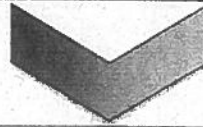


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 7年11月 5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 7年11月20日 午前 9時00分から 令和 7年11月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 3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 7年12月11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 7年12月 4日 午前 9時20分から 令和 7年12月 8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 7年11月 5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	77,310,000 61,848,000	一括	15,462,000	227,410	48,730
1	14,610,000				
2	62,700,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 中野区沼袋三丁目 |
| | 地 番 | 331番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中野区沼袋三丁目331番地9 |
| | 家屋 番号 | 331番9 |
| | 種 類 | 寄宿舍 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 81.89平方メートル
2階 82.22平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月14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】

別紙占有者目録記載のとおり

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 | 中野区沼袋三丁目 |
| | 地 番 | 331番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中野区沼袋三丁目331番地9 |
| | 家屋 番号 | 331番9 |
| | 種 類 | 寄宿舍 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 81.89平方メートル
2階 82.22平方メートル |



占有者目録

範囲	占有者	
101号室	B	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
102号室	A	本件所有者が占有している。
103号室	A	本件所有者が占有している。
104号室	C	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
105号室	A	本件所有者が占有している。
106号室	A	本件所有者が占有している。
107号室	A	本件所有者が占有している。
108号室	A	本件所有者が占有している。
201号室	D	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
202号室	E	左記賃借人が占有している。同人の定期建物賃借権は令和7年10月29日をもって期間が満了するものである。
203号室	G	左記賃借人が占有している。同人の定期建物賃借権は令和8年1月15日をもって期間が満了するものである。
204号室	H	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
205号室	A	本件所有者が占有している。
206号室	A	本件所有者が占有している。
207号室	I	左記賃借人が占有している。同人の定期建物賃借権は令和8年3月26日をもって期間が満了するものである。
208号室	J	左記賃借人が占有している。同人の定期建物賃借権は令和8年3月31日をもって期間が満了するものである。

現況調査報告書の補足説明書

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 相 田 亜由子

本件建物の賃貸代理会社が当庁執行官に提出した「借家契約等に関する回答書」によれば、本件所有者が、占有者 B（101 号室）、同 C（104 号室）及び同 H（204 号室）に対してした定期建物賃貸借契約の終了通知は、いずれも借地借家法第 38 条 4 項所定の通知期間（期間の満了の 1 年前から 6 月前までの間）より前にされたものと認められる。

令和7年(ケ)第 324号
令和7年 8月 6日 受理
令和7年 9月29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 | 中野区沼袋三丁目 |
| | 地 番 | 3 3 1 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 1. 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中野区沼袋三丁目 3 3 1 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 3 3 1 番 9 |
| | 種 類 | 寄宿舍 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1. 8 9 平方メートル
2 階 8 2. 2 2 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	中野区沼袋3丁目3番14号 アパートメントシェアハウス沼袋Ⅰ		
土地	物件1		
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(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: □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
(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 占有者	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
2	☐ 全部 ☒ 101 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・11・11 自 R6・11・11 至 R7・11・10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 12,000 円 □敷 □保 円	・定期建物賃貸借契約 ・管理費・共益費： 20,000 円 光熱費：11,000 円
2	☐ 全部 ☒ 102 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	・但し、空室
2	☐ 全部 ☒ 103 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	・但し、空室
2	☐ 全部 ☒ 104 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・2・1 自 R7・2・1 至 R8・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 12,000 円 □敷 □保 円	・定期建物賃貸借契約 ・管理費・共益費： 20,000 円 光熱費：11,000 円
2	☐ 全部 ☒ 105 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	・但し、空室
2	☐ 全部 ☒ 106 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	・但し、空室

※ 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 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 107	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	・ 但し、空室
	A		自 至 ・ ・ ・ ・					
2	☐ 全部 ☒ 108	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	・ 但し、空室
	A		自 至 ・ ・ ・ ・					
2	☐ 全部 ☒ 201	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・5・8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 13,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	・ 定期建物賃貸借契約 ・ 管理費・共益費： 20,000 円 光熱費：11,000 円
	D		自 R7・5・8 至 R8・5・7					
2	☐ 全部 ☒ 202	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・10・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 13,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	・ 定期建物賃貸借契約 ・ 管理費・共益費： 20,000 円 光熱費：11,000 円 ・ 入居者：F
	E		自 R6・10・30 至 R7・10・29					
2	☐ 全部 ☒ 203	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・1・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 13,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	・ 定期建物賃貸借契約 ・ 管理費・共益費： 20,000 円 光熱費：11,000 円
	G		自 R7・1・16 至 R8・1・15					
2	☐ 全部 ☒ 204	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・2・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 13,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	・ 定期建物賃貸借契約 ・ 管理費・共益費： 20,000 円 光熱費：11,000 円
	H		自 R7・2・9 至 R8・2・8					

※ 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 占有者	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
2	☐ 全部 ☒ 205 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	・但し、空室
2	☐ 全部 ☒ 206 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	・但し、空室
2	☐ 全部 ☒ 207 I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・3・27 自 R7・3・27 至 R8・3・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 13,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	・定期建物賃貸借契約 ・管理費・共益費： 20,000 円 光熱費：11,000 円
2	☐ 全部 ☒ 208 J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・4・1 自 R7・4・1 至 R8・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 13,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	・定期建物賃貸借契約 ・管理費・共益費： 20,000 円 光熱費：11,000 円 ・入居者：K
	☐ 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
株式会社 WINX 担当者 (賃貸代理会社担当者)	1 本件建物は、所有者がシェアハウスとして各賃借人に賃貸しています。 2 弊社は、所有者から委託を受け、本件建物の賃貸代理をしています。 3 本件建物の光熱費は、弊社が一括して立替え払いしています。 (令和7年9月9日電話聴取) (令和7年9月16日面接聴取)
B (101号室占有者)	1 私は、本件建物 101 号室を所有者から賃借し、居宅として使用しています。 (令和7年9月16日面接聴取)
C (104号室占有者)	1 私は、本件建物 104 号室を所有者から賃借し、居宅として使用しています。 (令和7年9月16日面接聴取)
G (203号室占有者)	1 私は、本件建物 203 号室を所有者から賃借し、居宅として使用しています。 (令和7年9月16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2建物はいわゆるシェアハウスで、1階及び2階に共用のキッチン、洗面台、トイレ、シャワールーム等が存在する。
- 3 物件2建物の占有状況は、関係人の陳述及び提出された回答書等の内容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

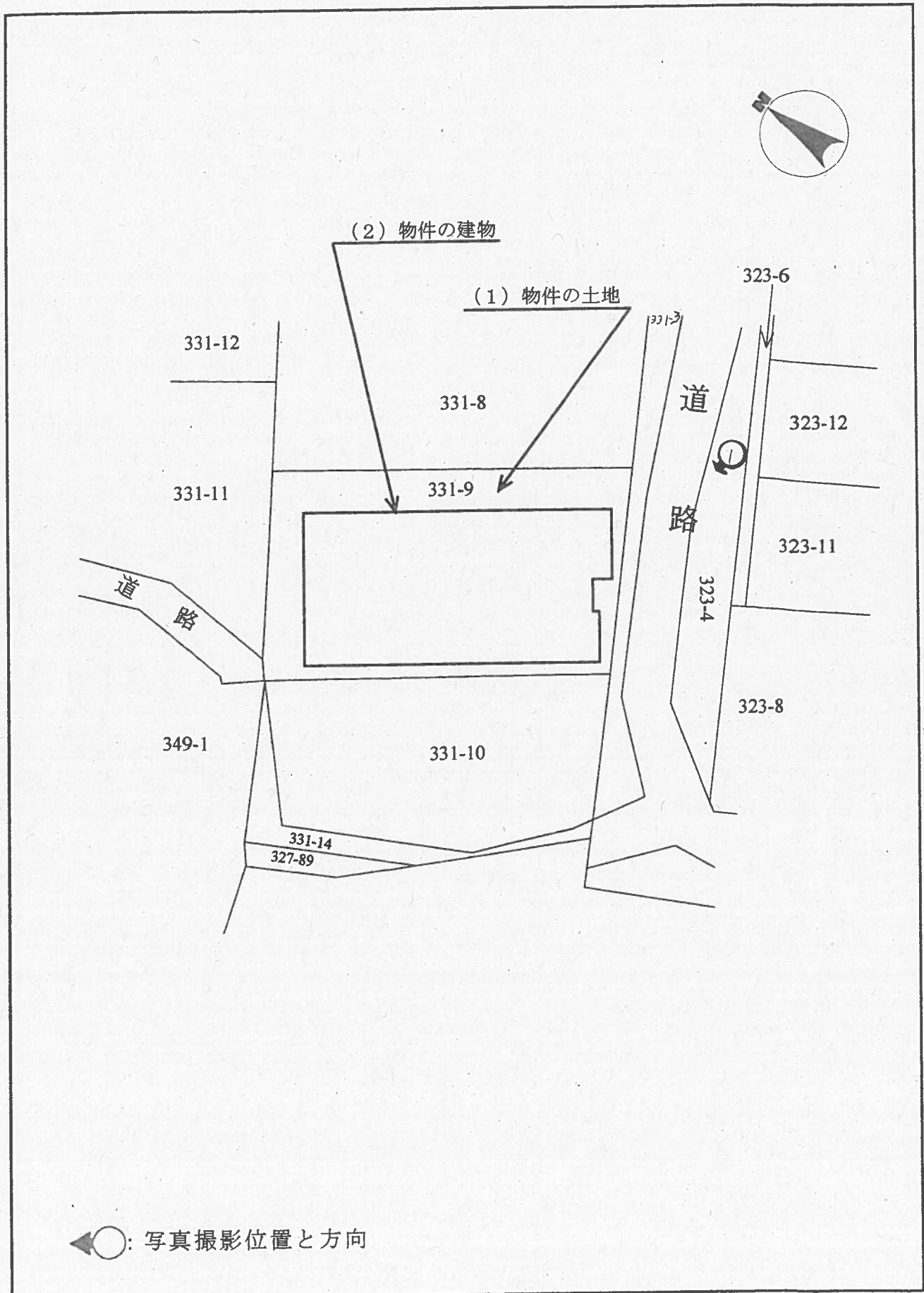
調 査 の 経 過

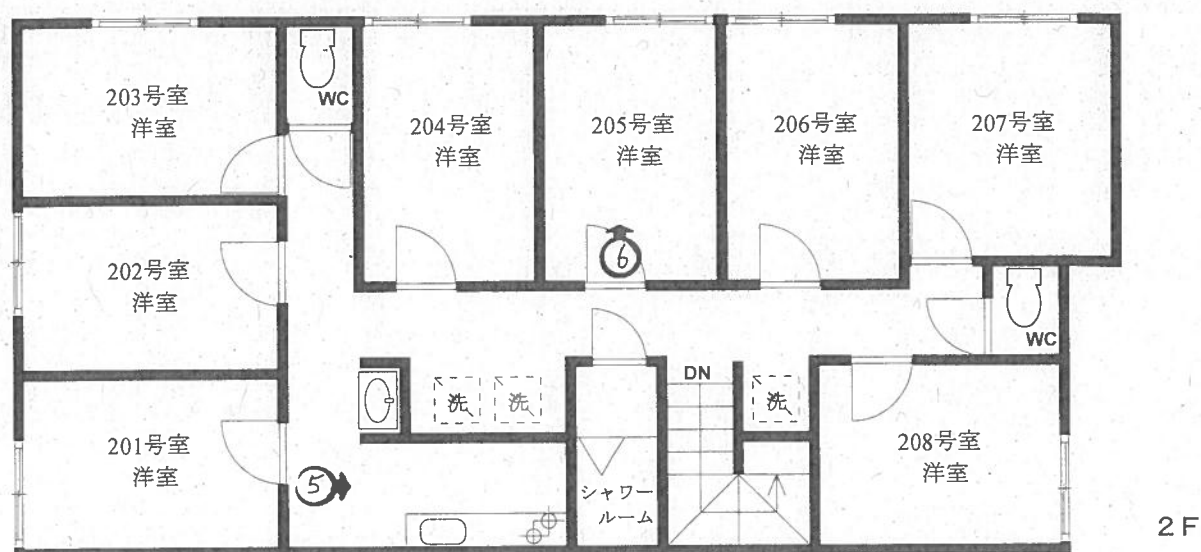
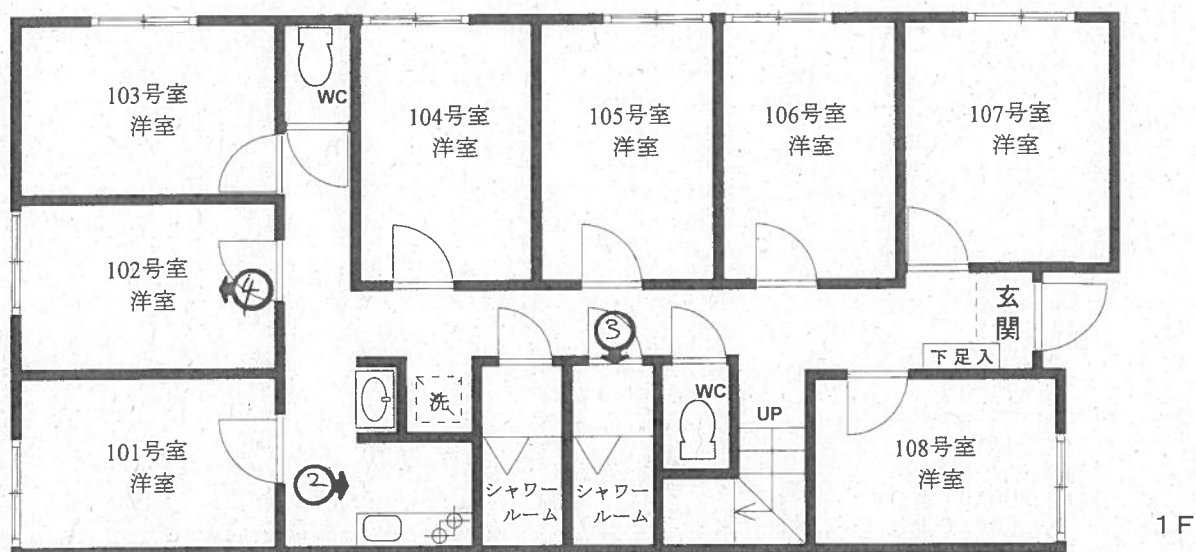
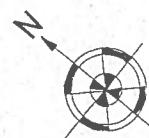
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年8月8日 12:40-13:10	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☐ 図面作成
令和7年9月5日 11:30-11:40	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☐ 図面作成 ☒ 居住者らに対し、通知書・照会書差置き
令和7年9月5日 : - :	当庁 (郵便)	☒ 所有者に対し 照会書送付
令和7年9月9日 : - :	当庁 (電話) 当庁 (郵便)	☒ 賃貸代理会社担当者に 電話聴取 ☒ 賃貸代理会社に対し 照会書送付
令和7年9月16日 13:00-13:50	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人を同行 ☒ 占有者 B、C、G に 面接聴取 ☒ 賃貸代理会社担当者に 面接聴取

(特記事項)

- ☒ 令和7年9月16日
 (101,104,203 各号室につき)
 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7年9月16日
 (上記を除く各号室につき)
 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 L を立ち合わせ、賃貸代理会社担当者が所持した鍵を用いて解錠し、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)

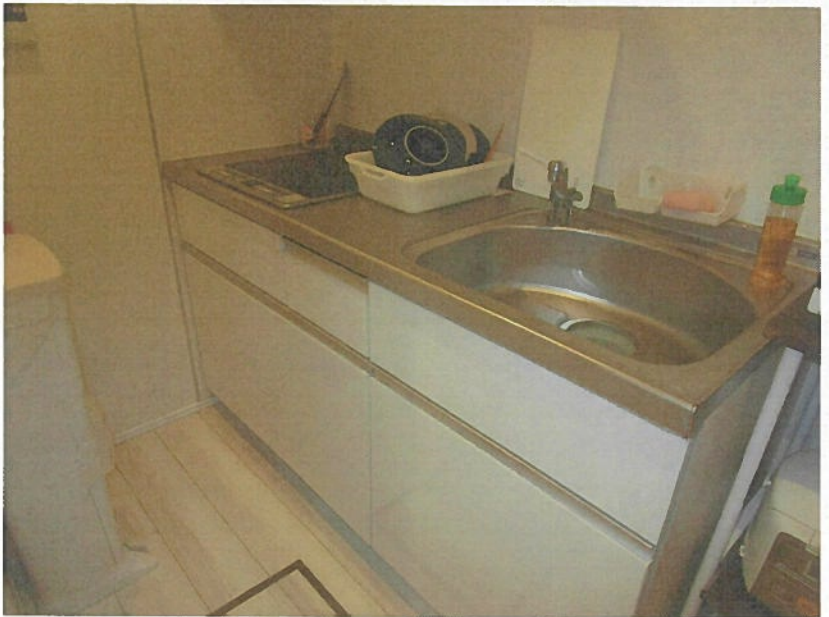




1



2



3



4



5



6



令和 7 年 (ケ) 第 3 2 4 号
令和 7 年 9 月 1 6 日 現地調査
令和 7 年 9 月 2 9 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

一括価額（合計）	
金 77,310,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 14,610,000円
物件2（建物）	金 62,700,000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		住居表示：中野区沼袋3-3-14 建物名：アパートメントシェアハウス 沼袋I
番号	特記事項		
1・2	特になし		

*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 | 中野区沼袋三丁目 |
| | 地 番 | 331 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.05 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中野区沼袋三丁目 331 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 331 番 9 |
| | 種 類 | 寄宿舍 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 81.89 平方メートル
2 階 82.22 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「沼袋」駅の南西方約190m（徒歩約3分） 中野区沼袋3丁目3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 第二種高度地区、日影規制4h-2.5h/1.5m 最低敷地60㎡、平和の森公園周辺地区地区計画
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	141.05㎡（登記記録） ほぼ長方形 間口約9.0m、奥行約15.6m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南東側で幅員約4.0mの舗装区道（建築基準法第42条2項道路）にほぼ 等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地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）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	建築計画概要書記載の敷地面積は139.05㎡である。 正確な地積の確定には専門家による実測を要する。 再建築に際してはセットバックが必要となる可能性がある。	

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成28年7月15日新築（登記記録） 約9年 約16年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造スレートぶき2階建 サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング等 オートロック、ゴミ置場等 各階にキッチン、シャワー室、トイレ、洗面台等 特になし
床面積（登記）	1階 81.89㎡ 2階 82.22㎡ 延 164.11㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	寄宿舍（シェアハウス） 1階・2階に各8室
品 等	標準的	
保守管理の状況	標準的（特記事項参照）	
建物の利用状況	次頁〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特 記 事 項	キッチン、シャワー室、トイレ等には経年相応の劣化が見られる。 空室部分の居室の壁紙、床等には目立つ破損等は見られなかった。 建築確認台帳照合（受付簿記載事項）証明書記載の建築確認年月日は 平成28年2月12日、検査済証交付年月日は平成28年7月29日である。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

占有 範囲	賃貸人等	賃借人等	占有権原	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預り金等	利用の現況等
101号室	所有者	個人	賃借権	R6. 11. 11	R6. 11. 11 } R7. 11. 10	12, 000円	なし	居宅 定期建物賃貸借 管理費・共益費 20, 000円／月 光熱費11, 000円／月
102号室	—	—	—	—	—	—	—	空室
103号室	—	—	—	—	—	—	—	空室
104号室	所有者	個人	賃借権	R7. 2. 1	R7. 2. 1 } R8. 1. 31	12, 000円	なし	居宅 定期建物賃貸借 管理費・共益費 20, 000円／月 光熱費11, 000円／月
105号室	—	—	—	—	—	—	—	空室
106号室	—	—	—	—	—	—	—	空室
107号室	—	—	—	—	—	—	—	空室
108号室	—	—	—	—	—	—	—	空室

占有 範囲	賃貸人等	賃借人等	占有権原	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預り金等	利用の現況等
201号室	所有者	個人	賃借権	R7. 5. 8	R7. 5. 8 } R8. 5. 7	13,000円	なし	居宅 定期建物賃貸借 管理費・共益費 20,000円／月 光熱費11,000円／月
202号室	所有者	個人	賃借権	R6. 10. 30	R6. 10. 30 } R7. 10. 29	13,000円	なし	居宅 定期建物賃貸借 管理費・共益費 20,000円／月 光熱費11,000円／月
203号室	所有者	個人	賃借権	R7. 1. 16	R7. 1. 16 } R8. 1. 15	13,000円	なし	居宅 定期建物賃貸借 管理費・共益費 20,000円／月 光熱費11,000円／月
204号室	所有者	個人	賃借権	R7. 2. 9	R7. 2. 9 } R8. 2. 8	13,000円	なし	居宅 定期建物賃貸借 管理費・共益費 20,000円／月 光熱費11,000円／月
205号室	—	—	—	—	—	—	—	空室
206号室	—	—	—	—	—	—	—	空室
207号室	所有者	個人	賃借権	R7. 3. 27	R7. 3. 27 } R8. 3. 26	13,000円	なし	居宅 定期建物賃貸借 管理費・共益費 20,000円／月 光熱費11,000円／月
208号室	所有者	個人	賃借権	R7. 4. 1	R7. 4. 1 } R8. 3. 31	13,000円	なし	居宅 定期建物賃貸借 管理費・共益費 20,000円／月 光熱費11,000円／月

第5 評価額算出の過程

本件は賃貸用不動産（シェアハウス）であり、買受人が投資用不動産として保有することが社会的・経済的観点から合理的と判断されるので、積算価格と収益価格を求めて、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を下記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

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 (㎡)	建 付 減 価	建付地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ			
1	533,000	× 1.04	× 141.05	× 0.95	= 74,280,000

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（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)

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 513,000 \text{ 円/㎡} & \times & 105.9/100 & \times & 100/100 & \times & 100/102 & = & 533,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和7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は劣るが環境条件は優ること等を考慮した。

イ 個 別 格 差：増価要因として方位を考慮した。

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。

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（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	延 床 面 積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ
2	250,000	× 164.11	× 0.58	= 23,800,000

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 延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：経過年数約9年、経済的残存耐用年数約16年、中古としての市場性や室内状況等を考慮した観察減価率10%。
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)
⇒ 16年 ÷ (9年 + 16年) × (1 - 0.10) = 0.58 (小数点第3位を四捨五入)

エ 建 物 価 格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2 積算価格の判定

前記1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、下記のとおり積算価格を決定した。

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	74,280,000	× 0.75	法定地上権	= 55,710,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 土地利用権等割合：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。

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 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	積 算 価 格 (円) エ	価 格 構成比 オ
1	(74,280,000	－ 55,710,000)		= 18,570,000	18.9%
2	(23,800,000	＋ 55,710,000)	×1.00	= 79,510,000	81.1%
積 算 価 格 (合 計)				= 98,080,000	100.0%

ア 基礎となる価格：前記1①オ、②エ

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：減価なし。

エ 積 算 価 格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

オ 価 格 構 成 比：各物件の価格割合（小数第2位を四捨五入）

Ⅱ 収益価格の試算

有効総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元し、直接還元法による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

総 収 益 (円) ア	総 費 用 (円) イ	純 収 益 (円) ウ	還元利回り エ	収 益 価 格 (円) オ
4,992,000	－ 1,055,000	= 3,937,000	÷ 4.1%	= 96,020,000

ア 総 収 益：現行の賃料及び周辺類似物件の賃料水準を参考として満室時総収入を求め、空室損失を控除して求めた。

イ 総 費 用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料等を考慮して査定した。

ウ 純 収 益：総収益から総費用を控除して求めた。

エ 還元利回り：収益物件の市場取引利回りを参考として査定した基本利回りに、目的物件の個別性等を考慮して査定した。

オ 収 益 価 格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格は、対象不動産を再調達する場合の費用性に着目して求めた価格であるが、本件においては市場性にも留意して求めたものである。

収益価格は、対象不動産が将来生み出すと予想される収益性に着目した理論的な価格で、投資用不動産の評価では重視される価格である。

積算価格と収益価格は概ね均衡して求められた。本件は賃貸中の共同住宅であり、収益価格を重視し、積算価格を関連付け、調整後の価格を下記のとおり決定した。

① 積 算 価 格	98,080,000 円
② 収 益 価 格	96,020,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	96,640,000 円

2 評価額の判定

調整後の価格に、価格構成比を乗じ、市場性修正及び競売市場修正を施し、更にその他の控除（敷金等）を考慮して評価額を決定した。

物件 番号	調 整 後 の 価 格（円）	価 格 構成比	市 場 性 修 正	競 売 市 場 修 正	そ の 他 の 控 除 （敷金等）	評 価 額（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1	96,640,000	18.9%	× 1.00	× 0.80		= 14,610,000
2		81.1%	× 1.00	× 0.80		= 62,700,000
一 括 価 格（合 計）						77,310,000

ア 調整後の価格：積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

イ 価格構成比：積算価格の構成比。前記Ⅰ2②オ

ウ 市場性修正：必要なしと判断した。

エ 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。

オ その他の控除（敷金等）：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。

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 : 513,000 円/㎡

位 置 : 「野方」駅、700m

価 格 時 点 : 令和7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

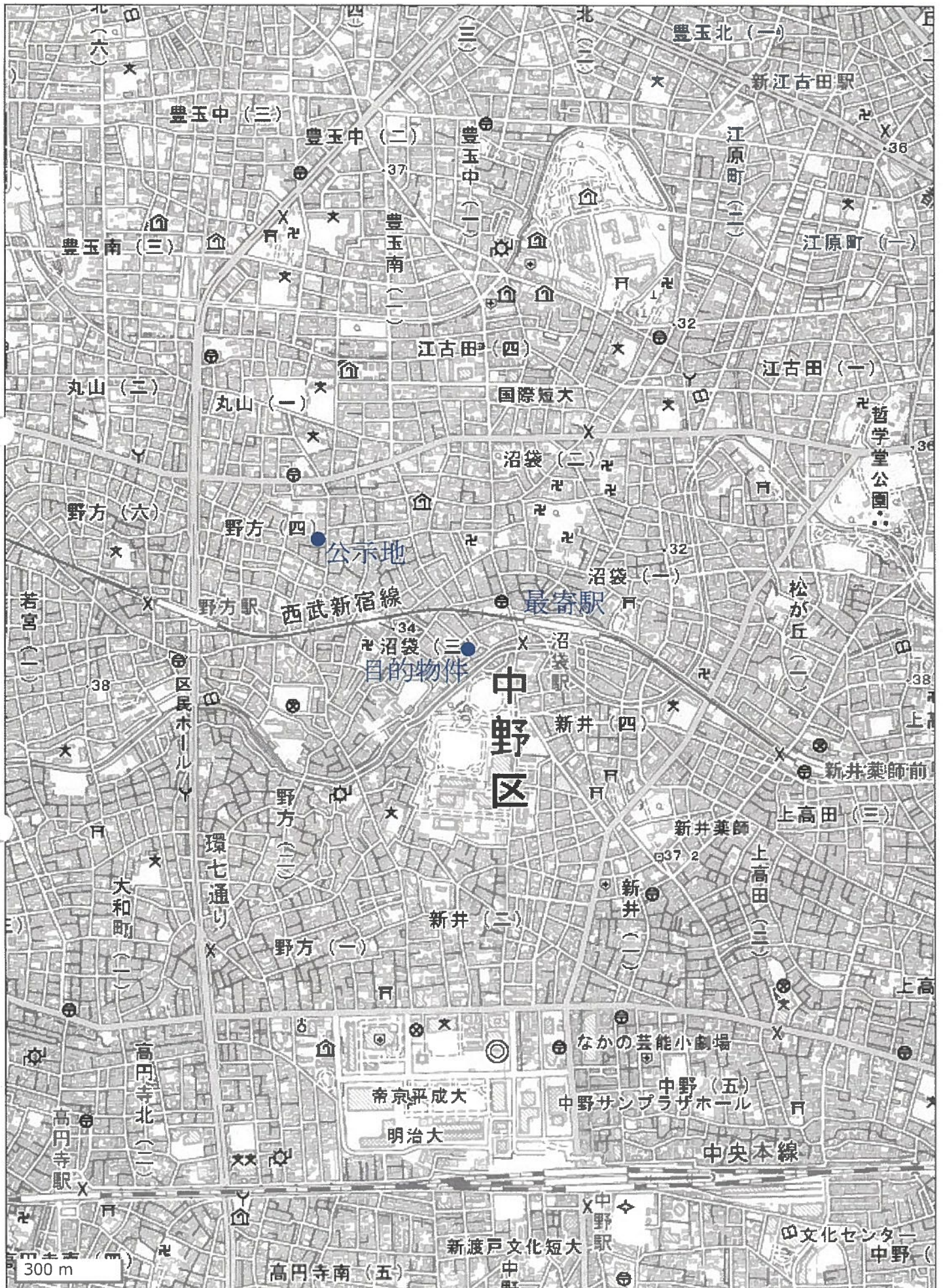
建物図面・各階平面図写

以 上

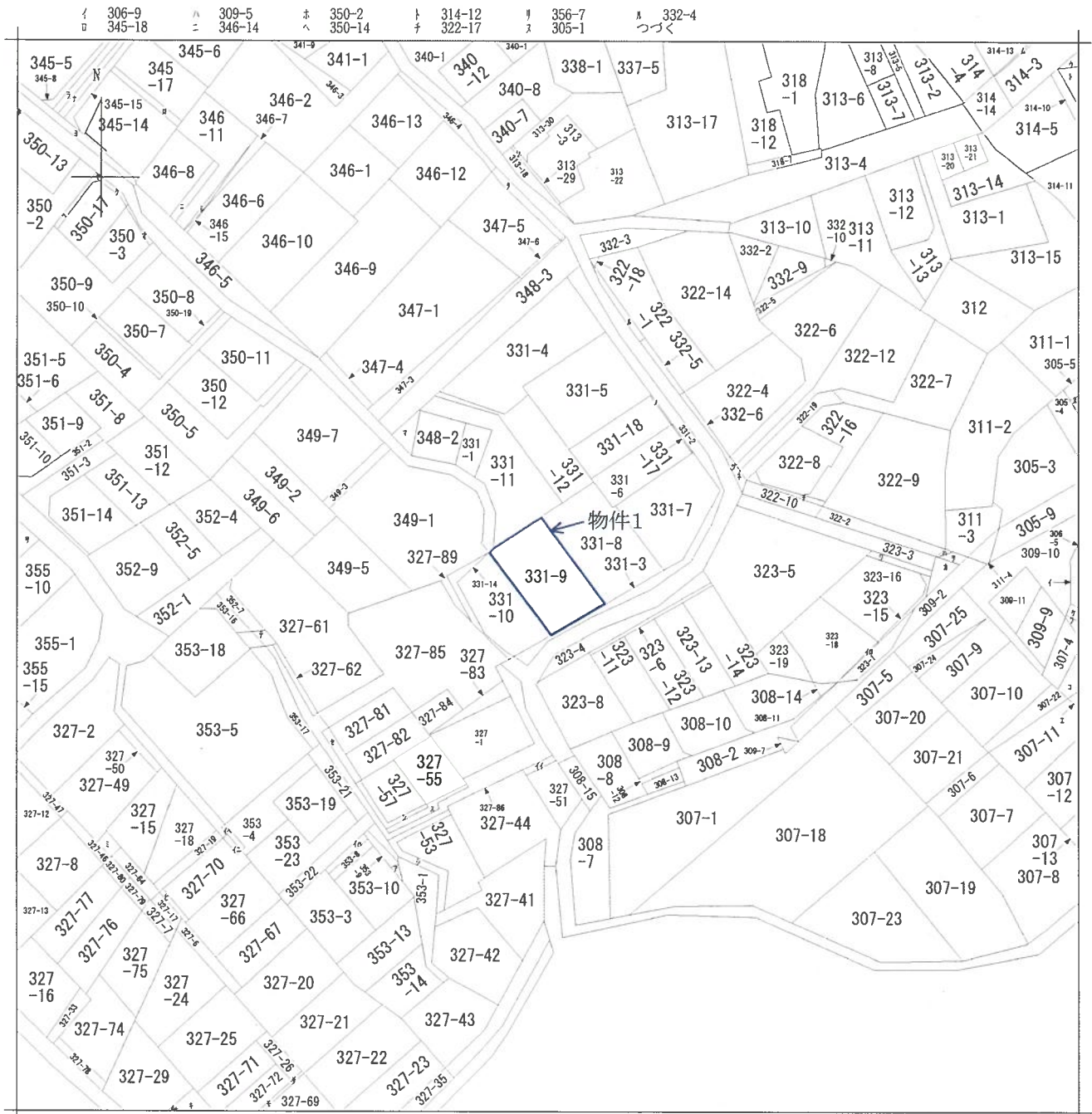
令和7年9月29日

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



地番
区域見出
沼袋3丁目

請 求 部 分	所 在	中野区沼袋三丁目				地 番	331番9			
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	昭和46年3月30日			備 付 年 月 日 (原 図)		補 事 記 項				

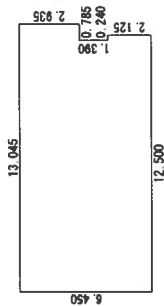
各階平面図

建物図面

家屋番号 331番9

建物の所在 中野区沼袋三丁目331番地9

1階

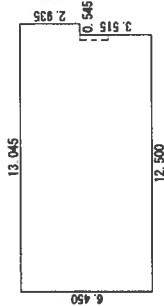


求積数

12.260 x 6.450 = 79.0770
0.785 x 2.935 = 2.3040
0.240 x 2.125 = 0.5100
計 81.8910

床面積 81.89 m²

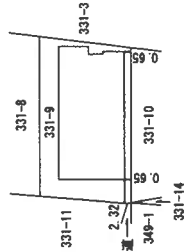
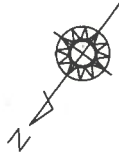
2階



求積数

0.545 x 2.935 = 1.5996
12.500 x 6.450 = 80.6250
計 82.2246

床面積 82.22 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500