令和　８年（ケ）第　　２５６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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１１月２６日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　３日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９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	日　時 場　所	令和　８年１２月１７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１２月１０日　午前　９時２０分から 令和　８年１２月１４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１１月１１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	18,690,000 14,952,000	一括	3,738,000	60,986	13,068
1	6,620,000				
2	80,000				
3	11,990,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２５６号

物　件　目　録

１　所　　在　　中野区白鷺一丁目

　　地　　番　　６１５番２５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４０．０４平方メートル

２　所　　在　　中野区白鷺一丁目

　　地　　番　　６１５番２４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３．８０平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　公衆用道路

３　所　　在　　中野区白鷺一丁目６１５番地２５

　　家屋　番号　　６１５番２５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下１階付２階建

　　床　面　積　　１階　　２３．９６平方メートル
　　２階　　２３．９６平方メートル
　　地下１階　　１９．１０平方メートル

令和　8年（ケ）第　　２５６号

物　件　明　細　書

令和　8年１０月１９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１～３】
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１～３】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号３】
本件所有者が占有している。

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。

令和　8年（ケ）第　　２５６号

物　件　目　録

１　所　　在　　中野区白鷺一丁目

　　地　　番　　６１５番２５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４０．０４平方メートル

２　所　　在　　中野区白鷺一丁目

　　地　　番　　６１５番２４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３．８０平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　公衆用道路

３　所　　在　　中野区白鷺一丁目６１５番地２５

　　家屋　番号　　６１５番２５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下１階付２階建

　　床　面　積　　１階　　２３．９６平方メートル
　　２階　　２３．９６平方メートル
　　地下１階　　１９．１０平方メートル

令和８年（ケ）第　２５６号
令和８年　８月　７日　受理
令和８年１０月　８日　提出
（評価人　曽我　一郎　）

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

令和　8年（ケ）第　　２５６号

物　件　目　録

１　所　　在　　中野区白鷺一丁目

　　地　　番　　６１５番２５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４０．０４平方メートル

２　所　　在　　中野区白鷺一丁目

　　地　　番　　６１５番２４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３．８０平方メートル

３　所　　在　　中野区白鷺一丁目６１５番地２５

　　家屋　番号　　６１５番２５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下１階付２階建

　　床　面　積　　１階　　２３．９６平方メートル
　　２階　　２３．９６平方メートル
　　地下１階　　１９．１０平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	中野区白鷺１丁目５番８号
土地	物件１、２
現況地目	■宅地（物件１）　■公衆用道路（物件２）　□　（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	■所有者　□その他の者 上記の者が上記物件１土地上に下記建物を所有し，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３
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	■所有者　□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

関係人の陳述等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
A （所有者）	1　本件建物は、私が居宅として使用しています。 2　本件建物地下１階洋室部分は物置として使用しており、動産類が積み上げられているので立ち入ることができません。 （令和８年９月１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

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３建物地下１階洋室部分には、動産類が積み上げられていて、立ち入ることができなかった。

3　物件３建物の占有状況は、表札の表示、所有者あてガス使用料金請求書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

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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８月２１日 10：10－10：30	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 ■居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和８年９月１日 12：00－12：20	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　■評価人を同行 ■所有者Ａに　面接聴取

（特記事項）

■　令和８年９月１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。

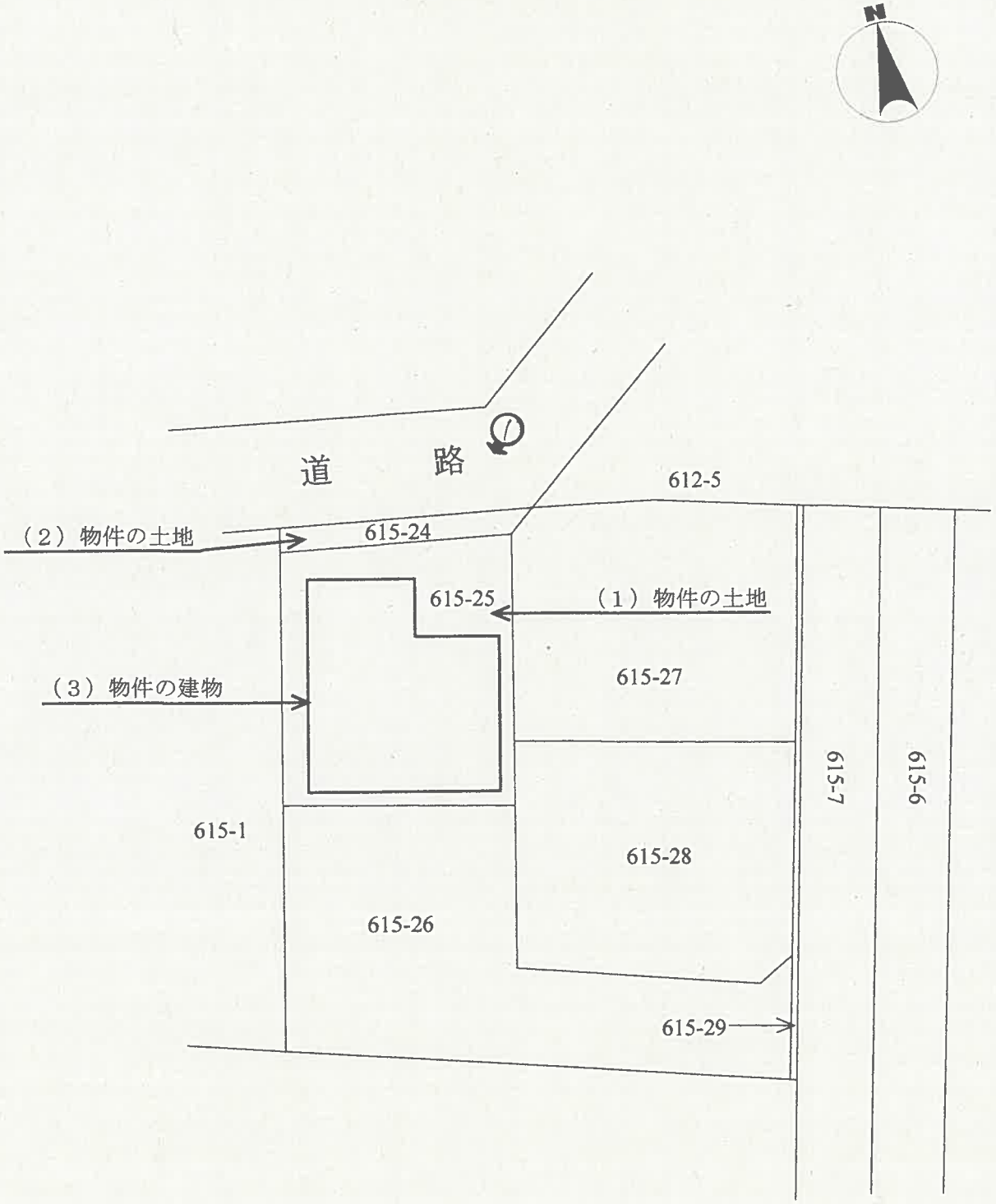
□

（写真　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

土地建物位置関係図

令和８年（ケ）第２５６号

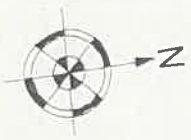


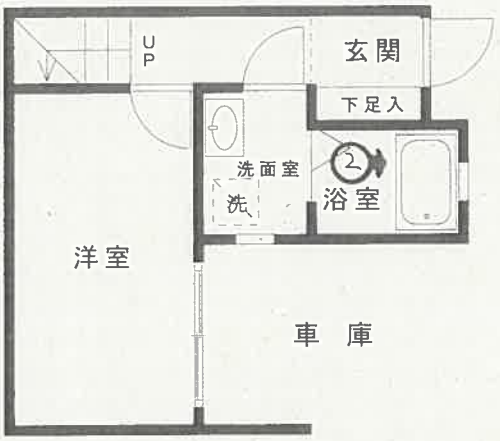
◀◯: 写真撮影位置と方向

（ 6 枚目）

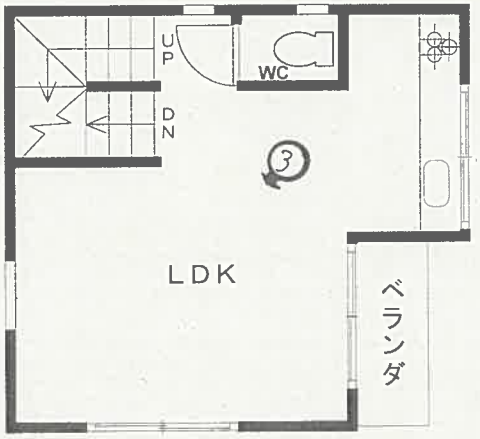
（建物間取図）

令和 8 年（ケ）第 256 号

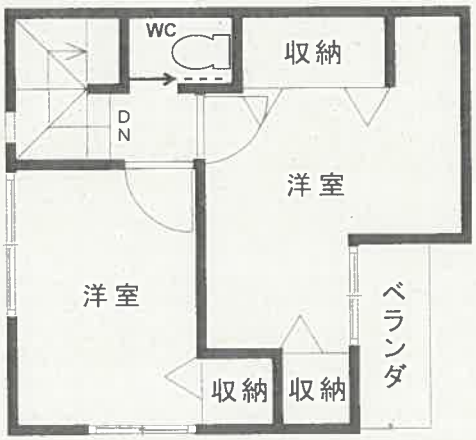




B1F



1F



2F

写真撮影位置と方向

（7 枚目）

1



2



3



令和８年（ケ）第２５６号
令和８年　９月１日　現地調査
令和８年１０月９日　評　　価

東京地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　曽　我　一　郎

第１　評価額

一　括　価　格	
金　１８，６９０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　　６，６２０，０００円
物件２（土地）	金　　８０，０００円
物件３（建物）	金　　１１，９９０，０００円

１　一括価格は，物件１乃至３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３のための土地利用権等価格を控除した価格であり，物件３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		地　　目：公衆用道路
3	次頁物件目録記載のとおり		住居表示:中野区白鷺1-5-8
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。

令和　８年（ケ）第　　２５６号

物　件　目　録

１　所　　在　　中野区白鷺一丁目

　　地　　番　　６１５番２５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４０．０４平方メートル

２　所　　在　　中野区白鷺一丁目

　　地　　番　　６１５番２４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３．８０平方メートル

３　所　　在　　中野区白鷺一丁目６１５番地２５

　　家屋　番号　　６１５番２５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下１階付２階建

　　床　面　積　　１階　　２３．９６平方メートル
　　２階　　２３．９６平方メートル
　　地下１階　　１９．１０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「鷺ノ宮駅」駅より南方道路距離約１ｋｍ（徒歩約 13 分），コミュニティバス停留所「白鷺せせらぎ公園」より南西方道路距離 170m（徒歩約３分），中野区白鷺一丁目５番街区に位置する。	
付近の状況	小規模一般住宅，アパート等が建ち並ぶ高低差がある住宅地域である。	
主な公法上の規制等（道路の幅員等の個別的な制限を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建蔽率	60％
	容積率	150％
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	最高高さ 10m第一種高度地区，新たな防火規制区域， 最低敷地面積 60 ㎡，日影規制区域
画地条件	地積	40.04 ㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約６ｍ・奥行約７ｍ
	地勢	前面道路とほぼ等高，地勢はほぼ平坦
	その他	地域の地勢は高低差がある。
接面道路の状況等	北側幅員約 4m区道（幅員一部約 3.4m，建築基準法第 42 条２項，セットバック済）に接する中間画地である。	
土地の利用状況等	物件３の建物敷地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	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり ※　敷地内までの引き込みを基準に，引き込みがある場合を「あり」，無い場合を「なし」とした。
特記事項	特になし	

2　公衆用道路の概況・利用状況等（物件２）

画地条件（規模・形状等）	規模 形状	3.80㎡ 帯状地
土地利用状況等	物件2は，物件1が北側で接している，区道（建築基準法第42条2項）の一部として，通行の用に供されている。	
共有持分の表示	共有でない所有権である。	

3　建物の概況及び利用状況（物件３）

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	平成15年2月25日新築 約24年 約6年
仕様	構造 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建 吹付タイル等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング等 キッチン，浴室，トイレ等
床面積	1階23.96㎡，2階23.96㎡，地下1階19.10㎡，延床面積67.02㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅・車庫 3LDK＋車庫
品等	概ね中級程度	
保守管理の状態	劣っている。物が多く整理されていない。	
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用，占有している。	
特記事項	外観は地上3階建に見える。	

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	544,000	× 1.00	× 40.04	× 0.95	＝ 20,690,000

総額(円)については，1万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た。

地価公示　中野-4

(公示価格等)　(時点修正)　(標準化補正)　(地域格差)　(規準価格)

565,000 円／㎡ × 106／100 × 100／100 × 100／110 ＝ 544,000 円／㎡

(上三桁未満四捨五入)

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である。

標準化補正：特になし

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域と比較して，環境条件等は優れている。

イ　個別格差：特になし

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。

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 物件２（公衆用道路）

物件２の標準画地価格を基準として，道路価値率，共有持分を乗じて，道路価格を求めた。

物件番号	更地価格		地積 (㎡) ウ	道路価値率 エ	共有持分 オ	道路価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
2	544,000	－	×3.80	×0.05	－	＝ 100,000

ア　標準画地価格：前記①アによる。
イ　個別格差：特になし
ウ　地積：登記数量による。
エ　道路価値率：道路価値率を5％と査定した。
オ　共有持分：特になし

③ 物件３（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
3	241,000	× 67.02	× 0.16	＝ 2,580,000

ア　再調達原価：一棟の建物の平均単価
イ　現況延床面積：登記数量による。
ウ　現価率：

・経過年数約24年，経済的残存耐用年数約6年，観察減価率20％
・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を下記のとおり査定した。

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＝6年÷(24年＋6年)×(1－0.2)＝0.16(小数第3位を四捨五入)

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(注) イ		土地利用権等価格(円) ウ
1	20,690,000	× 0.6	法定地上権	＝ 12,410,000

（注）売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は，近隣における借地権の取引慣行，課税上の割合等を参考に，建物の性質，地上権としての特性等を勘案して判定した。

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	(20,690,000	－ 12,410,000)			× 0.8	＝ 6,620,000
2	100,000	－			× 0.8	＝ 80,000
3	(2,580,000	＋ 12,410,000)			× 0.8	＝ 11,990,000
一括価格（合計）						18,690,000

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た。

第６　参考価格資料

地価公示価格（中野-4）
所　　在：中野区若宮2丁目66番14外
住 居 表 示：若宮2-10-11
価　　格：565,000円／㎡
位　　置：西武新宿線「都立家政」駅より道路距離約620m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地　　積：99㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水道
接 面 街 路：北側幅員約4m区道に接する中間画地
用途指定等：第一種低層住居専用地域（建蔽率60％，容積率150％）
　　準防火地域
地域の概要：中小規模住宅，アパート等が見られる住宅地域

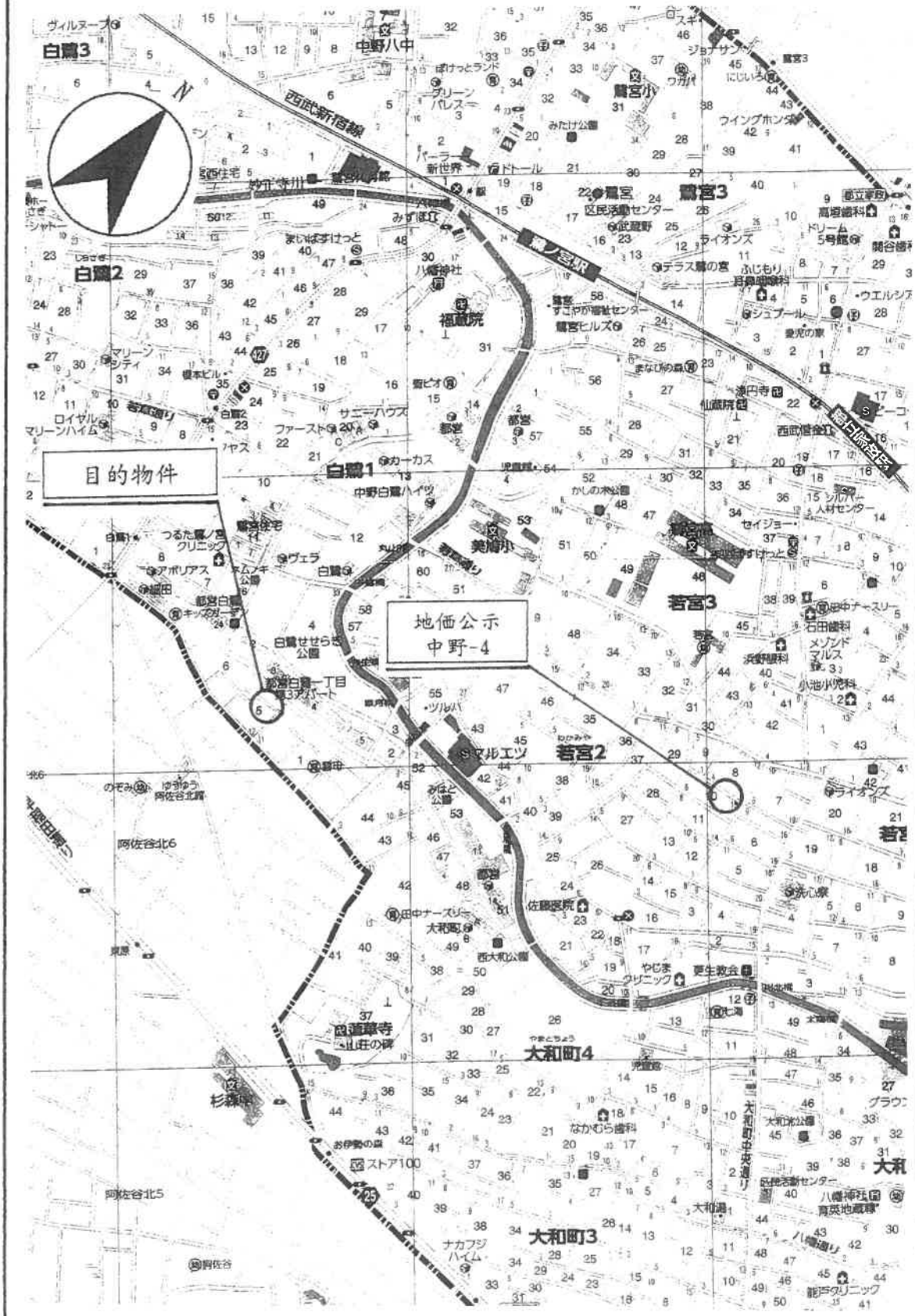
第７　附属資料

位置図
公図写
地積測量図写（法務局備え付けのA3をA4へ縮小したもの）
建物図面・各階平面図写（法務局備え付けのA3をA4へ縮小したもの）

以 上

令和８年１０月９日
評価人　不動産鑑定士
曽　我　一　郎

位　置　図



昭文社　東京都区分地図　『中野区』 2020年10月5版6刷　1：8,000

公　図　写


620-14
N
620
620
618-8
619-1
618-9
618-10
619-2
619-5
619-6
619-7
619-8
619-9
道
600
600-6
612-4
612-3
612-2
612-5
615-24
615-25
615-27
615-26
615-28
615-29
615-1
615-15
615-19
615-14
615-2
615-16
615-13
615-21
615-20
615-23
615-22
615-9
615-6
615-12
615-11
615-10
615-31
615-32
615-7
615-35
615-30
615-38
615-5
615-4
615-3
615-36
615-40
614-6
614-7
614-5
614
614-4
615-8
614-3
道
616-2
616-9
616-8
616-7
616-6
616-20
616-12
616-13
616-14
616-15
616-16
616-17
616-18
616-19
616-26
616-27
616-1
616-23
616-24
616-25
616-4
616-21
616-28
617-2
617-10
617-9
617-11
617-12
617-13
616-22
617-6

1：600

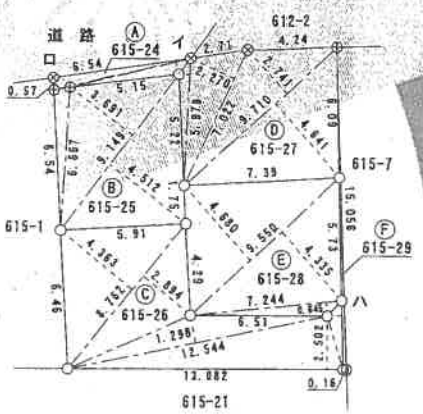
登記年月日：平成14年10月30日

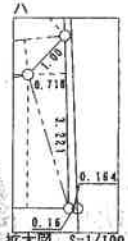
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（東京法務局中野出張所管轄）
令和8年2月26日　東京法務局新宿出張所
登記官

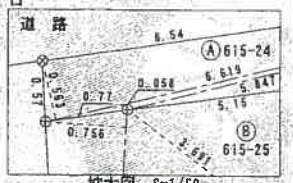
地番	㊙615-24、-25～-29	地積測量図
土地の所在	中野区白鷺一丁目	

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
Ⓐ 615-24	6.619	0.563	3.726497		
	6.619	0.058	0.383902		
	5.847	0.598	3.496506		
			7.606905	3.8034525	3.80 ㎡
Ⓑ 615-25	6.667	0.756	5.040252		
	9.149	3.691	33.768959		
	9.149	4.512	41.280288		
			80.089499	40.0447495	40.04 ㎡
Ⓒ 615-26	8.762	4.363	38.228606		
	8.762	2.894	25.357228		
	12.544	1.298	16.282112		
	13.082	2.502	32.731164		
	3.221	0.718	2.312678		
			114.911788	57.4558940	57.45 ㎡
Ⓓ 615-27	5.228	0.014	0.073192		
	5.979	0.515	3.079185		
	7.022	2.270	15.939940		
	9.710	2.741	26.615110		
	9.710	4.641	45.064110		
			90.771537	45.3857685	45.38 ㎡
Ⓔ 615-28	9.550	4.680	44.694000		
	9.550	4.335	41.399250		
	7.244	0.645	4.672380		
			90.765630	45.3828150	45.38 ㎡
Ⓕ 615-29	15.056	0.164	2.469184		
			2.469184	1.2345920	1.23 ㎡
		総計	193.3072715		









14.10.30

境界点	境界標の種類
◎	石杭
⊕	金属プレート
○	コンクリート杭
⊗	鋲印
	鉛

作製者	10月28日作製）	申請人	縮尺	1/250

280063　（東京土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M59438

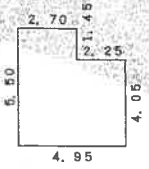
登記年月日：平成15年5月8日

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。
（東京法務局中野出張所管轄）
令和8年2月26日　東京法務局新宿出張所
登記官

各階平面図

[redacted]

1階・2階
（各階同型）



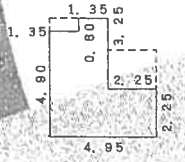
求積表

2.70	×	1.45	=	3.915000
4.95	×	4.05	=	20.047500

計 23.962500

床面積 23.96 ㎡

地下1階



求積表

1.35	×	0.60	=	0.810000
2.70	×	2.65	=	7.155000
4.95	×	2.25	=	11.137500

計 19.102500

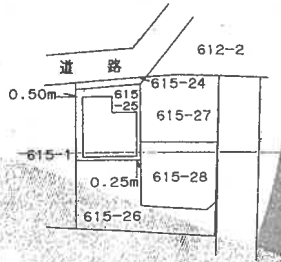
床面積 19.10 ㎡

作製者 [redacted]
（平成15年5月8日作製）

縮尺 1/250

建物図面
各階平面図

家屋番号	615番25
建物の所在	中野区白鷺一丁目615番地25



申請人 [redacted]

縮尺 1/500

050051

（東京土地家屋調査士会用紙）

平成15年5月8日

地図整理番号：M59439