

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 鈴木 知 保

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 場 所 令和 8年 2月 4日 午前 9時30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 8年 2月13日 午前11時00分 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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	4,770,000 3,816,000		954,000	23,016	4,931
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区千早二丁目22番地18

建物の名称 スカイコート池袋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千早二丁目22番18の27

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 13.24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 豊島区千早二丁目22番18

地 目 宅地

地 積 282.01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 45411分の1508



物 件 明 細 書

令和 7年12月 5日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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】

Aが占有している。同人の占有権原の存否、占有権原の種別は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

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

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。

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 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区千早二丁目22番地18

建物の名称 スカイコート池袋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千早二丁目22番18の27

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 13.24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 豊島区千早二丁目22番18

地 目 宅地

地 積 282.01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 45411分の1508



令和 7年(ケ)第366号
令和 7年10月 9日受理
令和 7年11月 6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 豊島区千早二丁目22番地18

建物の名称 スカイコート池袋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千早二丁目22番18の27

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 13.24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 豊島区千早二丁目22番18

地 目 宅地

地 積 282.01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 45411分の1508



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都豊島区千早二丁目12番11-402号 スカイコート池袋	
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	☐ 建物所有者 ☒ 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	
管理費等の状況	管理費等の月額は下記のとおり 管理費 4,700円 修繕積立金 5,000円 円 円 円	令和 7年10月22日現在 ☒ 滞納がある 平成30年10月分～令和7年10月分 計 1,519,500円 (上記滞納金には、弁護士費用695,000円が含まれている)
管理費等照会先	スカイサービス株式会社	
その他の事項	管理費の回答書には、上記滞納金の他に遅延損害金535,656円(管理費及び修繕積立金分(年利18.25パーセント)及び11,538円(弁護士費用分)(年利3パーセント)との記載あり	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
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 支部 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
□関係人 (☐ (占有者) ☐ ()) の陳述 / □提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■不明	
占有開始時期		年 月 日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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)

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10月30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、占有者Aが住居として占有しているものと認定した。ただし、室内には生活用品等が多数存在するが、電気が停止されていること、水道が給水停止（令和6年7月22日停止）となっていること等から転出後の状況であることが推測され、その占有権原については不明であると言わざるを得ない。
 - (1) ライフライン調査の結果
 - (2) 建物内に、占有者A宛の郵便物が多数存在すること
 - (3) 室内に占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、符号1の土地に北側で接する道路は「区道で建築基準法42条1項1号道路、東側で接する道路も区道であるが、建築基準法42条1項1号道路及び建築基準法42条1項5号道路が重複しているとのこと。
- 4 以上の調査結果から、2枚目、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10月10日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
7年10月21日 9:10-9:20	物件所在地	■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10月22日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■管理会社に対し管理費等の照会
7年10月30日 10:20-10:40	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
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10月30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。

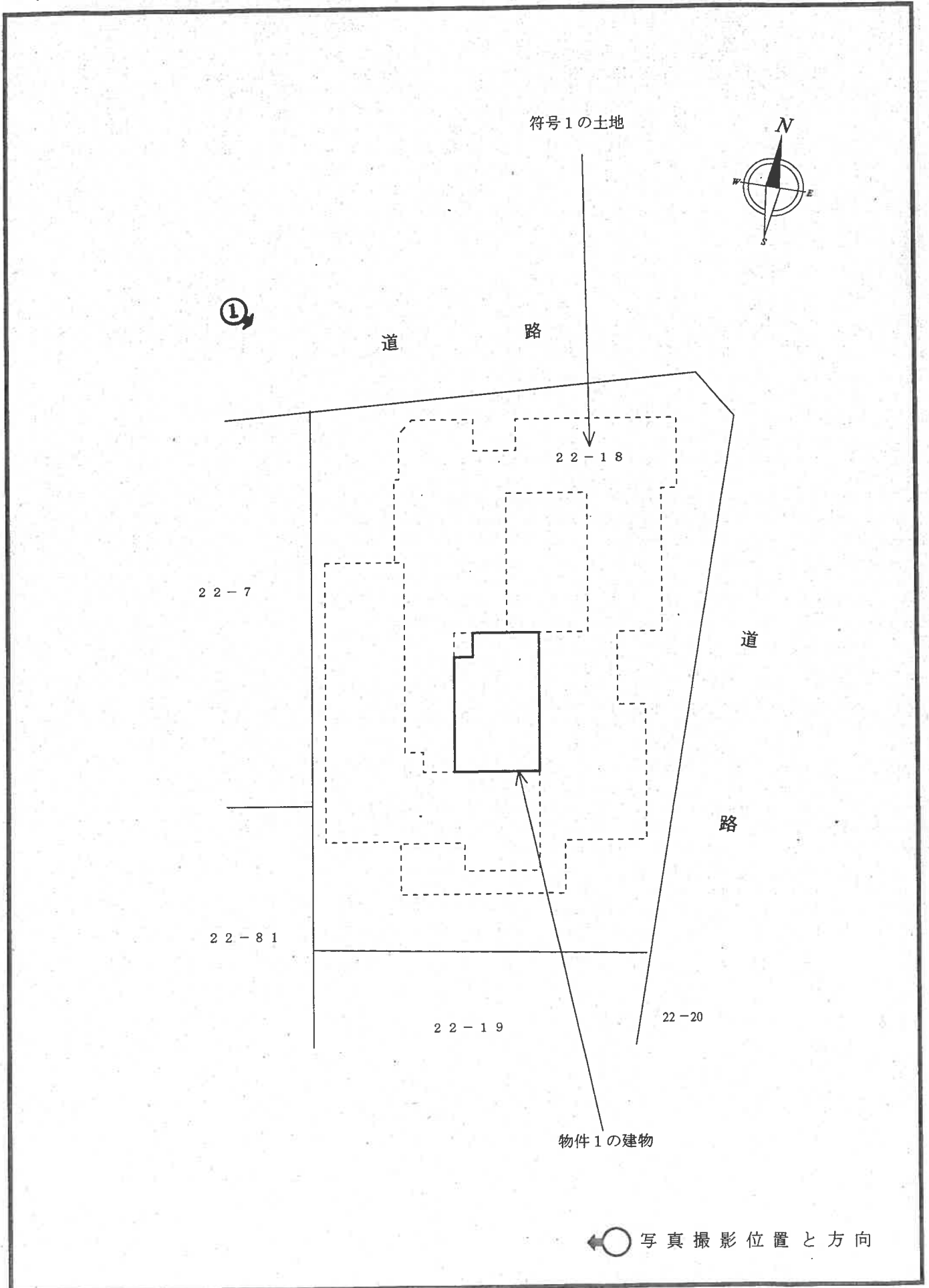
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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
(5 枚目)

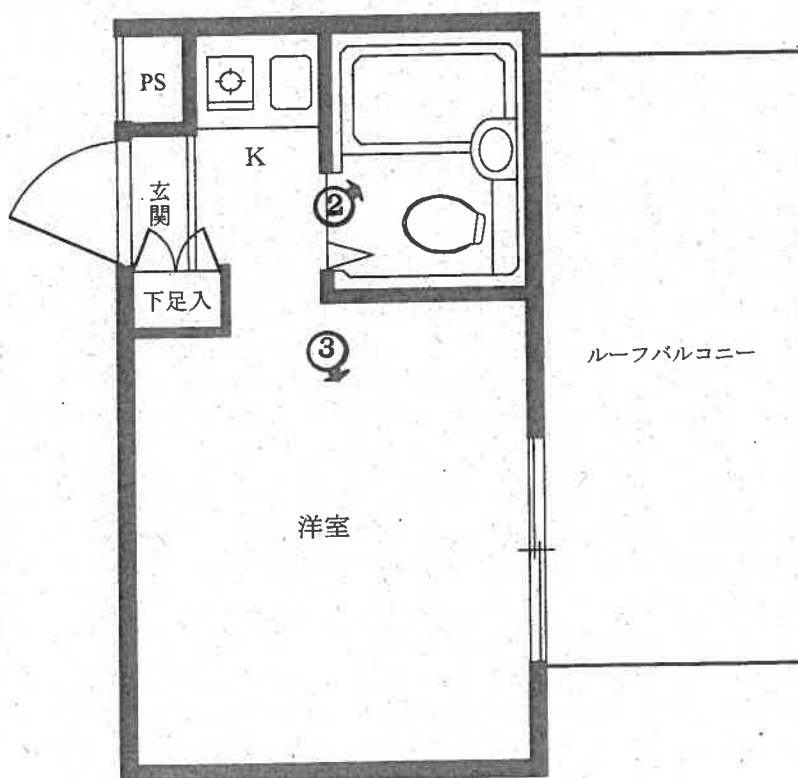
(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第366号





402



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和 7 年（ケ）第 366 号
令和 7 年 10 月 30 日 現地調査
令和 7 年 11 月 7 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

物件番号	評 価 額
物件1	金 4,770,000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) 豊島区千早2-12-11 (マンション名、部屋番号) スカイコート池袋 402号室
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 豊島区千早二丁目22番地18

建物の名称 スカイコート池袋

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 千早二丁目22番18の27

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 13.24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 豊島区千早二丁目22番18

地 目 宅地

地 積 282.01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 45411分の1508

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	東京メトロ有楽町線・副都心線「要町」駅の西方約650m(道路距離、徒歩約8分)、西武池袋線「椎名町」駅の北西方約930m(道路距離、徒歩約12分)、豊島区千早2丁目12番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅や中低層共同住宅が見られる住宅地域。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% (指定) 200% (指定) 準防火地域 第二種高度地区、日影規制3h:2h/4m
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	282.01㎡ (登記記録) ほぼ長方形 北側間口約15m・奥行約20m 概ね平坦 特になし
接面道路の状況等	北側で幅員約5.3mの舗装区道(建築基準法42条1項1号該当)に、東側で幅員約4mの舗装区道(建築基準法42条1項1号及び42条1項5号該当)にほぼ等高に接面する角地。	
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
敷 地 権 の 表 示	敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	所有権 45,411分の1,508
特 記 事 項	なし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	スカイコート池袋	
建物の用途	共同住宅（総戸数30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60年6月17日新築 約40年 約10年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 延床面積 539.39㎡（登記記載）	
仕 様	外壁：磁器質タイル貼、一部リシン吹付等	
設 備 等	管理室、ゴミ置場等（オートロックなし、エレベーターなし）	
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 スカイサービス株式会社 委託
管理の状況	普通	
特記事項	・ 建築確認等台帳記載事項証明書（新築・増築）によると、確認済証が交付された記録はあるが、検査済証が交付された記録はない。	

(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	4階 (402号室) 主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	専 有 面 積	13.24㎡
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	17.88㎡
間 取 り	1 R	
バルコニー等	東側にルーフバルコニーがある。	
仕 様	天井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス等 カーペット等 ビニールクロス等 ミニキッチン、浴室・トイレ (3点ユニット)、下足入等
保守管理の状態	相当劣る。室内はゴミや段ボール等が散乱し足の踏み場もない状態で、床材やルーフバルコニーの確認がやや困難であった。また、壁紙の黄ばみや汚れ、風呂やトイレの黒カビなども目立つ。設備の作動確認は行っていない。	
管 理 費 等	管 理 費	4,700円 (月額) (令和7年10月22日現在、以下同じ)
	修 繕 積 立 金	5,000円 (月額)
	そ の 他 滞 納 額 等	なし 1,519,500円 (平成30年10月分から令和7年10月分まで) (上記は弁護士費用695,000円を含む)
	遅 延 損 害 金 (管理費・修繕積立金分)	535,656円 (年利18.25%)
	遅 延 損 害 金 (弁護士費用分)	11,538円 (年利3%)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	占有者Aが住居として占有している。 転出後の状況であることが推測されるが、占有権原は不明である。	
特 記 事 項	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、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/㎡)	現況床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
ア	イ	ウ	エ
360,000	× 17.88㎡	× 0.14	= 900,000

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40年、経済的残存耐用年数約10年、観察減価率30%(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 = 10年 ÷ (40年 + 10年) × (1 - 0.30) = 0.14

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/㎡)	個 別 格 差				
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
719,000	× 1.03	× 282.01	× 1.00	× 1,508/45,411	= 6,940,000

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-20

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 696,000\text{円/㎡} & \times & 107.5/100 & \times & 100/100 & \times & 100/104 & = & 719,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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が、交通接近条件や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：角地を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 敷地権の割合：登記記載による。

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
(900,000)	+ 6,940,000)	× 1.10	× 1.01	× 1.00	= 8,710,000

ア 建 物 価 格：前記1①エ

イ 敷 地 権 価 格：前記1②カ

ウ 価 格 補 正：同一マンション並びに周辺類似のマンション取引水準等を斟酌して補正した。

エ 個 別 格 差：階層別補正 … 0.99 （対象＝4階(EV無)・基準階＝2階）

位置別等補正… 1.00 （中間住戸）

そ の 他 … 1.02 （ルーフバルコニー）

相乗積 0.99 × 1.00 × 1.02 = 1.01 （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。

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あるが、賃貸条件が不明であるため、その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もので、必ずしも想定の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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
1,514,598	578,200	6.6	8,497,788	0.8325	7,074,409	8,590,000
(17.6%)					(82.4%)	(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

$$1 \div (1 + 6.3\%)^3 = 0.8325 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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

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、自用や転売目的のほか投資目的の需要も多く認められる。本件においては賃貸条件が不明という事情も踏まえた上で、積算価格及び収益価格を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	8,710,000 円
②収益価格	8,590,000 円
③調整後の価格	8,650,000 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)	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
8,650,000	× 1.00	× 0.80	× 0.69		= 4,770,000

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。

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 滞納管理費等及び代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額。

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処理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格（豊島-20）

所 在： 豊島区千早1丁目35番42「千早1-28-15」

価 格： 696,000円/㎡

位 置： 「要町」駅、道路距離250m

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 103㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 北側4.2m区道

用 途 指 定 等： 第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）、
準防火地域 等

地 域 の 概 要： 中小規模一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

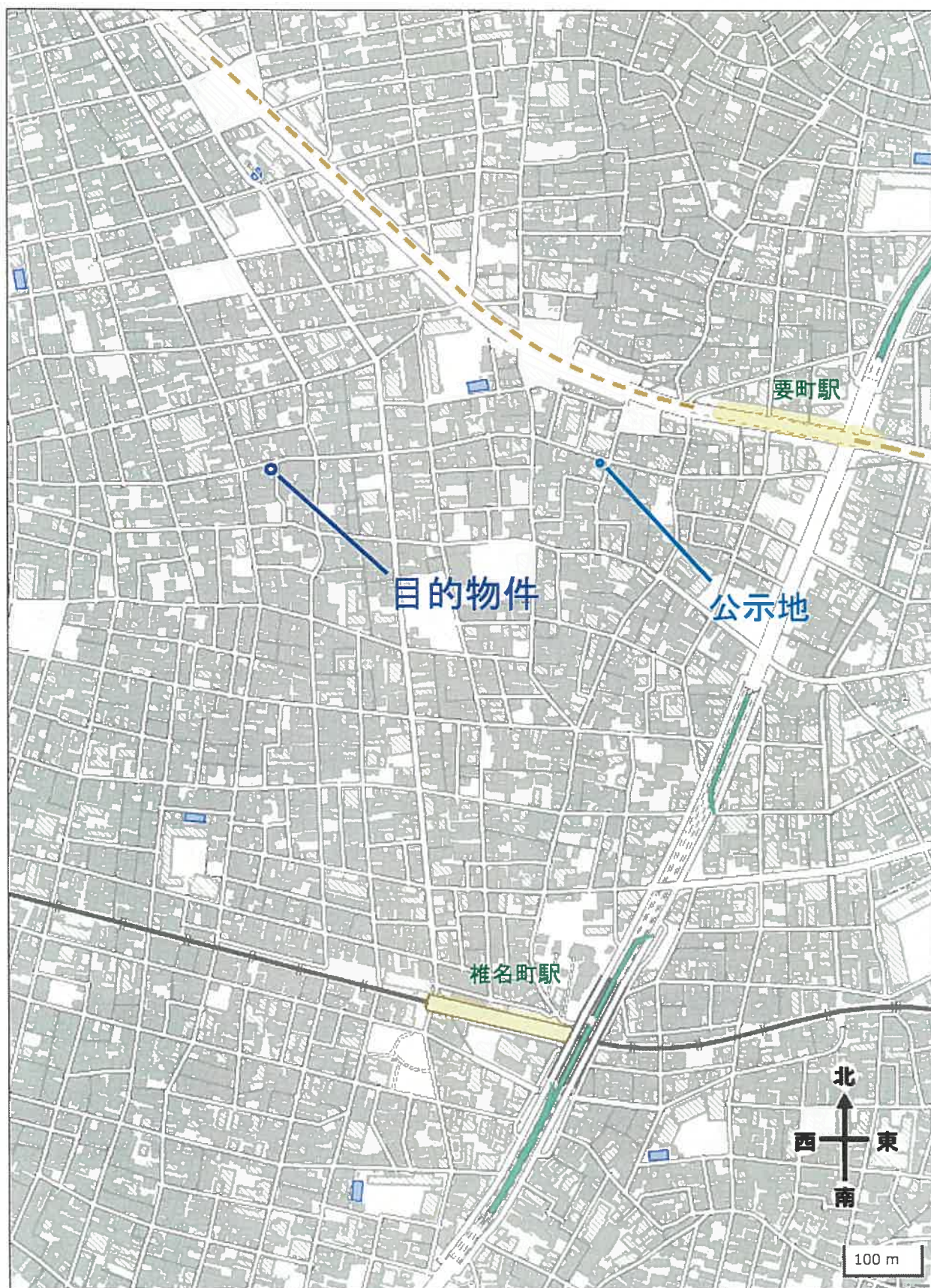
以 上

令 和 7 年 11 月 7 日

評価人 不動産鑑定士

塩 入 晋

位置図



出典：地理院地図

建物図面・各階平面図写

登記年月日：昭和60年6月20日

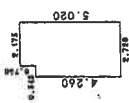
各階平面図

家屋番号 千早町二丁目22番18の27

建物図面

建物の所在 豊島区千早町二丁目22番地18

求積			
0.760 × 2.175 =	1.653000		
4.260 × 2.720 =	11.587200		
合計	13.240200		
床面積	13.24 m ²		



目的物件

建物番号 402
建物の存する部分 4階

(単位はメートル)

352577

(単位はメートル)

作製者	縮尺 1/250	縮尺 1/500
申請人	年 6 月 17 日 作製	60年6月20日

※原図を縮小 (A3判→A4判)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年5月19日 東京法務局豊島出張所

登記官

地図整理番号：M33419