

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

令和7年（ヌ）第227号－②

注 意 書

本件事件では、物件1～6に関し、1通の現況調査報告書で報告がなされていますが、売却手続においては、物件1～3と物件4～6を個別に売却します。

本件3点セットは物件4，5，6に関するものですので、現況調査報告書についても物件4，5，6に関する記載を参照して下さい。

東京地方裁判所民事第21部

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月10日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 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26日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月11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19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 3月12日 午前 9時20分から 令和 8年 3月16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 2月10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）
4～6	9,060,000 7,248,000	一括	1,812,000	36,525	7,826
4	2,780,000				
5	3,030,000				
6	3,250,000				



物 件 目 録

4 所 在 杉並区下高井戸一丁目

地 番 118番2

地 目 宅地

地 積 124.34平方メートル

共有者 株式会社ワイズプランニング 持分10000分の469

甲区順位76番で登記した持分

5 所 在 杉並区下高井戸一丁目

地 番 118番1

地 目 宅地

地 積 135.67平方メートル

共有者 株式会社ワイズプランニング 持分10000分の469

甲区順位76番で登記した持分

6 (一棟の建物の表示)

所 在 杉並区下高井戸一丁目118番地2、118番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床 面 積	1階	102.88平方メートル
	2階	103.69平方メートル
	3階	103.69平方メートル
	4階	103.69平方メートル
	5階	103.69平方メートル
	6階	103.69平方メートル
	7階	103.69平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下高井戸一丁目118番2の5



物 件 目 録

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 29.89平方メートル

所有者 株式会社ワイズプランニング



物 件 明 細 書

令和 8 年 1 月 9 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 吉 川 直 子

1 不動産の表示

【物件番号 4～6】

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 4～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 6】

株式会社ライフサービスが占有している。同人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

【物件番号 6】

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

4 所 在 杉並区下高井戸一丁目

地 番 118 番 2

地 目 宅地

地 積 124.34 平方メートル

共有者 株式会社ワイズプランニング 持分 10000 分の 469

甲区順位 76 番で登記した持分

5 所 在 杉並区下高井戸一丁目

地 番 118 番 1

地 目 宅地

地 積 135.67 平方メートル

共有者 株式会社ワイズプランニング 持分 10000 分の 469

甲区順位 76 番で登記した持分

6 (一棟の建物の表示)

所 在 杉並区下高井戸一丁目 118 番地 2、118 番地 1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積	1 階	102.88 平方メートル
	2 階	103.69 平方メートル
	3 階	103.69 平方メートル
	4 階	103.69 平方メートル
	5 階	103.69 平方メートル
	6 階	103.69 平方メートル
	7 階	103.69 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下高井戸一丁目 118 番 2 の 5



物 件 目 録

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 29.89平方メートル

所有者 株式会社ワイズプランニング



令和7年(ヌ)第 227号
令和7年10月28日 受理
令和7年12月 2日 提出
(評価人 梅本 淳史)

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 杉並区下高井戸一丁目

地 番 118 番 2

地 目 宅地

地 積 124.34 平方メートル

共有者 株式会社ワイズプランニング 持分 10000 分の 349

甲区順位 75 番で登記した持分

2 所 在 杉並区下高井戸一丁目

地 番 118 番 1

地 目 宅地

地 積 135.67 平方メートル

共有者 株式会社ワイズプランニング 持分 10000 分の 349

甲区順位 75 番で登記した持分

3 (一棟の建物の表示)

所 在 杉並区下高井戸一丁目 118 番地 2、118 番地 1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積	1 階	102.88 平方メートル
	2 階	103.69 平方メートル
	3 階	103.69 平方メートル
	4 階	103.69 平方メートル
	5 階	103.69 平方メートル
	6 階	103.69 平方メートル
	7 階	103.69 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下高井戸一丁目 118 番 2 の 1

物 件 目 録

種 類 事務所
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 1 階部分 2 4 . 8 6 平方メートル
所有者 株式会社ワイズプランニング

4 所 在 杉並区下高井戸一丁目

地 番 1 1 8 番 2

地 目 宅地

地 積 1 2 4 . 3 4 平方メートル

共有者 株式会社ワイズプランニング 持分 1 0 0 0 0 分の 4 6 9

甲区順位 7 6 番で登記した持分

5 所 在 杉並区下高井戸一丁目

地 番 1 1 8 番 1

地 目 宅地

地 積 1 3 5 . 6 7 平方メートル

共有者 株式会社ワイズプランニング 持分 1 0 0 0 0 分の 4 6 9

甲区順位 7 6 番で登記した持分

6 (一棟の建物の表示)

所 在 杉並区下高井戸一丁目 1 1 8 番地 2、1 1 8 番地 1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積 1 階 1 0 2 . 8 8 平方メートル
2 階 1 0 3 . 6 9 平方メートル

物 件 目 録

3階	103.69平方メートル
4階	103.69平方メートル
5階	103.69平方メートル
6階	103.69平方メートル
7階	103.69平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下高井戸一丁目118番2の5

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 29.89平方メートル

所有者 株式会社ワイズプランニング

(区分所有建物用2)

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1丁目18番14号 下高井戸ハイツ 1階		
建物	物件3		
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 事務所 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 8,100 円 修繕積立金 11,990 円	令和7年10月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和4年3月～令和7年10月分 計 882,900 円 ☐ 遅延損害金 円 (年利 %)	
管理費等照会先	株式会社アポーメンテナンス		
その他の事項			
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地 (物件1、2) ☐ 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
(4 枚目)

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1丁目18番14-203号 下高井戸ハイツ	
建 物		物件6	
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 居宅兼事務所 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 9,700 円 修繕積立金 14,240 円 令和7年10月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和4年3月～令和7年10月分 計 1,053,360 円 ☐ 遅延損害金 円（年利 %）		
管理費等照会先	株式会社アポーメンテナンス		
その他の事項			
土 地		物件4, 5	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件4, 5） ☐ 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
(5 枚目)

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件6 関係)

占有範囲	■全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ■株式会社ライフサービス		
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	令和2年10月1日		
最初の契約等	契約日	令和2年10月1日	
	期間	令和2年10月1日から ■令和4年9月30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		
現在の契約等	期間	令和4年10月1日から ☐ 令和 年 月 日まで 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50,000円 (毎月末日限り翌月分支払、消費税別) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他	・管理・共益費 月額8,000円 (消費税別)		
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
(6 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 (賃借人会社代表者)	1 物件6建物は、株式会社ライフサービスが所有者から賃借し、代表者である私が居宅兼事務所として使用しています。 2 物件6建物の賃貸借契約について、最初の契約の期間満了後、更新契約は締結せず、継続して賃料を支払い、使用しています。 3 物件6建物を賃借する際、室内はスケルトンの状態で、内装工事は賃借人会社が自己の費用で行いました。 契約では、退去時の原状回復は貸主と協議することとし、造作物等の買取請求はしないことになっています。 (令和7年11月20日面接聴取)

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3建物の占有状況は、集合郵便受けの表示、所有者会社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、4枚目記載のとおり報告する。
- 3 物件6建物の占有状況は、集合郵便受けの表示、表札の表示、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、5枚目及び6枚目記載のとおり報告する。

以 上

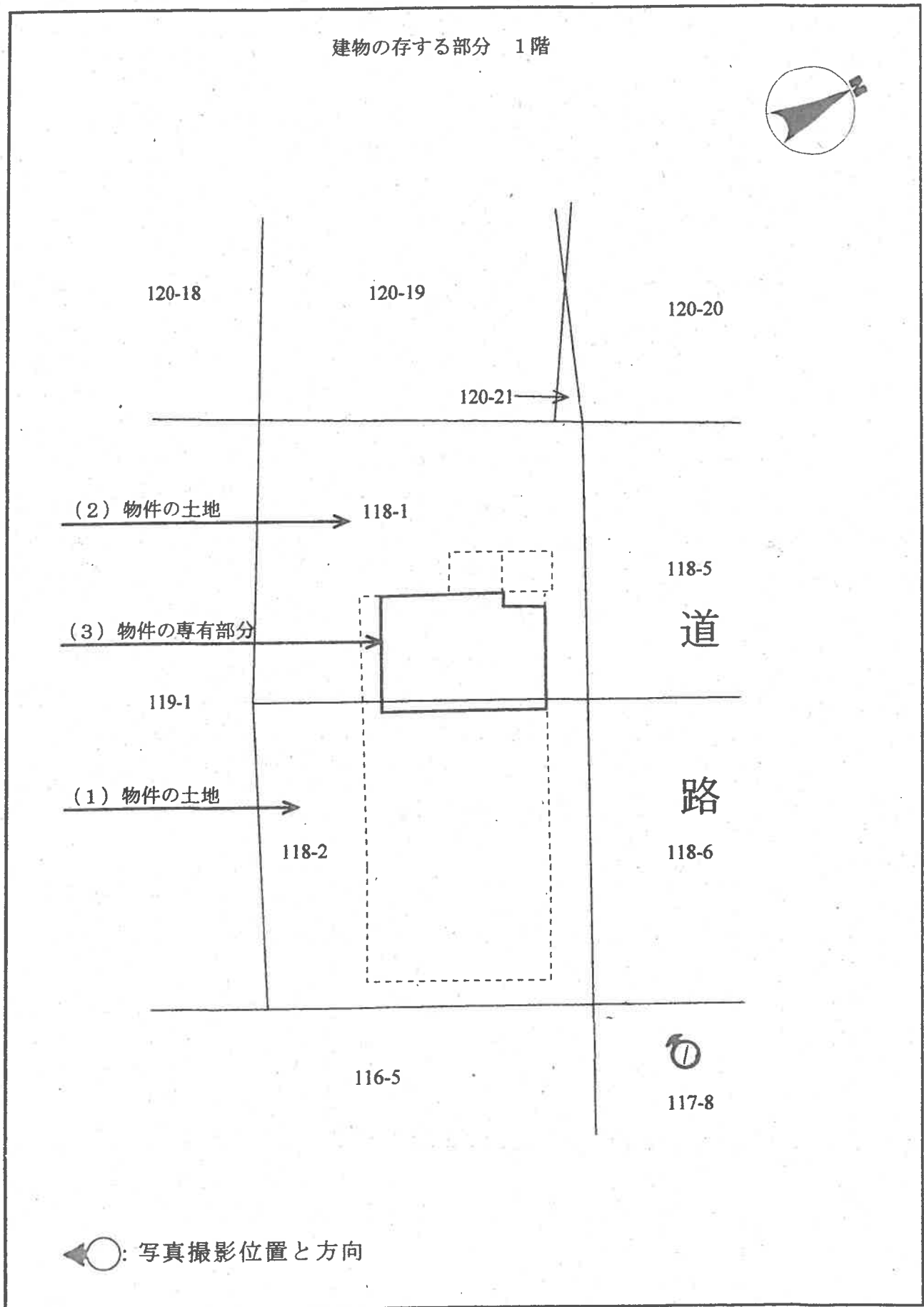
(調査経過用)

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 15:50-16:20	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 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 ☒ 賃借人会社代表者 B に 面接聴取
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7年11月20日 物件6につき、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20日 物件3につき、目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C を立ち合わせ、物件6賃借人会社代表者 B が所有者会社代表者 A から預かった鍵を用いて解錠し、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 5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
(9 枚目)

土地建物位置関係図

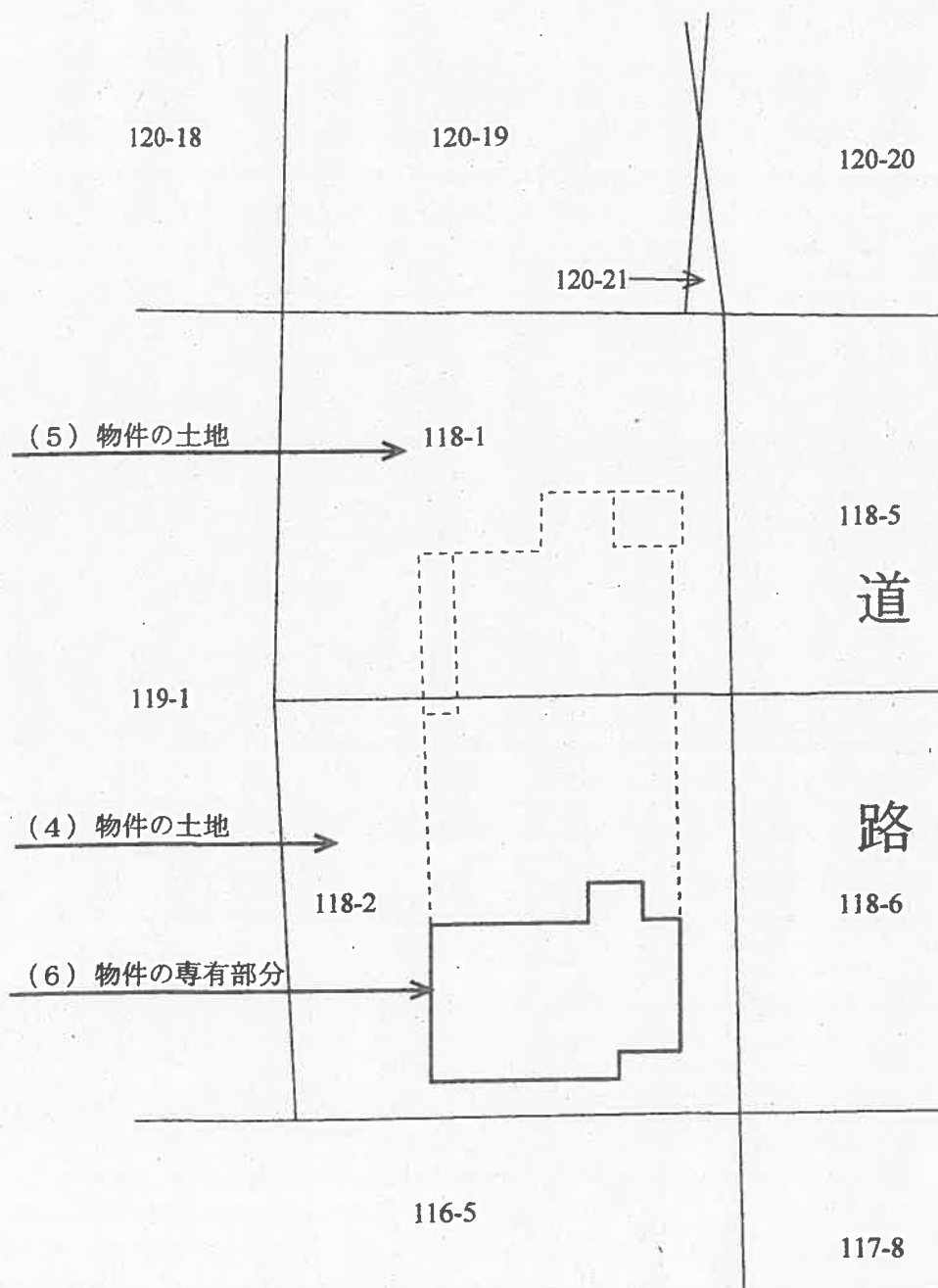
令和7年(ヌ)第227号



土地建物位置関係図

令和7年(ヌ)第227号

建物の存する部分 2階
建物の名称 203

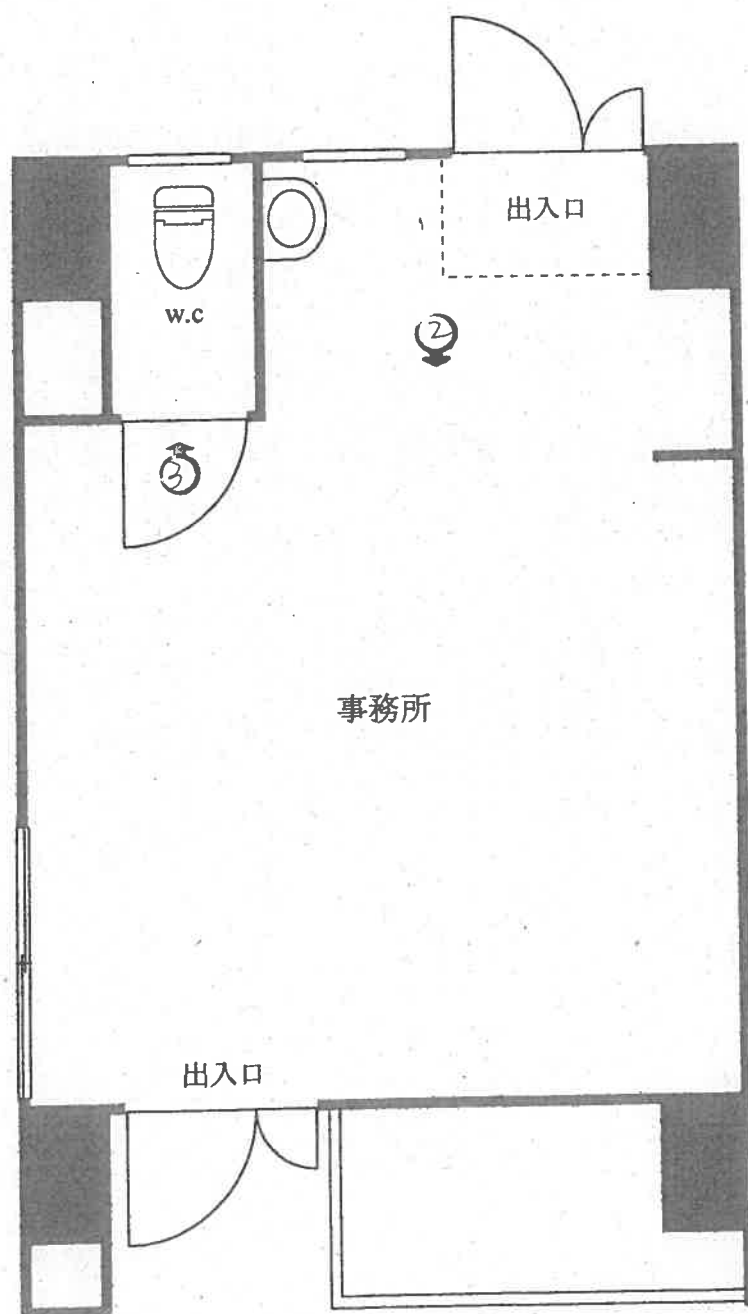


◀○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和7年(ヌ)第227号

(3物件の建物)



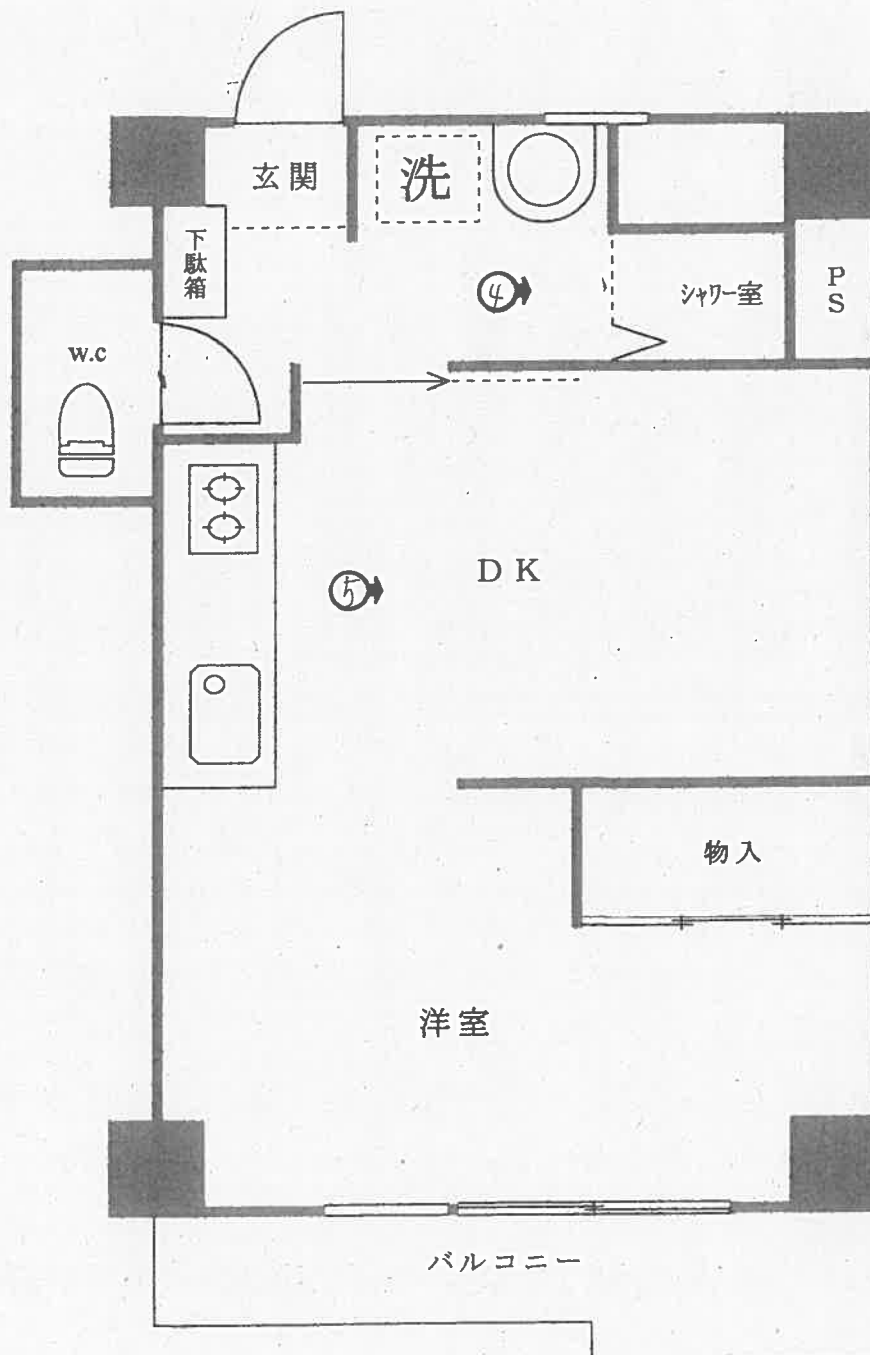
←○: 写真撮影位置と方向

(/ 2 枚目)

建物間取図

令和7年(ヌ)第227号

(6物件の建物)



←○: 写真撮影位置と方向

(13 枚目)

1



2



3



4



5



令和7年(又)第227-2号

令和7年11月20日現地調査

令和7年12月16日評価

東京地方裁判所 御中

不動産評価書

評価人 梅本淳史

第1 評価額

一括価格	
金 9,060,000 円	
内訳価格	
物件4 (土地)	金 2,780,000 円
物件5 (土地)	金 3,030,000 円
物件6 (建物)	金 3,250,000 円

- ① 一括価格は、物件4～6の各不動産について、一括売却（民事執行法第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4、5の内訳価格は、物件6のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件6の内訳価格は当該敷地利用権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、調査日以降に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
4	次頁物件目録記載のとおり		
5	次頁物件目録記載のとおり		
6	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 杉並区下高井戸一丁目18番14号 (マンション名、部屋番号) 下高井戸ハイツ 203号室
	特 記 事 項		
	なし		

物 件 目 録

4 所 在 杉並区下高井戸一丁目

地 番 118番2

地 目 宅地

地 積 124.34平方メートル

共有者 株式会社ワイズプランニング 持分10000分の469

甲区順位76番で登記した持分

5 所 在 杉並区下高井戸一丁目

地 番 118番1

地 目 宅地

地 積 135.67平方メートル

共有者 株式会社ワイズプランニング 持分10000分の469

甲区順位76番で登記した持分

6 (一棟の建物の表示)

所 在 杉並区下高井戸一丁目118番地2、118番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床 面 積	1階	102.88平方メートル
	2階	103.69平方メートル
	3階	103.69平方メートル
	4階	103.69平方メートル
	5階	103.69平方メートル
	6階	103.69平方メートル
	7階	103.69平方メートル

物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下高井戸一丁目118番2の5

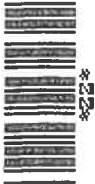
建物の名称 203

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 29.89平方メートル

所有者 株式会社ワイズプランニング



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（物件4、5）

位 置 ・ 交 通	京王線「桜上水駅」の北東方、道路距離約450m(徒歩約6分)、杉並区下高井戸一丁目18番街区に位置する。	
	(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	甲州街道沿いに（店舗・事務所付）マンションが建ち並ぶ地域。	
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	近隣商業地域
	建 ぺ い 率	80%(指定)
	容 積 率	300%(指定)
	防 火 規 制	防火地域
	その他の規制	第三種高度地区、桜上水駅周辺地区まちづくり方針、宅地造成等工事規制区域、景観区域、日影規制等
画 地 条 件	地 積	物件4：124.34㎡ 物件5：135.67㎡ 合 計：260.01㎡
	形 状	長方形
	間 口 ・ 奥 行	北東側間口約21m、奥行約12m。
	地 勢	平坦
接 面 道 路 の 状 況 等	北東側幅員約40m舗装国道（国道20号・甲州街道、建築基準法第42条1項1号）、 中間画地。 国道上空には、首都高速4号新宿線。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件6を含む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	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり
土 地 の 持 分	10000分の469	
特 記 事 項	なし。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	下高井戸ハイツ		
建 物 の 用 途	事務所・店舗付共同住宅 (総戸数20戸：うち事務所・店舗各1戸、管理人室は無い)		
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 等	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	昭和54年11月22日	
	経 過 年 数	約46年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約4年	
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		延床面積725.02㎡
仕 様	外 壁 ： 磁器質タイル貼り、吹付タイル等		
設 備 等	集合郵便受け、エレベーター（1基6人乗り450kg）、駐輪場、ゴミ置き場有り。オートロックシステム、宅配ボックス、駐車場は無し。		
建 物 の 品 等	普通		
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合	あり	
	管 理 会 社	株式会社アポーメンテナンス	
	管 理 形 態	委託管理	
管 理 の 状 態	やや劣る	建物外壁にスプレーによる落書あり。	
そ の 他	・旧耐震基準（昭和56年5月31日以前に建築確認の申請を行った）の建物である。 ・目視ではアスベストの使用は確認できなかったが、築年や構造からすると使用の可能性は否定できない。		

(2) 専有部分の概要 (物件6)

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） 角部屋 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	専 有 面 積	29.89㎡	
	共 用 部 分 を 含 む 現 況 床 面 積	33.85㎡	
間 取 り 等	1DK		
バルコニー等	あり 南西側		
仕 様	天 井 内 壁 床 設 備	ビニールクロス貼り等 ビニールクロス貼り等 塩ビシート（石畳風）等 キッチン（2口ガスコンロ）、シャワー室（浴槽や洗い場は無い）、トイレ、洗面室、洗濯機置場。	
保守管理の状態	やや劣る		
管 理 費 等	管 理 費	月額9,700円	令和7年10月31日現在、以下同じ
	修 繕 積 立 金	月額14,240円	
	滞 納 額	1,053,360円	
	遅 延 損 害 金	なし	
専有部分の利用状況等	下記＜建物の占有者等の状況一覧＞のとおり		
特 記 事 項	なし		

<建物の占有者等の状況一覧>

単位：円

賃貸人	賃借人	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷金等
所有者	株式会社ライフサービス	R2. 10. 1	(法定更新) R4. 10. 1)	50,000	なし

・占有権原は賃借権で、現占有者が居宅兼事務所として使用し占有している。ただし元来は居宅であったと推測される。

・契約期間の定めなし (現況調査報告書6枚目)

・別途、管理・共益費月額8,000円 (消費税別)。

・賃借人によると、賃借する際、室内はスケルトンの状態で、内装工事は賃借人会社が自己の費用で行った。

契約では、退去時の原状回復は貸主と協議することとし、造作物等の買取請求はしないことになっている (現況調査報告書7枚目)。

第5 評価額算出の過程

本件は事務所兼居宅として利用されている区分所有建物であり、買受人が自ら居住等する場合の他、賃貸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

土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件4、5）

物件	更地価格		地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	共有持分 オ	建付地価格（円） カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
4	1,074,000	×1.00	×124.34	×1.00	469 / 10,000	= 6,260,000
5	1,074,000	×1.00	×135.67	×1.00	469 / 10,000	= 6,830,000
					合計	13,090,000

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。

公示地 杉並 5-21

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 934,000\text{円/㎡} & \times & 115 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & = & 1,074,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(千円未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正： 令和7年1月1日 から評価日までの変動率である。

標準化補正： 標準的な画地である。

地域格差： 公示地の所在地域は、対象不動産の存する地域と比較し、概ね同等の地域要因である。

イ 個別格差： なし。

ウ 地 積： 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 共有持分： 登記記載による。

カ 建付地価格： 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 建物価格（物件6）

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。

物件	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
6	393,000	×33.85	×0.06	=800,000
建物価格				800,000

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46年 経済的残存耐用年数約4年 観察減価率20%
(旧耐震基準の建物である事、事務所兼居宅として利用されていること、浴槽が無いこと等を考慮して判断)

- 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)

現価率 = 4年 ÷ (46年 + 4年) × (1 - 0.20) = 0.06 (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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) ウ
4	6,260,000	×0.40	場所的利益	= 2,500,000
5	6,830,000	×0.40	場所的利益	= 2,730,000
敷地利用権等価格				5,230,000

ア 建付地価格： 前記1①カ

イ 敷地利用権等割合： 売却により法定地上権は成立しないが、場所的利益（収去されない利益）が認められる。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

ウ 敷地利用権等価格： 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

3 積算価格

前記1で求めた基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、さらに価格補正、個別格差を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

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
4	(6,260,000)	−2,500,000)	×1.00	×1.02		= 3,840,000	27.1%
5	(6,830,000)	−2,730,000)	×1.00	×1.02		= 4,180,000	29.5%
6	(800,000)	+5,230,000)	×1.00	×1.02	×1.00	= 6,150,000	43.4%
積算価格 (合計)						14,170,000	100.0%

ア 基礎となる価格： 前記1①カ、1②エ

イ 敷地権等価格： 前記2ウ

ウ 価格補正 必要なし。

エ 個別格差： 階層別補正： 0.99 (対象＝2階・基準階＝3階)

位置別等補正： 1.03 (角部屋)

その他： なし

相乗積： $0.99 \times 1.03 = 1.02$ (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。

キ 価格構成比： 各物件の価格割合 (小数第2位を四捨五入)

Ⅱ 収益価格

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採用する。

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、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。

《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					
	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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利現価率※2 (5.2%)	正味復帰価格現価 $エ \times オ = カ$	収益価格 $ア + カ = キ$
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
1,762,300	656,020	5.6	≒ 11,363,204	0.8540	≒ 9,704,176	11,466,476
(15.4%)					(84.6%)	≒ 11,470,000 (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

$$1 \div (1 + 5.4\%)^3 = 0.854 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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整理を行った。

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。

積算価格と収益価格にはやや乖離して求められた（開差約19.1%程度・積算分母）。積算価格は土地価格と建物価格を加算したものであり、原価性に着目した供給者価格とされている。収益価格は、現行賃料を基礎にしつつ想定した標準的な純収益が安定的に永続するものとして、評定したものである。

本件マンションは、「桜上水駅」から徒歩6分ほどに位置し、交通の便は概ね良好である。最寄駅から徒歩圏内にある1DKタイプのマンションであるが、国道沿いの旧耐震基準の建物であり、オートロックや宅配ボックスが無い等、設備状況がやや劣る。これらの点は積算価格においては土地価格や建物の観察減価において反映され、収益価格においては賃料や還元利回りの査定において考慮されている。

以上を踏まえ、両価格を調整するにあたっては、積算価格と収益価格を均等に重視することとし、調整後の価格を下記のとおり評定し、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

① 積 算 価 格	14,170,000円
② 収 益 価 格	11,470,000円
③調整後の価格	12,820,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に、価格構成比を乗じて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。

物件 番号	調整後の合計 価格（円）	価格 構成比	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	キ
4	12,820,000	×27.10%	×1.00	×0.80			= 2,780,000
5		×29.50%	×1.00	×0.80			= 3,030,000
6		×43.40%	×1.00	×0.80	×0.73	—	= 3,250,000
一括価格（合計）							9,060,000

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 価格構成比： 積算価格の価格構成比率を採用した。 前記13キ

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た修正を行った。

オ 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の予想滞納相当額を考慮した修正を行った。

カ その他の控除（敷金等）： 買受人の引受となる敷金等の預り金の控除。本件の場合必要なし。

キ 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

公示地 杉並 5-21

所 在： 杉並区下高井戸3丁目242番1（住居表示「下高井戸3-3-6」）

価 格： 934,000円／㎡

位 置： 京王線「桜上水駅」の北方約350m（道路距離）に位置する。

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 182㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 南側幅員約40m国道

用途指定等： 近隣商業地域（建ぺい率80％、容積率300％）、防火地域、高度地区3種等。

地域の概要： 小売店舗、マンション等が建ち並ぶ路線商業地域。

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

令和7年12月16日

評価人 不動産鑑定士

梅 本 淳 史 ⑩



出典:国土地理院

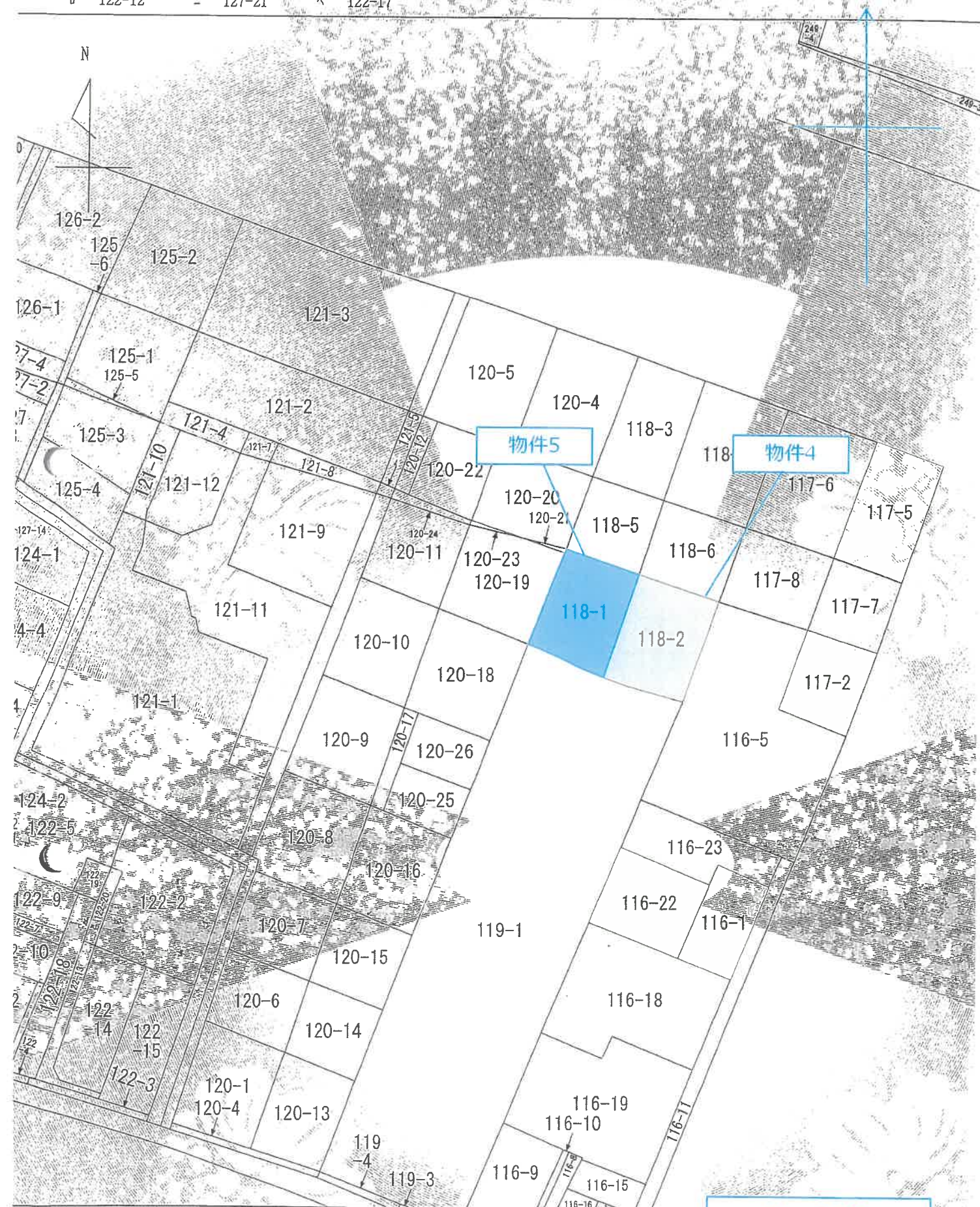
位置図

イ 121-6
ロ 122-12

ハ 127-15
ニ 127-21

ホ 127-22
ヘ 122-17

ト 116-17



1 : 600
公図写

地番区域見出

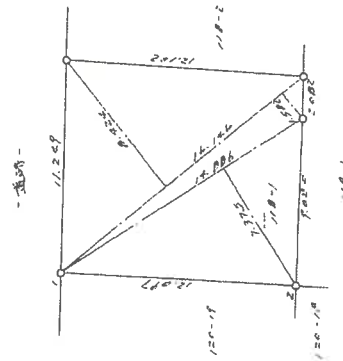
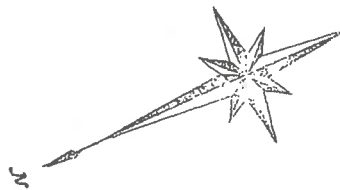
次に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代る図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

登記年月日：昭和53年12月8日

地積測量図

地番	118-1
土地の所在	昭正下高野 1丁目

昭和五参年 月 八日



面積計算

$$\begin{aligned} 14.126 \times 11.824 &= 167.4013904 \\ 14.106 \times 11.824 &= 166.942976 \\ 14.086 \times 11.824 &= 166.484560 \\ \hline &= 501.3299264 \end{aligned}$$

1/2

= 250.6649632

物件5

境界線の種類	長さ
1	境界線
2	境界線

604500

縮尺 1/250

申請人

昭和53年11月27日作成

作製者 土地家屋

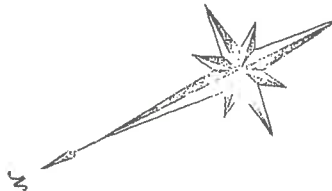
A3→A4縮小

昭和五参年12月八日

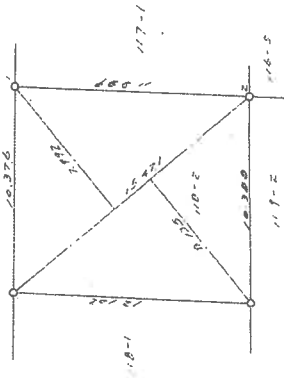
地積測量図

地番 119-2

土地の所在 水ヶ丘田下高砂子ノ丁目



- 北 -



縮尺 1/250

面積計算

15.421 × 7.992 = 123.244632
15.421 × 8.135 = 125.459635
248.694267
1/2 = 124.3471335

物件4

番号	境界線の種類	単位
1	コンクリート杭	坪
2	杭	坪

604501

申請人

昭和53年11月24日作成

製作者 土地家屋調査士

A3→A4縮小

$$\frac{1}{500}$$

申請人

1 250

作者

A3→A4縮小

請求番号: 13-3

圖面
圖面
物階

下高井戸1丁目
118番2の5

家庭编号

杉並区下高井戸1丁目118番地2、118番地1

各階平面圖



物件6

建築物の存する部分に附



求積

1.340	$\times 0.900$	=	1.206000
6.740	$\times 3.790$	=	25.544600
5.240	$\times 0.600$	=	3.144000
			計 29.894600

床面積 29.89 m^2

これは図面に記録されている内装を証明した面である。

(東京法務局於並出賣所管轄)

令和7年7月11日

東京法務局

登記官