

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	18,940,000 15,152,000	一括	3,788,000	55,657	11,926
1	10,350,000				
2	8,590,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 練馬区豊玉南二丁目
地 番 25番1
地 目 宅地
地 積 1295.86平方メートル
共有者 A 持分10000分の236

2 (一棟の建物の表示)

所 在 練馬区豊玉南二丁目25番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 705.54平方メートル
2階 694.60平方メートル
3階 694.60平方メートル
4階 481.05平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊玉南二丁目25番1の40
建物の名称 208号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 44.88平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 8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2】

賃借権

範 囲	全部
賃借人	株式会社リヴシステム
期 限	令和12年1月31日まで
賃 料	月額85,000円
賃料前払	なし
敷 金	なし
保証金	なし
特 約	転貸可

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。
転借人Cが占有している。

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2】

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 所 在 練馬区豊玉南二丁目
地 番 25番1
地 目 宅地
地 積 1295.86平方メートル
共有者 A 持分10000分の236

2 (一棟の建物の表示)

所 在 練馬区豊玉南二丁目25番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 705.54平方メートル
2階 694.60平方メートル
3階 694.60平方メートル
4階 481.05平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊玉南二丁目25番1の40
建物の名称 208号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 44.88平方メートル
所有者 A



令和7年(ケ)第120号
令和7年5月15日受理
令和7年7月15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 中 野 真 英

(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 所 在 練馬区豊玉南二丁目
地 番 25 番 1
地 目 宅地
地 積 1295.86 平方メートル
共有者 A 持分 10000 分の 236

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 練馬区豊玉南二丁目 25 番地 1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積
1 階 705.54 平方メートル
2 階 694.60 平方メートル
3 階 694.60 平方メートル
4 階 481.05 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 豊玉南二丁目 25 番 1 の 40
建物の名称 208 号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 2 階部分 44.88 平方メートル
所有者 A



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都練馬区豊玉南二丁目25番13-208号 (メゾンドール野方)	
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 { 種類: ☐ ある { 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居宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 13,500円 修繕積立金 20,650円	令和7年6月12日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計34,150円 令和7年6月分 ☐ 遅延損害金(年%) 計 円 ☐ 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	株式会社東急コミュニティー	
その他の事項		
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
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	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本件土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日	
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、「☒」の箇所記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■(株)リヴシステム	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■B(株)リヴシステム従業員) ■文書(■回答書、契約書)	
占有権原		□賃借 □使用借 □転借	
占有開始時期		令和2年2月1日	
最初の契約等	契約日	令和2年1月15日	
	期間	令和2年2月1日から ■令和12年1月31日まで10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	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他()	
契約等当事者	借主	■占有者 □その他()	
	賃料・支払時期	毎月金85,000円 (毎月15日限り当月分払) □前払() □相殺()	
敷金・保証金		■ない □ある (□敷金 □保証金) 金 円	
特約等		□譲渡転貸可 ■転貸可	
その他		当初の貸主は前所有者D	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (転借人)	1. 私は、本件建物を㈱リヴシステムから賃借(転借)して家族とともに住んでいます。 当初の貸主は㈱MIRACREAで、提出した回答書に記載したとおり、平成26年8月1日から賃借していますが、その最初の契約書は手元になく提出することができません。平成28年8月1日からの更新契約書と直近の更新契約書はあるので、提示します。 2. 本件建物に不具合等はありません。 (令和7年6月16日面接聴取)
■ B (㈱リヴシステム担当従業員)	1. 本件建物は、現在、㈱リヴシステムが所有者から賃借してCに転貸しています。 当初、前所有者であるDとの間で賃貸借契約を締結していて、その後、途中で㈱enluxが介在することがありましたが、現在、㈱enluxは契約当事者ではなくなっています。Dと㈱リヴシステムとの間の賃貸借契約は、そのまま現所有者と㈱リヴシステムとの間に承継されているので、現所有者に対しては、原契約のとおり月額85,000円の賃料を支払っています。 (令和7年6月17日、令和7年7月11日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

執行官の意見

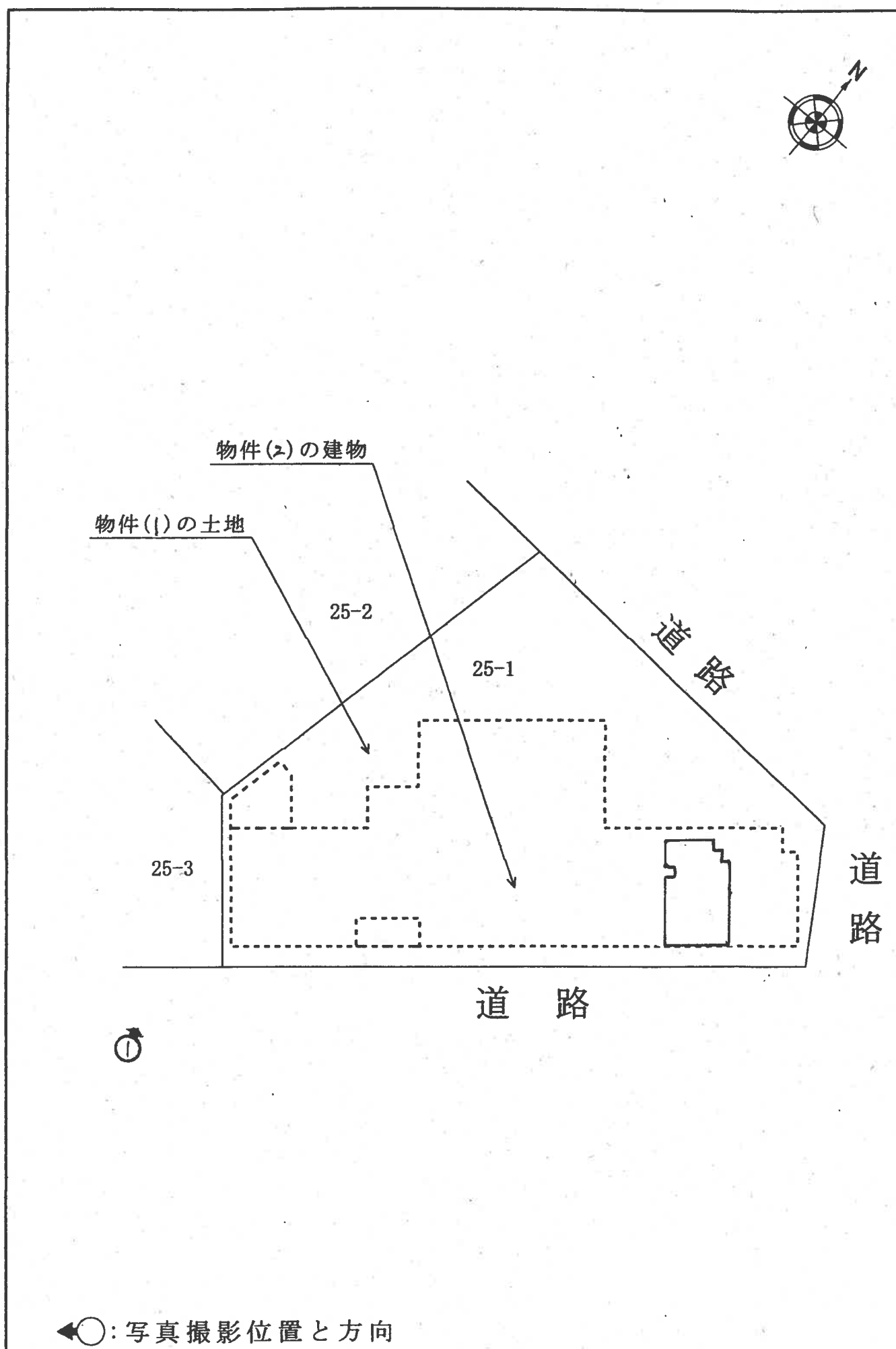
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件マンションの占有状況等は次のとおりであった。
 - ① 本件マンション1階集合郵便受け及び玄関表札のいずれにも氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時のいずれも転借人Cが在宅していた。
 - ③ 所有者、原賃借人㈱リヴシステム及び転借人Cからは、それぞれ、回答書と契約書が提出・提示された。
 - ④ 関係人からは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ⑤ ライフライン調査の結果、水道局から、本件建物の水道契約者は転借人Cで、水道使用開始日は平成26年8月19日である旨の回答書が提出された。
 - ⑥ 本件建物は、室内に家具や日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
3. 上記現場の状況、前記関係人の陳述、提出・提示された回答書・賃貸借契約書及びライフライン調査の結果等から、本件建物の占有状況は3枚目に記載のとおりと認められた。
4. 原賃借人である㈱リヴシステムによる本件建物の占有は、最先の抵当権設定前に開始されている。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

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16日	当庁（郵便）	■ライフライン照会（水道）
令和7年6月6日	当庁（郵便）	■所有者に照会書送付
令和7年6月9日 9:15-9:40	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 □評価人同行 ■転借人Cと面接 ■転借人Cに臨場日時通知書・照会書交付
令和7年6月10日	当庁（FAX）	■管理費等に関する調査
令和7年6月16日 9:38-9:52	物件所在地	■物件確認 ■物件調査（立入調査） ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■転借人Cから面接聴取
令和7年6月17日 14:08-14:12	当庁（電話）	■㈱リヴシステム担当従業員Bから聴取
令和7年6月17日	当庁	■法人登記情報取得（㈱リヴシステム）
令和7年6月18日	当庁（郵便）	■㈱リヴシステムに照会書送付
令和7年7月11日 15:56-16:02	当庁（電話）	■㈱リヴシステム担当従業員Bから聴取
(特記事項) ☒ 令和7年6月16日 目的物件が不在で施錠されている場合に備えて、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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり



1



2



3



令和 7 年 (ケ) 第 1 2 0 号
令和 7 年 6 月 1 6 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 1 7 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 18,940,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 10,350,000円
物件2（建物）	金 8,590,000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。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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		
2			(住居表示) 練馬区豊玉南2-25-13 (マンション名, 部屋番号) メゾンドール野方 208号室
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 所 在 練馬区豊玉南二丁目
地 番 25番1
地 目 宅地
地 積 1295.86平方メートル
共有者 A 持分10000分の236

2 (一棟の建物の表示)

所 在 練馬区豊玉南二丁目25番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 705.54平方メートル
2階 694.60平方メートル
3階 694.60平方メートル
4階 481.05平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊玉南二丁目25番1の40
建物の名称 208号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 44.88平方メートル
所有者 A

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（物件1）

位 置 ・ 交 通	西武新宿線「野方」駅北口より北方道路距離約1.1km（徒歩約14分）、バス停留所「豊玉南住宅」より北東方道路距離約120m（徒歩約2分）練馬区豊玉南二丁目25番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	環七通り沿いにマンション、店舗等が建ち並ぶ地域	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準住居地域 60% 300% 防火地域 最低敷地面積 75 m ² 、日影規制区域、最高限高度25m第二種高度地区、練馬区景観計画区域（幹線道路の景観軸）、再開発促進地区（環状七号線沿道（練馬区）地区）、環状七号線桜台・栄町・豊玉地区沿道地区計画区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,295.86m ² ほぼ整形 約51m・約38m ほぼ等高、地勢はほぼ平坦
接面道路の状況等	南東側幅員約25m都道（主要地方道環状七号線、都市計画道路、建築基準法第42条1項1号、特定緊急輸送道路）及び北側幅員約11m区道（建築基準法第42条1項1号）に角地で接する。	
土地の利用状況等	物件1を含む一棟の建物敷地及び駐輪場等の用に供されている。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。
評価対象持分	10000分の236	
特 記 事 項	① 練馬区水害ハザードマップに浸水想定に記載がある。 ② 南東側都道は特定緊急輸送道路に該当する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

（1）一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	メゾンドール野方		
建 物 の 用 途	総戸数（43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）	昭和54年4月14日新築	
	経 過 年 数	約46年	
	経済的残存耐用年数	約4年	
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 延床面積2,575.79㎡		
仕 様	外 壁	吹付タイル等	
	そ の 他	タイル貼等	
設 備 等	集合郵便受とエレベーター等あり。オートロックはない。		
建 物 の 品 等	建物品等としては概ね中級である。		
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合	メゾンドール野方管理組合	
	管 理 会 社	株式会社東急コミュニティー	
	管 理 形 態	管理会社による管理	
管 理 の 状 況	やや劣っている。		
特 記 事 項	特にない		

(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	2 階 208 号室 主要開口部の方位：南東		
床 面 積	専 有 面 積	44.88 m ²	
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	60.54 m ²	
間 取 り	2 L D K		
バルコニー等	南東向きあり		
仕 様	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, 塩ビシート等 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	普通である。特に目立った汚損箇所等は見当たらなかった。		
管 理 費 等	管 理 費	13,500 円 (月額) (令和 7 年 6 月 12 日現在, 以下同様)	
	修 繕 積 立 金	20,650 円 (月額)	
	滞 納 額	34,150 円 (令和 7 年 6 月分)	
	遅 延 損 害 金	なし	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	占有者が次の転借権により居宅として使用, 占有している。 (1) 賃貸借契約の内容は次の通りである。 占有権原：賃借権 占有開始：令和 2 年 2 月 1 日 契約期間：令和 2 年 2 月 1 日から令和 12 年 1 月 31 日まで 月額賃料：85,000 円 敷金：なし (2) 転借契約の内容は次の通りである。 占有権原：転借権 占有開始：平成 26 年 8 月 1 日 契約期間：令和 6 年 8 月 1 日から令和 8 年 7 月 31 日まで 月額賃料：93,000 円 管理費月額：12,000 円 敷 金：93,000 円		
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、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、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 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更 地 価 格		地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
1	667,000	× 1.03	×1,295.86	× 1.0	×236/10000	=21,010,000

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-8

（基準価格等） （時点修正）（標準化補正）（地域格差） （規準価格）

$486,000 \text{ 円/㎡} \times 107/100 \times 100/100 \times 100/78 = 667,000 \text{ 円/㎡}$

（上三桁未満四捨五入）

時点修正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：特になし

地域格差：基準地等の所在地域は対象地域に比して、地域要因等はやや劣っている。

イ 個別格差：角地+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 共有持分：登記記載による。

カ 建付地価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 建物価格（物件２）

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、これに残価率を乗じて下記のとおり建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	残 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
2	393, 000	× 60. 54	× 0. 10	= 2, 380, 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）

ウ 残 価 率：経済的耐用年数は概ね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 積算価格

前記1で求めた基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、さらに価格補正、個別格差を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) ウ
1	21, 010, 000	× 0. 4	場所的利益	= 8, 400, 000

ア 建 付 地 価 格：前記1④カ

イ 敷地利用権等割合：売却により法定地上権が成立しないが、場所的利益(収去されない利益)が認められる。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

ウ 敷地利用権等価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (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	(21,010,000	－ 8,400,000)	×1.05	×1.00		=13,240,000	53.9%
2	(2,380,000	＋ 8,400,000)	×1.05	×1.00		=11,320,000	46.1%
合 計						24,560,000	100%

ア 基礎となる価格：前記1①カ及び前記1②エ

イ 敷地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 価格補正等：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…1.00 (2階)

位置別等修正…1.00 (特になし)

その他…1.00 (特になし)

相乗積 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

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正味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 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (3.0%)	正味復帰 価格の現価 $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ = キ
2,113,321 円 (9.4%)	710,800 円	3.1%	22,241,161 円	0.9151	20,352,886 円 (90.6%)	=22,470,000 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

$$1 \div (1 + 3.0\%)^3 = 0.9151 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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、積算価格を重視し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	24,560,000円
② 収 益 価 格	22,470,000円
③ 調 整 後 の 価 格	24,000,000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	24, 000, 000	×53. 9%	×1. 0	×0. 80			= 10, 350, 000
2		×46. 1%	×1. 0	×0. 80	×0. 97		= 8, 590, 000
一 括 価 格 (合 計)							= 18, 940, 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：必要なし

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。

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

都基準地等価格（練馬-8）

所 在： 練馬区豊玉南三丁目8番30

住 居 表 示： 豊玉南3-8-5

価 格： 486,000円／㎡

位 置： 西武新宿線「野方」駅より道路距離約870m

価 格 時 点： 令和6年7月1日

地 積： 108㎡

供給処理施設： 水道・ガス・下水道

接 面 街 路： 南側幅員約6m区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

地 域 の 概 要： 一般住宅，共同住宅が多く見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

周辺概況図

公図写

建物図面・各階平面図写（法務局備え付けのA3をA4へ縮小したもの）

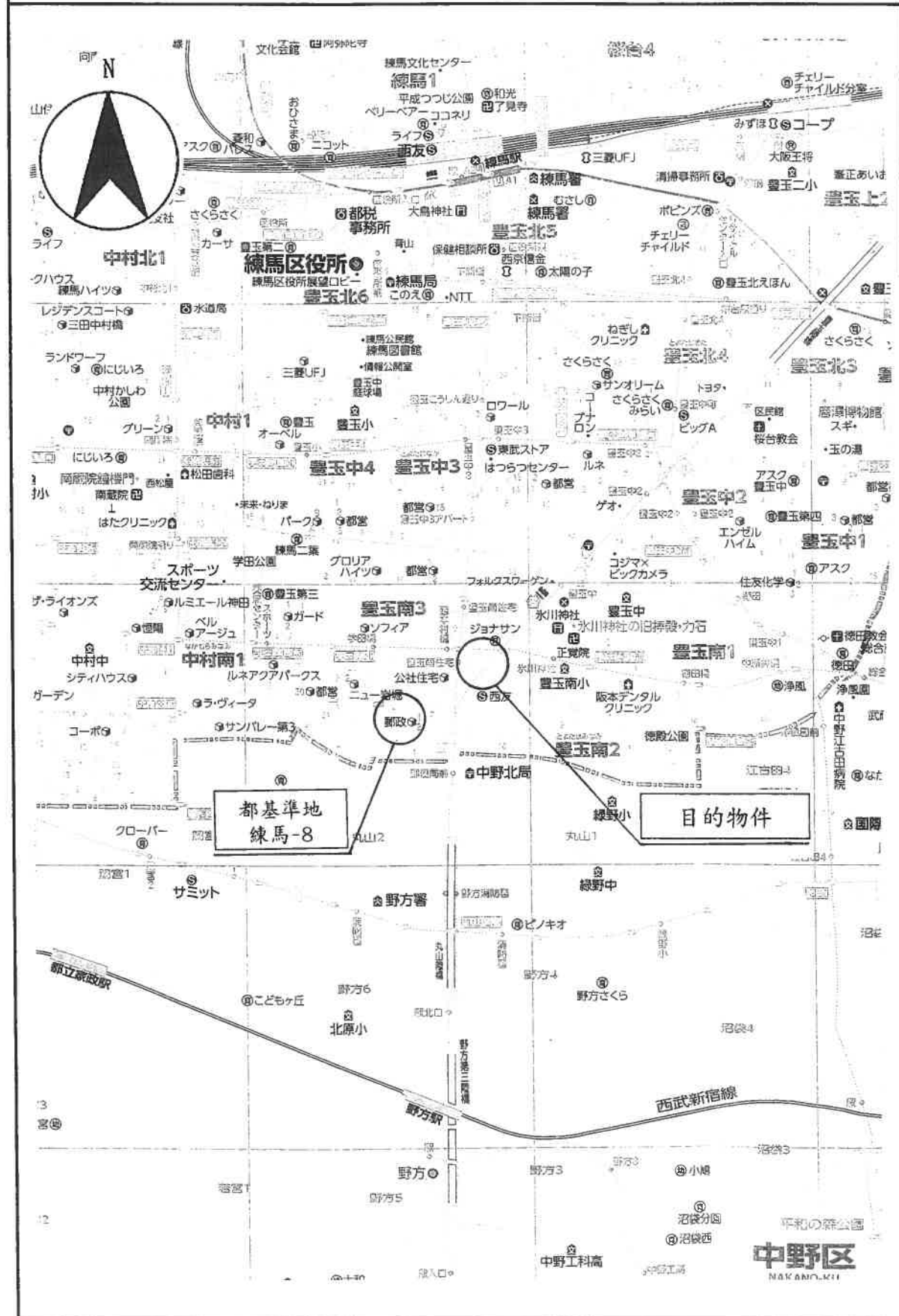
以 上

令和7年7月17日

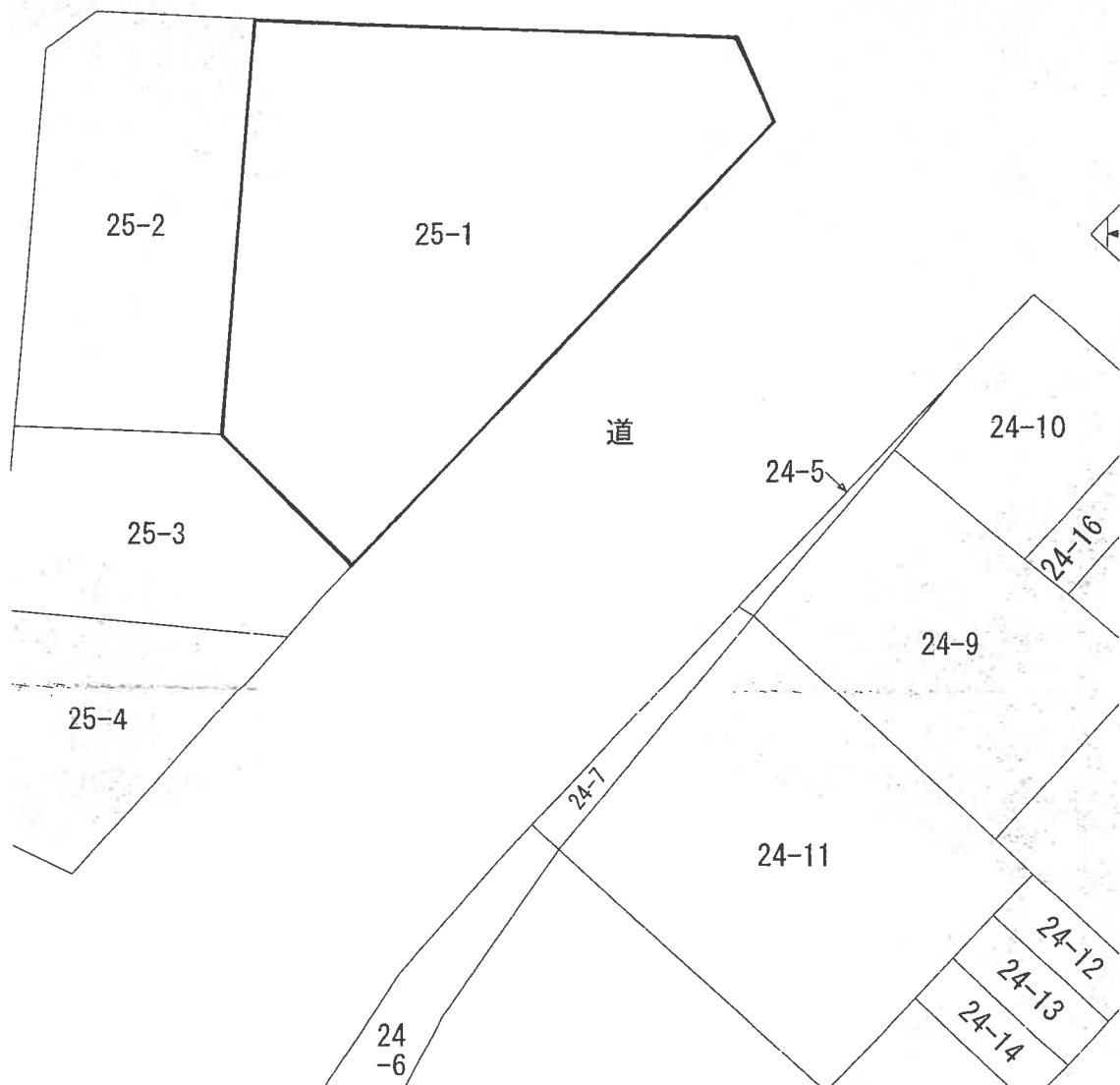
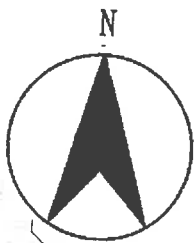
評価人 不動産鑑定士

曾 我 一 郎

位置図



公 図 写



登記年月日：昭和54年12月24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。
令和7年2月6日 東京法務局練馬出張所

東京法務局鎌馬出張所

登記官

請求番号：17-2

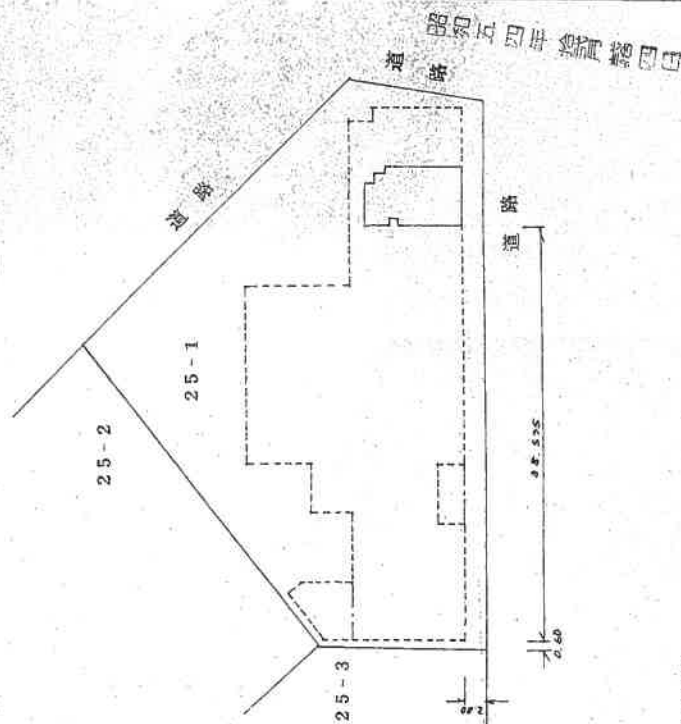
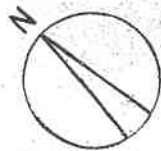
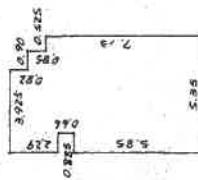
各階平面圖
各階剖面圖

各階平面図

家屋番号	豊玉南2丁目 25番1の40
------	-------------------

練馬区豊玉南2丁目25番地1

建築物の存する部分 2 階
建物番号 208 号



求 積			
5.85	×	0.885	5.1772
2.29	×	0.885	2.0266
3.04	×	8.80	26.7520
0.90	×	7.98	7.1820
0.525	×	7.13	3.7432
床 面 積			44.8810

153875

作者

縮尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

申請人

1/500

(東京) 土井家屋敷在士會金用(振)