

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 3月11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 3月26日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 8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 4月16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 4月 9日 午前 9時20分から 令和 8年 4月13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 3月11日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 杉並区浜田山三丁目  
地 番 968番15  
地 目 宅地  
地 積 101.42平方メートル  
共有者 A 持分100000分の7831

2 所 在 杉並区浜田山三丁目  
地 番 968番16  
地 目 宅地  
地 積 183.00平方メートル  
共有者 A 持分100000分の7831

3 所 在 杉並区浜田山三丁目  
地 番 968番32  
地 目 宅地  
地 積 86.67平方メートル  
(現況)  
地 目 公衆用道路  
共有者 A 持分400000分の7831

4 (一棟の建物の表示)

所 在 杉並区浜田山三丁目968番地16、968番地15  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建



## 物 件 目 録

床面積	1階	108.70平方メートル
	2階	143.05平方メートル
	3階	143.05平方メートル
	4階	132.42平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜田山三丁目968番16の8  
建物の名称 402  
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 34.66平方メートル  
所有者 A



## 物 件 明 細 書

令和 7年12月17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1～4】

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1～4】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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4】

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掲載されています。



物件目録

1 所 在 杉並区浜田山三丁目  
地 番 968番15  
地 目 宅地  
地 積 101.42平方メートル  
共有者 A 持分100000分の7831

2 所 在 杉並区浜田山三丁目  
地 番 968番16  
地 目 宅地  
地 積 183.00平方メートル  
共有者 A 持分100000分の7831

3 所 在 杉並区浜田山三丁目  
地 番 968番32  
地 目 宅地  
地 積 86.67平方メートル  
(現況)  
地 目 公衆用道路  
共有者 A 持分400000分の7831

4 (一棟の建物の表示)

所 在 杉並区浜田山三丁目968番地16、968番地15  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建



## 物件目録

床面積	1階	108.70平方メートル
	2階	143.05平方メートル
	3階	143.05平方メートル
	4階	132.42平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 浜田山三丁目968番16の8

建物の名称 402

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 34.66平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第 465号  
令和7年11月 5日 受理  
令和7年12月 5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 所 在 杉並区浜田山三丁目  
地 番 968番15  
地 目 宅地  
地 積 101.42平方メートル  
共有者 A 持分100000分の7831

2 所 在 杉並区浜田山三丁目  
地 番 968番16  
地 目 宅地  
地 積 183.00平方メートル  
共有者 A 持分100000分の7831

3 所 在 杉並区浜田山三丁目  
地 番 968番32  
地 目 宅地  
地 積 86.67平方メートル  
共有者 A 持分400000分の7831

### 4 (一棟の建物の表示)

所 在 杉並区浜田山三丁目968番地16、968番地15  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建  
床 面 積 1階 108.70平方メートル  
2階 143.05平方メートル  
3階 143.05平方メートル  
4階 132.42平方メートル

## 物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜田山三丁目968番16の8  
建物の名称 402  
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 34.66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	杉並区浜田山3丁目10番8-402号 千代田マンション浜田山	
建 物	物件4	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <span style="font-size: 2em;">{</span> 種類：  構造：  床面積： </div>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 月額は次のとおり 管理費 8,870 円 修繕積立金 23,460 円	令和7年11月21日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年4月～令和7年11月分 計 626,600 円 <input type="checkbox"/> 遅延損害金 円 (年利 %)
管理費等照会先	株式会社大京アステージ	
その他の事項		
土 地	物件1～3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1、2) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件3) <input type="checkbox"/> (物件 )	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1、2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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <span style="font-size: 2em;">{</span> 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号  保管開始日 平成 年 月 日 </div>	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (所有者)	1 本件建物は、私が居宅として使用しています。 (令和7年11月13日面接聴取)

(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)

## 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4建物の占有状況は、所有者あて郵便物の存在及び関係人の陳述並びに現場の状況から、3枚目記載のとおり報告する。

以上

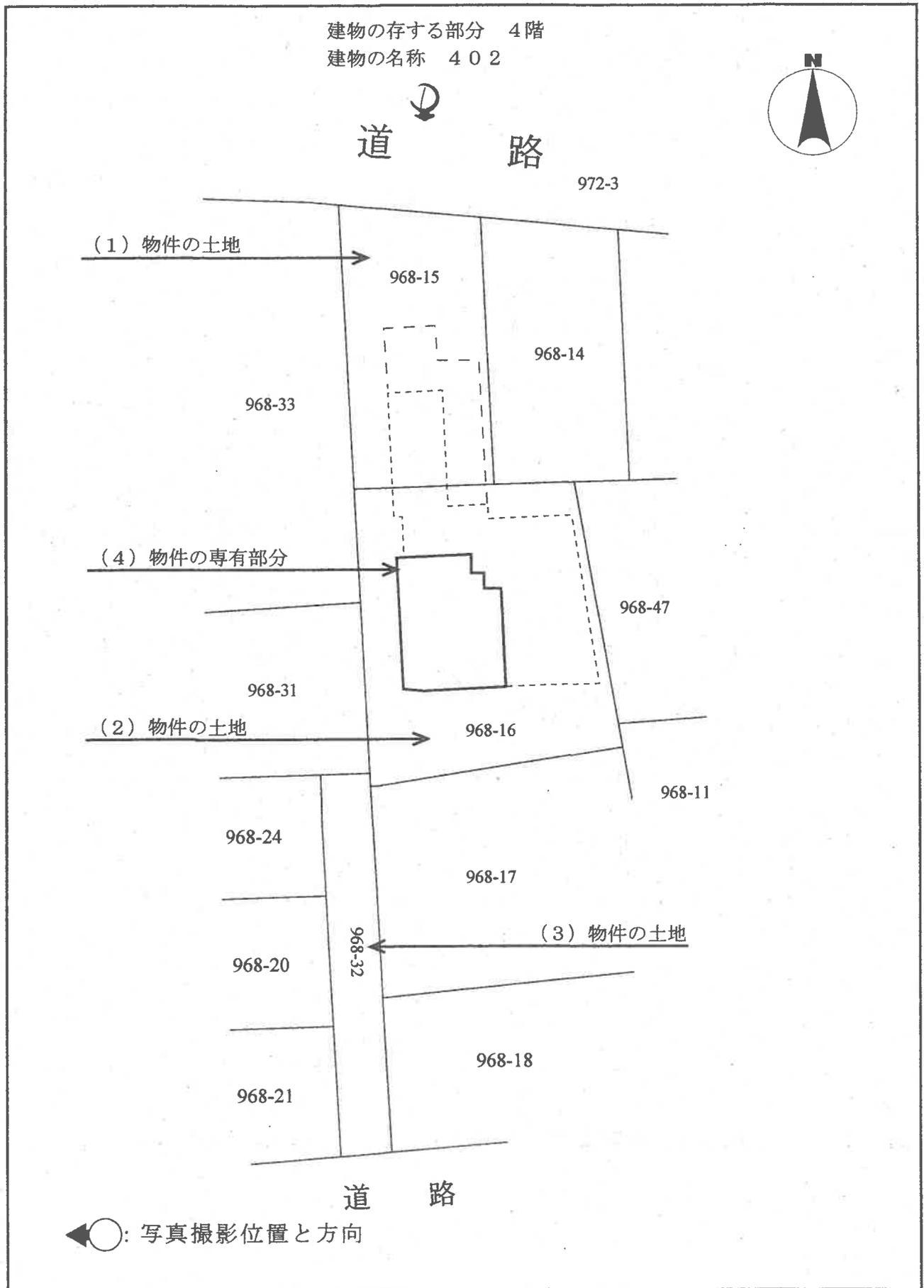
(調査経過用)

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11月13日 16:20-16:40	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 ■所有者Aに 面接聴取 ■所有者Aに対し、通知書・照会書交付
令和7年11月21日 : - :	当庁 (ファックス)	■管理費に関する調査
令和7年11月25日 9:30-10:00	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 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p>■ 令和7年11月25日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>(写真 3点添付)</p>		

(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)

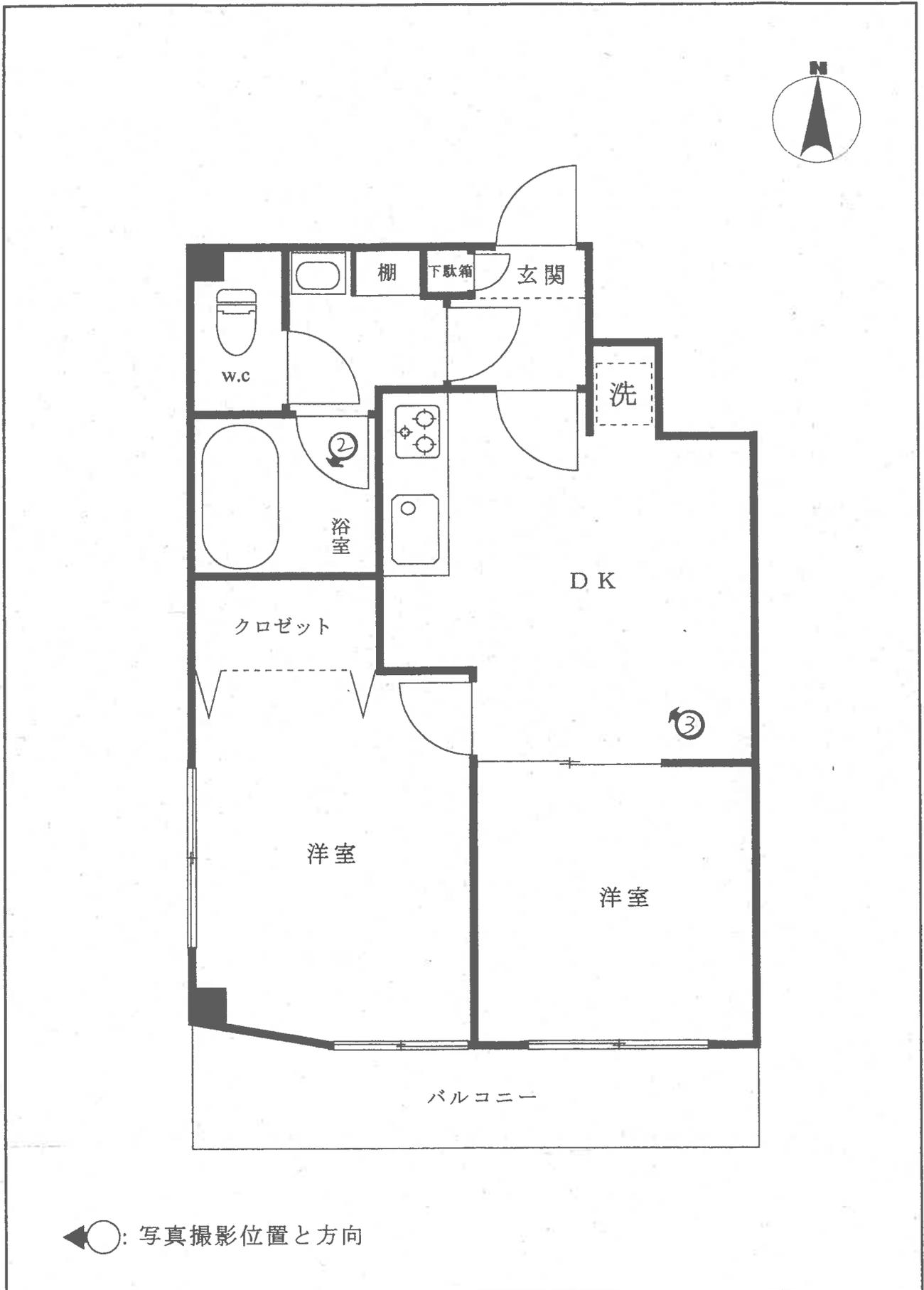
土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第465号



建物間取図

令和7年(ケ)第465号



←○: 写真撮影位置と方向

物件の建物

1



2



3



令和7年(ケ)第465号

令和7年11月25日 現地調査

令和7年11月28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

一括価格	
金 15,600,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 2,970,000 円
物件 2 (土地)	金 5,380,000 円
物件 3 (土地)	金 20,000 円
物件 4 (建物)	金 7,230,000 円

1. 一括価格は、物件 1～4 の各不動産について、一括売却（民事執行法 61 条）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・2 の内訳価格は物件 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 の内訳価格は当該土地利用権等付きの建物の価格である。

## 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	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	
物件3	次の物件目録記載のとおり	地目：公衆用道路
物件4	次の物件目録記載のとおり	住居表示：杉並区浜田山3-10-8 マンション名：千代田マンション浜田山 部屋番号：402号
番号	特記事項	
物件3	物件3は、本件マンションの敷地の南西端の接面する私有通路の敷地である。	

※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 所 在 杉並区浜田山三丁目  
地 番 968番15  
地 目 宅地  
地 積 101.42平方メートル  
共有者 A 持分100000分の7831

2 所 在 杉並区浜田山三丁目  
地 番 968番16  
地 目 宅地  
地 積 183.00平方メートル  
共有者 A 持分100000分の7831

3 所 在 杉並区浜田山三丁目  
地 番 968番32  
地 目 宅地  
地 積 86.67平方メートル  
共有者 A 持分400000分の7831

4 (一棟の建物の表示)

所 在 杉並区浜田山三丁目968番地16、968番地15  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建  
床面積 1階 108.70平方メートル  
2階 143.05平方メートル  
3階 143.05平方メートル  
4階 132.42平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 浜田山三丁目968番16の8  
建物の名称 402  
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 34.66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

(物件1・2)

位置・交通	京王井の頭線「浜田山」駅から北東方へ道路距離約580m（徒歩約7分）に位置する。附属資料「位置図」を参照。		
付近の状況	通称「井ノ頭通り」沿いに中層共同住宅等の建ち並ぶ地域。 「井ノ頭通り」を幅員25mに拡幅する旨の都市計画がある。		
主な公法上の規制等（注1） （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 準住居地域 60% 300% 防火地域 第2種高度地区、日影規制、一部は都市計画道路（注2）	
画地条件	地積（登記） 形状 間口・奥行 地勢 その他	2筆計284.42㎡ 北東端の欠けた略L字形状地 北東側間口約7.5m・奥行約30m 台地上の南向き緩傾斜地 目的宅地の南端部分は、その他の部分より約0.8m低い。高低差のある個所には擁壁等が設けられている。	
接面道路の状況等	目的宅地は、次の道路にそれぞれ概ね等高に接面する二方路地である。		
	方位	幅員・種別	建築基準法
	北東側	約18m 都道	42条1項1号
	南西端	約3m 私有通路	非該当
			備考 通称「井ノ頭通り」 「物件3」の説明を参照。
土地の利用状況等	物件4を含む一棟の建物の敷地に供されている。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 都市ガス 下水道	あり（敷地へ引き込んでいる） あり（敷地へ引き込んでいる） 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 持分割合	所有権（敷地権登記はない） 7831/100000	

特記事項	□本件マンションの建築確認時の公法上の規制（注1）	
	拡幅計画線から 20m 以内	拡幅計画線から 20m 超
	住居地域、指定建蔽率 60%、指定容積率 200%	第1種住居専用地域、指定建蔽率 50%、指定容積率 100%
	□都市計画道路（注2）	
	名称・幅員	放射 23 号線（井の頭通り）・計画幅員 25m
	状況	計画決定のみ。 優先整備路線に該当せず、事業実施時期は見通せない。
備考	建築計画概要書によると、敷地のうち井ノ頭通り沿いの幅 3.85m の部分は、都市計画道路の区域に該当する。	

（物件 3）

概要	幅員約 3m・長さ約 30m で、南端が他の区道に接続する行止り私有通路の敷地に供されている。 本件マンション敷地の南西端は、この通路の北端に接面する。
形状・規模	登記地積 86.67 m <sup>2</sup> の帯状地
所有者等	本件マンションの区分所有者らと他の個人が共有している。 この通路の使用・管理に関する取決めの存否・内容は分からない。
備考	目的物件に対応する共有持分は 7831/400000。

## 2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	千代田マンション浜田山	
建物の用途	共同住宅（家族世帯向け住戸×11戸）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	昭和55年2月12日新築（登記）
	経過年数	約46年
	経済的残存耐用年数	約15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	527.22㎡（登記）
	その他	旧耐震基準に基づく設計だが、耐震改修済みと見られる。
仕様	外壁	タイル貼り、吹付タイルほか
	その他	
設備等	駐輪場、駐車場、ごみ置場ほか	
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	株式会社大京アステージ
	管理形態	委託管理
管理の状況	普通	
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：1984（S53.12.27） 完了検査：1984（S55.4.2）
	売主	株式会社千代田建設
	施工者	新関建設株式会社
	土地	敷地面積 289.62㎡
	計画建物	RC造4F 共同住宅 延べ面積 535.14㎡（容積不算入部分を含む）
	備考	本件マンションの使用容積率は、現在の基準容積率を下回る。これは、建築確認時の基準容積率が現在より低かったこと等によると見られる。

(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	4 階 (402 号室)・角住戸 主要開口部の方位：南西向き	
床面積	専有面積	34.66 m <sup>2</sup> (登記)
	現況床面積	41.86 m <sup>2</sup> (固定資産課税台帳)
間取り	2DK	
バルコニー等	南西側と北西側にバルコニーがある。	
仕様	天井	ビニルクロスほか
	内壁	ビニルクロスほか
	床	フローリングほか
	設備	給湯器、キッチン、浴室、トイレほか
	その他	
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費	月額 8,870 円 (令和 7 年 11 月 21 日現在、以下同じ)
	修繕積立金	月額 23,460 円
	その他	
	滞納額	626,600 円
	遅延損害金	回答なし
利用状況等	所有者が居住している。	
特記事項		

## 第5 評価

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建付地等価格（物件1～3）

物件 番号	更地価格単価		地積 ウ	建付増減価 エ	共有持分 オ	建付地等価格 カ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ				
1	968,000 円/㎡	×0.93	×101.42 ㎡	×0.90	×7831/100000	=6,430,000 円
2	968,000 円/㎡	×0.93	×183.00 ㎡	×0.90	×7831/100000	=11,610,000 円
3	968,000 円/㎡	×0.01	×86.67 ㎡	—	×7831/400000	=20,000 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・規模等が標準的な中間画地を想定した。

地価公示 杉並 5-6

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(規準価格)
1,340,000 円/㎡	×112/100	×100/100	×100/155	=968,000 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：公示地等の画地条件を考慮して、補正率を査定した。
  - ・地域格差：公示地等の所在地域の特性（駅に近い、用途の多様性が優る等）を考慮して、地域格差を査定した。
- イ. 個別格差：目的土地の画地条件（二方路地、形状が劣る等）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（基準容積率を使い切っていない、エレベータがない等）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. 建付地等価格：1万円未満を四捨五入した。

②建物価格（物件 4）

類似建物の建築費等と比準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。

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
4	350,000 円/m <sup>2</sup>	×41.86 m <sup>2</sup>	×0.22	=3,220,000 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：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。  
経過年数約 46 年、経済的残存耐用年数約 15 年、観察減価率 10%（管理の状況等を考慮）  
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  
15 年 ÷（46 年 + 15 年）×（1 - 0.10） = 0.22（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	6,430,000 円	×0.40	場所的利益	=2,570,000 円
2	11,610,000 円	×0.40	場所的利益	=4,640,000 円

- ア. 建付地価格：前記 1①
- イ. 敷地利用権等割合：本件は分離型の区分所有建物及びその敷地であり、建物に帰属する場所的利益（建物収去の困難性に基づく価値）が認められる。本件では、法的な保護の期待、建物の状況等を考慮して、価値割合を査定した。
- ウ. 敷地利用権等価格：1 万円未満を四捨五入した。2 筆計 7,210,000 円。

### 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、個別格差修正等を行い、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	(6,430,000)	-2,570,000)	×1.10	×1.03	—	=4,370,000	18.1%
2	(11,610,000)	-4,640,000)	×1.10	×1.03	—	=7,900,000	32.8%
3	20,000	—	—	—	—	=20,000	0.1%
4	(3,220,000)	+7,210,000)	×1.10	×1.03	×1.00	=11,820,000	49.0%
積算価格 (合計)						24,110,000	100.0%

- ア. 基礎となる価格：前記 1
- イ. 敷地利用権等価格：前記 2
- ウ. 価格補正（物件 3 を除く）：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（物件 3 を除く）：
- ・階層別修正・0.97（目的物件の所在階：エレベータのない 4 階建て共同住宅の 4 階）
  - ・位置別修正・1.06（目的物件：南西向き 2DK 角住戸）
  - ・その他修正・1.00
  - ・相乗積・ $0.97 \times 1.06 \times 1.00 = 1.03$ （小数第 3 位を四捨五入）
- オ. 占有減価修正：修正なし。
- カ. 積算価格：1 万円未満を四捨五入した。
- キ. 価格構成比：原則として小数第 2 位を四捨五入した。

## 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。目的物件を賃貸することにより保有期間中に得られると予測さ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て、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を次のとおり試算した。

ただし、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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利現価率	復帰価格の 現価 $エ \times オ$	
ア	イ	ウ	エ※1	オ※2	カ	ア+カ キ
円 1,799,114 (17.4%)	円 639,540	6.1%	円 10,169,734	0.8396	円 8,538,509 (82.6%)	円 10,340,000 (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

$$1 \div (1 + 6.0)^3 = 0.8396 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

- ア. 3年間の純収益の現価の総和：目的物件を賃貸することにより保有期間中（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との均衡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との合計。1万円未満を四捨五入した。

### Ⅲ 評価額の決定

#### 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、精度の高い価格を求めることができた。

以上の検討を踏まえ、目的物件は家族世帯向け住戸であることを考慮して、積算価格を重視し、収益価格を参酌して、調整後の価格を次のとおり求めた。

積算価格	24,110,000円
収益価格	10,340,000円
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。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価格構成比 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	×18.1%	×1.00	×0.80	—	—	=2,970,000
2		×32.8%	×1.00	×0.80	—	—	=5,380,000
3		×0.1%	×1.00	×0.80	—	—	=20,000
4		×49.0%	×1.00	×0.80	×0.90	—	=7,230,000
一括価格 (合計)							15,600,000

- ア. 調整後の価格：前記1
- イ. 価格構成比：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」の不動産競売市場の特殊性等を考慮して、修正率を査定。
- 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等の予想滞納相当額を考慮して修正を行う。
- 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。本件は、控除不要。
- キ. 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 5-6  
所在： 杉並区永福 4 丁目 47 番 25 (永福 4-1-4)  
価格： 1,340,000 円 / m<sup>2</sup>  
価格時点： 令和 7 年 1 月 1 日  
位置： 「永福町」駅から道路距離 90m  
地積： 187 m<sup>2</sup>  
供給処理施設： 水道、ガス、下水  
接面街路： 南西側 19.1m 都道 (通称「井ノ頭通り」)  
用途指定等： 近隣商業地域、指定建蔽率 80%、指定容積率 300%、防火地域  
地域の概要： 中層店舗付き共同住宅等の建ち並ぶ地域

## 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 11 月 28 日  
評価人 不動産鑑定士  
菱 村 寛

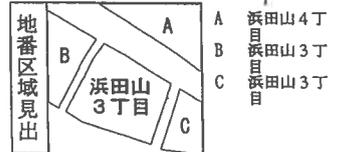


1 963-9    ^ 966-4    \* 968-4  
□ 971-13    = 966-7



(注) 地図に準ずる図面は、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、これに代わるものとして備え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。

物件1・2   
物件3



請求部	所在	杉並区浜田山三丁目			地番	968番15		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局杉並出張所管轄)

令和7年7月24日  
東京法務局



登記年月日：昭和55年3月3日

各階平面図

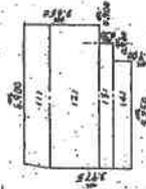
家屋番号  
968-16

建物図面

建物図面  
1/500

所在地  
杉並区浜田山三丁目968-16, 968-15

平面図



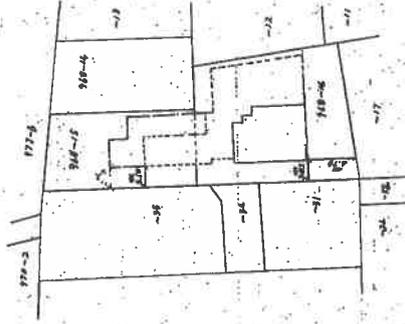
面積計算表

- ( 1 ) (7.05+6.90)X1.275X1/2 = 8.8931
- ( 2 ) 2.375 X 7.050 = 16.7437
- ( 3 ) 0.700 X 6.150 = 4.3050
- ( 4 ) 0.900 X 5.250 = 4.7250

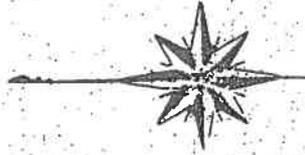
合計 34.6668

床面積 34.66

建物図面



建物の存する部分 4階



248365

縮尺 1/500

縮尺 1/250

製作者

申請人

東京土地家屋調査士会連合

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。  
(東京法務局杉並出張所管轄)

令和7年7月24日 東京法務局

登記官