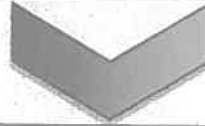


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 9 月 15 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 9 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 10 月 22 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 10 月 15 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 10 月 19 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 9 月 15 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, 2	13,710,000 10,968,000	一括	2,742,000	40,086	8,589
1	7,450,000				
2	6,260,000				



物 件 目 録

1 所 在 豊島区北大塚二丁目
 地 番 17 番 24
 地 目 宅地
 地 積 190.87 平方メートル
 共有者 A 持分 10000 分の 456

2 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区北大塚二丁目 17 番地 24
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建
 床 面 積
 1 階 154.44 平方メートル
 2 階 126.66 平方メートル
 3 階 126.66 平方メートル
 4 階 126.66 平方メートル
 5 階 126.66 平方メートル
 6 階 111.54 平方メートル
 7 階 95.58 平方メートル
 地下 1 階 39.00 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 17 番 24 の 15
 建物の名称 302
 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 30.69 平方メートル
 所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 2】

管理費等の滞納あり。ただし、本件請求債権はその一部である。

《 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登載されています。

物 件 目 録

1 所 在 豊島区北大塚二丁目
 地 番 17 番 24
 地 目 宅地
 地 積 190.87 平方メートル
 共有者 A 持分 10000 分の 456

2 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区北大塚二丁目 17 番地 24
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建
 床 面 積
 1 階 154.44 平方メートル
 2 階 126.66 平方メートル
 3 階 126.66 平方メートル
 4 階 126.66 平方メートル
 5 階 126.66 平方メートル
 6 階 111.54 平方メートル
 7 階 95.58 平方メートル
 地下 1 階 39.00 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 17 番 24 の 15
 建物の名称 302
 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 30.69 平方メートル
 所有者 A



令和8年（ヌ）第78号
令和8年6月1日受理
令和8年6月17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 塚田 正

（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 豊島区北大塚二丁目
 地 番 17番24
 地 目 宅地
 地 積 190.87平方メートル
 共有者 A 持分10000分の456

2 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区北大塚二丁目17番地24
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
 床 面 積
 1階 154.44平方メートル
 2階 126.66平方メートル
 3階 126.66平方メートル
 4階 126.66平方メートル
 5階 126.66平方メートル
 6階 111.54平方メートル
 7階 95.58平方メートル
 地下1階 39.00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17番24の15
 建物の名称 302
 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 30.69平方メートル
 所有者 A



(区分所有建物用2)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	豊島区北大塚二丁目17番7号 ディアライフ大塚302号	
建物	物件2	
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が異なる (☐ 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	
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(月額)	管理費 13,600円 修繕積立金 15,220円	令和8年6月3日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計2,321,669円 平成29年8月分～令和8年6月分 ☒ 遅延損害金 1,180,540円 年14.6パーセントの定めあり
管理費等照会先	ディアライフ大塚管理組合 代理人弁護士B	
その他の事項	滞納金元本には弁護士費用419,929円を含む	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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	北西側で区道(建築基準法第42条1項1号該当)に接面	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ あり 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 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

(2枚目)

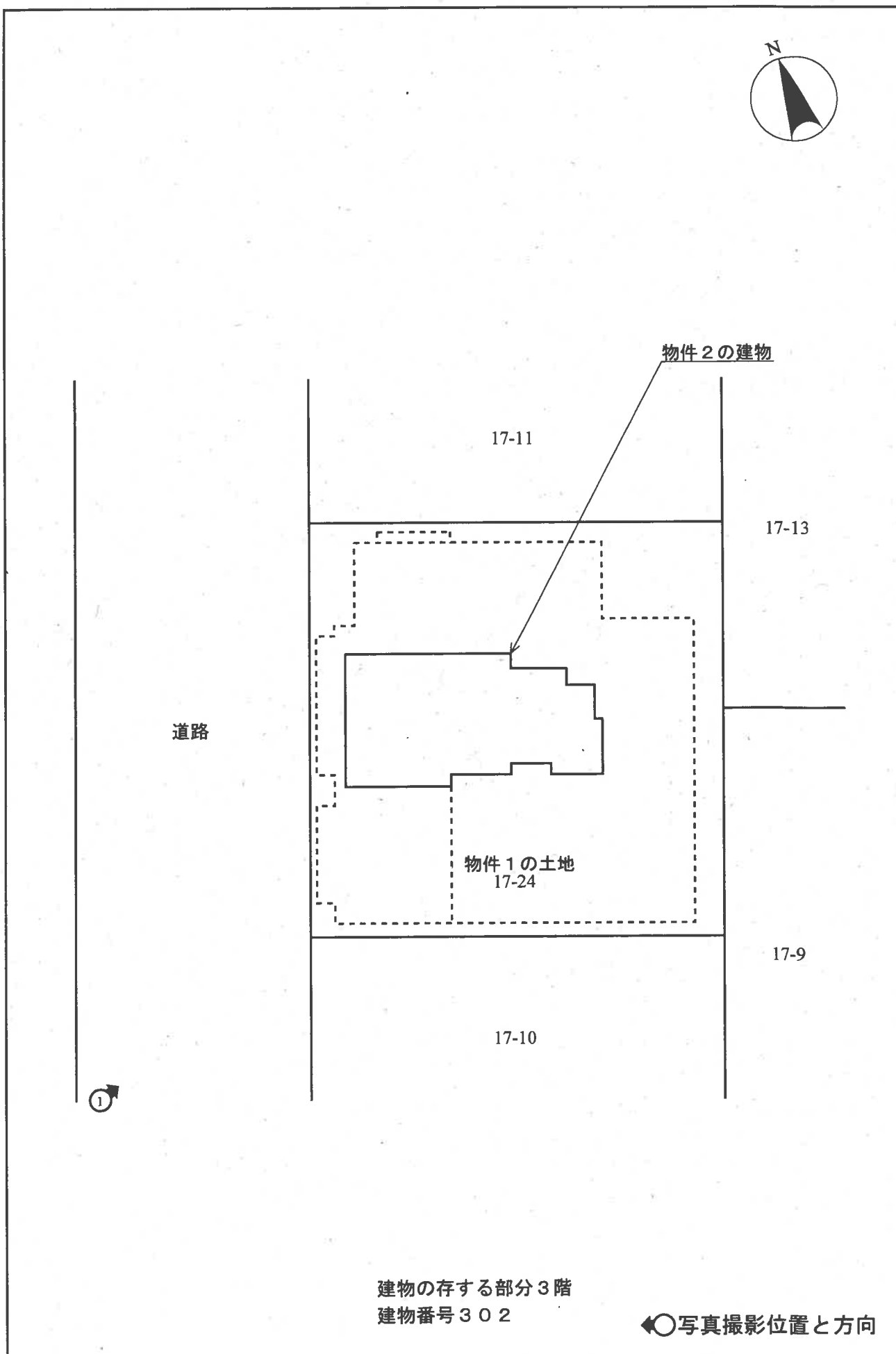
執行官の意見

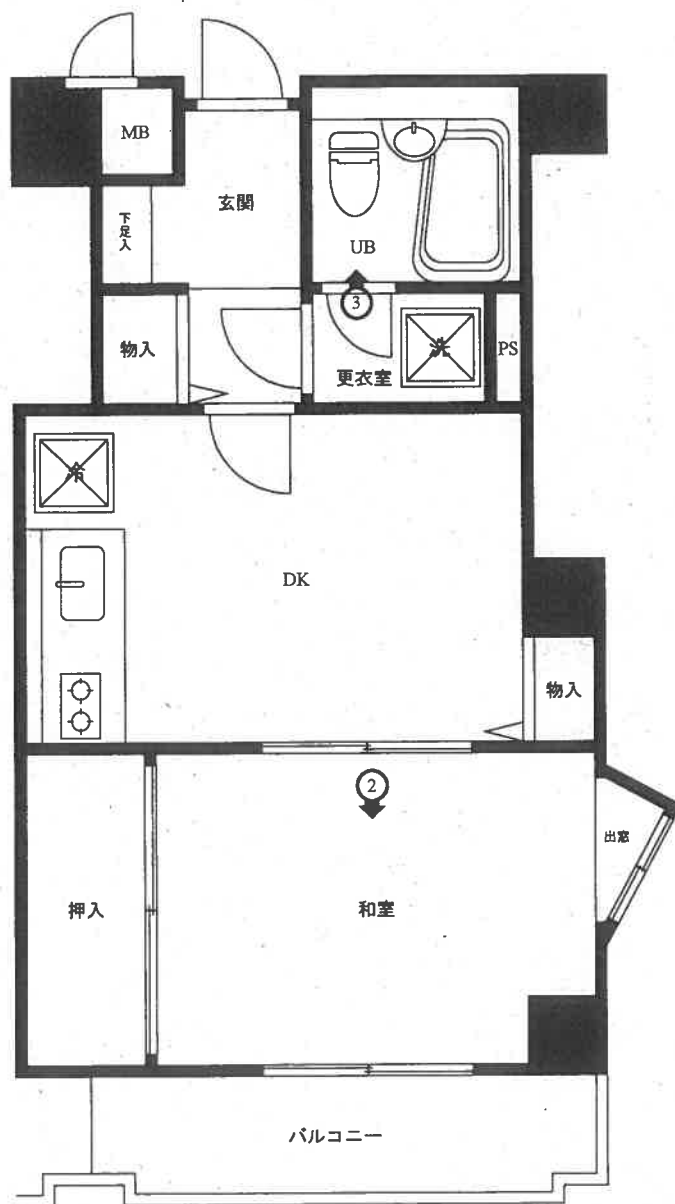
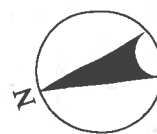
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 郵便受けには建物所有者の氏名が表示されていた。表札に表示はなかったが、玄関ドアに氏名が記載された貼り紙がされていた。
- 3 立入調査を実施したところ、在室者はおらず、室内には日常使用される動産一式と建物所有者宛の公共料金関係書類（水道）、郵便物等が存在した。和室の窓ガラスに破損している部分があった。
- 4 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年6月2日 11:15-11:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影
令和8年6月2日 : - :	当 庁	照会書送付(建物所有者)
令和8年6月3日 : - :	当 庁	管理費等調査照会 FAX
令和8年6月16日 11:40-12:25	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
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件が施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和8年6月16日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C 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。		

(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)





◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



意見書

東京地方裁判所 民事第21部 御中

評価人 石川 茂夫

令和8年6月18日付評価しました、令和8年（ヌ）第78号の評価書P11の下記部分について、以下のとおり修正いたします。

記

2 評価額の判定

調整後の価格に構成比を乗じて、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	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	19,900,000	× 52.0	× 0.90	× 0.8			= 7,450,000
2		× 48.0	× 0.90	× 0.8	×0.91		= 6,260,000
一括価格 (合計)							13,710,000

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 構成比：積算価格の構成比。評価書P9の②キによる。

ウ 市場性修正：マンション全体の状況等を考慮した。

エ 競売市場修正：評価書P1の「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：管理費等の滞納額とその未払遅延損害金等があるが、これは本件請求債権であり、評価額及び担保設定状況等を勘案して、本件において配当が見込まれる分につき、これを控除しないこととした。ただし、その余の滞納額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て修正を行った。

カ その他の控除（敷金等）：本件は不要と判定した。

キ 評価額：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

以上

令和8年（ヌ）第78号

令和8年6月16日 現地調査

令和8年6月18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

一括価格	
金 10,680,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 7,450,000円
物件2（建物）	金 3,230,000円

- 1 一括価格は、物件1、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			(住居表示) 豊島区北大塚2-17-7 (マンション名、部屋番号) ディアライフ大塚 302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 所 在 豊島区北大塚二丁目
 地 番 17 番 24
 地 目 宅地
 地 積 190.87 平方メートル
 共有者 A 持分 10000 分の 456

2 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区北大塚二丁目 17 番地 24
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建
 床 面 積
 1 階 154.44 平方メートル
 2 階 126.66 平方メートル
 3 階 126.66 平方メートル
 4 階 126.66 平方メートル
 5 階 126.66 平方メートル
 6 階 111.54 平方メートル
 7 階 95.58 平方メートル
 地下 1 階 39.00 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 17 番 24 の 15
 建物の名称 302
 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 30.69 平方メートル
 所有者 A

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	JR山手線「大塚」駅の北西方約300m（道路距離、徒歩約4分）程度、また都電荒川線「巣鴨新田」駅の南方約270m（道路距離、徒歩約4分）程度の地点、豊島区北大塚2丁目17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、ビル等が建ち並ぶ「宮仲公園通り」背後の商業地域。	
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） 600% （指定） 防火地域 区画整理事業済み等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	190.87㎡ ほぼ正方形 間口約13.8m・奥行約13.8m 北東方に緩やかに下り傾斜している。 特になし
接面道路の状況等	北西側で幅員約8mの区道（建築基準法第42条1項1号該当）に接面する中間画地である。	
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
共 有 持 分	10,000 分の 456	
特 記 事 項	豊島区洪水・内水ハザードマップによれば、浸水想定エリアに含まれている。管理会社によれば、昨年 of 集中豪雨の際に地下1階に浸水し、配電盤を交換することになった模様である。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ディアライフ大塚	
建物の用途	共同住宅（16戸）、店舗（2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57年2月25日新築 約44年 約16年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建 907.20㎡	
仕様	外壁 その他	吹付等 特になし
設備等	エレベーター、管理人室等	
建物の品等	やや下位	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり シナネンアクシア㈱ 委託管理
管理の状況	管理会社（8～9年前より管理）によれば、昨年末に現在の修繕積立金に大幅に改定したばかりで、過去の大規模修繕は通常のマンションと同様には行われていなかった模様とのこと。また今後の建替計画なども管理組合に提案はしているが、区分所有者らの総会等への出席率も高くない模様である等、総じて管理の状況は劣ると判定される。	
特記事項	・ 本件一棟の建物は、昭和56年4月22日に建築確認済証が交付されており、旧耐震基準の建物と判定されるが、管理会社は耐震診断や耐震工事を行ったという認識はないとのこと。 ・ 昨年マンションの排水管の破損があったが、地中での交換等ができなかったため、排水管が1階エントランス部分にむき出しの状態（別添「写真」参照）になっており、異臭もする。	

(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 (302号室) 主要開口部の方位：北西方 (雁行型のため南西方にも一部窓がある)	
床 面 積	専 有 面 積	30.69㎡
	共用部分を含む 現況床面積	40.86㎡
間 取 り	1DK	
バルコニー等	北西側にバルコニー有り	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス、合板等 カーペット、畳、塩ビシート等 ビニールクロス等 キッチン、3点ユニット(浴室・洗面・トイレ)等
保守管理の状態	長期にわたり修繕等が行われた形跡は無く、概ね経年相当程度と思われたが、ライフラインが止められており、また占有者に確認できなかったため、設備の稼働状況等は不明であるが、客観的にフルリフォームを要する状態と判定された。なおバルコニーに面した窓ガラスが一部割れている (別添「写真」参照) が、簡易な補修によってそのまま使用されている。	
管 理 費 等	管理費 修繕積立金 滞納額 遅延損害金 その他	13,600 円 (月額) (令和8年6月3日現在。以下同じ) 15,220 円 (月額) 2,321,669 円 (弁護士費用含む) 1,180,540 円 (年利14.6%) 会計関係については、弁護士法人子浩法律事務所が管理・手続きを行っている。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が居宅として自用している。	
特 記 事 項	管理会社によれば、比較的最近に、階下の住人から本件302号室の生活音がうるさいと管理会社に連絡があったが、原因等の詳細は不明とのこと。	

第5 評価額算出の過程

目的物件は、都心部の1DKタイプのマンションであり、買受人が収益用不動産として保有することとも社会的・経済的観点から考えられるため、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建付地価格（物件1）

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 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
1	1,510,000	× 1.30	×190.87	× 1.00	× 456 / 10,000	= 17,090,000

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。

地価公示価格「豊島5-9」

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

2,030,000 円/㎡ × 108 / 100 × 100 / 100 × 100 / 145 = 1,510,000 円/㎡

(上四桁未満四捨五入)

- 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：不要と判定した。
- 地域格差：公示地等の地域は、街路、交通接近、環境条件で優ると判定した。
- イ 個別格差：都内駅近のマンション用地としての市場性（希少性）の増価等を考慮した。
- ウ 地積：登記数量による。
- エ 建付減価：不要と判定した。
- オ 共有持分：登記記載の共有持分による。
- カ 1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

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/㎡) ア	現況床面積(㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格(円) エ
2	340,000	× 40.86	× 0.19	= 2,640,000

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（共用部分含む）を採用。

ウ 現価率

- ・ 経過年数約 44年、 経済的残存耐用年数約16年、 観察減価率 30%（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＝ 16年 ÷ （ 44年 ＋ 16年 ） × （ 1－ 0.30 ） ＝ 0.19（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 積算価格

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	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ウ
1	17,090,000	× 0.40	場所的利益	= 6,840,000

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	構成 比 (%) キ
1	(17,090,000	－ 6,840,000)	× 1.00	× 1.01		= 10,350,000	52.0
2	(2,640,000	＋ 6,840,000)	× 1.00	× 1.01	× 1.00	= 9,570,000	48.0
合 計						19,920,000	100

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：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)
位置別補正・・・・・・・・ 1.02 雁行型のため南西方にも一部窓のあることを考慮。
その他補正・・・・・・・・ 1.00 なし
相乗積 0.99 × 1.02 × 1.00 = 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。

キ 構成比：各物件の価格割合 (小数第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、賃貸に供されてはいないが、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	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	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 954,351 (8.2 %)	円 787,660	% 6.0	円 12,733,837	0.8444	円 10,752,452 (91.8 %)	円 11,710,000 (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

$$1 \div (1 + 5.8\%)^3 = 0.8444 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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とおり試算したが両試算価格にはやや開差が生じた。

本件は都心部の1DKタイプのマンションではあるが、やや広めであること、また収益物件としては築年数が古いこと等により収益価格が低位に得られたものと判定されることなどを考慮すると、収益性ではなく、居住の快適性及び市場性を重視して価格形成がなされるものと判定されるので、本件においては市場性を勘案した積算価格を重視し、収益価格は参考に留めることを相当と判断して、調整後の価格を以下のとおり評定した。

①積算価格	19,920,000 円
②収益価格	11,710,000 円
③調整後の価格	19,900,000 円

2 評価額の判定

調整後の価格に構成比を乗じて、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	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	19,900,000	× 52.0	× 0.90	× 0.8			= 7,450,000
2		× 48.0	× 0.90	× 0.8	×0.47		= 3,230,000
一括価格 (合計)							10,680,000

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 構成比：積算価格の構成比。前記Ⅰ2②キによる。

ウ 市場性修正：マンション全体の状況等を考慮した。

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：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。

カ その他の控除（敷金等）：本件は不要と判定した。

キ 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5-9)
所 在 : 豊島区北大塚2丁目12番3 「北大塚2-12-2」
価 格 : 2,030,000 円/㎡
位 置 : 「大塚」駅、道路距離約110m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 142㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 南西 10.0m 区道
用 途 指 定 等 : 商業地域、建ぺい率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

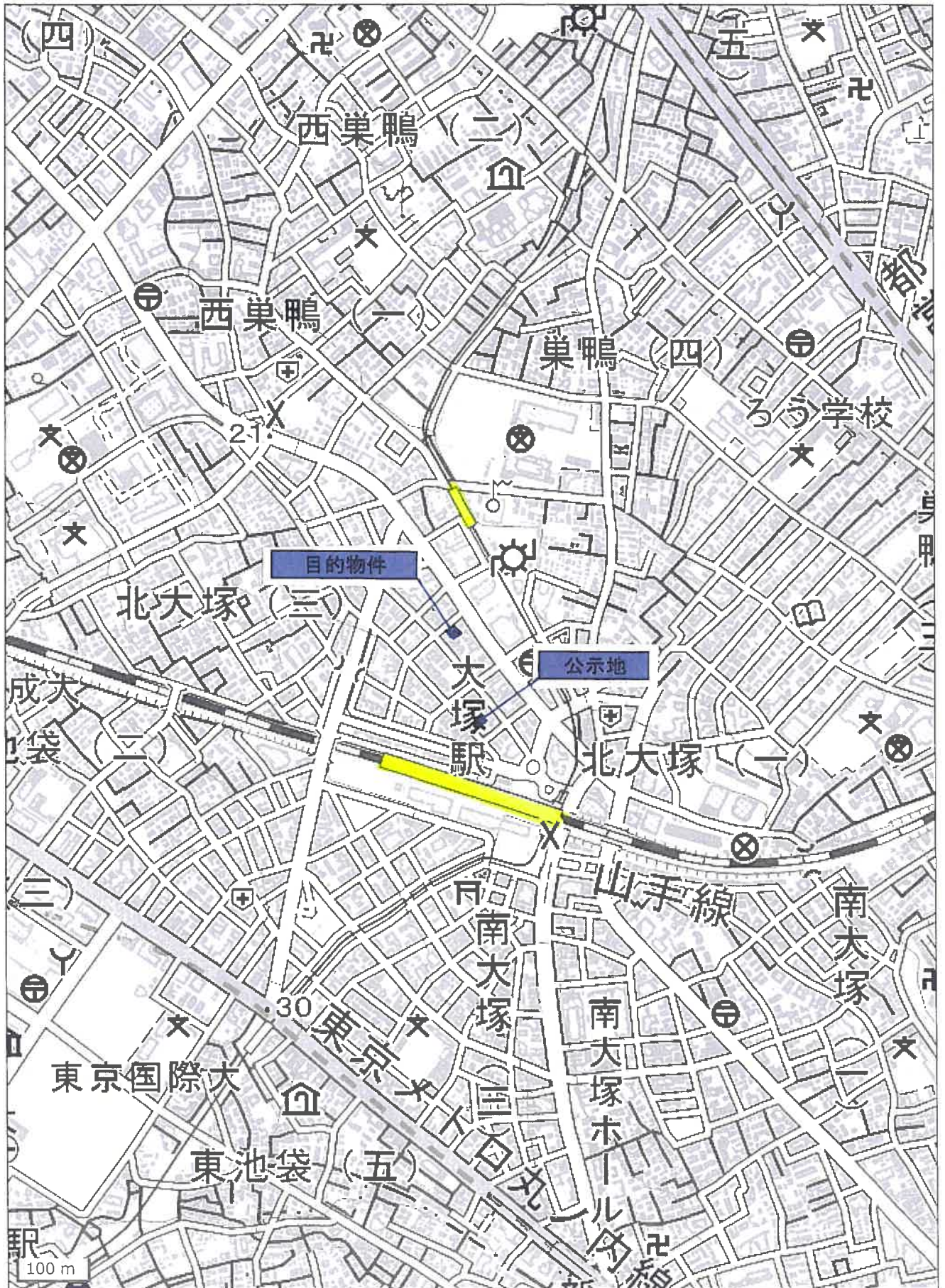
建物図面・各階平面図写

写真

仮名一覧表

以 上

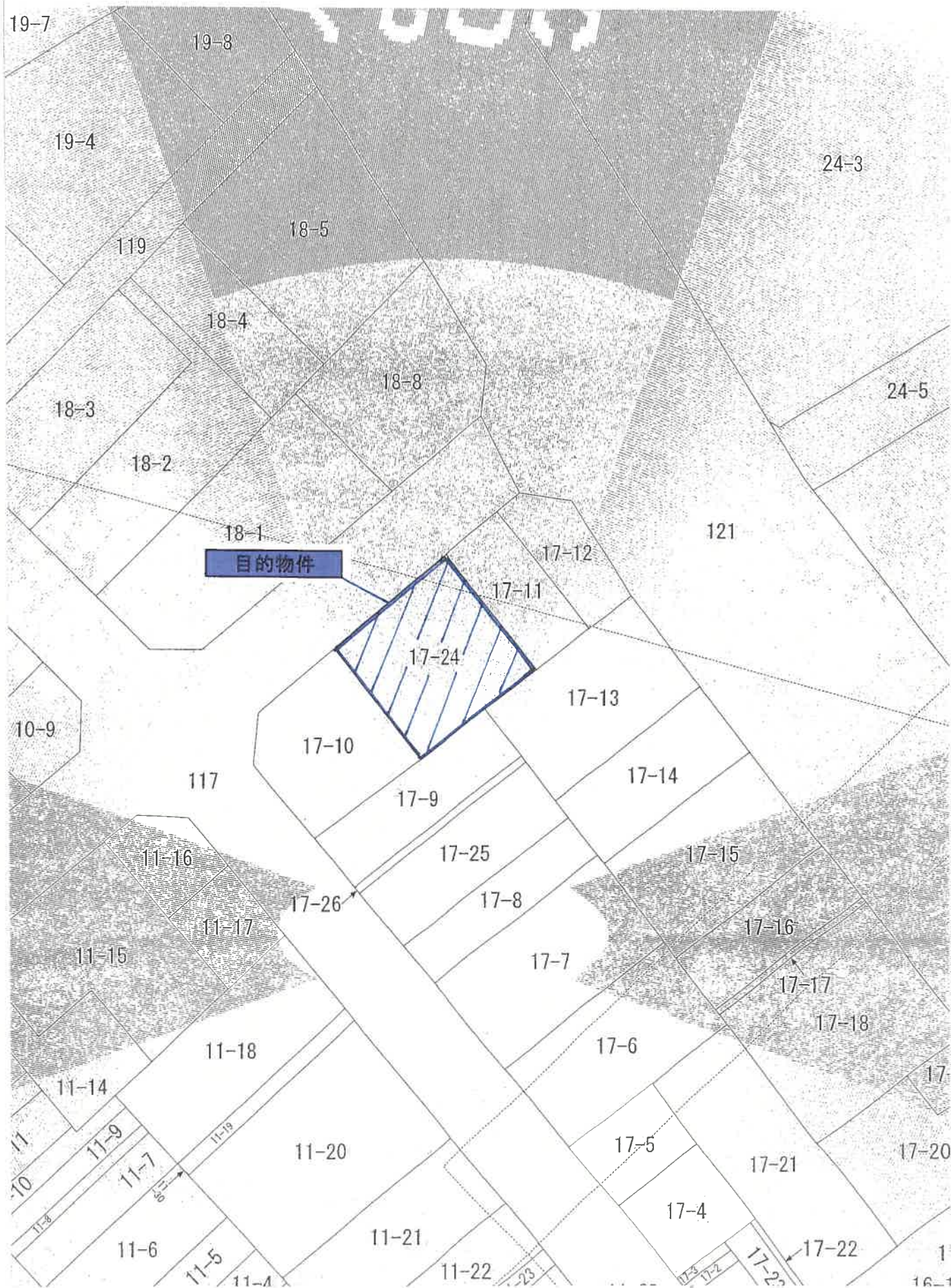
令和8年6月18日
評価人 不動産鑑定士
石川 茂夫



位置図

国土地理院 地理院地図





公 図 (写) 1 : 500



登記年月日：昭和58年10月27日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和8年3月2日 東京法務局 登記部 出願

各階平面図

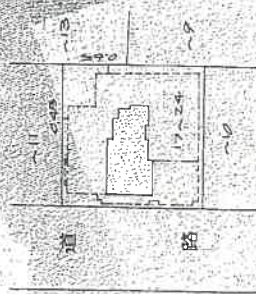
家屋番号	北にけ-丁目17番24の15
建物の所在	東京都北千代田区目17番24の15

建物図面
各階平面図

建物番号 302



4.35 x 0.45 = 3.4775
7.25 x 0.95 = 6.8875
2.85 x 1.10 = 3.1350
8.05 x 1.30 = 10.4650
5.35 x 0.21 = 1.1235
1.45 x 0.21 = 0.3045
3.05 x 0.45 = 1.3725
床面積 30.6910 m²



建物の存する部分 3階

282382

558.10.27

作製者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
-----	-----	----------	----------

(東京土地家屋調査士会印)

建物図面・各階平面図（写）
※A3をA4に縮小しています※

写真

エントランスの排水管の状況



窓ガラスの状況

