

## 売却単位について

令和7年（ケ）第301号事件は、物件2のみの売却であり（個別売却）、物件1は売却対象ではありませんので、ご注意ください。

入札の際には、再度、物件番号をご確認ください。

東京地方裁判所立川支部民事第4部

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月26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 8年 7月15日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8年 8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 8年 7月29日 午前10時00分から 令和 8年 7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 8年 6月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

2 所 在 清瀬市野塩四丁目226番地6  
家屋 番号 226番3  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 36.36平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月11日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 川 山 理 恵

---

---

1 不動産の表示

【物件番号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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番226番6)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号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

2 所 在 清瀬市野塩四丁目226番地6

家屋 番号 226番3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 36.36平方メートル



令和7年(ケ)第301号  
令和8年2月13日受理  
令和8年3月6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   | 清瀬市野塩四丁目       |
|   | 地 番   | 226番6          |
|   | 地 目   | 宅地             |
|   | 地 積   | 77.78平方メートル    |
| 2 | 所 在   | 清瀬市野塩四丁目226番地6 |
|   | 家屋 番号 | 226番3          |
|   | 種 類   | 居宅             |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建        |
|   | 床 面 積 | 36.36平方メートル    |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都清瀬市野塩四丁目226-6 (住居表示未実施)
<b>土地</b>	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	
<b>建物</b>	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占有している(空き家) □「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)

## 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 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) 郵便受けには所有者の氏が、表札には所有者の氏名が表示されていた。
  - (2) 郵便受けには、大量の郵便物等が滞留していた。郵便物を任意に抽出して確認したところ、いずれも所有者宛のものであった。
  - (3) 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。
  - (4) 所有者は、本件不動産の所在と別の場所に住民登録していることから、同所に宛てて照会書を郵送したが、期限を経過するも回答はなかった。
- 3 近隣住民は、最近、本件建物に人の出入りが無い旨述べた。
- 4 敷地内及び建物内には、廃棄することが相当と思われる動産が堆積しており、十分な観察ができなかったが、建物の天井部分には、かなりの劣化が観察された。
- 5 住居表示に関しては、住宅地図では「東京都清瀬市野塩四丁目226」となっているが、郵便物に「東京都清瀬市野塩四丁目226-6」との記載が認められたことから、これを重視した。

以上

(調査経過用)

(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)

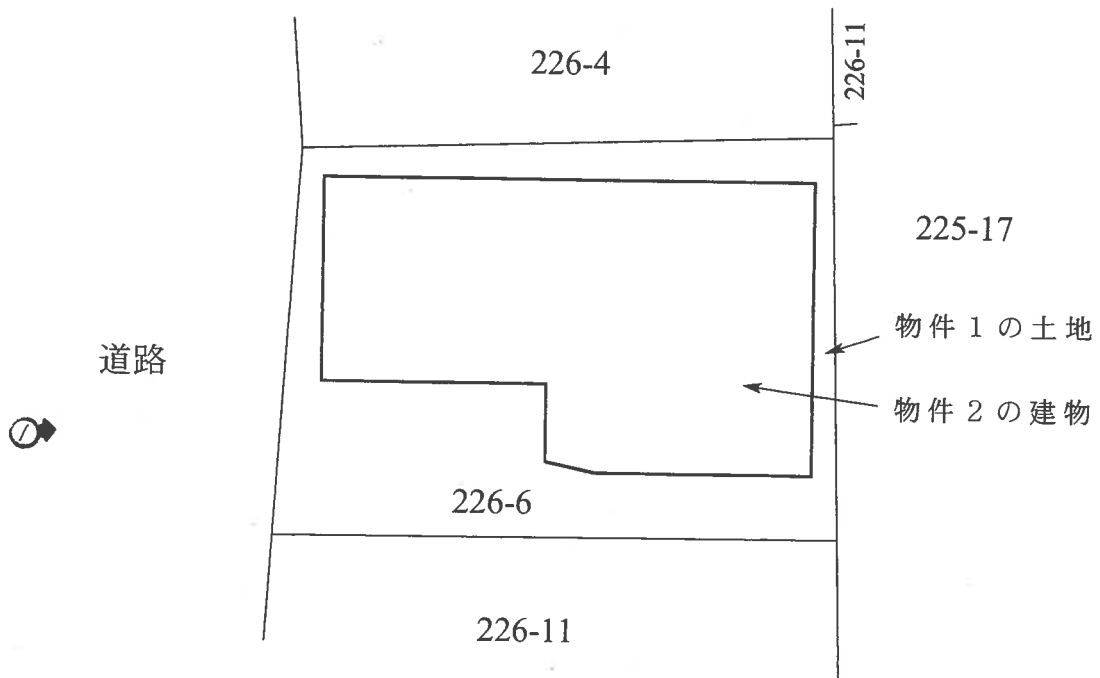
## 調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 8 年 2 月 13 日 ： - ：	当庁	ライフライン照会書郵送
令和 8 年 2 月 18 日 11:55-12:10	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 8 年 2 月 19 日 ： - ：	当庁	所有者に対し照会書郵送
令和 8 年 3 月 2 日 10:20-10:45	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
年 月 日 ： - ：		
年 月 日 ： - ：		
年 月 日 ： - ：		

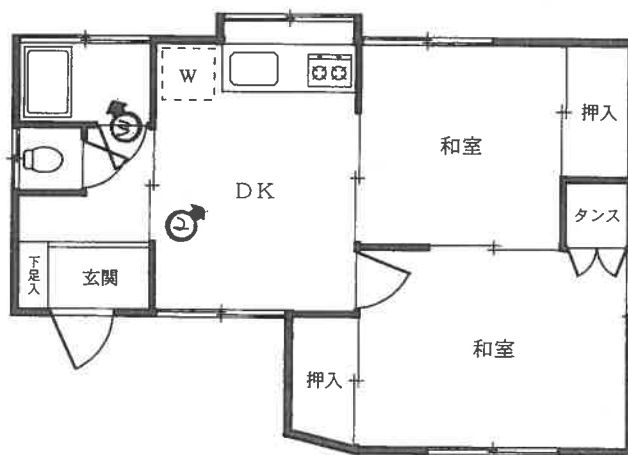
(特記事項)

- 令和 8 年 3 月 2 日  
 目的物件は不在だったので, 立会人Aを立ち合わせ, 建物内に立ち入った(技術者同行)。
- 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  
 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  
( 4 枚目)



←○ 写真撮影位置と方向



←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年(ケ)第301号  
令和8年3月31日提出

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 補 充 書

令和7年(ケ)第301号不動産競売事件の不動産につきまして、次のとおり  
評価補充しましたのでご報告いたします。

評価人 松岡 利喜雄

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件2 (建物)	金 6,890,000円

評価額は、物件2の単独売却による競売を前提とした個別売却  
評価額である。

## 第2 理由

物件2の建物を単独で売却する場合には、更に個別売却による市場性の減退を考慮する必要があるので、下記のとおり評価補充する。

## 第3 評価額算出の過程

物件2の建物については、土地利用権等価格を加算し、さらに市場性修正、競売市場修正等を施して下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 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)
2	160,000	+ 10,610,000	×1.0	×0.8	×0.8	= 6,890,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：個別売却することによる市場性の減退を考慮して、物件2建物のみを単独で売却した場合の市場性修正率を-20%と査定した。

オ 競売市場修正：不動産競売市場の特殊性を考慮して修正を行った。

以 上

令和7年(ケ)第301号  
令和8年3月2日現地調査  
令和8年3月18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 12,250,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,630,000円
物件2(建物)	金 8,620,000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   | 清瀬市野塩四丁目       |
|   | 地 番   | 226番6          |
|   | 地 目   | 宅地             |
|   | 地 積   | 77.78平方メートル    |
| 2 | 所 在   | 清瀬市野塩四丁目226番地6 |
|   | 家屋 番号 | 226番3          |
|   | 種 類   | 居宅             |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建        |
|   | 床 面 積 | 36.36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800m（徒歩約10分）に位置する(附属資料「位置図」参照)。	
付近の状況	近隣は清瀬市西部に位置し、中小規模の一般住宅のほかにも見られる志木街道背後の住宅地域である。当地域の北方から西方にかけて空堀川が流れている。	
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種低層住居専用地域 50% 100% 準防火地域 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	77.78㎡ ほぼ整形 間口約7m、奥行約10m ほぼ平坦 法務局で調査したところ、物件1土地を直接求積した地積測量図は見当たらなかったため、本件では登記地積を採用した。したがって、隣地所有者立会いのもと境界を確定したうえで専門家による測量を行った場合には、縄伸びや縄縮み等により物件1土地の地積が実測数量と相違する可能性があることに注意が必要である。
接面道路の状況等	西側で幅員約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、現況調査報告書「土地建物位置関係図」を参照。	

<p>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)</p>	<p>上水道 都市ガス 下水道</p>	<p>あり なし(プロパンガスを使用) あり</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>◇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35年以降の本件土地所有者は個人、昭和60年からは本件建物の現所有者であり、昭和50年版及び平成4年版の住宅地図では本件建物の敷地であったことがわかった。</p>	
<p>特記事項</p>	<p>◇物件1土地の地積は77.78㎡で、敷地面積の最低限度(最低敷地面積)120㎡を下回ることから、清瀬市都市計画課に確認したところ、「本物件のように敷地面積の最低限度が都市計画決定された平成16年6月24日の時点において、既に最低限度を満たしていない敷地については、分割をしない限り、再建築が可能である」とのことであった。物件2建物の再建築の可能性については、念のため詳細について上記担当部署に確認することが望ましい。</p> <p>◇近隣は、周知の埋蔵文化財包蔵地(清瀬市No.9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。詳細は清瀬市郷土博物館に確認する必要がある。</p> <p>◇本物件に直接の影響はないと思われるが、北東方約50mの位置に、「東村山都市計画道路3・4・13号練馬東村山線」(計画幅員16m)の計画がある。現在のところ計画決定の段階であるが、優先整備路線に指定されているため、清瀬市都市計画課で本物件との位置関係などの詳細を確認することが望ましい。</p> <p>◇「清瀬市洪水ハザードマップ」によると、浸水した場合に想定される浸水深について、対象地は1.0m～2.0m未満と0.5m～1.0未満の区域に該当している。</p>	

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	昭 和 36 年 9 月 1 日 新築 約 65 年 経済的耐用年数は既に満了し 約 0 年 ているものと判断した。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 平家建 瓦葺 吹付等 クロス・塗壁等 クロス・板張等 塩ビシート・畳等 水廻り等
床面積(現況)	36.36 m <sup>2</sup>	
現況用途等	種 類 間 取 り	居宅 2DK (DK、和室(2)、浴室、トイレ等)
品 等	劣る	
保守管理の状態	相当に劣る ※ただし、空家の状態であったため、建物及び設備等の不具合の有無についての詳細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（詳細は「現況調査報告書」参照）。	
特 記 事 項	◇ 本件建物は瓦や外壁が剥がれ、DKの天井に大きな損傷箇所が見られるなど、外壁、内部共にかなりの劣化・老朽化が進んでおり、台所や浴室・トイレ等の水廻りも旧式化し設備の機能的陳腐化が認められた。また、内部には、ペットボトルやビニール袋等大量の動産類が散乱・山積みになっていたため、壁下部や床を十分に観察することはできなかった。 ◇ 本件建物は建築時期が古いため、法務局備付の建物図面は見当たらなかった。	

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 本件建物について東京都多摩建築指導事務所建築指導第二課で調査したが、物件2建物が新築時において建築確認を受けたか確認することはできなかった。したがって、本件建物は遵法性を満たしていないおそれがあり、構造上の安全性についても専門家の調査によらなければ分からない。</li> <li>◇ 建築時期等から判断すると、対象建物についてはアスベストを含有する建築資材等が使用されている可能性を否定できないが、アスベスト等の使用の有無については専門調査機関による調査を行わなければ詳細は分からない。</li> <li>◇ 本件建物は、昭和56年6月1日施行の新耐震基準以前に設計・施工された建物であるため、耐震性については専門家の調査を行わなければ詳細は分からない。</li> </ul>
----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 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	201,000	× 1.02	× 77.78	× 0.95	= 15,150,000

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 清瀬(都) - 2 】

$$\begin{aligned}
 & \text{(基準地価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 211,000 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/105 \times 100/102 = 201,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正 : 令和7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不動産の属する地域と比し、行政的条件が優り、街路条件が劣ることを考慮して、総合では優ると判定した。

イ 個別格差 : 個別格差率を以下のとおり査定した。

方位 (+2)

相乗積 : 1.02

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、建付減価率を5%と判定した。

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	150,000	× 36.36	× 0.03	= 160,000

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 : 対象建物は建築後65年経過した木造建物であり、建物の現況及び保守管理の状況等を考慮した結果、既に経済的耐用年数は満了しているものと判断した。よって、建物の現価率は残価率相当の3%と判定した。

経過年数	約 65 年
経済的残存耐用年数	約 0 年
観察減価率	—
残価率	3%

## 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	15,150,000	× 0.7	法定地上権	= 10,610,000

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	15,150,000	- 10,610,000	/	×1.0	×0.8	= 3,630,000
2	160,000	+ 10,610,000	×1.0	×1.0	×0.8	= 8,620,000
一括価格(合計)						12,250,000

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	清瀬(都) - 2
価格時点	令和7年7月1日	
所在及び地番 「住居表示」	清瀬市梅園3丁目1610番10 「梅園3-17-3」	
1㎡当たりの価格	211,000円/㎡	
地積	116㎡	
周辺の土地の 利用の現況	中小規模一般住宅が多い住宅地域	
前面道路の状況	南4.5m市道	
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 800m	
法令上の制限	1中専 (60, 200) 準防 高度	

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写

以 上

# 位置図

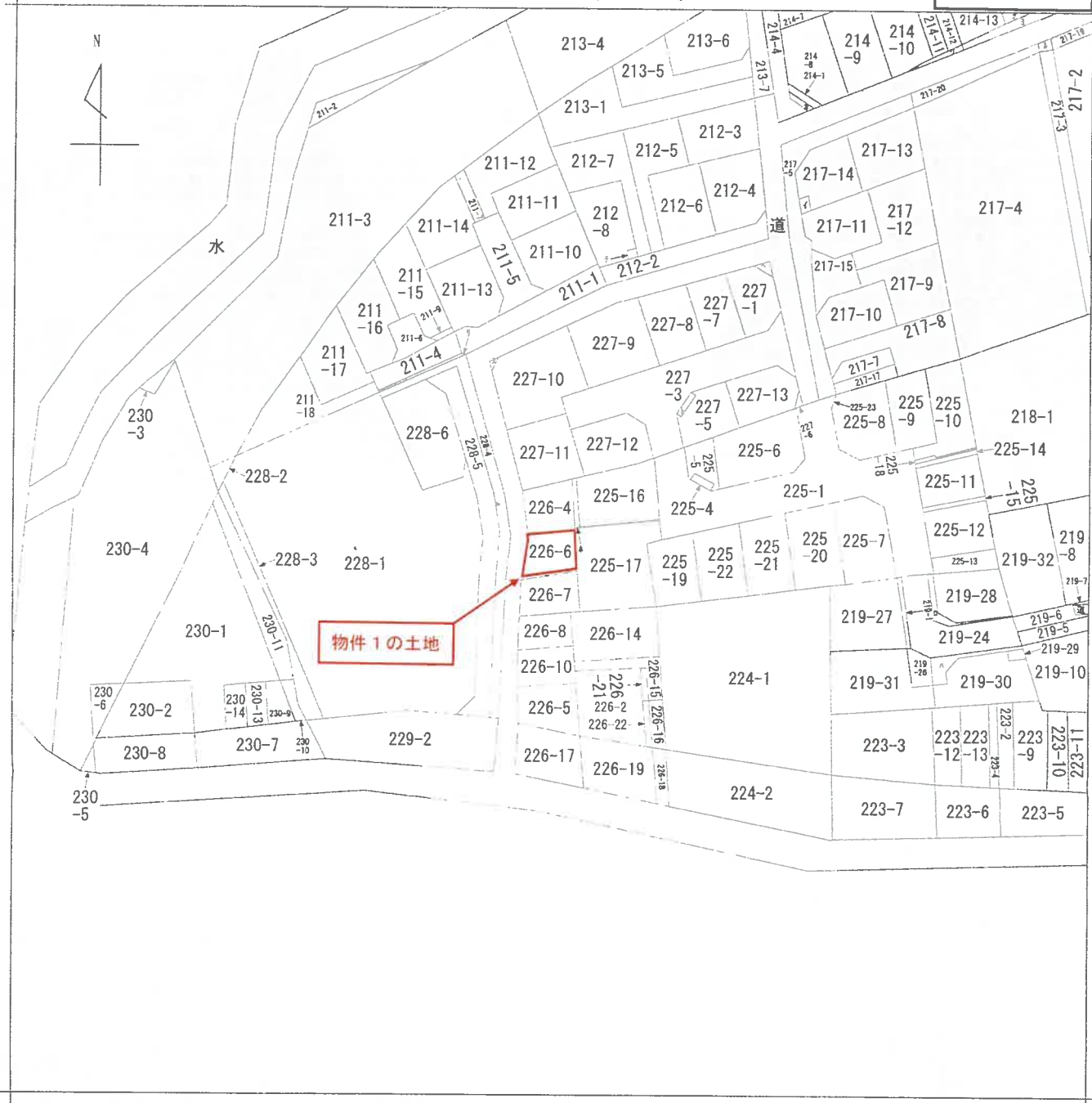


対象不動産

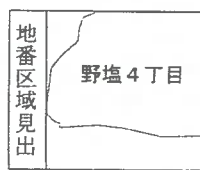
基準地  
清瀬(都)-2

株式会社 昭文社発行  
「都市地図」より複製

イ 217-16    ハ 219-25    ニ 226-20    ト 227-4    ヌ 211-8    ホ 217-21  
 ヨ 219-23    ヒ 226-11    ヘ 227-2    テ 212-1    ノ 227-14    ヱ 217-21



(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	清瀬市野塩四丁目		地番	226番6				
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号		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12月2日  
 東京法務局品川出張所  
 登記官

請求番号：42-1  
 (1/2)

A3をA4に縮小

7 214-14  
7 214-6  
7 214-5  
3 215-3