

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 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 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 10 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 22 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 28 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 11 月 12 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 29 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 31 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 29 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	21,780,000 17,424,000	一括	4,356,000	104,684	23,169
1	4,330,000				
2	17,450,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 清瀬市梅園二丁目 |
| | 地 番 | 1 6 5 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 8 . 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 清瀬市梅園二丁目 1 6 5 3 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 6 5 3 番 4 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 3 . 7 8 平方メートル
2 階 5 0 . 2 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月27日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 大久保 圭 二

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 | 清瀬市梅園二丁目 |
| | 地 番 | 1 6 5 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 88.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 清瀬市梅園二丁目1 6 5 3 番地4 |
| | 家屋 番号 | 1 6 5 3 番 4 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 43.78平方メートル
2階 50.20平方メートル |



令和7年(ケ)第84号
令和7年6月12日受理
令和7年7月14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 林 崎 雄 彦 (印)

(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 | 清瀬市梅園二丁目 |
| | 地 番 | 1 6 5 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 88.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 清瀬市梅園二丁目1 6 5 3 番地4 |
| | 家屋 番号 | 1 6 5 3 番 4 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 43.78平方メートル
2階 50.20平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都清瀬市梅園二丁目2-5		
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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 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が異なる（ ☐ 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 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
（ 2 枚目）

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
所有者	1 本件建物に居住している。 2 以前に猫を飼育していたことがあり、壁面に引っかき傷が残っている。 3 キッチンの窓が、隣家の窓と向かい合っているので、室内側から段ボールで塞いでいる。 4 階段横の電源スイッチは、使い勝手を考えて、自分で配線を変更した。 (令和7年7月8日面接聴取)

(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)

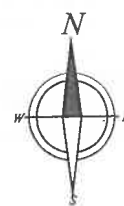
執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及び次の事由から、前記のとおり占有者及び占有状況を認定した。
 - (1) 表札に、所有者の氏名が表示されていた。
 - (2) ライフライン照会の結果、所有者名義で水道供給契約がある旨の回答があった。
- 3 本件建物1階リビングの壁面に損傷が観察された。

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 6 月 12 日 : - :	当庁	ライフライン照会書郵送, 不動産登記情報取得
令和 7 年 6 月 12 日 12:35-12:45	物件所在地	物件特定, 物件概況調査, 外観写真撮影, 臨場日時通知書差置
令和 7 年 7 月 8 日 9:20-9:45	物件所在地	物件調査, 立入(全室)調査, 占有調査, 写真撮影, 図面作成, 評価人同行, 関係人から陳述聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 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 7 年 7 月 8 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 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
(5 枚目)



1653-1
(市所有)

物件1の土地

1653-5

1653-4

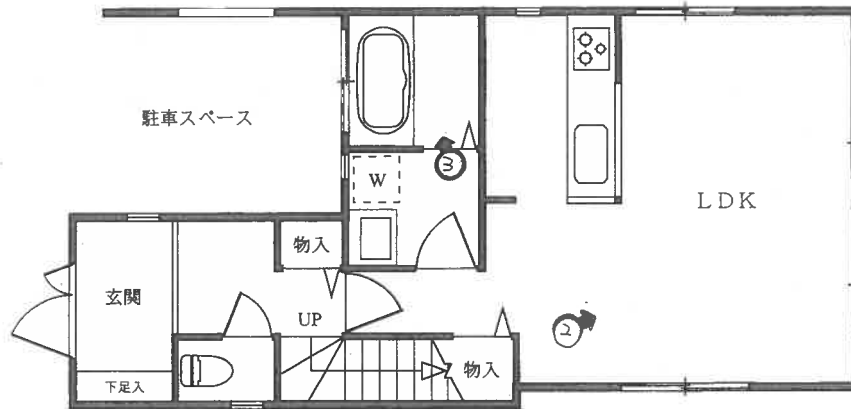
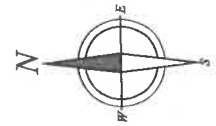
1653-31

物件2の建物

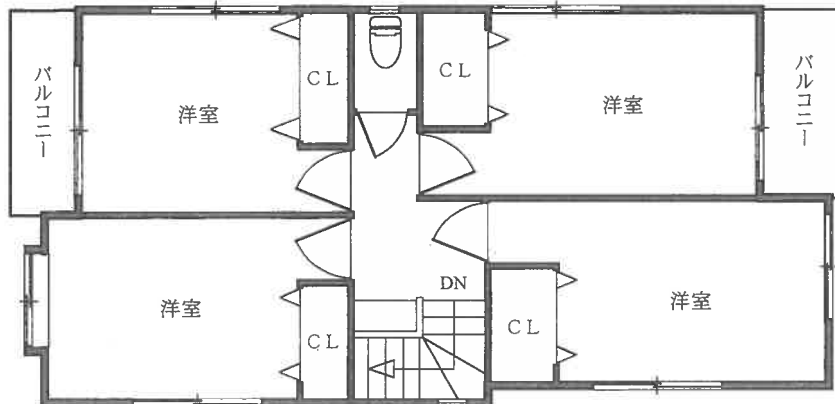
1654-5

1654-4

← 写真撮影位置と方向



1 階



2 階

← 写真撮影位置 と方向

1



2



3



《 8 枚目 》

令和 7 年(ケ)第 84 号
令和 7 年 7 月 8 日 現地調査
令和 7 年 7 月 30 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 21,780,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 4,330,000円
物件2(建物)	金 17,450,000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61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 清瀬市梅園二丁目
 - 地 番 1 6 5 3 番 4
 - 地 目 宅地
 - 地 積 8 8 . 3 1 平方メートル
- 2 所 在 清瀬市梅園二丁目 1 6 . 5 3 番地 4
 - 家屋 番号 1 6 5 3 番 4 の 2
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 4 3 . 7 8 平方メートル
 - 2 階 5 0 . 2 0 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	西武池袋線「秋津」駅の南東方・道路距離約1.3km、最寄バス停から徒歩約4分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	近隣は清瀬市南西部に位置し、一般住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域である。周辺には公立小学校のほか病院、老人ホームや修道院等も見られる。	
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1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 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	88.31㎡ 長方形 間口約6.6m、奥行約13.7m ほぼ平坦
接面道路の状況等	北側で幅員約5m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 あり 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3年以降の本件土地所有者は個人・不動産会社、平成27年からは本件建物の所有者であり、昭和50年版の住宅地図では一般住宅の敷地、平成4年版及び平成24年版の住宅地図ではいずれもアパートの敷地であったことがわかった。
特記事項	◇ 特になし。

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	平成 27 年 2 月 10 日 新築 約 10 年 約 20 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 2階建 ルーフィングぶき サイディング等 クロス等 クロス等 フローリング等 台所・洗面室・浴室・トイレ（2）等
床面積（現況）	1 階 2 階 延	43.78 m ² 50.20 m ² 93.98 m ²
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居宅 4LDK（ほかに1階にビルトイン車庫スペースあり） （1階：LDK、洗面室、浴室、トイレ等 2階：洋室（4）、トイレ等）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	◇ 物件2建物は、所有者が住居として使用し、占有している。	
特 記 事 項	◇ 室内は1階LDKの壁クロスが広範囲にわたって汚損されていたほか、1階廊下の壁クロスにも剥離箇所が見られた。所有者の話では、以前飼っていた猫によるものであるとのことであった。 また、階段の壁に設置してあった電気のスイッチ部分が取り外されており、所有者によると配線を自分で変えるために取り外したとのことであった。 ◇ 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	204,000	× 1.00	× 88.31	× 1.00	= 18,020,000

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。

【 公示地 清瀬－3 】

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 194,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/102 & \times & 100/94 & = & 204,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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： 公示地は方位で優る。（北方位を標準とした）

地域格差： 公示地の所在する地域は対象地域に比較して環境・交通接近条件等が劣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。

個別格差は認められずほぼ標準的と判断した。

相乗積：1.00

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
2	166,000	× 93.98	× 0.59	= 9,200,000

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10年、経済的残存耐用年数約20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) × 20 / (10 + 20) × (1 - 0.15) = 0.59

(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	18,020,000	× 0.7	法定地上権	= 12,610,000

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	18,020,000	－ 12,610,000	/	×1.0	×0.8	= 4,330,000
2	9,200,000	＋ 12,610,000		×1.0	×1.0	×0.8
一 括 価 格 (合 計)						21,780,000

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

【指標とした公示価格】

	公示価格	清瀬 - 3
価 格 時 点	令和7年1月1日	
所 在 及 び 地 番 「 住 居 表 示 」	清瀬市梅園2丁目670番10 「梅園2-1-14」	
1 m ² 当たりの価格	194,000円/m ²	
地 積	93m ²	
周 辺 の 土 地 の 利 用 の 現 況	一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域	
前 面 道 路 の 状 況	西5m私道	
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水	
交通施設との接近の状況	秋津1.4km	
法 令 上 の 制 限	1 中専 (60、200) 準防	

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



1
10000

対象不動産

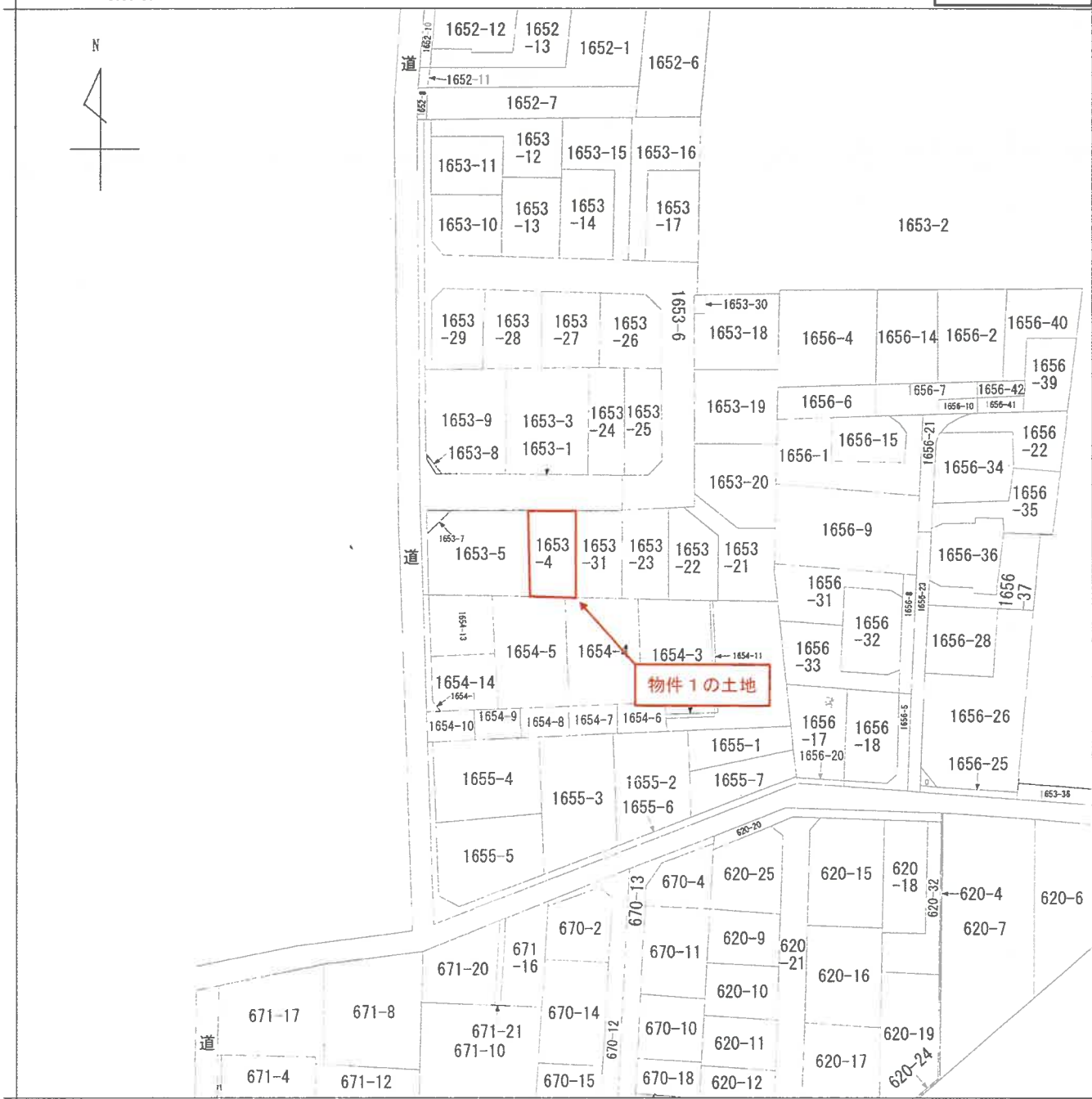
公示地

清瀬-3

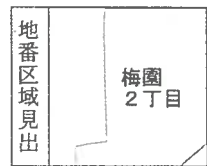
株式会社 昭文社発行
「都市地図」より複製

イ 670-9
ロ 1656-29

ハ 671-31



(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	所在	清瀬市梅園二丁目				地番	1653番4			
出力縮	1/600	精度区分	座標系又は記号	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。

(東京法務局田無出張所管轄)

令和7年4月3日

東京法務局

請求番号：22-1

登記官

(1/1)

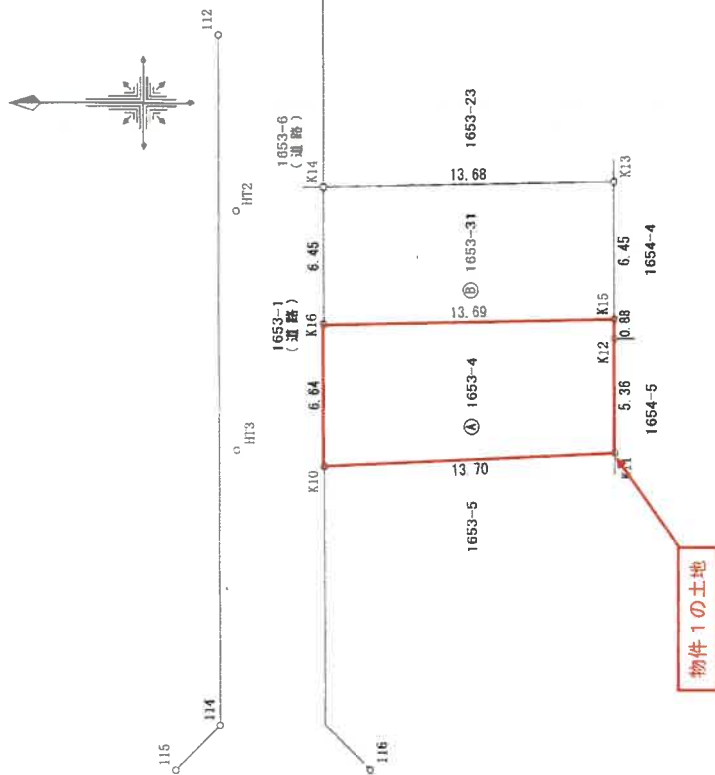
登記年月日：平成27年1月20日

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。
令和7年6月30日 東京法務局田無出張所

A3をA4に縮小

地積測量図

地番	1653-4-31
土地の所在	清瀬市梅園二丁目



求積表

地番		④ 1653-4				
点名	境界線種類	X 座標	Y 座標	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y(X_{n+1}-X_{n-1})$	
K10	コンクリート杭	226.582	226.584	-13.685	-3091.359300	
K11	コンクリート杭	212.877	226.564	-13.684	-3102.587416	
K12	コンクリート杭	212.868	231.932	-0.008	-1.865456	
K15	コンクリート杭	212.869	232.916	13.694	3188.200692	
K16	コンクリート杭	226.582	232.542	13.693	3184.197606	
付面積					176.626030	
面積					88.312518	
地積					88.31 m ²	

地 番		⑤ 1653-31				
点 名	境界線種類	X 座 標	Y 座 標	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y(X_{n+1}-X_{n-1})$	
K15	コンクリート杭	212.869	232.818	-13.687	-3186.579906	
K13	金目釘	212.875	239.208	13.693	3276.296724	
K14	コンクリート杭	226.582	238.993	13.687	3271.097191	
K16	コンクリート杭	226.582	232.542	-13.693	-3184.197606	
倍面積					176.616343	
面 積					88.308172	
地 積					88.30 m ²	

引張点	種類	X座標	Y座標
I11	市コンクリート杭	226.546	253.312
I12	市コンクリート杭	231.564	246.163
I14	市コンクリート杭	231.567	213.654
I15	市コンクリート杭	233.683	211.029
I16	市コンクリート杭	224.447	211.526
HT1	旗	228.608	261.622
HT2	旗	230.724	237.873
HT3	旗	230.736	226.637

測量年月日	平成26年11月27日
座標系	任意

作成者

申請人

縮尺

1/250

(平成27年1月9日作成)

登記官

登記年月日：平成27年5月29日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(東京法務局出無出張所管轄)
令和7年4月3日 東京法務局

A3とA4に縮小

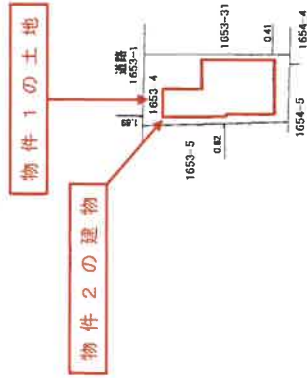
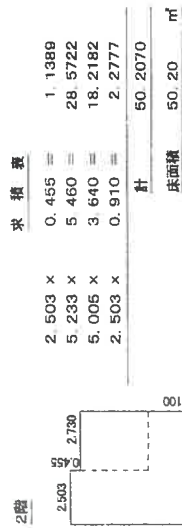
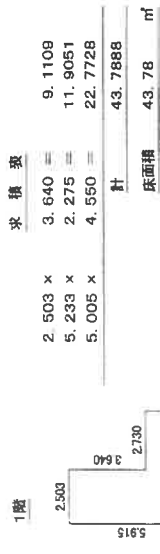
登記官

各階平面図

家屋番号
1653-4-2

建物図面

建物の所在
清瀬市梅園二丁目1653番地4



作成者

縮尺
1/250

申請人

縮尺

1/500