

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 吉 川 直 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 11 月 11 日 午前 9 時 00 分から 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 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 12 月 3 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 26 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 11 月 30 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 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） 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	19,650,000 15,720,000		3,930,000	35,408	7,587



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 中野区弥生町二丁目26番地9

建物の名称 コートアネックス中野新橋

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 弥生町二丁目26番9の503

建物の名称 503号

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 37.03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 中野区弥生町二丁目26番9

地 目 宅地

地 積 295.54平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 81893分の3996



物 件 明 細 書

令和 8年 9月30日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 子

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

買受人は、本件建物の所有権移転登記を受けるにあたり、借地権の譲渡に関する地主の承諾書を当執行裁判所に提出する必要がある。

《 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 中野区弥生町二丁目26番地9

建物の名称 コートアネックス中野新橋

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 弥生町二丁目26番9の503

建物の名称 503号

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 37.03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 中野区弥生町二丁目26番9

地 目 宅地

地 積 295.54平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 81893分の3996



令和 8 年（ケ）第 1 6 3 号

現況調査報告書の補充説明書

令和 8 年 9 月 2 4 日

東京地方裁判所民事第 2 1 部不動産売却係

裁判所書記官 吉 川 直 子

東京法務局中野出張所からの聞き取りの結果を踏まえて以下のとおり報告する。

記

- 1 借地権準共有持分付区分所有建物を対象とする不動産競売事件において、建物の敷地権の目的たる土地の登記事項乙区欄には借地権設定登記があるものの、同設定登記には「譲渡可」の登記がされていないところ、競売による買受人が同区分所有建物の所有権移転登記を得るには、裁判所書記官作成の所有権移転登記嘱託書に、賃借権（借地権）の譲渡に関する地主の承諾書の添付が必要となる。
- 2 上記承諾書作成の注意事項として、地主の実印で押捺する必要がある。なお、地主が法人登録していた場合、法人番号を同書に記載があれば、実印の印鑑証明書を添付する必要がある。印鑑証明書を添付した場合には、原本還付に応じない旨も注意されたい。

以 上

令和8年（ケ）第 163号
令和8年 7月16日 受理
令和8年 9月10日 提出
（評価人 在間 浩二 ）

現 況 調 査 報 告 書

東京地方裁判所
執行官 岡 克 吉

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 中野区弥生町二丁目26番地9

建物の名称 コートアネックス中野新橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 弥生町二丁目26番9の503

建物の名称 503号

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 37.03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 中野区弥生町二丁目26番9

地 目 宅地

地 積 295.54平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 81893分の3996

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	中野区弥生町2丁目22番8-503号 コートアネックス中野新橋	
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 所有して占有 している (但し、空室である。) ☐ 「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 15,900 円 修繕積立金 6,993 円 地代 3,934 円	令和8年9月4日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年3月分～ 令和8年9月分 計 369,799 円 ☒ 遅延損害金 80,456 円 (年利 18 %)
管理費等照会先	クラシテ株式会社	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 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) ☐ 地上権 (符号) ☒ 賃借権 (符号1) ☐ (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
(2 枚目)

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件1 符号1 の土地 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人 (☐ ()) 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		平成7年6月29日	
最初の 契約等	契約日	令和6年1月5日	
	期間	平成7年6月29日から ■令和27年6月28日まで 50年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 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	
契約等	貸主	■正藏院 (物件1 符号1 の土地所有者) ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■A (物件1 建物所有者) ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 3, 934 円 ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		■譲渡・転貸の書面による事前承諾 ☐	
その他		・建物所有者の準共有持分割合：81,893 分の 3,996 ・地代は、本件建物管理組合が各区分所有者から徴収し、一括して支払っている。	
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
(3 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、集合郵便受けがチラシ等でいっぱいになっており、電気、ガス、水道の供給が停止している。
室内は、床面に埃等が溜まっており、動産類は電子レンジ、少量の食器類等が存在するのみであり、空室の状態である。
また、所有者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の建物の占有状況は、所有者あて郵便物の存在及び所有者あて水道使用量通知書の存在並びに現場の状況から、2枚目記載のとおり報告する。

以 上

(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7月24日 10:40-11:00	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 ☒ 居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和8年8月4日 13:00-13:20	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人を同行
令和8年8月26日 : : :	当庁（ファックス）	☒ 管理費に関する調査
令和8年8月26日 : : :	当庁（郵便）	☒ 物件1符号1の土地所有者に対し、照会書送付
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 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 B を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

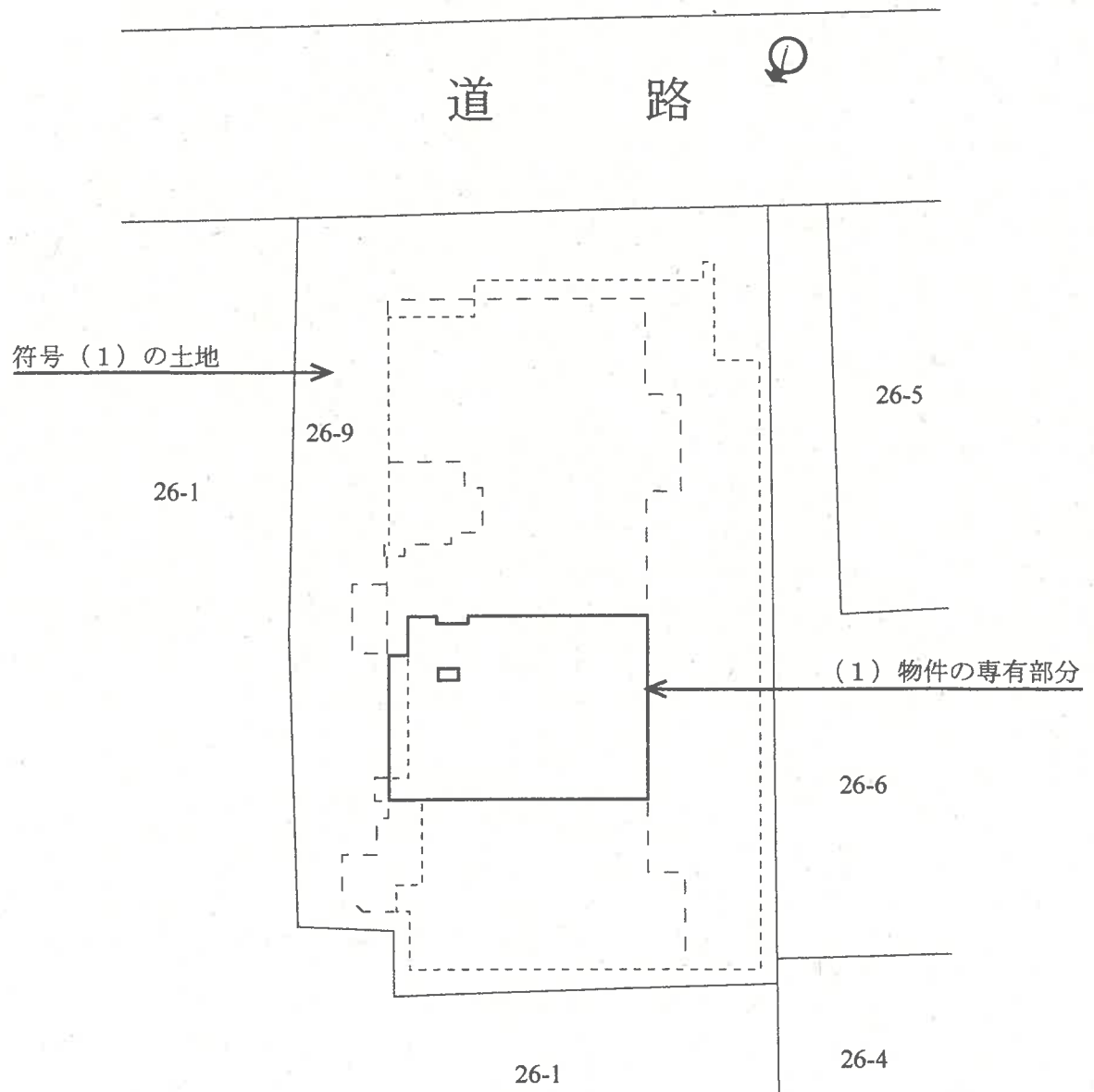
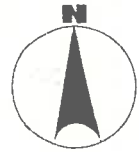
(写真 3点添付)

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

土地建物位置関係図

令和8年（ケ）第163号

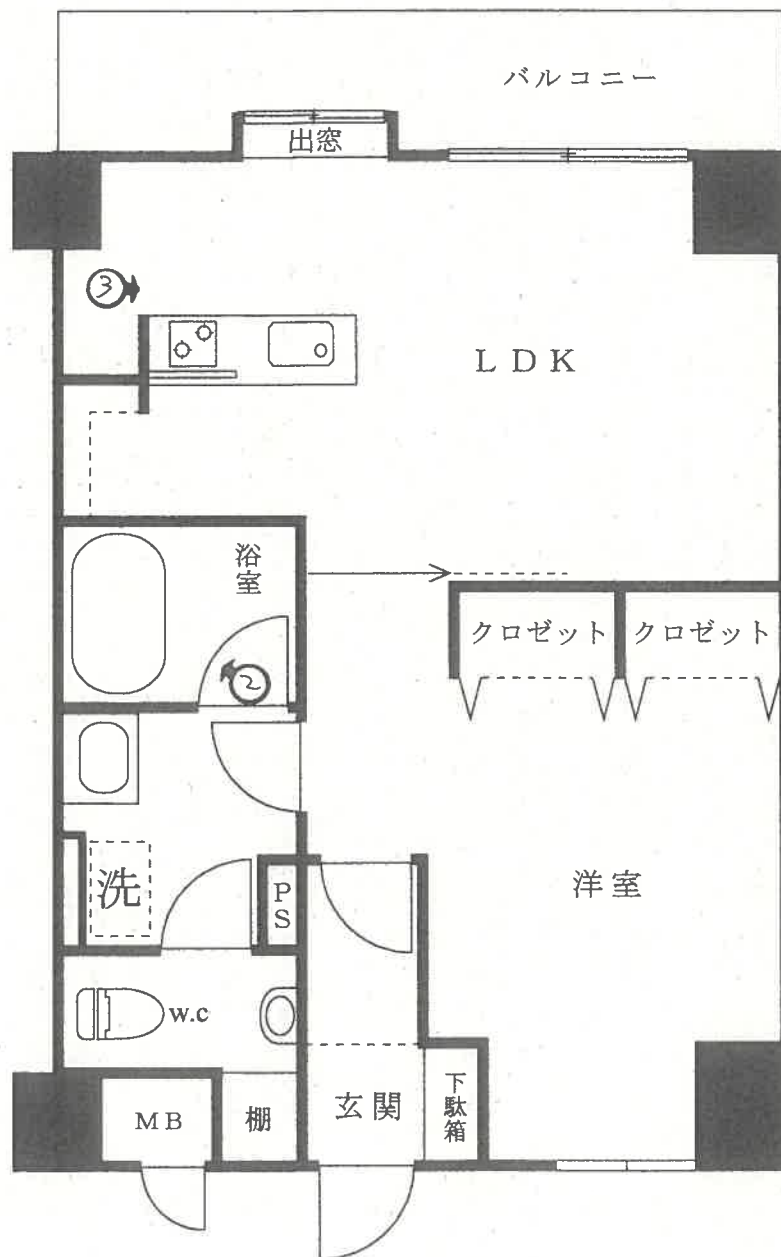
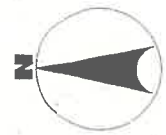
建物の存する部分 5階
建物の名称 503



←○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和8年(ケ)第163号



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 8 年（ケ）第 163 号
令和 8 年 8 月 4 日 現地調査
令和 8 年 9 月 10 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 在 間 浩 二

第 1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物 件 1	金 19,650,000円

上記評価額は借地権付区分所有建物としての価格である。

第 2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 58 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 中野区弥生町2-22-8 (マンション名、部屋番号) コートアネックス中野新橋、503号室
番号	特記事項		
1	物件1は借地権付区分所有建物である。		

* 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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 中野区弥生町二丁目26番地9

建物の名称 コートアネックス中野新橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 弥生町二丁目26番9の503

建物の名称 503号

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 37.03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 中野区弥生町二丁目26番9

地 目 宅地

地 積 295.54平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 81893分の3996

第4 目的物件の位置・環境等

1 建物の敷地（借地）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	東京メトロ丸ノ内線「中野新橋」駅の北東方約80m（徒歩約1分） 中野区弥生町2丁目22番街区に位置する。 （距離は道路距離、附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域	
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）	新 橋 通 り か ら 20 m 超	
	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 防火地域 第三種高度地区、日影規制5h-3h/6.5m
	上 記 以 外	
	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 商業地域 80% 400% 防火地域 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	295.54㎡（登記記録） ほぼ長方形 間口約13.3m、奥行約22.0m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北側で幅員約5.4mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号道路）にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	後記一棟の区分所有建物の敷地として利用されている。 建物の配置は附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり 基本的には前面道路 の施設管の有無を基 準とする

評価対象割合	81,893分の3,996
借地契約の概要	賃貸人：正蔵院 賃借人：建物所有者 使用目的：堅固建物所有 権利の種類：賃借権 契約期間：平成7年6月29日から令和27年6月28日まで50年間 地代：3,934円／月 敷金：なし その他：譲渡・転賃の際は書面による事前承諾を要する旨の特約あり
特記事項	中野区ハザードマップに浸水想定に記載がある。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コートアネックス中野新橋	
建物の用途	共同住宅・店舗（総戸数20戸）	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成7年6月29日新築（登記記録） 約31年 約19年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 延880.34㎡（登記記録）	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 特になし
設備等	エレベーター、管理室、駐輪場、オートロック、宅配ボックス、ゴミ置場等。	
建物の品等	標準的	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり クラシテ（株） 委託管理

管 理 の 状 況	標準的
特 記 事 項	1階にはキックボクシング等のパーソナルトレーニング店舗とリラクゼーションサロンが入居している。

(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階に位置する中間住戸（主たる開口部は東向き）	
床 面 積	専 有 面 積	37.03㎡（登記記録）
	共 用 部 分 を 含 む 現 況 床 面 積	43.49㎡
間 取 り	1LDK	
バルコニー等	東向き	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、塩ビシート等 ビニールクロス等 キッチン、ユニットバス、トイレ、収納等 特になし
保守管理の状態	標準的（特記事項参照）	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	15,900円／月（令和8年9月4日現在、以下同じ） 6,993円／月 地代3,934円／月 369,799円（令和6年3月分～令和8年9月分） 80,456円（年利18%）
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	空室である。	
特 記 事 項	室内には残置物がある。 キッチンは汚れているが、床や壁紙等には目立つ汚損等は見られなかった。	

第5 評価額算出の過程

本件は区分所有建物の専有部分であり、地域の状況からみて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下記のとおり建物価格を求めた。

再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	現 況 床 面 積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ
498,000	× 43.49	× 0.36	= 7,800,000

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価である。

イ 現況床面積：固定資産税・都市計画税関係証明書記載の現況床面積（共用部分を含む）を採用した。

ウ 現価率：経過年数約31年、経済的残存耐用年数約19年、保守管理の状態等を考慮した観察減価率5%。

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

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

⇒ 19年 ÷ (31年 + 19年) × (1 - 0.05) = 0.36 (小数点第3位を四捨五入)

エ 建物価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 土地価格（借地）

物件1の敷地（借地）の建付地価格を次のとおり求めた。

更 地 価 格		地 積（㎡）	建付減価	評 価 対 象 割 合	建付地価格（円）
標準画地価格 （円／㎡）ア	個別格差 イ	ウ	エ	オ	カ
1,680,000	× 1.00	× 295.54	× 1.00	× 3,996 / 81,893	= 24,230,000

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（形状、間口、奥行、規模等）が標準的な中間画地を想定した。

公示地 （中野5-13）

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 1,940,000 \text{ 円／㎡} & \times & 112.6/100 & \times & 100/100 & \times & 100/130 & = & 1,680,000 \text{ 円／㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和8年1月1日から評価日までの推定地価変動率である。

標 準 化 補 正：公示地等は標準的画地であり補正は不要と判断した。

地 域 格 差：公示地等の所在地域は対象地域に比べ交通接近条件、街路条件、行政的条件及び環境条件が優ること等を考慮した。

イ 個 別 格 差：概ね標準的であり補正は不要と判断した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：減価は不要と判断した。

オ 評価対象割合：登記数量による。

カ 建 付 地 価 格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

③ 土地利用権等価格

前記②で求めた建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を次のとおり求めた。

建付地価格（円） ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ		土 地 利 用 権 等 価 格 （ 円 ） ウ
24,230,000	× 0.63	賃借権	= 15,260,000

ア 建 付 地 価 格 : 前記1②カ

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を賃借権と判定し、その割合を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、契約上の建物の性質（堅固な建物所有）等を勘案して査定し、名義書換料を考慮して下記のとおり求めた。

$$\begin{aligned} & \text{土地利用権等割合} : \text{借地権割合} \times (1 - (\text{名義書換料} + \text{更新料})) \\ & \Rightarrow 0.70 \times (1 - 0.10) = 0.63 \quad (\text{小数点第3位を四捨五入}) \end{aligned}$$

ウ 土地利用権等価格 : 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2 積算価格

建 物 価 格 （ 円 ） ア	土地利用権等価格 （円） イ	価 格 補 正 ウ	個 別 格 差 エ	占有減価修正 オ	積 算 価 格 （ 円 ） カ
(7,800,000	+ 15,260,000)	× 1.20	× 1.02	× 1.00	= 28,230,000

ア 建 物 価 格 : 前記1①エ

イ 土地利用権等価格 : 前記1③ウ

ウ 価 格 補 正 : 同一マンション及び周辺類似のマンションの価格水準等を考慮して補正した。

エ 個 別 格 差 : 階層別補正…1.02（対象＝5階・基準階＝3階）

位置別補正…1.00（中間部屋）

その他…1.00（特になし）

$$\Rightarrow \text{相 乗 積} \quad 1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})$$

オ 占有減価修正 : 減価は不要と判断した。

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）

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

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。

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

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正 味 復 帰 価 格 の 現 価					収 益 価 格 ア＋カ＝キ
	4年目の 有効純収益 イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ＝カ	
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
2,620,574	921,376	3.6	24,826,000	0.9046	22,457,600	= 25,080,000
(10.4%)					(89.6%)	(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

$$1 \div (1 + 3.4\%)^3 = 0.9046 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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想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想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での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想価格の現在価値の合計額で、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

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

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

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

積算価格と収益価格は概ね均衡して求められ、それぞれの方式の特徴を反映した妥当な価格が得られた。本件は都市型のマンションで、自用若しくは転売目的のほか、投資目的の需要も期待できることを斟酌して、両試算価格のほぼ中庸値をもって調整後価格とし、所要の修正を行ったうえで評価額を以下のとおり決定した。

① 積 算 価 格	28,230,000 円
② 収 益 価 格	25,080,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	26,660,000 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、更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。

調整後の 価格（円）	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 （敷金等）	評 価 額 （ 円 ）
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
26,660,000	× 0.95	× 0.80	× 0.97		= 19,650,000

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：借地権付区分所有建物であることによる市場性の減退等を考慮した。

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額相当額及び確定している遅延損害金の額を考慮した修正を行った。

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

カ 評 価 額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格（中野5-13）

所 在：中野区弥生町2丁目24番7外

住 居 表 示：弥生町2-21-6

価 格：1,940,000 円/㎡

位 置：「中野新橋」駅近接

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：210㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：西 11m 区道

用 途 指 定 等：商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）

防火地域

地 域 の 概 要：中高層店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

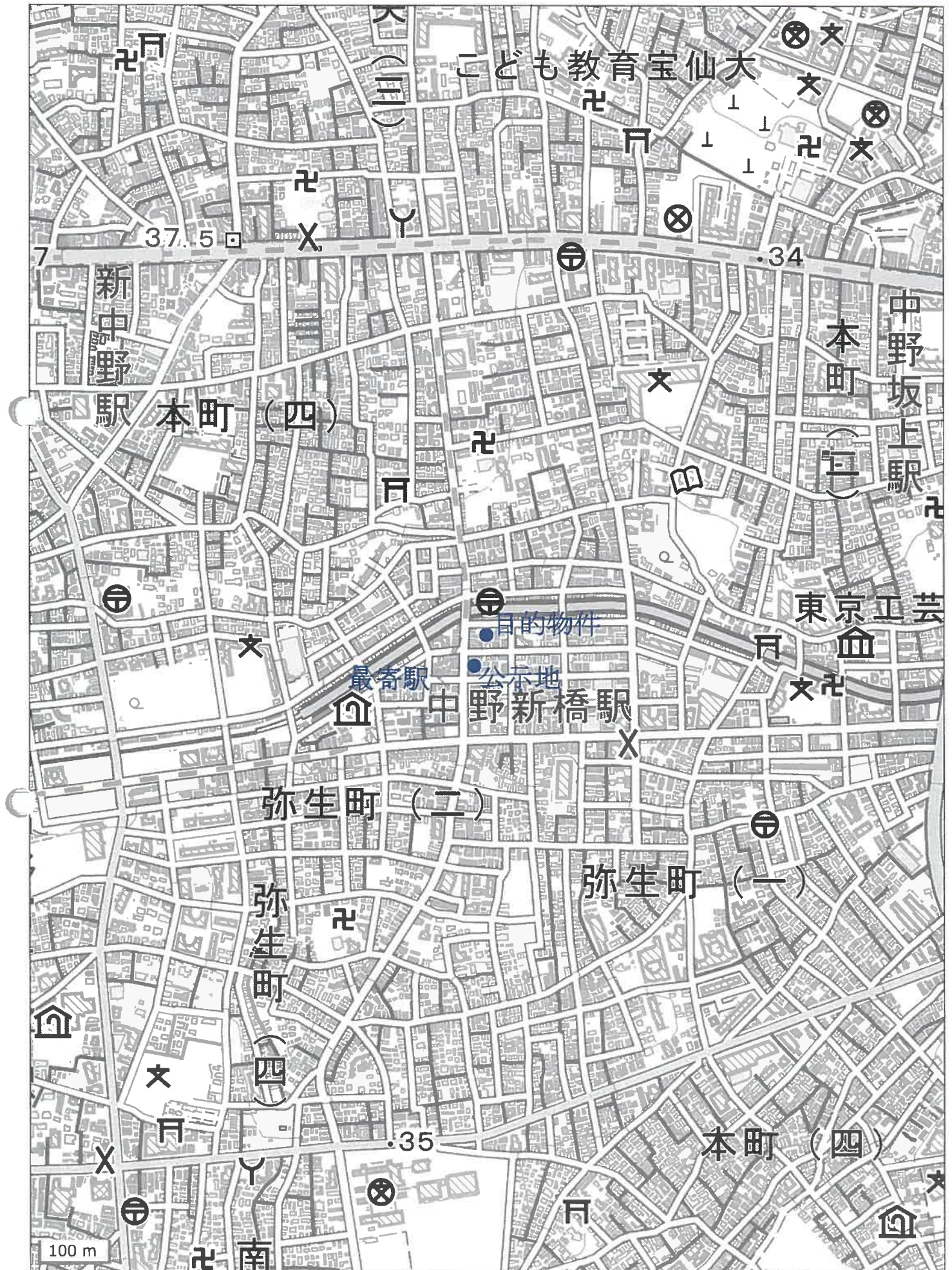
建物図面・各階平面図写

以 上

令和8年9月10日

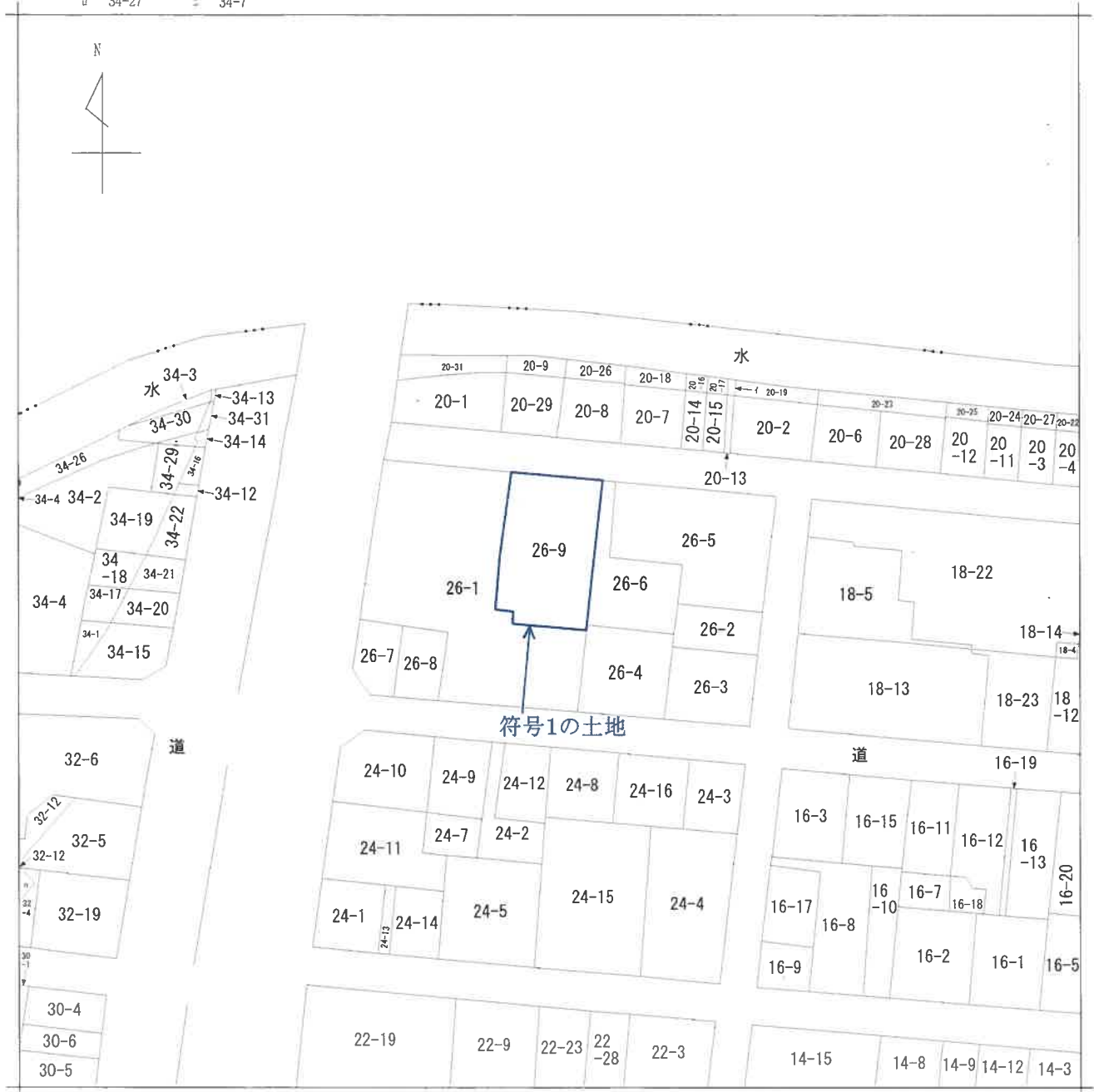
評価人 不動産鑑定士

在 間 浩 二



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

イ 20-20
ロ 34-27
ハ 32-14
ニ 34-7



地番区域見出し
目録
弥生町
2丁目

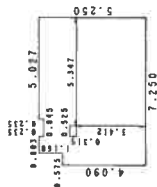
請求部	所在	中野区弥生町二丁目				地番	26番9			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和48年2月24日				備付年月日(原図)		補記事項			

面
圖
物
建

弥生町二丁目26番
9の503

建物の所在

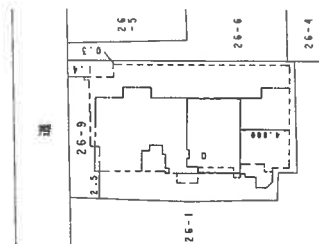
建築物の存する部分 5 階
建築物番号 503 号



求積表

0.575	×	4.090	=	2.3518
0.803	×	5.250	=	4.2158
0.845	×	5.015	=	4.2377
5.027	×	5.250	=	26.3918
0.525	×	0.315	=	-0.1654
計				37.0317

床面積	37.03 m ²
-----	----------------------



作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

人
體
母

縮尺 $\frac{1}{500}$

(東京土地家屋調査士会用紙)

212664

平成七年六月貳九日登記