

売却単位について

令和6年（ケ）第339号事件は、売却対象が

① 物件1～3

② 物件4

の2単位に分かれております。

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 7 年 6 月 9 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 7 年 6 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 8 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 7 年 7 月 23 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 7 年 7 月 9 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 11 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 7 年 6 月 9 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4	2,050,000 1,640,000		410,000	23,758	4,581



物 件 目 録

4	所 在	日野市落川
	地 番	9 7 3 番 4
	地 目	雑種地
	地 積	3 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 1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

1 不動産の表示

【物件番号4】

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4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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。



物 件 目 録

4	所 在	日野市落川
	地 番	9 7 3 番 4
	地 目	雑種地
	地 積	3 1 平方メートル



令和6年(ケ)第339号
令和7年2月6日受理
令和7年2月28日提出
(評価人 猿 橋 正 和)

現 況 調 査 報 告 書 (物件4)

東京地方裁判所立川支部
執行官 塚 田

正

(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

4 所 在 日野市落川
地 番 973番4
地 目 雑種地
地 積 31平方メートル

所有者 A

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	東京都日野市落川 9 6 0 番地の 1 (住居表示未実施) 付 近		
土 地	物件 4		
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件 4) ☐ 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 ☐ 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 ☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 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
(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
B (破産管財人)	1 私は A の破産管財人を務めています。 2 本件土地は更地です。北西角付近には看板の脚が入っており、賃貸しています。賃貸借契約の詳細については把握していません。 (令和 7 年 2 月 2 1 日電話聴取)

(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 現地調査の結果、本件土地上に建物等は存在せず、更地の状態であり、その形状は概ね公図及び地積測量図のとおりと思われた。南東角付近に引込柱及び道路標識が設置され、北西角付近に西側近隣地に設置された看板の脚が入っていた。
- 3 破産管財人の陳述及び現地調査の結果から本件土地上には看板の脚が存在するが、その占有範囲、面積等を総合的に判断し、土地所有者が更地の状態で占有していると認定した。
- 4 本件土地の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

(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)

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2月6日 ： ー ：	東京法務局立川出張所	登記事項証明書等交付申請 地図などの写し交付申請
令和7年2月8日 16：25－16：35	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影
令和7年2月14日 15：15－15：30	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行
令和7年2月21日 10：08－10：11	当 庁	破産者 A 破産管財人 B から電話聴取
令和7年2月25日 ： ー ：	東京法務局立川出張所	登記事項証明書等交付申請
令和 年 月 日 ： ー ：		
令和 年 月 日 ： ー ：		
令和 年 月 日 ： ー ：		

(特記事項)

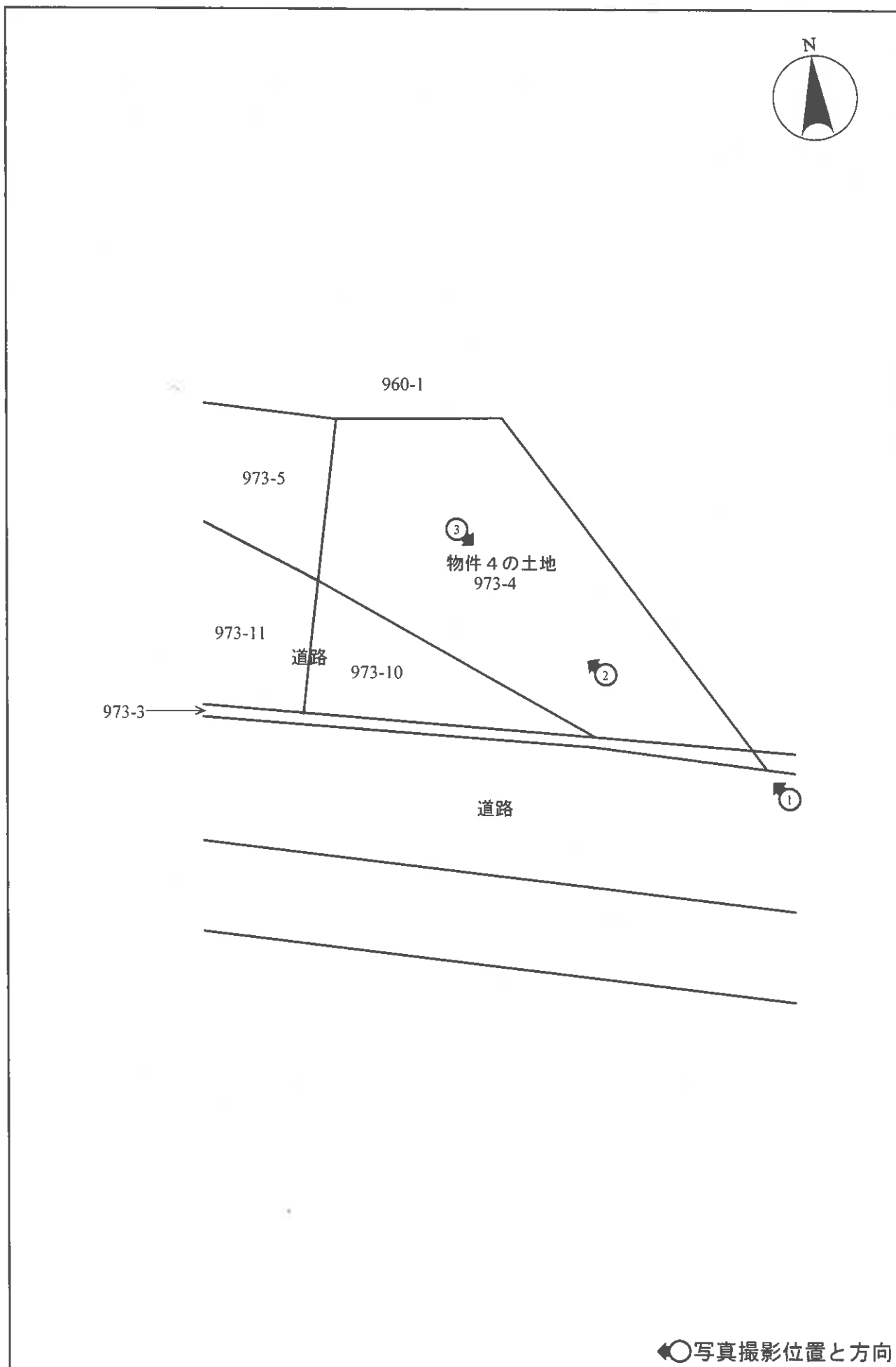
☐ 令和 年 月 日
目的物件が施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

(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)



001



002



003



令和 6 年（ケ）第 3 3 9 号
〔 物件 4 〕
令和 7 年 2 月 1 4 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 1 8 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 猿 橋 正 和

第1 評価額

物件番号	評 価 額
4	金 2,050,000 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の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
4	次頁物件目録記載のとおり		同 左
番 号	特 記 事 項		
4	現状、上水道・下水道等の引き込みはない。特に下水道の接続については、公設管の埋設状況や接面する道路が都道であること等から、予想外の費用と時間を要する可能性が高い。（詳細については日野市役所環境共生部下水道課等で確認を要す）		

物 件 目 録

4 所 在 日野市落川
地 番 9 7 3 番 4
地 目 雑種地
地 積 3 1 平方メートル
所有者 A

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4）

位置・交通	京王線「百草園」駅の南東方道路距離約250m（徒歩約3分）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は京王線の南西側に位置する中層共同住宅、低層店舗等が建ち並ぶ「川崎街道」沿いの地域である。「川崎街道」は都市計画道路（日3・4・3）であるが、物件4土地付近については事業が完了している。	
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2種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区 日影規制（一） 宅地造成等工事規制区域 東京都景観条例
画地の状況	地形 間口・奥行 地勢 その他	31㎡ 不整形 間口約6.7m・奥行約2.2～5m 地域的には東方へ緩傾斜しているが、物件4土地は概ね平坦。 法務局備付の地積測量図（平成13年11月作製）が存するが、残地計算によるものである。
接面道路の状況等	南西側：幅員約18mの舗装都道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に概ね等高に接面する。 南側は、隣接する973番3（個人所有）を介して幅員約5～5.4mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に接するが、973番3は当該市道の道路区域に含まれていないため、物件4土地は南側市道には直接接面していない。	
土地の利用状況等	現況調査報告書のとおり、物件4土地の北西部には西側隣接地の看板の脚が存している。契約内容は不明であるが、本件においては占有減価はないものとして評価を行った。	
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	ない（但し、南西側都道に公設管が埋設されている） ない ない（但し、南西側都道に公設管が埋設されているが、物件4土地の反対側の対面にある）

土地の履歴等	過去の住宅地図で地歴を調査したところ、昭和50年の住宅地図では未利用地で、同63年の住宅地図では建物の敷地等として利用されていたことが確認された。 日野市役所等での調査の結果、土壌汚染対策法に基づく要措置区域等には該当しない。また、東京都環境確保条例に基づく工場・指定作業場、水質汚濁防止法、並びに下水道法に基づく特定施設等の届出はいずれもなされていない。 厳密に土壌汚染の有無を判定するには、別途専門調査機関による調査等を実施することが必要である。
特記事項	
○ 現状、上水道・下水道等の引き込みはない。特に下水道の接続については、公設管の埋設状況や接面する道路が都道であること等から、予想外の費用と時間を要する可能性が高いため注意を要する。（詳細については日野市役所環境共生部下水道課等で確認を要す） ○ 物件4土地の南西側都道には歩道の切り下げがある。 ○ 物件4土地の南東端付近には引込柱と道路標識が設置されている。 ○ 物件4土地の北方は京王線の線路敷で、東方には踏切が存するため振動や騒音等が気になる可能性が高い。 ○ 日野市ハザードマップによると、物件4土地は浸水した場合に想定される水深が0.5m未満の区域に該当する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4（土地）

目的土地の土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 エ	土地価格 (円) オ＝ア×イ×ウ×エ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
4	219,000	× 0.42	× 31		= 2,850,000

※総額（円）については、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。

【地価公示地 日野5-4】

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 274,000 \text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{130} & = & 219,000 \text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和6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：地価公示地の個別的要因はない。

地 域 格 差：地価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：下記の個別的要因を考慮して個別格差率を以下のとおり査定した。

- ・ 規模が小さな不整形地 －40% (0.60)
- ・ 上水道・下水道の接続に予想外の費用と時間を要する可能性が高い
－30% (0.70)

$$\text{相乗積： } 0.60 \times 0.70 = 0.42 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：—

2 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、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。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	評 価 額 (円) オ＝ア×イ×ウ×エ
4	2,850,000	× 1.0	× 0.9	× 0.8	= 2,050,000

ア 基礎となる価格：前記1

イ 占有減価修正：必要なし

ウ 市場性修正：物件4土地の市場性のほか、不明事項のリスク要因等を考慮して、－10％の修正を行った。(0.9)

エ 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、－20％の修正を行った。(0.8)

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5-4」

価 格 時 点	令和6年1月1日
所 在 及 び 地 番	日野市百草203番3
1 m ² 当 た り の 価 格	274,000円/m ²
地 積	195m ²
前 面 道 路 の 状 況	西12m 市道
供 給 処 理 施 設 の 状 況	水道、ガス、下水
交通施設との接近の状況	「百草園」駅 90m
法 令 上 の 制 限	近商（80、200）、準防火
周辺の土地の利用の現況	中低層店舗、共同住宅が建ち並ぶ駅前の商業地域

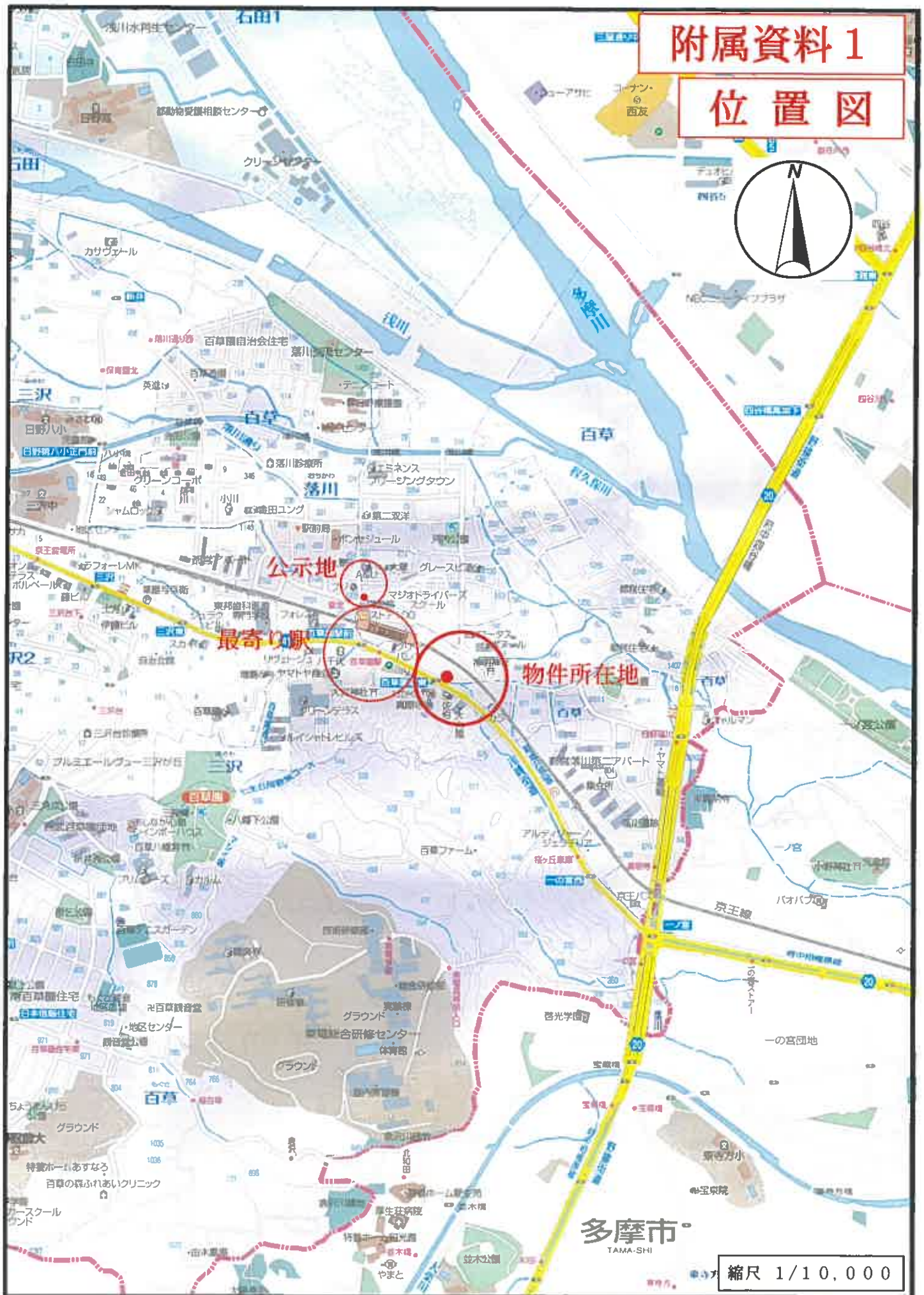
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写

以 上

附属資料 1

位置図



7 953-5
7 957-3
8 953-4
3 951-5
7 956-4
レ 953-7
7 949-3
7 987-4

24

登記年月日：平成13年11月8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。
(東京法務局立川出張所管轄)

令和7年2月10日 東京法務局町田出張所

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：11-6

前 973-4

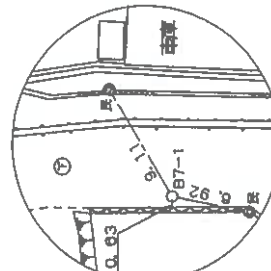
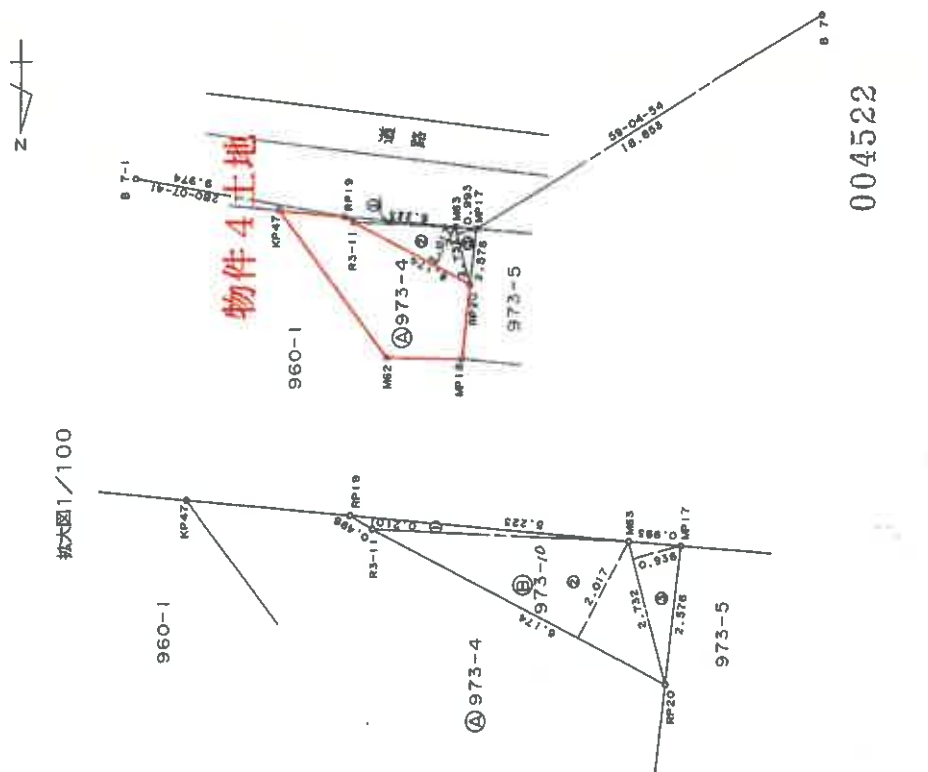
地積測量図

地番	973-4, 973-10
土地の所在	日野市落川

面積計算書

地番	付帯地	辺長さ	面積	面積
973-10	1	5.223	0.210	1.096830
	2	6.174	2.017	12.452958
	3	2.732	0.936	2.557152
	計			16.106940
973-4	1/2			8.053470
	公建			39.690506
	設計			8.053470
	残地			31.637036 m ²

境界線・基準点の積算及び面積	面積
M62	-36386.473 -35960.532
M63	-36392.471 -35963.744
MP17	-36392.365 -35964.733
MP18	-36396.395 -35964.026
RP19	-36392.962 -35955.485
RP20	-36389.827 -35964.431
R3-11	-36392.711 -35958.972
B7	-36402.072 -35980.907
B7-1	-36394.716 -35948.725



004522

作製者

申請人

平成13年11月 / 日(作製)

(東京土地家屋調査士会用紙)

※物件4土地は残地計算によるものである。

附属資料 3

地積測量図写