

民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



暴力団員等に
該当しない旨の

陳述書

入札する日において発行後3か月以内の

住民票 資格証明書

(個人の場合)

(法人の場合)

宅地建物取引業の免許証のコピー

(宅地建物取引業者の場合)

※入札時に、入札書ごとに陳述書、住民票・資格証明書を提出しないと入札が無効になります。

※住民票・資格証明書は、入札する日において発行後3か月を超えるものを提出した場合、入札が無効となります。

※記載に不備があった場合、入札が無効になることがあります。

【入札方法に関する問合せ】

東京地方裁判所民事第21部（民事執行センター）執行官室不動産部

☎03-5721-6395

期間入札の公告

令和 7年 7月30日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出崎 恵

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 8月14日 午前 9時00分から 令和 7年 8月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月27日 午前 9時30分 場 所 東京地方裁判所民事執行センター売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 9月 4日 午前11時00分 場 所 東京地方裁判所民事第21部
特別売却 実施期間	令和 7年 8月28日 午前 9時20分から 令和 7年 9月 1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, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫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 7月30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)
1, 2	141, 020, 000 112, 816, 000	一括	28, 204, 000	不明	不明
1	126, 200, 000				
2	14, 820, 000				
備考					



物件目録

1 所 在 中野区弥生町四丁目
地 番 73番8
地 目 宅地
地 積 267.76平方メートル

共有者 A 持分1200分の75
共有者 B 持分1200分の18
共有者 C 持分1200分の75
共有者 D 持分1200分の84
共有者 E 持分1200分の84
共有者 F 持分1200分の168
共有者 G 持分1200分の168
共有者 H 持分1200分の168
共有者 I 持分1200分の30
共有者 J 持分1200分の30
共有者 K 持分1200分の30
共有者 L 持分1200分の30
共有者 M 持分1200分の60
共有者 N 持分1200分の60
共有者 O 持分1200分の60
共有者 P 持分1200分の20
共有者 Q 持分1200分の20
共有者 R 持分1200分の20

2 所 在 中野区弥生町四丁目73番地

家屋 番号 10番2

種 類 居宅

構 造 木造板・瓦葺平家建

床 面 積 58.67平方メートル

(現況)

構 造 木造板・瓦葺2階建

床 面 積 1階 約72平方メートル



物件目録

2階 約35平方メートル

(未登記附属建物)

種類 物置

構造 木造板葺平家建

床面積 約9平方メートル

共有者	A	持分1200分の75
共有者	B	持分1200分の18
共有者	C	持分1200分の75
共有者	D	持分1200分の84
共有者	E	持分1200分の84
共有者	F	持分1200分の168
共有者	G	持分1200分の168
共有者	H	持分1200分の168
共有者	I	持分1200分の30
共有者	J	持分1200分の30
共有者	K	持分1200分の30
共有者	L	持分1200分の30
共有者	M	持分1200分の60
共有者	N	持分1200分の60
共有者	O	持分1200分の60
共有者	P	持分1200分の20
共有者	Q	持分1200分の20
共有者	R	持分1200分の20

(不動産登記記録上の共有者)

共有者	A	持分10分の1
共有者	C	持分10分の1
共有者	D	持分10分の1
共有者	E	持分10分の1
共有者	F	持分10分の2
共有者	G	持分10分の2
共有者	H	持分10分の2



物 件 明 細 書

令和 7年 5月21日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 海老澤 摩衣子

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】

本件共有者らが占有している。

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とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識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、B I Tシステムのお知らせメニューにも掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 中野区弥生町四丁目
地 番 73番8
地 目 宅地
地 積 267.76平方メートル

共有者 A 持分1200分の75
共有者 B 持分1200分の18
共有者 C 持分1200分の75
共有者 D 持分1200分の84
共有者 E 持分1200分の84
共有者 F 持分1200分の168
共有者 G 持分1200分の168
共有者 H 持分1200分の168
共有者 I 持分1200分の30
共有者 J 持分1200分の30
共有者 K 持分1200分の30
共有者 L 持分1200分の30
共有者 M 持分1200分の60
共有者 N 持分1200分の60
共有者 O 持分1200分の60
共有者 P 持分1200分の20
共有者 Q 持分1200分の20
共有者 R 持分1200分の20

2 所 在 中野区弥生町四丁目73番地

家屋 番号 10番2

種 類 居宅

構 造 木造板・瓦葺平家建

床 面 積 58.67平方メートル

(現況)

構 造 木造板・瓦葺2階建

床 面 積 1階 約72平方メートル



物 件 目 録

2階 約35平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	物置
構 造	木造板葺平家建
床 面 積	約9平方メートル

共有者 A	持分1200分の75
共有者 B	持分1200分の18
共有者 C	持分1200分の75
共有者 D	持分1200分の84
共有者 E	持分1200分の84
共有者 F	持分1200分の168
共有者 G	持分1200分の168
共有者 H	持分1200分の168
共有者 I	持分1200分の30
共有者 J	持分1200分の30
共有者 K	持分1200分の30
共有者 L	持分1200分の30
共有者 M	持分1200分の60
共有者 N	持分1200分の60
共有者 O	持分1200分の60
共有者 P	持分1200分の20
共有者 Q	持分1200分の20
共有者 R	持分1200分の20

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A	持分10分の1
共有者 C	持分10分の1
共有者 D	持分10分の1
共有者 E	持分10分の1
共有者 F	持分10分の2
共有者 G	持分10分の2
共有者 H	持分10分の2



令和6年(ケ)第 229号
令和7年 1月 7日 受理
令和7年 2月13日 提出
(評価人 塩入 晋)

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 岡 克 吉

(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 中野区弥生町四丁目
地 番 73番8
地 目 宅地
地 積 267.76平方メートル

共有者 A 持分1200分の75
共有者 B 持分1200分の18
共有者 C 持分1200分の75
共有者 D 持分1200分の84
共有者 E 持分1200分の84
共有者 F 持分1200分の168
共有者 G 持分1200分の168
共有者 H 持分1200分の168
共有者 I 持分1200分の30
共有者 J 持分1200分の30
共有者 K 持分1200分の30
共有者 L 持分1200分の30
共有者 M 持分1200分の60
共有者 N 持分1200分の60
共有者 O 持分1200分の60
共有者 P 持分1200分の20
共有者 Q 持分1200分の20
共有者 R 持分1200分の20

2 所 在 中野区弥生町四丁目73番地
家屋 番号 10番2
種 類 居宅
構 造 木造板・瓦葺平家建
床 面 積 58.67平方メートル

物 件 目 録

- 共有者 A 持分1200分の75
- 共有者 B 持分1200分の18
- 共有者 C 持分1200分の75
- 共有者 D 持分1200分の84
- 共有者 E 持分1200分の84
- 共有者 F 持分1200分の168
- 共有者 G 持分1200分の168
- 共有者 H 持分1200分の168
- 共有者 I 持分1200分の30
- 共有者 J 持分1200分の30
- 共有者 K 持分1200分の30
- 共有者 L 持分1200分の30
- 共有者 M 持分1200分の60
- 共有者 N 持分1200分の60
- 共有者 O 持分1200分の60
- 共有者 P 持分1200分の20
- 共有者 Q 持分1200分の20
- 共有者 R 持分1200分の20

(不動産登記記録上の共有者)

- 共有者 A 持分10分の1
- 共有者 C 持分10分の1
- 共有者 D 持分10分の1
- 共有者 E 持分10分の1
- 共有者 F 持分10分の2
- 共有者 G 持分10分の2
- 共有者 H 持分10分の2

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	中野区弥生町4丁目22番6号
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(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 □
占有者及び占有状況	■物件1土地共有者ら □その他の者 上記物件1土地のうち、南側部分約80平方メートルを、上記の者が更地の状態で占有している。 その余の部分につき、上記の者が下記建物を共有し、占有している。 □「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)	■ない □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	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点異なる(■主たる建物 □附属建物) □種類: ■構造: 木造板・瓦葺2階建 ■床面積: 1階 約72平方メートル 2階 約35平方メートル
物件目録にない附属建物	□ない ■ある — 種類: 物置 構造: 木造板葺平家建 床面積: 約9平方メートル(未登記)
占有者及び占有状況	■建物共有者ら □その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として占有している(但し、空き家である。) □「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)	■ない □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	■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
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
(3 枚目)

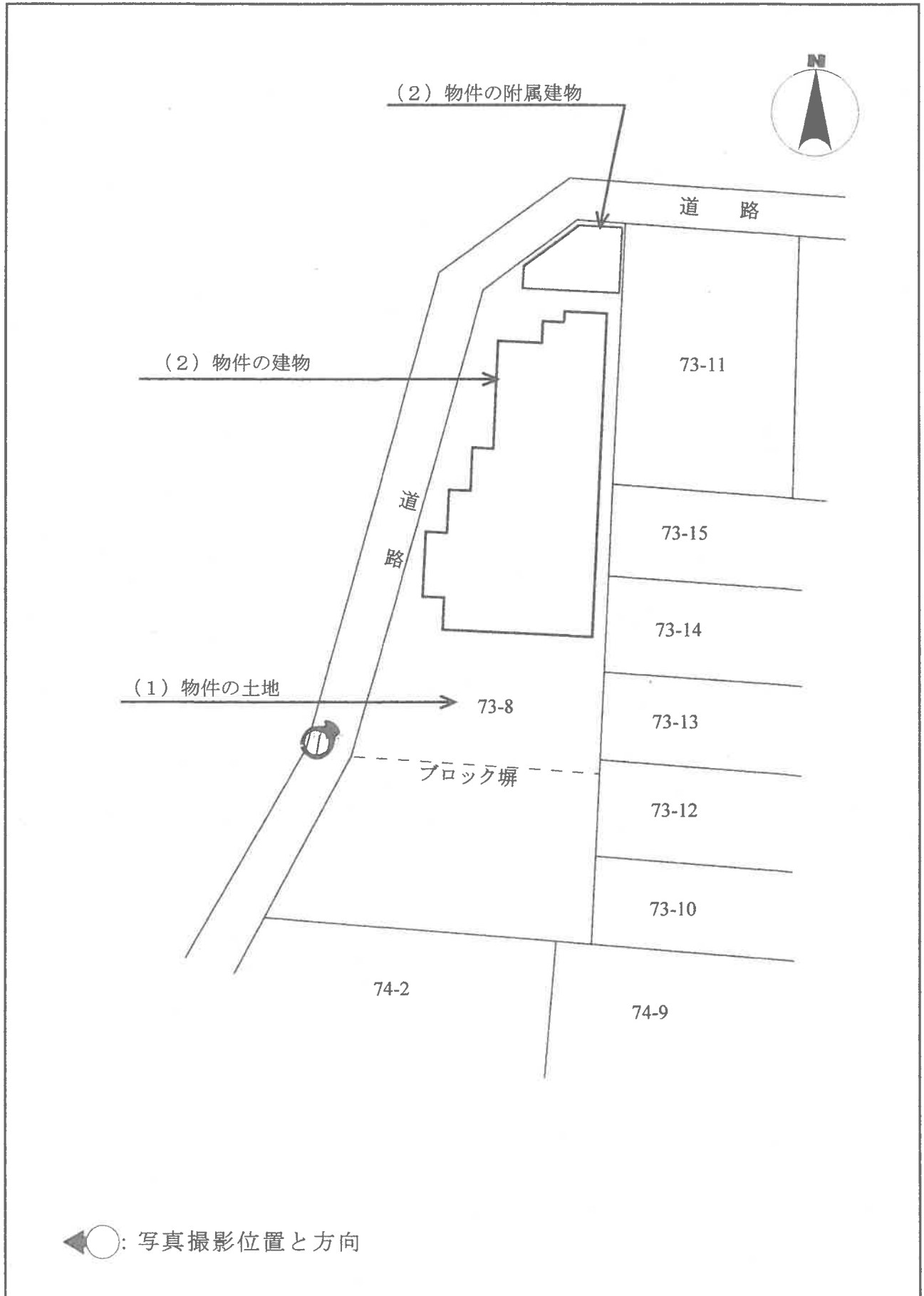
執行官の意見

- 1 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1土地南側約80平方メートルは更地の状態であり、同北側物件2建物敷地部分との間にブロック塀が存在する。
- 3 物件1土地北側に物置が存在するが、土地との定着性があり、外気分断性、用途性が認められること、物件2建物と隣接していること、床面積、用途等から、物件2建物の未登記附属建物であると考える。
- 4 上記未登記附属建物と物件2建物との間に屋根が存在する。
- 5 物件2建物の室内は、動産類が存在せず、空き家の状態である。
また、建物共有者ら以外の第三者の占有を示す徴表は見当たらなかった。
- 6 物件2建物の占有状況は、提出された回答書の内容及び現場の状況から、3枚目記載のとおり報告する。

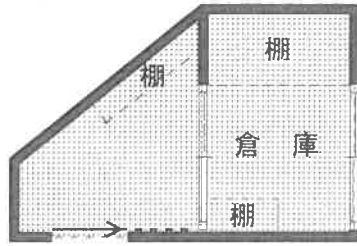
以上

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1月17日 13:10-13:40	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和7年1月28日 : - :	当庁(郵便)	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者B~Rに照会書送付
令和7年1月28日 11:00-11:50	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人を同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年1月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 S を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> (写真 4点添付)		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)



◀○: 写真撮影位置と方向



未登記附属建物
約9㎡



1F



2F

現況建物床面積

1階 約72㎡

2階 約35㎡

←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



令和6年(ケ)第229号
令和7年 1月28日 現地調査
令和7年 2月14日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 塩 入 晋

第1 評価額

一 括 価 格	
金 141,020,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 126,200,000円
物件2 (建物)	金 14,820,000円

- 1 一括価格は、物件1及び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		
2	次頁物件目録記載のとおり		住居表示：中野区弥生町4-22-6 構造：木造板・瓦葺2階建 床面積：1階 約72㎡ 2階 約35㎡ <附属建物> 種類：物置 構造：木造板葺平家建 床面積：約9㎡
特記事項			
	なし		

*現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

物 件 目 録

1 所 在 中野区弥生町四丁目
地 番 73番8
地 目 宅地
地 積 267.76平方メートル

共有者 A 持分1200分の75
共有者 B 持分1200分の18
共有者 C 持分1200分の75
共有者 D 持分1200分の84
共有者 E 持分1200分の84
共有者 F 持分1200分の168
共有者 G 持分1200分の168
共有者 H 持分1200分の168
共有者 I 持分1200分の30
共有者 J 持分1200分の30
共有者 K 持分1200分の30
共有者 L 持分1200分の30
共有者 M 持分1200分の60
共有者 N 持分1200分の60
共有者 O 持分1200分の60
共有者 P 持分1200分の20
共有者 Q 持分1200分の20
共有者 R 持分1200分の20

2 所 在 中野区弥生町四丁目73番地
家屋 番号 10番2
種 類 居宅
構 造 木造板・瓦葺平家建
床 面 積 58.67平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分1200分の75
共有者	B	持分1200分の18
共有者	C	持分1200分の75
共有者	D	持分1200分の84
共有者	E	持分1200分の84
共有者	F	持分1200分の168
共有者	G	持分1200分の168
共有者	H	持分1200分の168
共有者	I	持分1200分の30
共有者	J	持分1200分の30
共有者	K	持分1200分の30
共有者	L	持分1200分の30
共有者	M	持分1200分の60
共有者	N	持分1200分の60
共有者	O	持分1200分の60
共有者	P	持分1200分の20
共有者	Q	持分1200分の20
共有者	R	持分1200分の20

(不動産登記記録上の共有者)

共有者	A	持分10分の1
共有者	C	持分10分の1
共有者	D	持分10分の1
共有者	E	持分10分の1
共有者	F	持分10分の2
共有者	G	持分10分の2
共有者	H	持分10分の2

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	東京メトロ丸ノ内線「中野富士見町」駅の南東方約800m（道路距離、徒歩約10分）、中野区弥生町4丁目22番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、アパート、低層マンション等が見られる住宅地域	
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 第一種中高層住居専用地域※1 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域（新防火区域） 第二種高度地区 日影規制（3h:2h/4m）※2、 敷地面積の最低限度60㎡ ※3
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	267.76㎡※4 ほぼ長方形 西側間口約28m・奥行約8m 概ね平坦 特になし
接面道路の状況等	西側で幅員約5.3～5.9mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）に、北側で幅員約5.5mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）にほぼ等高に接面する角地。※5	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地等として利用されている。なお、物件1の南側部分約80㎡は未利用地（更地の状態）となっており、物件2の建物敷地部分との間にブロック塀がある。過去写真によると、当該南側部分は以前、未舗装の青空駐車場として用いられていた模様である。建物の配置は附属資料「土地建物位置関係図」の通り。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり
※供給処理施設における「あり」とは、前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っていることをいう。「なし」とは、同様に、施設管が通っていないことをいう。「不明」とは、前面道路に施設管が通っているか否かが確認出来ない場合をいう。		

<p>特 記 事 項</p>	<p>※1 南方「方南通り」の現況道路端から30mまでは、近隣商業地域 指定建蔽率 80% 指定容積率 400% 防火地域 第三種高度地区 最低限度高度地区 7m。</p> <p>※2 「方南通り」の現況道路端から30mから40mまでの日影規制は (5h:3h/4m)。</p> <p>※3 埋蔵文化財について、区役所担当課によると包蔵地には該当しないため届出は不要であるが、遺跡が出やすい地域だという話があった。また、遺跡が出た場合には「発見届」を提出して欲しいとのこと。</p> <p>※4 概測によると大きな縄伸びや縄縮みはないものと思われるが、正確な面積については実測を要する。</p> <p>※5 公図上、本件土地の西側及び北側に隣接して無地番の細い筆がある。区役所担当課によると、道路境界の確定がされていないため、区道と本件土地との境界が公図上どこに位置するかは不明とのことである。</p>
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況（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	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	不詳(昭和31年12月13日以前※) 約68年以上 0年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造板・瓦葺2階建 板張り等 ビニールクロス等 杉板、竿縁、ビニールクロス等 フローリング、畳等 キッチン、浴室(浴槽は小さい)、トイレ、収納(DKに床下収納あり)等
床面積(現況)	<p style="text-align: center;">1階 : 約72㎡ 2階 : 約35㎡ ----- 延 : 約107㎡</p>	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 6DK
品 等	劣る	
保守管理の状態	概ね経年相応に老朽化、陳腐化が進んでいる。トイレや浴室、サッシの一部などにリフォームされた形跡がある。襖の破れ、天井の雨漏り跡等が見られた。空き家のため建物の不具合に関する聴取はできなかった。また、設備の作動確認は行っていない。	
建物の利用状況	建物共有者らが居宅として占有している。(空き家)	
特 記 事 項	<p>※保存登記が昭和31年12月13日にされているが、登記上の新築年月日は不明である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築時期・構造・種類等から、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。 ・北側に主たる建物と屋根を接した未登記の附属建物がある。概要は次のとおり。 <p>種 類：物置(倉庫) 構 造：木造板葺平家建 床 面 積：約9㎡</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 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	669,000	× 1.03	× 267.76	× 0.95	= 175,280,000

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、近隣地域において、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ている。

地価公示 中野-27

$$\begin{aligned} & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\ & 644,000\text{円}/\text{m}^2 \times 108/100 \times 100/100 \times 100/104 = 669,000\text{円}/\text{m}^2 \\ & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

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：公示地は標準的な画地であり補正はない。

地域格差：公示地等の所在地域は、対象地域に比して交通接近条件で優ること等を考慮して、総合の地域格差を判定した。

イ 個別格差：角地を考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ
2	172,000	× 116	× 0.05	= 1,000,000

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：現況数量による。附属建物の床面積も含めた。

ウ 現価率：経済的耐用年数を満了しているため、観察により現価率を5%と査定した。

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(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ウ
1	175,280,000	× 0.10	場所的利益	= 17,530,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権が成立しないが、場所的利益（収去されない利益）が認められる。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並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	(175,280,000)	- 17,530,000)	/	×1.00	×0.80	= 126,200,000
2	(1,000,000)	+ 17,530,000)	×1.00	×1.00	×0.80	= 14,820,000
一括価格（合計）						141,020,000

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 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

地価公示価格（中野-27）

所 在：中野区弥生町4丁目26番3「弥生町4-10-6」

価 格：644,000円/m²

位 置：「中野新橋」駅 道路距離450m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：245 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側5.4m区道

用途指定等：第一種中高層住居専用地域（建蔽率60% 容積率200%）準防火地域等
地域の概要：中規模一般住宅に共同住宅が見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

土地建物位置関係図

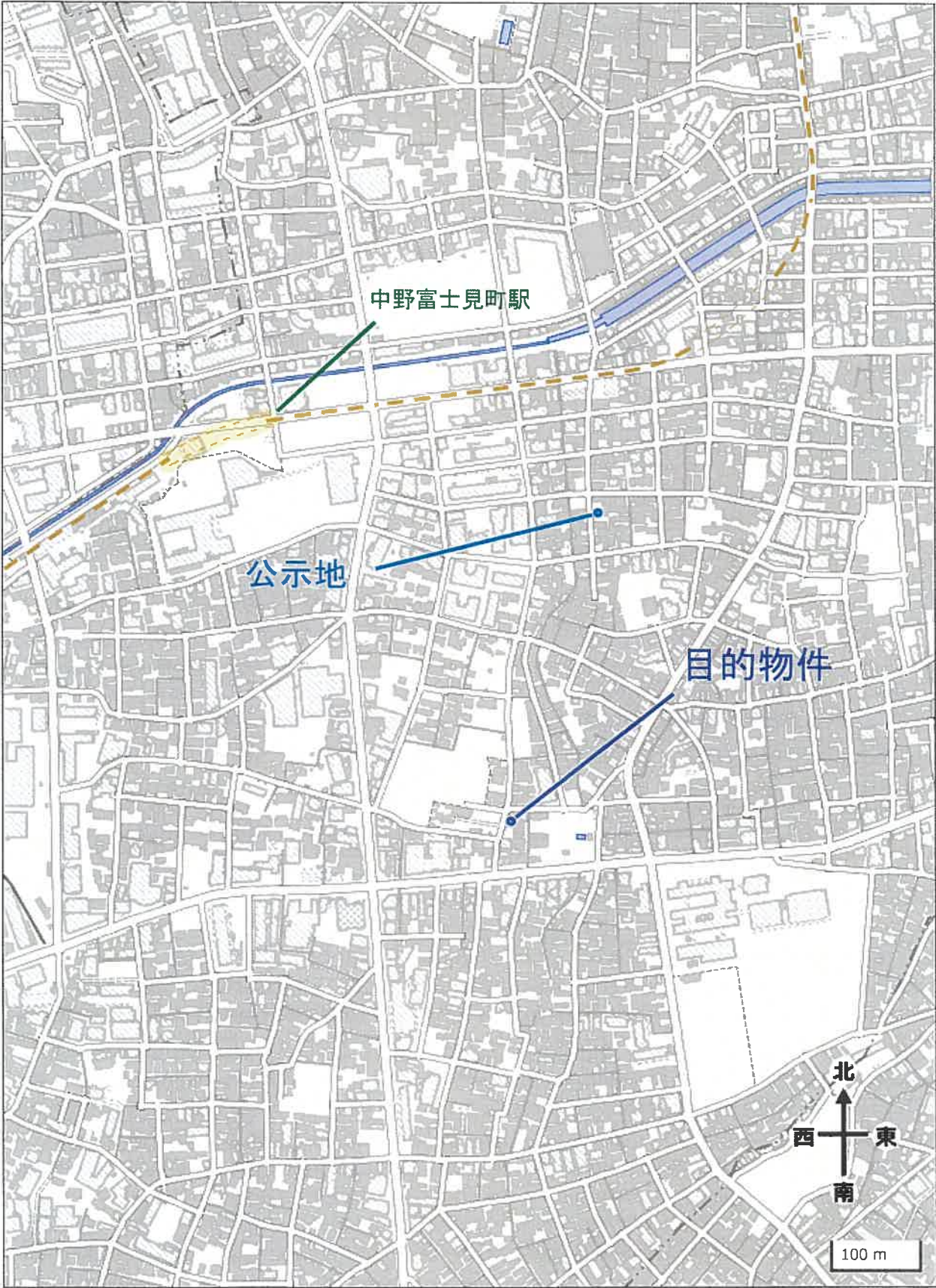
以 上

令和7年2月14日

評価人 不動産鑑定士

塩 入 晋

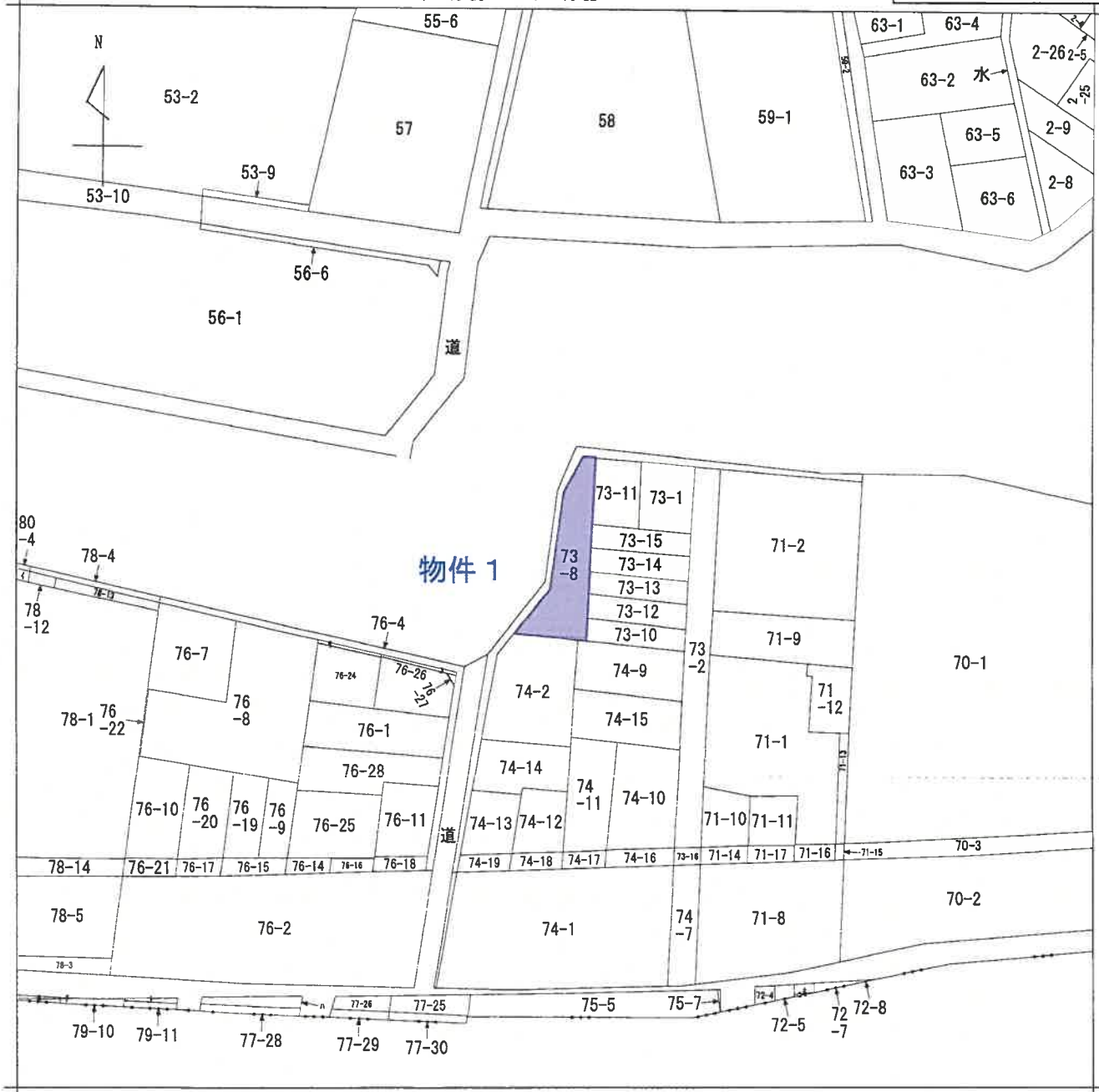
位置図



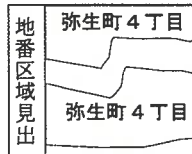
出典：地理院地図

公図写

イ 80-27 ハ 77-27 ホ 72-9 ト 79-9 ニ 76-23
 80-13 ニ 72-6 ヘ 79-3 フ 79-14 ハ 76-12



(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。



請求部	所在	中野区弥生町四丁目			地番	73番8		
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。

※原図を縮小 (A3判→A4判)

令和6年10月25日
 東京法務局中野出張所

地図整理番号: M22272 登記官



土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第229号

