本件は共有持分についての売却です

本件では、本土地の共有持分を競売により取得したとしても、本土地の完全な支配権を得たものではないので、本土地からの占有者の排除やその利用（共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど）については、他の共有者と協議して決めなければなりません。

また、他の共有者が占有している場合又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合に、それらの占有者には引渡命令が発令されない可能性があります。

その意味で、物件明細書の5欄に記載されているとおり、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。

東京地方裁判所立川支部民事第4部

令和　８年（ヌ）第　　７４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１３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１２月　２日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１５日　午前１０時００分 東京地方裁判所立川支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　６日　午前１１時００分 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１２月１６日　午前１０時００分から 令和　８年１２月１８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１１月１３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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,870,000 2,296,000		574,000	114,897	20,517
備考	固定資産税及び都市計画税は、物件全体（持分部分ではない）についての課税額である。				

令和　８年（ヌ）第　　７４号

物　件　目　録

１　所　　在　　清瀬市中里三丁目

　　地　　番　　１０５７番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１６．８５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分４分の１

令和　８年（ヌ）第　　７４号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月１０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】
本件共有者Ａ並びに売却対象外の共有持分を有するＢ及びＣが占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１】
本件土地上に現存しない建物（家屋番号１０５７番４）の登記が存在する。
【物件番号１】
本件土地は共有持分についての売却であり，買受人は，当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《　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。

令和　８年（ヌ）第　　７４号

物　件　目　録

１　所　　在　　清瀬市中里三丁目

　　地　　番　　１０５７番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１６．８５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分４分の１

令和８年（ヌ）第７４号
令和８年７月３０日受理
令和　　年 8.8.-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

令和　８年（ヌ）第　　７４号

物　件　目　録

１　所　　在　　清瀬市中里三丁目

　　地　　番　　１０５７番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１６．８５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分４分の１

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都清瀬市中里三丁目１０５７　付近
土地	物件１
現況地目	■宅地　（物件１）□公衆用道路（物件　）□農地（物件　） □雑種地（物件　）□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（共有者）ら　□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 □上記の者が駐車場として賃貸し，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

執 行 官 の 意 見

1　本件各物件の状況は，土地位置関係図及び添付写真のとおりである。
2　本件土地は，防草シートが設置され，隙間から若干の植物が露出していた。
3　本件土地には，建物が存在しなかったが，次の建物が登記記録上存在しており，滅失登記がなされていない。

所　　在　清瀬市中里三丁目 1057 番地 4
家屋番号　1057 番 4
種　　類　居宅
構　　造　木造瓦亜鉛メッキ鋼板葺２階建
床面積　　１階　43.70 平方メートル
　　２階　23.13 平方メートル
所有者は，本件土地と同じ（A持分４分の１　B持分２分の１　C持分４分の1）

以上

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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７月31日 14：05－14：15	物件所在地	物件特定，物件調査，写真撮影，図面作成
年　月　日 ：　－　：		
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
　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。

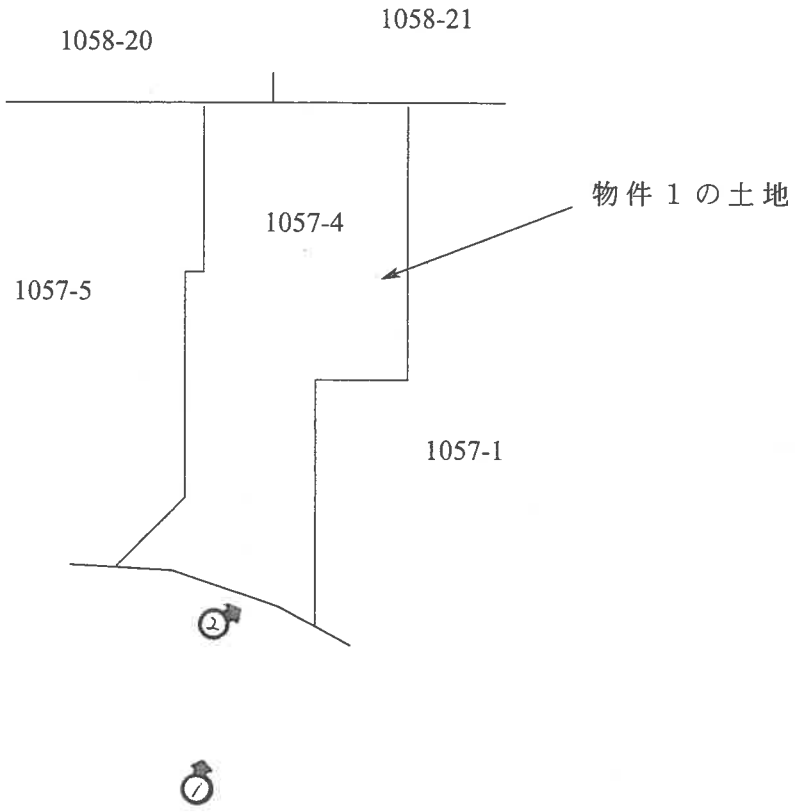
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（土地位置関係図）

令和８年（ヌ）第７４号





←○ 写真撮影位置 と方向

1



2

水道メーター



令 和 8 年(ヌ)第 74 号
令 和 8 年 8 月 18 日 現地調査
令 和 8 年 8 月 26 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

物件番号	評　価　額
物件１（土地）　持分１／４	金　２，８７０，０００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
番号	特　記　事　項		
	特になし		

令和　８年（ヌ）第　　７４号

物　件　目　録

１　所　　在　　清瀬市中里三丁目

　　地　　番　　１０５７番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１６．８５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分４分の１

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「清瀬」駅の北方・道路距離約1.3㎞、最寄バス停から徒歩約6分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	近隣は、清瀬市のやや北部に位置し、中小規模の一般住宅のほか、共同住宅等も見られる住宅地域である。当地域の北方に位置する「東村山都市計画道路3・4・15の2号新東京所沢線」（幅員18m）は、現在交通開放されている。	
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㎡ 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	116.85㎡ 不整形（旗竿状） 間口約8.3m、奥行約19.6m 路地状部分の幅は約4.5m、長さは約9.6m 路地状部分を含む土地であるため、再建築の際には東京都建築安全条例のうち、主に第3条・第3条の2の制限がある。 ほぼ平坦
接面道路の状況等	南側で幅員約3.8m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路）とほぼ等高に接面する中間画地。本物件の前面道路は4m未満であることから、セットバックを要する。	
土地の利用状況等	◇物件１土地は共有者らが更地の状態で所有し占有している（現状は本物件全体に黒い除草シートが敷かれている）。	
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	◇土地登記簿と過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和47年以降の本件土地所有者は個人であり、昭和50年版及び昭和63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	◇物件１土地上には以下の建物が滅失登記されずに登記上残っている。 所在：清瀬市中里三丁目1057番地4 家屋番号：1057番4 種類：居宅 構造：木造瓦亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階43.70㎡、2階23.13㎡ したがって、買受人は上記建物の滅失登記が必要となるおそれがあることから、東京法務局田無出張所に相談することが望ましい。 ◇物件１土地の地積は116.85㎡で、敷地面積の最低限度（最低敷地面積）120㎡を下回っているが、本物件は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であることから、現在の地積を分筆等により変更することなくそのまま使用する場合には、建築物の敷地として利用できる。本物件上に建物を建築する場合には、念のため詳細について清瀬市担当部署に確認することが望ましい。 ◇「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、主として本物件は0.1m～0.5m未満の区域に該当している。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１（土地）

目的土地の価格を次のとおり求めた。

物件番号	更地価格		地積（㎡）	土地価格（円）
	標準画地価格（円／㎡）ア	個別格差 イ	ウ	オ
1	192,000	× 0.80	× 116.85	＝ 17,950,000

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－５】

（公示価格）　（時点修正）　（標準化補正）　（地域格差）　（規準価格）
198,000円/㎡ × 102/100 × 100/105 × 100/100 ＝ 192,000円/㎡
（上三桁未満四捨五入）

時点修正：　令和8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不動産の属する地域と比し、街路条件が優り、交通接近条件が劣ることを考慮して、総合では概ね同等と判定した。

イ 個別格差：個別格差率を以下のとおり査定した。
形状（旗竿状）（-13）、セットバック（-8）
相乗積：0.87×0.92＝0.8（小数第3位を四捨五入）

ウ 地　積：登記数量による。

2　評価額の判定

前記１により求めた価格に、市場性修正及び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) ア	共有持分割合 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	17,950,000	×1／4		×0.8	×0.8	＝ 2,870,000

ア　基礎となる価格：前記１①

イ　共有持分割合：登記記載の割合による。

ウ　占有減価修正：必要なし。

エ　市場性修正：本件は持分取得となる場合であり、共有物件の持分のみの売却となる場合は市場性が劣ることを考慮して、－20%の市場性修正を行うことが相当と判断した。

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 －５
価格時点	令和8年1月1日	
所在及び地番	清瀬市中里3丁目970番13外	
１㎡当たりの価格	198,000円/㎡	
地積	120㎡	
周辺の土地の利用の現況	小規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
前面道路の状況	南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	清瀬 1.5km	
法令上の制限	１低専（50、100） 準防	

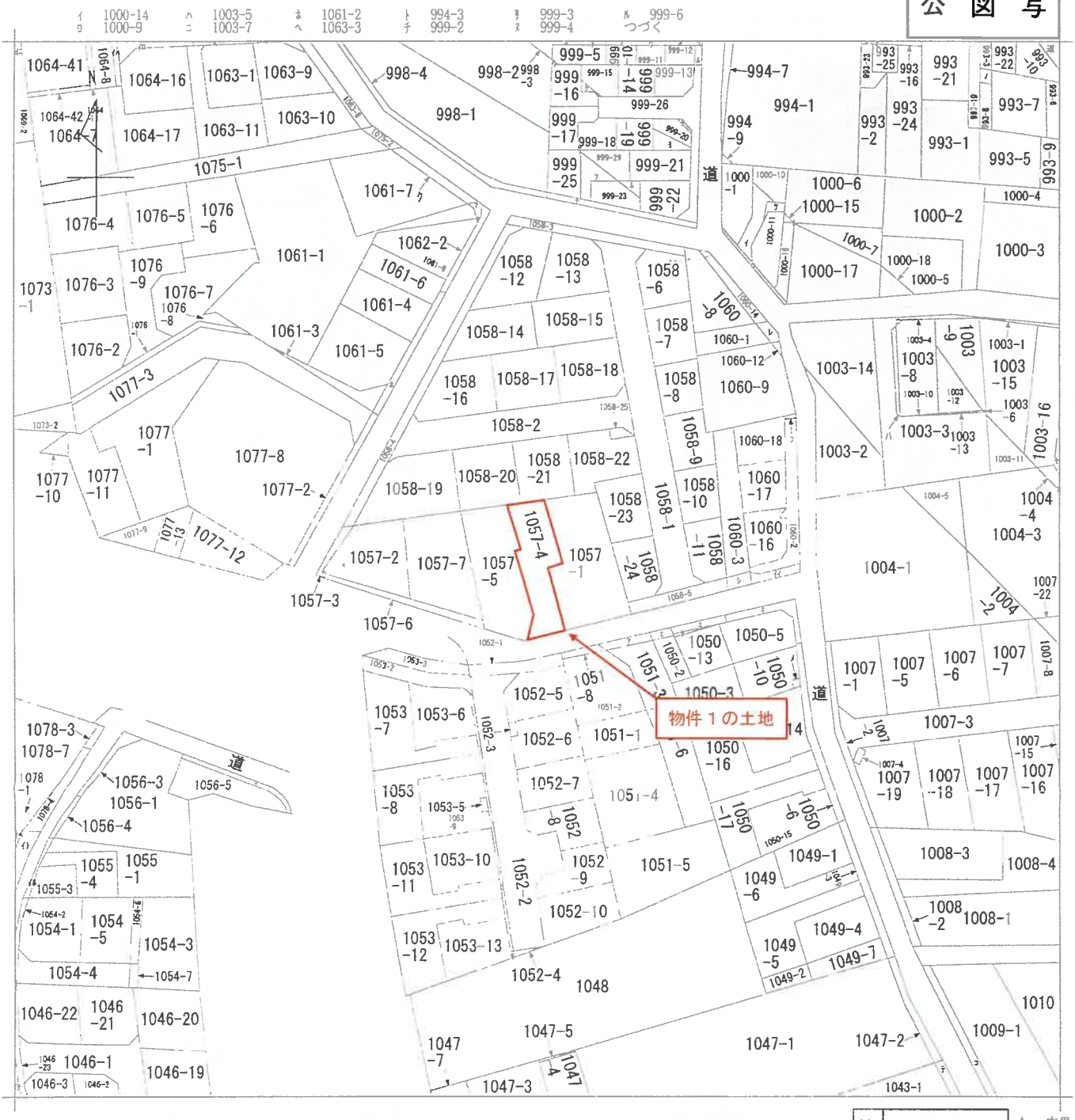
第７　附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写

以　上


位　置　図
公示地
清瀬-5
対象不動産
N
1
10000
中里1
中里2
中里3
中里4
中里5
中里6
上清戸1
上清戸2
中清戸1
中清戸2
中清戸4
元町1
元町2
松山2
清瀬駅
東所沢駅
清瀬市役所
清瀬小
清瀬中
清瀬十小
新堀小
芝山小
松山小
中里公園
中里富士塚
金山調節池
清瀬金山緑地公園
都営清瀬中里四アパート
都営中清戸四丁目アパート
西武グリーンヒル
柿の下住宅
宮の台住宅
清瀬台田住宅
東所沢サニータウン
西前公園
和田のみどり
和田南公園
和田東公園
大波の森
本郷
秋草学園
名古屋公園
氷川神社
伊藤園つり堀
稲荷神社
氷川神社
中里広場
中央公園
神山公園
西武池袋線
志木街道
新小金井街道
さいたま東所沢線
株式会社　昭文社発行
「都市地図」より複製
—9—

公図写



（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。



A　中里３丁目

請求部分	所在	清瀬市中里三丁目		地番	1057番4		
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。

（東京法務局田無出張所管轄）

令和8年4月22日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M56940　　登記官 [redacted]

(1/2)

A３をA４に縮小

ヲ	999-7
ワ	999-8
カ	999-9
ヨ	999-28
タ	999-27
シ	1060-13
ソ	999-24
ツ	1000-13
ネ	1000-12
ナ	999-1
ラ	999-30
ム	999-31
ウ	999-32
ノ	993-4
オ	993-14
タ	1061-10
ヤ	1061-11
マ	1061-9
ケ	999-33
フ	1060-15
コ	1009-2
エ	1050-9
テ	1043-2
ア	1051-7
サ	1050-11
キ	1050-12
ユ	1050-4
メ	1050-1
ミ	1056-6
シ	1060-11
ヒ	1053-1
モ	1053-4
セ	1002-6
ス	1004-6
ン	1060-19
亻	1060-10
口	1064-14
八	1064-15
仁	1069-3
保	1055-2
亻	1083-1
卜	1083-2
彳	道

地図整理番号：M56940
(2/2)

Ａ３をＡ４に縮小

登記年月日：昭和47年8月18日

A3をA4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。

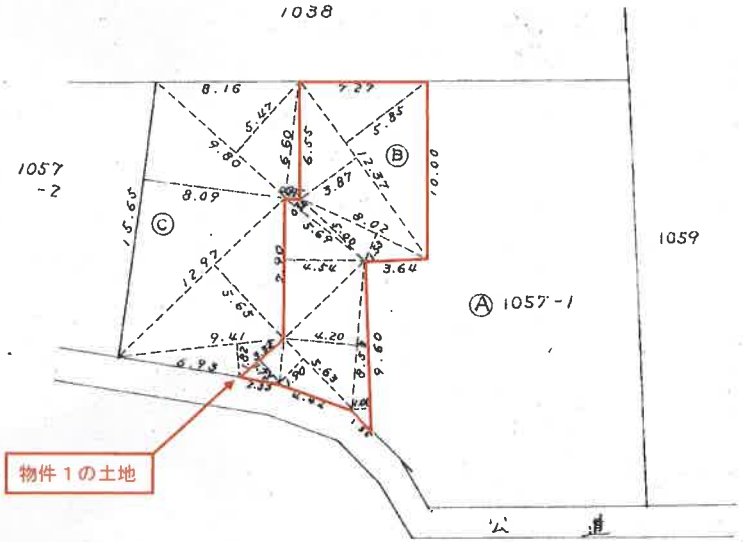
（東京法務局旧無出張所管轄）

令和8年8月5日　東京法務局立川出張所

登記官

地　積　測　量　図

地番	(前)1057-1 1057-4，1057-5
土地の所在	東京都清瀬市中里三丁目



地積計算表

	底辺	高さ	積	地積
Ⓑ1057-4	12.37	5.85	72.3645	
	12.37	3.87	47.8719	
	8.02	1.53	12.2706	
	5.69	0.51	2.9019	
	7.90	4.54	35.8660	
	8.53	4.20	35.8260	
	9.60	1.06	10.1760	
	5.63	1.90	10.6970	
	3.32	1.73	5.7436	
			233.7175	116.8587
Ⓒ1057-5	9.80	5.47	53.6060	
	6.60	0.905	5.9730	
	15.65	8.09	126.6085	
	12.97	5.65	73.2805	
	9.41	1.82	17.1262	
			276.5942	138.2971

255.1558

昭和47年7月7日	作製年月日
[redacted]	
中請人	
[redacted]	

1210494

縮尺	1/300

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日調連9）

S47.8.18

[redacted]

[redacted]

—12—

請求番号：14-1