

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 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

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 8月28日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月10日 午前 9時30分 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 場 所 令和 7年 9月19日 午前11時00分 東京地方裁判所民事第21部
特別売却 実施期間	令和 7年 9月11日 午前 9時20分から 令和 7年 9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 7年 8月13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	28,180,000 22,544,000		5,636,000	75,347	16,145
備考					

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 中野区中野二丁目 2 1 番地 1

建物の名称 PREMIUM CUBE 中野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中野二丁目 2 1 番 1 の 4 0 1

建物の名称 4 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 2 8 . 0 3 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 中野区中野二丁目 2 1 番 1

地 目 宅地

地 積 7 1 7 . 1 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(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 1 0 6 2 2 0 分の 3 1 2 2



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 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

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社ヴェリタス・インベストメント

期 限 令和 8 年 1 月 14 日まで

賃 料 月額 128,700 円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 転貸可

転々借人 B が占有している。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

【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、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 中野区中野二丁目 2 1 番地 1

建物の名称 PREMIUM CUBE 中野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中野二丁目 2 1 番 1 の 4 0 1

建物の名称 4 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 2 8 . 0 3 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 中野区中野二丁目 2 1 番 1

地 目 宅地

地 積 7 1 7 . 1 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(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 1 0 6 2 2 0 分の 3 1 2 2



令和7年(ケ)第 91号
令和7年 4月30日 受理
令和7年 6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 中野区中野二丁目 2 1 番地 1

建物の名称 PREMIUM CUBE 中野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中野二丁目 2 1 番 1 の 4 0 1

建物の名称 4 0.1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 2 8 . 0 3 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 中野区中野二丁目 2 1 番 1

地 目 宅地

地 積 7 1 7 . 1 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 1 0 6 2 2 0 分の 3 1 2 2

(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	中野区中野2丁目16番4-401号 PREMIUM CUBE 中野		
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 9,520 円 修繕積立金 2,490 円 令和7年5月14日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年3月～ 令和7年5月分 計 36,030 円 ☒ 遅延損害金 円 (年利 14.6%)		
管理費等照会先	株式会社ヴェリタス・インベストメント		
その他の事項			
敷 地 権	符号1		
現 況 地 目	☒ 宅地 (一部公衆用道路) (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1) ☐ 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
(2 枚目)

(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 ☐ 株式会社ヴェリタス・インベストメント	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R3・3・19 自 R3・3・19 至 R8・1・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 128,700 円 敷金 ☐ 保 円	・転貸の承諾あり
1	☒ 全部 ☐ 株式会社アンビションDXホールディングス	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R3・1・15 自 R3・1・15 至 R8・1・14	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 135,850 円 敷金 ☐ 保 円	・転貸の承諾あり ・貸主：株式会社ヴェリタス・インベストメント
1	☒ 全部 ☐ B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・1・17 自 R7・1・17 至 R9・1・16	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 128,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 128,000 円	・貸主：株式会社アンビションDXホールディングス ・共益費：月額 15,000 円
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ 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：所有権	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		
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、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
株式会社ヴェリタス・インベストメント担当者（賃借人（転貸人）会社担当者）	1 弊社は、本件建物を所有者から賃借し、転借人株式会社アンビション DX ホールディングスに転貸しています。 2 弊社は、本件建物の販売会社です。 (令和7年5月14日電話聴取)
株式会社アンビション DX ホールディングス（転借人（転々貸人）会社担当者）	1 弊社は、本件建物を株式会社ヴェリタス・インベストメントから賃借し、転々借人 B に転貸しています。 (令和7年5月27日電話聴取)
B (転々借人)	1 本件建物は、私が株式会社アンビション DX ホールディングスから賃借し、居宅として使用しています。 (令和7年6月5日面接聴取)

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建物符号1の土地の南西側及び西側の一部が公衆用道路に供されている。
- 3 物件1建物は、関係人の陳述及び提出された回答書等から、株式会社ヴェリタス・インベストメントが所有者から賃借し、これを転借人株式会社アンビションDXホールディングスに転貸し、同社はこれをBに転貸（転々貸）しているものとする。
- 4 物件1建物の占有状況は、関係人の陳述、転々借人Bあて郵便物の存在及び提出された回答書等の内容並びに現場の状況から、2枚目及び3枚目記載のとおり報告する。

以上

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年5月8日 : - :	当庁 (郵便)	■所有者に対し、照会書送付
令和7年5月8日 13:50-14:00	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7年5月14日 : - :	当庁 (電話・郵便)	■賃借人 (転貸人) 会社担当者に 電話聴取 ■賃借人 (転貸人) 会社に 照会書送付
令和7年5月14日 : - :	当庁 (ファックス)	■管理費に関する調査
令和7年5月20日 14:20-14:40	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7年5月27日 : - :	当庁 (電話・郵便)	■転借人 (転々貸人) 会社担当者に 電話聴取 ■転借人 (転々貸人) 会社に 照会書送付
令和7年5月30日 : - :	当庁 (郵便)	■転々借人 B に対し 通知書送付
令和7年6月5日 8:00-8:10	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人を同行 ■転々借人 B に 面接聴取
(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7年5月20日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C を立ち会わせ、技術者に建物の解錠に着手させたが、解錠することができなかった。 □ 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)		

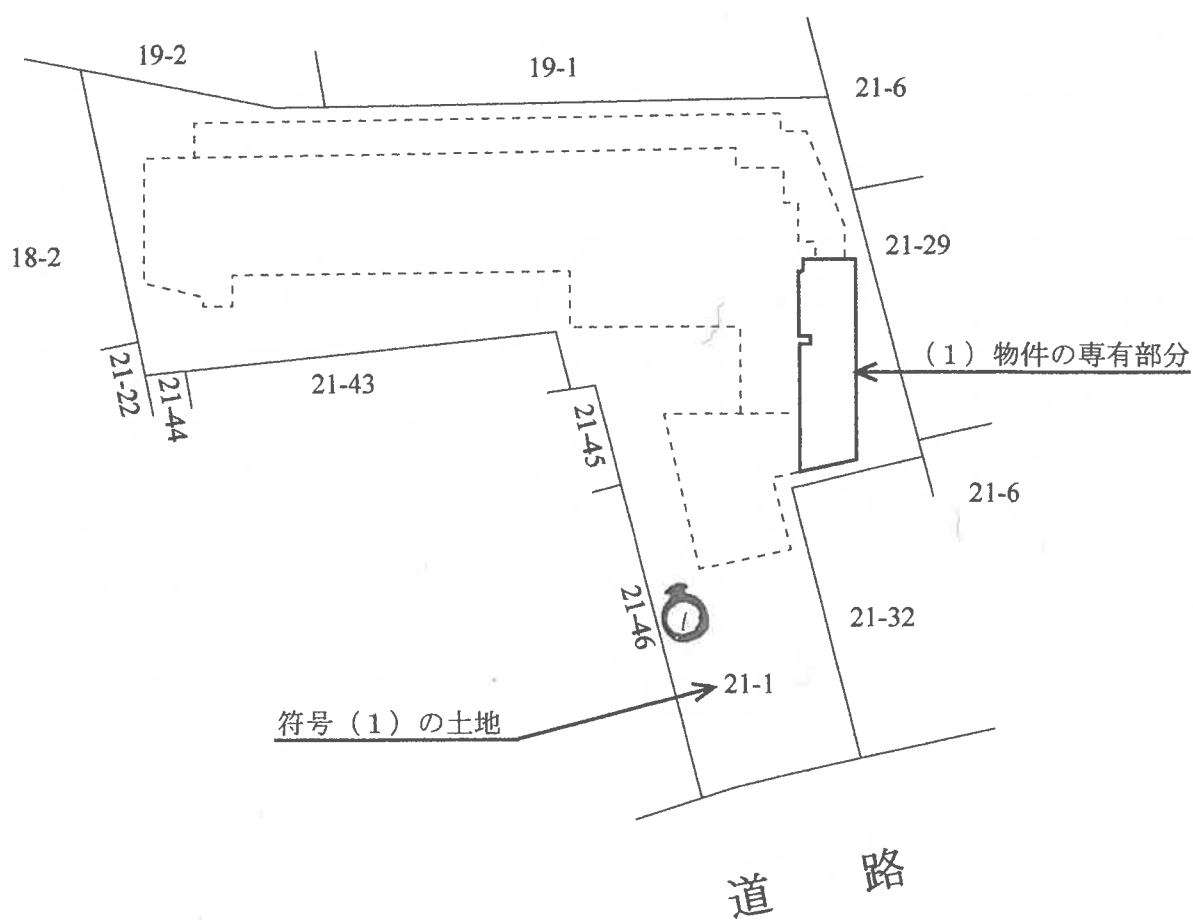
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第91号

建物の存する部分 4階

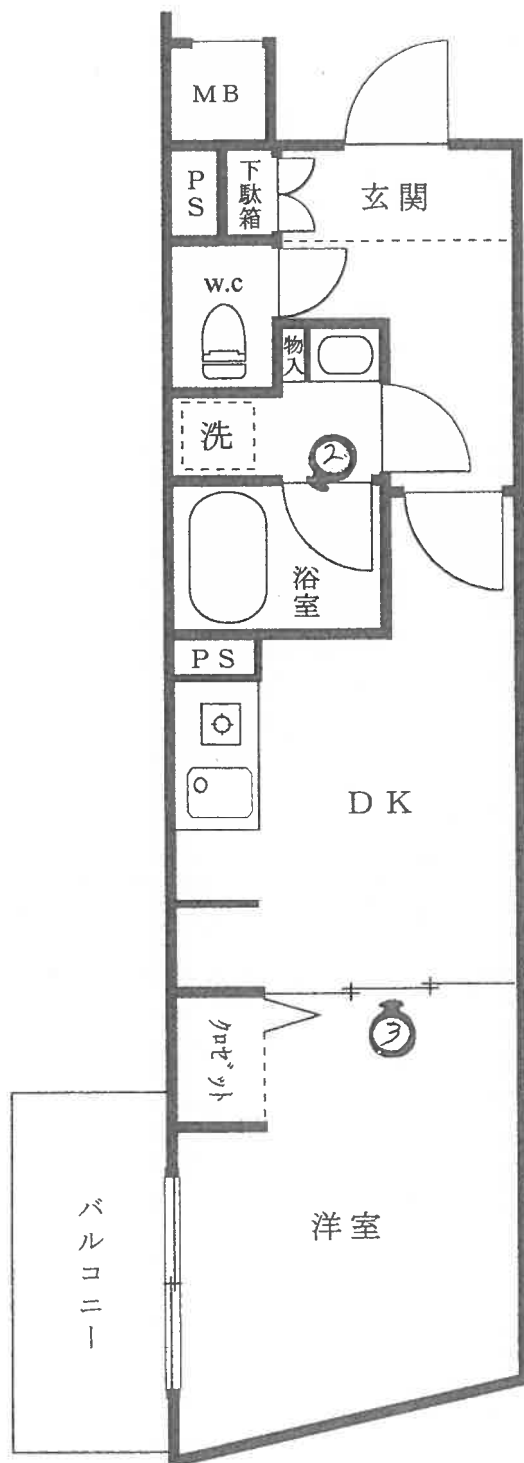
建物の名称 401



◀○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和7年（ケ）第91号



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 7 年（ケ）第 91 号
令和 7 年 6 月 5 日 現地調査
令和 7 年 6 月 11 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 28,180,000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) 中野区中野2-16-4 (マンション名、部屋番号) PREMIUM CUBE 中野、 401号室 (地目) 土地の符号1：宅地一部公衆用道路
番号	特記事項		
	特になし		

*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 中野区中野二丁目 21 番地 1

建物の名称 PREMIUM CUBE 中野

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中野二丁目 21 番 1 の 401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 28.03 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 中野区中野二丁目 21 番 1

地 目 宅地

地 積 717.11 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 106220 分の 3122

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	J R中央本線、東京メトロ東西線「中野」駅の南東方約500m (徒歩約7分) 東京メトロ丸ノ内線「新中野」駅の北方約700m (徒歩約9分) 中野区中野2丁目16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	一般住宅、マンション等が建ち並ぶ住宅地域		
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 最低敷地60㎡、第二種高度地区 日影規制3 h -2 h /4m	
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 勢	717.11㎡ (登記記録) 不整形 南側間口約8.1m、奥行約43m 敷地北側の隣地境界線の延長約35m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南側で幅員約4.5mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号道路）、南 西側で幅員約4.0mの舗装私道（建築基準法第42条2項道路）、西側で 幅員約3.3mの舗装私道（建築基準法第42条2項道路）にそれぞれほぼ 等高に接面する三方路画地。		
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 ）
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 106,220分の3,122	

特 記 事 項	建築計画概要書記載の敷地面積は672.16㎡である。 敷地の一部が南西側私道（南側区道から本件建物のエントランスに至る部分が該当）及び西側私道（敷地西端の南側角の部分が該当）に提供されている。 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	PREMIUM CUBE 中野	
建物の用途	共同住宅（総戸数39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	令和2年12月8日新築（登記記録） 約5年 約45年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 延1,281.99㎡（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 (株)ヴェリタス・インベストメント 委託管理
管理の状況	標準的	
特 記 事 項	特になし	

(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	4階に位置する角住戸（主たる開口部は西向き）	
床 面 積	専 有 面 積	28.03㎡（登記記録）
	共 用 部 分 を 含 む 現 況 床 面 積	37.32㎡
間 取 り	1DK	
バルコニー等	西向き	
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	9,520円／月（令和7年5月14日現在、以下同じ） 2,490円／月 特になし 36,030円（令和7年3月分～令和7年5月分） 回答書に記載なし（年利14.6%）
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	次頁〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特 記 事 項	衣類や段ボール等が置いてあるため床の状態を確認できない部分があった。 壁紙、設備等に目立つ汚損は見られなかった。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸借契約の概要

賃 貸 人 等	賃 借 人 等	占有開始日	現契約期間	月 額 賃 料	預 り 金 等
所有者	(株) ヴェリタ ス・インベスト メント	R3. 3. 19	R3. 3. 19 } R8. 1. 14	128,700円	なし
占有権原は賃借権である。 賃借人が所有者から賃借し、転貸の用に供している。					

転貸借契約の概要

転 貸 人 等	転 借 人 等	占有開始日	現契約期間	月 額 賃 料	預 り 金 等
(株) ヴェリタ ス・インベスト メント	(株) アンビ ションDXホー ルディングス	R3. 1. 15	R3. 1. 15 } R8. 1. 14	135,850円	なし
占有権原は転借権である。 転借人が転貸人から賃借し、再転貸の用に供している。					

再転貸借契約の概要

再 転 貸 人 等	再 転 借 人 等	占有開始日	現契約期間	月 額 賃 料	預 り 金 等
(株) アンビ ションDXホー ルディングス	個人	R3. 1. 17	R7. 1. 17 } R9. 1. 16	128,000円	128,000円 (敷金)
占有権原は再転借権である。更新の種別は合意更新である。 賃料の他に共益費として月額15,000円の支払あり。 再転借人が居宅として使用し占有している。					

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
470,000	× 37.32	× 0.86	= 15,080,000

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5年、経済的残存耐用年数約45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)

⇒ 45年 ÷ (5年 + 45年) × (1 - 0.05) = 0.86 (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 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 (㎡)	建付減価	敷 地 権 の 割 合	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	ウ	エ	オ	カ
901,000	× 0.75	× 717.11	× 1.00	× 3,122 / 106,220	= 14,240,000

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－19）

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 997,000 \text{ 円/㎡} & \times & 104.4/100 & \times & 100/105 & \times & 100/110 & = & 901,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和7年1月1日から評価日までの推定地価変動率である。

標 準 化 補 正：公示地等は方位を考慮しているので補正した。

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や街路条件が優ること等を考慮した。

イ 個 別 格 差：不整形及び敷地の一部が道路提供されていること等を考慮した。

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 敷地権の割合：登記記録による。

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（円） ア	敷地権価格（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
(15,080,000	+ 14,240,000)	× 1.30	× 1.02	× 1.00	= 38,880,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

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＝4階・基準階＝2階）

位置別補正…1.00（角部屋だが側方に開放部なし）

その他…1.00（特になし）

⇒相乗積 $1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$ （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、最先順位の抵当権に優先すると判断される賃借権が付着した区分所有建物であるので、現行の賃貸条件等を前提として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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
3,475,992 (10.3%)	1,238,330	3.6	33,366,100	0.9046	30,183,000 (89.7%)	= 33,660,000 (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

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

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には開差が生じたが、目的物件に付着する賃借権は最先順位の抵当権に優先すると判断されることを考慮して、本件においては収益価格を重視し、積算価格を関連付け、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	38,880,000 円
② 収 益 価 格	33,660,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	35,230,000 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
35,230,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00		= 28,180,000

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：必要なしと判断した。

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：本件では滞納管理費等相当額が少額のため、滞納管理費等相当額の減価は競売市場修正に含めることとした。

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-19)

所 在 : 中野区中野2丁目9番18

住 居 表 示 : 中野2-14-6

価 格 : 997,000 円/㎡

位 置 : 「中野」駅、450m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 230㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南 5.2m 区道

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

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多く見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

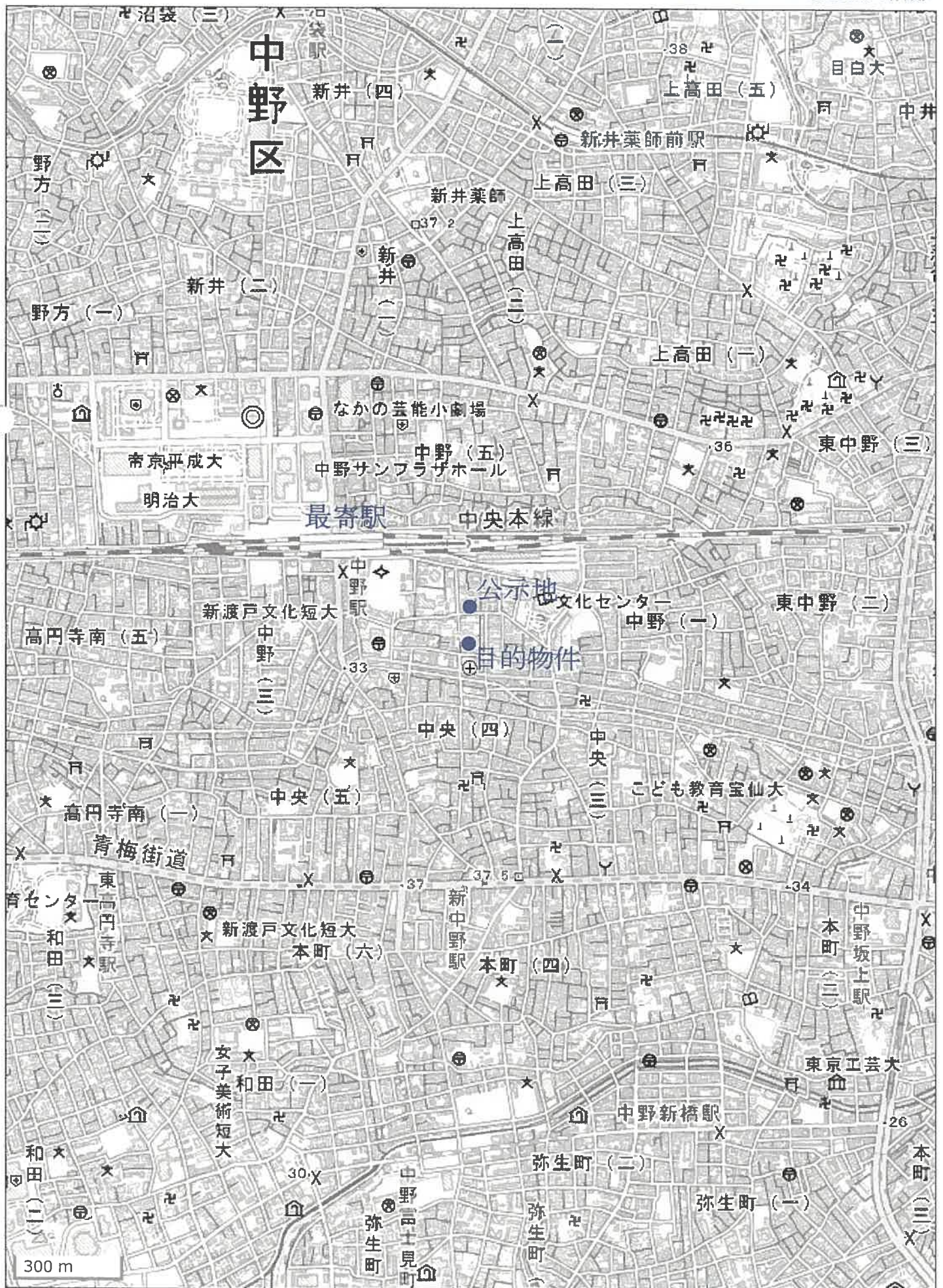
以 上

令和7年6月11日

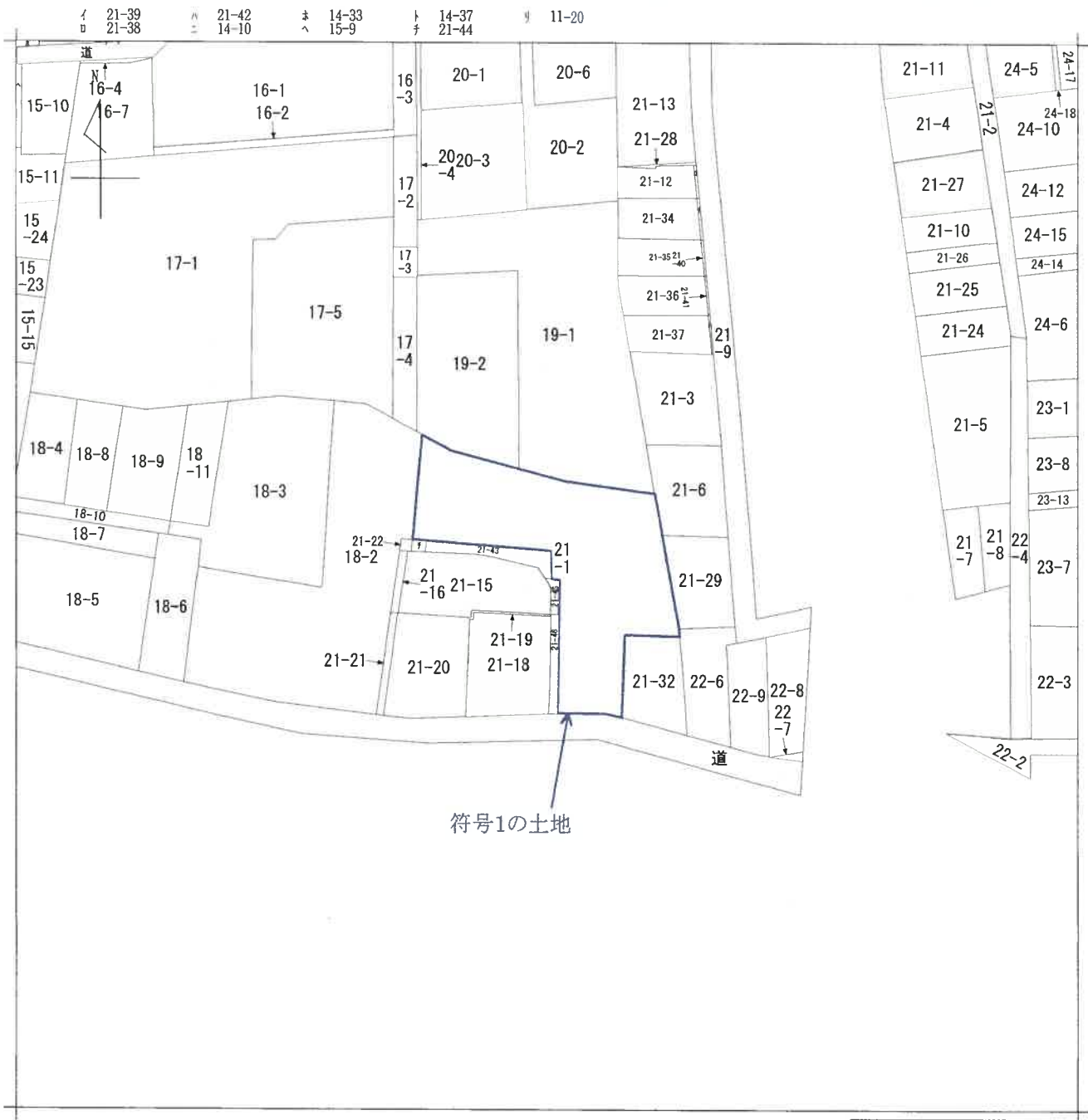
評価人 不動産鑑定士

在 間 浩 二

位置図(地理院地図を加工して作成)



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです



請求部分	所在地 中野区中野二丁目					地番 21番1		
出力尺 縮	1/600	精度区	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49年11月1日			備付年月日(原図)			補記事項	

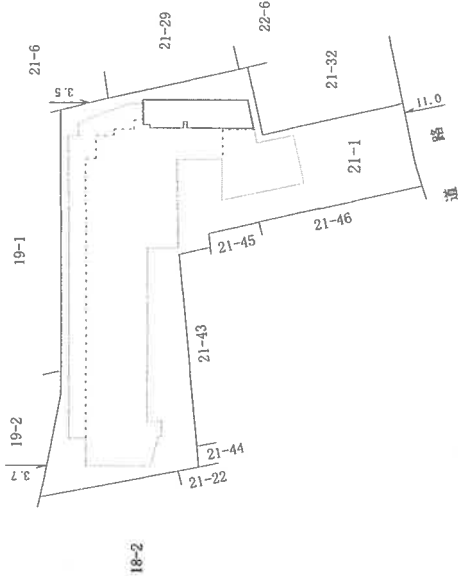
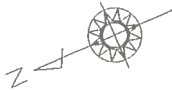
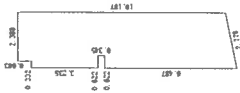
各階平面図

家庭番号	中野二丁目21番1の401
建物の所在	中野区中野二丁目21番地1

建物図面

求積表

0.250 × 3.918	=	1.1302200
2.098 × 4.283	=	8.9437740
0.332 × 3.289	=	1.0740200
(5.92 × 2.750)	2 =	16.8789000
計		
床面積		28.03 m ²



建物の存する部分 4階

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500