

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 2 1 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 7 月 29 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 吉 川 直 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 8 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 26 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 8 年 9 月 3 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 8 年 8 月 27 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 8 月 31 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 7 月 29 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	35, 370, 000 28, 296, 000	一括	7, 074, 000	120, 368	25, 793
1	25, 350, 000				
2	10, 020, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 中野区上高田五丁目
- 地 番 3 番 2 0
- 地 目 宅地
- 地 積 80.63 平方メートル
- 共有者 A 持分 6 分の 1
- 共有者 B 持分 6 分の 1
- 共有者 C 持分 6 分の 3
- 共有者 D 持分 6 分の 1
- 2 所 在 中野区上高田五丁目 3 番地 2 0
- 家屋 番号 3 番 2 0 の 2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
- 床 面 積 1 階 45.30 平方メートル
- 2 階 45.30 平方メートル
- 共有者 A 持分 6 分の 1
- 共有者 B 持分 6 分の 1
- 共有者 C 持分 6 分の 3
- 共有者 D 持分 6 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 6 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 吉 川 直 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 B 及び共有者 C 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、BITシステムのお知らせメニューにも登載されています。

物 件 目 録

1 所 在 中野区上高田五丁目
地 番 3番20
地 目 宅地
地 積 80.63平方メートル

共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の3
共有者 D 持分6分の1

2 所 在 中野区上高田五丁目3番地20
家屋 番号 3番20の2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 45.30平方メートル
2階 45.30平方メートル

共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の3
共有者 D 持分6分の1



令和8年(ケ)第 88号
令和8年 5月20日 受理
令和8年 6月17日 提出
(評価人 菱村 千枝)

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 中野区上高田五丁目
- 地 番 3 番 2 0
- 地 目 宅地
- 地 積 80.63 平方メートル
- 共有者 A 持分 6 分の 1
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 3
共有者 D 持分 6 分の 1
- 2 所 在 中野区上高田五丁目 3 番地 2 0
- 家屋 番号 3 番 2 0 の 2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
- 床 面 積 1 階 45.30 平方メートル
2 階 45.30 平方メートル
- 共有者 A 持分 6 分の 1
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 3
共有者 D 持分 6 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	中野区上高田5丁目3番1号	
土地	物件1	
現況地目	■宅地(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	■共有者ら □その他の者 上記の者が上記物件1土地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が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □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	■共有者B,C □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。 □「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)

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、私及び私の母である共有者 C が、鍵を所持し、定期的に清掃する等して管理しています。 2 本件土地には、私の父である亡 E が居宅及び印刷工場として建物を所有していましたが、それを取り壊し、本件建物を建築しました。 その後、本件建物に居住はしていませんが、管理を継続しています。 (令和8年6月9日面接聴取)
C (共有者)	1 本件建物は、私及び共有者 B が、鍵を所持し、定期的に清掃する等して管理しています。 (令和8年6月9日面接聴取)
A (共有者)	1 本件建物は誰も居住しておらず、共有者 B 及び C が管理しています。 (令和8年6月12日電話聴取)

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2建物の室内は、テーブル、タンス、冷蔵庫等の動産類が存在するが、生活用品等はほとんどなく、郵便物、書類等の占有者を特定する徴表は存在しなかった。
- 3 物件2建物の占有状況は、提出された回答書の内容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

(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8年5月28日 13:40-14:00	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8年5月29日 : - :	当庁（郵便）	☒ 共有者 B、C、D に対し 照会書送付
令和8年6月9日 14:10-14:30	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 ☒ 評価人を同行 ☒ 共有者 B 及び C に 面接聴取
令和8年6月12日 : - :	当庁（電話）	☒ 共有者 A に 電話聴取

(特記事項)

☒ 令和8年6月9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。

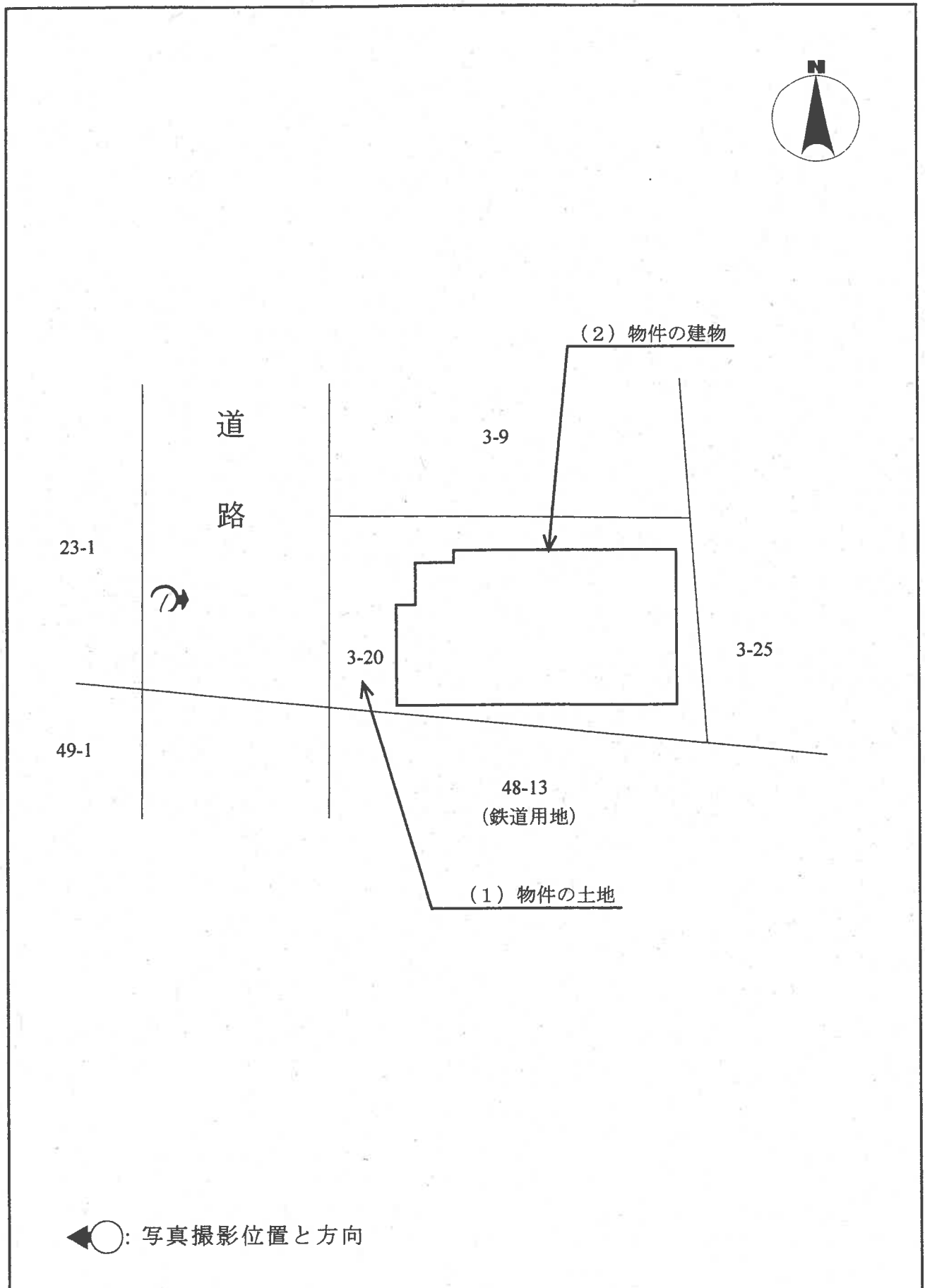
☐

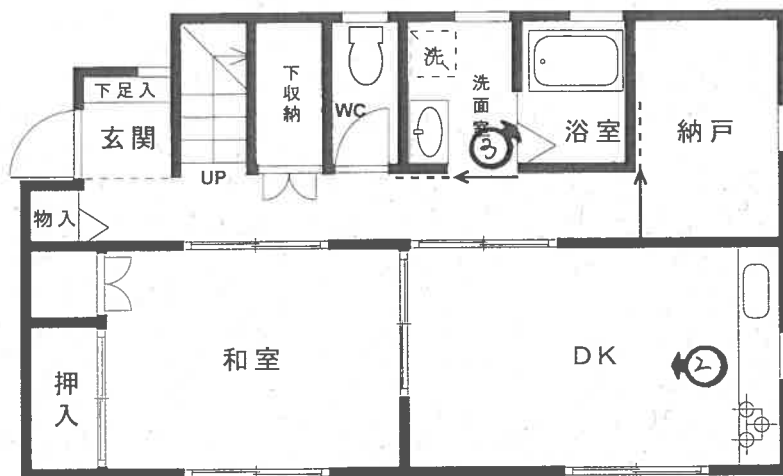
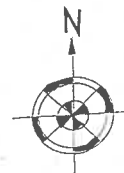
(写真 4点添付)

(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)

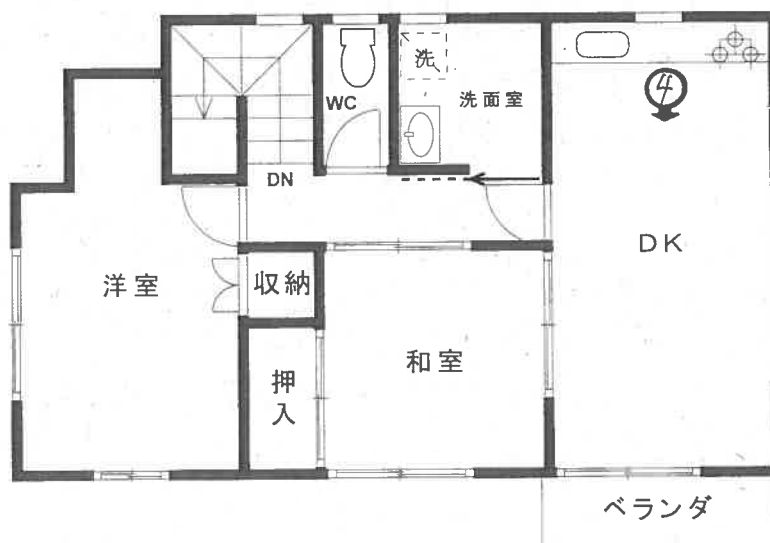
土地建物位置関係図

令和8年（ケ）第88号





1F



2F

←○写真撮影位置と方向

1



2



3



4



令和 8 年（ケ）第 88 号

令和 8 年 6 月 9 日 現地調査

令和 8 年 6 月 24 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 菱 村 千 枝

第1 評価額

一括価格	
金 35,370,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 25,350,000 円
物件 2 (建物)	金 10,020,000 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の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、買受け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法定手続きを取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）等の特殊性を反映した価格とする。
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化は、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範囲に限定される。
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
物件1	次の物件目録記載のとおり。	
物件2	次の物件目録記載のとおり。	所在：中野区上高田5丁目3番1号
番号	特記事項	

※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。

令和 8年(ケ) 第 88号

物 件 目 録

- 1 所 在 中野区上高田五丁目
地 番 3番20
地 目 宅地
地 積 80.63平方メートル
共有者A 持分6分の1
共有者B 持分6分の1
共有者C 持分6分の3
共有者D 持分6分の1

- 2 所 在 中野区上高田五丁目3番地20
家屋 番号 3番20の2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 45.30平方メートル
2階 45.30平方メートル
共有者A 持分6分の1
共有者B 持分6分の1
共有者C 持分6分の3
共有者D 持分6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「新井薬師前」駅から東方へ道路距離約 520m（徒歩約 7 分）に位置する。中野区上高田 5 丁目 3 番街区に所在する。（附属資料「位置図」参照）		
付近の状況	中小規模戸建住宅のほか、アパートなどがみられる住宅地域。		
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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 60%（指定建蔽率） 150%（指定容積率） 準防火地域 第 1 種高度地区、高さ制限 10m 最低敷地面積 60 m ² 、日影規制	
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	登記 80.63 m ² 台形地 西側間口約 6m、奥行約 12.4m 台地上の緩やかな起伏地	
接面道路の状況等	西側が、幅員約 6.2m の区道（42 条 1 項 1 号）に接面する中間画地。 対象地の南側は西武鉄道の線路敷きで、現在、連続立体交差事業の工事が行われているため、線路敷きとの間は工事用の塀で遮られている。		
土地の利用状況等	物件 2 の建物の敷地に供用されている。 建物の配置は、附属資料「建物図面」のとおり。		
供給処理施設	上水道 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できない場合をいう。
特記事項	○占有者によると、目的建物の建築以前、同地上で印刷工場を経営していたが、工場閉鎖時の環境関連部局への届出の実施は不明とのことである。土壌専門業者によると、平成 12 年から 19 年頃、対象地に「有限会社研文社」が存在しており、当該事業所による特定有害物質の使用、埋設等が懸念されるため、土壌汚染の存在の可能性は否定できないとのことである。 ○占有者によると、早朝 5 時過ぎから深夜 1 時までの間、断続的に西武電鉄の列車が通過し、日常的に鉄道騒音があるとのことである。		

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	平成 22 年 12 月 12 日新築（登記）
	経過年数	約 15 年
	経済的残存耐用年数	約 15 年
仕様	構造	木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
	外壁	サイディングボード貼ほか
	内壁	ビニールクロスほか
	天井	ビニールクロスほか
	床	フローリングほか
	設備	電気、水道、キッチン×2、トイレ×2、浴室、洗面室×2
	その他	
現況床面積	2 階	45.30 m ²
	1 階	45.30 m ²
	計	90.60 m ²
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	階毎の二世帯住宅仕様となっている。 1 階：1DK 及び納戸 2 階：2DK（ただし 2 階に浴室はない）
品等	普通	
保守管理の状態	保守管理の状態は普通。	
建物の利用状況	日常的には居住者はいないが、共有者数名らが管理のため随時訪れているとのことである。	
特記事項	建築確認：第 20019 号（H22.5.28）	
	完了検査：確認できない。	

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	599,000 円/㎡	×0.90	×80.63 ㎡	×0.90	=39,120,000 円

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た。

地価公示 中野-6

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(規準価格)
599,000 円/㎡	×103/100	×100/100	×100/103	=599,000 円/㎡

（上3桁未満四捨五入）

・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。

・標準化補正：公示地等の画地条件を考慮。

・地域格差：公示地等の所在地域の特性（環境条件でやや優ること）を総合的に考慮。

イ. 個別格差：目的土地の画地条件（南側が鉄道線路に面する、行き止り道路の末端に所在すること）等を考慮。

ウ. 地積：登記数量

エ. 建付減価：建物と敷地との適応状態等を考慮。

オ. 建付地価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

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、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	230,000 円／㎡	×90.60 ㎡	×0.48	=10,000,000 円

ア. 再調達原価：対象建物の使用資材、施工の程度等を考慮して、単価を査定した。

イ. 現況延床面積：登記数量

ウ. 現価率

- ・経過年数約 15 年、経済的残存耐用年数約 15 年、観察減価率 5%（管理の状況等を考慮）
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を次のとおり査定した。

現価率：経済的残存耐用年数 ÷（経過年数＋経済的残存耐用年数）×（1－観察減価率）

現価率：15 年 ÷（15 年＋15 年）×（1－0.05）＝0.48（小数第 3 位を四捨五入）

エ. 建物価格：1 万円未満四捨五入の端数処理を行った。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格について、物件 1 は土地利用権等価格を控除し、物件 2 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	39,120,000 円	×0.10 場所的利益	=3,910,000 円

ア. 建付地価格：前記 1①

イ. 土地利用権等割合：売却により法定地上権は成立しないが場所的利益がみとめられる。その割合は、建物の性質等を勘案して判定した。

ウ. 土地利用権等価格：1 万円未満四捨五入の端数処理を行った。

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 カ
1	(39,120,000)	-3,910,000)		×0.90	×0.80	=25,350,000 円
2	(10,000,000)	+3,910,000)	×1.00	×0.90	×0.80	=10,020,000 円
一括価格（合計）						35,370,000 円

ア. 基礎となる価格：前記 1

イ. 土地利用権等価格：前記 2①

ウ. 占有減価修正：必要なし。

エ. 市場性修正：土地につき土壤汚染のおそれが否定できないことを考慮。

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した。

カ. 評価額：1 万円未満四捨五入の端数処理を行った。

第 6 参考価格資料

地価公示 中野-6
所在： 中野区上高田 5 丁目 30 番 22 外「上高田 5-30-3」
価格： 599,000 円／㎡
位置： 「新井薬師前」駅から道路距離約 460m に位置する。
価格時点： 令和 8 年 1 月 1 日
地積： 114 ㎡
供給処理施設： 水道、下水、ガス
接面街路： 西 4m 私道
用途指定等： 第 1 種低層住居専用地域（指定建蔽率 60%、指定容積率 150%）、
準防火地域
地域の概要 小規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

第 7 附属資料

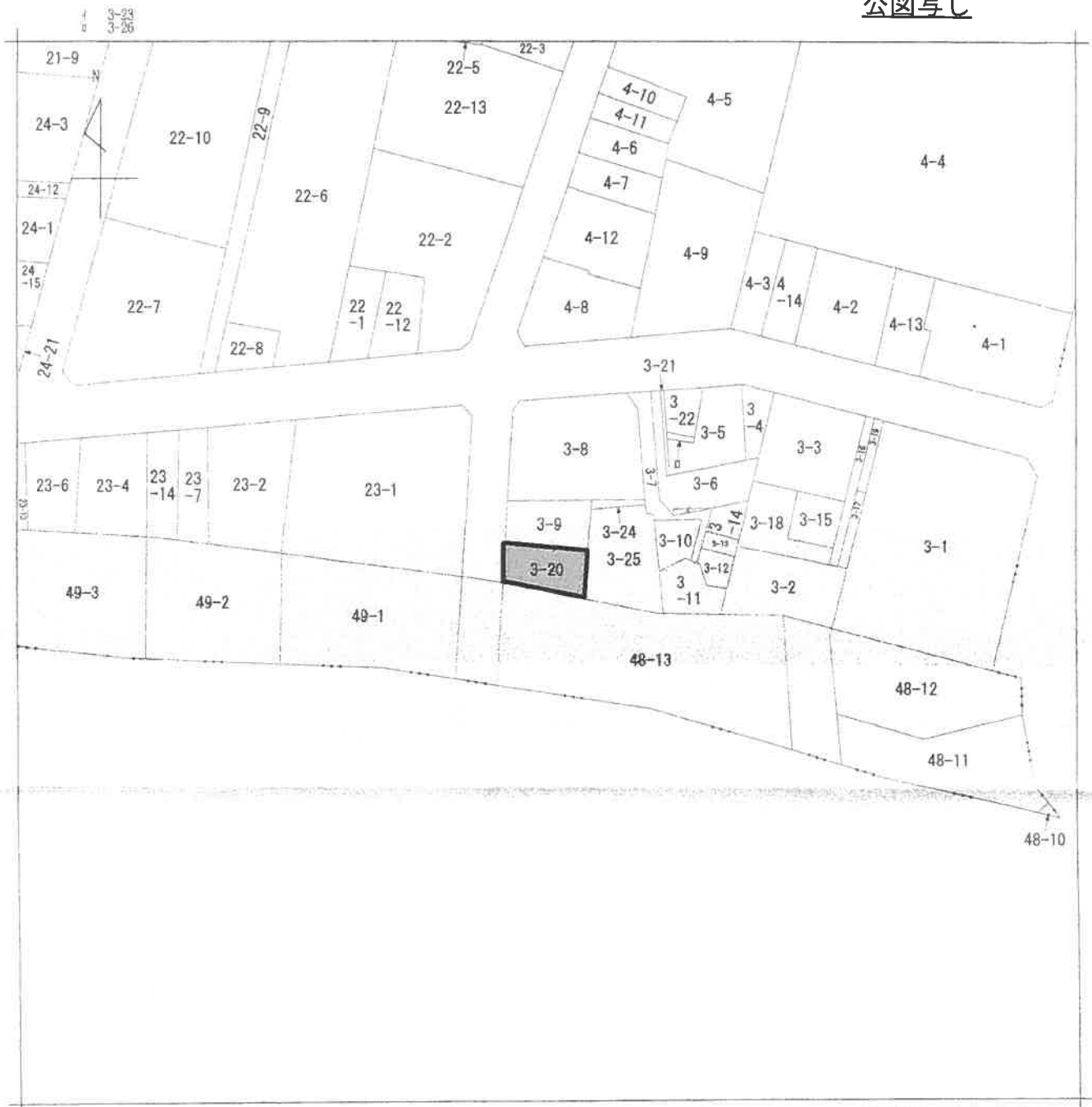
位置図
公図写（A3 判を A4 判に縮小）
地積測量図写（A3 判を A4 判に縮小）
建物図面・各階平面図写（A3 判を A4 判に縮小）

以 上

令和 8 年 6 月 24 日
評価人 不動産鑑定士
菱 村 千 枝

地図上の1センチは 約 64 メートル
印刷中心は 東経 139度40分33秒 北緯 35度43分 5秒

公図写し



(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。

地番区域見出し
上高田5丁目

測量 区分	所 在			中野区上高田五丁目		地 番		3番20		
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。

令和8年1月20日
東京法務局中野出張所
登記官

請求番号：3-1
(1/1)



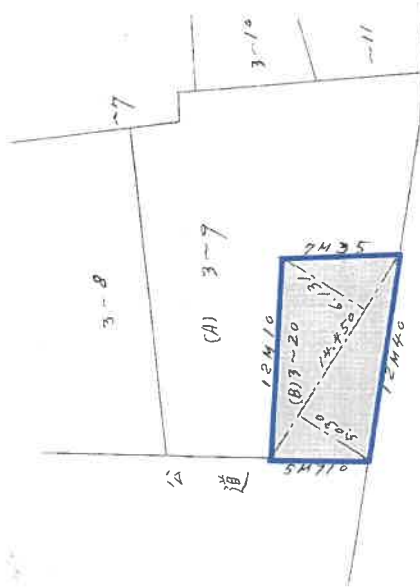
登記年月日：昭和42年8月28日

地積測量図

地番	3-20 前 3-9
土地の所在	中野区上高田5丁目

面積計算表

(B) 3-20
計 $144.50 \times (6.131 + 5.030) = 161.2764$
除 80.6382



昭和42年8月17日	製作者
製作年月日	

縮尺 1/300

271692

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

25
42
8
28

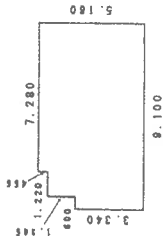
登記年月日：平成22年12月28日

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1月20日 東京法務局中野出張所

登記官

各階平面図

1階・2階
(各階同型)



求積表

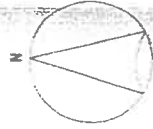
1	3.340 × 0.600 =	2.004000
2	4.705 × 1.220 =	5.740100
3	5.160 × 7.280 =	37.564800

合計	45.308900
床面積	45.30 m ²

建物各階平面図

家屋番号 3番20の2

建物の所在 中野区上高田五丁目3番地20



1-9



48-13
(後面附属)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500