

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 8 月 12 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 塩 田 俊一郎

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 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 9 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 17 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 9 月 10 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 9 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 8 月 12 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	66,400,000 53,120,000	一括	13,280,000	192,820	41,318
1	16,930,000				
2	49,470,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 中野区中央四丁目
 地 番 6 9 番 2 7
 地 目 宅地
 地 積 1 2 5 . 5 5 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 中野区中央四丁目 6 9 番地 2 7
 家屋 番号 6 9 番 2 7
 種 類 寄宿舍
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 6 3 . 9 8 平方メートル
 2 階 6 3 . 9 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 21 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, 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】

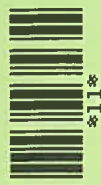
転借人学校法人東京国際学園が占有している。株式会社 G G ハウスマネジメントの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

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 中野区中央四丁目
地 番 69 番 27
地 目 宅地
地 積 125.55 平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 中野区中央四丁目 69 番地 27
家屋 番号 69 番 27
種 類 寄宿舍
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 63.98 平方メートル
2 階 63.98 平方メートル



令和8年(ケ)第 86号
令和8年 4月 9日 受理
令和8年 6月 8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 | 中野区中央四丁目 |
| | 地 番 | 69 番 27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 125.55 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中野区中央四丁目 69 番地 27 |
| | 家屋 番号 | 69 番 27 |
| | 種 類 | 寄宿舍 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 63.98 平方メートル
2 階 63.98 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		中野区中央4丁目22番5号	
土 地		物件1	
現 況 地 目	■宅地（一部公衆用道路）（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	■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	□所有者 ■その他の者 上記の者が本建物を 寄宿舍 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)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		株式会社 GG ハウスマネジメント	学校法人東京国際学園
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■その他 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■寄宿舍 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (賃借人会社担当者) ■文書 (■回答書 ■契約書)	■陳述 (転借人法人担当者、賃借人会社担当者) ■文書 (■回答書 ■契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		令和2年3月1日	平成30年3月 頃
最初の契約等	契約日	令和1年9月14日	不明
	期間	令和2年3月1日から ■令和4年2月末日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	不明
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新
現在の契約等	期間	令和4年3月1日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	令和4年11月1日から ☐ 令和 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 ()	☐ 所有者 ■その他 (賃借人 (転貸人))
当事者	借主	■占有者 ☐ その他 ()	■占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		当該月において借主が転借人から現実に受領した月額転貸賃料 (共益費を含む) の85% (毎月末日限り当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		毎月 金 604,800 円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	
特約等		■転貸可 ☐	
その他		・使用者: 101号室: B、103号室: C、104号室: D、105号室: E、201号室: F、202号室: G、203号室: H、204号室: I	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
株式会社クロスハウス担当者	1 本件建物の管理会社として弊社の社名が表示されていますが、所有者との賃貸借契約は令和2年2月29日付で解除しており、現在、弊社は本件建物に関与していません。 その他の事項についても、記録がなく、わかりません。 (令和8年4月15日電話聴取)
学校法人東京国際学園担当者(転借人法人担当者)	1 本件建物は、当校が株式会社 GG ハウスマネジメントから転借し、学生寮として使用しています。 契約書上は賃料が672,000円となっていますが、実際は従前からの賃料額である604,800円を賃料として支払っています。 更新契約はしておらず、継続して賃料を支払い、占有を継続しています。 2 株式会社 GG ハウスマネジメントとの転貸借契約は令和2年11月1日からで、それ以前から他の賃貸管理会社と転貸借契約を締結して、本件建物を使用しています。 最初の契約時期等については、契約書等が残っておらずわかりません。 また、当時の賃借人等についても、途中で何度か賃貸管理会社が変わっており、わかりません。 3 最初に賃貸借契約を締結して占有を開始した時、それ以前に建物を使用していた者はおらず、新築の状態でした。 また、平成30年3月9日付で、当時の賃貸管理会社との間で集合郵便受けの開錠番号について打ち合わせた記録が残っており、4月の新学期に合わせて使用を開始したことから、占有開始時期は、平成30年3月頃ではないかと思います。 4 本件建物は学生寮であり、学生から希望があれば入居できるので、各室の入れ替わりは頻繁にあります。 (令和8年5月19日電話聴取) (令和8年5月26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

(4 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 GG ハウス マネジメント (賃借人 (転貸人) 会社担当者)	1 弊社は、本件建物を所有者から賃借し、学校法人東京国際学園に転貸しています。 2 弊社は、令和2年3月1日から所有者との間で賃貸借契約を締結しましたが、それ以前の賃借人である株式会社クロスハウスは、株式会社シーザーを介して学校法人東京国際学園に転貸していたため、令和2年3月分から8月分の転貸料は株式会社シーザーから受領していました。 その後、同年9月分、10月分の賃料支払が滞ったため、同年11月1日から学校法人東京国際学園との間で転貸借契約を締結しました。 なお、株式会社シーザーとの間で、契約等は特にしていません。 3 学校法人東京国際学園との転貸借契約について、契約書上は賃料が672,000円となっていますが、実際は、従前からの賃料額である604,800円を賃料として受領しています。 4 所有者との賃貸借契約、学校法人東京国際学園との転貸借契約のいずれも更新契約をしておらず、継続して賃料を支払い、転貸料を受領しています。 (令和8年5月19日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

執行官の意見

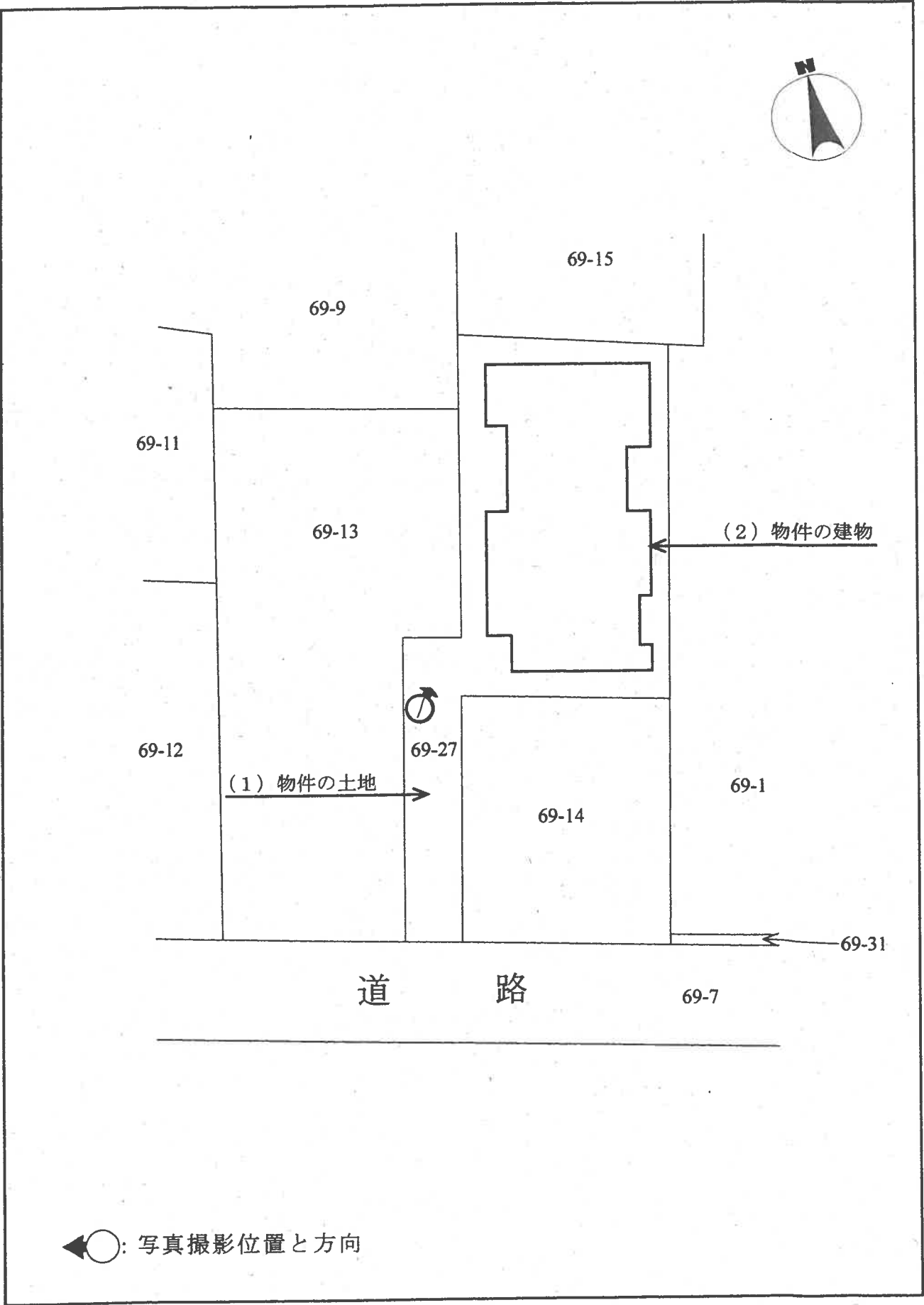
- 1 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1 土地南側路地状部分の一部が、公衆用道路に供されている。
- 3 物件2 建物玄関部分に「東京国際学園新中野学生寮」の表示がされている。
また、管理会社として「株式会社クロスハウス」の表示がされているが、関係人の陳述によれば、同社は令和2年2月29日付で所有者との賃貸借契約を解除しており、現在は物件2建物に関与していない。
- 4 物件2 建物はいわゆるシェアハウスで、1階及び2階に共用のキッチン、トイレ、シャワー室等が存在する。
- 5 転借人学校法人東京国際学園の占有開始時期について、関係人の陳述及び提出された資料等から、平成30年3月頃であると考えます。
- 6 所有者に対し、賃貸借契約等に関する照会書を送付したが、期限内に回答がなかった。
- 7 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の内容並びに現場の状況から、2枚目及び3枚目記載のとおり報告する。

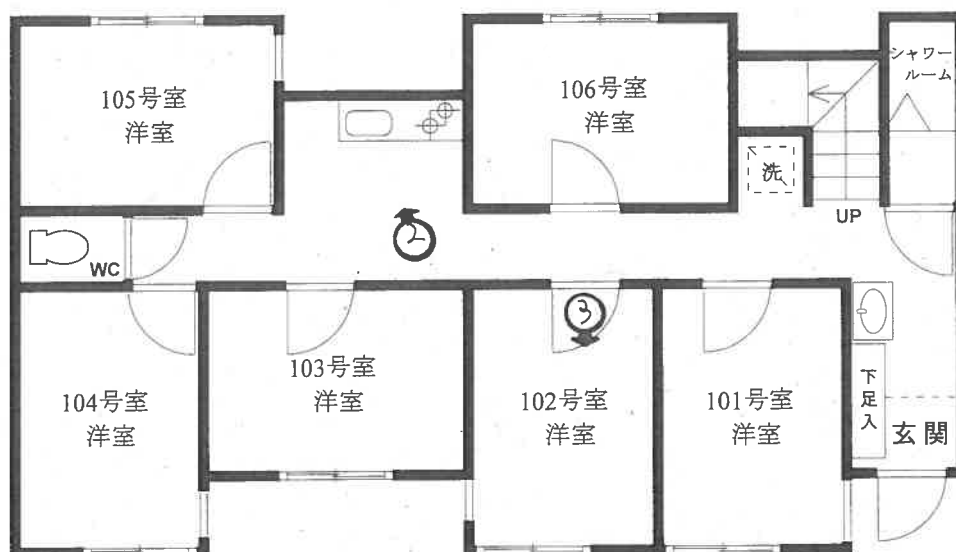
以 上

(調査経過用)

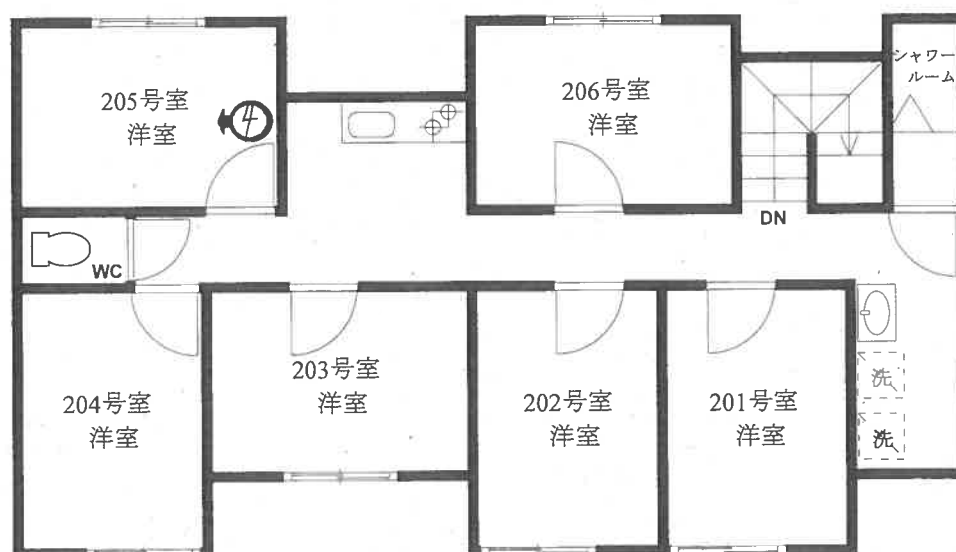
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年4月13日 15:00-15:30	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☐ 図面作成
令和8年4月15日 : - :	当庁 (電話)	☒ 株式会社クロスハウス担当者に 電話聴取
令和8年4月20日 : - :	当庁 (郵便)	☒ 所有者 A に対し 照会書送付
令和8年5月1日 : - :	当庁 (郵便)	☒ 水道供給契約等に関する照会
令和8年5月15日 14:00-14:30	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☐ 図面作成 ☒ 居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和8年5月18日 : - :	当庁 (郵便)	☒ 賃借人 (転貸人) 会社に 照会書送付
令和8年5月19日 : - :	当庁 (電話)	☒ 賃借人 (転貸人) 会社担当者に 電話聴取 ☒ 転借人法人担当者に 電話聴取 ☒ 転借人法人に対し 照会書送付
令和8年5月26日 13:00-13:30	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 ☒ 転借人法人担当者に 面接聴取
(特記事項) ☒ 令和8年5月26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。 (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
(7 枚目)





1 F



2 F

← 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



令和 8 年（ケ）第 86 号

令和 8 年 5 月 26 日 現地調査

令和 8 年 6 月 9 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 66,400,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 16,930,000 円
物件 2 (建物)	金 49,470,000 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。	地目：宅地（一部公衆用道路）
物件2	次の物件目録記載のとおり。	住居表示：中野区中央4丁目22番5号
番号	特記事項	
物件2	対象建物はシェアハウスとして設計・運営されている賃貸用不動産である。建物内には、家具・家電（以下「件外備品」）が備え付けられている。	

※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 8年（ケ）第 86号

物 件 目 録

- 1 所 在 中野区中央四丁目
 - 地 番 69番27
 - 地 目 宅地
 - 地 積 125.55平方メートル
- 2 所 在 中野区中央四丁目69番地27
 - 家屋 番号 69番27
 - 種 類 寄宿舍
 - 構 造 木造スレートぶき2階建
 - 床 面 積
 - 1階 63.98平方メートル
 - 2階 63.98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	東京メトロ丸ノ内線「新中野」駅から北方へ道路距離 340m（徒歩約 4 分）に位置する。（附属資料「位置図」参照）		
付近の状況	一般戸建住宅のほか小規模なアパート等が多くみられる住宅地域。		
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 第 1 種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第 2 種高度地区 日影規制、最低敷地面積 60 m ²	
画地条件	地積（登記） 形状等 間口・奥行 地勢	125.55 m ² 有効宅地部分と路地状部分で構成される旗竿形状地。 有効宅地部分：東西長さ約 8m・南北長さ約 12.8m の長方形地 路地状部分：幅約 2.1m、延長約 11m の帯状地 路地状部分の南端が正面街路に接する間口は約 2.1m、最大奥行約 21.7m、路地状部分の北東端が、有効宅地部分の南西端に接する長さは約 2.1m。 概ね平坦	
接面道路の状況等	路地状部分の南端が幅員約 4m の舗装区有通路（建築基準法第 42 条 2 項に該当）に概ね等高に接面する中間画地である。		
土地の利用状況等	物件 2 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 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	接道部分において約 0.2m のセットバックを了しており、当該部分の面積を上記地積に含む。		

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 29 年 5 月 26 日新築（登記）
	経過年数	約 9 年
	経済的残存耐用年数	約 21 年
構造等	構造	木造スレート葺 2 階建
	延床面積	127.96 m ² （登記）
仕様	外壁	サイディングボード
	内壁	ビニルクロスほか
	天井	ビニルクロスほか
	床	フローリングほか
	共用設備	キッチン、シャワールーム、洗濯・洗面室、トイレほか
	その他	格別なものはなし
現況用途等	寄宿舍（シェアハウス・専用居室は 12 室）（注）	
建物の品等	普通	
管理の状況	転借人である学校法人が学生寮として使用。管理の状態は普通。	
利用の状況	建物の占有者等の状況一覧のとおり。	
特記事項	○建築計画概要書	
	建築確認等	建築確認：第 16UDI3C 建 01338 号（平成 28 年 11 月 18 日） 確認済証：第 16UDI3C 建 01338 号（平成 29 年 7 月 11 日）
	建築主	現所有者
	数量	敷地面積 124.84 m ² 、延べ面積 127.96 m ²

建物の占有者等の状況一覧

	原借家契約	転借家契約
当事者	賃貸人：所有者 賃借人：株式会社 GG ハウスマネジメン ト	転貸人：株式会社 GG ハウスマネジメント 転借人：学校法人東京国際学園
占有開始日	令和 2 年 3 月 1 日	平成 30 年 3 月頃
契約期間	令和 4 年 3 月 1 日から期間の定めなし	令和 4 年 11 月 1 日から期間の定めなし
月額賃料等	転借人から受領した転貸賃料の 85%	賃料：604,800 円
敷金・保証金	なし	なし

備考	転貸目的	専用居室毎に、寮として学生に居住させている。
----	------	------------------------

(注)

●専用居室

室番号	用途	所在階・ 主な開口方位	面積※	備考
101	居室	1 階・西	約 6.8 m ²	ベッド、机、ラック、エアコンなどの 件外備品がある。(以下同じ)
102	居室	1 階・西	約 6.8 m ²	
103	居室	1 階・西	約 6.8 m ²	
104	居室	1 階・西	約 6.8 m ²	
105	居室	1 階・東	約 6.8 m ²	
106	居室	1 階・東	約 6.8 m ²	
201	居室	2 階・西	約 6.8 m ²	
202	居室	2 階・西	約 6.8 m ²	
203	居室	2 階・西	約 6.8 m ²	
204	居室	2 階・西	約 6.8 m ²	
205	居室	2 階・東	約 6.8 m ²	
206	居室	2 階・東	約 6.8 m ²	

※建物図面及び間取図をもとに図上概測した。

●共用部分

1 階	キッチン、トイレ、洗濯乾燥機 1 台、洗面台、シャワーブース
2 階	キッチン、トイレ、洗濯機・乾燥機各 2 台、洗面台、シャワーブース
備考	冷蔵庫、電子レンジなどの件外備品がある。

第5 評価額算出の過程

本件はシェアハウスとして設計された一棟の建物であり、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。そこで、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建付地価格等（物件1）

目的土地の建付地価格等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	建付地価格等 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	774,000 円/㎡	×0.70	×125.55 ㎡	×0.95	=64,620,000 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。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 - 3

（公示価格等）	（時点修正）	（標準化補正）	（地域格差）	（規準価格）
774,000 円/㎡	×105/100	×100/100	×100/105	=774,000 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して、補正率を査定した。
 - ・地域格差：対象地域と比較した公示地等の所在地域の特性（環境条件がやや優る）を考慮して、地域格差を査定した。
- イ. 個別格差：旗竿形状地であること、セットバック部分の地積を含むこと等を考慮。
- 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：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

②建物価格（物件 2）

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、建物価格を次のとおり求めた。

物件番号	再調達原価 ア	現況床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
2	300,000 円/㎡	× 127.96 ㎡	× 0.63	= 24,180,000 円

ア. 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ. 現況床面積：登記数量

ウ. 現価率：

・経過年数約 9 年、経済的残存耐用年数約 21 年、観察減価率 10%（保守管理の状況を考慮）

・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：21 年 ÷（9 年 + 21 年）×（1 - 0.10）= 0.63（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. 敷地利用権等価格

物件番号	建付地価格 ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格 ウ
1	64,620,000 円	× 0.65 法定地上権	= 42,000,000 円

ア. 建付地価格：前記 1①

イ. 敷地利用権等割合：売却により法定地上権が成立すると解される。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総合的に勘案して判定した。

ウ. 敷地利用権等価格：1 万円未満四捨五入の端数処理を行った。

3. 積算価格

前記 1 で求めた基礎となる価格について、土地は敷地利用権等価格を控除し、建物は敷地利用権等価格を加算し、さらに、占有減価修正を施して、積算価格を次のとおり求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	価格補正 ウ	占有減価 修正 エ	積算価格 (円) オ	価格構 成比 カ
1	(64,620,000	－42,000,000)	×1.00	×1.00	=22,620,000	25.5%
2	(24,180,000	＋42,000,000)	×1.00	×1.00	=66,180,000	74.5%
積算価格 (合計)					88,800,000	100%

- ア. 基礎となる価格：前記 1
- イ. 敷地利用権等価格：前記 2
- ウ. 価格補正：必要なし。
- エ. 占有減価修正：必要なし。
- オ. 積算価格：1 万円未満四捨五入の端数処理を行った。
- カ. 価格構成比：各物件の積算価格割合（小数第 2 位を四捨五入）

Ⅱ 収益価格の試算

目的物件の収益力を把握するため、現状の賃貸を継続することを前提として想定し、収益還元法を適用する。収益価格は、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て求めた。

有効総収益 ア	総費用 イ	純収益 ウ	還元利回り エ	収益価格 オ
(7,801,000 円	－2,694,000 円)	=5,107,000 円	÷6.7%	=76,220,000 円

- ア. 有効総収益：周辺類似物件の賃料水準を参考として、居室ごとに新規契約を想定して満室時総収入を求め、空室損失を控除して総収益を求めた。
- イ. 総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、件外備品リース料相当額等を考慮して査定。
- ウ. 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加算して求めた。
- オ. 収益価格：1 万円未満四捨五入の端数処理を行った。

Ⅲ 評価額の判定

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、周辺類似物件の取引事例等を参考として土地・建物価格を適切に査定したので、精度・規範性とも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、収益や還元利回り等を適切に査定したので、精度・規範性とも高い試算価格を求めることができた。以上のことから、求められた積算価格と収益価格を関連付けて、調整後の価格を次のとおり求めた。

① 積算価格	88,800,000円
② 収益価格	76,220,000円
③ 調整後の価格	83,000,000円

2. 評価額

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額、その他の控除を考慮して、評価額を次のとおり決定した。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	その他の控除 オ	評価額 (円) カ
1	83,000,000	×25.5 %	×1.00	×0.80	—	=16,930,000
2		×74.5%	×1.00	×0.80	—	=49,470,000
一括価格（合計）						66,400,000

ア. 調整後の価格：前記 1③

イ. 価格構成比：前記 1 3

ウ. 市場性修正：必要なし。

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て、修正率を査定した。

オ. その他の控除：買受人の引受けとなる敷金等の預り金を控除する。本件の場合必要なし。

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-3
所在: 中野区中央 2 丁目 42 番 5 (中央 2-45-4)
価格: 774,000 円 / m²
位置: 「中野坂上」駅から道路距離約 480m に位置する。
価格時点: 令和 8 年 1 月 1 日
地積: 80 m²
供給処理施設: 水道、ガス、下水
接面街路: 北西 4m 区道
用途指定等: 第 1 種中高層住居専用地域 (指定建蔽率 60%、指定容積率 200%)、
準防火地域
地域の概要 戸建住宅が多くみられる住宅地域

第 7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図 (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 9 日
評価人 不動産鑑定士
菱 村 千 枝



1 : 8,000 相当
地図使用承認(C)マッフル第7-023号

地図上の1センチは 約 80 メートル
印刷中心は 東経 139度40分 2秒 北緯 35度42分12秒

78-9 77-10 ハ 71-23 71-7 ホ 71-19 71-10 ト 71-17 70-17 リ 72-2 70-34 ル 70-6 つづく

公図写し
縮尺1:600



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
 図で、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

中央4丁F

登記年月日：平成21年1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登録)

令和8年2月25日 東京法務局

登記官

請求番号：5-2

地積測量図

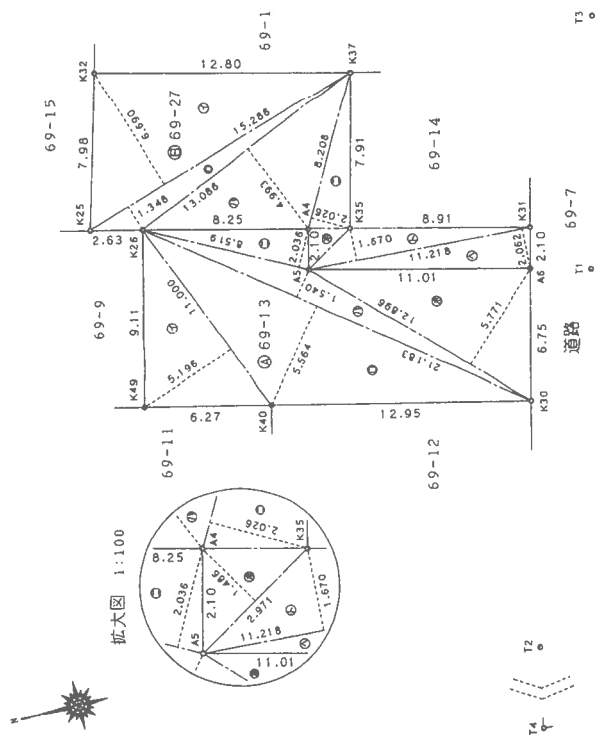
地番 69番13、69番27

土地の所在 中野区中央四丁目

地番④69-13			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	11.000	5.196	57.156000
ロ	21.183	5.564	117.862212
ハ	21.183	1.540	32.621820
ニ	8.519	2.036	17.344684
ホ	12.896	5.771	74.422816
		倍面積	299.407532
		面積	149.7037660
		地積	149.70 m ²

地番⑤69-27			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	15.286	6.690	102.263340
ロ	15.286	1.348	20.605528
ハ	13.086	4.993	65.338398
ニ	8.208	2.026	16.629408
ホ	2.971	1.486	4.414906
ヘ	11.218	2.062	23.131516
ト	11.218	1.670	18.734060
		倍面積	251.117156
		面積	125.5585780
		地積	125.55 m ²

地番	地積
④69-13	149.70 m ²
⑤69-27	125.55 m ²



測点名	X	座標	Y	座標	備考
A4	113.133	105.419	105.419	コンクリート杭	
A5	113.630	103.377	103.377	コンクリート杭	
A6	102.931	100.772	100.772	コンクリート杭	
K25	123.721	107.979	107.979	石杭	
K26	121.151	107.379	107.379	石杭	
K30	104.557	94.212	94.212	石杭	
K31	102.426	102.811	102.811	石杭	
K32	121.583	115.674	115.674	石杭	
K35	111.092	104.921	104.921	石杭	
K37	109.149	112.595	112.595	石杭	
K40	117.176	97.122	97.122	石杭	
K49	123.292	98.524	98.524	石杭	
T1	100.000	100.000	100.000	トラバース線	
T2	107.173	82.056	82.056	トラバース線	
T3	96.813	112.480	112.480	トラバース線	
T4	121.500	10.716	10.716	トラバース線	
T5	104.587	9.387	9.387	街区補助点(28325)	

公共座標値参照

測点名	X	座標	Y	座標	備考
T5	-33248.324	-14856.627	-14856.627	-14856.627	街区補助点(28325)

測地系	任意座標
測量年月日	平成20年12月5日

縮尺	0.999903
----	----------

申請人	
縮尺	1/250

作製者

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25日 東京法務局

登記件

各階平面図	家屋番号	69-27	建物図面
-------	------	-------	------

69-27

家屋番号

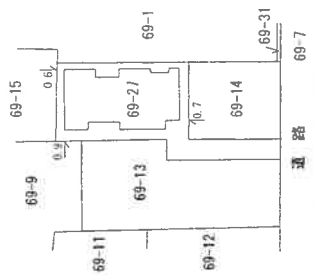
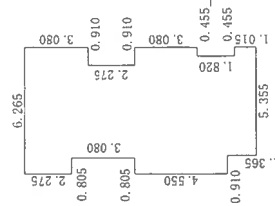
中野区中央四丁目 69番地 27

建物の所在

1階 2階
(各階同型)

求	積	表
5.355	×	1.015
4.900	×	0.350
5.810	×	1.470
6.265	×	3.080
4.550	×	2.275
5.460	×	0.805
6.265	×	2.275
合 計 63.986650		
床面積		63.98 m ²

合計	63.986650
床面積	63.98 m ²



作者

申請人

056

500
縮尺