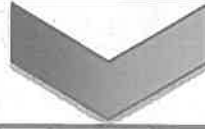


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 2 1 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29日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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 8月13日 午前 9時00分から 令和 8年 8月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月26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 9月 3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 8月27日 午前 9時20分から 令和 8年 8月31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29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）
1	19,400,000 15,520,000		3,880,000	50,027	10,719
				</	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 杉並区天沼三丁目213番地14

建物の名称 リブレ・清水の森

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天沼三丁目213番14の205

建物の名称 205

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 37.08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 杉並区天沼三丁目213番14

地 目 宅地

地 積 863.10平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 175821分の4016



物 件 明 細 書

令和 8年 6月24日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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A S S E T I A

期 限 令和10年12月31日まで

賃 料 月額66,600円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 転貸可

転々借人Bが占有している。上記転借人株式会社A S S E T I Aの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。転貸人株式会社e n l u xの原賃借権は抵当権に後れるが、転借人株式会社A S S E T I Aは転貸人株式会社e n l u xと転貸借契約を締結する前から前所有者と直接に賃貸借契約を締結していた事実が認められるので、上記のとおり引き受けとなる。

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 杉並区天沼三丁目213番地14

建物の名称 リブレ・清水の森

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天沼三丁目213番14の205

建物の名称 205

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 37.08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 杉並区天沼三丁目213番14

地 目 宅地

地 積 863.10平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 175821分の4016



令和7年（ケ）第 662号
令和8年 2月26日 受理
令和8年 5月27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 (一棟の建物の表示)

所 在 杉並区天沼三丁目 2 1 3 番地 1 4

建物の名称 リブレ・清水の森

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天沼三丁目 2 1 3 番 1 4 の 2 0 5

建物の名称 2 0 5

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 3 7 . 0 8 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 杉並区天沼三丁目 2 1 3 番 1 4

地 目 宅地

地 積 8 6 3 . 1 0 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 7 5 8 2 1 分の 4 0 1 6

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	杉並区天沼3丁目12番9-205号 リブレ・清水の森	
建物	物件1	
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住居として使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 月額次のとおり 管理費 15,000 円 修繕積立金 14,000 円	令和8年5月25日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年6月～令和8年5月分 計 348,000 円 ☒ 遅延損害金 円 (年利 14.6%)
管理費等照会先	株式会社あなぶきハウジングサービス	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (一部公衆用道路) (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

(2 枚目)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	☒ 全部 ☐ 株式会社 enlux	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R2・6・5 自 R7・6・5 至 R12・6・4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 75,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	・転貸の承諾あり ・賃料の額につき、 「執行官の意見」記 載のとおり
1	☒ 全部 ☐ 株式会社 ASSETIA	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H26・1・1 以前 自 R8・1・1 至 R10・12・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 66,600 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	・転貸の承諾あり ・最初の契約の貸 主：C
1	☒ 全部 ☐ B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R1・11・30 自 R7・11・30 至 R9・11・29	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 97,500 円 ☒ 敷 ☐ 保 196,000 円	・貸主：株式会社 ASSETIA ・管理費：月額 15,000 円
	☐ 全部 ☐ 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(関係人の陳述等用)

(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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (転々借人) 株式会社 ASSETIA 担当者 (転借人 (転々貸人) 会社担当者)	1 本件建物は、私が株式会社 ASSETIA (旧商号: ApamanProperty 株式会社) から賃借し、居宅として使用しています。 (令和8年3月17日面接聴取) 1 弊社は、本件建物を株式会社 enlux から賃借し、B に転貸しています。 2 最初の契約は、元所有者 C との間で賃貸借契約を締結しており、その後、所有権の移転に伴い、株式会社 enlux と賃貸借契約を締結しています。 その間、継続して本件建物を使用し、賃料を支払っています。 3 占有開始時期について、契約書等の資料がなく不明ですが、平成26年1月1日を始期とする更新契約書があるので、少なくともそれ以前から占有をしています。 (令和8年4月6日電話聴取)

(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から、株式会社 enlux が所有者から賃借し、これを転借人株式会社 ASSETIA に転貸し、同社が B に転々貸しているものとする。
- 3 関係人の陳述及び提出された回答書等から、転借人株式会社 ASSETIA は、少なくとも平成26年1月1日から、元所有者 C との間で賃貸借契約を締結して物件1建物を占有しており、その後、所有権の移転に伴い、株式会社 enlux と賃貸借契約を締結しているものとする。
- 4 所有者 A 破産管財人 D 提出の回答書によれば、株式会社 enlux との賃貸借契約につき、令和6年1月から賃料が月額 75,000 円に減額されており、振込名義人も他社になっているが、詳細は不明とのことである。
- 5 株式会社 enlux に対し、賃貸借契約等に関する照会書を送付したが、期限内に回答がなかった。
- 6 物件1建物の占有状況は、関係人の陳述、転々借人 B 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、2枚目及び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8年3月6日 : : :	当庁 (郵便)	■所有者に対し、照会書送付
令和8年3月6日 14:00-14:20	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8年3月12日 : : :	当庁 (ファックス)	■管理費に関する調査
令和8年3月17日 13:00-13:20	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 ■評価人を同行 ■転々借人Bに 面接聴取
令和8年3月24日 : : :	当庁 (郵便)	■賃借人 (転貸人) 会社に 照会書送付 ■転借人 (転々貸人) 会社に 照会書送付
令和8年4月6日 : : :	当庁 (電話)	■転借人 (転々貸人) 会社担当者に 電話聴取
令和 年 月 日 : : :		
令和 年 月 日 : : :		

(特記事項)

■ 令和8年3月17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。

□ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて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。

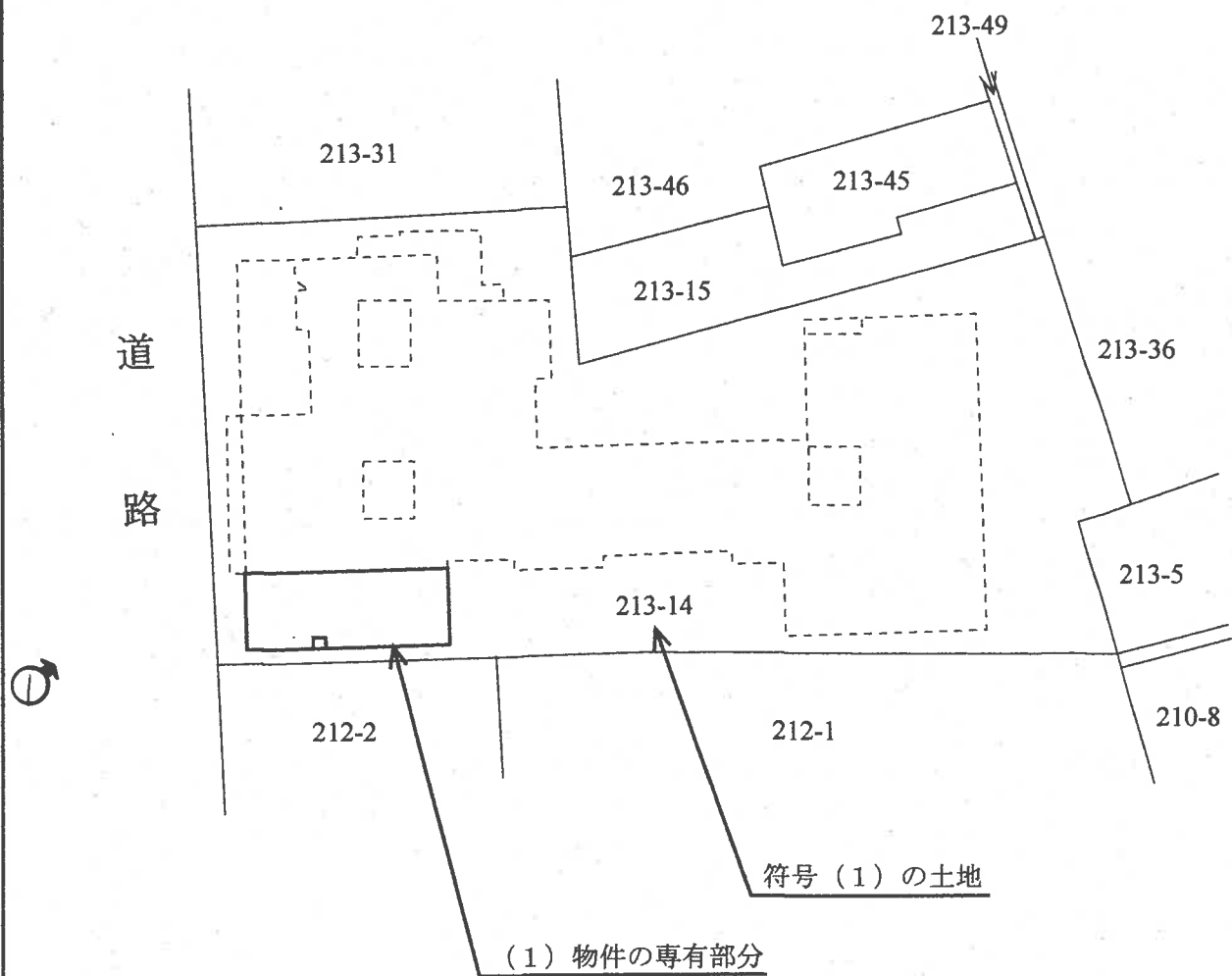
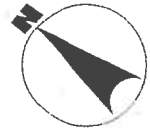
(写真 3点添付)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

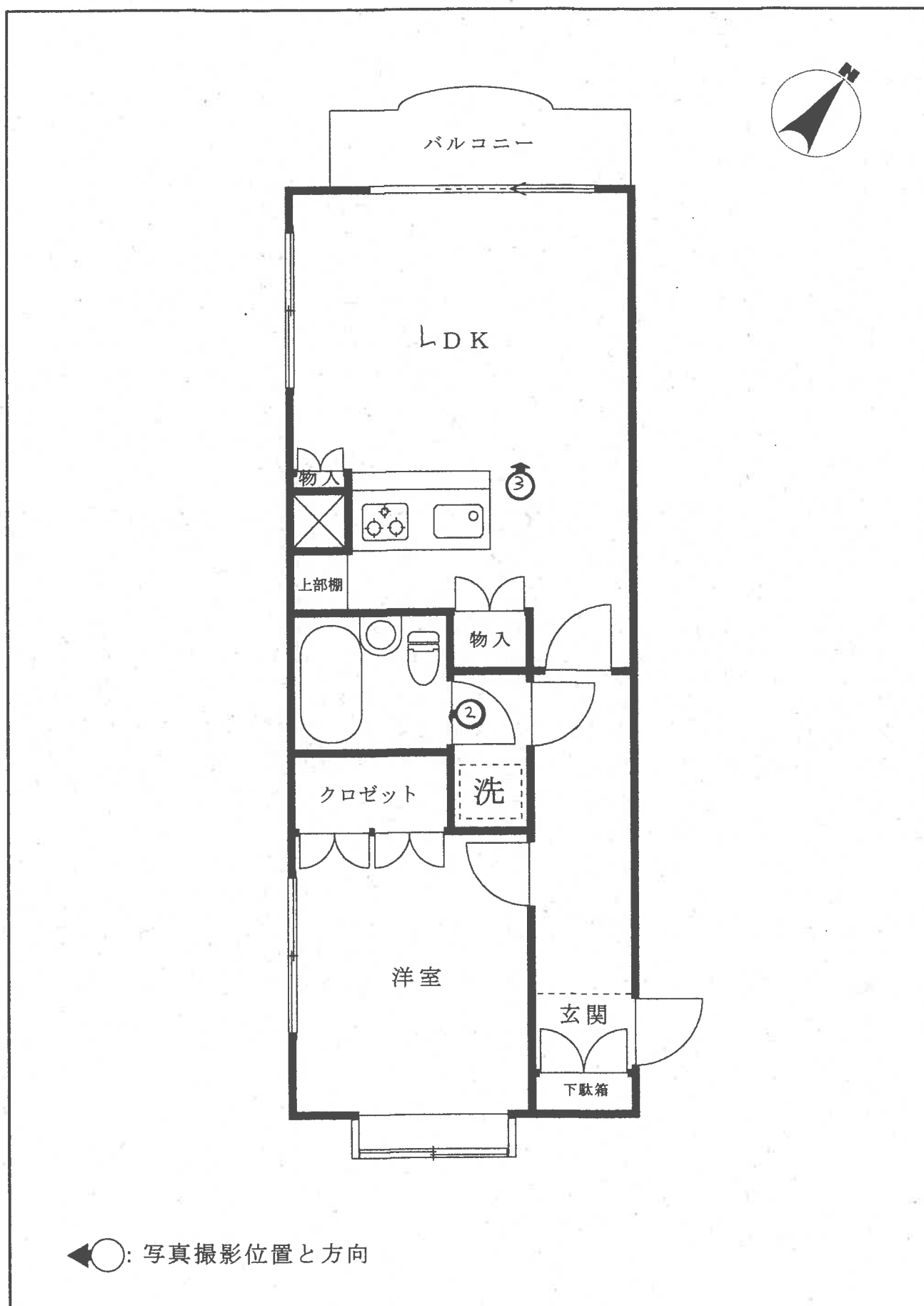
土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第662号

建物の存する部分 2階
建物の名称 205



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3



令和 7 年（ケ）第 662 号

令和 8 年 3 月 17 日 現地調査

令和 8 年 5 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

物件番号	評 価 額
物件 1	金 19,400,000 円

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う。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	登記上の所在等	現況
物件 1	次の物件目録記載のとおり。	所在：杉並区天沼 3-12-9 マンション名：リヴレ・清水の森 部屋番号：205 号 地目：宅地（一部公衆用道路）
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 杉並区天沼三丁目213番地14

建物の名称 リブレ・清水の森

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天沼三丁目213番14の205

建物の名称 205

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 37.08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 杉並区天沼三丁目213番14

地 目 宅地

地 積 863.10平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 175821分の4016

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	JR 中央線「荻窪」駅から北西方へ道路距離約 600m（徒歩約 8 分）に位置する。 附属資料「位置図」を参照。			
付近の状況	「天沼本通り」沿いに中層店舗付共同住宅等の連担する地域			
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）		天沼本通りから 20m 以内		天沼本通りから 20m 超
	都市計画区分	市街化区域		市街化区域
	用途地域	近隣商業地域		第 1 種中高層住居専用地域
	指定建蔽率	80%		60%
	指定容積率	300%		200%
	防火規制	準防火地域		準防火地域
	その他	第 2 種高度地区、日影規制		第 2 種高度地区、日影規制
画地条件	地積（登記）	863.10 m ²		
	形状	不整形地（南東端の大きく挟れた略台形地）		
	間口・奥行	北西側間口約 22m・奥行最大約 47m		
	地勢	台地上の緩やかな起伏地		
	その他	一部に浸水リスクがある（東京都建設局「浸水予想区域図」）		
接面道路の状 況等	目的土地は、次の道路に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	備考
	北西側	約 8m 区道	42 条 1 項 1 号	天沼本通り
	南東側	約 4m 私道	42 条 1 項 5 号	行止り私道の末端に接面
土地の利用状 況等	物件 1 を含む一棟の建物の敷地に供用されている。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	あり（敷地へ引き込んでいる）		
	都市ガス	あり（敷地へ引き込んでいる）		
	下水道	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	敷地権登記された所有権		
	持分割合	4016／175821（登記）		
特記事項	目的土地は、南東側私道の区域を含む。また、目的土地は、縄伸びがあると見られる。			

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	リブレ・清水の森																																		
建物の用途	共同住宅（主に少人数世帯向け住戸×46戸ほか）																																		
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 61 年 12 月 10 日新築（登記） 約 39 年 約 21 年																																	
構造等	構造 延床面積 その他	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建 2,086.80 m ² （登記）																																	
仕様	外壁：タイル貼りほか																																		
設備等	オートロック、エレベータ、駐輪場、管理員室、ごみ置場ほか																																		
建物の品等	普通																																		
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 株式会社穴吹ハウジングサービス 委託管理																																	
管理の状況	普通																																		
特記事項	☐ 建築確認など（建築計画概要書による） <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>建築確認等</td> <td colspan="3">建築確認：2521（S61.2.22） 完了検査：記録なし</td> </tr> <tr> <td>建築主</td> <td colspan="3">株式会社エムジー</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td colspan="3">敷地面積 882.42 m²</td> </tr> <tr> <td>計画建物</td> <td colspan="3">RC 造 B1F 付 5F 共同住宅・店舗 延べ面積 2,175.93 m²（容積不算入部分を含む）</td> </tr> </table> ☐ 住宅以外の区画 本件建物には、次のような住宅以外の区画がある。 <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>所在階・位置</th> <th>用途</th> <th>登記数量</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 階・北西側</td> <td>店舗</td> <td>—</td> <td>専有部分の登記は見当たらない。共用部分の転用と見られる。</td> </tr> <tr> <td>地下 1 階・北西側</td> <td>店舗</td> <td>107.95 m²</td> <td>家屋番号：天沼三丁目 213 番 14 の 1</td> </tr> <tr> <td>地下 1 階・南東側</td> <td>倉庫</td> <td>98.50 m²</td> <td>家屋番号：天沼三丁目 213 番 14 の 2</td> </tr> </tbody> </table>			建築確認等	建築確認：2521（S61.2.22） 完了検査：記録なし			建築主	株式会社エムジー			土地	敷地面積 882.42 m ²			計画建物	RC 造 B1F 付 5F 共同住宅・店舗 延べ面積 2,175.93 m ² （容積不算入部分を含む）			所在階・位置	用途	登記数量	備考	1 階・北西側	店舗	—	専有部分の登記は見当たらない。共用部分の転用と見られる。	地下 1 階・北西側	店舗	107.95 m ²	家屋番号：天沼三丁目 213 番 14 の 1	地下 1 階・南東側	倉庫	98.50 m ²	家屋番号：天沼三丁目 213 番 14 の 2
建築確認等	建築確認：2521（S61.2.22） 完了検査：記録なし																																		
建築主	株式会社エムジー																																		
土地	敷地面積 882.42 m ²																																		
計画建物	RC 造 B1F 付 5F 共同住宅・店舗 延べ面積 2,175.93 m ² （容積不算入部分を含む）																																		
所在階・位置	用途	登記数量	備考																																
1 階・北西側	店舗	—	専有部分の登記は見当たらない。共用部分の転用と見られる。																																
地下 1 階・北西側	店舗	107.95 m ²	家屋番号：天沼三丁目 213 番 14 の 1																																
地下 1 階・南東側	倉庫	98.50 m ²	家屋番号：天沼三丁目 213 番 14 の 2																																

(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	2 階（205 号室）・角住戸 主要開口部の方位：北西向き	
床面積	専有面積	37.08 m ² （登記）
	現況床面積	48.42 m ² （固定資産課税台帳）
間取り	1LDK	
バルコニー等	北西側にバルコニーが、南西側に窓がある。	
仕様	天井 内壁 床 設備 その他	ビニルクロスほか ビニルクロスほか ビニルシートほか 給湯器、キッチン、浴室、トイレほか
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費 修繕積立金 その他 滞納額 遅延損害金	月額 15,000 円（令和 8 年 5 月 25 日現在、以下同じ） 月額 14,000 円 348,000 円 年利 14.6%
利用状況等	借家契約（注）に基づき再転借家人が居住している。居住者は、本年 5 月頃に退去する旨を申述している。	
特記事項		

（注）借家契約（この項は西暦を用いる）

	原借家契約	転借家契約	再転借家契約
当事者	貸主：目的物件の所有者 借主：(株)enlux	貸主：(株)enlux 借主（転借家人）：(株)ASSETIA	貸主：(株)ASSETIA 借主（再転借家人）：個人
占有開始日	2020 年 6 月 5 日	2014 年 1 月 1 日以前	2019 年 11 月 30 日
契約期間	2025 年 6 月 5 日から 5 年間	2026 年 1 月 1 日から 2 年間	2025 年 11 月 30 日から 2 年間
月額賃料等	賃料：75,000 円	賃料：66,600 円	賃料：97,500 円 共益費等：15,000 円
敷金	なし	なし	196,000 円
備考	転貸目的	再転貸目的	

第5 評 価

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試算して、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

類似建物の建築費等と比較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。

再調達原価 ア	現況床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
410,000 円/㎡	× 48.42 ㎡	× 0.33	= 6,550,000 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：

・経過年数約 39 年、経済的残存耐用年数約 21 年、観察減価率 5%（管理の状況等を考慮）

・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。

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：21 年 ÷ （39 年 + 21 年） × （1 - 0.05） = 0.33（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敷地権価格

目的土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

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				
1,090,000 円/㎡	× 0.87	× 863.10 ㎡	× 1.00	× 4016/175821	= 18,700,000 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・規模等が標準的な画地を想定した。

地価調査 杉並（基）5-3

$$\begin{array}{ccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 1,070,000 \text{ 円/㎡} & \times 112/100 & \times 100/100 & \times 100/110 & = 1,090,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & \text{(上 3 桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

- ・時点修正：令和 7 年 7 月 1 日から評価日までの推定変動率。
 - ・標準化補正：公示地等の個別的要因を考慮して、補正率を査定した。
 - ・地域格差：公示地等の所在地域の特性（駅からやや遠い、道路の幅員・系統が優る、容積率が高い等）を考慮して、地域格差を査定した。
- イ. 個別格差：目的土地の個別的要因（不整形地、基準容積率が低い等）を考慮して、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 万円未満を四捨五入した。

2. 積算価格

目的物件の積算価格を次のとおり試算した。

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
(6,550,000 円	+ 18,700,000 円)	$\times 1.20$	$\times 1.01$	$\times 0.90$	= 27,540,000 円

- ア. 建物価格：前記 1①
- イ. 敷地権価格：前記 1②
- ロ. 価格補正：類似マンション住戸の取引価格等を考慮して、補正率を査定した。
- ハ. 個別格差：
- ・階層別修正・1.03（所在階：地下 1 階付 5 階建て店舗・共同住宅の 2 階住戸）
 - ・位置別修正・0.98（目的物件：北西向きの 1LDK 角住戸）
 - ・その他修正・1.00
 - ・相乗積・ $1.03 \times 0.98 \times 1.00 = 1.01$ （小数第 3 位を四捨五入）
- ニ. 占有減価修正：引受けとなる借家契約のあること、その家賃水準などを考慮して、減価率を査定した。
- ホ. 積算価格：1 万円未満を四捨五入した。

Ⅱ 収益価格の試算

目的物件の収益力を把握するため、転借家契約の引受けを前提として、収益還元法を適用する。目的物件の賃貸により保有期間中に得ら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、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を次のとおり試算した。

なお、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合意によるので、想定した純収益等は必ずしも実現しない。

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	キ
円 -2,292,453 (-19.6%)	円 851,100	5.1%	円 16,187,588	0.8638	円 13,982,839 (119.6%)	円 11,690,000 (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

$$1 \div (1 + 5.0\%)^3 = 0.8638 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

- ア. 3年間の純収益の現価の総和：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り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の合計。1万円未満を四捨五入した。

Ⅲ 評価額の判定

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等を考慮して、不動産価格の取引面も的確に反映した。さらに、引受けとなる借家契約のあることを考慮して、占有減価を適切に行った。このため、精度・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、引受けとなる借家契約の内容を踏まえ、純収益や還元利回り等を適切に査定したので、精度の高い試算価格を求めることができた。

以上の検討に加え、目的物件は少人数世帯向け住戸であること等を踏まえ、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。

① 積算価格	27,540,000円
② 収益価格	11,690,000円
③ 調整後の価格	25,000,000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。

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
25,000,000円	× 1.00	× 0.80	× 0.97	—	= 19,400,000円

- ア. 調整後の価格：前記 1③
- イ. 市場性修正：修正不要
- 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を行う。
- 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想滞納相当額を考慮して修正を行う。
- 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。本件は、控除不要。
- カ. 評価額：1 万円未満を四捨五入した。

第 6 参考価格資料

地価調査 杉並（基）5・3
所在： 杉並区上荻 2 丁目 158 番 2（上荻 2-39-15）
価格： 1,070,000 円／㎡
価格時点： 令和 7 年 7 月 1 日
位置： 「荻窪」駅から約 760m（西口北側出入口からの道路距離）
地積： 185 ㎡
供給処理施設： 上水道、都市ガス、下水道
接面街路： 北東側 25m 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、高度地区
地域の概要： 青梅街道沿いに高層店舗付共同住宅等の連担する地域

第 7 附属資料

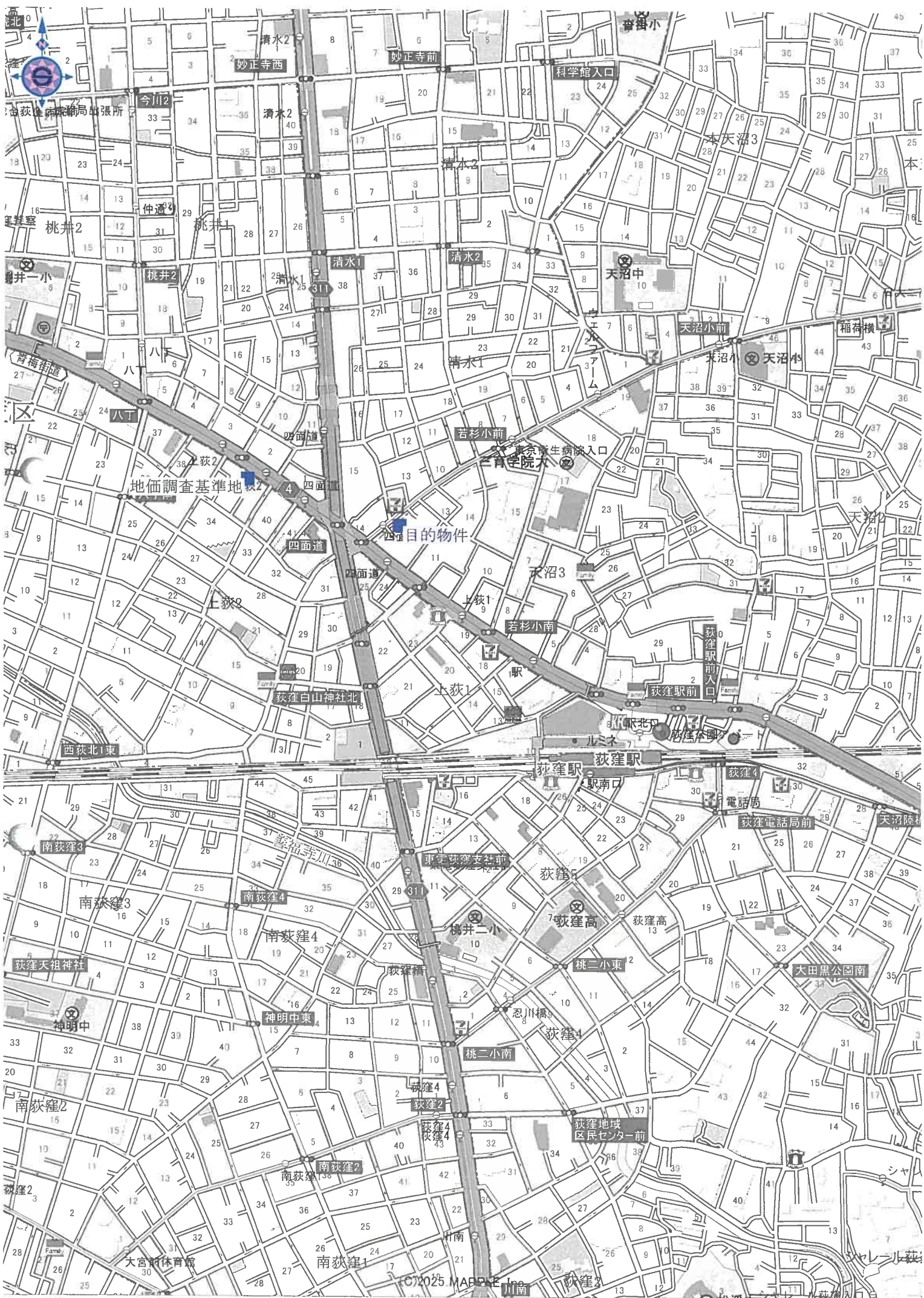
位置図

公図写し（A3 判を A4 判に縮小）

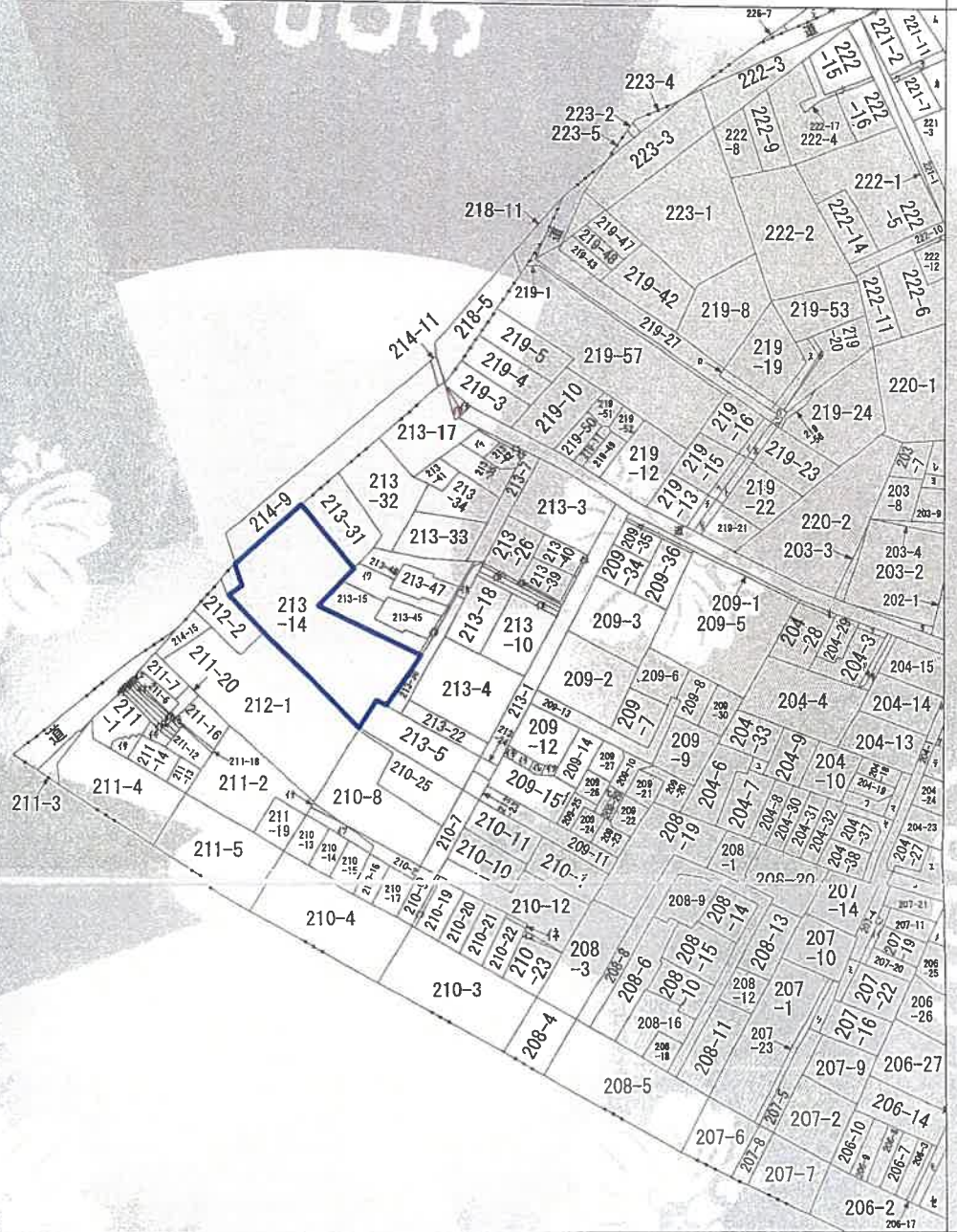
建物図面・各階平面図写し（同上）

以 上

令和 8 年 5 月 28 日
評価人 不動産鑑定士
菱 村 寛



219-25 219-35 219-37 219-39 219-41 219-55
219-34 219-36 219-38 219-40 219-54



(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。



請 求 部	所 在					杉並区天沼三丁目		地 番	213番14		
出 力 縮 尺	1/1000		精 度 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	昭和49年11月1日					備 付 年 月 日 (原図)		補 記 事 項			

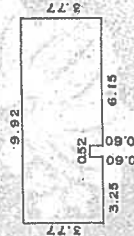
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年11月25日
東京法務局杉並出張所
登記官

請求番号：29-1
(1/2)

登記年月日：昭和61年12月23日

各階平面圖



3.25	×	3.77	=	12.2525
6.15	×	3.77	=	23.1855
0.52	×	3.17	=	1.6484
			=	37.0864

2 階部分床面積 37.08 m²

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。
令和7年11月25日 東京法務局杉並出張所

東京法務局杉並出張所

牌品如

東
土地
者
製
作

12月 (田作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

44760

由譜人

株式会社
代表取締役

(東京土地整理株式會社)

縮尺 $\frac{1}{500}$

500

請求番号：29-2