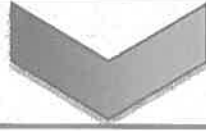


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 4月21日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 葉狩勇太

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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 5月28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 5月21日 午前 9時20分から 令和 8年 5月25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 4月21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 (一棟の建物の表示)

所 在 杉並区方南二丁目480番地16、480番地25

建物の名称 方南町セントラルマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 方南二丁目480番16の73

建物の名称 411

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 27.96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 杉並区方南二丁目480番16

地 目 宅地

地 積 472.72平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 杉並区方南二丁目480番25

地 目 宅地

地 積 525.61平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 中野区弥生町六丁目52番

地 目 宅地

地 積 56.19平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の87



物件明細書

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 鈴木知保

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。ただし、本件請求債権及び配当要求債権はその一部である。

《 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掲載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 杉並区方南二丁目480番地16、480番地25
建物の名称 方南町セントラルマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 方南二丁目480番16の73
建物の名称 411
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 27.96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 杉並区方南二丁目480番16
地 目 宅地
地 積 472.72平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 杉並区方南二丁目480番25
地 目 宅地
地 積 525.61平方メートル

土地の符号 3
所在及び地番 中野区弥生町六丁目52番
地 目 宅地
地 積 56.19平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の87

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和7年(又)第 288号
令和8年 1月15日 受理
令和8年 2月 5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 (一棟の建物の表示)

所 在 杉並区方南二丁目480番地16、480番地25

建物の名称 方南町セントラルマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 方南二丁目480番16の73

建物の名称 411

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 27.96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 杉並区方南二丁目480番16

地 目 宅地

地 積 472.72平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 杉並区方南二丁目480番25

地 目 宅地

地 積 525.61平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 中野区弥生町六丁目52番

地 目 宅地

地 積 56.19平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の87

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	杉並区方南2丁目16番1-411号 方南町セントラルマンション	
建 物	物件1	
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 <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">┌ 種類： <li style="margin-left: 10px;">├ 構造： <li style="margin-left: 10px;">└ 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> 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 (但し、空室である。) <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」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 7,470 円 修繕積立金 9,090 円 組合費 700 円	令和8年1月26日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和元年9月分～令和8年1月分 計 1,329,020 円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 645,744 円 (年利 15%)
管理費等照会先	方南町セントラルマンション管理組合	
その他の事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上記滞納額等の外、違約金 459,000 円。 ・ 上記滞納額等は、本件請求債権額を含む。 	
敷 地 権	符号1～3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1～3) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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 <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">┌ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <li style="margin-left: 10px;">├ 保管開始日 平成 年 月 日 	
敷地権以外の土地 (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)	
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)

執行官の意見

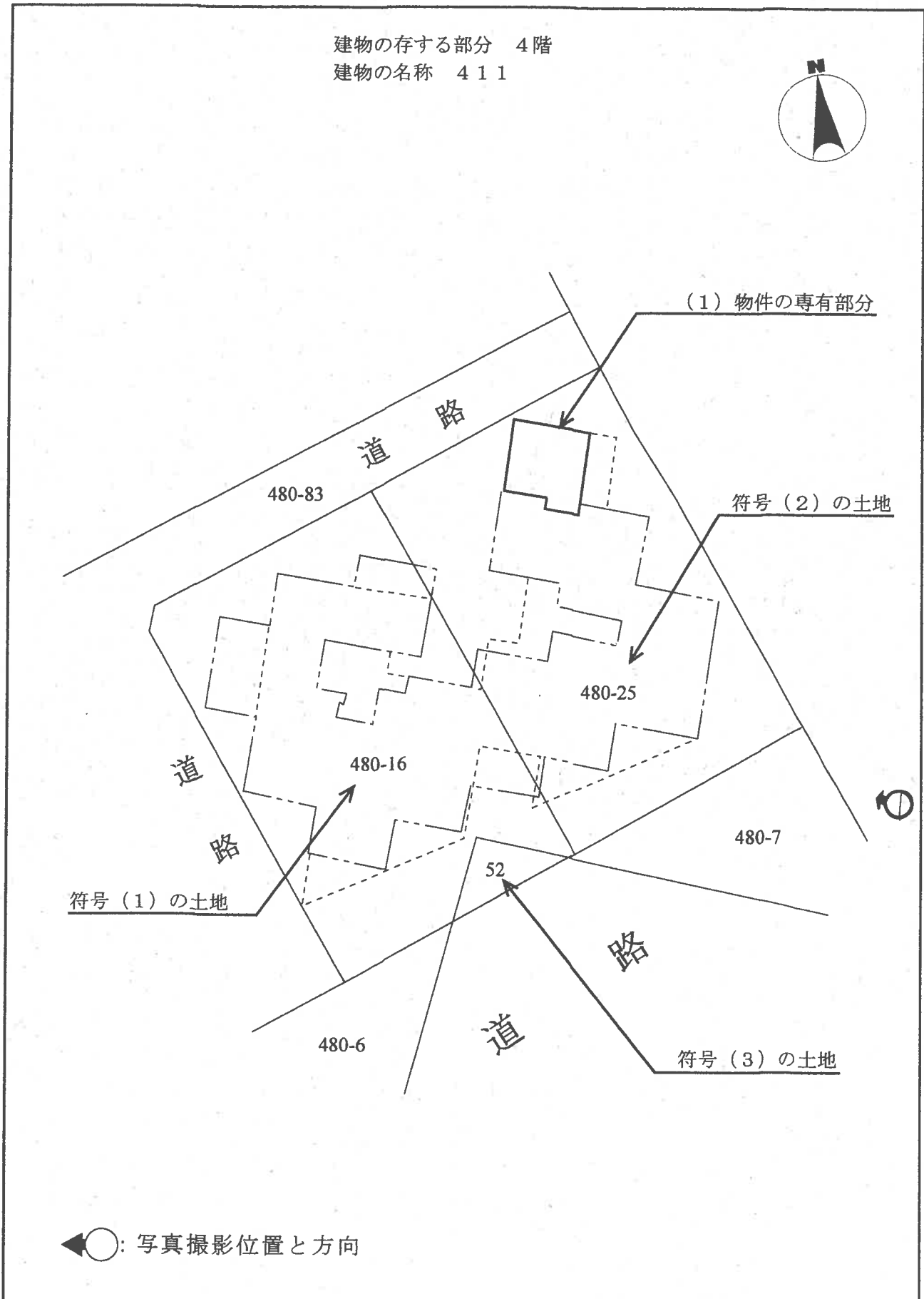
- 1 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1建物は、集合郵便受けが閉鎖されており、室内は、床面に埃が溜まっており、冷蔵庫、タンス等の家具類、少量の衣類等の外には動産類がほとんど存在しない。
また、共有者ら以外の第三者の占有を示す徴表は見当たらなかった。
- 3 物件1建物の占有状況は、提出された回答書の内容及び現場の状況から、3枚目記載のとおり報告する。

以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月16日 11:10-11:40	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和8年1月16日 : - :	当庁(郵便)	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者Aに対し 照会書送付
令和8年1月22日 : - :	当庁(ファックス)	<input checked="" type="checkbox"/> 管理費に関する調査
令和8年1月27日 13:20-14:30	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 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 : - :		
<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><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月27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。</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>		

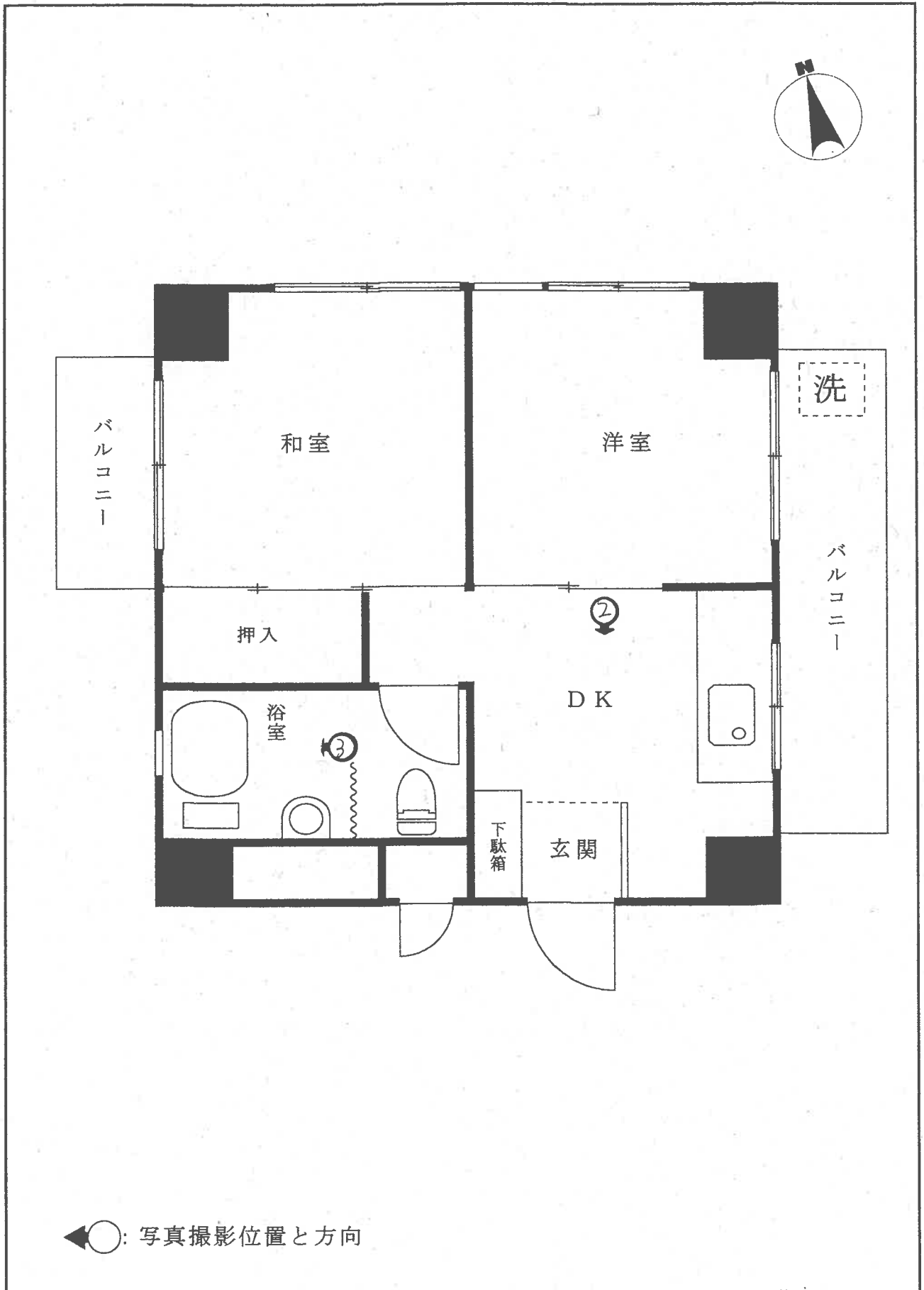
土地建物位置関係図

令和7年(又)第288号



建物間取図

令和7年(又)第288号



1



2



3



令和 8 年 3 月 6 日

東京地方裁判所御中
令和 7 年 (ヌ) 第 288 号

意 見 書

評価人 菱村 千枝

記

令和 7 年(ヌ) 288 号の評価額は、滞納管理費等相当額減価率を修正し次の通りとなる。

評価額 物件 1 11,590,000 円

(理由)

目的物件につき、管理費等の滞納額（とその未払遅延損害金）があるが、これは本件請求債権及び配当要求債権であり、評価額及び担保設定状況等を勘案して、本件において配当が見込まれる分につき、これを控除しないこととした。

ただし、その余の滞納額及び代金納付に至る間の管理費等の予想滞納額相当額を考慮して修正を行なった。

物件 番号	調整後の合計 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	評価額 (円)
1	15,400,000	× 0.95	× 0.80	× 0.99	≒ 11,590,000

令和7年(ヌ)第288号

令和8年1月27日 現地調査

令和8年1月30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

物件番号	評価額
物件 1	金 9,600,000 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	登記	現況
物件 1	次の物件目録記載のとおり。	住居表示：杉並区方南 2 丁目 16 番 1 号 マンション名：方南町セントラルマンション 部屋番号：411 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 (一棟の建物の表示)

所 在 杉並区方南二丁目480番地16、480番地25

建物の名称 方南町セントラルマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 方南二丁目480番16の73

建物の名称 411

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 27.96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 杉並区方南二丁目480番16

地 目 宅地

地 積 472.72平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 杉並区方南二丁目480番25

地 目 宅地

地 積 525.61平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 中野区弥生町六丁目52番

地 目 宅地

地 積 56.19平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の87

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

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	東京メトロ丸ノ内線「方南町」駅から東方へ道路距離約 200m（徒歩約 3 分）、杉並区方南 2 丁目 16 番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）		
付近の状況	方南通り沿いに中層店舗、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域。		
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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	
	指定建蔽率	80%	
	指定容積率	300%	
	防火規制	防火地域	
	その他	第二種高度地区（最低 7m）、日影規制	
画地条件	地積（登記）	1,054.52 m ² （3 筆合計）	
	形状	長方形地	
	間口・奥行	南側間口約 36.5m、奥行約 28.5m	
	地勢	神田川の左岸に所在し、河川に向かって南東向きに緩やかに傾斜	
接面道路の状況等	下記の道路に接面する三方路地。		
	方位	幅員・公私道	建築基準法
	南側	約 15m 都道	42 条 1 項 1 号
	西側	約 4m 私道	42 条 1 項 5 号
	北側	約 4m 私道	42 条 1 項 5 号
			備考
			方南通り
			等高～2m 低く接道
			2m 低く接道
土地の利用状況等	物件 1 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	敷地権登記された所有権	
	持分割合	10000 分の 87	
特記事項	<p>○杉並区ハザードマップに想定浸水記載がある。</p> <p>○敷地のうち、南側で接面する都道沿いの幅約 3m の部分は、都市計画道路の区域に含まれる。名称は都市計画道路補助 62 号、計画幅員 20m で、優先整備路線に指定されているが、事業決定の時期は未定である。</p>		

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	方南町セントラルマンション	
建物の用途	店舗・共同住宅（店舗2戸、住宅79戸）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	昭和47年10月31日新築（登記）
	経過年数	約53年
	経済的残存耐用年数	約15年
構造等	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	延床面積	4,074.95 m ² （登記）
仕様	外壁	吹付タイルほか
	その他	
設備等	エレベーター、集合郵便受、管理員室、ごみ置場、自転車置場 ロッカールーム、集会室	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
	管理形態	委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	<p>○建築確認（台帳記載事項証明等による） 確認済証：第245号（S46.9.28） 検査済証：第245号（S47.11.20） 敷地面積 1,051.84 m² 延べ面積：4,206.64 m² 本件建物の建築確認当時の用途地域等は現在とは異なっていたため、実際使用容積率は約400%で、現在の都市計画による基準容積率を上回って建築されている。将来における建替えの際には、現有の専有面積を確保できないとみられる。</p> <p>○旧耐震基準の設計による建築物である。</p>	

(2) 専有部分の概要

構造・種類	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建・居宅	
位置	4 階 (411 号室)・三方開口住戸 主要開口部の方位：東向き	
床面積	専有面積	27.96 m ² (登記)
	現況床面積	34.96 m ² (共用部分の按分面積を含む現況床面積)
間取り	2DK	
バルコニー等	東側と西側にバルコニーがあり、北側に窓がある。	
仕様	天井	ビニールクロス貼等
	内壁	ビニールクロス貼等
	床	フローリングほか
	設備	キッチン、浴室、トイレ等
	その他	格別なものはなし
保守管理の状態	劣る	
管理費等	管理費	月額 7,470 円 (令和 8 年 1 月 26 日現在、以下同じ)
	修繕積立金	月額 9,090 円
	その他	組合費月額 700 円
	滞納額	1,329,020 円
	遅延損害金	645,744 円 (年利 15%)
利用状況等	空室である。室内には、建築当初のものと思われる建具や、旧式のバランス釜の浴槽が残っており、老朽化・陳腐化が著しい。建築年代から見て、アスベスト含有資材が使用されている可能性は否定できず、内装のリニューアルに際して除去費用等のコストがかかる可能性がある。	
特記事項	○数年前に行われた本件マンションの大規模修繕工事において、全住戸を対象として共用部のドアの取り換え及び専有部内排水管の修理が行われたが、対象住戸についてのみ所有者の承認がとれず、工事が行われなかった。このため、対象住戸のみに建築当初からの旧型のスチール製ドアが設置されている。マンション管理人によると、管理組合は対象住戸を承継した者に対して、自己負担でのこれらの工事を求める予定であるとのことである。	

第5 評価額算出の過程

目的物件は区分所有建物及びその敷地であり、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、建物価格を次のとおり求めた。

再調達原価 ア	現況床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
420,000 円/㎡	× 34.96 ㎡	× 0.20	= 2,940,000 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 53 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）
 ・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：15 年 ÷ (53 年 + 15 年) × (1 - 0.10) = 0.20（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敷地権価格

目的土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

符号	更地価格単価		地積 ウ	建付増減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 カ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ				
1	1,090,000 円/㎡	× 1.05	× 1,054.52 ㎡	× 1.00	× 87/10000	= 10,500,000 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、対象地の所在地域において間口・奥行・規模等が標準的な画地を想定した。

地価公示 杉並 5-2

$$\begin{array}{ccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 1,090,000 \text{ 円/m}^2 & \times 115/100 & \times 100/100 & \times 100/115 & = 1,090,000 \text{ 円/m}^2 \\
 & & & & \text{(上 3 桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

- ・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：対象地の所在地域と比較した公示地等の所在地域の特性（駅に近い、容積率が高い等）を総合的に考慮して、地域格差を査定した。
- イ. 個別格差：対象地の画地条件（間口の広い三方路地）等を総合的に考慮し個別格差を査定した。
- ウ. 地積：登記数量
- エ. 建付増減価：容積率を超過した状態が建物存続中継続すること、建物の老朽化・陳腐化を相互に考慮して、修正率を査定した。
- 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処理を行った。

2. 積算価格

建物価格 ア	敷地権価格 イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	占有減価修正 オ	積算価格 カ
(2,940,000 円)	+10,500,000 円)	×1.20	×0.97	×1.00	=15,640,000 円

- ア. 建物価格：前記 1①
- イ. 敷地権価格：前記 1②
- 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・0.97（対象階：9 階建店舗付き共同住宅の 4 階）
 - ・位置別修正・1.00（対象住戸：北東端に位置する三方開口住戸）
 - ・その他修正・1.00
 - ・相乗積・ $0.97 \times 1.00 \times 1.00 = 0.97$ （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。

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前提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	復帰価格の現価					収益価格
	4年目の 有効純収益	最終 還元利回り	3年目期末の 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 1,786,972 (16.4%)	円 681,280	6.1%	円 10,833,469	0.8420	円 9,121,781 (83.6%)	円 10,910,000 (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

$$1 \div (1 + 0.059)^3 = 0.8420 \text{ (小数点第5位を四捨五入)}$$

- 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（1～3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・規範性ともに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。

以上の検討に加え、目的物件の典型的な買手は自己使用目的の小規模世帯であることを踏まえ、積算価格を主体に、調整後の価格を次のとおり求めた。

① 積算価格	15,640,000円
② 収益価格	10,910,000円
③ 調整後の価格	15,400,000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。

調整後の価格	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	評価額
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
円				円	円
15,400,000	×0.95	×0.80	×0.82	—	=9,600,000

- ア. 調整後の価格：前記 1③
- イ. 市場性修正：未実施の大規模修繕の負担がある可能性を考慮。
- 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て、修正率を査定した。
- 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測滞納相当額を考慮した減価を行う。
- オ. 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。本件の場合なし。
- カ. 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 杉並 5-2
所在： 杉並区方南 2 丁目 525 番 3 (方南 2-21-3)
価格： 1,090,000 円 / m²
位置： 「方南町」駅から道路距離 90m に位置する。
価格時点： 令和 7 年 1 月 1 日
地積： 232 m²
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接面街路： 南 15m 都道
用途指定等： 商業地域 (指定建蔽率 80%、指定容積率 400%)、防火地域
地域の概要： 中層店舗、店舗兼共同住宅が建ち並ぶ商業地域。

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 8 年 1 月 30 日
評価人 不動産鑑定士
菱村 千枝



1:6,000 相当
 地図使用承認(C)マッフル第7-023号

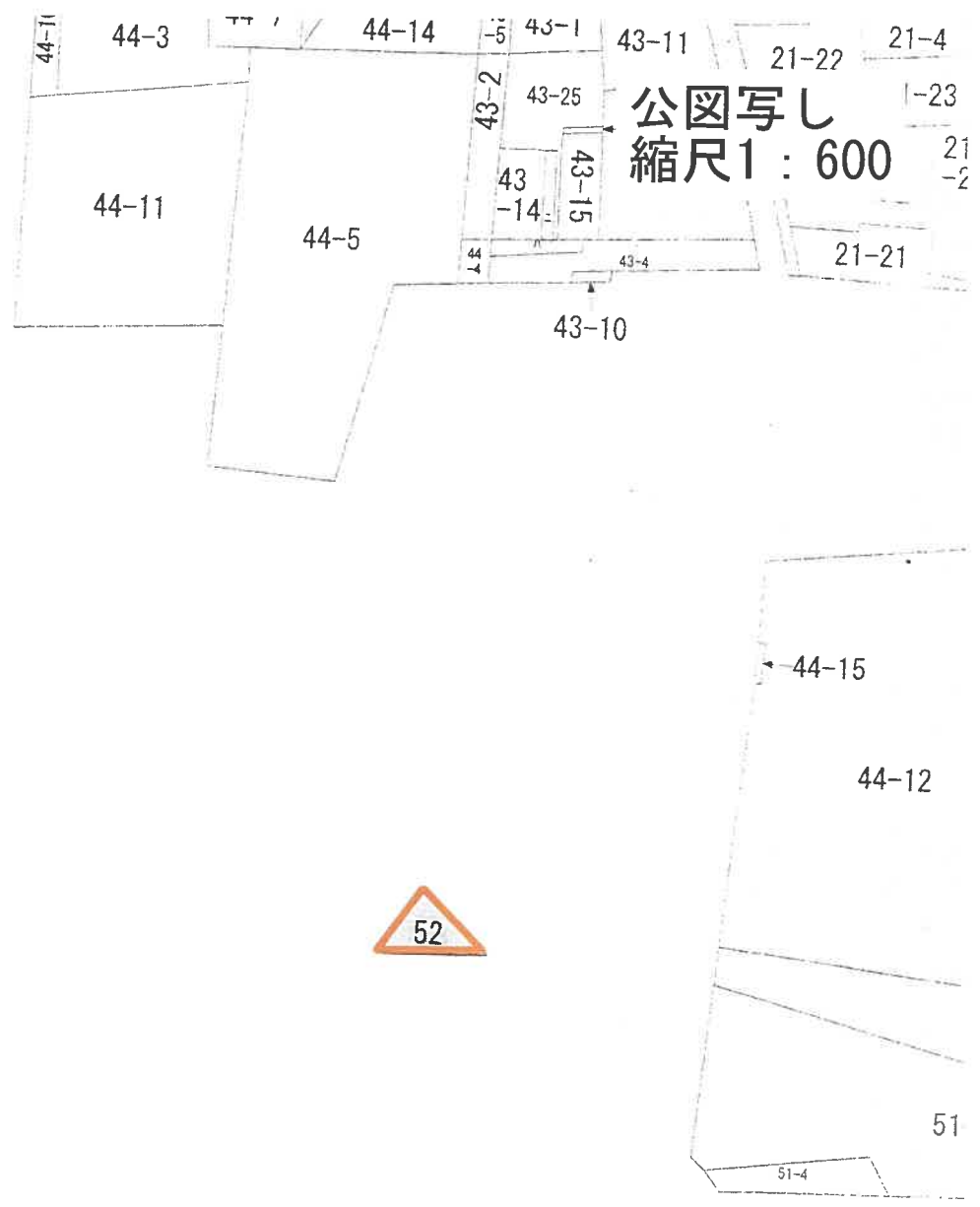
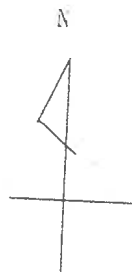
地図上の1センチは約60メートル
 印刷中心は 東経 139度39分31秒 北緯 35度41分3秒

公図写し
縮尺1/600



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。

所在	杉並区方南二丁目	地番	181) 采25
----	----------	----	----------



公図写し
縮尺1:600

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。

所在	中野区改生町五丁目		
----	-----------	--	--

登記年月日：昭和47年12月2日

建物各階平面図

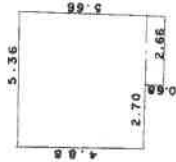
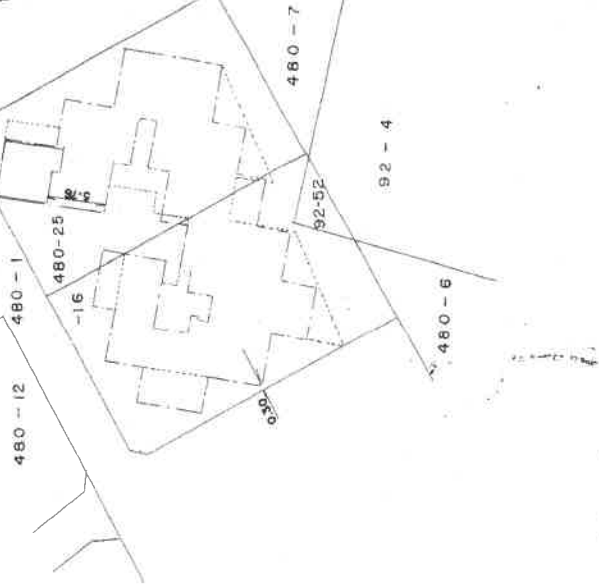
家屋番号	480-16-73
建物の所在	杉並区方洲式丁目480番地15、430番地25

建物番号第411号

作製年月日	昭和	年	月	日	作製者



建物の存する部分 4階



床面積計算

5.36	X	4.88	=	26.1568
0.68	X	2.66	=	1.8088
				27.9656

81893

縮尺 1/200 1/500

(東京土地家屋調査士会 用紙)

昭和七年拾月 貳日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(東京法務局杉並出張所 発行)

令和7年9月11日

東京法務局 出張所

登記官

地図整理番号：M53745