

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 8 年 1 月 7 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 8 年 1 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 2 月 4 日 午前 9 時 30 分 東京地方裁判所民事執行センター売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 2 月 13 日 午前 11 時 00 分 東京地方裁判所民事第 21 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 2 月 5 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 2 月 9 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 8 年 1 月 7 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	25,030,000 20,024,000	一括	5,006,000	74,424	15,947
1	19,770,000				
2	5,260,000				
				</	

物 件 目 録

1 所 在 中野区新井三丁目

地 番 1088番3

地 目 宅地

地 積 79.66平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 中野区新井三丁目1088番地3

家屋 番号 1088番3

種 類 居宅・共同住宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 41.31平方メートル
2階 41.31平方メートル

(現況)

種 類 居宅



物 件 明 細 書

令和 7年11月18日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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B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 中野区新井三丁目
 地 番 1088番3
 地 目 宅地
 地 積 79.66平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

2 所 在 中野区新井三丁目1088番地3
 家屋 番号 1088番3
 種 類 居宅・共同住宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 41.31平方メートル
 2階 41.31平方メートル

(現況)

種 類 居宅

共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

令和7年(ケ)第 86号
令和7年 8月19日 受理
令和7年 9月25日 提出
(評価人 野坂 啓介)

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 中野区新井三丁目

地 番 1088番3

地 目 宅地

地 積 79.66平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 中野区新井三丁目1088番地3

家屋 番号 1088番3

種 類 居宅・共同住宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 41.31平方メートル
2階 41.31平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	中野区新井3丁目33番21号
土 地	物件1
現 況 地 目	■宅地（一部公衆用道路）（物件1） □公衆用道路（物件 ） □（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	■土地共有者ら □その他の者 上記の者が上記物件1土地上に下記建物を共有し、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： 居宅 □構 造： □床面積：
物件目録にない 附 属 建 物	■ない □ある — 種 類： 構 造： 床面積：
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■建物共有者B □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。 □「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
(2 枚目)

(陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (共有者)	1 本件建物は、私が居宅として使用しています。 2 玄関前道路部分に、動産類を置いています。 3 1階トイレ部分は、使用しておらず施錠しています。 (令和7年9月16日面接聴取)

(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 土地北東側の一部が公衆用道路に供されている。
- 3 物件1 土地北東側道路部分に、共有者 B が動産類を置いている。
- 4 物件1 土地南東側に存在する立木の枝が、隣地に越境している。
- 5 物件2 建物南側に下屋が存在する。
- 6 物件2 建物の室内は、1, 2階とも、段ボール箱、衣類、ゴミ類、その他動産類が積み上げられており、通行が困難な状態である。
また、壁の一部が破損しており、間取りを判断することが困難な状態である。
2階部分には、床板が破損し、梁がむき出しになっている箇所があり、立入りが困難な状態である。
- 7 物件2 建物1階のトイレは、施錠されており、関係人の陳述によれば使用していないとのことなので、立ち入らなかった。
- 8 物件2 建物の占有状況は、表札の表示、共有者 B あて郵便物の存在及び関係人の陳述並びに現場の状況から、2枚目記載のとおり報告する。

以 上

(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
令和7年8月29日 17:00-17:20	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
令和7年9月8日 14:20-14:40	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 ☒ 居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和7年9月16日 16:40-17:10	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 ☒ 評価人を同行 ☒ 共有者 B に 面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☒ 令和7年9月16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。

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

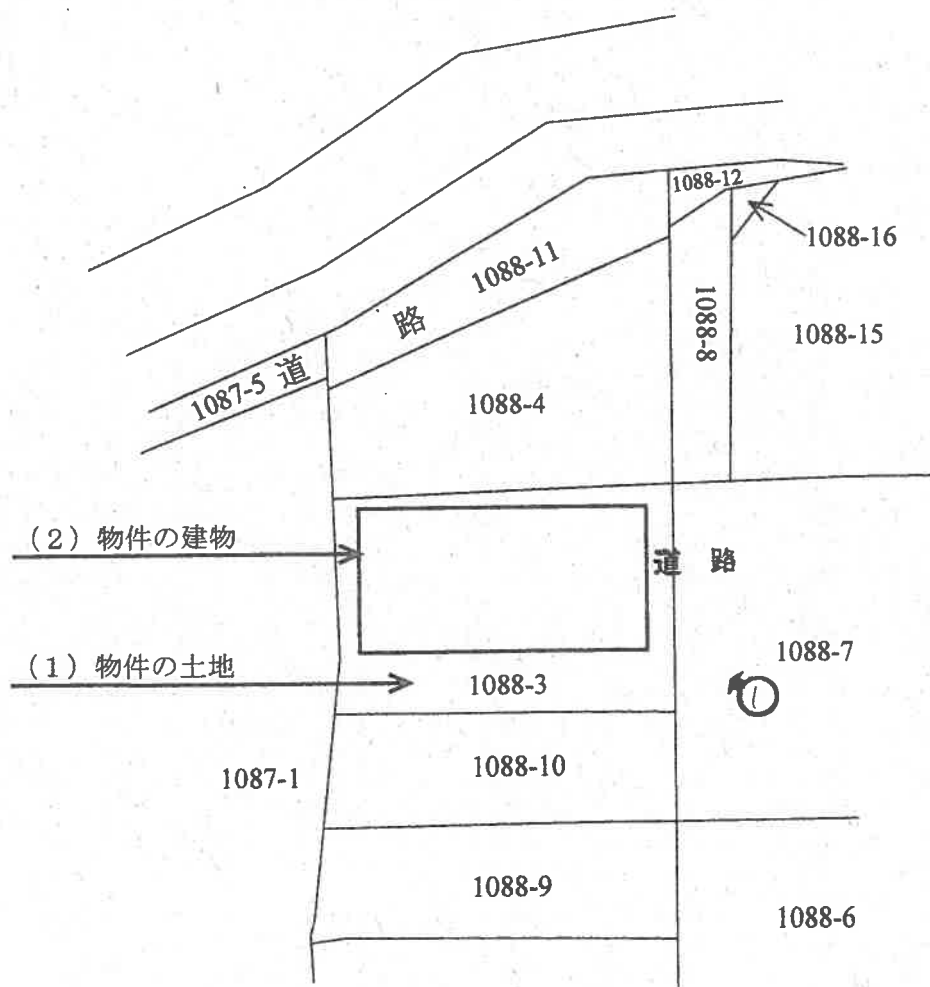
☐

(写真 4点添付)

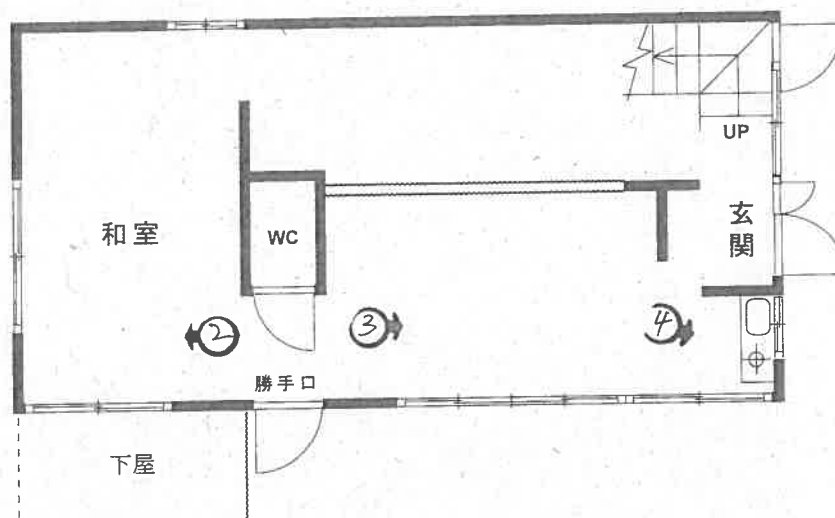
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

土地建物位置関係図

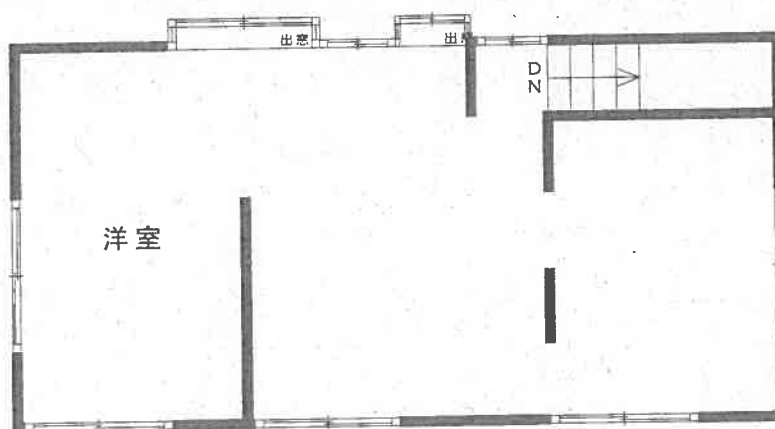
令和7年（ケ）第86号



←○: 写真撮影位置と方向



1F



2F

1



2



3



4



令和 7 年（ケ）第 8 6 号
令和 7 年 9 月 1 6 日 現地調査
令和 7 年 1 0 月 1 6 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 野 坂 啓 介

第1 評価額

一括 価 格	
金 25,030,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 19,770,000円
物件2（建物）	金 5,260,000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		地 目: 宅地一部公衆用道路
2	次頁物件目録記載のとおり		種 類: 居宅 住居表示: 中野区新井3丁目33番21号
番号	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 中野区新井三丁目
- 地 番 1088番3
- 地 目 宅地
- 地 積 79.66平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 中野区新井三丁目1088番地3
- 家屋 番号 1088番3
- 種 類 居宅・共同住宅
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 41.31平方メートル
2階 41.31平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 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	西武新宿線「沼袋」駅の南西方約540m（道路距離、徒歩約7分）、中野区新井3丁目33番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	低層の一般住宅と共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市 街 化 区 域 第 1 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域 60%（指定） 200%（指定） 防火地域 最低敷地 60㎡ 第二種高度地区 最低限度高 7m 日影規制（3時間，2時間）4m
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	79.66㎡ 整形 約6.5m・約10m（有効宅地部分 ※1） ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北東側現況幅員約3.6m舗装公衆用道路（私道、建築基準法第42条2項該当）にほぼ等高に接面する中間画地。※1	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地と公衆用道路等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	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり 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。

特 記 事 項	※1 物件 1 の土地の一部は北東側私道の一部となっている。対象地側はさらに道路後退する必要がある。 ※2 中野区水害ハザードマップによると洪水浸水想定区域にある。
---------	--

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	昭和43年11月20日新築 約57年 ほぼ満了している
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦葺2階建 モルタル塗等 一部塗壁等 ※3 一部合板等 ※3 一部畳等 ※3 流し等 なし
床面積(現況)	1階 41.31㎡ 2階 41.31㎡ 延 82.62㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 内壁は失われている部分が多く、間取りとして判断することは困難
品 等	劣る	
保守管理の状態	きわめて劣る ※3	
建物の利用状況	建物所有者（共有者）が占有し、居宅として利用している。	
特 記 事 項	※3 築後相当期間が経過しており、建物の老朽化が著しい。 内壁は損傷により失われている部分が多い。天井の内装や床板はない部分が多い。建物内部には大量の動産類が積み上げられている。 ※4 中野区役所での調査によると、建築確認申請を受理しているが、確認済証交付の記録がないとのこと。築年数が古く、建築確認に関する詳細は不明。 ※5 目視の範囲内では、明らかにアスベストが使用されている部分はなかったが、建築年より建築資材にアスベストが含まれる可能性がある。	

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	570,000	×0.84	× 79.66	×0.90	= 34,330,000

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）が標準的な中間画地を想定している。

公 示 地 中 野 - 12

（公示地価格） （時点修正）（標準化補正）（地域格差）（規準価格）

$$527,000 \text{ 円/㎡} \times 106/100 \times 100/100 \times 100/98 = 570,000 \text{ 円/㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

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：公示地は標準的画地であり、補正の必要なし。

地 域 格 差：公示地の所在地域は、対象地域に比して、道路条件は優るが、交通接近条件と行政的条件が劣ること等を考慮した。

イ 個 別 格 差：私道部分を提供しており、セットバックも必要であることを考慮した。

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
2	175,000	×82.62	×0.03	= 430,000

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：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・対象建物は経済的残存耐用年数をほぼ満了しているものと判断されるので、観察減価法を中心に現価率を 3%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	34,330,000	×0.20	場所的利益	= 6,870,000

ア 建付地価格：前記 1 ①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	(34,330,000	-6,870,000)		×0.90	×0.8	=19,770,000
2	(430,000	+6,870,000)	×1.00	×0.90	×0.8	= 5,260,000
一括価格 (合計)						25,030,000

ア 基礎となる価格：前記 1 ①オ， 1 ②エ

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：建物の管理の状態が著しく劣ることによる市場性の減価を考慮し、総合的な市場性修正率を10%と判断した。

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－12）

所 在：中野区野方2丁目1423番11「野方2－43－5」

価 格：527,000円／㎡

位 置：西武新宿線「野方」駅の南東方約800mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：215㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：南西側4m区道

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率60％，容積率150％）、準防火地域

地域の概要：一般住宅のほかアパートも見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以上

令和7年10月17日

評価人 不動産鑑定士

野 坂 啓 介

東京都中野区新井3丁目 付近



公 函 写

物件1の土地

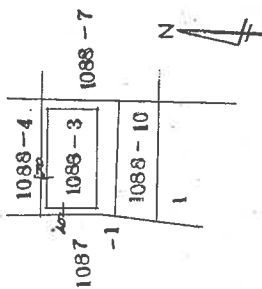
$$S = \frac{1}{600}$$



建築物階平面図

家屋番号	1088-3
建築物の所在	中野区新井3丁目1088番地3

建物図面



昭和43年11月28日	製作年月日
製作者	

申請人	
-----	--



003451

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/	1/
----	----	----

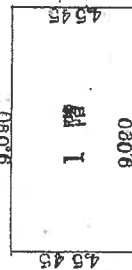
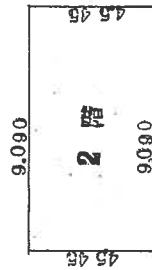
本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

建築物各階平面図

家屋番号	1088-3-
建物の所在	中野区新井3丁目1088番地3

昭和43年11月28日	製作年月日
申請者	申請人

各階平面図



003452

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/	1/
----	----	----

43.11.29

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。