

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月 1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 7月16日 午前 9時00分から 令和 7年 7月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月29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 8月13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 7月30日 午前10時00分から 令和 7年 8月 1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 7月 1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	6,080,000 4,864,000	一括	1,216,000	29,134	7,089
1	1,530,000				
2	4,550,000				



物 件 目 録

1 所 在 八王子市館町

地 番 6 4 1 番 4

地 目 宅地

地 積 57.24 平方メートル

共有者 (A) こと a 持分 10 分の 1

共有者 (B) こと b 持分 10 分の 9

2 所 在 八王子市館町 6 4 1 番地 4

家屋 番号 6 4 1 番 4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 33.87 平方メートル

2 階 30.57 平方メートル

共有者 (A) こと a 持分 10 分の 1

共有者 (B) こと b 持分 10 分の 9

物件明細書

令和 7年 5月29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】
本件共有者 (B) こと b 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 八王子市館町

地 番 6 4 1 番 4

地 目 宅地

地 積 5 7 . 2 4 平方メートル

共有者 (A) こと a 持分 1 0 分の 1

共有者 (B) こと b 持分 1 0 分の 9

2 所 在 八王子市館町 6 4 1 番地 4

家屋 番号 6 4 1 番 4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 3 . 8 7 平方メートル

2 階 3 0 . 5 7 平方メートル

共有者 (A) こと a 持分 1 0 分の 1

共有者 (B) こと b 持分 1 0 分の 9

令和 7年(ケ)第 38号
令和 7年 4月 3日受理
令和 7年 5月 8日提出
(評価人 猿 橋 正 和)

現況調査報告書

東京地方裁判所立川支部

執行官 中 田 健 一

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 八王子市館町

地 番 6 4 1 番 4

地 目 宅地

地 積 5 7 . 2 4 平方メートル

共有者 (A) こと a 持分 1 0 分の 1

共有者 (B) こと b 持分 1 0 分の 9

2 所 在 八王子市館町 6 4 1 番地 4

家屋 番号 6 4 1 番 4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 3 . 8 7 平方メートル
2 階 3 0 . 5 7 平方メートル

共有者 (A) こと a 持分 1 0 分の 1

共有者 (B) こと b 持分 1 0 分の 9

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都八王子市館町641番地4 (住居表示未実施)		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者(B)ことb 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
(B) ことb (共有者)	1 本件建物は、私が単身で居宅として使用しています。ただし、仕事の関係でほとんど帰っていません。 2 共有者(A) ことaは本件建物を使用したことはありません。 3 郵便受けに表示のある鳳コーポレーションは、私の個人会社です。居宅の一部で仕事をしています。独立排他的に法人事務所として使用している部屋はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、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 本件建物の占有状況については、郵便受けの表示、前記関係人の陳述及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 4月16日 9:42-10:00	物件所在地	物件確認, 外観写真撮影, 物件調査, 占有調査
7年 4月23日 12:15-12:46	物件所在地	物件調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 評価人同行
7年 4月30日 : - :	当 庁	関係人から電話聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件が施錠されている場合に備えて, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

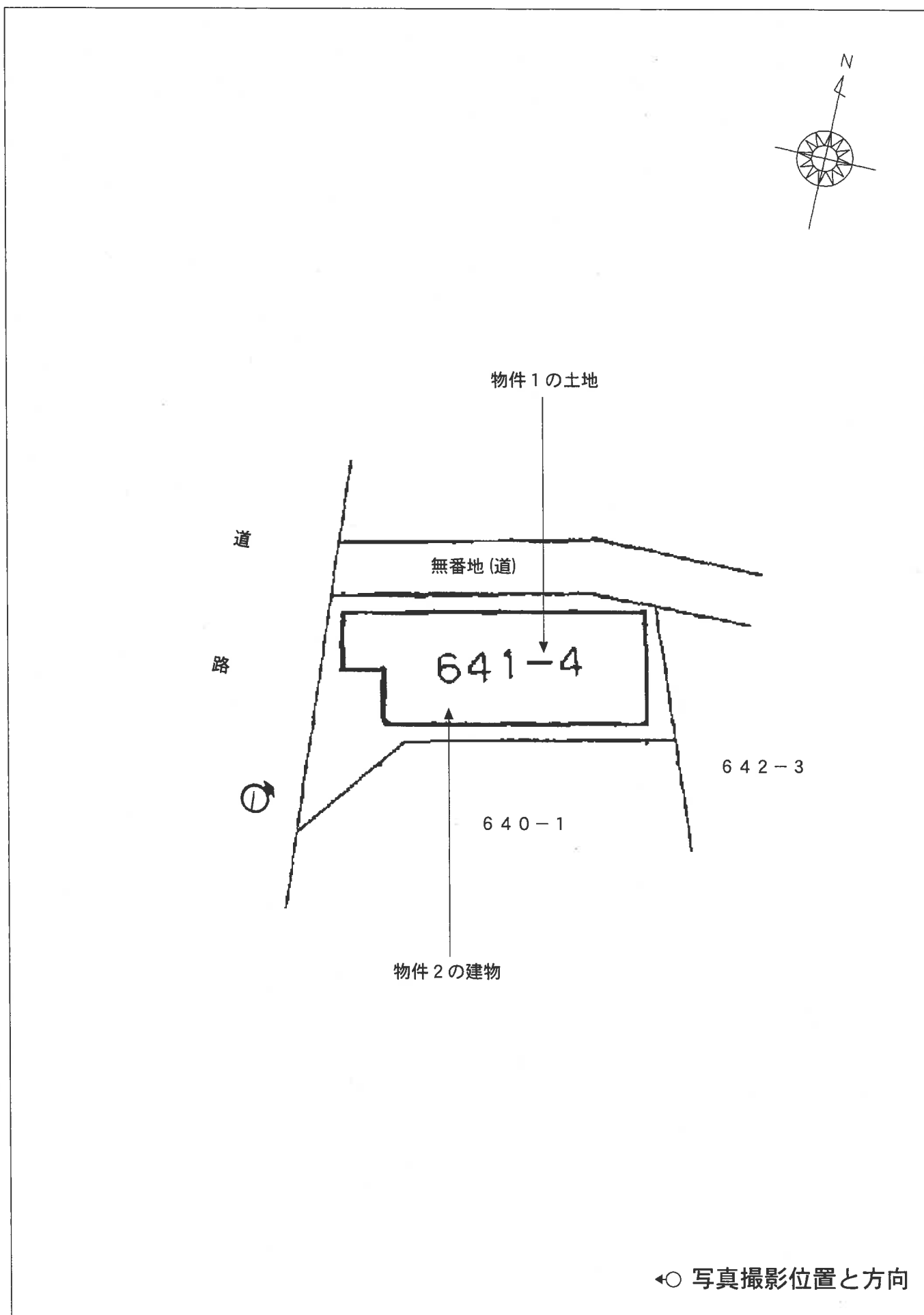
☒ 令和 7年 4月23日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Cを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

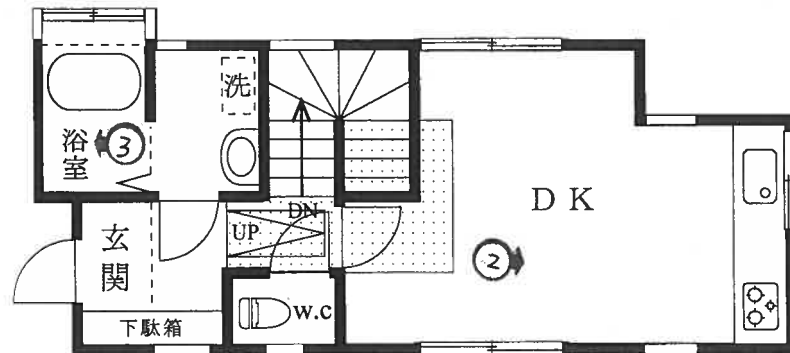
(土地建物位置関係図)



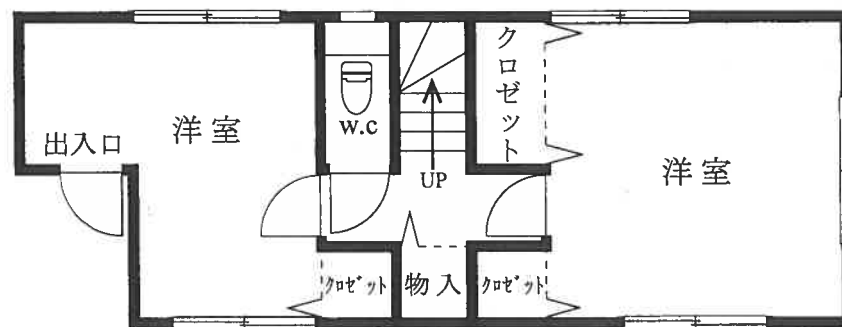


小屋裏収納部分

2 階



1 階



◀○: 写真撮影位置と方向



NO. 1

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are approximately 20 lines visible. The paper appears to be a standard notebook page or a sheet of stationery designed for writing.

NO. 2

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are approximately 20 lines visible. The paper appears to be a standard notebook page or a sheet of stationery.

NO. 3

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are approximately 20 lines visible. The paper appears to be a standard notebook page or a sheet of stationery.

令和 7 年（ケ）第 38 号
令和 7 年 4 月 23 日 現地調査
令和 7 年 5 月 19 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 猿橋 正和

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,080,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,530,000 円
物件2（建物）	金 4,550,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び物件2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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の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 八王子市館町

地 番 6 4 1 番 4

地 目 宅地

地 積 5 7 . 2 4 平方メートル

共有者 (A) こと a 持分 1 0 分の 1

共有者 (B) こと b 持分 1 0 分の 9

2 所 在 八王子市館町 6 4 1 番地 4

家屋 番号 6 4 1 番 4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 3 . 8 7 平方メートル

2 階 3 0 . 5 7 平方メートル

共有者 (A) こと a 持分 1 0 分の 1

共有者 (B) こと b 持分 1 0 分の 9

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 中央線及び京王高尾線「高尾」駅の南東方道路距離約1.1k m（徒歩約14分）に位置し、最寄りバス停に近接する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	近隣は「梶田遺跡公園通り」の南方、「北野街道」の北側で、戸建住宅、3階建程度の共同住宅、トランクルーム、駐車場等が混在する「町田街道」沿いの地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の 個別的な規制を 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2種中高層住居専用地域 60％ 200％ 準防火地域 第2種高度地区 日影規制（一） 宅地造成等工事規制区域 八王子市景観計画区域
画 地 の 状 況	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	57.24㎡ 略台形 西側：間口約7.3m・奥行約12m 北側：間口約11m・奥行約5m 物件1土地は概ね平坦であるが、西側が接面する都道の歩道部分より約2.3m低い。地域的には南方に傾斜している。 法務局備付の地積測量図（昭和62年4月作製）が存するが、残地計算によるものである。
接面道路の状況等	西側が幅員約20mの舗装都道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に接面するが、物件1土地は当該都道の歩道部分より約2.3m低い。 北側が幅約1.8mの未舗装赤道（建築基準法上の道路には該当しない）に約0～2m低く接面する。 従って、建築基準法上の角地には該当しない。	
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」参照）	
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	有り 無し（プロパンガスを使用） 有り（但し、現状は浄化槽を使用している模様）

土地の履歴等	過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和55年及び同62年の住宅地図では未利用地であったことが確認された。 八王子市役所等での調査の結果、土壌汚染対策法に基づく要措置区域等には該当しない。また、東京都環境確保条例に基づく工場・指定作業場、水質汚濁防止法、並びに下水道法に基づく特定施設等の届出はいずれもなされていない。 厳密に土壌汚染の有無を判定するには、別途専門調査機関による調査等を実施することが必要である。
特記事項	
○ 物件1土地が接面する都道の歩道部分には切り下げは存しないが、物件1土地の南西部に人工地盤が設置されている。なお、当該人工地盤に関する建築確認の資料等について、八王子市役所まちなみ整備部建築指導課で調査したところ確認できなかった。従って、構造上の安全性等については不明。 ○ 物件1土地と都道の歩道部分の間には擁壁等が存するため、東京都南多摩西部建設事務所管理課で都道の占用許可について調査したところ「平成27年3月31日までは更新され、占用許可を受けていたようであるが、その後については占用許可を受けているかは不明」とのことであった。従って、占用許可を受ける必要があると思われることから注意を要する。詳細については同課で確認を要す。 ○ 八王子市役所水循環部水再生施設課で確認したところ「下水管は整備されているが、現在も浄化槽を使用していると思われる」とのことであった。下水管の接続状況等の詳細についてはわからなかったが、高低差の関係で下水道を使用するにはポンプアップ等が必要となる可能性が高い。詳細については同課等で確認を要す。 ○ 「町田街道」に接面するため、車輛の走行による騒音・振動等が認められる。	

2 建物の概況及び利用状況（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	平成9年9月8日新築 約28年 約2年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレート等 サイディング等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング等 水廻り等 2階に小屋裏収納がある。
現況床面積	1階：33.87㎡ 2階：30.57㎡ 延 64.44㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅（2DK） 1階：洋室（2）、トイレ等 2階：玄関、DK、洗面所、浴室、トイレ等
品 等	中 位	
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況等	現況調査報告書のとおり ○占有減価の要因はない。	
特 記 事 項	○建築確認済証は交付（平成9年2月20日）されているが、検査済証は発行されていない。不交付の理由は不明。 ○玄関は2階で、玄関前のタイル等が損傷していたほか、屋根や外壁には色あせ、浮き等が見られた。 ○クロスに変色・亀裂等が複数見られたほか、建物は全体的に老朽化が認められる。 ○接面する都道の歩道部分より低く、1階部分にトイレが存すること等から、湿気が多い可能性が高い。	

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	153,000	× 0.81	× 57.24	× 0.90	オ＝ア×イ×ウ×エ ＝ 6,380,000

※総額（円）については、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。

【地価公示地 八王子－92】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 155,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & = & 153,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：地価公示地の個別的要因を考慮した結果、特に補正はない。

地域格差：地価公示地の所在地域と対象不動産の所在地域を比較して、交通接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件等を総合的に考量して判定した。

イ 個別格差：下記の個別的要因を考慮して個別格差率を以下のとおり査定した。

- ・角地（但し、建築基準法上の角地ではない） ＋1%（1.01）
- ・形状 －5%（0.95）
- ・道路面より低い －20%（0.80）
- ・人工地盤がある ＋5%（1.05）

$$\text{相乗積： } 1.01 \times 0.95 \times 0.80 \times 1.05 = 0.81 \text{（小数第3位を四捨五入）}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の現状、建物の経過年数、建物と敷地との適応の状態等を考慮した結果、－10%と査定した。（0.90）

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、次のとおり建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ = ア × イ × ウ
2	210,000	× 64.44	× 0.09	= 1,220,000

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。小屋裏収納が存することも考慮した。

イ 現況延床面積：登記記載面積を採用。

ウ 現 価 率：建物の現況を考慮のうえ、残価率、経済的残存耐用年数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査定した。

- ・経過年数約28年、経済的残存耐用年数約2年、観察減価率30%、残価率5%
- ・観察減価については、建物の経過年数、建物の状態、間取り等の汎用性の程度、観察不能部分の不測の減価等を総合的に勘案して査定した。
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \begin{matrix} \text{(残価率)} & \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価)} \\ 0.05 & + & (1-0.05) \times \frac{2}{(28+2)} \times (1-0.30) \\ & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{matrix} = 0.09$$

- ・経済的残存耐用年数は、物理的・機能的・経済的観点から建物の現況及び地域的特性の推移・動向等を考慮して査定したもので、税務上の耐用年数と一致するものではない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、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 = ア × イ
1	6,380,000	× 0.70	法定地上権	= 4,470,000

ア 建付地価格：前記1 ① オ

イ 土地利用権等割合：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） カ = (ア±イ) × ウ × エ × オ
1	6,380,000	－ 4,470,000		× 1.0	× 0.8	= 1,530,000
2	1,220,000	＋ 4,470,000	× 1.0	× 1.0	× 0.8	= 4,550,000
一括価格（合計）						6,080,000

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：上記2 ① 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た修正を行った。(0.8)

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

地価公示地「八王子－92」

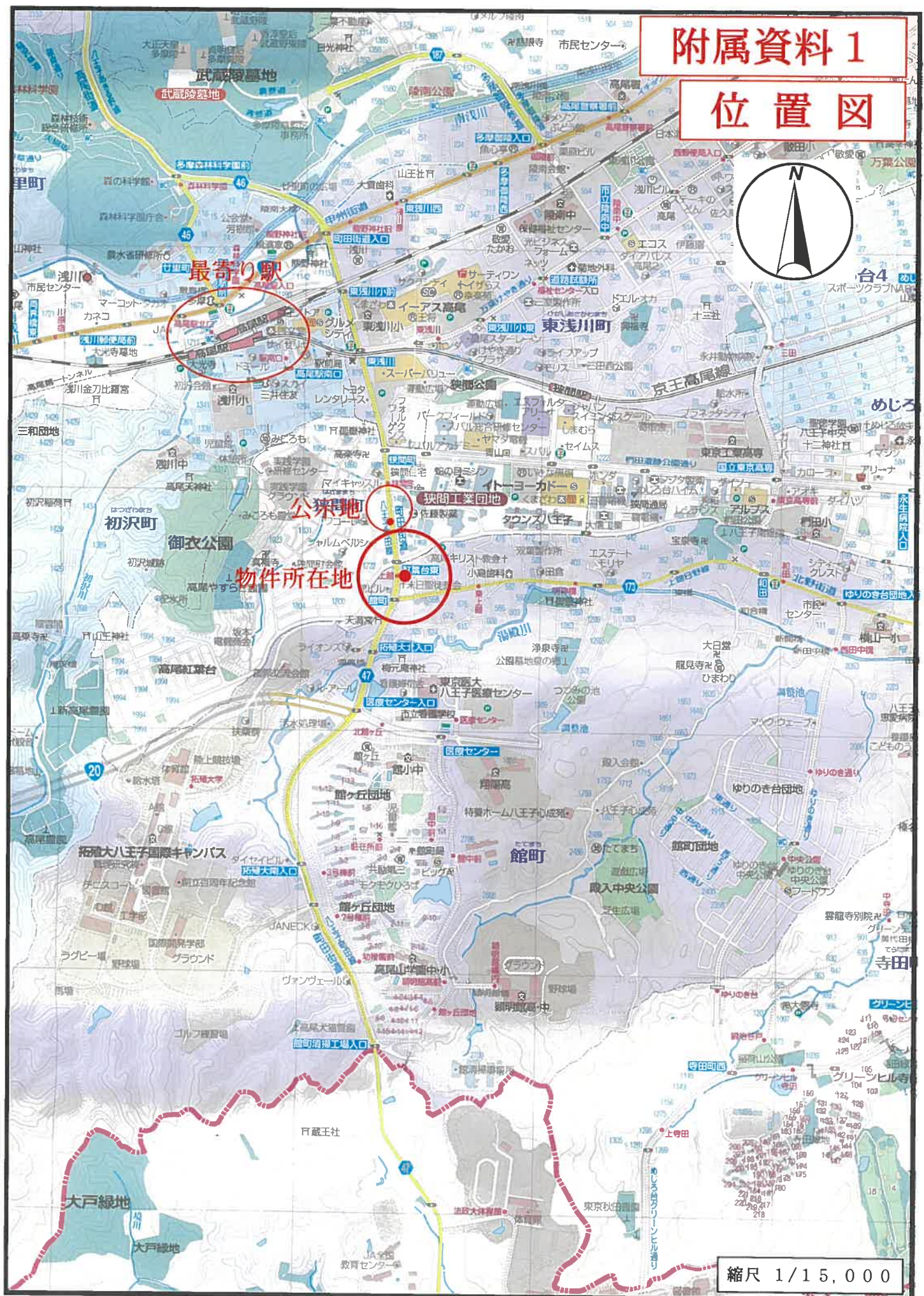
価 格 時 点	令和7年1月1日
所 在 及 び 地 番	八王子市狭間町1737番5
1 m ² 当 た り の 価 格	155,000円/m ²
地 積	212m ²
前 面 道 路 の 状 況	東16m 都道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交通施設との接近の状況	「高尾」駅 950m
法 令 上 の 制 限	2 中 専 (60、200)、準防火
周辺の土地の利用の現況	一般住宅、店舗等が見られる都道沿いの住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図



- 12 -

7 664-3
7 638-4

登記年月日：平成10年11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。
(東京法務局八王子支局簿籍)
令和7年4月7日 東京法務局町田出張所

登記官

附属資料 4

建物図面・各階平面図写

建物各階平面図

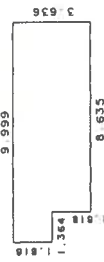
家屋番号	641-4
建物の所在	八王子市館町641番地4

各階平面図

1 階

求積表

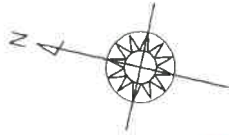
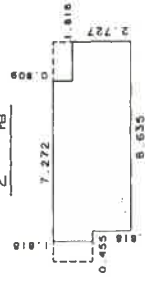
1.818 X 1.364	=	2.479752
3.636 X 8.635	=	31.396860
合計		33.876612
床面積		33.87 m ²



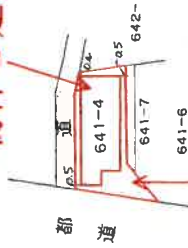
2 階

求積表

1.818 X 0.455	=	0.827190
3.636 X 6.817	=	24.786612
2.727 X 1.818	=	4.957686
合計		30.571488
床面積		30.57 m ²



物件2建物



物件1土地

149941

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

年11月18日作製)

作製者

(日調連12)

A3をA4に縮小