

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 1 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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	11,710,000 9,368,000		2,342,000	41,570	8,907
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区南大塚二丁目 3 2 番地 9

建物の名称 REV REFAYS-MANA

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南大塚二丁目 3 2 番 9 の 6 0 3

建物の名称 6 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 18. 11 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 豊島区南大塚二丁目 3 2 番 9

地 目 宅地

地 積 126. 74 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 55881 分の 2043



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 28 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】

株式会社 Two Seek 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

【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，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 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区南大塚二丁目 3 2 番地 9

建物の名称 REV REFAYS-MANA

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南大塚二丁目 3 2 番 9 の 6 0 3

建物の名称 6 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 18.11 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 豊島区南大塚二丁目 3 2 番 9

地 目 宅地

地 積 126.74 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 55881 分の 2043



令和8年（ケ）第131号
令和8年6月5日受理
令和8年7月15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 白石 圭

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区南大塚二丁目32番地9

建物の名称 REV REFAYS-MANA

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南大塚二丁目32番9の603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 18.11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 豊島区南大塚二丁目32番9

地 目 宅地

地 積 126.74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 55881分の2043



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都豊島区南大塚二丁目32番10-603号 REV REFAYS-MANA		
建物	物件1		
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居宅(社宅)として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	管理費等の月額は次のとおり 管理費 9,710 円 修繕積立金 9,160 円	令和8年6月8日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年3月分～同8年6月分 計 482,550 円 上記滞納元金のほか、遅延損害金 93,646 円 (年利18パーセント) がある。	
管理費等照会先	シナネンアクシア株式会社		
その他の事項			
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)		
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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)		
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		
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
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)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■株式会社Two Seek	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 (社宅) □事務所 □店舗 □倉庫 □	
□関係人 (□ ()) の陳述/■提示文書 (回答書、契約書等) の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和3年6月30日	
最初の契約等	契約日	令和3年6月25日	
	期間	令和3年6月30日から 令和5年6月29日まで2年間	
更新の種別		■合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年6月30日から令和9年6月29日まで2年間	
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 77,000 円 (毎月 27 日限り翌月分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		賃料に加え、管理費 (月額 16,000 円) の支払いあり なお、上記契約においては、株式会社パートナーズが貸主代理となっている。	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり ■「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)

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. 本件建物の入口付近にはタイル落下の危険性があることを示す注意書が付されたコーンバーが設置されており、外壁には防護ネットが張られていた。
3. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 集合郵便受け（1階）及び玄関表札に氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時のいずれも不在であったが、本件建物内及び集合郵便受け内には、B宛の公共料金関係書類（電気、水道、ガス）、Bに係る住民票が存在した。そして、発見された本件物件に関する書類から、同人は株式会社Two Seekの社員であり、同社が株式会社パートナーズ（専有部分管理会社）を通じて社宅として賃借しているものと思われた。
 - ③ 株式会社パートナーズに対して照会書をファクシミリで送付したところ、令和8年7月8日に回答書並びに居住用賃貸借契約書及び賃貸借更新同意書各写しの提出があった。
 - ④ 株式会社Two Seekに対して、郵送で照会書を発送したところ、同社から7月14日に回答書並びに居住用賃貸借契約書及び賃貸借更新同意書各写しが提出された。
 - ⑤ 本件建物内には、家具・寝具・日常生活用品等があり、上記株式会社パートナーズ及び株式会社Two Seekから提出された回答書等を併せて考慮すれば、本件物件は株式会社Two Seekの社員Bの居宅（社宅）として使用されているものと思われた。
 - ⑥ なお、建物所有者Aに対して令和8年6月5日に照会書を発送したが、本日まで回答はない。
4. 本件建物の占有関係については、上記の現場の状況、提出された回答書・契約書等書類等から、本報告書2枚目及び3枚目に記載のとおり報告する。なお、Bは賃借人である株式会社Two Seekの占有補助者に過ぎないものと判断した。

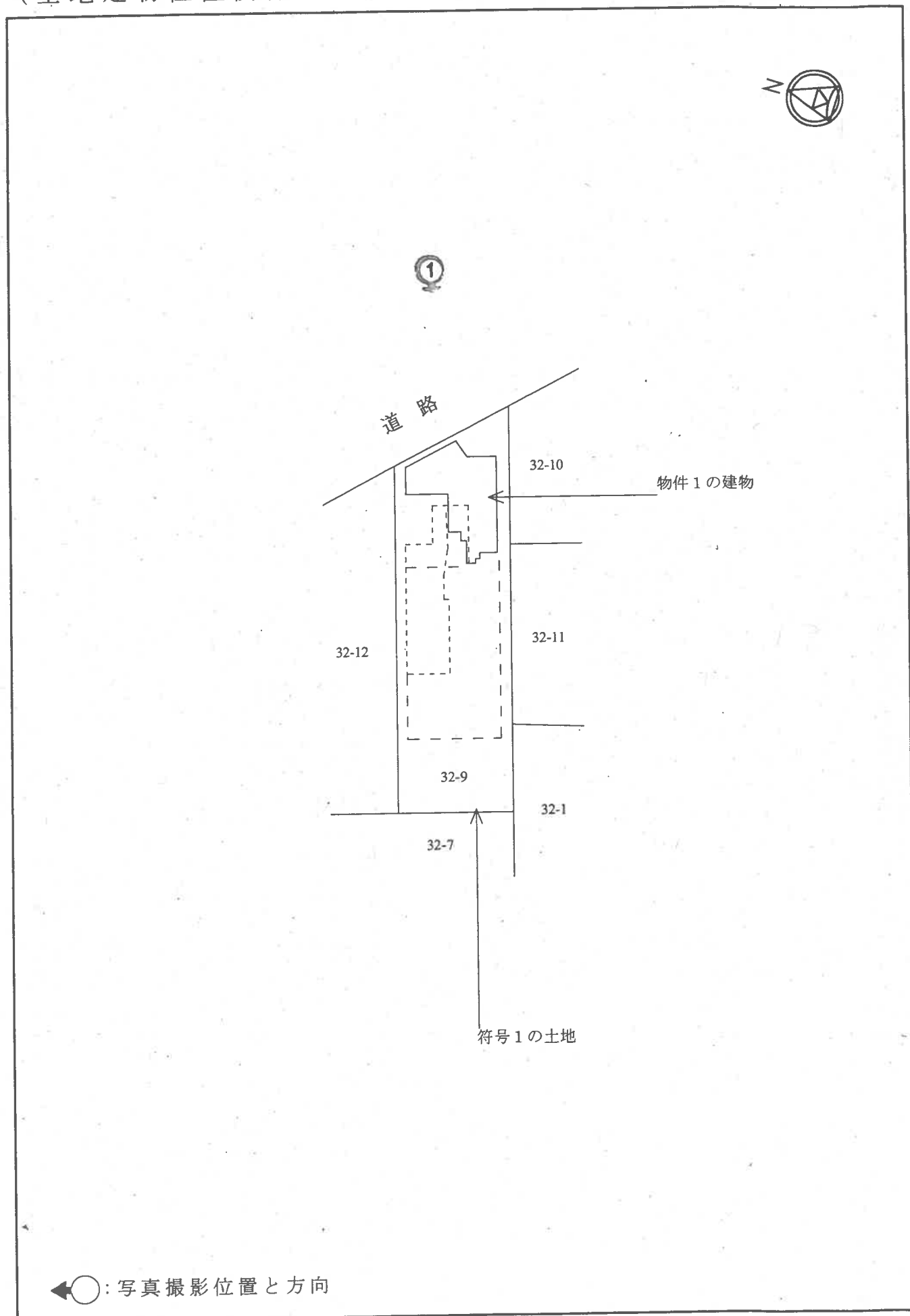
以上

(調査経過用)

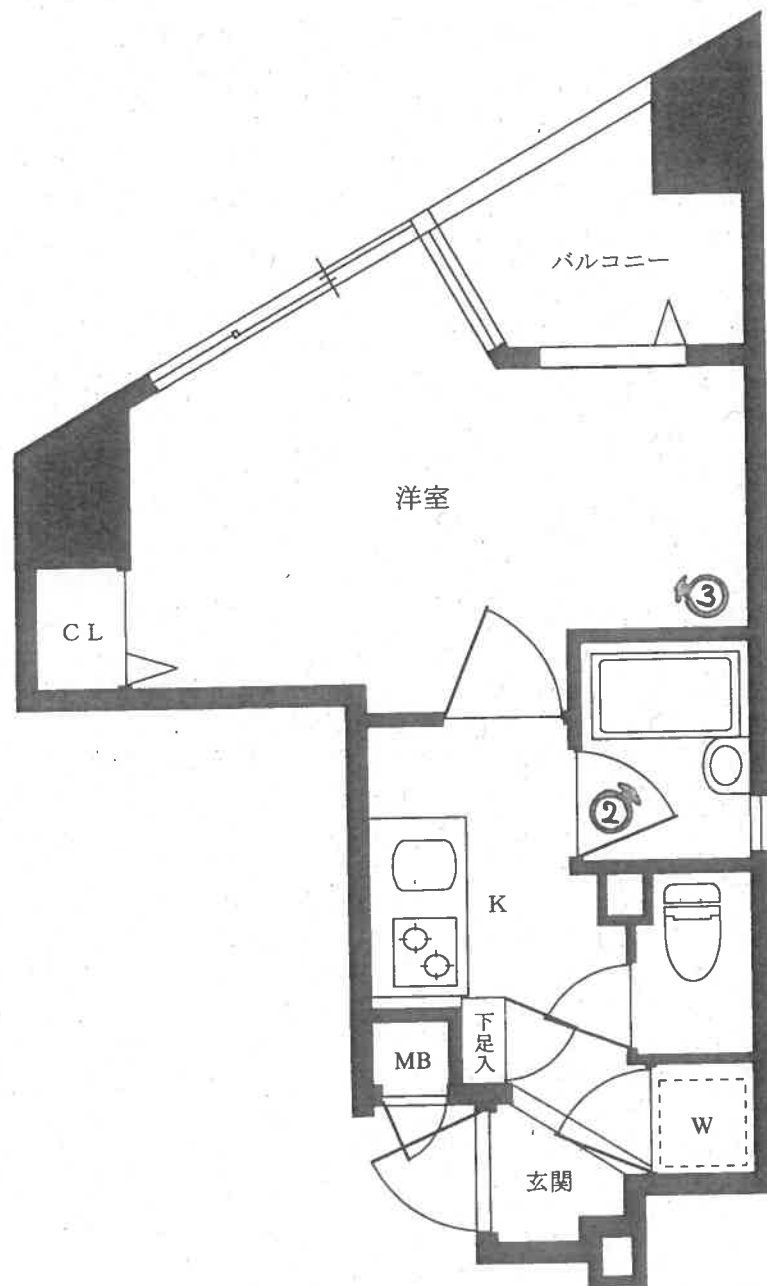
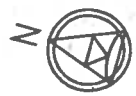
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

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5日 ： ー ：	当庁	■建物所有者Aに対する照会書送付（郵送）
令和8年6月5日 16：50－17：03	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 □居住者から聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和8年6月8日 ： ー ：	当庁	■管理費等に関する調査（FAX）
令和8年6月17日 12：00－13：55	物件所在地	■物件確認 ■物件調査（立入調査） ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行
令和8年6月18日 ： ー ：	当庁	■株式会社パートナーズに対する照会（FAX）
令和8年7月7日 ： ー ：	当庁	■株式会社Two Seekに対する照会（郵送）
年 月 日 ： ー ：		
（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させて臨場した。 ☒ 令和8年6月17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。 （写真3葉添付）		

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



603



←○: 写真撮影位置と方向

01



02



03



令和8年（ケ）第131号
令和8年6月17日 現地調査
令和8年7月16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 11,710,000 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		(住居表示) 豊島区南大塚2-32-10 (マンション名、部屋番号) REV REFAYS-MANA 603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 豊島区南大塚二丁目32番地9

建物の名称 REV REFAYS-MANA

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南大塚二丁目32番9の603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 18.11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 豊島区南大塚二丁目32番9

地 目 宅地

地 積 126.74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 55881分の2043

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「大塚」駅の南東方約500m（道路距離、徒歩約7分程度）、また東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅の北東方約500m（道路距離、徒歩約7分程度）の地点、豊島区南大塚2丁目32番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	店舗事務所ビル、マンション等が建ち並ぶ「プラタナス通り」沿いの商業地域。	
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） 500% （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 等 そ の 他	126.74m ² ほぼ台形 間口約6.9m・奥行最長約22.3m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北東側で幅員約19mの都道「プラタナス通り」（建築基準法第42条1項1号）に、ほぼ等高に接面する中間画地。	
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 55,881 分の 2,043
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	REV REFAYS-MANA	
建物の用途	共同住宅（27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19年6月13日新築 約19年 約31年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 641.20m ²	
仕様	外壁 その他	タイル、吹付等 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、駐輪場、バイク置場等	
建物の品等	中位の下	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり シナネンアクシア株式会社 委託管理
管理の状況	普通（但し下記「特記事項」参照）	
特記事項	本件一棟の建物の外壁には、タイル落下防止のための防護ネットが張られており、入口付近にはタイル落下の危険性があることを示す注意書きがされていた。 この点につき管理会社に確認したところ、外壁タイルは、5、6年以上前に一度剥落して修繕したが、その後さらに上階の方で大きく「面」で剥落したものの、費用等の関係で修繕はできておらず、現状は管理費と修繕積立金を昨年値上げしたことで銀行から防護ネット設置費用を借り入れることができて、当該防護ネットを令和8年4月頃に設置完了したとのことである。 検査の結果、タイルの9割程度が浮いていると現時点で報告を受けており、当該報告書が提出されたら、施工会社に交渉する予定ではいるが、約19年前の竣工なので、施工会社にどこまで責任追及可能かは不明であり、今後の修繕計画等は不明とのこと。	

(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	6階部分（603号室） 主要開口部の方位： 北東方		
床 面 積	専 有 面 積	18.11㎡	
	共用部分を含む 現況床面積	23.54㎡	
間 取 り	1K		
バルコニー等	東側にバルコニーあり		
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 ミニキッチン、トイレ、洗面・浴室等	
保守管理の状態	室内は壁の一部にヒビや洗濯機置場のクロスの剥がれ（附属資料「写真」参照）などが認められた外、室内の清掃状態はやや劣り、保守管理の状態はやや劣ると判定した。		
管 理 費 等	管理費 修繕積立金 滞納額等 遅延損害金	9,710 円（月額）（令和8年6月8日現在、以下同じ） 9,160 円（月額） 482,550 円 93,646 円（年利18%）	
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	賃借人等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	(株)Two Seek	R3. 6. 30	R7. 6. 30) R9. 6. 29	77,000 円	なし
占有権原は賃借権。賃借人が賃借し、社宅として使用している。別途管理費月額16,000円あり。					

第5 評価額算出の過程

目的物件は、都心部の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
450,000	× 23.54	× 0.50	= 5,300,000

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 19年、 経済的残存耐用年数約31年、 観察減価率 20%（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＝ 31年 ÷ （19年 ＋ 31年） × （1－ 0.20） ＝0.50 （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				
1,780,000	× 1.20	×126.74	× 1.00	× 2,043 / 55,881	= 9,900,000

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 「 豊島5-22 」

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 3,000,000 \text{ 円/㎡} \times 109 / 100 \times 100 / 105 \times 100 / 175 = 1,780,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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：三方路を考慮した。

地域格差：公示地等の地域は、交通接近、環境、行政的条件等で優ることを考慮した。

イ 個別格差：都心部におけるマンション素地としての希少性を考慮した。

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
(5,300,000	+ 9,900,000)	× 1.10	× 1.04	× 1.00	= 17,390,000

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・・・・・・ 1.01 (5階＝100)
 位置別等修正・・・・・・ 1.03 方位（プラタナス通り沿い）を考慮。
 その他・・・・・・ 1.00 特になし

相乗積 1.01 × 1.03 × 1.00 = 1.04 (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ので、必ずしも想定 of 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 2,049,341 (11.8 %)	円 742,560	% 4.2	円 17,149,600	0.8890	円 15,245,994 (88.2 %)	円 17,300,000 (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

$$1 \div (1 + 4.0\%)^3 = 0.8890 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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。

両試算価格は概ね同水準の値が得られており、また本件は都心部の1Kタイプマンションであるので収益価格を重視して、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	17,390,000 円
②収益価格	17,300,000 円
③調整後の価格	17,300,000 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
17,300,000	× 0.90	× 0.8	× 0.94		= 11,710,000

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：外壁のタイルの修繕計画が未定であること等を考慮した。

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）： 本件はなし。

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5-22)

所 在 : 豊島区南大塚2丁目45番3外 「南大塚2-45-8」

価 格 : 3,000,000 円/㎡

位 置 : 「大塚」駅、150m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 808㎡

供給処理施設 : ガス、水道、下水

接 面 街 路 : 西 27.0m 区道 、三方路

用 途 指 定 等 : 商業地域、建蔽率80%、容積率700%、防火地域

地 域 の 概 要 : 中高層店舗、事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域

第7 附属資料

位置図

公図(写)

建物図面・各階平面図(写)

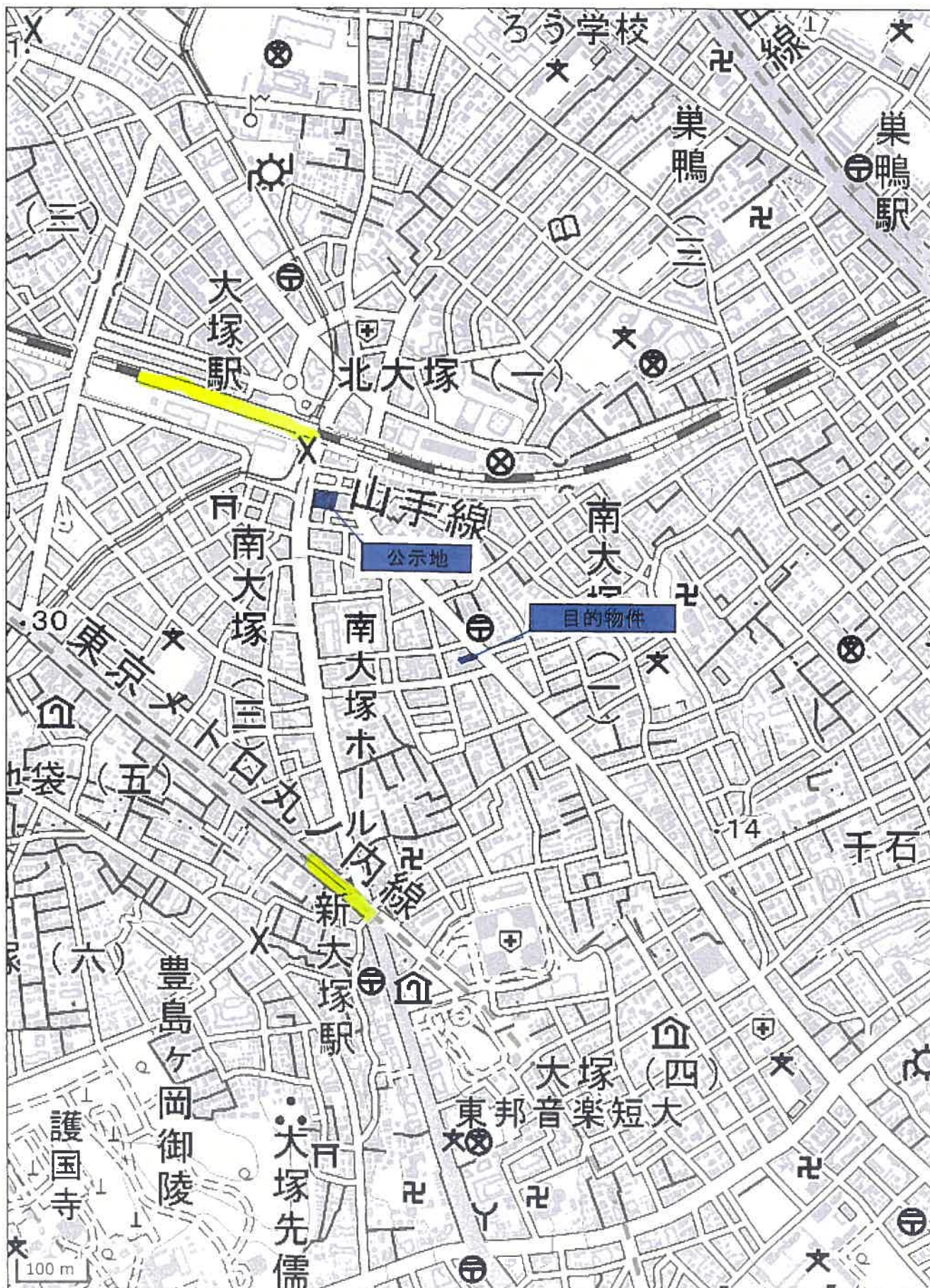
写真

以 上

令和8年7月16日

評価人 不動産鑑定士

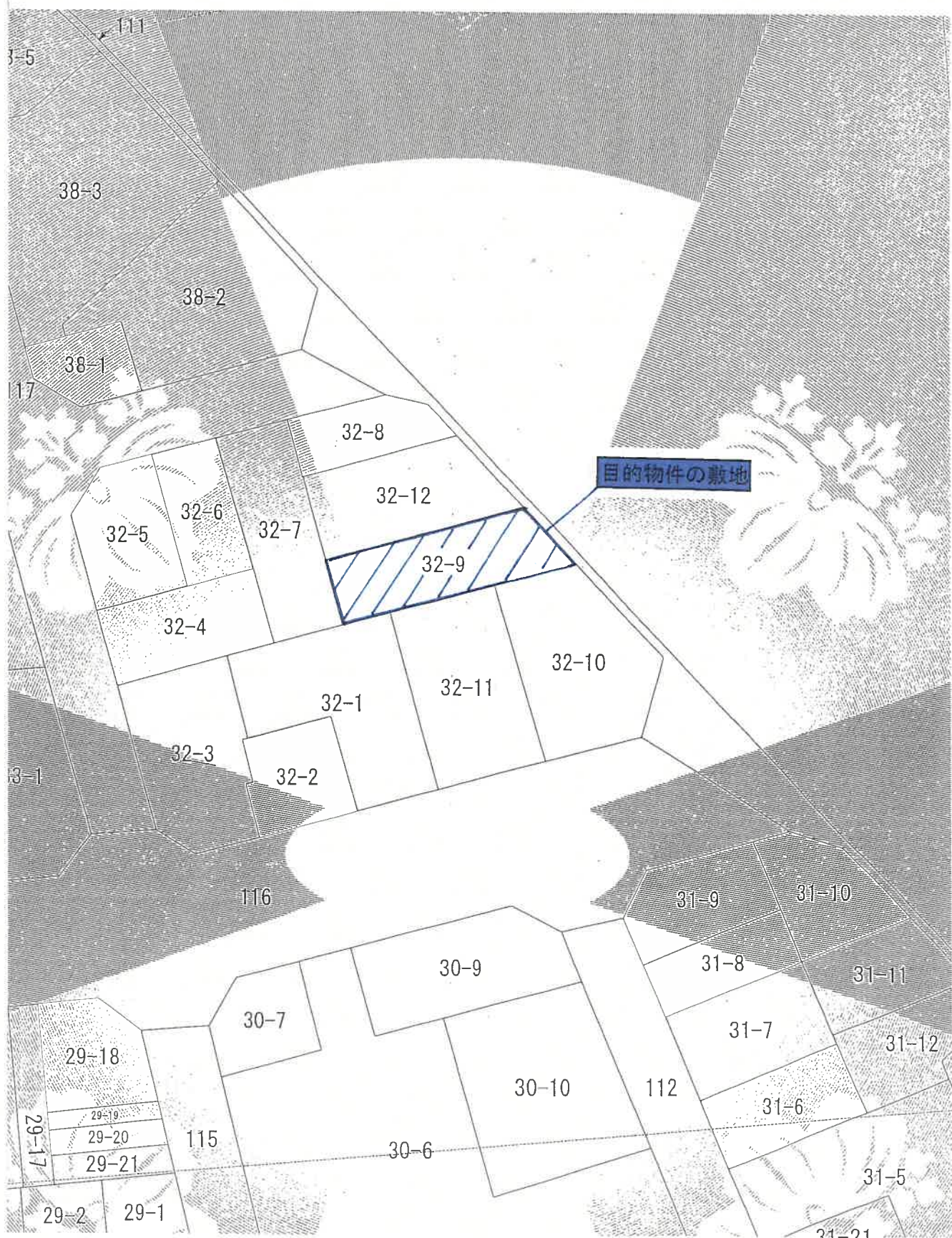
石川 茂夫



位置図

国土地理院 地理院地図





公 図 (写)

1 : 500



登記年月日：平成19年6月18日

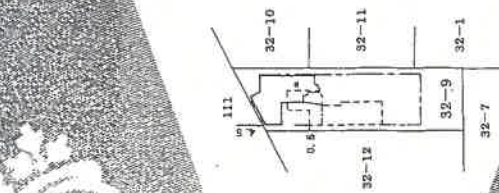
これは図面に記載されている内容の写しと等しい。
(東京法務局豊島出張所管轄)
令和8年3月2日 横浜地方裁判所 提出書類

各階平面図

建物図面

登記番号	南大塚二丁目 32番9の603
建物の所在	豊島区南大塚二丁目32番地9

建物の存する部分 6階
建物名称 603



求積表

2.652	×	1.407	/	2=	1.87272
(1.407+0.520)	×	0.472	/	2=	0.45477
1.611	×	0.520		=	0.8377
4.745	×	1.500		=	7.1176
2.630	×	2.215		=	5.8040
1.955	×	0.500		=	0.9775
1.630	×	0.655		=	1.0677
0.720	×	0.275		=	0.1980
0.435	×	0.195		=	0.0848
0.364	×	0.264		=	-0.0961

303312

作成者

申請人

戸

1/500

建物図面・各階平面図（写）

※A3をA4に縮小しています※

「写真」

壁のヒビ割れの状況



洗濯機置場のクロスの剥がれの状況

