

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 2 1 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 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	13,580,000 10,864,000		2,716,000	51,564	11,049
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 練馬区豊玉北一丁目13番地39

建物の名称 AZEST新江古田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊玉北一丁目13番39の308

建物の名称 308

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 23.11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 練馬区豊玉北一丁目13番39

地 目 宅地

地 積 485.74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 95643分の2555



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 17 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】

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 A Z E S T C o m m u n i t y 株式会社

期 限 令和 45 年 8 月 30 日まで

賃 料 月額 82,500 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。
転借人株式会社ステージプランナーからの転々借人 B 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 1】

管理費等の滞納あり。



11

《 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掲載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 練馬区豊玉北一丁目 1 3 番地 3 9

建物の名称 A Z E S T 新江古田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊玉北一丁目 1 3 番 3 9 の 3 0 8

建物の名称 3 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 2 3 . 1 1 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 練馬区豊玉北一丁目 1 3 番 3 9

地 目 宅地

地 積 4 8 5 . 7 4 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 9 5 6 4 3 分の 2 5 5 5



令和7年(ケ)第 114号
令和7年 5月29日 受理
令和7年10月 6日 提出
(評価人 榎本 純)

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 練馬区豊玉北一丁目13番地39

建物の名称 AZEST新江古田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊玉北一丁目13番39の308

建物の名称 308

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 23.11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 練馬区豊玉北一丁目13番39

地 目 宅地

地 積 485.74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 95643分の2555

(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		練馬区豊玉北1丁目13番8-308号 AZEST 新江古田			
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="1"><tr><td>☒ 月額は次のとおり 管理費 6,520 円 修繕積立金 4,000 円 インターネット使用料 750 円</td><td>令和7年7月3日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年2月～令和7年6月分 計 326,830 円 ☒ 遅延損害金 60,352 円（年利 14.6%）</td></tr></table>			☒ 月額は次のとおり 管理費 6,520 円 修繕積立金 4,000 円 インターネット使用料 750 円	令和7年7月3日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年2月～令和7年6月分 計 326,830 円 ☒ 遅延損害金 60,352 円（年利 14.6%）
☒ 月額は次のとおり 管理費 6,520 円 修繕積立金 4,000 円 インターネット使用料 750 円	令和7年7月3日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年2月～令和7年6月分 計 326,830 円 ☒ 遅延損害金 60,352 円（年利 14.6%）				
管理費等照会先	AZEST Community 株式会社				
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)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	☒ 全部 ☐ AZEST Community 株式会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H30・8・31 自 H30・8・31 至 R45・8・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 82,500 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	・転賃の承諾あり
1	☒ 全部 ☐ 株式会社ステージプランナー	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H30・8・31 自 R6・9・1 至 R8・8・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 86,025 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	・転賃の承諾あり ・貸主：AZEST Community 株式会社
1	☒ 全部 ☐ B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・1・25 自 R7・1・25 至 R9・1・24	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 87,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	・貸主：株式会社ステージプランナー ・管理費：月額 8,000 円
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有権	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
AZEST Community 株式会社担当者（賃借人（転貸人）会社担当者）	1 弊社は、本件建物を所有者から賃借し、転借人株式会社ステージプランナーに転貸しています。 2 所有者との契約について、当初の借主である AZEST-RENT 株式会社（AZEST Estate 株式会社）からグループ会社内で賃借人の地位を承継しています。 3 弊社は、本件建物の販売会社です。 (令和7年7月7日電話聴取)
株式会社ステージプランナー担当者 (転借人（転々貸人）会社担当者)	1 弊社は、本件建物を AZEST Community 株式会社から賃借し、転々借人 B に転貸しています。 2 転貸人 AZEST Community 株式会社との転貸借契約は、契約始期が平成30年8月31日、現在の更新契約（合意更新）は契約期間が令和6年9月1日から令和8年8月31日まで、月額賃料は 86,025 円です。 3 転々借人 B との転貸借契約は、契約始期が令和5年1月25日、現在の更新契約（合意更新）は契約期が令和7年1月25日から令和9年1月24日まで、月額賃料は 87,000 円、管理費月額 8,000 円、敷金はなしです。 (令和7年7月16日電話聴取) (令和7年8月6日電話聴取) (令和7年8月28日電話聴取) (令和7年9月25日電話聴取) (令和7年10月3日電話聴取)
債権者会社担当者	1 最先の抵当権設定にかかる債務者に対する融資の資金使途は投資用物件の取得資金です。 2 債務者が本件建物を賃貸することが前提になっていましたが、抵当権設定時に具体的に賃借人がいたかどうかについては把握していません。 (令和7年9月29日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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建物は、関係人の陳述及び提出された回答書等から、AZEST Community 株式会社が所有者から賃借し、これを転借人株式会社ステージプランナーに転貸し、同社はこれをBに転貸（転々貸）しているものとする。
- 3 物件1建物の占有状況は、関係人の陳述、転々借人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6月19日 : — :	当庁 (郵便)	■所有者に対し 照会書送付
令和7年6月19日 12:00-12:20	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 ■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 10:10-12:00	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
令和7年7月7日 : — :	当庁 (電話・郵便)	■賃借人 (転貸人) 会社担当者に 電話聴取 ■賃借人 (転貸人) 会社へ 照会書送付
令和7年7月16日 : — :	当庁 (電話・郵便)	■転借人 (転々貸人) 会社担当者に 電話聴取 ■転借人 (転々貸人) 会社へ 照会書送付
令和7年8月6日 令和7年8月28日 令和7年9月25日 令和7年10月3日	当庁 (電話)	■転借人 (転々貸人) 会社担当者に 電話聴取
令和7年9月29日 : — :	当庁 (電話)	■債権者会社担当者に 電話聴取
令和 年 月 日 : — :		
(特記事項) □ 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。 ■ 令和7年7月1日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C 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
(6 枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第114号

建物の存する部分 3階

建物の名称 308



道
路

符号（1）の土地

13-43

13-44

13-8

13-13

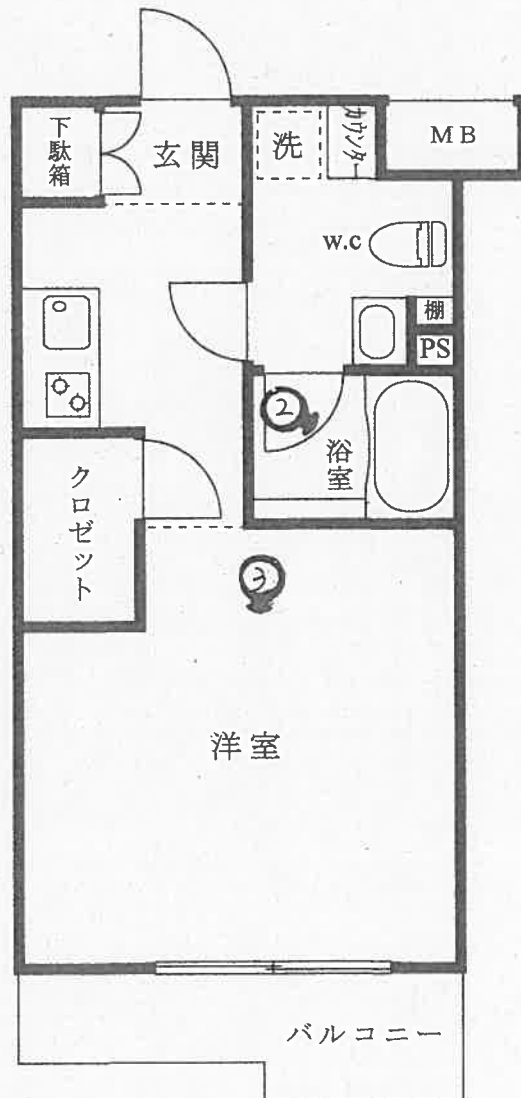
13-9

13-39

13-3

（1）物件の専有部分

◀○: 写真撮影位置と方向



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 7 年（ケ）第 114 号
令和 7 年 7 月 1 日 現地調査
令和 7 年 10 月 7 日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 榎本 純

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 13,580,000 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き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) 練馬区豊玉北1-13-8 (マンション名、部屋番号) A Z E S T 新江古田 308号	
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 練馬区豊玉北一丁目13番地39

建物の名称 AZEST新江古田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊玉北一丁目13番39の308

建物の名称 308

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 23.11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 練馬区豊玉北一丁目13番39

地 目 宅地

地 積 485.74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 95643分の2555

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	都営大江戸線「新江古田」駅の北西方 道路距離約320m（徒歩約4分）、西武池袋線「江古田」駅の南西方 道路距離約700m（徒歩約9分）、練馬区豊玉北1丁目13番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	共同住宅等が多く建ち並ぶ住宅地域	
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 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 20m第2種高度地区、敷地面積の最低限度75㎡、 日影規制等
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	485.74㎡ (登記面積) ほぼ長方形 間口約13m× 奥行約37m ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況等	北西側幅員約6m区道（建築基準法第42条1項1号該当）に、ほぼ等高に接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地等として利用されている。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 (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 95,643 分の 2,555
特 記 事 項	特になし。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	A Z E S T新江古田	
建物の用途	共同住宅（総戸数37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	平成30年8月10日新築 約7年 約43年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 延床面積 1,054.44㎡（登記記載）	
仕様	外壁その他	タイル貼り等 なし
設備等	エレベーター、オートロック、集合郵便受、宅配ロッカー、ゴミ置場、駐輪場等	
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	あり A Z E S T C o m m u n i t y (株) 委託
管理の状況	普通	
特記事項	電動キックボード設置スペースあり。	

(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	3階部分 (308号) ・ 中間部屋 主要開口部の方位： 北東向き	
床 面 積	専 有 面 積	23.11㎡
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	28.31㎡
間 取 り	1 K	
バルコニー等	北東側にバルコニーあり。	
仕 様	天 井 床 内 設 壁 備	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 キッチン、トイレ、浴室、物入等
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	6,520 円 (月額) (令和7年7月3日現在、以下同じ)
	修 繕 積 立 金	4,000 円 (月額)
	インターネット使用料	750 円 (月額)
	滞 納 額 等	326,830 円
	遅 延 損 害 金	60,352 円 (年利14.6%)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	下記<建物の占有者等の状況>のとおり。	
特 記 事 項	特になし。	

<建物の占有者等の状況>

占有 範囲	賃貸人等	賃借人等	占有権原	占有開始日	直近の賃貸 契約期間	月 額 賃 料 (円)	敷 金 (円)	利用の 現況等
全部	所有者	AZEST Community(株)	賃借権	H30.8.31	H30.8.31 └ R45.8.30	82,500	—	転貸承諾あり
全部	AZEST Community(株)	(株)ステージ フレンター	転借権	H30.8.31	R6.9.1 └ R8.8.31	86,025	—	転貸承諾あり
全部	(株)ステージ フレンター	個人	転借権	R5.1.25	R7.1.25 └ R9.1.24	87,000	—	居宅 別途管理費 月額8000円

※ 現況調査報告書による

第5 評価額算出の過程

目的物件は1Kタイプのマンションであるので、買受人が収益用不動産として保有することが社会的・経済的観点から一般的に合理的と判断されるため、本件では積算価格に加え収益価格を求め、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
432,000	× 28.31	× 0.86	= 10,520,000

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 7年、 経済的残存耐用年数約43年、 観察減価率 0% （対象建物の現状等を考慮）
- ・ 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＝ 43年 ÷ （7年 ＋ 43年） × （1－ 0.00） ＝0.86 （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処理を行った。

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				
597,000	× 1.00	×485.74	× 1.00	× 2,555 / 95,643	= 7,750,000

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）等が標準的な中間画地を想定した。

地価公示 「 練馬-24 」

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 586,000 \text{ 円/㎡} & \times & 105 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 103 & = & 597,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：公示地等は、標準的であり補正なし。

地域格差：公示地等の地域は対象地域に比して、環境条件等でやや優ること等を考慮した。

イ 個 別 格 差：ほぼ標準的であると判断した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：不要と判定した。

オ 敷 地 権 の 割 合：登記記載におけ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処理を行った。

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
(10,520,000	+ 7,750,000)	× 1.30	× 1.00	× 1.00	= 23,750,000

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を斟酌して判定した。

エ 個 別 格 差：階層別補正・・・・・・1.00 （3階＝1.00）
位置別等修正・・・・・・1.00 不要と判定した。
その他・・・・・・1.00 不要と判定した。

相乗積 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00 （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処理を行った。

Ⅱ 収益価格の試算

目的物件は、賃貸に供されている区分所有建物であり、その賃貸借はほぼ標準的で妥当と判断されるので、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。

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通り求めた。

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 of 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》

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÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 2,129,316 (16.0%)	円 753,010	% 5.6	円 13,043,209	0.8540	円 11,138,900 (84.0%)	円 13,270,000 (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

$$1 \div (1 + 5.4\%)^3 = 0.8540 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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処理を行った。

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。

両試算価格にはやや開差が生じたが、本件は賃貸中のマンションであり、当面は現在の状況が継続するであろうことを考慮して、現在の収益性を踏まえた収益価格を重視し、市場性を反映した積算価格も比較考量して、調整後の価格を以下のとおり評定した。

①積算価格	23,750,000 円
②収益価格	13,270,000 円
③調整後の価格	17,500,000 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)	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 (敷金等) (円)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
17,500,000	× 1.00	× 0.80	× 0.97		= 13,580,000

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）：なし。

カ 評価額：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (練馬-24)

所 在 : 練馬区豊玉上1丁目16番9 「豊玉上1-16-11」

価 格 : 586,000 円/㎡

位 置 : 「新江古田」駅、道路距離360mに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 179㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側 6m 区道

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%、準防火地域等

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

位置図

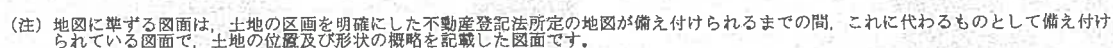
公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年10月7日
評価人 不動産鑑定士
榎本 純





請求 部 分	所 在	練馬区豊玉北一丁目			地 番	13番39		
出 縮 力 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 番 号 系 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	

※A3をA4に縮小しています

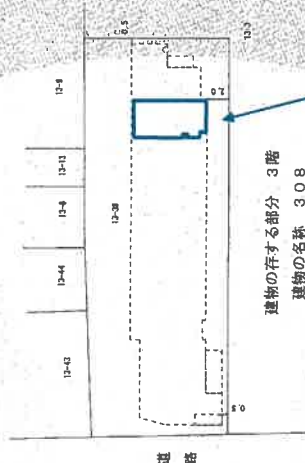
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局練馬出張所管轄)
令和7年2月13日 静岡地方法務局藤枝支局 登記官

※A3をA4に縮小しています

建物図面
各階平面図

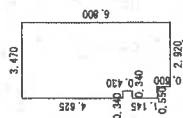
家屋番号 豊玉北一丁目13番39の308

建物の所在 練馬区豊玉北一丁目13番地39



求積表

0.340 x 4.825	=	1.5725
5.130 x 6.200	=	19.4060
0.340 x 1.145	=	0.3893
2.920 x 0.500	=	1.4600
計		23.1198



床面積 23.11 m²

目的物件

建物の存する部分 3階
建物の名称 308

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500