

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 6月 3日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

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 6月18日 午前 9時00分から 令和 8年 6月25日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 7月 1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 7月 9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 2日 午前 9時20分から 令和 8年 7月 6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 6月 3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 | 杉並区和泉四丁目 |
| | 地 番 | 188番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 72.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 杉並区和泉四丁目 |
| | 地 番 | 186番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 65.81平方メートル |
| 3 | 所 在 | 杉並区和泉四丁目 |
| | 地 番 | 217番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.67平方メートル |
| 4 | 所 在 | 杉並区和泉四丁目 |
| | 地 番 | 217番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.61平方メートル |
| 5 | 所 在 | 杉並区和泉四丁目188番地1、186番地19 |
| | 家屋 番号 | 188番1の2 |
| | 種 類 | 寄宿舎 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |



物 件 目 録

| | | |
|-----|----|-------------|
| 床面積 | 1階 | 68.73平方メートル |
| | 2階 | 68.73平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月23日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

テイケイ株式会社が占有している。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か月間明渡しは猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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、BIT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

| | | |
|-----|----|-------------|
| 床面積 | 1階 | 68.73平方メートル |
| | 2階 | 68.73平方メートル |



令和7年(ケ)第 656号
令和8年 2月10日 受理
令和8年 4月 9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 地 地 地 | 在 番 目 積 | 杉並区和泉四丁目 188番1 宅地 72.53平方メートル |
| 2 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 杉並区和泉四丁目 186番19 宅地 65.81平方メートル |
| 3 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 杉並区和泉四丁目 217番2 宅地 0.67平方メートル |
| 4 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 杉並区和泉四丁目 217番3 宅地 0.61平方メートル |
| 5 | 所 家屋 種 構 | 在 番号 類 造 | 杉並区和泉四丁目188番地1、186番地19 188番1の2 寄宿舍 木造スレートぶき2階建 |

物 件 目 録

| | | |
|-------|----|-------------|
| 床 面 積 | 1階 | 68.73平方メートル |
| | 2階 | 68.73平方メートル |

(土地・建物用)

| | |
|----------------|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 杉並区和泉4丁目18番27号 和泉4丁目アパート |
| 土地 | 物件1～4 |
| 現況地目 | ■宅地(物件1～4) □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 | ■所有者 □その他の者 上記の者が上記物件1～4土地上に下記建物を所有し、占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり |
| 下記以外の建物(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 | |
| 建物 | 物件5 |
| 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 | □所有者 ■その他の者 上記の者が本建物を 寄宿舍 として占有している。 ■「占有者及び占有権原」のとおり |
| 上記以外の敷地(目的外土地) | ■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり) |
| 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
(3 枚目)

| 占有者及び占有権原 (物件5 関係) | | |
|--|---|---|
| 占有範囲 | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> | |
| 占有者 | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> テイケイ株式会社 | |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 寄宿舍 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> | |
| ■関係人 (■A (所有者) ■テイケイ株式会社担当者 (賃借人会社担当者)) の陳述 / ■提示文書 (■回答書等) の要旨 | | |
| 占有権原 | <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> | |
| 占有開始時期 | 平成31年3月1日 | |
| 最初の契約等 | 契約日 | 平成31年2月28日 |
| | 期間 | 平成31年3月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和3年2月28日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種類別 | <input checked="" 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7年3月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年2月28日まで 2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"/> その他の者 () |
| | 借主 | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 賃料・支払時期等 | 毎月 金 500,000 円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円) | |
| 敷金・保証金 | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金 500,000 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) | |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> | |
| その他 | 使用者 101号室：B、104号室：C、105号室：D、202号室：E、203号室：F、204号室：G、206号室：H、207号室：I | |
| 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
(4 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 |
| A (所有者) | 1 本件建物は、私がテイケイ株式会社に社宅として賃貸しています。 (令和8年3月5日電話聴取) |
| テイケイ株式会社担当者 (賃借人会社担当者) | 1 本件建物は、弊社が所有者から賃借し、社宅として使用しています。 2 現在、101,104,105,202,203,204,206,207 各号室は、弊社の従業員が社宅として使用しています。 102号室は弊社の備品等保管庫として使用しており、103,106,201,205 各号室は、空室です。 3 従業員から希望があればすぐ入居できるので、各室の入れ替わりは頻繁にあります。 (令和8年3月31日面接聴取) |

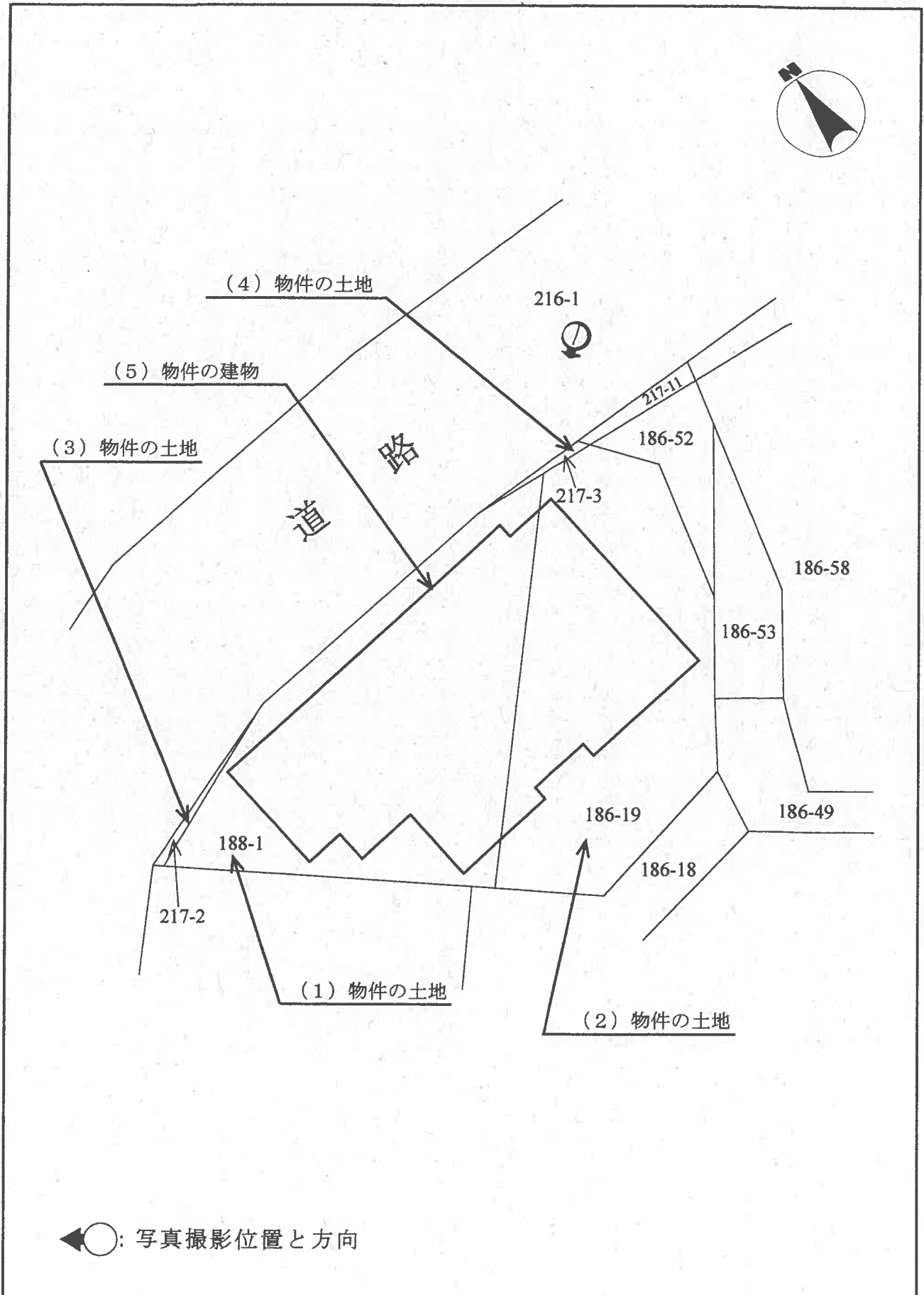
執行官の意見

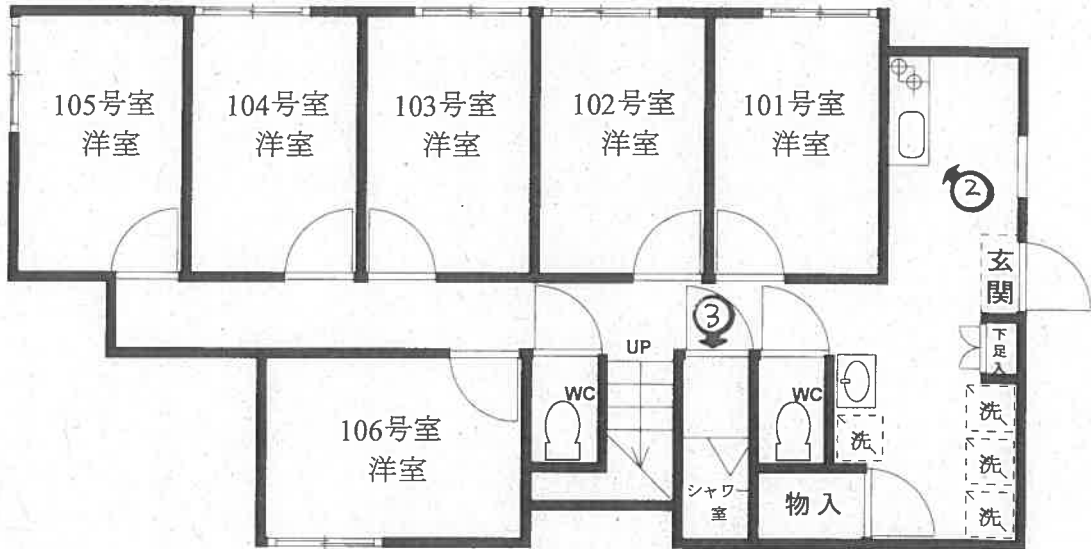
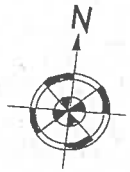
- 1 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件5建物はいわゆるシェアハウスで、1階及び2階に共用のキッチン、洗面台、トイレ、シャワー室等が存在する。
- 3 物件5建物の占有状況は、関係人の陳述及び提出された回答書の内容並びに現場の状況から、3枚目及び4枚目記載のとおり報告する。

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2月13日 11:00-11:30 | 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 type="checkbox"/> 図面作成 |
| 令和8年2月20日 : - : | 当庁(郵便) | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者Aに対し 照会書送付 |
| 令和8年3月5日 : - : | 当庁(電話) | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者Aに 電話聴取 |
| 令和8年3月10日 : - : | 当庁(ファックス) | <input checked="" type="checkbox"/> 賃貸管理会社に対し 照会書送付 |
| 令和8年3月18日 : - : | 当庁(ファックス) | <input checked="" type="checkbox"/> 賃借人会社に対し 通知書・照会書送付 |
| 令和8年3月31日 13:00-13:20 | 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 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借人会社担当者に 面接聴取 |
| (特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月31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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> (写真 4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
(7 枚目)





1F



2F

←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



令和7年(ケ)第656号

令和8年3月31日現地調査

令和8年4月16日評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 梅本淳史

第1 評価額

| 一括価格 | |
|----------------|----------------|
| 金 79,980,000 円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1 (土地) | 金 11,660,000 円 |
| 物件2 (土地) | 金 10,590,000 円 |
| 物件3 (土地) | 金 110,000 円 |
| 物件4 (土地) | 金 100,000 円 |
| 物件5 (建物) | 金 57,520,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は、物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の内訳価格は、当該土地利用権等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評価するものであり、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 |
|------|-----|--------------|---------------------------------------|
| 1 | | 次頁物件目録記載のとおり | |
| 2 | | 次頁物件目録記載のとおり | |
| 3 | | 次頁物件目録記載のとおり | |
| 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 | (住居表示) 杉並区和泉4丁目18番27号 和泉4丁目アパート |
| 特記事項 | | | |
| 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 | 所 在 | 杉並区和泉四丁目 |
| | 地 番 | 188番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 72.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 杉並区和泉四丁目 |
| | 地 番 | 186番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 65.81平方メートル |
| 3 | 所 在 | 杉並区和泉四丁目 |
| | 地 番 | 217番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.67平方メートル |
| 4 | 所 在 | 杉並区和泉四丁目 |
| | 地 番 | 217番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.61平方メートル |
| 5 | 所 在 | 杉並区和泉四丁目188番地1、186番地19 |
| | 家屋 番号 | 188番1の2 |
| | 種 類 | 寄宿舎 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |



物 件 目 録

| | | |
|-------|----|-------------|
| 床 面 積 | 1階 | 68.73平方メートル |
| | 2階 | 68.73平方メートル |

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1～4）

| | | |
|--|---|--|
| 位置・交通 | 東京メトロ丸ノ内線「方南町駅」の南西方、道路距離約800m（徒歩約10分）、杉並区和泉4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 | 戸建住宅、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 50%（指定） 100%（指定） 準防火地域 10m第1種高度地区、最低敷地面積70㎡、景観区域、日影規制、宅地造成等工事規制区域、不燃化助成対象区域内等 |
| 画地条件 | 地積 | 物件1 72.53㎡ |
| | | 物件2 65.81㎡ |
| | | 物件3 0.67㎡ |
| | | 物件4 0.61㎡ |
| | | 合計 139.62㎡ |
| | 形状 | 不整形 |
| | 間口・奥行 | 北側間口約18m、奥行約12m |
| 地勢 | 平坦 | |
| 接面道路の状況等 | 北側現況幅員約6m舗装区道（建築基準法42条1項1号道路）、東側現況幅員約2m舗装通路（行き止まり、建築基準法の道路ではない）。 角地。 ただし、東側は建築基準法外通路であるので、建ぺい率の緩和措置等は受けられないことに留意。 | |
| 土地の利用状況等 | 物件1～4は物件5の建物の敷地として利用されている。 | |
| 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 都市ガス 下水道 | あり あり 不明（特記事項のとおり） |

| | |
|------|---|
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none">・ 下水道の配管は北側で接道する区道にあるが、引込管の状況は不明である。ただし、建物内にシャワー室やトイレは存する。・ 景観区域については、神田川の河川区域から30m内については、景観形成重点地区（神田川）、それ以外は一般地域となる。・ 敷地内に駐車場、自転車置き場は無い。 |
|------|---|

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

| 区 分 | 主である建物 | |
|-------------------------|--|--|
| 建築時期及び 経済的残存耐 用年数 | 新築年月日（閉鎖登記簿記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数 | 平成30年4月13日新築 約8年 約22年 |
| 仕 様 | 構 造 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備 | 木造スレートぶき2階建 サイディングボードほか ビニールクロス貼ほか ビニールクロス貼ほか フローリングほか 1階：キッチン（電気コンロ）、洗面所、トイレ2箇 所、シャワー室、洗濯機置場、2階：キッチン（電気 コンロ）、洗面所、トイレ、シャワー室。以上、全て 共用である。 敷地内にゴミ置場あり。各部屋にインターホンあり。 |
| 床面積（現況） | 1階：68.73㎡、2階：68.73㎡ 延床面積約137.46㎡ | |
| 現況用途等 | 現況用途 | 1階：6部屋（101～106）、2階：7部屋（201～207）、 全13部屋のシェアハウス風の社宅。 102号室は備品等保管庫として使用。 103、106、201、205各号室は空室。 |
| | 間取り | 全室1Rの洋室（各部屋にキッチン、シャワー室、トイ レ、洗濯機置場はない）。 |
| 品 等 | 中位 | |
| 保守管理の状況 | 普通（居室の整理整頓状況は入室者によって異なるが、共用部分は概ねきれいに使用されている） | |
| 建物の利用状況 | 次ページ＜建物の占有者等の状況一覧＞のとおり | |
| そ の 他 | ＜建築計画概要書及び建築確認台帳記載事項証明書より＞ 建築主：個人 主要用途：寄宿舍 工事種別：新築 構造：木造 地上2階 敷地面積：137.55㎡ 建築面積：68.73㎡ 延べ面積：137.46㎡ ・確認年月日・番号：平成29年6月19日 第17UDI1T建00388号 ・検査証発行年月日・番号：平成30年3月8日 第17UDI1T建00388号 | |

<建物の占有者等の状況一覧>

| 占有範囲 | 賃貸人 | 賃借人 | 占有開始日 | 契約期間 | 月額賃料 | 敷金 |
|------|-----------|----------|-----------|-----------------------------------|----------|----------|
| 全部 | 所有者 | テイケイ株式会社 | H31. 3. 1 | (合意更新) R7. 3. 1) R9. 2. 28 | 500,000円 | 500,000円 |
| | 占有権原は賃借権。 | | | | | |

第5 評価額算出の過程

本物件は一棟の建物及びその敷地が賃貸に供され、賃借人が自社の社宅として利用している。よって、賃貸用不動産として保有することが社会的・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。

1. 積算価格

1 基礎となる価格

① 物件1～4（土地）

物件1～4の更地価格を算出し、必要に応じて建付減価補正を行い、土地価格を求めた。

| 物件 番号 | 更地価格 | | 地積 (㎡) ウ | 建付減価 補正 エ | 建付地価格 (円) オ |
|----------|-------------------|------------|----------------|-----------------|-------------------|
| | 標準画地価格 (円/㎡) ア | 個別 格差 イ | | | |
| 1 | 648,000 | ×0.98 | ×72.53 | ×1.00 | = 46,060,000 |
| 2 | 648,000 | ×0.98 | ×65.81 | ×1.00 | = 41,790,000 |
| 3 | 648,000 | ×0.98 | ×0.67 | ×1.00 | = 430,000 |
| 4 | 648,000 | ×0.98 | ×0.61 | ×1.00 | = 390,000 |
| | | | | 合計 | = 88,670,000 |

総額(円)については、万円未満四捨五入とした(以下同じ)。

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。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示地} & \text{杉並} & - & 36 & & & \\
 \text{(公示地価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & & \\
 693,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 102/100 & \times 100/100 & \times 100/109 & = & 648,000\text{円}/\text{m}^2 & \\
 & & & & & & \text{(千円未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：令和8年1月1日 から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：公示地は標準画地であり、補正の必要なし。

地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比して、接面街路幅員はやや狭いものの、最寄駅への接近性や容積率等でやや優れる。

イ 個別格差：角地(増価)、形状不整形(減価)等を考慮。

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。

②物件5（建物）

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、建物価格を求めた。

| 物件 番号 | 再調達原価 (円/㎡) ア | 現況延床面積 (㎡) イ | 現価率 ウ | 建物価格 (円) エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|------------------|
| 5 | 241,000 | ×137.46 | ×0.66 | = 21,860,000 |

ア 再調達原価： 対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積： 登記数量による。

ウ 現価率：

・ 経過年数約 8年 経済的残存耐用年数約 22年

・ 観察減価率 10%

※ 維持管理の状況、社宅又はシェアハウスとして利用され得る不動産であることの市場性等を考慮した。

・ 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 = 22年 ÷ (8年 + 22年) × (1 - 0.1) = 0.66 (小数第3位を四捨五入)

2 積算価格試算

前記により求めた価格に、物件1～4（土地）については土地利用権等価格を控除し、物件5（建物）については土地利用権等価格を加算し、積算価格を試算した。

① 土地利用権等価格

| 物件 番号 | 建付地価格(円) | 土地利用権等割合(注1) | | 土地利用権等価格(円) |
|----------|------------|--------------|-------|--------------|
| | ア | イ | | ウ |
| 1 | 46,060,000 | ×0.65 | 法定地上権 | = 29,940,000 |
| 2 | 41,790,000 | ×0.65 | 法定地上権 | = 27,160,000 |
| 3 | 430,000 | ×0.65 | 法定地上権 | = 280,000 |
| 4 | 390,000 | ×0.65 | 法定地上権 | = 250,000 |
| | | 合計 | | = 57,630,000 |

(注1) 売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を65%と査定した。

② 積算価格

| 物件 番号 | 基礎となる価格 (円) | 土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) | 占有減 価修正 | 積算価格 (円) | 価格 構成比 |
|----------|----------------|----------------------------|------------|--------------|-----------|
| | ア | イ | ウ | エ | オ |
| 1 | (46,060,000) | -29,940,000) | / | = 16,120,000 | 14.584% |
| 2 | (41,790,000) | -27,160,000) | / | = 14,630,000 | 13.236% |
| 3 | (430,000) | -280,000) | / | = 150,000 | 0.136% |
| 4 | (390,000) | -250,000) | / | = 140,000 | 0.127% |
| 5 | (21,860,000) | +57,630,000) | ×1.00 | = 79,490,000 | 71.917% |
| 一括価格(合計) | | | | 110,530,000 | 100.000% |

ア 基礎となる価格： 前記1①オ②エ

イ 土地利用権等価格： 上記2①ウ

ウ 占有減価控除： 本件では必要無し。

II 収益価格

収益価格を、有効総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

| 有効総収益 (円) | 総費用 | 純収益 | 還元利回り | 収益価格 (円) |
|--------------|---------|-----------|-------|--------------|
| 5,700,000 | 833,000 | 4,867,000 | 5.0% | = 97,340,000 |

有効総収益 現在收受している月額支払い賃料等や空室部分の賃貸借を仮定した想定賃料等を基に、標準的な空室損を控除して有効総収益を求めた。

総費用： 維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料等を加算して総費用とした。

還元利回り 競売による売却により収集された多数の売却利回りや実際に取引になった収益用不動産の売却利回りから利回りを求め、これに立地状況・建物状況・将来の変動状況等の個別リスクを検討して採用還元利回りを決定した。

Ⅲ 評価額の判定

積算価格 110,530,000円

収益価格 97,340,000円

積算価格と収益価格は、概ね均衡して求められた（開差約11.9%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、現行の賃貸借契約を基礎に算定した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り、現行賃料を参考とした本物件の収益性を反映していると言える。

本件建物は方南町駅から徒歩約10分の戸建住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域に位置している。

積算価格は公示地との比較により求めた客観性のある土地価格に、建物の築年数や利用状況、機能性、設備の状況等を考慮した建物価格を加算して試算されたものである。

一方、収益価格の基礎となる家賃収入は、現実の賃料収入を基礎に査定したものであり、収益性を反映していると言える、本物件が貸家及びその敷地であることからすると説得力は高い。

そこで両価格を調整するにあたっては、収益価格を重視しつつ、積算価格は参考として、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。

| 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 | その他の控除 (敷金等、円) | 評価額 (円) |
|-----------|--------------|----------|-------|--------|----------------|--------------|
| | ア | イ | ウ | エ | オ | カ |
| 1 | 99,980,000 | ×14.584% | ×1.00 | ×0.80 | | ≒ 11,660,000 |
| 2 | | ×13.236% | ×1.00 | ×0.80 | | ≒ 10,590,000 |
| 3 | | ×0.136% | ×1.00 | ×0.80 | | ≒ 110,000 |
| 4 | | ×0.127% | ×1.00 | ×0.80 | | ≒ 100,000 |
| 5 | | ×71.917% | ×1.00 | ×0.80 | -0 | ≒ 57,520,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 79,980,000 |

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（前記 I 2②オ）を採用した。

ウ 市場性修正： 必要なし。

エ 競売市場性修正： 「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を行った。

オ 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。但し、本件の場合には必要ない。

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

公示地価格 (杉並 -36)

所 在 : 杉並区和泉4丁目316番70

住居表示 「和泉4-45-28」

価 格 : 693,000円/m²

位 置 : 東京メトロ丸ノ内線「方南町駅」の南西方、道路距離約270mに位置する。

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 118m²

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側5.3m区道

用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域、第2種高度地区等

地域の概要 : 中低層の共同住宅が多く見られる住宅地域。

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

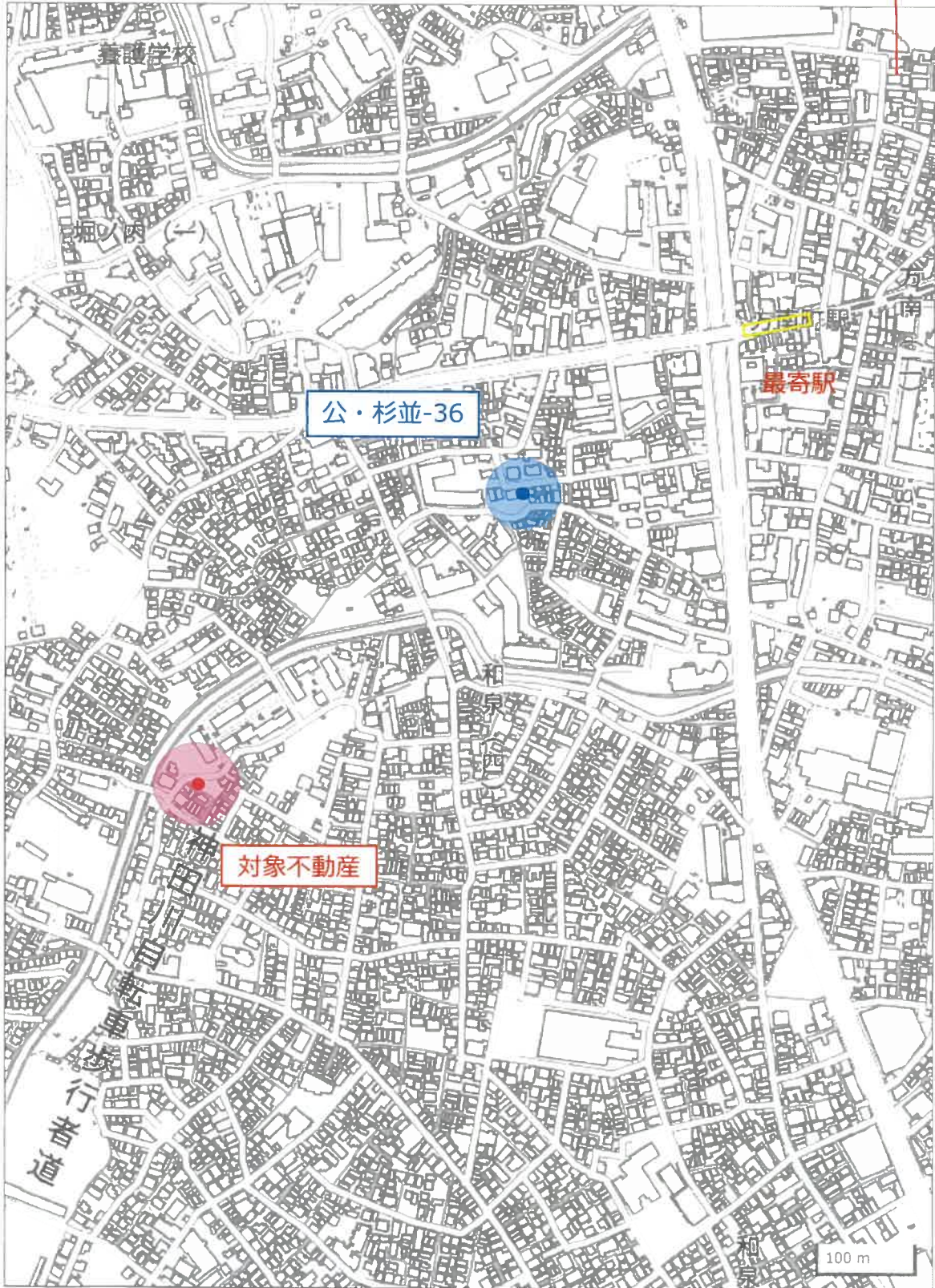
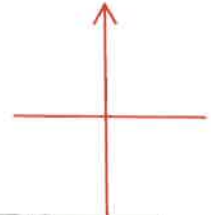
以上

令和8年4月16日

評価人 不動産鑑定士

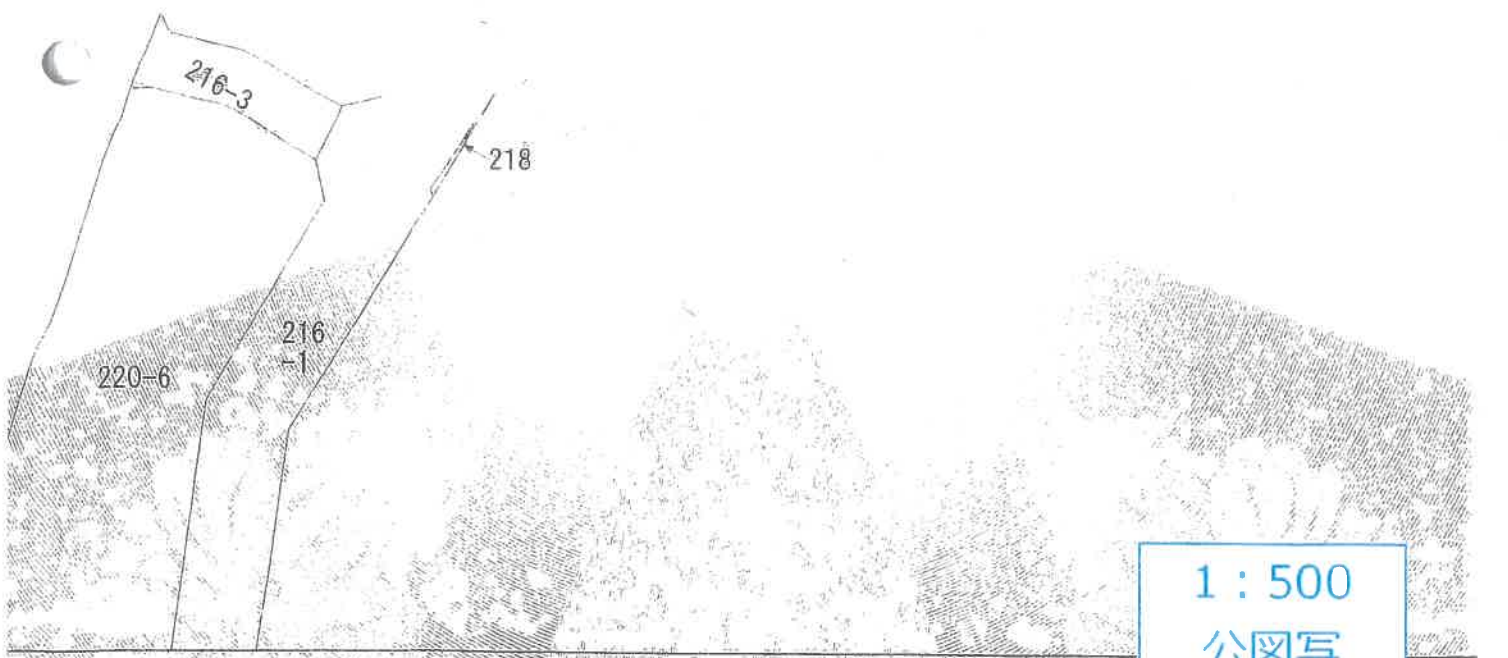
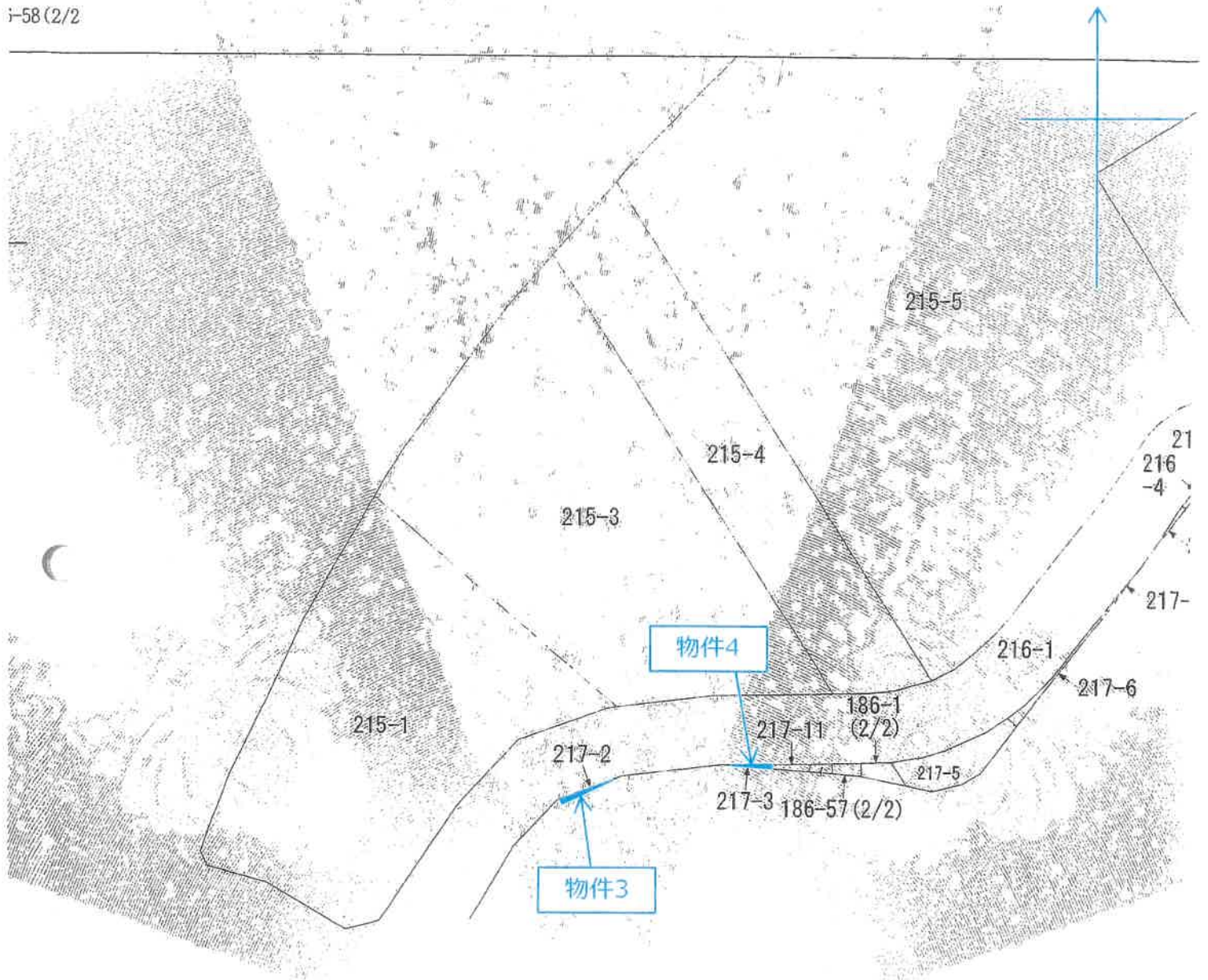
梅本 淳史 (印)

地理院地図
Vector



出典：国土地理院

位置図



前記、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冊子付の
 ③ 土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

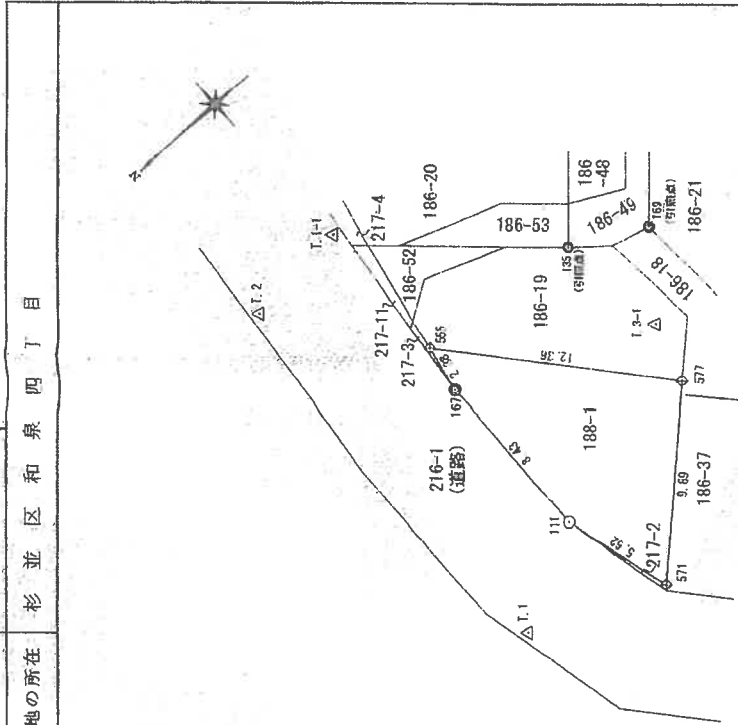
番区域

和男
47

登記年月日：平成28年10月24日

地積測量図

地番 188-1
土地の所在 杉並区 和泉 西丁 丁目



座標求積表

| 地番 | NO | 種類 | X | Y | 辺長 | 測線 |
|-------|-----|---------|------------|----------------|-------|----------------------|
| 188-1 | 555 | 地上 | 494.319 | 513.472 | 2.38 | 167 |
| | 107 | コンクリート杭 | 494.786 | 511.135 | 0.43 | 111 |
| | 111 | 金属プレート | 494.908 | 502.701 | 5.62 | 57 |
| | 574 | 地上 | 493.416 | 487.278 | 9.89 | 57 |
| | 577 | 地上 | 486.254 | 504.102 | 12.36 | 55 |
| 積面積 | | | 145.061543 | m ² | | |
| 面積 | | | 72.5307715 | m ² | 地積 | 72.53 m ² |

*公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

物件1

| 点名 | 基準点 - 引照点座標リスト | | 備考 |
|-------|----------------|---------|---------|
| | X | Y | |
| T.1 | 500.000 | 500.000 | トラバー点 |
| T.2 | 489.344 | 520.351 | トラバー点 |
| T.1-1 | 484.082 | 520.806 | トラバー点 |
| T.3-1 | 485.277 | 507.099 | トラバー点 |
| 135 | 485.943 | 512.718 | コンクリート杭 |
| 169 | 482.340 | 510.835 | コンクリート杭 |

| | |
|-------|-------------|
| 測量年月日 | 平成28年 7月 1日 |
| 測量系 | 任意座標 |

凡例

| | |
|---------|---|
| コンクリート杭 | ⊙ |
| 金属プレート | ⊖ |
| 地上 | ⊕ |
| 点 | ● |
| 点 | △ |

申請人

作成者

縮尺 1/250

A3→A4縮小

これは図面に記録されている内容を証明した面である。
(東京法務局杉並出張所管轄)

令和7年11月26日 東京法務局

登記簿

請求番号：12-2

登記年月日：平成28年10月24日

地積測量図

地番 186-19.-52

土地の所在 杉並区和泉四丁目

座標求積表

| 地番 NO | 標識 | X | Y | 辺長 | 測線 |
|------------|---------------|------------|---------|-------|---------|
| 186-19 (A) | 516 (地上点) | 488.165 | 514.734 | | |
| | 572 (地上点) | 492.231 | 516.175 | 4.31 | 516-572 |
| | 571 (地上点) | 493.999 | 515.072 | 2.08 | 572-571 |
| | 555 (地上点) | 434.319 | 513.472 | 1.63 | 571-555 |
| | 575 (コンクリート杭) | 486.254 | 504.102 | 12.36 | 555-577 |
| | 577 (地上点) | 483.880 | 506.363 | 3.27 | 577-575 |
| | 139 (地上点) | 484.267 | 511.335 | 4.98 | 575-139 |
| | 135 (コンクリート杭) | 485.943 | 512.718 | 2.17 | 139-135 |
| | 516 (地上点) | 488.165 | 514.734 | 3.00 | 135-516 |
| 借面積 | | 131.636848 | | | |
| 面積 | | 65.8184240 | | 地積 | 65.81 |
| 186-52 (B) | 554 (地上点) | 493.161 | 519.268 | | |
| | 574 (地上点) | 492.999 | 515.072 | 4.27 | 554-574 |
| | 572 (地上点) | 492.231 | 516.175 | 2.08 | 574-572 |
| | 516 (地上点) | 488.165 | 514.734 | 4.31 | 572-516 |
| | 566 (地上点) | 492.012 | 518.226 | 5.19 | 516-566 |
| | 554 (地上点) | 493.161 | 519.268 | 1.55 | 566-554 |
| 借面積 | | 17.733956 | | | |
| 面積 | | 8.8669780 | | 地積 | 8.86 |

*公式 $A=1/2 \sum (X_2-Y_1) (Y_1+Y_2)$

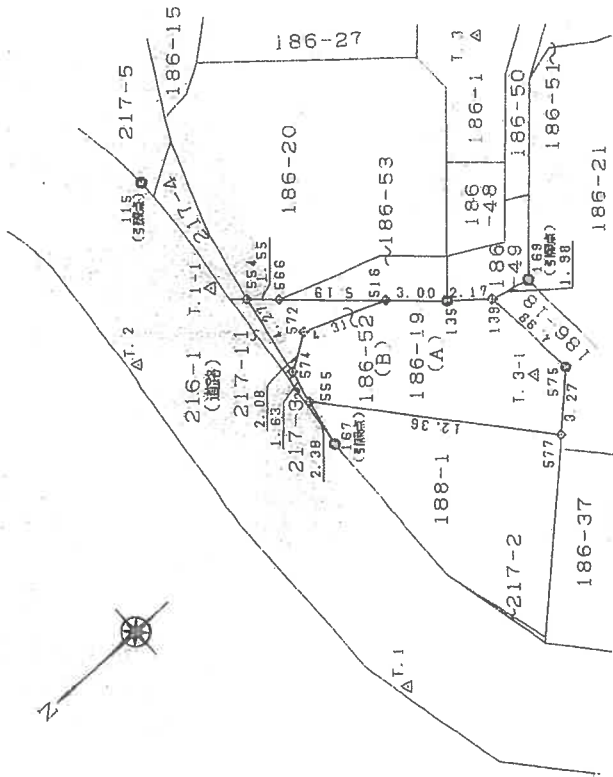
物件2

基準点・引照点座標リスト

| 点名 | X | Y | 備考 |
|-------|---------|---------|---------|
| T.1 | 500.000 | 500.000 | トラバ-点 |
| T.2 | 499.344 | 520.351 | トラバ-点 |
| T.3 | 476.330 | 521.282 | トラバ-点 |
| T.3-1 | 494.082 | 520.806 | トラバ-点 |
| T.3-1 | 485.277 | 507.039 | トラバ-点 |
| 115 | 493.179 | 525.863 | コンクリート杭 |
| 167 | 494.786 | 511.135 | コンクリート杭 |
| 169 | 482.348 | 510.835 | コンクリート杭 |

| | |
|-------|-------------|
| 測地系 | 任意座標 |
| 測量年月日 | 平成28年 7月 1日 |

A3→A4縮小



凡例

| | |
|---------|---|
| コンクリート杭 | ⊙ |
| 図上点 | ⊕ |
| 基準点 | △ |

作成者

申請人

縮尺 1/250

(任意座標)

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
(東京法務局杉並出張所管轄)

令和7年11月26日

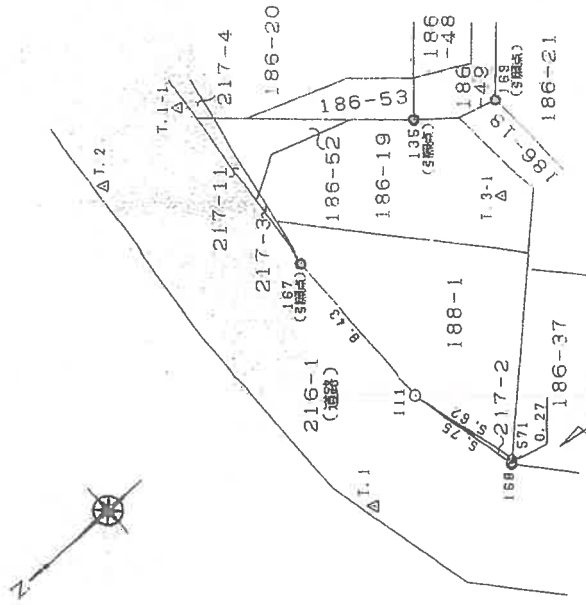
東京法務局

登記簿

登記年月日：平成28年10月24日

地積測量図

| | |
|-------|----------|
| 地番 | 217-2 |
| 土地の所在 | 杉並区和泉四丁目 |



座標求積表

| 地番 | NO | 面積 | X | Y | 辺長 | 測線 |
|---|---------------|-----------|---------|------|-----------|----|
| 217-2 | 111 (金属プレート) | 494.908 | 502.701 | 5.75 | 111-168 | |
| | 168 (コンクリート杭) | 493.612 | 497.092 | 0.27 | 168-571 | |
| | 571 (同上) | 493.416 | 497.278 | 5.62 | 571-111 | |
| | 111 (金属プレート) | 494.908 | 502.701 | | | |
| 積面積 | | 1.340420 | ㎡ | | | |
| 面積 | | 0.6702100 | ㎡ | | 通算 0.67 ㎡ | |
| *公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1)(Y_1 + Y_2)$ | | | | | | |

物件3

| 点名 | X | Y | 備考 |
|-------|---------|---------|---------|
| T.1 | 500.000 | 500.000 | トラバ-点 |
| T.2 | 499.344 | 520.351 | トラバ-点 |
| T.1-1 | 494.092 | 520.806 | トラバ-点 |
| T.3-1 | 485.277 | 507.099 | トラバ-点 |
| 135 | 485.943 | 512.718 | コンクリート杭 |
| 167 | 494.786 | 511.135 | コンクリート杭 |
| 168 | 482.348 | 510.835 | コンクリート杭 |

| | |
|-------|-------------|
| 測地系 | 任意座標 |
| 測量年月日 | 平成28年 7月 1日 |



| 凡例 | 測 |
|---------|---|
| コンクリート杭 | ○ |
| 金属プレート | ○ |
| 図上基準点 | △ |

A3→A4縮小

| | | | |
|-----|-----|----|-------|
| 作成者 | 申請人 | 縮尺 | 1/250 |
|-----|-----|----|-------|

これは図面に記載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発行)
 令和7年11月26日 東京法務局 登記課

登記年月日：平成30年4月19日

建物図面

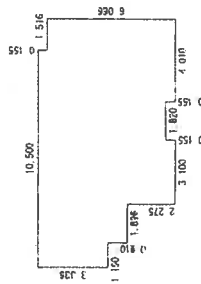
各階平面図

家屋番号
188番1の2

建物の所在
杉並区和泉四丁目188番地1、186番地19



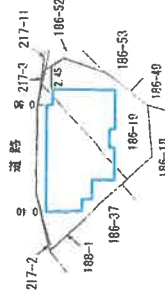
1階2階(各階同型)



求積表

| | | | |
|---|-------------|---|-----------|
| 1 | 190 x 3.336 | = | 3.969840 |
| 1 | 896 x 4.246 | = | 8.050416 |
| 7 | 414 x 6.066 | = | 44.973324 |
| 3 | 100 x 0.455 | = | 1.410500 |
| 4 | 010 x 0.455 | = | 1.824550 |
| 1 | 516 x 5.611 | = | 8.506276 |
| 計 | | | 68.734906 |

床面積 68.73 m²



物件5

A3→A4縮小

作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

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。
(東京法務局杉並出番所管轄)

令和7年11月26日 東京法務局

登記簿