

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 5月 1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 5月 21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月 28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 3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 6月 11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 6月 4日 午前 9時20分から 令和 8年 6月 8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 5月 1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 所 在 豊島区南池袋二丁目

地 番 18番17

地 目 宅地

地 積 641.97平方メートル

共有者 A 持分52947925分の13236981

共有者 B 持分52947925分の4412328

共有者 C 持分52947925分の6216436

共有者 D 持分52947925分の6216436

共有者 E 持分52947925分の6216436

共有者 F 持分52947925分の16649308

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 B 持分24408分の69

共有者 C 持分24408分の23

共有者 D 持分24408分の23

共有者 E 持分24408分の23

共有者 F 持分24408分の69

2 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区南池袋二丁目18番地17

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

床面積	1階	443.69平方メートル
	2階	398.47平方メートル
	3階	434.39平方メートル
	4階	434.39平方メートル
	5階	434.39平方メートル
	6階	434.39平方メートル
	7階	244.44平方メートル
	8階	244.44平方メートル
	9階	244.44平方メートル

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号 南池袋二丁目18番17の21
建物の名称 903
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 9階部分 23.54平方メートル

(現況)

種 類 事務所

共有者 A 持分52947925分の13236981
共有者 B 持分52947925分の4412328
共有者 C 持分52947925分の6216436
共有者 D 持分52947925分の6216436
共有者 E 持分52947925分の6216436
共有者 F 持分52947925分の16649308

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 B 持分9分の3
共有者 C 持分9分の1
共有者 D 持分9分の1
共有者 E 持分9分の1
共有者 F 持分9分の3



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 9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】

本件共有者らが占有している。

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、BIT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 所 在 豊島区南池袋二丁目

地 番 18番17

地 目 宅地

地 積 641.97平方メートル

共有者 A 持分52947925分の13236981

共有者 B 持分52947925分の4412328

共有者 C 持分52947925分の6216436

共有者 D 持分52947925分の6216436

共有者 E 持分52947925分の6216436

共有者 F 持分52947925分の16649308

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 B 持分24408分の69

共有者 C 持分24408分の23

共有者 D 持分24408分の23

共有者 E 持分24408分の23

共有者 F 持分24408分の69

2 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区南池袋二丁目18番地17

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

床 面 積 1階 443.69平方メートル

2階 398.47平方メートル

3階 434.39平方メートル

4階 434.39平方メートル

5階 434.39平方メートル

6階 434.39平方メートル

7階 244.44平方メートル

8階 244.44平方メートル

9階 244.44平方メートル

(専有部分の建物の表示)



物件目録

家屋 番号 南池袋二丁目18番17の21
建物の名称 903
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 9階部分 23.54平方メートル

(現況)

種 類	事務所
共有者 A	持分52947925分の13236981
共有者 B	持分52947925分の4412328
共有者 C	持分52947925分の6216436
共有者 D	持分52947925分の6216436
共有者 E	持分52947925分の6216436
共有者 F	持分52947925分の16649308

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 B	持分9分の3
共有者 C	持分9分の1
共有者 D	持分9分の1
共有者 E	持分9分の1
共有者 F	持分9分の3



現況調査報告書の補足説明書

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相田 亜由子

目的外土地1(地番18番2)及び同2(地番18番18)の所有者株式会社高砂会館に対する審尋の結果並びに本件物件の管理会社に対する聞き取りの結果を踏まえて、以下のとおり報告する。

- 1 物件1土地のうち、物件2建物の1階部分は、物件2建物の住民が優先的に利用できる駐車場、駐輪場及びバイク置場等(以下、「本件駐車場」という。)として利用されている。
- 2 本件駐車場を利用する自動車が本件駐車場を出るためには、目的外土地1を通行する必要がある。
- 3 目的外土地1は、住民が通行する通路として利用されており、一部は管理組合が管理する駐車場として利用されている。
- 4 目的外土地2は、住民が通行する通路及び管理組合が管理する駐車場として利用されている。

以上

令和 7年(ケ)第396号
令和 7年12月 2日受理
令和 8年 1月 19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 所在 豊島区南池袋二丁目
地番 18番17
地目 宅地
地積 641.97平方メートル

共有者 A 持分52947925分の13236981
共有者 B 持分52947925分の4412328
共有者 C 持分52947925分の6216436
共有者 D 持分52947925分の6216436
共有者 E 持分52947925分の6216436
共有者 F 持分52947925分の16649308

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 B 持分24408分の69
共有者 C 持分24408分の23
共有者 D 持分24408分の23
共有者 E 持分24408分の23
共有者 F 持分24408分の69

2 (一棟の建物の表示)

所在 豊島区南池袋二丁目18番地17
構造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

床面積 1階 443.69平方メートル
2階 398.47平方メートル
3階 434.39平方メートル
4階 434.39平方メートル
5階 434.39平方メートル
6階 434.39平方メートル
7階 244.44平方メートル
8階 244.44平方メートル
9階 244.44平方メートル

(専有部分の建物の表示)



22

物件目録

家屋 番号 南池袋二丁目18番17の21
建物の名称 903
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 9階部分 23.54平方メートル

共有者 A 持分52947925分の13236981
共有者 B 持分52947925分の4412328
共有者 C 持分52947925分の6216436
共有者 D 持分52947925分の6216436
共有者 E 持分52947925分の6216436
共有者 F 持分52947925分の16649308

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 B 持分9分の3
共有者 C 持分9分の1
共有者 D 持分9分の1
共有者 E 持分9分の1
共有者 F 持分9分の3



不動産の表示	「物件目録」のとおり							
住居表示	東京都豊島区南池袋二丁目8番18-903号 コーポ高砂							
建 物	物件2							
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (■主たる建物 □附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類:事務所 <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 checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を事務所(空室)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<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)							
管理費等の状況	管理費等の月額は下記のとおり 管理費 7,600円 修繕積立金 7,600円 円 円	令和 7年12月24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	株式会社スリーシープロデュース							
その他の事項								
土 地	物件1							
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)							
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"/>							
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所 支部 平成 年() 第 号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日 平成 年 月 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							
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
(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
A (建物共有者)	本件建物は、私たち共有者で事務所として管理しています。 本件建物に不具合等はありません。 (令和8年1月8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、室内に建物共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及び現場の状況から、本件建物は、建物共有者らが事務所（空室）として占有しているものと認定した。
- 3 評価人の調査によれば、物件1の土地に南東側で接する道路は区道で建築基準法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。

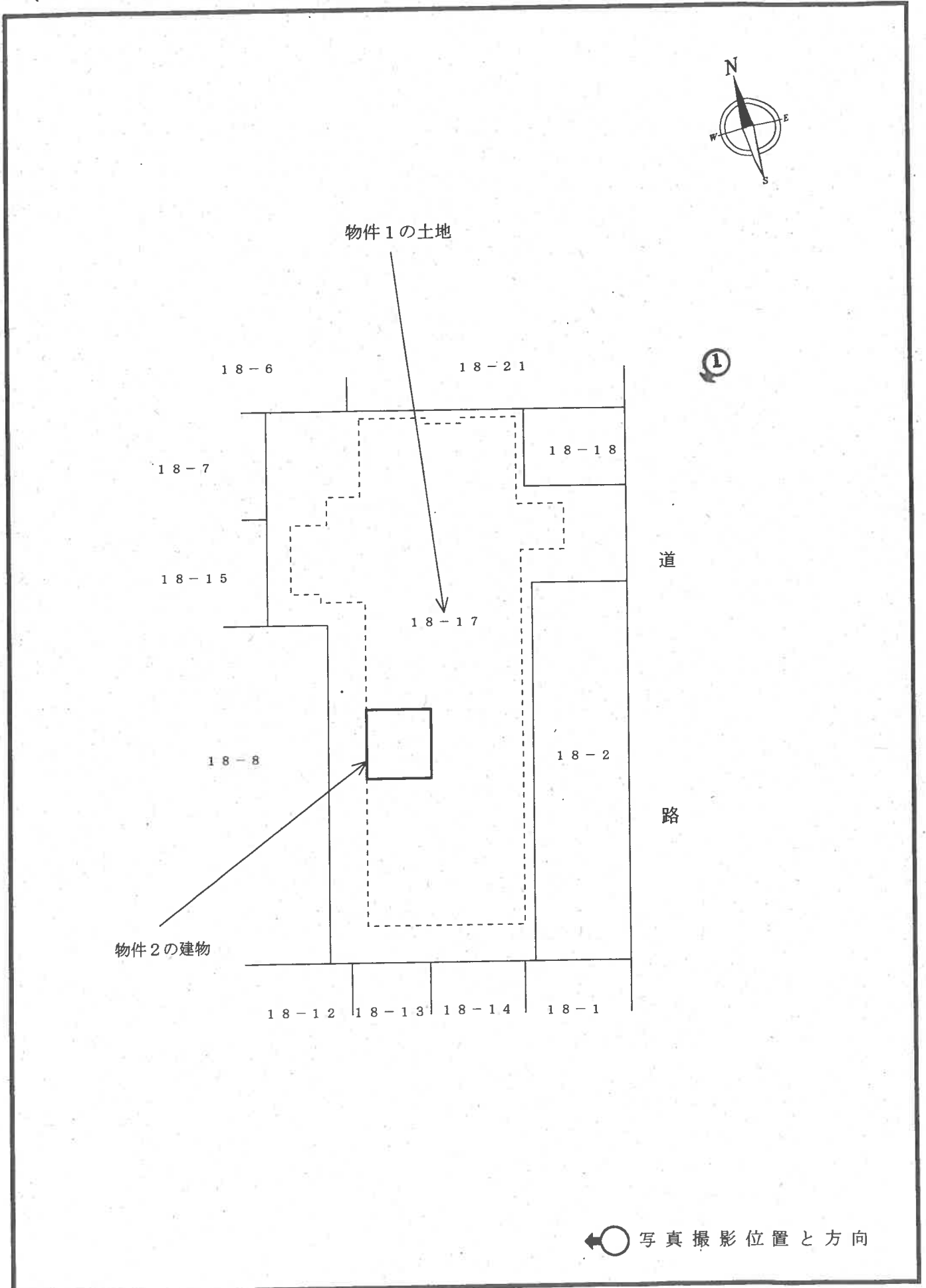
以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月22日 11:10-11:25	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 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12月23日 : - :	当庁(電話・FAX)	<input checked="" type="checkbox"/> 管理会社に対し管理費等の照会
8年1月8日 8:50-9:05	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行 <input checked="" type="checkbox"/> Aから面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月 8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><input type="checkbox"/> 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><input type="checkbox"/> 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>		

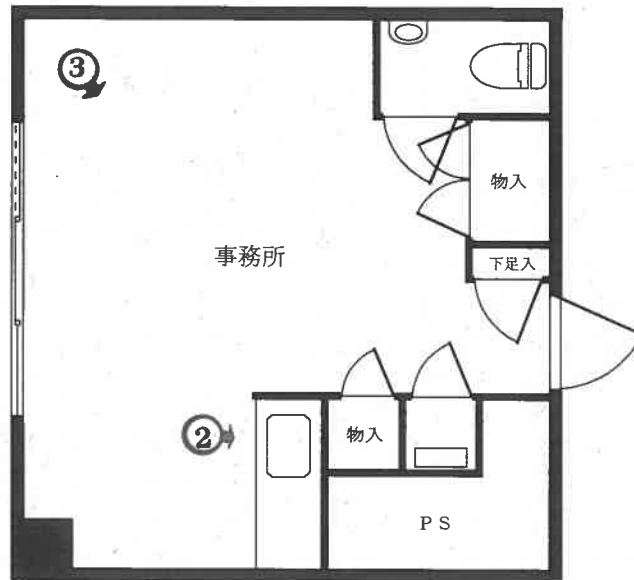
(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第396号



903



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和8年4月2日

東京地方裁判所 御中

評価人 神 川 清

意見書

先に令和8年1月13日付で評価書を提出しました令和7年(ケ)第396号事件について、件外土地について所有者である株式会社高砂会館への審尋が行われた結果を受けて、評価額と評価書の「土地の概況及び利用状況等（物件1）」の「特記事項」欄等の記載を以下のように変更いたします。

記

第1 評価額

一括評価額（合計）	
金 8,500,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,090,000円
物件2（建物）	金 3,410,000円

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）

特 記 事 項	<p>①件外土地等の概要</p> <ul style="list-style-type: none">・件外土地1 地番：南池袋2丁目18番2 地目：宅地 地積：197.33㎡（登記面積） 現況：1階駐車場の道路沿い部分 形状等：長方形、間口約28m、奥行約6.8m 所有者：株式会社高砂会館・件外土地2 地番：南池袋2丁目18番18 地目：宅地 地積：37.44㎡（登記面積） 現況：1階駐車場の道路沿い部分 形状等：長方形、間口約5.9m、奥行約6.8m 所有者：株式会社高砂会館・上記18番2、17、18の一体土地 地積：876.74㎡（登記面積） 879.47㎡（台帳記載事項証明・分譲パンフレット） 形状等：ほぼ長方形、間口約39.4m、奥行約20～24.5m 地積の差はわずかなので、3筆の一体地として販売したものと思われる。 <p>②昭和30年に対象マンションの施主である株式会社高砂会館が18番2の土地を購入し、当マンションを建設している。その後建物の新築登記前の昭和49年1月25日に18番2、17、18の3筆に分筆している。 管理会社によると、管理規約では18番2、18両筆は敷地と定められていないとのことである。しかも「建物の区分所有等に関する法律」第5条第2項の、いわゆるみなし規約敷地に該当するかについては、建物の完成前の分筆であるため、該当すると断定できない。一方、株式会社高砂会館によると、分筆当時の事情を知る者がおらず、当時どのような状況であったのか不明とのことである。</p> <p>③管理会社によると件外土地について土地所有者との間でなにも取り決め等はないが、住民が通行する通路及び管理組合が管理する駐車場として利用されている部分もあるとのことである。また土地所有者によると、件外土地についてはマンション住民が駐車場として賃借することも通行も可能である（但し現在契約はない）とのことである。したがって建築当初からの敷地としての機能は維持されていることになる。更に件外土地の利用にあたり住民・管理組合等との間に契約関係も金銭の授受もないとのことであった。</p> <p>④以上のことから、件外土地は住民の通行等には利用できるものの、マンション全体として建替え時期が到来した場合、再度敷地に組み込めるかどうか不明確である。敷地として使用できる土地は目的物</p>
---------	---

件1に限定される可能性がある。そうすると形状から路地状敷地となるので共同住宅は建築できないうえ、さらに敷地が狭くなった分建築できる建物の大きさも小さくせざるを得なくなる。あるいは、件外土地を敷地に組み込むことを株式会社高砂会館が同意しても、なんらかの対価の要求がなされることも可能性としてある。これらの事態となった場合スムーズな建て替えが困難となったり、目的物件の価値が損なわれる危険性がある。この危険性について市場性修正で考慮した。

⑤ハザードマップからは詳細な位置は読み取れないが、内水氾濫の浸水区域に該当する可能性がある。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

2 積算価格

前記1で求めた基礎価格に、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、個別格差による補正等を施して、下記の通り積算価格を求めた。

①敷地利用権等価格

物件番号	建付地等価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) ウ
1	8,610,000	× 0.40	場所的利益	= 3,440,000
件外1	2,650,000	× 0.10	使用借権	= 270,000
件外2	500,000	× 0.10	使用借権	= 50,000
合計				= 3,760,000

ア 建付地等価格：前記1①カ

イ 敷地利用権等割合：

物件1：売却により法定地上権は成立しないが、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、その割合を40%と査定した。

件外1、2：第4の1特記事項に記載したとおり敷地ではないが、利用の態様とその経緯から使用借権(黙示)と判定した。使用借権の価値割合は、当該使用借権の態様とその経緯、建物が物理的に存在しないことを等を勘案して判定した。

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。

Ⅲ 評価額の判定

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、円) カ	評 価 額 (円) キ
1	17,700,000	59.9	×0.60	×0.80			= 5,090,000
2		40.1	×0.60	×0.80			= 3,410,000
一括価格(合計)							8,500,000

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Ⅰ2②キ

ウ 市場性修正：再建築にあたり目的土地単独での建築となり用途・規模に制限を受ける可能性があること、旧耐震基準の建物であるが耐震補強が完了していないこと、共用部設備が劣ること、検査済証が発行されているか否か不明であることによる市場性の減退を考慮した。

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：本件の場合なし。

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。

以上

令和7年(ケ)第396号
令和8年1月8日 現地調査
令和8年1月13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

一括価額（合計）	
金 10,200,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 6,110,000円
物件2（建物）	金 4,090,000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		
2	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 豊島区南池袋2-8-18 (マンション名、部屋番号) コーポ高砂 903 種類：事務所
番号	特記事項		
1	物件1の土地は件外土地南池袋2丁目18番2、18番18の土地と一体で物件2の建物の敷地として利用されている。		

*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 豊島区南池袋二丁目

地 番 18番17

地 目 宅地

地 積 641.97平方メートル

共有者 A 持分52947925分の13236981
 共有者 B 持分52947925分の4412328
 共有者 C 持分52947925分の6216436
 共有者 D 持分52947925分の6216436
 共有者 E 持分52947925分の6216436
 共有者 F 持分52947925分の16649308

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 B 持分24408分の69
 共有者 C 持分24408分の23
 共有者 D 持分24408分の23
 共有者 E 持分24408分の23
 共有者 F 持分24408分の69

2 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区南池袋二丁目18番地17

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

床 面 積 1階 443.69平方メートル
 2階 398.47平方メートル
 3階 434.39平方メートル
 4階 434.39平方メートル
 5階 434.39平方メートル
 6階 434.39平方メートル
 7階 244.44平方メートル
 8階 244.44平方メートル
 9階 244.44平方メートル

(専有部分の建物の表示)

物 件 目 録

家屋 番号 南池袋二丁目18番17の21

建物の名称 903

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 23.54平方メートル

共有者 A 持分52947925分の13236981
共有者 B 持分52947925分の4412328
共有者 C 持分52947925分の6216436
共有者 D 持分52947925分の6216436
共有者 E 持分52947925分の6216436
共有者 F 持分52947925分の16649308

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 B 持分9分の3
共有者 C 持分9分の1
共有者 D 持分9分の1
共有者 E 持分9分の1
共有者 F 持分9分の3

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	東京メトロ有楽町線「東池袋」駅南西方約370m(徒歩約5分) JR山手線他「池袋」駅西武口南東方約650m(徒歩約9分) (距離は敷地端から駅入口までの道路距離、附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	マンション、オフィスビルが建ち並び店舗もみられる商業地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 駐車場整備地区
画地条件	地形 間口 奥行 地勢	積積 状不整形(単体では路地状敷地) 口約5.9m、路地部分の延長約6.8m 行約24.5m 勢ほぼ平坦
接面道路の状況等	南東側で幅員約6m舗装区道(建築基準法42条1項1号)に等高に接面。	
土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地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〕
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 24408の207(登記記録上の共有持分合計)
特記事項	①件外土地等の概要 ・件外土地1 地番：南池袋2丁目18番2 地目：宅地 地積：197.33㎡(登記面積) 現況：1階駐車場の道路沿い部分 形状等：長方形、間口約28m、奥行約6.8m 所有者：株式会社高砂会館 ・件外土地2 地番：南池袋2丁目18番18	

地目：宅地

地積：37.44㎡（登記面積）

現況：1階駐車場の道路沿い部分

形状等：長方形、間口約5.9m、奥行約6.8m

所有者：株式会社高砂会館

- ・上記18番2、17、18の一体土地

地積：876.74㎡（登記面積）

879.47㎡（台帳記載事項証明・分譲パンフレット）

形状等：ほぼ長方形、間口約39.4m、奥行約20～24.5m

地積の差はわずかなので、3筆の一体地として販売したものと思われる。

- ②昭和30年に対象マンションの施主である株式会社高砂会館が18番2の土地を購入し、当マンションを建設している。その後建物の新築登記前の昭和49年1月25日に18番2、17、18の3筆に分筆している。

管理会社によると、管理規約では18番2、18両筆は敷地と定められていないので、「建物の区分所有等に関する法律」第5条第2項の、いわゆるみなし規約敷地に該当すると思われる。

よって目的土地の個別的要因について2筆を含む一体地として評価した。しかし管理会社によると件外土地について土地所有者との間でも取り決め等はないとのことなので、将来建替えに際し紛争等の生じるリスクを考慮した。

- ③ハザードマップからは詳細な位置は読み取れないが、内水氾濫の浸水区域に該当する可能性がある。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コーポ高砂	
建物の用途	共同住宅（54戸）	
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記録） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和49年5月23日新築 約52年 約8年
構造・延床面積 （登記記録）	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 延べ3,313.04㎡	
仕様	外壁 その他	タイル等
設備等	エレベーター（2階から9階まで）、宅配ボックス、管理人室、駐輪場、駐車場、ごみ置場。オートロックの設備はない。	
建物の品等	現在の水準から見れば低位。	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 株式会社スリーシープロデュース 委託
管理の状況	普通。管理会社によると、大規模修繕は、建物外壁は2012年、内部は2018年、エレベーターは2007年に実施している。今回は、屋上に設置されている構造物の撤去を所有者に求めており、その撤去が済み次第実施するとしている。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・台帳記載事項証明書には検査済証の発行について「記載なし」とあるが、これは単に記載がないだけで、発行された可能性も発行されなかった可能性もあるということである。確認済証は昭和48年2月5日に新築のもの、昭和48年12月10日に増築について発行済みである。増築とあるが、現在の計画変更にあたるもので、当時は計画変更という用語を使っていなかったとのことである。 ・土地が18番17のみであれば明らかに容積率超過であるが、分筆前の土地（敷地）であれば超過はしていない。 ・旧耐震基準の時期に建てられたマンションである。管理会社に問い合わせたところ、耐震診断を実施した結果、新耐震基準をクリアしていないが、一部については補強を行ったとのことである。 ・建築年から建築資材がアスベストを含有している可能性がある。 	

(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	9階に位置する中間室（主たる開口部は南東側）	
床面積	専有面積	23.54㎡（登記記録）
	共用部分を含む現況床面積	29.50㎡
間取り	ワンルーム（事務所）	
バルコニー等	バルコニーはない。	
仕様	天井 床 内設 その他	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、トイレ、収納等 浴室がなく、事務所使用を想定して改装したものである。
保守管理の状態	普通。2021年にリフォームして以来、未入居とのことである。	
管理費等	管理費 修繕積立金 その他 滞納額 遅延損害金	7,600円/月（令和7年12月24日現在、以下同じ） 7,600円/月 なし なし なし
専有部分の利用状況等	空室	
特記事項	なし	

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 土地価格（物件1、件外土地）

目的土地の建付地等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	共有持分 オ	建付地等価格 (円) カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
1	1,216,000	×1.30	×641.97	×1.00	$\times \frac{207}{24,408}$	= 8,610,000
件外1			×197.33	×1.00	$\times \frac{207}{24,408}$	= 2,650,000
件外2			×37.44	×1.00	$\times \frac{207}{24,408}$	= 500,000
合計						11,760,000

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)が標準的な中間画地を想定している。ただし商業地なので方位は考慮しない。

公示地 豊島5-26

$$\begin{aligned} & (\text{公示価格等}) \quad (\text{時点修正}) \quad (\text{標準化補正}) \quad (\text{地域格差}) \quad (\text{規準価格}) \\ & 1,160,000\text{円}/\text{m}^2 \times 114.3/100 \times 100/100 \times 100/109 = 1,216,000\text{円}/\text{m}^2 \\ & \hspace{15em} (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{aligned}$$

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：公示地等は補正を要しない（但し容積率は240%を標準としている）。

地域格差：公示地等の地域は街路条件・公法規制・交通接近条件で劣り、環境条件で優ると判断した。

イ 個別格差：マンション適地となる地積の纏まりで優る。形状については件外土地を含めた全体としては標準的と判断した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：なし。

オ 共有持分：登記記録による。

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（物件2）

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/m ² ） ア	現況床面積（m ² ） イ	現価率 ウ	建物価格（円） エ
2	415,000	× 29.50	× 0.13	= 1,590,000

ア 再調達原価：一棟の建物全体の平均単価である。

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52年、経済的残存耐用年数約8年、観察減価率0%（要因が土地建物に一体的に影響するため市場性修正で考慮）。

- ・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 = 8年 ÷ (52年 + 8年) × (1 - 0) = 0.13（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

前記1で求めた基礎価格に、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、個別格差による補正等を施して、下記の通り積算価格を求めた。

①敷地利用権等価格

物件 番号	建付地等価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) ウ
1	8,610,000	× 0.40	場所的利益	= 3,440,000
件外1	2,650,000	× 0.10	使用借権	= 270,000
件外2	500,000	× 0.10	使用借権	= 50,000
合計				= 3,760,000

ア 建付地等価格：前記1①カ

イ 敷地利用権等割合：

物件1：売却により法定地上権は成立しないが、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、その割合を40%と査定した。

件外1、2：敷地利用権を使用借権(黙示)と判定した。使用借権の価値割合は、当該使用借権の態様とその経緯、建物が物理的に存在しないことを等を勘案して判定した。

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。

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	(11,760,000 - 3,760,000)		×1.30	×1.04		10,820,000	59.9
2	(1,590,000 + 3,760,000)		×1.30	×1.04	×1.00	7,230,000	40.1
合計						18,050,000	100.0

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2①ウ

ウ 価格補正：1.30(周辺中古マンション・事務所の価格水準を考慮した)

エ 個別格差：階層別補正：1.04(5F=1.00)

位置別補正：1.00(中間室)

その他補正：1.00

相乗積 $1.04 \times 1.00 \times 1.00 = 1.04$ (小数第3位を四捨五入)

オ 占有減価修正：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(小数第2位を四捨五入)である。

II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は空室であり、賃貸されていない。よって評価時点において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) 2,562,662 (15.0%)	(円) 918,500	(%) 5.3	(円) 16,810,283	0.8614	(円) 14,480,378 (85.0%)	(円) =17,040,000 (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

$$1 \div (1 + 5.1\%)^3 = 0.8614 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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やや開差が生じている。目的建物は小規模な事務所タイプであるが、自用の需要だけでなく投資物件としての需要が期待できる物件である。ただし収益還元法は想定が多く理論的な面が強い。よって本件の価格決定に当たっては市場性を反映している積算価格と賃貸投資を想定した収益価格を比較考量して調整し、調整後の価格を以下のとおり求めた。

① 積算価格	18,050,000円
② 収益価格	17,040,000円
③ 調整後の価格	17,700,000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。

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、円) カ	評 価 額 (円) キ
1	17,700,000	59.9	×0.72	×0.80			= 6,110,000
2		40.1	×0.72	×0.80			= 4,090,000
一括価格（合計）							10,200,000

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：みなし規約敷地の不安定性と、旧耐震基準の建物で耐震補強が完了していないこと、共用部設備が劣ること、検査済証が発行されているかいないか不明であることによる市場性の減退を考慮した。

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：本件の場合なし。

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5-26）

所 在：豊島区南池袋2丁目13番4、「南池袋2-13-5」

価 格：1,160,000円／m²

位 置：「池袋」駅510m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：90m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西4m区道

用 途 指 定 等：商業地域(建ぺい率80%、容積率600%)、防火地域

地 域 の 概 要：中低層の店舗兼事務所、共同住宅等が存する地域

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1月13日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清



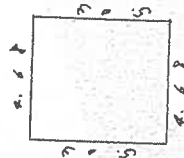
登記年月日：昭和51年2月5日

建築物平面図

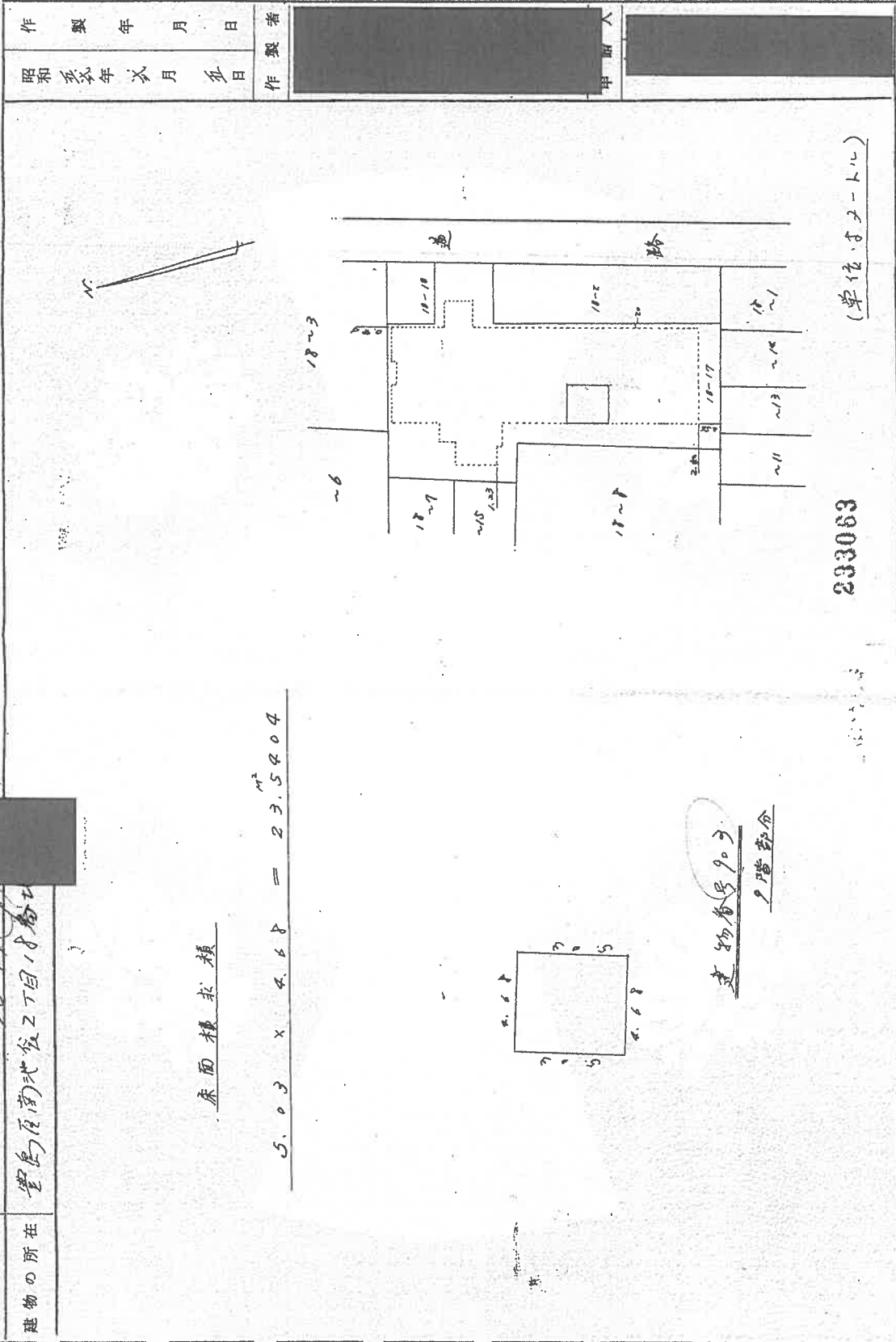
家屋番号	南地盤2丁目A-2 18-112
建物の所在	豊島区南地盤2丁目18番2

床面積求積

$$5.03 \times 4.68 = 23.5404 \text{ m}^2$$



建築物番号903
9階部分



(単位:メートル)

233063

縮尺	1/200
縮尺	1/500

(全国土地家屋調査士用紙)

東京都北区滝野川0-16-10 工業出版社 電話(916)2446

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7月17日 横浜地方法務局

登記官

地図整理番号：M54495

(原寸A3をA4に縮小)