

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月14日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

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10月29日 午前 9時00分から 令和 8年11月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月11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11月19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11月12日 午前 9時20分から 令和 8年11月16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10月14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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	25,600,000 20,480,000		5,120,000	50,944	10,912
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 中野区本町三丁目 2 番地 6、2 番地 3、2 番地 15、
2 番地 19、2 番地 20

建物の名称 キャッスルマンション中野新橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町三丁目 2 番 6 の 203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 46.97 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 中野区本町三丁目 2 番 6

地 目 宅地

地 積 185.45 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 中野区本町三丁目 2 番 3

地 目 宅地

地 積 49.69 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 中野区本町三丁目 2 番 15

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 59.95平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 中野区本町三丁目2番19

地 目 宅地

地 積 41.14平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 中野区本町三丁目2番20

地 目 宅地

地 積 41.13平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 104701分の4697



物 件 明 細 書

令和 7年 8月13日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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】

BおよびCが占有している。同人ら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 (一棟の建物の表示)

所 在 中野区本町三丁目2番地6、2番地3、2番地15、
2番地19、2番地20

建物の名称 キャッスルマンション中野新橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町三丁目2番6の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 46.97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 中野区本町三丁目2番6

地 目 宅地

地 積 185.45平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 中野区本町三丁目2番3

地 目 宅地

地 積 49.69平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 中野区本町三丁目2番15

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 59.95平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 中野区本町三丁目2番19

地 目 宅地

地 積 41.14平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 中野区本町三丁目2番20

地 目 宅地

地 積 41.13平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 104701分の4697



令和7年(ケ)第 238号
令和7年 6月19日 受理
令和7年 7月18日 提出
(評価人 菱村 寛)

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 岡 克 吉

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 中野区本町三丁目 2 番地 6、2 番地 3、2 番地 15、
2 番地 19、2 番地 20

建物の名称 キャッスルマンション中野新橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町三丁目 2 番 6 の 203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 46.97 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 中野区本町三丁目 2 番 6

地 目 宅地

地 積 185.45 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 中野区本町三丁目 2 番 3

地 目 宅地

地 積 49.69 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 中野区本町三丁目 2 番 15

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 59.95平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 中野区本町三丁目2番19

地 目 宅地

地 積 41.14平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 中野区本町三丁目2番20

地 目 宅地

地 積 41.13平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 104701分の4697

(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		中野区本町3丁目6番5-203号 キャッスルマンション中野新橋	
建 物		物件1	
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住居として使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 月額は次のとおり 管理費 14,960 円 修繕積立金 11,120 円 ☐ 令和7年7月17日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 令和 年 月分 計 円 ☐ 遅延損害金 円（年利 %）		
管理費等照会先	株式会社サニーライフ		
その他の事項			
敷 地 権		符号1～5	
現況地目	☒ 宅地（符号1～5） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1～5） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
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		
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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
(3 枚目)

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B、C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■C (賃借人) ☐ ()) の陳述／■提示文書 (回答書・契約書) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和6年2月29日	
最初の 契約等	契約日	令和6年2月24日	
	期間	令和6年2月29日から ■令和8年2月28日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金170,000円 (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金170,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		・共益費 (管理費) 月額20,000円	
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
(4 枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
C (占有者)	1 本件建物は、私と B が共同で所有者から賃借し、居宅として使用しています。 (令和7年7月8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
(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建物の占有状況は、提出された回答書の内容、占有者らあて各郵便物の存在及び関係人の陳述並びに現場の状況から、3枚目及び4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7年6月27日 10:00-10:20	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☐ 図面作成 ☒ 居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和7年7月2日 : - :	当庁（ファックス）	☒ 管理費に関する調査
令和7年7月8日 12:40-13:00	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 C に 面接聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

(特記事項)

☒ 令和7年7月8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。

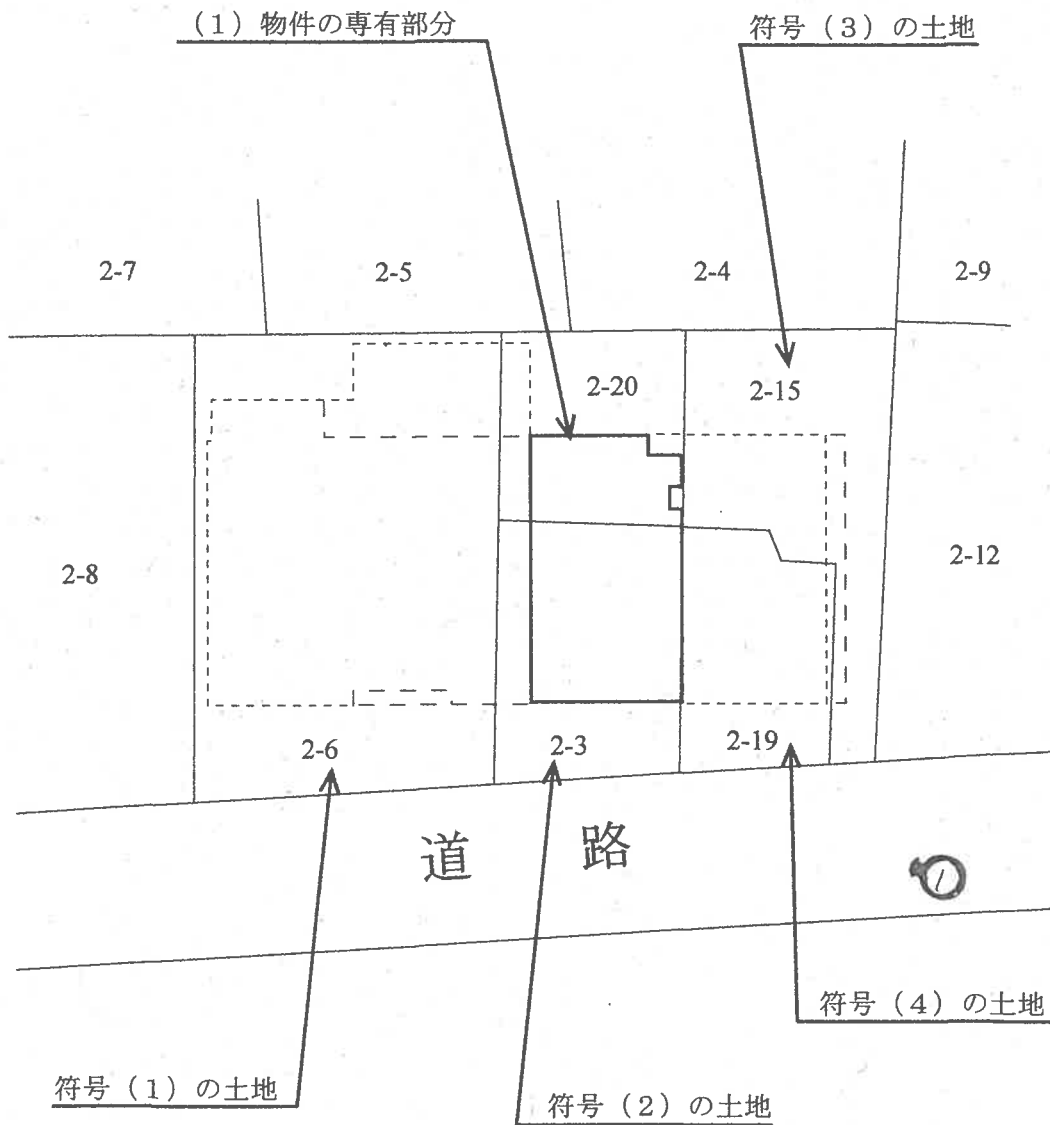
(写真 3点添付)

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

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第238号

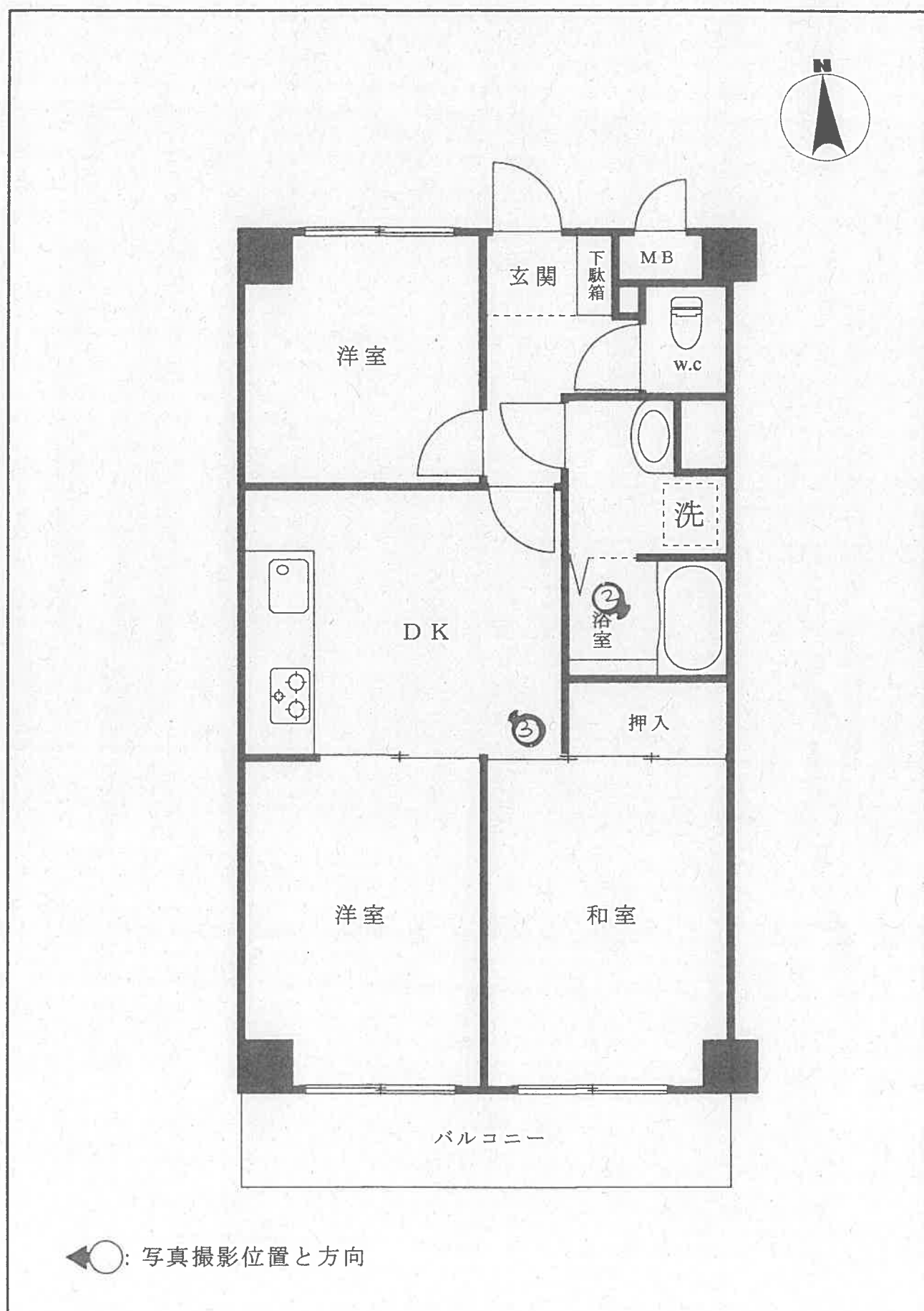
建物の存する部分 2階
建物の名称 203



←○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和7年(ケ)第238号



1



2



3



令和 7 年（ケ）第 238 号

令和 7 年 7 月 8 日 現地調査

令和 8 年 9 月 7 日 補充評価

東京地方裁判所 御中

補 充 評 価 書

評価人 菱 村 寛

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 25,600,000 円

第2 評価の条件

1. 本件評価では、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求める。
したがって、求めるべき評価額は、一般の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い、調査日以降発生した物件の現状変化は原則として考慮しない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な範囲に限定される。
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。

第3 目的物件

番号	登記上の所在等	現況
物件 1	次の物件目録記載のとおり。	住居表示：中野区本町 3-6-5 マンション名：キャッスルマンション中野新橋 部屋番号：203 号
番号	特記事項	

※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 中野区本町三丁目2番地6、2番地3、2番地15、
2番地19、2番地20

建物の名称 キャッスルマンション中野新橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町三丁目2番6の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 46.97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 中野区本町三丁目2番6

地 目 宅地

地 積 185.45平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 中野区本町三丁目2番3

地 目 宅地

地 積 49.69平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 中野区本町三丁目2番15

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 59.95平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 中野区本町三丁目2番19

地 目 宅地

地 積 41.14平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 中野区本町三丁目2番20

地 目 宅地

地 積 41.13平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 104701分の4697

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	東京メトロ丸ノ内線方南町支線「中野新橋」駅から北東方へ道路距離約 250m（徒歩約 3 分）に位置する。附属資料「位置図」を参照。			
付近の状況	中層共同住宅などが建ち並ぶ地域。			
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	市街化区域 商業地域 80% 400% 防火地域 第 3 種高度地区		
画地条件	地積（登記） 形状 間口・奥行 地勢 その他	5 筆計 377.36 m ² 略長方形地 南側間口約 24m・奥行約 16m 神田川左岸の概ね平坦地 浸水リスクがある。（東京都建設局「浸水予想区域図」）		
接面道路の状況等	目的土地は、次の道路に概ね等高に接面する中間画地である。			
	方位	幅員・種別	建築基準法	備考
	南側	約 5.4m 区道	42 条 1 項 1 号	
土地の利用状況等	物件 1 を含む一棟の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」を参照。			
供給処理施設	上水道	あり（敷地へ引き込んでいる）		
	都市ガス	あり（敷地へ引き込んでいる）		
	下水道	あり（敷地へ引き込んでいる）		
目的物件の敷地利用権	権利の種類	敷地権登記された所有権		
	持分割合	4697／104701（登記）		
特記事項				

2. 建物の概況及び利用状況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	キャッスルマンション中野新橋	
建物の用途	共同住宅（家族世帯向け住戸×22戸）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	平成6年4月25日新築（登記）
	経過年数	約32年
	経済的残存耐用年数	約18年
構造等	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	延床面積	1,214.61㎡（登記）
	その他	
仕様	外壁：陶石状仕上げ塗材ほか	
設備等	オートロック、エレベータ、止水板、宅配ボックス、管理員室、駐輪場、駐車場、 ごみ置場ほか	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理会社	株式会社サニーライフ
	管理形態	委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	□建築確認など（建築計画概要書等による）	
	建築確認等	建築確認：50405（H5.8.27） 完了検査：46（H6.5.16）
	建築主	田園都市株式会社
	土地	敷地面積 377.15㎡
	計画建物	RC造 6F 共同住宅 延べ面積 1,219.72㎡（容積不算入部分を含む）
	備考	

(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	2 階（203 号室）・中間住戸 主要開口部の方位：南向き	
床面積	専有面積	46.97 m ² （登記）
	現況床面積	54.48 m ² （固定資産課税台帳）
間取り	3DK	
バルコニー等	南側にバルコニーがある。	
仕様	天井 内壁 床 設備 その他	ビニルクロスほか ビニルクロスほか ビニルシートほか 給湯器、キッチン、浴室、洗面室、トイレほか
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費	月額 14,960 円（令和 7 年 7 月 17 日現在、以下同じ）
	修繕積立金	月額 11,120 円
	その他	
	滞納額	なし
	遅延損害金	なし
利用状況等	借家契約（注）に基づき個人が居住している。	
特記事項		

（注）借家契約

当事者	貸主：目的物件の所有者、借主：2 名の個人
占有開始日	令和 6 年 2 月 29 日
契約期間	令和 6 年 2 月 29 日から 2 年間
月額賃料等	賃料：170,000 円、共益費等：20,000 円
敷金	170,000 円
備考	上記の契約内容は、令和 7 年 7 月時点のものである。

第5 評 価

目的物件は区分所有建物及びその敷地であり、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。そこで、積算価格と収益価格を試算して、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

類似建物の建築費等と比較して目的建物の再調達原価を求め、これに耐用年数に基づく方法と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。

再調達原価 ア	現況床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
410,000 円/㎡	× 54.48 ㎡	× 0.34	= 7,590,000 円

ア. 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ. 現況床面積：固定資産課税台帳による、共用部分の按分面積を含む床面積。

ウ. 現価率：

・経過年数約 32 年、経済的残存耐用年数約 18 年、観察減価率 5%（管理の状況等を考慮）

・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を次のとおり査定した。

現価率：経済的残存耐用年数 ÷（経過年数 + 経済的残存耐用年数）×（1－観察減価率）

現価率：18 年 ÷（32 年 + 18 年）×（1－0.05）＝0.34（小数第 3 位を四捨五入）

エ. 建物価格：1 万円未満を四捨五入した。

②敷地権価格

目的土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

更地価格単価		地積 ウ	建付増減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 カ
標準画地価格 ア	個別格差 イ				
1,250,000 円/㎡	× 1.02	× 377.36 ㎡	× 1.00	× 4697/104701	= 21,580,000 円

- ア. 標準画地価格：次の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して、地域の標準画地の価格を求めた。なお、標準画地は、間口・奥行・規模等が標準的な画地を想定した。

地価公示 中野-27

$$\begin{array}{ccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 765,000 \text{ 円/㎡} & \times 106/100 & \times 100/100 & \times 100/65 & = 1,250,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & \text{(上 3 桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

- ・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：公示地等の個別的要因を考慮して、補正率を査定した。
 - ・地域格差：公示地等の所在地域の特性（駅から遠い、基準容積率が低い等）を考慮して、地域格差を査定した。
- イ. 個別格差：目的土地の個別的要因（間口が広い等）を考慮して、個別格差を査定した。
- ウ. 地積：登記数量
- エ. 建付増減価：建物と敷地との適応状態を考慮して、修正率を査定した。
- オ. 敷地権の割合：登記記録による。
- カ. 敷地権価格：1 万円未満を四捨五入した。

2. 積算価格

目的物件の積算価格を次のとおり試算した。

建物価格	敷地権価格	価格補正	個別格差	占有減価修正	積算価格
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
(7,590,000 円	+21,580,000 円)	$\times 1.15$	$\times 0.97$	$\times 1.00$	=32,540,000 円

- ア. 建物価格：前記 1①
- イ. 敷地権価格：前記 1②
- ウ. 価格補正：類似マンション住戸の取引価格等を考慮して、補正率を査定した。
- エ. 個別格差：
- ・階層別修正・0.98（目的物件の所在階：6 階建て共同住宅の 2 階）
 - ・位置別修正・0.99（目的物件：南向き中間住戸）
 - ・その他修正・1.00
 - ・相乗積・ $0.98 \times 0.99 \times 1.00 = 0.97$ （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 万円未満を四捨五入した。

Ⅱ 収益価格の試算

目的物件の収益力を把握するため、新規に賃貸することを想定して、収益還元法を適用する。

目的物件の賃貸により保有期間中に得られる純収益の現価の総和に、保有期間末の復帰価格の現価を加え、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を次のとおり試算した。

なお、収集可能な資料には限界があり、また競売による売却後の現実の賃貸借は特定の当事者間の契約行為によるので、必ずしも想定した純収益等が実現するものではない。

3年間の 純収益の 現価の総和	復帰価格の現価					収益価格
	4年目の 純収益	最終 還元利回り	3年目末の 復帰価格 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利現価率	復帰価格の 現価 $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ※1	オ※2	カ	キ
円 3,978,920 (16.0%)	円 1,415,040	5.6%	円 24,510,514	0.8516	円 20,873,154 (84.0%)	円 24,850,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 5.5\%)^3 = 0.8516 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

- ア. 3年間の純収益の現価の総和：保有期間中（1～3年目）に得られる純収益を複利現価率で割り引いた現在価値の総和。
- イ. 4年目の純収益：保有期間末の翌年の純収益。
- ウ. 最終還元利回り：標準的な還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。
- エ. 3年目末の復帰価格：4年目の純収益を最終還元利回りで除して求めた売却価格から、目的物件の売却に要する仲介手数料を控除した価格。
- オ. 複利現価率：標準的な還元利回り等を考慮して査定した割引率を用いて算定した。
- カ. 復帰価格の現価：3年目末の復帰価格の現在価値。
- キ. 収益価格：3年間の純収益の現価の総和と復帰価格の現価の合計。1万円未満を四捨五入した。

Ⅲ 評価額の決定

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、土地・建物の価格等を適切に査定した上、類似物件の取引価格等を考慮して、不動産価格の取引面も的確に反映したので、精度・規範性の高い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、純収益や還元利回り等を適切に査定したので、精度の高い試算価格を求めることができた。

以上の検討に加え、目的物件は家族世帯向け住戸であることを踏まえ、積算価格を重視し、収益価格を参酌して、調整後の価格を次のとおり求めた。

① 積算価格	32,540,000円
② 収益価格	24,850,000円
③ 調整後の価格	32,000,000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行い、さらに滞納管理費等相当額の減価、その他の控除を考慮して、評価額を次のとおり決定した。

調整後の価格	市場性修正	競売市場修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除	評価額
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
32,000,000円	×1.00	×0.80	×1.00	—	=25,600,000円

- ア. 調整後の価格：前記 1③
- イ. 市場性修正：修正の必要なし。
- 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て修正を行う。
- 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て修正を行う。本件は修正の必要なし。
- 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。本件は控除の必要なし。
- カ. 評価額：1万円未満を四捨五入した。

第6 参考価格資料

地価公示 中野-27
所在： 中野区弥生町4丁目26番3（弥生町4-10-6）
価格： 765,000 円／㎡
価格時点： 令和8年1月1日
位置： 「中野新橋」駅から道路距離450m
地積： 245 ㎡
供給処理施設： 上水道、都市ガス、下水道
接面街路： 西側5.4m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： 共同住宅や戸建住宅などの建ち並ぶ住宅地域。

以 上

令和8年9月7日
評価人 不動産鑑定士
菱 村 寛

令和 7 年（ケ）第 238 号

令和 7 年 7 月 8 日 現地調査

令和 7 年 7 月 19 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 菱 村 寛

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 24,400,000 円

第2 評価の条件

1. 本件評価では、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求める。
したがって、求めるべき評価額は、一般の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い、調査日以降発生した物件の現状変化は原則として考慮しない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な範囲に限定される。
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。

第3 目的物件

番号	登記上の所在等	現況
物件 1	次の物件目録記載のとおり。	住居表示：中野区本町 3-6-5 マンション名：キャッスルマンション中野新橋 部屋番号：203 号
番号	特記事項	

※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 中野区本町三丁目2番地6、2番地3、2番地15、
2番地19、2番地20

建物の名称 キャッスルマンション中野新橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町三丁目2番6の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 46.97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 中野区本町三丁目2番6

地 目 宅地

地 積 185.45平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 中野区本町三丁目2番3

地 目 宅地

地 積 49.69平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 中野区本町三丁目2番15

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 59.95平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 中野区本町三丁目2番19

地 目 宅地

地 積 41.14平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 中野区本町三丁目2番20

地 目 宅地

地 積 41.13平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 104701分の4697

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	東京メトロ丸ノ内線方南町支線「中野新橋」駅から北東方へ道路距離約 250m（徒歩約 3 分）に位置する。附属資料「位置図」を参照。			
付近の状況	中層共同住宅などが建ち並ぶ地域。			
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	市街化区域 商業地域 80% 400% 防火地域 第 3 種高度地区		
画地条件	地積（登記） 形状 間口・奥行 地勢 その他	5 筆計 377.36 m ² 略長方形地 南側間口約 24m・奥行約 16m 神田川左岸の概ね平坦地 浸水リスクがある。（東京都建設局「浸水予想区域図」）		
接面道路の状況等	目的土地は、次の道路に概ね等高に接面する中間画地である。			
	方位	幅員・種別	建築基準法	備考
	南側	約 5.4m 区道	42 条 1 項 1 号	
土地の利用状況等	物件 1 を含む一棟の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」を参照。			
供給処理施設	上水道	あり（敷地へ引き込んでいる）		
	都市ガス	あり（敷地へ引き込んでいる）		
	下水道	あり（敷地へ引き込んでいる）		
目的物件の敷地利用権	権利の種類	敷地権登記された所有権		
	持分割合	4697／104701（登記）		
特記事項				

2. 建物の概況及び利用状況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	キャッスルマンション中野新橋	
建物の用途	共同住宅（家族世帯向け住戸×22戸）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	平成6年4月25日新築（登記）
	経過年数	約31年
	経済的残存耐用年数	約19年
構造等	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	延床面積	1,214.61 m ² （登記）
	その他	
仕様	外壁：陶石状仕上げ塗材ほか	
設備等	オートロック、エレベータ、止水板、宅配ボックス、管理員室、駐輪場、駐車場、 ごみ置場ほか	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理会社	株式会社サニーライフ
	管理形態	委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	□建築確認など（建築計画概要書等による）	
	建築確認等	建築確認：50405（H5.8.27） 完了検査：46（H6.5.16）
	建築主	田園都市株式会社
	土地	敷地面積 377.15 m ²
	計画建物	RC造6F 共同住宅 延べ面積 1,219.72 m ² （容積不算入部分を含む）
	備考	

(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	2 階（203 号室）・中間住戸 主要開口部の方位：南向き	
床面積	専有面積	46.97 m ² （登記）
	現況床面積	54.48 m ² （固定資産課税台帳）
間取り	3DK	
バルコニー等	南側にバルコニーがある。	
仕様	天井 内壁 床 設備 その他	ビニルクロスほか ビニルクロスほか ビニルシートほか 給湯器、キッチン、浴室、洗面室、トイレほか
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費	月額 14,960 円（令和 7 年 7 月 17 日現在、以下同じ）
	修繕積立金	月額 11,120 円
	その他	
	滞納額	なし
	遅延損害金	なし
利用状況等	借家契約（注）に基づき個人が居住している。	
特記事項		

（注）借家契約（この項は西暦を用いる）

当事者	貸主：目的物件の所有者、借主：2 名の個人
占有開始日	2024 年 2 月 29 日
契約期間	2024 年 2 月 29 日から 2 年間
月額賃料等	賃料：170,000 円、共益費等：20,000 円
敷金	170,000 円

第5 評 価

目的物件は区分所有建物及びその敷地であり、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。そこで、積算価格と収益価格を試算して、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

類似建物の建築費等と比較して目的建物の再調達原価を求め、これに耐用年数に基づく方法と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。

再調達原価 ア	現況床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
390,000 円/㎡	× 54.48 ㎡	× 0.36	= 7,650,000 円

ア. 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ. 現況床面積：固定資産課税台帳による、共用部分の按分面積を含む床面積。

ウ. 現価率：

・経過年数約 31 年、経済的残存耐用年数約 19 年、観察減価率 5%（管理の状況等を考慮）

・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を次のとおり査定した。

現価率：経済的残存耐用年数 ÷（経過年数 + 経済的残存耐用年数） × （1－観察減価率）

現価率：19 年 ÷ （31 年 + 19 年） × （1－0.05） = 0.36（小数第 3 位を四捨五入）

エ. 建物価格：1 万円未満を四捨五入した。

②敷地権価格

目的土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

更地価格単価		地積 ウ	建付増減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 カ
標準画地価格 ア	個別格差 イ				
981,000 円/㎡	× 1.02	× 377.36 ㎡	× 1.00	× 4697/104701	= 16,940,000 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、間口・奥行・規模等が標準的な画地を想定した。

地価公示 中野-27

$$\begin{array}{ccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\ 701,000 \text{ 円/㎡} & \times 105/100 & \times 100/100 & \times 100/75 & = 981,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & \text{(上 3 桁未満四捨五入)} \end{array}$$

- ・時点修正：令和 7 年 1 月 1 日から評価日までの推定変動率。
 - ・標準化補正：公示地等の個別的要因を考慮して、補正率を査定した。
 - ・地域格差：公示地等の所在地域の特性（駅から遠い、基準容積率が低い等）を考慮して、地域格差を査定した。
- イ. 個別格差：目的土地の個別的要因（間口が広い等）を考慮して、個別格差を査定した。
- ロ. 地積：登記数量
- ハ. 建付増減価：建物と敷地との適応状態を考慮して、修正率を査定した。
- ニ. 敷地権の割合：登記記録による。
- ホ. 敷地権価格：1 万円未満を四捨五入した。

2. 積算価格

目的物件の積算価格を次のとおり試算した。

建物価格 ア	敷地権価格 イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	占有減価修正 オ	積算価格 カ
(7,650,000 円	+16,940,000 円)	$\times 1.30$	$\times 0.97$	$\times 1.00$	=31,010,000 円

- ア. 建物価格：前記 1①
- イ. 敷地権価格：前記 1②
- ロ. 価格補正：類似マンション住戸の取引価格等を考慮して、補正率を査定した。
- ハ. 個別格差：
- ・階層別修正・・・0.98（目的物件の所在階：6 階建て共同住宅の 2 階）
 - ・位置別修正・・・0.99（目的物件：南向き中間住戸）
 - ・その他修正・・・1.00
 - ・相乗積・・・ $0.98 \times 0.99 \times 1.00 = 0.97$ （小数第 3 位を四捨五入）
- ニ. 占有減価修正：必要なし。
- ホ. 積算価格：1 万円未満を四捨五入した。

Ⅱ 収益価格の試算

目的物件の収益力を把握するため、新規に賃貸することを想定して、収益還元法を適用する。
目的物件の賃貸により保有期間中に得られる純収益の現価の総和に、保有期間末の復帰価格の現価を加え、DCF 法（Discounted Cash Flow 法）による収益価格を次のとおり試算した。
なお、収集可能な資料には限界があり、また競売による売却後の現実の賃貸借は特定の当事者間の契約行為によるので、必ずしも想定した純収益等が実現するものではない。

3年間の 純収益の 現価の総和	復帰価格の現価					収益価格
	4年目の 純収益	最終 還元利回り	3年目末の 復帰価格 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利現価率	復帰価格の 現価 $エ \times オ$	
ア	イ	ウ	エ※1	オ※2	カ	ア+カ キ
円 3,978,920 (16.0%)	円 1,415,040	5.6%	円 24,510,514	0.8516	円 20,873,154 (84.0%)	円 24,850,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料を売却価格（ $イ \div ウ$ ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 5.5\%)^3 = 0.8516 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

- ア. 3年間の純収益の現価の総和：保有期間中（1～3年目）に得られる純収益を複利現価率で割り引いた現在価値の総和。
- イ. 4年目の純収益：保有期間末の翌年の純収益。
- ウ. 最終還元利回り：標準的な還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。
- エ. 3年目末の復帰価格：4年目の純収益を最終還元利回りで除して求めた売却価格から、目的物件の売却に要する仲介手数料を控除した価格。
- オ. 複利現価率：標準的な還元利回り等を考慮して査定した割引率を用いて算定した。
- カ. 復帰価格の現価：3年目末の復帰価格の現在価値。
- キ. 収益価格：3年間の純収益の現価の総和と復帰価格の現価の合計。1万円未満を四捨五入した。

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、土地・建物の価格等を適切に査定した上、類似物件の取引価格等を考慮して、不動産価格の取引面も的確に反映したので、精度・規範性の高い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、純収益や還元利回り等を適切に査定したので、精度の高い試算価格を求めることができた。

以上の検討に加え、目的物件は家族世帯向け住戸であることを踏まえ、積算価格を重視し、収益価格を参酌して、調整後の価格を次のとおり求めた。

① 積算価格	31,010,000円
② 収益価格	24,850,000円
③ 調整後の価格	30,500,000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行い、さらに滞納管理費等相当額の減価、その他の控除を考慮して、評価額を次のとおり決定した。

調整後の価格	市場性修正	競売市場修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除	評価額
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
30,500,000円	× 1.00	× 0.80	× 1.00	—	= 24,400,000円

- ア. 調整後の価格：前記 1③
- イ. 市場性修正：修正の必要なし。
- 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て修正を行う。
- 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て修正を行う。本件は修正の必要なし。
- 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。本件は控除の必要なし。
- カ. 評価額：1 万円未満を四捨五入した。

第6 参考価格資料

地価公示 中野-27
所在： 中野区弥生町4丁目26番3ほか（弥生町4-10-6）
価格： 701,000 円／㎡
価格時点： 令和7年1月1日
位置： 「中野新橋」駅から道路距離450m
地積： 245 ㎡
供給処理施設： 上水道、都市ガス、下水道
接面街路： 西側5.4m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： 共同住宅や戸建住宅などの建ち並ぶ住宅地域。

第7 附属資料

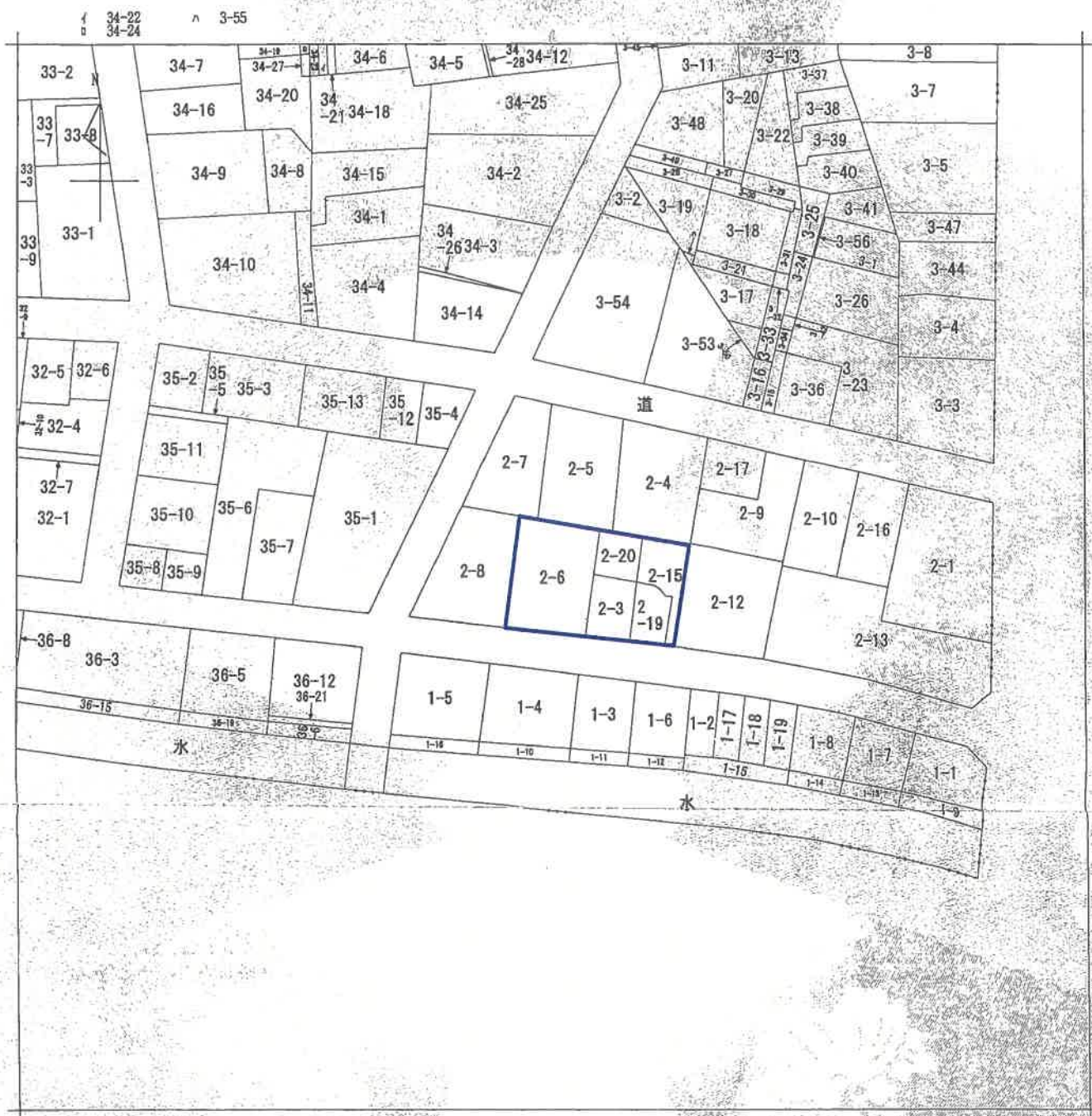
位置図

公図写し（A3判をA4判に縮小）

建物図面・各階平面図写し（同上）

以 上

令和7年7月19日
評価人 不動産鑑定士
菱 村 寛



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部	所 在	中野区本町三丁目					地 番	2番6		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和51年7月31日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局中野出張所管轄)

令和7年4月16日

福岡法務局

地図整理番号：M71024

登記官

(1/1)

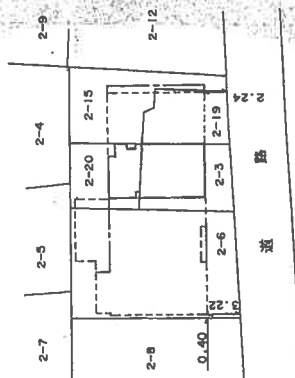
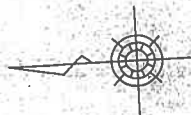
これは図面に記録されている内容を証明した面である
(東京法務局中野出張所管轄)
和7年4月16日 福岡法務局

✓
各階平面圖
各階平面圖

本町3丁目
2番6の203

房屋番号

中野区本町三丁目 2番地6, 2番地3, 2番地15, 2番地19, 2番地20



建築物の存する部分

田園都市株式会社

代表取締役

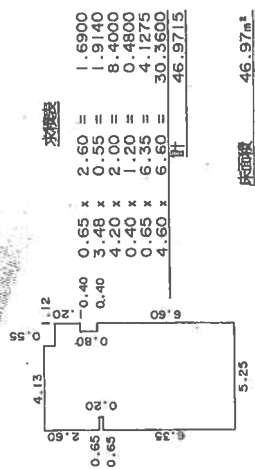
1 / 500
縮尺

148390

申請人 田生住研株 有限会社

代表取締役

46.5.10



末面積 46.97m^2

作者

~~10250~~

申請人

代表取締役

46.5.10

定图编号: W71027