

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 6年 5月 1日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 門 田 裕

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 6年 5月16日 午前 9時00分から 令和 6年 5月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月29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 6年 6月 6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 6年 5月30日 午前 9時20分から 令和 6年 6月 3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 6年 5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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	19,930,000 15,944,000		3,986,000	61,066	13,085
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 練馬区貫井二丁目948番地2

建物の名称 グリーンキャピタル富士見台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 貫井二丁目948番2の205

建物の名称 205

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 56.34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 練馬区貫井二丁目948番2

地 目 宅地

地 積 879.59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 156339分の6045



物 件 明 細 書

令和 6年 3月12日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 門 田 裕

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】

Dが占有している。同人の占有開始時の占有権原は使用借権と認められ、その後、設定された賃借権は差押えに後れる。

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掲載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 練馬区貫井二丁目948番地2

建物の名称 グリーンキャピタル富士見台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 貫井二丁目948番2の205

建物の名称 205

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 56.34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 練馬区貫井二丁目948番2

地 目 宅地

地 積 879.59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 156339分の6045



令和5年(ヌ)第353号
令和6年1月22日受理
令和6年2月26日提出
(評価人：在間浩二)

現況調査報告書

東京地方裁判所

執行官 天野 雅 裕

(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 練馬区貫井二丁目948番地2

建物の名称 グリーンキャピタル富士見台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 貫井二丁目948番2の205

建物の名称 205

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 56.34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 練馬区貫井二丁目948番2

地 目 宅地

地 積 879.59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 156339分の6045



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都練馬区貫井二丁目16番28-205号 グリーンキャピタル富士見台	
建物	物件 1	
種類・構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅・事務所として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 11,010円 修繕積立金 8,010円 組合費 200円 円 円	令和 6年 1月 22日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計 76,880円 令和 5年 10月分～令和 6年 1月分 <input type="checkbox"/> 遅延損害金(年%)計 , 円 <input type="checkbox"/> 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	(株)ケイエヌ・マネージメント	
その他の事項		
敷地権	符号 1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号 1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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、「■」の箇所記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> D
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■D (占有者) ■A (債務者・前所有者)) の陳述/■提示文書 (回答書等) の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 4 年 5 月 1 1 日 頃
最初の契約等	契約日 令和 6 年 2 月 1 日
	期間 令和 6 年 2 月 1 日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8 年 1 月 3 1 日まで 2 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 88,000 円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官意見」のとおり
<p>当初の貸主はDの夫である債務者(当時の所有者)Aであったが、令和5年9月13日付けで建物所有権がAから株式会社多摩ゼネラルに移転している。ただし、Aとの間では、契約書は作成されておらず、賃料も一度支払ったのみであるとのことから、実質的には使用借と評価されると思われる。</p> <p>水道供給契約は、元々債務者A名義(令和3年9月15日供給開始)であったところ、令和4年5月11日付けで、供給契約が債務者Aから占有者Dへ名義変更された。</p> <p>株式会社多摩ゼネラルとの間の契約では、当初の6ヶ月間は、賃貸人の厚意で契約を猶予してもらい、令和6年2月1日に契約し、2月より賃料支払いが生じているとのことである。</p>	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (前件事件担当者)	<p>1. 私は、令和5年(ケ)第107号で本件物件につき競売申立をした大東京信用組合の担当者です。</p> <p>2. 上記事件は、開札日直前に支払いがあり、取り下げをしましたが、その際の事務手続きがすべて完了して、当該事件の債務者であり当時の所有者であるAと現在の所有者である株式会社多摩ゼネラルの担当者が当方へ一緒に来た際に、当方の抵当権抹消に必要な書類は渡してありますが、抵当権抹消登記手続きはされていないようです。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年1月22日電話聴取)</p>
■ C (管理会社担当者)	<p>1. 本件建物は、Aから株式会社多摩ゼネラルに所有権が移転していますが、それに伴ってA及びその家族は、本件建物から退去する予定と聞いていましたので、現在は空室となっていると認識しています。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年1月22日電話聴取)</p>
■ A (債務者)	<p>1. 本件建物は、令和5年(ケ)第107号事件の際と同様に、現在も私の妻であるDが、個人経営の事務所として使用しています。</p> <p>2. 令和5年(ケ)第107号事件の際には、私が建物所有者でしたので、私が妻に貸していて、現在は、建物の所有名義が株式会社多摩ゼネラルに変わっていますので、同法人から妻が借りているということです。</p> <p>3. 令和5年(ケ)第107号事件の際には、回答書や賃貸借契約書を送らずにいましたが、今回は送るようにします。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年1月24日電話聴取)</p>
■ D (占有者・賃借人)	<p>1. 私は、債務者Aの妻です。しかし、離婚はしていないものの、関係は断絶しており、Aとは十分な意思疎通はできません。</p> <p>2. Aと株式会社多摩ゼネラルの関係は、遠縁の親類だと聞いています。</p> <p>3. 本件建物をAが所有していた際には、私が事務所として使用し始めるにつき、Aから私が借りる形をとっていたところ、Aは契約書を作るからと言っていたにも関わらず、結局作らず終いで、私からも賃料を一度支払っただけでした。</p> <p>4. 本件建物が株式会社多摩ゼネラルの所有になってからは、同社から私が賃借するかたちとなっていますが、昨年末までは、賃料の支払いを猶予されており、正式な形で賃料が発生したのは、本年2月からです。</p> <p>5. 回答書や契約書写しなどは、株式会社多摩ゼネラルの弁護士の了解を得ないと、執行官に提出することはできません。</p> <p>6. 今現在は、Aとも別居していますので、本件建物は、私の住居兼事務所として使用しています。</p> <p>7. 郵便受けと表札にある表示は、仕事で使用している屋号です。</p> <p>8. キッチン、バスタブ、壁紙などは私が設置したので、退去の際には原状回復として撤去します。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年2月6日面談聴取)</p>

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

執行官の意見

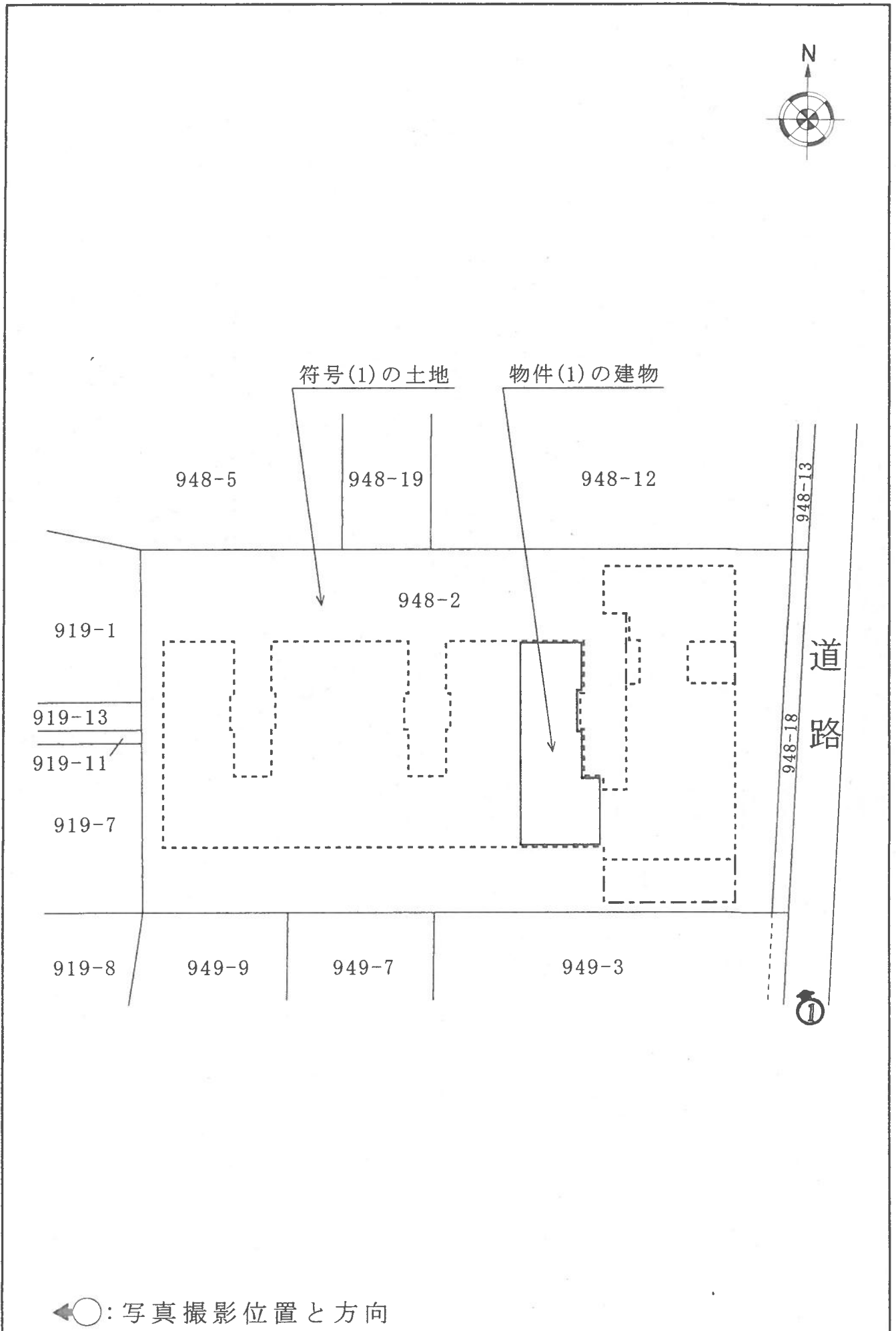
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件マンションの占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件マンション1階集合郵便受け及び玄関表札とも、「Sign Art Interior Design プライム」と表示があり、これは、本物件を対象とした令和5年(ケ)第107号事件における現況調査時と同様であった。
 - ② 初回臨場時には不在であり、郵便受け内にはチラシが6枚程度入っていただけであった。
 - ③ 立入調査日には、占有者Dが在宅していた。
 - ④ ライフラインに関する調査の結果、現在、水道供給契約はD名義となっている。
 - ⑤ 現所有者会社及び占有者Dからは、回答書の提出及び賃貸借契約書写しの提出があった。
 - ⑥ 関係人からは、関係人の陳述等記載の要旨を聴取した。
 - ⑦ 本件マンション室内には、家具や日常生活用品等少なく、その形態から事務所及び一部倉庫として使用されていることが認められた。この状況も、令和5年(ケ)第107号事件における現況調査時と同様であったが、占有者Dは、最近は居宅としても使用していると述べている。
3. 上記現場の状況、前記関係人の陳述、ライフラインに関する調査の結果、提示された回答書・賃貸借契約書写し等から、本件マンションは債務者Aの妻Dが居宅兼事務所として占有しているものと認められ、その占有権原等は3枚目記載のとおりである。
4. 評価人の調査によれば、本件マンション敷地は、東側で区道と接面しているが、西側で接している道路状の部分については、建築基準法上の道路としての扱いではないとのことである。

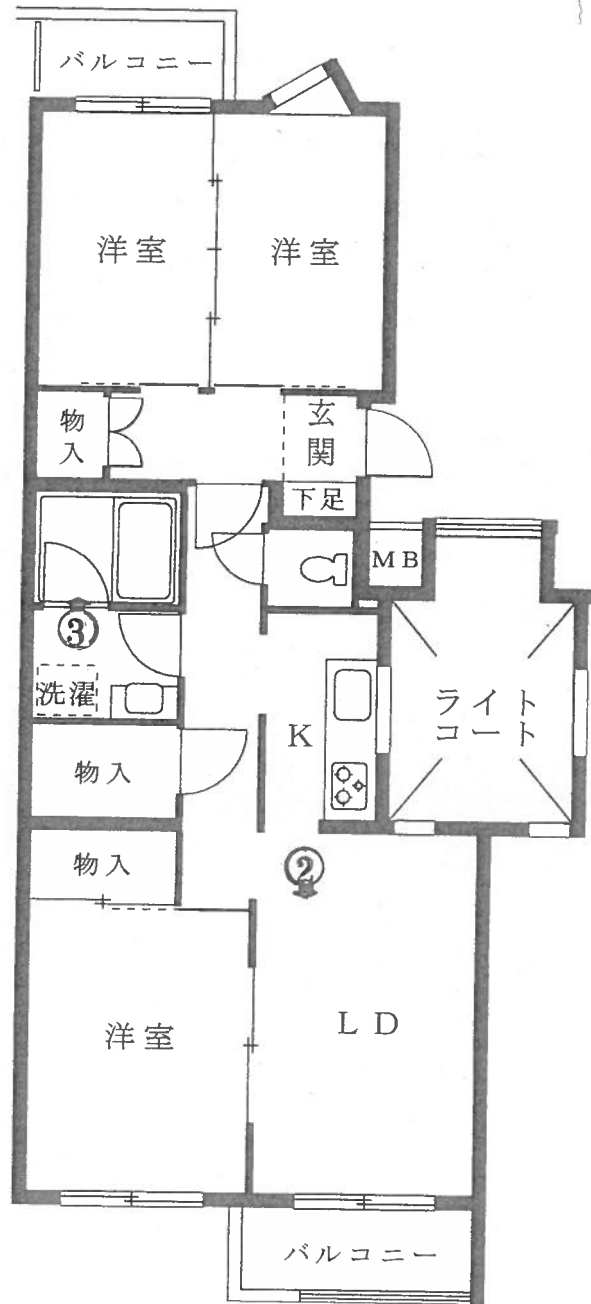
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和6年1月22日	当庁	管理費等に関する照会 (FAX) 管理会社担当者Cから電話聴取
令和6年1月22日	当庁	所有者会社に対し照会 (郵送) ライフラインに関する照会 (郵送)
令和6年1月22日	当庁	大東京信用組合担当者Bから電話聴取
令和6年1月22日 13:35-14:00	物件所在地	物件確認、物件調査 (不在)、占有調査 写真撮影、臨場日時通知書・照会書投函
令和6年1月22日	東京法務局 練馬出張所	法人登記事項証明書取得 不動産登記事項証明書取得
令和6年1月24日	当庁	債務者Aから電話聴取
令和6年1月24日	当庁	所有者会社代表者宛に照会 (郵送) (会社宛のものは宛所に尋ね当たらず返送)
令和6年2月6日 14:45-15:20	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影 間取図作成、評価人同行、Dから面談聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 2月 6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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり





←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 5年(ヌ)第 353号
令和 6年 2月 6日 現地調査
令和 6年 2月 27日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 在間 浩二

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 19,930,000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) 練馬区貫井2-16-28 (マンション名、部屋番号) グリーンキャピタル富士見台、205号室
番号	特記事項		
	特になし		

*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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 練馬区貫井二丁目948番地2

建物の名称 グリーンキャピタル富士見台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 貫井二丁目948番2の205

建物の名称 205

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 56.34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 練馬区貫井二丁目948番2

地 目 宅地

地 積 879.59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 156339分の6045

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	西武池袋線「富士見台」駅の北東方約600m（徒歩約8分） 練馬区貫井2丁目16番街区に位置する。 （距離は道路距離、附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	共同住宅、作業所、一般住宅が混在する住宅地域	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 準防火地域 20m第2種高度地区、敷地面積の最低限度75㎡ 日影規制4h-2.5h/4m
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	879.59㎡（登記記録） ほぼ長方形 間口約23.4m、奥行約38m 南向きの緩傾斜地 特になし
接面道路の状況等	東側で幅員約4.9mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号道路）、西側で幅員約4.0mの舗装私道の終端部分（接面部分は建築基準法外道路）にそれぞれほぼ等高に接面する二方路画地。	
土地の利用状況等	後記一棟の区分所有建物の敷地として利用されている。 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	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり （基本的には前面道路の施設管の有無を基準とする）
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 156,339分の6,045

特記事項	<p>建築確認申請受付台帳記載事項証明書記載の敷地面積は904.78㎡である。</p> <p>西側私道はほぼ全体が建築基準法第42条1項5号道路（位置指定道路）に指定されているが、東側終端部分から約1mは当該指定から除外されているため、符号1の土地との接面部分は建築基準法外道路となる。練馬区水害ハザードマップに浸水想定に記載がある。</p>
------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グリーンキャピタル富士見台	
建物の用途	共同住宅（総戸数29戸）	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和61年9月2日新築（登記記録） 約38年 約12年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造スレート葺4階建 延1,599.43㎡（登記記録）	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 特になし
設備等	管理室、駐輪場、オートロック、ゴミ置場等。	
建物の品等	標準的	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり （株）ケイエヌ・マネージメント 委託管理
管理の状況	標準的	
特記事項	<p>建築時期から見て建築資材にアスベストが含まれている可能性がある。</p> <p>建築確認申請受付台帳記載事項証明書には昭和61年1月17日確認済証交付（第2245号）、昭和61年9月9日検査済証交付と記載されている。</p>	

(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階に位置する中間住戸（主たる開口部は南向き）	
床面積	専有面積	56.34㎡（登記記録）
	共用部分を含む 現況床面積	61.71㎡
間取り	3LDK	
バルコニー等	南向き、北向き	
仕様	天井 床 内設 その他	ビニールクロス等 クッションフロア等 ビニールクロス等 キッチン、ユニットバス、トイレ、収納等 特になし
保守管理の状態	標準的（特記事項参照）	
管理費等	管理費 修繕積立金 その他 滞納額 遅延損害金	11,010円/月（令和6年1月22日現在、以下同じ） 8,010円/月 組合費200円/月 76,880円（令和5年10月分～令和6年1月分） 回答書に記載なし
専有部分の 利用状況等	次頁〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特記事項	キッチン、バスタブ、壁紙等は現占有者が設置したので、退去の際には原状回復として撤去するとのことである。 北東側居室は資材置き場として使用されており、照明が壊れている。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸借契約の概要

賃貸人等	借人等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預り金等
(株)多摩 ゼネラル	個人	R4.5.11頃	R6.2.1) R8.1.31	88,000円	なし

借人が住居兼事務所として使用し占有している。

占有開始日における所有者（賃貸人）は借人の夫であるが、賃貸借契約書は作成しておらず、賃料支払は一度しかしていないとのことである。

現所有者（株）多摩ゼネラルとの契約では、当初の6ヶ月間は賃料の支払いを猶予してもらい、令和6年2月1日に契約、2月から賃料支払をしているとのことである。

第5 評価額算出の過程

本件は区分所有建物の専有部分であり、地域の状況からみて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
367,000	× 61.71	× 0.23	= 5,210,000

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価である。

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）を採用した。

ウ 現価率：経過年数約38年、経済的残存耐用年数約12年、保守管理の状態等を考慮した観察減価率5%。
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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &\Rightarrow 12\text{年} \div (38\text{年} + 12\text{年}) \times (1 - 0.05) = 0.23 \quad (\text{小数点第3位を四捨五入}) \end{aligned}$$

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				
412,000	× 1.00	× 879.59	× 1.00	× 6,045 / 156,339	= 14,010,000

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（形状、間口、奥行、規模等）が標準的な中間画地を想定した。

公示地 （練馬-92）

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 433,000 \text{ 円/㎡} & \times & 104.6/100 & \times & 100/100 & \times & 100/110 & = & 412,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：令和5年1月1日から評価日までの推定地価変動率である。

標準化補正：公示地等は標準的画地であり補正は不要と判断した。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域に比べ交通接近条件、街路条件や環境条件が優ること等を考慮した。

イ 個別格差：概ね標準的であり補正は不要と判断した。二方路画地であることについては西側私道の持分を有していないこと、二方路による効用増価の程度が低いことから考慮していない。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：減価は不要と判断した。

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
(5,210,000	+ 14,010,000)	× 1.40	× 0.95	× 1.00	= 25,560,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：同一マンション及び周辺類似のマンションの価格水準等を考慮して補正した。

エ 個別格差：階層別補正…1.00（対象=2階・基準階=2階）

位置別補正…1.00（中間部屋）

その他…0.95（現占有者が退去の際にキッチン、バスタブ、壁紙等を撤去する旨主張していることを考慮）

⇒相乗積 $1.00 \times 1.00 \times 0.95 = 0.95$ （小数第3位を四捨五入）

オ 占有減価修正：減価は不要と判断した。

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）

目的物件は現に賃貸中であるが、賃借権は買受人に対抗できないことを考慮し、評価時点において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、当事者間の契約行為によるものであるもので、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》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ=キ
	4年目の有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
2,335,508 (12.3%)	1,073,360	5.4	19,280,700	0.8663	16,702,900 (87.7%)	= 19,040,000 (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

$$1 \div (1 + 4.9\%)^3 = 0.8663 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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想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想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での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処理を行った。

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。

積算価格は、対象不動産を再調達する場合の費用性に着目して求めた価格であるが、本件においては市場性にも留意して求めたものである。

収益価格は、対象不動産が将来生み出すと予想される収益性に着目した理論的な価格で、投資用不動産の評価では重視される価格である。

積算価格と収益価格には開差が生じた。本件はファミリータイプのマンションであり、自用若しくは転売目的の需要が中心で投資目的の需要は少ないことを考慮して積算価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	25,560,000 円
② 収益価格	19,040,000 円
③ 調整後の価格	24,910,000 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、更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）	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 （敷金等）	評価額（円）
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
24,910,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00		= 19,930,000

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：必要なしと判断した。

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：本件では滞納管理費等相当額が少額のため、滞納管理費等相当額の減価は競売市場修正に含めることとした。

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 (練馬-92)

所 在 : 練馬区貫井2丁目898番5外

住 居 表 示 : 貫井2-16-13

価 格 : 433,000 円/㎡

位 置 : 「富士見台」駅、370m

価 格 時 点 : 令和5年1月1日

地 積 : 374㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北西 8m 区道

用途指定等 : 準工業地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
準防火地域

地 域 の 概 要 : 共同住宅、作業所、一般住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

令和6年2月27日

評価人 不動産鑑定士

在 間 浩 二



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

イ 274-31 ハ 920-1 ヱ 920-9 ト 919-5 リ 948-15 ル 948-9
 274-31 ニ 920-2 ヲ 906-1 チ 948-1 ス 948-17 ッ 948-9
 つづく



地番区域見出
 貫井2丁目

請求部	所在	練馬区貫井二丁目			地番	948番2			
出縮	力尺	1/600	精度区	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項	

表示年月日：2024/02/27

7 949-17
7 386-36

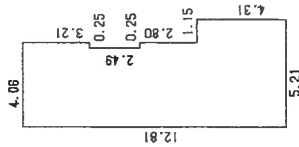
建築士 藤原 九郎 九郎

建築物図面

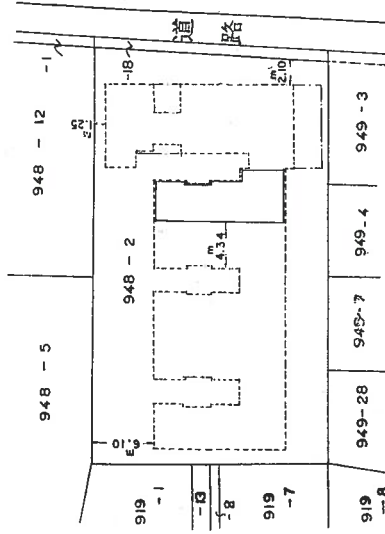
家屋番号
真井二丁目948番地の205

建築物の所在
練馬区真井二丁目948番地2

各階平面図



4.06 X 8.50 =	34.5100
-0.25 X 2.49 =	-0.6225
5.21 X 4.31 =	22.4551
合計	56.3426
床面積	56.34 m ²



建築物番号 205

建築物の存する部分 2階

製作者

9月 8日(作製)

縮尺 1/250

申請人

177465

縮尺 1/500