

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 8年 1月 7日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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22日 午前 9時00分から 令和 8年 1月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 4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 2月13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 2月 5日 午前 9時20分から 令和 8年 2月 9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 8年 1月 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6,810,000 5,448,000	一括	1,362,000	22,106	4,736
1	10,000				
2	6,800,000				
</					



物 件 目 録

1 所 在 杉並区下高井戸四丁目

地 番 296 番 2

地 目 宅地

地 積 87.51 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 10000 分の 459

2 (一棟の建物の表示)

所 在 杉並区下高井戸四丁目 296 番地 9

建物の名称 グリーンレーン桜上水

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下高井戸四丁目 296 番 9 の 107

建物の名称 107

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 14.35 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 杉並区下高井戸四丁目 296 番 9

地 目 宅地

地 積 277.03 平方メートル

物 件 目 録

(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 10000分の459

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年12月10日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

転借人Bが占有している。原賃借人ユーアンドアールホテルマネジメント株式会社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 杉並区下高井戸四丁目
地 番 296 番 2
地 目 宅地
地 積 87.51 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 10000 分の 459

2 (一棟の建物の表示)

所 在 杉並区下高井戸四丁目 296 番地 9

建物の名称 グリーンレーン桜上水

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下高井戸四丁目 296 番 9 の 107

建物の名称 107

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 14.35 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 杉並区下高井戸四丁目 296 番 9

地 目 宅地

地 積 277.03 平方メートル



物 件 目 録

(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 10000分の459

所有者 A



令和7年(ケ)第 428号
令和7年10月15日 受理
令和7年12月 2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 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 所 在 杉並区下高井戸四丁目
地 番 296番2
地 目 宅地
地 積 87.51平方メートル
共有者 A 持分10000分の459

2 (一棟の建物の表示)

所 在 杉並区下高井戸四丁目296番地9
建物の名称 グリーンレーン桜上水

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下高井戸四丁目296番9の107
建物の名称 107
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 14.35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 杉並区下高井戸四丁目296番9
地 目 宅地
地 積 277.03平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の459

所有者 A

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	杉並区下高井戸4丁目4番17号 付 近	
土 地	物件1	
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件1) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 公衆用道路に供されている。 ☐ 「占有者及び占有権原」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 平成 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 平成 年 月 日	
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)	
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)

(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	杉並区下高井戸4丁目4番17-107号 グリーンレーン桜上水	
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 8,190 円 修繕積立金 8,040 円	令和7年10月31日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月～ 令和 年 月分 計 円 ☐ 遅延損害金 円 (年利 %)
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
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 ☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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
(4 枚目)

占有者及び占有権原 (物2関係)

占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		ユーアンドオールホテルマネジメント株式会社	☐ 債務者 ■B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■その他 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 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 (賃借人会社担当者) ■文書 (■回答書 ■契約書)	■陳述 (賃借人会社担当者) ■文書 (■回答書 ■契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		令和7年4月15日	令和7年11月17日
最初の契約等	契約日	令和7年4月15日	令和7年11月13日
	期間	令和7年4月15日から ■令和9年4月14日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和7年11月17日から ■令和7年12月16日まで ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他 ()	☐ 所有者 ■その他 (賃借人 (転貸人))
当事者	借主	■占有者 ☐ その他 ()	■占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金 50,000 円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	金 96,000 円 (総額) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円
特約等		■転貸可 ☐	
その他		管理費 月額 5,000 円	・管理費 19,200 円 (総額) ・定期建物賃貸借契約
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(5 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
ユーアンドオールホテル マネジメント株式会 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、これをマンスリーマ ンションとして転貸しています。 (令和7年11月17日電話聴取)

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2建物は、関係人の陳述及び提出された回答書等から、ユーアンドオールホテルマネジメント株式会社が所有者から賃借しこれをマンスリーマンションとして転貸しているものとする。
- 3 物件2建物の占有状況は、関係人の陳述及び提出された回答書等の内容並びに現場の状況から、4枚目及び5枚目記載のとおり報告する。

以 上

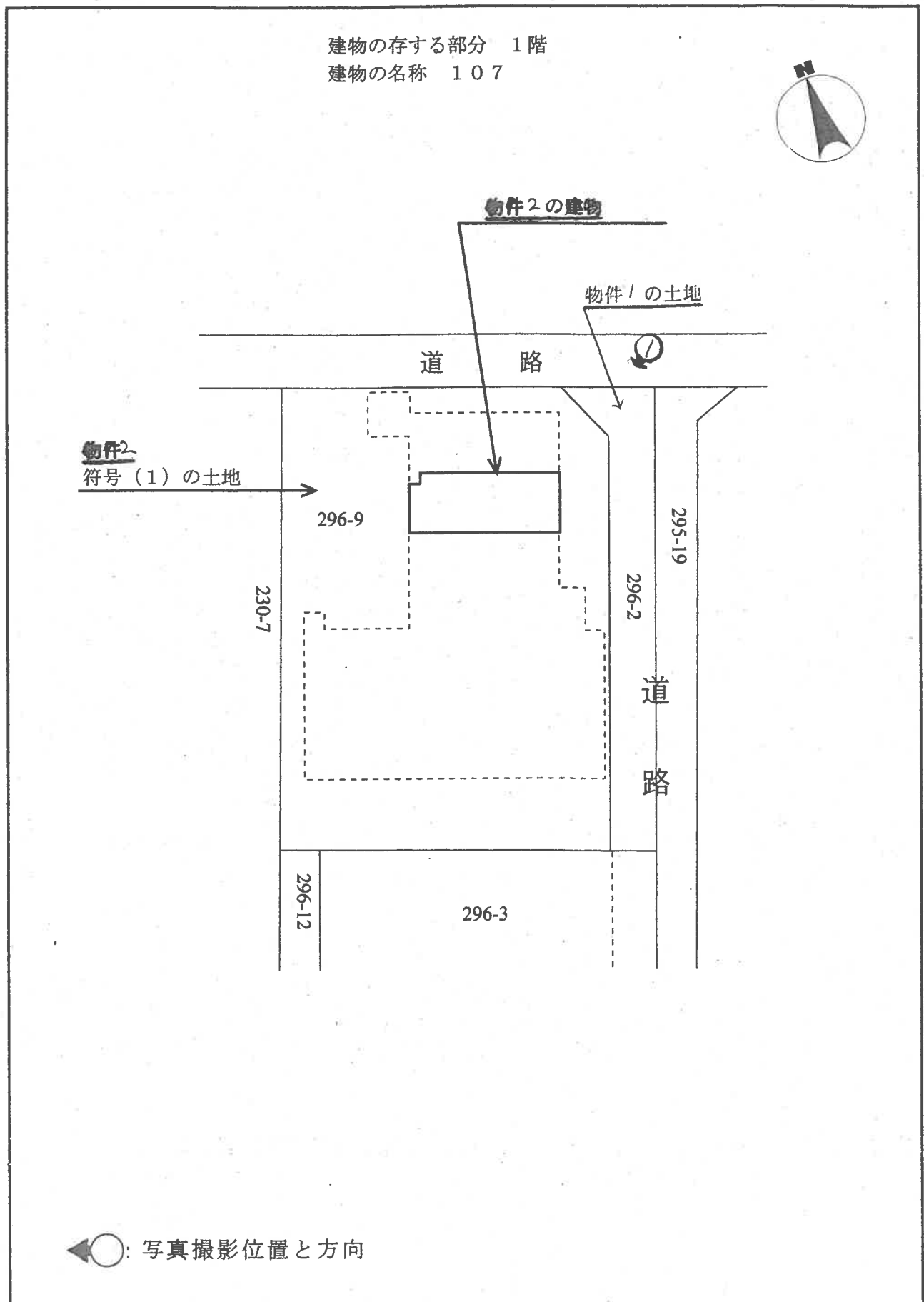
(調査経過用)

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10月31日 : - :	当庁 (郵便)	■所有者に対し、照会書送付
令和7年10月31日 15:00-15:20	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11月10日 : - :	当庁 (ファックス)	■管理費に関する調査
令和7年11月11日 9:30-9:50	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11月17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) 会社に 照会書送付
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11月11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
(8 枚目)

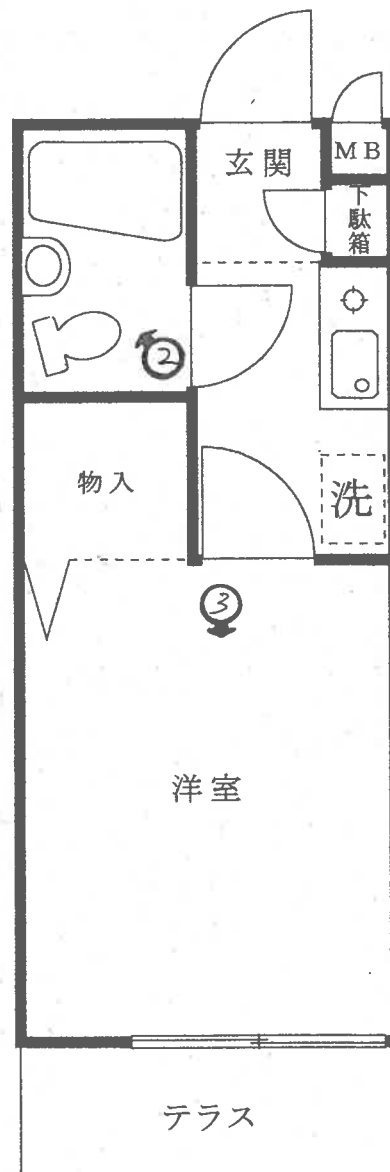
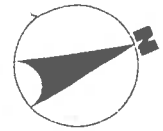
土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第428号



建物間取図

令和7年(ケ)第428号



←○: 写真撮影位置と方向

(10 枚目)

1



2



3



令和7年(ケ)第428号
令和7年11月11日 現地調査
令和7年12月 3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 6, 8 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1 0, 0 0 0 円
物件 2	金 6, 8 0 0, 0 0 0 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価格は公衆用道路としての価格であり、物件2価格は敷地権付区分所有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		(地目) 公衆用道路
2			(住居表示) 杉並区下高井戸4-4-17 (マンション名, 部屋番号) グリーンレーン桜上水 107号室
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 所 在 杉並区下高井戸四丁目
地 番 296 番 2
地 目 宅地
地 積 87.51 平方メートル
共有者 A 持分 10000 分の 459

2（一棟の建物の表示）

所 在 杉並区下高井戸四丁目 296 番地 9
建物の名称 グリーンレーン桜上水

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 下高井戸四丁目 296 番 9 の 107
建物の名称 107
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 14.35 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 杉並区下高井戸四丁目 296 番 9
地 目 宅地
地 積 277.03 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の459

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

位 置 ・ 交 通	京王線「桜上水」駅より北西方道路距離約720m（徒歩約9分），コミュニティバス停留所「宗源寺」より北西方道路距離約240m（徒歩約3分），杉並区下高井戸四丁目4番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	公園隣接している小規模共同住宅，一般住宅等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 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 第一種低層住居専用地域 60％ 150％ 準防火地域 最高高さ10m第一種高度地区，最低敷地面積 60㎡，日影規制区域，杉並区景観計画区域 （一般地域）
画 地 条 件 （土地の符号1）	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	277.03㎡（他に物件1公衆用道路あり） ほぼ長方形 間口約20m，奥行約14m（土地の符号1） ほぼ等高，地勢はほぼ平坦 特になし
接 面 道 路 状 況 等	東側幅員約3.6m私道（建築基準法第42条1項5号）に接する。	
土地の利用状況等	土地の符号1は，物件2を含む一棟の建物敷地の用に供されている。物件1は，土地の符号1が東側で接する私道（建築基準法第42条1項5号）の共有持分として，アスファルト舗装された公衆用道路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 （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（土地の符号1） 10000分の459（土地の符号1）

特 記 事 項	① 西側幅約1.8m通路及び北側幅約2m通路は建築基準法上の道路ではない。 ② 東京都都市整備局都市づくり政策部緑地景観課公園計画担当附属の都市計画公園区域線図によると，都市計画公園（玉川上水緑地）の区域線が北側に重なっている可能性を否定できない。当該都市計画公園は計画決定段階であるが，土地の符号1の一部が当該都市計画区域に該当する場合は，当該部分については，再建築の際に都市計画法第53条1項に基づく許可を要する。
---------	---

2 建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	グリーンレーン桜上水	
建 物 の 用 途	共同住宅（総戸数 20 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	昭和 62 年 3 月 16 日新築 約 39 年 約 11 年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 延床面積 382.86 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼，吹付タイル等 タイル貼，天然石等
設 備 等	オートロック，集合郵便受，共用廊下等あり	
建 物 の 品 等	中級下位	
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	グリーンレーン桜上水管理組合 日本ハウズイング株式会社 管理会社による管理
管 理 の 状 況	劣っている	
特 記 事 項	特になし	

(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	1 階 (107 号室) 主要開口部の方位：南東	
床 面 積	専 有 面 積	14.35 m ²
	共用部分を含む現況床面積	17.53 m ²
間 取 り	1K	
バルコニー等	南東向きテラスがあるが、当該テラスは共用部分でもある。	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 クッションフロア等 ビニールクロス貼等 キッチン, ユニットバス・トイレ等 なし
保守管理の状態	普通である。特に目立った破損箇所等は見当たらなかった。	
管 理 費 等	管 理 費	8,190 円 (月額) (令和 7 年 10 月 31 日現在, 以下同じ)
	修 繕 積 立 金	8,040 円 (月額)
	遅 延 損 害 金	
	滞 納 額	滞納はない
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 7 年 4 月 15 日 契約期間：令和 7 年 4 月 15 日から令和 9 年 4 月 14 日まで 月額賃料：50,000 円 管理費月額：5,000 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：令和 7 年 11 月 17 日 契約期間：令和 7 年 11 月 17 日から令和 7 年 12 月 16 日まで 月額賃料：96,000 円 管理費月額：19,200 円 敷金：なし 定期建物賃貸借契約	
特 記 事 項	賃借人はマンスリーマンションとして転貸している。	

第5 評価額算出の過程

物件2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。

なお、物件1土地については、現況地目は公衆用道路であり、単独での市場価値を認めがたいので、評価額は最低価格として10,000円と判定した。

以下においては、物件2の評価のみ示すこととする。

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	× 17.53	× 0.18	= 1,240,000

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39年、経済的残存耐用年数約11年、観察減価率20%(保守管理の状況を考慮した)
- ・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 = 11年÷(39年+11年)×(1-0.20)=0.18 (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

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		土地の符号1の 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				
611,000	× 1.01	× 277.03	× 1.0	× 459/10000	= 7,850,000

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。

地価公示 杉並-45

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$594,000 \text{ 円/㎡} \times 109/100 \times 100/100 \times 100/106 = 611,000 \text{ 円/㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

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：特になし

地 域 格 差：公示地等の所在地域は対象地域と比較して、環境条件等の地域要因等は優れている。

イ 個 別 格 差：通路接面あり(2方向は建築基準法上の道路ではない)+1%、北側都市計画公園±0%、計+1%(1.01)と判定した。

ウ 地 積：土地の符号1の登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 敷地権の割合：土地の符号1の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
(1,240,000	+ 7,850,000)	× 1.00	× 1.00	× 1.00	= 9,090,000

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等を斟酌して補正した。

エ 個 別 格 差：階層別補正…1.00（対象1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 1.00×1.00×1.00=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整理を行った。

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。

《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 (4.5%)	正味復帰 価格の現価 $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ=キ キ
807,927 円 (10.2%)	383,340 円	4.6%	8,083,474 円	0.8763	7,083,548 円 (89.8%)	7,900,000 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

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

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、10万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

物件2について、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、積算価格と収益価格を考慮して、端数処理の上、調整後の価格とした。

① 積 算 価 格	9,090,000 円
② 収 益 価 格	7,900,000 円
③ 調整後の価格	8,500,000 円

2 評価額の判定

物件2については、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。

なお、前記のとおり、物件1については、価格は10,000円と判定した。

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	その他の控除 (円) オ	物件2評価額 (円) カ
8,500,000	×1.00	×0.80			= 6,800,000

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減価を行った。本件の場合はない。

オ 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。

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

地価公示価格（杉並－45）

所 在：杉並区下高井戸一丁目180番6

住 居 表 示：下高井戸1-34-5

価 格：594,000円/㎡

位 置：京王線「桜上水」駅より道路距離約540m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：214㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：西側幅員約4m私道に接する中間画地

用 途 指 定 等：第一種住居地域（建蔽率60％，容積率200％）

準防火地域

地 域 の 概 要：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（法務局備付のA3をA4へ縮小したもの）

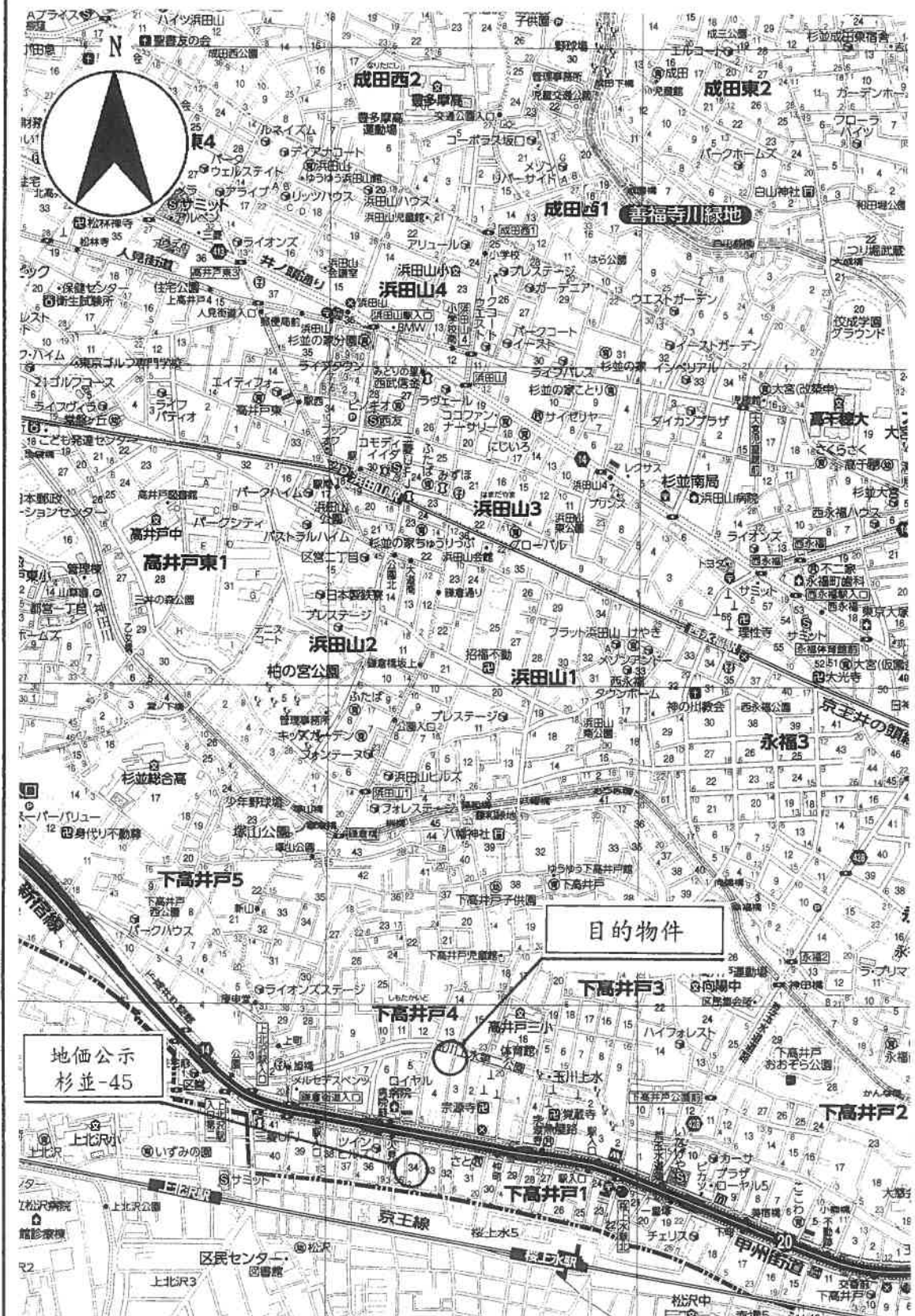
以 上

令和7年12月3日

評価人 不動産鑑定士

曾我 一郎

位置図



A detailed map of a residential area, likely a subdivision, showing numerous lots. The lots are numbered in the 230, 295, and 296 series. A north arrow is located in the top left corner. Lot 296-9 is highlighted with a thick black border. The map shows a grid-like layout of lots with various numbers and some smaller sub-lots.

Key lot numbers visible include:

- 299-3, 299-9, 299-1, 299-6, 299-5, 299-4, 299-8, 299-2
- 230-17, 230-16, 230-15, 230-14, 230-13, 230-12, 230-11, 230-10, 230-6
- 296-9 (highlighted), 296-2, 296-3, 296-4, 296-15, 296-14, 296-5, 296-6
- 295-1, 295-17, 295-18, 295-6, 295-11, 295-9, 295-8, 295-20, 295-16, 295-15, 295-3
- 233-10, 233-25, 233-11, 233-21, 233-24, 233-31, 233-29, 233-22, 233-1, 233-4, 233-9

Other labels include "5002" and "420-5" at the top.

1 : 600

登記年月日：昭和62年4月16日

各階平面圖

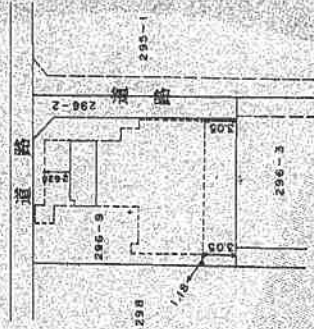
面
圖
物
建

家屋番号	下高井戸四丁目 296-9-107
建物の所在	杉並区下高井戸



求積表

積	被	面積
6.12	1.91	11.6892
5.61	0.475	2.66475
	合計	14.35395
	床面積	14.35395 m ²



建築物の存する部分一階

213760

作製者	昭和62年3月20日	縮尺	1/250
作年月日			

申請人		1/500
-----	--	-------

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7月15日 東京法務局杉並出張所

제품 소개