

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は、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 9 月 1 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

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 9 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 1 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 10 月 9 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 10 月 2 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 10 月 6 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 9 月 1 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	24,410,000 19,528,000		4,882,000	52,032	11,149
				</	



物 件 目 録

1	所 在	中野区丸山一丁目
	地 番	1890番8
	地 目	宅地
	地 積	70.52平方メートル



※
み
み
※

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 28 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

1 不動産の表示

【物件番号 1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

(1) B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

(2) B 所有の売却対象外建物（家屋番号 1890 番 8）が本件土地上に存在する。

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登載されています。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 中野区丸山一丁目 |
| | 地 | 番 | 1890番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 70.52平方メートル |



令和8年（又）第 43号
令和8年 5月27日 受理
令和8年 7月13日 提出
（評価人 在間 浩二）

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 中野区丸山一丁目
地 番 1890番8
地 目 宅地
地 積 70.52平方メートル

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	中野区丸山1丁目11番12号 付近
土地	物件1
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 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
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ B ☒ 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 ☐ 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
(2 枚目)

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B (目的外建物所有者)	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
□関係人 (☐ ()) の陳述／■提示文書 (回答書) の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権	
占有開始時期		年 月 日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 () ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		月額 金 円 () ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」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)

(目的外建物用 (単独))

目的外建物の概況 (物件1 関係)	
所 在	中野区丸山1丁目 1890番地8
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 1890番8
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造スレート葺2階建
床面積 (概略)	(不動産登記簿上の記載) 1階 40.57平方メートル 2階 40.26平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成25年3月14日 (不動産登記簿記載の新築年月日) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
その他の事項	

(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)

(執行官の意見用)

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及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1土地は、北側で幅員約4メートルの道路に接している。
- 3 物件1土地上に、「目的外建物の概況」記載の建物（以下「目的外建物」という。）が存在し、それ以外の建物等は存在しない。
- 4 物件1土地の占有権原について、目的外建物所有者Bが提出した回答書によれば、物件1土地所有者Aと目的外建物所有者Bとは親子関係にあり、地代等の授受はないとのことなので、使用借であると認定した。
- 5 物件1土地所有者Aに対し、照会書を送付したが期限内に回答がなかった。
- 6 提出された回答書内容及び現場の状況等を総合して以上のとおり報告する。

以 上

(調査経過用)

(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)

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 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
令和8年6月4日 ： － ：	当庁（郵便）	■土地所有者 A に照会書送付 ■目的外建物所有者 B に照会書送付
年 月 日 ： － ：		
年 月 日 ： － ：		
年 月 日 ： － ：		
年 月 日 ： － ：		
年 月 日 ： － ：		

(特記事項)

☐ 平成 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。

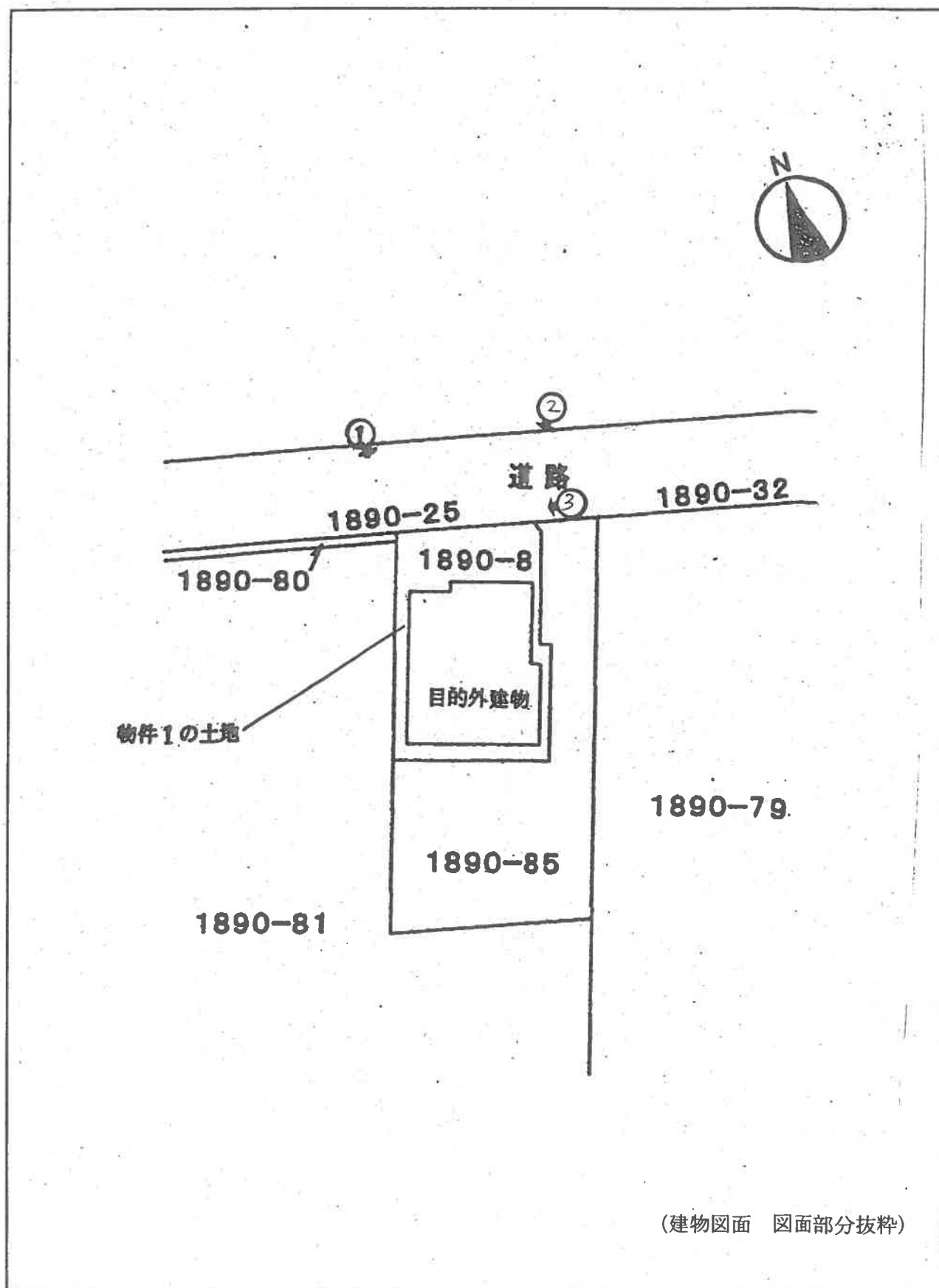
☐ 平成 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建
物内に立ち入った。

☐ 平成 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(写真 3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
(6 枚目)



1



2



3



令和 8 年（ヌ）第 43 号
令和 8 年 6 月 1 日 現地調査
令和 8 年 7 月 13 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 在 間 浩 二

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 24,410,000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 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		住居表示：中野区丸山 1－11－12 付近
特 記 事 項			
物件 1 土地には目的外建物が存在する（土地の占有権原は使用借権）			

* 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 | 中野区丸山一丁目 |
| | 地 番 | 1890番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 70.52平方メートル |

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「野方」駅の北方約650m（徒歩約9分） 中野区丸山1丁目11番街区に位置する。 （距離は道路距離、附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート等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 第一種低層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 第一種高度地区、日影規制5h-3h/1.5m 最低敷地60㎡
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	70.52㎡（登記記録） ほぼ長方形 間口約6.0m、奥行約10.5m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北側で幅員約4.0mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号道路）にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	目的外建物の敷地として利用されている。	
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）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	目的外建物所有者が提出した回答書によれば、物件1土地所有者と目的外建物所有者は親子関係にあり、地代等の授受はないとのことなので、土地の使用権原は使用借権と判断される。 目的外建物の概要 所 在 中野区丸山一丁目1890番地8 家 屋 番 号 1890番8 構造・種類 木造スレートぶき2階建・居宅 床 面 積 1階：40.57㎡、2階：40.26㎡ 中野区ハザードマップに浸水想定に記載がある。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の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	建 付 地 価 格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ			
1	601,000	× 1.00	× 70.52		= 42,380,000

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（形状、間口、奥行、規模等）が標準的な中間画地を想定した。

公示地 （中野－24）

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 551,000 \text{ 円/㎡} & \times & 103.7/100 & \times & 100/100 & \times & 100/95 & = & 601,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和8年1月1日から評価日までの推定地価変動率である。

標 準 化 補 正：公示地等は標準的画地であり補正は不要と判断した。

地 域 格 差：公示地等の所在地域は対象地域に比べ交通接近条件及び街路条件が劣ること等を考慮した。

イ 個 別 格 差：概ね標準的であり補正は不要と判断した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：必要ない。

オ 建 付 地 価 格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2 評価額の判定

前記1により求めた価格から土地利用権等価格を控除し、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

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
42,380,000	× 0.10	使用借権	= 4,240,000

ア 建付地価格：前記1オ

イ 土地利用権等割合：使用借権の態様、設定の経緯及び建物の構造等を考慮して査定した。

ウ 土地利用権等価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 評価額

基礎となる価格 （円） ア	土地利用権等 価格の控除 （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） カ
(42,380,000)	－ 4,240,000)		× 0.80	× 0.80	= 24,410,000

ア 基礎となる価格：前記1オ

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：必要ない。

エ 市場性修正：目的外建物のための使用借権が付着していること等を考慮して判定した。

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た修正を行った。

カ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (中野-24)

所 在 : 中野区野方4丁目575番7

住 居 表 示 : 野方4-40-19

価 格 : 551,000 円/㎡

位 置 : 「野方」駅、700m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 141㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北 3.8m 区道

用 途 指 定 等 : 第一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 : 中小規模一般住宅にアパートも見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

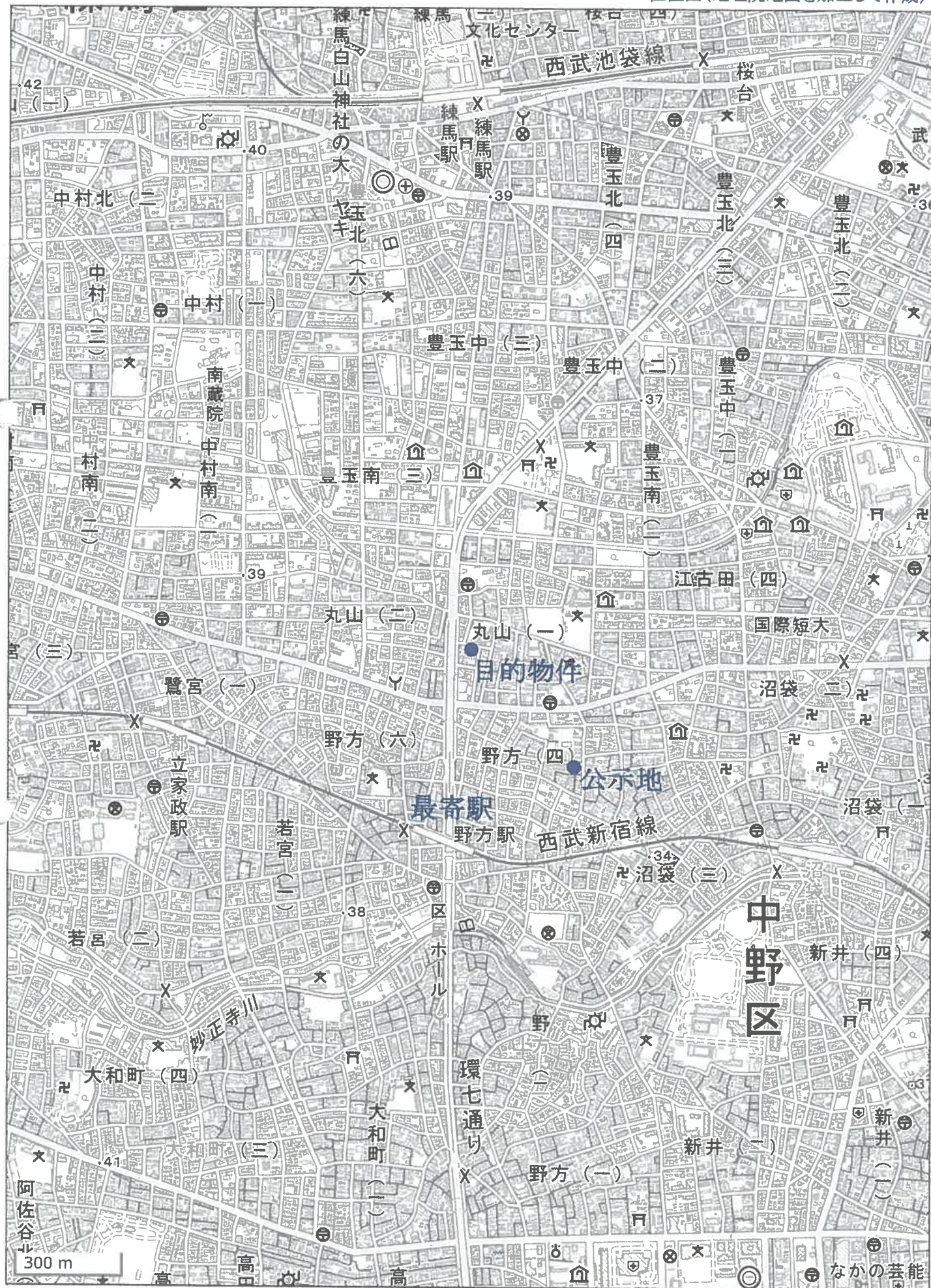
公図写

以 上

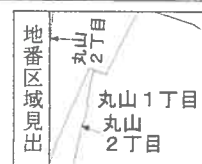
令和8年7月13日

評価人 不動産鑑定士

在 間 浩 二



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです



請求部	所在	中野区丸山一丁目				地番	1890番8			
出力尺	1/600	精度分		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		