

## 本件は共有持分についての売却です

本件では、本土地及び建物の共有持分を競売により取得したとしても、本土地及び建物の完全な支配権を得たものではないので、本土地及び建物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

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月12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 5月27日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 9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 6月24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 6月10日 午前10時00分から 令和 8年 6月12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 5月12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

1 所 在 東久留米市冰川台一丁目  
地 番 397番46  
地 目 宅地  
地 積 110.46平方メートル  
共有者 A 持分2分の1

2 所 在 東久留米市冰川台一丁目397番地46  
家屋 番号 397番46  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 43.74平方メートル  
2階 43.74平方メートル  
共有者 A 持分2分の1

## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月18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】

本件共有者A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, 2】

本件建物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

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 東久留米市氷川台一丁目  
地 番 397番46  
地 目 宅地  
地 積 110.46平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 東久留米市氷川台一丁目397番地46  
家屋 番号 397番46  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 43.74平方メートル  
2階 43.74平方メートル

共有者 A 持分2分の1

令和7年(ケ)第267号  
令和7年12月12日受理  
令和8年2月10日提出  
(評価人 原寛人)

## 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 東久留米市氷川台一丁目  
地 番 397番46  
地 目 宅地  
地 積 110.46平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 東久留米市氷川台一丁目397番地46  
家屋 番号 397番46  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 43.74平方メートル  
2階 43.74平方メートル

共有者 A 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都東久留米市氷川台一丁目18-19		
土地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(共有者)ら <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある — 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(共有者)A <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
A (共有者)	<p>1 本件建物に居住している。</p> <p>2 共有者Bは、母にあたるが、同人は施設に入所しており、本件建物には居住していない。</p> <p>3 弟が同居しており、主に二階西側洋室を使用している。同室には書籍が大量に存在するが、耐荷重の問題はないと施工会社が言っていた。</p> <p>4 とくに建物の不具合は感じない。</p> <p>(令和8年2月3日面接聴取)</p>

(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) 表札には、共有者らの氏が表示されていた。
  - (2) ライフライン照会の結果、A名義で水道供給契約がある旨の回答があった。
- 3 本件建物二階中央の洋室の天井部分に小屋裏収納が存在した。天井高の要件から、床面積に含めないものと判断した。

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12月15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12月16日 12:15-12:25	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3日 11:15-11:35	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 ： - ：		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月3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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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)



物件2の建物

397-45

397-42  
(市所有公衆用道路)

397-2

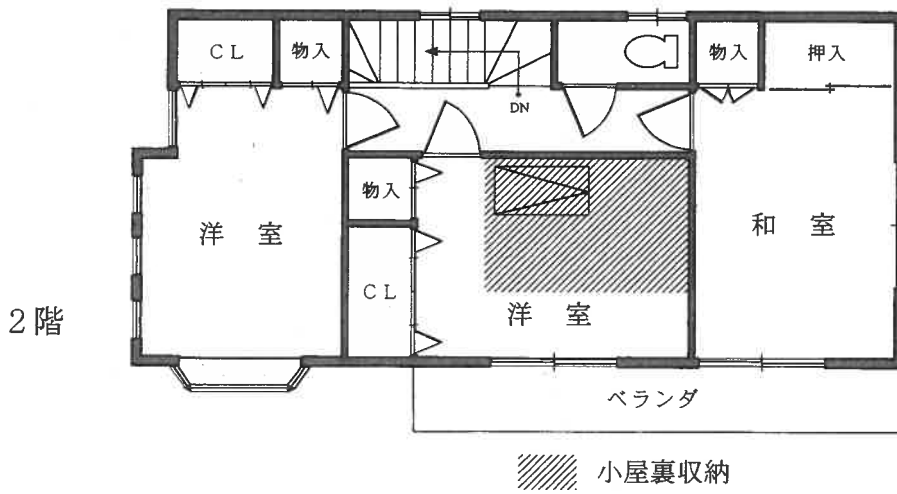
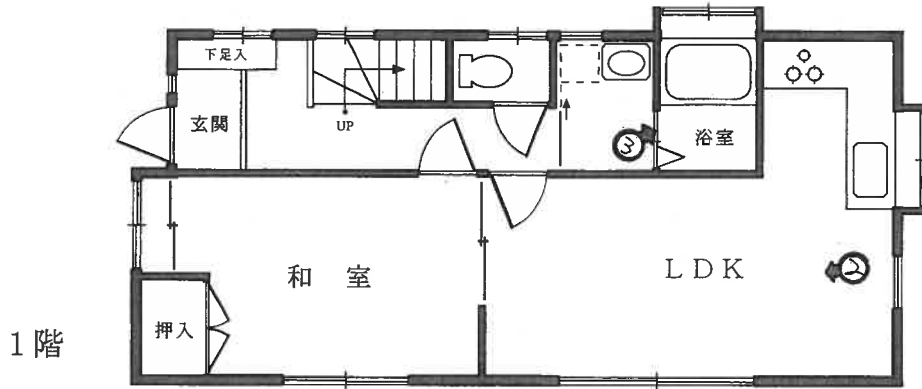
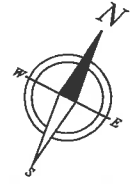
397-46

397-47

物件1の土地



←○ 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267号  
令和8年2月3日現地調査  
令和8年2月12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 原 寛人

## 第1 評価額

一括価格	
金 9,050,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 6,520,000円
物件2(建物)	金 2,530,000円

- 1 一括価格は、物件1、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58条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 東久留米市氷川台一丁目  
地 番 397番46  
地 目 宅地  
地 積 110.46平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 東久留米市氷川台一丁目397番地46  
家屋 番号 397番46  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 43.74平方メートル  
2階 43.74平方メートル

共有者 A 持分2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「東久留米」駅の北方約980m(道路距離・徒歩約13分)、最寄バス停まで徒歩約7分に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	近隣は、東久留米市の北東部に位置し、地勢はほぼ平坦であり、一般住宅が建ち並ぶほかアパート等が見られる住宅地域である。	
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 高度規制 日影規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% 指定無し(建築基準法第22条区域) 第1種高度地区 建物絶対高さ10m以内 有り(3-2h 1.5m) ・ 本件土地の南西方約20m付近に都市計画道路 東久留米3・4・14号線(計画決定段階、計画幅員16m)が、計画されている。
画地の状況	規模 形状 間口・奥行 地勢	(物件1土地) 110.46㎡(登記簿面積、法務局備付地積測量図有り) 長方形 間口約8m 奥行約13.8m ほぼ平坦
接面道路等の状況	* 物件1土地は、ほぼ西側で行止りの幅員約5m舗装市道(1240号線、建築基準法第42条1項2号道路)に、ほぼ等高に接面している中間画地。	
土地の利用状況	* 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・各階平面図のとおり。	

<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>上水道有り 都市ガス配管有り 公共下水道有り</p>
<p>土地の履歴等</p>	<p>*①本件土地は、過去の住宅地図による調査より、昭和50年版・昭和59年版・平成4年版は「樹林畑」として利用され、その後開発行為により本建物が建築されたものと推定される。また登記簿より本件土地は平成5年6月に「畑」から「宅地」に地目変更されている。 ②本件土地について、調査時点に、土壤汚染対策法の要措置区域等の指定は無く、また水質汚濁防止法に基づく特定施設(有害物質特定施設含む)の届出は無い。</p>
<p>特記事項</p>	<p>*本件土地を含め一帯の土地は、開発行為により宅地、開発道路等が築造された経緯がある。(開発許可番号：平成4年12月22日・4多東開開・第105号、工事完了公告年月日：平成5年7月7日) *本件土地は、東久留米市洪水ハザードマップの浸水予想区域図によると、想定最大規模降雨時の「浸水予想区域」に位置している。</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	平成5年11月15日 新築 約32年 約5年								
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	木造 2階建 スレート葺 モルタル吹付け等 ビニールクロス、目透かし天井等 ビニールクロス等 フローリング、畳等 トイレ、浴室・洗面室、キッチン等 ・2階の真ん中の洋室に、小屋裏収納有り								
床面積（現況）	<table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>1階</td> <td>43.74 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>43.74 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;">延床面積</td> </tr> <tr> <td></td> <td>87.48 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>		1階	43.74 m <sup>2</sup>	2階	43.74 m <sup>2</sup>	延床面積			87.48 m <sup>2</sup>
1階	43.74 m <sup>2</sup>									
2階	43.74 m <sup>2</sup>									
延床面積										
	87.48 m <sup>2</sup>									
現況用途等	種 類 間 取 り	居宅 4LDK（洋室×2、和室×2）								
品 等	普通									
保守管理の状態	普通									
建物の利用状況	* 本建物は、建物共有者Aが居宅として使用し占有している。したがって、本建物に利用権減価が無いものとして評価を進める。									
特 記 事 項	* 本建物は、建築確認の検査済証の交付を受けている。 * ①建物内は、経年相応の汚損、小破損箇所が多く見られた。②建物共有者Aによると、約15年前に浴室のリフォームと約20年前に外壁の塗り直しを行なったとのことである。③2階の南側の洋室は、本が大量に置かれており、床及び壁の状況を確認できなかった。									

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積(m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 オ
	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> )ア	個別格差 イ			
1	240,000	× 0.99	× 110.46	× 0.97	= 25,460,000円

\* 総額(円)については、万円未満四捨五入とした。ただし、1万円未満の評価額については、全て1万円とする(以下同様)。

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 東久留米 - 2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格(更地)} & \\ 240,000\text{円/m}^2 & \times 102 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 102 & = 240,000\text{円/m}^2 & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

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：公示地の個別的要因(接道方位：北±0)を考慮して補正を施した。

地 域 格 差：公示地の所在する地域と対象地域を、交通・接近条件、街路条件、環境条件及び行政的条件を総合的に比較検討して査定した。

イ 個 別 格 差：個別格差率を以下のとおり査定した。(小数第3位を四捨五入)

・接道方位(ほぼ西向き)+2      ・前面街路が行止り▲3

【相乗積】 $(1+0.02) \times (1-0.03) = 0.99$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：敷地と建物の最有効使用との関連等を考慮して建付減価率を判定した。

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、さらに小屋裏収納が存することを考慮して、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 エ
2	190,000	× 87.48	× 0.17	= 2,830,000円

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：登記数量を基とした床面積を採用した。

ウ 現価率

- ・新築後の経過年数約32年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価率(物理的・機能的・経済的減価、建物の管理状況、目視不能部分の損傷可能性、中古建物の市場性等を考慮)10%
- ・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \langle \text{残価率} \rangle & & \langle \text{耐用年数に基づく方法} \rangle & & \langle \text{観察減価} \rangle & & \langle \text{現価率} \rangle \\ 0.05 & + & ( 1 - 0.05 ) \times 5 / ( 32 + 5 ) & \times & ( 1 - 0.10 ) & = & 0.17 \\ & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)} \end{array}$$

(注)耐用年数は経済的な観点から判断したもので、必ずしも税務上の耐用年数とは一致しない。

## 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、建物についてはその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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	ア	イ		ウ
1	25,460,000	×	0.20	場所的利益 = 5,090,000円

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 売却により法定地上権が成立しないものと解されるため、建物の場所的利益を考慮した。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か、建物の構造・規模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)	土地利用権等 価格の控除及び加算 (円)		共有 持分	占有 減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額		
	ア	イ							ウ	エ
1	25,460,000	-	5,090,000	×	1 / 2	×	0.80	×	0.80	= 6,520,000円
2	2,830,000	+	5,090,000	×	1 / 2	×	0.80	×	0.80	= 2,530,000円
一括価格(合計)									= 9,050,000円	

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 共有持分：登記上の持分割合

エ 占有減価修正：必要無し

オ 市場性修正：本物件は、共有持分の売却であり、その使用・収益等が制限されるため、市場性が劣ることを考慮して一般市場性減価を上記のとおり行った。

カ 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

■ 地価公示地 (価格時点: 令和7年1月1日)

番 号	東久留米 - 2
所在・地番(住居表示)	東久留米市氷川台2丁目382番27 「氷川台2-24-11」
価 格	240,000円/m <sup>2</sup>
地 積	208m <sup>2</sup>
交通施設との接近状況	東久留米駅 1,000m
供給処理施設	ガス 水道 下水
接面街路	北側 6m 市道
法令上の制限	第1種低層住居専用地域(40% 80%)
周辺土地の利用状況	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

## 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

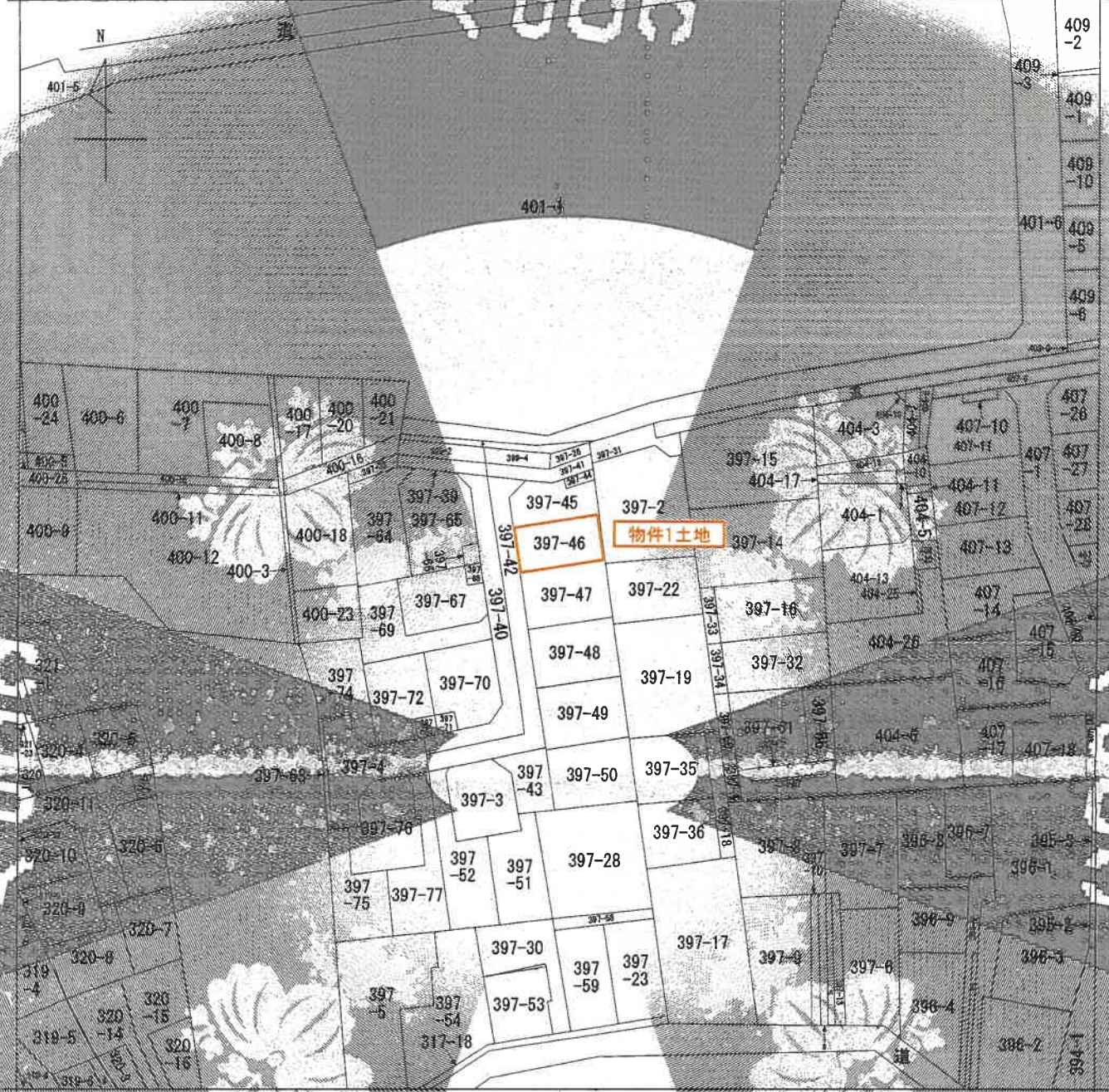
# 位置図



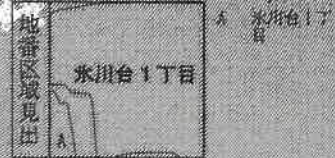
公示地  
東久留米-2

対象不動産

4 396-5    八 397-12    三 400-22    九 402-2    一 403-4    六 403-18  
 0 397-11    二 397-55    四 400-25    七 402-18    五 401-25    八 403-18



(注) 地籍に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記簿等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す。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	東久留米市米川台一丁目		地番	397番46	
出力 縮尺	1/600	精度 区分		種類	地図に準ずる図面	
作成 年月日		登録 番号又は 記号		種類	旧土地台帳附属地図	
		維持 年月日 (図面)		備考		

これは地図に準ずる図面に記載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貸付)  
 令和7年12月17日  
 東京法務局府中支局  
 登記官

請求番号：24-1  
 (1/1)



登記年月日：平成26年11月17日

建築物平面図

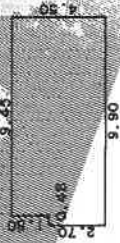
東久留米市水川台一丁目397番地46

397番46

所在

各階平面図

1階~2階  
(各階同型)



求積表

2.70 X 0.45	=	1.2150
4.50 X 9.45	=	42.5250
合計		43.7400
床面積		43.74 m <sup>2</sup>



物件2建物

建設図面 1/500

5819618

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

申請日 平成26年11月17日

作製者

(東京都建設局建築士事務所)

H 5 11-17

これは図面に記載されている内容を印刷した資料です。

(東京都建設局田無出張所製)

令和7年12月17日

東京都建設局田無出張所

登記簿

請求番号：24-3