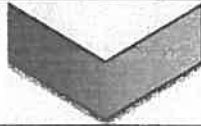


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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は、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

本件は共有持分についての売却です

本件では、本建物の共有持分を競売により取得したとしても、本建物の完全な支配権を得たものではないので、本建物からの占有者の排除やその利用(共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど)については、他の共有者と協議して決めなければなりません。

また、他の共有者が占有している場合又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合に、それらの占有者には引渡命令が発令されない可能性があります。

その意味で、物件明細書の5欄に記載されているとおり、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 1 4 日

東京地方裁判所民事第 2 1 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 5 月 2 9 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 1 1 日 午前 9 時 3 0 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 1 9 日 午前 1 1 時 0 0 分 場 所 東京地方裁判所民事第 2 1 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 1 2 日 午前 9 時 2 0 分から 令和 7 年 6 月 1 6 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 5 月 1 4 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	13,300,000 10,640,000		2,660,000	113,670	24,357

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 練馬区中村北三丁目11番地1

建物の名称 クリオ中村橋壺番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中村北三丁目11番1の303

建物の名称 303

種 類 居宅

構造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 3階部分 65.33平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 3階部分 0.33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 練馬区中村北三丁目11番1

地 目 宅地

地 積 780.54平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 375196分の6913

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 375196分の0

符号1の附属建物の敷地権

共有者 A持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 17日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 板 垣 正 之

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】

本件共有者A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】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

管理費等の滞納あり。

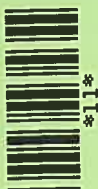
《 注 意 書 》

- 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 練馬区中村北三丁目 1 1 番地 1

建物の名称 クリオ中村橋壺番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中村北三丁目 1 1 番 1 の 3 0 3

建物の名称 3 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 5 . 3 3 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 0 . 3 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 練馬区中村北三丁目 1 1 番 1

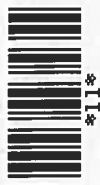
地 目 宅地

地 積 7 8 0 . 5 4 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



物 件 目 録

敷地権の割合 375196分の6913

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 375196分の0

符号1の附属建物の敷地権

共有者 A 持分2分の1



令和7年(ヌ)第 9号
令和7年 3月 4日 受理
令和7年 4月 4日 提出
(評価人 塩入 晋)

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 練馬区中村北三丁目11番地1

建物の名称 クリオ中村橋壺番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中村北三丁目11番1の303

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 65.33平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 0.33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 練馬区中村北三丁目11番1

地 目 宅地

地 積 780.54平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 375196分の6913

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 375196分の0

符号1の附属建物の敷地権

共有者 A 持分2分の1

(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	練馬区中村北3丁目11番14-303号 クリオ中村橋台番館	
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	☒ 建物共有者 A ☐ 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 14,100 円 修繕積立金 23,230 円	令和7年3月25日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和4年10月分～ 令和7年 3月分 計 1,067,450 円 ☒ 遅延損害金 35,708 円 (年利 3%)
管理費等照会先	明和地所コミュニティ株式会社	
その他の事項	・ 上記滞納額は、弁護士費用等 75,000 円を含む。	
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
(3 枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (共有者)	1 本件建物は、私が子とともに居宅として使用しています。 本件建物に、相共有者 B は居住していません。 2 集合郵便受け、表札に表示がある C,D は私の両親で、すでに死亡しています。 3 水道供給契約の契約者が D のままになっています。 (令和7年3月25日面接聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 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 建物の占有状況は、関係人の陳述、集合郵便受けの表示、表札の表示及び共有者 A あて郵便物の存在並びに現場の状況から、3 枚目記載のとおり報告する。

以 上

(調査経過用)

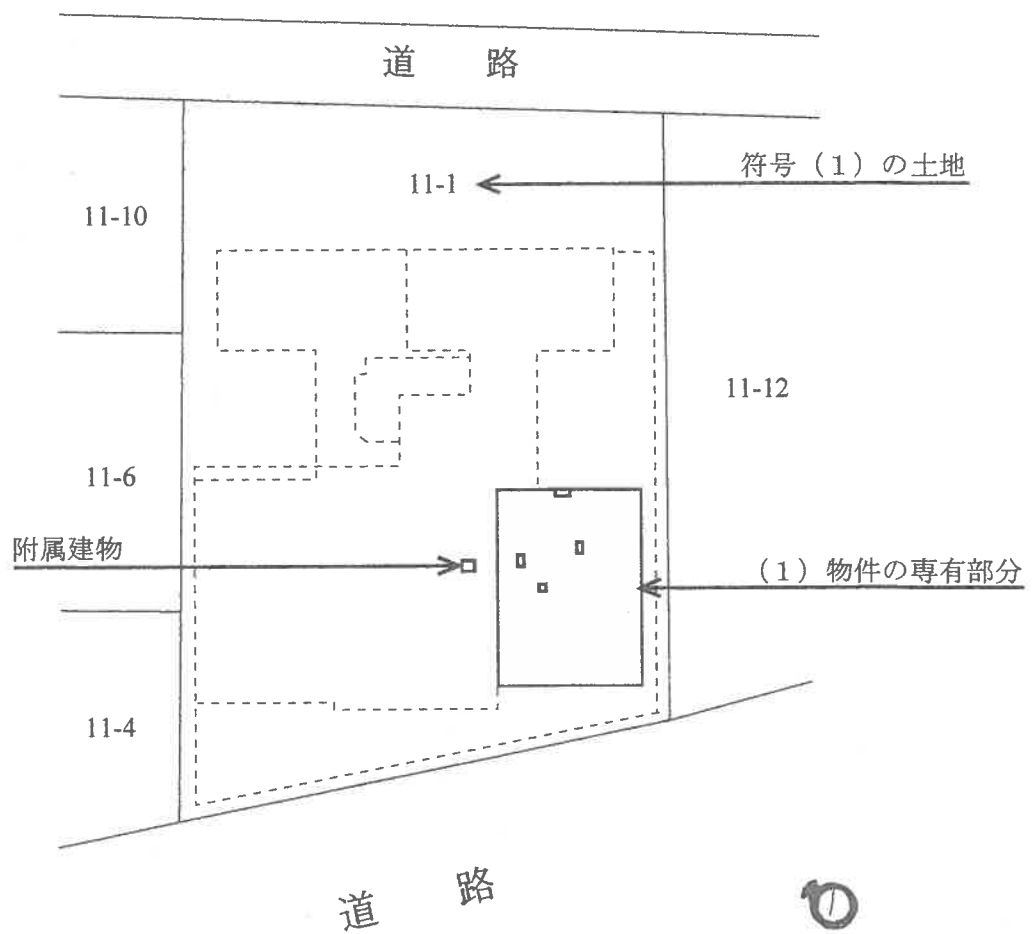
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年3月14日 12:10-12:40	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☐ 図面作成 ☒ 居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和7年3月21日 : - :	当庁（ファックス）	☒ 管理費に関する調査
令和7年3月25日 9:20-9:50	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人を同行 ☒ 共有者 A に 面接聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
(特記事項) ☒ 令和7年3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。 ☐ 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。 ☐ 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（ヌ）第9号

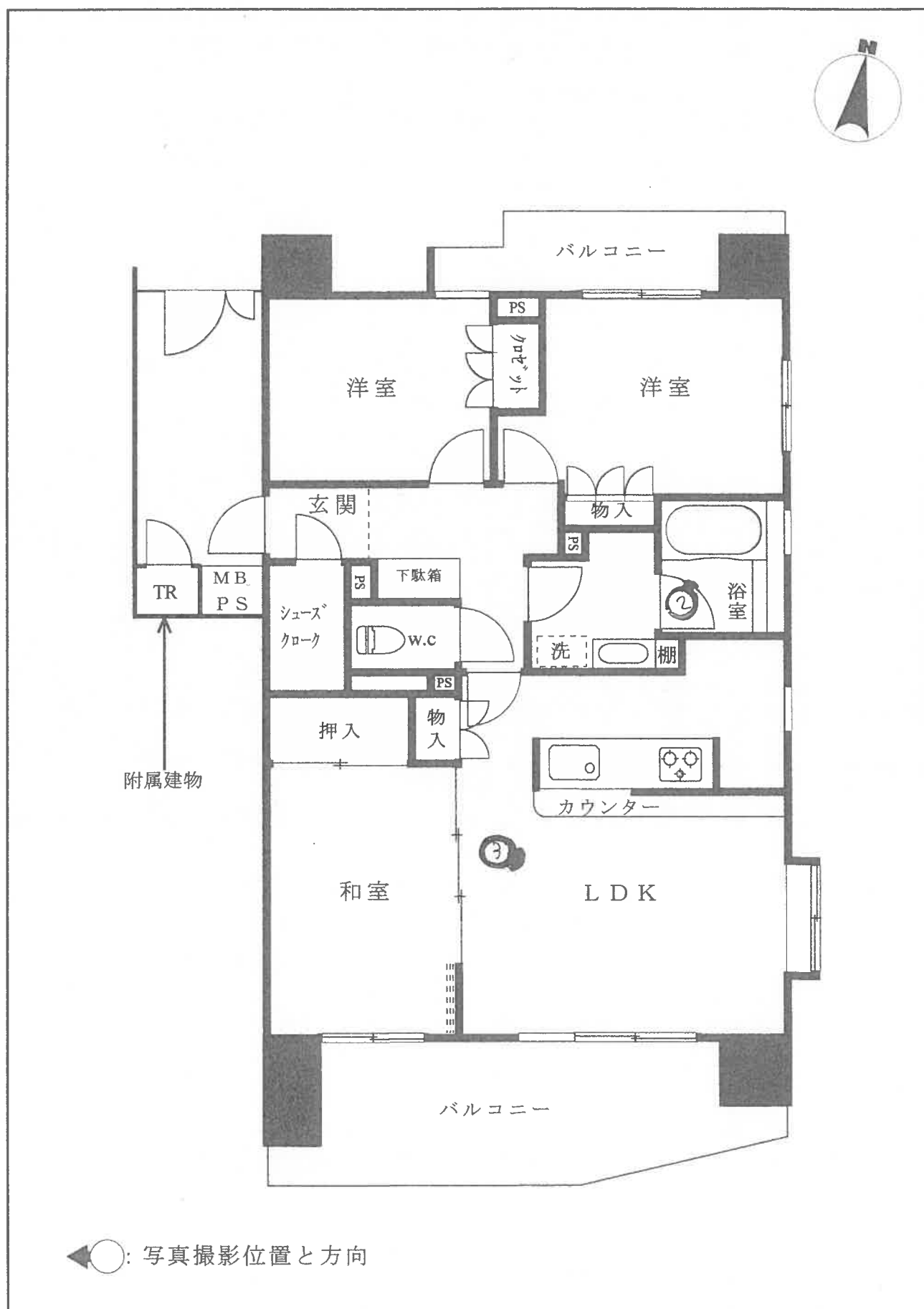
建物の存する部分 3階
建物の名称 303



◀○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和7年(ヌ)第9号



物件 / の建物

1



2



3



令和7年（又）第9号

令和7年 3月25日 現地調査

令和7年 3月27日 評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 塩 入 晋

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 13,300,000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き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) 練馬区中村北3-11-14 (マンション名、部屋番号) クリオ中村橋壺番館 303号室
番号	特 記 事 項		
	評価対象は、共有持分2分の1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 練馬区中村北三丁目 1 1 番地 1

建物の名称 クリオ中村橋沓番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中村北三丁目 1 1 番 1 の 3 0 3

建物の名称 3 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 5. 3 3 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 0. 3 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 練馬区中村北三丁目 1 1 番 1

地 目 宅地

地 積 7 8 0. 5 4 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

物 件 目 録

敷地権の割合 375196分の6913

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 375196分の0

符号1の附属建物の敷地権

共有者 A 持分2分の1

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	西武池袋線「中村橋」駅の東方約 240m(道路距離、徒歩約 3 分)、練馬区中村北 3 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	都道沿いに店舗付高層マンション等が建ち並ぶ駅に近い商業地域	
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)	都市計画区分 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% (指定) 500% (指定) 防火地域 中村橋駅周辺地区再開発促進地区、 景観区域区分：にぎわい景観ゾーン 等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	780.54 m ² (登記記録) 台形 南側間口約 25m・北側間口約 24m、平均奥行約 32m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南側が現況幅員約 25mの舗装都道(建築基準法 42 条 1 項 1 号該当)に、北側が現況幅員約 4.2mの舗装区道(建築基準法 42 条 1 項 1 号該当※)に、それぞれほぼ等高に接面する二方路面地である。	
土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地等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 (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 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 375,196 分の 6,913 (附属建物については、375,196 分の 0)
特 記 事 項	※幅員 4mが確保できない場合は建築基準法 42 条 2 項該当	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	クリオ中村橋壱番館	
建物の用途	共同住宅（店舗付、総戸数 59 戸）	
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 15 年 9 月 18 日新築 約 21 年 約 29 年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 12 階建 延床面積 4,656.72 m ² （登記記載）	
仕 様	外壁：タイル貼（一部吹付タイル）	
設 備 等	オートロック、エレベーター、管理事務室、ゴミ置場、宅配ロッカー、 駐車場、駐輪場等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 明和地所コミュニティ株式会社 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	・建築計画概要書によると、平成 14 年 6 月 25 日に確認済証（その後、計画変更有）が、平成 15 年 9 月 19 日に検査済証が交付されている。 ・マンション出入口は北側にある。南側都道沿いの 1 階部分には、「セブン-イレブン」及び「なんでも酒やカクヤス」の店舗がある。	

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造 1 階建・住宅	
位 置	3 階 (303 号室) 三方角住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	専 有 面 積	65.33 m ² (登記記載) ※
	共用部分を含む 現況床面積	86.16 m ²
間 取 り	3 L D K (洋室 2、和室 1)	
バルコニー等	南側、北側にバルコニーがある。東側に窓がある。	
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、カーペット、畳、塩ビシート等 ビニールクロス等 キッチン、浴室・トイレ、収納等 入口に専用ポーチがある。
保守管理の状態	居住者に不具合について聴取したところ、1 年ほど前から給湯器が故障しておりお湯が出ないとのことである。その他、天井ビニールクロスの汚れ等が若干見られたが、目視の限りでは大きな汚損等は確認できなかった。設備の作動確認は行っていない。	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 滞納金元本 遅延損害金 そ の 他	14,100 円 (月額) (令和 7 年 3 月 25 日現在、以下同じ) 23,230 円 (月額) 992,450 円 (令和 4 年 10 月分から令和 7 年 3 月分) 35,708 円 (年利 3%) 管理会社によると、弁護士費用等として 75,000 円を買受人に請求するとの事。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	共有者 A が住居として使用している。	

特 記 事 項	※附属建物としてトランクルームが以下の通り登記されている。 ○種類 物置 ○構造 鉄筋コンクリート造 1 階建 ○床面積 3 階部分 0.33 m² ○敷地権の種類 所有権 ○敷地権の割合 375,196 分の 0 なお、トランクルームの床面積は前記「共用部分を含む現況床面積」に含まれているものとして以降の評価を行う。
---------	---

第5 評価額算出の過程

本件は都市型の区分所有建物であり、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
393,000	× 86.16	× 0.55	= 18,620,000

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 21 年、経済的残存耐用年数約 29 年、観察減価率 5% (保守管理の状況を考慮した)
- ・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 = 29 年 ÷ (21 年 + 29 年) × (1 - 0.05) = 0.55 (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/㎡)	個別格差				
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
906,000	× 1.03	× 780.54	× 1.00	× 6,913/375,196	= 13,420,000

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。

地価公示 練馬 5-11

（公示価格等） （時点修正）（標準化補正）（地域格差） （規準価格）

$$986,000 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/100 \times 100/111 = 906,000 \text{ 円/㎡}$$

（上三桁未満四捨五入）

時点修正：令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：補正なし。

地域格差：公示地等の所在地域は、対象地域に比して環境条件で優ること等を考慮して地域格差を判定した。

イ 個別格差：二方路等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 敷地権の割合：登記記載による。

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)	敷地権価格 (円)	価格補正	個別格差	占有減価修正	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
(18,620,000	+ 13,420,000)	× 1.40	× 1.05	× 1.00	= 47,100,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺類似のマンション取引水準等を斟酌して補正した。

エ 個別格差：階層別補正…0.97 （対象＝3階・基準階＝6階）

位置別等修正…1.08 （三方角住戸）

その他…1.00 （なし）

相乗積 $0.97 \times 1.08 \times 1.00 = 1.05$ （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。

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、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、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。

《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					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 復帰価格※1 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
3,738,521	1,596,840	4.7	32,956,060	0.8788	28,961,786	32,700,000
(11.4%)					(88.6%)	(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

$$1 \div (1 + 4.4\%)^3 = 0.8788 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格と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り、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。

目的物件は3LDKタイプのマンションであり、自用目的や転売目的の需要が中心と考えられるため、積算価格を重視することにより、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	47,100,000円
② 収 益 価 格	32,700,000円
③ 調整後の価格	45,660,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に共有持分割合を乗じ、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。

調整後の価格 (円) ア	共有持分 割合 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	滞納管理費等 相当額の減価 オ	その他の控除 (敷金等) カ	評 価 額 (円) キ
45,660,000	× 1/2	× 0.80	× 0.80	× 0.91		= 13,300,000

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 共有持分割合：評価対象となる目的物件の共有持分割合。

ウ 市 場 性 修 正：共有持分の売却であることによる市場性の減退を考慮して修正を行った。

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：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た修正。

カ 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。

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

地価公示価格（練馬 5-11）

所 在：練馬区中村北 4 丁目 8 番 14「中村北 4-8-30」

価 格：986,000 円/㎡

位 置：「中村橋」駅、道路距離 180m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：117 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側 25.0m 都道

用 途 指 定 等：商業地域（建蔽率 80%、容積率 500%）、防火地域 等

地 域 の 概 要：中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

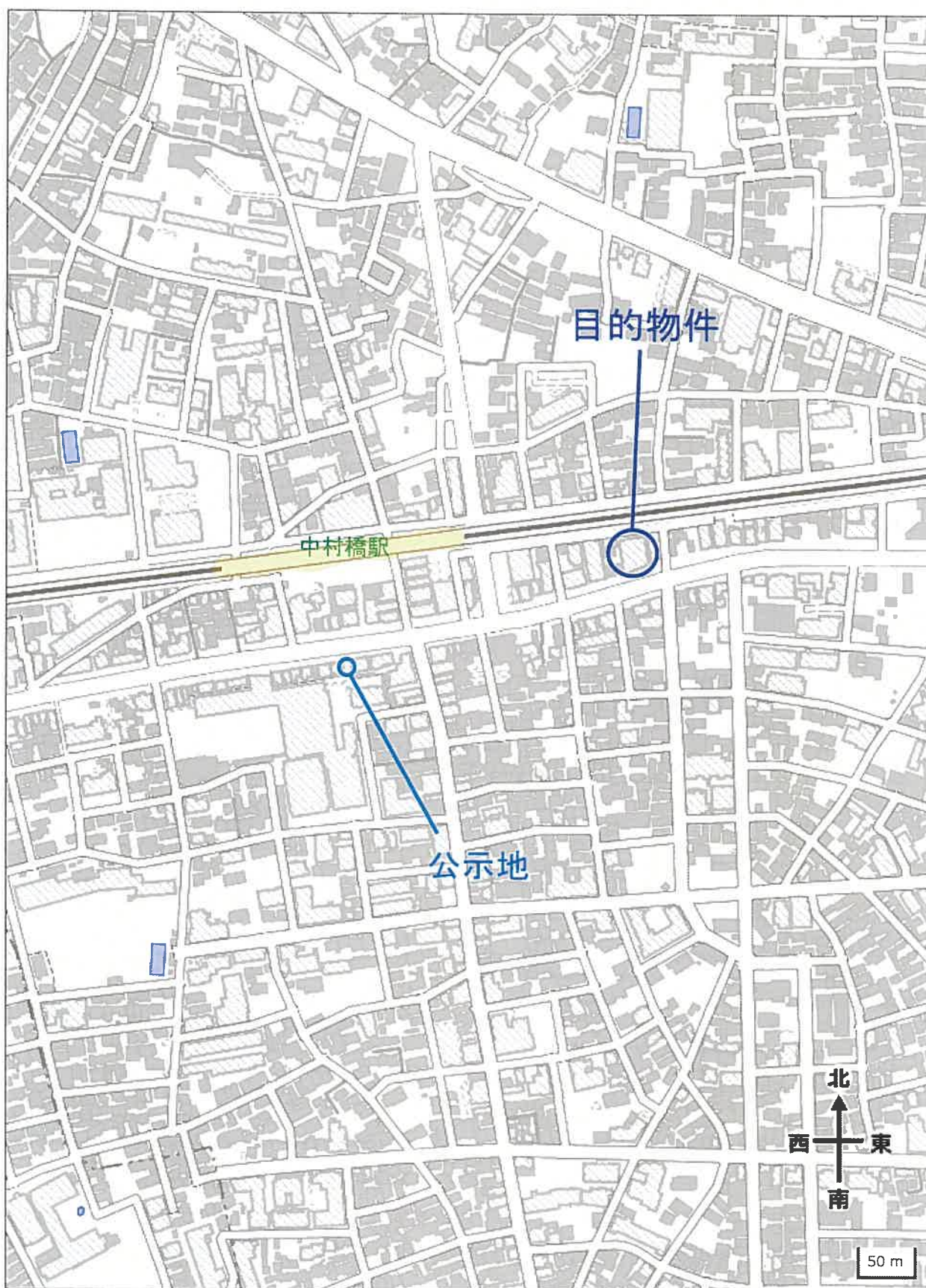
以 上

令和 7 年 3 月 2 7 日

評価人 不動産鑑定士

塩 入 晋

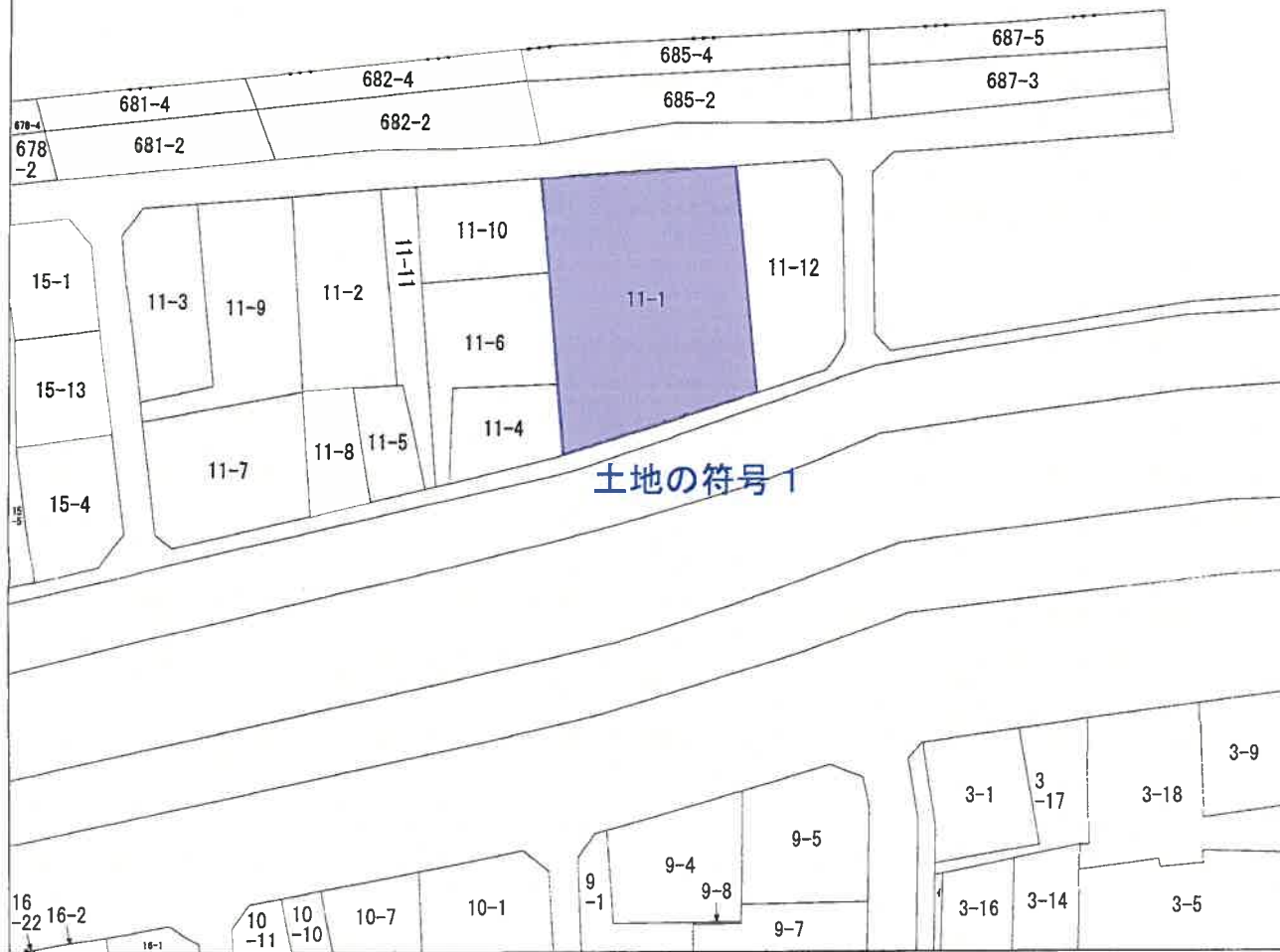
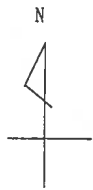
位置図



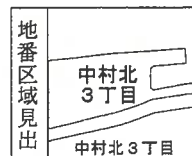
出典：地理院地図

公図写

イ 3-15
ロ 16-25



(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。



請 求 部 分	所 在					練馬区中村北三丁目		地 番	11番1		
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 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					備 付 年 月 日 (原 図)				補 事 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。

※原図を縮小 (A3判→A4判)

令和6年12月20日

東京法務局練馬出張所

請求番号: 15-1

登記官

(1/1)



建物図面・各階平面図写

平成25年11月6日 登記

建物図面

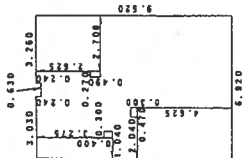
中村北3丁目
11番1の303

家屋番号

建物の所在
練馬区中村北3丁目11番地1

各階平面図

主たる建物



求積表

3.260 X 0.240	=	0.782400
3.030 X 0.240	=	0.727200
6.920 X 2.385	=	16.504200
3.950 X 0.490	=	1.935500
6.920 X 0.160	=	1.107200
1.040 X 0.400	=	0.416000
6.920 X 0.920	=	6.366400
2.040 X 0.300	=	0.612000
6.920 X 4.625	=	32.005000
5.580 X 0.400	=	2.232000
2.700 X 0.490	=	1.323000
4.410 X 0.300	=	1.323000
合計		65.333900
床面積		65.33㎡

附属建物1



求積表

0.650 X 0.510	=	0.331500
床面積		0.33㎡

目的物件

建物の存する部分3階

163614

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

製作者
土地調査士
家屋

(埼玉県家屋調査士会印)

※原図を縮小 (A3判→A4判)

登記年月日：平成15年11月6日

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12月20日 東京法務局練馬出張所

登記官