

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12日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 板 垣 正 之

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 3月27日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月 9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 4月17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10日 午前 9時20分から 令和 7年 4月14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12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 中野区本町三丁目30番地6

建物の名称 ルーブル中野新橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町三丁目30番6の801

建物の名称 801

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 25.88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30番6

地 目 宅地

地 積 332.23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30番18

地 目 宅地

地 積 4.09平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 93281分の2848



物件明細書

令和 6年10月10日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 湯澤 杏奈

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	A
期限	令和8年4月3日まで
賃料	月額96,000円
賃料前払	なし
敷金	なし
保証金	なし

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、BIT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30番地6

建物の名称 ルーブル中野新橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町三丁目30番6の801

建物の名称 801

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 25.88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30番6

地 目 宅地

地 積 332.23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30番18

地 目 宅地

地 積 4.09平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 93281分の2848



令和6年(ヌ)第238号
令和6年9月5日受理
令和6年9月30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 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 (一棟の建物の表示)

所 在 中野区本町三丁目30番地6

建物の名称 ルーブル中野新橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町三丁目30番6の801

建物の名称 801

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 25.88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30番6

地 目 宅地

地 積 332.23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30番18

地 目 宅地

地 積 4.09平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 93281分の2848



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都中野区本町三丁目11番3-801号 ルーブル中野新橋	
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 { 種類: <input type="checkbox"/> ある { 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	管理費等の月額以下のとおり 管理費 9,900円 修繕積立金 13,230円 円 円 円	令和6年9月6日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 計 年 月分 <input type="checkbox"/> 遅延損害金(年%) 計 年 月分 <input type="checkbox"/> 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	株式会社TFDコミュニティ	
その他の事項		
敷地権	符号 1, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1, 2) <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, 2) <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	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■A (占有者) ■B (所有者)) の陳述/■提出文書 (回答書, 契約書) の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和2年4月4日	
最初の契約等	契約日	令和2年4月4日
	期間	令和2年4月4日から ■令和4年4月3日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	■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4月4日から ■令和8年4月3日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金96,000円 (毎月27日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 () 円 <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 () 円	
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 () 円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	管理費月額13,725円 契約書上の貸主名義は, 契約時の登記簿上の所有者C	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	<p>1. 本件マンションは、私が賃借して居住しています。</p> <p>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、令和2年4月4日から賃借しています。</p> <p>(令和6年9月25日面接聴取)</p>
■ B (所有者)	<p>1. 本件マンションは、元々私が所有していましたが、令和元年に、息子Cに贈与しました。ところが、この度、息子Cに対する贈与による所有権移転登記が抹消されたため、現在の本件マンションの所有者は私になります。</p> <p>2. 本件マンションの所有者は、これまで息子C名義だったため、賃貸借契約の貸主もCとなっていますが、現在は私が所有者なので、賃貸借契約の貸主は私になります。</p> <p>Cへの所有権移転登記が抹消されたのが、つい最近なので、現段階では、賃料等の賃貸借契約に関する具体的な処理は、まだできていません。</p> <p>なお、本件マンションの賃貸借契約に関する回答書は、私が把握している範囲で回答したので、実際とは違うかもしれません。</p> <p>(令和6年9月27日電話聴取)</p> <p>以上</p>

(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

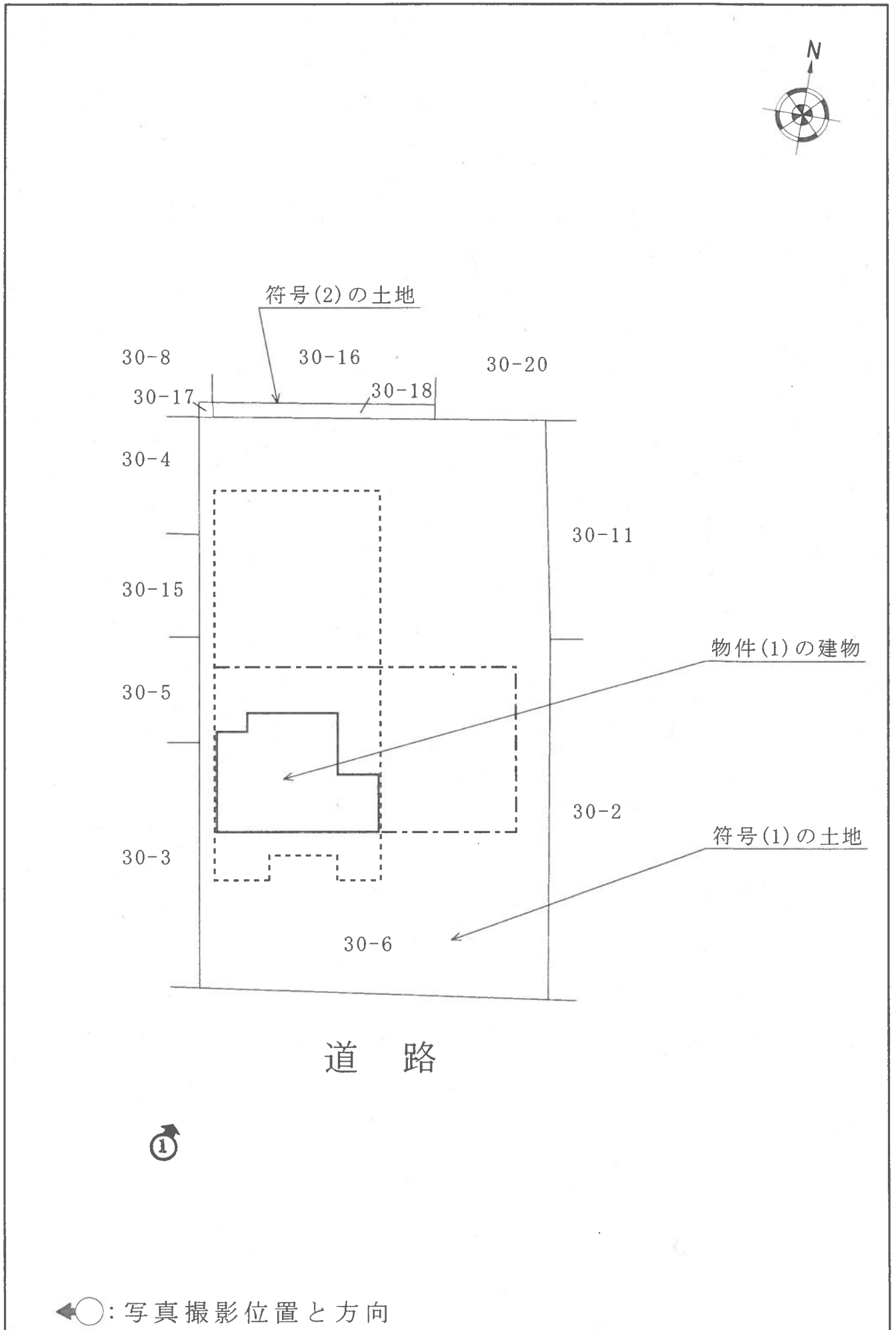
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件マンションの占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件マンション1階集合郵便受け及び玄関表札には、いずれも氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時には不在であったが、立入調査日には占有者Aが在宅していた。
 - ③ 所有者及び占有者からは、回答書及び賃貸借契約書写の提出があった。
 - ④ 関係人からは「関係人の陳述等」記載の要旨を聴取した。
 - ⑤ ライフライン調査によると、水道供給契約の契約者はAで、使用開始日は令和2年4月13日との回答であった。
 - ⑥ 本件マンション室内には、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。
 - ⑦ 本件マンションの登記上の所有権移転の経緯は、次のとおりである。
 - 平成13年3月30日：Bの所有権保存登記
 - 令和元年12月3日：贈与によりCに所有権移転登記
 - 令和6年8月9日：詐害行為取消しによるCへの所有権移転登記抹消よって、現在の登記上の所有者はBとなる。
 - ⑧ このような経緯から、賃借人Aとの賃貸借契約は、これまで登記上の所有者Cが貸主となって賃貸されていた経緯がある。
3. 上記現場の状況、前記関係人の陳述、提出された回答書、賃貸借契約書写、ライフライン調査の結果等から、本件マンションは、現在の所有者BからAが賃借して居宅として占有していると認められ、その契約内容は3枚目記載のとおりであった。

以上

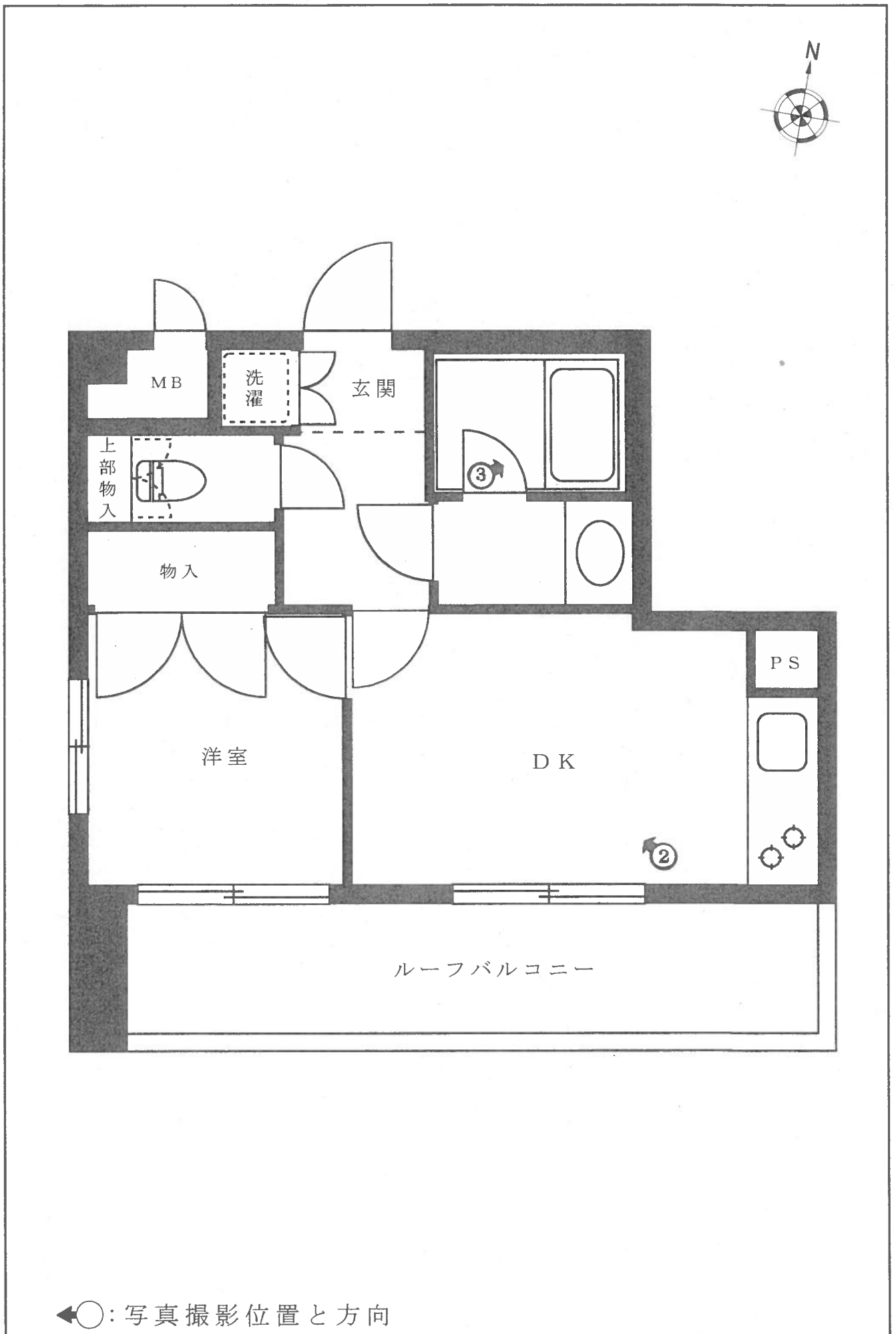
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

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9月6日	当庁 (FAX) 当庁 (郵便)	管理費等に関する照会 ライフライン調査 (水道)
令和6年9月13日 13:48-14:00	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投函
令和6年9月13日	当庁 (郵便)	所有者に対し照会書送付
令和6年9月25日 10:00-10:20	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, 占有者と面 接聴取
令和6年9月27日 9:55-10:00	当庁 (電話)	所有者Bから聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年9月25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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和6年(又)第238号

令和6年9月25日 現地調査

令和6年9月26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 17,600,000 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 3-11-3 マンション名：ループル中野新橋 部屋番号：801 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30番地6

建物の名称 ルーブル中野新橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町三丁目30番6の801

建物の名称 801

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 25.88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30番6

地 目 宅地

地 積 332.23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30番18

地 目 宅地

地 積 4.09平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 93281分の2848

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支線「中野新橋」駅から北東へ道路距離約 150m（徒歩約 2分）に位置する。附属資料「位置図」を参照。		
付近の状況	中高層の共同住宅などの建ち並ぶ地域		
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	市街化区域	
	用途地域	商業地域	
	指定建蔽率	80%	
	指定容積率	400%	
	防火規制	防火地域	
	その他	第 3 種高度地区、中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例（以下「集合住宅条例」）	
画地条件	地積（登記）	2 筆計 336.32 m ²	
	形状	略長方形地	
	間口・奥行	間口約 14m・奥行約 24m	
	地勢	神田川左岸の平坦地	
	その他	浸水リスクがある（東京都建設局「浸水予測区域図」）	
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	2848/93281	
特記事項			

年

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	ループル中野新橋	
建物の用途	共同住宅（単身者又は少人数世帯向け住戸×37戸）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	平成13年3月6日新築（登記）
	経過年数	約23年
	経済的残存耐用年数	約27年
構造等	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	延床面積	1,229.98㎡（登記）
	その他	
仕様	外壁	タイル貼りほか
	その他	
設備等	オートロック、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TFD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	□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：20074（H12.6.1） 完了検査：575（H13.3.27）
	建築主	株式会社翠光園ハウス
	施工者	飛島建設株式会社
	土地	敷地面積 329.94㎡
	計画建物	RC造8F 共同住宅 延べ面積 1,317.33㎡（容積不算入部分を含む）
	備考	本件マンションは、平成23年9月に施行された集合住宅条例の基準（1戸25㎡以上ほか）に適合していない。

(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	8 階 (801 号室)・角住戸 主要開口部の方位：南向き	
床面積	専有面積	25.88 m ² (登記)
	現況床面積	37.09 m ² (固定資産課税台帳)
間取り	1DK	
バルコニー等	南側にバルコニーがある。 道路斜線制限の影響により、居室の南側に斜め天井となっている部分がある。	
仕様	天井	ビニルクロスほか
	内壁	ビニルクロスほか
	床	フローリングほか
	設備	給湯器、キッチン、浴室・洗面室、トイレほか
	その他	
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費	月額 9,900 円 (令和 6 年 9 月 6 日現在、以下同じ)
	修繕積立金	月額 13,230 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、借家人が居住している。	
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：個人
占有開始日	2020 年 4 月 4 日
契約期間	2024 年 4 月 4 日から 2 年間
月額賃料等	賃料：96,000 円、共益費等：13,725 円
敷金	なし

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/㎡	×37.09 ㎡	×0.51	=7,760,000 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 23 年、経済的残存耐用年数約 27 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：27 年 ÷ (23 年 + 27 年) × (1 - 0.05) = 0.51 (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				
1,060,000 円/㎡	×0.98	×336.32 ㎡	×1.00	×2848/93281	=10,670,000 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 5-13

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(規準価格)
1,410,000 円/㎡	×105/100	×100/100	×100/140	=1,060,000 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（道路幅員が広い、駅に近い、用途の多様性が優る、基準容積率が高い等）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（縄縮みの可能性など）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	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
(7,760,000 円	+10,670,000 円)	×1.30	×1.04	×1.00	=24,920,000 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・1.04（目的物件の所在階：8 階建て共同住宅の 8 階）
 - ・位置別修正・1.00（目的物件：南向き角住戸）
 - ・その他修正・1.00
 - ・相乗積・1.04×1.00×1.00=1.04（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、現行契約を引受けることを前提として、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 $I \div U \times (1 - 0.03)$	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 2,653,623 (13.9%)	円 965,340	5.0%	円 18,727,600	0.8763	円 16,411,000 (86.1%)	円 19,060,000 (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

$$1 \div (1 + 4.5\%)^3 = 0.8763 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

- 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・規範性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、目的物件は少人数世帯向け住戸であることを踏まえ、2試算価格を関連付けて、調整後の価格を次のとおり求めた。

① 積算価格	24,920,000円
② 収益価格	19,060,000円
③ 調整後の価格	22,000,000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
22,000,000円	×1.00	×0.80	×1.00	—	=17,600,000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 5-13
所在： 中野区弥生町 2 丁目 24 番 7 ほか（弥生町 2-21-6）
価格： 1,410,000 円 / m²
価格時点： 令和 6 年 1 月 1 日
位置： 「中野新橋」駅に近接
地積： 210 m²
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接面街路： 西側 11m 区道
用途指定等： 商業地域、指定建蔽率 80%、指定容積率 400%、防火地域
地域の概要 高層店舗付共同住宅などが建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

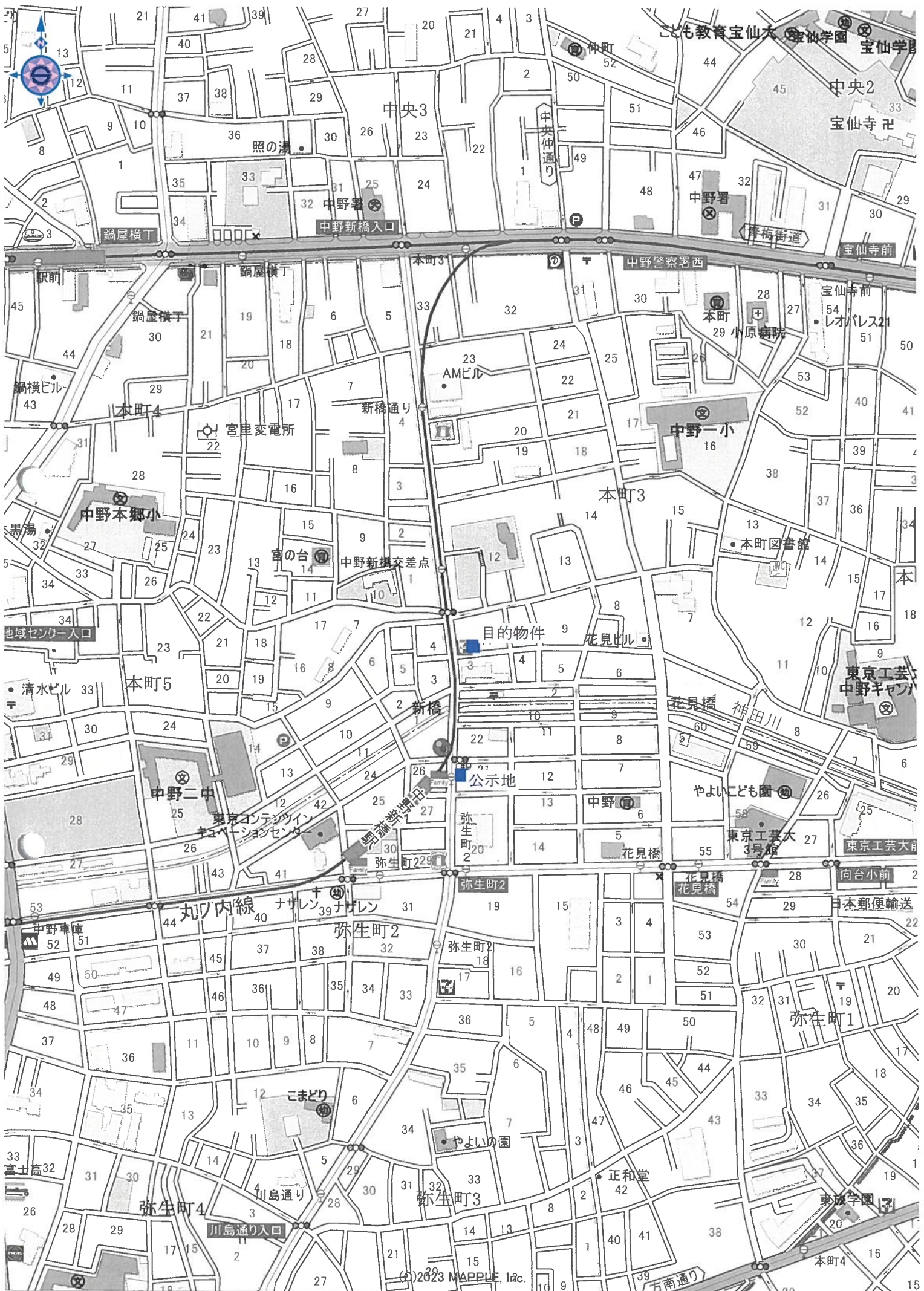
位置図

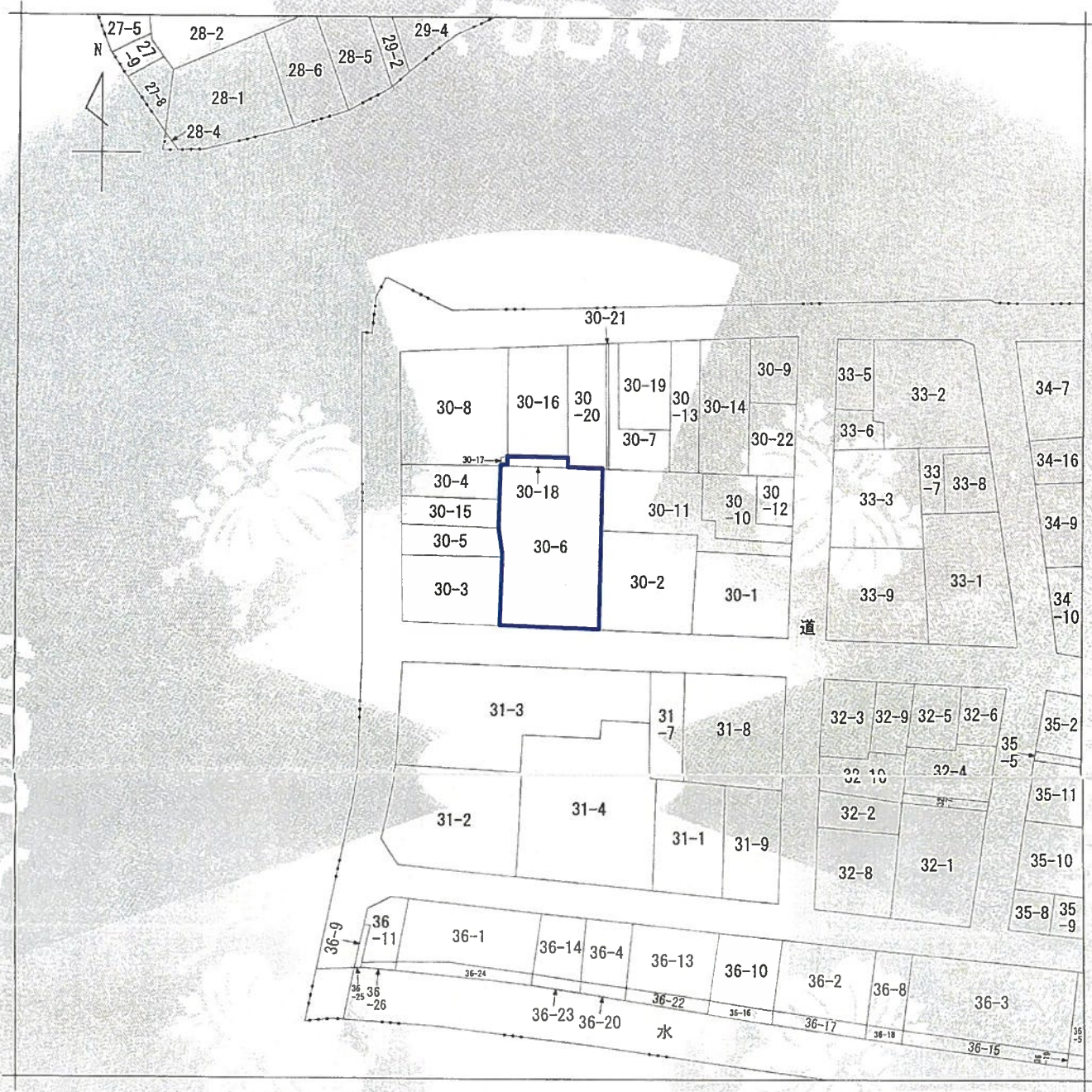
公図写し（A3 判を A4 判に縮小）

建物図面・各階平面図写し（同上）

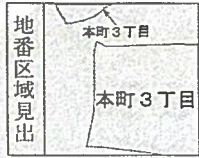
以 上

令和 6 年 9 月 26 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。



部 求 分	所 在	中野区本町三丁目		地 番	30番6	
出 縮 力 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 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。

令和6年7月25日
東京法務局中野出張所
登記官

地図整理番号：M21814
(1/1)



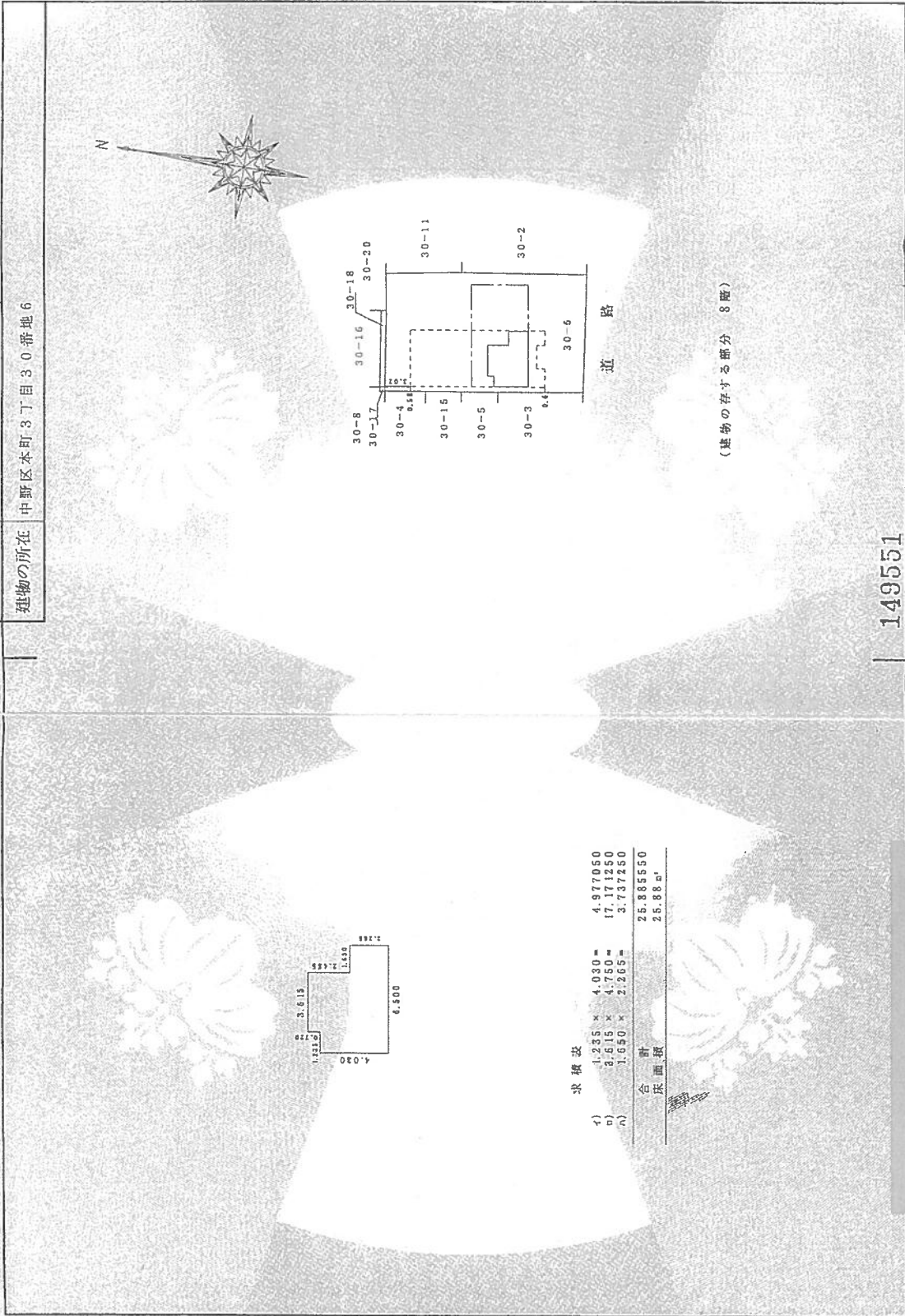
登記年月日：平成13年3月29日

各階平面図

建物図面

家屋番号 本町3丁目30番6の801

建物の所在 中野区本町3丁目30番地6



求積表

イ)	1.235 × 4.030 =	4.977050
ロ)	3.615 × 4.750 =	17.17250
ハ)	1.650 × 2.265 =	3.737250
合 計		25.885550
合 氏 面 積		25.88 ㎡

(建物の存する部分 8階)

149551

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

株式会社 翠光園ハウス

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25日 東京法務局中野出張所

登記官