

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 8 年 1 月 7 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 吉 川 直 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 1 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 4 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 8 年 2 月 13 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 8 年 2 月 5 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 2 月 9 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 1 月 7 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	710, 000 568, 000	一括	142, 000	不明	不明
1	310, 000				
2	400, 000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在	豊島区北大塚二丁目 2 番地 4		
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建		
床 面 積	1 階	172.34	平方メートル
	2 階	172.34	平方メートル
	3 階	172.34	平方メートル
	4 階	172.34	平方メートル
	5 階	172.34	平方メートル
	6 階	172.34	平方メートル
	7 階	97.78	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	北大塚二丁目 2 番 4 の 14		
建物の名称	305		
種 類	居宅		
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
床 面 積	3 階部分	16.48	平方メートル
共有者	A	持分 24 分の 12	
共有者	B	持分 24 分の 6	
共有者	C	持分 24 分の 3	
共有者	D	持分 24 分の 1	
共有者	E	持分 24 分の 1	
共有者	F	持分 24 分の 1	

2 所 在 豊島区北大塚二丁目

地 番	2 番 4		
地 目	宅地		
地 積	184.13	平方メートル	



物 件 目 録

共有者	A	持分240000分の2700
共有者	B	持分240000分の1350
共有者	C	持分240000分の675
共有者	D	持分240000分の225
共有者	E	持分240000分の225
共有者	F	持分240000分の225



物 件 明 細 書

令和 7年12月 4日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 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1】

本件共有者B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】

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、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 豊島区北大塚二丁目 2 番地 4

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積

1 階	172.34 平方メートル
2 階	172.34 平方メートル
3 階	172.34 平方メートル
4 階	172.34 平方メートル
5 階	172.34 平方メートル
6 階	172.34 平方メートル
7 階	97.78 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北大塚二丁目 2 番 4 の 14

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 16.48 平方メートル

共有者 A 持分 24 分の 12

共有者 B 持分 24 分の 6

共有者 C 持分 24 分の 3

共有者 D 持分 24 分の 1

共有者 E 持分 24 分の 1

共有者 F 持分 24 分の 1

2 所 在 豊島区北大塚二丁目

地 番 2 番 4

地 目 宅地

地 積 184.13 平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分240000分の2700
共有者	B	持分240000分の1350
共有者	C	持分240000分の675
共有者	D	持分240000分の225
共有者	E	持分240000分の225
共有者	F	持分240000分の225



202

令和 7年 (ヌ) 第153号
令和 7年 7月11日受理
令和 7年 8月13日提出
(評価人 塩入 晋)

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 豊島区北大塚二丁目 2 番地 4

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積

1 階	1 7 2 . 3 4 平方メートル
2 階	1 7 2 . 3 4 平方メートル
3 階	1 7 2 . 3 4 平方メートル
4 階	1 7 2 . 3 4 平方メートル
5 階	1 7 2 . 3 4 平方メートル
6 階	1 7 2 . 3 4 平方メートル
7 階	9 7 . 7 8 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北大塚二丁目 2 番 4 の 1 4

建物の名称 3 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 1 6 . 4 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 4 分の 1 2

共有者 B 持分 2 4 分の 6

共有者 C 持分 2 4 分の 3

共有者 D 持分 2 4 分の 1

共有者 E 持分 2 4 分の 1

共有者 F 持分 2 4 分の 1

2 所 在 豊島区北大塚二丁目

地 番 2 番 4

地 目 宅地

地 積 1 8 4 . 1 3 平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分240000分の2700
共有者	B	持分240000分の1350
共有者	C	持分240000分の675
共有者	D	持分240000分の225
共有者	E	持分240000分の225
共有者	F	持分240000分の225



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		東京都豊島区北大塚二丁目2番13-305号 大塚シャトレ・トーコー	
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	☒ 建物共有者B ☐ 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 ☐ 「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)	☒ 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 6,930円 修繕積立金 4,851円 円 円	令和 7年 7月31日現在 ☒ 滞納がある 平成23年4月分～令和7年7月分 計 3,827,374円 ☐ 不明	
管理費等照会先	弁護士法人マンションパートナーズ		
その他の事項	上記滞納金の他に遅延損害金2,551,296円(年利18.25パーセント)あり		
土地		物件2	
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☐ 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 ☐ ある {	地方裁判所 保管開始日 平成	支部 平成 年() 第 号 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
(3 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
B (建物共有者)	本件建物は、私が住居として使用しています。 本件建物を私が使うについては、他の共有者と何ら約束等は無く無償で使用しています。 本件建物に不具合等はありません。 (令和7年8月7日面接聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 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 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、建物共有者Bが住居として使用し占有しているものと認定した。
 - (1) ライフライン調査の結果
 - (2) 室内に所有者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2の土地に北側及び南側で接する道路は、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、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
7年7月11日 : - :	当庁 (郵便)	■ ライフライン調査
7年7月29日 9:30-9:40	当庁 (郵便) 物件所在地	■ 建物共有者 C, D, E 及び F 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差置
7年7月30日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■ 管理会社に対し管理費等の照会
7年8月7日 12:50-13:00	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 ■ Bから面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

■ 令和 7年 8月 7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 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。

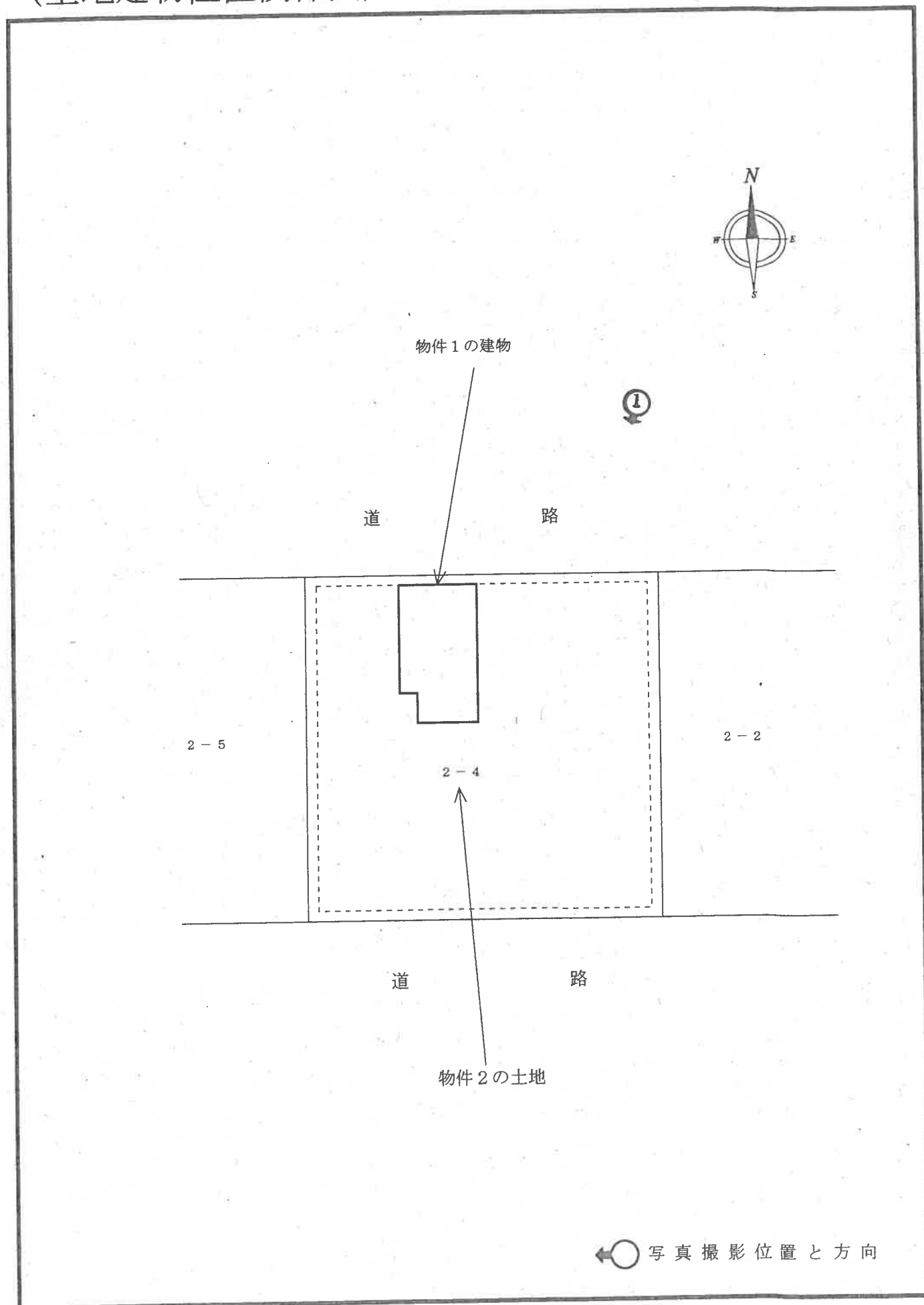
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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
(6 枚目)

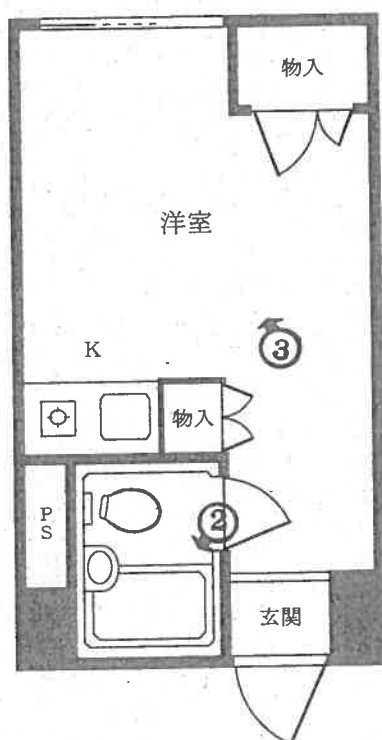
(土地建物位置関係図)

令和7年(又)第153号





305



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和 7 年（ヌ）第 153 号
令和 7 年 8 月 7 日 現地調査
令和 7 年 8 月 8 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 塩 入 晋

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 710,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (建物)	金 310,000 円
物件 2 (土地)	金 400,000 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（民事執行法第 6 1 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 2 の内訳価格は物件 1 のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件 1 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 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、民事執行法第 5 8 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) 豊島区北大塚2-2-13 (マンション名、部屋番号) 大塚シャトレ・トーコー 305号室
2	次頁物件目録記載のとおり		
番号	特 記 事 項		
	なし		

*現況欄の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 豊島区北大塚二丁目 2 番地 4

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積

1 階	172.34 平方メートル
2 階	172.34 平方メートル
3 階	172.34 平方メートル
4 階	172.34 平方メートル
5 階	172.34 平方メートル
6 階	172.34 平方メートル
7 階	97.78 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北大塚二丁目 2 番 4 の 14

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 16.48 平方メートル

共有者 A 持分 24 分の 12

共有者 B 持分 24 分の 6

共有者 C 持分 24 分の 3

共有者 D 持分 24 分の 1

共有者 E 持分 24 分の 1

共有者 F 持分 24 分の 1

2 所 在 豊島区北大塚二丁目

地 番 2 番 4

地 目 宅地

地 積 184.13 平方メートル

共有者 A 持分 240000 分の 2700

共有者 B 持分 240000 分の 1350

共有者 C 持分 240000 分の 675

共有者 D 持分 240000 分の 225

共有者 E 持分 240000 分の 225

共有者 F 持分 240000 分の 225

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	J R 山手線「大塚」駅の北西方約110m(道路距離、徒歩約1分)、都電荒川線「大塚駅前」駅の北西方約140m(道路距離、徒歩約2分)、東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅の北方約800m(道路距離、徒歩約10分)、豊島区北大塚2丁目2番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中高層の店舗事務所ビル等が建ち並ぶ駅に近い商業地域。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 商業地域 80% (指定) 700% (指定) 防火地域 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	184.13㎡ (登記記録) ほぼ正方形 北側間口約13.5m・奥行約13m 東向き緩傾斜地 特になし
接面道路の状況等	北側が幅員約12mの舗装区道(建築基準法42条1項1号該当)、南側が幅員約4.1mの舗装区道(建築基準法42条1項1号該当)に接面する二方路面地である。	
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	10,000分の225 (共有者6名合計)	
特 記 事 項	・ 豊島区洪水・内水ハザードマップによると、洪水による浸水想定区域にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	大塚シャトレ・トーコー	
建物の用途	共同住宅（総戸数35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11月20日新築 約48年 約3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 1,131.82㎡（登記記載）	
仕 様	外壁：モルタルスタッコ仕上げ 等	
設 備 等	エレベーター1基、管理室、ゴミ置場、駐輪場 等	
建物の品等	劣る	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 株式会社マイムコミュニティー 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	・ 旧耐震基準時に建築確認が行われた建物である。管理会社によると、耐震診断は行っていないとのことである。 ・ 築年・構造等からアスベストが使用されている可能性は否定できない。 ・ 建築確認等台帳記載事項証明書（建築物）によると、昭和52年1月13日に確認済証が交付されている。また、昭和52年12月12日に仮使用が認められた記録はあるが、検査済証が交付された記録はない。 ・ 雑居ビルであり、住宅のほか、歯医者、カラオケ店、事務所等に利用されている。 ・ 1階掲示板に民泊禁止の貼り紙がある。	

(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	3階 (305号室) ・ 中間住戸 主要開口部の方位：北向き	
床 面 積	専 有 面 積	16.48㎡ (登記記載)
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	25.39㎡
間 取 り	ワンルーム	
バルコニー等	北側に窓がある。	
仕 様	天井 床 内 壁 設 備	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、3点ユニットバス、収納等
保守管理の状態	劣る。老朽化、陳腐化が進んでおり、壁紙等の汚れもやや目立つ。洗濯機置場がない模様で風呂の浴槽の中に簡易な洗濯機が置かれていた。占有者によると、特に不具合はないとのことである。設備の作動確認は行っていない。	
管 理 費 等	管 理 費	6,930円 (月額) (令和7年7月31日現在、以下同じ)
	修繕積立金	4,851円 (月額)
	そ の 他	なし
	滞 納 額 等	3,827,374円 (平成23年4月分から令和7年7月分まで)
	遅 延 損 害 金	2,551,296円 (年利18.25%)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	共有者Bが居宅として使用している。	
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
2	1,540,000	× 1.03	× 184.13	× 1.00	× 225/10,000	= 6,570,000

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）等が標準的な中間画地を想定した。

地価公示 豊島5-9

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\ 1,750,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 108/100 & \times & 100/100 & \times & 100/123 & = & 1,540,000\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：必要なし。

地域格差：公示地等の所在地域は、対象地域に比して街路条件や行政的条件が劣るものの、環境条件が優ること等を考慮して地域格差を判定した。

イ 個別格差：二方路等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

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
1	327,000	× 25.39	× 0.05	= 420,000

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48年、経済的残存耐用年数約3年、観察減価率10%(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 = 3年 ÷ (48年 + 3年) × (1 - 0.10) = 0.05 (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 積算価格

① 敷地利用権等価格

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	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
2	6,570,000	× 0.40	場所的利益	= 2,630,000

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。

② 積算価格

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	(420,000)	+ 2,630,000)	× 1.30	× 0.99	× 1.00	= 3,930,000	43.7
2	(6,570,000	− 2,630,000)	× 1.30	× 0.99		= 5,070,000	56.3
積 算 価 格 (合 計)						9,000,000	100

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2①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)

位置別等補正… 1.00 (中間住戸)

そ の 他 … 1.00 (特になし)

相乗積 0.99 × 1.00 × 1.00 = 0.99

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。

キ 価格構成比：各物件の価格割合（少数第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、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、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) 1,916,848 (21.5%)	(円) 635,528	(%) 7.2	(円) 8,561,974	0.8186	(円) 7,008,832 (78.5%)	(円) 8,930,000 (100.0%)

※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

積算価格と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り、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。

目的物件はワンルームタイプのマンションであり、自己使用目的や転売目的のほか、収益目的の需要も多いと考えられるため、積算価格及び収益価格を相互に関連付けることにより、調整後の価格を下記のとおり求めた。

①積算価格	9,000,000 円
②収益価格	8,930,000 円
③調整後の価格	8,960,000 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。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価 格 構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他 の控除 (敷金等) カ	評 価 額 (円) キ
1	8,960,000	× 43.7%	× 1.00	× 0.80	× 0.10		= 310,000
2		× 56.3%	× 1.00	× 0.80	× 0.10		= 400,000
一 括 価 格 (合 計)							710,000

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 2 ②キ

ウ 市場性修正：必要なし。

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相当額を考慮した修正。本件予想滞納相当額は物件1 価格を超過するため、物件1 及び2 の双方から同率で減価を行った。

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（豊島5-9）

所 在： 豊島区北大塚2丁目12番3「北大塚2-12-2」

価 格： 1,750,000円/㎡

位 置： 「大塚」駅、道路距離110m

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 142㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 南西側10.0m区道

用 途 指 定 等： 商業地域（建蔽率80%、容積率600%）、防火地域 等

地 域 の 概 要： 小売店舗、飲食店舗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

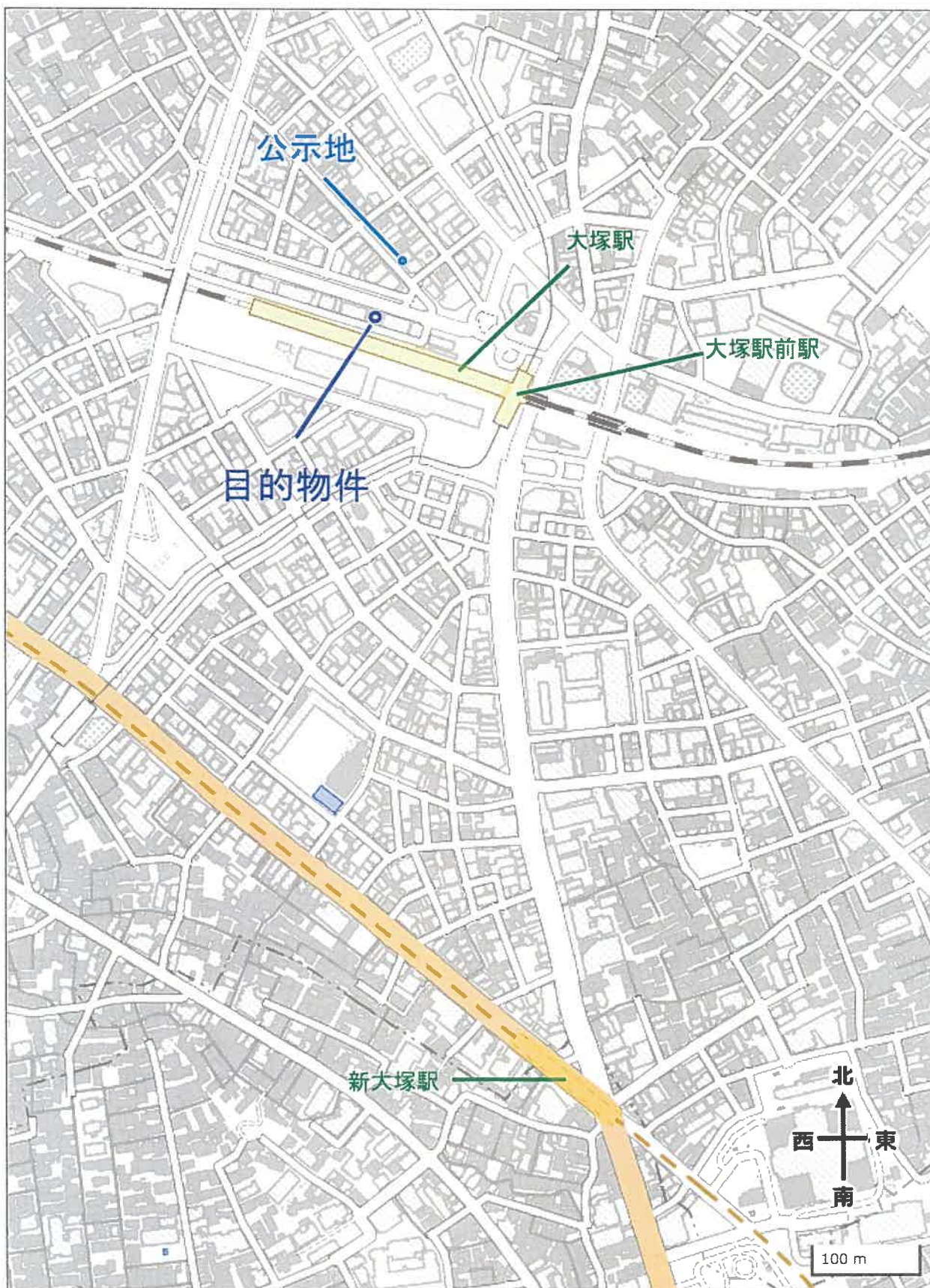
以 上

令 和 7 年 8 月 8 日

評価人 不動産鑑定士

塩 入 晋

位置図



出典：地理院地図

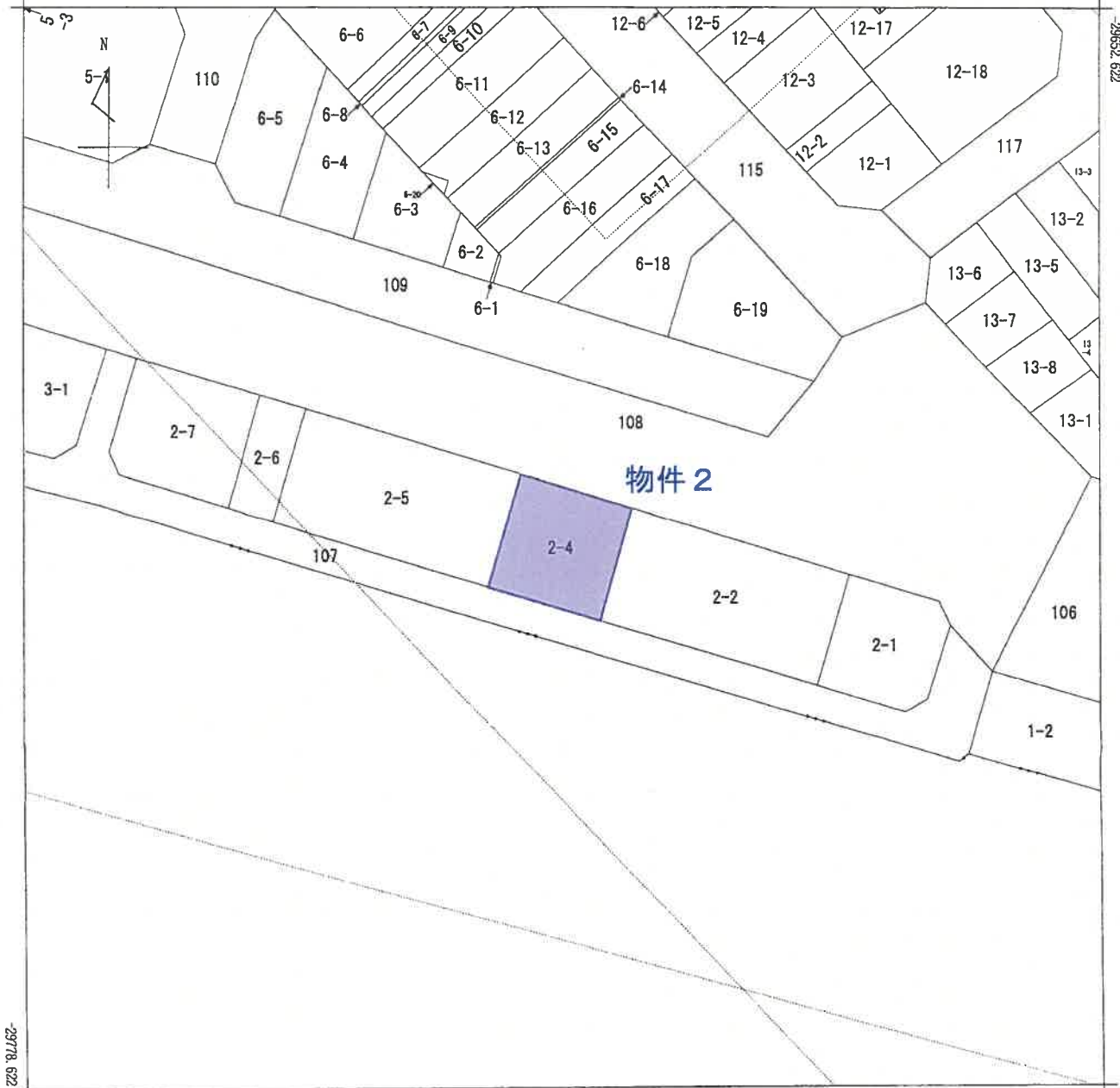
公図写

12-16

(座標値種別：図上測定)

-9478.061

-29652.622



-9603.061

(座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
北大塚2丁目

請求部	所在	豊島区北大塚二丁目				地番	2番4			
出力尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月				備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

※原図を縮小(A3判→A4判)

令和7年4月16日

東京法務局豊島出張所

地図整理番号：M33233

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和53年3月2日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月16日 東京法務局豊島出張所

登記官

各階平面図

建物図面

北本郷2丁目2-4-14

家屋番号
22/18番地

建物の所在
東京都豊島区北本郷2丁目2-4番地（北本郷2丁目2-4番地）

北本郷2丁目2-4



求積表

4.40	x	0.50	=	2.2000
5.60	x	2.55	=	14.2800
				15.4800

床面積 15.48 m²



目的物件

建物の存り部分 3 階

建物番号 305



552.3.2

281921

作製者
土地調査
家屋

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

(東京土地家屋調査士会印)

※原図を縮小 (A3判→A4判)

地図整理番号：M3232