

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11月19日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 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12月 4日 午前 9時00分から 令和 7年12月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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12月25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12月18日 午前 9時20分から 令和 7年12月22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11月19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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	6,080,000 4,864,000		1,216,000	19,712	4,223



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 中野区鷺宮四丁目 4 1 5 番地 1、4 1 5 番地 1 5

建物の名称 ヴェラハイツ鷺宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鷺宮四丁目 4 1 5 番 1 の 4 0 4

建物の名称 4 0 4 号

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 1 5 . 8 9 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 中野区鷺宮四丁目 4 1 5 番 1

地 目 宅地

地 積 8 5 . 4 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 中野区鷺宮四丁目 4 1 5 番 1 5

地 目 宅地

地 積 9 0 . 7 3 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 4 3 7 5 0 分の 1 8 3 7



物 件 明 細 書

令和 7年10月29日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 子

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 C

期 限 令和9年3月22日まで

賃 料 月額51,000円

賃料前払 なし

敷 金 51,000円

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

【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 中野区鷺宮四丁目 415 番地 1、415 番地 15

建物の名称 ヴェラハイツ鷺宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鷺宮四丁目 415 番 1 の 404

建物の名称 404 号

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 15.89 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 中野区鷺宮四丁目 415 番 1

地 目 宅地

地 積 85.41 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 中野区鷺宮四丁目 415 番 15

地 目 宅地

地 積 90.73 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 43750 分の 1837



令和7年（ケ）第 395号
令和7年 9月17日 受理
令和7年10月16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 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 中野区鷺宮四丁目415番地1、415番地15

建物の名称 ヴェラハイツ鷺宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鷺宮四丁目415番1の404

建物の名称 404号

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 15.89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 中野区鷺宮四丁目415番1

地 目 宅地

地 積 85.41平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 中野区鷺宮四丁目415番15

地 目 宅地

地 積 90.73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 43750分の1837

(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	中野区鷺宮4丁目44番11-404号 ヴェラハイツ鷺宮（登記簿上の表示：ヴェラハイツ鷺宮）	
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	
管理費等の状況	☒ 月額は次のとおり 管理費 9,070 円 修繕積立金 7,256 円	令和7年10月1日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年4月～令和7年10月分 計 114,282 円 ☒ 遅延損害金 4,171 円（年利14%）
管理費等照会先	株式会社エム・ビー・シー	
その他の事項		
敷地権	符号1、2	
現況地目	☒ 宅地（符号1、2） ☐ 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、2） ☐ 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 (単独))

占有者及び占有権原 (物件1 関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■C	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (使用者) ■賃貸代理会社担当者) の陳述/■提示文書 (回答書・契約書) の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成31年3月23日	
最初の契約等	契約日	平成31年3月20日
	期間	平成31年3月23日から ■令和3年3月22日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年3月23日から ■令和9年3月22日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	☐ 占有者 ■その他の者 (C)
賃料・支払時期等	毎月 金51,000円 (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ■ある (■敷金51,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	・共益費 月額7,000円 ・使用者: B ・最初の契約の貸主: 株式会社日本財託	
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (占有者) 株式会社日本財託管理サービス担当者（賃貸代理会社担当者）	1 本件建物は、私の父である C が賃借し、子である私が居宅として使用しています。 (令和7年9月30日面接聴取) 1 弊社は、本件建物の貸主代理会社です。 2 本件建物は、所有者が C に賃貸し、C の子である B が居宅として使用しています。 契約当初は、前所有者である株式会社日本財託が貸主でしたが、所有権の移転に伴い、賃貸人の地位が承継されています。 (令和7年10月1日電話聴取) (令和7年10月15日電話聴取)

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建物の占有状況は、関係人の陳述、占有者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)

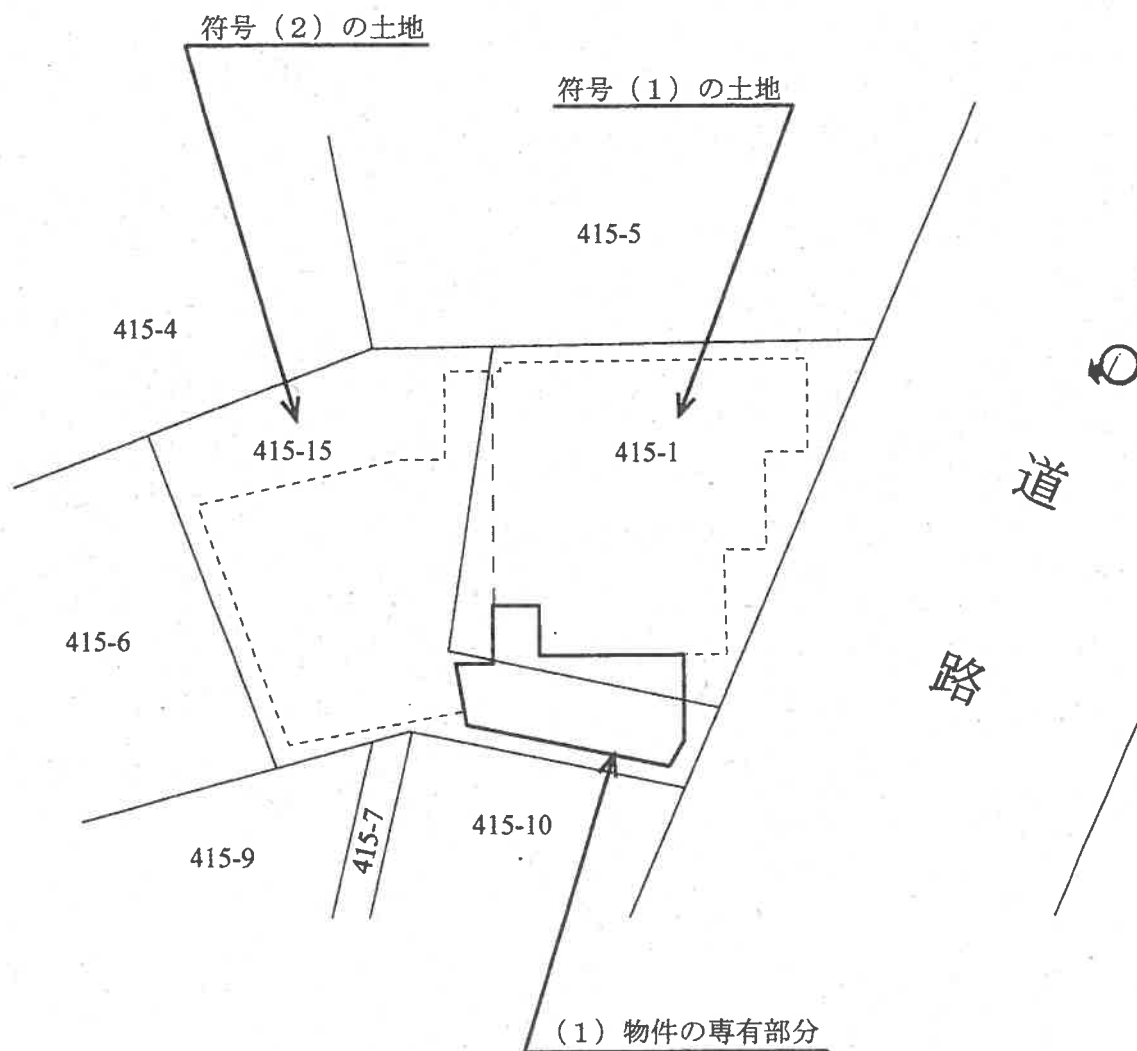
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月19日 : : :	当庁 (郵便)	■所有者に対し、照会書送付
令和7年9月19日 13:30-13:50	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 ■居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和7年9月30日 13:00-13:20	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人を同行 ■占有者Bに 面接聴取
令和7年10月1日 : : :	当庁 (ファックス)	■管理費に関する調査
令和7年10月1日 : : :	当庁 (電話・郵便)	■賃貸代理会社担当者に 電話聴取 ■賃貸代理会社に 照会書送付
令和7年10月15日 : : :	当庁 (電話)	■賃貸代理会社担当者に 電話聴取
令和 年 月 日 : : :		
令和 年 月 日 : : :		
(特記事項) ■ 令和7年9月30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 を立ち合わせ、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(ケ)第395号

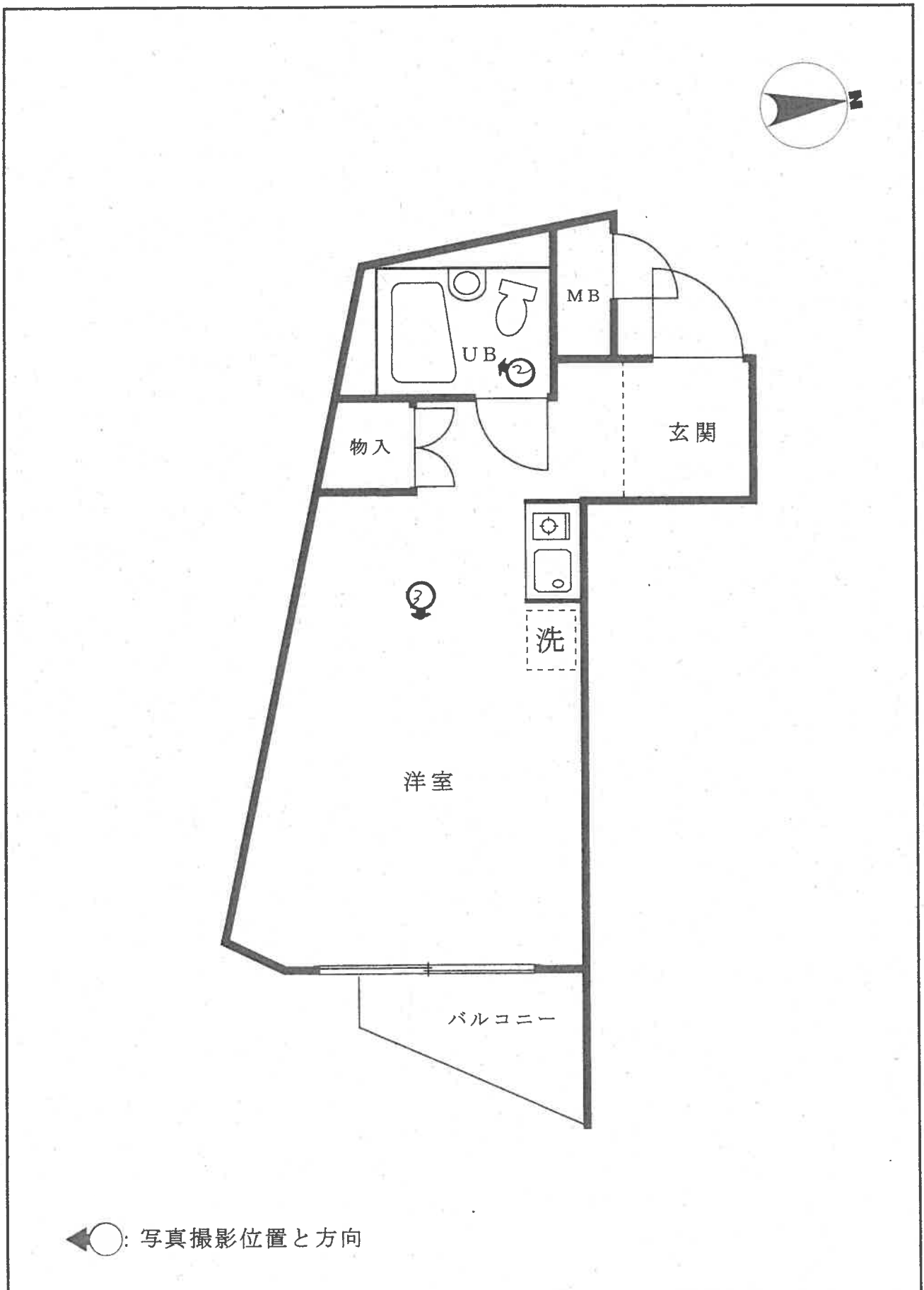
建物の存する部分 4階
建物の名称 404



◀○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和7年(ケ)第395号



1



2



3



令和 7 年（ケ）第 395 号

令和 7 年 9 月 30 日 現地調査

令和 7 年 10 月 19 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 6,080,000 円

第2 評価の条件

1. 本件評価では、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。
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である。
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い、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。

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：中野区鷺宮 4-44-11 マンション名：ヴェラハイツ鷺宮 部屋番号：404 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 中野区鷺宮四丁目415番地1、415番地15

建物の名称 ヴェラハイツ鷺宮

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鷺宮四丁目415番1の404

建物の名称 404号

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 15.89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 中野区鷺宮四丁目415番1

地 目 宅地

地 積 85.41平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 中野区鷺宮四丁目415番15

地 目 宅地

地 積 90.73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 43750分の1837

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	西武新宿線「鷲ノ宮」駅から北方へ道路距離約 360m（徒歩約 5 分）に位置する。 附属資料「位置図」を参照。			
付近の状況	通称「中杉通り」沿いに中層店舗付き共同住宅などが連担する商業地域			
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 指定建蔽率 指定容積率 防火規制 その他	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 防火地域 第 3 種高度地区、中野区集合住宅建築・管理条例（以下「集合住宅条例」）		
画地条件	地積（登記） 形状 間口・奥行 地勢 その他	2 筆計 176.14 m ² への字に屈曲した略台形地 東側間口約 13m・奥行約 17m 台地上の緩やかな起伏地 浸水リスクがある（東京都建設局「浸水予想区域図」）。		
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
	東側	約 11m 都道	42 条 1 項 1 号	中杉通り
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	1837／43750（登記）		
特記事項	「中杉通り」を幅員 16m に拡幅する旨の都市計画がある。目的土地の正面付近は、道路の東側（目的土地の対面）を拡幅する計画である。事業認可の時期は見通せない。			

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	ヴェラハイツ鷺宮	
建物の用途	共同住宅ほか（単身者向け住戸×15戸、1階店舗×3戸、1～3階事務所×3戸）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	平成1年3月31日新築（登記）
	経過年数	約37年
	経済的残存耐用年数	約15年
構造等	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	延床面積	511.19㎡（登記）
	その他	
仕様	外壁：タイル貼りほか	
設備等	オートロック、駐輪場、管理員室、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	株式会社エム・ビー・シー
	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（建築確認台帳などによる）	
	建築確認等	建築確認：21833（S63.4.28） 完了検査：348（H1.3.31）
	建築主	ヨートー開発株式会社
	土地	敷地面積 176.15㎡
	計画建物	RC造5F 共同住宅 延べ面積 523.54㎡（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	4 階（404 号室）・側面に開口部のない角住戸 主要開口部の方位：東向き	
床面積	専有面積	15.89 m ² （登記）
	現況床面積	21.00 m ² （固定資産課税台帳）
間取り	ワンルーム（住戸の形状は略台形で使い勝手が劣る）	
バルコニー等	東側にバルコニーがある。	
仕様	天井 内壁 床 設備 その他	ビニルクロスほか ビニルクロスほか フローリングほか 給湯器、ミニキッチン、3 点ユニットバス・トイレほか
保守管理の状態	天井クロスの剥がれや照明器具の破損などが見られる。保守管理の状態は、やや劣る。	
管理費等	管理費 修繕積立金 その他 滞納額 遅延損害金	月額 9,070 円（令和 7 年 10 月 1 日現在、以下同じ） 月額 7,256 円 114,282 円 4,171 円（年利 14%）
利用状況等	借家契約（注）に基づき、借主の親族が居住している。	
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	2019 年 3 月 23 日
契約期間	2025 年 3 月 23 日から 2 年間
月額賃料等	賃料：51,000 円、共益費等：7,000 円
敷金	51,000 円

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
360,000 円/㎡	× 21.00 ㎡	× 0.26	= 1,970,000 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 37 年、経済的残存耐用年数約 15 年、観察減価率 10%（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：15 年 ÷ （37 年 + 15 年） × （1 - 0.10） = 0.26（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
標準面地価格 ア	個別格差 イ				
763,000 円/㎡	× 0.80	× 176.14 ㎡	× 1.00	× 1837/43750	= 4,510,000 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。

地価調査 中野（基）5-1

（公示価格等）	（時点修正）	（標準化補正）	（地域格差）	（規準価格）
1,000,000 円/㎡	×103/100	×100/100	×100/135	=763,000 円/㎡
（上3桁未満四捨五入）				

- ・時点修正：令和7年7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（駅に近い、商況が優る等）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（形状が劣る等）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
(1,970,000 円)	+4,510,000 円)	×1.35	×0.95	×1.00	=8,310,000 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・・・1.00（所在階：エレベータの無い5階建て店舗・事務所付き共同住宅の4階）
 - ・位置別修正・・・0.95（目的物件：東向きで不整形な側面に開口部のない角住戸）
 - ・その他修正・・・1.00
 - ・相乗積・・・ $1.00 \times 0.95 \times 1.00 = 0.95$ （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、現行契約の引受けを所与として、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 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利現価率	復帰価格の 現価 $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ※1	オ※2	カ	7+カ キ
円 1,245,534 (16.7%)	円 463,988	6.1%	円 7,378,170	0.8396	円 6,194,712 (83.3%)	円 7,440,000 (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

$$1 \div (1 + 6.0\%)^3 = 0.8396 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

- 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、目的物件は単身者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	8,310,000円
② 収益価格	7,440,000円
③ 調整後の価格	7,900,000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行い、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
7,900,000円	×1.00	×0.80	×0.97	-51,000円	=6,080,000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。
- 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。
- カ. 評価額：1万円未満を四捨五入した。

第 6 参考価格資料

地価調査 中野（基）5-1
所在： 中野区鷺宮 3 丁目 1186 番 4 ほか（鷺宮 3-19-5）
価格： 1,000,000 円／㎡
価格時点： 令和 7 年 7 月 1 日
位置： 「鷺ノ宮」駅から道路距離 70m
地積： 171 ㎡
供給処理施設： 上水道、都市ガス、下水道
接面街路： 西側 11m 都道
用途指定等： 近隣商業地域、指定建蔽率 80%、指定容積率 300%、防火地域、高度地区
地域の概要： 通称「中杉通り」沿いに中層店舗付き共同住宅などが連担する商業地域

第 7 附属資料

位置図

公図写し（A3 判を A4 判に縮小）

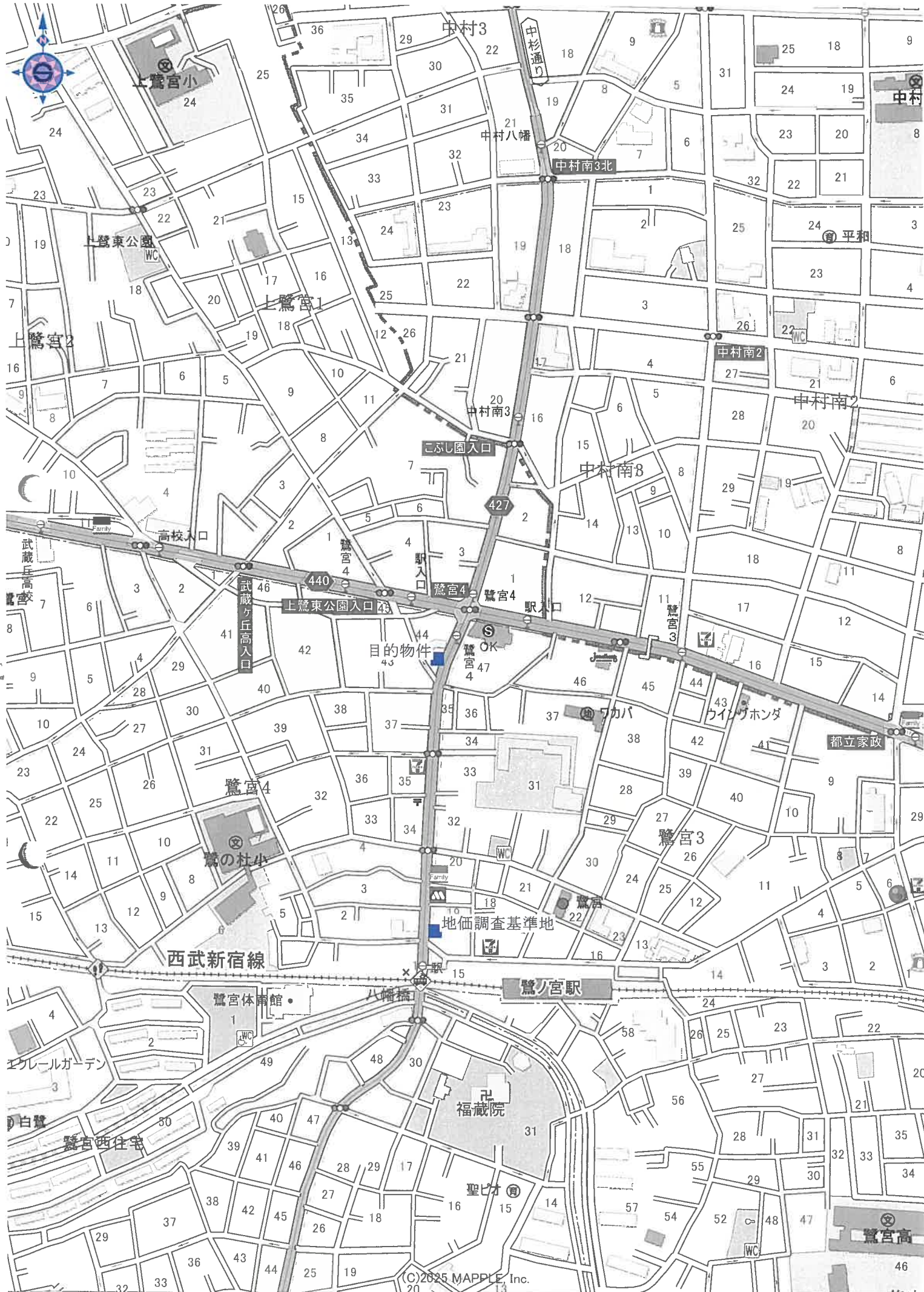
建物図面・各階平面図写し（同上）

以 上

令和 7 年 10 月 19 日

評価人 不動産鑑定士

菱 村 寛



登記官

登記年月日：平成1年4月17日

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。
(東京法務局中野出張所管轄)
令和7年7月11日 東京法務局

登記書

請求番号：7-2

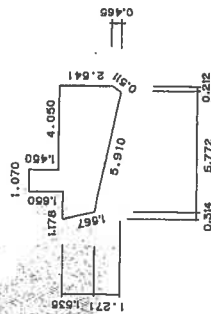
各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号
鷺宮4丁目
415番10404

建物の所在
東京都中野区鷺宮4丁目415番地1, 415番地15

建物番号 404号



求積表

$1.070 \times 1.650 = 1.7655$
$3.836 \times 0.200 = 0.7676$
$(2.541 + 3.006) \times 0.212 \times 1/2 = 0.5879$
$(1.535 + 2.806) \times 5.772 \times 1/2 = 12.5281$
$1.535 \times 0.314 \times 1/2 = 0.2409$
計 15.8900
床面積 15.89 m ²

建物の存する部分 4階

平成 / 年 月 日 第七日

(日附捺)

作製者
土地所有
家屋

月 6 日(製)

縮尺 1/250

申請人

31-開
代表取締役

500

042025

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日附捺)