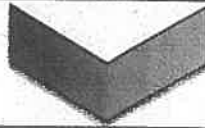


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 9 月 1 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 9 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 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 10 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 10 月 2 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 10 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 9 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, 2	25, 400, 000 20, 320, 000	一括	5, 080, 000	58, 707	12, 576
1	10, 000				
2	25, 390, 000				



物 件 目 録

1 所 在 練馬区関町南四丁目

地 番 693番13

地 目 公衆用道路

地 積 67平方メートル

共有者 A 持分100000分の281

2（一棟の建物の表示）

所 在 練馬区関町南四丁目686番地2、686番地5

建物の名称 コーズ関町スカイハイツ2号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 関町南四丁目686番2の103

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 58.92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 練馬区関町南四丁目686番2

地 目 宅地

地 積 4310.59平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 練馬区関町南四丁目686番5



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 8 2 4 6 . 9 9 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 1 0 万分の 2 8 1

所有者 A



※
の
め
※

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 4 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, 2】

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】

地役権

範 囲 全部

要役地 練馬区関町四丁目 6 9 3 番 4

原 因 昭和 5 5 年 5 月 1 2 日設定

目 的 通行、排水施設のため

地役権

範 囲 全部

要役地 練馬区関町四丁目 6 9 3 番 7

原 因 昭和 5 5 年 5 月 1 2 日設定

目 的 通行、排水施設のため

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件所有者が占有している。

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 | 所 | 在 | 練馬区関町南四丁目 |
| | 地 | 番 | 6 9 3 番 1 3 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 6 7 平方メートル |
| | 共有者 | A | 持分 1 0 0 0 0 0 分の 2 8 1 |

2 (一棟の建物の表示)

所 在	練馬区関町南四丁目 6 8 6 番地 2、6 8 6 番地 5
建物の名称	コース関町スカイハイツ 2 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	関町南四丁目 6 8 6 番 2 の 1 0 3		
建物の名称	5 0 4		
種 類	居 宅		
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
床 面 積	5 階部分	5 8 . 9 2	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	練馬区関町南四丁目686番2
地目	宅地
地積	4310.59平方メートル
土地の符号	2
所在及び地番	練馬区関町南四丁目686番5



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 8 2 4 6 . 9 9 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 1 0 万分の 2 8 1

所有者 A



令和8年（ケ）第 146号
令和8年 6月24日 受理
令和8年 7月22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 在 練馬区関町南四丁目

地 番 693番13

地 目 公衆用道路

地 積 67平方メートル

共有者 A 持分100000分の281

2 (一棟の建物の表示)

所 在 練馬区関町南四丁目686番地2、686番地5

建物の名称 コーズ関町スカイハイツ2号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 関町南四丁目686番2の103

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 58.92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 練馬区関町南四丁目686番2

地 目 宅地

地 積 4310.59平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 練馬区関町南四丁目686番5

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 8246.99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 10万分の281

所有者 A

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	練馬区関町南4丁目18番2号 付近	
土地	物件1	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ■公衆用道路（物件1） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 公衆用道路に供されている。 ☐ 「占有者及び占有権原」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	
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）	
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)

(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	練馬区関町南4丁目18番2-504号 コーズ関町スカイハイツ2号棟 (登記簿上の表示: コーズ関町スカイハイツ2号棟)	
建物	物件2	
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	☒ 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	☒ 月額は次のとおり 管理費 6,960 円 修繕積立金 11,088 円 自転車置場使用料 200 円	令和8年6月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年6月分～令和8年6月分 計 233,199 円 ☒ 遅延損害金 6,811 円 (年利 6%)
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ	
その他の事項		
敷地権	符号1、2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ 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、2) ☐ 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 ☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 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
(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、私が居宅として使用しています。 (令和8年7月7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2建物の占有状況は、所有者あて電気料金請求書の存在、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、4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6月26日 15:50-16:30	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7月6日 : - :	当庁（ファックス）	☒ 管理費に関する調査
令和8年7月7日 11:00-11:50	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 ☒ 所有者 A に 面接聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
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7月7日
目的物件は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ところ、所有者 A が在室していた。

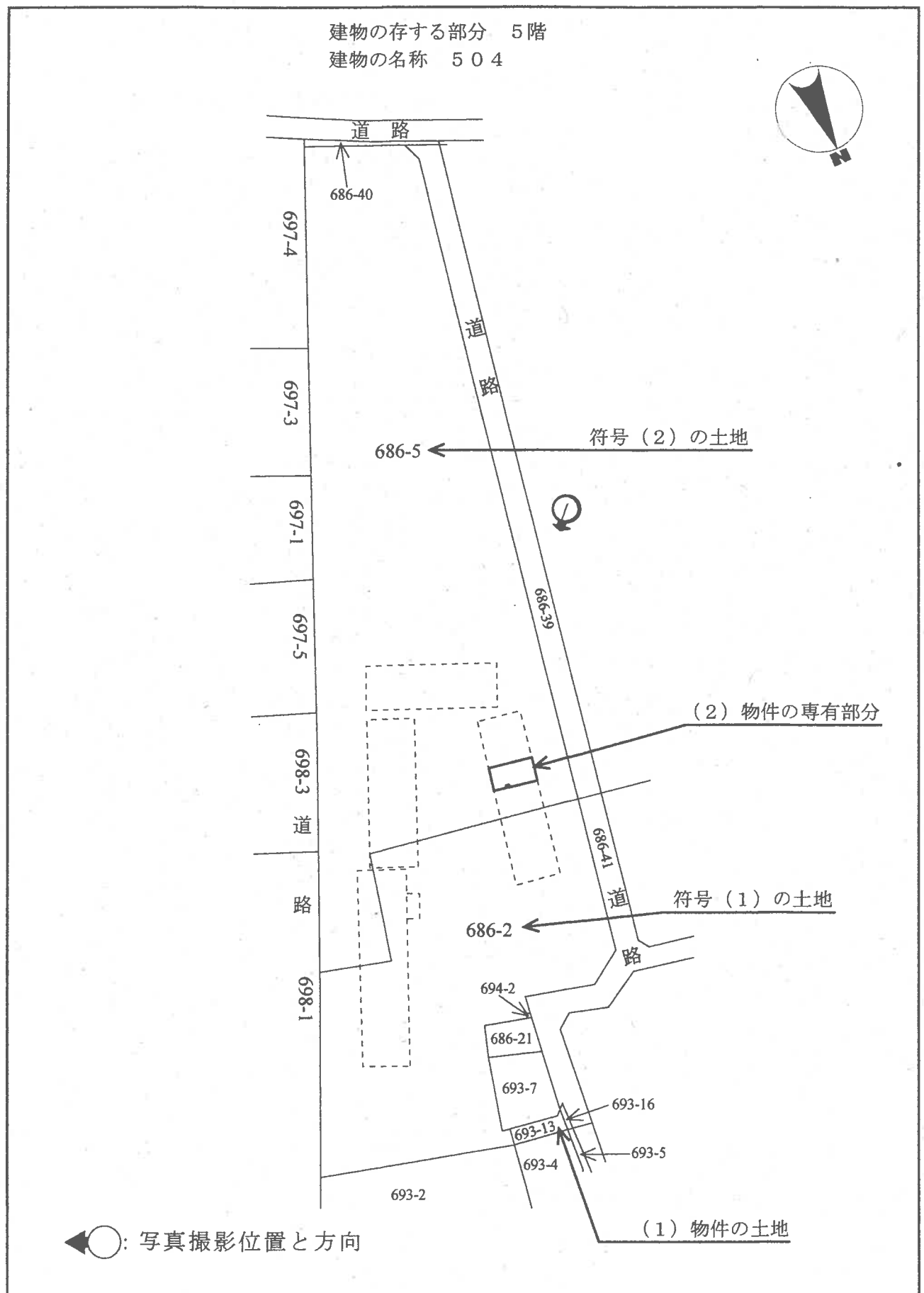
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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
(7 枚目)

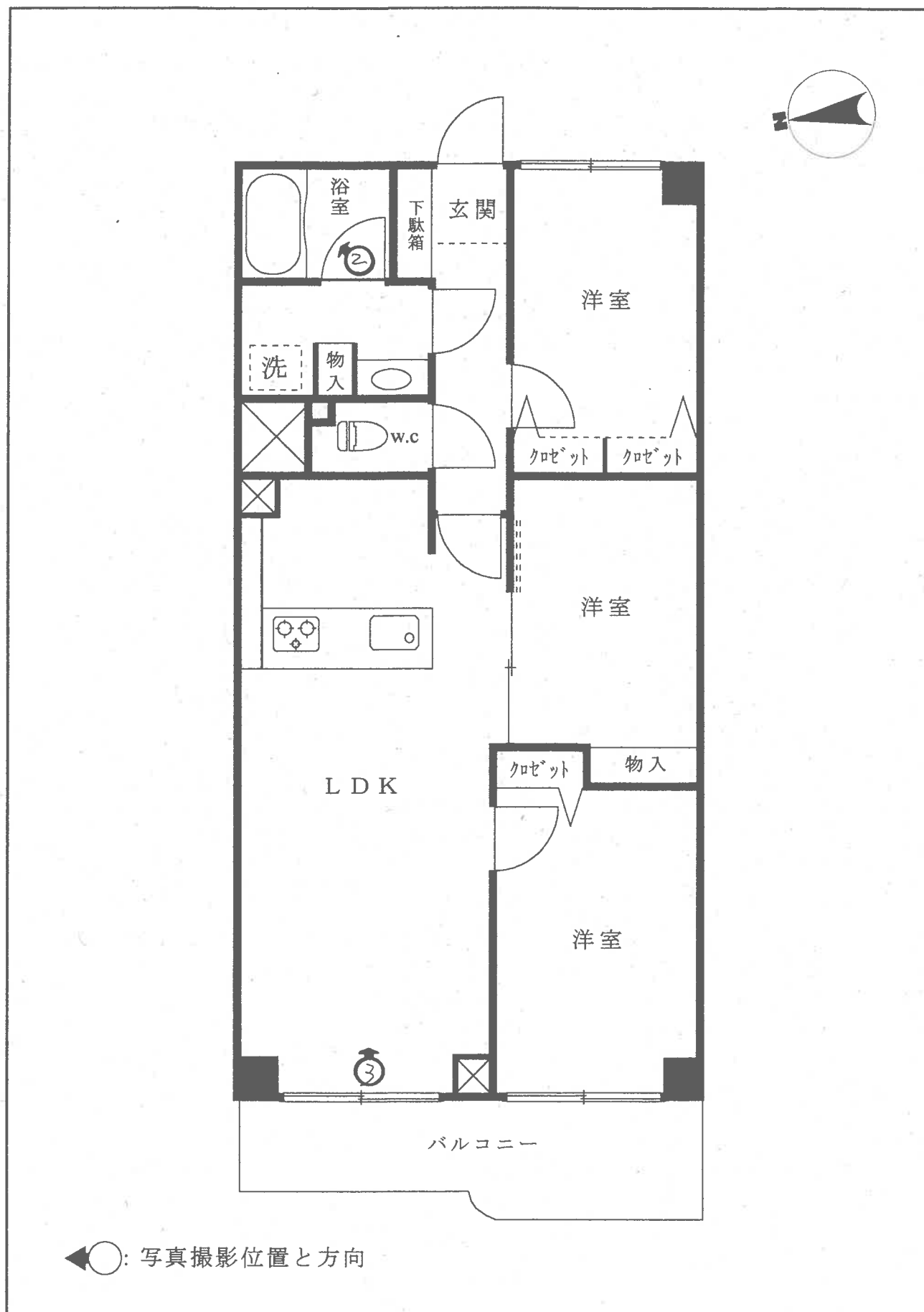
土地建物位置関係図

令和8年(ケ)第146号



建物間取図

令和8年(ケ)第146号



1



2



3



令和8年(ケ)第146号

令和8年7月7日現地調査

令和8年7月17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 25,400,000 円	
内訳価格	
物 件 1	金 10,000 円
物 件 2	金 25,390,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び2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の価格は公衆用道路としての価格であり、物件2の価格は敷地権付区分所有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		(住居表示) 練馬区関町南四丁目18番2号 (マンション名、部屋番号) コーツ関町スカイハイツ2号棟 504号室
	特 記 事 項		
	登記簿上は、コー「ズ」関町スカイハイツ2号棟。		

*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 練馬区関町南四丁目

地 番 693 番 13

地 目 公衆用道路

地 積 67 平方メートル

共有者 A 持分 100000 分の 281

2 (一棟の建物の表示)

所 在 練馬区関町南四丁目 686 番地 2、686 番地 5

建物の名称 コーズ関町スカイハイツ 2 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 関町南四丁目 686 番 2 の 103

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 58.92 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 練馬区関町南四丁目 686 番 2

地 目 宅地

地 積 4310.59 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 練馬区関町南四丁目 686 番 5



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 8246.99平方メートル

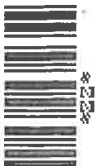
(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の281

所有者 A



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及び物件2の土地の符号1、2）

位 置 ・ 交 通	西武新宿線「武蔵関駅」の南西方、道路距離約1200m（徒歩約15分）、練馬区関町南四丁目18番街区に位置する。 「北裏」バス停至近。保谷駅、花小金井駅、吉祥寺駅方面等に運行されている（関東バス、西武バス）。 （附属資料「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	マンションが建ち並ぶ青梅街道背後の住宅地域。		
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	市街化区域	
		青梅街道端から30m超	30m内
	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域	近隣商業地域
	建 ぺ い 率	60%（指定）	80%（指定）
	容 積 率	200%（指定）	300%（指定）
防 火 規 制	準防火地域	防火地域	
	そ の 他 の 規 制	20m第二種高度地区、 最低敷地面積75㎡、日 影規制、景観区域、宅 地造成等工事規制区域 等	30m第三種高度地区、日 影規制、景観区域、宅地 造成等工事規制区域等
	画 地 条 件	地 積	4,310.59㎡（物件2の土地の符号1） 8,246.99㎡（物件2の土地の符号2） 合 計 12,557.58㎡ 67㎡（物件1）
形 状	間 口 ・ 奥 行	間口西側約250m、奥行約76m	
	地 勢	ほぼ平坦	
	接 面 道 路 の 状 況 等	西側：現況幅員約6m舗装区道（建築基準法42条1項1号道路と42条1項2号道路の併存）、 南側：現況幅員約6m舗装区道（建築基準法42条1項1号道路と42条1項2号道路の併存）。 2号棟の北側を走る敷地内通路が西方で現況幅員約4.2mの舗装私道（物件1、建築基準法42条1項5号道路＝位置指定道路）に接続している。 このように変則的であるが、三方路地。 なお、西側、南側区道に沿って、幅員約2.5mの敷地内通路（歩行者専用通路）が整備されている。	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象不動産を含む後記一棟の建物の敷地等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	あり	
	都 市 ガ ス	あり	
	下 水 道	あり（浄化槽対応の可能性あり）	
敷地権の表示	敷 地 権 の 種 類	所有権	
	敷 地 権 の 割 合	100000分の281（物件2の土地の符号1、2）	
	共有持分の割合	100000分の281（物件1）	
特 記 事 項	・対象不動産は、ほぼ第一種中高層住居専用地域に属する。 ・練馬区水害ハザードマップによると、浸水想定に記載がある。		

特記事項	・ 物件1について、地役権設定あり。 ①原因 昭和55年5月12日設定 目的 通行、排水施設のため 範囲 全部 要役地 練馬区関町四丁目693番4 ②原因 昭和55年5月12日設定 目的 通行、排水施設のため 範囲 全部 要役地 練馬区関町四丁目693番7 ※両要役地は物件1の隣接地である。 また、現在「関町四丁目」は無く、「関町南四丁目」となる。
------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コートズ関町スカイハイツ2号棟	
建物の用途	共同住宅 (総戸数174戸：別途管理人室1戸)	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	昭和55年6月4日 登記記録による 約46年
	経済的残存耐用年数	約14年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 延床面積13,510.40㎡	
仕 様	外 装：吹付タイル等	
設 備 等	集合郵便受け、宅配ボックス、エレベーター2基（9人乗600kg）、駐輪場、駐車場、ゴミ置場。オートロックは無い。	
建物の品等	中位	
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合	あり
	管 理 形 態	委託
	管 理 会 社	株式会社長谷工コミュニティ
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	・台帳記載事項証明及び開発登録簿調書より ●新築 〔建築主〕 株式会社ファミリー、株式会社住宅サービス協会 〔敷地面積〕 12,585.27㎡ 〔建築面積〕 4,130.84㎡ 〔延べ面積〕 24,852.49㎡ ※敷地面積等は、1号棟も含んだ面積である。 〔建築物主要用途〕 共同住宅 〔遵法性〕 確認済証発行年月日番号：昭和54年3月27日 第0004号 検査済証発行年月日番号：昭和55年6月4日 第0004号	

	●増築 〔建築主〕 株式会社ファミリー、株式会社住宅サービス協会 〔建築面積〕 71.56㎡ 〔延べ面積〕 265.92㎡ 〔建築物主要用途〕 共同住宅 〔遵法性〕 確認済証発行年月日番号：昭和54年8月22日 第0002号 検査済証発行年月日番号：昭和55年6月4日 第0002号 ●増築 〔建築主〕 コーヅ関町管理組合 〔建築面積〕 135.048㎡ 〔延べ面積〕 135.048㎡ 〔建築物主要用途〕 自転車置場 〔遵法性〕 確認済証発行年月日番号：昭和57年11月11日 第0009号 検査済証発行年月日番号：記載なし ●開発登録簿調書 〔開発許可番号〕 53年11月6日 開発行為許可第24号 〔開発区域の面積〕 15,498.74㎡
--	---

(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	5階（504号室）・中間部屋 主要開口部の方位：西向き	
床 面 積	専 有 面 積	58.92㎡
	共用部分を含む 現況床面積	64.76㎡
間 取 り	3LDK	
バルコニー等	あり	方位：西側 約7.6㎡
仕 様	天 井 内 壁 床 設 備	ビニルクロス貼等 ビニルクロス貼等 フローリング等 風呂、トイレ、キッチン、カラーTVモニター 付インターホン、洗濯機置場。
保 守 管 理 の 状 態	普通	なし。
管理費等	管 理 費	月額6,960円 (令和8年6月30日現在、以下同じ) 2025年10月までは月額6,155円
	修 繕 積 立 金	月額11,088円
	そ の 他	月額200円 自転車置場使用料
	合 計	月額18,248円
	滞 納 額 遅 延 損 害 金	233,199円 6,811円 「年利6%」
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が、住居として利用している。	
特 記 事 項	・所有者によるとフルリノベーションされて売りに出ていた本物件を購入したとのことである。 ・ベランダのガラスに小さい穴があいているが、所有者によると、以前の所有者がTVアンテナを設置するためにあけたものではないか、とのことであった。管理組合に修繕を相談したものの、予算等の都合により後回しにされているとのことである。 ・室内で猫を一匹飼育している。猫による柱や床の引っかき傷は目立たなかった。 ・旧耐震基準（昭和56年5月31日以前に建築確認の申請を行った）の建物である。 ・目視ではアスベストの使用は確認できなかったが、築年や構造からすると使用の可能性は否定できない。	

第5 評価額算出の過程

本件は都市型の居住用の区分所有建物であり、買受人が自ら居住する場合の他、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。

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下記のとおり建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
415,000	×64.76	×0.21	= 5,640,000

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46年 経済的残存耐用年数約14年 観察減価率10% (旧耐震基準の建物である点、オートロックが無い等の設備面、猫を飼っている点、中古マンションの市場性等を考慮)

- ・ 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 = 14年 ÷ (46年 + 14年) × (1 - 0.10) = 0.21 (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整理を行った。

②敷地権価格（土地の符号1、2）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

更地価格		地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
510,000	×1.03	×12,557.58	×1.00	281 / 100,000	= 18,540,000

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。

地価公示 練馬 -35

(地価公示価格) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $510,000\text{円}/\text{㎡} \times 103 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 103 = 510,000\text{円}/\text{㎡}$
 (千円未満四捨五入)

時点修正： 令和8年1月1日 から評価日までの変動率である。

標準化補正： 標準的な画地である。

地域格差： 地価公示の所在する地域は対象地域と比較し、駅接近性等で優る。

イ 個別格差： 土地の符号1、2については、三方路（増価）、形状（減価）等を考慮。

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 必要なし。

オ 敷地権割合： 登記記載による敷地権の割合による。

カ 敷地権価格： 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2 積算価格（物件2：敷地権付区分所有建物の価格）

建物価格(円) ア	敷地権価格(円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	占有減価修正 オ	積算価格(円) カ
(5,640,000	+18,540,000)	×1.30	×1.02	×1.00	= 32,060,000

ア 建物価格： 前記①エ

イ 敷地権価格： 上記②カ

ウ 価格補正 同一マンション並びに周辺類似マンション取引水準等斟酌して補正した。

エ 個別格差： 階層別補正： 1.02 (対象=5階・基準階= 3階)
位置別等補正： 1.00 (中間部屋)

相 乗 積 : $1.02 \times 1.00 = 1.02$

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整理を行った。

3 物件1（私道）

標準画地価格に公衆用道路であることの個別格差修正を行い、これに地積及び共有持分割合を乗じて土地価格を求めた。

更地価格		地積 (㎡) ウ	共有持分 エ	土地価格 (円) オ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
510,000	×0.05	×67	×281/100,000	= 5,000

ア 標準的画地価格：前記②ア

イ 個別格差：公衆用道路としての性格を有する私道であり、かつ建築基準法上の道路であることを考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 共有持分：登記記載による。

オ 土地価格：1千円未満四捨五入の端数整理を行った。

Ⅱ 物件1の収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は自用の区分所有建物であり、賃貸には供されていないが、標準の賃貸条件を参考として収益還元法を試算する。

目的物件を賃貸することにより分析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、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、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ものであるので、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。

《DCF法による価格査定表》（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、かつ買受人に保証しているものでもない）

3年間の有効純収益現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目の有効純収益	最終還元利回り	3年目期末復帰価格※1 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利現価率※2 (4.5%)	正味復帰価格現価 $エ \times オ = カ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
4,278,817 (13.3%)	1,512,524	4.6	31,894,528	0.8763	27,949,175 (86.7%)	32,230,000 100.0%

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 4.5\%)^3 = 0.8763 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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（第1期～第3期）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り戻した額の合計である。

イ 4年目の有効純収益： 保有期間終了後（4年目）の有効純収益である。

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対象不動産の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格： 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対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

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 正味復帰価格現価： 保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

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売却予測価格の現在価値の合計額で、1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

Ⅲ 評価額の判定

1 物件2の試算価格の調整

積算価格と収益価格はほぼ等しく求められた（開差約0.5%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、本件は自用のマンションのため、標準的な賃貸借に基づく純収益を想定し、これが安定的に永続するものとして、評価したものである。

本件マンションは、西武新宿線「武蔵関駅」から徒歩約15分の地点にあるマンションであり、保谷駅、花小金井駅、吉祥寺駅等へ向かうバスの停留所も近く、都心への交通の便は概ね普通と言えるマンションである。

積算価格は土地及び建物の建設コストを加算したものであり、更に現実的な取引価格の要因も考慮して求められているため、「武蔵関駅」から徒歩圏内という立地条件も十分に考慮されている。

一方、収益価格は、地域の標準的な賃料水準を踏まえつつ、本件マンションの立地や階層、位置等を考慮して試算したものである。

本件は、3LDKタイプのマンションであり、エンドユーザーとしては二人乃至ファミリー世帯が想定され、居住環境や生活利便性を重視する面が強いと推測される。この点や現に自用であることからすると積算価格の説得力の方が高い。

以上を踏まえ、両価格を調整するにあたっては、積算価格を重視し、調整後の価格を下記のとおり評価し、所要の修正を行った上、物件2の評価額を以下のとおり決定した。

① 積 算 価 格	32,060,000円
② 収 益 価 格	32,230,000円
③調整後の価格	32,060,000円

2 評価額の判定

物件2については、上記の調整後の価格に、市場性修正及び競売市場性修正を施し、さらに滞納管理費等相当額並びにその他の控除（敷金等）を考慮して評価額を決定した。

物件1については、市場性修正及び競売市場修正を施し、評価額を決定した（次頁）。

以上の結果、物件1及び2を合算した一括価格は次頁の通りとなる。
(物件2)

調整後の価格 (円)	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他控除 (敷金等) オ	評 価 額 (円)
ア					カ
32,060,000	×1.00	×0.80	×0.99	－0	= 25,390,000

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 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た修正を行った。

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想滞納相当額を考慮した修正を行った。

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。

(物件1)

基礎となる価格 (円)	市場性 修正	競売市 場修正	評 価 額 (円)
ア	イ	ウ	エ
5,000	×1.00	×0.80	= 10,000

ア 基礎となる価格： 前記 I 3オ

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った。

エ 評 価 額 ： 備忘価格として1万円とした。

(一括価格)

物件2	物件1	一括価格 (円)
ア	イ	ウ
25,390,000	+10,000	=25,400,000

ア 物件2：前頁カ

イ 物件1：上記エ

第6 参考価格資料

地価公示価格 (練馬 - 35)

所 在 : 練馬区関町北2丁目628番23

住居表示「関町北2-9-5」

価 格 : 510,000円/㎡

位 置 : 西武新宿線「武蔵関駅」の南方、道路距離約410mに位置する。

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 165㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南側6m区道

用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率150%)、準防火地域、17m第二種高度地区等。

地域の概要 : 中小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域。

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写(参考)

建物図面・各階平面図写

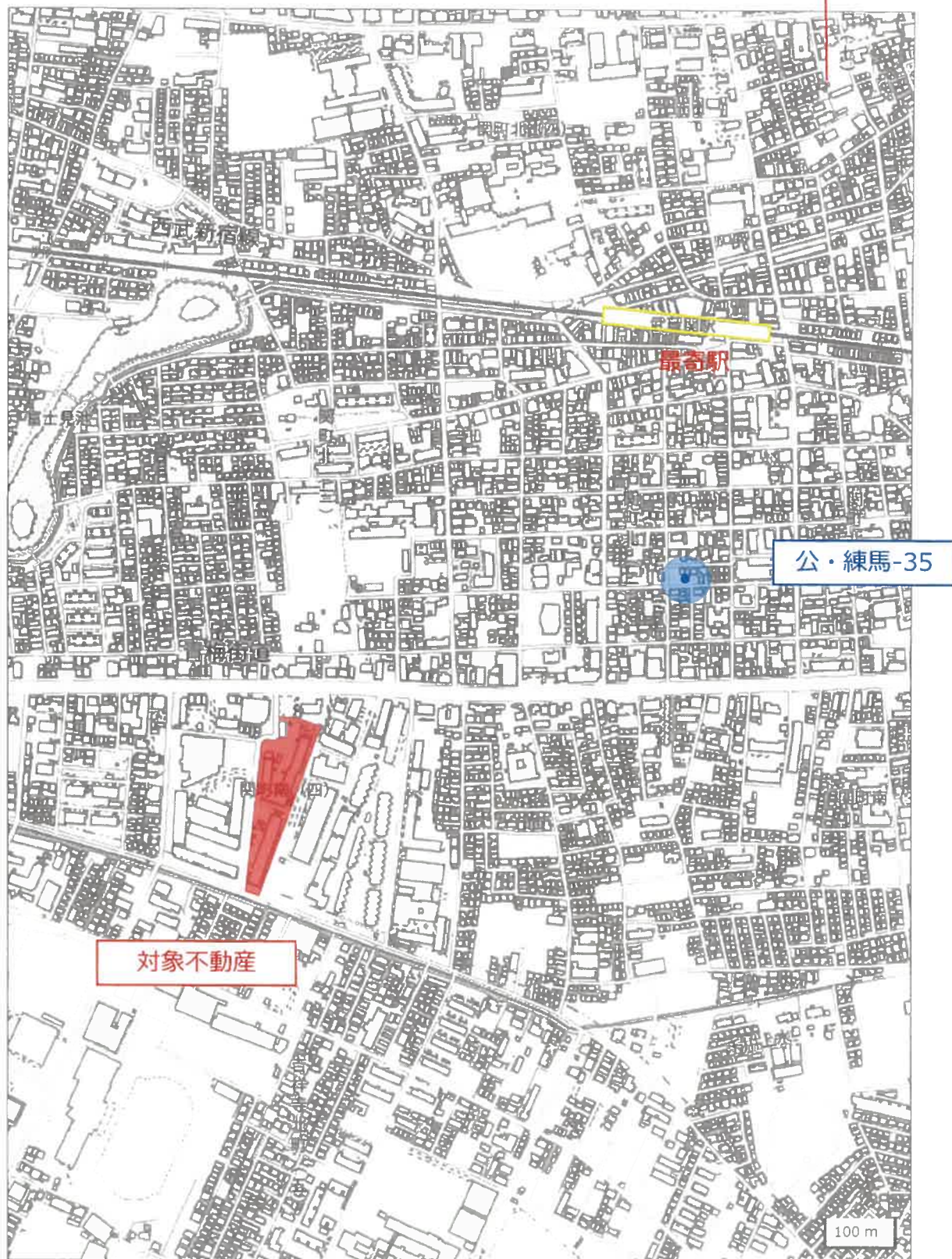
以上

令和8年7月17日

評価人 不動産鑑定士

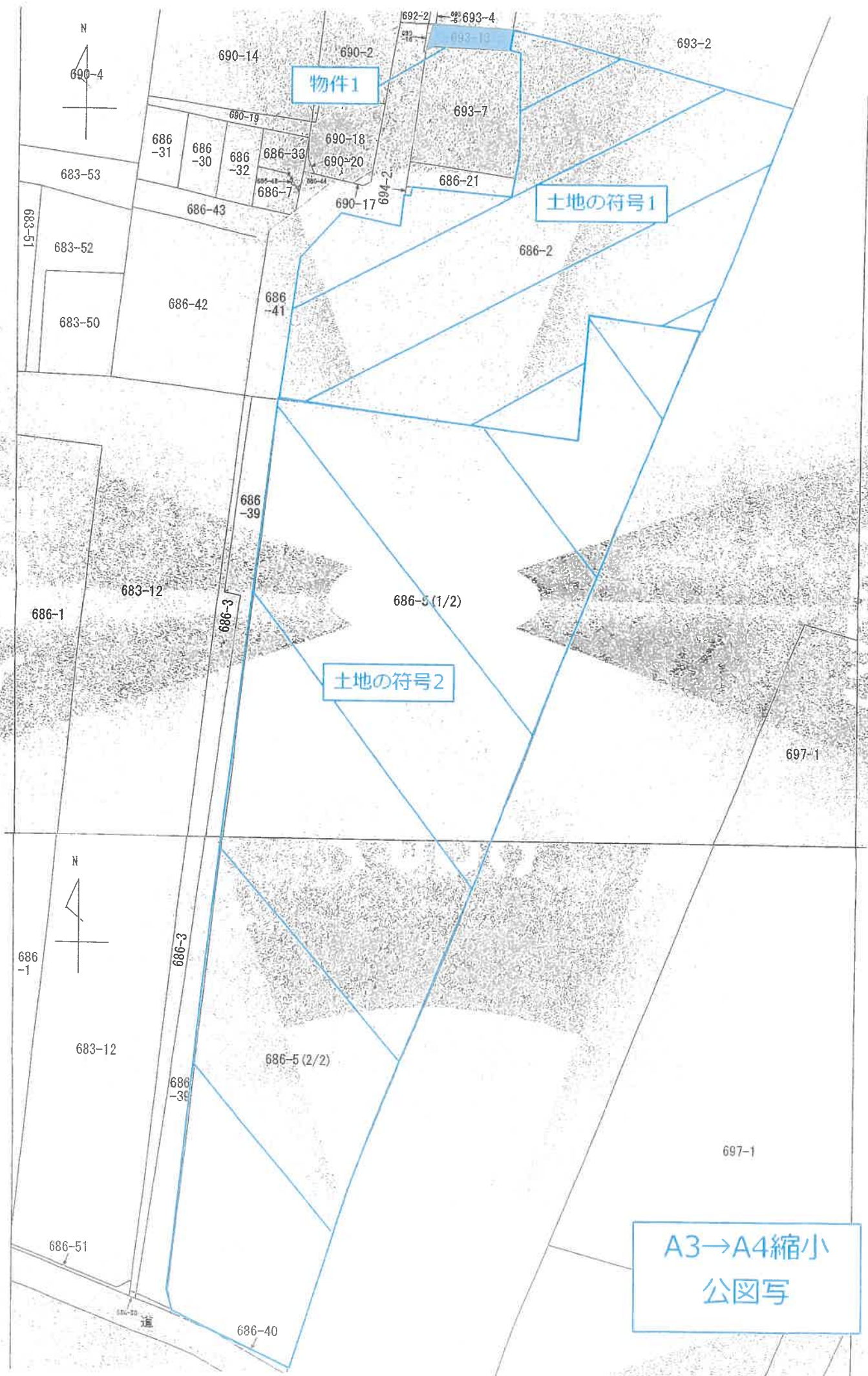
梅 本 淳 史 (印)

地理院地図
Vector



出典：国土地理院

位置図



登記年月日：昭和55年3月18日

(これは図面に記載されている地積を証明するもので、
（東京法務局登録出張所寄附）
令和8年3月10日 東京法務局

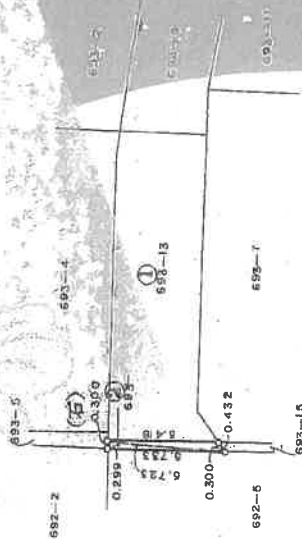
693-13

地積測量図

重 申 693-16

土地の所在 釧路区母町4丁目

隣町南4丁目



求積表

地番	号	延	辺	積	延	面積	面積
693-16	②	0.230	0.300	0.230	0.300	0.230	0.300
693-13	①	0.230	0.300	0.230	0.300	0.230	0.300
合 計							0.230

参考

A3→A4縮小

作製者

昭和55年1月25日

申請人

409243

縮尺 1/250

登記年月日：昭和55年6月5日

これは図面に記載されている内容を証明する書類である。

(東京建設局経理出張所管理)

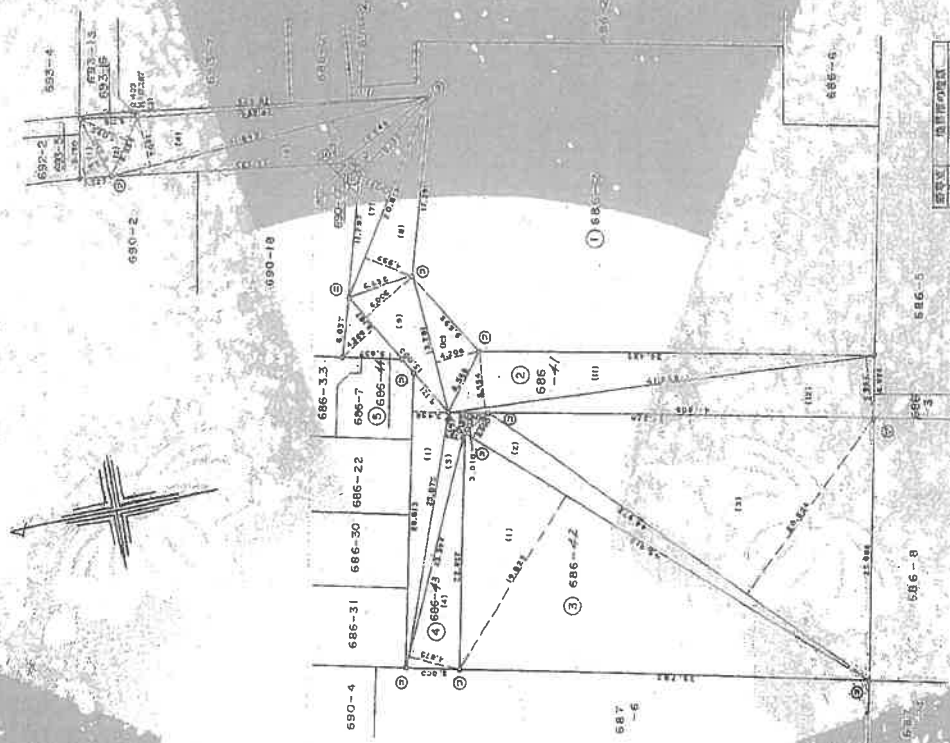
令和8年3月10日

東京建設局

地積測量図

土地の所在地 東京都港区西目黒4丁目

側町南4丁目



地積計算表			
符号	辺長	倍面積	面積
(1) 5.350	2.919	18.477270	
(2) 5.350	5.093	32.360922	
(3) 28.575	0.287	8.201025	
(4) 31.649	5.084	160.808569	
(5) 31.649	4.210	133.242290	
(6) 10.648	1.804	19.208992	
(7) 20.875	3.389	70.745375	
(8) 20.875	4.999	104.354125	
(9) 15.000	6.006	90.090000	
(10) 13.781	4.208	57.990448	
(11) 41.535	5.554	230.685390	
(12) 41.535	5.962	247.631670	
計		1173.796076	586.898038
(1) 45.818	19.823	908.250214	
(2) 45.818	2.860	131.039480	
(3) 44.972	20.824	936.496928	
計		1975.786622	987.893111
(1) 28.613	3.458	98.943754	
(2) 3.767	1.998	7.526466	
(3) 25.075	1.793	44.959475	
(4) 25.094	4.875	114.045750	
計		265.475445	132.737525
(5) 8.187	4.369	35.769003	17.884819

586-2、28.773-(2)+(4)+(5)、1725.413573=①、1072.266427

586-2、072.28 m²
586-41、586.89 m²
586-42、987.89 m²
586-43、132.73 m²
586-45、17.88 m²

測量の単位	
①	1/500
②	1/500
③	1/500
④	1/500
⑤	1/500

作製者

申請人

縮尺 1/500

409202

地図管理番号 H98493

測量の単位 1/500

A3→A4縮小

参考

登記年月日 昭和55年6月5日

（本図は図面に記載されている内容が正確であることを証明するものではありません）
（東京建設局所出所管）
令和8年3月10日 東京建設局

地積測量図 1/2

地番 東京都 556-3-1-1

土地の所在 東京都練馬区豊年女子学園町南4丁目



作製者

（昭和55年6月5日作成）

申請人

縮尺 1/500

参考

A3→A4縮小

地図帳図番：M95495 (1/2)

登記年月日：昭和55年6月5日

これは図面に記録された1/500縮小図面であり、正確な図面とは異なります。

(東京建設局課長署名)

令和8年3月10日

東京建設局

地積測量図 3/2

地番 686-5 279445

土地の所在 東京都葛飾区陽町4丁目

関町南4丁目

地積計算法	高さ	面積	積
② (1)	38.365	2.613	100.247745
(2)	38.365	4.333	166.235545
(3)	162.178	0.483	78.331974
(4)	126.137	5.298	668.273826
(5)	8.661	3.176	27.507336
計			1040.596426
③ (1)	16.366	0.792	12.961872
(2)	16.366	0.800	13.092800
(3)	16.567	0.800	13.253600
(4)	16.567	1.445	23.939315
計			63.247587

686-5 8418.76 - ② + ③ 551.9220065 = ① 7969.8479425

地積

686-5 7866.83㎡
686-39 520.29㎡
686-46 311.62㎡

参考

A3→A4縮小

作製者

申請人

(昭和55年6月22日付)

409201

縮尺 1/

地図登録番号：198495 (2/2)

これは図面に記録されている内容を証明し、書面を
(東京法務局経理出張所発行)
宣統8年3月10日 東京法務局

WODY

建各階平面圖

建築物の所在 練馬区霞町 丁目 甲 686 番地 2 686 番地 5

積家

橫	縱	面	積
5.45	1.25	3.7	0.0202
7.26	0.55	4.02	0.0252
5.45	3.36	10.33	0.02
	合		50.5246
	床面積		50.5246

物件2

作者

1/030

串

縮尺 $\frac{1}{1000}$

(東京土地家屋調査士会用品)

1997

A3→A4縮小

96W36M - 烏拉爾草原