

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 7年 3月26日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 中 村 勇 太

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 7年 4月10日 午前 9時00分から 令和 7年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月 2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 7年 4月24日 午前 9時20分から 令和 7年 4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 7年 3月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 杉並区高井戸東三丁目
地 番 1961番20
地 目 宅地
地 積 256.94平方メートル
共有者 A 持分124202分の7244

2 所 在 杉並区高井戸東三丁目
地 番 1961番19
地 目 宅地
地 積 38.74平方メートル
共有者 A 持分190分の10

3 (一棟の建物の表示)

所 在 杉並区高井戸東三丁目1961番地20
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
床 面 積
1階 160.52平方メートル
2階 163.86平方メートル
3階 163.86平方メートル
4階 163.86平方メートル
5階 163.86平方メートル
6階 115.04平方メートル
7階 100.76平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高井戸東三丁目1961番20の4
建物の名称 303
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 48.88平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 6年12月25日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 中 村 勇 太

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

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掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 杉並区高井戸東三丁目
地 番 1961番20
地 目 宅地
地 積 256.94平方メートル
共有者 A 持分124202分の7244

2 所 在 杉並区高井戸東三丁目
地 番 1961番19
地 目 宅地
地 積 38.74平方メートル
共有者 A 持分190分の10

3 (一棟の建物の表示)

所 在 杉並区高井戸東三丁目1961番地20
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
床 面 積
1階 160.52平方メートル
2階 163.86平方メートル
3階 163.86平方メートル
4階 163.86平方メートル
5階 163.86平方メートル
6階 115.04平方メートル
7階 100.76平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高井戸東三丁目1961番20の4
建物の名称 303
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 48.88平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第 414号
令和6年11月12日 受理
令和6年12月11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 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 所 在 杉並区高井戸東三丁目
地 番 1961番20
地 目 宅地
地 積 256.94平方メートル
共有者 A 持分124202分の7244

2 所 在 杉並区高井戸東三丁目
地 番 1961番19
地 目 宅地
地 積 38.74平方メートル
共有者 A 持分190分の10

3 (一棟の建物の表示)

所 在 杉並区高井戸東三丁目1961番地20
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
床 面 積 1階 160.52平方メートル
2階 163.86平方メートル
3階 163.86平方メートル
4階 163.86平方メートル
5階 163.86平方メートル
6階 115.04平方メートル
7階 100.76平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高井戸東三丁目1961番20の4
建物の名称 303
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 48.88平方メートル

所有者 A

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3丁目16番24-303号 浜田山ニューハウジング	
建 物	物件3	
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 <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(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)	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 月額は次のとおり 管理費 12,500円 修繕積立金 6,900円	令和6年11月26日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年6月分～令和6年11月分 計 414,800円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 14,371円 (年利6%)
管理費等照会先	株式会社大京アステージ	
その他の事項		
土 地	物件1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 ((物件1、2) <input type="checkbox"/> (物件))	
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"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 	
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、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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3建物は、集合郵便受けが郵便物でいっぱいになっており、ドアポストが封鎖されており、電気の供給が停止している。
室内には家具、動産類等が存在するが、床面に埃が溜まっており、排水管から発せられたと思われる異臭がしており、相当期間使用されていないものと思われる。
- 3 物件3建物の占有状況は所有者あて郵便物の存在及び所有者あてガス使用量通知書の存在並びに現場の状況から、3枚目記載のとおり報告する。

以上

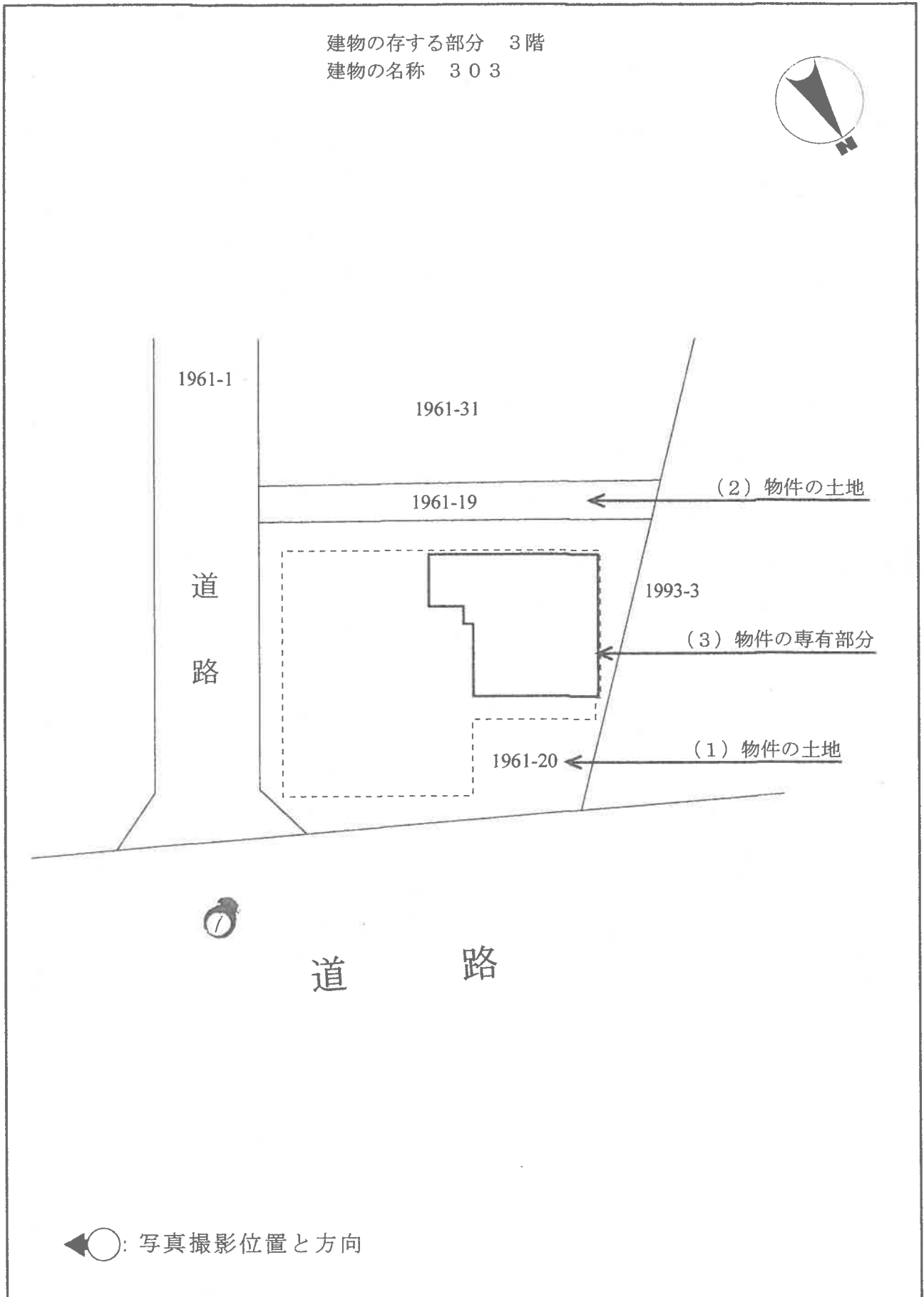
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月21日 14:20-14:40	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和6年11月25日 : - :	当庁 (ファックス)	<input checked="" type="checkbox"/> 管理費に関する調査
令和6年11月29日 14:30-14:50	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人を同行
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月29日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 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)		

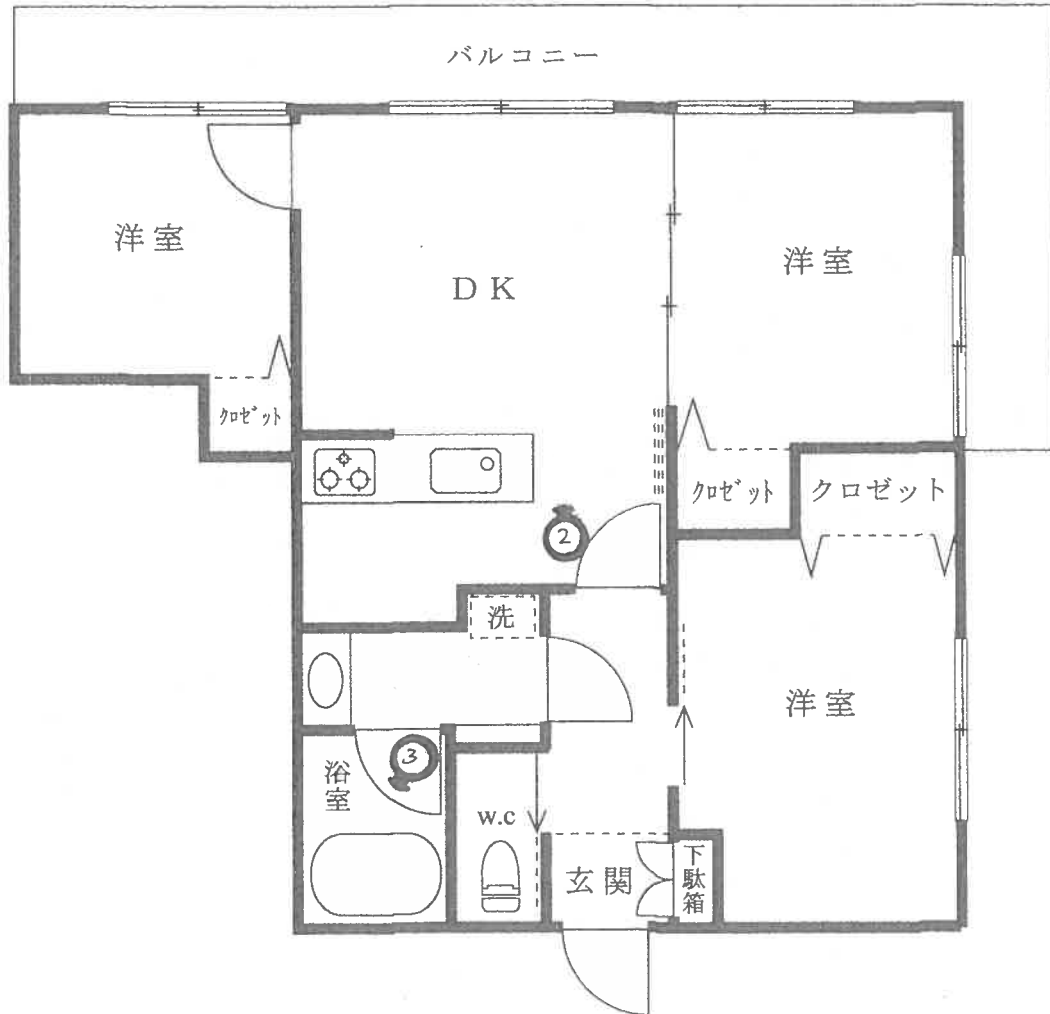
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第414号

建物の存する部分 3階
建物の名称 303





◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 6年(ケ)第 414号
令和 6年11月29日 現地調査
令和 6年12月 3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

一 括 価 格	
金 14,570,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 7,110,000円
物件2 (土地)	金 970,000円
物件3 (建物)	金 6,490,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1・2の内訳価格は物件1のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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		
2			
3			(住居表示) 杉並区高井戸東3-16-24 (マンション名、部屋番号) 浜田山ニューハウジング、303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 所 在 杉並区高井戸東三丁目
地 番 1961番20
地 目 宅地
地 積 256.94平方メートル
共有者 A 持分124202分の7244

2 所 在 杉並区高井戸東三丁目
地 番 1961番19
地 目 宅地
地 積 38.74平方メートル
共有者 A 持分190分の10

3 (一棟の建物の表示)

所 在 杉並区高井戸東三丁目1961番地20
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
床 面 積 1階 160.52平方メートル
2階 163.86平方メートル
3階 163.86平方メートル
4階 163.86平方メートル
5階 163.86平方メートル
6階 115.04平方メートル
7階 100.76平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高井戸東三丁目1961番20の4
建物の名称 303
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 48.88平方メートル

所有者 A

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	京王井の頭線「浜田山」駅の北西方約600m（徒歩約8分） 杉並区高井戸東3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	共同住宅や店舗、事業所等が建ち並ぶ路線商業地域	
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 第二種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 日影規制3h-2h/4m、敷地面積の最低限度60㎡ 第二種高度地区
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	295.68㎡（登記記録） ほぼ台形 北側間口約15.5m、奥行約17.5m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北側で幅員約10.0mの舗装都道、東側で幅員約5.0mの舗装区道（共に建築基準法第42条1項1号道路）にそれぞれほぼ等高に接面する角画地。	
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）
評価対象持分	（物件1）124,202分の7,244 （物件2）190分の10	
特記事項	杉並区水害ハザードマップに浸水想定の記事がある。 目的物件の前面道路は官民境界確定未了である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	浜田山ニューハウジング	
建物の用途	共同住宅（総戸数19戸、うち店舗（調剤薬局）1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46年11月25日新築（登記記録） 約53年 約5年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 延1,031.76㎡（登記記録）	
仕様	外壁 その他	モルタル等 特になし
設備等	エレベーター、駐車場、駐輪場、ゴミ置場等。	
建物の品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり （株）大京アステージ 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>本件建物は旧耐震基準である。管理会社によると、耐震診断及び耐震改修工事は行っていないとのことである。</p> <p>台帳記載事項証明記載の敷地面積は500.55㎡である。本件建物の敷地の一部は建物建築後に分筆されており、現在の都市計画による容積率を超過している可能性が高いことから、再建築に際しては現在と同規模の建物の建築はできないと考えられる。</p> <p>台帳記載事項証明記載の確認済証発行年月日番号は「昭和46年5月20日 第0218号」、検査済証発行年月日番号は「記載なし」となっている。</p> <p>エレベーターの乗降口は2階から7階の各階にあるが、各乗降口は各階フロアから半階下がった階段の踊り場に設置してあるため、エレベーターを使用するには必ず階段を経由しなければならない構造である。</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	3階に位置する角住戸（主たる開口部は南向き）	
床面積	専有面積	48.88㎡（登記記録）
	共用部分を含む 現況床面積	62.64㎡
間取り	3DK	
バルコニー等	南向き、西向き	
仕様	天井 床 内 設 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、塩ビシート等 ビニールクロス等 キッチン、浴室、トイレ、収納等 特になし
保守管理の状態	やや劣る（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	12,500円/月（令和6年11月26日現在、以下同じ） 6,900円/月 特になし 414,800円（令和5年6月分～令和6年11月分） 14,371円（年利6%）
専有部分の 利用状況等	所有者が居宅として利用している。	
特記事項	<p>室内の状況から、過去にリフォームした履歴があると考えられる。 浴室、トイレは異臭がする。</p> <p>南西側居室の天井に一辺が50cm程度の四角形の穴が2ヶ所開いている。表面は半透明のシートで覆われており、穴の中の状態は不明である。</p> <p>管理規約によると、管理組合役員の就任を拒否した区分所有者は、管理協力金として月額3,000円を2年分一括して管理組合に納入しなければならない旨が定められている。本件滞納額には当該管理協力金72,000円が含まれている。</p>	

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 建付地価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
1	822,000	× 1.05	× 256.94	× 1.00	× 7,244 / 124,202	= 12,930,000
2	822,000	× 1.05	× 38.74	× 1.00	× 10 / 190	= 1,760,000

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（杉並5-23）

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 683,000 \text{ 円/㎡} & \times & 108.3/100 & \times & 100/100 & \times & 100/90 & = & 822,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：令和6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街路条件は優るが、交通接近条件は劣ること等を考慮した。

イ 個別格差：角地を考慮した。

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 共有持分：登記記録による。

カ 建付地価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 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。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) エ
3	367,000	× 62.64	× 0.08	= 1,840,000

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53年、経済的残存耐用年数約5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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &\Rightarrow 5\text{年} \div (53\text{年} + 5\text{年}) \times (1 - 0.05) = 0.08 \quad (\text{小数点第3位を四捨五入}) \end{aligned}$$

エ 建物価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2 敷地利用権等価格

物件番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) ウ
1	12,930,000	× 0.40	場所的利益	= 5,170,000
2	1,760,000	× 0.40	場所的利益	= 700,000
合 計				5,870,000

ア 建付地価格：前記1①カ

イ 敷地利用権等割合：売却により法定地上権が成立しないが、場所的利益（収去されない利益）が認められる。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

ウ 敷地利用権等価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

3 積算価格

前記1で求めた基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、さらに価格補正、個別格差修正を行って、下記のとおり積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる 価格（円） ア	敷地利用権等 価格の控除及 び加算（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	価 格 構 成 比 （%） キ
1	(12,930,000	- 5,170,000)	×1.20	×0.97		= 9,030,000	47.0%
2	(1,760,000	- 700,000)	×1.20	×0.97		= 1,230,000	6.4%
3	(1,840,000	+ 5,870,000)	×1.20	×0.97		= 8,970,000	46.6%
積 算 価 格 （ 合 計 ）						19,230,000	100.0%

ア 基礎となる価格：前記1①カ、②エ

イ 敷地利用権等価格：前記2ウ

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…0.99（対象=3階・基準階=4階）

位置別補正…1.03（角部屋）

その他…0.95（室内状況）

⇒相乗積 $0.99 \times 1.03 \times 0.95 = 0.97$ （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。

キ 価 格 構 成 比：各物件の価格割合（小数第2位を四捨五入）

II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、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)
2,587,624 (16.1%)	1,152,100	6.9	16,196,200	0.8302	13,446,100 (83.9%)	= 16,030,000 (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

$$1 \div (1 + 6.4\%)^3 = 0.8302 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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	19,230,000 円
② 収益価格	16,030,000 円
③ 調整後の価格	18,910,000 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。

物件 番号	調整後の 価格(円)	価 格 構 成 比	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	キ
1	18,910,000	47.0%	× 1.00	× 0.80			= 7,110,000
2		6.4%	× 1.00	× 0.80			= 970,000
3		46.6%	× 1.00	× 0.80	× 0.92		= 6,490,000
一 括 価 格 (合 計)							14,570,000

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 価格構成比：積算価格の構成比。前記 I 3キ

ウ 市場性修正：必要なしと判断した。

エ 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。

オ 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額相当額及び確定している遅延損害金の額を考慮した修正を行った。

カ 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。

キ 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5-23)
所 在 : 杉並区宮前4丁目120番9
住 居 表 示 : 宮前4-29-3
価 格 : 683,000 円/㎡
位 置 : 「久我山」駅、1.0km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 220㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南西 15m 都道
用 途 指 定 等 : 準住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 中低層の営業所、共同住宅が多い路線商業地域

第7 附属資料

位置図
公図写
建物図面・各階平面図写

以 上

令和6年12月3日
評価人 不動産鑑定士
在 間 浩 二



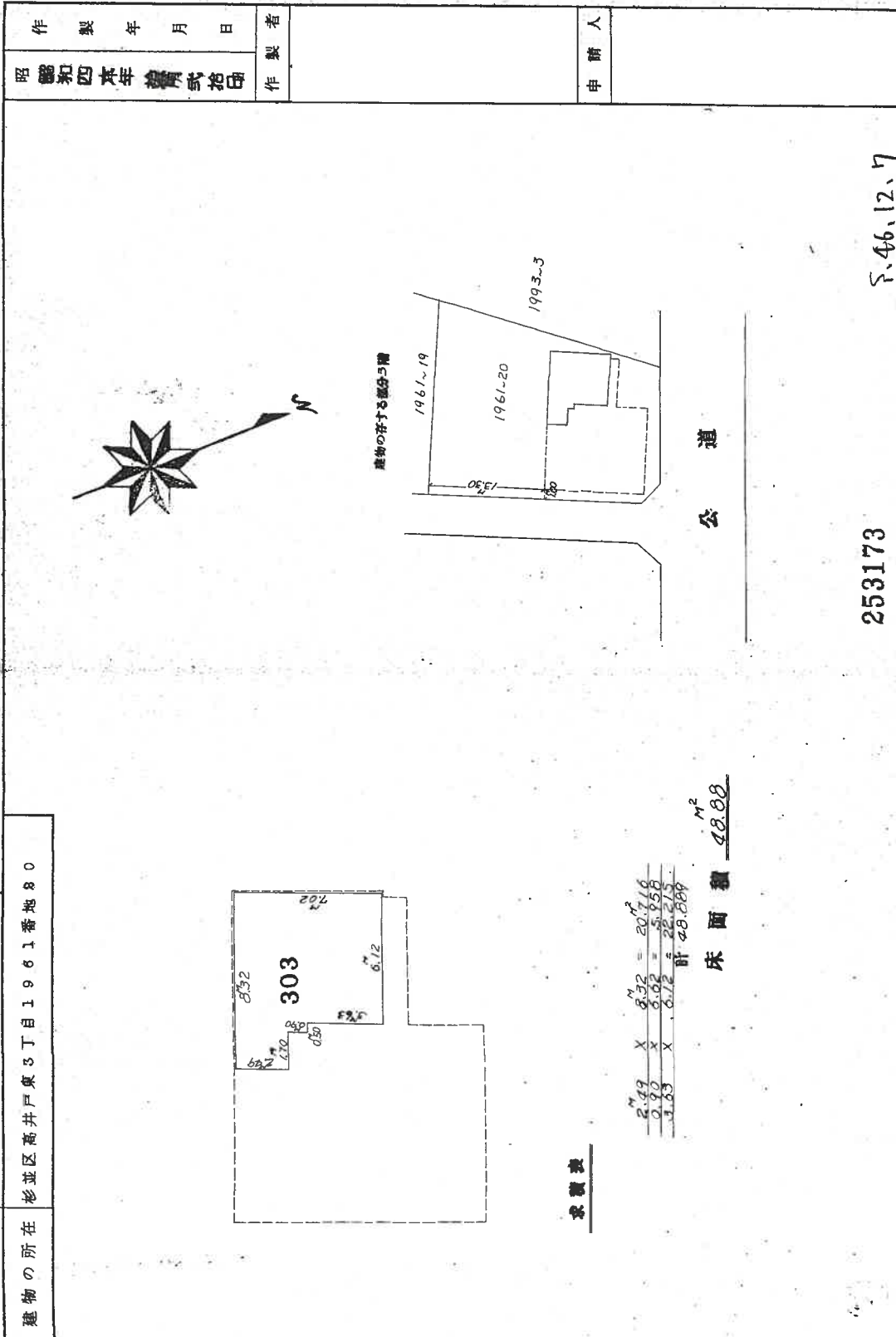
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

登記年月日：昭和46年12月7日

各階平面図

303

家屋番号	高井戸東3丁目1961番20-4
建物の所在	杉並区高井戸東3丁目1961番地80



2.49	X	8.52	=	20.716
0.90	X	6.72	=	5.958
1.23	X	6.72	=	8.215
			計	48.889

床面積 48.88 M²

253173

昭和46年12月7日

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(日 測 量 法 15)