

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 6月17日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

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 7月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 7月24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 7月16日 午前 9時20分から 令和 8年 7月21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 6月17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 豊島区東池袋二丁目55番地60

建物の名称 コスモ東池袋

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東池袋二丁目55番60の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 26.10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 豊島区東池袋二丁目55番60

地 目 宅地

地 積 318.91平方メートル

### (現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

### (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 204492分の2892



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月 29日

東京地方裁判所民事第 21部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

---

---

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か月間明渡しを猶予される。

---

---

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、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 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区東池袋二丁目55番地60

建物の名称 コスモ東池袋

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東池袋二丁目55番60の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 26.10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 豊島区東池袋二丁目55番60

地 目 宅地

地 積 318.91平方メートル

## (現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

## (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 204492分の2892



令和 8年 (ケ) 第 7号  
令和 8年 2月25日受理  
令和 8年 3月19日提出  
(評価人 有沢範芳 )

## 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 豊島区東池袋二丁目55番地60

建物の名称 コスモ東池袋

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東池袋二丁目55番60の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 26.10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 豊島区東池袋二丁目55番60

地 目 宅地

地 積 318.91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 204492分の2892



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二丁目57番2-401号 コスモ東池袋															
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	管理費等の月額は下記のとおり 管理費 11,790円 修繕積立金 7,310円 円 円	令和 8年 3月 7日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年11月分～令和8年3月分 計 95,500円 <input type="checkbox"/> 不明														
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所															
その他の事項	上記滞納金の他に遅延損害金2,313円(年利15パーセント)あり															
敷 地 権	符号1															
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1)(一部公衆用道路) <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( )</td> <td>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> <td></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	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■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 (■A (占有者)) 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 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 6年 4月 23日	
最初の契約等	契約日	令和 6年 3月 14日
	期間	令和 6年 4月 23日から ■令和 8年 4月 22日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<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	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金 90,000 円 (毎末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)	
敷金・保証金	■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15,000円	
執行官の意見	■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
A (建物占有者)	本件建物は、私が住居として使用しています。 本件建物の賃貸借契約書は、PDFでしか持っていないので、契約書については印刷した後に送付します。 本件建物に不具合等はありません。 (令和8年3月12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したが、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の土地に南側で接している道路は国道で、建築基準法42条1項1号道路、西側で接している道路は区道で、建築基準法42条2項道路とのこと。
- 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。

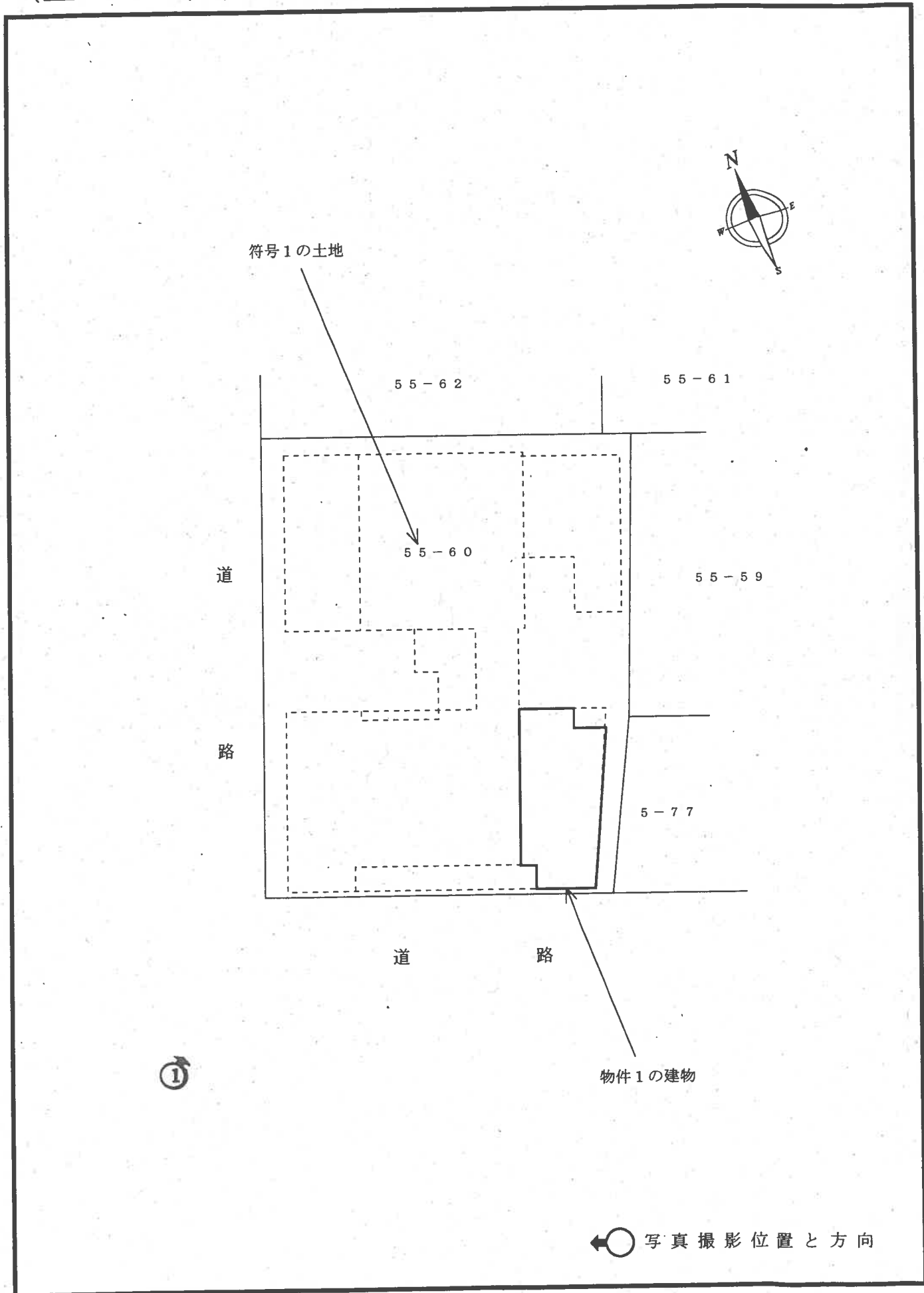
以 上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年2月25日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
8年3月2日 13:40-13:50	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3月4日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■管理会社に対し管理費等の照会
8年3月12日 11:00-11:15	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 ■A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 3月12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)

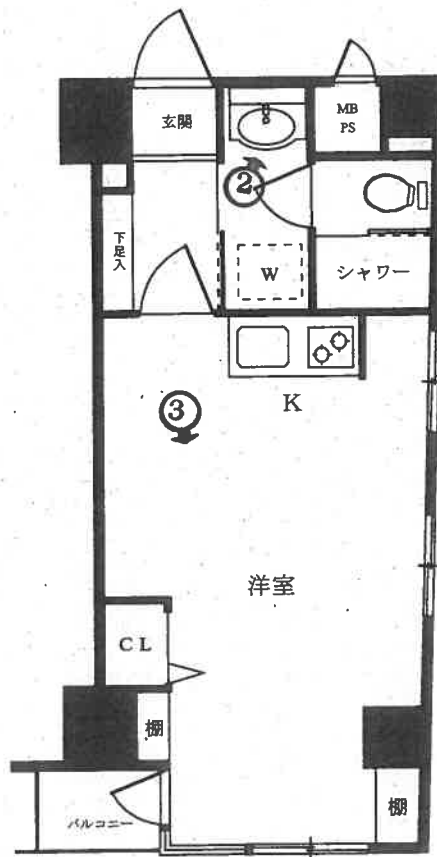
# (土地建物位置関係図)

令和8年(ケ)第7号





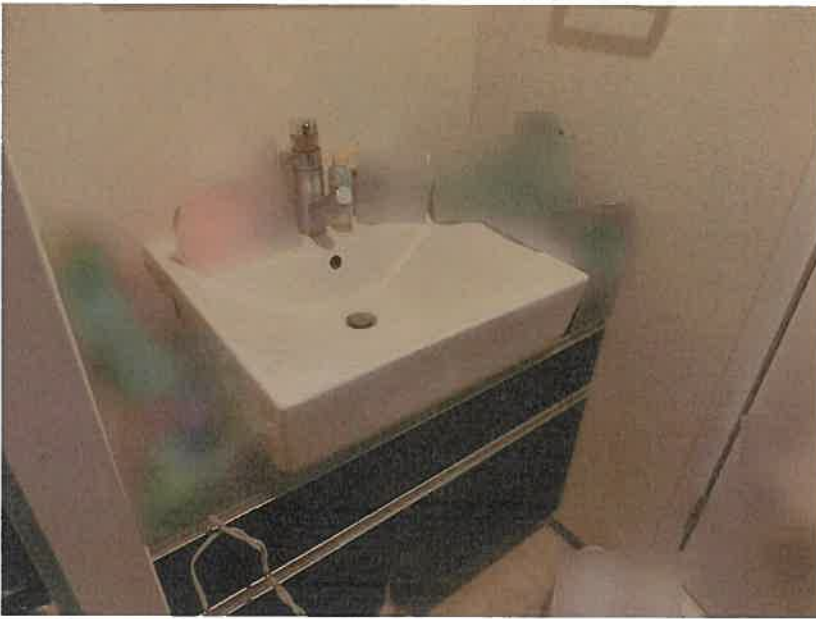
401



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和8年(ケ)7号

令和8年3月12日 現地調査

令和8年3月31日 評価

東京地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 有沢 範芳

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 16,710,000 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		地目：宅地一部公衆用道路  (住居表示) 豊島区東池袋2-57-2  (マンション名、部屋番号) コスモ東池袋  401号室
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 豊島区東池袋二丁目55番地60

建物の名称 コスモ東池袋

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東池袋二丁目55番60の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 26.10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 豊島区東池袋二丁目55番60

地 目 宅地

地 積 318.91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 204492分の2892

#### 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「池袋」駅の北東方約700m(道路距離、徒歩約9分)、豊島区東池袋2丁目57番街区に位置している。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中高層マンション、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域。	
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) 700% (指定) 防火地域 なし
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	318.91㎡ ほぼ長方形 間口約14.3m・奥行約20.6m 平坦
接面道路の状況等	南側が幅員約25mの国道(注1)、西側が幅員約4mの区道(注2)に接面している。 (注1) 建築基準法第42条1項1号に該当する。 (注2) 建築基準法第42条2項に該当する。対象地はセットバック済みで、一部公衆用道路として使用されている。	
土地の利用状況等	物件1を含む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 (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 204,492分の2,892
特記事項	建築確認等台帳記載事項による敷地面積は304.50㎡である。	

## 2. 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	コスモ東池袋	
建物の用途	店舗・事務所・共同住宅（総戸数58戸・管理室1戸含む）	
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63年3月9日新築 約38年 約12年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建 2,173.81㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 なし
設備等	エレベーター、メールボックス、駐輪場等	
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)合人社計画研究所 委託
管理の状況	普通	
特記事項	建築確認年月日：昭和61年4月5日 第27号 完了検査済証交付年月日：昭和63年3月23日 番号不明	

(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	4階部分(401号室)・角住戸 主要開口部の方位：南向き	
床面積	専有面積	26.10㎡
	共用部分を含む現況床面積	30.37㎡
間取り	ワンルーム	
バルコニー等	南側にバルコニーあり	
仕様	天井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
仕様	内壁	ビニールクロス等
	設備	キッチン、シャワーユニット、洗面等
その他	特になし	
維持管理の状態	普通	
管理費等	管理費	11,790円/月
	修繕積立金	7,310円/月
	滞納額	95,500円
	遅延損害金	2,313円(年利15%)
	令和8年3月7日現在	
専有部分の利用状況等	下記「建物の占有者等の状況一覧」参照	
特記事項	専有部分は、時期は不明であるが全面的にリフォームされた建物と見受けられた。	

<建物の占有者等の状況一覧>

賃貸借契約等の概要

貸貸人	借借人	占有開始日	契約期間	月額賃料等	預り金等
所有者	現占有者(個人)	R6.4.23	R6.4.23 ) R8.4.22	(賃料) 90,000円  (管理費) 15,000円	なし
占有権原は賃借権。現占有者が住居として使用している。					

## 第5 評価額算出の過程

評価対象不動産は、区分所有建物（マンション）である。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
450,000	× 30.37	× 0.23	= 3,140,000

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38年、 経済的残存耐用年数 約12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 = 12年 ÷ (38年 + 12年) × (1 - 0.05) = 0.23 (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				
2,550,000	× 0.98	× 318.91	× 1.00	× 2,892 / 204,492	= 11,270,000

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。

公示地 「 豊島5-20 」

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 2,570,000 \text{ 円/㎡} \times & 104 / 100 & \times & 100 / 105 & \times & 100 / 100 & = 2,550,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：公示地等が角地であることを考慮して補正した。

地域格差：公示地等の所在地域は街路条件で劣っているが交通接近条件で優っており、総合で格差なしと査定した。

イ 個別格差：道路負担がある角地であることを考慮して査定した。

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
(3,140,000	+ 11,270,000 )	× 1.45	× 1.02	× 1.00	= 21,310,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：同一マンション及び周辺の類似マンションの取引水準を考慮して判定した。

エ 個別格差：階層別補正 … 0.97 (基準階=7階、対象=4階)

位置別等修正 … 1.05 (角住戸)

その他 … 1.00 なし

$$\text{相乗積 } 0.97 \times 1.05 \times 1.00 = 1.02 \quad \text{(小数第3位を四捨五入)}$$

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、さら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 2,624,354 (15.0%)	円 985,300	% 5.5	円 17,377,109	0.8565	円 14,883,494 (85.0%)	円 17,510,000 (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

$$1 \div (1 + 5.3\%)^3 = 0.8565 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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が以下のとおり求められた。積算価格は対象不動産の原価性に着目した価格であるが、市場性についても考慮して求めた。収益価格は対象不動産の収益性に着目した価格で、対象不動産のような賃貸目的の不動産では重視される価格である。両価格とも相応の根拠を有しており、本件では両価格を比較考量して調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	21,310,000 円
② 収益価格	17,510,000 円
③ 調整後の価格	21,100,000 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
21,100,000	× 1.00	× 0.80	×0.99	－ 0	= 16,710,000

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 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：滞納管理費等及び代金納付に至る間の予想滞納相当額を考慮した修正を行った。

オ その他の控除（敷金等）：必要なしと判定した。

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：2,570,000 円/㎡

位 置：「池袋」駅、700m（道路距離）

価 格 時 点：令和8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8年3月31日

評価人 不動産鑑定士

有 沢 範 芳



イ 55-27    ハ 55-69    ホ 58-3    ト 52-6    リ 52-9    ル 53-56  
 0 55-49    ニ 55-75    ヘ 52-15    チ 52-8    ヌ 53-10    ヅ つづく



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

(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。

地番  
区域  
見出  
東池袋2丁目

請求 部分	所在	豊島区東池袋二丁目		地番	55番60	
出力 縮尺	1/600	精度 区分	座標系 又は 記号	分類	地図に準ずる図面	
種類	旧土地台帳附属地図					
作成 年月日	昭和49年2月1日		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。

(東京法務局豊島出張所管轄)

令和7年12月22日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M86396

登記官

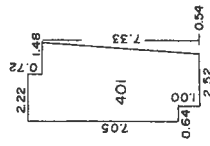
登記年月日：昭和63年3月29日

昭和六参年参月式九日登記

建物各階平面図

家屋番号	東池袋2丁目 55番60の401
建物の所在	豊島区東池袋2丁目55番地60

各階平面図



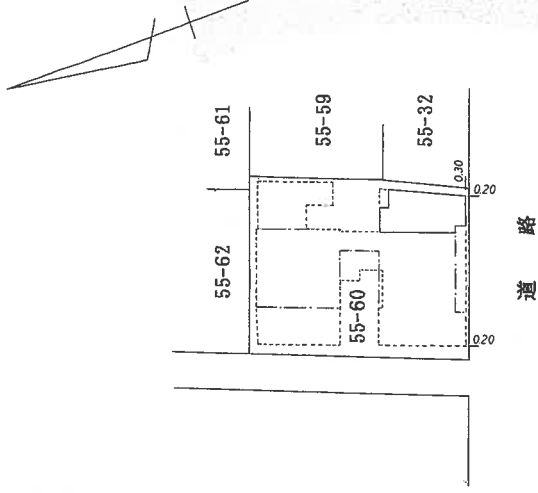
$$7.05 \times 0.64 = 4.5120$$

$$8.05 \times 1.58 = 12.7190$$

$$7.33 \times (1.48 + 0.94) \times 1/2 = 8.8693$$

和 26.1003

床面積 26.10㎡



建物の存する部分 4階

84700

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

製作者	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

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12月22日

東京法務局品川出張所

登記簿