令和　８年（ケ）第　　９８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２５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１２月１０日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１７日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３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　９年　１月　６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２４日　午前　９時２０分から 令和　８年１２月２８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２５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	17,500,000 14,000,000		3,500,000	57,838	12,393
備考					

令和　８年（ケ）第　　９８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　練馬区東大泉一丁目３９９番地１

建物の名称　　リヴシティ大泉学園

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　東大泉一丁目３９９番１の４０１

建物の名称　　４０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　　２３．１９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　練馬区東大泉一丁目３９９番１

地　　目　　宅地

地　　積　　８４４．２０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　１４５４４９分の２５６５

令和　８年（ケ）第　　９８号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月３０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　　株式会社リヴシステム
期　限　　令和１３年１月７日まで
賃　料　　月額８２，３５０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，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　　９８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　練馬区東大泉一丁目３９９番地１

建物の名称　　リヴシティ大泉学園

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　東大泉一丁目３９９番１の４０１

建物の名称　　４０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　　２３．１９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　練馬区東大泉一丁目３９９番１

地　　目　　宅地

地　　積　　８４４．２０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　１４５４４９分の２５６５

令和８年（ケ）第　　９８号
令和８年　８月２６日　受理
令和８年１０月　８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

令和　８年（ケ）第　　９８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　練馬区東大泉一丁目３９９番地１

建物の名称　　リヴシティ大泉学園

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　東大泉一丁目３９９番１の４０１

建物の名称　　４０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　　２３．１９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　練馬区東大泉一丁目３９９番１

地　　目　　宅地

地　　積　　８４４．２０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　１４５４４９分の２５６５

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	練馬区東大泉１丁目１１番２７－４０１号 リヴシティ大泉学園
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　　7,180円 修繕積立金　1,280円 令和８年１０月５日現在 □滞納はない ■滞納がある　令和５年９月分～令和８年８月分 計　304,560円 ■遅延損害金　65,893円（年利14.6%）
管理費等照会先	株式会社リヴビルディング
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		株式会社リヴシステム	□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（建物在室者、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1月8日	令和2年11月25日
最初の契約等	契約日	令和2年12月3日	令和2年11月20日
	期間	令和3年1月8日から ■令和13年1月7日まで　10年間 □期間の定めなし	令和2年11月25日から ■令和4年11月24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	□合意更新　■自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和　年　月　日から □令和　年　月　日まで　　年間 □期間の定めなし	令和6年11月25日から ■令和8年11月24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82,350円 （毎月15日限り　当月分支払） □前払（　　） □相殺（　　）	毎月　金81,500円 （毎月27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　□敷金　□保証金 □ある　金　　円
特約等		■転貸可　□	
その他			管理費　月額10,000円
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
			・最初の契約の貸主：株式会社リヴ

（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
株式会社リヴシステム担当者（賃借人（転貸人）会社担当者）	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。 2　転借人Bが占有を開始した令和2年11月25日時点では、前所有者で弊社の関連会社である株式会社リヴが貸主となっており、弊社は賃貸代理を行っていました。 　その後、本件所有者Aが所有権を取得し、弊社がAと賃貸借契約を締結して、転借人Bに転貸しています。 （令和８年９月１０日電話聴取）
B （転借人）	1　本件建物は、私が株式会社リヴシステムから賃借し、居宅として使用しています。 （令和８年９月１４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

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、株式会社リヴシステム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考える。

　また、転借人Ｂが占有を開始した令和２年11月25日時点では、前所有者である株式会社リヴが貸主となっており、株式会社リヴシステムは賃貸代理を行っていたが、その後、本件所有者Ａが所有権を取得し、株式会社リヴシステムがＡと賃貸借契約を締結して、転借人Ｂに転貸しているものと考える。

3　物件１建物の占有状況は、関係人の陳述、転借人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

（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 14：40－15：00	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１０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８年９月１４日 ：　－　：	当庁（電話）	■転借人Ｂに　電話聴取
令和８年９月１５日 10：20－10：50	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
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９月１５日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　Ｃ　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。

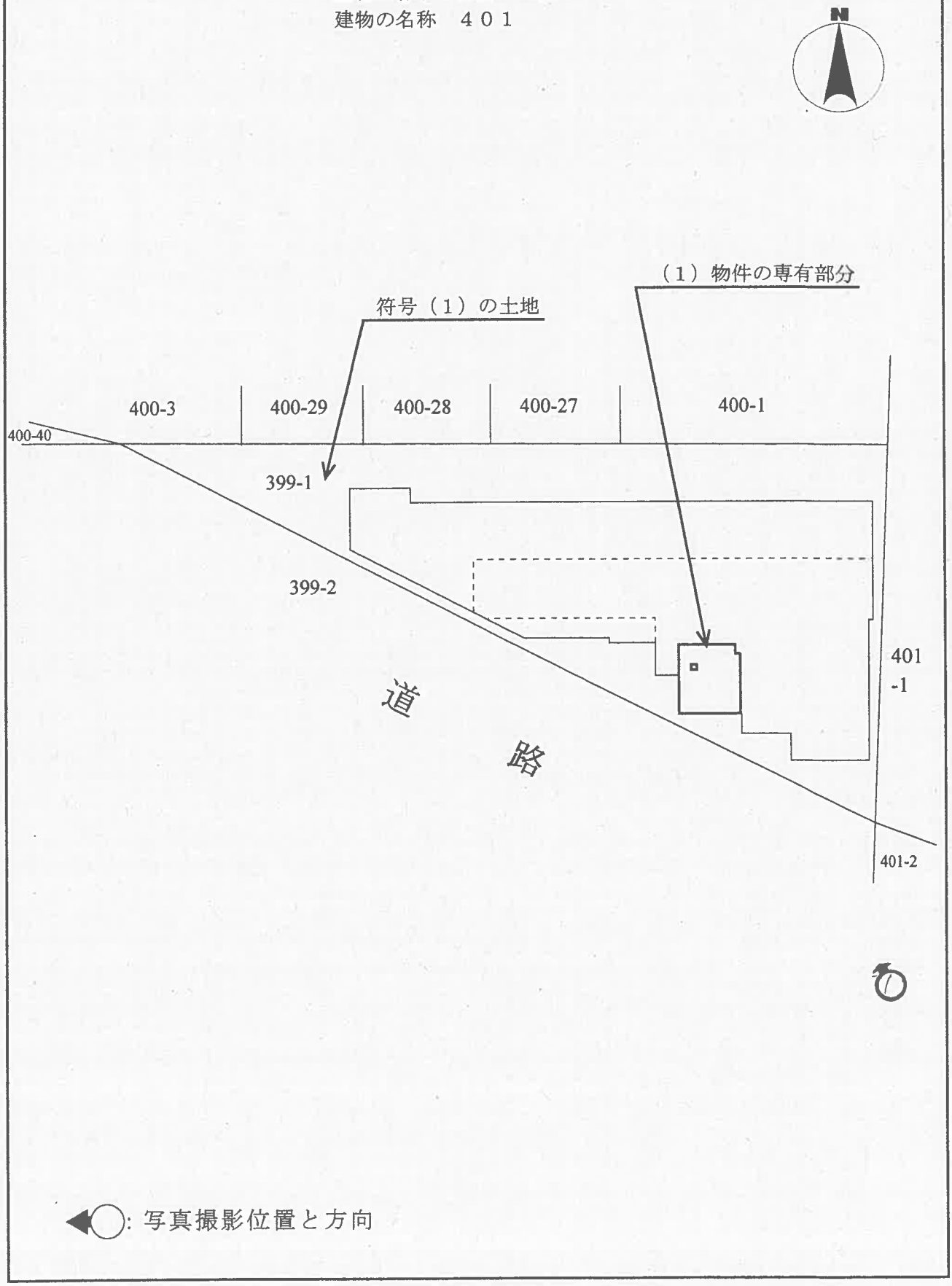
（写真　３点添付）

（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９８号

建物の存する部分　４階
建物の名称　４０１

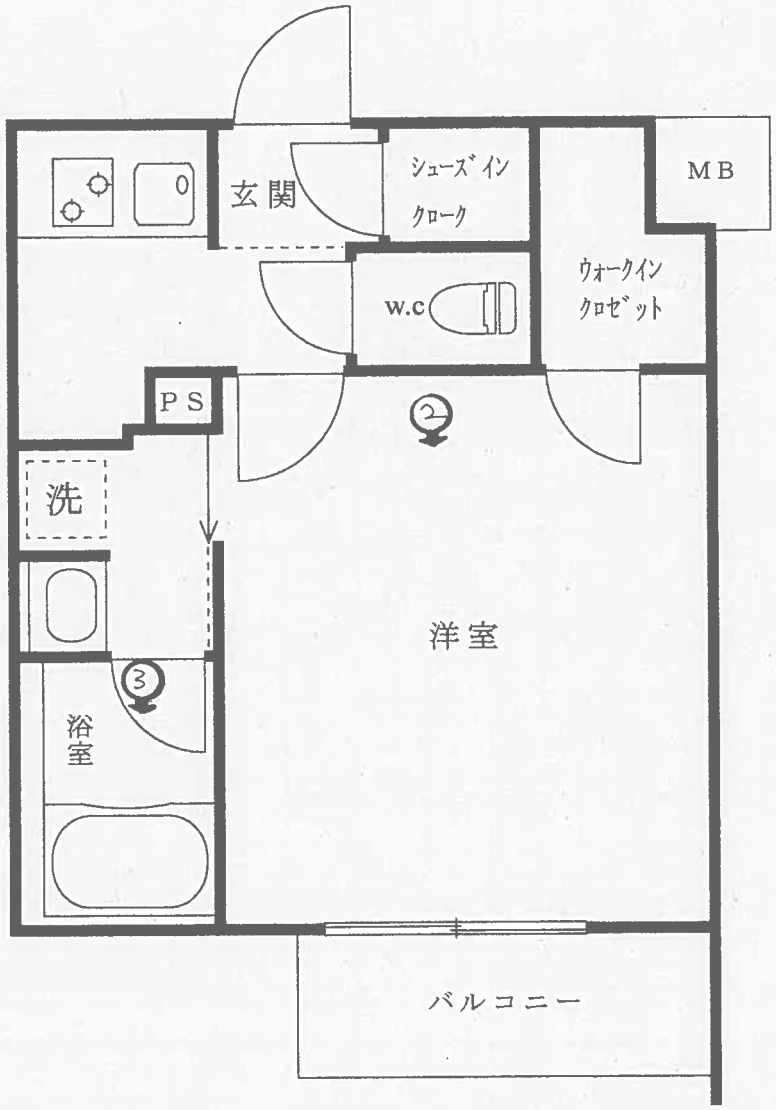


◀◯: 写真撮影位置と方向

（ 7 枚目）

建物間取図

令和８年（ケ）第９８号



◀◯: 写真撮影位置と方向

（ 8 枚目）

1



2



3



令和8年(ケ)第98号

令和8年9月15日 現地調査

令和8年10月20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

物　件　番　号	評　　価　　額
物　件　1	金　１７，５００，０００　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) 練馬区東大泉一丁目11番27号 (マンション名、部屋番号) リヴシティ大泉学園 401号室
	特　記　事　項		
	なし		

*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　　98号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　練馬区東大泉一丁目３９９番地１

建物の名称　リヴシティ大泉学園

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　東大泉一丁目３９９番１の４０１

建物の名称　４０１

種　　類　居宅

構　　造　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　４階部分　２３．１９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　練馬区東大泉一丁目３９９番１

地　　目　宅地

地　　積　８４４．２０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　１４５４４９分の２５６５

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（土地の符号1）

位置・交通	西武池袋線「大泉学園駅」の南東方、道路距離約700m（徒歩約9分）、練馬区東大泉一丁目11番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	マンションや戸建住宅が建ち並ぶ地域。	
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	第一種住居地域
	建ぺい率	60%（指定）
	容積率	200%（指定）
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	20m第二種高度地区、最低敷地面積75㎡、景観区域、重点まちづくり計画、宅地造成等工事規制区域、日影規制等
画地条件	地積	844.20㎡
	形状	三角形
	間口・奥行	間口南側約64m、最大奥行約29m
	地勢	平坦
接面道路の状況等	南側：現況幅員約6m舗装区道（建築基準法第42条1項1号）。 中間画地。	
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
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	145449分の2565
特記事項	・西武線高架脇に存する。 ・練馬区水害ハザードマップによると、浸水想定の記載がある。	

2　建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リヴシティ大泉学園	
建物の用途	共同住宅　　(総戸数57：他、管理人室1室有り。)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	令和2年3月16日　(登記記録)
	経過年数	約7年
	経済的残存耐用年数	約43年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 延床面積1,709.36㎡	
仕様	外装：磁器質タイル貼り等	
設備等	オートロック、集合郵便受け、宅配ボックス、エレベーター（1基9人乗り600kg）、駐輪場、駐車場（1台分）、ゴミ置場等。	
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	株式会社リヴビルディング
管理の状況	普通	
特記事項	・建築計画概要書及び建築確認申請受付台帳記載事項証明書より 〔建築主〕　新英興業株式会社 〔敷地面積〕　844.2㎡ 〔建築面積〕　497.05㎡ ※使用建ぺい率58.88%(上記建築面積÷敷地面積) 〔容積対象床面積〕　1,521.63㎡ ※使用容積率180.25%(上記容積対象床面積÷敷地面積) 〔用途〕　共同住宅 〔遵法性〕　・確認済証交付年月日・番号：平成31年1月30日 第UHEC建確300751号 ・検査済証交付年月日・番号：令和2年3月24日　第UHEC建完300751号	

(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	4階（401号室）・中間部屋 主要開口部の方位：南向き	
床面積	専有面積	23.19㎡
	共用部分を含む現況床面積	30.32㎡
間取り	1K	
バルコニー等	あり	方位：南側
仕様	天井	ビニールクロス貼り等
	内壁	ビニールクロス貼り等
	床	フローリング等
	設備	風呂、トイレ、キッチン（2口ガスコンロ）、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	
管理費等	管理費	月額7,180円　（令和8年10月5日現在、以下同じ）
	修繕積立金	月額1,280円
	合計	月額8,460円
	滞納額	304,560円
	遅延損害金	65,893円　「年利14.6%」
専有部分の利用状況等	下記（建物の占有者等の状況一覧）の通り。	
特記事項	なし	

＜建物の占有者等の状況一覧＞

賃貸人	賃借人（転貸人）	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷金等
所有者	株式会社リヴシステム	R3.1.8	R3.1.8 〜 R13.1.7	82,350円	なし
占有権原は賃借権。第三者に転貸可。契約期間は10年。					
転貸人	転借人	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷金等
株式会社リヴシステム	個人	R2.11.25	（自動更新）R6.11.25 〜 R8.11.24	81,500円	なし
現占有者が居住している。管理費月額10,000円別途。					

第５　評価額算出の過程

本件は現に賃貸借等に供されている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	×30.32	×0.86	＝　10,820,000

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7年　　経済的残存耐用年数約43年　　観察減価率0%　　(中古マンション市場の動向等を考慮して判断)

・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＝　43年　÷　(7年　＋　43年)　×　(1　－　0.00)　＝　0.86　(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）

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	建付	敷地権の割合	敷地権価格
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	(㎡) ウ	減価 エ	オ	(円) カ
474,000	×0.90	×844.20	×1.00	2,565 ／145,449	= 6,350,000

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。

（都）基準地　練馬　－25

（（都）基準地価格）　（時点修正）　（標準化補正）　（地域格差）　（規準価格）

544,000円／㎡ × 102 ／100 × 100 ／100 × 100 ／117 = 474,000円／㎡

（千円未満四捨五入）

時点修正： 令和8年7月1日 から評価日までの変動率である。

標準化補正： 標準的な画地である。

地域格差： （都）基準地の所在する地域は対象地域と比較し、交通接近条件及び環境条件等でやや優ると判断した。

イ 個別格差： 形状（減価）、高架脇に存する点（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（敷地権付建物の価格）

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
(10,820,000	+6,350,000)	×1.30	×1.01	×1.00	= 22,540,000

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： 1.01 （対象＝4階・基準階＝ 3階）
位置別等補正： 1.00 （中間部屋）

相 乗 積 ： 1.01 ×1.00 = 1.01 （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整理を行った。

Ⅱ　収益価格の試算（ＤＣＦ法による）

目的物件は賃貸等に供されており、その賃貸借等はほぼ標準的で妥当と判断されるので、当該賃貸条件等を参考として収益還元法を採用する。

目的物件を賃貸等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	複利現価率※2	正味復帰価格現価	
			イ÷ウ×(1-0.03)	(3.0%)		
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
2,131,166	703,435	3.1	22,010,708	0.9151	20,141,999	22,270,000
(9.6%)					(90.4%)	(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

$$1 \div (1 + 3.0\%)^{3} = 0.9151$$　（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　試算価格の調整

積算価格と収益価格は近似して求められた（開差約1.2%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、現行の賃貸借契約を基礎に算定した純収益が安定的に永続するものとして評定したものである。

本件マンションは、西武池袋線「大泉学園駅」から徒歩約9分の地点にあって、都心への交通の便は概ね良好である。

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、「大泉学園駅」から徒歩圏という立地条件や形状不整形（三角形）という画地条件、西武線高架脇という周辺環境も十分に考慮されている。

一方、収益価格は、現行のマスターリース契約における家賃水準を基礎にしつつ、本件マンションの立地条件や階層、位置を考慮して試算したものである。本件は１Ｋタイプのマンションであり、買受人としては投資用マンションとして安定的な賃料収入に期待する側面も強いと推測される。よって収益価格の説得力は高い。

以上を踏まえ、両価格を調整するにあたっては、賃借権が最先抵当権に優先することも踏まえ、収益価格をやや重視し、調整後の価格を下記のとおり評定して、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

①積算価格	22,540,000円
②収益価格	22,270,000円
③調整後の価格	22,320,000円

2　評価額の判定

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。

調整後の価格 (円) 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	その他控除 (敷金等) オ		評価額 (円) カ
22,320,000	×1.00	×0.80	×0.98	−0	＝	17,500,000

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。

第６　参考価格資料

（都）基準地価格　　(練馬 －25)

所　　在：練馬区東大泉五丁目358番22

住居表示「東大泉5-26-13」

価　　格：544,000円／㎡

位　　置：西武池袋線「大泉学園駅」の南東方、道路距離約550mに位置する。

価格時点：令和８年７月１日

地　　積：147㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：東側6m区道。

用途指定等：第一種低層住居専用地域(建ぺい率50％、容積率100％)、準防火地域、第一種高度地区。

地域の概要：中規模一般住宅やアパートの多い住宅地域。

第７　附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

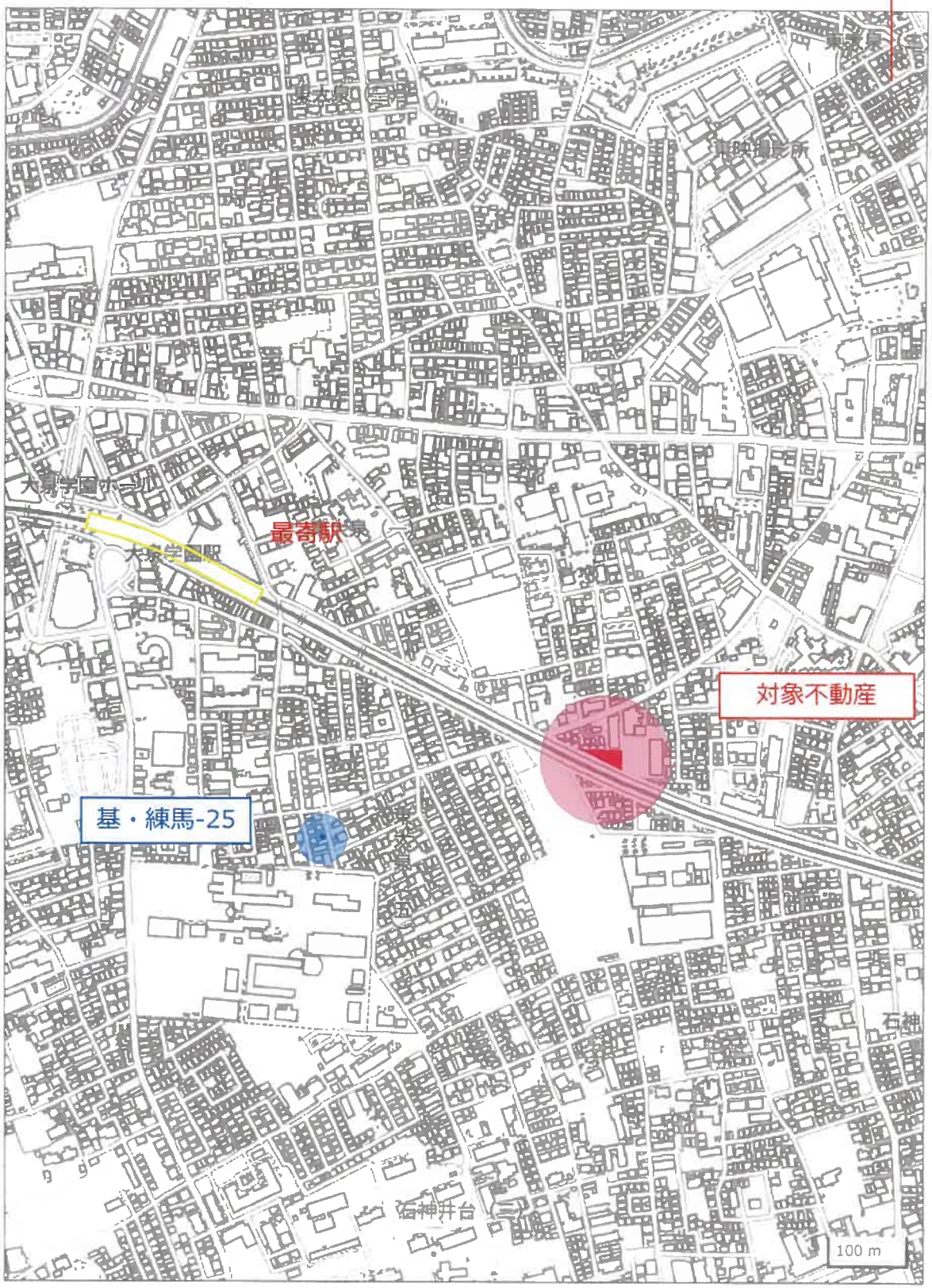
以上

令和8年10月20日

評価人　不動産鑑定士

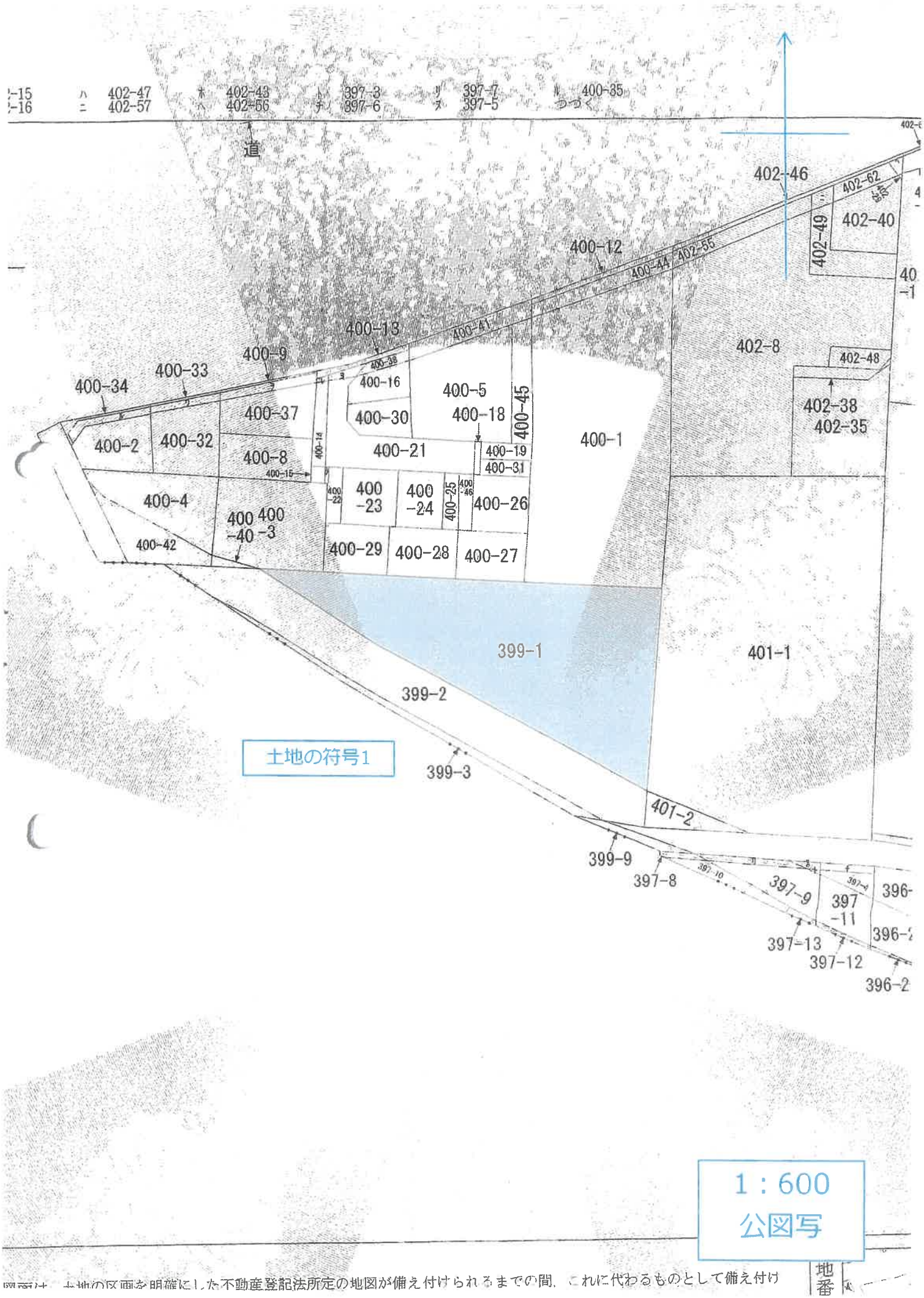
梅　本　淳　史　　㊞

地理院地図
Vector



出典:国土地理院

位置図



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

登記年月日：平成20年2月28日

地　番	399-1.-2
土地の所在	練　馬　区　東　大　泉　一　丁　目

地積測量図

三　斜　求　積　表

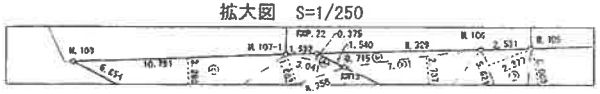
地番 (A) 399-1			
NO.	底　辺	高　さ	倍　面　積
(イ)	33.499	15.706	526.135294
(ロ)	33.499	1.429	47.870071
(ハ)	31.346	2.903	91.003244
(ニ)	27.454	3.302	90.653108
(ホ)	23.954	3.776	90.450304
(ヘ)	21.047	4.287	90.228489
(ト)	19.005	4.746	90.197730
(チ)	18.566	4.856	90.156496
(リ)	20.248	4.456	90.225088
(ヌ)	22.899	3.946	90.359454
(ル)	26.226	3.452	90.532152
(ヲ)	30.004	3.029	90.882116
(ワ)	30.004	5.069	152.090276
(カ)	5.621	2.377	13.361117
(ヨ)	5.621	3.408	19.156368
(タ)	7.001	2.737	19.161737
(レ)	8.329	0.715	5.955235
		倍　面　積	1688.418279
		面　積	844.2091395
		地　積	844.20 ㎡

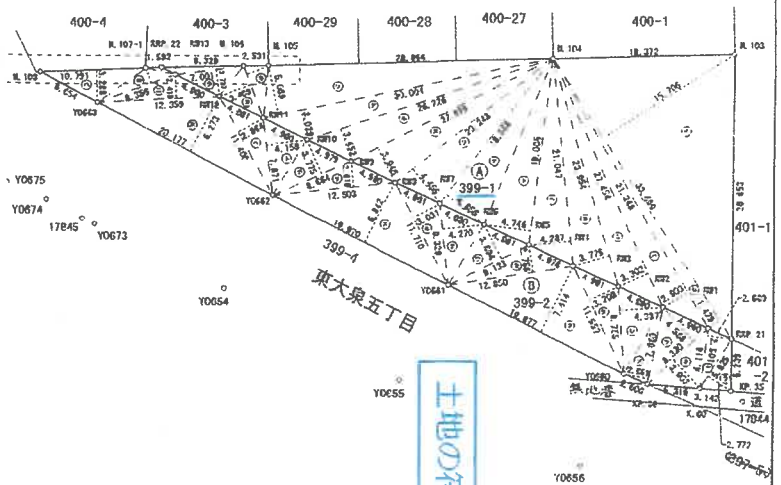
地番 (B) 399-2			
NO.	底　辺	高　さ	倍　面　積
(イ)	3.041	0.375	1.140375
(ロ)	8.356	1.603	13.394668
(ハ)	10.791	3.288	35.480808
(ニ)	12.359	2.410	29.785190
(ホ)	20.177	6.273	126.570321
(ヘ)	11.408	2.864	32.672512
(ト)	7.871	4.158	32.727618
(チ)	8.664	3.775	32.706600
(リ)	12.503	2.610	32.632830
(ヌ)	19.970	6.842	136.634740
(ル)	11.710	3.031	35.493010
(ヲ)	8.329	4.270	35.564830
(ワ)	9.133	3.894	35.563902
(カ)	12.850	2.759	35.453150
(ヨ)	19.877	7.414	147.368078
(タ)	11.957	3.208	38.358056
(レ)	8.755	4.307	38.408185
(ソ)	7.860	2.551	20.050860
(ツ)	8.320	4.588	38.172160
(ネ)	8.320	3.902	32.464640
(ナ)	6.116	2.501	15.296116
(ラ)	5.925	2.772	16.424100
		倍　面　積	962.362749
		面　積	481.1813745
		地　積	481.18 ㎡
		合　計	1325.3905140

境界点・引照点

測点名	種　類	X座標	Y座標
KP.35	コンクリート杭	-28407.164	-21447.004
K.60	コンクリート杭	-28406.941	-21450.139
KP.36	プラスチック杭	-28406.564	-21455.442
Y0660	コンクリート杭	-28405.547	-21457.842
Y0661	コンクリート杭	-28396.810	-21475.696
Y0662	コンクリート杭	-28387.813	-21493.525
Y0663	コンクリート杭	-28378.502	-21511.426
M.103	プラスチック杭	-28375.419	-21517.323
M.107-1	コンクリート杭	-28375.040	-21506.538
RRP.22	金属標	-28374.996	-21504.946
M.106	ミカゲ石杭	-28374.770	-21496.620
M.105	ミカゲ石杭	-28374.728	-21494.069
M.104	コンクリート杭	-28373.835	-21485.236
M.103	コンクリート杭	-28373.272	-21446.872
RRP.21	コンクリート杭	-28401.925	-21446.904
RW1	プラスチック杭	-28400.873	-21449.372
RW2	プラスチック杭	-28398.851	-21453.924
RW3	プラスチック杭	-28396.814	-21458.469
RW4	プラスチック杭	-28394.764	-21463.009
RW5	プラスチック杭	-28392.700	-21467.540
RW6	プラスチック杭	-28390.621	-21472.067
RW7	プラスチック杭	-28388.528	-21476.586
RW8	プラスチック杭	-28386.420	-21481.099
RW9	プラスチック杭	-28384.299	-21485.605
RW10	プラスチック杭	-28382.165	-21490.104
RW11	プラスチック杭	-28380.015	-21494.597
RW12	プラスチック杭	-28377.851	-21499.084
RW13	プラスチック杭	-28375.674	-21503.563
17B44	トラバース　鋲	-28408.247	-21445.813
17B45	トラバース　鋲	-28390.192	-21512.873
Y0656	引照点　鉄道境界石	-28414.847	-21462.082
Y0655	引照点　鉄道境界石	-28406.388	-21460.451
Y0654	引照点　鉄道境界石	-28397.282	-21493.425
Y0673	引照点　鉄道境界石	-28390.788	-21511.604
Y0674	引照点　鉄道境界石	-28389.334	-21516.643
Y0675	引照点　鉄道境界石	-28386.505	-21520.581

拡大図　S=1/250





測　地　系	任意座標系
測量年月日	平成２０年　２月　８日

作成者	[redacted] 20年 2月 9日作成)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A3→A4縮小

登記年月日：2020/08/31

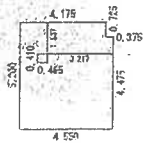
登記年月日：令和2年3月23日

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。
（東京法務局練馬出張所管轄）
令和3年2月12日　東京法務局品川出張所
登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号	東大泉一丁目399番1の401
建物の所在	練馬区東大泉一丁目３９９番地１

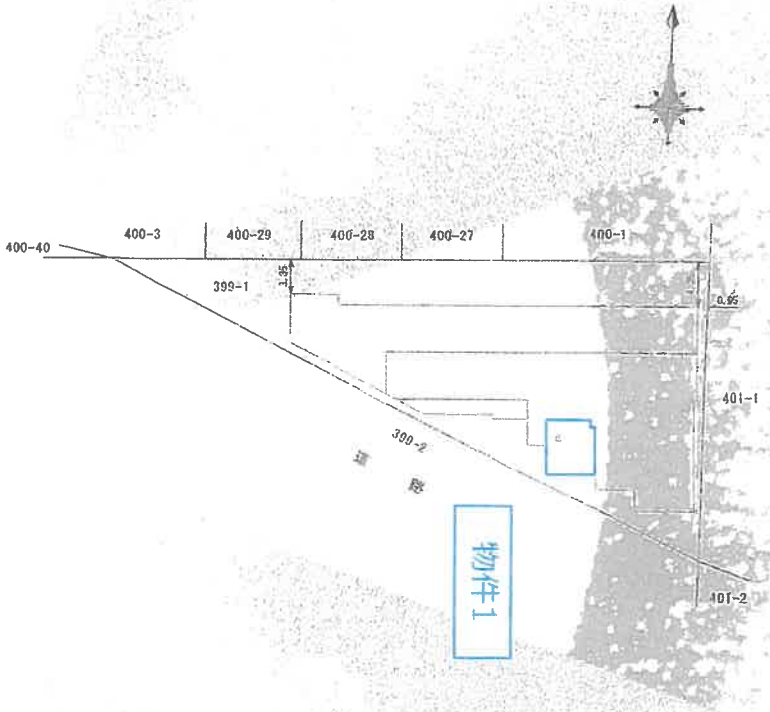
各階平面図



求積表

4.175 × 0.725	=	3.026875
4.550 × 4.475	=	20.361250
0.465 × 0.410	=	−0.190650
	計	23.197475

床面積　23.19 ㎡



建物の存する部分　４階

建物の名称　４０１

A3→A4縮小

作成者　[redacted]　縮尺　1/250

申請人　[redacted]　縮尺　1/500

地図整理番号：M86823