

注 意 書

本件の売却対象物件は、物件番号1です。

入札の際には、再度、物件番号をご確認ください。

売却基準価額の変更について

本事件について、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、
■適法な買受けの申出がなく、
□買受人が代金を納付せず、
不動産の状況、利用状況、手続の経過
その他諸般の事情を考慮して、前回の売却基準価額によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので、民事執行法60条2項（同188条）、民事執行規則30条の3（同173条1項）に基づき、約40パーセントの減価をして「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

求 意 見 書

評価人 猿 橋 正 和 殿

令和7年6月16日

東京地方裁判所立川支部民事第4部不動産執行係
裁判所書記官 高 久 洋 輔

別紙物件目録記載の不動産につき、貴職から評価書が提出されていますが、売却基準価額を別紙のとおり変更することについて、貴職の意見を求めます。

については、下記に意見を記載の上、提出してください。

(提出期限: 令和7年6月30日)

記

売却基準価額の変更は、

- ① 相当である。
- 2 不相当である。

現況雑種地の建築基準法上の道路に接面しない無道路地である。現状のままでは建物を建築することが困難であり、接面する道路の幅員も約 1.8 mと狭いため、資材置き場等の利用も想定し難く、昨今の不動産市場を考慮すると、市場性がかなり劣ると考えられるため。

3 その他

令和 7 年 6 月 17日

評価人 猿 橋 正 和

物 件 目 録

1 所 在 青梅市今寺三丁目
地 番 4 1 3 番 1
地 目 雑種地
地 積 2 6 9 平方メートル



(別紙)

令和6年(分)第327号①

[illegible]

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 5 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 8 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 2 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 9 月 17 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 9 月 3 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 5 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 8 月 5 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	4,340,000 3,472,000		868,000	80,562	14,386



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 青梅市今寺三丁目 |
| | 地 | 番 | 4 1 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 6 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 7日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 高 久 洋 輔

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 青梅市今寺三丁目 |
| | 地 | 番 | 413番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 269平方メートル |



令和7年4月3日

東京地方裁判所立川支部民事4部 御中

東京地方裁判所立川支部執行官 佐 治 憲 彦

補 充 書

当庁令和6年（ケ）第327号－1不動産競売事件（所有者：株式会社クレイリッシュ）について、下記事項を補充する。

記

1 補充事項

別紙物件目録記載の土地の占有者及び占有状況について

2 調査の結果

執行裁判所に提出された令和7年4月1日付け追完書のとおり

3 執行官の意見

土地所有者と占有者との間で締結された譲渡担保契約書に基づき、先に提出した現況調査報告書の2枚目を別紙のとおり差し替え、占有状況一覧表及び仮名一覧表を加える。

物 件 目 録

1 所 在 青梅市今寺三丁目
地 番 413番1
地 目 雑種地
地 積 269平方メートル



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都青梅市今寺三丁目413番地の2（住居表示未実施）付近
土地	物件1
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件1） ☐ 山林（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 ☒ 土地位置関係図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」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
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）
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地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
（ 2 枚目）

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■更地 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
□関係人(□ () □ ())の陳述／■提示文書(譲渡担保契約書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の 契約等	契約日	平成30年11月13日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐ .	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
(3 枚目)

令和6年（ケ）第327号－1
令和6年12月26日受理
令和7年2月10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 佐治 憲彦

物 件 目 録

1 所 在 青梅市今寺三丁目
地 番 413番1
地 目 雑種地
地 積 269平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	東京都青梅市今寺三丁目4 1 3 番地の2 (住居表示未実施) 付 近	
土 地	物件 1	
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件 1) ☐ 山林 (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 ☒ 土地位置関係図のとおり ☐	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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	
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)	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地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
(2 枚目)

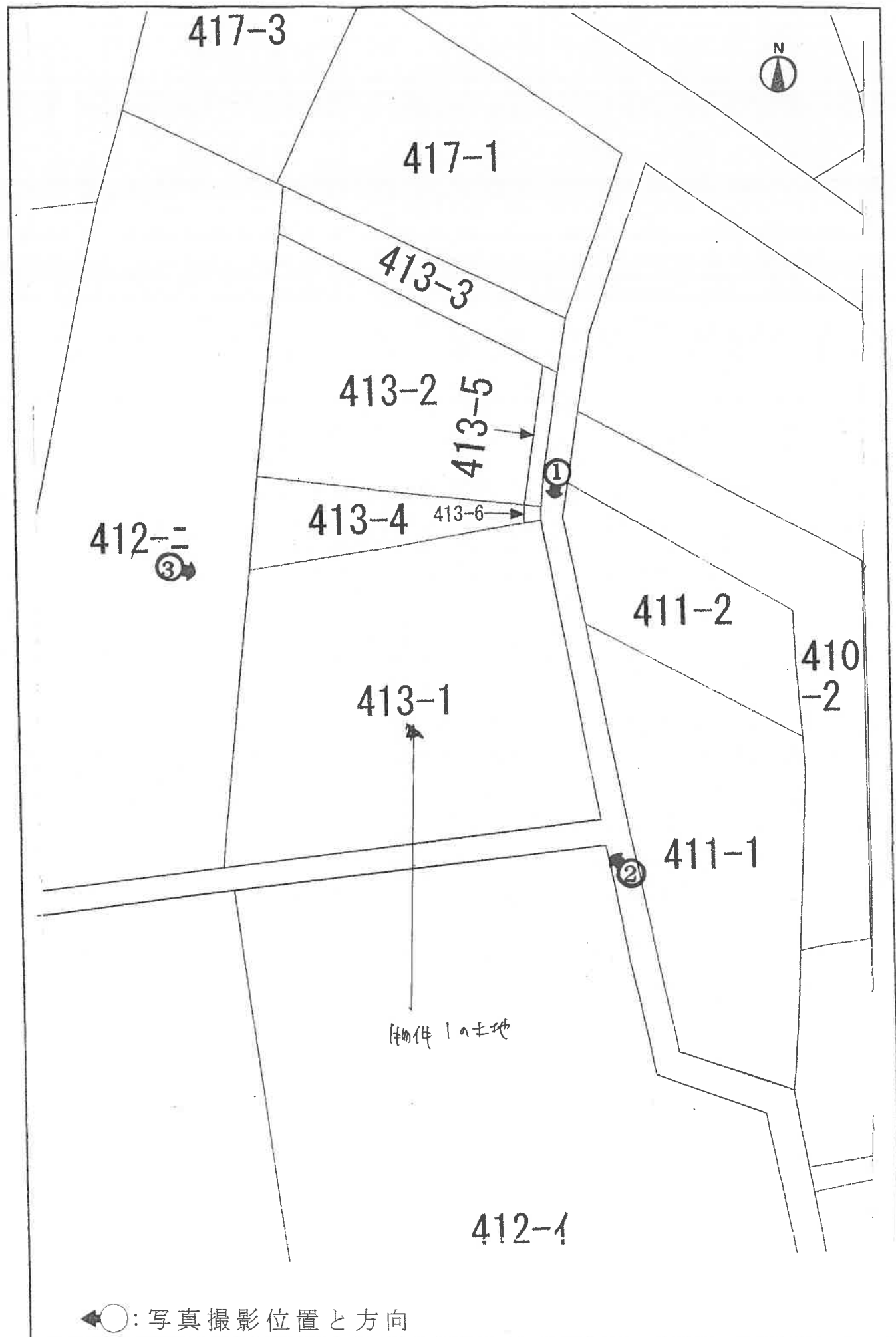
執行官の意見

- 1 本物件の状況は、土地位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件土地の現況は雑草が繁茂する雑種地である。
- 3 本件土地の地積及び形状については、概測したところ、地積については縄伸びの可能性はあるが、形状は法務局備付の公図とほぼ同一である。
- 4 本物件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1月27日 10:20-10:35	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
令和7年1月27日 15:58-16:20	東京法務局立川出張所	■不動産全部事項証明書取得
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 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
(4 枚目)



1



2



3



令和 6 年（ケ）第 3 2 7 号
〔物件 1〕
令和 7 年 1 月 2 7 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 1 0 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

物件番号	評 価 額
1	金 7,230,000 円

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		地 積：下 記「特 記 事 項」の と お り
番 号	特 記 事 項		
1	現 況 は、登 記 簿 数 量 より 大 き く、縄 延 び し て い る 可 能 性 が 高 い。		
1	建 築 基 準 法 上 の 道 路 に 接 面 し て い な い 土 地（無 道 路 地）で あ る こ と か ら、現 状 で は 原 則 建 物 を 建 築 す る こ と は で き な い。		

物 件 目 録

1	所	在	青梅市今寺三丁目
	地	番	4 1 3 番 1
	地	目	雑種地
	地	積	2 6 9 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	JR青梅線「河辺」駅の北東方道路距離約2.4km、同「小作」駅の北方約2.8km、最寄りバス停から約150m（徒歩約2分）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は「豊岡街道」の南側背後に位置し、戸建住宅のほか、駐車場、未利用地も目立つ地域である。周辺は入り組んだ狭隘な道路が多い。	
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1種低層住居専用地域 40% 80% なし 第1種高度地区 日影規制（一） 建築物の高さの最高限度10m 敷地面積の最低限度120㎡ 宅地造成等工事規制区域 青梅市の美しい風景を育む条例
画地の状況	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	269㎡ 台形 東側：間口約19.6m・奥行約17.1～22.5m 南側：間口約22.5m・奥行約19.6m 概ね平坦 法務局備付の地積測量図（昭和60年12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	東側：幅員約1.8mの舗装市道（建築基準法上の道路には該当しない）に概ね等高に接面する。 南側：幅員約1.2mの未舗装市道（建築基準法上の道路には該当しない）に概ね等高に接面する。	
土地の利用状況等	現況調査報告書のとおりで、現状は雑草等が生い茂っている。 ○占有減価はない	
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	ない ない ない（但し、東側市道に公設管が埋設されている）

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63年の住宅地図では未利用地等であったことが確認された。 青梅市役所等での調査の結果、土壤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。 厳密に土壤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	
○ 現在、国土調査法に基づく地籍調査が行われている最中であり、確定値ではないものの1.4倍程度の縄延びが認められる模様。 ○ 北側隣接地（413番2及び同番4）には建物が建っているほか、公図ではセットバックしているように見えることから、東京都多摩建築指導事務所建築指導第三課で調査を行ったところ、「北側隣接地（413番2及び同番4）の建物の建築の経緯等についてはわからないが、北側隣接地及び物件1土地が接面する東側市道は、建築基準法第42条第2項に該当せず、建築基準法上の道路ではない」「東京都における建築基準法第43条第2項第2号に関する一括許可同意基準に鑑みても、幅員が2m以上確保されていないことから、当該基準を充足することは難しい」とのことであった。従って、物件1土地は、現状では原則建物を建築することはできない。（詳細については、東京都多摩建築指導事務所建築指導第三課等で確認を要す） ○ 郷土博物館で確認したところ、周知の埋蔵文化財包蔵地（No.134）に隣接等するため、届出をして欲しいとのことであった。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 (㎡)	調整率	建付減価	土地価格 (円) カ=ア×イ×ウ×エ×オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
1	83,300	× 0.32	× 269	× 1.4		= 10,040,000

※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。

【基準地 青梅-4】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 113,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100.5}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{135} & = & 83,300\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：基準地の個別的要因（方位）を考慮した。

地 域 格 差：基準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。

- ・建築基準法上の道路からの位置　－20％（0.80）
- ・規模が大きい　－20％（0.80）
- ・建築基準法上の道路に接面しない無道路地　－50％（0.50）

$$\text{相乗積： } 0.80 \times 0.80 \times 0.50 = 0.32 \text{（小数第3位を四捨五入）}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 調 整 率：縄延びの程度を考慮した。

オ 建 付 減 価：—

2 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、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。

物件 番号	基礎となる価格 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ＝ア×イ×ウ×エ
1	10,040,000	× 1.0	× 0.9	× 0.8	= 7,230,000

ア 基礎となる価格：前記1

イ 占有減価修正：必要なし

ウ 市場性修正：無道路地の市場性、有効需要の減退、その他の不明事項についてのリスク要因等を総合的に勘案して、－10％の市場性修正を行った。(0.9)

エ 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、－20％の修正を行った。(0.8)

第6 参考価格資料

【 指標とした公示価格等 】

基準地「青梅－4」

価 格 時 点	令和6年7月1日
所 在 及 び 地 番	青梅市今寺三丁目379番5
1 m ² 当 た り の 価 格	113,000円/m ²
地 積	137m ²
前 面 道 路 の 状 況	北西7m 都道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、下水
交通施設との接近の状況	「河辺」駅 2.1 k m
法 令 上 の 制 限	1 住居（60、150）、準防火、高度
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

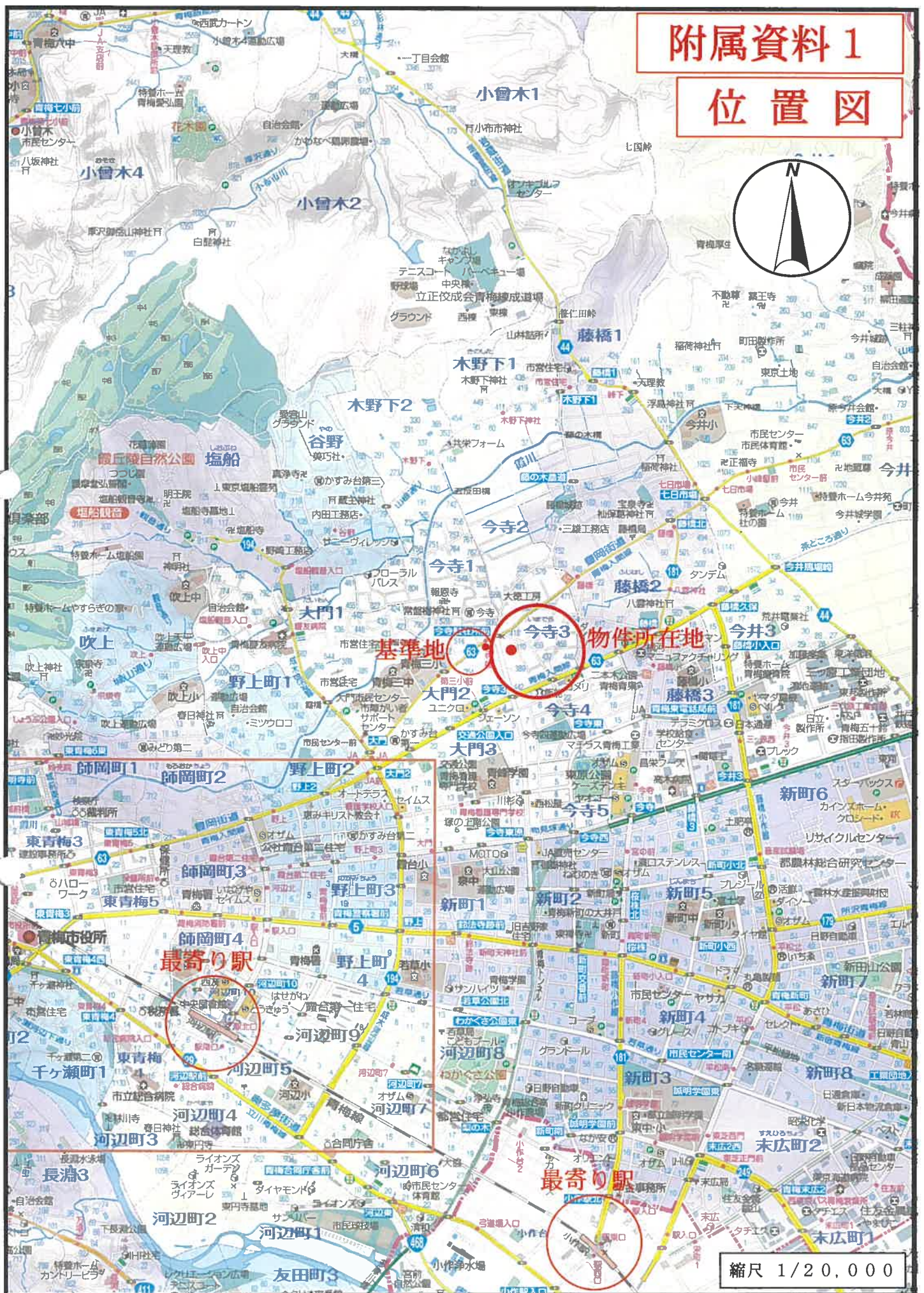
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写

以 上

附属資料 1

位置図



縮尺 1/20,000

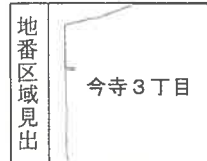
附属資料 2

公図写

イ 419-6
ロ 420-5
ハ 道 430-4
ニ 406-12



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求 部分	所在	青梅市今寺三丁目				地番	413番1			
出力 縮尺	1/600	精度 区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日					備付 年月日 (原図)					補記 事項

これは地図に準ずる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6年12月27日

東京法務局町田出張所

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

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)

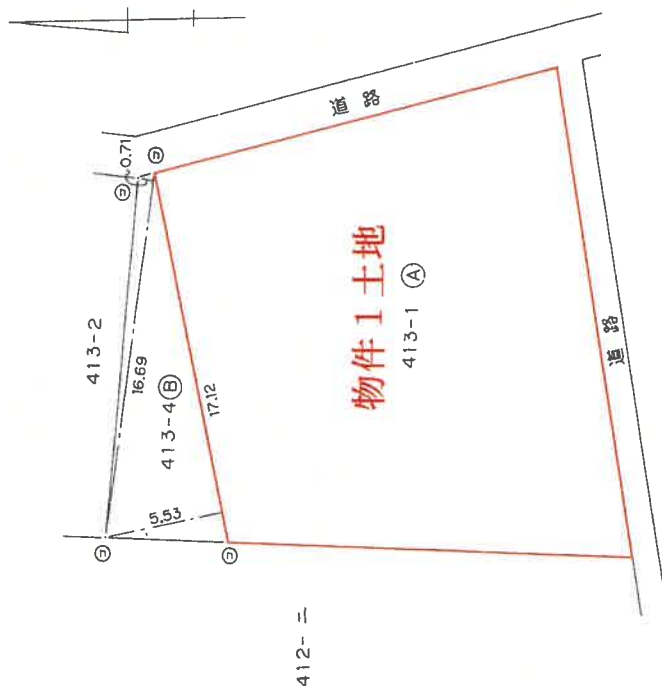
令和6年12月27日

東京法務局町田出張所

登記官

地積測量図

地番	413-1-413-4
土地の所在	青梅市今寺3丁目



413-4 (B)

底辺	高さ	倍積
17.12	5.53	94.6736
16.69	0.71	11.8499
倍積合計		106.5235
面積合計		53.26175 m ²

413-1 (A)

$$233 \text{ m}^2 - 53.26 \text{ m}^2 = 269.74 \text{ m}^2$$

144615

境界点	境界線の種類
(1)	杭
(2)	杭
(3)	コンクリート杭
(4)	銅線

作製者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

(昭和60年10月12日作製)

(東京土地家屋調査士会用紙)

※物件1土地は残地計算によるものである。

A3をA4に縮小