

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 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 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	11,810,000 9,448,000		2,362,000	35,957	7,703



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 練馬区中村南二丁目9番地8

建物の名称 ルーブル都立家政

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中村南二丁目9番8の407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 23.39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 練馬区中村南二丁目9番8

地 目 宅地

地 積 491.50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 91228分の2612



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 22 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	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 71,100 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 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。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 練馬区中村南二丁目 9 番地 8

建物の名称 ルーブル都立家政

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中村南二丁目 9 番 8 の 407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 23.39 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 練馬区中村南二丁目 9 番 8

地 目 宅地

地 積 491.50 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 91228 分の 2612



令和7年（ケ）第 298号
令和7年10月29日 受理
令和7年12月15日 提出
（評価人 在間 浩二）

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 練馬区中村南二丁目9番地8

建物の名称 ルーブル都立家政

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中村南二丁目9番8の407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 23.39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 練馬区中村南二丁目9番8

地 目 宅地

地 積 491.50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 91228分の2612

(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	練馬区中村南2丁目9番2-407号 ループル都立家政		
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 9,250 円 修繕積立金 5,550 円	令和7年11月18日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある	令和7年5月～ 令和7年11月分 計 103,600 円 ☐ 遅延損害金 円 (年利 %)
管理費等照会先	株式会社 TFD コミュニティ		
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 (2占))

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		株式会社リヴシステム	☐ 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 (使用者 C、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2年2月1日	令和6年2月11日
最初の契約等	契約日	令和元年 12月20日	令和6年2月2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	令和6年2月11日から ■令和8年2月10日まで 2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	☐ 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 71,100 円 (毎月 15 日限り 当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金 66,000 円 (毎月 27 日限り翌月分支払) ☐ 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		貸主は、前所有者から賃貸人の地位を承継している。	・管理費 月額 10,000 円 ・使用者 : C
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
(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
C (使用者) 株式会社リヴシステム 担当者（賃借人（転貸 人）会社担当者）	1 本件建物は、私の父である B が株式会社リヴシステムから賃借し、私が居宅として使用しています。 (令和7年11月20日面接聴取) 1 弊社は、本件建物を所有者から賃借し、転借人 B に転貸しています。 2 弊社は、本件建物前所有者と賃貸借契約を締結しており、本件賃貸借契約は、本件建物所有者が前所有者から賃貸人の地位を承継したものです。 (令和7年12月1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1建物は、関係人の陳述及び提出された回答書等から、株式会社リヴシステムが所有者から賃借しこれを転借人Bに転貸し、Bの子であるCが居宅として使用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

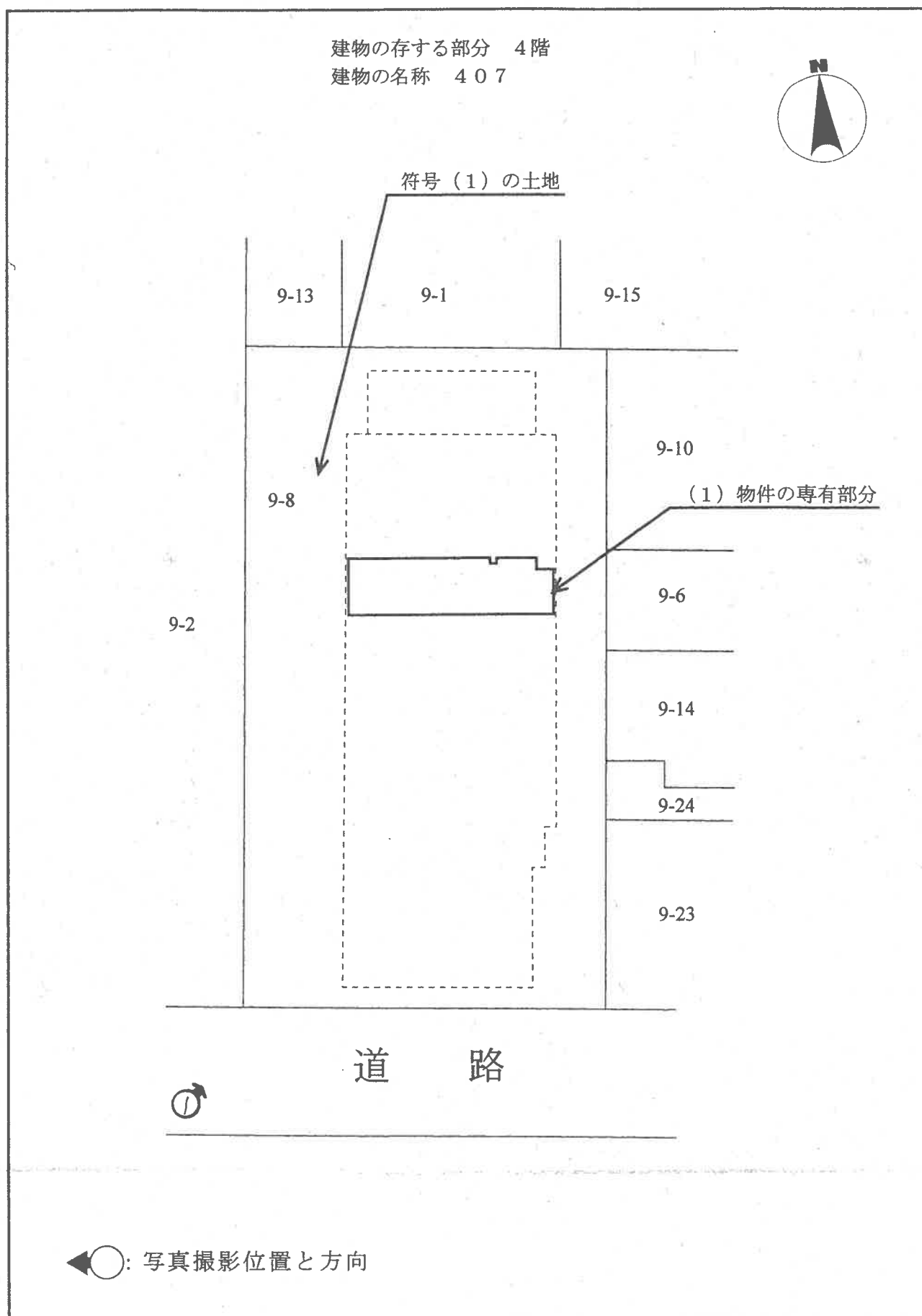
(調査経過用)

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11月 7日 : - :	当庁 (郵便)	■所有者に対し、照会書送付
令和7年11月 7日 12:30-12:50	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 ■居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和7年11月18日 : - :	当庁 (ファックス)	■管理費に関する調査
令和7年11月20日 8:20-8:40	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 ■使用者 C に 面接聴取
令和7年12月1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7年11月20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 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。 (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)

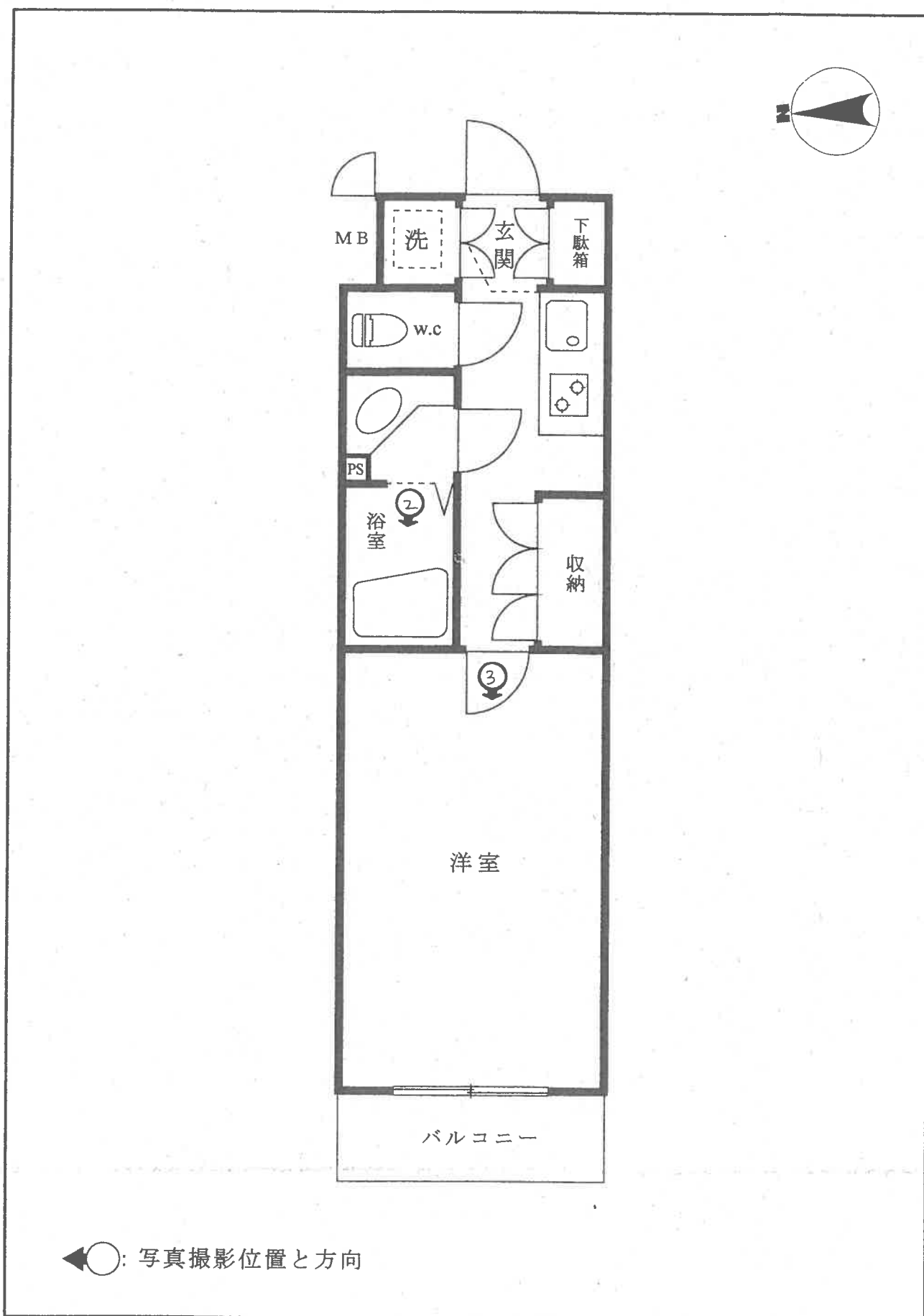
土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第298号



建物間取図

令和7年(ケ)第298号



1



2



3



令和 7 年（ケ）第 298 号
令和 7 年 11 月 20 日 現地調査
令和 7 年 12 月 15 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 在 間 浩 二

第 1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物 件 1	金 11,810,000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) 練馬区中村南2-9-2 (マンション名、部屋番号) ループル都立家政、407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 (一棟の建物の表示)

所 在 練馬区中村南二丁目9番地8

建物の名称 ルーブル都立家政

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中村南二丁目9番8の407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 23.39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 練馬区中村南二丁目9番8

地 目 宅地

地 積 491.50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 91228分の2612

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	西武新宿線「都立家政」駅の北方約600m（徒歩約8分） 練馬区中村南2丁目9番街区に位置する。 （距離は道路距離、附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅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 ぺ い 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% 200% 準防火地域 第2種高度地区（高さ制限12m） 日影規制5h-3h/1.5m、敷地面積の最低限度75㎡
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	491.50㎡（登記記録） 長方形 間口約16.3m、奥行約30.1m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南側で幅員約6.0mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号道路）にほ ぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	後記一棟の区分所有建物の敷地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	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり （基本的には前面道路 の施設管の有無を基 準とする）
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 91,228分の2,612
特 記 事 項	建築確認申請受付台帳記載事項証明書記載の敷地面積は491.02㎡であ る。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ループル都立家政	
建物の用途	共同住宅（総戸数36戸）	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成10年3月2日新築（登記記録） 約28年 約22年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 延973.58㎡（登記記録）	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 特になし
設備等	エレベーター、オートロック、ゴミ置場等。	
建物の品等	標準的	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり (株)TFDコミュニティ 委託管理
管理の状況	標準的	
特記事項	建築時期から見て建築資材にアスベストが含まれている可能性がある。	

(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	4階に位置する中間住戸（主たる開口部は西向き）	
床 面 積	専 有 面 積	23.39㎡（登記記録）
	共 用 部 分 を 含 む 現 況 床 面 積	28.00㎡
間 取 り	1 K	
バルコニー等	西向き	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、塩ビシート等 ビニールクロス等 キッチン、ユニットバス、トイレ、収納等 特になし
保守管理の状態	標準的（特記事項参照）	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	9,250円／月（令和7年11月18日現在、以下同じ） 5,550円／月 特になし 103,600円（令和7年5月分～令和7年11月分） 回答書に記載なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	次頁〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特 記 事 項	居室内の床に傷が見受けられた。 占有者によると特に不具合はないとのことである。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸借契約の概要

賃 貸 人 等	賃 借 人 等	占有開始日	現契約期間	月 額 賃 料	預 り 金 等
所有者	(株) リヴシス テム	R2. 2. 1	R2. 2. 1 } R12. 1. 31	71,100円	なし
占有権原は賃借権である。 賃借人が所有者から賃借し、転貸の用に供している。 賃貸人は前所有者から賃貸人の地位を承継している。					

転貸借契約の概要

転 貸 人 等	転 借 人 等	占有開始日	現契約期間	月 額 賃 料	預 り 金 等
(株) リヴシス テム	個人	R6. 2. 11	R6. 2. 11 } R8. 2. 10	66,000円	なし
占有権原は転借権である。 賃料の他に管理費として月額10,000円の支払あり。 転借人の子が居宅として使用し占有している。					

第5 評価額算出の過程

本件は区分所有建物の専有部分であり、地域の状況からみて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。

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
470,000	× 28.00	× 0.42	= 5,530,000

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価である。

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）を採用した。

ウ 現価率：経過年数約28年、経済的残存耐用年数約22年、保守管理の状態等を考慮した観察減価率5%。
耐用年数に基づく方法と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)
⇒ 22年 ÷ (28年 + 22年) × (1 - 0.05) = 0.42 (小数点第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		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	ウ	エ	オ	カ
525,000	× 1.00	× 491.50	× 1.00	× 2,612 / 91,228	= 7,390,000

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（形状、間口、奥行、規模等）が標準的な中間画地を想定した。

公示地 （練馬－72）

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 492,000 \text{ 円/㎡} & \times & 106.7/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & = & 525,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和7年1月1日から評価日までの推定地価変動率である。

標 準 化 補 正：公示地等は標準的画地であり補正は不要と判断した。

地 域 格 差：概ね同等と判断した。

イ 個 別 格 差：概ね標準的であり補正は不要と判断した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：減価は不要と判断した。

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
（ 5,530,000	＋ 7,390,000 ）	× 1.30	× 1.02	× 1.00	＝ 17,130,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：同一マンション及び周辺類似のマンションの価格水準等を考慮して補正した。

エ 個別格差：階層別補正…1.02（対象＝4階・基準階＝2階）

位置別補正…1.00（中間部屋）

その他…1.00（特になし）

⇒相乗積 $1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$ （小数第3位を四捨五入）

オ 占有減価修正：減価は不要と判断した。

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）

目的物件は、最先順位の抵当権に優先すると判断される賃借権が付着した区分所有建物であるので、現行の賃貸条件等を前提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とおり求めた。

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、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。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正 味 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 復 帰 価 格 ※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
1,650,584 (11.6%)	593,650	4.1	14,044,900	0.8916	12,522,400 (88.4%)	= 14,170,000 (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

$$1 \div (1 + 3.9\%)^3 = 0.8916 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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想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想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での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。

積算価格は、対象不動産を再調達する場合の費用性に着目して求めた価格であるが、本件においては市場性にも留意して求めたものである。

収益価格は、対象不動産が将来生み出すと予想される収益性に着目した理論的な価格で、投資用不動産の評価では重視される価格である。

積算価格と収益価格には開差が生じたが、目的物件に付着する賃借権は最先順位の抵当権に優先すると判断されることを考慮して、本件においては収益価格を重視し、積算価格を関連付け、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	17,130,000 円
② 収 益 価 格	14,170,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	15,060,000 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、更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）	評 価 額 （ 円 ）
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
15,060,000	× 1.00	× 0.80	× 0.98		= 11,810,000

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：必要なしと判断した。

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額相当額及び確定している遅延損害金の額を考慮した修正を行った。

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 (練馬-72)

所 在 : 練馬区中村南1丁目29番17

住 居 表 示 : 中村南1-29-15

価 格 : 492,000 円/㎡

位 置 : 「都立家政」駅、600m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 132㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北 6m 区道

用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
準防火地域

地 域 の 概 要 : 一般住宅、共同住宅等が多い住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

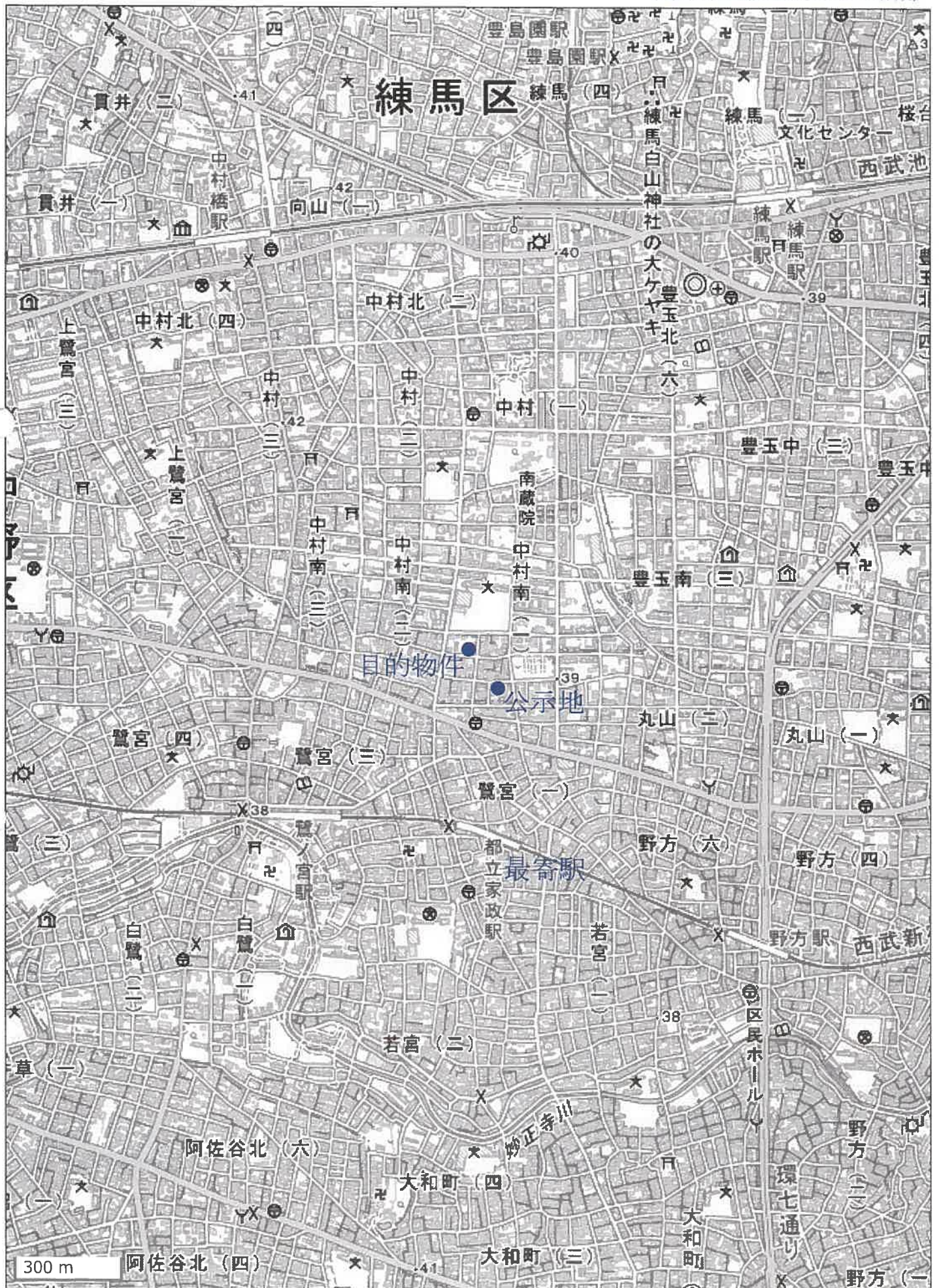
建物図面・各階平面図写

以 上

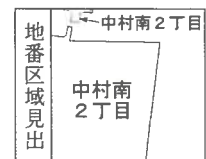
令和7年12月15日

評価人 不動産鑑定士

在 間 浩 二



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

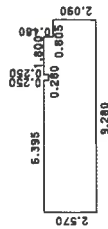


請求部	所在	練馬区中村南二丁目				地番	9番8			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

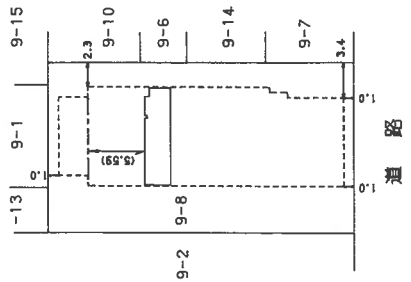
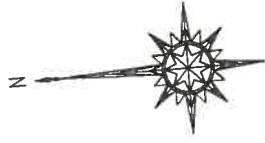
各階平面図

建物図面

家屋番号 中村南2丁目
9番8の407
建物の所在 練馬区中村南2丁目9番地8



求積表	
1) 6.395 x 2.570 =	16.435150
2) 0.280 x 2.320 =	0.649600
3) 1.800 x 2.570 =	4.626000
4) 0.805 x 2.090 =	1.682450
合 計	23.393200
床面積	23.39㎡



(建物の存する部分 4階)

166482

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500