

民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



暴力団員等に
該当しない旨の

陳 述 書

入札する日において発行後3か月以内の

住民票 資格証明書

(個人の場合)

(法人の場合)

宅地建物取引業の免許証のコピー

(宅地建物取引業者の場合)

※入札時に、入札書ごとに陳述書、住民票・資格証明書を提出しないと入札が無効になります。

※住民票・資格証明書は、入札する日において発行後3か月を超えるものを提出した場合、入札が無効となります。

※記載に不備があった場合、入札が無効になることがあります。

【入札方法に関する問合せ】

東京地方裁判所民事第21部（民事執行センター）執行官室不動産部

☎03-5721-6395

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 30 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 鈴木 知 保

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 5 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 22 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 28 日 午前 9 時 30 分 場 所 東京地方裁判所民事執行センター売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 5 日 午前 11 時 00 分 場 所 東京地方裁判所民事第 21 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 29 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 6 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 4 月 30 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）
1～3	57,170,000 45,736,000	一括	11,434,000	311,491	66,747
1	50,590,000				
2	3,290,000				
3	3,290,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 中野区東中野四丁目

地 番 1 0 番 2 4

地 目 宅地

地 積 3 5 7 . 7 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 (一棟の建物の表示)

所 在 中野区東中野四丁目 1 0 番地 2 4

構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建

床 面 積	1 階	1 5 2 . 7 0 平方メートル
	2 階	1 5 2 . 7 0 平方メートル
	3 階	1 5 2 . 7 0 平方メートル
	4 階	1 3 1 . 5 1 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東中野四丁目 1 0 番 2 4 の 1 0

建物の名称 1 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 1 階部分 2 7 . 9 5 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 中野区東中野四丁目 1 0 番地 2 4

構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	152.70平方メートル
	2階	152.70平方メートル
	3階	152.70平方メートル
	4階	131.51平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東中野四丁目10番24の17

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 27.95平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 1 4 日

東京地方裁判所民事第 2 1 部

裁判所書記官 鈴 木 知 保

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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】

別紙借地権目録記載のとおり

【物件番号 2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和 7 年 5 月 2 8 日まで

賃 料 月額 7 0, 0 0 0 円

賃料前払 なし

敷 金 8 0, 0 0 0 円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

【物件番号 3】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 C

期 限 令和 7 年 7 月 3 1 日まで

賃 料 月額 8 4, 0 0 0 円

賃料前払 なし

敷 金 8 4, 0 0 0 円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。



4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、B I Tシステムのお知らせメニューにも掲載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 中野区東中野四丁目
地 番 1 0 番 2 4
地 目 宅地
地 積 3 5 7 . 7 1 平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 中野区東中野四丁目 1 0 番地 2 4
構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 1 5 2 . 7 0 平方メートル
2 階 1 5 2 . 7 0 平方メートル
3 階 1 5 2 . 7 0 平方メートル
4 階 1 3 1 . 5 1 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 東中野四丁目 1 0 番 2 4 の 1 0
建物の名称 1 0 3
種 類 居宅
構 造 鉄骨造 1 階建
床 面 積 1 階部分 2 7 . 9 5 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

- 所 在 中野区東中野四丁目 1 0 番地 2 4
構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	152.70平方メートル
	2階	152.70平方メートル
	3階	152.70平方メートル
	4階	131.51平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東中野四丁目10番24の17

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 27.95平方メートル



(別 紙)

借 地 権 目 録

	賃借人	建物の名称	地代	期限
1	D,S	101	月額5,000円	令和14年2月28日まで
2	G	105	月額5,000円	不明
3	株式会社三和クリエイト	106	月額5,000円	令和14年4月30日まで
4	J	201	月額5,000円	平成14年3月4日まで
5	M	202	月額5,000円	令和3年9月29日まで
6	株式会社三和クリエイト	203	月額5,000円	令和14年4月30日まで
7	H	205	月額5,000円	令和7年10月2日まで
8	亡E相続人	206	月額5,000円	令和8年11月25日まで
9	K	301	月額5,000円	令和10年2月28日まで
10	N	302	月額5,000円	令和14年4月30日まで
11	株式会社三和クリエイト	303	月額5,000円	令和14年4月30日まで
12	I	305	月額5,000円	令和14年4月30日まで
13	株式会社三和クリエイト	306	月額5,000円	令和14年4月30日まで
14	L、P、Q及びR	501	月額5,000円	不明
15	O	502	月額5,000円	令和7年8月24日まで
16	株式会社三和クリエイト	503	月額5,000円	令和14年4月30日まで
17	株式会社日新ハウジング	505	月額5,000円	令和31年11月22日まで
18	F	506	月額5,000円	令和27年11月14日まで

- ・ 賃借人G、賃借人(L、P、Q及びR)の各賃借権を除く上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
- ・ 賃借人G、賃借人(L、P、Q及びR)の各賃借権の設定時期は不明であるが、最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。
- ・ 上記一棟の建物のために本土地につき借地権が設定され、当該借地権は本件所有者以外の区分建物所有者(全18室)らの準共有である。

現況調査補充書の訂正について

東京地方裁判所

執行官 西 川 博 眞

令和7年3月5日に提出した現況調査補充書の506号室について、

1	☐ 全部 ☒ 506号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平成27・10・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	■月 □年 5,000円	占有状況：区分所有 建物所有 契約書の提出あり
	F		自 平成27・10・15 至 令和27・10・14				☐ 敷 ☐ 保 円	

とあるのを

1	☐ 全部 ☒ 506号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平成27・10・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	■月 □年 5,000円	占有状況：区分所有 建物所有 契約書には平成57 年10月14日までと 記載あり
	F		自 平成27・10・15 至 令和27・11・14				☐ 敷 ☐ 保 円	

と訂正する。

令和6年(ケ)第424号
令和7年3月5日

現 況 調 査 補 充 書

東京地方裁判所

執行官 西 川 博 真

令和6年10月16日に提出した現況調査報告書について、3枚目及び4枚目記載の物件1の土地の占有者及び占有状況につき、添付の「占有者及び占有権原」記載のとおり訂正、補充して報告します。

なお、「占有者及び占有権原」記載の契約期間等は、所有者提出の回答書を基に記載した。

以 上

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都中野区東中野四丁目11番15-103号 マンション秀苑	
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が異なる (☐ 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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	管理費等の月額以下のとおり 令和6年9月30日現在 管理費 2,000円 ☒ 滞納はない 修繕積立金 10,000円 ☐ 滞納がある 計 円 ケーブルテレビ料 400円 令和 年 月分～ 年 月分 円 ☐ 遅延損害金(年%) 計 円 ☐ 「その他の事項」欄参照	
管理費等の照会先	自主管理	
その他の事項		
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)	
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	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が本件土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物(全20室)の敷地として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物(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		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 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、「☒」の箇所記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都中野区東中野四丁目11番15-102号 マンション秀苑	
建物	物件 3	
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が異なる (☐ 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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 2,000円 修繕積立金 10,000円 ケーブルテレビ料 400円 円 円	令和6年9月30日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 令和 年 月分～ 年 月分 ☐ 遅延損害金(年 %) 計 円 ☐ 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	自主管理	
その他の事項		
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)	
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	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が本件土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物(全20室)の敷地として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物(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		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 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、「☒」の箇所記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
									1
1	☐ 全部 ☒ 105号室 G	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況：区分所有 建物所有 契約書の提出なし	
1	☐ 全部 ☒ 106号室 (株)三和クリエイト	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . 自 平成24・5・1 至 令和14・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況：区分所有 建物所有 契約書には旧借地 法適用の賃貸借契 約と記載あり	
1	☐ 全部 ☒ 201号室 J	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	昭和57・3・5 自 昭和57・3・5 至 平成14・3・4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況：区分所有 建物所有 昭和57年3月5日付 の契約書の提出あ るが，期間の記載な し	
1	☐ 全部 ☒ 202号室 M	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平成3・9・30 自 平成3・9・30 至 令和3・9・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況：区分所有 建物所有 平成18年9月12日付 (借主が当時の建物 所有者)の契約書の 提出あり	
1	☐ 全部 ☒ 203号室 (株)三和クリエイト	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . 自 平成24・5・1 至 令和14・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況：区分所有 建物所有 契約書には旧借地 法適用の賃貸借契 約と記載あり	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新	再：再契約	
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約					
1	☐ 全部 ☒ 205号室 H	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平成7・10・3 自 平成7・10・3 至 令和7・10・2	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況：区分所有 建物所有 契約書の提出あり
1	☐ 全部 ☒ 206号室 亡E相続人	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平成8・11・26 自 平成8・11・26 至 令和8・11・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況：区分所有 建物所有 契約書の提出あり
1	☐ 全部 ☒ 301号室 K	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平成10・3・1 自 平成10・3・1 至 令和10・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況：区分所有 建物所有 契約書の提出あり
1	☐ 全部 ☒ 302号室 N	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . 自 平成24・5・1 至 令和14・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況：区分所有 建物所有 契約書の提出なし
1	☐ 全部 ☒ 303号室 (株)三和クリエイト	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . 自 平成24・5・1 至 令和14・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況：区分所有 建物所有 契約書には旧借地 法適用の賃貸借契 約と記載あり
1	☐ 全部 ☒ 305号室 I	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . 自 平成3・5・1 至 令和14・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況：区分所有 建物所有 平成18年11月28日 付の契約書には契 約期間は平成3年10 月1日から令和2年9 月30日までの30年 間と記載あり

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新	再：再契約	
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
1	☐ 全部 ☒ 306号室 (株)三和クリエイト	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . 自 平成24・5・1 至 令和14・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況：区分所有 建物所有 契約書には旧借地 法適用の賃貸借契 約と記載あり	
1	☐ 全部 ☒ 501号室 L, P, Q, R	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況：区分所有 建物所有 契約書の提出なし	
1	☐ 全部 ☒ 502号室 O	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平成7・8・25 自 平成7・8・25 至 令和7・8・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況：区分所有 建物所有 契約書の提出あり	
1	☐ 全部 ☒ 503号室 (株)三和クリエイト	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . 自 平成24・5・1 至 令和14・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況：区分所有 建物所有 契約書には旧借地 法適用の賃貸借契 約と記載あり	
1	☐ 全部 ☒ 505号室 株式会社日新ハ ウジング	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令和元・11・23 自 令和元・11・23 至 令和31・11・22	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況：区分所有 建物所有 契約書には令和元 年11月13日から30 年間と記載あり	
1	☐ 全部 ☒ 506号室 F	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平成27・10・15 自 平成27・10・15 至 令和27・10・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☐ 再	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況：区分所有 建物所有 契約書の提出あり	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新	再：再契約	
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

令和6年(ケ)第424号
令和6年9月4日受理
令和6年10月16日提出
(評価人：梅本淳史)

現況調査報告書

東京地方裁判所

執行官 西川 博 眞

(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 中野区東中野四丁目
地 番 10番24
地 目 宅地
地 積 357.71平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 中野区東中野四丁目10番地24
構 造 鉄骨造陸屋根4階建
床 面 積 1階 152.70平方メートル
2階 152.70平方メートル
3階 152.70平方メートル
4階 131.51平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東中野四丁目10番24の10
建物の名称 103
種 類 居宅
構 造 鉄骨造1階建
床 面 積 1階部分 27.95平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 中野区東中野四丁目10番地24
構 造 鉄骨造陸屋根4階建
床 面 積 1階 152.70平方メートル
2階 152.70平方メートル
3階 152.70平方メートル
4階 131.51平方メートル



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	東中野四丁目10番24の17
建物の名称	102
種 類	居宅
構 造	鉄骨造1階建
床 面 積	1階部分 27.95平方メートル



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		東京都中野区東中野四丁目 1 1 番 1 5 - 1 0 3 号 マンション秀苑	
建 物		物件 2	
種類・構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
	物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある { 種 類： 構 造： 床面積：	
	占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 管 理 費 2,000円 修繕積立金 10,000円 ケーブルテレビ料 400円 円 円	令和 6 年 9 月 3 0 日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 令和 年 月分～ 年 月分 ☐ 遅延損害金（年 %）計 円 ☐ 「その他の事項」欄参照	
管理費等の照会先	自主管理		
その他の事項			
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 ）		
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	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が本件土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物（全 2 0 室）の敷地として使用している ☒ 下欄「その他の事項」のとおり		
上記以外の建物 (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	物件 2, 3 以外の目的外の区分所有建物（1 8 室）の占有権原については、借地権（月額地代各 5, 0 0 0 円）と認めた。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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、「■」の箇所記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都中野区東中野四丁目11番15-102号 マンション秀苑	
建物	物件 3	
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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 2,000円 修繕積立金 10,000円 ケーブルテレビ料 400円 円 円	令和6年9月30日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 年 月分 令和 年 月分 ☐ 遅延損害金(年 %) 計 円 ☐ 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	自主管理	
その他の事項		
土地	(物件1のとおり)	
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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	☐ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物(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		
執行官保管の仮処分	☐ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 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、「■」の箇所記載のとおり。

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (占有者) ■A (所有会社代表者) の陳述/■提出文書 (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23年5月29日	
最初の契約等	契約日	平成23年5月 日	
	期間	平成23年5月29日から ■平成25年5月28日まで 2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5年5月29日から ■令和7年5月28日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金70,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金80,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		管理費・共益費月額10,000円 最初の賃貸人は、当時の所有者である。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■C (占有者) ■A (所有会社代表者) の陳述／■提出文書 (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29年8月1日	
最初の契約等	契約日	平成29年7月18日	
	期間	平成29年8月1日から ■令和元年7月31日まで 2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5年8月1日から ■令和7年7月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金84,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 () 分 (円) ☐ 相殺 () 分 (円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金84,000円 ☐ 保証金 (円))	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		管理費・共益費なし 最初の賃貸人は、当時の共有者の一人である。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

目 的 外 建 物 の 概 況

■ 目的外建物（区分所有建物）の概況は、次のとおり（ただし、「一棟の建物の表示」は、本件物件 2, 3 の建物と同一なので、記載は省略。以下の記載は「専有部分の建物の表示」）。

- 1 家屋番号：東中野四丁目 10 番 24 の 1, 建物の名称：101, 種類：居宅, 構造：鉄骨造 1 階建, 床面積：1 階部分 27.95 m², 所有者：D 外 1 名
- 2 家屋番号：東中野四丁目 10 番 24 の 2, 建物の名称：106, 種類：居宅, 構造：鉄骨造 1 階建, 床面積：1 階部分 34.26 m², 所有者：株式会社三和クリエイト
- 3 家屋番号：東中野四丁目 10 番 24 の 3, 建物の名称：206, 種類：居宅, 構造：鉄骨造 1 階建, 床面積：2 階部分 34.26 m², 所有者：E
- 4 家屋番号：東中野四丁目 10 番 24 の 4, 建物の名称：306, 種類：居宅, 構造：鉄骨造 1 階建, 床面積：3 階部分 34.26 m², 所有者：株式会社三和クリエイト
- 5 家屋番号：東中野四丁目 10 番 24 の 5, 建物の名称：506, 種類：居宅, 構造：鉄骨造 1 階建, 床面積：4 階部分 30.03 m², 所有者：F
- 6 家屋番号：東中野四丁目 10 番 24 の 6, 建物の名称：105, 種類：居宅, 構造：鉄骨造 1 階建, 床面積：1 階部分 27.95 m², 所有者：G
- 7 家屋番号：東中野四丁目 10 番 24 の 7, 建物の名称：205, 種類：居宅, 構造：鉄骨造 1 階建, 床面積：2 階部分 27.95 m², 所有者：H
- 8 家屋番号：東中野四丁目 10 番 24 の 8, 建物の名称：305, 種類：居宅, 構造：鉄骨造 1 階建, 床面積：3 階部分 27.95 m², 所有者：I
- 9 家屋番号：東中野四丁目 10 番 24 の 9, 建物の名称：505, 種類：居宅, 構造：鉄骨造 1 階建, 床面積：4 階部分 23.86 m², 所有者：株式会社日新ハウジング
- 10 家屋番号：東中野四丁目 10 番 24 の 11, 建物の名称：203, 種類：居宅, 構造：鉄骨造 1 階建, 床面積：2 階部分 27.95 m², 所有者：株式会社三和クリエイト
- 11 家屋番号：東中野四丁目 10 番 24 の 12, 建物の名称：303, 種類：居宅, 構造：鉄骨造 1 階建, 床面積：3 階部分 27.95 m², 所有者：株式会社三和クリエイト
- 12 家屋番号：東中野四丁目 10 番 24 の 13, 建物の名称：503, 種類：居宅, 構造：鉄骨造 1 階建, 床面積：4 階部分 23.86 m², 所有者：株式会社三和クリエイト
- 13 家屋番号：東中野四丁目 10 番 24 の 14, 建物の名称：201, 種類：居宅, 構造：鉄骨造 1 階建, 床面積：2 階部分 27.95 m², 所有者：J
- 14 家屋番号：東中野四丁目 10 番 24 の 15, 建物の名称：301, 種類：居宅, 構造：鉄骨造 1 階建, 床面積：3 階部分 27.95 m², 所有者：K
- 15 家屋番号：東中野四丁目 10 番 24 の 16, 建物の名称：501, 種類：居宅, 構造：鉄骨造 1 階建, 床面積：4 階部分 23.86 m², 所有者：L 外 3 名
- 16 家屋番号：東中野四丁目 10 番 24 の 18, 建物の名称：202, 種類：居宅, 構造：鉄骨造 1 階建, 床面積：2 階部分 27.95 m², 所有者：M
- 17 家屋番号：東中野四丁目 10 番 24 の 19, 建物の名称：302, 種類：居宅, 構造：鉄骨造 1 階建, 床面積：3 階部分 27.95 m², 所有者：N
- 18 家屋番号：東中野四丁目 10 番 24 の 20, 建物の名称：502, 種類：居宅, 構造：鉄骨造 1 階建, 床面積：4 階部分 23.86 m², 所有者：O

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (103号室占有者)	1. 私は、本件マンション103号室を賃借し、一人で居住しています。 2. 賃貸借契約の内容は、提出した回答書及び提示した賃貸借契約書のとおりです。 (令和6年9月17日面接聴取)
■ C (102号室占有者)	1. 私は、本件マンション102号室を賃借し、一人で居住しています。 2. 賃貸借契約の内容は、提出した回答書及び賃貸借契約書写のとおりです。 3. 途中でオーナーが株式会社オクト・ホームからイデア不動産株式会社に変更となり、その後株式会社サンライズ・サポートに変更となっています。 (令和6年9月17日面接聴取)
■ A (所有会社代表者)	1. 本件マンション敷地については、提出した回答書及び賃貸借契約書写のとおり、102号室(物件3)、103号室(物件2)を除いた全18室から月額5,000円、合計月額9万円の地代を、直接または管理組合を通して収受しています。 賃貸借契約書がない部屋からも、月額5,000円の地代はもらっています。 2. 102号室(物件3)、103号室(物件2)の各部屋の賃貸借契約についても、提出した回答書及び賃貸借契約書写のとおりです。 103号室(物件2)については、賃借人の申入れを受け入れて、賃料月額7万円、管理費月額1万円としています。敷金については、8万円です。 3. 本件マンションの管理費、修繕積立金は、各室管理費月額2,000円、修繕積立金月額1万円、ケーブルテレビ維持費月額400円です。 4. 102号室(物件3)、103号室(物件2)とも、以前あった滞納金は精算し、現在はありません。あったとしても、1ヶ月分程度です。 (令和6年10月8日電話聴取) 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

執行官の意見

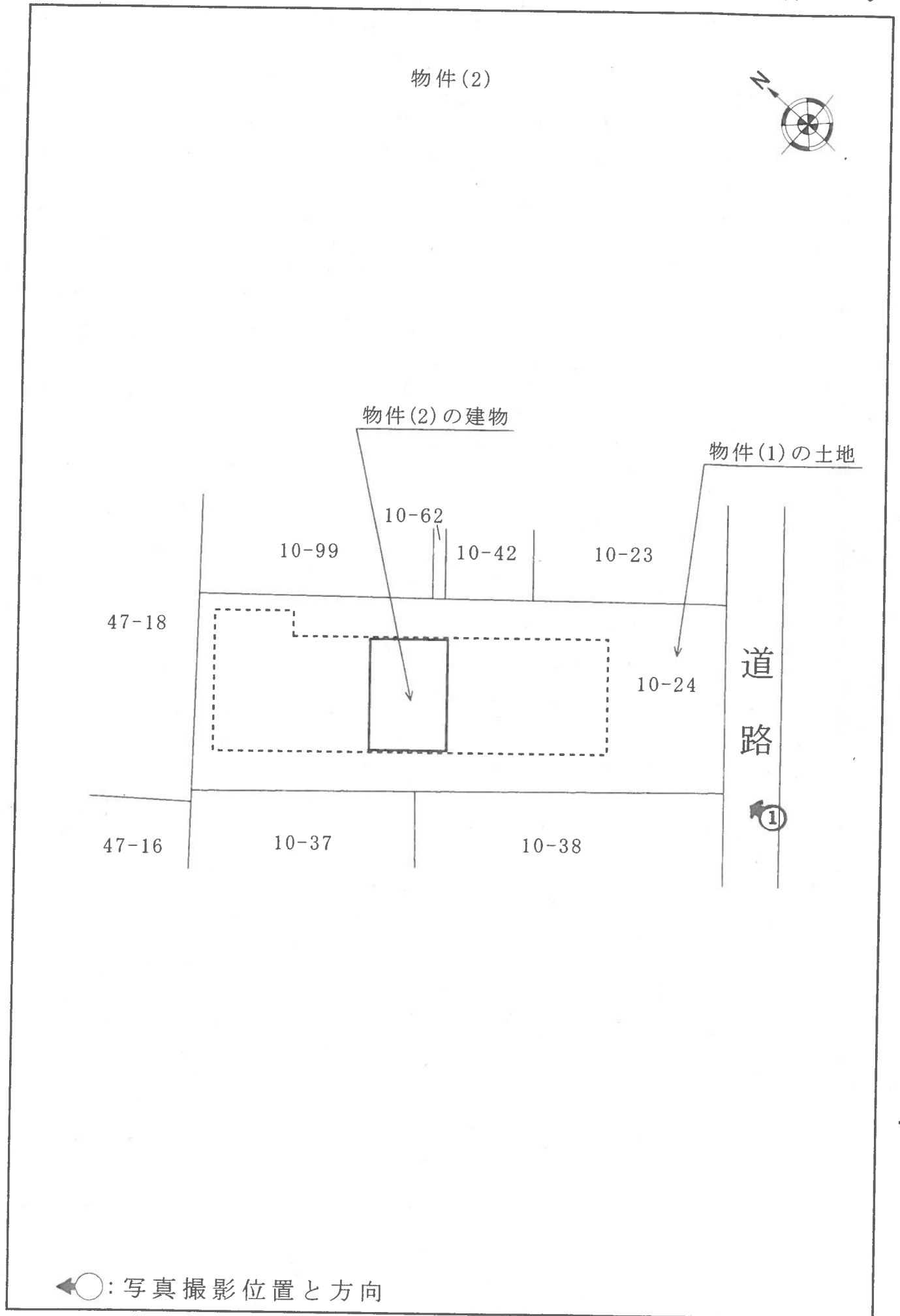
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
本件は、物件1の土地（共有持分権ではなく、一筆の土地全部の所有権）及び物件2、3の区分所有建物が対象となっている。
2. 物件1の土地には一棟のマンション（物件2、3の両部屋を含む合計20室）が建っており、建物（マンション）敷地として利用されていた。
本件対象物件2、3の両部屋を除く、目的外の区分所有建物（18室）の占有権原については、所有会社から提出された回答書及び土地賃貸借契約書写、債権者から提出された資料等から、借地権（地代は各室月額5,000円、合計月額90,000円）と認めた。
3. 物件1の土地は、南東側の幅約3.2mの私道に接面していた。また、物件1の土地を概測したところ、登記上の面積よりも若干少ない可能性があった。
4. 物件2、3の建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件マンション1階集合郵便受け及び玄関表札には、いずれも氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時には不在であったが、立入調査日には、物件2（103号室）、物件3（102号室）とも各占有者が在宅していた。
 - ③ 所有者及び各占有者からは、回答書及び賃貸借契約書写の提出があった。
 - ④ 関係人からは「関係人の陳述等」記載の要旨を聴取した。
 - ⑤ 本件各室内には、家具や日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
5. 上記現場の状況、前記関係人の陳述、提出された回答書、賃貸借契約書写、ライフライン調査の結果等から、物件2の建物はBが、物件3の建物はCが、それぞれ賃借し、居宅として占有していると認められ、その契約内容は5、6枚目記載のとおりであった。
物件2（103号室）及び物件3（102号室）の建物とも、いずれも最先の抵当権設定登記日より以前からの占有開始となっている。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

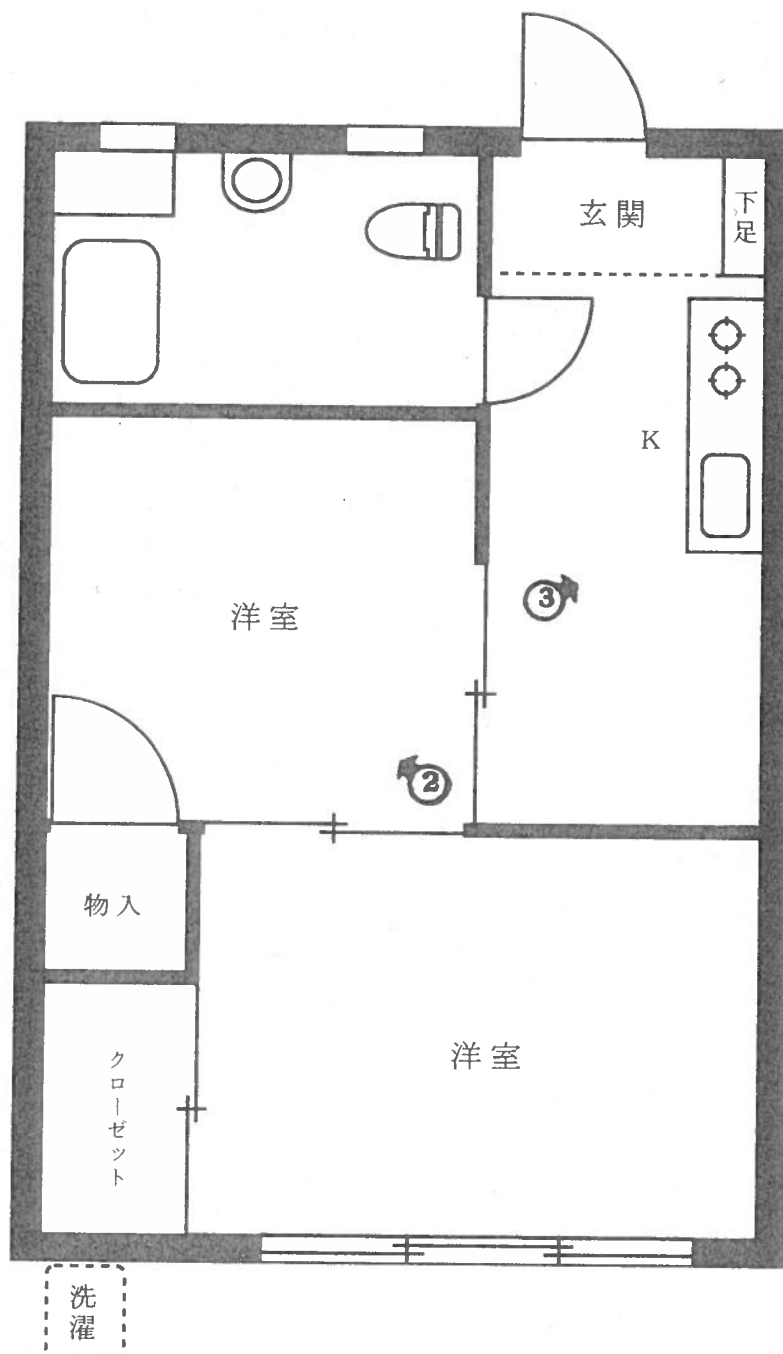
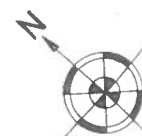
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和6年9月4日 11:15-11:30	物件所在地	物件確認, 物件調査, 占有調査, 写真撮影, 臨場日時通知書兼照会書差置
令和6年9月4日	当庁(郵便)	土地建物所有会社に対し照会書送付
令和6年9月6日	当庁(郵便)	管理組合に対し管理費等に関する照会
令和6年9月17日 8:40-9:08	物件所在地	物件確認, 物件調査(立入調査), 占有調査, 図面作成, 写真撮影, 評価人同行, 占有者らと面接聴取
令和6年9月24日	当庁(郵便)	ライフライン調査(水道)
令和6年9月26日	当庁(郵便)	管理組合理事長に対し管理費等に関する照会
令和6年10月8日 13:35-13:40	当庁(電話)	所有会社代表者から聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☒ 令和6年9月17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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり



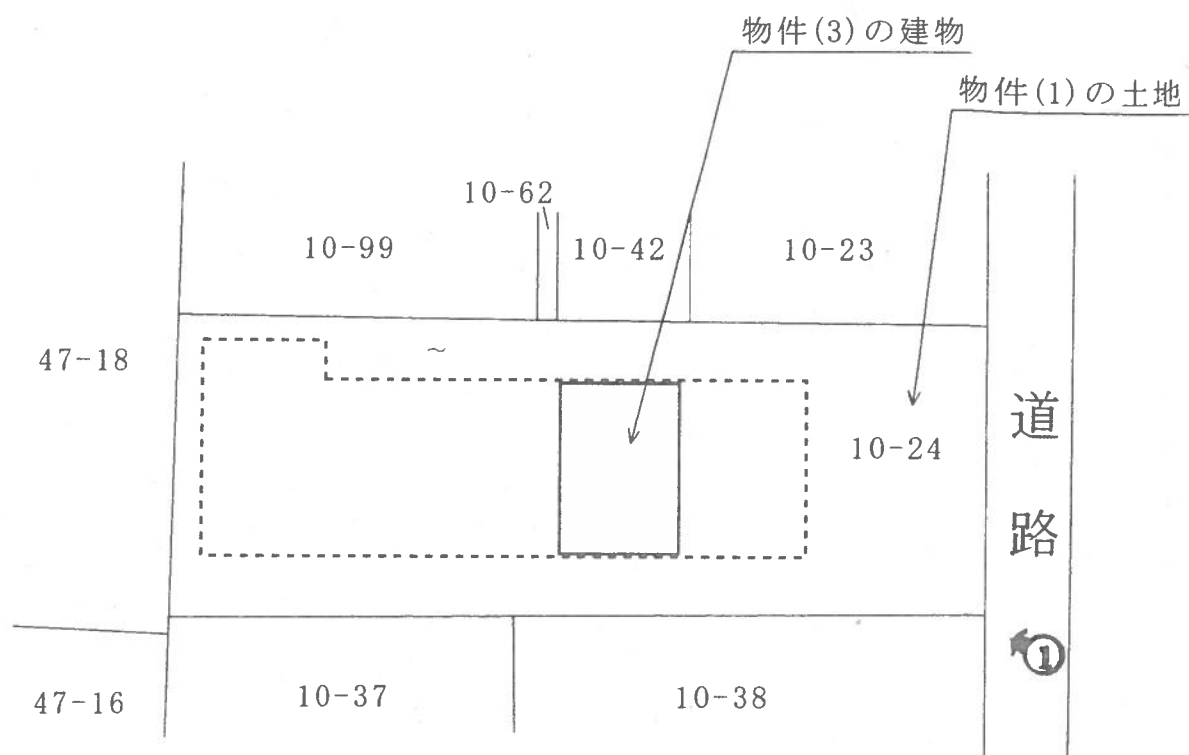
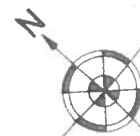
物件(2)

103号室



←○: 写真撮影位置と方向

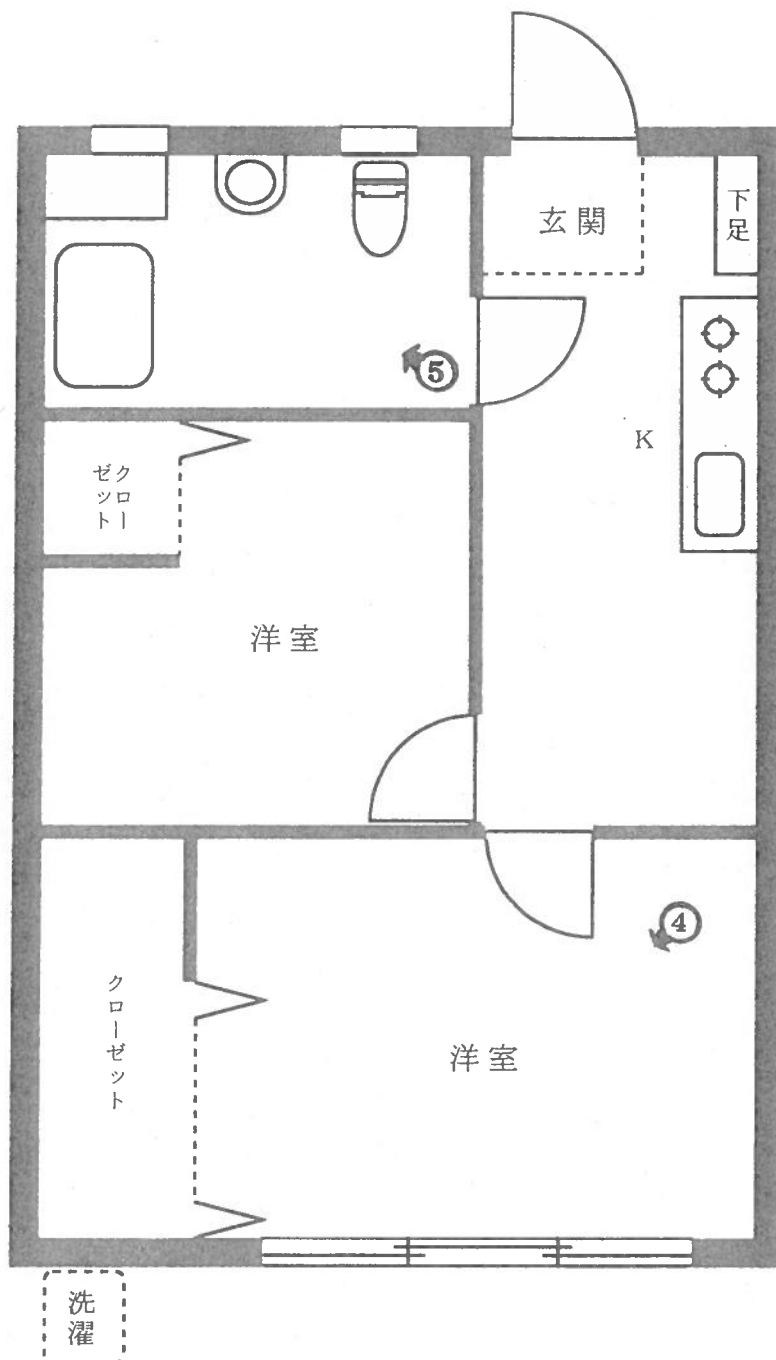
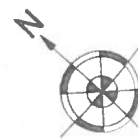
物件(3)



←○: 写真撮影位置と方向

物件(3)

102号室



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



令和6年(ケ)第424号

令和6年9月17日現地調査

令和6年10月23日評価

東京地方裁判所 御中

不動産評価書

評価人 梅本淳史

第1 評価額

一 括 価 格			
金		57,170,000	円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	50,590,000	円
物件2 (建物)	金	3,290,000	円
物件3 (建物)	金	3,290,000	円

- ① 一括価格は、物件1～物件3の各不動産について、一括売却（民事執行法第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及び3のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2及び3の内訳価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- ① 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほか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）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、調査日以降に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		地目：宅地（現況）一部公衆用道路。
2	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 中野区東中野四丁目11番15号 (マンション名、部屋番号) マンション秀苑 103号室
3	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 中野区東中野四丁目11番15号 (マンション名、部屋番号) マンション秀苑 102号室
特 記 事 項			
本件は2戸の区分所有建物（物件2及び3）とその敷地（物件1）のいわゆる「分離型」の共同住宅であるが、土地（物件1）には、他の区分所有建物（18戸）のための借地権が設定されている。			

*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。

物 件 目 録

1 所 在 中野区東中野四丁目
 地 番 10番24
 地 目 宅地
 地 積 357.71平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 中野区東中野四丁目10番地24
 構 造 鉄骨造陸屋根4階建
 床 面 積 1階 152.70平方メートル
 2階 152.70平方メートル
 3階 152.70平方メートル
 4階 131.51平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東中野四丁目10番24の10
 建物の名称 103
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造1階建
 床 面 積 1階部分 27.95平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 中野区東中野四丁目10番地24
 構 造 鉄骨造陸屋根4階建
 床 面 積 1階 152.70平方メートル
 2階 152.70平方メートル
 3階 152.70平方メートル
 4階 131.51平方メートル



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	東中野四丁目10番24の17
建物の名称	102
種 類	居宅
構 造	鉄骨造1階建
床 面 積	1階部分 27.95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	JR中央総武緩行線、都営大江戸線「東中野駅」の北東方、道路距離約400m（徒歩約5分）、中野区東中野四丁目11番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅、共同住宅等が混在する住宅地域。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60% (指定)
	容 積 率	200% (指定)
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	第一種高度地区、最低敷地面積60㎡、日影規制、盛土規制法に基づく宅地造成等工事規制区域等
画 地 条 件	地 積	357.71㎡
	形 状	長方形
	間 口 ・ 奥 行	南東側間口約11m、最大奥行約29m。
	地 勢	ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況 等	南東側：現況幅員約3.2m舗装私道（建築基準法第42条2項）。中間画地。 現況においても敷地の一部が私道に提供されている（固定資産税等の非課税面積は15.00㎡）。 要セットバック。後退距離については隣地との比較からすると0.5m前後と推定されるが不確定。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1（土地）上に物件2及び3を含む一棟の建物（全20室の共同住宅）が存する。物件2及び3以外の区分建物所有者（18戸）と物件1との間には借地権が設定され、地代（各戸月額5,000円、合計月額90,000円）が授受されている（現況調査報告書9枚目「2.」の趣旨）。 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 (基本的には敷地内への引き込みの有無を基準としている)	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり
本物件の敷地利用権割合	・ 563.65分の27.95（物件2（103号室）の専有面積／一棟全体の各居室の専有面積の合計） ・ 563.65分の27.95（物件3（102号室）の専有面積／一棟全体の各居室の専有面積の合計） ・ 物件2、3以外の居室に対応する割合＝563.65分の507.75（当該部分については物件2、3以外の居室の借地権が付着している底地である。）	

特 記 事 項	物件1の土地を概測したところ、登記上の面積よりも若干少ない可能性あり（現況調査報告書9枚目「3.」）。なお、建築確認時の敷地面積は323.81㎡であり、これに非課税地積15㎡を加算しても338.81㎡となるため、登記面積357.71㎡に足りない。
---------	--

2 建物の概況（物件2）

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	マンション秀苑		
建物の用途	共同住宅（総戸数20戸）		
建築時期及び	建築年月日（閉鎖登記簿）	昭和47年3月25日	
経済的残存耐	経過年数	約53年	
用年数等	経済的残存耐用年数	約7年	
構造・延床面積	鉄骨造陸屋根4階建		延床面積589.61㎡
仕様	外壁：吹付タイル等		
設備等	集合郵便受け有り。オートロック、宅配ボックス、エレベーターは無い。自転車は階段下等に停められていた。車2台分程度の駐車スペースはあるが線引き等はない。建物内にゴミ置き場は無く、ゴミは敷地の隅にネットを掛けて回収を待つ形。		
建物の品等	やや劣る		
管理の形態等	管理組合	なし	
	管理会社	なし	
	管理形態	自主管理	
管理の状態	普通		
	・旧耐震基準（昭和56年5月31日以前に建築確認の申請を行った）の建物である。 ・飛散性アスベスト使用の可能性はあるが、現地では確認できなかった。 建築確認台帳照合（受付簿記載事項）証明書によれば下記の通り。 ・敷地面積：323.81㎡ ・建築面積：182.59㎡ ・延べ面積：709.43㎡ ・構造：鉄骨造 ・階数：地上4階 ・建築主：個人 ・建築確認年月日・番号：昭和46年11月15日 第1563号 ・検査済交付年月日・番号：記載なし ※現在の指定容積率は200%であり、接面道路幅員による制限（160%）を考慮すると既存不適格建築物の可能性あり。なお、建築当時（昭和46年）の指定容積率は300%（第三種容積地区。東京都土地利用計画課に確認）であり、前面道路幅員による制限係数は6/10であった（中野区建築課に確認）。		

(2) 専有部分の概要 (物件2及び3)

構 造 ・ 種 類	鉄骨造1階建・居宅		
位 置	1階（102・103号室）・いずれも中間部屋 主要開口部の方位：いずれも南西向き		
床面積（物件2）	専 有 面 積	27.95㎡	
	共 用 部 分 を 含 む 現 況 床 面 積	29.14㎡	
床面積（物件3）	専 有 面 積	27.95㎡	
	共 用 部 分 を 含 む 現 況 床 面 積	29.65㎡	
間 取 り 等	物件2、物件3ともに2K		
バルコニー等	あり 南西側		
仕 様	天 井 内 壁 床 設 備	不燃ボード、ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼、タイル貼等 フローリング、フローリング調CFシート、タイル等 風呂、トイレ、洗面台、キッチン。洗濯機置場は屋外にある。	
保守管理の状態	普通（ただし経年や湿気による塗装の剥離、クロスの黒ずみ、ひび割れは見られる。）		
管理費等 （物件2、3同額）	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額	月額2,000円 月額10,000円 月額400円 0円	令和6年9月30日現在、以下同じ (ケーブルテレビ料)
専有部分の利用状況等	下記＜建物の占有者等の状況一覧＞のとおり		
特 記 事 項	なし		

<建物の占有者等の状況一覧>

単位：円

物件2 (103号室)	賃貸人	賃借人	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷金
	所有者	個人	H23.5.29	R5.5.29 (合意更新)) R7.5.28	70,000	80,000
	占有権原は賃借権。現占有者が居住している。管理費・共益費は月額10,000円。最初の賃貸人は、当時の所有者。					
物件3 (102号室)	賃貸人	賃借人	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷金
	所有者	個人	H29.8.1	R5.8.1 (合意更新)) R7.7.31	84,000	84,000
	占有権原は賃借権。現占有者が居住している。管理費・共益費なし。最初の賃貸人は、当時の共有者の一人。					

第5 評価額算出の過程

本件は現に賃貸に供されている都市型の居住用の区分所有建物及びその敷地（本物件以外の区分所有建物の借地権が付着している底地を含む）であり、買受人が自ら居住する場合の他、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

土地については敷地利用権等価格を控除すると同時に、底地部分については底地価格を求め、建物については敷地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

物件1については、まず下記の通り、建付地価格を求めた。その際、物件2及び3の敷地利用権に対応する部分と、他の住戸の借地権が付着している部分を分ける必要があるが、各戸の専有床面積比で按分することとした。

物件	更地価格		地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	物件2、3の専有床面積に 対応する土地割合 オ	建付地価格（円） カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
1	785,000	×0.94	×357.71	×0.90	27.95（物件2）／563.65	= 11,780,000
1	785,000	×0.94	×357.71	×0.90	27.95（物件3）／563.65	= 11,780,000
					物件2、3以外の土地割合	
1	785,000	×0.94	×357.71	×0.90	507.75／563.65	= 214,000,000
合計						237,560,000

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。

基準地（都） 中野 -9

(基準地（都）価格) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $800,000\text{円}/\text{㎡} \times 103 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 105 = 785,000\text{円}/\text{㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

時点修正： 令和6年7月1日 から評価日までの変動率である。

標準化補正： 概ね標準的である。

地域格差： 基準地（都）の所在地域は対象地域に比して最寄駅への接近性、街路条件等でやや優る。

イ 個別格差： 道路負担及びセットバックを要する点（減価）等を考慮。

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地の状態を考慮。

オ 土地割合： 登記記録上の各室の専有床面積に基づき割合を査定。563.65㎡は全20戸の専有床面積の合計である。

カ 建付地価格： 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 建物価格（物件2及び3）

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。

物件	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
2	230,000	×29.14	×0.09	=600,000
3	230,000	×29.65	×0.09	=610,000
建物価格				1,210,000

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。

ウ 現価率

- 経過年数約53年 経済的残存耐用年数約7年 観察減価率20%
(旧耐震基準の建物である点、エレベーターやオートロックが無い等の設備面の不足、維持管理の状況、中古マンションの市場性等を考慮した)

- 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)

現価率 = 7年 ÷ (53年 + 7年) × (1 - 0.20) = 0.09 (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整理を行った。

2 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) ウ
1	11,780,000	×0.40	場所的利益（物件2）	= 4,710,000
1	11,780,000	×0.40	場所的利益（物件3）	= 4,710,000
合計	23,560,000		敷地利用権等価格	9,420,000

ア 建付地価格： 前記1①カ

イ 敷地利用権等割合： 物件2、3の敷地に該当する部分については、売却により法定地上権は成立しないが、場所的利益（収去されない利益）が認められる。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質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整理を行った。

3 底地価格

物件 番号	建付地価格 (円)	底地割合		底地価格 (円)
	ア	イ		ウ
1	214, 000, 000	× 0. 30	底地割合	= 64, 200, 000

ア 建付地価格： 前記1①カ

イ 底地割合： 土地賃貸借契約が締結されている、物件2及び3以外の区分所有建物については借地権が成立しているため、物件1は当該部分については底地となる。底地割合については、底地割合 = (1 - 土地利用権等割合) の式により査定した。本件の土地利用権は借地権であるので、借地権割合を借地権の目的（堅固建物所有目的）、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合、借地期間等を参考に70%と査定し、これを1（=100%）から控除して底地割合を30%と求めた。

4 建付地価格及び底地価格の合計額（物件1）

建付地価格 (円)	底地価格 (円)	物件1価格
ア	イ	ウ
23, 560, 000	+ 64, 200, 000	= 87, 760, 000

ア 建付地価格： 前記2の建付地価格合計額

イ 底地価格： 上記3

5 積算価格

前記1及び4で求めた基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、さらに価格補正、個別格差を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

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	個別 格差 エ	占有減 価修正 オ	積算価格 (円) カ	価格 構成比 キ
1	(23, 560, 000	−9, 420, 000)	×1.00	×0.98		= 13, 860, 000	15. 666%
1	64, 200, 000		×1.00	×1.00		= 64, 200, 000	72. 567%
2	(600, 000	+4, 710, 000)	×1.00	×0.98	×1.00	= 5, 200, 000	5. 878%
3	(610, 000	+4, 710, 000)	×1.00	×0.98	×1.00	= 5, 210, 000	5. 889%
積算価格 (合計)						88, 470, 000	100. 000%

ア 基礎となる価格： 前記2ア、前記3ウ、前記1②エ

イ 敷地権等価格： 前記2ウ

ウ 価格補正 必要なし。

エ 個別格差： 階層別補正： 0.98 (対象＝1階・基準階＝2階)
位置別等補正： 1.00 (中間部屋)

その他： なし

相乗積： $0.98 \times 1.00 = 0.98$ (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。

キ 価格構成比： 各物件の価格割合 (小数第4位を四捨五入)

Ⅱ 収益価格

目的物件（物件2及び3）は賃貸に供されている区分所有建物であり、その賃貸借はほぼ標準的で妥当と判断されるので、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を採用する。また、これとは別に物件1については、底地として地代収入があるので、これについても収益価格を査定した。

物件2及び3については、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、特定の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。

物件1については、地代収入から、底地部分に相当する公租公課を控除して、還元利回りにより収益価格を試算した（直接還元法）。

以上により求めた2つの収益価格を加算して、物件1～3としての収益価格を求めた。

1 （物件2、3）DCF法による価格査定表

3年間の有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価					
	4年目の 有効純収益	最終還元利回 り	3年目期末 復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03)	複利現 価率 ※2 (5.7%)	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	収益価格 ア+カ=キ
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
4,281,500	1,538,600	6.2	≒ 24,071,600	0.8468	≒ 20,383,800	24,665,300
(17.4%)					(82.6%)	≒ 24,670,000 (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

$$1 \div (1 + 5.7\%)^3 = 0.8468 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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。

2 (物件1) 直接還元法による収益価格査定表

有効総収益（地代収入）から総費用（公租公課）を控除した純収益を、還元利回りで還元して、直接還元法による収益価格を試算した。

有効総収益 1,080,000 円	－	総費用 325,082円	=	純収益 754,918円		収益価格（物件1）
純収益(再掲) 754,918円	÷	還元利回り 2.0%	=	収益価格 37,745,900円	=	37,750,000 円

有効総収益： 現在収受している月額支払地代（18戸×5,000円＝90,000円）を基に有効総収益を求めた。

総費用： 底地となる部分に対応する公租公課を査定して総費用とした。

物件1全体の固定資産税、都市計画税の合計額

固定資産税	297,188円
都市計画税	63,683円
合計	360,871円

物件2及び3以外の各戸の専有
床面積に対応する土地割合
（前記1㉠オ）

$$360,871円 \times 507.75m^2 \div 563.65m^2 = 325,082円$$

還元利回り： 競売による売却により収集された多数の売却利回りや実際に取引になった底地の売却利回りから利回りを求め、これに立地状況・借地権の状況・将来の地代の変動状況等の個別リスクを検討して採用還元利回りを決定した。

3 物件1～3収益価格

物件2,3収益価格	物件1収益価格	本物件 収益価格
24,670,000円	+ 37,750,000円	= 62,420,000

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。

積算価格と収益価格は、乖離して求められた（開差約29.4%程度・積算分母）。

この点、積算価格は土地価格と建物価格を加算したものであり、原価性に着目した供給者価格とされている。収益価格は、現行の賃貸借契約を基礎に算定した純収益が安定的に永続するものとして評定したものであり、現行賃料に基づく本物件の収益性を反映していると言える。

本件マンションは、JR中央総武緩行線、都営大江戸線「東中野駅」から徒歩約5分の地点にあって、都心への交通の便は良好と言えるマンションである。

積算価格は土地及び建物の建設コストを加算したものであり、更に現実的な取引価格の要因も考慮して求められているため、「東中野駅」から徒歩圏内という立地条件も十分に考慮されている。なお、本件土地（物件1）は物件2及び3の敷地であると同時に、他の18戸の為の借地権が付着した底地でもあるという特殊性があるため、この点も適切に反映させた。

一方、収益価格は、現行の家賃水準を基礎にしつつ、本件マンションの立地条件や階層、位置を考慮して、地域の標準的な賃料水準を踏まえて試算したものである。上記の通り、物件1については地代収入があるため、底地となっている部分の収益価格を別途、求めた。

本件は、物件2、物件3ともに2Kタイプのマンションであり、現在の建物の賃借権が買受人に対抗できるものであることからすると、買受人としては投資用マンションとして安定的な賃料収入に期待する側面も強いと推測される。よって収益価格の説得力も高い。

以上を踏まえ、両価格を調整するにあたっては、積算価格と収益価格をともに重視し、調整後の価格を下記のとおり評定し、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

① 積 算 価 格	88,470,000円
② 収 益 価 格	62,420,000円
③調整後の価格	75,450,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に、価格構成比を乗じて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。

物件 番号	調整後の合計 価格（円）	価格 構成比	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	キ
1	75,450,000	×88.233%	×0.95	×0.80			= 50,590,000
2		×5.878%	×0.95	×0.80	×1.00	－80,000	= 3,290,000
3		×5.889%	×0.95	×0.80	×1.00	－84,000	= 3,290,000
一括価格（合計）							57,170,000

ア 調整後の価格： 積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

イ 価格構成比： 積算価格の価格構成比率を採用した。物件1に関しては合計割合。 前記Ⅰ3キ

ウ 市場性修正： 物件1の一部は底地であり、底地は不動産市場における流動性が低いため、これを反映した。

エ 競売市場修正： 「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した修正を行った。

オ 滞納管理費等相当額の減価： 現在の所、滞納が無いため、本件の場合、必要無し。

カ その他の控除（敷金等）： 買受人の引受となる敷金等の預り金の控除。本件の場合、現在の賃貸借契約は買受人に対抗しうるものと判断されることから、同契約における敷金を控除した。

キ 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

基準地（都） 中野 -9

所 在： 中野区東中野四丁目47番19（住居表示「東中野4-12-18」）

価 格： 800,000円／m²

位 置： JR総武線・都営大江戸線「東中野駅」から北方約350m（道路距離）
に位置する。

価 格 時 点： 令和6年7月1日

地 積： 161m²

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 南東側4m私道

用途指定等： 第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域、第1種高度地区等

地域の概要： 中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域。

第7 附属資料

位置図

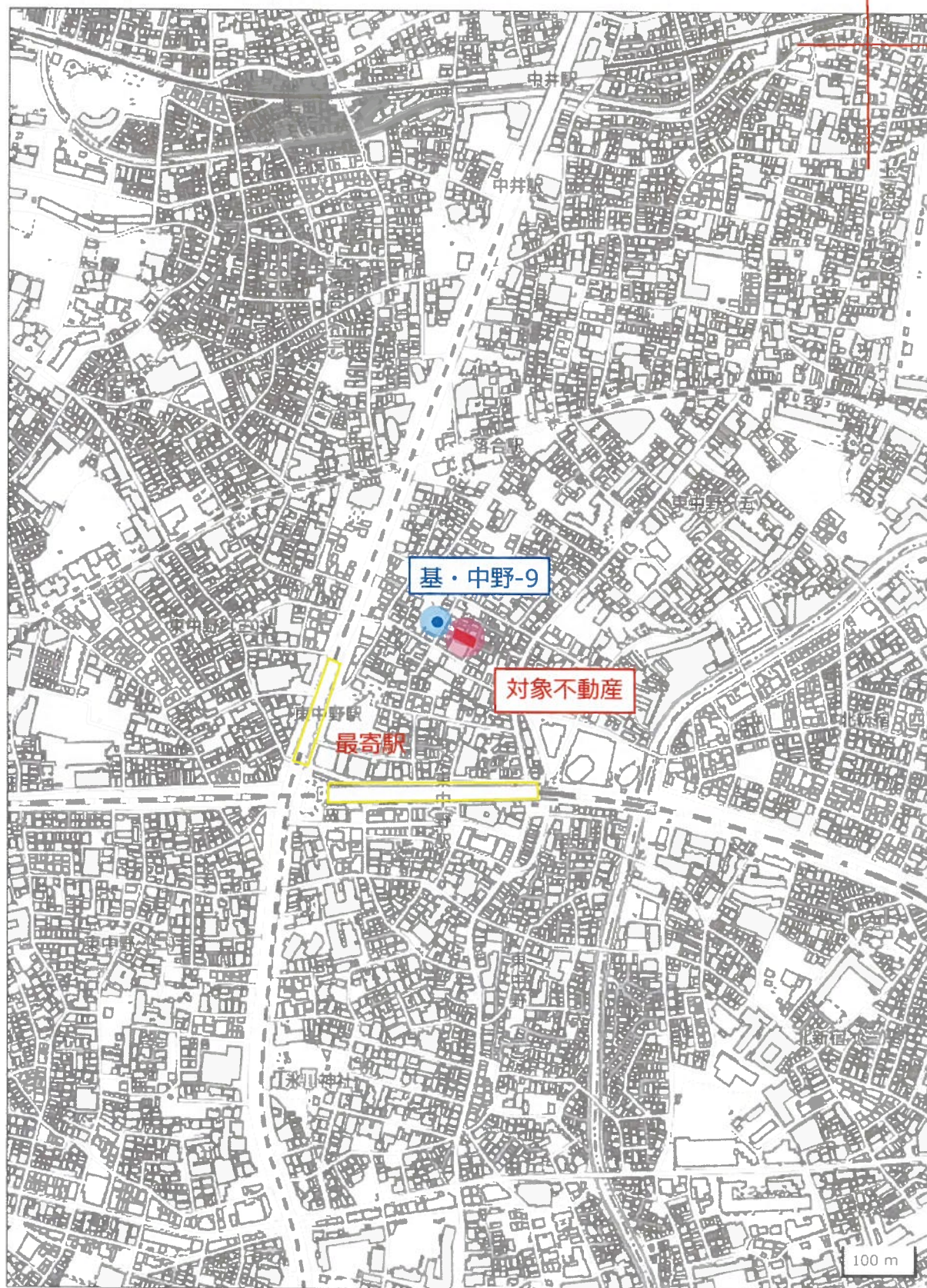
公図写

建物図面・各階平面図写

令和6年10月23日

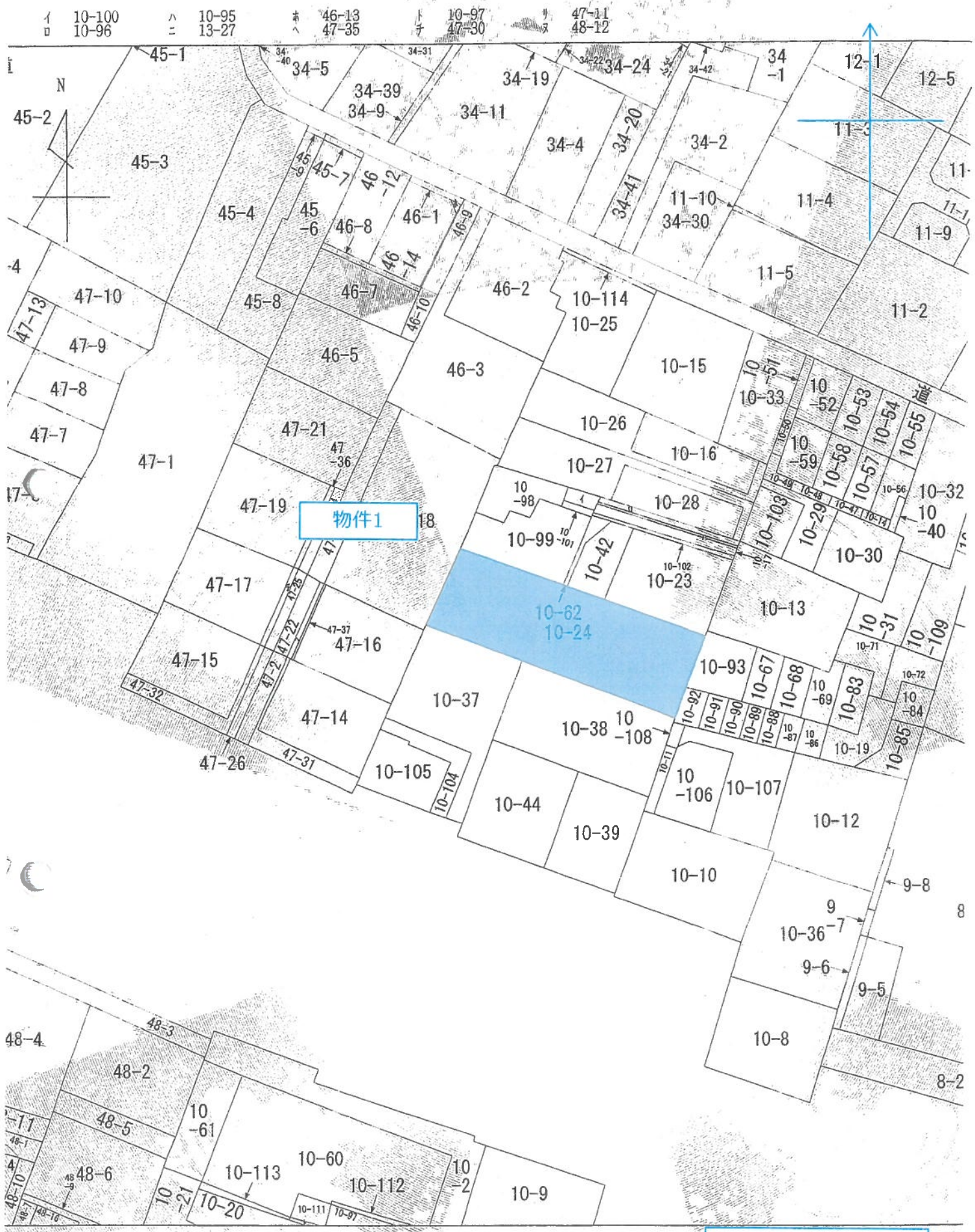
評価人 不動産鑑定士

梅 本 淳 史 ⑩



出典: 国土地理院

位置図



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
している図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

1 : 600
公図写

地番区域見出

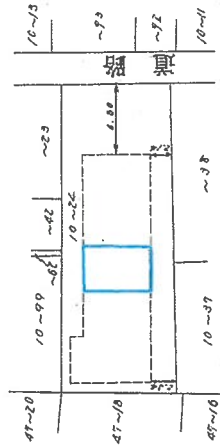
登記年月日：昭和51年6月2日

建物階平面図

家屋番号	東中野4丁目10番24の10
建物の所在	中野区東中野4丁目10番地24

昭和五十九年六月九日
作製年 月 日

作製者



物件2

建物の存する部分 / 階

単位はメートル



求積

$$4.30 \times 4.30 = 18.49$$

床面積 27.95 m²

A3→A4縮小

551.67

135077

縮尺 1/200, 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年7月12日 東京法務局中野出張所

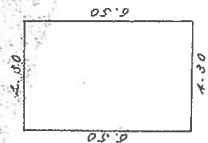
登記簿

登記年月日：昭和52年8月8日

建物階平面図

家屋番号 東中野4丁目10番24の17

建物の所在 中野区東中野4丁目10番地24



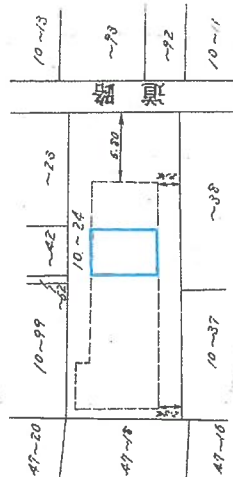
求積

4.30 × 05.0 = 27.9500

床面積

27.95 m²

物件3



建物の存する部分1階

単位はメートル

縮尺 1/200, 1/500

135084

552.8.8

A3→A4縮小

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6年7月12日 東京法務局中野出張所

登記官