

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 15 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 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 22 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 15 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 10 月 19 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せん。
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 15 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	19,600,000 15,680,000		3,920,000	67,337	14,428

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 練馬区氷川台三丁目210番地3

建物の名称 ベルシード氷川台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 氷川台三丁目210番3の603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 29.40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 練馬区氷川台三丁目210番3

地 目 宅地

地 積 840.99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 159510分の3198



物 件 明 細 書

令和 8年 8月19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 株式会社ベルテックス

期 限 令和9年7月29日まで

賃 料 月額96,750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

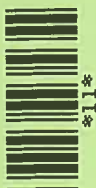
【物件番号1】

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 練馬区氷川台三丁目 2 1 0 番地 3

建物の名称 ベルシード氷川台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 氷川台三丁目 2 1 0 番 3 の 6 0 3

建物の名称 6 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 2 9 . 4 0 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 練馬区氷川台三丁目 2 1 0 番 3

地 目 宅地

地 積 8 4 0 . 9 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 9 5 1 0 分の 3 1 9 8



令和8年（ケ）第 169号
令和8年 6月25日 受理
令和8年 7月30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 練馬区氷川台三丁目210番地3

建物の名称 ベルシード氷川台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 氷川台三丁目210番3の603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 29.40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 練馬区氷川台三丁目210番3

地 目 宅地

地 積 840.99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 159510分の3198

(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	練馬区氷川台3丁目1番17-603号 ベルシード氷川台	
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	☐ 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	☒ 月額は次のとおり 管理費 6,860 円 修繕積立金 2,070 円	令和8年7月3日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和8年3月分～ 令和8年7月分 計 44,650 円 ☒ 遅延損害金 1,208 円 (年利 14.6%)
管理費等照会先	株式会社ベルテックス	
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 ☐ 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
(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		株式会社ベルテックス	☐ 債務者 ■B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■その他 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (賃借人会社担当者) ■文書 (■回答書 ■契約書)	■陳述 (建物所有者、賃借人会社担当者) ■文書 (■回答書 ■契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		令和3年7月30日	令和3年8月5日
最初の契約等	契約日	令和3年7月1日	令和3年8月5日
	期間	令和3年7月30日から ■令和5年7月29日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和3年8月5日から ■令和5年8月4日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和7年7月30日から ■令和9年7月29日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和7年8月5日から ■令和9年8月4日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他 ()	☐ 所有者 ■その他 (賃借人 (転貸人))
	借主	■占有者 ☐ その他 ()	■占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金 96,750 円 (毎月 28 日限り 当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金 92,500 円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	☐ ない ☐ ■ペット敷金 ☐ 保証金 ■ある ☐ 金 92,500 円
特約等		■転貸可 ☐	
その他			・管理費 月額 15,000 円 ・ペット敷金は全額償却 ・最初の契約の借主: C
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(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
C (在室者) 株式会社ベルテックス 担当者（賃借人（転貸人）会社担当者）	1 本件建物は、B が株式会社ベルテックスから賃借し、居宅として使用しています。 2 私は、B の配偶者で同居しています。 3 最初の契約の借主は私ですが、昨年9月に借主を変更しています。 なお、「D」は私の旧姓です。 4 本件建物の室内で犬を1匹飼育しています。 (令和8年7月7日面接聴取) 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7月15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、株式会社ベルテックス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6月25日 15:40-16:00	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6月26日 : : :	当庁（郵便）	☒ 所有者に対し、照会書送付
令和8年7月2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 9:40-10:00	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 ☒ 在室者 C に 面接聴取
令和8年7月15日 : : :	当庁（電話・郵便）	☒ 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 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
目的物件エントランスのオートロックを、立会人 E を立ち会わせ、技術者に解錠させて目的物件に臨場したところ、室内に C が在室していた。

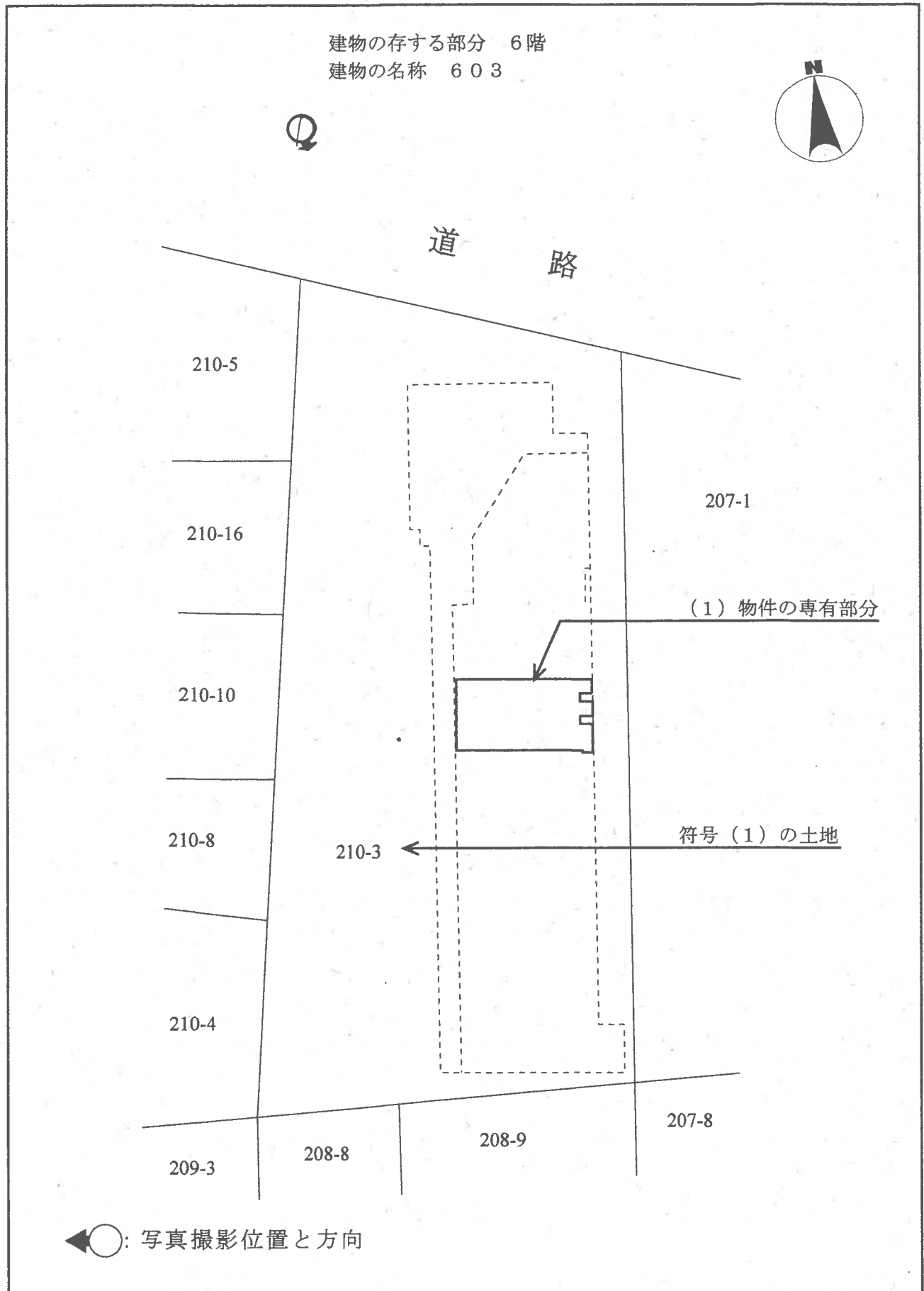
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真 3点添付)

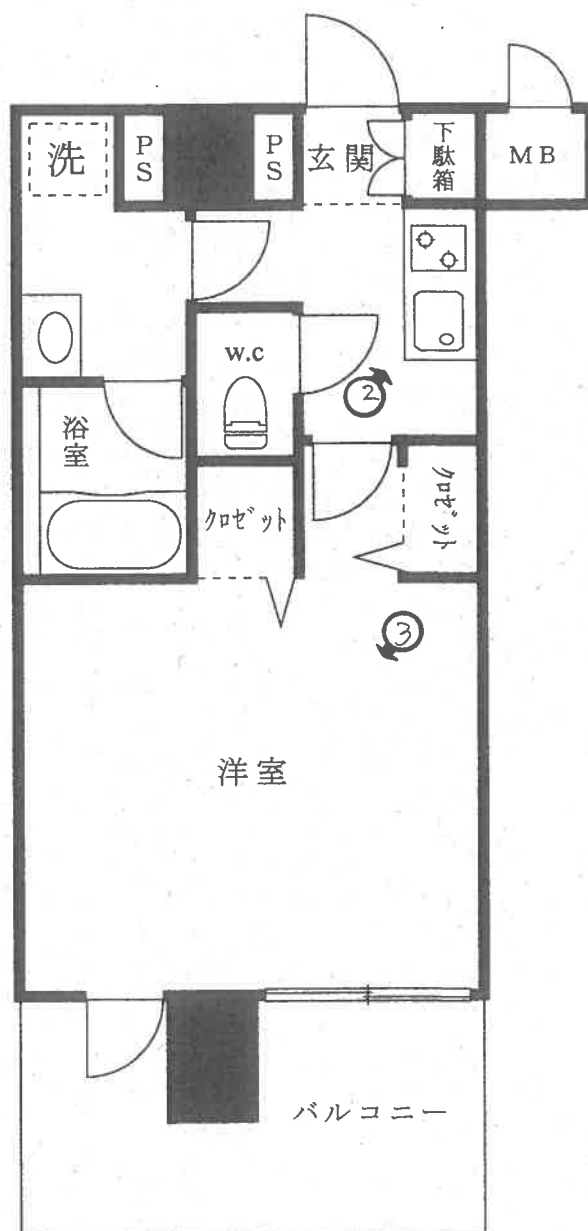
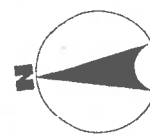
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

土地建物位置関係図

令和8年（ケ）第169号



建物間取図



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 8 年（ケ）第 169 号

令和 8 年 7 月 7 日 現地調査

令和 8 年 8 月 4 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 19,600,000 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：練馬区氷川台 3-1-17 マンション名：ベルシード氷川台 部屋番号：603 号
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 練馬区氷川台三丁目 2 1 0 番地 3

建物の名称 ベルシード氷川台

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 氷川台三丁目 2 1 0 番 3 の 6 0 3

建物の名称 6 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 2 9 . 4 0 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 練馬区氷川台三丁目 2 1 0 番 3

地 目 宅地

地 積 8 4 0 . 9 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 9 5 1 0 分の 3 1 9 8

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	東京メトロ有楽町・副都心線「氷川台」駅から北東方へ道路距離約 760m（徒歩約 10 分）に位置する。附属資料「位置図」を参照。			
付近の状況	中高層の共同住宅のほか、中小規模の戸建住宅がみられる住宅地域。			
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	市街化区域		
	用途地域	第 1 種住居地域		
	指定建蔽率	60%		
	指定容積率	200%		
	防火規制	準防火地域		
	その他	20m 第 2 種高度地区、日影規制		
画地条件	地積（登記）	840.99 m ²		
	形状	略台形地		
	間口・奥行	北東側間口約 18m、奥行約 40～45m		
	地勢	石神井川左岸に存し、東方に向かい緩やかに傾斜		
	その他			
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・区分	建築基準法	備考
	北東側	約 8m 区道	42 条 1 項 1 号	
土地の利用状況等	目的土地は、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	3198／159510（登記）		
特記事項	練馬区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	ベルシード氷川台	
建物の用途	共同住宅（単身者向け住宅×53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7月7日（登記）
	経過年数	約5年
	経済的残存耐用年数	約45年
構造等	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	延床面積	1,696.83 m ² （登記）
	その他	
仕様	外壁	タイル貼りほか
	その他	
設備等	オートロック、エレベータ、宅配ボックス、管理員室、駐輪場、 ごみ置場ほか	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理会社	株式会社ベルテックス
	管理形態	委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	□建築確認など（建築計画概要書などによる）	
	建築確認等	建築確認：JCIA 確認 19 第 00915 号（R2.3.24） 完了検査：JCIA 完了 19 第 00915 号（R3.7.15）
	売主	株式会社ベルテックス
	施工者	池田建設株式会社
	土地	敷地面積 831.34 m ²
	計画建物	共同住宅 RC 造 6F 延 1,762.44 m ² （容積不算入部分を含む）

(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	6 階（603 号室）・中間住戸 主要開口部の方位：西向き	
床面積	専有面積	29.40 m ² （登記）
	現況床面積	34.12 m ² （固定資産税課税台帳）
間取り	1K	
バルコニー等	西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、ミニキッチン、浴室、トイレほか
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費	月額 6,860 円（令和 8 年 7 月 3 日現在、以下同じ）
	修繕積立金	月額 2,070 円
	その他	ない
	滞納額	44,650 円
	遅延損害金	1,208 円
利用状況等	借家契約（注）に基づき、転借家人が居住している。	
特記事項	室内にて小型犬を 1 匹飼育している。	

（注）借家契約

	原借家契約	転借家契約
当事者	貸主：目的物件の所有者 借主：株式会社ベルテックス	貸主：株式会社ベルテックス 借主（転借家人）：個人
占有開始日	令和 3 年 7 月 30 日	令和 3 年 8 月 5 日
契約期間	令和 7 年 7 月 30 日から 2 年間	令和 7 年 8 月 5 日から 2 年間
月額賃料等	賃料：96,750 円	賃料：92,500 円 共益費：15,000 円
敷金	なし	ある（ペット敷金）92,500 円
備考	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準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
430,000 円/㎡	× 34.12 ㎡	× 0.90	= 13,200,000 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：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。
経過年数約 5 年、経済的残存耐用年数約 45 年、観察減価率 0%（管理の状況等を考慮）
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
45 年 ÷ （5 年 + 45 年） × （1 - 0.00） = 0.90（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				
575,000 円/㎡	× 0.99	× 840.99 ㎡	× 1.00	× 3198/159510	= 9,600,000 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-90

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(規準価格)
548,000 円/㎡	×105/100	×100/100	×100/100	=575,000 円/㎡
(上 3 桁未満四捨五入)				

- ・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：公示地等の所在地域の特性を考慮して、地域格差を査定した。
- イ. 個別格差：目的土地の画地条件（実測数量が少ない可能性）を考慮して、個別格差を査定した。
- ウ. 地積：登記数量
- エ. 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。
- 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	敷地権価格	価格補正	個別格差	占有減価修正	積算価格
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
(13,200,000 円)	(+9,600,000 円)	×1.20	×1.03	×1.00	=28,180,000 円

- ア. 建物価格：前記 1①
- イ. 敷地権価格：前記 1②
- ウ. 価格補正：類似の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。
- エ. 個別格差：
- ・階層別修正・・・1.03（所在階：6 階建の共同住宅の 6 階）
 - ・位置別修正・・・1.00（目的物件：西向き中間住戸）
 - ・その他修正・・・1.00
 - ・相乗積・・・ $1.03 \times 1.00 \times 1.00 = 1.03$ （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、買受人が原借家契約を引受けることを前提として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と予測さ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て、DCF 法（Discounted Cash Flow 法）による収益価格を次のとおり試算した。

ただし、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 2,436,926 (11.7%)	円 878,140	4.1%	円 20,775,507	0.8890	円 18,469,426 (88.3%)	円 20,910,000 (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

$$1 \div (1 + 0.04)^3 = 0.8890 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

- 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・規範性とも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、積算価格と同等の精度・規範性を有する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考慮して、2試算価格を関連付けて、調整後の価格を次のとおり求めた。

① 積算価格	28,180,000円
② 収益価格	20,910,000円
③ 調整後の価格	24,500,000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
24,500,000円	×1.00	×0.80	×1.00	—	= 19,600,000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。本件は少額であるため、ウに含めて考慮した。
- 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。本件は控除の必要なし。
- 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 練馬-90
所在： 練馬区羽沢3丁目26番2（羽沢3-26-10）
価格： 548,000 円／㎡
価格時点： 令和8年1月1日
位置： 「氷川台」駅から道路距離約700mに位置する。
地積： 452 ㎡
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接面街路： 北東側6m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： 中層マンション、事業所等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8月4日
評価人 不動産鑑定士
菱 村 千 枝

位置図



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。

地番区域見

氷川台
3丁目

登記年月日：令和3年7月13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。

(東京法務局品川出張所管轄)

令和8年4月6日

東京法務局品川出張所

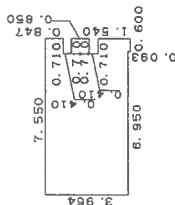
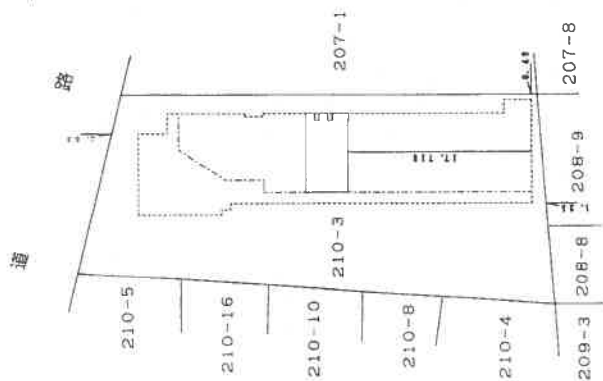
登記官

各階平面図

家屋番号
水川台三丁目
210番3の603

建物の所在
練馬区水川台三丁目210番地3

建物図面



求積表

7.550 x 0.847=	6.394850
6.840 x 0.410=	2.804400
7.550 x 0.850=	6.417500
6.840 x 0.410=	2.804400
7.550 x 1.447=	10.924850
0.600 x 0.093=	0.055800
合計	29.401800
床面積	29.40㎡

建物の存する部分 6階

建物の名称 603

単位：m

作成者

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500