

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

令和 8 年（ヌ）第 1 9 号

注 意 書

現況調査報告書及び評価書は，先行で開始決定がされた事件（令和 8 年（ヌ）第 3 9 号）のものを流用しています。

東京地方裁判所民事第 21 部

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 12 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 塩 田 俊一郎

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 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 9 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 17 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 9 月 10 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 9 月 14 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 8 月 12 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	16,720,000 13,376,000		3,344,000	61,658	13,211
			</		



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 練馬区貫井二丁目 9 4 8 番地 2

建物の名称 グリーンキャピタル富士見台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 貫井二丁目 9 4 8 番 2 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 5 6 . 3 4 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 練馬区貫井二丁目 9 4 8 番 2

地 目 宅地

地 積 8 7 9 . 5 9 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 5 6 3 3 9 分の 6 0 4 5



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 6 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】

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】

株式会社多摩ゼネラルが占有している。同人の占有は仮差押えに後れる。

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。

《 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、BITシステムのお知らせメニューにも登載されています。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 練馬区貫井二丁目 9 4 8 番地 2

建物の名称 グリーンキャピタル富士見台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 貫井二丁目 9 4 8 番 2 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 5 6 . 3 4 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 練馬区貫井二丁目 9 4 8 番 2

地 目 宅地

地 積 8 7 9 . 5 9 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 5 6 3 3 9 分の 6 0 4 5



本現況調査報告書を
令和8年(又)第19号に
使用した。裁判所書記官

令和8年(又)第 39号
令和8年 4月10日 受理
令和8年 5月13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 練馬区貫井二丁目 9 4 8 番地 2

建物の名称 グリーンキャピタル富士見台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 貫井二丁目 9 4 8 番 2 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 5 6 . 3 4 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 練馬区貫井二丁目 9 4 8 番 2

地 目 宅地

地 積 8 7 9 . 5 9 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 5 6 3 3 9 分の 6 0 4 5

(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	練馬区貫井2丁目16番28-205号 グリーンキャピタル富士見台	
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	☒ 株式会社多摩ゼネラル ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 月額は次のとおり 管理費 11,010 円 修繕積立金 8,010 円 組合費 200 円	令和8年4月22日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年10月分～ 令和8年4月分 計 595,820 円 ☒ 遅延損害金 104,042 円 (年利 14.0%)
管理費等照会先	株式会社ケイエヌ・マネージメント	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (元使用者)	1 私は、本件建物を株式会社多摩ゼネラルから賃借して使用していましたが、去年の始め頃に契約を解除して建物から退去しており、現在は誰も使用していないと思います。 室内にある資材等は私が残置したもので、ゴミとして放置したものです。 2 退去する際に、水道の供給を停止しており、水道料金の請求等は来ていません。 水道供給契約の契約者が私のままになっていることについては、わかりません。 (令和8年5月11日電話聴取)

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1建物は、集合郵便受けが閉鎖され、集合郵便受け及び表札には表示がなかった。
電気・ガスの供給が停止しており、室内には洗濯機、机等の外、資材や段ボール箱等の動産類が存在するが、衣類や生活用品等の動産類は存在せず、郵便物や書類等も見当たらなかった。
- 3 当庁令和5年(ヌ)第353号不動産強制競売事件において令和6年2月6日に現況調査が実施されているが、その報告書によれば、物件1建物は本件所有者の配偶者Aが居宅・事務所として使用しており集合郵便受け及び表札にAの屋号に表示があるとされているが、今回の調査時には、集合郵便受け及び表札に表示はなく、Aの占有を示す徴表も確認できなかった。
また、Aは当職の質問に対し、室内の動産類はAがゴミとして残置したものである旨陳述している。
但し、水道供給契約に関する照会を行ったところ、契約者はAのままになっている。
また、株式会社多摩ゼネラルは、提出された回答書において、物件1建物は現在誰も使用していない旨回答している。
- 4 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の内容並びに現場の状況等から、2枚目記載のとおり報告する。

以 上

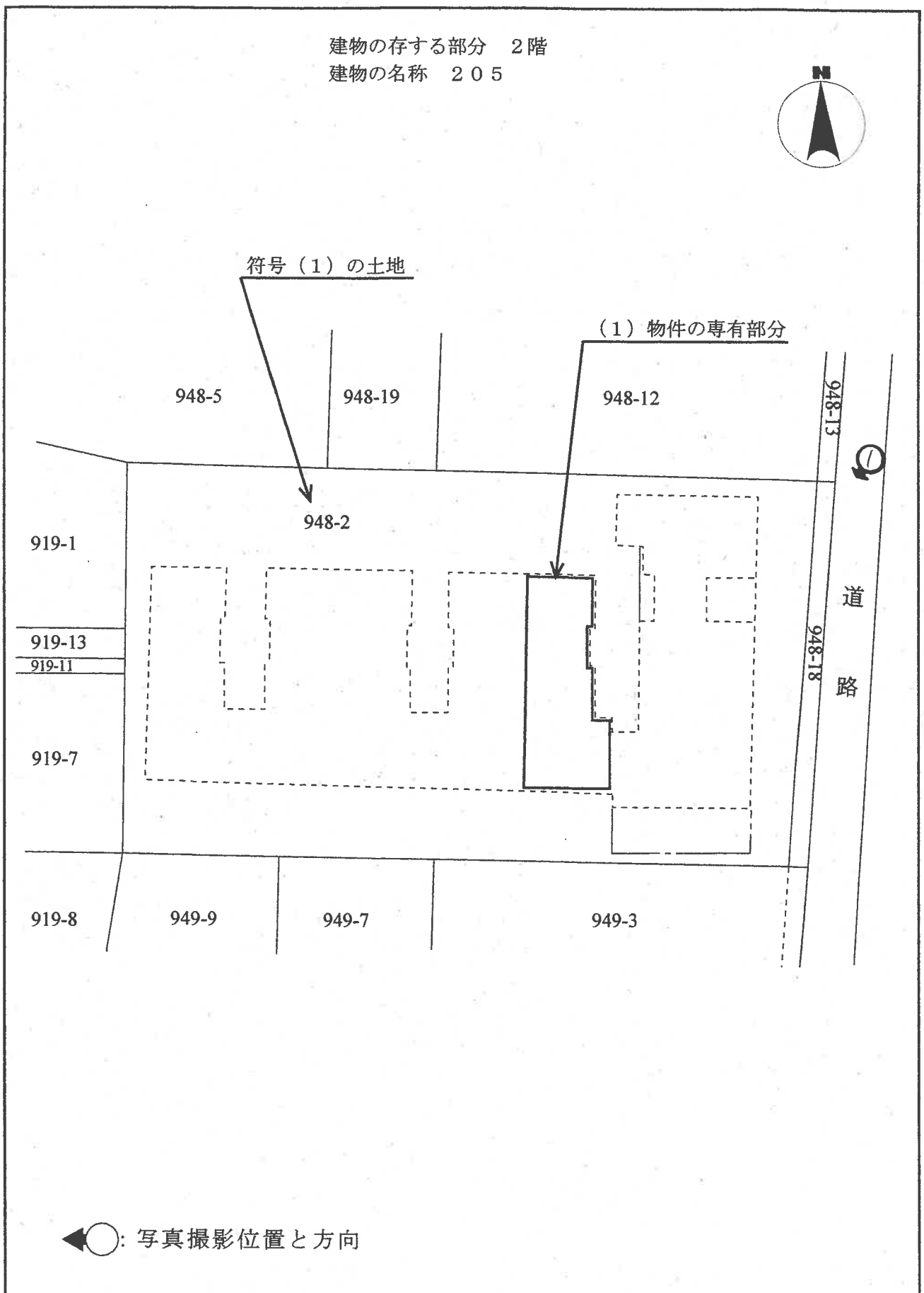
(調査経過用)

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4月17日 : - :	当庁 (郵便)	■株式会社多摩ゼネラルに対し 照会書送付
令和8年4月17日 15:10-15:30	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4月21日 : - :	当庁 (ファックス)	■管理費に関する調査
令和8年4月22日 : - :	当庁 (郵便)	■水道供給契約に関する照会
令和8年4月28日 10:40-11:00	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8年5月11日 : - :	当庁 (電話)	■元使用者 A に 電話聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
(特記事項) □ 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。 ■ 令和8年4月28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
(5 枚目)

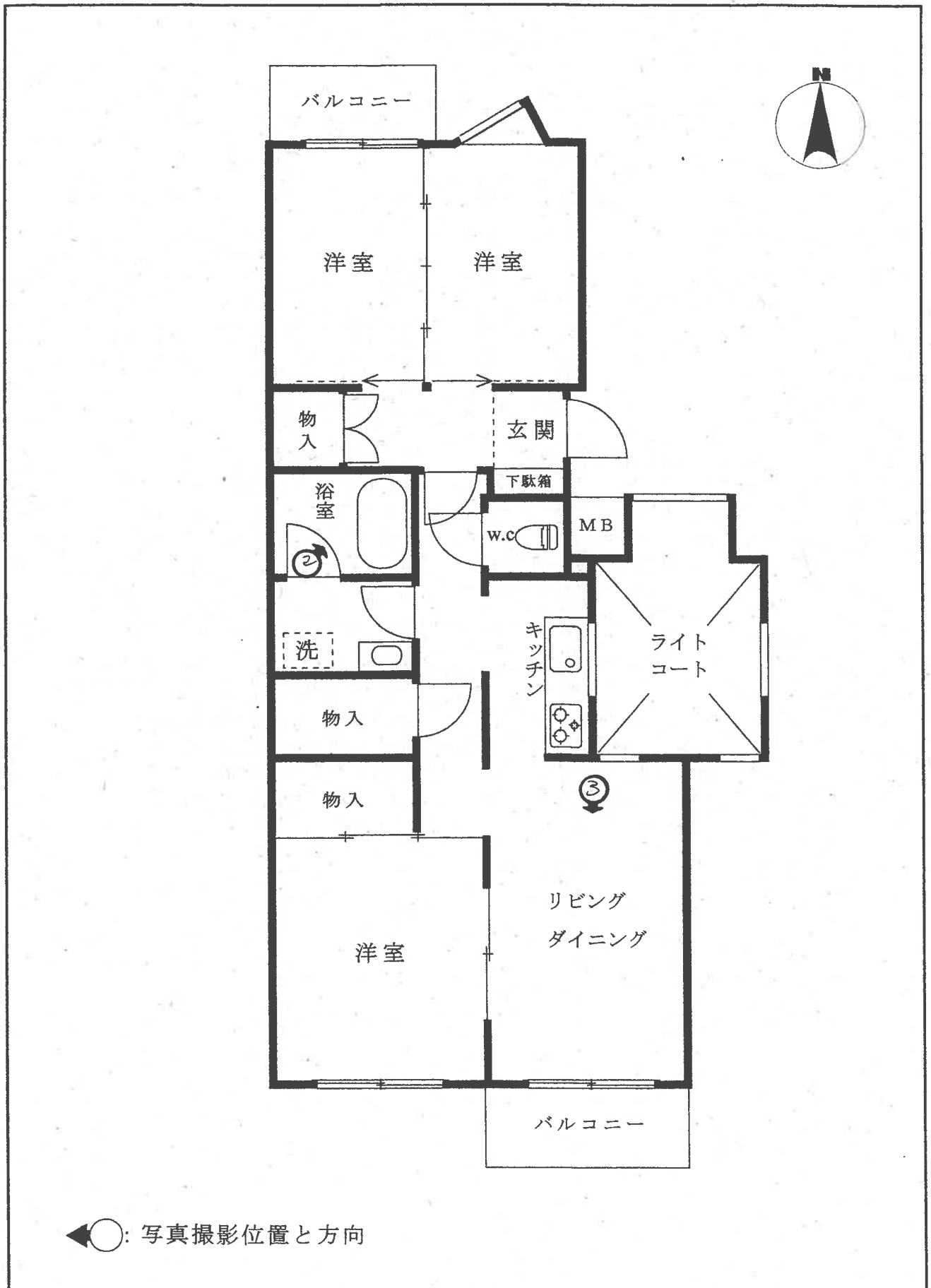
土地建物位置関係図

令和8年（ヌ）第39号



建物間取図

令和8年（ヌ）第39号



1



2



3



本評価書を
令和8年(又)第19号
に使用した。
裁判所書記官

令和8年(又)第39号

令和8年 4月 28日 現地調査

令和8年 4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	16,720,000 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	登記上の所在等	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 2 丁目 16 番 28 号 マンション名：グリーンキャピタル富士見台 部屋番号：205 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 練馬区貫井二丁目 9 4 8 番地 2

建物の名称 グリーンキャピタル富士見台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 貫井二丁目 9 4 8 番 2 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 5 6 . 3 4 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 練馬区貫井二丁目 9 4 8 番 2

地 目 宅地

地 積 8 7 9 . 5 9 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 5 6 3 3 9 分の 6 0 4 5

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」駅から北東方へ約 630m・徒歩約 8 分に所在、練馬区貫井 2 丁目 16 番街区に位置する。附属資料「位置図」を参照。			
付近の状況	中層共同住宅のほか一般住宅もみられる住宅地域。			
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 指定建蔽率 指定容積率 防火規制 その他	市街化区域 準工業地域（特別工業地区） 60% 200% 準防火地域 20m 第 2 種高度地区、日影規制		
画地条件	地積（登記） 形状 間口・奥行 地勢	879.59 m ² 長方形地 東側間口約 23m、奥行約 38m 台地上の起伏地で、南向きに緩やかに傾斜している。		
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中間画地である			
	方位	幅員・公私道	建築基準法	備考
	東側	4.9m 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 都市ガス 下水道	あり あり 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。	
目的物件の敷地利用権	権利の種類 持分割合	敷地権登記された所有権 156339 分の 6045		
特記事項	練馬区水害ハザードマップによると、想定浸水記載がある。			

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	グリーンキャピタル富士見台	
建物の用途	共同住宅（総戸数 29 戸）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	昭和 61 年 9 月 2 日新築（登記）
	経過年数	約 40 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スレート葺 4 階建
	延床面積	1,599.43 m ² （登記）
仕様	外壁	タイル貼りほか
	その他	
設備等	集合郵便受、オートロック、管理人室、自転車置場、ごみ置場 エレベーターはない。	
建物の品等	やや劣る。 エレベーターのない 4 階建の建物で、機能的な陳腐化がみられる。	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理会社	株式会社ケイエヌ・マネージメント
	管理形態	委託管理
管理の状況	やや劣る。 外壁のタイルに一部変色部分がみられ、塗装の一部にはがれ等がみられる。	
特記事項	□建築確認等（建築計画概要書等による）	
	建築確認	確認済証 第 2245 号（S61 年 1 月 17 日） 検査済証 第 2245 号（S61 年 9 月 9 日）
	売主	株式会社力建
	施工	株式会社松村組
	敷地面積	904.78 m ² 建築確認ののち、正面街路沿いの土地 948 番 18（登記 23.60 m ² ）を 分筆して練馬区に寄付した。
	延べ面積	RC4F 建 共同住宅 延べ面積 1,805.78 m ² （容積率不算入部分を含む）

(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)・二方開口住戸 主要開口部の方位：南向き	
床面積	専有面積	56.34 m ² (登記)
	現況床面積	61.71 m ² (固定資産課税台帳)
間取り	3LDK	
バルコニー等	南側及び北側にバルコニーがある。	
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 フローリングほか 給湯器、キッチン、ユニットバス、トイレほか 格別なものはない
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 11,010 円 (令和 8 年 4 月 22 日現在、以下同じ) 月額 8,010 円 組合費月額 200 円 595,820 円 104,042 円 (年率 14.0 %)
利用状況等	空室である。室内に内装の建築資材等が数多く残置されている。	
特記事項		

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
350,000 円/㎡	×61.71 ㎡	×0.25	=5,400,000 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 40 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：15 年 ÷（40 年 + 15 年）×（1－0.10）＝0.25（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				
460,000 円/㎡	×1.00	×879.59 ㎡	×0.95	×6045/156339	=14,860,000 円

7. 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

$$\begin{array}{ccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 500,000 \text{ 円/㎡} & \times 103/100 & \times 100/100 & \times 100/112 & = 460,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & \text{(上 3 桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

- ・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。
 - ・標準化補正：公示地等の個別的要因（中間画地）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（交通接近性、街路条件が優る等）を総合的に考慮して、地域格差を査定した。
4. 個別格差：目的土地の個別的要因（整形な中間画地）を考慮して、個別格差を査定した。
5. 地積：登記数量
- エ. 建付増減価：土地と建物の適合の状態を考慮した。
- 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
(5,400,000 円)	+14,860,000 円)	$\times 1.10$	$\times 1.00$	$\times 1.00$	=22,290,000 円

7. 建物価格：前記 1①
4. 敷地権価格：前記 1②
5. 価格補正：周辺の類似したマンション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・1.01（エレベーターなし 4 階建の 2 階）
 - ・位置別修正・0.99（南向きの二方開口住戸）
 - ・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）
- オ. 占有減価修正：必要なし。
- カ. 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、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	キ
円 2,762,662 (16.6%)	円 980,260	5.8%	円 16,394,003	0.8468	円 13,882,442 (83.4%)	円 16,650,000 (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

$$1 \div (1 + 5.7\%)^3 = 0.8468 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

- 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ので、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、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。

以上の検討を踏まえ、目的物件の典型的な買手は自ら居住する目的の家族世帯等であることを考慮して、積算価格を重視し、調整後の価格を次のとおり求めた。

① 積算価格	22,290,000円
② 収益価格	16,650,000円
③ 調整後の価格	22,000,000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施し、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
22,000,000円	×1.00	×0.80	×0.95	—	=16,720,000円

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。本件の場合必要なし。

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： 500,000 円／m²
価格時点： 令和 8 年 1 月 1 日
位置： 「富士見台」駅から道路距離 370m
地積： 374 m²
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

公図写し

建物図面・各階平面図写し（A3 判を A4 判に縮小）

以 上

令和 8 年 4 月 30 日

評価人 不動産鑑定士
菱 村 千 枝

地価公示 練馬-92

評価対象地

西武池袋線

上鷺宮3

上鷺宮4

上鷺宮小

中村橋駅

中村北4

中村西小

富士見台19

富士見台4

練馬二小前

練馬二小

練馬三小

練馬中

練馬中入口

練馬中央陸橋

高松1

高松2

高松3

高松4

高松5

高松6

高松7

高松8

高松9

高松10

高松11

高松12

高松13

高松14

高松15

高松16

高松17

高松18

高松19

高松20

高松21

高松22

高松23

高松24

高松25

高松26

高松27

高松28

高松29

高松30

高松31

高松32

高松33

高松34

高松35

高松36

高松37

高松38

高松39

高松40

高松41

高松42

高松43

高松44

高松45

高松46

高松47

高松48

高松49

高松50

高松51

高松52

高松53

高松54

高松55

高松56

高松57

高松58

高松59

高松60

高松61

高松62

高松63

高松64

高松65

高松66

高松67

高松68

高松69

高松70

高松71

高松72

高松73

高松74

高松75

高松76

高松77

高松78

高松79

高松80

高松81

高松82

高松83

高松84

高松85

高松86

高松87

高松88

高松89

高松90

高松91

高松92

高松93

高松94

高松95

高松96

高松97

高松98

高松99

高松100

高松101

高松102

高松103

高松104

高松105

高松106

高松107

高松108

高松109

高松110

高松111

高松112

高松113

高松114

高松115

高松116

高松117

高松118

高松119

高松120

高松121

高松122

高松123

高松124

高松125

高松126

高松127

高松128

高松129

高松130

高松131

高松132

高松133

高松134

高松135

高松136

高松137

高松138

高松139

高松140

高松141

高松142

高松143

高松144

高松145

高松146

高松147

高松148

高松149

高松150

高松151

高松152

高松153

高松154

高松155

高松156

高松157

高松158

高松159

高松160

高松161

高松162

高松163

高松164

高松165

高松166

高松167

高松168

高松169

高松170

高松171

高松172

高松173

高松174

高松175

高松176

高松177

高松178

高松179

高松180

高松181

高松182

高松183

高松184

高松185

高松186

高松187

高松188

高松189

高松190

高松191

高松192

高松193

高松194

高松195

高松196

高松197

高松198

高松199

高松200

高松201

高松202

高松203

高松204

高松205

高松206

高松207

高松208

高松209

高松210

高松211

高松212

高松213

高松214

高松215

高松216

高松217

高松218

高松219

高松220

高松221

高松222

高松223

高松224

高松225

高松226

高松227

高松228

高松229

高松230

高松231

高松232

高松233

高松234

高松235

高松236

高松237

高松238

高松239

高松240

高松241

高松242

高松243

高松244

高松245

高松246

高松247

高松248

高松249

高松250

高松251

高松252

高松253

高松254

高松255

高松256

高松257

高松258

高松259

高松260

高松261

高松262

高松263

高松264

高松265

高松266

高松267

高松268

高松269

高松270

高松271

高松272

高松273

高松274

高松275

高松276

高松277

高松278

高松279

高松280

高松281

高松282

高松283

高松284

高松285

高松286

高松287

高松288

高松289

高松290

高松291

高松292

高松293

高松294

高松295

高松296

高松297

高松298

高松299

高松300

高松301

高松302

高松303

高松304

高松305

高松306

高松307

高松308

高松309

高松310

高松311

高松312

高松313

高松314

高松315

高松316

高松317

高松318

高松319

高松320

高松321

高松322

高松323

高松324

高松325

高松326

高松327

高松328

高松329

高松330

高松331

高松332

高松333

高松334

高松335

高松336

高松337

高松338

高松339

高松340

高松341

高松342

高松343

高松344

高松345

高松346

高松347

高松348

高松349

高松350

高松351

高松352

地図上の1センチは 約 71 メートル
印刷中心は 東経 139度37分54秒 北緯 35度44分20秒

31 31 ハ 920-1 920-2 ホ 920-9 906-1 ト 919-5 948-1 リ 948-15 948-17 ル 948-9 つづく

公図写し
縮尺1:600



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土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域
貫井2丁目

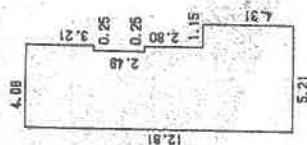
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局検局出張所管轄)

令和8年1月23日 大阪法務局

令和8年1月23日 大阪法務局

產品會

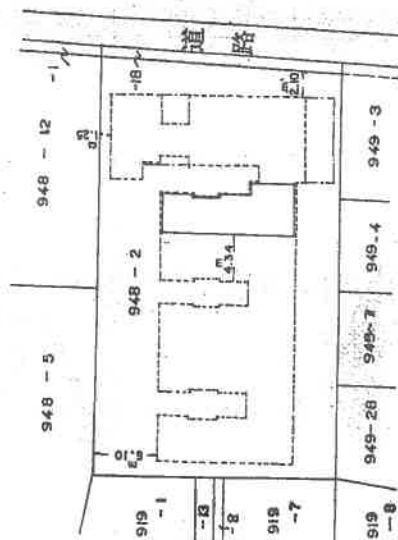
各階平面圖



4.06 X	8.50 =	34.5100
-0.25 X	2.49 =	-0.6225
5.21 X	4.31 =	22.4551
合計		56.3426
床面積		56.34 m ²

面
圖
物
建

家屋番号	貫井二丁目948番2の205
建物の所在	練馬区貫井二丁目948



建物番号 205

建築物の存する部分 2 階

作製者

縮尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

申請人

1741

縮尺 $\frac{1}{500}$

地圖整理番号:M50339