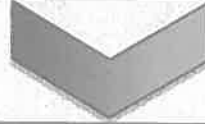


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 9月 1日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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 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, 2	130,680,000 104,544,000	一括	26,136,000	429,166	91,963
1	100,850,000				
2	29,830,000				



物件目録

1 所 在 中野区鷺宮三丁目

地 番 137番3

地 目 宅地

地 積 204.98平方メートル

共有者 A 持分36分の14

共有者 B 持分36分の11

共有者 C 持分36分の11

2 所 在 中野区鷺宮三丁目137番地3

家屋 番号 137番3

種 類 店舗・共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積	1階	110.10平方メートル
	2階	119.88平方メートル
	3階	119.88平方メートル
	4階	119.88平方メートル
	5階	119.88平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約131.10平方メートル
	2階	119.88平方メートル
	3階	119.88平方メートル
	4階	119.88平方メートル
	5階	119.88平方メートル

共有者 A 持分36分の14

共有者 B 持分36分の11

共有者 C 持分36分の11



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 6日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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2】

賃借権

別紙賃借権目録記載のとおり

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

- (1) 201号室につき、本件共有者Aが占有している。
- (2) 202号室につき、本件共有者B及びCが占有している。
- (3) 301号室につき、本件共有者らが占有している。
- (4) 401号室につき、本件共有者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、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。



11

物 件 目 録

1 所 在 中野区鷺宮三丁目

地 番 137番3

地 目 宅地

地 積 204.98平方メートル

共有者 A 持分36分の14

共有者 B 持分36分の11

共有者 C 持分36分の11

2 所 在 中野区鷺宮三丁目137番地3

家屋 番号 137番3

種 類 店舗・共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積	1階	110.10平方メートル
	2階	119.88平方メートル
	3階	119.88平方メートル
	4階	119.88平方メートル
	5階	119.88平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約131.10平方メートル
	2階	119.88平方メートル
	3階	119.88平方メートル
	4階	119.88平方メートル
	5階	119.88平方メートル

共有者 A 持分36分の14

共有者 B 持分36分の11

共有者 C 持分36分の11



(別 紙)

賃借権目録

範囲	賃借人	期限	賃料	賃料前払	敷金	保証金	特約
1階店舗部分	株式会社 SUPER- DO	令和8年10月31日まで	月額250,000円	なし	なし	1,400,000円	保証金につき、解除時に2か月分償却
302号室	F	令和9年2月27日まで	月額60,000円	なし	60,000円	なし	
303号室	G	令和10年3月19日まで	月額65,000円	なし	65,000円	なし	
402号室	H	令和9年3月18日まで	月額60,000円	なし	60,000円	なし	
403号室	I	令和8年9月27日まで	月額58,000円	なし	58,000円	なし	
501号室	J	令和8年8月15日まで	月額63,000円	なし	63,000円	なし	
502号室	K	令和9年3月5日まで	月額60,000円	なし	60,000円	なし	
503号室	L	令和8年8月24日まで	月額60,000円	なし	60,000円	なし	

令和7年(ケ)第 676号
令和8年 5月20日 受理
令和8年 7月29日 提出
(評価人 菱村 寛)

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 中野区鷺宮三丁目

地 番 137番3

地 目 宅地

地 積 204.98平方メートル

共有者 A 持分36分の14

共有者 B 持分36分の11

共有者 C 持分36分の11

2 所 在 中野区鷺宮三丁目137番地3

家屋 番号 137番3

種 類 店舗・共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積 1階 110.10平方メートル

2階 119.88平方メートル

3階 119.88平方メートル

4階 119.88平方メートル

5階 119.88平方メートル

共有者 A 持分36分の14

共有者 B 持分36分の11

共有者 C 持分36分の11

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	中野区鷺宮3丁目43番8号 太田ビル	
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が異なる(■主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 1階 約131.10平方メートル	
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	■共有者ら ■その他の者 上記の者が本建物を 店舗・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)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
1 階 店舗 部分	☒ 全部 ☐ 株式会社 SUPER-DO	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H20・6・1 自 R5・11・1 至 R8・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 ☒ C	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 250,000 円 (消費税込み) ☐ 敷 ☒ 保 1,400,000 円	・最初の契約の貸主：D ・保証金は解除時に2ヶ月分償却 ・解除時に賃借人の費用負担で原形スケルトンとする旨の特約あり
201	☒ 全部 ☐ A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
202	☒ 全部 ☐ B、C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 R5・11・1 至 R8・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 ☒ C	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 20,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	「執行官の意見」記載のとおり
301	☒ 全部 ☐ 建物共有者ら	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	空室
302	☒ 全部 ☐ F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・2・28 自 R7・2・28 至 R9・2・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 ☒ C	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 60,000 円	・管理・共益費： 月額 1,200 円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
303	☒ 全部 ☐ ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・3・20 ----- 自 R8・3・20 至 R10・3・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 ☒ C	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 65,000 円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 65,000 円	・最初の契約の貸主：D ・管理・共益費：月額 500 円
401	☒ 全部 ☐ ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	S59・ ----- 自 R5・11・1 至 R8・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 ☒ B	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 20,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	「執行官の意見」記載のとおり
402	☒ 全部 ☐ ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31・3・19 ----- 自 R7・3・19 至 R9・3・18	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 ☒ C	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000 円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 60,000 円	・最初の契約の貸主：D ・管理・共益費：月額 500 円
403	☒ 全部 ☐ ----- I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・9・28 ----- 自 R6・9・28 至 R8・9・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 ☒ C	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 58,000 円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 58,000 円	・管理・共益費：月額 500 円
501	☒ 全部 ☐ ----- J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・8・16 ----- 自 R6・8・16 至 R8・8・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 ☒ C	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 63,000 円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 63,000 円	・最初の契約の貸主：D ・管理・共益費：月額 500 円
502	☒ 全部 ☐ ----- K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・3・6 ----- 自 R7・3・6 至 R9・3・5	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 ☒ C	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000 円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 60,000 円	・最初の契約の貸主：D ・管理・共益費：月額 500 円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
503	☒ 全部 ☐ L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・8・25 自 R6・8・25 至 R8・8・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 ☒ C	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 60,000 円	・最初の契約の貸主：D ・管理・共益費：月額 500 円
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有権	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
M (共有者(申立人)A 代理人弁護士)	1 共有者(申立人)Aは、本件建物201号室に居住はしていませんが、鍵等を所持し、居宅として占有しています。 (令和8年6月2日電話聴取)
A (共有者)	1 私は、以前は本件建物201号室に居住していましたが、現在は居住しておらず、鍵等を所持し、若干の動産類を置いて、居宅として占有しています。 2 201号室南側ベランダ付近の増築部分は撤去しました。 (令和8年6月23日面接聴取)
C (共有者)	1 本件建物401号室は、私が居宅として使用しています。 2 昭和59年頃から使用していますが、前所有者亡Dは私の母なので、特に契約等はなく、無償で使用していました。 D死亡後はA、B、Cの共有となったため、賃貸人をB、賃借人をCとする賃貸借契約(契約始期:令和5年11月1日)を締結しました。 3 本件建物のうち、201号室、202号室、401号室を除く各号室は、第三者に賃貸しています。 前所有者亡Dが賃貸人として賃貸していましたが、D死亡後は私が共有者を代表して賃貸人となっています。 また、賃貸管理等は、主に共有者Bが行っています。 但し、301号室は、現在、空室です。 (令和8年6月23日面接聴取)
B (共有者)	1 本件建物の内、201号室、202号室、401号室を除く各号室は、第三者に賃貸しています。 前所有者亡Dが賃貸人として賃貸していましたが、D死亡後は共有者Cが共有者を代表して賃貸人となっています。 また、賃貸管理等は、主に私が行っています。 但し、301号室は、現在、空室です。 2 201号室は、共有者Aが管理しています。 3 202号室は、前所有者亡Dが居宅として使用しており、D死亡後は、動産類等はそのまま私及びCが管理しています。 また、D死亡後はA、B、Cの共有となったため、賃貸人をC、賃借人をB、Cとする賃貸借契約(契約始期:令和5年11月1日)を締結しました。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	4 401号室は、共有者Cが居宅として使用しています。 昭和59年頃から使用していますが、前所有者亡Dは私達の母なので、特に契約等はなく、無償で使用していました。 D死亡後はA、B、Cの共有となったため、賃貸人をB、賃借人をCとする賃貸借契約（契約始期：令和5年11月1日）を締結しました。 5 1階店舗部分の賃料は、消費税込みです。 6 物件1土地南西側隅の庇がある部分には、主に前所有者亡Dの動産類を置く等して、共有者らが使用しています。 7 物件1土地南側の地下部分に燃料貯蔵用のタンクがあります。 これは、以前に家業で石油等の燃料販売を行っていた時に設置されたもので、現在は使用しておらず、雨水等が溜まっています。 8 物件2建物1階南側に増築部分があります。 (令和8年6月23日面接聴取)
E (1階店舗部分賃借人 会社代表者)	1 物件2建物1階店舗部分は、株式会社 SUPER-DO が、「DIZZY POINT」の名称で、ペットショップとして使用しています。 (令和8年6月23日面接聴取)
F (302号室賃借人)	1 私は、物件2建物302号室を共有者Cから賃借し、居宅として使用しています。 (令和8年6月23日面接聴取)
G (303号室賃借人)	1 私は、物件2建物303号室を共有者Cから賃借し、居宅として使用しています。 2 最初の契約の貸主は、前所有者亡Dです。 (令和8年6月23日面接聴取)
H (402号室賃借人)	1 私は、物件2建物402号室を共有者Cから賃借し、居宅として使用しています。 2 最初の契約の貸主は、前所有者亡Dです。 (令和8年6月23日面接聴取)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
J (501号室賃借人)	1 私は、物件2建物501号室を共有者Cから賃借し、居宅として使用しています。 2 最初の契約の貸主は、前所有者亡Dです。 (令和8年6月23日面接聴取)
K (502号室賃借人)	1 私は、物件2建物502号室を共有者Cから賃借し、居宅として使用しています。 2 最初の契約の貸主は、前所有者亡Dです。 (令和8年6月23日面接聴取)
L (503号室賃借人)	1 私は、物件2建物503号室を共有者Cから賃借し、居宅として使用しています。 2 最初の契約の貸主は、前所有者亡Dです。 (令和8年6月23日面接聴取)

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1土地南側の地下部分に燃料貯蔵用のタンクが存在するが、現在は使用されておらず、雨水等が溜まっている。
- 3 物件2建物1階南側に増築部分が存在する。
- 4 物件2建物屋上部分に機械室が存在する。
- 5 物件2建物401号室について、関係人の陳述及び提出された回答書の内容によれば、昭和59年頃から共有者Cが居宅として使用していたが、当初の所有者は同人の母である亡Dであったため契約等はなく無償で使用していたところ、相続によりA、B、Cの共有となったことを契機に、賃貸人をB、賃借人をCとする賃貸借契約を締結したものであり、共有者であるCが自身を賃借人とした契約である。
よって、Cが主張する賃借権は、買受人に対抗できないものとする。
- 6 物件2建物202号室について、関係人の陳述及び提出された回答書の内容によれば、前所有者亡Dが居宅として使用していたが、D死亡後は、動産類等はそのままB及びCが管理しているものであり、相続によりA、B、Cの共有となったことを契機に、賃貸人をC、賃借人をB、Cとする賃貸借契約を締結したものであり、建物の管理を目的としたもので、共有者であるB及びCが自身を賃借人とした契約である。
よって、B及びCが主張する賃借権は、買受人に対抗できないものとする。
- 7 物件2建物の占有状況は、集合郵便受けの表示、看板の表示、表札の表示、提出された回答書等の内容及び関係人の陳述並びに現場の状況から、2枚目乃至5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8年5月22日 13:10-13:40	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2日 : - :	当庁（電話）	☒ 共有者（申立人）A 代理人弁護士 M に 電話聴取
令和8年6月3日 : - :	当庁（郵便）	☒ 共有者 B に対し 照会書送付
令和8年6月12日 13:40-13:50	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6月23日 14:00-16:40	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 ☒ 評価人を同行 ☒ 共有者 A、B、C に 面接聴取 ☒ 貸借人会社代表者 E、賃借人 F、G、H、J、K、L に 面接聴取

(特記事項)

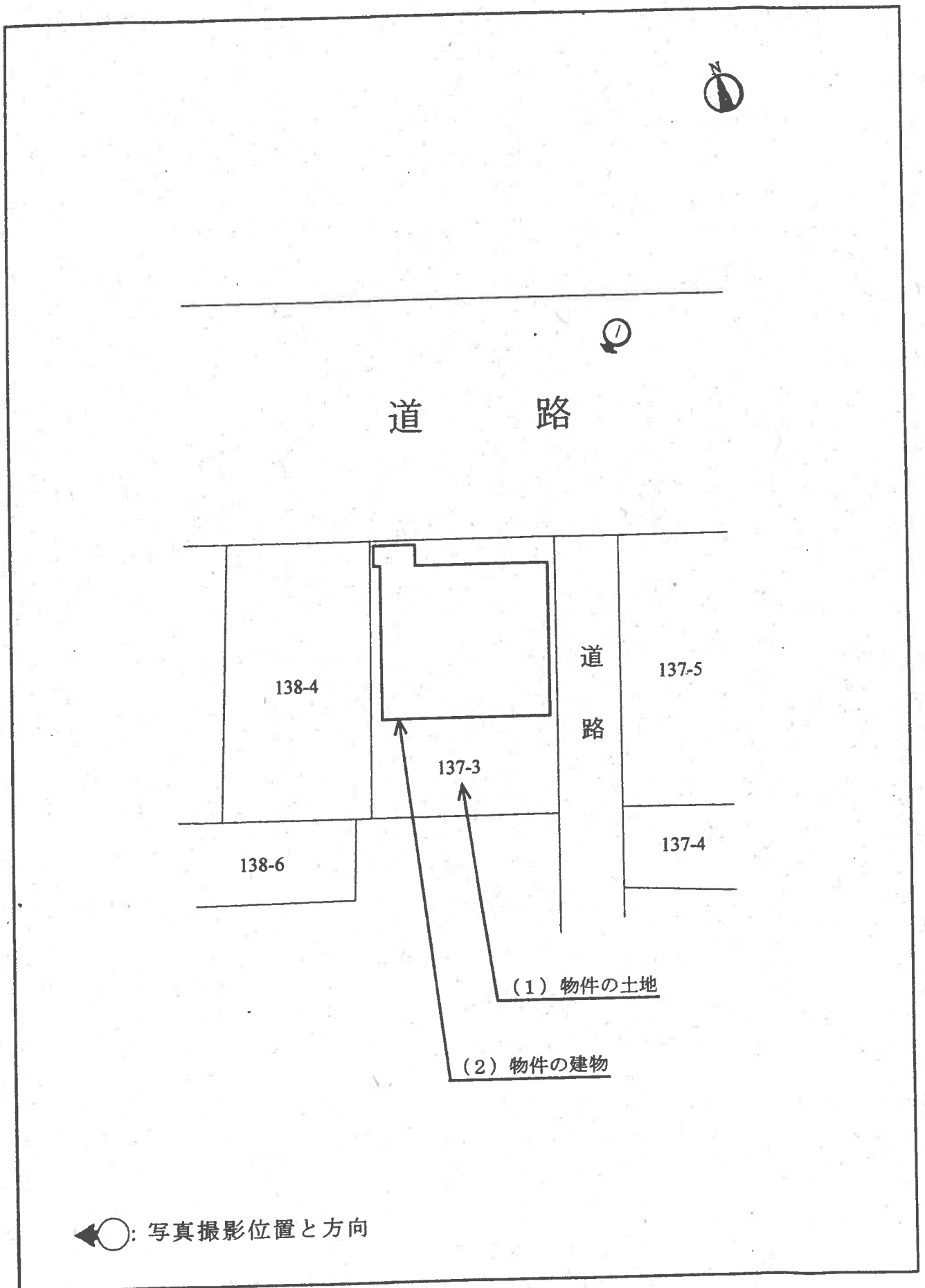
- 令和8年6月23日
目的物件中、403号室は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和8年6月23日
目的物件中、403号室は不在で施錠されていたので、立会人 N を立ち合わせ、共有者 B が所持する鍵を用いて解錠し建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
-

(写真 6点添付)

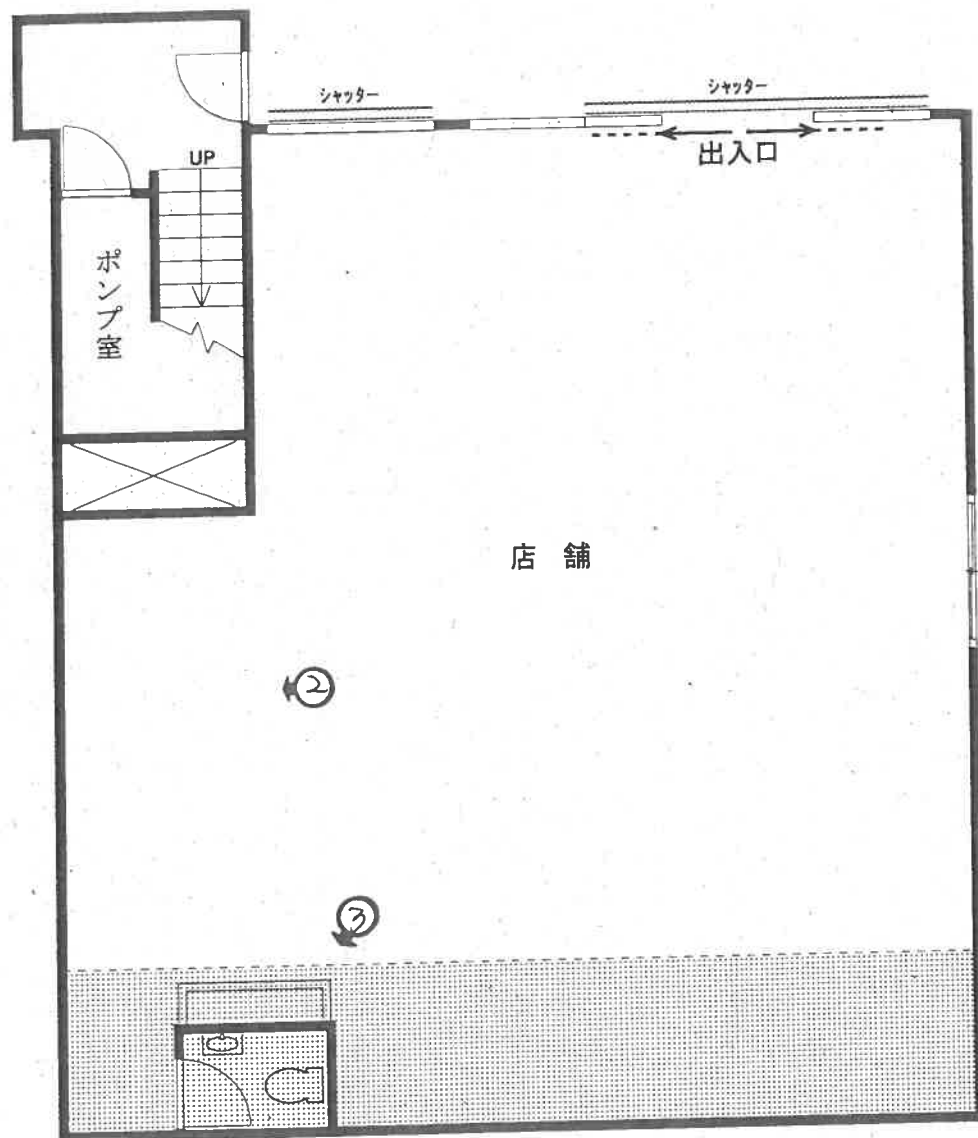
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(10 枚目)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第676号



(建物間取図)



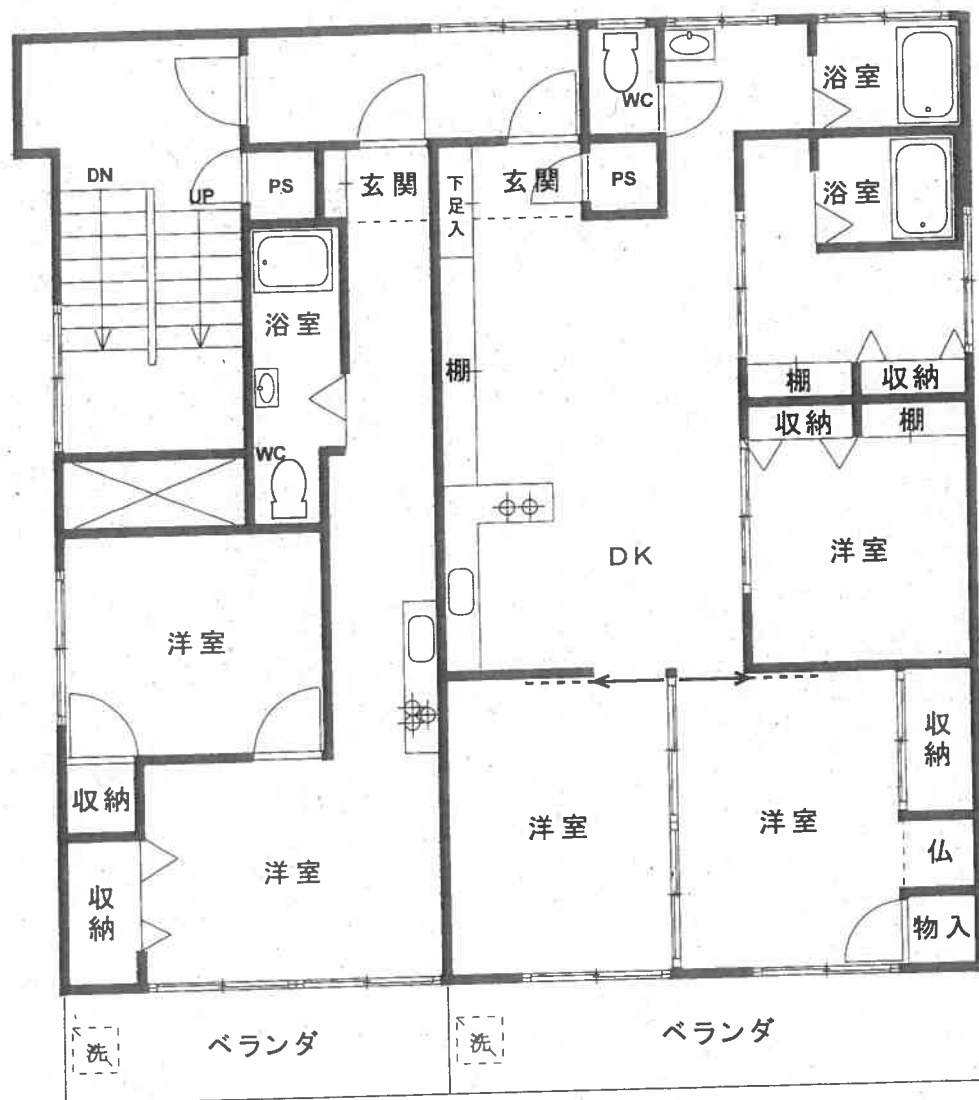
1F



増築部分約21㎡

←○ 写真撮影位置と方向

(建物間取図)



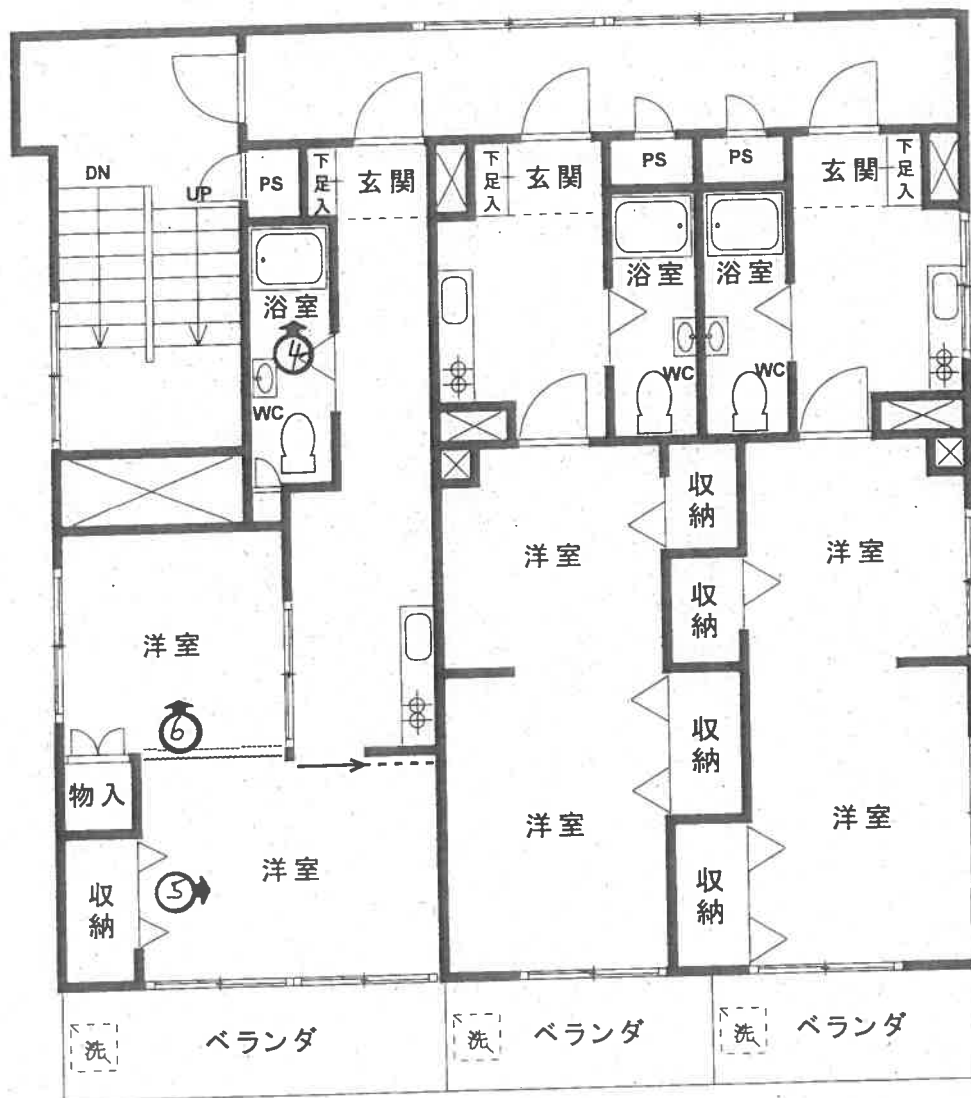
2F

201号室

202号室

← 写真撮影位置と方向

(建物間取図)



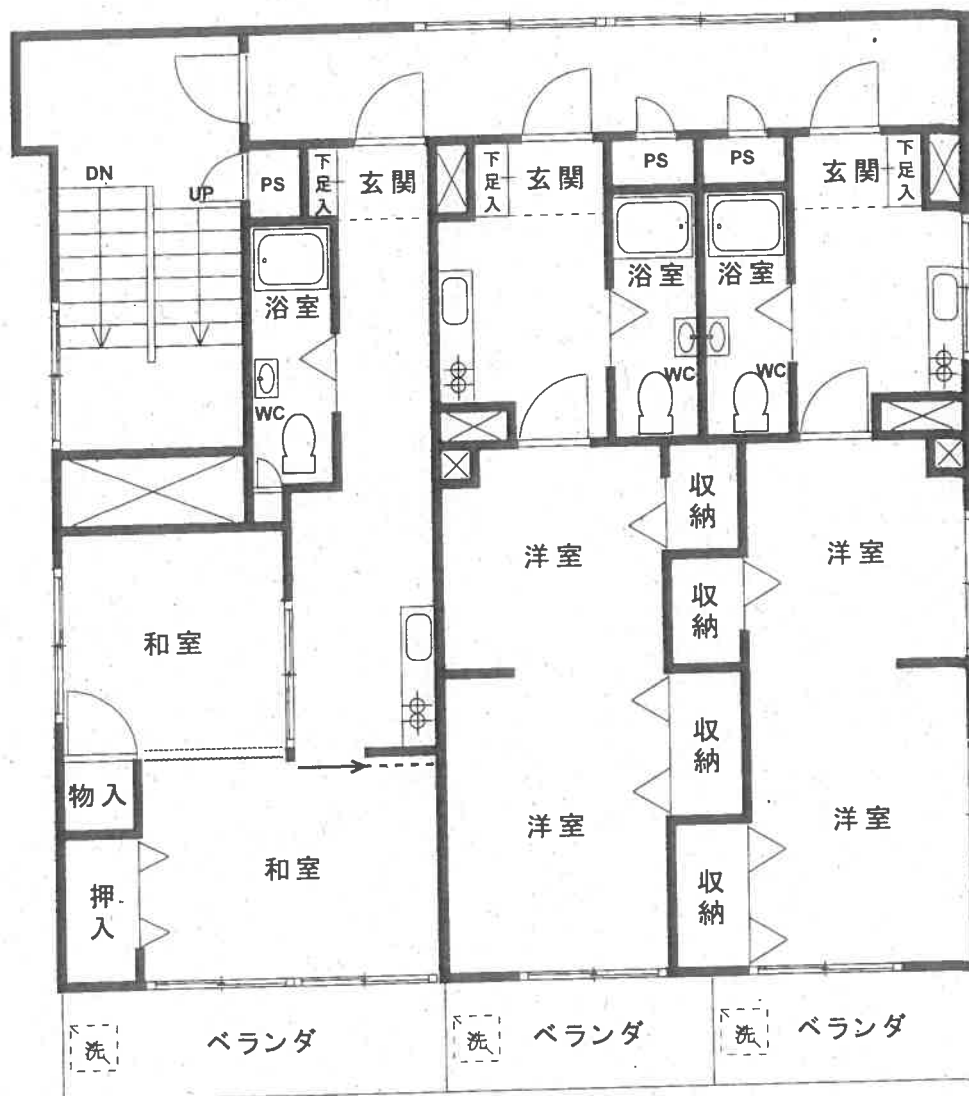
3F

301号室

302号室

303号室

← 写真撮影位置と方向



4 F

401号室

402号室

403号室

(建物間取図)



5F

501号室

502号室

503号室

← 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



6



令和 7 年（ケ）第 676 号

令和 8 年 6 月 23 日 現地調査

令和 8 年 7 月 16 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 菱 村 寛

第 1 評価額

一括価格	
金 130,680,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 100,850,000 円
物件 2 (建物)	金 29,830,000 円

1. 一括価格は、物件 1・2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 61 条）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. 本件評価では、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。
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）などの特殊性を反映した価格である。
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。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。

第3 目的物件

番号	登記上の所在等	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。	住居表示：中野区鷺宮 3-43-8 名称：太田ビル 1階床面積：概測約 131.10 m ² （約 21 m ² 増築）
番号	特記事項	
物件2	目的建物は、全 12 戸からなる店舗付き共同住宅である。	

※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 7 年 (ケ) 第 676 号

物 件 目 録

1 所 在 中野区鷺宮三丁目

地 番 137番3

地 目 宅地

地 積 204.98平方メートル

共有者 A 持分36分の14

共有者 B 持分36分の11

共有者 C 持分36分の11

2 所 在 中野区鷺宮三丁目137番地3

家屋 番号 137番3

種 類 店舗・共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積

1階	110.10平方メートル
2階	119.88平方メートル
3階	119.88平方メートル
4階	119.88平方メートル
5階	119.88平方メートル

共有者 A 持分36分の14

共有者 B 持分36分の11

共有者 C 持分36分の11

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「鷲ノ宮」駅から北東へ道路距離約 550m（徒歩約 7 分）に位置する。 附属資料「位置図」を参照。			
付近の状況	通称「新青梅街道」沿いに中層店舗付き共同住宅などが連担する地域			
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 指定建蔽率 指定容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 防火地域 第 3 種高度地区、日影規制		
画地条件	地積（登記） 形状 間口・奥行 地勢 その他	204.98 m ² 略長方形地 北側間口約 12m・奥行約 17m 台地上の緩やかな起伏地 一部に浸水リスクがある（東京都建設局「浸水予想区域図」）		
接面道路の状 況等	物件 1 は、次の道路に概ね等高に接面する角地である。			
	方位	幅員・区分	建築基準法	備考
	北側	約 15m 都道	42 条 1 項 1 号	新青梅街道
	東側	約 4m 私道	42 条 1 項 5 号	
土地の利用状 況等	目的建物の敷地に供用されている。建物の配置は、附属資料「建物図面写し」を 参照。			
供給処理施設	上水道	あり（敷地へ引き込んでいる）		
	都市ガス	あり（敷地へ引き込んでいる）		
	下水道	あり（敷地へ引き込んでいる）		
特記事項	□1 階区画の従前用途 1 階区画は、竣工から昭和 62 年頃まで、灯油販売等を営む有限会社太田商店（以下「太 田商店」）が使用していた。後述のとおり、敷地南端の空地に太田商店の設置した地下タ ンクが残っている。共有者 B によると、供用廃止に際し安全化処理を行ったとのこと である。			

2 建物の概況及び利用状況（物件 2）

（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 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 45 年 12 月 10 日新築（登記） 約 56 年 約 15 年
仕様	構造 外壁 天井 内壁 床 設備 その他	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 吹付タイルほか ビニルクロスほか ビニルクロスほか ビニルシートほか 給湯器、ミニキッチン、浴室、トイレほか エレベータはない。
現況床面積	5 階（登記） 4 階（登記） 3 階（登記） 2 階（登記） 1 階（概測） 計	119.88 m ² 住宅×3 戸 119.88 m ² 住宅×3 戸 119.88 m ² 住宅×3 戸 119.88 m ² 住宅×2 戸 約 131.10 m ² 店舗×1 戸 約 610.62 m ²
現況用途等	現況用途 間取り	共同住宅・店舗 （注 1）
品等	劣る	
保守管理の状態	竣工から約 56 年経過しており、老朽化や間取りの陳腐化が見られる。 外壁の汚れ、鉄部の発錆、窓ガラスの熱割れ等が各所に生じている。 共有者 B によると、平成 23 年の東日本大震災により一部損傷があったが、修理済みである。その際、外壁の古いタイルを剥がし、吹付タイルに変更したとのことである。	
建物の利用状況	借家契約（注 2）等に基づき、借家人らが居住している。	

特記事項	□建築確認など（建築確認台帳などによる）	
	建築確認等	建築確認：376（S45.6.15） 完了検査：217（S45.12.17）
	建築主	個人
	土地	敷地面積 204.99 m ²
	計画建物	RC 造 5F 共同住宅・店舗 延 596.40 m ²
	□耐震性能	
	旧耐震基準による設計で、耐震改修は未了である。耐震改修促進法に基づく耐震診断による安全性評価は区分Ⅱ（震度 6 強から 7 の大地震で倒壊又は崩壊する危険性あり）。	
	□地下埋設物など	
	敷地南端の空地に、太田商店の設置した次の地下タンク等があるが、昭和 62 年頃、供用廃止された。	
	用途	灯油タンク
大きさ	9,500l（直径約 1.4m×長さ約 6.2m の円筒）	
備考	目的土地の隣地境界のうちタンクを囲む位置に、高さ約 3.6m の防爆壁が残っている。現在、敷地南端の空地は、一部に上屋を設けた上、物置場に供されている。	

（注 1）間取り等

番号	位置	主要開口部	間取り	備考
	1 階	北向き	店舗	ペットショップ DIZZY POINT
201	2 階西角	南向き	2K	ほぼ空き家（最近まで共有者 A が居住していた）
202	2 階東角	南向き	3DK	共有者 B らが管理している。
301	3 階西角	南向き	2K	空き家
302	3 階中央	南向き	2K	
303	3 階東角	南向き	2K	
401	4 階西角	南向き	2K	共有者 C らが居住している。
402	4 階中央	南向き	2K	
403	4 階東角	南向き	2K	
501	5 階西角	南向き	2K	
502	5 階中央	南向き	2K	
503	5 階東角	南向き	2K	

(注 2) 借家契約の概要 (この項は西暦を用いる)

区画	借家人	占有開始日	契約期間	上:月額賃料 下:月額共益費等	敷金等	備考
101	(株)SUPER・DO	2008.6.1	2023.11.1 から 3 年間	250,000 円 0 円	1,400,000 円※	※契約終了時に敷金等のうち賃料の 2 ヶ月分を償却
201						ほぼ空き家
202						共有者 B らが管理
301						空き家
302	個人	2025.2.28	2025.2.28 から 2 年間	60,000 円 1,200 円	60,000 円	
303	個人	2014.3.20	2026.3.20 から 2 年間	65,000 円 500 円	65,000 円	
401						共有者 C らが居住
402	個人	2019.3.19	2025.3.19 から 2 年間	60,000 円 500 円	60,000 円	
403	個人	2024.9.28	2024.9.28 から 2 年間	58,000 円 500 円	58,000 円	
501	個人	2018.8.16	2024.8.16 から 2 年間	63,000 円 500 円	63,000 円	
502	個人	2021.3.6	2025.3.6 から 2 年間	60,000 円 500 円	60,000 円	
503	個人	2018.8.25	2024.8.25 から 2 年間	60,000 円 500 円	60,000 円	

第5 評 価

目的物件は、賃貸用不動産であるので、積算価格と収益価格を求め、これらを調整した価格に基づいて、競売市場を前提とした評価額を求める。

I 積算価格

1. 基礎となる価格

①物件1（土地）

建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	更地価格単価		地積 ウ	建付増減価 エ	建付地価格 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	865,000 円/㎡	×1.00	×204.98 ㎡	×0.90	=159,580,000 円

- ア. 標準画地価格：次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。標準画地は、間口・奥行・規模等が標準的な中間画地を想定した。

地価調査 中野（基）5・3

（公示価格等）	（時点修正）	（標準化補正）	（地域格差）	（規準価格）
834,000 円/㎡	×113/100	×100/100	×100/109	=865,000 円/㎡
（上3桁未満四捨五入）				

- ・時点修正：令和7年7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（角地、容積率が低い等）を考慮して、補正率を査定した。
 - ・地域格差：公示地等の所在地域の特性（駅からやや遠い、商況が優る等）を考慮して、地域格差を査定した。
- イ. 個別格差：目的土地の画地条件（角地、地下タンクと土壌汚染リスクがある等）を考慮して、個別格差を査定した。
- ウ. 地積：登記数量
- エ. 建付増減価：建物と敷地との適応状態等を考慮して、修正率を査定した。
- オ. 建付地価格：1万円未満を四捨五入した。

②物件2（建物）

標準的な建築費に比準して再調達原価を求め、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、建物価格を次のとおり求めた。

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	310,000 円/㎡	×610.62 ㎡	×0.15	=28,390,000 円

- ア. 再調達原価：目的建物の使用資材、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：概測数量
- ウ. 現価率：
 ・経過年数約 56 年、経済的残存耐用年数約 15 年、観察減価率 30%（保守管理の状態等を考慮）
 ・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 ÷（56 年 + 15 年）×（1 - 0.30）= 0.15（小数点 3 位を四捨五入）
- エ. 建物価格：1 万円未満を四捨五入した。

2. 積算価格

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する等により、積算価格を次のとおり試算した。

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	159,580,000 円	× 0.10 場所的利益	= 15,960,000 円

- ア. 建付地価格：前記 1①
- イ. 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益のみと判定の上、建物収去の手間などを考慮して、その割合を査定した。
- ウ. 土地利用権等価格：1 万円未満を四捨五入した。

②積算価格

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	積算価格 エ	構成比 オ
1	(159,580,000 円	- 15,960,000 円)	—	= 143,620,000 円	76.4%
2	(28,390,000 円	+ 15,960,000 円)	× 1.00	= 44,350,000 円	23.6%
積算価格（合計）				187,970,000 円	100.0%

- ア. 基礎となる価格：前記 1
- イ. 土地利用権等価格：上記 2①
- ウ. 占有減価修正：修正しない。
- エ. 積算価格：1 万円未満を四捨五入した。
- オ. 構成比：エ ÷ Σエ（原則として小数点 1 位を四捨五入した）

Ⅱ 収益価格

総収益から総費用を控除して純収益を求め、これを還元利回りで除して、収益価格を次のとおり試算した。

総収益 ア	総費用 イ	純収益 ウ	還元利回り エ	収益価格 オ
12,290,000 円	－4,857,000 円	＝7,433,000 円	÷4.70%	＝158,150,000 円

- ア. 総収益：区画ごとに現行契約の引受け、新規契約の別を判定して満室時総収入を求め、空室等損失を控除して総収益を査定した。
- イ. 総費用：目的物件の運用に必要な修繕費（平準化した大規模修繕費等を含む）、維持管理費、公租公課、火災保険料を考慮して、総費用を査定した。
- ウ. 純収益：総収益から総費用を控除して、純収益を求めた。
- エ. 還元利回り：取引市場における一般的な純収益利回りを基準とし、目的物件の個別性を考慮して、還元利回りを査定した。
- オ. 収益価格：1 万円未満を四捨五入した。

Ⅲ 評価額

1 試算価格の調整

積算価格は、不動産価格の費用面に着目して試算した価格である。本件では、更地価格や再調達原価を適切に査定した上、不動産価格の取引面を考慮して建付増減価修正率や建物現価率を的確に把握し得たことなどから、精度・規範性の高い試算価格を求めることができた。

収益価格は、不動産価格の収益面に着目して試算した価格である。本件では、類似建物の賃料相場や将来必要となる大規模修繕費などを踏まえて純収益を適切に査定した上、目的物件の個別性等を考慮して還元利回りを的確に把握できたため、精度・規範性の高い試算価格を求めることができた。

以上の検討を踏まえ、目的物件の典型的な買手は投資家であることを考慮して、収益価格を重視し、積算価格を参酌して、調整後の価格を 165,000,000 円と求めた。

2 評価額の決定

調整後の価格に、構成比を乗じ、さらに競売市場修正等を行って、評価額を次のとおり決定した。

物件番号	調整後の価格 ア	構成比 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	引受債務相当額 オ	評価額 カ
1	165,000,000 円	×76.4%	×1.00	×0.80	—	=100,850,000 円
2		×23.6%	×1.00	×0.80	－1,326,000 円	=29,830,000 円
一括価格（合計）						130,680,000 円

ア. 調整後の価格：前記 1

イ. 構成比：前記 I 2②

ウ. 市場性修正：必要なし

エ. 競売市場修正：「第 2 評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して査定した。

オ. 引受債務相当額：引受けとなる借家契約の敷金等相当額を控除する。

カ. 評価額：1 万円未満を四捨五入した。

第 6 参考価格資料

地価調査 中野（基）5-3
所在： 中野区野方 6 丁目 17 番 10（野方 6-52-5）
価格： 834,000 円／㎡
価格時点： 令和 7 年 7 月 1 日
位置： 「野方」駅北口から道路距離約 610m
地積： 456 ㎡
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接面街路： 北側 15m 都道、三方路地
用途指定等： 近隣商業地域、指定建蔽率 80%、指定容積率 300%、準防火地域、高度地区
地域の概要： 通称「新青梅街道」沿いに中層店舗付き共同住宅などが連担する地域

第 7 附属資料

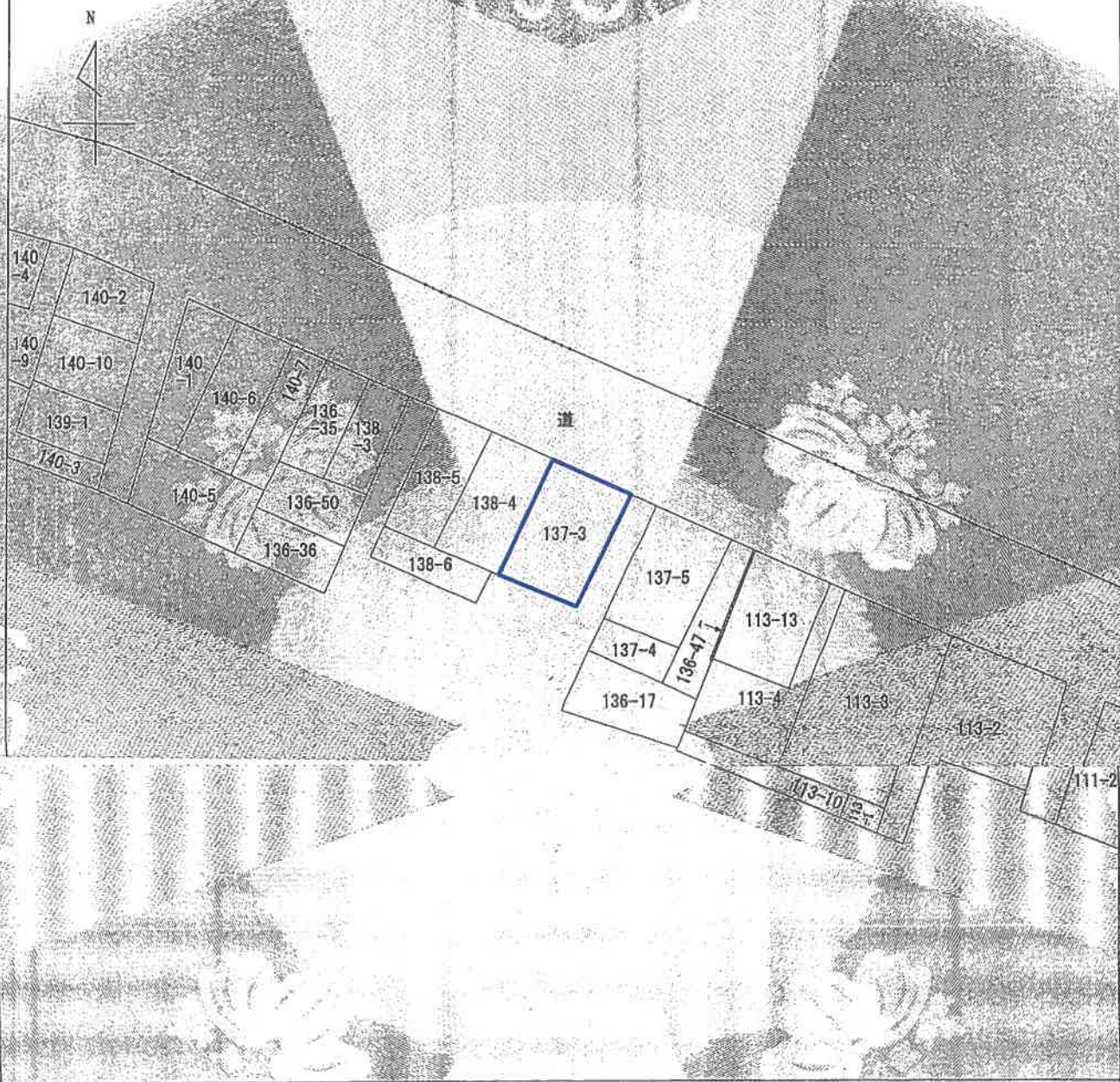
位置図

公図写し（A3 判の原図を A4 判に縮小）

建物図面・各階平面図写し（同上）

以 上

令和 8 年 7 月 16 日
評価人 不動産鑑定士
菱 村 寛



(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	中野区鷺宮三丁目				地番	137番3			
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7年12月16日

東京法務局中野出張所

地図整理番号: M25399

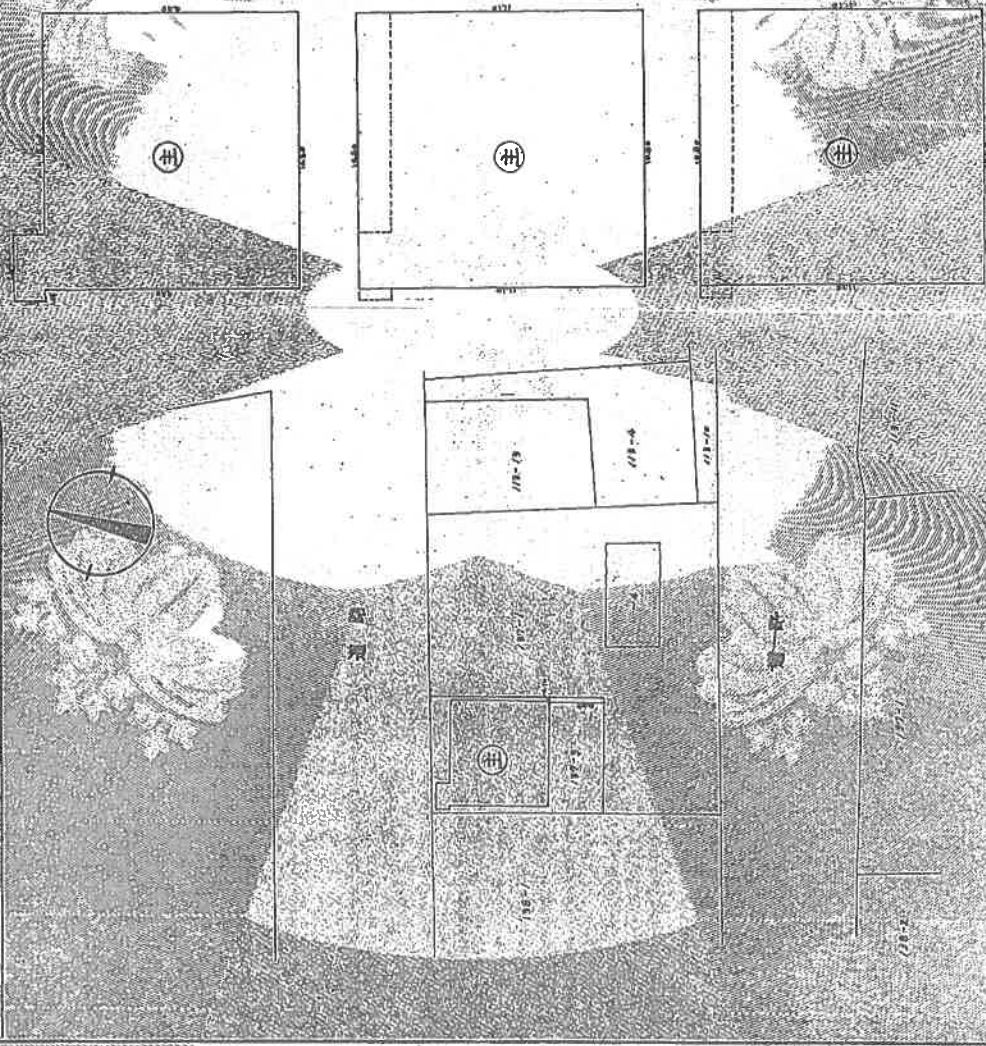
登記官

(1/1)

登記年月日：昭和46年1月29日

家屋番号	137-3
建物の所在	東京都安芸区菅谷町1-17番地

建築物平面図



1 階床面積計算式
 $20.5 \times 13.0 = 266.5$
 $10.00 \times 4.50 = 45.0$
計 311.5 平方メートル

2 階床面積計算式
 $10.80 \times 14.10 = 152.28$ 平方メートル

3-5 階床面積計算式
 $10.80 \times 11.0 = 118.8$ 平方メートル

東京都建設局
登記 46.1.29 受付
第 1000 号

作成年月日	昭和46年1月29日	作成者	東京都建設局
-------	------------	-----	--------

縮尺	1/200
縮尺	1/200

(全国土地家屋調査士用紙) 041349

これは図面に記載されている建築物の平面図である。
令和7年12月16日 東京都建設局 登記課