

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 3月26日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 中 村 勇 太

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 4月10日 午前 9時00分から 令和 7年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 5月 2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 4月24日 午前 9時20分から 令和 7年 4月28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 3月26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	16,800,000 13,440,000		3,360,000	57,490	12,319
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 中野区南台三丁目80番地3

建物の名称 プレール・ドゥーク中野南台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南台三丁目80番3の206

建物の名称 206

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 22.61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 中野区南台三丁目80番3

地 目 宅地

地 積 576.47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 99951分の2548



物件明細書

令和 7年 1月24日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 中村 勇太

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	株式会社木下の賃貸
期限	令和36年12月26日まで
賃料	月額89,100円
賃料前払	なし
敷金	なし
保証金	なし
特約	転貸可

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。転借人学校法人東京医科大学が占有している。

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 (一棟の建物の表示)

所 在 中野区南台三丁目80番地3

建物の名称 プレール・ドゥーク中野南台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南台三丁目80番3の206

建物の名称 206

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 22.61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 中野区南台三丁目80番3

地 目 宅地

地 積 576.47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 99951分の2548



令和6年(ケ)第541号
令和6年11月25日受理
令和7年1月16日提出
(評価人：菱村千枝)

現況調査報告書

東京地方裁判所

執行官 中野真英

(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 中野区南台三丁目80番地3

建物の名称 プレール・ドゥーク中野南台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南台三丁目80番3の206

建物の名称 206

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 22.61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 中野区南台三丁目80番3

地 目 宅地

地 積 576.47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 99951分の2548



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都中野区南台三丁目6番16-206号 プレール・ドゥーク中野南台	
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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」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 7,900円 修繕積立金 1,980円 円 円 円	令和6年12月31日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 計 円 令和 年 月分～ 年 月分 <input type="checkbox"/> 遅延損害金(年%) 計 円 <input type="checkbox"/> 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	株式会社キノシタコミュニティ	
その他の事項	上記管理費は、令和7年2月から月額13,500円に変更	
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 <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 <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) <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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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、「■」の箇所記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> (株)木下の賃貸	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述(()) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 回答書、契約書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借	
占有開始時期	令和元年12月27日	
最初の契約等	契約日	令和元年12月27日
	期間	令和元年12月27日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和36年12月26日まで 35年間
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年2月28日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月27日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
契約等当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月金89,100円 (毎月26日限り当月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金) 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input checked="" type="checkbox"/> 転貸可	
その他	定期建物賃貸借としての契約内容になっている	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (転借人従業員)	1. 本件建物は、学校法人東京医科大学が榑木下の賃貸から賃借(転借)して、東京医科大学病院の従業員の社宅として使用しています。現在は、同病院の従業員であるAが入居しています。私は、同病院の総務課に所属する従業員で、本日はAの代わりに調査に立ち会っているものです。 2. 賃貸借契約関係の書類を持参したので提出します。 3. 入居者から、本件建物に不具合等があるとは聞いていません。 (令和6年12月20日面接聴取)
■ C (申立債権者従業員)	1. 本件請求債権は、投資用物件の購入資金として融資されたものです。 (令和7年1月10日電話聴取)

(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。
2. 本件マンション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のいずれにも氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時は不在であったが、立入調査時にはB（転借人従業員）が在宅していた。
 - ③ 原賃借人榎木下の賃貸及び転借人学校法人東京医科大学から、それぞれ回答書及び契約書が提出された。所有者に対して占有に関する照会書を送付したが、現在までの間に回答書の提出等はない。
 - ④ 関係人からは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ⑤ 本件建物は、室内に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。
3. 上記現場の状況、前記関係人の陳述、提出された回答書、賃貸借契約書の内容等から、本件建物の占有状況は3枚目に記載のとおりと認められた。

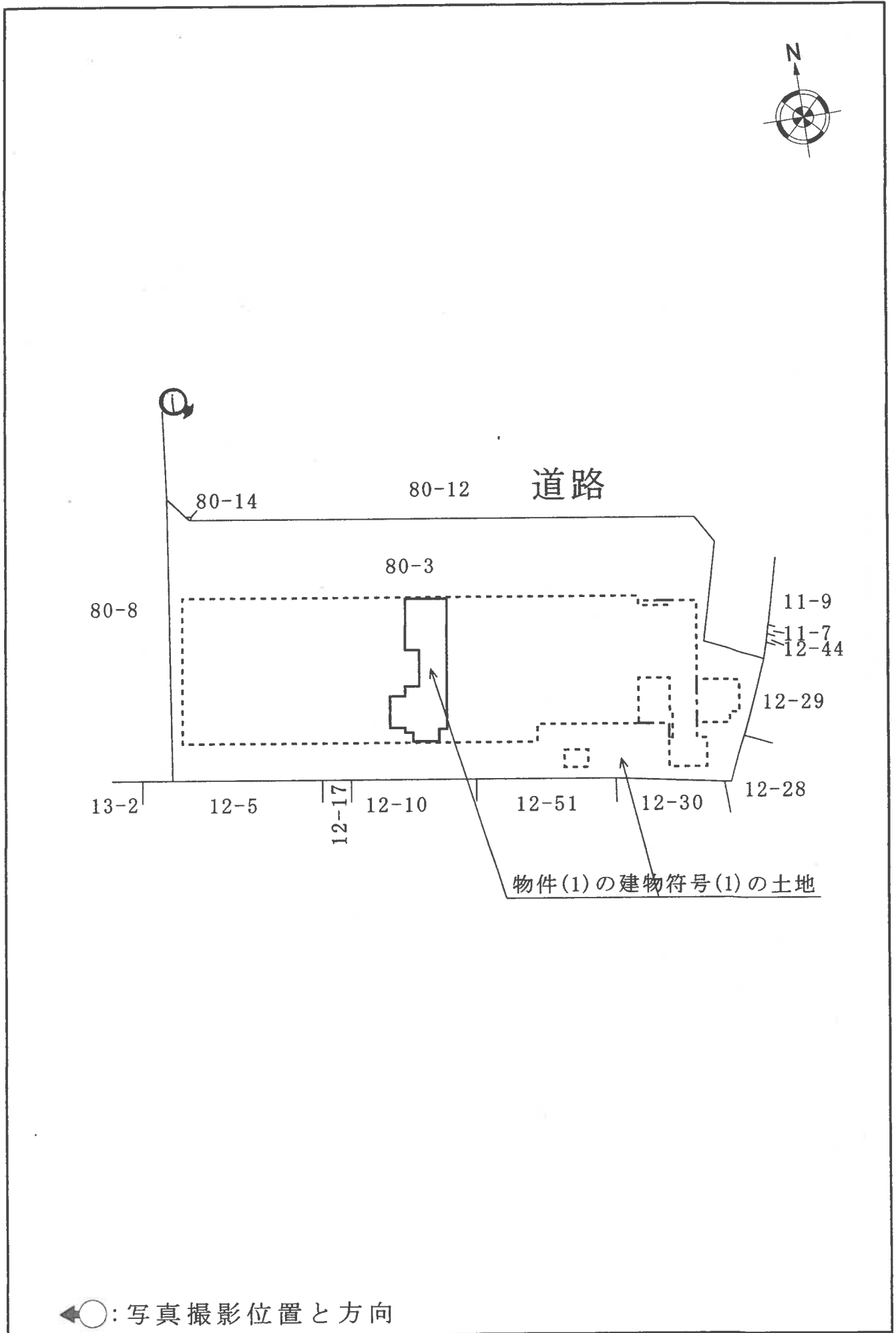
なお、原賃貸借につき、契約書には更新のない定期建物賃貸借契約である旨の記載があるが、原賃借人の従業員によれば、別途借地借家法38条所定の書面は作成・交付されていないとのことであった。

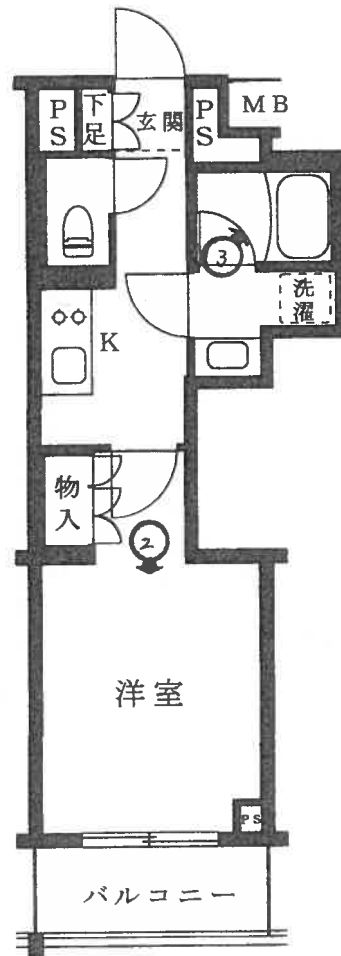
以上

(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11月26日	当庁（郵便）	■ライフライン照会（水道）
令和6年12月13日 12:05-12:20	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 □評価人同行 □居住者から面接聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和6年12月16日	当庁（郵便）	■所有者に照会書送付
令和6年12月16日	当庁（FAX）	■管理費等に関する調査
令和6年12月20日 11:07-11:15	物件所在地	■物件確認 ■物件調査（立入調査） ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■B（転借人従業員）から面接聴取
令和6年12月24日	当庁（郵便）	■株木下の賃貸に照会書送付
令和7年1月10日 13:15-13:18	当庁（電話）	■C（申立債権者従業員）から聴取
令和7年1月10日	当庁	■法人登記情報取得 （株木下の賃貸、学校法人東京医科大学）
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年12月20日 目的物件が不在で施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>□ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>□</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり





←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和6年(ケ)第541号
令和6年12月20日 現地調査
令和7年1月16日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 菱村 千枝

第1 評価額

物件番号	評価額
物件 1	金 16,800,000 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うものであり、調査日以降発生した物件の現状変化は、原則として考慮していない。
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ものである。

第3 目的物件

番号	登記	現況
物件 1	次の物件目録記載のとおり。	住居表示：中野区南台 3-6-16 マンション名：プレール・ドゥーク中野南台 部屋番号：206号
番号	特記事項	
	ない	

※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 中野区南台三丁目80番地3

建物の名称 プレール・ドゥーク中野南台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南台三丁目80番3の206

建物の名称 206

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 22.61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 中野区南台三丁目80番3

地 目 宅地

地 積 576.47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 99951分の2548

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「中野富士見町」駅から南方へ道路距離約 870m（徒歩約 11 分）、中野区南台 3 丁目 6 番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）			
付近の状況	中層の共同住宅、一般住宅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 指定建蔽率 指定容積率 防火規制 その他	市街化区域 第 1 種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第 2 種高度地区、日影規制、周知の埋蔵文化財包蔵地		
画地条件	地積（登記） 形状 間口・奥行 地勢 その他	576.47 m ² 北東端に欠けのある東西に長い略台形地 北側間口約 34m、奥行平均約 16m ほぼ平坦		
接面道路の状況等	下記の道路に概ね等高に接面する準角地。			
	方位	幅員・公私道	建築基準法	備考
	北側（西端）	6m 私道	42 条 1 項 2 号	接道長約 6m
	北側（上記以外）	4m 私道	42 条 1 項 2 号	接道長約 28m
	北東側	4m 私道	42 条 1 項 2 号	
土地の利用状況等	物件 1 を含む一棟の建物の敷地として利用している。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（敷地内へ引き込んでいる） あり（敷地内へ引き込んでいる） あり（敷地内へ引き込んでいる）		
目的物件の敷地利用権	権利の種類 持分割合	敷地権登記された所有権 99951 分の 2548		
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	プレール・ドゥーク中野南台	
建物の用途	共同住宅（住宅戸数 38 戸）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	令和 1 年 8 月 30 日新築（登記）
	経過年数	約 5 年
	経済的残存耐用年数	約 45 年
構造等	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
	延床面積	1,048.72 m ² （登記）
仕様	外壁	タイル貼りほか
	その他	なし
設備等	オートロック、エレベーター、集合郵便受、宅配ボックス、管理員室、駐輪場、 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	株式会社キノシタコミュニティ
	管理形態	委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	確認済証：第 FBC 建確済 18-0793 号（H30.10.22） 検査済証：第 FBC 建完済 18-0793 号（R1.9.18） 敷地面積：576.89 m ² 建築物全体の延べ面積 1,180.07 m ² （容積不算入部分を含む）	

(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 (206 号室)・中間住戸 主要開口部の方位：北向き	
床面積	専有面積	22.61 m ² (登記)
	現況床面積	26.94 m ² (共用部分の按分面積を含む現況床面積)
間取り	1K	
バルコニー等	北側にあり	
仕様	天井	ビニールクロス貼等
	内壁	ビニールクロス貼等
	床	フローリング等
	設備	キッチン、ユニットバス、トイレ等
	その他	格別なものはなし
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費	月額 7,900 円 (令和 6 年 12 月 31 日現在、以下同じ)
	修繕積立金	月額 1,980 円
	その他	なし
	滞納額	なし
	遅延損害金	なし
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	管理費は、令和 7 年 2 月から月額 13,500 円に変更することが決定している。	

建物の占有者等の状況一覧

賃貸人等	転貸人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金
所有者	株式会社 木下の賃貸	R1.12.27	R1.12.27～ R36.12.26 まで 35 年間	89,100 円	ない
占有権原は賃借権。契約書では定期借家となっているが説明書面交付なし、転貸可能。					
転貸人等	転借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金
株式会社 木下の賃貸	学校法人東京 医科大学	R2.2.28	R6.2.28～ R8.2.27	93,000 円	敷金 93,000 円
占有権原は転借権、転借人が社宅として従業員に居住させている。管理費として別途月額 8,000 円の授受がある。					

第5 評価額算出の過程

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、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
360,000 円/㎡	× 26.94 ㎡	× 0.86	= 8,340,000 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5年、経済的残存耐用年数約45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及び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：45年 ÷ (5年 + 45年) × (1 - 0.05) = 0.86（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処理を行った。

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。

符号	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	676,000 円/㎡	× 1.12	× 576.47 ㎡	× 1.00	× 2548/99951	= 11,130,000 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、対象地の所在地域において間口・奥行・規模等が標準的な画地を想定した。

地価公示 中野-27

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(規準価格)
644,000 円/㎡	×107/100	×100/100	×100/102	=676,000 円/㎡
(上3桁未満四捨五入)				

- ・時点修正：令和6年1月1日から評価日までの推定変動率。
 - ・標準化補正：公示地等の画地条件を考慮して、補正率を査定した。
 - ・地域格差：対象地の所在地域と比較した公示地等の所在地域の特性（交通接近条件が優る等）を考慮して、地域格差を査定した。
- イ. 個別格差：対象地の画地条件（東西に長い角地等）を総合的に考慮して、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等を考慮して、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：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

2. 積算価格

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
(8,340,000 円)	+11,130,000 円)	×1.30	×0.99	×1.00	=25,060,000 円

- ア. 建物価格：前記 1①
- イ. 敷地権価格：前記 1②
- ウ. 価格補正：周辺の類似マンション住戸の取引価格水準などを考慮して、補正率を査定した。
- エ. 個別格差：
- ・階層別修正・0.99（対象階：4階建共同住宅の2階）
 - ・位置別修正・1.00（対象住戸：中間住戸）
 - ・その他修正・1.00
 - ・相乗積・0.99×1.00×1.00=0.99（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処理を行った。

II 収益価格の試算

目的物件の収益力を把握するため、現行の賃貸条件をもとに賃貸することを前提に収益還元法を適用する。目的物件を賃貸することにより保有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、保有期間末の復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を次のとおり求めた。

ただし、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。

3年間の有効 純収益現価 の合計	復帰価格の現価					収益価格
	4年目の 有効純収益	最終 還元利回り	3年目期末の 復帰価格 $I \div U \times (1 - 0.03)$	複利現価率	復帰価格の 現価 $E \times O$	
ア	イ	ウ	エ※1	オ※2	カ	ア+カ キ
円	円		円		円	円
2,228,257 (13.7%)	809,040	4.9%	16,015,700	0.8788	14,074,600 (86.3%)	16,300,000 (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

$$1 \div (1 + 0.044)^3 = 0.8788 \text{ (小数点第5位を四捨五入)}$$

- 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（1～3年目）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引いた額の合計。
- 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。
- 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目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。
- エ. 3年目期末の復帰価格：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目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格。
- 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. 復帰価格の現価：保有期間終了後に得られる復帰価格の現在価値。
- 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復帰価格の現在価値の合計。1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

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水準などを考慮して、不動産価格の取引面も的確に反映したので、精度・規範性とも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・規範性とも高い価格を求めることができた。

以上の検討に加え、目的物件の典型的な買手は投資を目的とする者であることを踏まえ、積算価格と収益価格を関連付けて調整後の価格を次のとおり求めた。

① 積算価格	25,060,000円
② 収益価格	16,300,000円
③ 調整後の価格	21,000,000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施し、さらに滞納管理費等相当額、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
円				円	円
21,000,000	×1.00	×0.80	×1.00	—	= 16,800,000

- ア. 調整後の価格：前記 1③
- 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て、修正率を査定した。
- 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測滞納相当額を考慮した減価を行う。本件の場合必要なし。
- 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。本件の場合必要なし。
- カ. 評価額：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

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： 644,000円／㎡
位置： 「中野新橋」駅から450mに位置する。
価格時点： 令和6年1月1日
地積： 245㎡
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接面街路： 西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： 中規模一般住宅、共同住宅が見られる住宅地域。

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写（A3判をA4判に縮小）

以上

令和7年1月16日
評価人 不動産鑑定士
菱村 千枝



位置図

地価公示 中野-27

対象不動産

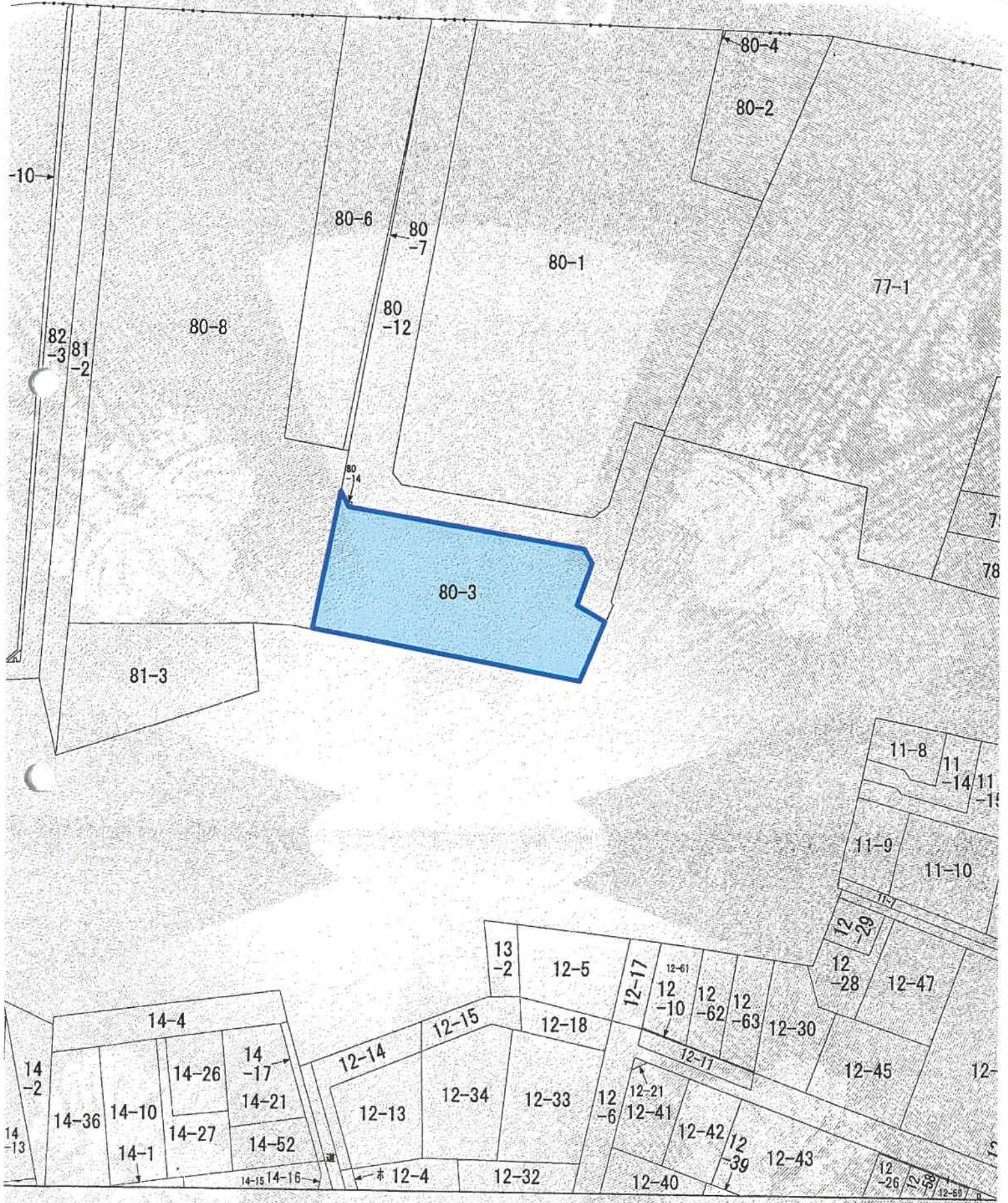
1:7,800 相当

地図上の1センチは約78メートル

公図写し
縮尺1:600

△ 82-9
□ 14-12

※ 12-12



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土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

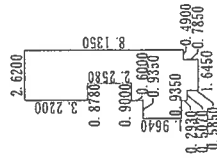


登記年月日：令和1年10月3日

各階平面図

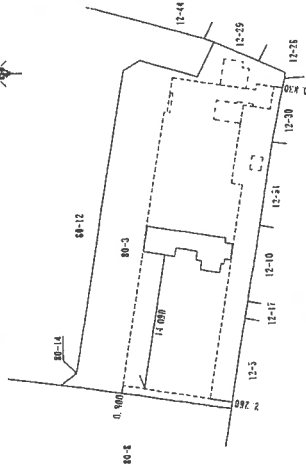
建物図面

家屋番号
南台三丁目
80番3の206
建物の所在
中野区南台三丁目80番地3



求積表

0.4900 × 8.1350	=	3.98615000
1.2520 × 8.9200	=	11.16784000
0.3930 × 3.4420	=	1.35270600
0.8780 × 3.2200	=	2.82716000
0.5070 × 2.8570	=	1.44849900
0.9350 × 1.9640	=	1.83634000
合計		22.61869500
床面積		22.61 m ²



区分した建物の存する部分2階部分
建物の名称206

作製者

申請人

縮尺 1/250

1/500

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9月3日 東京支務局中野出張所 登記官