

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 2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 6月 17日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 30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 7月 15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 1日 午前10時00分から 令和 8年 7月 3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 2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 日野市百草
地 番 2057番
地 目 宅地
地 積 132.15平方メートル
- 2 所 在 日野市百草2057番地
家屋 番号 2057番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 49.68平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 22日

東京地方裁判所立川支部民事第4部

裁判所書記官 板 垣 正 之

-
- 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、B I T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」にも掲載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 日野市百草 |
| | 地 番 | 2057番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日野市百草2057番地 |
| | 家屋 番号 | 2057番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 49.68平方メートル |



107

令和 8年(ヌ)第 17号
令和 8年 3月11日受理
令和 8年 4月14日提出
(評価人：内田憲一)

現況調査報告書

東京地方裁判所立川支部
執行官 久保完二

(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 | 日野市百草 |
| | 地 番 | 2057番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日野市百草2057番地 |
| | 家屋 番号 | 2057番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 49.68平方メートル |



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■建物所有者	(占有関係) 1 本建物には、私たち夫婦2人で居住しています。 他人に貸したりしていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

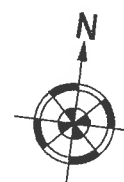
執行官の意見

- 1 関係人の陳述及び本建物の状況から、占有関係については2枚目記載のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 3月18日 (水) 11:20-11:30	物件所在地	物件確認・占有調査・外観写真撮影
8年 3月25日 (水) 13:20-13:40	物件所在地	占有立入調査・写真撮影・図面作成 建物所有者から面談聴取・評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 3月25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 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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>(写真3枚添付)</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



物件番号 (1) の土地

物件番号 (2) の建物

道路

2072



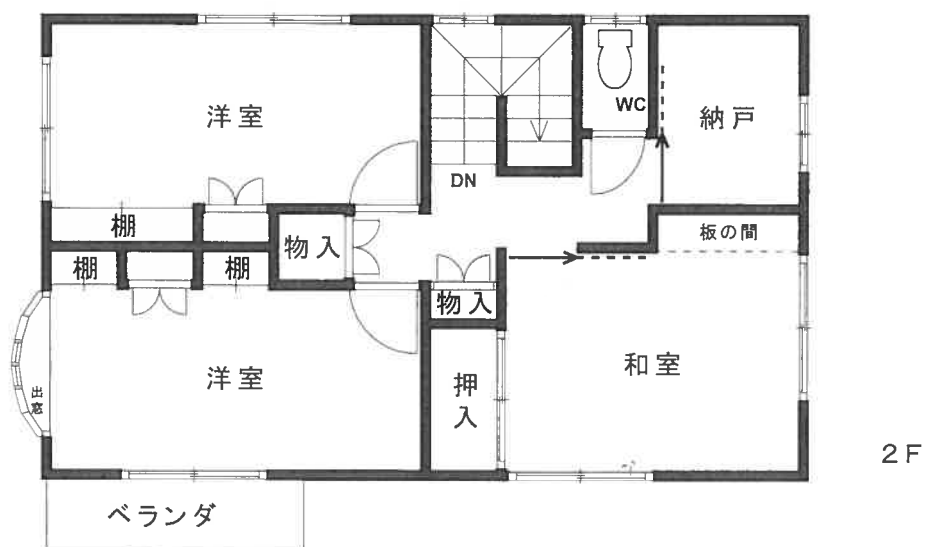
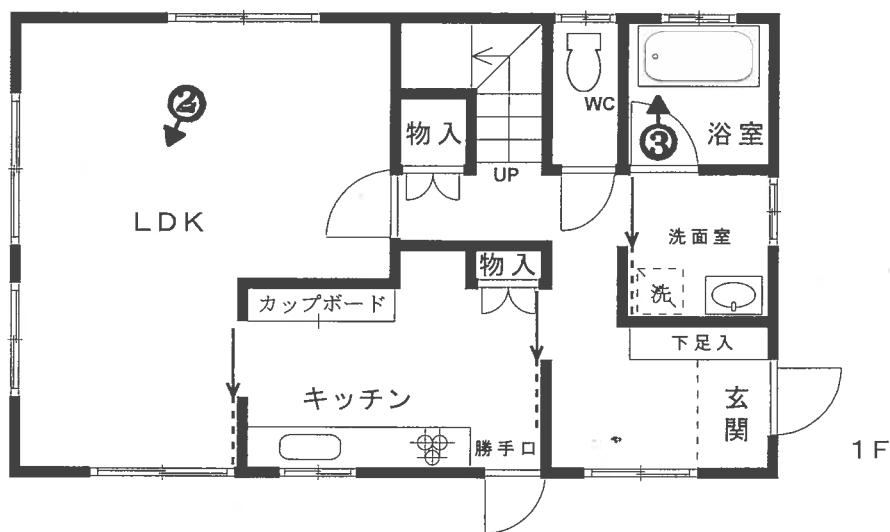
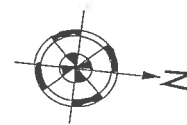
2059

2057

2056

2058

←○ 写真撮影位置と方向



←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和8年（マ）第17号
令和8年3月25日現地調査
令和8年4月13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 内 田 憲 一

第1 評価額

一括価格	
金 23,790,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 6,790,000円
物件2 (建物)	金 17,000,000円

- 1 一括価格は、物件1及び物件2の各不動産について、一括売却（民事執行法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き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 | 日野市百草 |
| | 地 番 | 2057番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日野市百草2057番地 |
| | 家屋 番号 | 2057番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 49.68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

位置・交通	京王線「百草園」駅の北方約390m（徒歩約5分）に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は、戸建住宅、テラスハウスが建ち並び、共同住宅も見られる通称ブリージングタウン百草園内に存する区画整理済みの住宅地域である。小・中学校、コンビニエンスストア、スーパー、郵便局等の便益施設は徒歩圏内に存する。	
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% 150% 準防火地域 建築物の高さの限度10m、第1種高度地区、日影規制、 下河内地区地区計画（住宅地区(A)）、東京都景観条例
	<p>【下河内地区地区計画（住宅地区(A)）の概要】</p> <p>地区整備計画のうち建築物等に関する主な制限等は次のとおりである。</p> <p>(1) 建築物の用途の制限（次の建築物は建築してはならない）</p> <p>①兼用住宅で出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用して自家販売のために食品製造業を営む米屋又は豆腐屋、②兼用住宅で出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用する畳屋又は建具屋、③公衆浴場。</p> <p>(2) 建築物の敷地面積の最低限度：150㎡ ※本件土地は下記を参照</p> <p>(3) 壁面の位置の制限：原則として、隣地境界線までの距離は1m以上</p> <p>(4) かき若しくはさくの構造の制限</p> <p>※ 詳細は日野市都市計画課に確認を要する。</p>	
	<p>※ 本件土地は、敷地面積の最低限度150㎡の制限に抵触する既存不適格敷地であるが、日野市都市計画課に問い合わせたところ、本件土地は区画整理事業により生じた区画（平成3年9月の換地処分による保留地）であり、換地処分後に敷地を分割していなければ、建物の建替えは可能とのこと。なお、登記情報によれば、本件土地は換地処分後の敷地分割はない。詳細については同課に確認が必要である。</p>	
画地の状況	地形 間口・奥行 地勢 その他	132.15㎡ 長方形 間口約9.2m・奥行約14.3m 建物が存する宅盤面は概ね平坦である。なお、宅盤面は道路より約0.5m前後高く、駐車スペースと高低差がある。 特になし

接面道路の状況等	北側が幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高から約0.5m前後高く接面する中間画地。	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	有り
	都市ガス	有り
	下水道	有り
土地の履歴等	昭和50年・平成元年の住宅地図によれば、本件土地は農地等の更地の状態であったと推察される。その後、土地区画整理事業により宅地造成、街区整備、画地分割が行われ、平成4年に本件建物が建築され、現在に至る。	
特記事項	<p>① 登記地積は土地区画整理事業の換地処分による保留地の地積である。</p> <p>② 本件土地を測量した地積測量図は法務局では見当たらなかったが、土地区画整理事業の換地図（日野市下河内地区 画地原子の図面）の地積と登記地積は一致している。</p> <p>③ 駐車スペースの幅は約2.3m程度でありやや狭いことに留意を要する。</p> <p>④ 日野市ハザードマップによれば、本件土地は多摩川流域の浸水想定区域内に存し、想定最大規模降雨時に想定される浸水深は0.5～3.0m未満と公表されている。また、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）の範囲内に存する。</p>	

2 建物の概況及び利用状況

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成4年9月12日新築 約34年 約2年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレート葺 サイディング等 クロス貼、塗壁等 クロス貼、ボード張等 フローリング、畳、クッションフロア等 台所、洗面所、浴室、トイレ等 ベランダ
床面積(現況)	1階 49.68 m ² 2階 49.68 m ² 延 99.36 m ²	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 3LDK+納戸 (洋室:2、和室:1、居間・食事室、台所、洗面室・浴室、トイレ等)
品 等	中位	
保守管理の状況	普通 ※但し、特記事項に留意を要する。	
建物の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物所有者が、本建物を住居として使用し、占有している。 ・ 占有減価等の要因はない。 	

特 記 事 項	<p>① 建物の建築確認を受けた記録はあるが、検査済証の発行記録はない。建築基準法に不適合の可能性があることに留意を要する。</p> <p>② 経年使用に伴う内装等の汚れや損傷等が認められ、天井や壁のクロスに亀裂が生じている部分、和室の襖が破れている部分、トイレのドア（下部）の表面が剥がれている部分等が認められた。また、室内の壁のクロスが剥離している部分が多数認められたが、所有者の陳述によれば、ネコが引っ掻いたためクロスが剥がれたとのこと。その他、2階洋室のドアノブに不具合が生じていた。</p> <p>③ 建物東側のベランダの壁（下部）の一部が劣化により剥がれていたが、所有者の陳述によれば、屋根と外壁は概ね3年位前に塗り替えを行ったと記憶しているとのこと。その他、2階ベランダの雨樋の一部に劣化による不具合が認められ、雨樋からベランダに雨だれが生じていた。</p> <p>④ 所有者の陳述によれば、上記のほかは建物及び設備等に直ちに修繕等が必要な不具合はないとのこと。</p>
---------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 ウ	建付減価 エ	建付地価格 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	238,000円/m ²	× 1.00	× 132.15m ²	× 0.90	= 28,310,000円

※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：下記の規準価格を中心に、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。

【 地価公示（日野-29）】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 255,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} & = & 238,000\text{円/m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：必要なし。

地域格差：公示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：必要なし。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地と建物の関連性を考慮した結果、-10%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 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
2	180,000円/m ²	× 99.36m ²	× 0.08	= 1,430,000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：登記数量による。

ウ 現 価 率：建物の現況を考慮のうえ、残価率、経済的残存耐用年数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・経済的観点から建物の現況及び地域的特性の推移・動向等を考慮して査定したもので、税務上の耐用年数とは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（経年劣化のほか、クロスの剥離等や亀裂等の損傷箇所が多数認められた）、建物の保守管理の状況、間取りの種類、設備関係の旧式化等、建築後30年を超える検査済証発行記録のない中古建物の市場性、観察不能部分の不測の減価等を総合的に比較考量して判定した。

残価率	5%
経過年数	約34年
経済的残存耐用年数	約2年
観察減価率	40%

$$\begin{aligned}
 & \text{残価率} && \text{耐用年数に基づく方法} && \text{観察減価} && \text{現価率} \\
 & 0.05 & + & (1 - 0.05) & \times & \frac{2\text{年}}{34\text{年} + 2\text{年}} & \times & (1 - 0.40) & \doteq & 0.08 \\
 & & & & & & & & & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
1	28,310,000円	× 0.7	法定地上権	= 19,820,000円

ア 建付地価格 : 前記1.①.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、建物の性質等、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 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額
1	28,310,000円	- 19,820,000円	/	×1.0	×0.8	= 6,790,000円
2	1,430,000円	+ 19,820,000円	×1.0	×1.0	×0.8	= 17,000,000円
一括価格 (合計)						23,790,000円

ア 基礎となる価格 : 前記1

イ 土地利用権等価格 : 前記2.①.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等]

【 地価公示地（ 日野－29 ） 】

価 格 時 点	令和8年1月1日
所 在 ・ 地 番	日野市落川9番9
1 m ² 当たりの価格	255,000円/m ²
地 積	105m ²
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
前 面 道 路 の 状 況	北6m市道
交通施設との接近状況	「百草園」駅 500m
法 令 上 の 制 限	1低専(50,100)
周辺土地の利用の現況	街区が整ったアパートも見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以上

位置図

N



対象不動産

公示地-29

縮尺 1/10,000

株式会社 昭文社 発行
都市地図 より 複製



-36416.914 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	日野市百草		地番	2057番				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成3年9月11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。

令和8年3月13日

東京法務局立川出張所

登記官

整理番号：H15844-1

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成4年10月16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8年3月13日 東京法務局立川出張所

登記官

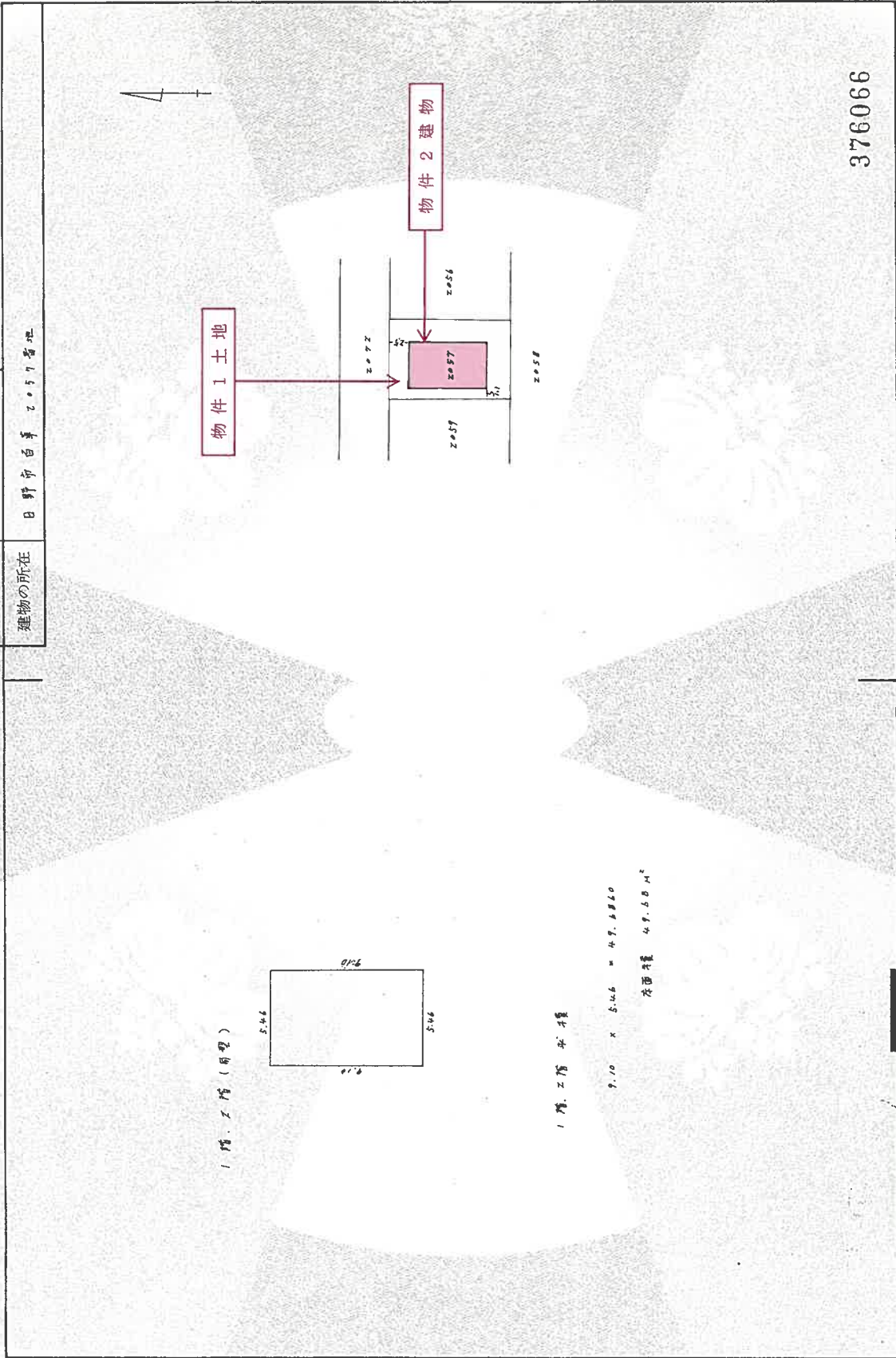
A3をA4に縮小

平成四年三月六日登録

各階平面図

家屋番号	2057番
建物の所在	日野市白草 2057番地

各階平面図



製作者	土地調査士 家屋	縮尺	1/250	申請人	[Redacted]	縮尺	1/500
			月 日 日作製				

(東京土地家屋調査士会 用紙)

整理番号：H15844-2