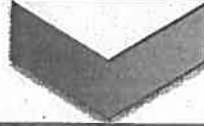


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 4 月 1 7 日

東京地方裁判所民事第 2 1 部

裁判所書記官 佐 伯 明 彦

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 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 9 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 1 5 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 5 月 2 3 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 5 月 1 6 日 午前 9 時 2 0 分から 令和 7 年 5 月 2 0 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 4 月 1 7 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	41,140,000 32,912,000		8,228,000	116,274	24,915



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 中野区南台三丁目32番地1

建物の名称 フェアロージュ方南町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南台三丁目32番1の603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 62.58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 中野区南台三丁目32番1

地 目 宅地

地 積 1068.42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 205506分の6601



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 5日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 中 村 勇 太

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 中野区南台三丁目 3 2 番地 1

建物の名称 フェアロージュ方南町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南台三丁目 3 2 番 1 の 6 0 3

建物の名称 6 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 2 . 5 8 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 中野区南台三丁目 3 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 0 6 8 . 4 2 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 2 0 5 5 0 6 分の 6 6 0 1



令和6年（ケ）第 643号
令和7年 1月29日 受理
令和7年 2月18日 提出
（評価人 梅本 淳史）

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 中野区南台三丁目32番地1

建物の名称 フェアロージュ方南町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南台三丁目32番1の603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 62.58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 中野区南台三丁目32番1

地 目 宅地

地 積 1068.42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 205506分の6601

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	中野区南台3丁目46番5-603号 フェアロージュ方南町		
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 15,200 円 修繕積立金 23,760 円 町内会費 100 円 自転車置場使用料 300 円		令和7年1月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年8月分～ 令和7年1月分 計 236,160 円 ☒ 遅延損害金 9,578 円（年利 14.6%）
管理費等照会先	株式会社日鉄コミュニティ		
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
(2 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 (占有補助者)	1 私は、所有者 A の配偶者です。 現在、本件建物は、私が居宅として使用しています。 2 私は、平成 26 年頃から所有者 A とともに本件建物に居住していますが、令和 3 年頃から A と別居しています。 A の荷物等は同居時のままであり、別居についての取り決め等はありません。 3 電気、ガス、水道の契約者は A です。 (令和 7 年 2 月 10 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
(3 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 関係人の陳述及び提出された回答書の内容によれば、Bは所有者Aの配偶者であり、平成26年頃から所有者Aとともに本件建物に居住していたが令和3年頃からAと別居していること、Aの荷物等は同居時のままであり、別居についての取り決め等はないこと、電気、ガス、水道の契約者はAであることが認められる。
以上の点及び所有者Aの住民票上の住所が物件1建物所在地であること（令和6年11月7日現在）等から、物件1建物は所有者Aが所有権に基づき占有しており、Bは占有補助者であると考える。
- 3 物件1建物の占有状況は、集合郵便受けの表示、表札の表示、関係人の陳述、提出された回答書の内容、占有補助者Bあて郵便物の存在及び所有者A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)

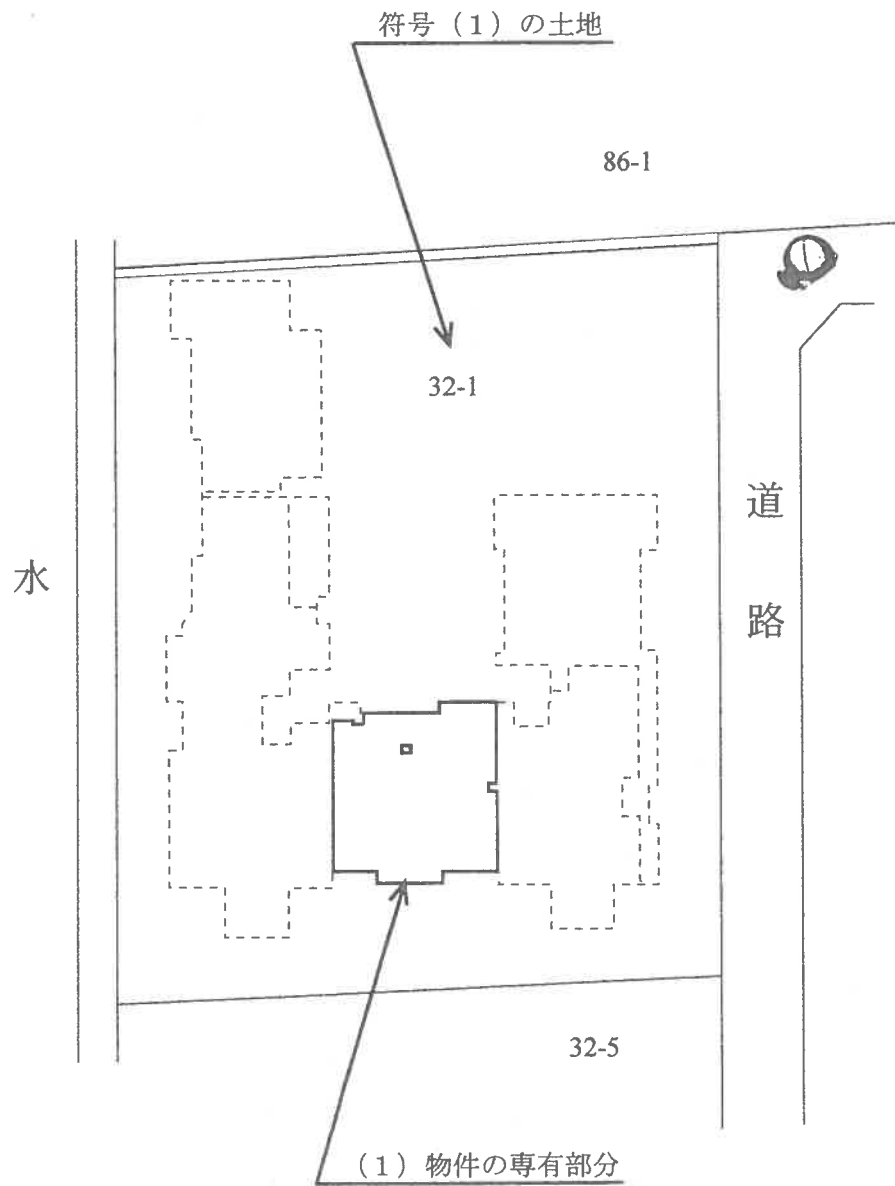
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年1月31日 15:50-16:10	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☐ 図面作成 ☒ 居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和7年2月6日 : : :	当庁（ファックス）	☒ 管理費に関する調査
令和7年2月10日 13:50-14:10	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人を同行 ☒ Bに対し 面接聴取
令和 年 月 日 : - : :		
令和 年 月 日 : - : :		
令和 年 月 日 : - : :		
令和 年 月 日 : - : :		
令和 年 月 日 : - : :		
(特記事項) ☒ 令和7年2月10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
(5 枚目)

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第643号

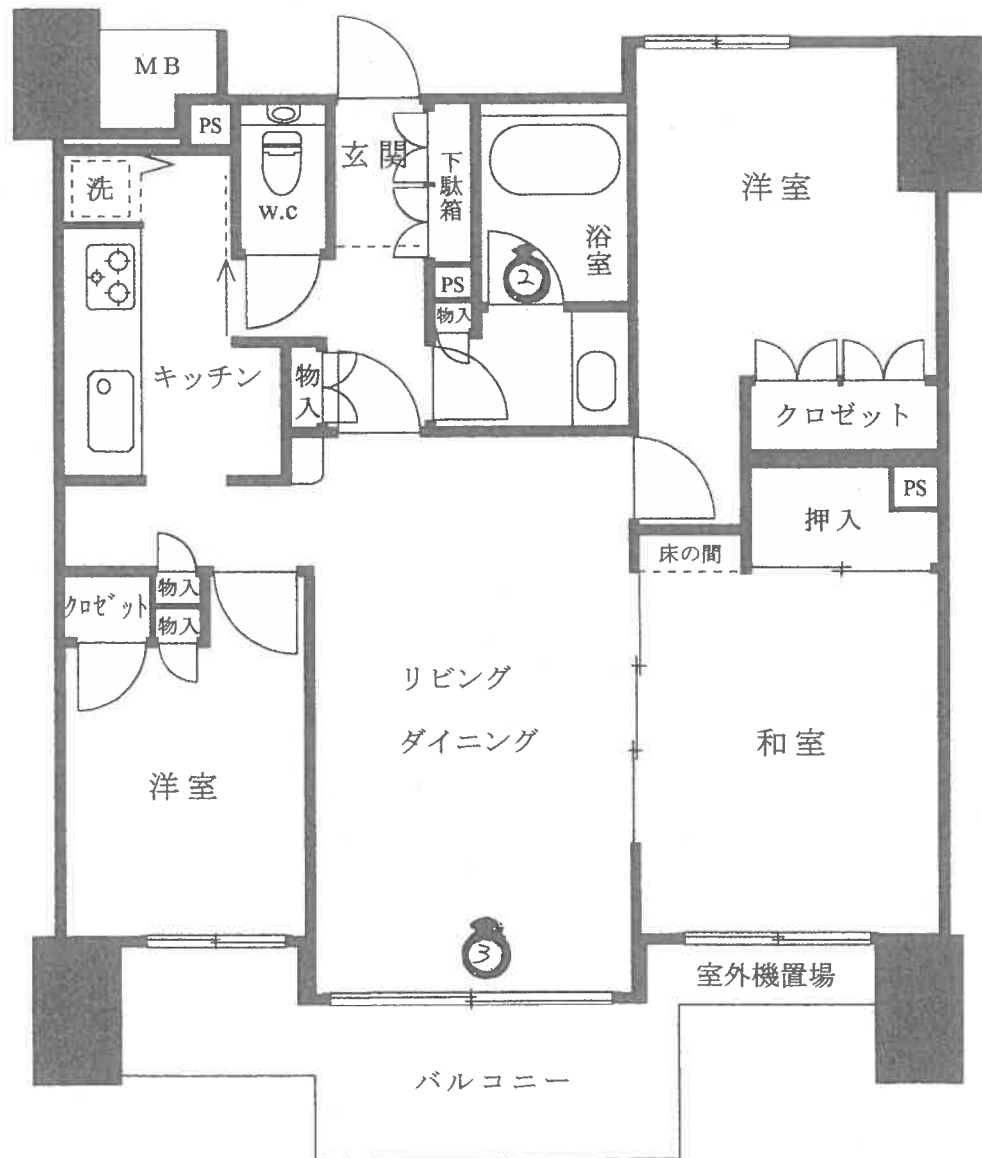
建物の存する部分 6階
建物の名称 603



◀○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和6年(ケ)第643号



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和6年(ケ)第643号

令和7年2月10日現地調査

令和7年2月17日評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 梅本淳史

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物 件 1	金 41,140,000 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）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評価するものであり、調査日以降に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) 中野区南台三丁目46番5号 (マンション名、部屋番号) フェアロージュ方南町 603号室
	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 中野区南台三丁目 3 2 番地 1

建物の名称 フェアロージュ方南町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南台三丁目 3 2 番 1 の 6 0 3

建物の名称 6 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 2 . 5 8 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 中野区南台三丁目 3 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 0 6 8 . 4 2 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 2 0 5 5 0 6 分の 6 6 0 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（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	東京メトロ丸ノ内線「方南町駅」の東方、道路距離約450m（徒歩約6分）、中野区南台三丁目46番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	神田川沿いに共同住宅、戸建住宅のほか、学校や店舗も見られる地域。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% (指定) 200% (指定) 準防火地域（新防火区域） 第二種高度地区、特別工業地区、盛土規制法に基づく宅地造成等工事規制区域、日影規制等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,068.42㎡ ほぼ長方形 間口東側約36m、奥行約30m ほぼ平坦
接面道路の状況等	東側：現況幅員約4m舗装区道（建築基準法42条1項1号道路）、中間画地。	
土地の利用状況等	対象不動産を含む後記一棟の建物の敷地等として利用されている。	
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	所有権
	敷地権の割合	205506分の6601
特 記 事 項	・ 中野区水害ハザードマップ（浸水予想区域図）に浸水予想の記載がある。 ・ 北側の無地番の土地（法定外公共物）あり。幅員約0.6mの未舗装の通路となっている。 ・ 西側に神田川が流れている（河川区域）。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	フェアロージュ方南町	
建 物 の 用 途	共同住宅 (総戸数31戸：別途管理人室1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5月11日 登記記録による
	経 過 年 数	約24年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約26年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建 延床面積2,276.92㎡	
仕 様	外 装 : 磁器質タイル貼等	
設 備 等	オートロック、集合郵便受け、宅配ボックス、エレベーター1基 (9人乗600kg)、駐車場、駐輪場、ゴミ置き場。	
建 物 の 品 等	やや優る	
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合	あり
	管 理 形 態	委託
	管 理 会 社	株式会社日鉄コミュニティ
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	・ 建築計画概要書及び建築確認台帳照合（受付簿記載事項）証明書より 〔建築主〕 新日本製鐵株式會社 〔敷地面積〕 1,068.42㎡ 〔建築面積〕 516.03㎡ ※使用建ぺい率48.29%。 〔容積対象床面積〕 2,136.76㎡ ※使用容積率199.99%。 〔建築物主要用途〕 共同住宅 〔遵法性〕 建築確認年月日・番号：平成12年5月2日 第BEEC00第006号 検査済証交付年月日・番号：平成13年5月11日 第BEEC00第006号 ・ 地下1階にトランクルームあり。 ・ 1階エントランスには中庭が設けられる等、デザイン面にこだわりのあるマンションである。	

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造1階建・居宅	
位 置	6階（603号室）・中間部屋 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	専 有 面 積	62.58㎡
	共 用 部 分 を 含 む 現 況 床 面 積	73.65㎡
間 取 り	3LDK	
バルコニー等	あり	方位：南側 約7.7㎡
仕 様	天井 内 壁 床 設 備	ビニルクロス貼等 ビニルクロス貼等 畳、フローリング等 風呂、トイレ、キッチン（3口ガスコンロ）、カラーTVモニター付インターフォン、洗濯機置場。
保 守 管 理 の 状 態	普通	リビングと和室の壁面にひび割れがあるが、室内は全体的にきれいであった。
管理費等	管 理 費	月額15,200円 （令和7年1月31日現在、以下同じ）
	修 繕 積 立 金	月額23,760円
	町 内 会 費	月額100円
	自 転 車 置 場 使 用 料	月額300円
	合 計	月額39,360円
	滞 納 額	236,160円
	遅 延 損 害 金	9,578円 「年利14.6%」
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が、住居として利用している。	
特 記 事 項	なし	

第5 評価額算出の過程

本件は都市型の居住用の区分所有建物であり、買受人が自ら居住する場合の他、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	×73.65	×0.49	= 14,180,000

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24年 経済的残存耐用年数約26年 観察減価率5% (内壁のひび割れ、維持管理の状況等を考慮して判断)

- ・ 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 = 26年 ÷ (24年 + 26年) × (1 - 0.05) = 0.49 (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（土地の符号1）

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/㎡) ア	個別格差 イ				
665,000	×1.03	×1,068.42	×1.00	6,601 / 205,506	= 23,510,000

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 -6

（（都）基準地価格） （時点修正） （標準化補正） （地域格差） （規準価格）

$$620,000\text{円/㎡} \times 104 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 96 = 665,000\text{円/㎡}$$

（千円未満四捨五入）

時点修正： 令和6年7月1日 から評価日までの変動率である。

標準化補正： 角地。

地域格差： （都）基準地の所在する地域は対象地域と比較し、駅等への接近性や道路幅員の点でやや劣る。

イ 個別格差： 西側に神田川が流れており、開放感あり。

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 必要なし。

オ 敷地権割合： 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（敷地権付区分所有建物の価格）

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
(14,180,000	+23,510,000)	×1.30	×1.06	×1.00	= 51,940,000

ア 建物価格： 前記①エ

イ 敷地権価格： 上記②カ

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

エ 個別格差： 階層別補正： 1.06 （対象＝6階・基準階＝3階）

位置別等補正： 1.00 （中間部屋）

$$\text{相 乗 積} : 1.06 \times 1.00 = 1.06$$

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 物件1の収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は自用の区分所有建物であり、賃貸には供されていないが、標準の賃貸条件を参考として収益還元法を試算する。

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もので、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》（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、かつ買受人に保証しているものでもない）

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 $I \div U \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (4.5%)	正味復帰 価格現価 $E \times O = K$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
6,117,119 (13.3%)	2,164,980	4.6	45,652,839	0.8763	40,005,583 (86.7%)	46,120,000 100.0%

※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

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

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、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はやや乖離して求められた（開差約11.2%程度・積算分母）。積算価格は土地価格と建物価格を加算したものであり、原価性に着目した供給者価格とされている。収益価格は、本件は自用のマンションのため、標準的な賃貸借に基づく純収益を想定し、これが安定的に永続するものとして、評価したものである。

本件マンションは、東京メトロ丸ノ内線「方南町駅」から徒歩約6分の地点にあるマンションであり、都心への交通の便は良好と言えるマンションである。

積算価格は土地及び建物の建設コストを加算したものであり、更に現実的な取引価格の要因も考慮して求められているため、「方南町駅」から徒歩圏内という立地条件も十分に考慮されている。

一方、収益価格は、地域の標準的な賃料水準を踏まえつつ、本件マンションの立地や階層、位置等を考慮して試算したものである。

両試算価格とも適切に求められているが、本件は、3LDKタイプのマンションであり、現に自用であることからすると、エンドユーザーとしては自用のファミリー層が想定されるので、積算価格の説得力が高い。

以上を踏まえ、両価格を調整するにあたっては、積算価格を重視し、調整後の価格を下記のとおり評価し、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

① 積 算 価 格	51,940,000円
② 収 益 価 格	46,120,000円
③調整後の価格	51,940,000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	その他控除 (敷金等) オ	評 価 額 (円) カ
51,940,000	×1.00	×0.80	×0.99	－0	= 41,140,000

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修正を行った。

オ その他の控除（敷金等）： 買受人の引受となる敷金等の預り金の控除。但し、本件の場合には必要ない。

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

(都) 基準地価格 (中野 -6)

所 在 : 中野区南台三丁目45番7

住居表示「南台3-37-7」

価 格 : 620,000円/㎡

位 置 : 東京メトロ丸ノ内線「方南町駅」の南東方、道路距離約700mに位置する。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 85㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南側3.6m区道、東 側道

用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域、第二種高度地区等。

地域の概要 : 小規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域。

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

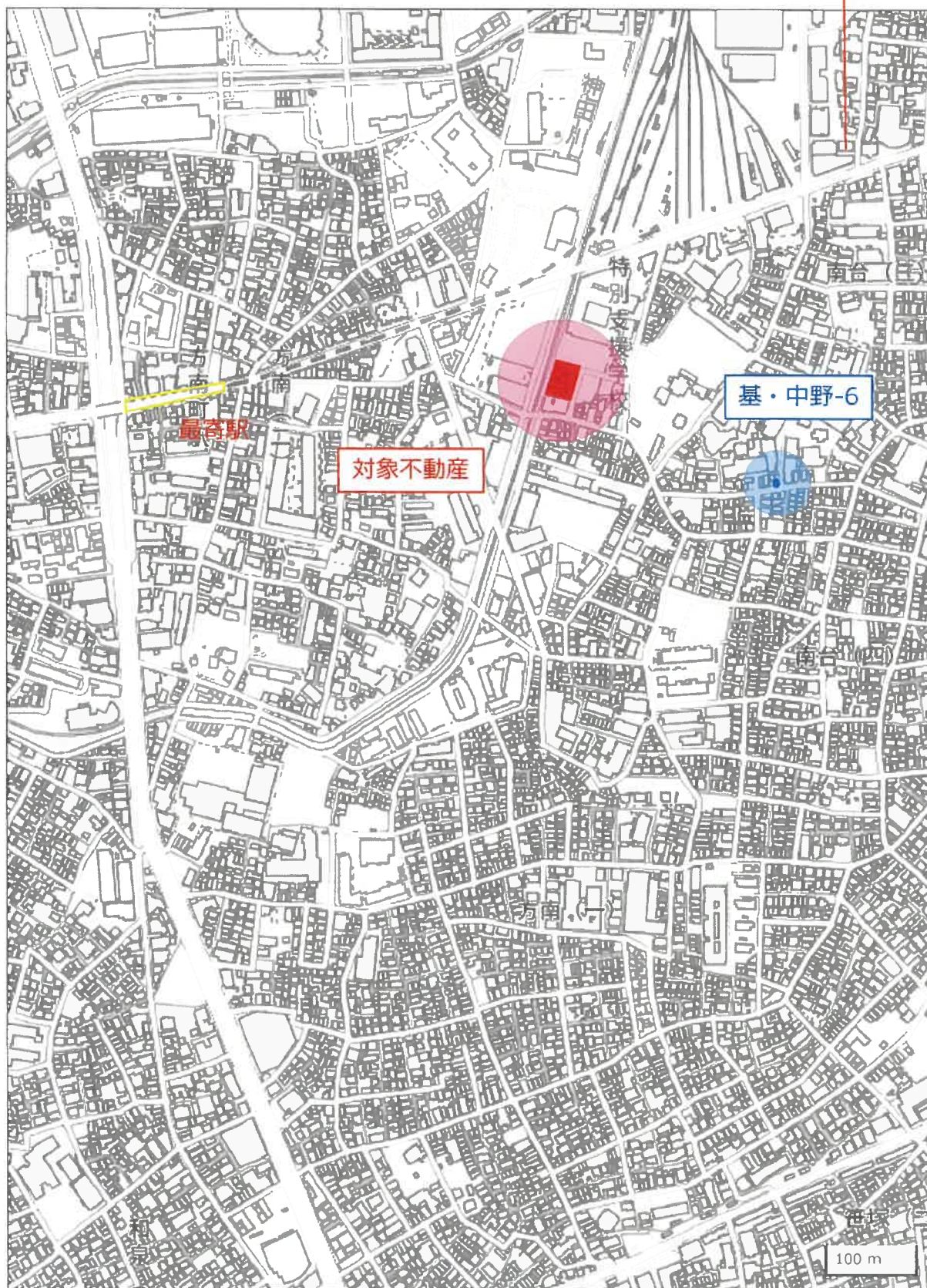
以上

令和7年2月17日

評価人 不動産鑑定士

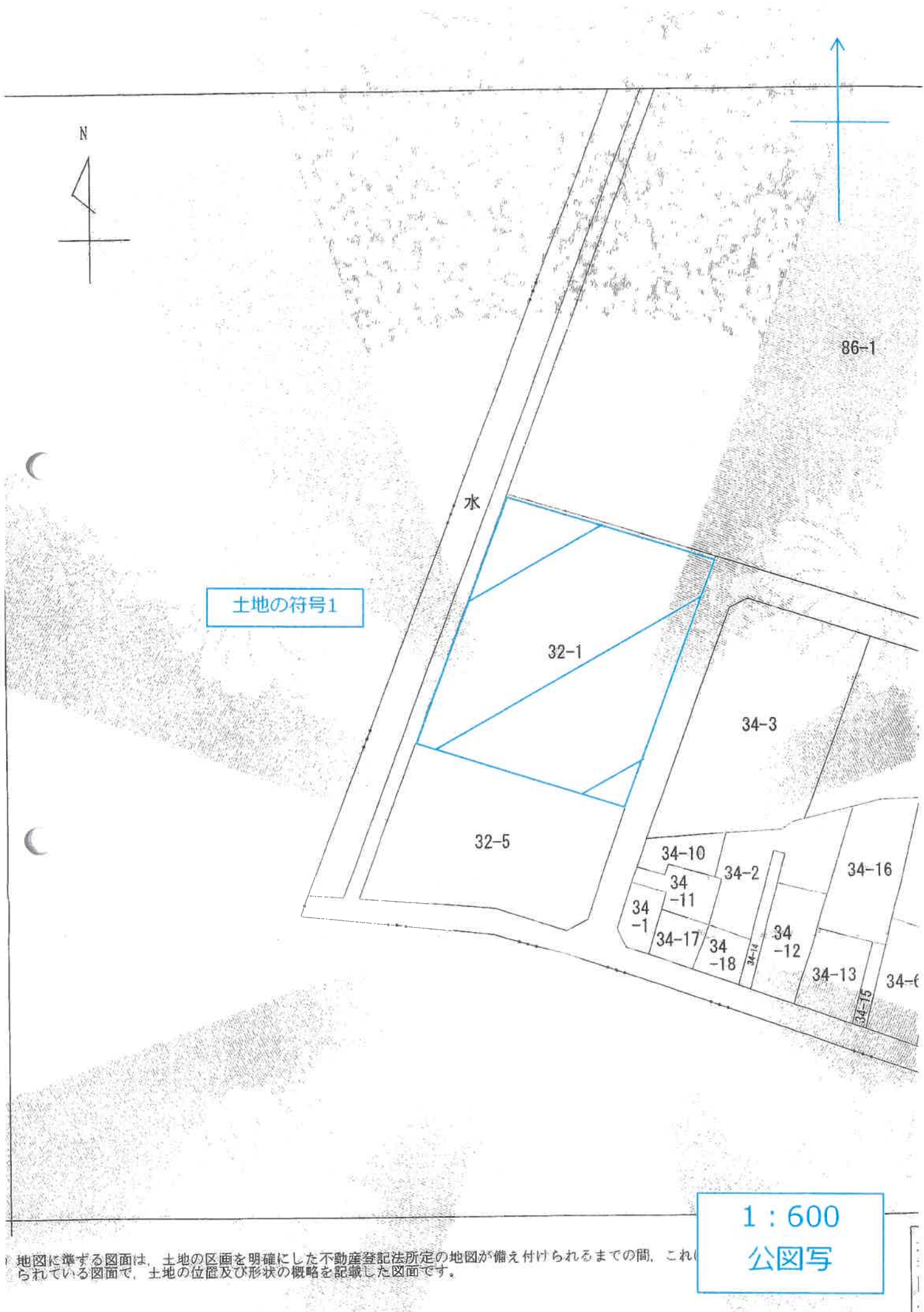
梅 本 淳 史 (印)

地理院地図 Vector



出典: 国土地理院

位置図



土地の符号1

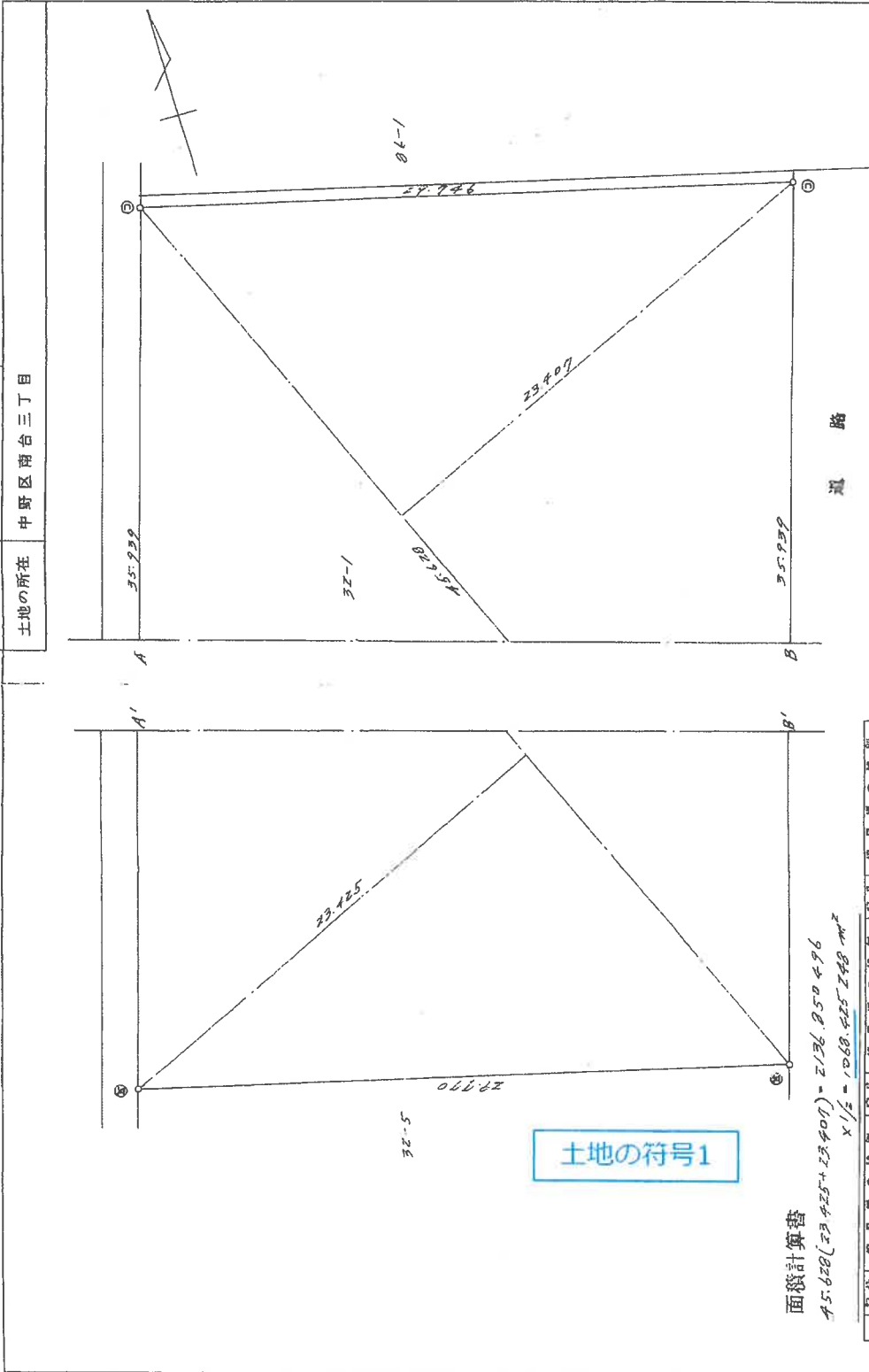
1 : 600
公図写

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、これらに準ずる図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

登記年月日：平成12年5月18日

地積測量図

地番	32番1
土地の所在	中野区南台三丁目



平成12年5月8日登記

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
①	石積	⑦	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
②	コンクリート杭	⑧	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
③	金網杭	⑨	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
④	金網杭	⑩	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
⑤	金網杭	⑪	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
⑥	金網杭	⑫	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号

作製者

申請人

縮尺 1/200

(国土地院) 地籍測量士 5776247

324977

A3→A4縮小

登記年月日：平成13年5月23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11月7日 東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：13-2

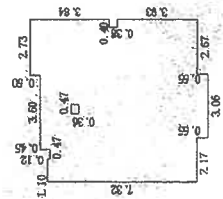
各階平面図

建物図面

家屋番号	清台三丁目32番1の 6-03
建物の所在	中野区南台三丁目32番地1

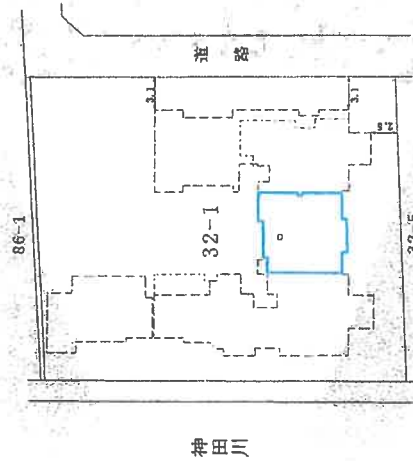
建物番号 603

建物番号 603



求積表

2.73 X	0.50 =	1.3650
6.33 X	0.45 =	2.8485
1.10 X	0.12 =	0.1320
7.90 X	2.89 =	22.8310
7.50 X	0.38 =	2.8500
7.90 X	3.93 =	31.0470
3.06 X	0.55 =	1.6830
-0.47 X	0.36 =	-0.1692
合計		62.5873
床面積		62.58㎡



物件1

建物の存する部分 6階

182449

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------