

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

令和5年（ヌ）第169号①

注 意 書

本売却対象物件は売却単位①（物件1，2）です。

本件事件では、物件1～4に関し、1通の現況調査報告書で報告がなされていますが、売却手続においては、物件1，2を売却単位①、物件3，4を売却単位②として2つの単位を別に売却します。

本件3点セットは物件1，2に関するものですので、現況調査報告書についても物件1，2に関する記載を参照して下さい。

東京地方裁判所民事第21部

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9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 9月16日 午前 9時00分から 令和 8年 9月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月 1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 9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 2日 午前 9時20分から 令和 8年10月 6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 1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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1,360,000 1,088,000	一括	272,000	28,856	6,183
1	1,350,000				
2	10,000				

物 件 目 録

1 所 在 豊島区東池袋二丁目
地 番 49 番 5
地 目 宅地
地 積 134.37 平方メートル

共有者 A 持分 10000 分の 357

(甲区順位番号 77 番で登記された持分)

2 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区東池袋二丁目 49 番地 5
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
床 面 積
1 階 87.44 平方メートル
2 階 98.81 平方メートル
3 階 98.81 平方メートル
4 階 98.81 平方メートル
5 階 98.81 平方メートル
6 階 98.81 平方メートル
7 階 98.81 平方メートル
8 階 98.81 平方メートル
9 階 98.81 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東池袋二丁目 49 番 5 の 1
建物の名称 502
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 5 階部分 23.55 平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 13 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。B, C, D, E, F, G, M, N 及び O の占有は認められない。

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。

《 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登載されています。



物 件 目 録

1 所 在 豊島区東池袋二丁目
地 番 4 9 番 5
地 目 宅地
地 積 1 3 4 . 3 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 3 5 7

(甲区順位番号 7 7 番で登記された持分)

2 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区東池袋二丁目 4 9 番地 5
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
床 面 積
1 階 8 7 . 4 4 平方メートル
2 階 9 8 . 8 1 平方メートル
3 階 9 8 . 8 1 平方メートル
4 階 9 8 . 8 1 平方メートル
5 階 9 8 . 8 1 平方メートル
6 階 9 8 . 8 1 平方メートル
7 階 9 8 . 8 1 平方メートル
8 階 9 8 . 8 1 平方メートル
9 階 9 8 . 8 1 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東池袋二丁目 4 9 番 5 の 1
建物の名称 5 0 2
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 5 階部分 2 3 . 5 5 平方メートル
所有者 A



令和5年(ヌ)第169号
令和5年7月24日受理
令和5年8月18日提出
(評価人：岡村淑子)

現況調査報告書

東京地方裁判所

執行官 天 野 雅 裕

物 件 目 録

1 所 在 豊島区東池袋二丁目
地 番 49番5
地 目 宅地
地 積 134.37平方メートル

共有者 A 持分10000分の357

(甲区順位番号77番で登記された持分)

2 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区東池袋二丁目49番地5
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
床 面 積
1階 87.44平方メートル
2階 98.81平方メートル
3階 98.81平方メートル
4階 98.81平方メートル
5階 98.81平方メートル
6階 98.81平方メートル
7階 98.81平方メートル
8階 98.81平方メートル
9階 98.81平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東池袋二丁目49番5の1
建物の名称 502
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 23.55平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

3 所 在 豊島区東池袋二丁目

地 番 49番5

地 目 宅地

地 積 134.37平方メートル

共有者 A 持分10000分の357

(甲区順位番号64番で登記された持分)

4 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区東池袋二丁目49番地5

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

床 面 積	1階	87.44平方メートル
	2階	98.81平方メートル
	3階	98.81平方メートル
	4階	98.81平方メートル
	5階	98.81平方メートル
	6階	98.81平方メートル
	7階	98.81平方メートル
	8階	98.81平方メートル
	9階	98.81平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東池袋二丁目49番5の14

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 23.55平方メートル

所有者 A



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63番5-502号 日興パレス池袋		
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（空室に近い状態）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	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 10,120円 修繕積立金 4,020円 円 円 円	令和5年8月7日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計2,834,260円 平成16年6月分～令和5年8月分 ☒ 遅延損害金（年14%） 計3,631,251円 ☐ 「その他の事項」欄参照	
管理費等の照会先	興和管理㈱		
その他の事項			
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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本件土地（物件1）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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	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、「■」の箇所記載のとおり

(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		東京都豊島区東池袋二丁目63番5-802号 日興パレス池袋	
建 物		物件 4	
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事務所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	管理費等の月額は以下のとおり 令和5年8月7日現在 管 理 費 10,120円 ☐ 滞納はない 修繕積立金 4,020円 ☒ 滞納がある 計 4,723,180円 円 平成4年9月分～令和5年8月分 円 ☒ 遅延損害金（年14%） 計10,258,237円 円 ☐ 「その他の事項」欄参照		
管理費等の照会先	興和管理㈱		
その他の事項			
土 地		物件 3	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 3） ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本件土地（物件3）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			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 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、「■」の箇所記載のとおり

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約						
2	☒ 全部 ☐ A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	詳細は不明 (以下同じ)	
2	☒ 全部 ☐ B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☒ 全部 ☐ C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☒ 全部 ☐ D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☒ 全部 ☐ E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☒ 全部 ☐ F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

(占有関係用(多占))

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等						
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
2	☒ 全部 ☐ G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☒ 全部 ☐ M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	水道供給契約前契約者 (R4. 10. 26終了)	
2	☒ 全部 ☐ N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☒ 全部 ☐ O	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
4	☒ 全部 ☐ P	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	詳細は不明 PはAの元配偶者	
4	☒ 全部 ☐ (株)アルボス	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・9・20 自 R4・9・20 至 R6・9・19	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 70,000円 ☒ 敷 ☐ 保 70,000円	別途消費税7,000円 貸主：P R4.11.30事務所移転 代表者：K 仲介業者：(株)松迪	
4	☒ 全部 ☐ H	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	詳細は不明 (以下同じ) 水道供給契約：H (R4.9.21開始)	
4	☒ 全部 ☐ I	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
4	☒ 全部 ☐ K	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	Kは(株)アルボス代表者	
4	☒ 全部 ☐ N・K(株)	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	H30.12.4設立登記 代表者はL	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ P (物件4賃貸人)	1. この件については、私は何もわかりません。 2. この件については、一切答えられません。照会書をもらっても同じです。 3. この物件(物件4)はAさん(Aの姓を言い)のものです。 4. Aさんとの関係についても、答えられません。 (電話を切られ、以後、電話には応答せず) (令和5年8月9日電話聴取)
■ R (仲介会社社員)	1. 物件4建物(802号室)は㈱松迪が仲介業務を担当していますが、物件2建物(502号室)は全く関わっていません。 2. 執行官がお持ちの契約書のとおりで、この7月末にも㈱アルボスから8月分の賃料が振り込まれています。 3. 貸主のPは所有者Aの元妻で、両者は現在離婚しています。 4. 所有者Aは中国に帰国してしまい連絡は取れません。 5. 貸主がAではなくPになっている理由はわかりません。 6. ㈱アルボスが契約する時点で、保証会社の方で前契約者をきちんと退去させていたと記憶しています。 7. N・K㈱などは聞いたことはありませんし、実際の使用状況は把握しているわけではありません。 (令和5年8月9日電話聴取) 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

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. 本件マンションの占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件マンション1階集合郵便受け及び玄関表札には、いずれも氏名等の表示はなかった(物件2及び物件4とも)。
 - ② 初回臨場時には不在であったが、郵便受け内には各々以下の者宛の郵便物等が存在した。
(物件2)
A(債務者・所有者)、B、C、D、E(C、D、Eは同一人である可能性もあると思われる。)、F(C、D、Eの本国読みである可能性も考えられる)、G
(物件4)
H、I、J(H、I、Jは同一人である可能性もあると思われる。)、株式会社アルボス、N・K株式会社
なお、水道料金関係がH宛て、ガス・電気料金関係がJ宛てであった。
 - ③ 株式会社アルボスの登記情報を調査したところ、本店所在地を物件4(802号室)に移転した旨、令和4年11月30日付で登記がされており、代表者はKであった。Kはカタカナ表記の外国人の氏名であるが、H、I、J(各々がローマ字表記)と発音が似ており、同一人である可能性もあるものと思われる。
 - ④ N・K株式会社の登記情報を調査したところ、本店所在地を物件4(802号室)として、平成30年12月4日付で設立登記されており、代表者はLとなっている。
 - ⑤ 物件2及び物件4とも電気メーターは通電が停止している状態の表示であった。
 - ⑥ 債務者・所有者Aの住所地は外国となっていることから、照会書の発送はしていない。
 - ⑦ 初回臨場時には両物件とも不在(応答がなかった)であったので、いずれも玄関扉に臨場日時通知書及び照会書を封入した封筒を差し入れた。
 - ⑧ ライフライン(水道)に関する調査の結果は以下のとおりであった。
物件2(502号室)は、現在供給契約がなく、前契約者名はM(カタカナ表記の氏名であるが、Eと一文字目が異なるだけであるので、Eと同一人である可能性が高い)であり、契約終了日は令和4年10月26日であった。
物件4(802号室)は、契約者名がHであり、供給開始日は令和4年9月21日であった。
 - ⑨ 初回臨場時に玄関扉に差し入れた封筒は、物件2、物件4とも立入調査時も同様の状態のままであった。また、両物件とも電気・水道・ガスのライフラインは供給停止していた。
 - ⑩ 物件2建物内には、B及びCの年金手帳、Cの在留カード(Fと表記されている)、Nのパスポート、O(Fと姓の部分のローマ字表記が同一)宛の文書が存在し、動産類はあるものの、室内の状況からは生活している状態は窺われなかった。
 - ⑪ 物件4建物内には、貸主をP、借主を株式会社アルボスとする令和4年9月17日付け事業用建物賃貸借契約書(賃料70,000円、消費税7,000円、敷金70,000円、契約期間令和4年9月20日から令和6年9月19日)等契約関係書類一式、株式会社アルボス名義の預金通帳及び決算報告書などが存在し、残置された動産類の状況から事務所仕様で使用されていたことが窺われたが、現状では現実に使用されている状態とは思われなかった。
なお、重要事項説明書には、登記簿上の所有者として本件債務者・所有者Aの氏名が記されており、貸主の配偶者との記載がされていて、賃貸借契約書には㈱アルボスの代表者はIと記載されていた。
また、N・K株式会社の占有を窺わせる徴表は特段見受けられなかった。
その他、Q宛の領収書が存在した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- ⑫ 物件4建物(802号室)についての賃貸借契約仲介会社担当者からは、関係人の陳述等に記載の陳述を得た。
- ⑬ (株)アルボス代表者の携帯電話(賃貸借契約書記載の番号)へ架電したが、番号が使用されていない等の理由でつながらなかった。
3. 上記現場の状況、前記関係人の陳述、ライフライン調査の結果から、5枚目ないし7枚目記載のとおり状況であると思われるが、詳細は不明である。
4. 評価人の調査によれば、本件マンション敷地は、南西側で国道に接面しているとのことである。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和5年7月24日	当庁	管理費等に関する照会 (FAX) ライフラインに関する照会 (郵送)
令和5年7月27日 12:10-13:00	物件所在地	物件確認、物件調査 (不在)、占有調査 写真撮影、臨場日時通知書・照会書投函
令和5年8月8日	東京法務局 板橋出張所	法人登記事項証明書取得
令和5年8月8日 7:15-7:55	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影 間取図作成、評価人同行
令和5年8月9日	当庁	Pに対し賃貸借契約に関する照会 (郵送) Pから電話聴取
令和5年8月9日	当庁	Iに架電 (契約書記載の携帯電話番号) *現在使われていないか市外局番からかける必要があるとのメッセージが流れる
令和5年8月9日	当庁	仲介会社俣松迪担当者Rから電話聴取

(特記事項)

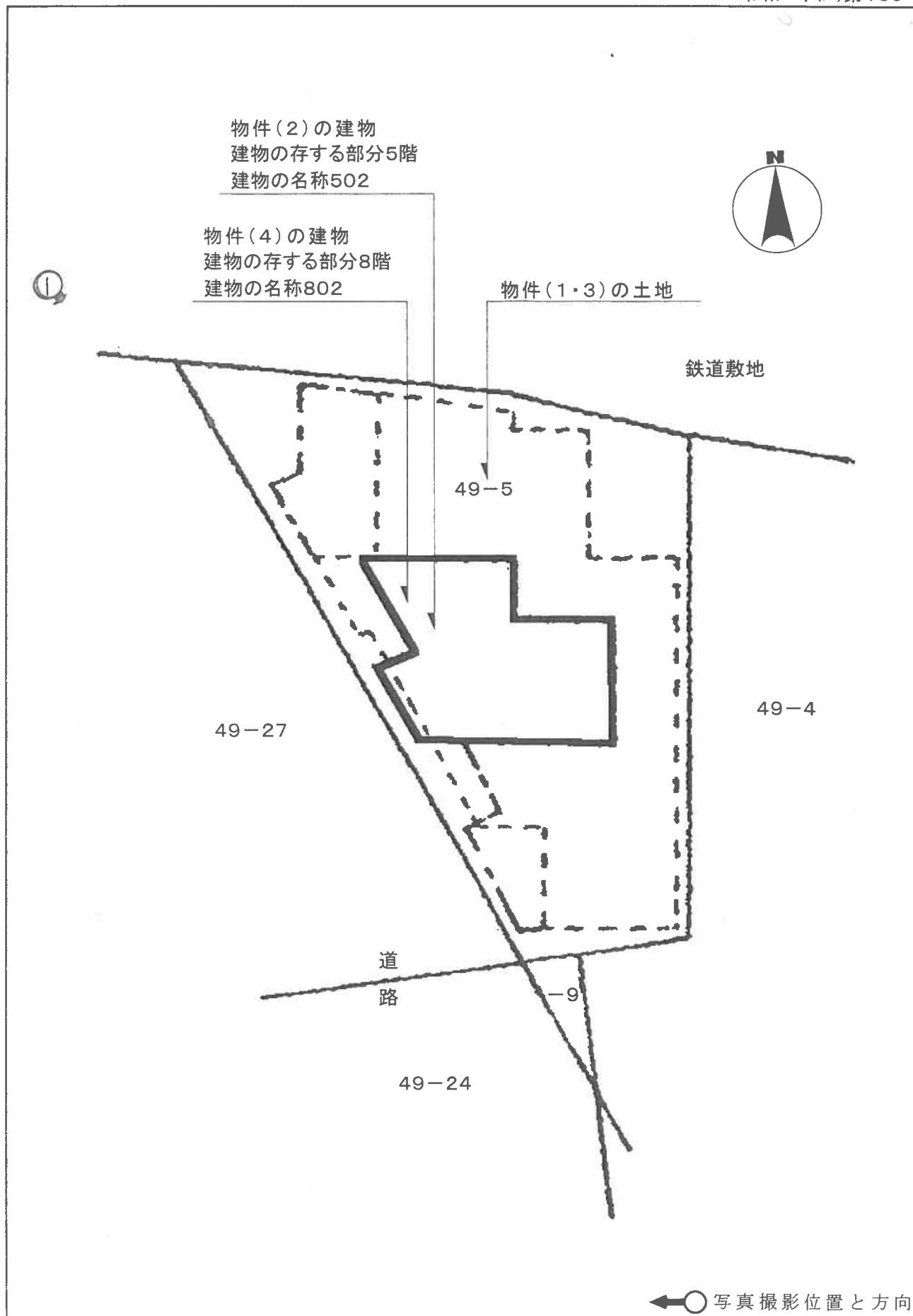
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

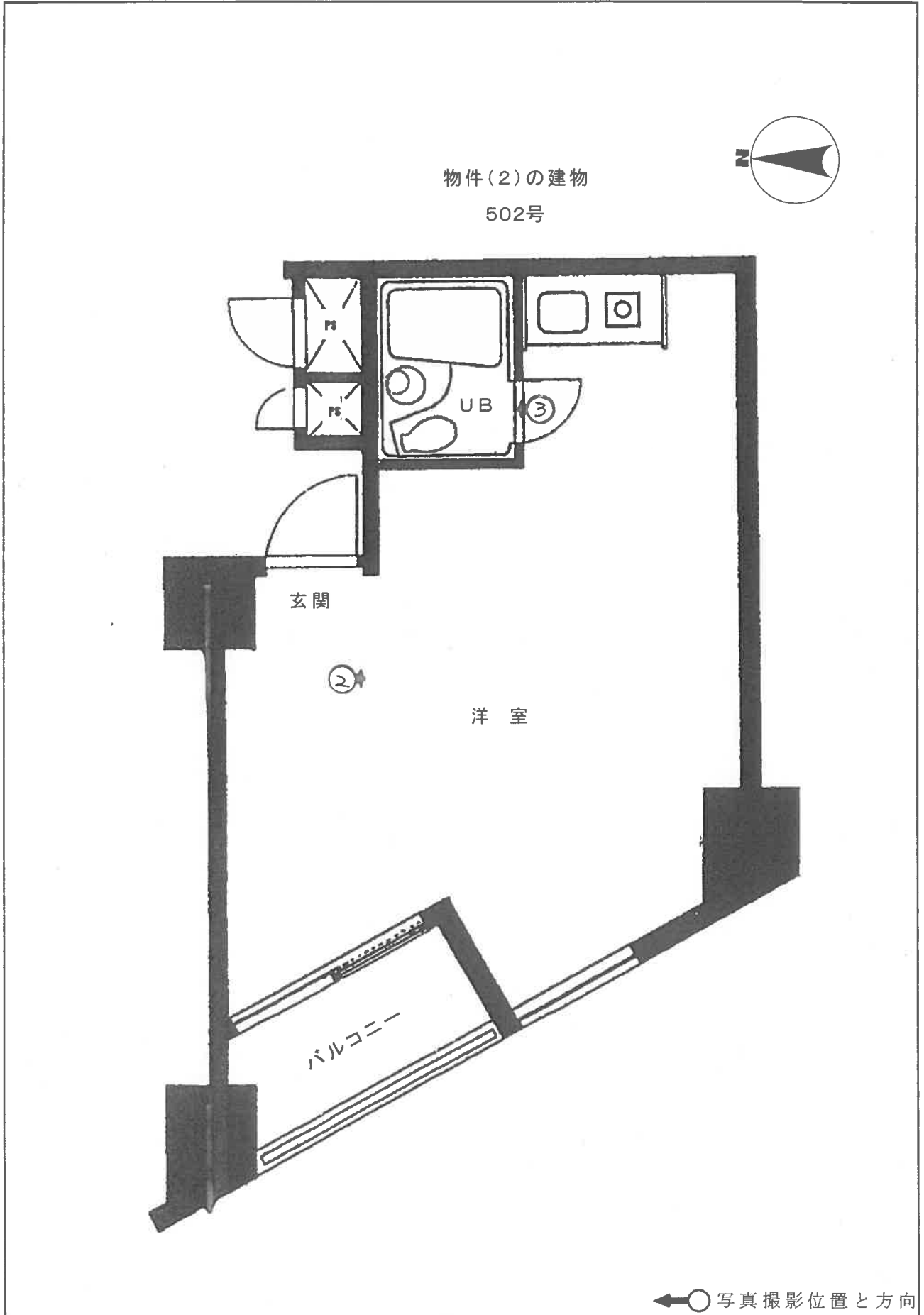
☒ 令和 5年 8月 8日 (物件2、4とも)
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 S を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

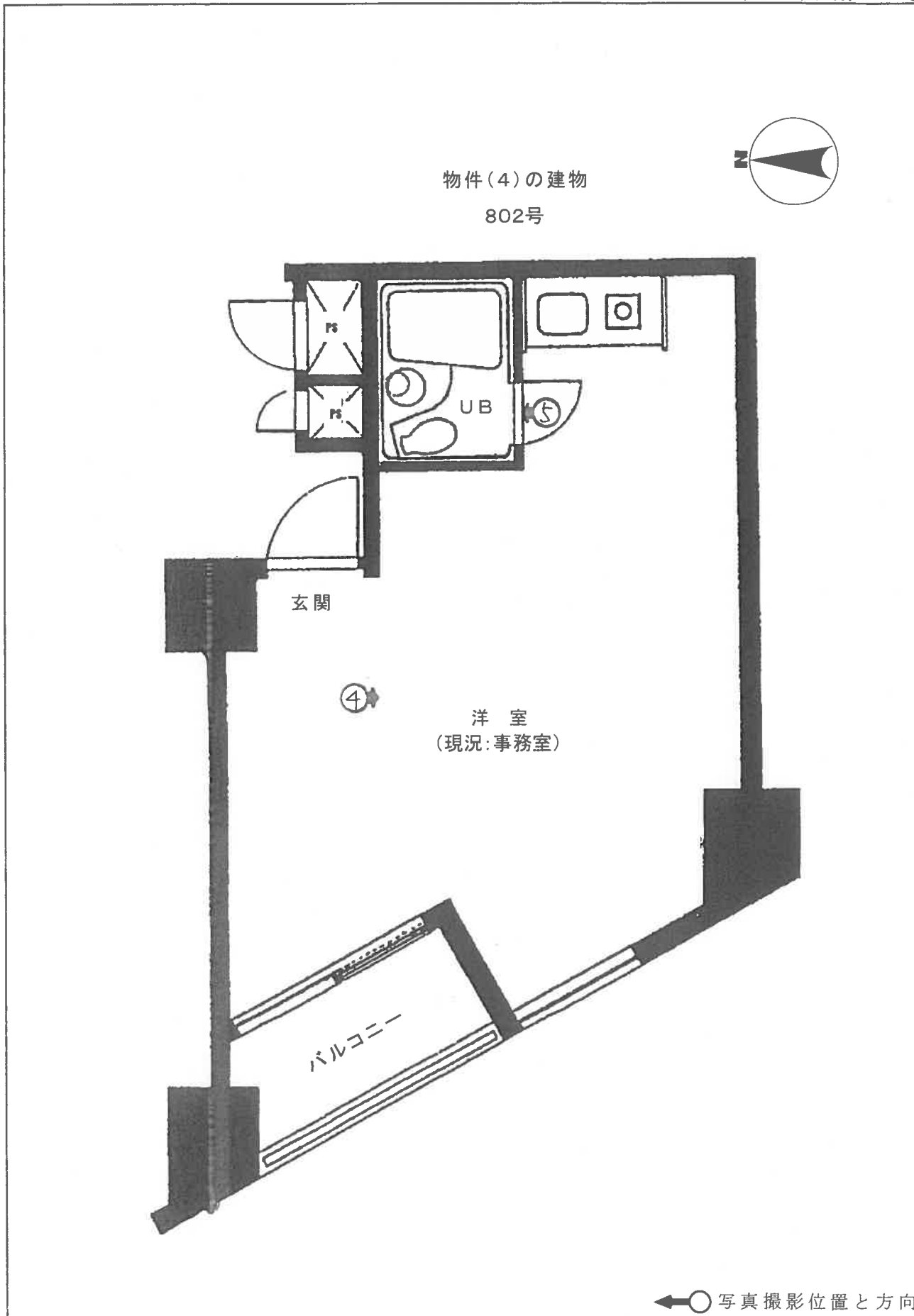
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり







1



2



3



4



5



令和5年(ヌ)第169号
令和8年4月30日 現地調査
令和8年5月7日 評価

東京地方裁判所 御中

再 評 価 書

(物件1・2)

評価人 岡村淑子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,360,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,350,000円
物件2（建物）	金 10,000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の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の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) 豊島区東池袋2-63-5 (マンション名、部屋番号) 日興パレス池袋 502号室
番 号	特 記 事 項		
-	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 豊島区東池袋二丁目
 地 番 49 番 5
 地 目 宅地
 地 積 134.37 平方メートル
 共有者 A 持分 10000 分の 357
 (甲区順位番号 77 番で登記された持分)

2 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区東池袋二丁目 49 番地 5
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
 床 面 積
 1 階 87.44 平方メートル
 2 階 98.81 平方メートル
 3 階 98.81 平方メートル
 4 階 98.81 平方メートル
 5 階 98.81 平方メートル
 6 階 98.81 平方メートル
 7 階 98.81 平方メートル
 8 階 98.81 平方メートル
 9 階 98.81 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東池袋二丁目 49 番 5 の 1
 建物の名称 502
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 5 階部分 23.55 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	J R 山手線ほか「池袋」駅の北東方約600m（道路距離、徒歩約8分）、豊島区東池袋2丁目63番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	事務所、共同住宅等が建ち並ぶ地域。	
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 駐車場整備地区等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	134.37 m ² （登記面積） ほぼ台形 間口約18m・奥行約12m 平坦
接面道路の状況等	南西側で幅員約40m国道（高架道路と側道から成る：建築基準法第42条1項1号該当）に接面する中間画地。	
土地の利用 状況等	物件1は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
特 記 事 項	・ 本件に係る共有持分は 10,000 分の 357 である。 ・ 北側で J R 山手線線路に面する。また、南西側国道の上空に首都高速道路の高架がある。電車や車の騒音がある。	

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	日興パレス池袋	
建物の用途	店舗・共同住宅（総戸数25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56年4月28日新築 約45年 約5年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 877.92 m ²	
仕様	外壁 その他	タイル等 特になし
設備等	エレベーター、集合郵便受等	
建物の品等	中程度	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 興和管理株式会社 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	・オートロックは無い。 ・旧耐震基準で新築されたマンションである。管理会社によると耐震診断を行った結果、耐震基準を満たしているとのことである。	

(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	5階部分 (502号室)・中間部屋相当 主要開口部の方位： 南西側	
床 面 積	専 有 面 積	23.55㎡
	共用部分を含む 現況床面積	31.68㎡
間 取 り	ワンルーム	
バルコニー等	南西側にあり	
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 キッチン、ユニットバス等
保守管理の状態	劣る	
管 理 費 等	管理費 修繕積立金 滞納額 遅延損害金	10,120 円 (月額) (令和8年3月2日現在。以下同じ) 4,020 円 (月額) 3,272,600 円 4,726,915 円 (年利14%)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	居宅として利用されているもようである。 占有者や占有権原等の詳細は不明である。	
特 記 事 項	・調査時点で所有者等が不在であったため、設備の不具合等の有無は不明である。 ・バルコニーに面したガラスにひびが入っている。 ・アスベスト含有建材使用の有無は不明である。	

第5 評価額算出の過程

目的物件は都市型の区分所有マンションであり、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 (㎡)	建付減価	共有持分	建付地価格 (円)
	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
1	1,900,000	× 0.97	×134.37	× 1.00	× 357 / 10,000	= 8,840,000

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。

$$\begin{array}{l}
 \text{東京都基準地価格} \quad \text{「} \quad \text{豊島5-6} \quad \text{」} \\
 \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 1,730,000 \text{ 円/㎡} \times 110 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 1,900,000 \text{ 円/㎡} \\
 \text{(上四桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：基準地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：基準地の地域は、対象不動産の存する地域と比較して総合的に概ね同等と判定した。

イ 個別格差：形状等を考慮して判定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建付減価は不要と判定した。

オ 共有持分：登記記載の共有持分による。

カ 建付地価格：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	400,000	× 31.68	× 0.07	= 890,000

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 45年、 経済的残存耐用年数約5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＝ 5年 ÷ （ 45年 ＋ 5年 ） × （ 1－ 0.30 ） ＝ 0.07 （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、物件1土地については敷地利用権等価格を控除し、物件2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	8,840,000	× 0.40	場所的利益	= 3,540,000

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	(8,840,000	- 3,540,000)	× 1.30	× 1.02		= 7,030,000	54.5
2	(890,000	+ 3,540,000)	× 1.30	× 1.02		= 5,870,000	45.5
合 計						12,900,000	100

ア 基礎となる価格：前記1①カ、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・・・・・・ 1.02 (3階＝100)

位置別補正・・・・・・ 1.00 (中間部屋相当)

その他補正・・・・・・1.00 (なし)

相乗積 1.02 × 1.00 × 1.00 = 1.02 (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

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か不明であるが、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	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 1,817,870 (17.0%)	円 902,920	% 7.9	円 11,086,486	0.8005	円 8,874,732 (83.0%)	円 10,690,000 (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

$$1 \div (1 + 7.7\%)^3 = 0.8005 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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。

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るが、本件においては周辺類似マンションの取引水準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。
 本件は主として単身者向けマンションで、自己居住目的の需要者及び投資目的の需要者双方の市場参加が見込まれるので、積算価格と収益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	12,900,000 円
②収益価格	10,690,000 円
③調整後の価格	11,800,000 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	11,800,000	× 54.5	× 1.0	× 0.8	※		= 1,350,000
2		× 45.5	× 1.0	× 0.8	※		= 10,000
一括価格 (合計)							1,360,000

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：前記Ⅰ2②キ

ウ 市場性修正：必要なし。

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て修正を行った。

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管理費等の予想滞納相当額を考慮した修正を行った。

※本件は滞納管理費等相当額が物件2の減価前の価格(ア×イ×ウ×エ)を超過するため物件2の評価額を10,000円とし、超過分を物件1において考慮した。

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処理を行った。

第6 参考価格資料

東京都基準地価格 「 豊島5-6 」

所 在 : 東京都豊島区東池袋四丁目3277番11外 「東池袋4-39-13」

価 格 : 1,730,000 円/㎡

位 置 : 「大塚」駅 道路距離約540m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 694㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北東側23m国道

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 : 中高層ビル、マンション等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

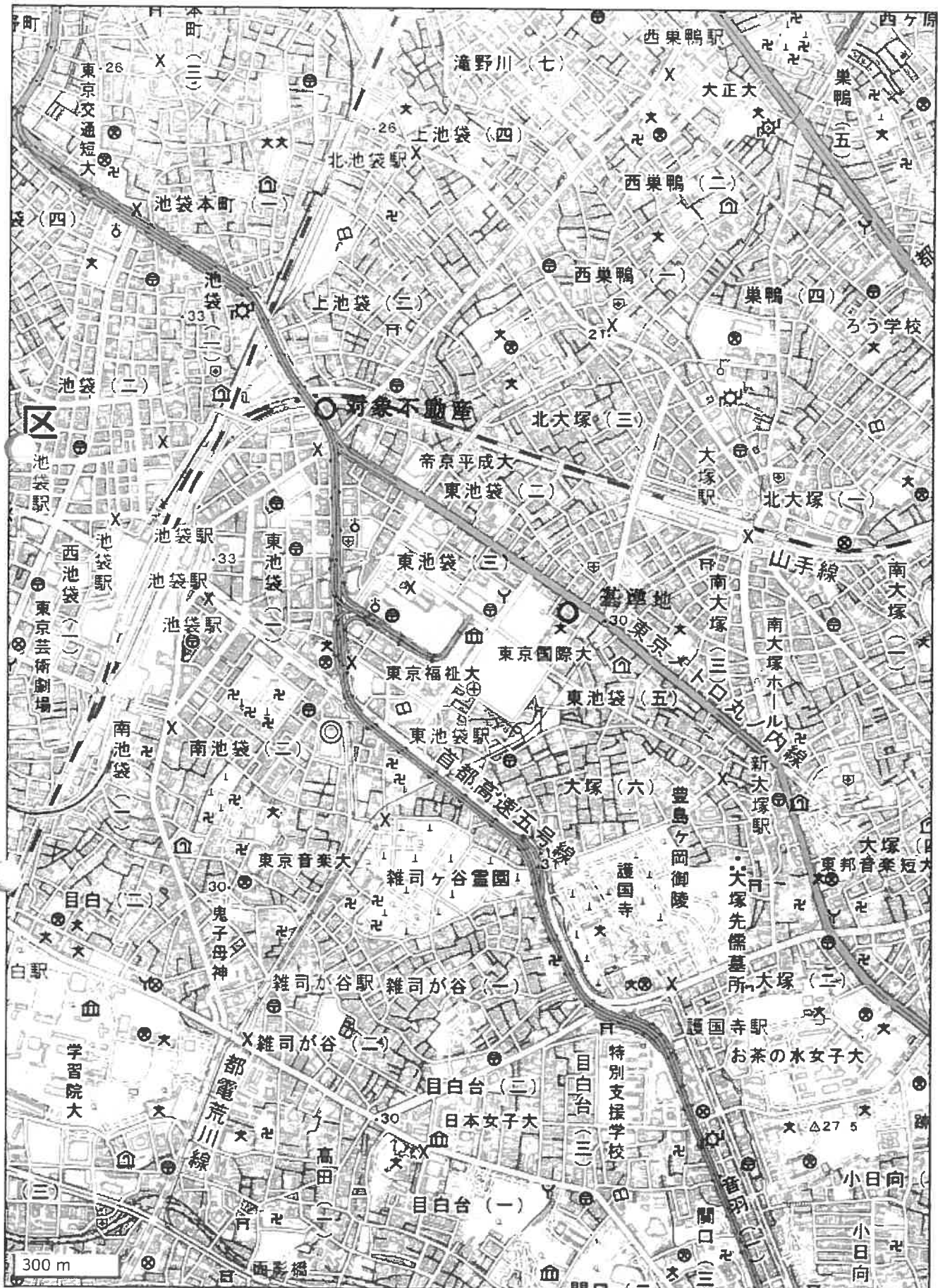
建物図面・各階平面図写 (A3をA4に縮小)

以 上

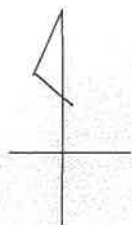
令和8年5月7日

評価人 不動産鑑定士

岡村淑子



N



対象不動産

49-5

49-27

49-24

49-7

49-8

49-12

1/600

公図写

51-9 51-7

51-3

51-16

54-18

54-17

51-2

51-4

51-14

51-5

51-13

51-1

54-2

道

昭和56年6月2日

令和5年5月22日

東京法務局

これは図面に記録されている由

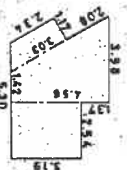
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

登記

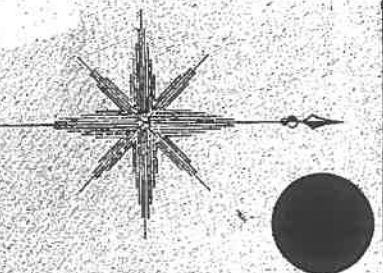
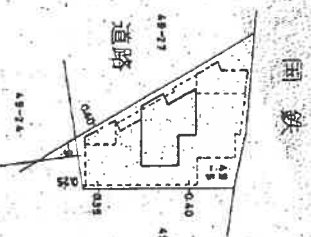
各階平面図

家屋番号	東池袋2-49-5	建物図面図 階平面図
建物の所在	豊島区東池袋二丁目49番地5	

面圖 剖面圖 階梯剖面圖 建築各



$$= 23.55605 \frac{m^3}{2} + \frac{(2.54 \times 3.19) + (3.98 + 1.42) \times 4.56 + (3.03 + 2.34) \times 1.17}{2}$$



建物の存する部分5階
建物の番号 E02

84398

	作製者	
縮尺 $\frac{1}{250}$	申請人	縮尺 $\frac{1}{500}$

(東京土壌家庭園産土食用紙)

56年6月2日