

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

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月17日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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 8年 7月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 7月15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 8年 7月24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 8年 7月16日 午前 9時20分から 令和 8年 7月21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 8年 6月17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 中野区東中野五丁目30番地4、30番地2

建物の名称 マートルコート東中野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東中野五丁目30番4の706

建物の名称 706

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 54.12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30番2

地 目 宅地

地 積 305.65平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 中野区東中野五丁目30番4

地 目 宅地

地 積 564.61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 274126分の5742



物 件 明 細 書

令和 8年 4月14日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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

【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30番地4、30番地2

建物の名称 マートルコート東中野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東中野五丁目30番4の706

建物の名称 706

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 54.12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30番2

地 目 宅地

地 積 305.65平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 中野区東中野五丁目30番4

地 目 宅地

地 積 564.61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 274126分の5742



令和8年(ケ)第 18号
令和8年 3月 6日 受理
令和8年 4月 7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30番地4、30番地2

建物の名称 マートルコート東中野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東中野五丁目30番4の706

建物の名称 706

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 54.12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30番2

地 目 宅地

地 積 305.65平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 中野区東中野五丁目30番4

地 目 宅地

地 積 564.61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 274126分の5742

| | | |
|------------------|---|--|
| 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26番2-706号 マートルコート東中野 | |
| 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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 種類: 構造: 床面積: </div> | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり | |
| 管理費等の状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 月額は次のとおり 管理費 15,500 円 修繕積立金 14,160 円 | 令和8年3月25日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年7月分～ 令和8年3月分 計 266,940 円 <input type="checkbox"/> 遅延損害金 円 (年利 %) |
| 管理費等照会先 | 株式会社大京アステージ | |
| 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 | 符号1、2の土地は、西側私道 (建築基準法第42条2項) を一部含む可能性がある。 | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </div> | |
| 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、「■」の箇所の記載のとおり
(2 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、所有者あて電話料金等払込受領証の存在及び所有者あて郵便物の存在並びに現場の状況から、2枚目記載のとおり報告する。

以上

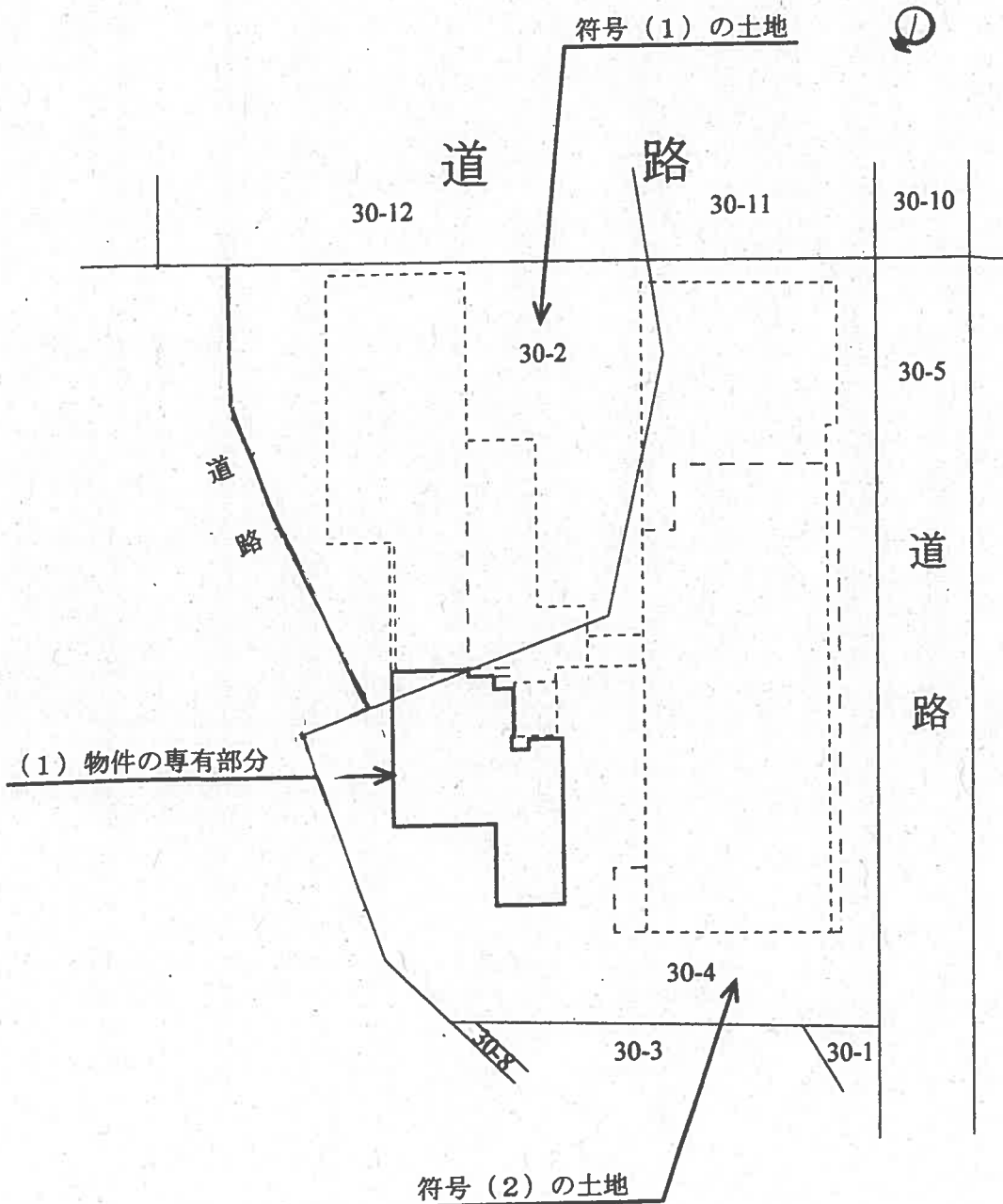
調査の経過

| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
|--|------------|---|
| 令和8年3月18日 15:30-15:50 | 物件所在地 | <input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 居住者に対し、通知書・照会書差置き |
| 令和8年3月25日 : - : | 当庁 (ファックス) | <input checked="" type="checkbox"/> 管理費に関する調査 |
| 令和8年3月27日 14:20 - 15:10 | 物件所在地 | <input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人を同行 |
| 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 : - : | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月27日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B 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>(写真 3点添付)</p> | | |

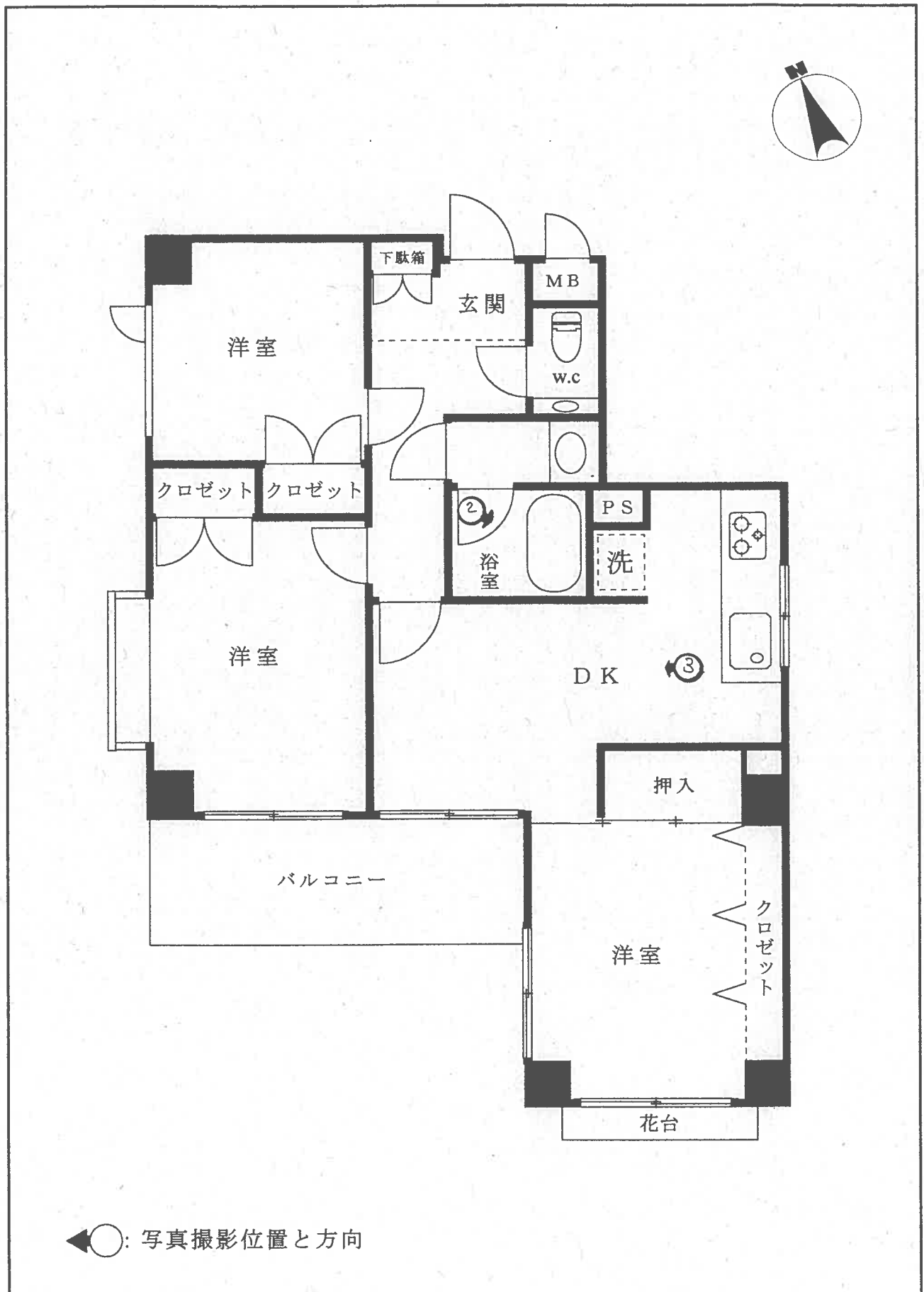
土地建物位置関係図

令和8年（ケ）第18号

建物の存する部分 7階
建物の名称 706



◀○: 写真撮影位置と方向



1



2



3



令和8年(ケ)第18号
令和8年3月27日 現地調査
令和8年3月31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

| 物件番号 | 評価額 |
|------|---------------|
| 1 | 金 38,100,000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5-26-2 (マンション名, 部屋番号) マートルコート東中野 706号室 |
| 番号 | 特記事項 | | |
| | 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30番地4、30番地2

建物の名称 マートルコート東中野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東中野五丁目30番4の706

建物の名称 706

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 54.12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30番2

地 目 宅地

地 積 305.65平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 中野区東中野五丁目30番4

地 目 宅地

地 積 564.61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 274126分の5742

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」駅より東方道路距離約400m（徒歩約5分）、中野区東中野五丁目26番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。 | | |
| 付近の状況 | 早稲田通り沿いの落合水再生センター前に高層マンション、事務所ビル等が建ち並ぶ地域である。 | | |
| 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） | 区分境界 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 | 北側都道端から30m以内 市街化区域 近隣商業地域 80% 400% 防火地域 第三種高度地区、宅地造成等工事規制区域、東京都景観計画区域（一般地域） | 北側都道端から30m以南 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、最低敷地面積60㎡、日影規制区域、宅地造成等工事規制区域、東京都景観計画区域（一般地域） |
| 画地条件 | 地積 形状 間口・奥行 地勢 その他 | 870.26㎡（土地の符号1, 2） 台形 間口約28m, 奥行約34m 概ね前面道路と等高、地勢はほぼ平坦 特になし | |
| 接面道路状況等 | 北側幅員約15m都道（建築基準法第42条1項1号、一般緊急輸送道路）、東側幅員約4.3m私道（建築基準法第42条1項3号）及び西側幅員約3.4m～約4.3m私道に三方路で接する。 | | |
| 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 （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 274126分の5742 | |
| 特記事項 | 西側で一部公衆用道路に提供している可能性がある。 | | |

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

| | | |
|-----------------|--|--|
| マンション名 | マートルコート東中野 | |
| 建物の用途 | 共同住宅・店舗（総戸数 72 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 3 月 19 日新築 約 39 年 約 11 年 |
| 構造・延床面積 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建 延床面積 2,920.35 m ² | |
| 仕 様 | 外 壁 そ の 他 | タイル貼等 タイル貼, 吹付等 |
| 設 備 等 | 集合郵便受, オートロック, エレベーター, 共用施設等あり。 | |
| 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 | マートルコート東中野管理組合 株式会社大京アステージ 管理会社による管理 |
| 管理の状況 | 普通である。 | |
| 特 記 事 項 | 特にない。 | |

(2) 専有部分の概要

| | | |
|------------|---|------------------------------------|
| 構造・種類 | 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建・居宅 | |
| 位置 | 7階(706号室) 主要開口部の方位：南西 | |
| 床面積 | 専有面積 | 54.12㎡ |
| | 共用部分を含む現況床面積 | 62.38㎡ |
| 間取り | 3DK | |
| バルコニー等 | 南西向き 約6㎡あり | |
| 仕様 | 天井 | ビニールクロス貼等 |
| | 床 | フローリング, 長尺塩ビシート貼等 |
| 内設 | 壁 | ビニールクロス貼等 |
| | 備 | キッチン, バス, トイレ等 |
| その他 | なし | |
| 保守管理の状態 | 概ね普通である。壁紙等に汚れ等が少々見られるほかは、特に目立った破損箇所等はない。 | |
| 管理費等 | 管理費 | 15,500円(月額) (令和8年3月25日現在, 以下同じ) |
| | 修繕積立金 | 14,160円(月額) |
| | 滞納額 | 266,940円(令和7年7月分~令和8年3月分) |
| | 遅延損害金 | |
| 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 | 中野区水害ハザードマップに浸水想定の記事がある。 | |

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/m ²) ア | 現況床面積 (m ²) イ | 現価率 ウ | 建物価格 (円) エ |
|--------------------------------|------------------------------|----------|---------------|
| 449,000 | × 62.38 | × 0.18 | = 5,040,000 |

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39年、経済的残存耐用年数約11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及び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 = 11年÷(39年+11年)×(1-0.20)=0.18 (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 (㎡) ウ | 建付 減価 エ | 敷地権の割合 オ | 敷地権価格 (円) カ |
|-------------------|-----------|----------------|---------------|-----------------|-------------------|
| 標準画地価格 (円/㎡) ア | 個別格差 イ | | | | |
| 1,460,000 | × 1.03 | × 870.26 | × 1.0 | × 5742 / 274126 | = 27,410,000 |

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 新宿 5-29

$$\begin{aligned} & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\ & 1,420,000 \text{円/㎡} \times 105/100 \times 100/100 \times 100/102 = 1,460,000 \text{円/㎡} \\ & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

時点修正：令和8年1月1日から評価日までの推定変動率

標準化補正：特になし

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域と比較して、行政条件等は優れている。

イ 個別格差：三方路+3%，西側セットバック±0%，計+3% (1.03) 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：登記記載による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）

| 建物価格 (円) ア | 敷地権価格 (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 |
|------------------|-------------------|-----------|-----------|-----------------|------------------|
| (5,040,000) | + 27,410,000) | × 1.40 | × 1.06 | × 1.00 | = 48,160,000 |

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…1.03 (対象7階) 位置別等修正…1.03 (角部屋・エレベーター隣)
その他…1.00 (特になし)
相乗積 1.03×1.03×1.00=1.06 (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年目期末復帰価格※1 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ | 複利現価率※2 (3.5%) | 正味復帰価格の現価 $エ \times オ$ | |
| ア | イ | ウ | エ | オ | カ | ア+カ=キ キ |
| 3,882,871 円 (9.2%) | 1,582,180 円 | 3.6% | 42,630,961 円 | 0.9019 | 38,448,864 円 (90.8%) | 42,300,000 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

$$1 \div (1 + 3.5\%)^3 = 0.9019 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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、10万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、積算価格を端数処理の上、調整後の価格とした。

| | |
|----------|-------------|
| ① 積算価格 | 48,160,000円 |
| ② 収益価格 | 42,300,000円 |
| ③ 調整後の価格 | 48,100,000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。

| 調整後の価格 (円) ア | 市場性修正 イ | 競売市場修正 ウ | 滞納管理費等相当額の減価 エ | その他の控除 (円) オ | 評価額 (円) カ |
|--------------------|------------|-------------|-------------------|--------------------|-----------------|
| 48,100,000 | ×1.00 | ×0.80 | ×0.99 | | = 38,100,000 |

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 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た修正を行った。

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想滞納相当額を考慮した減価を行った。

オ 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。

カ 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（新宿5-29）

所 在：新宿区上落合二丁目524番17

住 居 表 示：上落合2-11-1

価 格：1,420,000円/m²

位 置：東京メトロ東西線「落合」駅より道路距離約180m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：107m²

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南側幅員約15m都道に接する中間画地

用 途 指 定 等：近隣商業地域（建蔽率80%，容積率400%）

防火地域

地 域 の 概 要：小売店舗，マンション等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写（法務局備付のA3をA4へ縮小したもの）

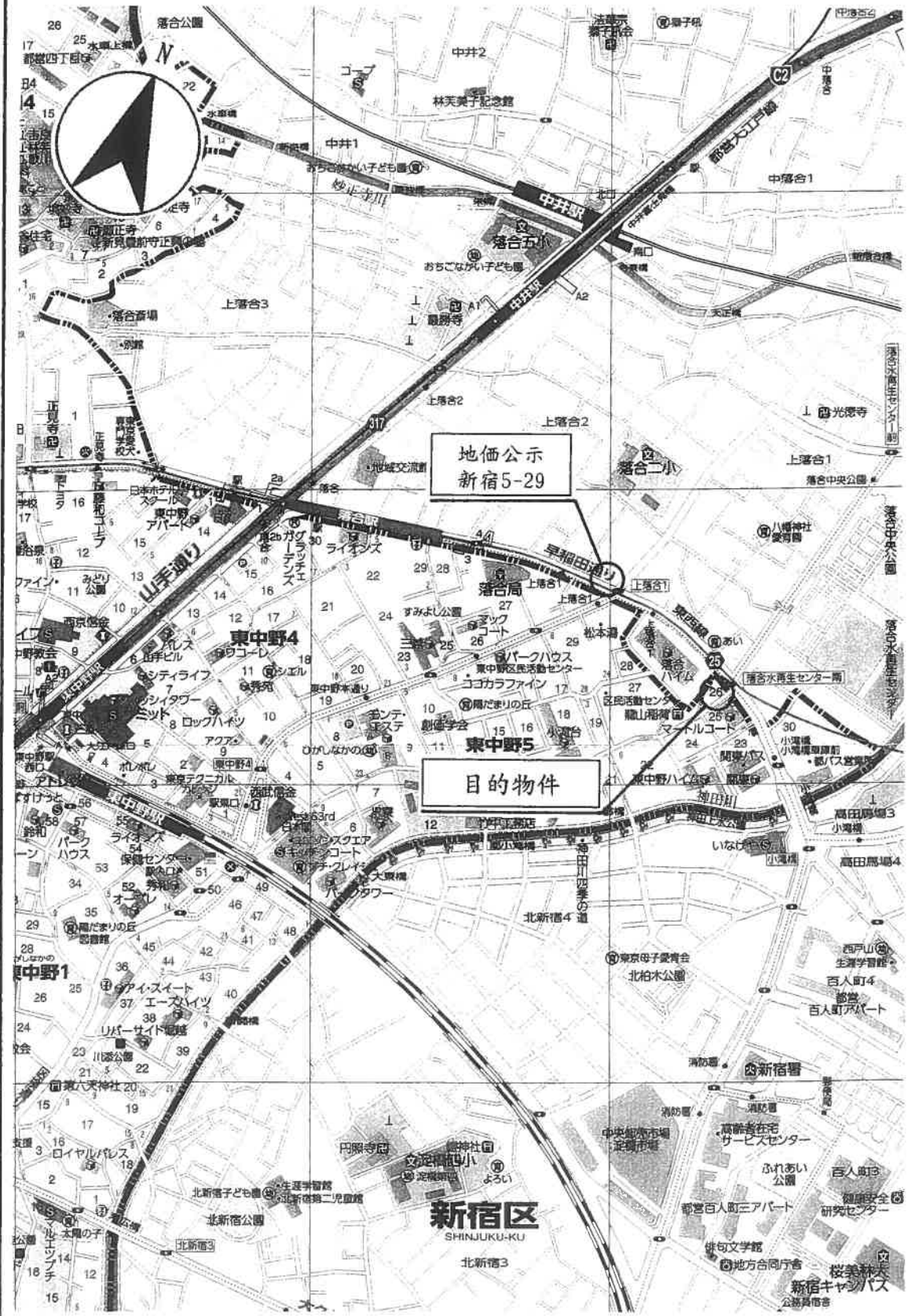
以 上

令和8年3月31日

評価人 不動産鑑定士

曾我 一郎

位置図



公 園 写

