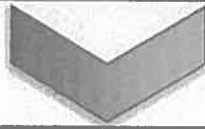


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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

本件は共有持分についての売却です

本件では、本建物の共有持分を競売により取得したとしても、本建物の完全な支配権を得たものではないので、本建物からの占有者の排除やその利用(共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど)については、他の共有者と協議して決めなければなりません。

また、他の共有者が占有している場合又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合に、それらの占有者には引渡命令が発令されない可能性があります。

その意味で、物件明細書の5欄に記載されているとおり、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 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 7 年 5 月 2 9 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 5 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 1 1 日 午前 9 時 3 0 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 7 年 6 月 1 9 日 午前 1 1 時 0 0 分 東京地方裁判所民事第 2 1 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 1 2 日 午前 9 時 2 0 分から 令和 7 年 6 月 1 6 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 5 月 1 4 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 420, 000 1, 136, 000	一括	284, 000	538, 844	115, 466
1	830, 000				
2	590, 000				



物件目録

1 所 在 豊島区北大塚三丁目
 地 番 2574番6
 地 目 宅地
 地 積 433.12平方メートル
 共有者 A 持分360000分の1675

2 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区北大塚三丁目2574番地6
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
 床 面 積
 1階 323.44平方メートル
 2階 339.24平方メートル
 3階 305.57平方メートル
 4階 305.57平方メートル
 5階 305.57平方メートル
 6階 191.16平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北大塚三丁目2574番6の3
 建物の名称 601
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 6階部分 44.96平方メートル
 共有者 A 持分36分の5



物 件 明 細 書

令和 7年 4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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者及び売却対象外の共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

①管理費等の滞納あり。

②本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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、B I Tシステムのお知らせメニューにも登載されています。



物 件 目 録

1 所 在 豊島区北大塚三丁目
 地 番 2 5 7 4 番 6
 地 目 宅地
 地 積 4 3 3 . 1 2 平方メートル
 共有者 A 持分 3 6 0 0 0 0 分の 1 6 7 5

2 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区北大塚三丁目 2 5 7 4 番地 6
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建
 床 面 積
 1 階 3 2 3 . 4 4 平方メートル
 2 階 3 3 9 . 2 4 平方メートル
 3 階 3 0 5 . 5 7 平方メートル
 4 階 3 0 5 . 5 7 平方メートル
 5 階 3 0 5 . 5 7 平方メートル
 6 階 1 9 1 . 1 6 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北大塚三丁目 2 5 7 4 番 6 の 3
 建物の名称 6 0 1
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 6 階部分 4 4 . 9 6 平方メートル
 共有者 A 持分 3 6 分の 5



現況調査補充訂正報告書

東京地方裁判所民事第21部 御中

東京地方裁判所執行官 平 良 栄 一 郎

当庁令和7年（ヌ）第24号事件について、現況調査報告書提出後に下記書類が提出されましたので送付します。

よって、現況調査報告書の3枚目（執行官の意見）を別紙のとおり修正して報告します。

記

提出者 本件建物共有者A

提出書類 貸家契約等に関する回答書

以上

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 令和7年4月3日解錠の上、本件建物内に立ち入ったところ、次に掲げた理由及び現場の状況から、本件建物は、建物共有者らが居宅（空室）として占有しているものと認定した。
 - (1) 建物共有者らから提出された回答書
 - (2) ライフライン調査の結果
 - (3) 室内に建物共有者ら以外の者の占有の徴表となるものが見受けられないこと
- 3 評価人の調査によれば、物件1の土地に北西側及び北東側で接する道路は、いずれも区道で建築基準法42条1項1号道路とのこと。
- 4 以上の調査結果から、2枚目記載のとおり報告する。

以 上

令和 7年 (ヌ) 第 24号
令和 7年 3月 11日受理
令和 7年 4月 7日提出
(評価人 榎本 純)

現 況 調 査 報 告 書

東京地方裁判所
執行官 平 良 栄 一 郎

(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 豊島区北大塚三丁目

地 番 2574番6

地 目 宅地

地 積 433.12平方メートル

共有者 A 持分360000分の1675

2 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区北大塚三丁目2574番地6

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積	1階	323.44平方メートル
	2階	339.24平方メートル
	3階	305.57平方メートル
	4階	305.57平方メートル
	5階	305.57平方メートル
	6階	191.16平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北大塚三丁目2574番6の3

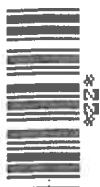
建物の名称 601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 44.96平方メートル

共有者 A 持分36分の5



(2 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 令和7年4月3日解錠の上、本件建物内に立ち入ったところ、次に掲げた理由及び現場の状況から、本件建物は、建物共有者らが居宅（空室）として占有しているものと認定した。
 - (1) 建物共有者（共有者Aを除く）から提出された回答書
 - (2) ライフライン調査の結果
 - (3) 室内に建物共有者ら以外の者の占有の徴表となるものが見受けられないこと
- 3 評価人の調査によれば、物件1の土地に北西側及び北東側で接する道路は、いずれも区道で建築基準法42条1項1号道路とのこと。
- 4 以上の調査結果から、2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
7年3月13日 : - :	当庁 (郵便)	■ ライフライン調査
7年3月25日 13:30-13:45	当庁 (郵便) 物件所在地	■ 建物共有者らに対し占有権原に関する照会書送付 ■ 物件確認 ■ 物件調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 建物使用者に対し通知書及び占有権原に関する照会書差置
7年3月26日 : - :	当庁 (郵便)	■ 管理会社に対し管理費等の照会書送付
7年4月3日 9:40-10:30	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 ■ 評価人同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
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させて臨場した。

■ 令和 7年 4月 3日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

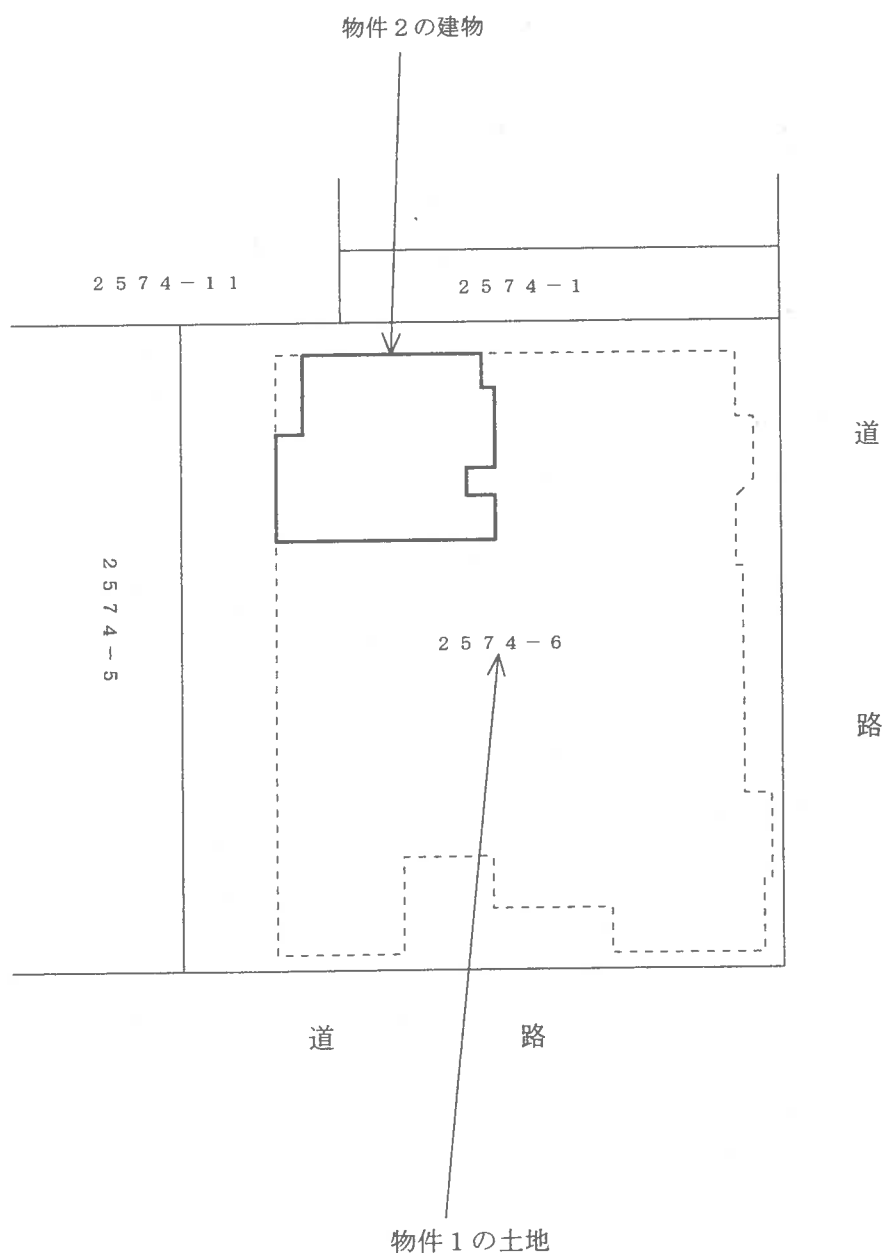
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真3葉添付)

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

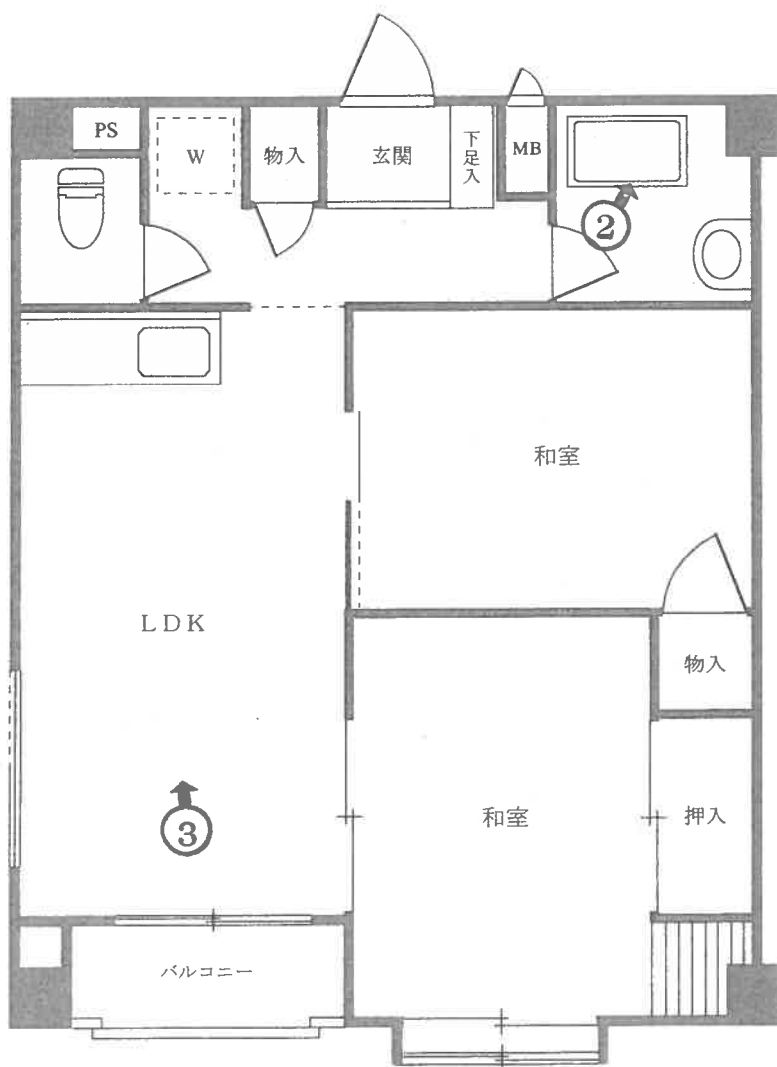
(土地建物位置関係図)

令和7年(ヌ)第24号



写真撮影位置と方向

601



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和 7 年（ヌ）第 24 号
令和 7 年 4 月 3 日 現地調査
令和 7 年 4 月 4 日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 榎本 純

第1 評価額

一括価格	
金 1,420,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 830,000円
物件2（建物）	金 590,000円

- 1 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却（民事執行法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の内訳価格は物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は、当該敷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き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 本件評価は、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			(住居表示) 豊島区北大塚3-27-9 (マンション名、部屋番号) マンション パーク宮仲 601号
番号	特 記 事 項		
	目的物件は、区分所有建物及びその敷地の共有持分である。		

※ 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 豊島区北大塚三丁目

地 番 2574番6

地 目 宅地

地 積 433.12平方メートル

共有者 A 持分360000分の1675

2 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区北大塚三丁目2574番地6

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積	1階	323.44平方メートル
	2階	339.24平方メートル
	3階	305.57平方メートル
	4階	305.57平方メートル
	5階	305.57平方メートル
	6階	191.16平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北大塚三丁目2574番6の3

建物の名称 601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 44.96平方メートル

共有者 A 持分36分の5

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（物件1）

位 置 ・ 交 通	都電荒川線「巣鴨新田」駅の西方 道路距離約340m（徒歩約5分）、J R 山手線「大塚」駅の北西方 道路距離約560m（徒歩約7分）、豊島区北大塚3丁目27番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	中高層の店舗兼共同住宅、低層店舗兼居宅等が建ち並ぶ商業地域	
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 近隣商業地域 80% (指定) 400% (指定) 防火地域 第3種高度地区等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	433.12㎡ (登記面積) ほぼ正方形 北西側間口約20m× 奥行約20m やや北東傾斜 特になし
接面道路の状況等	北西側で現況幅員約11m区道（建築基準法第42条1項1号該当）に、北東側で現況幅員約8m区道（建築基準法第42条1項1号該当）に、接面する角地である。	
土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地等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 (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 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
評 価 対 象 持 分	所有権 30,000 分の 1,005 ※左記の持分は一室全体に係る持分である。	
特 記 事 項	・ 目的物件に係る敷地の共有持分は、上記の一室全体に係る共有持分30,000分の1,005に、建物共有持分36分の5を乗じた360,000分の1,675である。 ・ 地積測量図等がないために、地積の詳細は不明である。 ・ 周辺には東京都環境確保条例の工場がみられる。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	マンション パーク宮仲	
建物の用途	共同住宅・店舗（総戸数26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	昭和52年1月5日新築 約48年 約2年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 延床面積 1,770.55㎡（登記記載）	
仕様	外壁 その他	タイル貼り等 なし
設備等	エレベーター、集合郵便受、駐車場等	
建物の品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合 管理形態	あり 自主管理
管理の状況	やや劣る	
特記事項	築年から旧耐震基準で建てられた建物であるとみられる。	

(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	6階部分 (601号) ・ 角部屋 主要開口部の方位： 南東・南西向き	
床 面 積	専 有 面 積	44.96㎡
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	60.46㎡
間 取 り	2LDK	
バルコニー等	南東側にバルコニーあり。	
仕 様	天 井 床 壁 内 設 備	ビニールクロス、化粧板張り等 カーペット、畳等 ビニールクロス等 キッチン、トイレ・浴室、物入等
保守管理の状態	劣る	
管 理 費 等	管 理 費	10,000 円 (月額) (令和7年4月2日現在、以下同じ)
	修 繕 積 立 金	5,000 円 (月額)
	滞 納 額 等	120,000 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が占有している (空家)。	
特 記 事 項	・ 目的物件は、共有持分36分の5である。 ・ 築後相当年数を経ているが、室内のリフォーム等は近年行われていない模様で、傷、汚れ等がみられた。今後、相当のリフォームが必要とみられる。	

第5 評価額算出の過程

目的物件はファミリータイプのマンションの一室のうちの共有持分であるが、買受人が収益用不動産として保有することも社会的・経済的観点から想定されるため、本件では一室全体の積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整し、さらに共有持分を乗じて得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

I 積算価格の試算

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、下記のとおり積算価格を求めた。

1 基礎となる価格（一室全体）

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 (㎡)	建付 減価	共有持分	建付地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差				
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1	993,000	× 1.03	× 433.12	× 1.00	1,005 / 30,000	= 14,840,000

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）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定している。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示} & & \text{豊島5-2} & & & & \\
 (\text{公示価格等}) & & (\text{時点修正}) & & (\text{標準化補正}) & & (\text{地域格差}) & & (\text{規準価格}) \\
 1,030,000 \text{ 円/㎡} & \times & 103 / 100 & \times & 100 / 98 & \times & 100 / 109 & = & 993,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入})
 \end{array}$$

時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：公示地等は、台形であること等を考慮した。

地域格差：公示地等の地域は対象地域に比して、交通・接近条件、街路条件、環境的条件等で優ること等を総合的に考慮。

イ 個別格差：角地であること等を考慮し、判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：必要ないものと判定した。

オ 共有持分：登記記載による。

カ 建付地価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

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、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
2	327,000	× 60.46	× 0.02	= 400,000

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 48年、 経済的残存耐用年数約2年、 観察減価率 50%（建物の現状、築年等を考慮）
- ・ 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＝ 2年 ÷（48年 ＋ 2年） ×（1－ 0.50）＝0.02（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	14,840,000	× 0.40	場所的利益	= 5,940,000

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処理を行った。

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、個別格差を施して、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	(14,840,000)	-5,940,000)	× 1.4	× 1.06		= 13,210,000	58.4
2	(400,000)	+5,940,000)	× 1.4	× 1.06	× 1.0	= 9,410,000	41.6
合 計						22,620,000	100

ア 基礎となる価格：前記1①カ及び②エ

イ 敷地利用権等価格：前記2ウ

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺類似のマンション取引水準を斟酌して判定した。

エ 個別格差：

階層別補正	・ ・ ・ ・ ・	1.03	(3階=1.00)
位置別等修正	・ ・ ・ ・ ・	1.03	開口部方位、角部屋等を総合的に判断した。
その他	・ ・ ・ ・ ・	1.00	不要と判定した。
相乗積	1.03 × 1.03 × 1.00	= 1.06	(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。

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（一室全体）

目的物件は、賃貸に供されてはいないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、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通り求めた。

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 of 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	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 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 2,208,483 (14.8 %)	円 1,138,400	% 7.1	円 15,552,789	0.8186	円 12,731,513 (85.2 %)	円 14,940,000 (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

$$1 \div (1 + 6.9\%)^3 = 0.8186 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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処理を行った。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整（一室全体）

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

両試算価格には開差が生じたが、本件はファミリータイプのマンションであるので積算価格を重視し、収益価格を参考とすることを相当と判断して、調整後の価格を以下のとおり評定した。

①積算価格	22,620,000 円
②収益価格	14,940,000 円
③調整後の価格	21,100,000 円

2 評価額の判定（目的物件・共有持分）

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。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価格構 成比 (%) イ	共有 持分 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	滞納管理費 等相当額 の減価 カ	その他の 控除 (敷金等) (円) キ	評価額 (円) ク
1	21,100,000	58.4	5 / 36	× 0.7	× 0.8	×0.87		= 830,000
2		41.6	5 / 36	× 0.7	× 0.8	×0.87		= 590,000
一 括 価 格 (合 計)								1,420,000

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 共有持分：目的物件の共有持分（建物登記簿）。

※最終的な土地に係る共有持分は、一室全体に係る1005/30000に建物共有持分5/36を乗じた1675/360000となる。

エ 市場性修正：共有持分であることを考慮した。

オ 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。

カ 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予想滞納相当額を考慮した修正を行った。

キ その他の控除（敷金等）：なし。

ク 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

地価公示価格 「 豊島5-2 」
所 在 : 豊島区北大塚3丁目30番11
価 格 : 1,030,000 円/㎡
位 置 : 「大塚」駅、道路距離480mに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 195㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東 20m 都道
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域、建蔽率80%、容積率400%、防火地域等
地 域 の 概 要 : 中高層の店舗兼事務所、共同住宅が多い商業地域

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7年4月4日
評価人 不動産鑑定士
榎本 純

位置図

目的物件

公示地

※A3をA4に縮小しています(抜粋)

登記年月日：昭和52年1月21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。
(東京法務局豊島出張所管轄)
令和7年1月30日 東京法務局

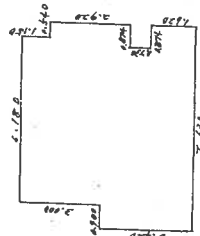
登記官

※A3をA4に縮小しています

建物各階平面図

家屋番号	2574~6~3
建物の所在	豊島区北大塚3丁目2574番地6

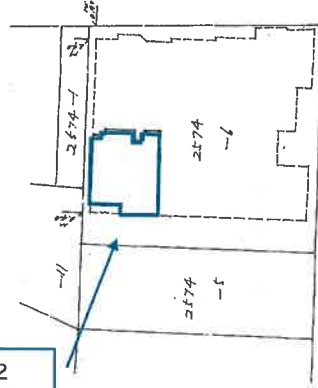
各階平面図



建物平面図

建物の存する部分6階

物件2



床面積 44.96

284691

縮尺 1/200, 1/500

552.1.21