令和　８年（ヌ）第　　６８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	5, 350, 000 4, 280, 000	一括	1, 070, 000	108, 676	20, 959
1	5, 310, 000				
2	40, 000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　６８号

物　件　目　録

１　所　　在　　日野市旭が丘一丁目

　　地　　番　　２８番２４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９６．３１平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　日野市旭が丘一丁目

　　地　　番　　２８番１３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２２８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２２８１１分の２１６９

令和　８年（ヌ）第　　６８号

物　件　明　細　書

令和　８年　９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　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】

所有権一部移転仮登記（平成７年１月１２日受付第６５４号）

原　因　平成３年４月１５日売買（持分５００分の１）

権利者　B

上記仮登記に基づく本登記がなされたときは、買受人は本物件の所有権を失う（買受人への所有権移転登記が抹消される）ことになるので、その事情を考慮して売却基準価額が定められている。

所有権持分全部移転仮登記（平成７年２月６日受付第２７０８号）

原　因　平成３年４月１５日共有物分割（持分５００分の４９９）

権利者　B

上記仮登記に基づく本登記がなされたときは、買受人は本物件の所有権を失う（買受人への所有権移転登記が抹消される）ことになるので、その事情を考慮して売却基準価額が定められている。

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号１】

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

【物件番号１】

上記所有権移転の仮登記は，本執行手続では抹消しない。

《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　　６８号

物　件　目　録

１　所　　在　　日野市旭が丘一丁目

　　地　　番　　２８番２４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９６．３１平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　日野市旭が丘一丁目

　　地　　番　　２８番１３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２２８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２２８１１分の２１６９

令和　8年（ヌ）第　68号
令和　8年　6月24日受理
令和　　年 8.7.23 日提出
（評価人　　内田憲一　　）

現 況 調 査 報 告 書

東 京 地 方 裁 判 所
執行官　平　良　栄 一 郎

（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　　６８号

物　件　目　録

１　所　　在　　日野市旭が丘一丁目

　　地　　番　　２８番２４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９６．３１平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　日野市旭が丘一丁目

　　地　　番　　２８番１３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２２８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２２８１１分の２１６９

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都日野市旭が丘一丁目２８番地２３　　付近（住居表示未実施）
土地	物件１．２
現況地目	■宅地　（物件　１　）■公衆用道路（物件　２　）□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　　□土地建物位置関係図のとおり ■土地現況図のとおり
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 ■上記の者が物件１の土地を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	物件２の土地は公衆用道路として利用されている。
執行官保管の仮処分	■ない □ある　┌　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号 　　└保管開始日　　平成　　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

執 行 官 の 意 見

1　本件対象物件の状況は，土地現況図及び添付写真のとおりである。
2　物件１の土地の占有状況については，第三者の占有の徴表となるものが見受けられないこと及び現場の状況から，土地所有者が更地として占有していると認められる。
　物件２の土地については，公衆用道路として利用されている。
3　以上の調査結果から，２枚目記載のとおり報告する。

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**
8年7月17日 8：40－9：05	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行
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ると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。

□　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。

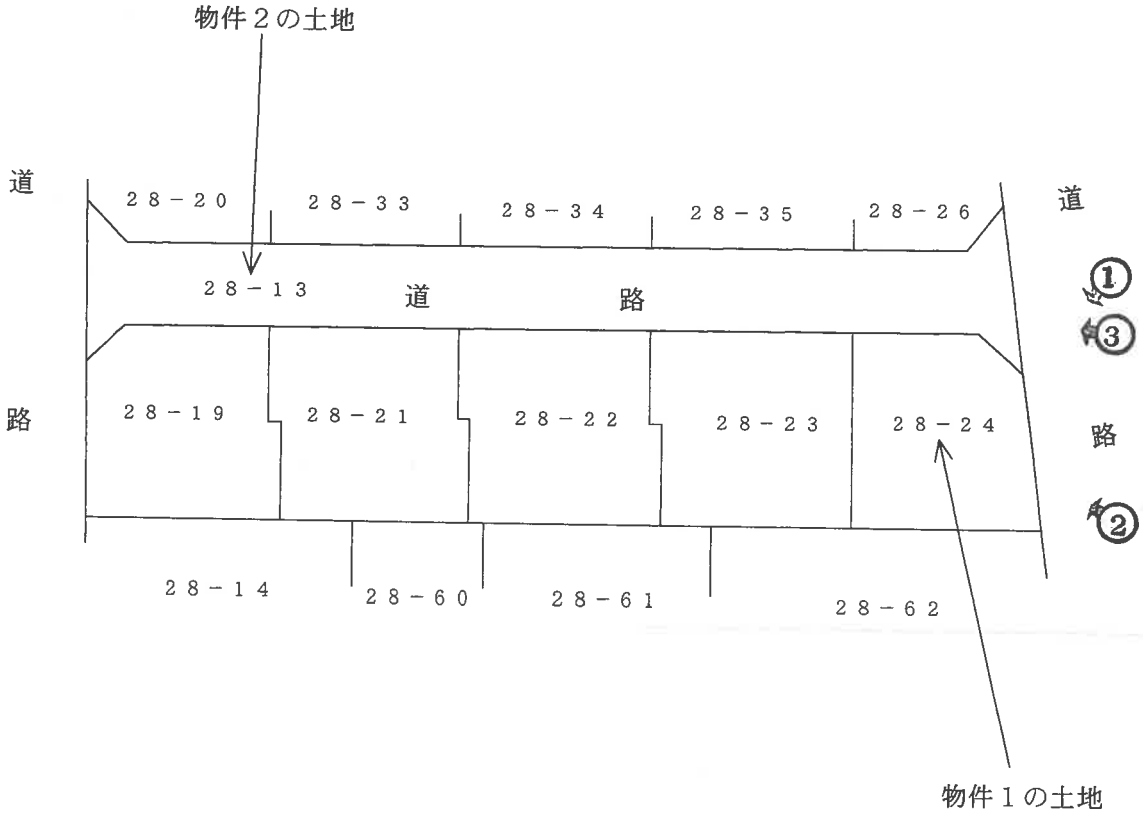
□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

（写真３葉添付）

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（土地現況図）

令和 8 年（ヌ）第 68 号



N

写真撮影位置と方向



1



2



3

令和８年（ヌ）第68号
令和8年7月17日現地調査
令和８年９月３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　５，３５０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　５，３１０，０００円
物件２（土地）	金　４０，０００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２の土地価格は、公衆用道路の持分の価格である。

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		

令和　8年（ヌ）第　　68号

物　件　目　録

1　所　　在　　日野市旭が丘一丁目

　　地　　番　　２８番２４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９６．３１平方メートル

　　所有者　Ａ

2　所　　在　　日野市旭が丘一丁目

　　地　　番　　２８番１３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２２８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２２８１１分の２１６９

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	ＪＲ中央線「豊田」駅の南西方約1.4km（徒歩約18分）、最寄バス停から徒歩約3分に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は、戸建住宅が建ち並び、共同住宅も見られる住宅地域である。中学校、コンビニエンスストア、郵便局は徒歩圏内に存するが、小学校、スーパー、銀行等まではやや距離がある。	
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 その他の規制	市街化区域 第１種低層住居専用地域 ５０％ １００％ 指定なし（建築基準法第22条による区域） 第１種高度地区、日影規制、建築物の高さの限度10m、東京都景観条例、航空法
画地の状況		[物件１（宅地）]
	地積	96.31㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	南東側間口約8.6m・奥行約9～9.9m。 北東側間口約6.7m、隅切り部分の間口約3m。
	地勢	概ね平坦
	その他	・物件１土地の北東側（道路上）に電柱の支線が存する。 ・物件１土地の南東方で近接する位置（南東側の道路を挟んだ南東側）にＪＲ中央線の軌道敷が存する。
		[物件２（公衆用道路）]
	地積	228㎡　　※共有持分は2169/22811
	形状	ほぼ帯状地
	間口・奥行	幅約4.5～8.8m・長さ約48.5m
	地勢	概ね平坦
	その他	物件１土地が北東側で接面する公衆用道路（建築基準法上の道路）である。道路法上の道路として市道認定されているいわゆる道路敷地民有地である。

<table>
<tr><td rowspan="2">接面道路の状況等</td><td>物件１土地</td><td>南東側が幅員約6ｍ舗装市道（建築基準法第42条1項1号）、北東側が幅員約4.5ｍ舗装道路（同法第42条1項1号）にそれぞれほぼ等高に接面する角地。
※ 日野市道路課に問い合わせたところ、北東側道路（物件２土地）は個人の共有持分があり、日野市は共有持分を有していないが、道路法上の市道認定があり、管理は日野市が行っているとのこと。いわゆる道路敷地民有地になっているとのこと。</td></tr>
<tr><td>物件２土地</td><td>物件１土地が接面する道路。北西側及び南東側で市道に接続する。</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況等</td><td colspan="2">・ 物件１土地は、土地所有者が更地の状態で所有し、占有している。
・ 物件２土地は、公衆用道路として利用されている。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">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）</td><td colspan="2"><table><tr><td>上水道</td><td>有り</td></tr><tr><td>都市ガス</td><td>無し</td></tr><tr><td>下水道</td><td>有り</td></tr></table></td></tr>
<tr><td colspan="2">※ 東京ガス本管埋設状況確認センターに問い合わせたところ、都市ガス本管は南東側及び北東側の前面道路に埋設されているが、本件土地に引き込みは無いとのこと。</td></tr>
<tr><td>土地の履歴等</td><td colspan="2">昭和50年の住宅地図によれば、物件１土地は畑等の更地の状態であったと推察され、昭和63年・平成14年の住宅地図によれば、個人住宅の建物の敷地であったと推察される。平成22年の住宅地図によれば、建物が無い更地の状態であったと推察され、現在に至る。物件２土地は昭和48年に開発行為により開発道路の敷設が行われた土地である。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="2">① 物件１土地（宅地）には、最先の所有権移転仮登記が設定されており、登記の内容は下記のとおりである。
(a) 目　的 ： 所有権一部移転仮登記
原　因 ： 平成3年4月15日売買
権利者 ： 持分500分の1　　登記上の所有者以外の第三者
(b) 目　的 ： 持分全部移転仮登記
原　因 ： 平成3年4月15日共有物分割
権利者 ： 持分500分の499　　登記上の所有者以外の第三者
② 南東側道路を挟んだ南東側に鉄道敷が存するため、電車が通過する際の騒音等がある。また、電車内から見える位置に本件土地が存する。
③ 敷地内には草が高く生い茂っている部分があったため、残置物等の有無や埋設物等の有無については確認できなかった。</td></tr>
</table>

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１・２（土地）

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

物件番号	更地価格（単価）		地積	建付減価	持分	基礎となる価格（土地価格）
	標準画地価格 ア	個別格差 イ	ウ	エ	オ	カ
1	242,000円/㎡	×0.95	× 96.31㎡			＝ 22,140,000円
2	242,000円/㎡	×0.01	× 228㎡		× 2169／22811	＝ 50,000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。

【　基準地　（　日野－８　）】

（基準地価格）　（時点修正）（標準化補正）（地域格差）　（規準価格）

$$199,000円/㎡ \times \frac{105}{100} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{83} = 242,000円/㎡$$

（上三桁未満四捨五入）

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　：　方位　＋4%　　※基準地の標準化補正を考慮（北方位を標準）

地域格差　：　基準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　：　下記の個別的要因を考慮して個別格差率を査定した。

〈物件１土地〉
- 接道の方位　＋4%　　※北方位を標準
- 角地　＋2%
- 鉄道軌道敷に近接し、電車の騒音等がある　－10%

相乗積（1.04×1.02×0.90≒0.95）

〈物件２土地〉　市道認定のある道路敷地民有地であることを考慮し、価値率を1%と判定。

ウ　地積　：　登記数量による。

エ　建付減価　：　更地であるため必要なし。

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等の所要の修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件番号	基礎となる価格 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	22,140,000円		×1.0	×0.30	×0.8	＝ 5,310,000円
2	50,000円		×1.0	×1.00	×0.8	＝ 40,000円
一括価格（合計）						5,350,000円

ア　基礎となる価格　：　前記１

イ　土地利用権等価格　：　必要なし。

ウ　占有減価修正　：　必要なし。

エ　市場性修正　：　評価書５頁の特記事項①のとおり、物件１土地には、最先の所有権移転仮登記が設定されていることを考慮のうえ、上記のとおり市場性修正（－70%）を行った。

物件１土地の市場性修正　（1.00－0.70＝0.30）

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 ］

【　基準地　（　日野－８　）】

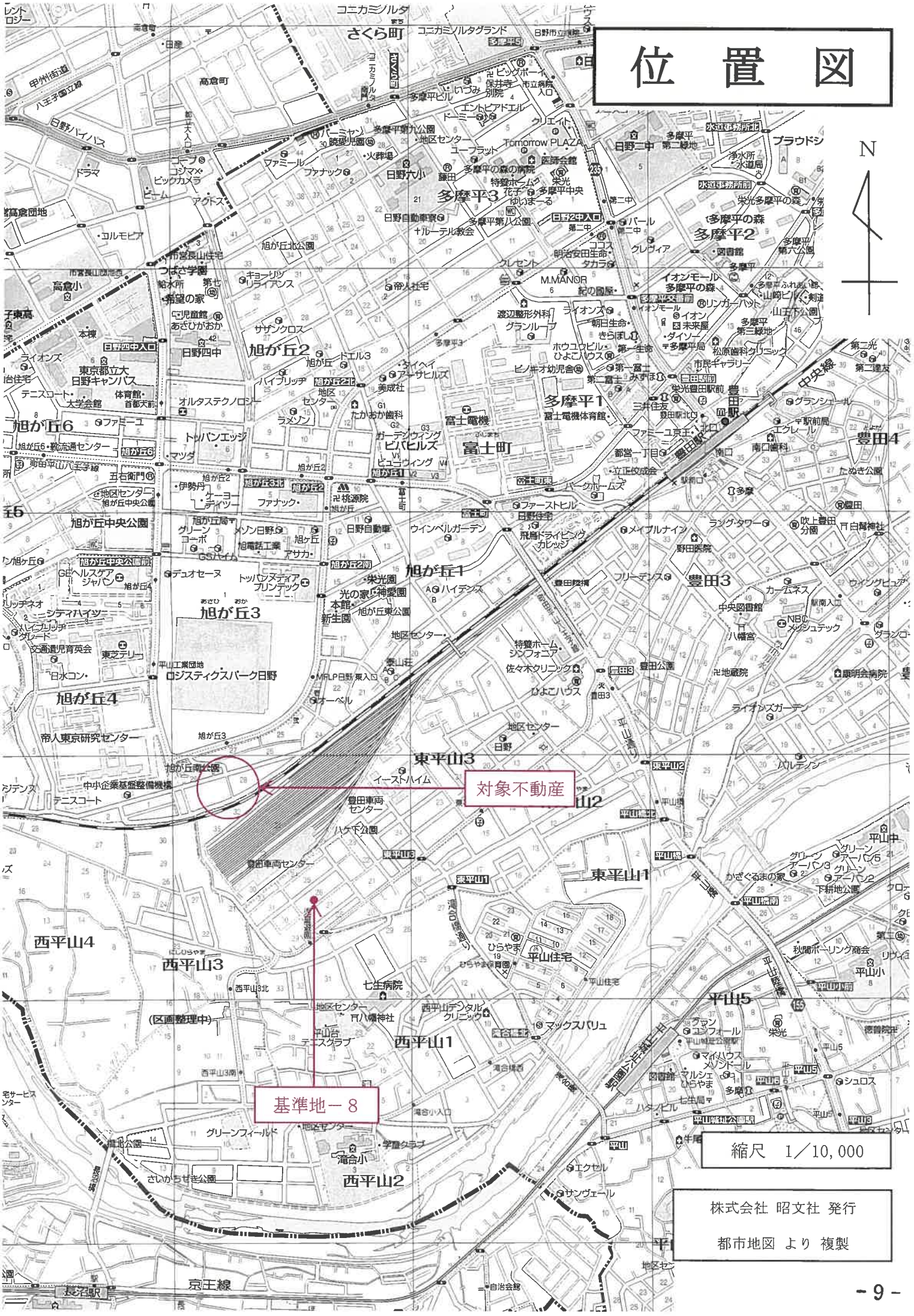
価格時点	令和７年７月１日
所在・地番	日野市東平山二丁目２６番７
１㎡当たりの価格	１９９，０００円/㎡
地積	１９２㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
前面道路の状況	南東５ｍ市道
交通施設との接近状況	「豊田」駅　１．４㎞
法令上の制限	１低専（40,80）、高度地区
周辺土地の利用の現況	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

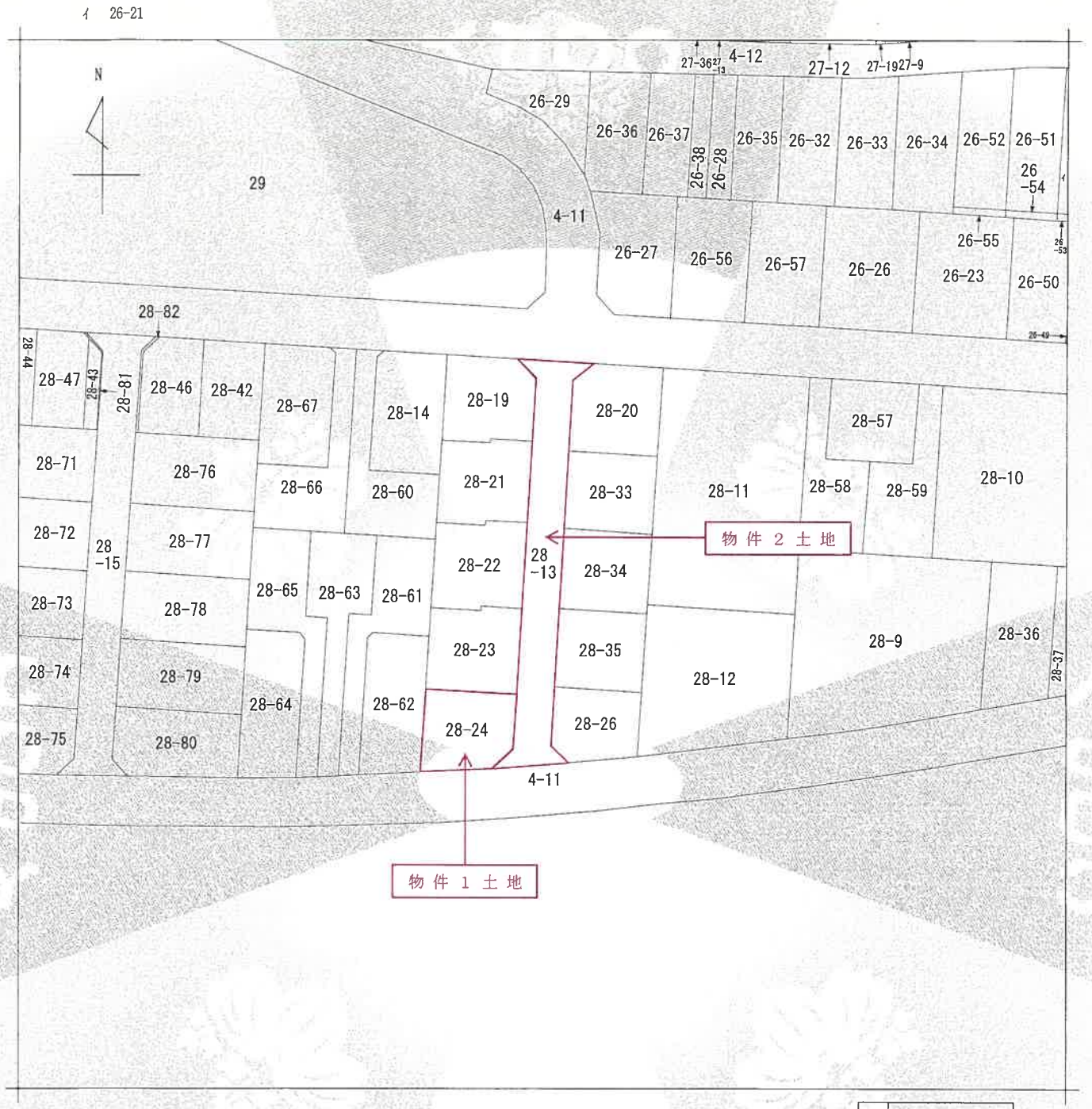
第７　附属資料

1　位置図
2　公図写
3　地積測量図写

以 上

位　置　図





(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。

地番区域見出	旭が丘１丁目

請求部分	所在	日野市旭が丘一丁目		地番	28番13		
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和48年6月14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7月10日
東京法務局立川出張所
登記官 [redacted]

整理番号：H16034-1
(1/1)

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。
令和8年7月10日　東京法務局立川出張所　登記官

A3をA4に縮小

[redacted]

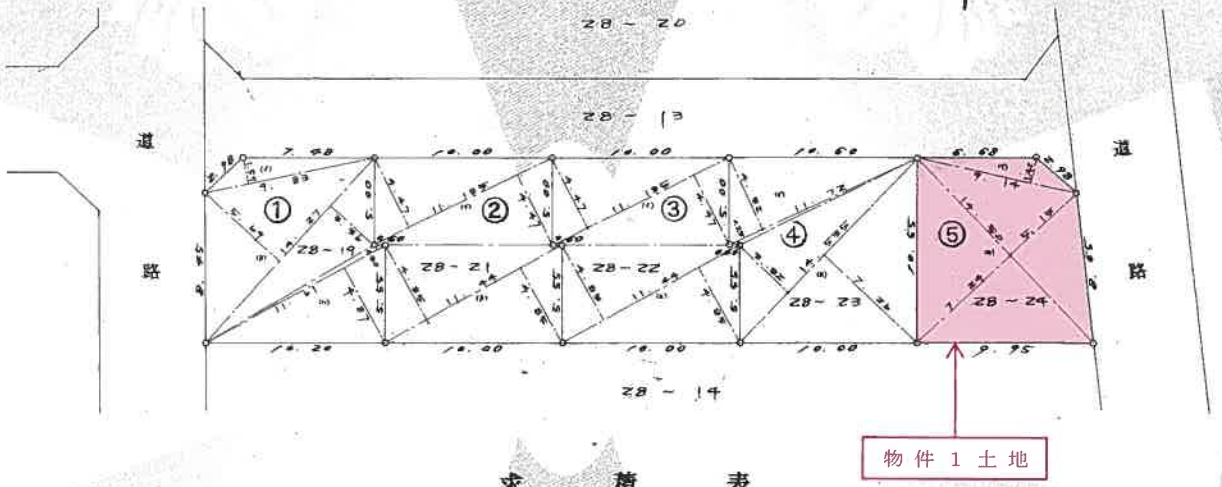
登記年月日：昭和49年10月9日

(新)23-19

地積測量図

地番	28番19・28番21乃至24
土地の所在	日野市旭が丘1丁目

作製年月日	昭和49年9月28日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]



求積表

① 28 - 19

1.	9.83	×	1.59	= 15.6297
2.	14.27	× 5.69 ÷ 3.36		= 129.1435
3.	11.61	× 0.30 ÷ 4.87		= 60.0237
			計	204.7969
			½	= 102.3984㎡

②③ 28 - 21, 22

1.	11.185	× 4.47 ÷ 4.47		= 99.9939
2.	11.44	× 9.85 ÷ 4.35		= 110.9680
			計	210.9619
			½	= 105.4809㎡

④ 28 - 23

1.	11.72	× 4.52 ÷ 0.25		= 55.9044
2.	14.535	× 3.82 ÷ 7.26		= 161.0478
			計	216.9522
			½	= 108.4761㎡

⑤ 28 - 24

1.	9.14	×	1.42	= 12.9788
2.	10.50	× 7.24 ÷ 5.15		= 179.6550
			計	192.6338
			½	= 96.3169㎡

000210

縮尺	1/300

(東京土地家屋調査士会用紙)

49.10.9

整理番号：H16034-2

登記年月日：昭和49年7月30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7月10日　東京法務局立川出張所　登記官

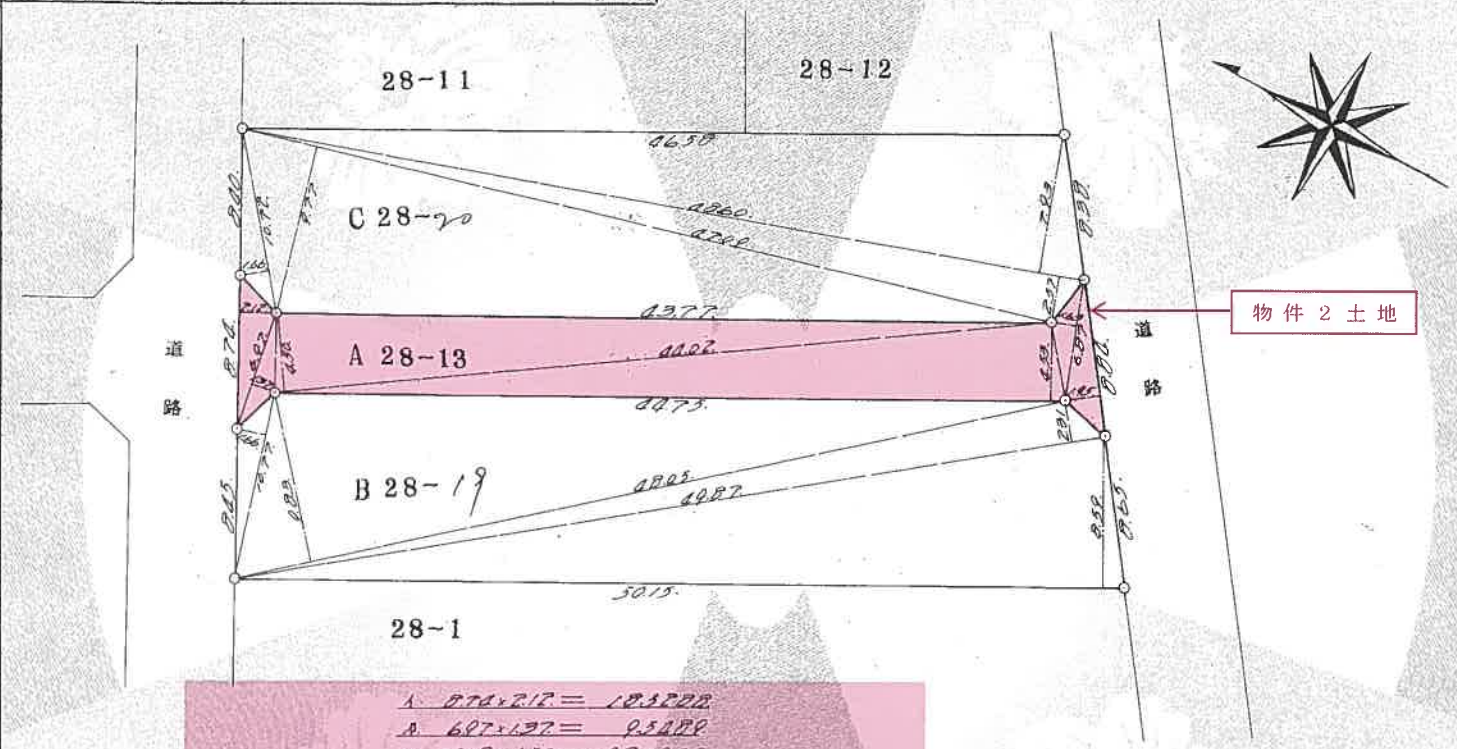
A3をA4に縮小

[redacted]

前28-13

地積測量図

地番	28-13、28-19、28-20
土地の所在	東京都日野市旭が丘1丁目



作製年月日　昭和四拾九年壱月拾弐日

作製者

[redacted]

申請人

[redacted]

A 28-13

イ. 878×212 = 186056
ロ. 697×137 = 95489
ハ. 4402×150 = 660300
ニ. 4375×159 = 695625
ホ. 687×163 = 111981
ヘ. 904×195 = 176280
平方米
2253213×½ = 1126606

B 28-19

イ. 1077×166 = 178782
ロ. 4805×983 = 4723315
ハ. 4987×231 = 1151997
ニ. 5015×859 = 4307885
平方米
10361979×½ = 5180989

C 28-20

イ. 1072×166 = 177952
ロ. 4709×977 = 4600693
ハ. 4860×257 = 1249020
ニ. 4860×793 = 3853980
平方米
9881645×½ = 4940822

000209

縮尺	1/300

49.7.30

整理番号：H16034-3