

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 7月 1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 7月 16日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 29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 8月 6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 7月 30日 午前 9時20分から 令和 8年 8月 3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 7月 1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 練馬区貫井三丁目435番地4  
建物の名称 ステージファースト練馬富士見台

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 貫井三丁目435番4の404  
建物の名称 404  
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 28.15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 練馬区貫井三丁目435番4  
地 目 宅地  
地 積 652.22平方メートル  
土地の符号 2  
所在及び地番 練馬区貫井三丁目435番16  
地 目 宅地  
地 積 6.60平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 128297分の3060



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 3日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

---

---

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 株式会社明和住販流通センター

期 限 令和24年6月30日まで

賃 料 月額107,500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 練馬区貫井三丁目435番地4  
建物の名称 ステージファースト練馬富士見台

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 貫井三丁目435番4の404  
建物の名称 404  
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 28.15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 練馬区貫井三丁目435番4  
地 目 宅地  
地 積 652.22平方メートル  
土地の符号 2  
所在及び地番 練馬区貫井三丁目435番16  
地 目 宅地  
地 積 6.60平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 128297分の3060



令和7年(ケ)第 590号  
令和8年 1月16日 受理  
令和8年 2月12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 練馬区貫井三丁目435番地4  
建物の名称 ステージファースト練馬富士見台

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 貫井三丁目435番4の404  
建物の名称 404  
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 28.15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 練馬区貫井三丁目435番4  
地 目 宅地  
地 積 652.22平方メートル  
土地の符号 2  
所在及び地番 練馬区貫井三丁目435番16  
地 目 宅地  
地 積 6.60平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 128297分の3060

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	練馬区貫井3丁目18番5-404号 ステージファースト練馬富士見台	
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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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。 <input checked="" 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 9,800円 修繕積立金 3,700円	令和8年1月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年12月～令和8年1月分 計 27,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 471円 (年利14%)
管理費等照会先	株式会社快適空間	
その他の事項		
敷地権	符号1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1、2) <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、2) <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 <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>	
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  
( 2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	株式会社明和住販流通センター	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (賃借人会社担当者) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 ( <input checked="" type="checkbox"/> 回答書 <input checked="" type="checkbox"/> 契約書 )	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和4年6月27日	
最初の契約等	契約日	令和4年6月1日
	期間	令和4年6月27日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和24年6月末日まで (20年経過後の当該月の末日) <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
賃料・支払時期	毎月 金 107,500 円 (毎月8日限り 当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	・共益費 月額5,000円 ・敷金につき、契約終了時に賃料1ヶ月相当分を償却	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
株式会社明和住販流通センター担当者(賃借人(転貸人)会社担当者)	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。 (令和8年2月2日電話聴取)
B (転借人)	1 本件建物は、私が株式会社明和住販流通センターから賃借し、居宅として使用しています。 (令和8年2月3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1建物は、関係人の陳述及び提出された回答書等並びに債権者が申立時に提出した報告書の内容等から、株式会社明和住販流通センターが所有者から賃借しこれを転借人Bに転貸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23日 ： - ：	当庁（郵便）	■所有者に対し、照会書送付
令和8年1月23日 14：40-15：00	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 ■居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和8年1月30日 ： - ：	当庁（ファックス）	■管理費に関する調査
令和8年2月2日 ： - ：	当庁（電話・ファックス）	■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8年2月3日 8：40-9：00	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 ■転借人Bに 面接聴取
令和 年 月 日 ： - ：		
令和 年 月 日 ： - ：		
令和 年 月 日 ： - ：		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年2月3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 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。</p> <p>□ 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>		

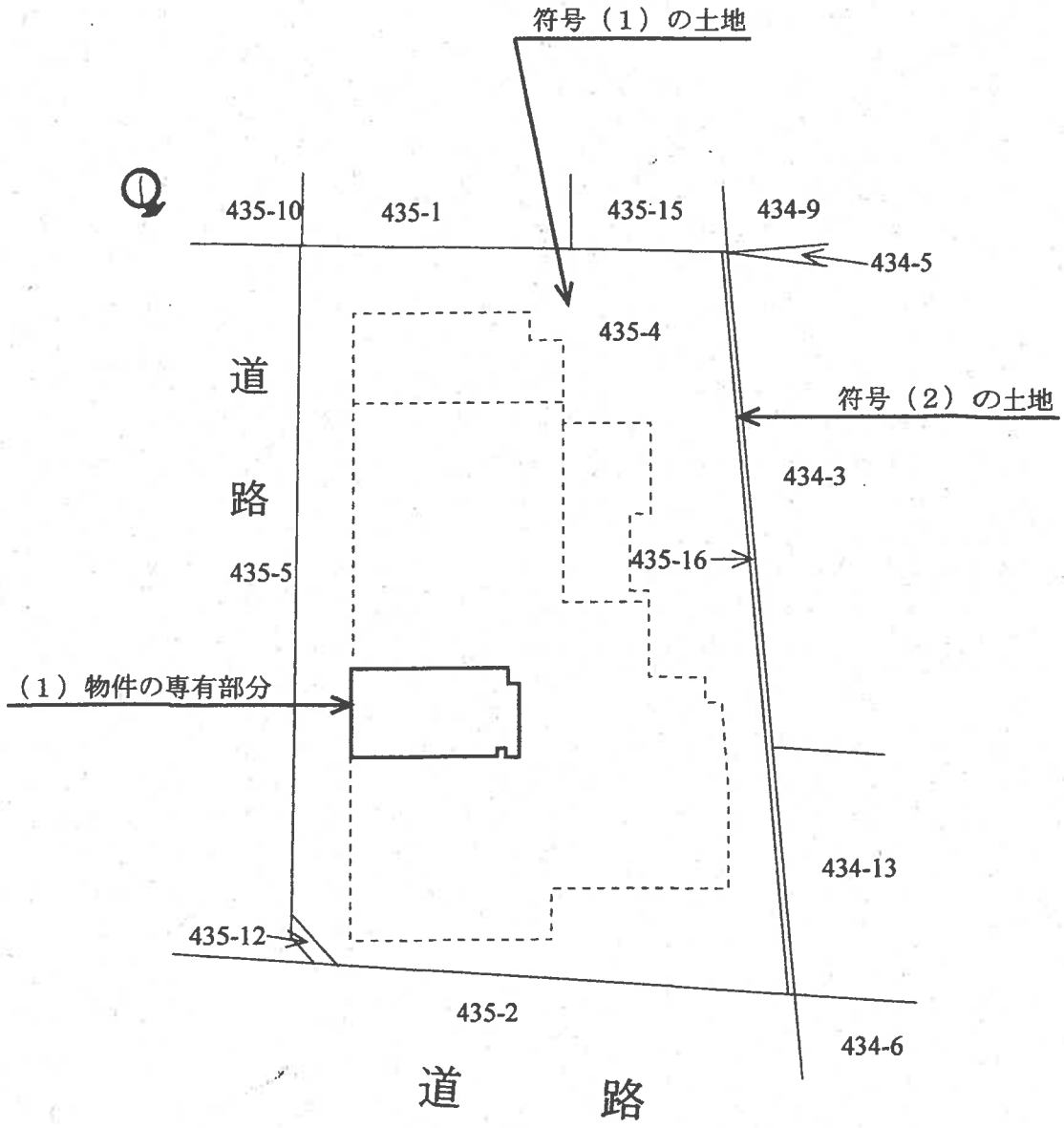
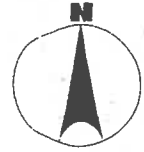
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 6 枚目)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第590号

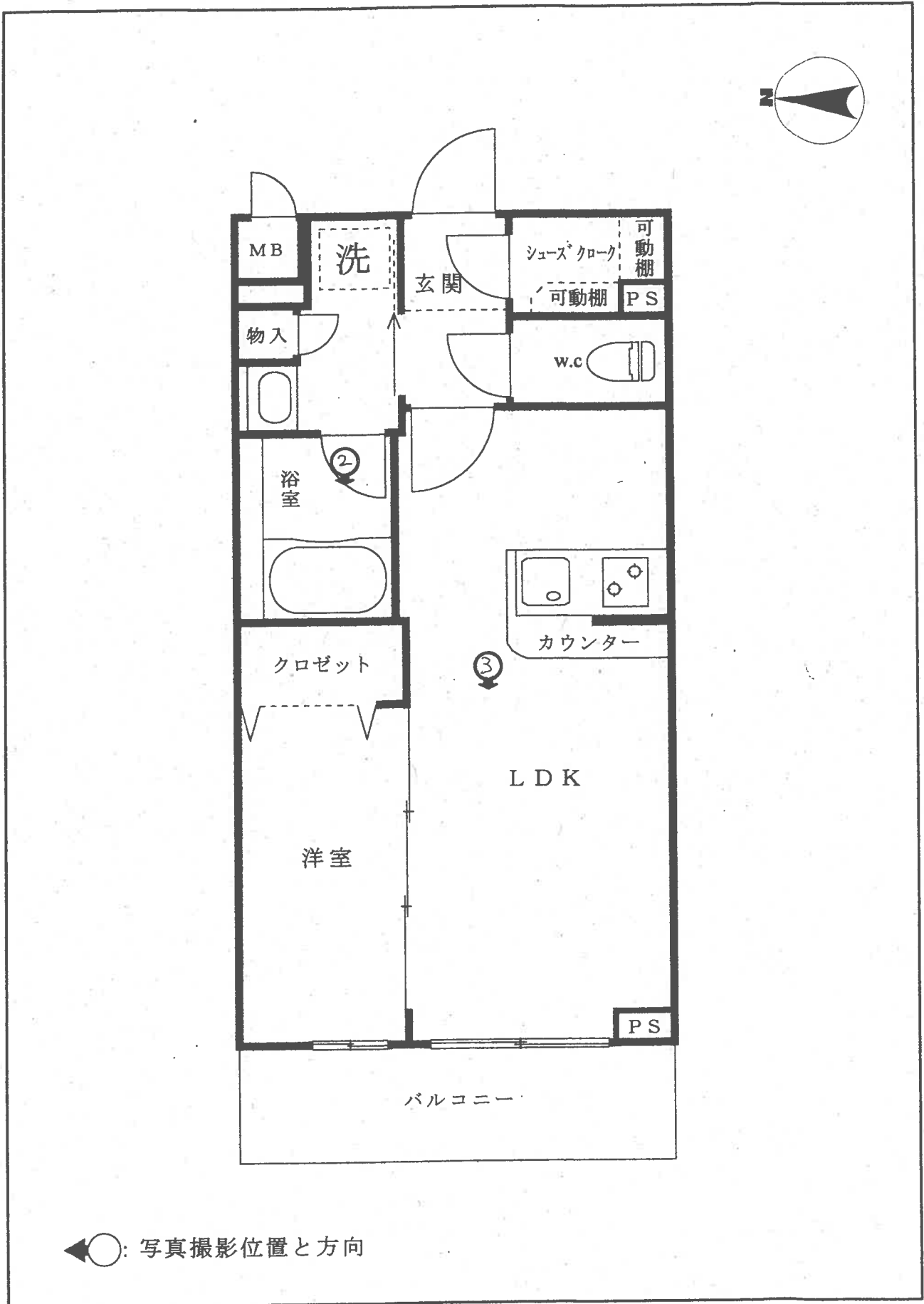
建物の存する部分 4階  
建物の名称 404



◀○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和7年(ケ)第590号



( 8 枚目)

1



2



3



令和7年(ケ)第590号

令和8年2月 3日 現地調査

令和8年2月 13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 19,920,000 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：練馬区貫井 3 丁目 18 番 5 号 マンション名：ステージファースト練馬富士見台 部屋番号：404 号
番号	特記事項	
	ない	

※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 練馬区貫井三丁目435番地4  
建物の名称 ステージファースト練馬富士見台

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 貫井三丁目435番4の404  
建物の名称 404  
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 28.15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 練馬区貫井三丁目435番4  
地 目 宅地  
地 積 652.22平方メートル

土地の符号 2  
所在及び地番 練馬区貫井三丁目435番16  
地 目 宅地  
地 積 6.60平方メートル

#### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 128297分の3060

## 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「富士見台」駅から北方へ道路距離約190m（徒歩約2分）、練馬区貫井3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	中層共同住宅が建ち並ぶ中に一般住宅や事業所がみられる地域。		
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	準工業地域（特別工業地区）	
	指定建蔽率	60%	
	指定容積率	200%	
	防火規制	準防火地域、新たな防火規制区域	
	その他	20m 第2種高度地区、日影規制 富士見台駅北部地区地区計画、再開発促進地区、防災再開発促進地区	
画地条件	地積（登記）	658.82㎡（2筆合計）	
	形状	台形地	
	間口・奥行	西側間口約31m、奥行約19～24m	
	地勢	台地上の緩やかな起伏地	
接面道路の状況等	下記の道路に概ね等高に接面する角地。		
	方位	幅員・公私道	建築基準法
	西側	約5.4m 区道	42条1項1号
	南側	約4m 区道	42条1項1号
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	128297分の3060	
特記事項			

## 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	ステージファースト練馬富士見台	
建物の用途	共同住宅（住宅戸数 42 戸）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	令和 3 年 8 月 2 日新築（登記）
	経過年数	約 4 年
	経済的残存耐用年数	約 46 年
構造等	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
	延床面積	1,654.75 m <sup>2</sup> （登記）
仕様	外壁	タイル貼りほか
	その他	
設備等	オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、エレベーター、ごみ置場、 自転車置き場、バイク置場、防災倉庫	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理会社	株式会社快適空間
	管理形態	委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	<p>○建築確認（建築計画概要書等による）</p> <p>確認済証：第 JAIC2019Y1038A1 号（R2.3.27）ほか</p> <p>検査済証：第 JAIC2019Y1038D1 号（R3.8.3）</p> <p>敷地面積：658.82 m<sup>2</sup></p> <p>延べ面積：1,715.75 m<sup>2</sup>（容積不算入部分を含む）</p>	

(2) 専有部分の概要

構造・種類	鉄筋コンクリート造 1 階建・住宅	
位置	4 階 (404 号室)・中間住戸 主要開口部の方位：西向き	
床面積	専有面積	28.15 m <sup>2</sup> (登記)
	現況床面積	39.30 m <sup>2</sup> (共用部分の按分面積を含む現況床面積)
間取り	1LDK	
バルコニー等	西側にバルコニーがある。	
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、ユニットバス、トイレ等
	その他	シューズクローク
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費	月額 9,800 円 (令和 8 年 1 月 30 日現在、以下同じ)
	修繕積立金	月額 3,700 円
	その他	ない
	滞納額	27,000 円
	遅延損害金	471 円 (年率 14%)
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		

建物の占有者等の状況一覧

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金
所有者	株式会社 明和住販流通 センター	R4.6.27	R4.6.27 ～ R24.6.30	107,500 円	ない

占有権原は賃借権。転貸可能。

転貸人等	転借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金
株式会社 明和住販流通 センター	個人	R7.8.24	R7.8.24 ～ R9.8.23	126,000 円	126,000 円 (敷金)

占有権原は転借権。別途、共益費として月額 5,000 円の授受がある。敷金は契約終了時 1 ヶ月相当分を償却。

## 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
415,000 円/㎡	× 39.30 ㎡	× 0.92	= 15,000,000 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4年、経済的残存耐用年数約46年、観察減価率0%（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：46年 ÷ (4年 + 46年) × (1 - 0.00) = 0.92（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	545,000 円/㎡	× 1.05	× 658.82 ㎡	× 1.00	× 3060/128297	= 8,990,000 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 練馬-92

$$\begin{array}{ccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 474,000 \text{ 円/m}^2 & \times 107/100 & \times 100/100 & \times 100/93 & = 545,000 \text{ 円/m}^2 \\
 & & & & \text{(上 3 桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

- ・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（交通接近性、環境条件が劣る等）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（角地等）を総合的に考慮して、個別格差を査定した。
- ロ. 地積：登記数量
- ハ. 建付増減価：建物と敷地との適応状態等を考慮して、修正率を査定した。
- ニ. 敷地権の割合：登記記録による。
- ホ. 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
(15,000,000 円)	+8,990,000 円)	$\times 1.10$	$\times 1.00$	$\times 1.00$	=26,390,000 円

- ア. 建物価格：前記 1①
- イ. 敷地権価格：前記 1②
- ロ. 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。
- ハ. 個別格差：
- ・階層別修正・1.01（対象階：5 階建共同住宅の 4 階）
  - ・位置別修正・0.99（対象住戸：西向き中間住戸）
  - ・その他修正・1.00
  - ・相乗積・ $1.01 \times 0.99 \times 1.00 = 1.00$ （小数第 3 位を四捨五入）
- ニ. 占有減価修正：必要なし。
- ホ. 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、現行の賃貸条件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 $I \div U \times (1 - 0.03)$	複利現価率	復帰価格の 現価 $E \times O$	
ア	イ	ウ	エ※1	オ※2	カ	ア+カ キ
円 2,873,339 (12.6%)	円 945,400	4.1%	円 22,366,780	0.8890	円 19,884,067 (87.4%)	円 22,760,000 (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

$$1 \div (1 + 0.040)^3 = 0.8890 \text{ (小数点第5位を四捨五入)}$$

- 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、規範性の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・規範性ともに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投資家であることを踏まえ、積算価格と収益価格を相互に関連付け、調整後の価格を次のとおり求めた。

① 積算価格	26,390,000円
② 収益価格	22,760,000円
③ 調整後の価格	24,900,000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
24,900,000	×1.00	×0.80	×1.00	—	= 19,920,000

- ア. 調整後の価格：前記1③
- イ. 市場性修正：必要なし。
- 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。本件の場合少額であるため競売市場修正に含めて考慮した。
- 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。本件の場合必要なし。
- 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

地価公示等            練馬-92  
所在：                練馬区貫井2丁目898番5外（貫井2-16-13）  
価格：                474,000円／㎡  
位置：                「富士見台」駅から道路距離370mに位置する。  
価格時点：           令和7年1月1日  
地積：                374㎡  
供給処理施設：     水道、ガス、下水  
接面街路：           北西8m区道  
用途指定等：        準工業地域（指定建蔽率60%、指定容積率200%）、準防火地域  
地域の概要：        共同住宅、作業所、一般住宅が混在する住宅地域

## 第7 附属資料

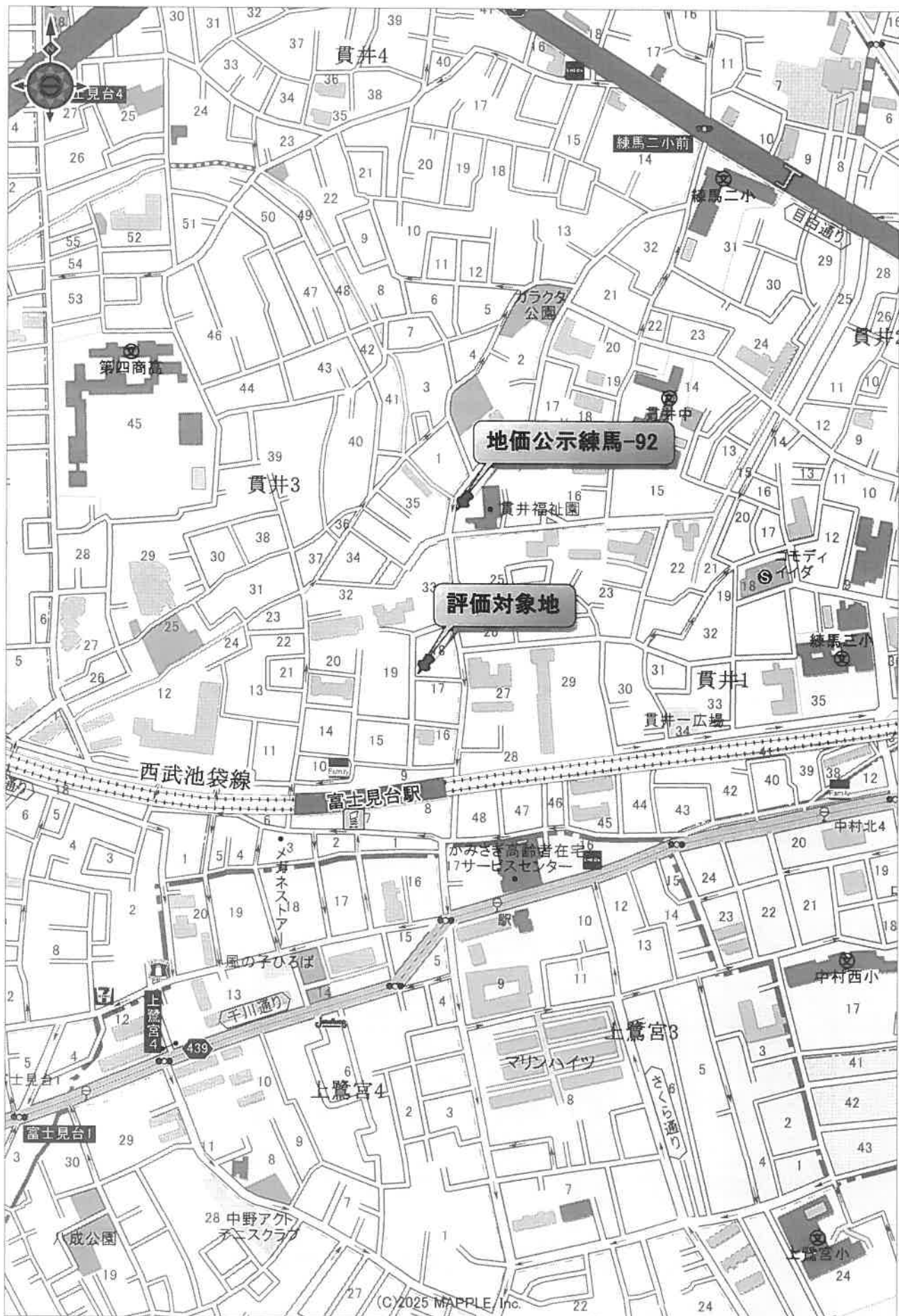
位置図

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8年2月13日  
評価人 不動産鑑定士  
菱村 千枝



1 : 5,600 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56メートル  
 印刷中心は 東経 139度37分50秒 北緯 35度44分13秒



登記年月日：令和3年8月10日

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10月20日

東京法務局品川出張所

登記官

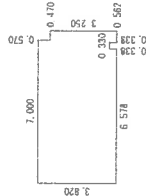
地図整理番号：M85921

建築物平面図

家屋番号  
費井三丁目  
435番地の404

建築物の所在  
練馬区費井三丁目435番地4

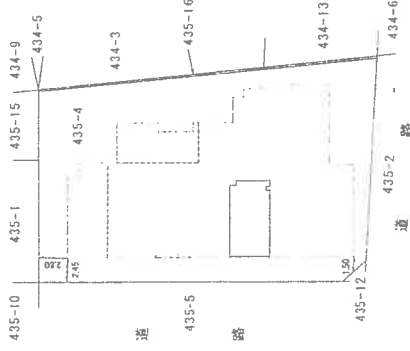
各階平面図



求積表

7.000 x 0.570	=	3.990000
7.470 x 2.912	=	21.752640
6.578 x 0.338	=	2.223364
0.562 x 0.338	=	0.189956
計		28.159600

床面積 28.15 m<sup>2</sup>



建築物の存する部分 4階

建築物の名称 404

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500