

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 7 月 30 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 出 崎 恵

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 8 月 1 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 8 月 2 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 8 月 2 7 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 9 月 4 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 8 月 2 8 日 午前 9 時 2 0 分から 令和 7 年 9 月 1 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 7 月 3 0 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	32,400,000 25,920,000		6,480,000	36,306	7,779

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在	豊島区東池袋三丁目 3 2 7 7 番地 2 0 1	
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 3 階付 1 2 階建	
床 面 積	1 階	5 7 8 1. 9 5 平方メートル
	2 階	5 7 9 4. 9 0 平方メートル
	3 階	6 4 5 2. 1 6 平方メートル
	4 階	5 9 2 3. 7 0 平方メートル
	5 階	4 3 3 1. 3 0 平方メートル
	6 階	5 5 8 9. 6 0 平方メートル
	7 階	4 5 4 7. 8 1 平方メートル
	8 階	2 0 8 2. 8 2 平方メートル
	9 階	2 0 8 2. 8 2 平方メートル
	1 0 階	2 0 8 2. 8 2 平方メートル
	1 1 階	2 0 8 2. 8 2 平方メートル
	1 2 階	2 0 8 2. 8 2 平方メートル
	地下 1 階	9 3 3 1. 7 4 平方メートル
	地下 2 階	9 3 0 0. 2 9 平方メートル
	地下 3 階	9 2 8 3. 4 4 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	東池袋三丁目 3 2 7 7 番 2 0 1 の 7 5	
建物の名称	1 2 2 9	
種 類	居宅	
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
床 面 積	1 2 階部分	5 7. 4 0 平方メートル
共有者	A	持分 3 分の 1
共有者	B	持分 3 分の 1
共有者	C	持分 3 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 25 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 出 崎 恵

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】

本件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 1】

本件区分所有建物を含む 1 棟の建物のために、その敷地 (①地番 3 2 7 7 番 2 0 1, 地積 8 1 6 2. 3 8 平方メートル, ②地番 3 2 7 7 番 2 0 2, 地積 1 3 2 0. 6 0 平方メートル, ③地番 3 2 7 7 番 2 0 3, 地積 4 6. 7 3 平方メートル, ①ないし③いずれも所有者株式会社サンシャインシティ) につき借地権 (賃借権) が存する。ただし、本件区分所有建物につき、上記借地権 (賃借権) は他の区分所有者と準共有である。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在	豊島区東池袋三丁目3277番地201		
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付12階建		
床 面 積	1階	5781.95	平方メートル
	2階	5794.90	平方メートル
	3階	6452.16	平方メートル
	4階	5923.70	平方メートル
	5階	4331.30	平方メートル
	6階	5589.60	平方メートル
	7階	4547.81	平方メートル
	8階	2082.82	平方メートル
	9階	2082.82	平方メートル
	10階	2082.82	平方メートル
	11階	2082.82	平方メートル
	12階	2082.82	平方メートル
	地下1階	9331.74	平方メートル
	地下2階	9300.29	平方メートル
	地下3階	9283.44	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	東池袋三丁目3277番201の75		
建物の名称	1229		
種 類	居宅		
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
床 面 積	12階部分	57.40	平方メートル
共有者	A	持分3分の1	
共有者	B	持分3分の1	
共有者	C	持分3分の1	

令和 6 年（ケ）第 6 6 1 号
令和 7 年 6 月 6 日受理
令和 7 年 6 月 1 8 日提出
（評価人 _____ ）

追 加 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 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区東池袋三丁目3277番地201

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付12階建

床 面 積

1階	5781.95平方メートル
2階	5794.90平方メートル
3階	6452.16平方メートル
4階	5923.70平方メートル
5階	4331.30平方メートル
6階	5589.60平方メートル
7階	4547.81平方メートル
8階	2082.82平方メートル
9階	2082.82平方メートル
10階	2082.82平方メートル
11階	2082.82平方メートル
12階	2082.82平方メートル
地下1階	9331.74平方メートル
地下2階	9300.29平方メートル
地下3階	9283.44平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東池袋三丁目3277番201の75

建物の名称 1229

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 57.40平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



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6月12日解錠の上、再度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、令和7年6月12日現在としては、建物共有者らが住居（空室）として占有しているものと認定した。
 - (1) 集合郵便受けの投函口がテープで閉じられていること
 - (2) ライフライン（電気）が停止されていること
 - (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 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6月12日 12:05-13:15	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
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
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 6月12日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

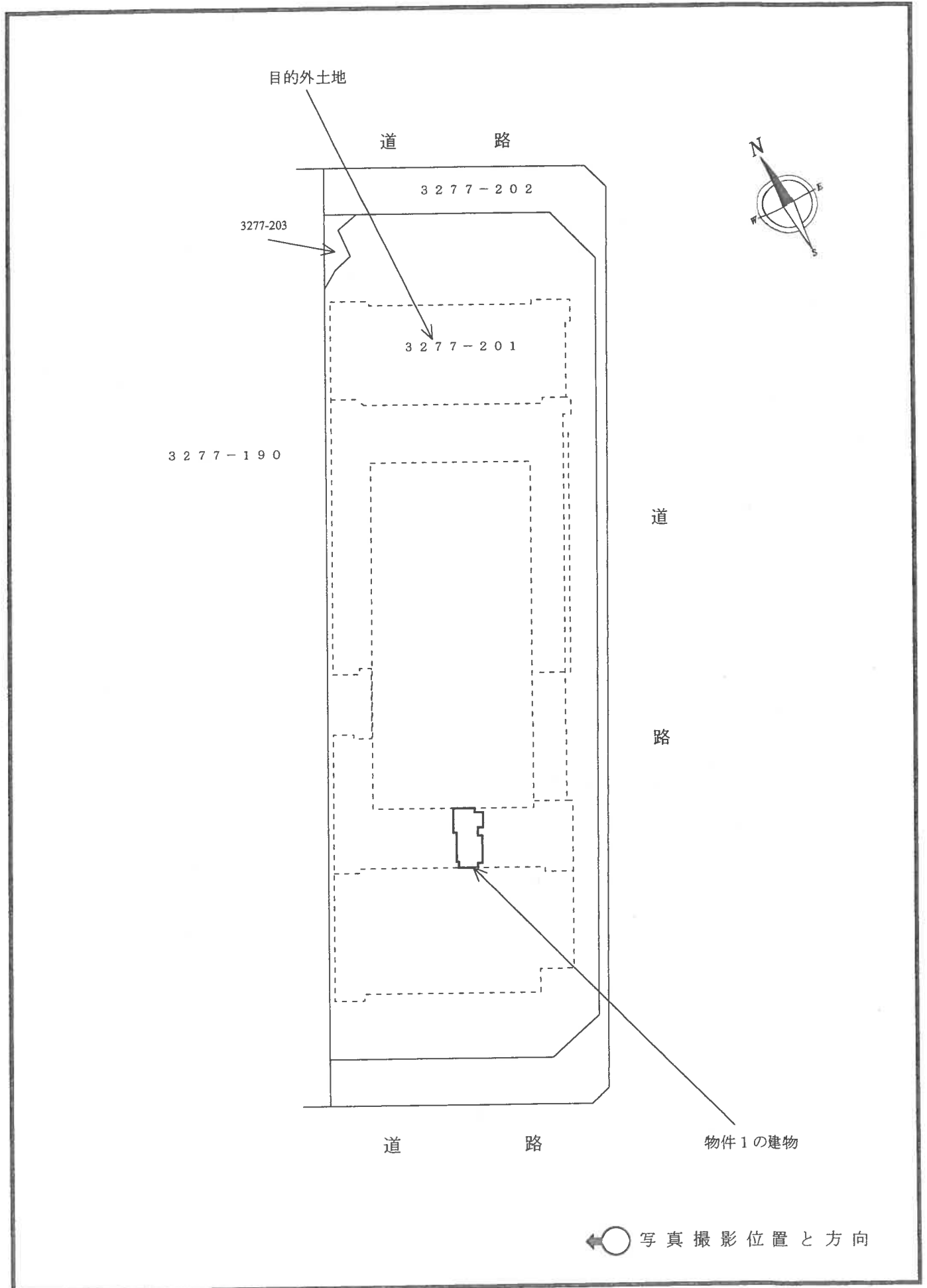
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)

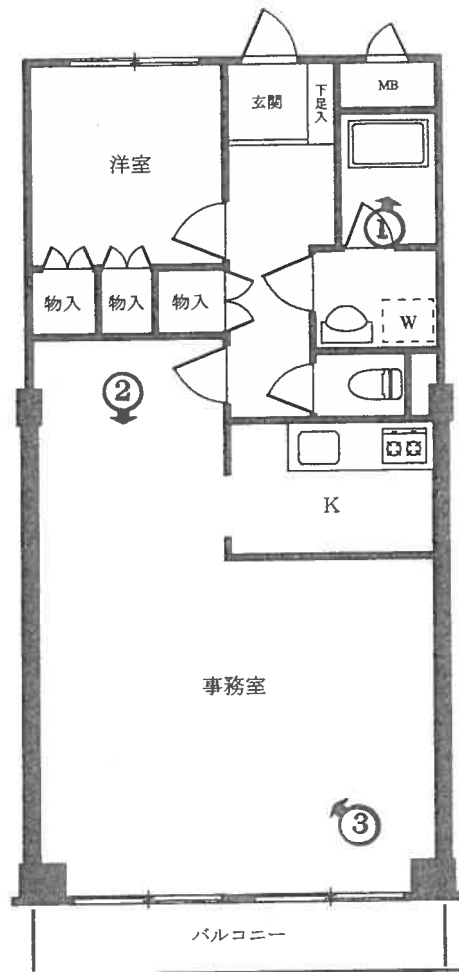
(土地建物位置関係図)

令和6年(ケ)第661号





1 2 2 9



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和 6年(ケ)第661号
令和 7年 2月26日受理
令和 7年 4月 9日提出
(評価人 神川 清)

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 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区東池袋三丁目3277番地201

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付12階建

床 面 積

1階	5781.95平方メートル
2階	5794.90平方メートル
3階	6452.16平方メートル
4階	5923.70平方メートル
5階	4331.30平方メートル
6階	5589.60平方メートル
7階	4547.81平方メートル
8階	2082.82平方メートル
9階	2082.82平方メートル
10階	2082.82平方メートル
11階	2082.82平方メートル
12階	2082.82平方メートル
地下1階	9331.74平方メートル
地下2階	9300.29平方メートル
地下3階	9283.44平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東池袋三丁目3277番201の75

建物の名称 1229

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 57.40平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都豊島区東池袋三丁目1番4-1229号 メゾンサンシャイン	
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事務所として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
目的外土地	☐ ない ☒ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	管理費等の月額は下記のとおり 管理費 17,380円 修繕積立金 11,868円 地代 10,504円 水道料 1,424円 給湯料 5,214円	令和 7年 3月31日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	メゾンサンシャイン管理組合法人	
その他の事項		
土地	物件	
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)	
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 ☐	
占有者及び占有状況	☐ 土地共有者 ☐ 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 ☐ 「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)	☐ ない ☐ 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	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日	
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

(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■コーアト株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■D (占有者会社取締役)) の陳述／■提示文書 (回答書及び契約書) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成27年 4月 1日	
最初の 契約等	契約日	平成27年 3月30日	
	期間	平成27年 4月 1日から ■平成29年 3月31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	
現在の 契約等	期間	令和7年 4月 1日から ■令和9年 3月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■建物共有者ら ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 187,000 円 (毎月25日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金 340,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		給湯費：月額5,000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	

(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)

目的外土地の概況 (物件 1 関係)			
所 在	豊島区東池袋三丁目		
地 番	3 2 7 7 番 2 0 1		
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □		
地 積	8 1 6 2. 3 8平方メートル (□全部 □約 平方メートル)		
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (株式会社サンシャインシティ)		
その他の事項			
□関係人 (□ (建物所有者)) の陳述/■提示文書 (回答書及び契約書) の要旨			
占有権原	□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権 □		
占有開始時期	昭和53年10月30日		
最初の契約日	昭和53年10月30日		
契約日	期 間	昭和53年10月30日から ■平成21年 10月29日まで31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		
現在の契約等	期 間	平成21年10月30日から ■令和22年10月29日まで31年間 □期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■土地所有者 □その他の者 ()	
	借主	■建物共有者ら □その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎月金 10, 504 円 (毎月28日限り 翌月分支払)		
地代前払	□ない □ある (金 円 分まで)		
敷金・保証金	■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)		
特 約 等			
地代滞納	■ない □ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契約解除	■ない □ある ()		
訴訟提起等	■ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号] □ある [□係属中 □終局 ()]		
そ の 他	借地権の持分100,000分の111準共有		
執行官の意見	■上記のとおり □「執行官の意見」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
(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
D (占有者会社取締役)	本件建物は、コーアド株式会社が事務所として使用しています。 本件建物の賃貸借関係については、提出しました回答書及び契約書のとおりで間違いありません。賃貸借契約については、今月で契約が切れてしまいますので、先日更新契約を同じ内容でしましたが、その更新契約書については、まだ受け取っていません。 集合郵便受けには、NPO法人や個人名が表示されていますが、それは、当社の社員等であり郵便を受け取るためだけに表示をしています。 本件建物の一部について他の誰かに貸したりはしていません。 本件建物の間取りについては、当社が入居したときから現在の状態でした。 本件建物に特に不具合等はありません。 (令和7年3月18日面接聴取)

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 本件建物の占有状況については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から、本件建物は、コーアド株式会社が事務所として使用し占有しているものと認定した。
 - (1) 占有者会社から提出された回答書及び契約書
 - (2) 申立人代理人弁護士から提出された回答書及び契約書
 - (3) 表札及び郵便受けの表示が占有者会社のものであること
- 3 以上の調査結果から、2枚目～4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2月26日 : - :	当庁 (郵便)	■ ライフライン調査
7年3月10日 15:15-15:40	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 ■ 土地所有者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11日 : - :	当庁 (郵便)	■ メゾンサンシャイン管理組合法人に対し管理費等の照会書送付
7年3月18日 13:00-13:40	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 ■ Dから面接聴取
7年3月28日 : - :	当庁 (郵便)	■ メゾンサンシャイン管理組合法人に対し管理費等の照会書を再度送付
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 3月18日
目的物件は施錠されていたので、立会人Eを立ち会わせ、技術者に解錠させていたところ、建物内から在室者があらわれた。

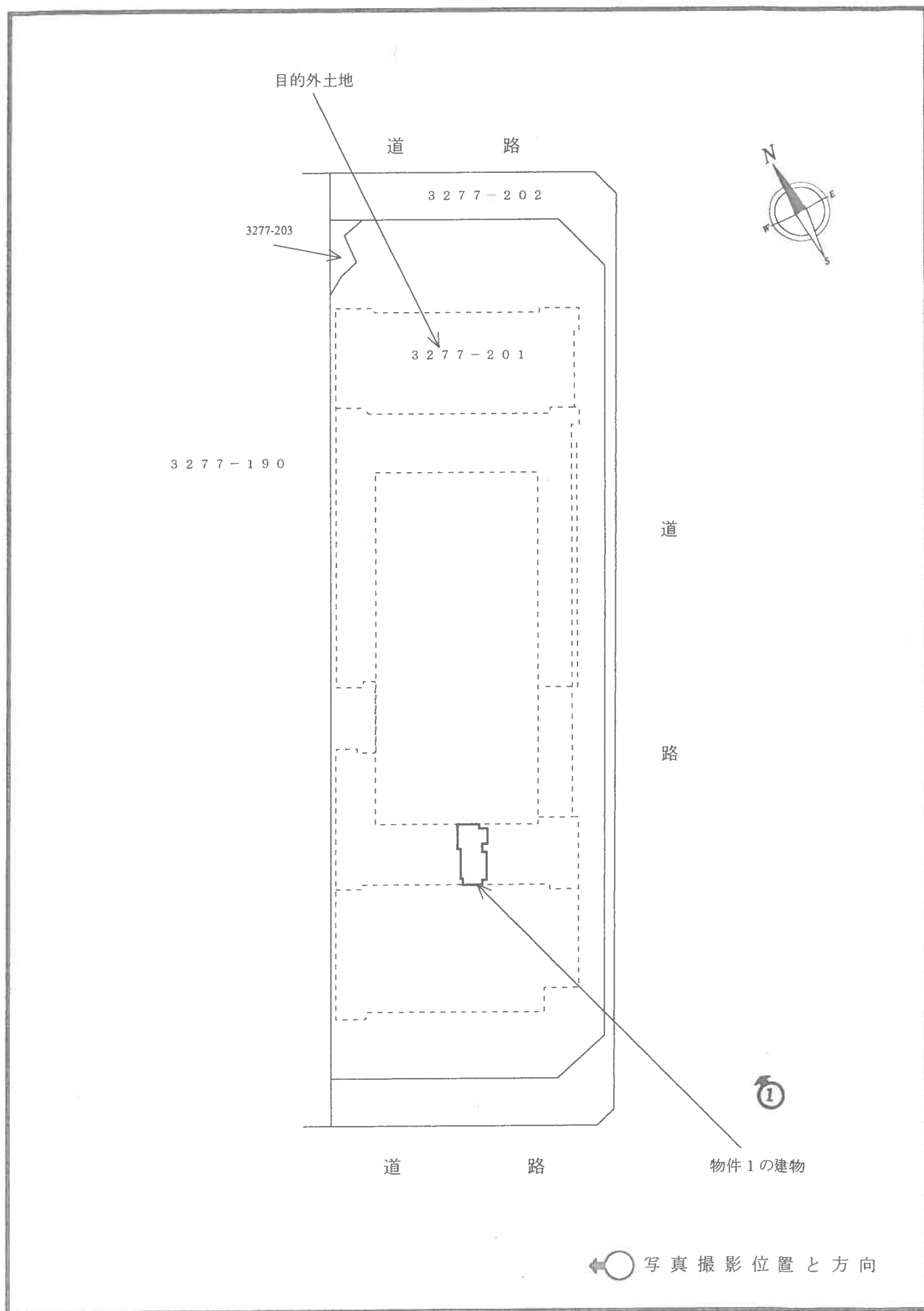
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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
(7 枚目)

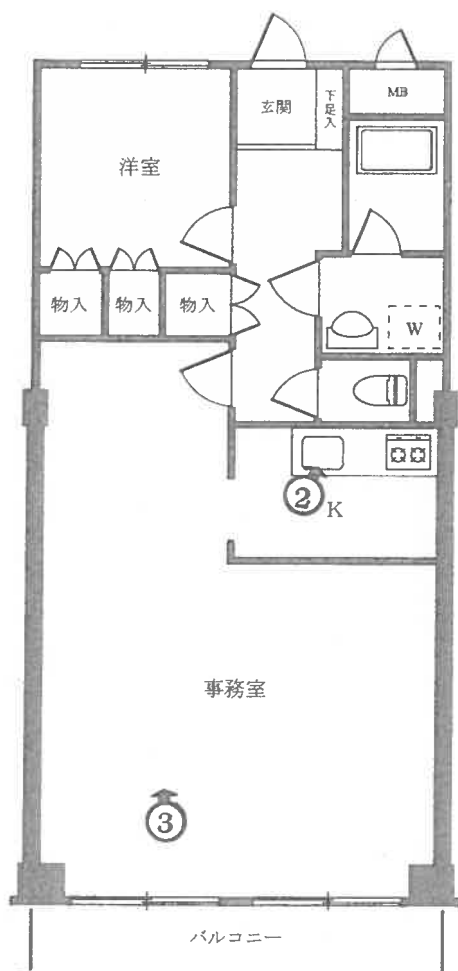
(土地建物位置関係図)

令和6年(ケ)第661号





1 2 2 9



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年 6月20日

東京地方裁判所 御中

評価人 神 川 清

意 見 書

令和7年4月14日付で評価書を提出しました令和6年（ケ）第661号事件について、執行官より令和6年6月18日に提出された追加現況調査報告書において、本件建物が6月12日現在空室である旨の報告があったことを受けて、空室として売却した場合の価格を、次のとおり申し上げます。

記

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 32,400,000円

物件1は、借権付区分所有建物としての価格である。

第2 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
354,000	× 64.03	× 0.20	= 4,530,000

ア 再調達原価：複合建築物につき住居部分の単価として査定。

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。

ウ 現価率：

- ・経過年数約47年、経済的残存耐用年数約13年、中古としての市場性等を考慮した観察減価率10%。

- ・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＝13年÷(47年＋13年)×(1－0.10)＝0.20 (小数第4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 建付地価格

借地権の目的である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	借地権の 準共有持分	建付地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
一	2,370,000	×1.39	×8,162.38	×1.00	$\times \frac{111}{100,000}$	= 29,850,000

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。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ている。なお、マンション用地の評価なので方位は考慮しない。

公示地 豊島5-20

$$\begin{aligned} & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\ & 2,230,000\text{円}/\text{㎡} \times 105.9/100 \times 100/105 \times 100/95 = 2,370,000\text{円}/\text{㎡} \\ & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

時 点 修 正：令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：公示地等は角地なので補正した。

地 域 格 差：公示地等の地域は公法規制で優り、街路条件、環境条件と交通接近条件で劣ると判断した。

イ 個 別 格 差：三方路地であること、地積のまとまり、特定街区による容積率の加算を考慮した。

ウ 地 積：登記面積である。借地のうち、3277番202、同番203は道路として無償使用させているので、3277番201を価格の対象とし、評価上の件外土地とした。

エ 建 付 減 価：なし。

オ 借地権の準共有持分：借地契約による準共有割合である。

カ 建 付 地 価 格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

③ 土地利用権等価格

前記②により求めた建付地価格に土地利用権等割合を乗じて、土地利用権等価格を下記のとおり求めた。

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合(注) イ		土地利用権等価格(円) ウ
一	29,850,000	× 0.75	賃借権	= 22,390,000

ア 建 付 地 等 価 格：前記1②カ

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を賃借権と判定し、その割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、契約上の建物の性質等を勘案して査定し、上記のとおり求めた。名義書換料は必要ないので考慮しない。

ウ 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2 積算価格（土地利用権等付建物の価格）

建物価格 (円) ア	土地利用権等価格 (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
(4,530,000	+22,390,000)	×1.50	×1.02	×1.00	=41,190,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 土地利用権等価格：前記1③ウ

ウ 価格補正：1.50(中古マンションの価格水準、リフォームを経ている室内状況を考慮した)

エ 個別格差：階層別補正：1.02(10F＝1.00)

位置別補正：1.00(南西向きを標準とした)

その他補正：1.00

相乗積 $1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$ （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）

目的物件は現在空室なので、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) 5,810,086 (16.1%)	(円) 2,083,420	(%) 5.7	(円) 35,454,691	0.8516	(円) 30,193,215 (83.9%)	(円) =36,000,000 (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

$$1 \div (1 + 5.5\%)^3 = 0.8516 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。

積算価格と収益価格はやや開差がある。本物件は自用としても賃貸でも需要のある物件であるが、積算価格が実証的な性格が強いのに対し収益価格は想定が多く理論値の性格が強いことを考慮し、調整後の価格を以下のとおり求めた。

① 積 算 価 格	41,190,000円
② 収 益 価 格	36,000,000円
③ 調整後の価格	40,500,000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 (敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) カ
40,500,000	×1.00	×0.80			= 32,400,000

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：減価の必要なし。

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：本件の場合なし。

オ その他の控除（敷金等）：本件の場合なし。

カ 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

以上

令和6年（ケ）第661号
令和7年3月18日 現地調査
令和7年4月14日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 神 川 清

第 1 評価額

物件番号	評価額
物件 1	金 20,220,000 円

物件1は、借権付区分所有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、目的物件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) 豊島区東池袋3-1-4 (マンション名、部屋番号) メゾンサンシャイン 1229
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。

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区東池袋三丁目3277番地201

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付12階建

床 面 積

1階	5781.95平方メートル
2階	5794.90平方メートル
3階	6452.16平方メートル
4階	5923.70平方メートル
5階	4331.30平方メートル
6階	5589.60平方メートル
7階	4547.81平方メートル
8階	2082.82平方メートル
9階	2082.82平方メートル
10階	2082.82平方メートル
11階	2082.82平方メートル
12階	2082.82平方メートル
地下1階	9331.74平方メートル
地下2階	9300.29平方メートル
地下3階	9283.44平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東池袋三丁目3277番201の75

建物の名称 1229

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 57.40平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

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（件外土地）

位 置 ・ 交 通	東京メトロ有楽町線「東池袋」駅の北東方約240m（徒歩約3分） （距離は敷地端までの地下通路の道路距離、附属資料「位置図」参照） ※地下通路は7:00～23:00の間通行できる。地上出口利用の場合、同じく改札口を起点として駅距離は約450m（徒歩約6分）となる。		
付 近 の 状 況	池袋駅を核とする商業地域の一部で、所在街区はサンシャイン60、プリンスホテル、ワールドインポートマート、文化会館（メゾンサンシャイン）、専門店街アルパの5つのエリアからなる「サンシャインシティ」を構成しており、周辺はオフィスビル、商業施設、マンション等が集積している。		
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 商業地域 80％ 600％ 防火地域 最低限高度地区（12m） 駐車場整備地区 特定街区（昭和47年11月24日告示、第1300号。面積約6.0ha、容積率780％、最高高さ248m等）	
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 地 勢	9,529.71㎡（契約面積であり登記面積も同じ、うち敷地部分8,162.38㎡） ほぼ長方形 敷地部分北東約35m、南東約143m、南西約42m、南北の角に隅切部分約各12mあり。 南西－北東間約178m、南東－北西間約52～53m 平坦	
接面道路の状況等 （敷地部分）	南西側：幅員約20m舗装区道（建築基準法42条1項1号） 南東側：幅員約20m舗装区道（建築基準法42条1項1号） 北東側：幅員約20m舗装区道（建築基準法42条1項1号） 上記に等高に接面する三方路地。		
土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地、一部公衆用道路及び自動車専用道路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）

借地契約の概要	所在地番：豊島区東池袋三丁目3277番201、3277番202、3277番203 貸主：土地所有者 借主：建物所有者 数量：9,529.71㎡（借地権持分100,000分の111の準共有） 種類：賃借権 占有開始時期：昭和53年10月30日 更新の種類：自動更新（以後、30年ごとに更新） 現在の契約期間：平成21年10月30日～令和22年10月29日まで31年間 地代：月額10,504円 敷金・保証金：なし 地代滞納：なし その他：借地権の第三者への譲渡に関し譲渡承諾料の規定はない。
特記事項	・『「メゾンサンシャイン」区分所有建物売買契約並びに敷地賃貸借契約書』によれば、「メゾンサンシャイン」は文化会館のある建物の8階から12階までの部分を言い、「メゾンサンシャイン」の共用部分、共有物の共有持分は100,000分の807、「文化会館全体」の共用部分、共有物の共有持分は、100,000分の111である。 ・地番3277番202は都市計画道路のため南西側、南東側、北東側の区道として無償で道路提供されている。 また地番3277番203は首都高速道路の事業地として無償で敷地提供されている。（ともに区分地上権等の登記はない。） 建物敷地は地番3277番201の土地で、地積は8,162.38㎡である。 この土地を評価上の件外土地として扱い、価格を求める。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	メゾンサンシャイン		
建 物 の 用 途	本件一棟の建物は、「メゾンサンシャイン」と「文化会館」から構成されており、8階～12階（ほかに2階エントランス部分等を含む）の「メゾンサンシャイン」部分は共同住宅（246戸）として、その他の階の「文化会館」部分はバスターミナル、駐車場、商業施設、展示ホール、劇場、会議室等として利用されている。		
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53年10月1日新築 約46年 約14年	
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付12階建 延べ76,750.99㎡（登記記録）		
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼等	
設 備 等	エレベーター、オートロック、管理人室、ゴミ置場等。 ※エントランス、管理室は2階部分にある。		
建 物 の 品 等	やや低位		
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	あり なし 自主管理	
管 理 の 状 況	普通		
特 記 事 項	・ 建築確認の資料は昭和55年3月21日付第19号で検査済証が発行されている増築時のものしか得られないが、敷地面積54,687.63㎡、地上60階、地下5階、主たる用途は事務所、ホテル、百貨店、店舗、共同住宅、駐車場、バスターミナル、変電所、冷暖房プラントとなっている。 ・ 昭和53年新築の旧耐震基準のマンションではあるが、「東京都耐震ポータルサイト」によれば、本件一棟の建物は構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性が「確認できる」とされ、安全性の評価として「大規模の地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い」とされている。		

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建・居宅		
位 置	12階に位置する中間住戸（主たる開口部は南西側）		
床 面 積	専 有 面 積	57.40㎡（登記記録）	
	共用部分を含む現況床面積	64.03㎡	
間 取 り	洋室1、事務室1、キッチン。入居時から現在の間取りとのこと。		
バルコニー等	バルコニーは南西向き。正面には超高層ビルが建っている。		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 キッチン（IH）、浴室、トイレ、収納等 それほど古くない時期にリフォームされたとみられる。	
保守管理の状態	ほぼ普通。柱付近の窓上部のクロスが剥がれかかり、下地板がずれている箇所がある。		
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 そ の 他 滞 納 額 遅延損害金	17,380円／月（令和7年3月31日現在、以下同じ） 11,868円／月 地代10,504円／月 水道料1,424円／月 給湯料5,214円／月 なし なし	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物共有者らより法人が賃借し、事務所として使用している。 窓から隙間風が入るとのことである。		
特 記 事 項	住居は8階から12階であるが、下階とは構造が異なるため、12階は仮に全階住宅であれば数階程度は高い階層にあるとみられる。		

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃 貸 人 等	占有者等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預 り 金 等
共有者ら	コーアド株式会社	H27.4.1	R7.4.1～ R9.3.31	187,000円 （税込）	340,000 （敷金）
占有権原は賃借権である。更新の種類は合意更新である。ほかに給湯費月額5,000円。					

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
354,000	× 64.03	× 0.21	= 4,760,000

ア 再調達原価：複合建築物につき住居部分の単価として査定。

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。

ウ 現価率：

- ・経過年数約46年、経済的残存耐用年数約14年、中古としての市場性等を考慮した観察減価率10%。
- ・耐用年数に基づく方法及び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＝14年÷(46年＋14年)×(1－0.10)＝0.21 (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 建付地価格

借地権の目的である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	借地権の 準共有持分 オ	建付地価格 (円) カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
一	2,320,000	×1.39	×8,162.38	×1.00	$\times \frac{111}{100,000}$	= 29,220,000

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。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ている。なお、マンション用地の評価なので方位は考慮しない。

公示地 豊島5-20

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 2,230,000\text{円}/\text{㎡} \times 103.7/100 \times 100/105 \times 100/95 = 2,320,000\text{円}/\text{㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時 点 修 正：令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：公示地等は角地なので補正した。

地 域 格 差：公示地等の地域は公法規制で優り、街路条件、環境条件と交通接近条件で劣ると判断した。

イ 個 別 格 差：三方路地であること、地積のまとまり、特定街区による容積率の加算を考慮した。

ウ 地 積：登記面積である。借地のうち、3277番202、同番203は道路として無償使用させているので、3277番201を価格の対象とし、評価上の件外土地とした。

エ 建 付 減 価：なし。

オ 借地権の準共有持分：借地契約による準共有割合である。

カ 建 付 地 価 格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

③ 土地利用権等価格

前記②により求めた建付地価格に土地利用権等割合を乗じて、土地利用権等価格を下記のとおり求めた。

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合(注) イ		土地利用権等価格(円) ウ
一	29,220,000	× 0.75	賃借権	= 21,920,000

ア 建 付 地 等 価 格：前記1②カ

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を賃借権と判定し、その割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、契約上の建物の性質等を勘案して査定し、上記のとおり求めた。名義書換料は必要ないので考慮しない。

ウ 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2 積算価格（土地利用権等付建物の価格）

建物価格 (円) ア	土地利用権等価格 (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
(4,760,000	+21,920,000)	×1.50	×1.02	×1.00	=40,820,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 土地利用権等価格：前記1③ウ

ウ 価格補正：1.50(中古マンションの価格水準、リフォームを経ている室内状況を考慮した)

エ 個別格差：階層別補正：1.02(10F＝1.00)

位置別補正：1.00(南西向きを標準とした)

その他補正：1.00

相乗積 $1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$ (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）

目的物件は差押時において賃貸中であり、賃借権は買受人の引受けとなるので、現在の契約条件で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) 3,805,313 (16.3%)	(円) 1,350,420	(%) 5.7	(円) 22,980,832	0.8516	(円) 19,570,477 (83.7%)	(円) =23,380,000 (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

$$1 \div (1 + 5.5\%)^3 = 0.8516 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。

積算価格と収益価格には開差が生じている。本物件は賃借権が買受人の引受となるため、本件の価格決定に当たっては収益価格を重視するが、将来において賃貸借関係の解消も起こりえることなので、積算価格も勘案して調整後の価格を以下のとおり求めた。

① 積 算 価 格	40,820,000円
② 収 益 価 格	23,380,000円
③ 調整後の価格	25,700,000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 (敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) カ
25,700,000	×1.00	×0.80		－340,000	= 20,220,000

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：減価の必要なし。

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：本件の場合なし。

オ その他の控除（敷金等）：返還義務のある敷金の額である。

カ 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（豊島5－20）

所 在：豊島区東池袋3丁目67番6、「東池袋3－12－12」

価 格：2,230,000円／㎡

位 置：「池袋」駅700m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：502㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東15m区道、南西側道

用途指定等：商業地域（建ぺい率80%、容積率700%）、防火地域

地域の概要：中高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域

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14日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清





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
令和6年11月29日 東京法務局豊島出張所

酒品類

(原寸A3をA4に縮小)

建、物、面、面
階、平、圖、圖

豊島区東池袋3丁目327番地201

0.695	×	4.06	=	2.8217
3.145	×	5.40	=	17.2345
1.050	×	4.76	=	5.0456
0.785	×	0.10	=	0.1413
5.730	×	5.145	=	29.8804
2.893	×	4.510	=	2.6033
			計	57.4074

57.40 m²

建物の存する階層を式階

86915

目4番2号	縮尺 1/250
-------	----------

1/1000

53年11月22日