

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 12 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 8 年 1 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 1 月 29 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 1 月 22 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 1 月 26 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 12 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	5,490,000 4,392,000		1,098,000	不明	不明

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 杉並区高円寺北三丁目 476 番地 29、476 番地 28、470 番地 2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 69.51 平方メートル
2 階 69.51 平方メートル
3 階 60.90 平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 2 階建

床 面 積 地下 1 階 69.51 平方メートル
1 階 69.51 平方メートル
2 階 60.90 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高円寺北三丁目 476 番 29 の 103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 14.29 平方メートル

(現況)

床 面 積 地下 1 階部分 14.29 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 杉並区高円寺北三丁目 476 番 29

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 106.81 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 2

所在及び地番 杉並区高円寺北三丁目 476 番 28

地 目 宅地

地 積 9.62 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 3

所在及び地番 杉並区高円寺北三丁目 470 番 2

地 目 宅地

地 積 12.52 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 16978 分の 1429



物 件 明 細 書

令和 7年10月30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】

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。ただし、本件請求債権はその一部である。

《 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 杉並区高円寺北三丁目476番地29、476番地28、470番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 69.51平方メートル
2階 69.51平方メートル
3階 60.90平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建

床 面 積 地下1階 69.51平方メートル
1階 69.51平方メートル
2階 60.90平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高円寺北三丁目476番29の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 14.29平方メートル

(現況)

床 面 積 地下1階部分 14.29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 杉並区高円寺北三丁目476番29

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 106.81 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 2

所在及び地番 杉並区高円寺北三丁目 476 番 28

地 目 宅地

地 積 9.62 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 3

所在及び地番 杉並区高円寺北三丁目 470 番 2

地 目 宅地

地 積 12.52 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 16978 分の 1429



令和7年（ヌ）第 178号
令和7年 8月26日 受理
令和7年 9月25日 提出
（評価人 菱村 寛）

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 杉並区高円寺北三丁目 4 7 6 番地 2 9、4 7 6 番地 2 8、4 7 0 番地 2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 6 9 . 5 1 平方メートル
2 階 6 9 . 5 1 平方メートル
3 階 6 0 . 9 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高円寺北三丁目 4 7 6 番 2 9 の 1 0 3

建物の名称 1 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 1 4 . 2 9 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 杉並区高円寺北三丁目 4 7 6 番 2 9

地 目 宅地

地 積 1 0 6 . 8 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 杉並区高円寺北三丁目 4 7 6 番 2 8

地 目 宅地

地 積 9 . 6 2 平方メートル

土地の符号 3

物 件 目 録

所在及び地番 杉並区高円寺北三丁目 4 7 0 番 2

地 目 宅地

地 積 1 2 . 5 2 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 6 9 7 8 分の 1 4 2 9

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	杉並区高円寺北3丁目6番10-103号 パルムメゾン高円寺		
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	☒ 月額は次のとおり 管理費・修繕積立金 7,000 円	令和7年9月17日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成28年7月分～令和7年9月分 計 770,000 円 ☒ 遅延損害金 643,849 円 (年利 18%)	
管理費等照会先	パルムメゾン高円寺管理組合		
その他の事項	・ 上記の外、違約金 222,255 円 ・ 上記滞納額等は、本件請求債権額を含む。		
敷地権	符号1～3		
現況地目	☒ 宅地 (一部公衆用道路) (符号1～3) ☐ 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1～3) ☐ 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
(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建物符号1～3土地東側の一部が公衆用道路に供されている。
- 3 物件1建物は、東側道路部分より低い位置に存在する。
- 4 物件1建物は、室内側の入口扉及びバス・トイレにカビが発生しており、室内は段ボール箱、ゴミ類等で床面が確認できない状態である。
- 5 物件1建物の占有状況は、所有者あて郵便物の存在及び現場の状況から、3枚目記載のとおり報告する。

以 上

(調査経過用)

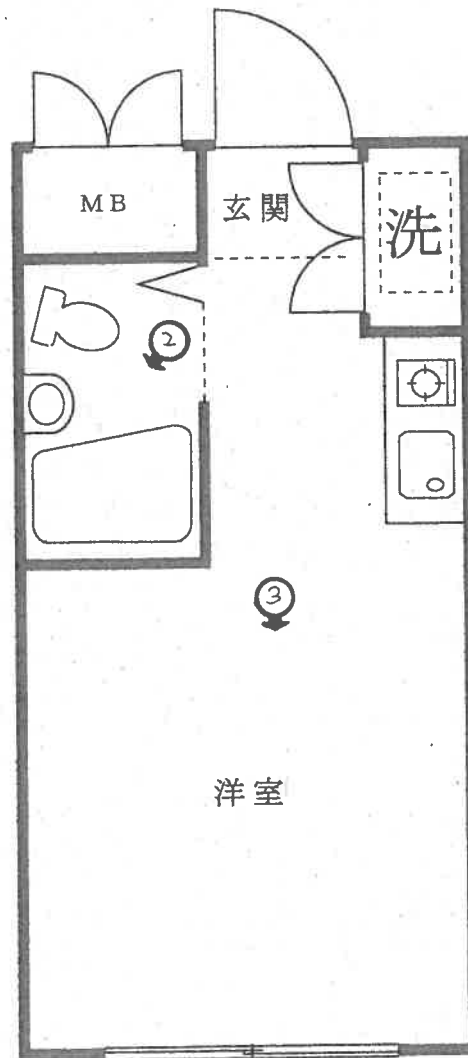
調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月8日 14:50-15:10	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9月10日 : - :	当庁 (ファックス)	☒ 管理費に関する調査
令和7年9月16日 11:20-11:40	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
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 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9月16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)

建物間取図

令和7年(又)第178号



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 7 年 10 月 24 日

東京地方裁判所御中

評価人 菱村 寛

意 見 書

令和 7 年（ヌ）第 178 号の評価（以下「本件評価」）に係る修正後の評価額は、下記のとおりである。

記

1. 修正の理由と方法

本件評価では、滞納管理費等相当額の減価を行ったが、この減価は本事件の請求債権を含むものである。

そこで、減価の対象を次のとおり変更して、修正後の評価額を求める。

	減価の対象
減価しない	配当が見込まれる請求債権（令和 7 年 1 月分まで）
減価する	令和 7 年 2 月分から令和 8 年 3 月分の管理費等の滞納額（予想額を含む）

2. 修正後の評価額

① 調整後の価格	7,000,000 円	本件評価 P9
② 市場性修正	1.00	本件評価 P9
③ 競売市場修正	0.80	本件評価 P9
④ 滞納管理費等相当額の減価	0.98	上記 1 参照
⑤ その他の控除	0 円	本件評価 P9
⑥ 修正後の評価額	5,490,000 円	上記①×②×③×④－⑤

以 上

令和 7 年（ヌ）第 178 号

令和 7 年 9 月 16 日 現地調査

令和 7 年 9 月 22 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 菱 村 寛

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 3,920,000 円

第 2 評価の条件

1. 本件評価では、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。
したがって、求めるべき評価額は、一般の不動産取引と比較しての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法定手続き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）などの特殊性を反映した価格である。
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い、調査日以降発生した物件の現状変化は原則として考慮しない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な範囲に限定される。
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。

第 3 目的物件

番号	登記上の所在等	現況
物件 1	次の物件目録記載のとおり。	住居表示：杉並区高円寺北 3-6-10 マンション名：パルムメゾン高円寺 部屋番号：103 号 一棟の建物の構造：地下 1 階付 2 階建 専有部分の所在階：地下 1 階 地目：宅地（一部公衆用道路）
番号	特記事項	
物件 1	地盤は掘下げられ、接面道路より約 1.3m 低い。このため、一棟の建物は、登記及び管理上は 3 階建だが、現況及び建築確認上は地下 1 階付 2 階建である。	

※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 杉並区高円寺北三丁目 476 番地 29、476 番地 28、470 番地 2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 69.51 平方メートル
2 階 69.51 平方メートル
3 階 60.90 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高円寺北三丁目 476 番 29 の 103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 14.29 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 杉並区高円寺北三丁目 476 番 29

地 目 宅地

地 積 106.81 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 杉並区高円寺北三丁目 476 番 28

地 目 宅地

地 積 9.62 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 杉並区高円寺北三丁目 470 番 2

地 目 宅地

地 積 12.52 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 16978 分の 1429

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	JR 中央線「高円寺」駅北口から JR 高架下の歩行者専用通路を経由して西方へ約 480m（徒歩約 6 分）に位置する。附属資料「位置図」を参照。			
付近の状況	戸建住宅やアパート等の建ち並ぶ住宅地域。			
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 指定建蔽率 指定容積率 防火規制 その他	市街化区域 第 1 種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第 2 種高度地区、日影規制、杉並区住環境配慮等指導要綱（以下「指導要綱」）		
画地条件	地積（登記） 形状 間口・奥行 地勢 その他	3 筆計 128.95 m ² 南東端の欠けた略台形地 東側間口約 6m・奥行約 17m 台地上の浅い谷に該当する概ね平坦地 目的土地のうち東側区道沿いは、セットバックしている。 浸水リスクがある（東京都建設局「浸水予想区域図」）。		
接面道路の状況等	目的土地は、次の道路に概ね等高に接面する中間画地である。			
	方位	幅員・種別	建築基準法	備考
	東側	約 3.3m 区道	42 条 2 項	
土地の利用状況等	物件 1 を含む一棟の建物の敷地に供用されている。建物の配置は、附属資料「建物図面」を参照。			
供給処理施設	上水道	あり（敷地へ引き込んでいる）		
	都市ガス	あり（敷地へ引き込んでいる）		
	下水道	あり（敷地へ引き込んでいる）		
目的物件の敷地利用権	権利の種類	敷地権登記された所有権		
	持分割合	1429／16978（登記）		
特記事項	JR の高架に近いため鉄道騒音がある。			

2. 建物の概況及び利用状況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パルムメゾン高円寺	
建物の用途	共同住宅（主に単身者向け住戸×12戸）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	平成1年9月14日新築（完了検査済証交付日）
	経過年数	約36年
	経済的残存耐用年数	約14年
構造等	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建
	延床面積	199.92 m ² （登記）
	その他	
仕様	外壁：タイル貼りほか	
設備等	集合郵便受ほか	
建物の品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理会社	株式会社未来空間
	管理形態	委託管理
管理の状況	外壁の汚れ・苔むし、舗床のひび割れなどが各所に見られる。管理の状況は劣る。 なお、今年9月に、地下1階の外廊下で、メーターボックス内の管の老朽化に 起因する漏水があったが、修理済みとのことである。	
特記事項	□建築確認など（建築計画概要書などによる）	
	建築確認等	建築確認：461（S63.7.7） 完了検査：461（H1.9.14）
	建築主	個人
	土地	敷地面積 127.07 m ² （セットバック部分を含まない）
	計画建物	RC造 B1F 付 2F 共同住宅 延べ面積 199.92 m ² （容積不算入部分を含む）
	備考	本件マンションは、平成20年10月に施行された指導要綱の基準（1 戸 20 又は 25 m ² 以上ほか）に適合していない。

(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	地下 1 階（103 号室）・中間住戸 主要開口部の方位：南西向き	
床面積	専有面積	14.29 m ² （登記）
	現況床面積	16.82 m ² （固定資産課税台帳）
間取り	ワンルーム	
バルコニー等	南西側に窓がある。この窓は敷地の南西側に設けられた空堀に面している。このため、眺望等は劣る。	
仕様	天井 内壁 床 設備 その他	ビニルクロスほか ビニルクロスほか フローリングほか 給湯器、ミニキッチン、3 点ユニットバス・トイレほか 設備が正常に作動するか否か確認できない。
保守管理の状態	水回り、玄関ドアの裏側、バルコニーの窓などに黒かびが多く生じており、異臭がある。また、部屋一面ひざ下くらいまでゴミや段ボール箱などが散乱しており、住戸内の移動に難がある。さらに、バルコニーの掃き出し窓の鍵は固着しており、開閉状況を確認できなかった。保守管理の状態は劣悪である。	
管理費等	管理費 修繕積立金 その他 滞納額 遅延損害金	月額 7,000 円（令和 7 年 9 月 17 日現在、以下同じ） 管理費に含む。 770,000 円 遅延損害金：643,849 円（年利 18%） 違約金（督促費用など）：222,255 円
利用状況等	所有者が居住している。	
特記事項		

第5 評 価

目的物件は区分所有建物及びその敷地であり、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。そこで、積算価格と収益価格を試算して、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

類似建物の建築費等と比較して目的建物の再調達原価を求め、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を次のとおり求めた。

再調達原価 ア	現況床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
300,000 円/㎡	× 16.82 ㎡	× 0.20	= 1,010,000 円

ア. 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ. 現況床面積：固定資産課税台帳による、共用部分の按分面積を含む床面積。

ウ. 現価率：

・経過年数約 36 年、経済的残存耐用年数約 14 年、観察減価率 30%（管理の状況等を考慮）

・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を次のとおり査定した。

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：14 年 ÷（36 年 + 14 年）×（1－0.30）＝0.20（小数第 3 位を四捨五入）

エ. 建物価格：1 万円未満を四捨五入した。

②敷地権価格

目的土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

更地価格単価		地積 ウ	建付増減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 カ
標準面地価格 ア	個別格差 イ				
638,000 円/㎡	× 0.96	× 128.95 ㎡	× 1.00	× 1429/16978	= 6,650,000 円

- ア. 標準画地価格：次の規準価格を中心に、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、間口・奥行・規模等が標準的な画地を想定した。

地価公示 杉並-14

$$\begin{array}{ccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 674,000 \text{ 円/㎡} & \times 106/100 & \times 100/100 & \times 100/112 & = 638,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & \text{(上 3 桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

- ・時点修正：令和 7 年 1 月 1 日から評価日までの推定変動率。
 - ・標準化補正：公示地等の個別的要因を考慮して、補正率を査定した。
 - ・地域格差：公示地等の所在地域の特性（住環境が優る等）を考慮して、地域格差を査定した。
- イ. 個別格差：目的土地の個別的要因（形状が劣る、セットバック部分を含む等）を考慮して、個別格差を査定した。
- ウ. 地積：登記数量
- エ. 建付増減価：建物と敷地との適応状態を考慮して、修正率を査定した。
- オ. 敷地権の割合：登記記録による。
- カ. 敷地権価格：1 万円未満を四捨五入した。

2. 積算価格

目的物件の積算価格を次のとおり試算した。

建物価格	敷地権価格	価格補正	個別格差	占有減価修正	積算価格
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
(1,010,000 円)	+6,650,000 円)	$\times 1.05$	$\times 0.97$	$\times 1.00$	=7,800,000 円

- ア. 建物価格：前記 1①
- イ. 敷地権価格：前記 1②
- ウ. 価格補正：類似マンション住戸の取引価格等を考慮して、補正率を査定した。
- エ. 個別格差：
- ・階層別修正・0.96（所在階：エレベータの無い地下 1 階付 2 階建て共同住宅の地下 1 階）
 - ・位置別修正・1.01（目的物件：南西向きで整形の中間住戸）
 - ・その他修正・1.00
 - ・相乗積・ $0.96 \times 1.01 \times 1.00 = 0.97$ （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 万円未満を四捨五入した。

Ⅱ 収益価格の試算

目的物件の収益力を把握するため、新規に賃貸することを想定して、収益還元法を適用する。
目的物件の賃貸により保有期間中に得られる純収益の現価の総和に、保有期間末の復帰価格の現価を加え、DCF 法（Discounted Cash Flow 法）による収益価格を次のとおり試算した。
なお、収集可能な資料には限界があり、また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ので、必ずしも想定した純収益等が実現するものではない。

3年間の 純収益の 現価の総和	復帰価格の現価					収益価格
	4年目の 純収益	最終 還元利回り	3年目末の 復帰価格 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利現価率	復帰価格の 現価 $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ※1	オ※2	カ	ア+カ キ
円 -440,513 (-6.9%)	円 416,700	5.1%	円 7,925,471	0.8638	円 6,846,022 (106.9%)	円 6,410,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 5.0\%)^3 = 0.8638 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

- ア. 3年間の純収益の現価の総和：保有期間中（1～3年目）に得られる純収益を複利現価率で割り引いた現在価値の総和。
- イ. 4年目の純収益：保有期間末の翌年の純収益。
- ウ. 最終還元利回り：標準的な還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。
- エ. 3年目末の復帰価格：4年目の純収益を最終還元利回りで除して求めた売却価格から、目的物件の売却に要する仲介手数料を控除した価格。
- オ. 複利現価率：標準的な還元利回り等を考慮して査定した割引率を用いて算定した。
- カ. 復帰価格の現価：3年目末の復帰価格の現在価値。
- キ. 収益価格：3年間の純収益の現価の総和と復帰価格の現価の合計。1万円未満を四捨五入した。

Ⅲ 評価額の判定

1. 試算価格の調整

積算価格は、不動産価格の費用面に着目して試算した価格である。本件では、土地・建物の価格等を適切に査定した上、類似物件の取引価格等を考慮して、不動産価格の取引面も的確に反映したので、精度・規範性の高い価格を求めることができた。

収益価格は、不動産価格の収益面に着目して試算した価格である。本件では、純収益や還元利回り等を適切に査定したので、精度・規範性の高い試算価格を求めることができた。

以上の検討に加え、目的物件は単身者向け住戸であることを踏まえ、2試算価格を関連付けて、調整後の価格を次のとおり求めた。

① 積算価格	7,800,000円
② 収益価格	6,410,000円
③ 調整後の価格	7,000,000円

2. 評価額

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を行い、さらに滞納管理費等相当額の減価、その他の控除を考慮して、評価額を次のとおり決定した。

調整後の価格	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	評価額
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
7,000,000円	×1.00	×0.80	×0.70	—	= 3,920,000円

- ア. 調整後の価格：前記 1③
- イ. 市場性修正：修正の必要なし。
- 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て修正を行う。
- 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て修正を行う。
- オ. その他の控除：買受人の引受けとなる敷金等の預り金を控除する。本件は控除の必要なし。
- カ. 評価額：1 万円未満を四捨五入した。

第 6 参考価格資料

地価公示 杉並-14
所在： 杉並区高円寺南 3 丁目 433 番 8 ほか（高円寺南 3-52-2）
価格： 674,000 円／㎡
価格時点： 令和 7 年 1 月 1 日
位置： 「高円寺」駅から道路距離 520m
地積： 133 ㎡
供給処理施設： 上水道、都市ガス、下水道
接面街路： 南側 3.6m 区道
用途指定等： 第 1 種中高層住居専用地域、指定建蔽率 60%、指定容積率 200%、準
 防火地域
地域の概要： 戸建住宅やアパート等の建ち並ぶ住宅地域。

第 7 附属資料

位置図

公図写し（A3 判を A4 判に縮小）

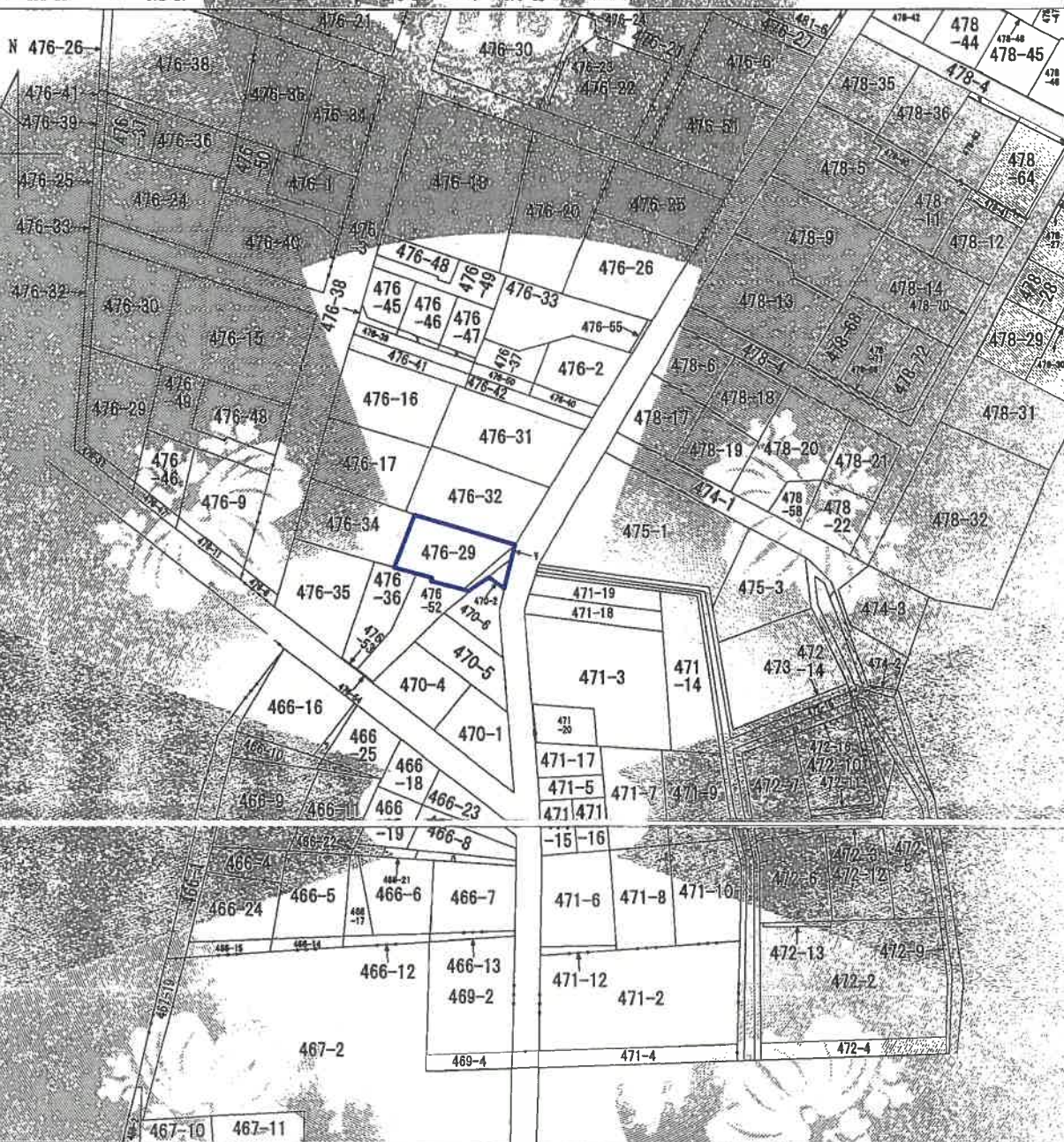
建物図面・各階平面図写し（同上）

以 上

令和 7 年 9 月 22 日
評価人 不動産鑑定士
菱 村 寛



1 481-14 2 466-20 3 472-18 4 472-3 5 475-28 6 475-44
 0 481-15 1 472-17 2 472-19 3 478-25 4 476-43 5 475-44



(注) 地図に準ずる図面は、土地の図面を明瞭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、これに代わるものとして繰り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。



請求部	所在	杉並区高田寺北三丁目			地番	470番2
出力縮尺	1/600	精度	図区分	座標系	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備考	種類	旧土地台帳附属地図
				備考	備考	備考

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した図面である。

令和7年6月9日

東京法務局杉並地務所

地図整理番号：M28660

(1/2)

登記年月日：平成2年2月8日

これは図面に記載されている建築物の平面図であり、
令和7年6月9日 東京建築図形設計事務所

各階平面図

建物図面

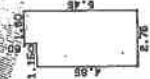
図面番号

高円寺北3丁目476番地29

建物の所在

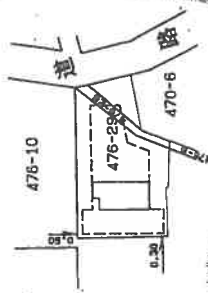
杉並区高円寺北3丁目476番地29・476番地28・470番地2

103



求積表

$0.60 \times 1.60 = 0.9600$
 $4.85 \times 2.75 = 13.3375$
合計 14.2975
床面積 14.29 m²



建物の所在
部分工費

53282

作成者 土橋 誠二

申請人

縮尺 1/500

(東京建築図形設計事務所)