

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月27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11月11日 午前 9時00分から<br>令和 8年11月18日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 8年11月25日 午前 9時30分<br>場 所 東京地方裁判所民事執行センター売却場                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 8年12月 3日 午前11時00分<br>場 所 東京地方裁判所民事第21部                                                                               |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 8年11月26日 午前 9時20分から<br>令和 8年11月30日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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10月27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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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    | 26,340,000<br>21,072,000 |          | 5,268,000  | 35,164   | 7,534    |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 中野区沼袋二丁目 1548 番地 4

建物の名称 カーサ沼袋

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 沼袋二丁目 1548 番 4 の 22

建物の名称 507

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 44.14 平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 中野区沼袋二丁目 1548 番 4

地 目 宅地

地 積 960.01 平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 284973 分の 4609

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 2

共有者 C 持分 4 分の 1



## 物 件 明 細 書

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

---

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】

本件共有者らが占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

---

### 《 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。

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 中野区沼袋二丁目1548番地4

建物の名称 カーサ沼袋

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 沼袋二丁目1548番4の22

建物の名称 507

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 44.14平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 中野区沼袋二丁目1548番4

地 目 宅地

地 積 960.01平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 284973分の4609

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の2

共有者 C 持分4分の1



令和8年（ケ）第 145号  
令和8年 7月21日 受理  
令和8年 8月20日 提出  
（評価人 曾我 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

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 中野区沼袋二丁目 1 5 4 8 番地 4

建物の名称 カーサ沼袋

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 沼袋二丁目 1 5 4 8 番 4 の 2 2

建物の名称 5 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 4 4 . 1 4 平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 中野区沼袋二丁目 1 5 4 8 番 4

地 目 宅地

地 積 9 6 0 . 0 1 平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 8 4 9 7 3 分の 4 6 0 9

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 2

共有者 C 持分 4 分の 1

(区分所有建物用1)

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                         |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示           | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                         |
| 住居表示             | 中野区沼袋2丁目40番12-507号<br>カーサ沼袋                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                         |
| 建物               | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                         |
| 種類、構造及び床面積の概略    | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                         |
| 物件目録にない附属建物      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 種類:<br/> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 構造:<br/> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 床面積: </div> |                                                                                                                                                                                         |
| 占有者及び占有状況        | <input checked="" type="checkbox"/> 共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を所有して占有している (但し、空室である。)<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                         |
| 管理費等の状況          | <input checked="" type="checkbox"/> 月額は次のとおり<br>管理費 10,480 円<br>修繕積立金 10,480 円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 令和8年8月7日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年4月分～令和8年7月分<br>計 356,320 円<br><input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 28,687 円 (年利 12%) |
| 管理費等照会先          | 日本管財住宅管理株式会社                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                         |
| その他の事項           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                         |
| 敷地権              | 符号1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                         |
| 現況地目             | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                         |
| 形状               | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                         |
| 敷地権の種類           | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 )<br><input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                         |
| その他の事項           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                         |
| 執行官保管の仮処分        | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号<br/> 保管開始日 平成 年 月 日 </div>                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                         |
| 敷地権以外の土地 (目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                         |
| 土地建物の位置関係        | <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

## 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建物は、集合郵便受けが閉鎖され、電気の供給が停止しており、室内には動産類が存在しなかった。  
また、共有者ら以外の第三者の占有を示す徴表は見当たらなかった。
- 3 物件1建物の占有状況は、提出された回答書の内容及び現場の状況等から、2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8年7月24日<br>11:30-11:40    | 物件所在地     | <input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影<br><input type="checkbox"/> 図面作成<br><input checked="" type="checkbox"/> 居住者に対し、通知書・照会書差置き |
| 令和8年7月24日<br>:   -   :      | 当庁（郵便）    | <input checked="" type="checkbox"/> 共有者 B、C に対し 照会書送付                                                                                                                                                                                                         |
| 令和8年7月30日<br>:   -   :      | 当庁（ファックス） | <input checked="" type="checkbox"/> 管理費に関する調査                                                                                                                                                                                                                 |
| 令和8年8月4日<br>13:40-14:00     | 物件所在地     | <input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影<br><input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人を同行    |
| 令和   年   月   日<br>:   -   : |           |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 令和   年   月   日<br>:   -   : |           |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 令和   年   月   日<br>:   -   : |           |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 令和   年   月   日<br>:   -   : |           |                                                                                                                                                                                                                                                               |

(特記事項)

☐ 令和   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。

☒ 令和8年8月4日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 D を立ち合わせ、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)

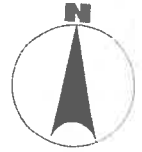
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり  
( 4 枚目)

# 土地建物位置関係図

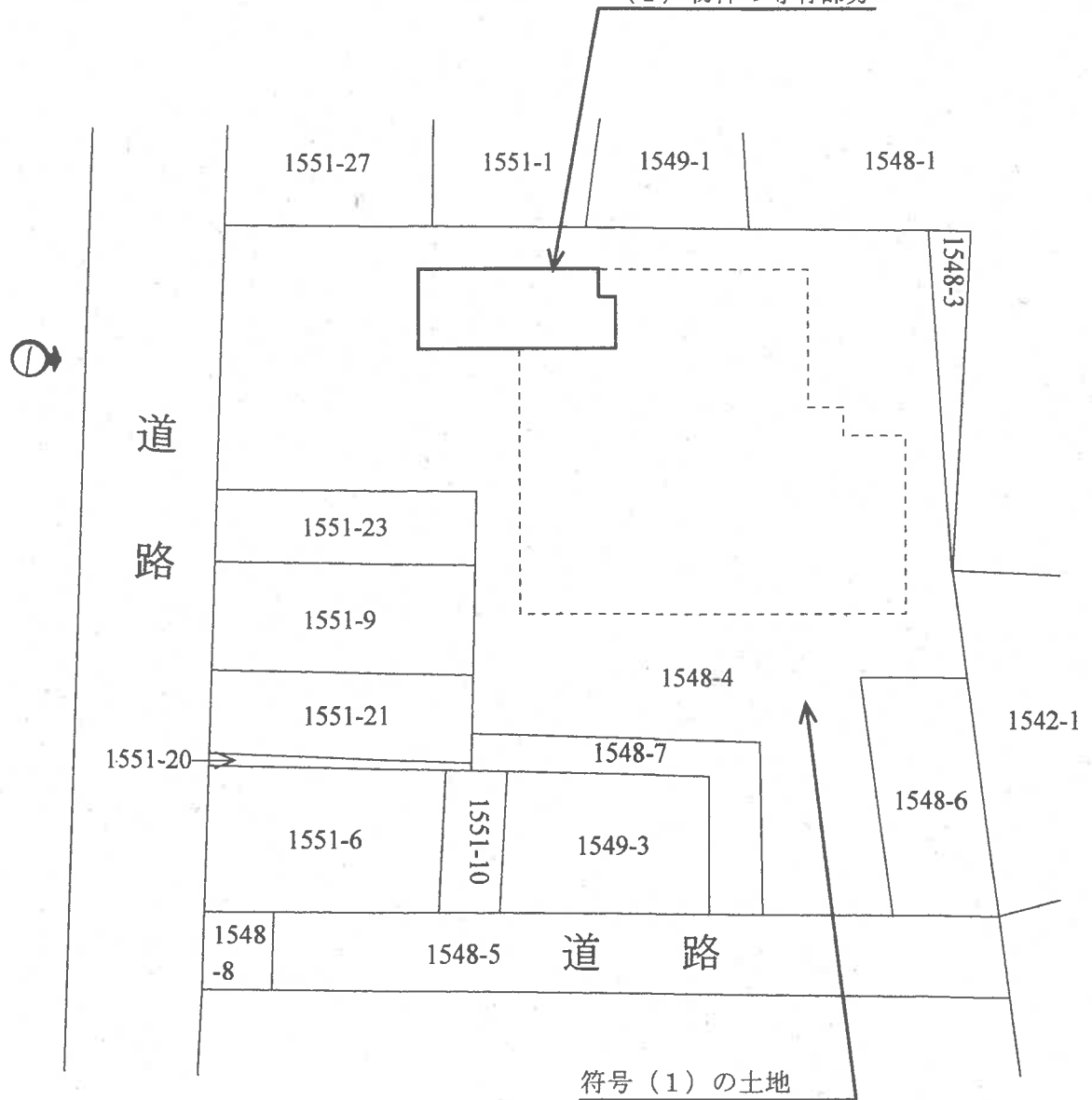
令和8年（ケ）第145号

建物の存する部分 5階

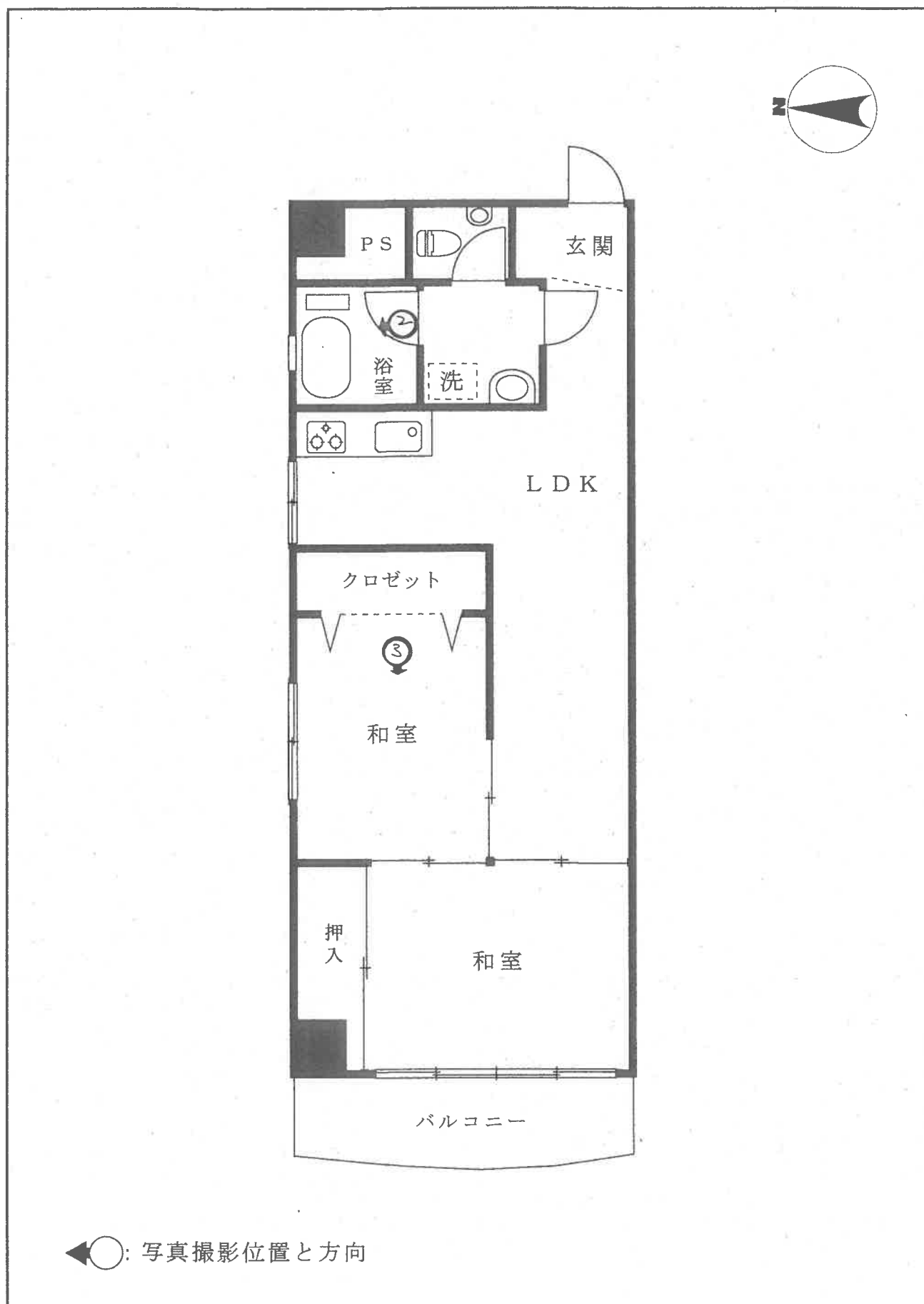
建物の名称 507



(1) 物件の専有部分



◀○: 写真撮影位置と方向



物件 / の建物

1



2



3



令和 8 年（ケ）第 1 4 5 号  
令和 8 年 8 月 4 日 現地調査  
令和 8 年 8 月 2 1 日 評 価

東京地方裁判所 御中

## 評 価 書

評 価 人 曾 我 一 郎

## 第1 評価額

| 物件番号 | 評価額           |
|------|---------------|
| 1    | 金 26,340,000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)<br>中野区沼袋2-40-12<br><br>(マンション名, 部屋番号)<br>カーサ沼袋 507号室 |
| 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。

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 中野区沼袋二丁目 1 5 4 8 番地 4

建物の名称 カーサ沼袋

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 沼袋二丁目 1 5 4 8 番 4 の 2 2

建物の名称 5 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 4 4 . 1 4 平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 中野区沼袋二丁目 1 5 4 8 番 4

地 目 宅地

地 積 9 6 0 . 0 1 平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 8 4 9 7 3 分の 4 6 0 9

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 2

共有者 C 持分 4 分の 1

## 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

|                                                                     |                                                                                                      |                                                                    |                                 |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                           | 西武新宿線「沼袋」駅南口より北西方道路距離約450m（徒歩約6分），バス停留所「江古田四丁目」より南方道路距離約110m（徒歩約2分），中野区沼袋二丁目40番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。 |                                                                    |                                 |
| 付 近 の 状 況                                                           | 共同住宅，店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域である。                                                                              |                                                                    |                                 |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br><br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない<br>一般的な規制） | 区 分 境 界                                                                                              | 西側都市計画道路計画線端から30m以内                                                | 西側都市計画道路計画線端から30m以東             |
|                                                                     | 都市計画区分                                                                                               | 市街化区域                                                              | 市街化区域                           |
|                                                                     | 用途地域                                                                                                 | 近隣商業地域                                                             | 第一種低層住居専用地域                     |
|                                                                     | 建 蔽 率                                                                                                | 80%                                                                | 60%                             |
|                                                                     | 容 積 率                                                                                                | 300%                                                               | 150%                            |
|                                                                     | 防 火 規 制                                                                                              | 防火地域                                                               | 準防火地域                           |
|                                                                     | その他の規制                                                                                               | 最低限度7m高度地区                                                         | 最高高さ10m第一種高度地区，最低敷地面積60㎡，日影規制区域 |
|                                                                     | 沼袋区画街路第4号線沿道地区地区計画区域，再開発促進地区（沼袋駅周辺地区），宅地造成等工事規制区域，東京都景観計画区域（一般地域），新たな防火規制区域                          |                                                                    |                                 |
| 画 地 条 件                                                             | 地 積<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢<br>そ の 他                                                              | 960.01㎡（土地の符号1）<br>不整形<br>間口約15m，奥行約43m<br>前面道路と等高，地勢はほぼ平坦<br>特になし |                                 |
| 接 面 道 路 状 況 等                                                       | 西側幅員約6.2m区道（建築基準法第42条1項4号）及び南側幅員約4m私道（現況幅員約4.5m，建築基準法第42条1項5号）に二方路で接する。                              |                                                                    |                                 |
| 土地の利用状況等                                                            | 物件1を含む一棟の建物敷地，駐車場等として利用している。建物配置は附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。                                              |                                                                    |                                 |
| 供 給 処 理 施 設<br><br>（基本的には敷地内<br>への引き込みの有無<br>を基準としている）              | 上 水 道                                                                                                | あり                                                                 |                                 |
|                                                                     | 都 市 ガ ス                                                                                              | あり                                                                 |                                 |
|                                                                     | 下 水 道                                                                                                | あり                                                                 |                                 |
| 敷 地 権 の 表 示                                                         | 敷地権の種類                                                                                               | 所有権                                                                |                                 |
|                                                                     | 敷地権の割合                                                                                               | 284973分の4609                                                       |                                 |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>①西側で接している区道は都市計画道路（中野区画街路第4号線，計画幅員14m，当初告示年月日：平成23年8月19日，事業中）である。建替時にはセットバックを要する。</p> <p>②建替時には地区計画による壁面後退を要する。</p> <p>③中野区水害ハザードマップによると，目的物件上に浸水想定がある。</p> <p>④「カーサ沼袋」の南側駐車場のうち1548番6と1548番7は，「カーサ沼袋」の敷地権ではなく，民間法人の所有となっている。したがって，当該2つの土地は「カーサ沼袋」の敷地の一部のように見えるが，目的物件を構成していない。</p> |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                 |                                                                                        |                                          |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| マ ン シ ョ ン 名     | カーサ沼袋                                                                                  |                                          |
| 建 物 の 用 途       | 共同住宅（総戸数 53 戸）                                                                         |                                          |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載)<br>経 過 年 数<br>経済的残存耐用年数                                                    | 昭和 45 年 8 月 31 日新築<br>約 56 年<br>ほぼ満了している |
| 構 造 ・ 延 床 面 積   | 鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建 延床面積 3,343.1 m <sup>2</sup>                                          |                                          |
| 仕 様             | 外 壁<br>そ の 他                                                                           | 吹付タイル化粧左官仕上等<br>タイル貼，吹付等                 |
| 設 備 等           | 集合郵便受，エレベーター，共用施設あり。オートロックはない。                                                         |                                          |
| 建 物 の 品 等       | 普通                                                                                     |                                          |
| 管 理 の 形 態 等     | 管 理 組 合<br>管 理 会 社<br>管 理 形 態                                                          | カーサ沼袋管理組合<br>日本管財住宅管理株式会社<br>管理会社による管理   |
| 管 理 の 状 況       | 普通                                                                                     |                                          |
| 特 記 事 項         | <p>① 旧耐震である。</p> <p>② 都市計画道路のため，建物は道路境界より後退している。</p> <p>③ 敷地面積に対する延床面積は容積率を超過している。</p> |                                          |

(2) 専有部分の概要

|                        |                             |                                           |
|------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------|
| 構 造 ・ 種 類              | 鉄筋コンクリート造 1 階建・居宅           |                                           |
| 位 置                    | 5 階 (507 号室)<br>主要開口部の方位：西  |                                           |
| 床 面 積                  | 専 有 面 積                     | 44.14 m <sup>2</sup>                      |
|                        | 共用部分を含む現況床面積                | 56.39 m <sup>2</sup>                      |
| 間 取 り                  | 2LDK                        |                                           |
| バルコニー等                 | 西向き 約 5 m <sup>2</sup> あり   |                                           |
| 仕 様                    | 天 井                         | 敷目板張, ボード, 吸音ボード等                         |
|                        | 床                           | カーペット, 畳, 長尺塩ビシート貼等                       |
|                        | 内 壁                         | ビニールクロス貼等                                 |
|                        | 設 備                         | キッチン, バス, トイレ等                            |
|                        | そ の 他                       | なし                                        |
| 保守管理の状態                | 空室で残置物はないが, クリーニング未了の状態である。 |                                           |
| 管 理 費 等                | 管 理 費                       | 10,480 円 (月額)<br>(令和 8 年 8 月 7 日現在, 以下同じ) |
|                        | 修繕積立金                       | 10,480 円 (月額)                             |
|                        | 滞 納 額                       | 356,320 円 (令和 7 年 4 月分～令和 8 年 7 月分)       |
|                        | 遅延損害金                       | 28,687 円 (年利 12%)                         |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 | 所有者が居宅として, 空き家の状態で占有している。   |                                           |
| 特 記 事 項                | 特になし                        |                                           |

## 第5 評価額算出の過程

本件は都市型の区分所有建物であり、買受人が投資用不動産として保有することも社会的・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 建物価格

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、これに減価修正を行って建物価格を判定した。

| 再調達原価 (円/㎡)<br>ア | 現況床面積 (㎡)<br>イ | 残価率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>エ |
|------------------|----------------|----------|---------------|
| 415,000          | × 56.39        | × 0.10   | = 2,340,000   |

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ 現況床面積：固定資産関係証明書記載の現況床面積(共用部分を含む)を採用。

ウ 残価率：経済的耐用年数をほぼ満了していることに鑑み、残価率を10%と査定した。

エ 建物価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

## ② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

| 更 地 価 格           |           | 地 積<br>(㎡) | 建 付<br>減 価 | 敷地権の割合          | 敷地権価格<br>(円) |
|-------------------|-----------|------------|------------|-----------------|--------------|
| 標準画地価格<br>(円/㎡) ア | 個別格差<br>イ |            |            |                 |              |
| 1,130,000         | × 1.30    | × 960.01   | × 1.0      | × 4609 / 284973 | = 22,810,000 |

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（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 5-2

$$\begin{aligned} & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\ & 763,000 \text{ 円/㎡} \times 107/100 \times 100/100 \times 100/72 = 1,130,000 \text{ 円/㎡} \\ & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

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：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、環境条件等は劣っている。

イ 個 別 格 差：形状－5%，二方路＋5%，都市計画道路±0%，マンション用地＋30%，計＋30%（1.30）と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：必要なし

オ 敷地権の割合：登記記載による敷地権の割合による。

カ 敷地権価格：1 万円未満四捨五入の端数整理を行った。

## 2 積算価格（敷地権付建物の価格）

| 建物価格<br>(円)<br>ア | 敷地権価格<br>(円)<br>イ | 価格補正<br>ウ | 個別格差<br>エ | 占有減価<br>修正<br>オ | 積算価格<br>(円)<br>カ |
|------------------|-------------------|-----------|-----------|-----------------|------------------|
| (2,340,000       | + 22,810,000)     | × 1.30    | × 1.03    | × 1.00          | = 33,680,000     |

ア 建 物 価 格：前記①エ

イ 敷 地 権 価 格：前記②カ

ウ 価 格 補 正：同一マンション並びに周辺類似のマンション取引水準等を斟酌して補正した。

エ 個 別 格 差：階層別補正…1.00（対象 5 階） 位置別等修正…1.03（角部屋）  
その他…1.00（特になし）

$$\text{相乗積 } 1.00 \times 1.03 \times 1.00 = 1.03 \text{ (小数第 3 位を四捨五入)}$$

オ 占有減価修正：必要なし

カ 積 算 価 格：1 万円未満四捨五入の端数整理を行った。

## Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり求めた。

《DCF法による価格査定表》

| 3年間の<br>有効純収益<br>現価の合計<br><br>ア | 正味復帰価格の現価              |                          |                                          |                          |                               | DCF法による価格<br><br>ア+カ=キ<br>キ |
|---------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
|                                 | 4年目の<br>有効純収益<br><br>イ | 最終<br>還元<br>利回り<br><br>ウ | 3年目期末<br>復帰価格※1<br><br>イ÷ウ×(1-0.03)<br>エ | 複利<br>現価率<br>※2<br><br>オ | 正味復帰<br>価格の現価<br><br>エ×オ<br>カ |                             |
| 2,880,795 円<br>( 8.4 %)         | 1,094,480 円            | 3.1 %                    | 34,246,632 円                             | 0.9151                   | 31,339,093 円<br>( 91.6 %)     | 34,220,000 円<br>( 100 %)    |

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 3.0\%)^3 = 0.9151 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の有効純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目の有効純収益：保有期間終了後（4年目）の有効純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の有効純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の有効純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ 収益価格：保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予測価格の現在価値の合計額で、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。

本件においては、周辺地域における類似規模の類似マンション等の売買事例・売り希望事例等を総合的に考慮して、下記の通り、積算価格を端数処理した価格をもって調整後の価格とした。

|           |              |
|-----------|--------------|
| ① 積 算 価 格 | 33,680,000 円 |
| ② 収 益 価 格 | 34,220,000 円 |
| ③ 調整後の価格  | 33,600,000 円 |

#### 2 評価額の判定

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並びにその他の控除（敷金等）を考慮して評価額を決定した。

| 調 整 後<br>の 価 格<br>(円)<br>ア | 市 場 性<br>修 正<br>イ | 競売市場<br>修 正<br>ウ | 滞納管理費等<br>相当額の減価<br>エ | その他の控除<br>(円)<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>カ |
|----------------------------|-------------------|------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|
| 33,600,000                 | ×1.00             | ×0.80            | ×0.98                 |                    | = 26,340,000      |

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 市場性修正：必要なし

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等及び代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額を考慮した減価を行った。

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5-2）

所 在：中野区沼袋一丁目257番9外

住 居 表 示：沼袋1-39-3

価 格：763,000円/㎡

位 置：西武新宿線「沼袋」駅より道路距離約90m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：109㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南東側幅員約4.5m区道に接する中間画地

用 途 指 定 等：近隣商業地域（建蔽率80%，容積率300%）

防火地域

地 域 の 概 要：中低層の店舗兼住宅が建ち並ぶ近隣商業地域

## 第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写（法務局備付のA3をA4へ縮小したもの）

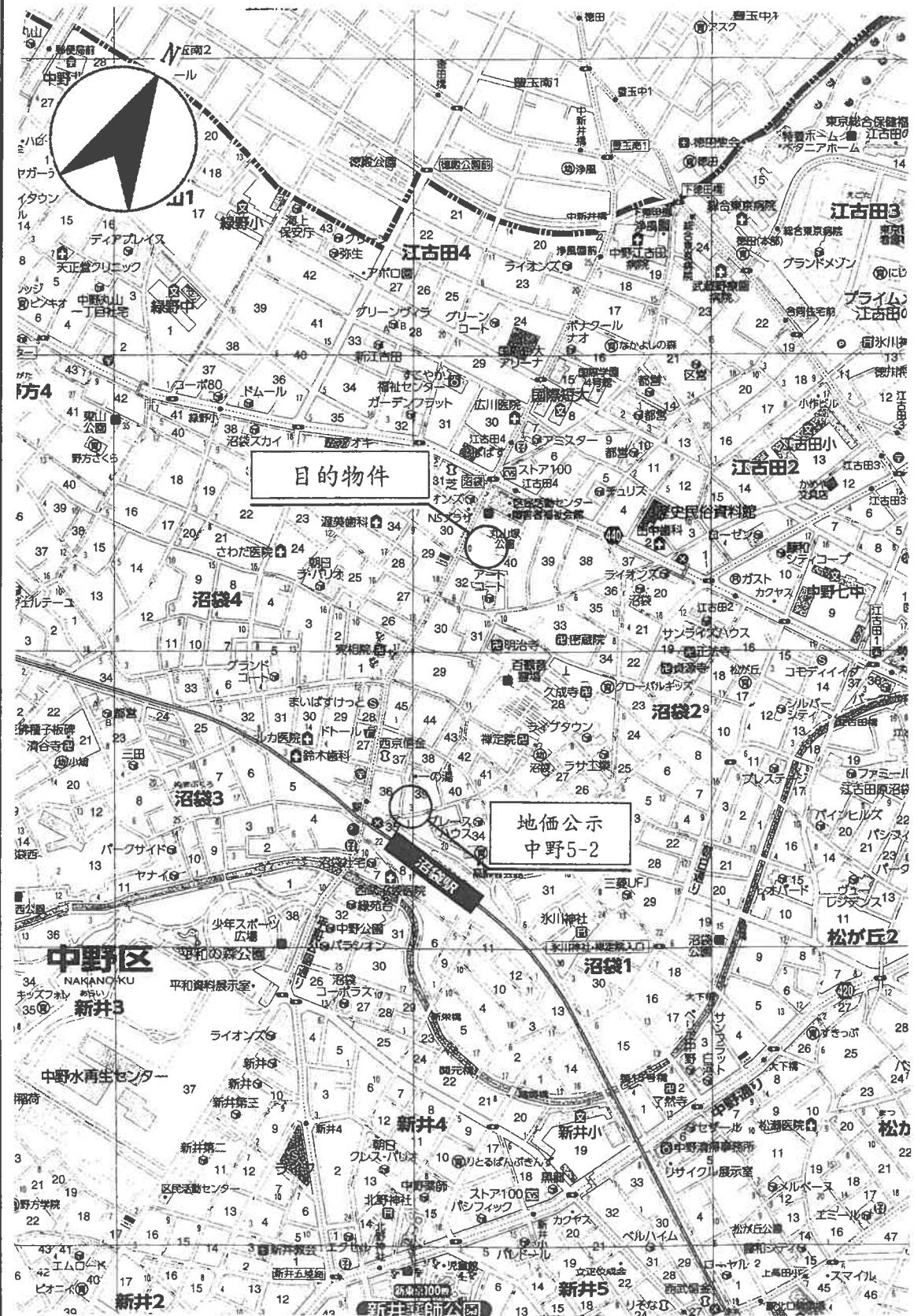
以 上

令和8年8月21日

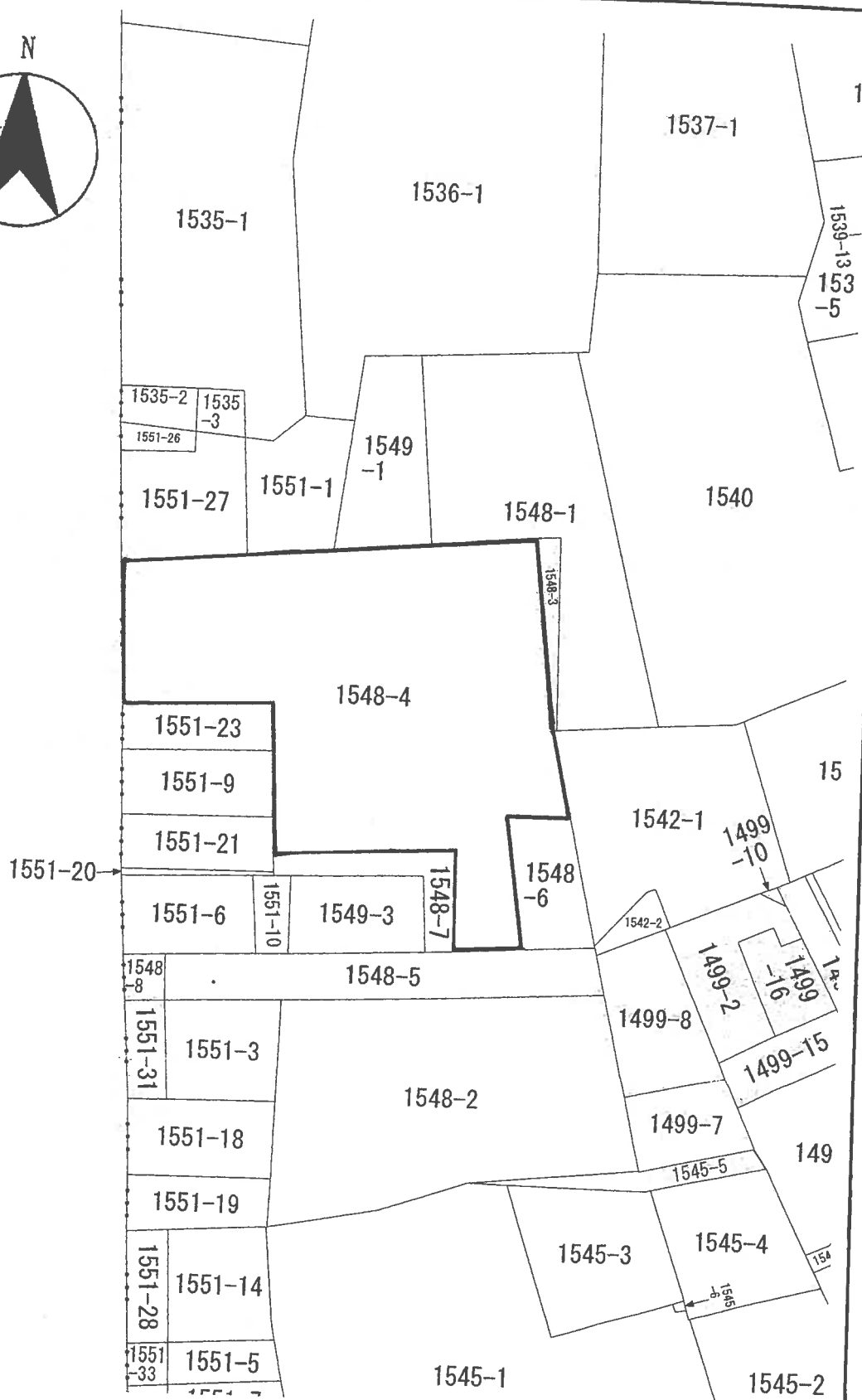
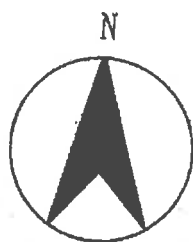
評価人 不動産鑑定士

曾我 一郎

# 位置図



公 图 写



1 : 600

登記年月日：昭和45年10月16日

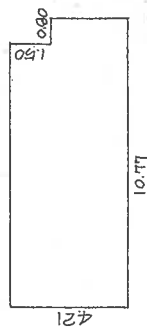
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和8年2月2日 東京法務局中野出張所

登記書

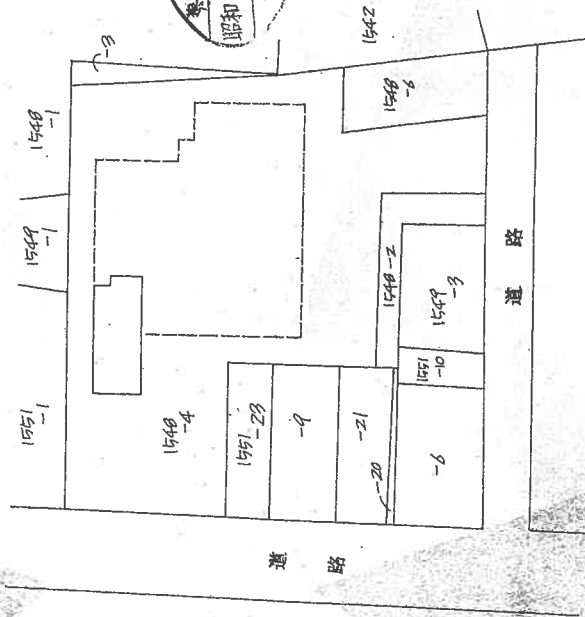
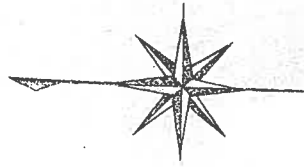
建築物平面図

|       |                  |
|-------|------------------|
| 家屋番号  | 沼袋2丁目1548番4-22-1 |
| 建物の所在 | 中野区沼袋2丁目1548番地4  |

建物番号 507  
5 階部分



$$4.21 \times 10.77 - 1.50 \times 0.80 = 44.14 \text{ m}^2$$



単位メートル

106995

|    |              |
|----|--------------|
| 総尺 | 1/200, 1/500 |
|----|--------------|