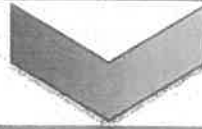


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 9 月 24 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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 10 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 22 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 10 月 30 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 10 月 23 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 10 月 27 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 9 月 24 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, 2	52,800,000 42,240,000	一括	10,560,000	131,928	28,269
1	52,060,000				
2	740,000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 中野区東中野五丁目 37 番地

建物の名称 小滝台マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東中野五丁目 37 番の 18

建物の名称 W207

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 75.93 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 中野区東中野五丁目 37 番

地 目 宅地

地 積 3428.36 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 30 万分の 4248

2 (一棟の建物の表示)

所 在 中野区東中野五丁目 37 番地

建物の名称 小滝台マンション



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東中野五丁目 3 7 番の 1 0 7
建物の名称 2 7
種 類 物置
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 2 階部分 3. 6 4 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 中野区東中野五丁目 3 7 番
地 目 宅地
地 積 3 4 2 8. 3 6 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 3 0 万分の 2 2 6



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 4 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 相 田 亜由子

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 2】

本件所有者が占有している。

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 中野区東中野五丁目 3 7 番地

建物の名称 小滝台マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東中野五丁目 3 7 番の 1 8

建物の名称 W 2 0 7

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 7 5 . 9 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 中野区東中野五丁目 3 7 番

地 目 宅地

地 積 3 4 2 8 . 3 6 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 3 0 万分の 4 2 4 8

2 (一棟の建物の表示)

所 在 中野区東中野五丁目 3 7 番地

建物の名称 小滝台マンション



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東中野五丁目 3 7 番の 1 0 7
建物の名称 2 7
種 類 物置
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 2 階部分 3 . 6 4 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 中野区東中野五丁目 3 7 番
地 目 宅地
地 積 3 4 2 8 . 3 6 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 3 0 万分の 2 2 6



令和7年（ヌ）第 75号
令和7年 4月14日 受理
令和7年 7月28日 提出
（評価人 曾我 一郎）

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 中野区東中野五丁目 37 番地

建物の名称 小滝台マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東中野五丁目 37 番の 18

建物の名称 W207

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 75.93 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 中野区東中野五丁目 37 番

地 目 宅地

地 積 3428.36 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 30 万分の 4248

2 (一棟の建物の表示)

所 在 中野区東中野五丁目 37 番地

建物の名称 小滝台マンション

物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東中野五丁目 37 番の 107
建物の名称 27
種 類 物置
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 2 階部分 3.64 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 中野区東中野五丁目 37 番
地 目 宅地
地 積 3428.36 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 30 万分の 226

(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおりに	
住 居 表 示		中野区東中野5丁目18番16-W207号 小滝台マンション	
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 ☐ 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」のとおりに		
管理費等の状況	☒月額は次のとおり 管理費 12,960 円 修繕積立金 12,750 円 トランクーム管理料 690 円 トランクーム修繕積立金 570 円 令和7年5月9日現在 ☒滞納はない ☐滞納がある 令和 年 月分～ 令和 年 月分 計 円 ☐遅延損害金 円（年利 %）		
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社		
その他の事項			
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	☐ 公図のとおりに ☐ 地積測量図のとおりに ☐ 建物図面（各階平面図）のとおりに ☒ 土地建物位置関係図のとおりに ☐		
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」のとおりに）		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおりに ☒ 土地建物位置関係図のとおりに		

(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)

(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	中野区東中野5丁目18番16-W207号 小滝台マンション		
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 ☐ 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トランクルーム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	物件1と同じ		
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社		
その他の事項			
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
(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建物の室内は、各部屋、LDK、廊下部分等に大量の段ボール箱が積まれており、一人一人が通れる程度の空間しかない。
- 3 北側居室及び東側洋室の扉の前には段ボール箱が積まれており、室内に立ち入ることができなかった。
また、東側洋室の外廊下側の窓枠を外し室内に立ち入ろうとしたが、窓際に段ボール箱が積み上げられており、立ち入ることができなかった。
- 4 7月8日に立入り調査を実施した際、南側和室室内に在室者を確認したが、当職の呼びかけには応えず室内の隅に隠れてしまったため、陳述を得ることはできなかった。
- 5 物件1、2建物の室内に、所有者以外の第三者の占有を示す徴表は確認できなかった。
- 6 物件1、2建物の占有状況は、水道供給契約の照会結果及び所有者あて郵便物の存在並びに現場の状況から、3枚目及び4枚目記載のとおり報告する。

以 上

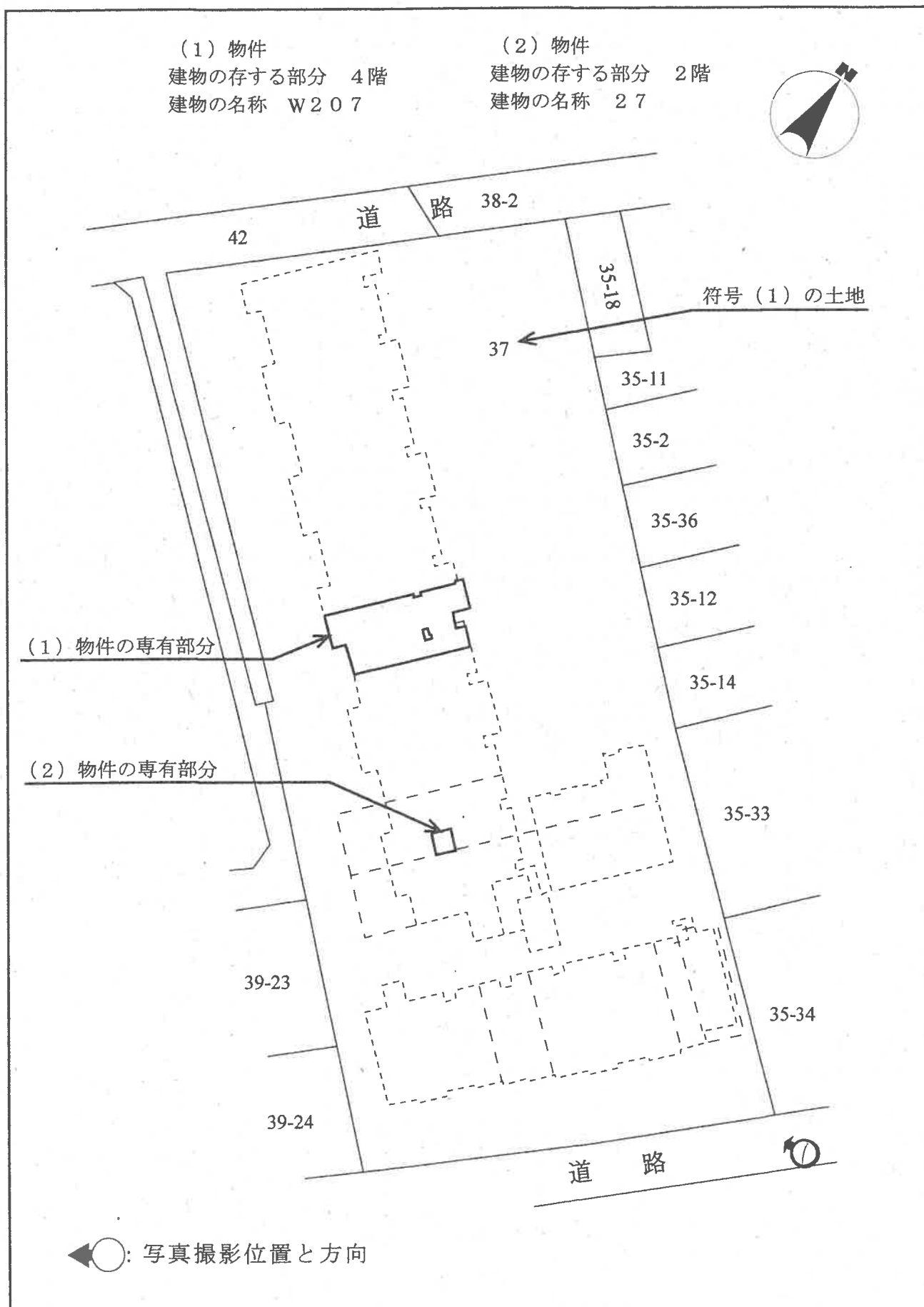
(調査経過用)

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 13:00-13:30	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 (ファックス)	☒ 管理費に関する調査
令和7年5月20日 14:40-18:40	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26日 : - :	当庁 (郵便)	☒ 水道供給契約に関する照会
令和7年6月27日 10:50-11:00	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和7年6月30日 : - :	当庁 (郵便)	☒ 所有者に対し、通知書 (再臨場) 送付
令和7年7月8日 14:00-16:10	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
令和 年 月 日 : - :		
(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 (物件1) は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせ、技術者に解錠に着手させたが、解錠することができず、建物内に立ち入ることができなかった。 ☒ 令和7年7月8日 目的物件 (物件1, 2) は施錠されていたので、立会人 B 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 6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)

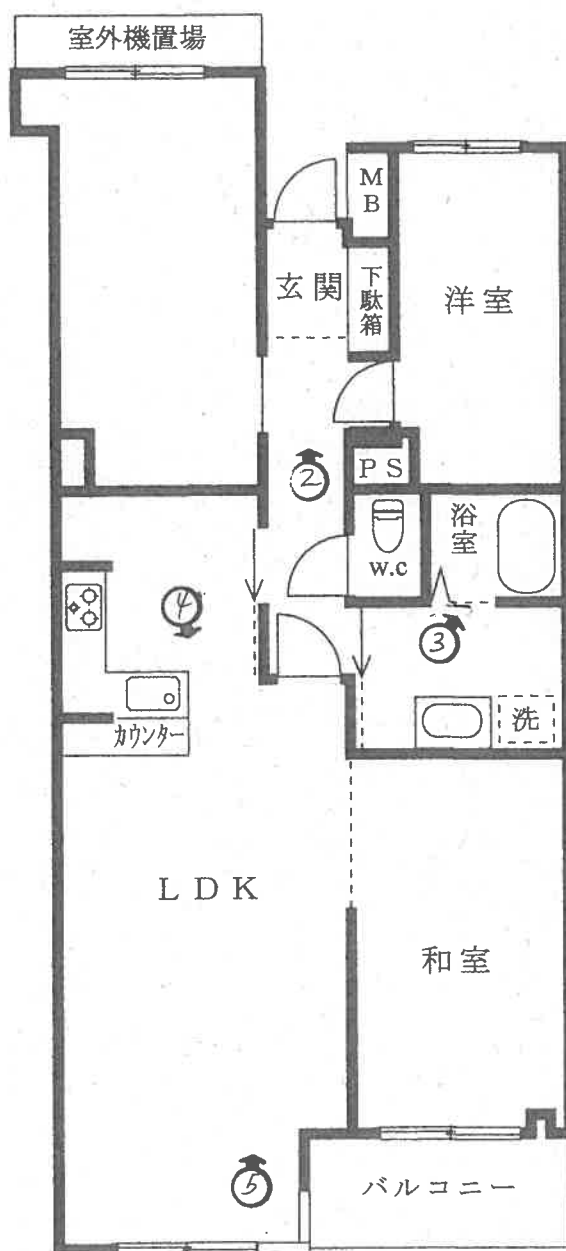
土地建物位置関係図

令和7年(ヌ)第75号



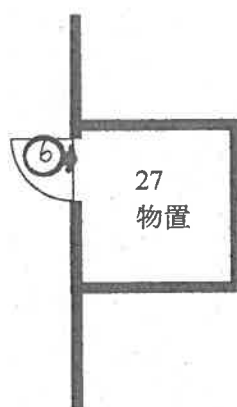
建物間取図

令和7年(ヌ)第75号



←○: 写真撮影位置と方向

(2) 物件の建物



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



6



令和 7 年 (又) 第 7 5 号
令和 7 年 7 月 8 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 1 1 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 曾 我 一 郎

第1 評価額

一括価格	
金 52,800,000円	
内訳価格	
物件1	金 52,060,000円
物件2	金 740,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至2の各不動産について、一括売却（民事執行法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。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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) 中野区東中野5-18-16 (マンション名, 部屋番号) 小滝台マンション W207号室
2	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 中野区東中野5-18-16 (マンション名, 部屋番号) 小滝台マンション 物置27
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 中野区東中野五丁目 37 番地

建物の名称 小滝台マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東中野五丁目 37 番の 18

建物の名称 W207

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 75.93 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 中野区東中野五丁目 37 番

地 目 宅地

地 積 3428.36 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 30 万分の 4248

2 (一棟の建物の表示)

所 在 中野区東中野五丁目 37 番地

建物の名称 小滝台マンション

物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東中野五丁目 37 番の 107

建物の名称 27

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 3.64 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 中野区東中野五丁目 37 番

地 目 宅地

地 積 3428.36 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 30 万分の 226

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	東京メトロ東西線「落合」駅4番出口より南東方道路距離約550m（徒歩約7分），バス停留所「上落合一丁目」より南東方道路距離約350m（徒歩約5分），中野区東中野五丁目18番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	神田川至近にマンション，一般住宅等が建ち並ぶ高低差がある住宅地域である。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第二種高度地区，日影規制区域，最低敷地面積60㎡
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	3,428.36㎡（土地の符号1） ほぼ長方形 間口約39m，奥行約90m 平坦ではない。高低差がある。 特になし
接 面 道 路 状 況 等	北西側幅員約5.3m区道（建築基準法第42条1項1号），南東側幅員約5.4m区道（建築基準法第42条1項1号）及び南西側幅員約4m私道（建築基準法第42条2項）に三方路で接する。	
土地の利用状況等	物件1を含む一棟の建物敷地等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 あり あり ※敷地内までの引き込みを基準に，引き込みがある場合を「あり」，無い場合を「なし」とした。
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 300000分の4248（物件1，土地の符号1） 300000分の226（物件2，土地の符号1）
特 記 事 項	特になし。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	小滝台マンション	
建物の用途	共同住宅 81 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	昭和 62 年 11 月 5 日新築 約 38 年 約 12 年(物件 1) 経済的耐用年数は満了している(物件 2)
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建 延床面積 6,379.86 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼等 タイル貼, 吸音ボード等
設 備 等	集合郵便受, エレベーター, オートロック, 共用施設等あり。ただし, 物件 1 専有部分はエレベーターを使用できない。	
建物の品等	概ね普通	
管理の形態等	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	小滝台マンション管理組合 三菱地所コミュニティ株式会社 管理会社による管理
管理の状況	劣っている。	
特 記 事 項	特になし	

(2) 物件1専有部分(居宅)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(W207号室, 現況は2階) 主要開口部の方位: 南西	
床 面 積	登 記 床 面 積	75.93 m ²
	共用部分を含む現況床面積	91.32 m ²
間 取 り	3LDK	
バルコニー等	南西向きあり	
仕 様 (目視確認部分)	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 キッチン, バス, トイレ等 なし
保守管理の状態	概ね普通である。特に目立った破損箇所等は見当たらなかった。	
管 理 費 等	管 理 費	12,960 円 (月額) (令和7年5月9日現在, 以下同じ)
	修繕積立金 滞 納 額	12,750 円 (月額) なし ※物件2の管理費等は後記(3)参照。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が居宅として使用, 占有している。	
特 記 事 項	室内のうちで一部確認ができなかった部分がある。	

(3) 物件2 専有部分（物置）の概要

構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造 1 階建・物置	
位 置	2 階（現況は 1 階）	
床 面 積	登 記 床 面 積	3.64 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	4.37 m ²
仕 様	天 井	コンクリート
	床	コンクリート
	内 壁	コンクリート
	そ の 他	なし
保守管理の状態	概ね普通であると思われる。	
管 理 費 等	トランクルーム 管 理 費	690 円（月額） （令和 7 年 5 月 9 日現在, 以下同じ）
	トランクルーム 修 繕 積 立 金	570 円（月額）
	滞 納 額	なし
	※物件 1 の管理費等は前記（2）参照。	
利 用 状 況 等	所有者が物置（トランクルーム）として使用，占有している。	
特 記 事 項	特になし	

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、これに減価修正を行って建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率または 残価率 (※) ウ	建物価格 (円) エ
1	393,000	× 91.32	× 0.19	= 6,820,000
2	100,000	× 4.37	× 0.10	= 40,000

(※) 物件1は現価率、物件2は残価率である(詳細下記ウ参照)。

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ 現況床面積：固定資産関係証明書記載の現況床面積(共有部分を含む)

ウ <物件1 現価率について>

- ・経過年数約38年、経済的残存耐用年数約12年、観察減価率20% (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 = 12年 ÷ (38年 + 12年) × (1 - 0.20) = 0.19 (小数第3位を四捨五入)

<物件2 残価率について>

経済的耐用年数を満了していることに鑑み、残価率を10%と査定した。

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。

物件 番号	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				
1	938,000	× 1.23	× 3,428.36	× 1.0	× 4248 / 300000	= 56,010,000
2	938,000	× 1.23	× 3,428.36	× 1.0	× 226 / 300000	= 2,980,000

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。

都基準地 中野-9

$$\begin{aligned}
 & \text{(基準価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 800,000 \text{ 円/㎡} \times 109/100 \times 100/100 \times 100/93 = 938,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時 点 修 正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率

標準化補正：必要なし。

地 域 格 差：基準地等の所在地域は対象地域と比較して、地域要因等はやや劣っている。

イ 個 別 格 差：三方路+3%，希少なマンション適地+20%，高低差±0，計+23%（1.23）と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 敷地権の割合：登記記載の敷地権の割合による。

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）

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア	敷 地 権 等 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	価 格 構 成 比 (%) キ
1	(6,820,000)	+56,010,000)	×1.05	×1.00		=65,970,000	98.6%
2	(40,000)	+2,980,000)	×1.00	×0.30		= 910,000	1.4%
合 計						66,880,000	100%

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：

＜物件1について＞

階層別補正…1.00（特になし） 位置別等修正…1.00（特になし）

その他…1.00（特になし）

相乗積 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$ （小数第3位を四捨五入）

＜物件2について＞

階層別補正…1.00（特になし） 位置別等修正…1.00（特になし）

その他…0.30（用途がトランクルーム）

相乗積 $1.00 \times 1.00 \times 0.30 = 0.30$ （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：各物件の積算価格カの割合（小数第2位を四捨五入）

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

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。

《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					DCF法による価格
	4年目の 有効純収益	最終 還元 利回り	3年日期末 復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 ※2 (4.0%)	正味復帰 価格の現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ=キ キ
5,466,861 円 (10.6%)	2,191,360 円	4.1%	51,844,371 円	0.8890	46,089,646 円 (89.4%)	=51,560,000 円 (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

$$1 \div (1 + 4.0\%)^3 = 0.8890 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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年日期末復帰価格：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

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

本件においては、周辺地域における類似規模の類似マンション等の売買事例・売り希望事例等を総合的に考慮して、下記の通り、積算価格を中心に収益価格も考慮して、端数処理の上、調整後の価格とした。

① 積 算 価 格	66,880,000 円
② 収 益 価 格	51,560,000 円
③ 調整後の価格	66,000,000 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、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	調整後の価 格 (円) ア	価 格 構 成 比 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 (円) カ	評 価 額 (円) キ
1	66,000,000	×98.6%	×1.0	×0.80			= 52,060,000
2		×1.4%	×1.0	×0.80			= 740,000
一 括 価 格 (合 計)							= 52,800,000

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：積算価格の構成比。前記Ⅰ2キ

ウ 市場性修正：室内のうちで一部確認できなかった部分があるが、必要ないと判定した。

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：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を行った。本件の場合なし。

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

都基準地価格（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/㎡

位 置：J R 中央本線「東中野」駅より道路距離約 350m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：161 ㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南東側幅員約 4m 私道に接する中間画地

用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域（建蔽率 60%，容積率 200%），
準防火地域，高度地区

地 域 の 概 要：一般住宅のほかマンション等も見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写（法務局備付の A3 を A4 へ縮小したもの）

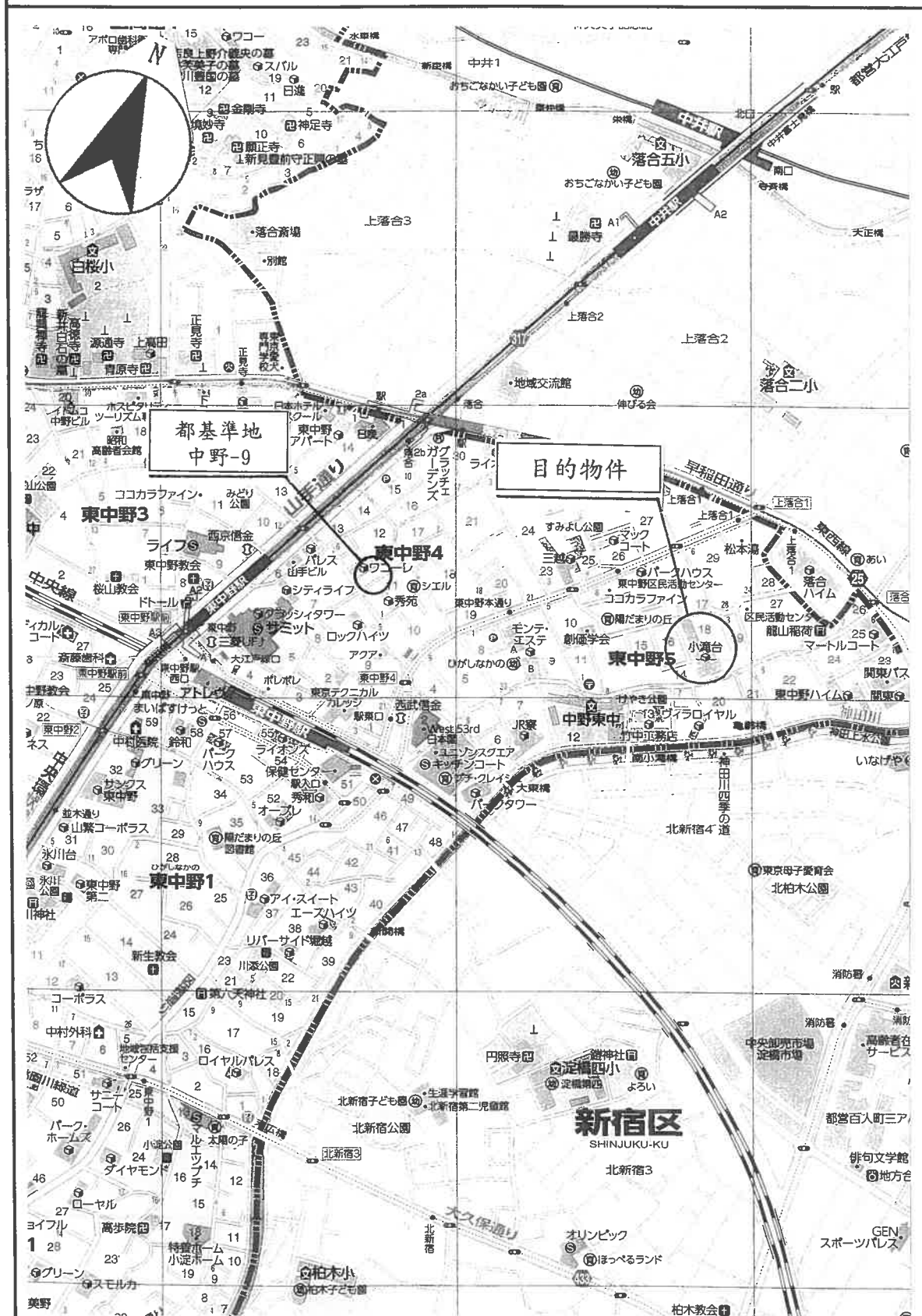
以 上

令和 7 年 7 月 1 1 日

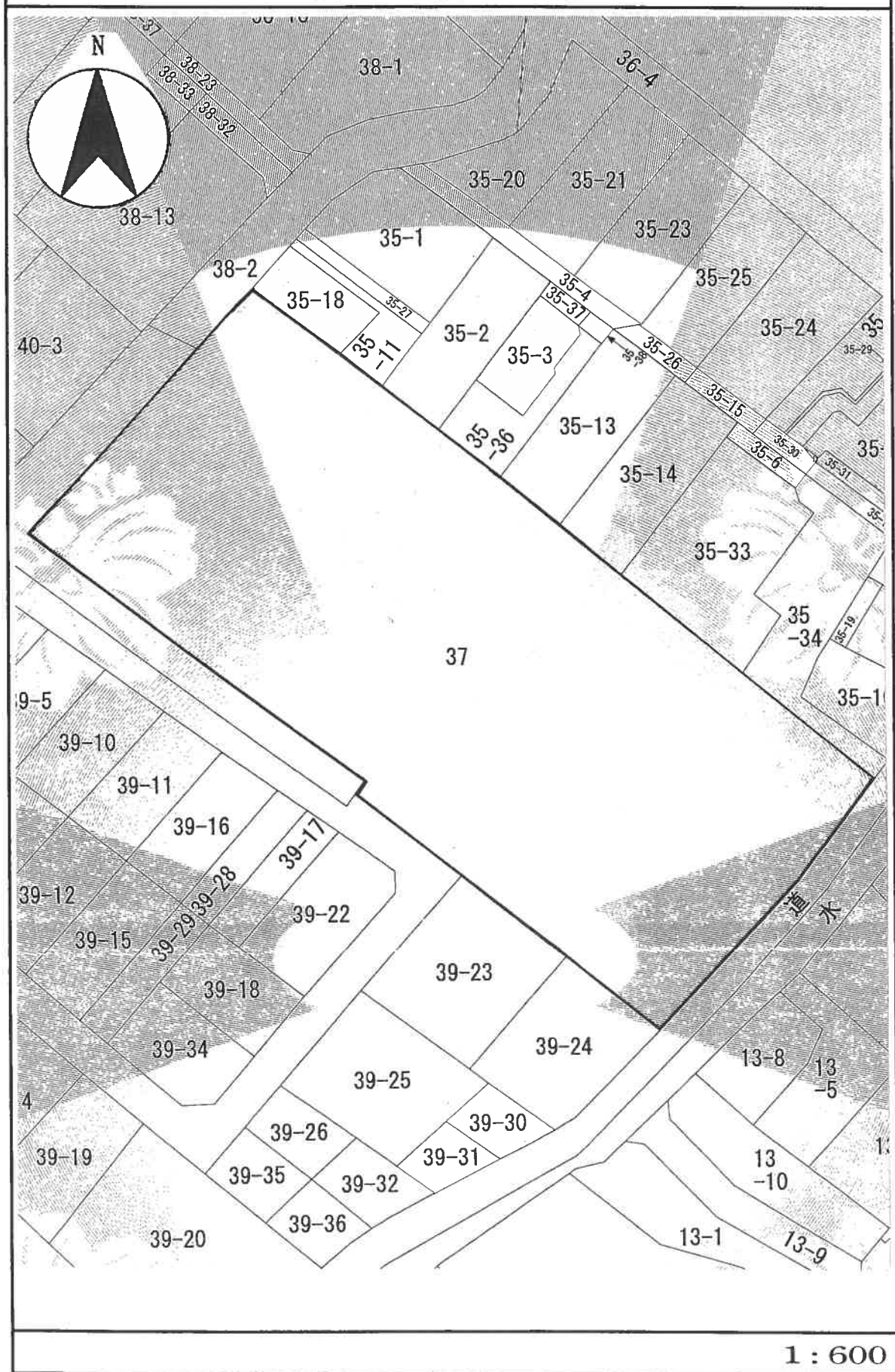
評価人 不動産鑑定士

曾我 一郎

位置図



公 図 写



登記年月日：昭和62年11月26日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
令和7年3月10日 東京法務局中野出張所

各階平面図

建物図面
各階平面図

東中野5丁目
37番の18

家屋番号

中野区東中野5丁目37番地

建物の所在



求積

- $2.04 \times 11.65 = 23.7660$
- $0.51 \times 10.60 = 5.4060$
- $1.04 \times 10.825 = 11.2580$
- $2.54 \times 12.55 = 31.8770$
- $0.31 \times 0.75 = 0.2325$
- $3.04 \times 1.40 = 4.2560$
- $-0.96 \times 0.51 = 0.4896$
- $-0.395 \times 0.665 = 0.26275$
- $-0.37 \times 0.155 = 0.05735$
- $-0.20 \times 0.275 = 0.0550$

計 75.930675

床面積 75.93㎡

建物の存する部分4階

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

137480

62.11.26

(東京土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：昭和62年11月26日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
令和7年3月6日 東京法務局中野出張所

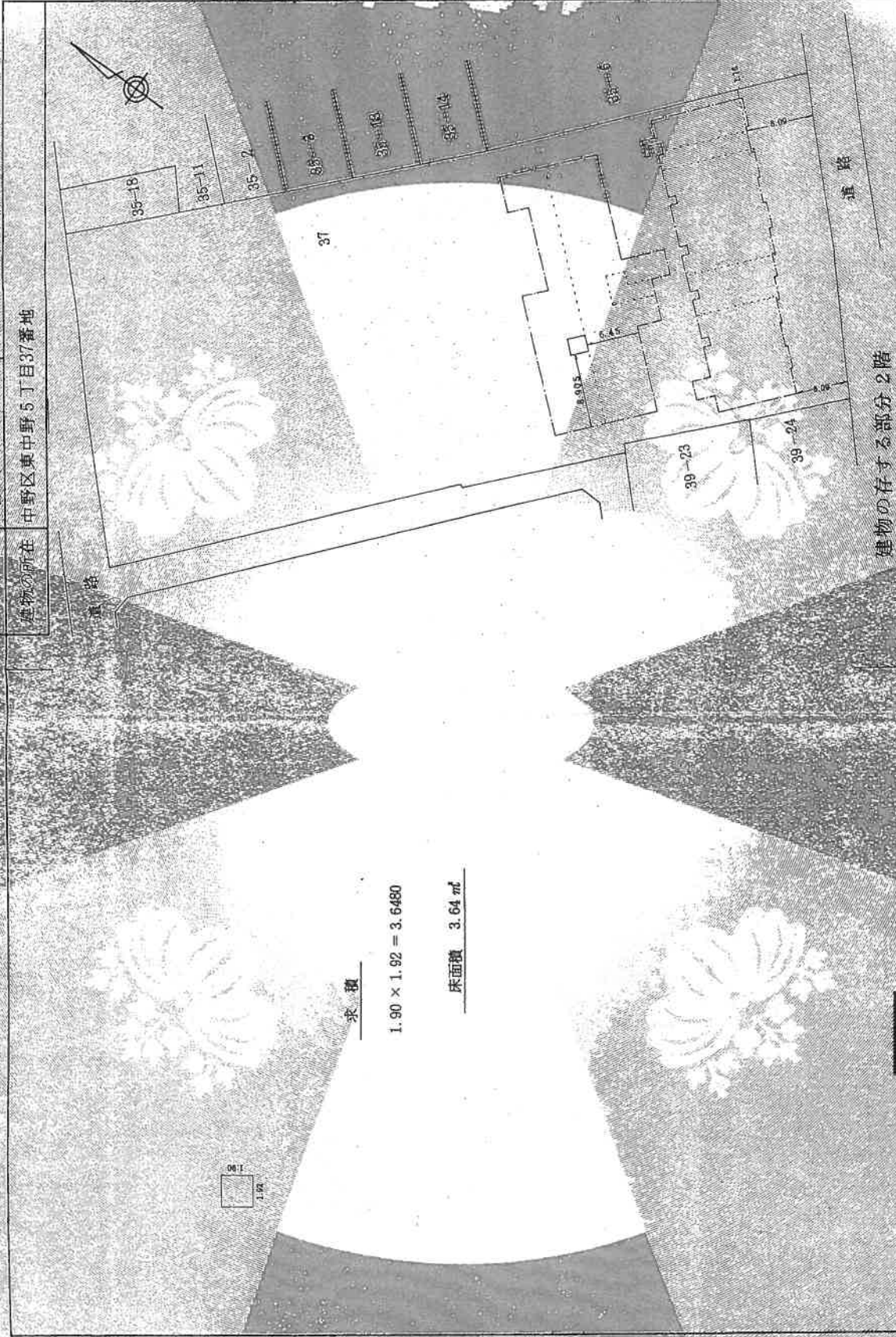
各階平面図

家屋番号
東中野5丁目
37番の107

建築物の所在
中野区東中野5丁目37番地

建築物面
各階平面図 55

27



求積

$$1.90 \times 1.92 = 3.6480$$

床面積 3.64 m²

建築物の存する部分 2階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

137575

(東京土地家屋調査士会用紙)

62.11.26