令和　８年（ケ）第　　２４７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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１１月２６日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　３日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９日　午前　９時３０分 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 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１１時００分 東京地方裁判所民事第２１部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１０日　午前　９時２０分から 令和　８年１２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１１月１１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	11,760,000 9,408,000		2,352,000	41,673	8,929
備考					

令和　８年（ケ）第　　２４７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　練馬区豊玉上二丁目２１番地１４

建物の名称　　ステージグランデ桜台駅前

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　豊玉上二丁目２１番１４の８０４

建物の名称　　８０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　８階部分　　２０．６７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　練馬区豊玉上二丁目２１番１４

地　　目　　宅地

地　　積　　２５９．９１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　１２１４６２分の２２７５

令和　８年（ケ）第　　２４７号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２１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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１】
Ｂ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か月間明渡しが猶予される。

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。

令和　８年（ケ）第　　２４７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　練馬区豊玉上二丁目２１番地１４

建物の名称　　ステージグランデ桜台駅前

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　豊玉上二丁目２１番１４の８０４

建物の名称　　８０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　８階部分　　２０．６７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　練馬区豊玉上二丁目２１番１４

地　　目　　宅地

地　　積　　２５９．９１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　１２１４６２分の２２７５

令和８年（ケ）第　２４７号
令和８年　８月２０日　受理
令和８年１０月１４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

令和　８年（ケ）第　　２４７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　練馬区豊玉上二丁目２１番地１４

建物の名称　　ステージグランデ桜台駅前

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　豊玉上二丁目２１番１４の８０４

建物の名称　　８０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　８階部分　　２０．６７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　練馬区豊玉上二丁目２１番１４

地　　目　　宅地

地　　積　　２５９．９１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　１２１４６２分の２２７５

（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	練馬区豊玉上２丁目２１番１０－８０４号 ステージグランデ桜台駅前
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	□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　　11,000円 修繕積立金　4,910円 令和８年８月３１日現在 □滞納はない ■滞納がある　　令和８年３月分～令和８年８月分 計　　95,460円 ■遅延損害金　　3,714円（年利14%）
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社
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

（占有関係用　〈単独〉）

占有者及び占有権原（物件１　関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■B
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■亡（在室者）■賃貸代理会社担当者）の陳述／■提示文書（回答書・契約書）の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		令和３年３月２１日
最初の契約等	契約日	令和３年３月１２日
	期間	令和３年３月２１日から　■令和５年３月２０日まで　２年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　■自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和７年３月２１日から　■令和９年３月２０日まで　２年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月　金７７，０００円（毎月２７日限り翌月分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない　■ある（■敷金７７，０００円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		・敷金は、契約終了時に賃料 1.0 月相当分償却

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

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
株式会社明和住販流通センター担当者（賃貸代理会社担当者）	1　本件建物は、所有者が賃借人Ｂに賃貸しています。 2　弊社は、所有者から委託を受けた賃貸代理会社です。 （令和８年９月７日電話聴取）
Ｃ （在室者）	1　本件建物は、賃借人Ｂが所有者から賃借し、居宅として使用しています。 2　私は、賃借人Ｂの母で、本件建物には居住していません。 （令和８年９月１５日面接聴取）

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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９月４日 ：　－　：	当庁（郵便）	■所有者に対し、照会書送付
令和８年９月４日 12：20－12：40	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９月７日 ：　－　：	当庁（電話・ファックス）	■賃貸代理会社担当者に　電話聴取 ■賃貸代理会社に　照会書送付
令和８年９月１０日 ：　－　：	当庁（ファックス）	■管理費に関する調査
令和８年９月１５日 12：00　－12：20	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 ■在室者Ｃに　面接聴取
令和　年　月　日 ：　－　：		
令和　年　月　日 ：　－　：		
令和　年　月　日 ：　－　：		

（特記事項）

■　令和８年９月１５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）

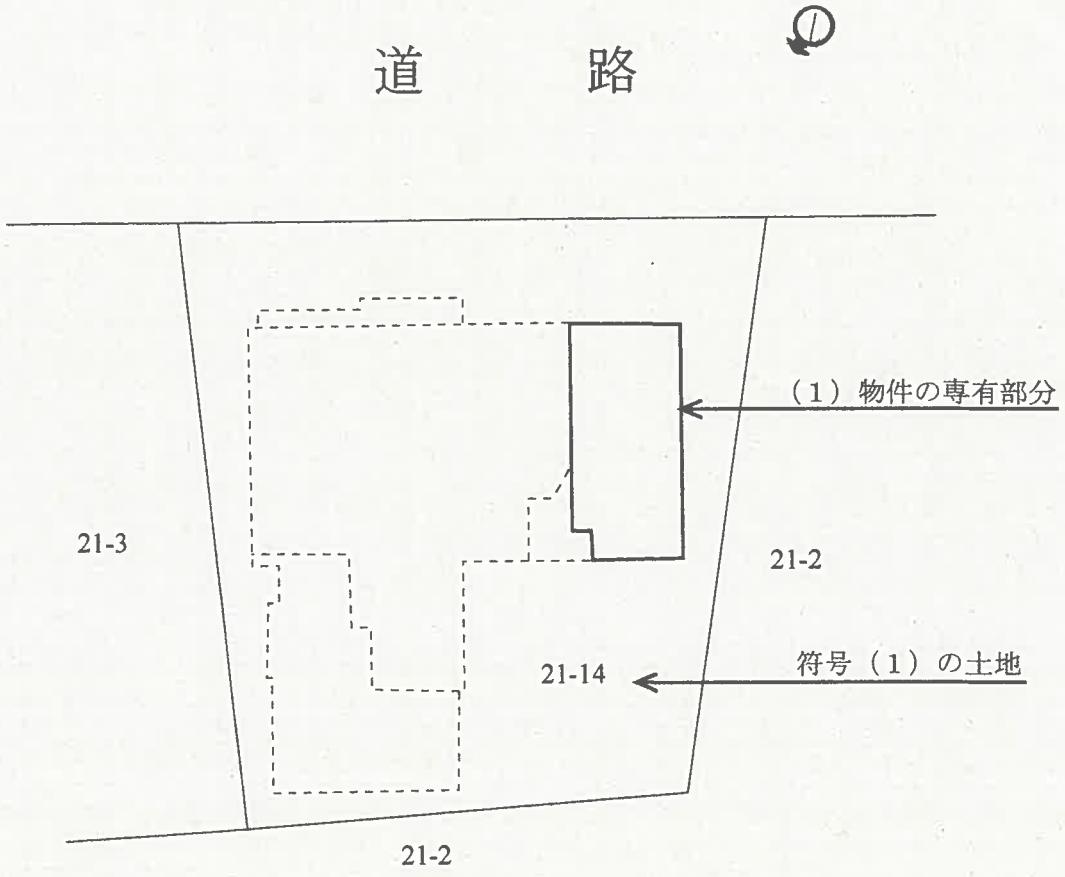
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和８年（ケ）第２４７号

建物の存する部分　８階
建物の名称　８０４



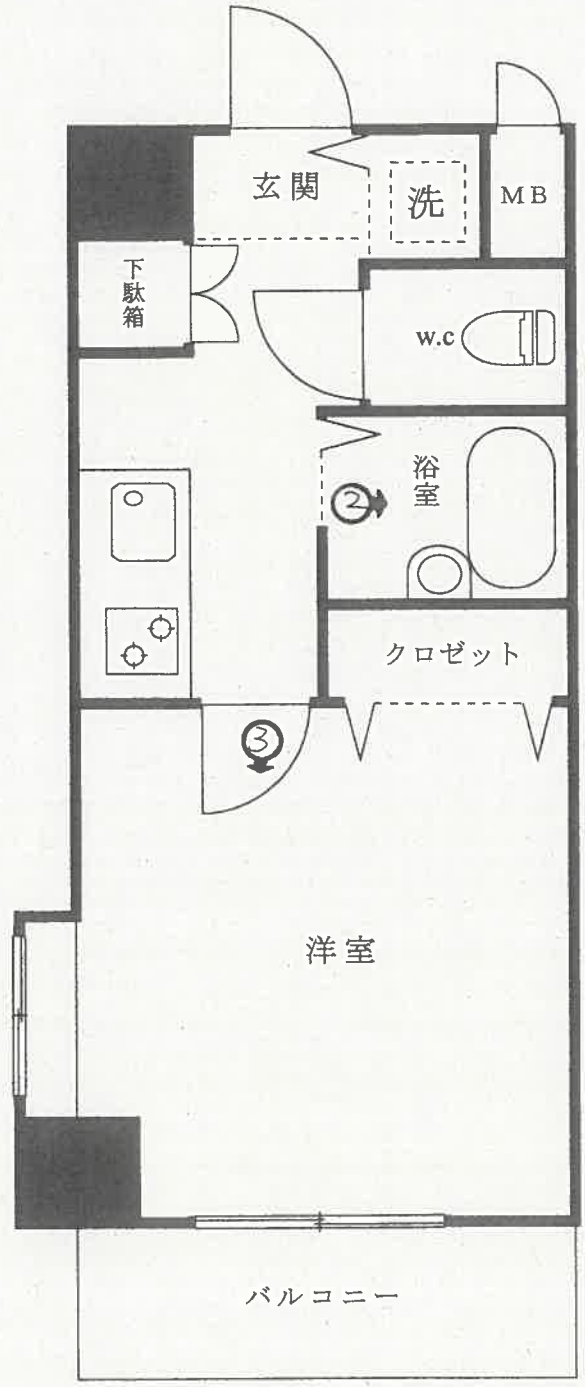


◀◯：写真撮影位置と方向

（ 7 枚目）

建物間取図

令和8年（ケ）第247号



◀◯: 写真撮影位置と方向

（ 8 枚目）

1



2



3



令和８年（ケ）第247号
令和８年　９月 15日　現地調査
令和８年　10月 14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 11,760,000 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：練馬区豊玉上２丁目 21 番 10 号 マンション名：ステージグランデ桜台駅前 部屋番号：804 号
番号	特記事項	
物件１	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。

令和　8年（ケ）第　　２４７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　練馬区豊玉上二丁目２１番地１４

建物の名称　ステージグランデ桜台駅前

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　豊玉上二丁目２１番１４の８０４

建物の名称　８０４

種　　類　居宅

構　　造　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　８階部分　　２０．６７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　練馬区豊玉上二丁目２１番１４

地　　目　宅地

地　　積　２５９．９１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　１２１４６２分の２２７５

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

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="3">西武池袋線「桜台」駅から南西方へ道路距離約 220m（徒歩約 3 分）、練馬区豊玉上 2 丁目 21 番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="3">中高層の店舗付共同住宅が立ち並ぶ地域。</td></tr>
<tr><td>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）</td><td>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</td><td colspan="2">市街化区域
商業地域
80%
500%
防火地域</td></tr>
<tr><td>画地条件</td><td>地積（登記）
形状
間口・奥行
地勢</td><td colspan="2">259.91 ㎡
略台形地
北側間口約 16.8m、奥行約 17～18m
概ね平坦</td></tr>
<tr><td>接面道路の状況等</td><td colspan="3">下記の道路に概ね等高に接面する中間画地。
<table><tr><td>方位</td><td>幅員・公私道</td><td>建築基準法</td><td>備考</td></tr><tr><td>北側</td><td>約 18.5m 都道</td><td>42 条 1 項 1 号</td><td>千川通り</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>土地の利用状況等</td><td colspan="3">物件 1 を含む一棟の建物の敷地として利用している。建物の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。</td></tr>
<tr><td>供給処理施設</td><td>上水道
都市ガス
下水道</td><td>あり
あり
あり</td><td>※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。</td></tr>
<tr><td>目的物件の敷地利用権</td><td>権利の種類
持分割合</td><td colspan="2">敷地権登記された所有権
121462 分の 2275</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

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	ステージグランデ桜台駅前	
建物の用途	共同住宅（住宅戸数は 54 戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成 14 年 7 月 15 日新築（登記）
	経過年数	約 24 年
	経済的残存耐用年数	約 26 年
構造等	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建
	延床面積	1,411.26 ㎡（登記）
仕様	外壁	タイル貼りほか
	その他	
設備等	エレベーター、オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、管理員室、ごみ置場、自転車置き場、駐車場ほか	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理会社	日本ハウズイング株式会社
	管理形態	委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	○建築確認（建築計画概要書等による） 確認済証：第 223 号（H13.5.29） 検査済証：第 223 号（H14.7.18） 敷地面積：259.91 ㎡　延べ面積：1,515.39 ㎡（容積不算入部分を含む）	

(2) 専有部分の概要

構造・種類	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建・居宅	
位置	8階（804号室）・角住戸 主要開口部の方位：北向き	
床面積	専有面積	20.67㎡（登記）
	現況床面積	26.51㎡（共用部分の按分面積を含む現況床面積）
間取り	1K	
バルコニー等	北側にバルコニー、東側に窓がある。	
仕様	天井	ビニールクロス貼等
	内壁	ビニールクロス貼等
	床	フローリングほか
	設備	キッチン、ユニットバス、トイレ等
	その他	格別なものはなし
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費	月額11,000円（令和8年8月31日現在、以下同じ）
	修繕積立金	月額4,910円
	その他	ない
	滞納額	95,460円
	遅延損害金	3,714円（年利14%）
利用状況等	下記借家契約により、賃借人が居住している。	
特記事項		

（注）借家契約

当事者	貸主：所有者 借主：個人
占有開始日	令和3年3月21日
契約期間	令和7年3月21日から令和9年3月20日まで2年間
月額賃料等	77,000円
敷金	77,000円
備考	敷金は、契約終了時に賃料1か月分償却。

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、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
420,000 円／㎡	×26.51 ㎡	×0.49	＝5,460,000 円

ｱ.　再調達原価：一棟の建物の平均単価

ｲ.　現況床面積：固定資産税・都市計画税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 24 年、経済的残存耐用年数約 26 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：26 年÷（24 年＋26 年）×（1－0.05）＝0.49（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処理を行った。

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。

符号	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	1,270,000 円/㎡	×0.99	×259.91 ㎡	×1.00	×2275/121462	＝6,120,000 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、対象地の所在地域において間口・奥行・規模等が標準的な画地を想定した。

地価公示等　都・練馬 5-3

（公示価格等）	（時点修正）	（標準化補正）	（地域格差）	（規準価格）
1,270,000 円／㎡	×102/100	×100/100	×100/102	＝1,270,000 円/㎡

（上 3 桁未満四捨五入）

・時点修正：令和 8 年 7 月 1 日から評価日までの推定変動率。

・標準化補正：公示地等の画地条件を考慮して、補正率を査定した。

・地域格差：対象地の所在地域と比較した公示地等の所在地域の特性（交通接近条件が優る等）を考慮して、地域格差を査定した。

ｲ. 個別格差：対象地の画地条件等（台形地等）を総合的に考慮して、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 万円未満四捨五入の端数処理を行った。

2. 積算価格

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
（5,460,000 円	＋6,120,000 円）	×1.40	×1.03	×1.00	＝16,700,000 円

ｱ. 建物価格：前記 1①

ｲ. 敷地権価格：前記 1②

ｳ. 価格補正：周辺の類似マンション住戸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‥1.02（対象階：12 階建共同住宅の 8 階所在）

・位置別修正‥1.01（対象住戸：北向きの角住戸）

・その他修正‥1.00

・相乗積‥1.02×1.01×1.00＝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 万円未満四捨五入の端数処理を行った。

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 年間の有効純収益現価の総和	復帰価格の現価					DCF 法による価格
	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	複利現価率	正味復帰価格の現価	
			ｲ÷ｳ×(1-0.03)		ｴ×ｵ	ｱ＋ｶ
ア	イ	ウ	エ※1	オ※2	カ	キ
円	円		円		円	円
1,993,351	703,180	5.3%	12,869,521	0.8589	11,053,632	13,050,000
（15.3%）					（84.7%）	（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÷（1＋5.2%）^{3}＝0.8589（小数第 5 位を四捨五入）

ｱ.　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.　保有期間終了後（4 年目）の有効純収益である。
ｳ.　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.　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.　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.　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.　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処理を行った。

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水準などを考慮して、不動産価格の取引面も的確に反映したので、精度・規範性ともに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・規範性ともに高い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踏まえ、積算価格と収益価格を関連付け、調整後の価格を次のとおり求めた。

① 積算価格	16,700,000円
② 収益価格	13,050,000円
③ 調整後の価格	15,000,000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、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 ア	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	その他の控除 オ	評価額 カ
円 15,000,000	×1.00	×0.80	×0.98	円 －	円 ＝11,760,000

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、修正率を査定した。

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測滞納相当額を考慮した減価を行う。

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。本件の場合なし。

ｶ.　評価額：1 万円未満四捨五入の端数処理を行った。

第 6　参考価格資料

地価公示等	都・練馬 5-3
所在：	練馬区豊玉上 2 丁目 14 番 18 外（豊玉上 2-14-10）
価格：	1,270,000 円／㎡
位置：	「桜台」駅から道路距離 100m に位置する。
価格時点：	令和 8 年 7 月 1 日
地積：	113 ㎡
供給処理施設：	水道、ガス、下水
接面街路：	北 19.5m 都道
用途指定等：	商業地域（指定建蔽率 80%、指定容積率 500%）
	防火地域
地域の概要：	中高層店舗付共同住宅等が多い都道沿いの商業地域。

第 7　附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写（A3 判を A4 判に縮小）

以　上

令和 8 年 10 月 14 日

評価人 不動産鑑定士

菱　村　　千　枝

位 置 図



1：8,000 相当

地図使用承認(C)マップル第8-028号

地図上の1センチは 約 80 メートル

印刷中心は 東経 139度39分42秒　北緯 35度44分17秒

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。

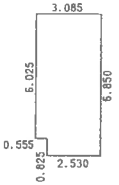
地番区域見出	豊玉上２丁目

登記年月日：平成14年7月24日

各階平面図

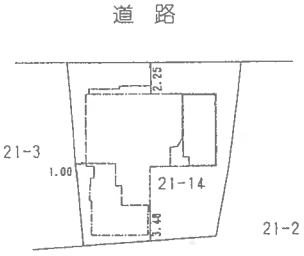
家屋番号	豊玉上二丁目21番14の804
建物の所在	練馬区豊玉上二丁目２１番地１４

建物図面



求　積　表

6.025	× 0.555	=	3.343875
6.850	× 2.530	=	17.330500
合　計			20.674375
床面積			20.67 ㎡



建物の存する部分　８階
建物の番号　８０４

（単位：m）

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

1309[redacted]

申請人	[redacted]	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。
（東京法務局練馬出張所管轄）
令和８年５月28日　東京法務局品川出張所
登記官
[redacted]

平成弐四年七月弐四日登記

地図整理番号：M87986