

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 8月27日

東京地方裁判所民事第21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 9月11日 午前 9時00分から 令和 7年 9月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月25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 3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 9月26日 午前 9時20分から 令和 7年 9月30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 8月27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	25,360,000 20,288,000		5,072,000	93,091	19,948
		</			

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 練馬区谷原二丁目 2050 番地 1

建物の名称 セレナハイム石神井公園 2 番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 谷原二丁目 2050 番 1 の 404

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 63.05 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 練馬区谷原二丁目 2050 番 1

地 目 宅地

地 積 923.98 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 144431 分の 6662



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 22 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】

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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 練馬区谷原二丁目2050番地1

建物の名称 セレナハイム石神井公園2番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷原二丁目2050番1の404

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 63.05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 練馬区谷原二丁目2050番1

地 目 宅地

地 積 923.98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 144431分の6662



令和7年（ケ）第 231号
令和7年 6月 6日 受理
令和7年 7月15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 練馬区谷原二丁目2050番地1

建物の名称 セレナハイム石神井公園2番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷原二丁目2050番1の404

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 63.05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 練馬区谷原二丁目2050番1

地 目 宅地

地 積 923.98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 144431分の6662

(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		練馬区谷原2丁目16番8-404号 セレナハイム石神井公園2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	<table border="0"><tr><td>☒ 月額は次のとおり</td><td>令和7年6月30日現在</td></tr><tr><td>管理費 13,200 円</td><td>☐ 滞納はない</td></tr><tr><td>修繕積立金 15,410 円</td><td>☒ 滞納がある 令和5年7月～</td></tr><tr><td>駐車料 14,000 円</td><td>令和7年6月分</td></tr><tr><td>バイク料 2,000 円</td><td>計 1,352,230 円</td></tr><tr><td></td><td>☒ 遅延損害金 192,387 円（年利14.6%）</td></tr></table>			☒ 月額は次のとおり	令和7年6月30日現在	管理費 13,200 円	☐ 滞納はない	修繕積立金 15,410 円	☒ 滞納がある 令和5年7月～	駐車料 14,000 円	令和7年6月分	バイク料 2,000 円	計 1,352,230 円		☒ 遅延損害金 192,387 円（年利14.6%）
☒ 月額は次のとおり	令和7年6月30日現在														
管理費 13,200 円	☐ 滞納はない														
修繕積立金 15,410 円	☒ 滞納がある 令和5年7月～														
駐車料 14,000 円	令和7年6月分														
バイク料 2,000 円	計 1,352,230 円														
	☒ 遅延損害金 192,387 円（年利14.6%）														
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー														
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 (所有者)	1 本件建物は、私が居宅として使用しています。 (令和7年7月1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 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、関係人の陳述及び提出された回答書の内容並びに現場の状況等から、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6月19日 16:10-16:30	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6月30日 : - :	当庁（ファックス）	☒ 管理費に関する調査
令和7年7月1日 12:20-12:40	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 ☒ 評価人を同行 ☒ 所有者 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7月1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
(5 枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第231号

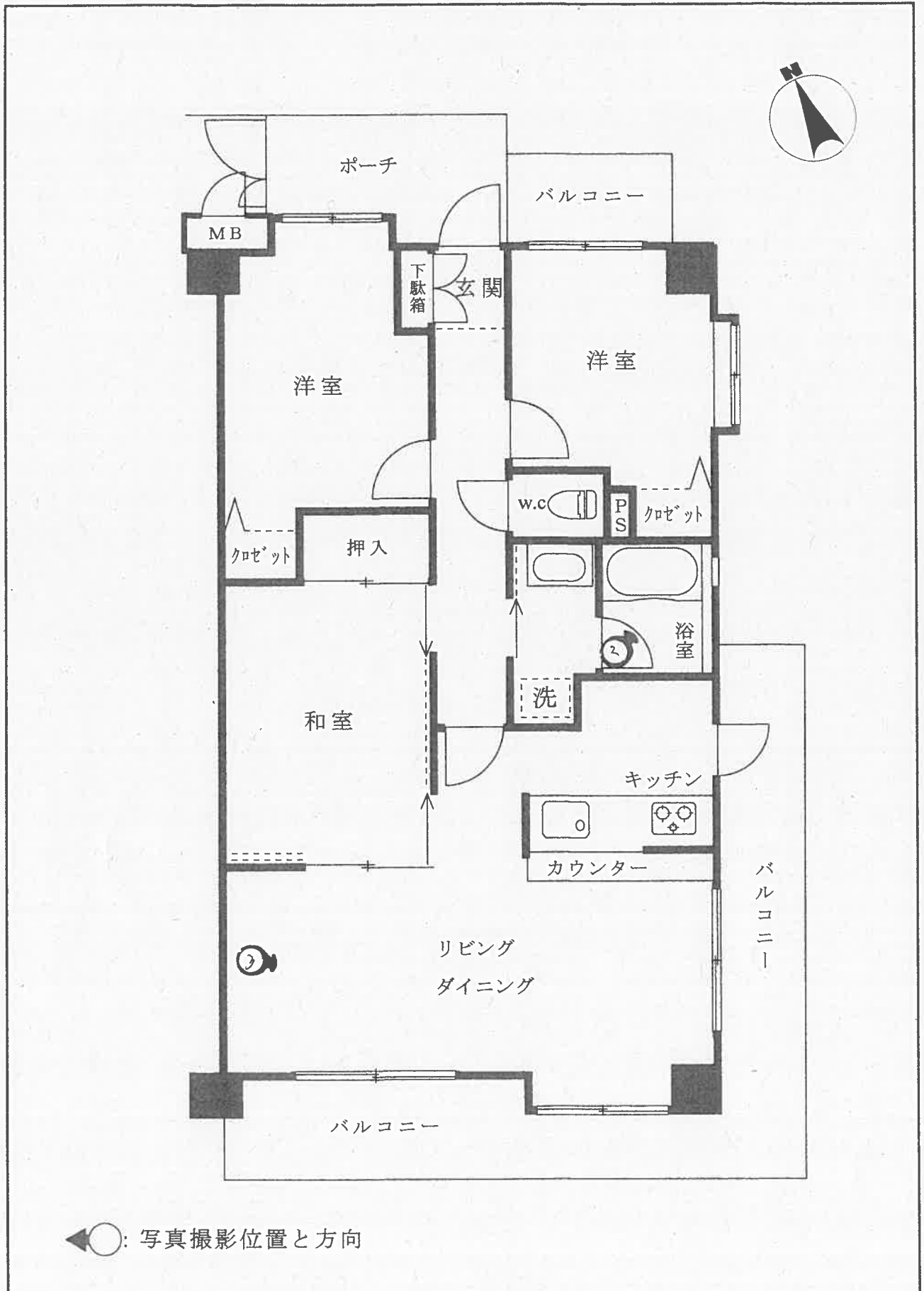
建物の存する部分 4階
建物の名称 404



←○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和7年(ケ)第231号



1



2



3



令和7年(ケ)第231号

令和7年7月1日現地調査

令和7年7月3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 25,360,000 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) 練馬区谷原二丁目16番8号 (マンション名、部屋番号) セレナハイム石神井公園2番館 404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 練馬区谷原二丁目2050番地1

建物の名称 セレナハイム石神井公園2番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷原二丁目2050番1の404

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 63.05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 練馬区谷原二丁目2050番1

地 目 宅地

地 積 923.98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 144431分の6662



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	西武池袋線「石神井公園駅」の北東方、道路距離約1500m（徒歩約19分）、練馬区谷原二丁目16番街区に位置する。 西武バス「谷原中学校バス停」至近（石神井公園駅・JR中央線等吉祥寺駅方面、及び成増町〔地下鉄成増駅＝東京メトロ有楽町線、副都心線〕方面に運行）。運転本数は20分に1本程度、石神井公園駅まで約6分程度。 （附属資料「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。		
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	市街化区域	
		区道（北原通り）から20m内	20m超
	用 途 地 域	第一種住居地域	第一種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60% (指定)	50% (指定)
	容 積 率	200% (指定)	100% (指定)
	防 火 規 制	準防火地域	準防火地域
	その他の規制	17m第二種高度地区、最低敷地面積75㎡、景観区域、宅地造成等工事規制区域、土地区画整理事業を施行すべき区域、日影規制等	10m第一種高度地区、最低敷地面積80㎡、景観区域、宅地造成等工事規制区域、土地区画整理事業を施行すべき区域、日影規制等
画 地 条 件	地 積	923.98㎡	
	形 状	ほぼ長方形	
	間 口 ・ 奥 行	間口北側約25m、奥行約35m	
	地 勢	平坦	
接 面 道 路 の 状 況 等	北側：現況幅員約10.5m舗装区道（建築基準法42条1項1号道路、通称：北原通り、両側歩道付）、 東側：現況幅員約4m舗装区道（建築基準法42条1項1号道路と42条1項5号との併存）、 西側：現況幅員約4m舗装区道（建築基準法42条1項1号道路）、三方路地。		
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	あり	
	都 市 ガ ス	あり	
	下 水 道	あり	
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	144431分の6662	
特 記 事 項	練馬区水害ハザードマップによると、浸水想定の記事がある。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	セレナハイム石神井公園2番館		
建物の用途	共同住宅 (総戸数21戸：別途管理人室1戸)		
建築時期及び	建築年月日	平成9年2月24日 登記記録による	
経済的残存耐	経過年数	約28年	
用年数	経済的残存耐用年数	約22年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建 延床面積1,525.90㎡		
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)、駐車場(平置)、駐輪場、ゴミ置き場。		
建物の品等	中位		
管理の形態等	管理組合	あり	
	管理形態	委託	
	管理会社	株式会社東急コミュニティー	
管理の状況	普通		
特記事項	・ 建築確認申請受付台帳記載事項証明書より 〔建築主〕 株式会社大和エス・シー 〔敷地面積〕 925.94㎡ 〔建築面積〕 351.15㎡ 〔延べ面積〕 1,552.78㎡ 〔建築物主要用途〕 共同住宅 〔構造〕 鉄筋コンクリート造地上6階、地下1階 〔遵法性〕 確認済証交付年月日・番号：平成8年4月30日 第3099号 検査済証交付年月日・番号：平成9年2月27日 第3099号		

(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）・角部屋 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	専 有 面 積	63.05㎡
	共 用 部 分 を 含 む 現 況 床 面 積	70.53㎡
間 取 り	3LDK	
バルコニー等	あり 方位：東～南側、北側の2箇所 約18㎡	
仕 様	天 内 井 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）、インターフォン、洗濯機置場。
保 守 管 理 の 状 態	劣る	室内の大部分に生活雑貨や衣類等が積み重なっていた。 コンロ周辺がひどく汚れている。 浴室や洗面台は一部に黒カビが発生している。
管理費等	管 理 費	月額13,200円 （令和7年6月30日現在、以下同じ）
	修 繕 積 立 金	月額15,410円
	駐 車 料	月額14,000円
	バ イ ク 料	月額2,000円
	合 計	月額44,610円
	滞 納 額	1,352,230円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	遅 延 損 害 金	192,387円 「年利14.6%」
	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	×70.53	×0.35	= 9,700,000

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28年 経済的残存耐用年数約22年 観察減価率20% (維持管理の状況、中古マンション市場の動向等を考慮して判断)

- ・ 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 = $22\text{年} \div (28\text{年} + 22\text{年}) \times (1 - 0.20) = 0.35$ (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 (㎡) 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				
422,000	×1.03	×923.98	×1.00	6,662 / 144,431	= 18,520,000

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 練馬 -24

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

$$349,000\text{円/㎡} \times 104 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 86 = 422,000\text{円/㎡}$$

（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： なし。

地域格差： （都）基準地の所在する地域は対象地域と比較し、駅等への接近性や街路条件でやや劣る。

イ 個別格差： 三方路地等を考慮。

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
(9,700,000)	+18,520,000)	×1.20	×1.04	×1.00	= 35,220,000

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： 1.01 （対象＝4階・基準階＝3階）

位置別等補正： 1.03 （角部屋）

$$\text{相 乗 積} : 1.01 \times 1.03 \approx 1.04$$

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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利現価率※2 (5.5%)	正味復帰価格現価 $エ \times オ = カ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
3,167,969 (10.7%)	1,790,380	5.6	31,011,939	0.8516	26,409,767 (89.3%)	29,580,000 100.0%

※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

$$1 \div (1 + 5.5\%)^3 = 0.8516 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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16%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、本件は現在、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、評定したものである。

本件マンションは、西武池袋線の急行停車駅である「石神井公園駅」から徒歩約19分ほどに位置しており、都心部へのアクセスは普通と言える立地である。マンション前のバス停から石神井公園駅や吉祥寺駅等までのバスが運行されており、この点は便利であるが、運転本数は1時間に3本程度とやや少ない。

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、生活利便性等の要因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やバス便地域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定し、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	35,220,000円
② 収 益 価 格	29,580,000円
③調整後の価格	34,090,000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
34,090,000	×1.00	×0.80	×0.93	－0	= 25,360,000

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 (練馬 - 24)

所 在 : 練馬区谷原三丁目1678番3

住居表示「谷原3-6-13」

価 格 : 349,000円/㎡

位 置 : 西武池袋線「石神井公園駅」の北東方、道路距離約1,700mに位置する。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 152㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東側5m区道

用途指定等 : 第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率100%)、準防火地域、第一種高度地区等。

地域の概要 : 一般住宅を中心にアパート等も見られる住宅地域。

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写(参考)

建物図面・各階平面図写

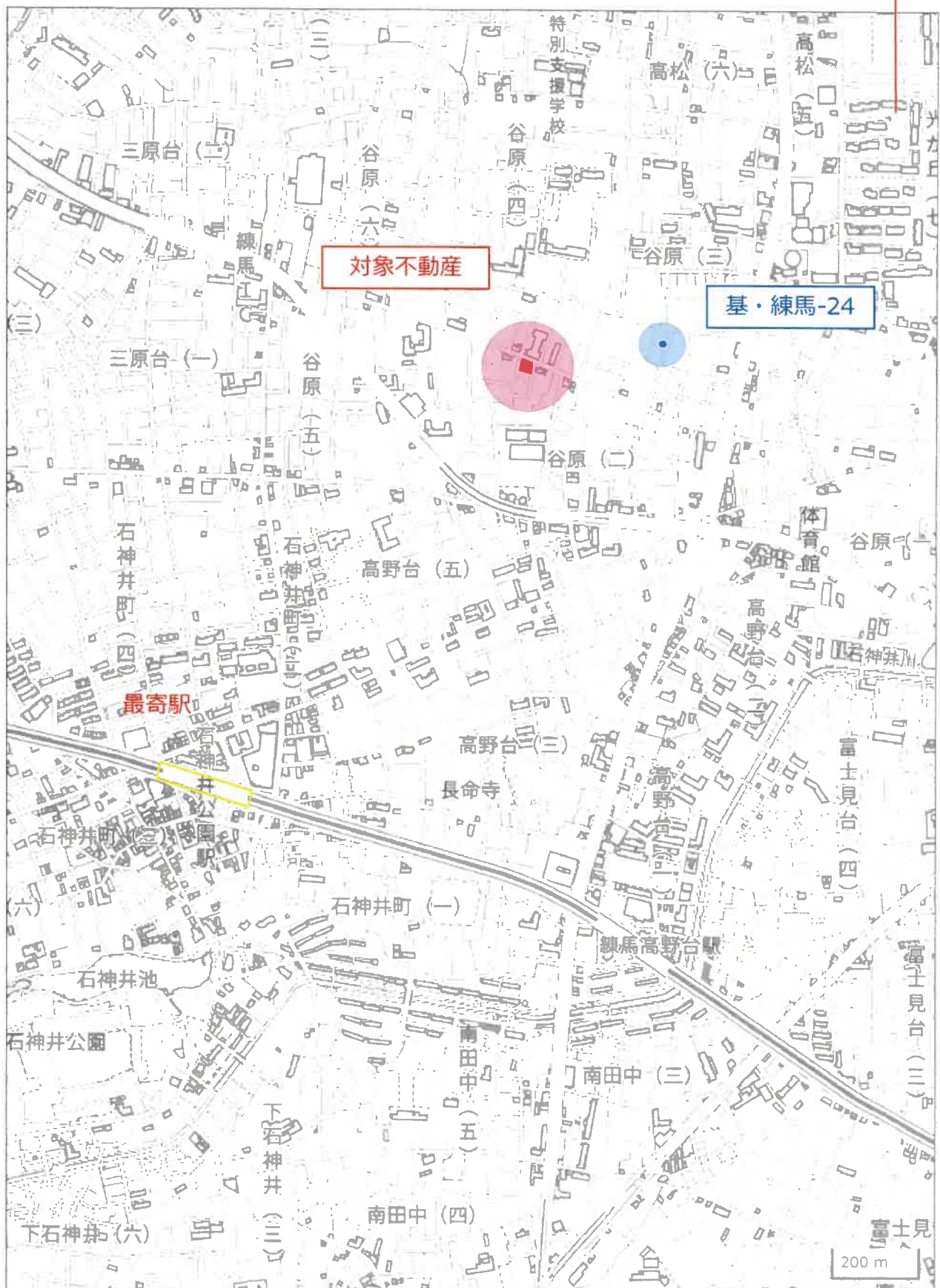
以上

令和7年7月3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

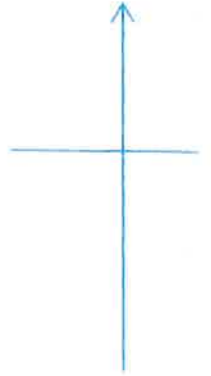
位置図

イ 2056-2
ロ 2059-14

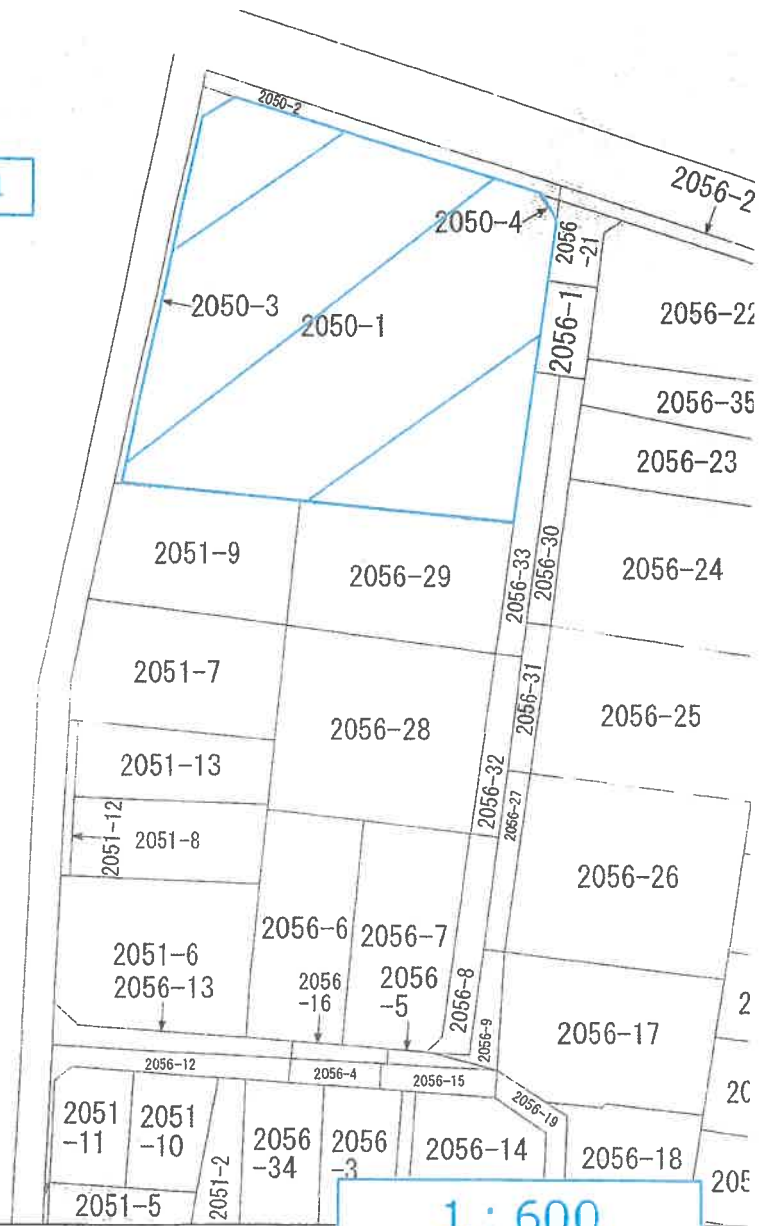
ハ 2059-15
ニ 2059-24

ホ 2059-32
ヘ 2059-8

ト 2062-14
チ 2051-4



土地の符号1



1 : 600
公図写

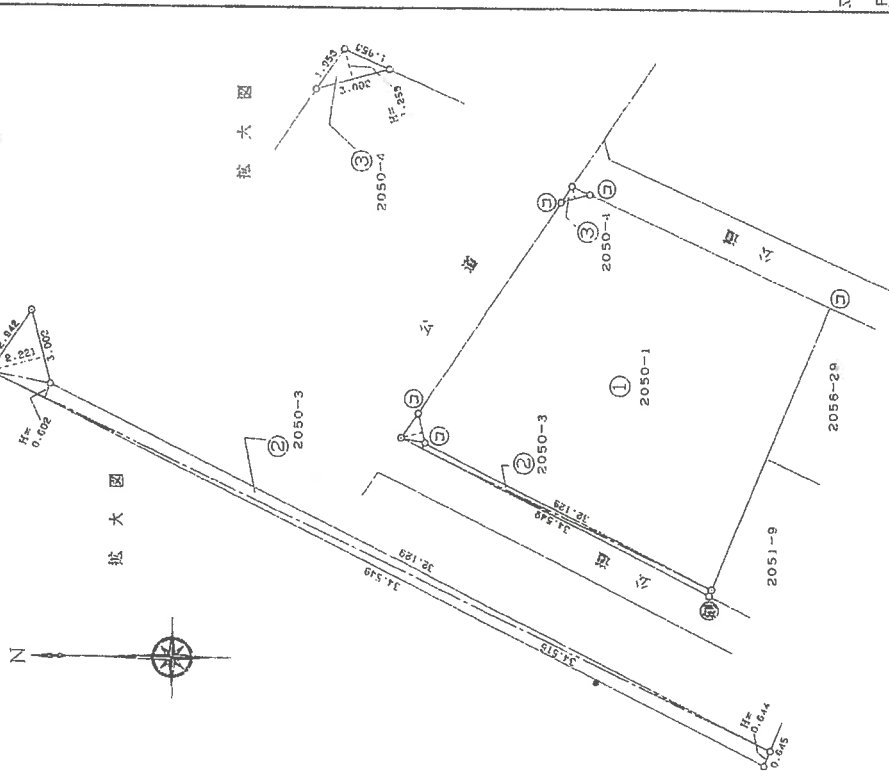
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

登記年月日：平成8年7月16日

地積測量図

地番 2050-1-3-4

土地の所在 練馬区谷原二丁目



平成八年七月廿六日

縮尺 1/500

三斜求積表

地番	NO	辺	長さ	倍	面積	地積
2050-3	②	34.549 ×	0.644 =	22.249556		
		34.515 ×	0.602 =	20.778030		
		3.002 ×	2.221 =	6.667442		
		合計	49.695028			
2050-4	③	面積	24.8475140 m ²			24.84 m ²
		合計	3.776516			
2050-1	①	面積	1.8882580 m ²			1.88 m ²
		公積	950.7180000 m ²			
		総計	26.7357720 m ²			
		残地	923.9822280 m ²			923.98 m ²

土地の符号1 (参考)

凡例

記号	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	石杭
③	金属標
④	金属標
⑤	測量点

代位申請人

平成8年7月9日作成

製作者

A3→A4縮小

登記年月日：平成9年3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7年4月1日 東京法務局馬場出張所

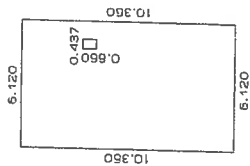
登記官

各階平面図

建物図面図

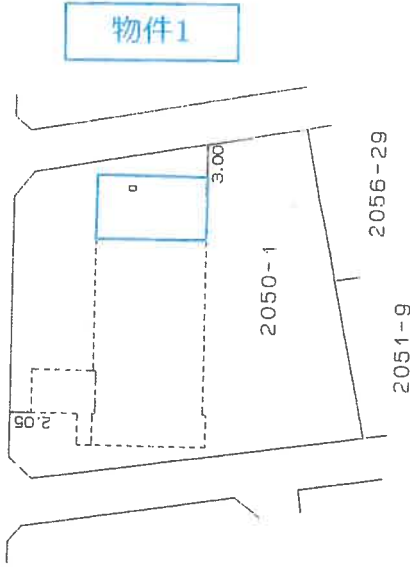
家屋番号 2050-1-404

建物の所在 練馬区谷原2丁目2050番地1



建物の存する部分 4階

道



求積表				
10.350 × 6.120 =	63.342000			
0.660 × 0.437 =	-0.288420			
合計	63.053580			
床面積	63.05 m ²			

平成九年参月六日 登記 (長野市)

237711

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

製作者

A3→A4縮小

地図整理番号：M25736