

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 9 日

東京地方裁判所立川支部民事第 4 部

裁判所書記官 小 林 裕 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 9 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 7 日 午前 10 時 00 分 場 所 東京地方裁判所立川支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 10 月 22 日 午前 11 時 00 分 場 所 東京地方裁判所立川支部民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 10 月 8 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行または損害保険会社の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 9 月 9 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	20, 350, 000 16, 280, 000	一括	4, 070, 000	128, 206	26, 522
1	3, 460, 000				
2	16, 890, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 青梅市大門二丁目 |
| | 地 番 | 206 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.01 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青梅市大門二丁目 206 番地 10 |
| | 家屋 番号 | 206 番 10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 51.75 平方メートル
2 階 50.10 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月14日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 蘆 澤 里英子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、BITシステムの「お知らせ」メニュー内の各裁判所にある「競売ファイル・競売手続説明書」にも登載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 青梅市大門二丁目 |
| | 地 番 | 206番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青梅市大門二丁目206番地10 |
| | 家屋 番号 | 206番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.75平方メートル
2階 50.10平方メートル |



令和7年（ケ）第66号
令和7年5月14日受理
令和7年7月3日提出
（評価人：松岡利喜雄）

現況調査報告書

東京地方裁判所立川支部
執行官 佐治 憲彦

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 青梅市大門二丁目 |
| | 地 番 | 206番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青梅市大門二丁目206番地10 |
| | 家屋 番号 | 206番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.75平方メートル
2階 50.10平方メートル |



(2 枚目)

執行官の意見

- 1 本物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物は、令和7年6月20日の調査期日において、室内に立ち入ったところ、電気、ガスは供給停止となっており、室内には、相当量の残置動産が存在したが、現に居住者の存在を推認させる徴表は確認できなかった。
- 3 本件建物の占有状況については、現場の使用状況から2枚目のとおり認めた。

以 上

調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年5月15日 10:20-10:35	東京法務局立川出張所	■不動産全部事項証明書取得
令和7年5月22日 10:35-10:47	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■外観写真撮影 □立入調査 □図面作成 □写真撮影 ■居住者に対し、臨場日時通知書及び占有権原照会書差置 (期限内に回答書の提出がない)
令和7年5月22日 : - :	当庁(郵便)	■所有者に対し占有権原照会書送付 (期限内に回答書の提出がない)
令和7年6月20日 9:15-9:40	物件所在地	■立入調査 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和7年6月20日

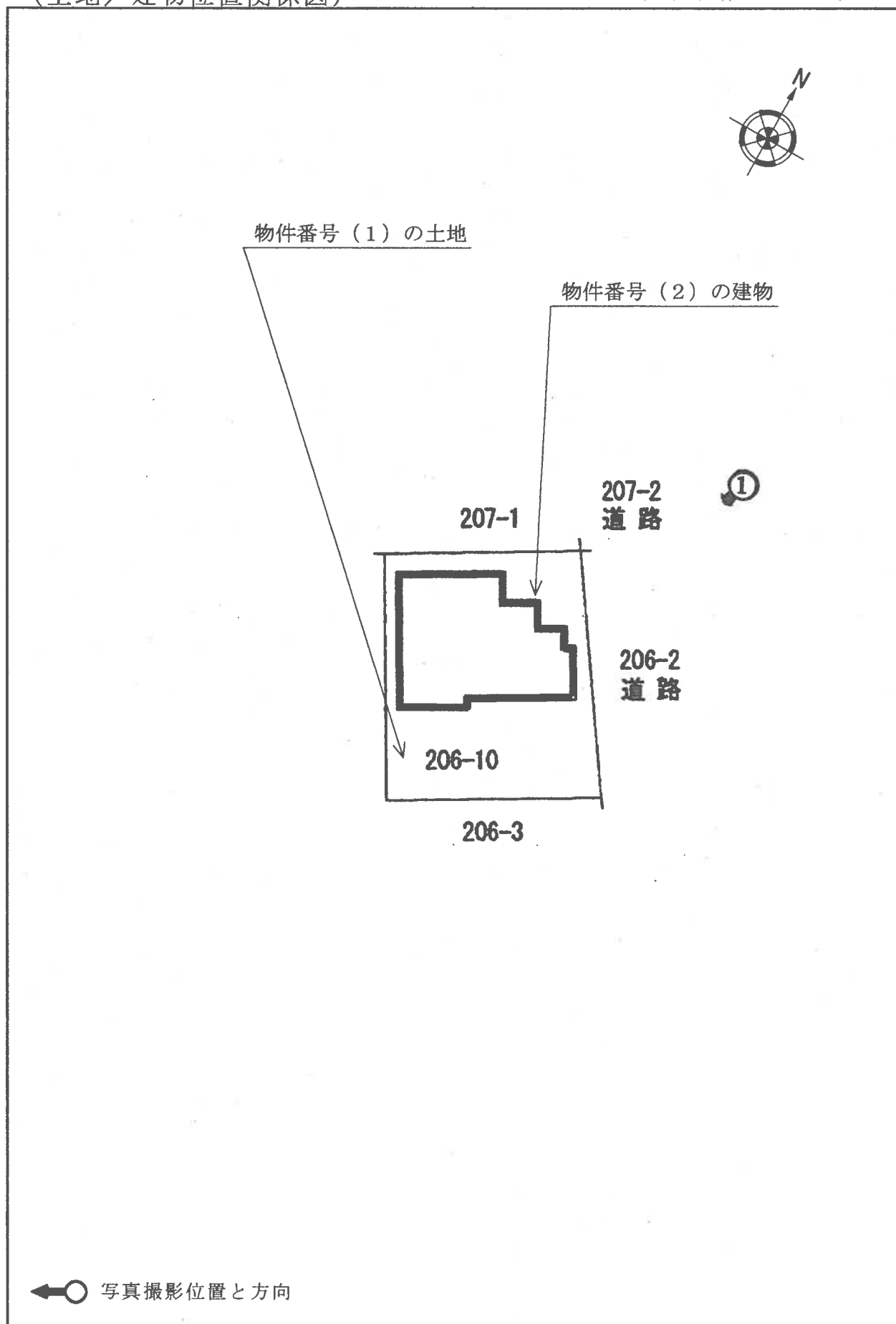
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

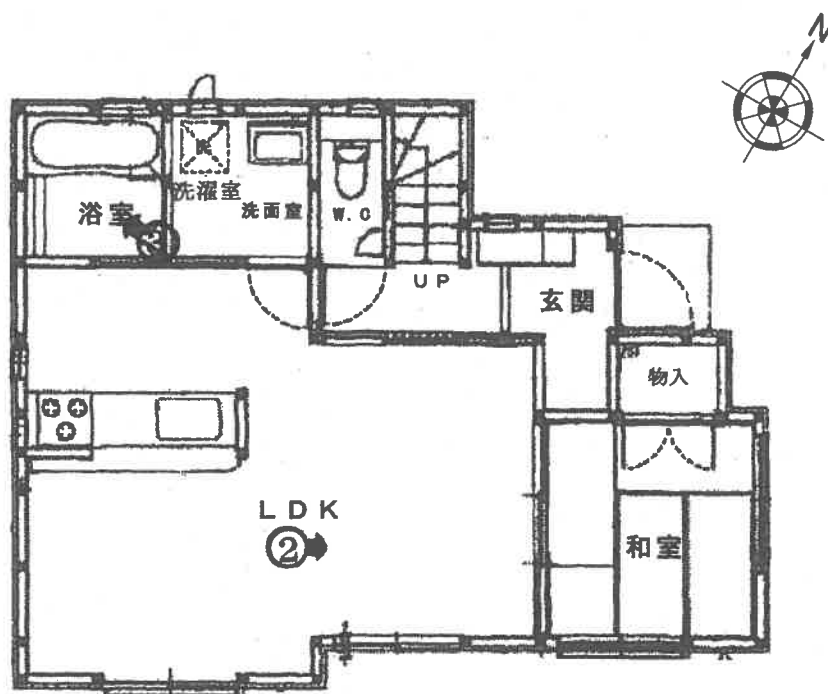
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

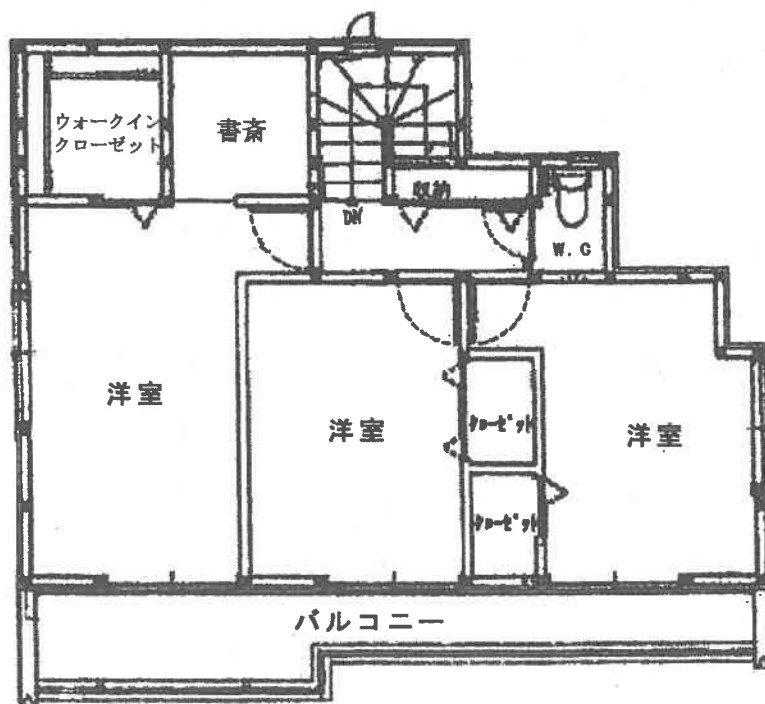
■ 写真3枚添付

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり





1 階平面図



2 階平面図

←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



(7 枚目)

令和 7 年(ケ)第 66 号
令和 7 年 6 月 20 日 現地調査
令和 7 年 7 月 2 日 評価

東京地方裁判所立川支部
民事第 4 部不動産執行係 御中

評 価 書

評価人 松岡 利喜雄

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 20,350,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3,460,000円
物件 2 (建物)	金 16,890,000円

- 1 一括価格は、物件 1 及び 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第58条第4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり		同 左
2	次頁物件目録記載のとおり		同 左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

物 件 目 録

- 1 所 在 青梅市大門二丁目

地 番	206番10
地 目	宅地
地 積	130.01平方メートル

- 2 所 在 青梅市大門二丁目206番地10

家屋 番号	206番10
種 類	居宅
構 造	木造スレートぶき2階建
床 面 積	1階 51.75平方メートル 2階 50.10平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	J R 青梅線「河辺」駅の北東方・道路距離約2.1km、最寄バス停から徒歩約3分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	近隣は、青梅市東部に位置し、周囲には農地も見られるなか、中小規模の一般住宅を中心に共同住宅も見られる街道背後の住宅地域である。当地域の北西方には公立小学校が見られる。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% 指定無し 第1種高度地区 日影規制 敷地面積の最低限度：120㎡ 埋蔵文化財包蔵地 宅地造成等工事規制区域 景観計画区域（一般地域）
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	130.01㎡ ほぼ整形 間口約12.4m、奥行約11m ほぼ平坦
接面道路の状況等	北東側で幅員約5.6m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）とほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	◇ 物件1土地は物件2建物の敷地として利用されている。 ◇ 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。	
供給処理施設(基本的には敷地内への引き込みの有無を基準としている)	上水道 都市ガス 下水道	あり なし（プロパンガスを使用） あり

土地の履歴等	◇ 土地閉鎖登記簿と過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和21年以降の本件土地所有者は個人・不動産会社、令和2年からは本件建物の所有者であり、昭和50年版及び平成29年版の住宅地図ではいずれも一般住宅の敷地であったことがわかった。
特 記 事 項	◇ 近隣は、周知の埋蔵文化財包蔵地（霞台遺跡）に該当し、本物件もこの範囲内に入るため、建物建築時には届出等の一連の手続きが必要である。詳細は青梅市郷土博物館に確認する必要がある。

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	令和2年1月16日新築 約5年 約25年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 2階建 スレートぶき サイディング等 クロス等 クロス等 フローリング・畳等 台所・洗面室・浴室・トイレ（2）等
床面積（現況）	1階 51.75 m ² 2階 50.10 m ² 延 101.85 m ²	
現況用途等	種 類 間 取 り	居宅 4LDK＋書斎、ウォークインクローゼット （1階：LDK、和室、洗面室、浴室、トイレ等 2階：洋室（3）、書斎、トイレ、 ウォークインクローゼット等）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る ※ただし、空家の状態であるため、建物及び設備等の不具合の有無については不明であることに留意を要する。	
建物の利用状況	◇ 物件2建物は、所有者が空家の状態で所有し占有している。	
特 記 事 項	◇ 室内は、1階LDKや階段の壁クロスに落書きが見られたほか、階段の壁クロスに一部剥離箇所が認められた。 また、室内のリビングや各部屋には、テレビ・冷蔵庫・洗濯機などの家電製品のほか、子供机・テーブル・椅子・ベッドなどの動産が多数残置されていた。 ◇ 本件建物については、検査済証の発行記録がある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	110,000	× 1.01	× 130.01	× 1.00	= 14,440,000

総額 (円) については、1万円未満四捨五入とした (以下同じ)。

ア 標準画地価格 : 下記規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して地域の標準画地の価格を求めた。
 なお、標準画地は、近隣において、土地の概況 (間口、奥行、規模等) 及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

【 基準地 青梅(都)－4 】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 113,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/101 & \times & 100/103 & = & 110,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正 : 令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正 : 基準地は方位で優る。 (北方位を標準とした)

地域格差 : 基準地の所在する地域は対象地域に比較して街路・行政的条件等が優っていることを考慮して判定した。

イ 個別格差 : 個別格差率を以下のとおり査定した。

方位(+1)

相乗積 : 1.01

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 敷地と建物との適応状態を考慮して、必要なしと判断した。

② 物件 2 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物 件 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
2	150,000	× 101.85	× 0.72	= 11,000,000

ア 再 調 達 原 価 : 対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積 : 登記数量による。

ウ 現 価 率 : 対象建物の現況を考慮して、経済的残存耐用年数、残価率を下記のとおり判定し、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して、現価率を求めた。

- ・ 経済的残存耐用年数は、物理的・機能的及び経済的観点から建物の現況等を考慮して査定したものであり、税務上の耐用年数とは必ずしも一致するものではない。
- ・ 観察減価については、建物の経過年数、建物の状態（経年使用に伴う内部の汚れや損傷ほか、建物本体及び設備関係の経年による老朽化等）、建物の保守管理の状況のほか、観察不能部分に伴う不測の減価等を総合的に勘案して判定した。

・ 経過年数約5年、経済的残存耐用年数約25年、観察減価率15%、残価率5%

〈残価率〉 〈耐用年数に基づく方法〉 〈観察減価〉

現価率 : $0.05 + (1 - 0.05) \times 25 / (5 + 25) \times (1 - 0.15) = 0.72$

(小数第3位を四捨五入)

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2の建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を決定した。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ウ
1	14,440,000	× 0.7	法定地上権	= 10,110,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格(円) ア	土地利用権等価格の控除及び加算(円) イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額(円)
1	14,440,000	－ 10,110,000		×1.0	×0.8	= 3,460,000
2	11,000,000	＋ 10,110,000	×1.0	×1.0	×0.8	= 16,890,000
一括価格(合計)						20,350,000

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して修正を行った。

第6 参考価格資料

【指標とした基準地価格】

	基準地価格	青梅(都)－4
価 格 時 点	令和6年7月1日	
所 在 及 び 地 番	青梅市今寺3丁目379番5	
1 m ² 当たりの価格	113,000円/m ²	
地 積	137m ²	
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	一般住宅の中、畑も見られる都道沿いの住宅地域	
前 面 道 路 の 状 況	北西7m都道	
供 給 処 理 施 設	水道、下水	
交通施設との接近の状況	河辺 2.1km	
法 令 上 の 制 限	1住居(60, 150) 準防 高度	

第7 附属資料の表示

位置図

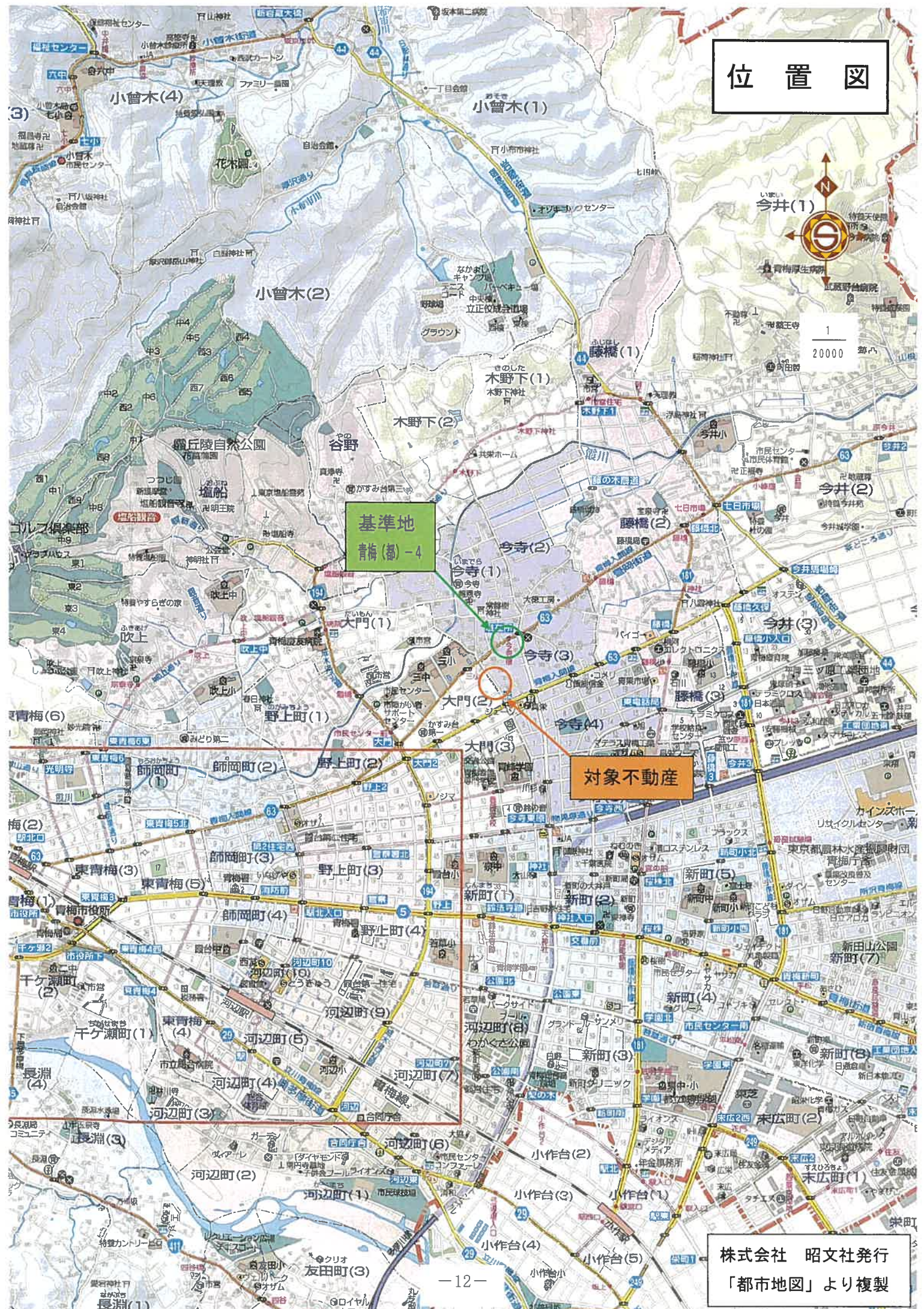
公図写

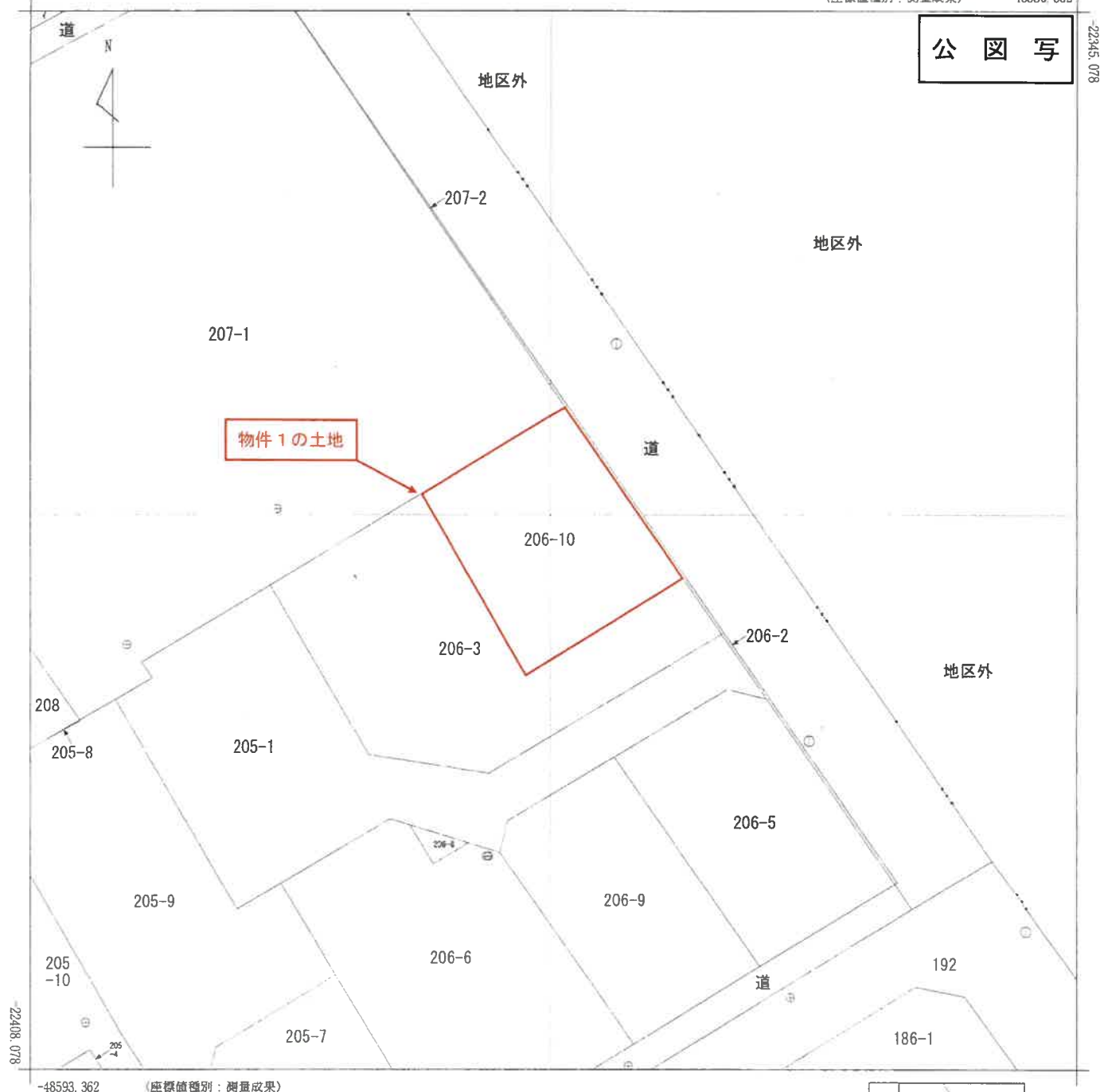
地積測量図写

建物図面・各階平面図写

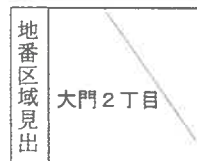
以 上

位置図





(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	青梅市大門二丁目				地番	206番10			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成18年2月				備付年月日(原図)			補事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局西多摩支局管轄)

令和7年3月13日

東京法務局

地図整理番号：M85616

登記官

(1/1)

-13-

A3をA4に縮小

令和7年3月13日 東京法務局

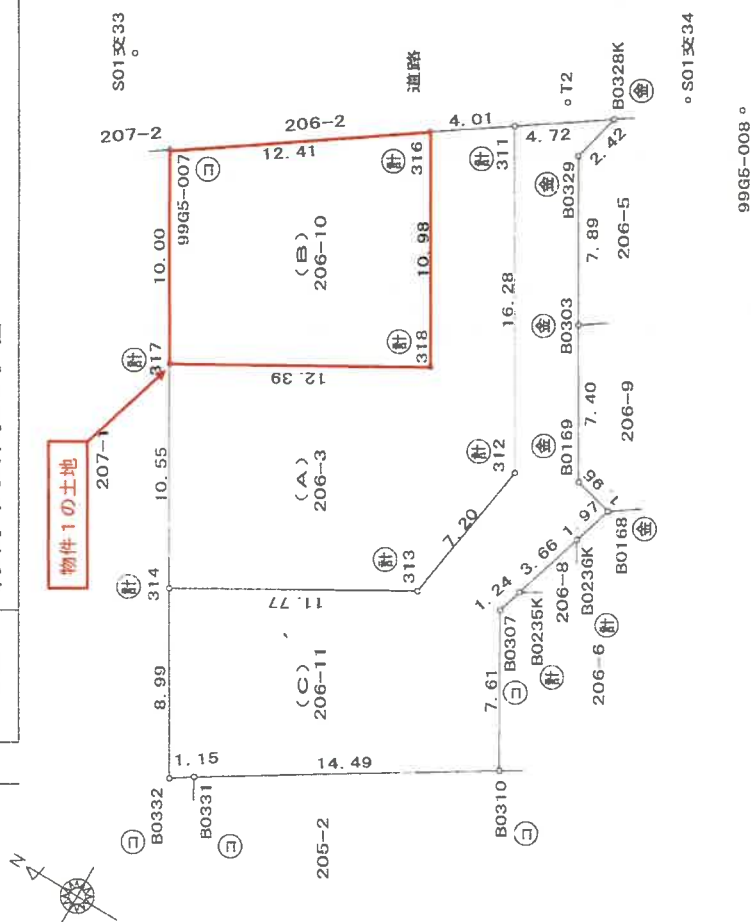
A 3をA 4に縮小

卷二

地圖整理番号: M85617

地積測量圖

地番	206番3、 206番10、206番11
土地の所在	青梅市大門二



地番	(A)	206-3	Y_0	$Y_{0-1} - Y_0$	距
310	22378.176	-48578.979	757632.072400	11.77	
311	22389.258	-48578.979	757632.072400	7.20	
312	22390.494	-48565.951	351131.825700	16.28	
313	22382.128	-48555.984	556407.445544	4.01	
314	22378.928	-48554.692	113959.760005	10.98	
315	22384.473	-48555.629	-246371.918440	12.39	
317	-22373.758	-48565.921	-252719.161774	10.55	
		位	續	408.689762	
		面	續	204.8448810	
		面	續	204.84	
		面	續	mm	

測 点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距 离
317	22373.758	-48569.921	76981.81771	12.39
318	-22374.728	-48563.692	24621.91640	10.98
319	-22378.823	-48554.269	-76983.71719	12.41
9995-007	-22368.622	-48561.339	-24620.988730	10.00
		低 地 填	260.024562	
		地 面	130.0147810	
		地 庫	130.01	m

[illegible]

表 覽 一 座 標

点 名	父 産 額	Y 産 額	備 考
000108	22418.985	-48577.474	コンクリート塙
9905-08	22391.005	-48545.835	市金庫塙
9905-015	22397.087	-48541.641	市コンクリート塙
11	22399.920	-48543.872	鉄筋
12	22383.720	-48549.752	鉄筋
501-333	22364.889	-48558.278	町区事務所
501-524	22365.749	-48576.749	町区事務所
501-524-1	22368.811	-48576.811	町区事務所
501-524-1	22369.926	-48576.926	町区事務所

測地系	世界測地系 (2011)
座標系	區系
縮尺係數	0.999930
測圖年月日	平成 31 年 3 月 25 日

記号	境界標の種類
④	金属標
③	コンクリート杭
②	計算点

「この測定に使用した基本本三角域等は、管理者の地域パラメータ修正による（測定成果2011）」

作製者		(平成 31 年 4 月 8 日作成)
-----	--	---------------------

申請人		縮尺	1/250
-----	--	----	-------

登記年月日：令和2年2月25日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（東京法務局西多摩支局管轄）
令和7年3月13日 東京法務局

A3をA4に縮小

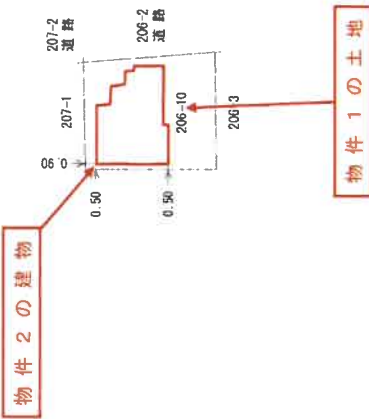
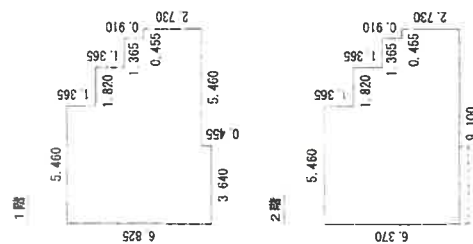
登記官

各階平面図

建物図面

家屋番号 206番10

建物の所在 青梅市大門二丁目206番地10



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500