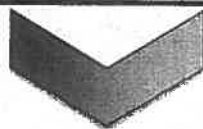


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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26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 2月10日 午前 9時00分から 令和 8年 2月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2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 8年 3月 5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26日 午前 9時20分から 令和 8年 3月 2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26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	15, 200, 000 12, 160, 000	一括	3, 040, 000	53, 136	11, 385
1	7, 810, 000				
2	7, 390, 000				



物 件 目 録

1 所 在 練馬区豊玉上二丁目
地 番 13番8
地 目 宅地
地 積 582.52平方メートル
共有者 A 持分10000分の463

2 (一棟の建物の表示)

所 在 練馬区豊玉上二丁目13番地8
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 296.37平方メートル
2階 296.76平方メートル
3階 291.24平方メートル
4階 260.30平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊玉上二丁目13番8の7
建物の名称 203
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 46.23平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 15 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 2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和 9 年 10 月 31 日まで

賃 料 月額 131,000 円

賃料前払 なし

敷 金 260,000 円

保証金 なし

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。

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 練馬区豊玉上二丁目
地 番 13番8
地 目 宅地
地 積 582.52平方メートル
共有者 A 持分10000分の463

2 (一棟の建物の表示)

所 在 練馬区豊玉上二丁目13番地8
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 296.37平方メートル
2階 296.76平方メートル
3階 291.24平方メートル
4階 260.30平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊玉上二丁目13番8の7
建物の名称 203
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 46.23平方メートル
所有者 A



令和7年(ケ)第 432号
令和7年10月 2日 受理
令和7年11月26日 提出
(評価人 菱村 千枝)

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 練馬区豊玉上二丁目
地 番 13番8
地 目 宅地
地 積 582.52平方メートル
共有者 A 持分10000分の463

2 (一棟の建物の表示)

所 在 練馬区豊玉上二丁目13番地8
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 296.37平方メートル
2階 296.76平方メートル
3階 291.24平方メートル
4階 260.30平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊玉上二丁目13番8の7
建物の名称 203
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 46.23平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	練馬区豊玉上2丁目13番13-203号 ライオンズマンション桜台	
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 ☐ 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 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	☒ 月額は次のとおり 管理費 12,130 円 修繕積立金 15,180 円 外部協力金 (年額) 10,000 円	令和7年10月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年9月～令和7年10月分 計 702,750 円 ☒ 遅延損害金 38,941 円 (年利 3%)
管理費等照会先	株式会社サニーライフ	
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 ☐ その他の者 上記の者が本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 ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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、「☒」の箇所の記載のとおり
(2 枚目)

(占有関係用 (単独))

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 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ B (占有者) ☐ ()) の陳述 / ☒ 提示文書 (回答書・契約書) の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成7年10月 日	
最初の 契約等	契約日	平成 年 月 日	
	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和7年11月 1日から ☒ 令和9年10月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金131,000円 ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (☒ 敷金260,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		・管理費は賃料に含む。	
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	

(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
B (賃借人)	1 本件建物は、私が所有者から賃借し、居宅として使用しています。 2 入居時の契約書等はなくなってしまいましたが、平成7, 8年頃から本件建物に居住しています。 その間、所有権の移転に伴い、何度か賃貸人が変更になっています。 また、管理会社(貸主代理会社)も何度か変更になっており、現在の管理会社に問い合わせましたが、以前の契約書等は管理していないとのことでした。 (令和7年10月 8日電話聴取) (令和7年10月15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 賃借人 B の契約開始時期は、関係人の陳述及び提出した回答書の内容並びに水道供給契約に関する照会結果から、平成 7 年 10 月と判断した。
- 3 物件 2 建物の占有状況は、関係人の陳述、賃借人 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)

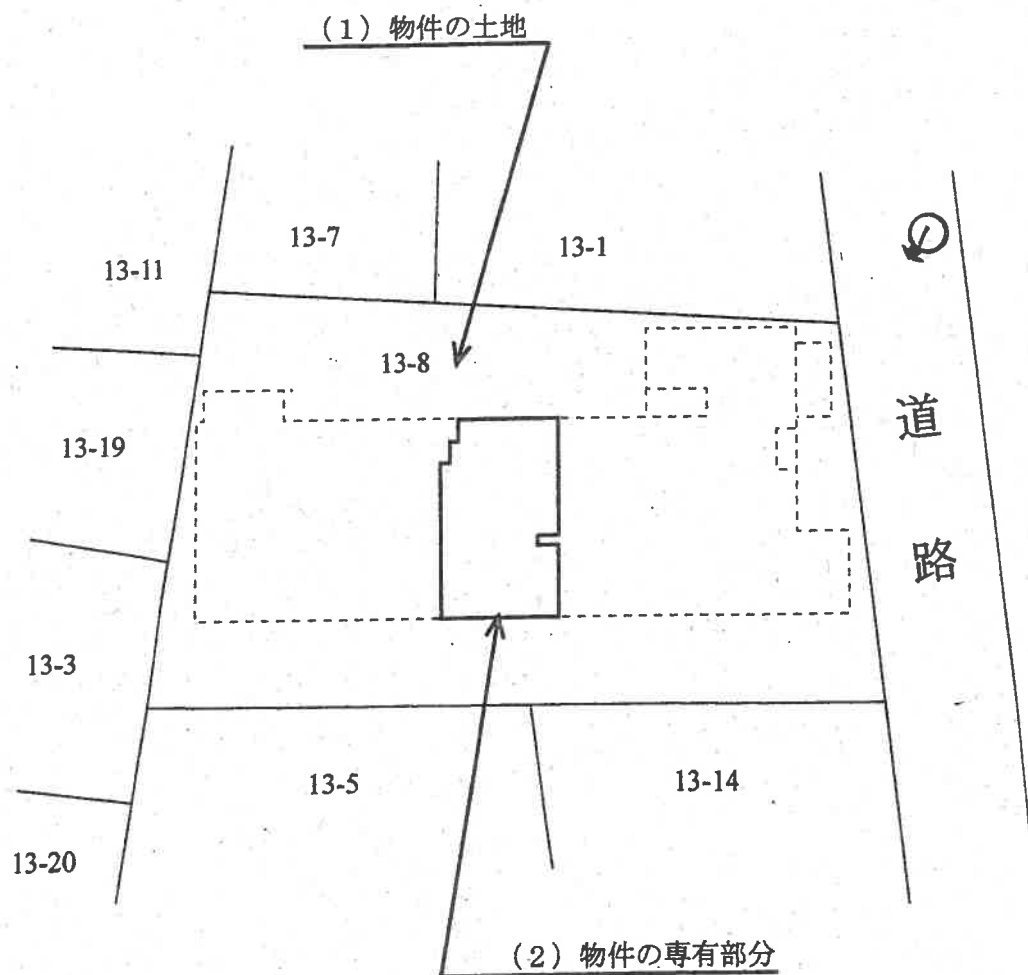
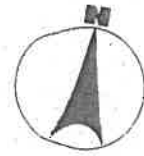
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月3日 : - :	当庁 (郵便)	■所有者に対し、照会書送付
令和7年10月3日 15:00-15:20	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 ■居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和7年10月7日 : - :	当庁 (ファックス)	■管理費に関する調査
令和7年10月8日 : - :	当庁 (電話)	■賃借人 B に 電話聴取
令和7年10月10日 : - :	当庁 (郵便)	■水道供給契約に関する照会
令和7年10月14日 12:50-13:00	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人を同行
令和7年10月15日 : - :	当庁 (電話)	■賃借人 B 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10月14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432号

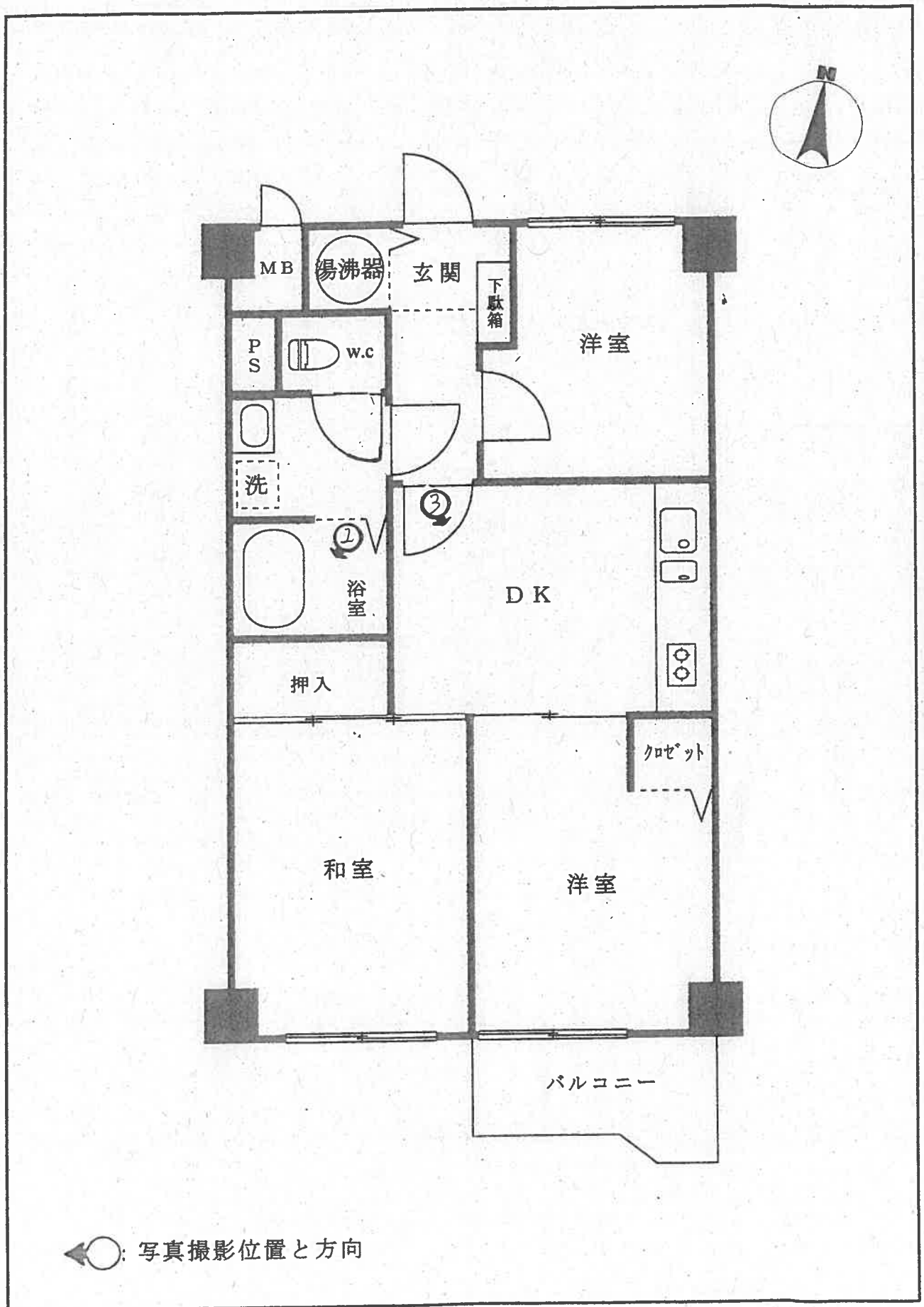
建物の存する部分 2階
建物の名称 203



←○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和7年(ケ)第432号



1



2



3



令和 7 年（ケ）第 432 号

令和 7 年 10 月 14 日 現地調査

令和 7 年 11 月 27 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 菱 村 千 枝

第 1 評価額

一括価額	
金 15,200,000 円	
物件 1 (土地)	金 7,810,000 円
物件 2 (建物)	金 7,390,000 円

1. 一括価格は、物件 1 及び 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 2 の内訳価格は、物件 1 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 1 の内訳価格は、当該土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）等の特殊性を反映した価格とする。
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化は、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ものである。

第 3 目的物件

番号	所在等／登記	現況
物件 1	次の物件目録記載のとおり。	
物件 2	次の物件目録記載のとおり。	住居表示：練馬区豊玉上 2 丁目 13 番 13 号 マンション名：ライオンズマンション桜台 部屋番号：203 号
番号	特記事項	

※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 練馬区豊玉上二丁目
地 番 13番8
地 目 宅地
地 積 582.52平方メートル
共有者 A 持分10000分の463

2 (一棟の建物の表示)

所 在 練馬区豊玉上二丁目13番地8
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 296.37平方メートル
2階 296.76平方メートル
3階 291.24平方メートル
4階 260.30平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊玉上二丁目13番8の7
建物の名称 203
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 46.23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

位置・交通	西武池袋線「桜台」駅から南東方へ道路距離約 210m（徒歩約 3 分）、練馬区豊玉上 2 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	千川通りの背後にあり、中層の共同住宅、一般戸建住宅が建ち並ぶ地域。		
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	市街化区域	
	用途地域	第 1 種中高層住居専用地域	
	指定建蔽率	60%	
	指定容積率	200%	
	防火規制	準防火地域	
その他	20m 第 2 種高度地区、日影規制		
画地条件	地積（登記）	582.52 m ²	
	形状	略台形地	
	間口・奥行	北東側間口約 18m、奥行約 30m	
	地勢	ほぼ平坦	
	その他		
接面道路の状況等		北東側で現況幅員約 6m の舗装区道（建築基準法 42 条 1 項 1 号該当）に概ね等高に接面する中間画地。	
土地の利用 状況等	物件 2 を含む一棟の建物の敷地として利用している。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	あり	※供給処理施設における「あり」とは、前面道路に該当施設の本管が通っていることをいう。「なし」とは同様に施設管が通っていないことをいう。「不明」とは前面道路に施設管が通っているか否かが確認できない場合をいう。
	都市ガス	あり	
	下水道	あり	
目 的 物 件 の 敷地利用権	権利の種類	所有権（敷地権登記はない）	
	持分割合	10000 分の 463	
特記事項	練馬区ハザードマップに、想定浸水記載がある。		

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	ライオンズマンション桜台	
建物の用途	共同住宅（住宅総戸数 22 戸）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	昭和 57 年 1 月 14 日新築（登記）
	経過年数	約 44 年
	経済的残存耐用年数	約 16 年
構造等	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
	延床面積	1,144.67 m ² （登記）
	その他	
仕様	外壁	タイル貼ほか
	その他	格別なものはなし
設備等	集合郵便受、ごみ置場、自転車置場ほか エレベーターはない。	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理会社	株式会社サニーライフ
	管理形態	委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	□建築確認等（建築計画概要書等による）	
	建築確認	確認済証：第 2690 号（昭和 56 年 2 月 16 日） 検査済証：第 2690 号（昭和 57 年 1 月 25 日）
	建築主	晟智建設株式会社
	土地	敷地面積 582.09 m ²
	計画建物	鉄筋コンクリート造 4 階 共同住宅 延べ面積 1,164.18 m ²
	○調査日現在、外壁修繕・防水等を含む大規模修繕工事を実施中である。	
	○旧耐震基準により設計された建物であるとみられる。	

(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（203 号室）・中間住戸 主要開口部の方位：南東向き	
床面積	専有面積	46.23 m ² （登記）
	現況床面積	53.06 m ² （共用部分の按分面積を含む現況床面積）
間取り	3DK	
バルコニー等	バルコニーは南東側にある。	
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、畳ほか キッチン、ユニットバス、トイレ、電気湯沸器ほか 格別なものはない
保守管理の状態	やや劣る。	
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 12,130 円（令和 7 年 10 月 31 日現在、以下同じ） 月額 15,180 円 外部協力金 年額 10,000 円 702,750 円 38,941 円
利用状況等	下記建物の占有者等の状況一覧のとおり	
特記事項	経年による内装の劣化、建具の傷み等が随所にみられる。	

建物の占有者等の状況一覧

賃貸人等	賃借人	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金
所有者	個人	H7 年 10 月	R7.11.1 ～ R9.10.31	131,000 円	敷金 260,000 円
占有権原は賃借権。管理費は賃料に含む。					

第5 評価額算出の過程

本件は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。そこで、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	更地価格単価		地積 ウ	建付増減価 エ	共有持分 オ	建付地価格 カ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ				
1	669,000 円/㎡	×1.00	×582.52 ㎡	×0.95	×463/10000	=17,140,000 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、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。

地価公示地 練馬-20

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(規準価格)
563,000 円/㎡	×107/100	×100/100	×100/90	=669,000 円/㎡
(上3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：必要なし。
- ・地域格差：対象地域と比較した公示地等の所在地域の特性（駅接近性が劣る等）を考慮して、地域格差を査定した。

- イ. 個別格差：目的土地の画地条件等を総合的に考慮して、個別格差を査定した。
- ウ. 地積：登記数量
- エ. 建付増減価：建物の陳腐化等の要因を考慮して、修正率を査定した。
- オ. 共有持分：登記記録による。
- カ. 建付地価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

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、建物価格を次のとおり求めた。

物件番号	再調達原価 ア	現況床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
2	350,000 円/㎡	×53.06 ㎡	×0.24	=4,460,000 円

ア. 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ. 現況床面積：固定資産税・都市計画税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 44 年、経済的残存耐用年数約 16 年、観察減価率 10%（保守管理の状況を考慮）

・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：16 年 ÷（44 年 + 16 年）×（1－0.10）＝0.24（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. 敷地利用権等価格

物件番号	建付地価格 ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 ウ
1	17,140,000 円	×0.40	場所的利益	=6,860,000 円

ア. 上記 1①

イ. 敷地利用権等割合：場所的利益の価値割合は、法的保護が期待できるか否か、建物の性質等を総合的に勘案して査定した。

ウ. 敷地利用権等価格：1 万円未満四捨五入の端数処理を行った。

3. 積算価格

前記 1 で求めた基礎となる価格について、土地は敷地利用権等価格を控除し、建物は敷地利用権等価格を加算し、さらに、価格補正、個別格差等の修正を施して、積算価格を次のとおり求めた。

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	(17,140,000)	−6,860,000)	×1.20	×1.00	−	=12,340,000	47.6%
2	(4,460,000)	+6,860,000)	×1.20	×1.00	×1.00	=13,580,000	52.4%
積算価格 (合計)						25,920,000	100%

- ア. 基礎となる価格：前記 1、2
- イ. 敷地利用権等価格：前記 2②
- ウ. 価格補正：周辺の類似マンション住戸の取引価格水準などを考慮して、補正率を査定した。
- エ. 個別格差：
 - ・階層別修正・1.00（エレベーターのない 4 階建の 2 階）
 - ・位置別修正・1.00（中間住戸）
 - ・その他修正・1.00
 - ・相乗積・ $1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$ （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。
- キ. 価格構成比：各物件の積算価格割合（小数第 2 位を四捨五入）

Ⅱ 収益価格の試算

目的物件の収益力を把握するため、現行の賃貸条件をもとに収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより保有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、保有期間末の復帰価格の現価を加算して、DCF 法（Discounted Cash Flow 法）による収益価格を次のとおり求めた。

ただし、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。

3年間の有効 純収益現価 の合計 ア	復帰価格の現価					収益価格 ア + カ = キ
	4年目の 有効純収益 イ	最終 還元利回り ウ	3年目期末の 復帰価格 $イ \div ウ \times (1 + 0.03)$ エ※1	複利現価率 オ※2	復帰価格の 現価 エ × オ = カ	
円 3,011,792 (20.2%)	円 925,480	6.3%	円 14,249,454	0.8372	円 11,929,643 (79.8%)	円 14,940,000 (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

$$1 \div (1 + 6.1\%)^3 = 0.8372 \text{ (小数点第 5 位を四捨五入)}$$

- 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（1年目～3年目）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引いた額の合計。
- 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。
- 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目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。
- エ. 3年目期末の復帰価格：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目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格。
- 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. 復帰価格の現価：保有期間終了後に得られる復帰価格の現在価値。
- 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復帰価格の現在価値の合計。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・建物価格を適切に査定した上、類似住戸の取引価格水準など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・規範性とも高い試算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、収益や還元利回り等を適切に査定したので、精度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、目的物件の典型的な買手は投資家であることを踏まえ、積算価格と収益価格を関連付けて、調整後の価格を次のとおり求めた。

① 積算価格	25,920,000円
② 収益価格	14,940,000円
③ 調整後の価格	20,500,000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施し、さらに滞納管理費等相当額、その他の控除を考慮して、評価額を次のとおり決定した。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	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 カ	評価額 (円) キ
1	20,500,000	×47.6%	×1.00	×0.80	×1.00	—	=7,810,000
2		×52.4%	×1.00	×0.80	×0.89	－260,000	=7,390,000
一括価格（合計）							15,200,000

- ア. 調整後の価格：前記 1③
- イ. 価格構成比：前記 I 3
- 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て、修正率を査定した。
- オ. 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等相当額及び代金納付に至る間の管理費等の予測滞納相当額を考慮した。
- カ. 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。
- キ. 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 練馬-20
所在： 練馬区豊玉北 2 丁目 5 番 2 (豊玉北 2-5-11)
価格： 563,000 円／㎡
位置： 「新江古田」駅から道路距離約 420m に位置する。
価格時点： 令和 7 年 1 月 1 日
地積： 236 ㎡
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接面街路： 北東 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 マンションのほか一般住宅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 (A3 判を A4 判に縮小)

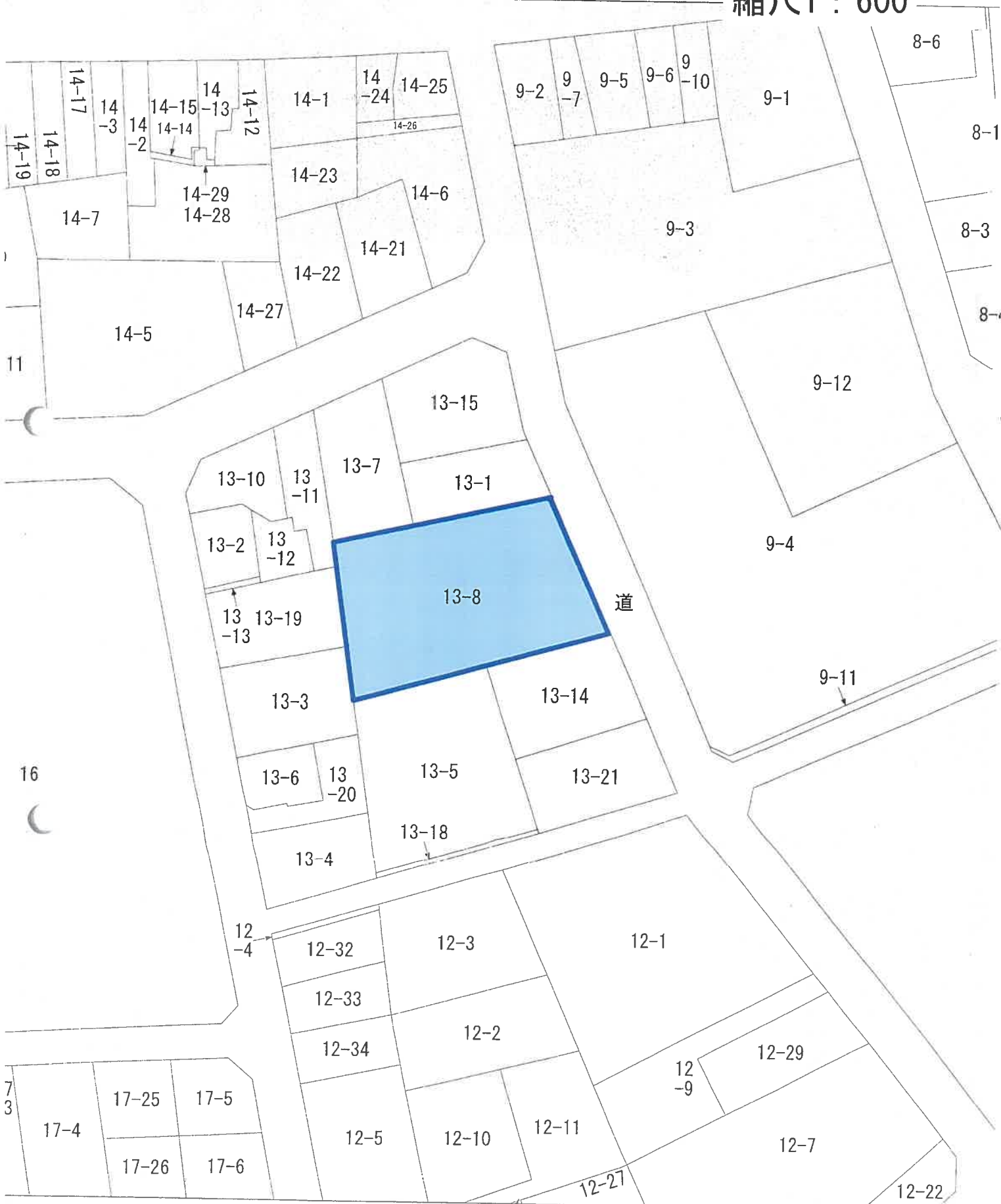
以 上

令和 7 年 11 月 27 日
評価人 不動産鑑定士
菱 村 千 枝



1 : 7,100 相当
地図使用承認(C)マッフル第7-023号

地図上の1センチは 約 71 メートル
印刷中心は 東経 139度39分53秒 北緯 35度44分12秒



、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るまでの間、これに代わるものとして備え付け土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地
番
区
域
目

豊玉上2丁目

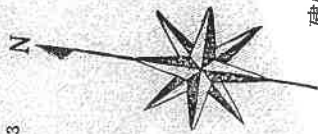
各階平面圖

家屋番号	豊玉上2丁目 13番8の7
------	------------------

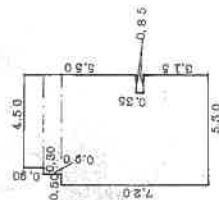
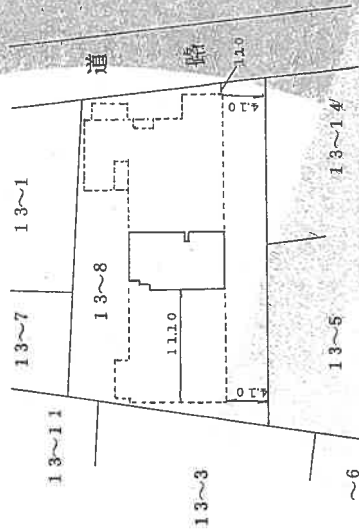
面圖
圖面
物平
建各

練馬区豊王上2丁目13番地8

建物番号 203



建築物の存する部分 2 階



7.20	×	5.30	=	38.1600
0.90	×	4.80	=	4.3200
0.90	×	4.50	=	4.0500
0.35	×	0.85	=	-0.2975
				合計 46232.5

床面積 4 6.2 3 m²

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

129930

縮尺 $\frac{1}{500}$

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。

(東京法務局練馬出張所管轄)

令和7年7月14日

東京法務局

张品田

地区整理番号: M90240