令和　8年（ケ）第　　２７３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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	20,450,000 16,360,000		4,090,000	60,013	12,859
備考					

令和　８年（ケ）第　　２７３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　杉並区高井戸東四丁目１８９０番地２４

建物の名称　　ＸＥＢＥＣ高井戸

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　高井戸東四丁目１８９０番２４の２０３

建物の名称　　２０３

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　　２３．１１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　杉並区高井戸東四丁目１８９０番２４

地　　目　　宅地

地　　積　　６１２．６１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　１２２２９７分の２５２３

令和　8年（ケ）第　　２７３号

物　件　明　細　書

令和　8年１１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】

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ＲＩＮＸ
期　限　　令和１０年2月２６日まで
賃　料　　月額８７，１００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。

転借人株式会社アンビションＤＸホールディングスからの転々借人Ｃ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　　２７３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　杉並区高井戸東四丁目１８９０番地２４

建物の名称　　ＸＥＢＥＣ高井戸

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　高井戸東四丁目１８９０番２４の２０３

建物の名称　　２０３

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　　２３．１１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　杉並区高井戸東四丁目１８９０番２４

地　　目　　宅地

地　　積　　６１２．６１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　１２２２９７分の２５２３

令和８年（ケ）第　２７３号
令和８年　８月　４日　受理
令和８年１０月２６日　提出
（評価人　　曽我　一郎　）

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　　２７３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　杉並区高井戸東四丁目１８９０番地２４

建物の名称　　ＸＥＢＥＣ高井戸

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　高井戸東四丁目１８９０番２４の２０３

建物の名称　　２０３

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　　２３．１１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　杉並区高井戸東四丁目１８９０番２４

地　　目　　宅地

地　　積　　６１２．６１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　１２２２９７分の２５２３

（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	杉並区高井戸東４丁目７番６－２０３号 XEBEC 高井戸
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　　5,500 円 修繕積立金　2,500 円 令和８年９月３０日現在 □滞納はない ■滞納がある　　令和７年９月分～令和８年10月分 計　　106,840 円 ■遅延損害金　　9,607 円（年利 18%）
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所
その他の事項	・　滞納額は督促費用を含む。
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　〈多占〉）

占有者及び占有権原

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等　等 執行官の意見
1	■全部 □ 株式会社RINX	□居 □事 □店 □倉 ■他	R2・2・27 自 R8・2・27 至 R10・2・26	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 87,100円 □敷　□保 円	・転貸の承諾あり
1	■全部 □ 株式会社アンビションDXホールディングス	□居 □事 □店 □倉 ■他	H24・8・23 自 R7・7・27 至 R9・7・26	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 89,100円 □敷　□保 円	・転貸の承諾あり ・最初の契約の貸主：前所有者D
1	■全部 □ C	■居 □事 □店 □倉 □他	R8・7・11 自 R8・7・11 至 R10・7・10	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 □法	■月　□年 99,000円 ■敷　□保 99,000円	・貸主：株式会社アンビションDXホールディングス ・共益費（管理費）：月額15,000円
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（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
B （A 破産管財人弁護士）	1　私は、所有者 A の破産管財人でしたが、本件物件は財団放棄しており、破産手続も終結しています。 （令和８年８月１０日電話聴取）
C （転々借人）	1　本件建物は、私が株式会社アンビション DX ホールディングスから賃借し、居宅として使用しています。 （令和８年８月１８日面接聴取）
株式会社 RINX 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、株式会社アンビション DX ホールディングスに転貸しています。 2　弊社が転貸を開始した時点で、株式会社アンビション DX ホールディングスは前所有者 D との間で賃貸借契約を締結し転貸をしていたので、この賃貸借契約の賃貸人の地位を弊社が承継しています。 （令和８年１０月１９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 RINX が所有者から賃借し、これを転借人株式会社アンビション DX ホールディングスに転貸し、同社が占有者 C に転々貸しているものと考える。

また、転借人株式会社アンビション DX ホールディングス（契約時の名称：AMBITION）は、平成 24 年 8 月 23 日より前所有者 D から賃借しているが、本件建物の所有権が D から現所有者 A に移転するに伴い、A と賃貸借契約を締結した株式会社 RINX が上記賃貸借契約を承継したものと考える。

3　物件１建物の占有状況は、関係人の陳述、転借人 C あてガス使用量通知書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８月７日 ：　－　：	当庁（郵便）	■所有者Ａ破産管財人弁護士Ｂに対し、照会書送付
令和８年８月７日 16：10－16：30	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８月１０日 ：　－　：	当庁（電話）	■所有者Ａ破産管財人弁護士Ｂに　電話聴取
令和８年８月１７日 ：　－　：	当庁（郵便）	■所有者に対し、照会書送付
令和８年８月１８日 13：30－13：50	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 ■転々借人Ｃに　面接聴取
令和８年８月２０日 ：　－　：	当庁（ファックス）	■管理費に関する調査
令和８年８月２７日 ：　－　：	当庁（郵便）	■転借人（転々貸人）会社に　照会書送付
令和８年１０月７日 ：　－　：	当庁（郵便）	■賃借人（転貸人）会社に　照会書送付
令和８年１０月１９日 ：　－　：	当庁（電話）	■賃借人（転貸人）会社担当者に　電話聴取

（特記事項）

■　令和８年８月１８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。

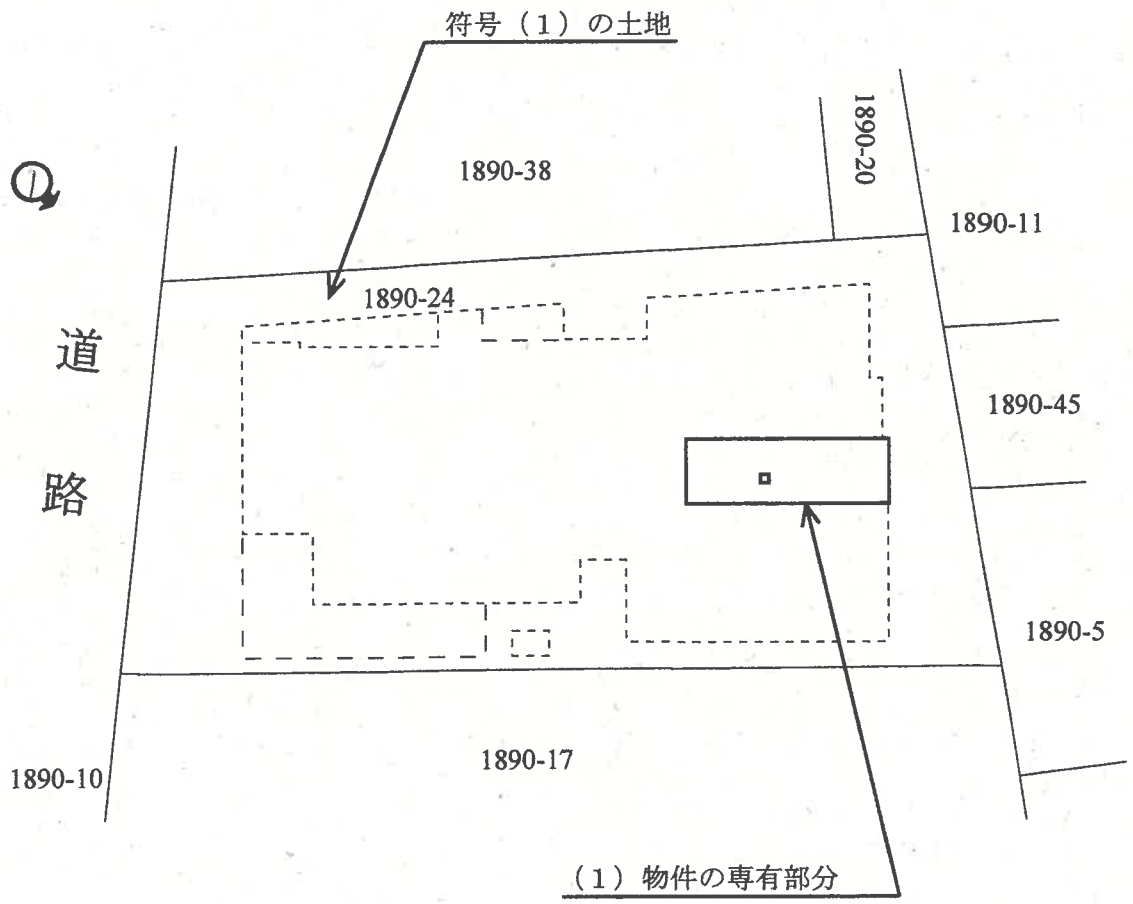
（写真　３点添付）

（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２７３号

建物の存する部分　２階
建物の名称　２０３

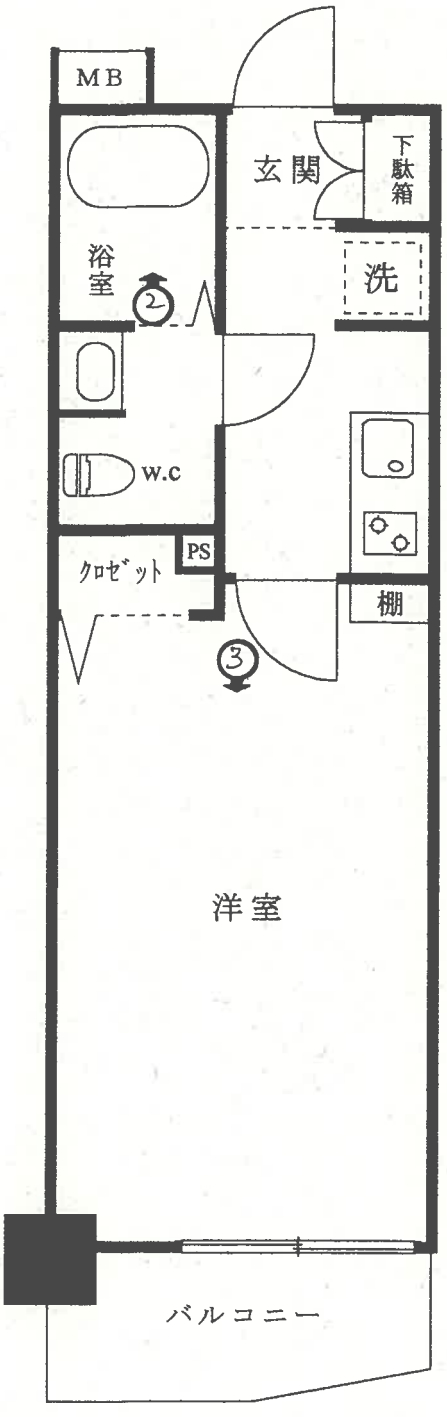


◀◯: 写真撮影位置と方向

（　７　枚目）

建物間取図

令和８年（ケ）第２７３号



◀◯: 写真撮影位置と方向

（ 8 枚目）

1

物件／の建物



2



3



令和８年（ケ）第２７３号
令和８年　８月１８日　現地調査
令和８年１０月２７日　評　　価

東京地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　　曽　我　　一　郎

第１　評価額

物件番号	評　価　額
1	金　２０，４５０，０００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に法定の手続をと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行うものであり，調査日以降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） 杉並区高井戸東4-7-6 （マンション名，部屋番号） ＸＥＢＥＣ高井戸　203号室
番号	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　　２７３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　杉並区高井戸東四丁目１８９０番地２４

建物の名称　　ＸＥＢＥＣ高井戸

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　高井戸東四丁目１８９０番２４の２０３

建物の名称　　２０３

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　　２３．１１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　杉並区高井戸東四丁目１８９０番２４

地　　目　　宅地

地　　積　　６１２．６１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　１２２２９７分の２５２３

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">京王井の頭線「高井戸」駅より北東方道路距離約700m（徒歩約９分），バス停留所「井の頭通り」より北東方至近，杉並区高井戸東四丁目７番街区に位置する。</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="3">井の頭通り側道沿いに共同住宅，レストラン等が存する地域</td></tr>
<tr><td rowspan="3">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>区分境界
都市計画区分
用途地域
建蔽率
容積率
防火規制
その他の規制</td><td>① 井の頭通り（都市計画道路放射23号線）計画決定線端から30m以北かつ北西側区道端から20m以内
市街化区域
近隣商業地域
80％
300％
準防火地域
第三種高度地区</td><td>② 井の頭通り計画決定線端から30m以北かつ北西側区道端から20m以東
市街化区域
第一種低層住居専用地域
50％
100％
準防火地域
最高高さ10m第一種高度地区，最低敷地面積70㎡</td></tr>
<tr><td>区分境界
都市計画区分
用途地域
建蔽率
容積率
防火規制
その他の規制</td><td>③ 井の頭通り計画決定線端から30m以内かつ北西側区道端から20m以内
市街化区域
近隣商業地域
80％
300％
防火地域
第三種高度地区</td><td>④ 井の頭通り計画決定線端から30m以内かつ北西側区道端から20m以東
市街化区域
準住居地域
60％
300％
防火地域
第二種高度地区，最低敷地面積60㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3">①～④区域共通の規制
日影規制区域，練馬区景観計画区域</td></tr>
</table>

画地条件	地積	612.61㎡（土地の符号1）
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約16m，奥行約34m
	地勢	前面道路よりやや高台，地勢はほぼ平坦
	その他	特になし
接面道路状況等	北西側幅員約8m区道（建築基準法第42条1項1号）に接する中間画地である。	
土地の利用状況等	物件1を含む一棟の建物敷地等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。	
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	122297分の2523
特記事項	特になし	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	XEBEC高井戸	
建物の用途	共同住宅（総戸数39戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成24年5月17日新築 約14年 約36年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建・延床面積1,548.45㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼，天然石等 タイル貼等
設備等	集合郵便受，エレベーター，オートロック，宅配ロッカー，共用施設等あり。	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	XEBEC高井戸管理組合 株式会社合人社計画研究所 管理会社による管理
管理の状況	普通	
特記事項	特になし	

（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（203号室） 主要開口部の方位：南東	
床面積	専有面積	23.11㎡
	共用部分を含む現況床面積	31.75㎡
間取り	１Ｋ	
バルコニー等	南東向き約３㎡あり	
仕様	天井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング等
	内壁	ビニールクロス貼等
	設備	キッチン，バス，トイレ等
	その他	なし
保守管理の状態	普通である。特に汚損箇所等は見当たらなかった。	
管理費等	管理費	5,500円（月額） （令和８年９月30日現在，以下同じ）
	修繕積立金	2,500円（月額）
	滞納額	106,840円（令和７年９月分～令和８年10月分）
	遅延損害金	9,607円（年利18％）
	その他	滞納額は督促費用を含む
専有部分の利用状況等	占有者が次の転々借権により居宅として使用，占有している。 （1）賃貸借契約の内容は次の通りである。 占有権原：賃借権　占有開始：令和２年２月27日 契約期間：令和８年２月27日から令和10年２月26日まで 月額賃料：87,100円　敷金：なし （2）転借契約の内容は次の通りである。 占有権原：転借権　占有開始：平成24年８月23日 契約期間：令和７年７月27日から令和９年７月26日まで 月額賃料：89,100円　敷金：なし	

	(3) 転々借契約の内容は次の通りである。 占有権原：転借権　　占有開始：令和8年7月11日 契約期間：令和8年7月11日から令和10年7月10日まで 月額賃料：99,000円 共益費月額：15,000円 敷金：99,000円
特　記　事　項	特になし

第５　評価額算出の過程

本件は都市型の区分所有建物であり，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	× 31.75	× 0.58	= 7,640,000

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14年，経済的残存耐用年数約36年，観察減価率20％（保守管理の状況を考慮した）

・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 ＝ 36年÷（14年＋36年）×（1-0.20）＝0.58（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

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 (㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円／㎡) ア	個別格差 イ	ウ	エ	オ	カ
1,100,000	× 1.00	× 612.61	× 1.0	× 2523／122297	= 13,900,000

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 杉並 5-15

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

1,000,000 円／㎡ × 114／100 × 100／100 × 100／104 = 1,100,000 円／㎡

(上三桁未満四捨五入)

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：特になし

地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域と比較して，地域要因等はやや優れている。

イ 個別格差：特になし

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし

オ 敷地権の割合：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
(7,640,000	＋13,900,000)	× 1.10	× 1.00	× 1.00	＝ 23,690,000

ア 建物価格：9 頁①エ

イ 敷地権価格：前記②カ

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

エ 個別格差：階層別補正…1.00（対象 2 階） 位置別等修正…1.00(特になし)

その他…1.00(特になし)

相乗積 1.00×1.00×1.00＝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。

《ＤＣＦ法による価格査定表》

３年間の有効純収益現価の合計	正味復帰価格の現価					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※1	複利現価率※2	正味復帰価格の現価	
			イ÷ウ×（1－0.03）	（4.0％）	エ×オ	ア＋カ＝キ
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
2,927,765　円 （10.7　％）	1,164,500　円	4.1　％	27,550,366　円	0.8890	24,492,275　円 （89.3　％）	27,420,000　円 （100　％）

※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

$$1 \div (1 + 4.0\%)^3 = 0.8890 \quad \text{(小数第５位を四捨五入)}$$

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　試算価格の調整

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

本件においては，周辺地域における類似規模の類似マンション等の売買事例・売り希望事例等を総合的に考慮して，下記の通り，積算価格と収益価格を考慮して，端数処理の上，調整後の価格とした。

① 積　算　価　格	23,690,000 円
② 収　益　価　格	27,420,000 円
③ 調整後の価格	25,560,000 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	その他の控除（円） オ	評価額（円） カ
25,560,000	×1.00	×0.80	×1.00		=20,450,000

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減価を行った。本件の場合は競売市場修正に含めて考慮した。

オ　その他の控除（敷金等）：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。

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

地価公示価格（杉並 5－15）
所　　在：杉並区高井戸西二丁目 2140 番 5 外
住 居 表 示：高井戸西 2-10-9
価　　格：1,000,000 円/㎡
位　　置：京王井の頭線「富士見ヶ丘」駅より道路距離約 100m
価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日
地　　積：127 ㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 街 路：西側幅員約 6.3m区道に接する中間画地
用途指定等：近隣商業地域（建蔽率 80%，容積率 300%），準防火地域
地域の概要：小規模な小売店舗が建ち並ぶ近隣商業地域

第７　附属資料

位置図
公図写
建物図面・各階平面図写（法務局備付の A3 を A4 へ縮小したもの）

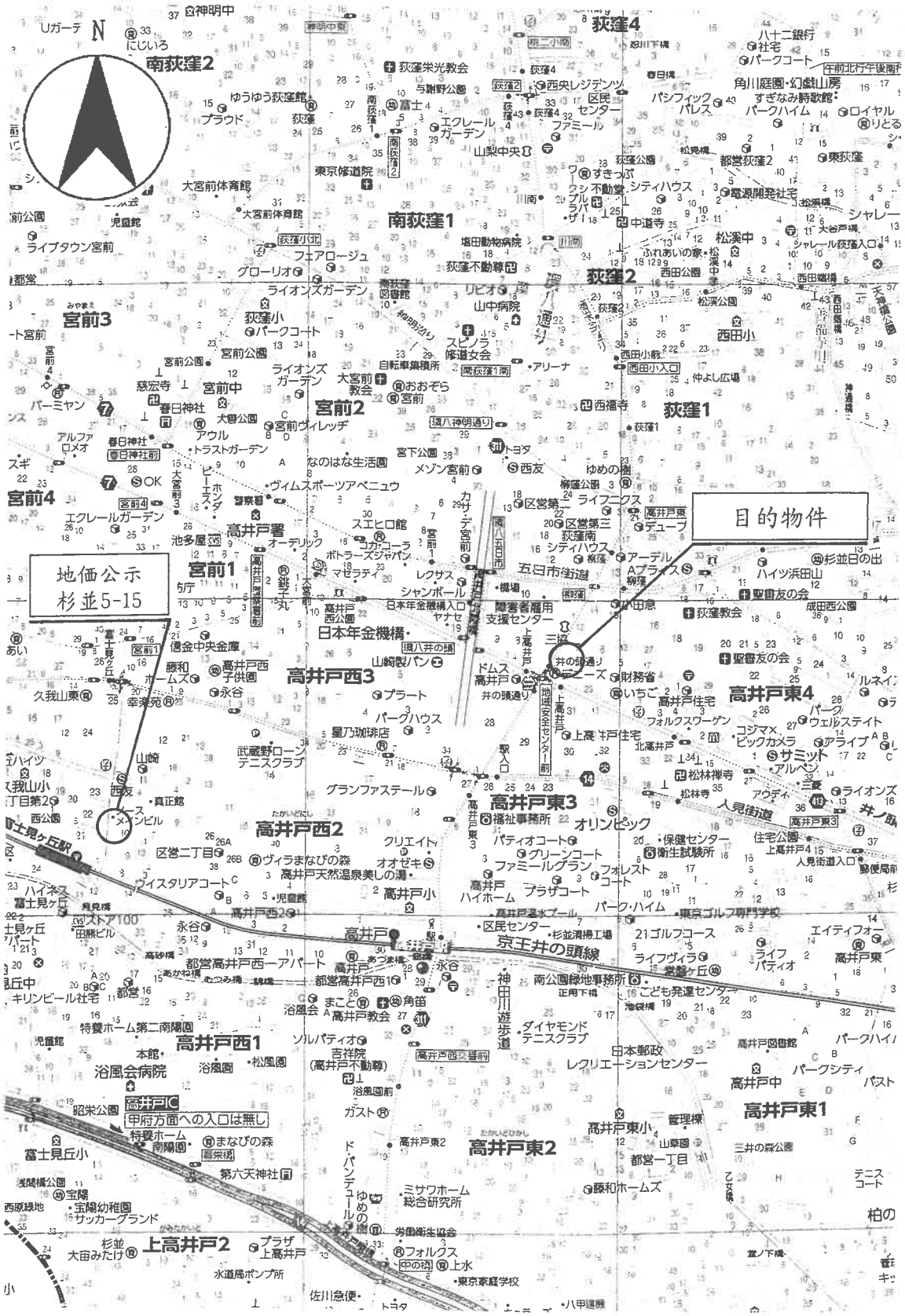
以　上

令和８年１０月２７日

評価人 不動産鑑定士

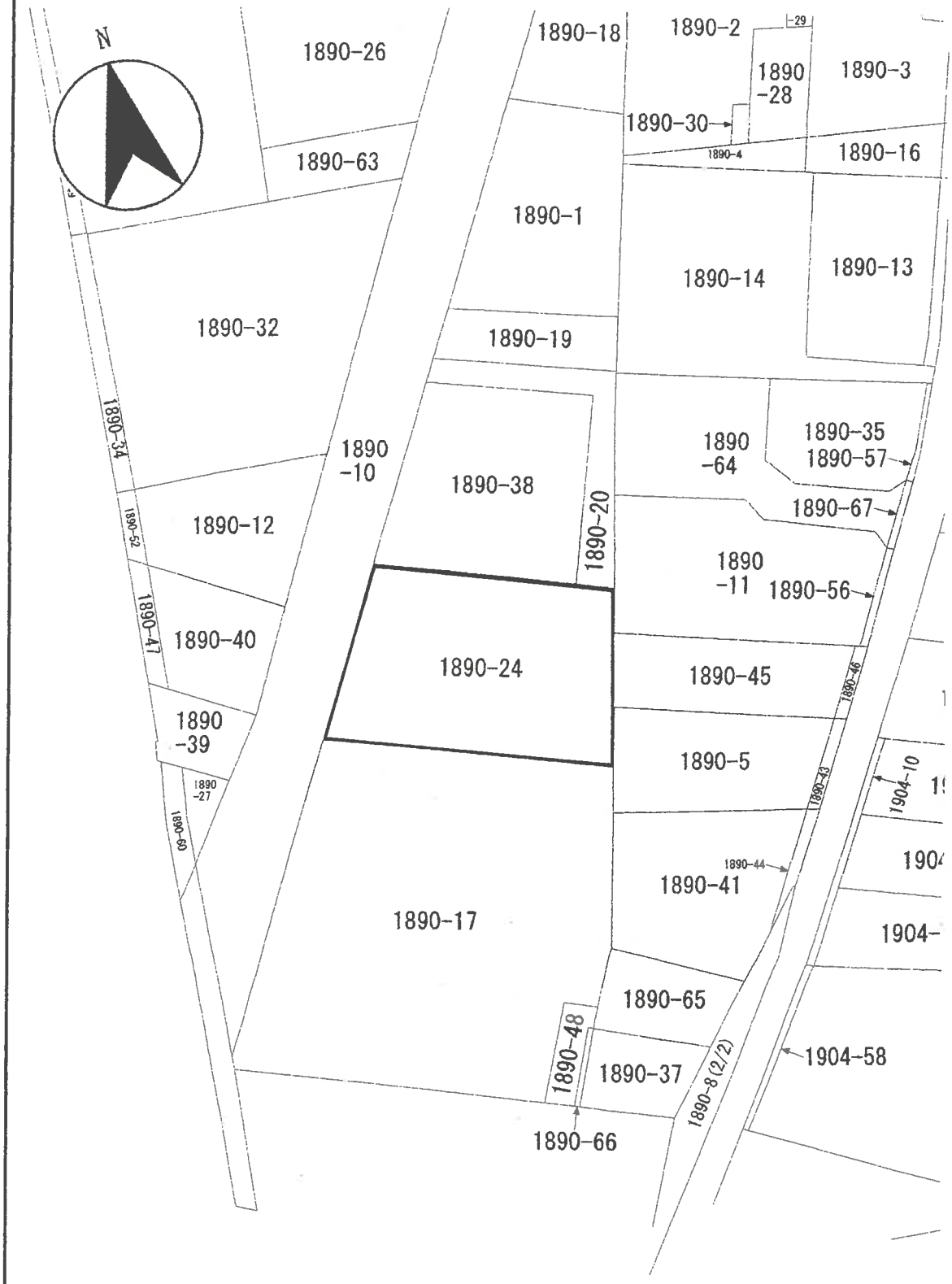
曽我　一郎

位　置　図



昭文社　東京都区分地図　『杉並区』2021年8月5版7刷　1：12,000

公　図　写


N
1890-26
1890-63
1890-32
1890-34
1890-52
1890-47
1890-40
1890-39
1890-27
1890-69
1890-12
1890-10
1890-18
1890-2
29
1890-28
1890-3
1890-30
1890-4
1890-16
1890-1
1890-14
1890-13
1890-19
1890-38
1890-20
1890-64
1890-35
1890-57
1890-67
1890-11
1890-56
1890-24
1890-45
1890-46
1890-5
1890-43
1904-10
1890-44
1890-41
1890-17
1890-65
1890-48
1890-37
1890-8(2/2)
1904-58
1890-66

1：600

登記年月日：平成24年5月28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。
（東京法務局杉並出張所管轄）
令和8年6月17日　大阪法務局

登記官

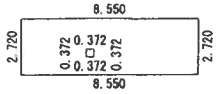
203

各階平面図

家屋番号	高井戸東4丁目 1890番24の203
建物の所在	杉並区高井戸東4丁目1890番地24

建物図面

各階平面図　単位m　2階部分

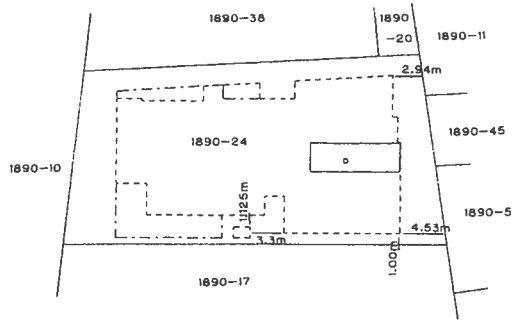


求積表

8.550 ×	2.720	=	23.256000
−0.372 ×	0.372	=	−0.138384
合計			23.117616

床面積　23.11 ㎡

建物図面
建物の存する部分2階



作成者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

[redacted]

地図整理番号：M53291