

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 3月25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 8年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月 1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 4月23日 午前 9時20分から 令和 8年 4月27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 3月25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 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区巣鴨三丁目1131番地2

建物の名称 ルーブル巣鴨

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 巣鴨三丁目1131番2の303

建物の名称 303

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 18.34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 豊島区巣鴨三丁目1131番2

地 目 宅地

地 積 235.29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 71540分の2044



物件明細書

令和 8年 2月24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】

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。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 豊島区巢鴨三丁目1131番地2

建物の名称 ルーブル巢鴨

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 巢鴨三丁目1131番2の303

建物の名称 303

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 18.34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 豊島区巢鴨三丁目1131番2

地 目 宅地

地 積 235.29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 71540分の2044



令和 7年(ケ)第518号
令和 7年12月22日受理
令和 8年 2月12日提出
(評価人 石川茂夫)

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 豊島区巣鴨三丁目1131番地2

建物の名称 ルーブル巣鴨

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 巣鴨三丁目1131番2の303

建物の名称 303

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 18.34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 豊島区巣鴨三丁目1131番2

地 目 宅地

地 積 235.29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 71540分の2044



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	東京都豊島区巣鴨三丁目22番12-303号 ルーブル巣鴨													
建 物	物件1													
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり													
管理費等の状況	管理費等の月額下記のとおり 管理費 7,800円 修繕積立金 8,500円 円 円	令和 8年 1月16日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明												
管理費等照会先	株式会社TFDコミュニティ													
その他の事項														
敷 地 権	符号1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)													
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"/>													
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号 1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)													
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年 () 第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	平成	年 () 第	号		保管開始日	平成	年	月	日
{	地方裁判所	支部	平成	年 () 第	号									
	保管開始日	平成	年	月	日									
敷地権以外の土地 (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)													
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
(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■B (占有者の父) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / ■提示文書 (回答書及び契約書) の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 6年 9月 8日
最初の契約等	契約日 令和 6年 9月 7日
	期間 令和 6年 9月 8日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 9月 7日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 75,700 円 (株式会社エポスカードのROOM iDを利用して支払う、支払方法、支払日などは株式会社エポスカードの定めによる。) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	管理費: 月額11,300円
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (占有者の父)	私は、Aの父親になります。 本件建物は、Aが住居として使用しています。 Aは、本件建物に令和6年9月8日から居住しています。 占有権原に関する回答書は、後日送付します。 本件建物についての不具合は聞いていません。 (令和8年1月22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、占有者Aが住居として使用し占有しているものと認定した。
 - (1) 占有者から提出された回答書及び契約書
 - (2) ライフライン調査の結果
 - (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なお、建物所有者に対し占有権原に関する照会書を送付するも、期限までに回答を得ることができなかった。
- 3 評価人の調査によれば、符号1の土地に北西側及び南東側で接する各道路は、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、3枚目記載のとおり報告する。

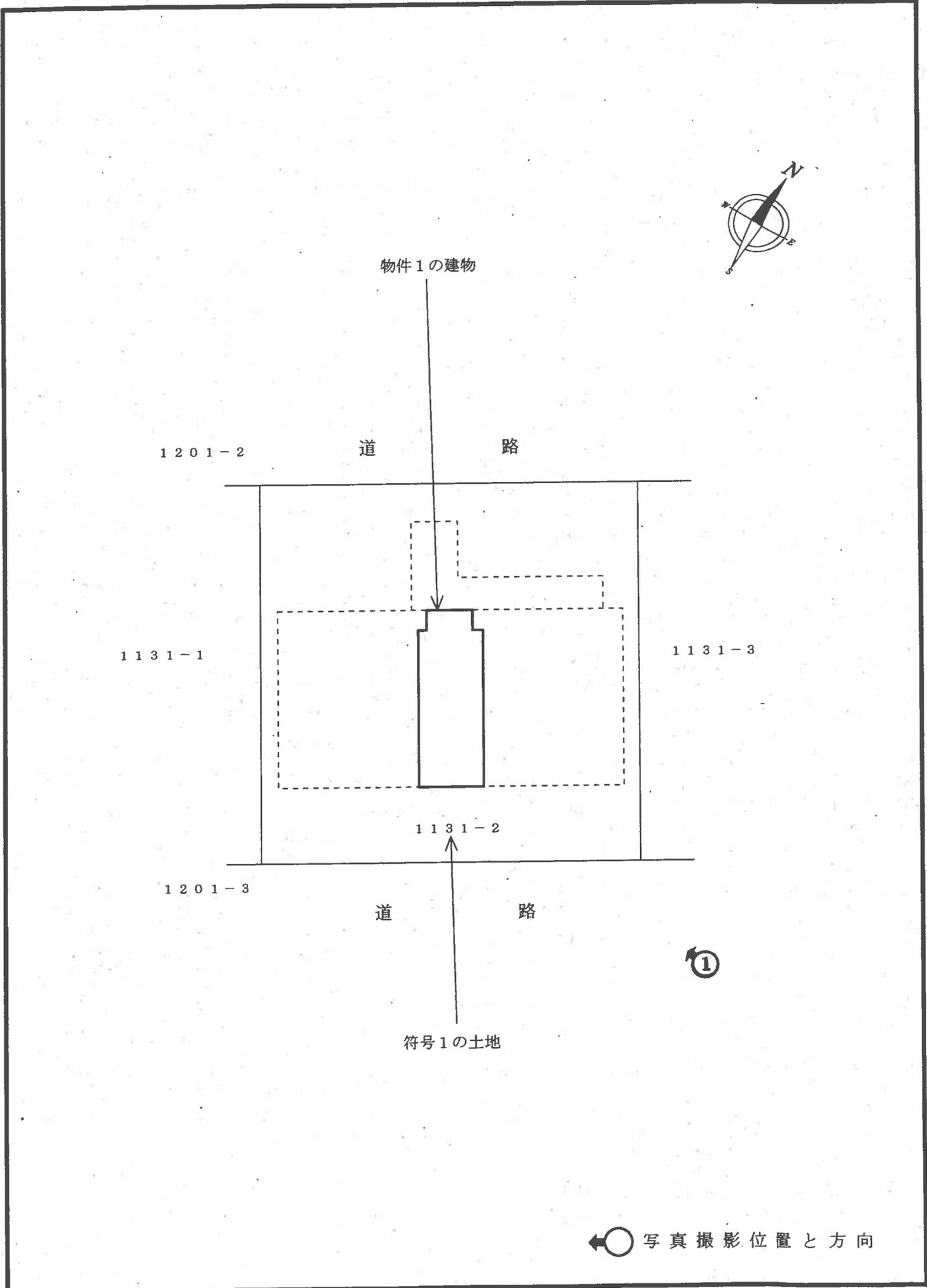
以 上

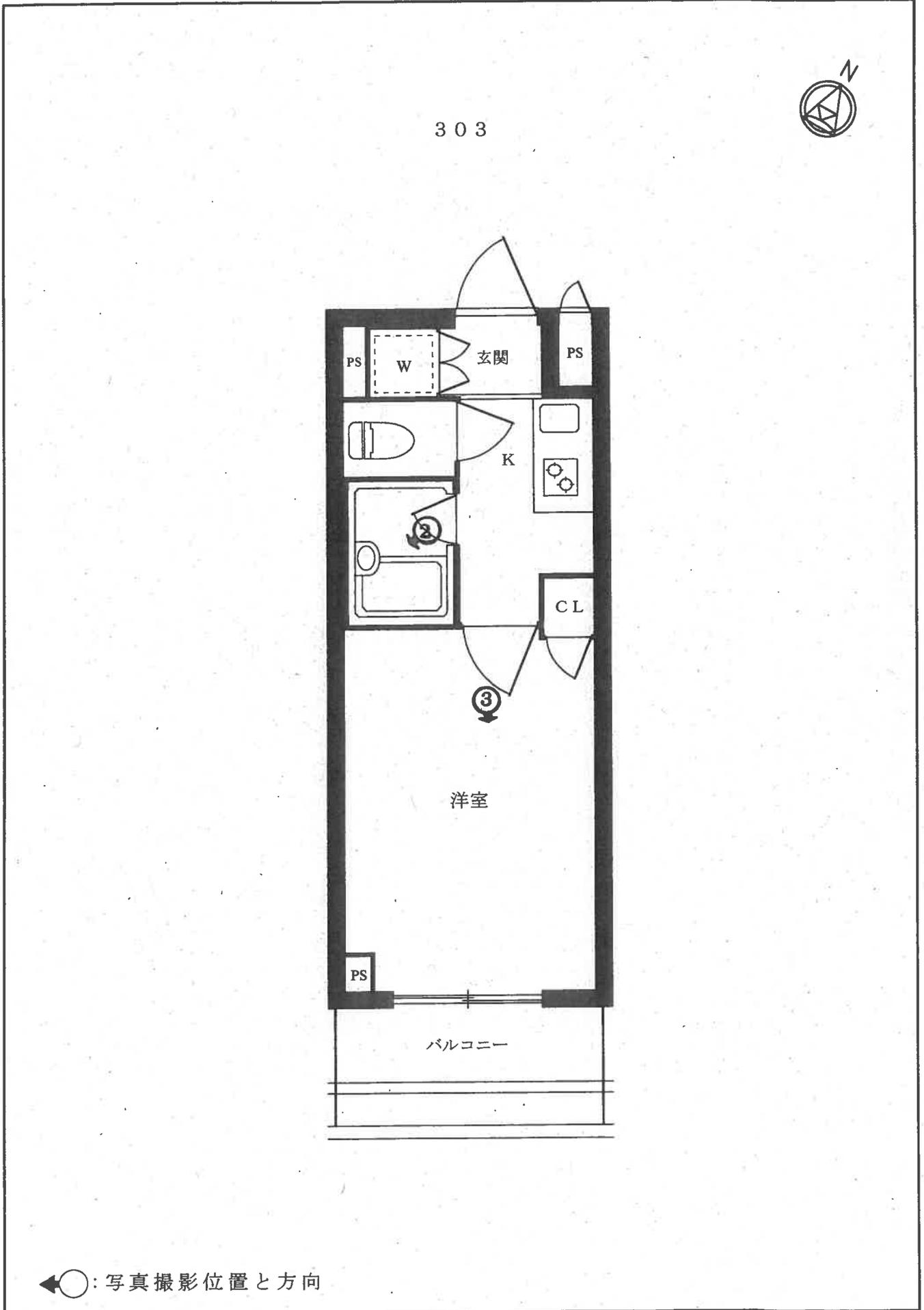
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月24日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
8年1月13日 11:30-11:45	当庁 (郵便) 物件所在地	■建物所有者に対し占有権原に関する照会書送付 ■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■建物使用者に対し通知書及び占有権原に関する照会書差置
8年1月16日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■管理会社に対し管理費等の照会
8年1月22日 13:00-13:15	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■B から面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 8年 1月22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。</p> <p>□ 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>(写真3葉添付)</p>		

(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(ケ)第518号







1



2



3

令和7年（ケ）第518号

令和8年1月22日 現地調査

令和8年2月12日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 石川 茂夫

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 15,440,000 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		(住居表示) 豊島区巣鴨3-22-12 (マンション名、部屋番号) ループル巣鴨 303号
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 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区巣鴨三丁目1131番地2

建物の名称 ルーブル巣鴨

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 巣鴨三丁目1131番2の303

建物の名称 303

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 18.34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 豊島区巣鴨三丁目1131番2

地 目 宅地

地 積 235.29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 71540分の2044

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	JR山手線「巣鴨」駅正面口の北西方約320m（道路距離、徒歩約4分）、また都営三田線「巣鴨」駅A3出口の南西方約140m（道路距離、徒歩約2分）の地点、豊島区巣鴨3丁目22番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	店舗付マンション、事務所ビル等が見られる「とげぬき地蔵入口」に近い地域。	
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 商業地域 80%（指定） 500%（指定） 防火地域 土地区画整理事業済み、埋蔵文化財包蔵地等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	235.29㎡ 正方形 北西側間口約15.3m・奥行約15.3m ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況等	北西側幅員約7.2mの区道（建築基準法第42条1項1号）、南東側幅員約4mの区道（建築基準法第42条1項1号）に接面する二方路地である。	
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
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 71,540分の2,044
特記事項	特になし	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ループル巣鴨	
建物の用途	共同住宅 (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	平成23年12月5日新築 約14年 約36年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 857.84m ²	
仕様	外壁 その他	タイル等 なし
設備等	オートロック、エレベーター、宅配ボックス、管理事務室、自転車置場等	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 株式会社TFDコミュニティ 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	エントランスは南東側区道沿いに存する。	

(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階部分(303号室) 主要開口部の方位: 南東方	
床面積	専有面積	18.34㎡
	共用部分を含む 現況床面積	24.55㎡
間取り	1K	
バルコニー等	南東側にバルコニーがある。	
仕様	天井 床 内壁 設備	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 ミニキッチン、トイレ、浴室・洗面等
保守管理の状態	室内の状況及び保守管理の状態は概ね良好と判定された。なお占有者の親族の話では、最近エアコンが新しく交換された模様である。	
管理費等	管理費 修繕積立金 滞納額等	7,800円(月額) (令和8年1月16日現在、以下同じ) 8,500円(月額) なし
専有部分の 利用状況等	下記<建物の占有者等の状況一覧>のとおり。	
特記事項	特になし	

<建物の占有者等の状況一覧>

賃貸人等	借借人等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	個人	R6.9.8	R6.9.8) R8.9.7	75,700円	なし

占有権原は賃借権。借借人が賃借し、居宅として使用している。別途管理費月額11,300円あり。

第5 評価額算出の過程

目的物件は、現況賃貸に供されている1Kタイプのマンションであるので、買受人が、収益用不動産として保有することが社会的・経済的観点から一般的に合理的と判断されるため、本件では積算価格に加え収益価格を求め、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
470,000	× 24.55	× 0.68	= 7,850,000

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 14年、 経済的残存耐用年数約36年、 観察減価率 5%（建物の状況等を考慮）
- ・ 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= 36年 ÷ (14年 + 36年) × (1- 0.05) =0.68 (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/㎡) ア	個別格差 イ				
1,200,000	× 1.02	× 235.29	× 1.00	× 2,044 / 71,540	= 8,230,000

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。

基準地 「 豊島5-2 」

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 1,550,000 \text{ 円/㎡} \times 108 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 140 = 1,200,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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：標準的であり補正不要と判定した。

地域格差：公示地等の地域は、交通接近条件でやや劣るが、街路、環境条件で優ることを考慮。

イ 個別格差：二方路地の増価を考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：不要と判定した。

オ 敷地権の割合：登記記載による敷地権の割合による。

カ 敷地権価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

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
(7,850,000	+ 8,230,000)	× 1.20	× 0.99	× 1.00	= 19,100,000

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を斟酌して判定した。

エ 個別格差： 階層別補正・・・・・・ 0.99 (4階=100)

位置別等修正・・・・・・ 1.00 特になし

その他・・・・・・ 1.00 特になし

相乗積 0.99 × 1.00 × 1.00 = 0.99 (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

目的物件は、賃貸に供されている区分所有建物であり、その賃貸借はほぼ標準的で妥当と判断されるので、現行の賃貸条件を参考と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÷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	カ	ア+カ=キ
円 2,150,342 (11.0%)	円 689,750	% 3.5	円 19,115,929	0.9072	円 17,341,971 (39.0%)	円 19,490,000 (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

$$1 \div (1 + 3.3\%)^3 = 0.9072 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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

積算価格及び収益価格を下記の通り試算した。

その結果、積算価格と収益価格はほぼ同水準の値が得られたので、本件は両試算価格の中庸値を採用することを相当と判断し、調整後の価格を以下のとおり評定し、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり求めた。

①積算価格	19,100,000 円
②収益価格	19,490,000 円
③調整後の価格	19,300,000 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) (円)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
19,300,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00		= 15,440,000

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 滞納管理費等相当額の減価：本件はなし。

オ その他の控除（敷金等）：本件は考慮不要。

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

基準地価格 (豊島5-2)

所 在 : 豊島区巢鴨三丁目26番53 「巢鴨3-37-1」

価 格 : 1,550,000 円/㎡

位 置 : 「巢鴨」駅、500m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 63㎡

供給処理施設 : ガス、水道、下水

接 面 街 路 : 南西側 9m 区道

用 途 指 定 等 : 商業地域、建蔽率80%、容積率500%、防火地域等

地 域 の 概 要 : 中規模の小売店舗、飲食店が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

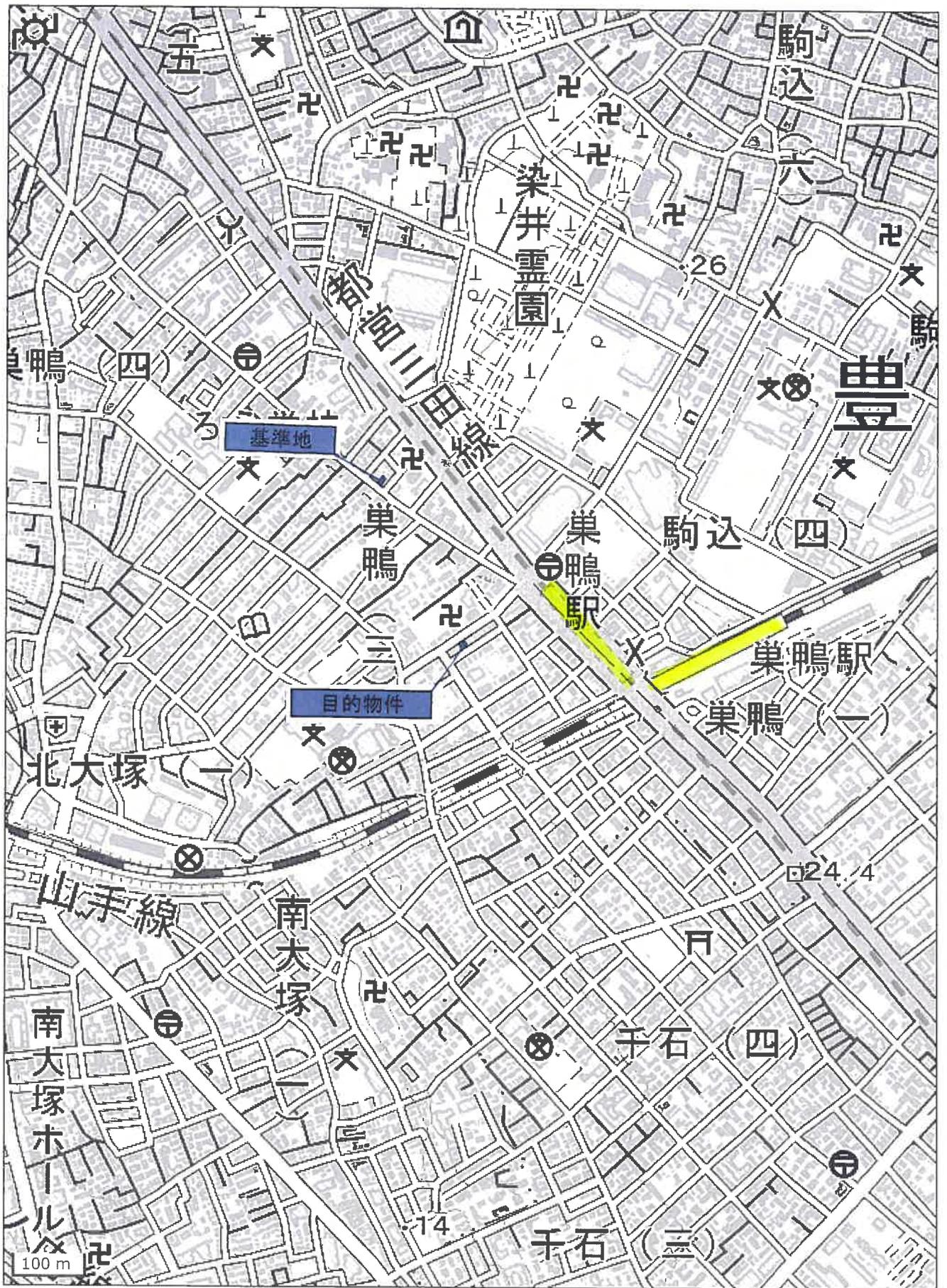
位置図

公図(写)

建物図面・各階平面図(写)

以 上

令和8年2月12日
評価人 不動産鑑定士
石川 茂夫



位置図
 国土地理院 地理院地図



1132-1

目的物件の敷地

1201-2

1131-3

1131-4

1131-2

1201-3

1131-1

1128-2

1131-6

1128-22

1131-5

1128-17

130-20

1128-16

1128-4

1128-15

1128-1

1128-3

1128-14

1128-18

1128-8

30-5

1130-10

1202-2

1130-11

1128-19

1130-16

1128-21

1130-6

1129-5

1128-20

1128-13

1129-4

1129-15

1129-6

公 図 (写)

1 : 500



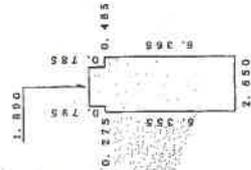
登記年月日：平成23年12月9日

各階平面図

建物図面

家屋番号 東鴨三丁目1131番2の303

建物の所在 豊島区東鴨三丁目1131番地2



求積表

1. 890 x 0.785	=	1.4837
2. 375 x 0.910	=	0.3413
2. 650 x 0.358	=	0.9467
合計		18.3483

床面積 18.34 m²



(単位：m)

作成者

申請人

1/250

1/500

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9月9日 東京法務局豊島出張所 登記官

建物図面・各階平面図（写）

※A3をA4に縮小しています※