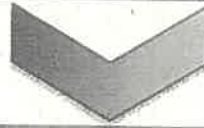


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 30 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 10 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 22 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 28 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 11 月 6 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 29 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 11 月 2 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 30 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

3 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区東池袋二丁目 2 4 6 2 番地 2 5

建物の名称 キャッスルステージ東池袋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東池袋二丁目 2 4 6 2 番 2 5 の 3 0 4

建物の名称 3 0 4 号

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 1 8 . 4 8 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 2 4 6 2 番 2 5

地 目 宅地

地 積 2 0 5 . 5 8 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 6 0 0 8 2 分の 2 0 4 9



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 27 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 3】

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 3】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和 9 年 2 月 19 日まで

賃 料 月額 72,000 円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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

3 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区東池袋二丁目 2 4 6 2 番地 2 5

建物の名称 キャッスルステージ東池袋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東池袋二丁目 2 4 6 2 番 2 5 の 3 0 4

建物の名称 3 0 4 号

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 1 8 . 4 8 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 2 4 6 2 番 2 5

地 目 宅地

地 積 2 0 5 . 5 8 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 6 0 0 8 2 分の 2 0 4 9



令和8年(ヌ)第79号-3
令和8年6月24日受理
令和8年7月31日提出
(評価人 関口一郎)

現況調査報告書 (物件3)

東京地方裁判所
執行官 白石 圭

物 件 目 録

3 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区東池袋二丁目 2 4 6 2 番地 2 5

建物の名称 キャッスルステージ東池袋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東池袋二丁目 2 4 6 2 番 2 5 の 3 0 4

建物の名称 3 0 4 号

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 1 8 . 4 8 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 2 4 6 2 番 2 5

地 目 宅地

地 積 2 0 5 . 5 8 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 6 0 0 8 2 分の 2 0 4 9

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28番3-304号 キャッスルステージ東池袋		
建物	物件3		
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	管理費等の月額次のとおり 管理費 9,020 円 修繕積立金 8,610 円	令和8年6月30日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	田園都市ライフサポート株式会社		
その他の事項			
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地 (一部公衆用道路) (符号1) ☐ (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	上記土地は南西側で建築基準法上の道路に接面している。		
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		
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ あり (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3関係）			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（■B（賃借人））の陳述／■提示文書（回答書、契約書等写し）の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年2月20日	
最初の契約等	契約日	平成29年2月19日（なお、契約書は日付が空欄であった。）	
	期間	平成29年2月20日から平成31年2月19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2月20日から令和9年2月19日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者（ ）	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		毎月 金72,000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10,000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 （なお、令和4年7月11日付け賃貸借契約当事者変更承諾書により当初の株式会社COLORSから株式会社パートナーズに本件建物の賃貸管理会社（貸主代理人）が変更となっている。）。	
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (賃借人)	1. 本件建物は私が賃借して使用しています。 2. 本件建物の不具合は特にありません。 3. 本件建物でペットは飼っていません。 (令和8年7月27日電話聴取) 以上

(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、立入調査時の居室内には本件物件に係る賃貸借契約書、公共料金関係書類（ガス）、豊島区からの普通郵便等B宛の郵便物等が多数存在した。
 - ③ 本件建物内には、家具・寝具・日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
 - ④ 令和8年7月27日にBと電話で話すことができ、同人から関係人の陳述等欄記載の要旨を聴取した。また、同人から同月29日に回答書及び賃貸借契約当事者変更承諾書・賃貸借更新同意書・請求書の各写しが郵送で提出された。
 - ⑤ 建物所有者Aに対し、照会書を令和8年6月25日に郵送したが、現在まで回答はない。
3. 本件建物の占有関係については、上記の現場の状況、Bから提出された回答書・上記賃貸借契約当事者変更承諾書等写し及び関係人の陳述等から、本報告書2枚目及び3枚目に記載のとおり報告する。

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
(5 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25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29日 7：00ー7：28	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29日 ： ー ：	当庁	■管理費等に関する調査（FAX）
令和8年7月24日 11：00ー11：45	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7月27日 10：13ー10：16	当庁	■賃借人Bから電話聴取
年 月 日 ： ー ：		
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7月24日

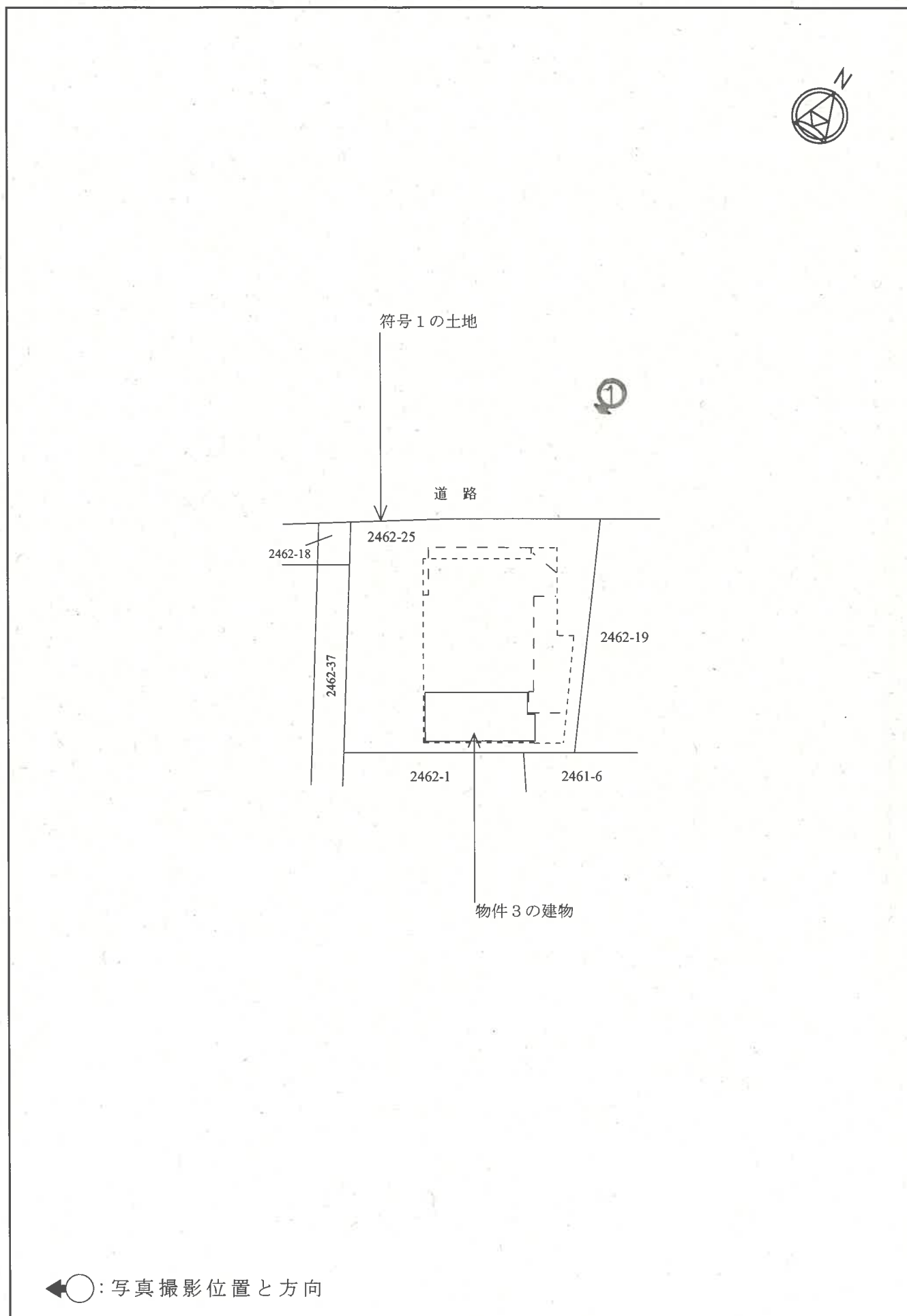
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

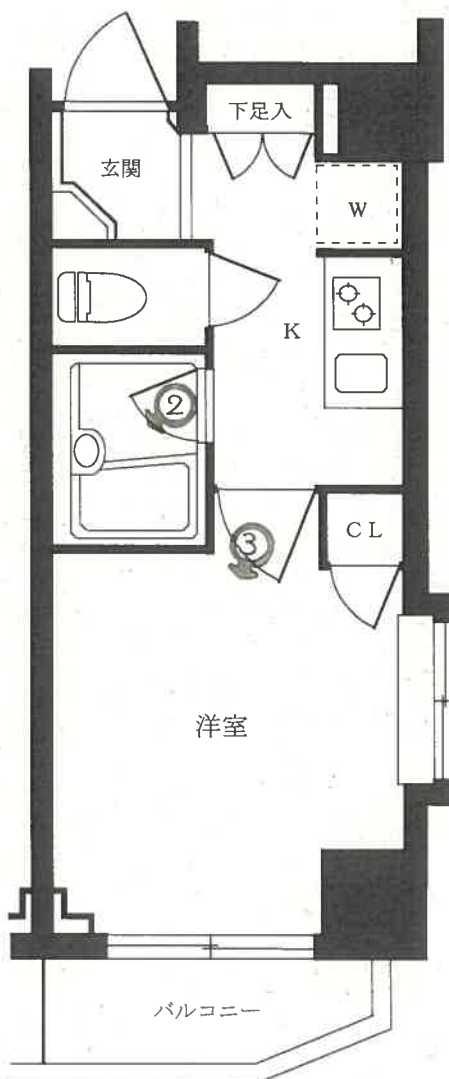
休日・夜間執行許可の提示をした。

（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
（ 6 枚目）



物件3
(304)



←○: 写真撮影位置と方向

01



02



03



令和8年(ヌ)第79号③
令和8年7月24日現地調査
令和8年7月31日評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書 ③

物件3建物

評価人 関口 一 郎

第1 評価額

物件番号	評価額
物件3	金 13,120,000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
3	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 豊島区東池袋2丁目28番3号 (マンション名：部屋番号) キャッスルステージ東池袋 ：304号室 (符号1土地の現況地目) 宅地及び一部公衆用道路
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

3 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区東池袋二丁目 2 4 6 2 番地 2 5

建物の名称 キャッスルステージ東池袋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東池袋二丁目 2 4 6 2 番 2 5 の 3 0 4

建物の名称 3 0 4 号

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 1 8 . 4 8 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 2 4 6 2 番 2 5

地 目 宅地

地 積 2 0 5 . 5 8 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 6 0 0 8 2 分の 2 0 4 9

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況

位 置 ・ 交 通	ＪＲ・山手線等「大塚」駅の西方約650m(道路距離・徒歩約8分)，都電・荒川線「向原」駅の北西方約500m(同・同約7分)，豊島区東池袋2丁目28番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	マンションが多い中に，事業所，店舗，一般住宅等も見られる住宅地域。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% (指定) 400% (指定) 防火地域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	符号1土地：205.58㎡ 概ね整形 約15m・約14m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北西側幅員約7.6m～約8.7m区道（建築基準法第42条1項1号該当），南西側現況幅員約3m私道（同法第42条2項該当）に接面する角画地。	
土地の利用状況等	物件3を含む一棟の建物敷地等として利用されているほか南西側私道に対する要セットバック部分を負担している。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 60,082分の2,049
特 記 事 項	なし。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	キャッスルステージ東池袋	
建物の用途	共同住宅(総戸数29戸)	
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日	平成18年8月1日
	経過年数	約20年
	経済的残存耐用年数	約25年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建，延床面積727.67㎡	
仕 様	外 壁	タイル貼，吹付タイル等
	そ の 他	なし
設 備 等	駐車場，駐輪場，オートロック，エレベーター，集合ポスト 宅配ボックス，ゴミ置場，管理人室等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管 理 組 合	あり
	管 理 会 社	田園都市ライフサポート(株)
	管 理 形 態	委託管理
管理の状況	普通	
特 記 事 項	建築計画概要書によれば，建築確認対象敷地面積191.42㎡で 平成17年8月30日付で確認済証，平成18年8月7日付で検査済証 の交付を受けている。	

(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(304号室)・角部屋 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	専 有 面 積	18.48㎡
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	24.86㎡
間 取 り	1K	
バルコニー等	南西側にあり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 2点式ユニットバス, キッチン, トイレ等 なし
保守管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費	9,020円(月額) 令和8年6月30日現在, 以下同じ
	修 繕 積 立 金 滞 納 額	8,610円(月額) なし
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	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	契 約 期 間	月額賃料	預 り 金 等
所有者	現占有者	H29. 2. 20	R7. 2. 20 ┆ R9. 2. 19	72,000円	なし
占有権原は賃借権。現占有者が住宅として使用している。別途管理費月額10,000円。当契約において株式会社パートナーズが貸主代理となっている。					

第5 評価額算出の過程

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	× 24.86	× 0.50	= 5,590,000

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ 現況床面積：固定資産税・都市計画税関係証明書記載の附属建物を含む現況床面積（共用部分を含む）を採用。

ウ 現価率：

・経過年数約20年，経済的残存耐用年数約25年，観察減価率10%（保守管理の状況を考慮した）。

・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 = 25年 ÷ (20年 + 25年) × (1 - 0.10) = 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整理を行った。

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 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
1,170,000	×0.95	× 205.58	×1.00	× 2,049/60,082	=7,790,000

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的画地の価格を求めた。尚、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た。

公示地 豊島-3

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$1,030,000\text{円}/\text{㎡} \times 108/100 \times 100/100 \times 100/95 = 1,170,000\text{円}/\text{㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和8年1月1日から評価日までの地価変動率

標準化補正：必要なし。

地域格差：対象地域は、公示地の所在する地域に比し、交通接近条件ではやや劣るが、街路条件、環境条件等で優り、総合的な地域格差を上記のとおり判定した。

イ 個別格差：角地、セットバック部分あり等 -5%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 敷地権割合：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整理を行った。

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
(5,590,000	+ 7,790,000)	× 1.40	× 1.02	× 1.00	= 19,110,000

ア 建物価格：前記①エ

イ 敷地権価格：前記②カ

ウ 価格補正：周辺地域における同種のマンションの取引事例，売却希望事例等を斟酌して補正した。

エ 個別格差：階層別補正・・・0.98(対象＝対象階3階・基準階＝5階)
位置別等修正・・・1.04(角部屋等)
その他・・・なし
相乗積 $0.98 \times 1.04 = 1.02$ (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整理を行った。

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建物であり，現行の賃貸条件を所与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，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，必ずしも現行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 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) 1,983,714 (12.6%)	(円) 651,640	(%) 4.1	(円) 15,416,849	0.8916	(円) 13,745,663 (87.4%)	(円) 15,730,000 (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

$$1 \div (1 + 3.9\%)^3 = 0.8916 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。

積算価格は、土地価格と建物価格を加算したもので、原価性に着目した供給者価格であるが、本評価では、類似のマンションの取引事例等も考慮されており、現行の賃貸借を考慮しない場合の市場価格を概ね適正に反映しているものと判断される。

一方、収益価格は、現行の賃貸借をもとに、標準的な純収益が安定的に継続することを前提に評定したものであり、低位に試算されたのは、昨今のマンション価格の高騰に対し、賃料水準が追いついていないいわゆる「賃料の遅効性」とともに、現行賃料はやや低いこと等によるものと判断される。

よって、本評価では、両試算価格の性格及び賃貸借契約の内容等を勘案の上、収益価格を標準に積算価格を関連づけ、調整後の価格を下記のとおり決定した。

① 積 算 価 格	19,110,000円
② 収 益 価 格	15,730,000円
③ 調整後の価格	16,400,000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) ア	市 場 性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 (敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) カ
16,400,000	×1.00	×0.80	×1.00		=13,120,000

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。本件の場合なし。

オ 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。

カ 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－3）

所 在：豊島区東池袋2丁目12番11「東池袋2－12－9」

価 格：1,030,000円／㎡

位 置：JR・山手線等「大塚」駅から道路距離380mに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：194㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北東側6m区道

用途指定等：第1種住居地域（建蔽率60%，容積率400%）

防火地域

地域の概要：住宅，事務所等が混在する区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

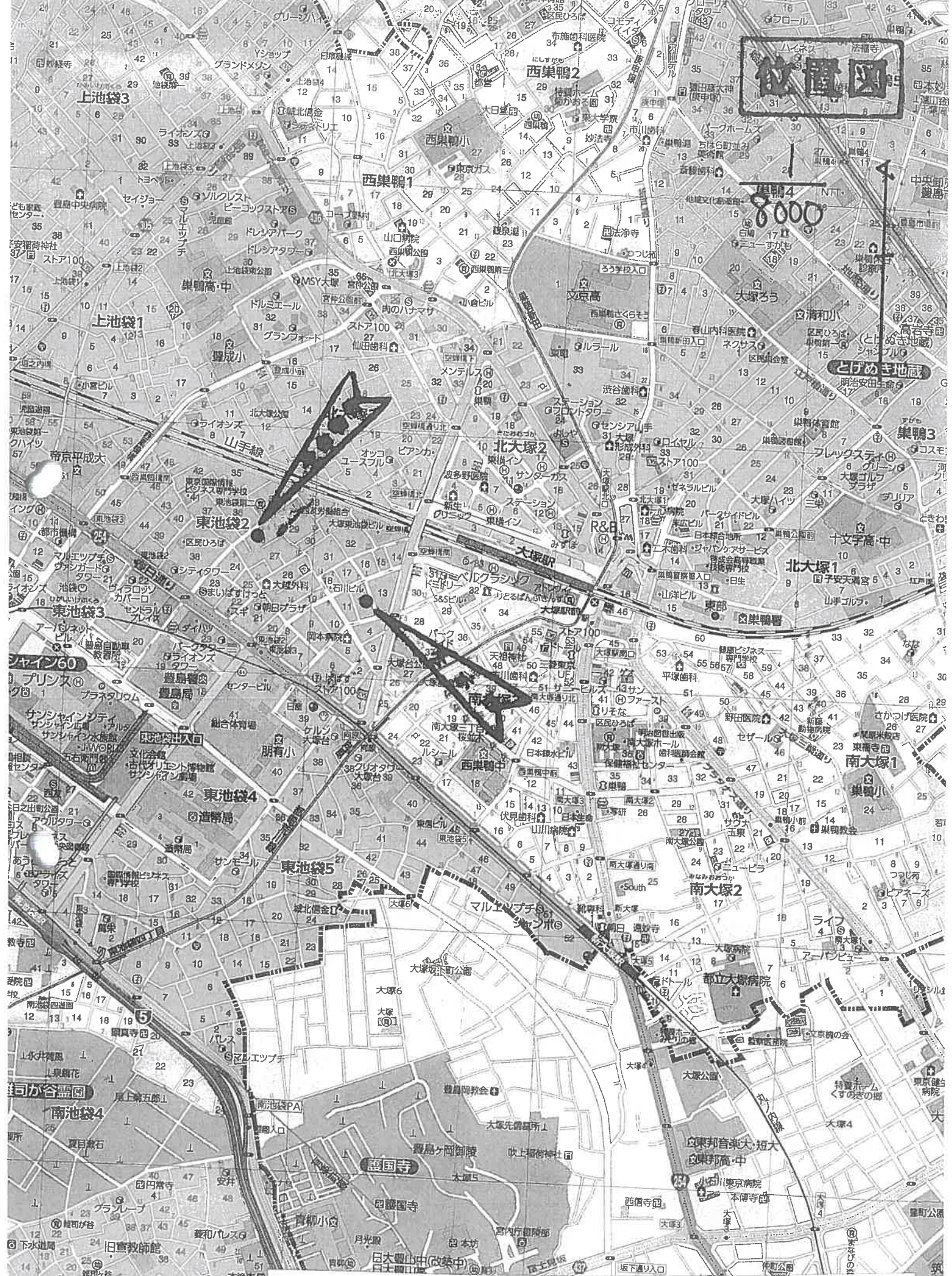
建物図面・各階平面図写

以 上

令和8年7月31日

評価人 不動産鑑定士

関 口 一 郎

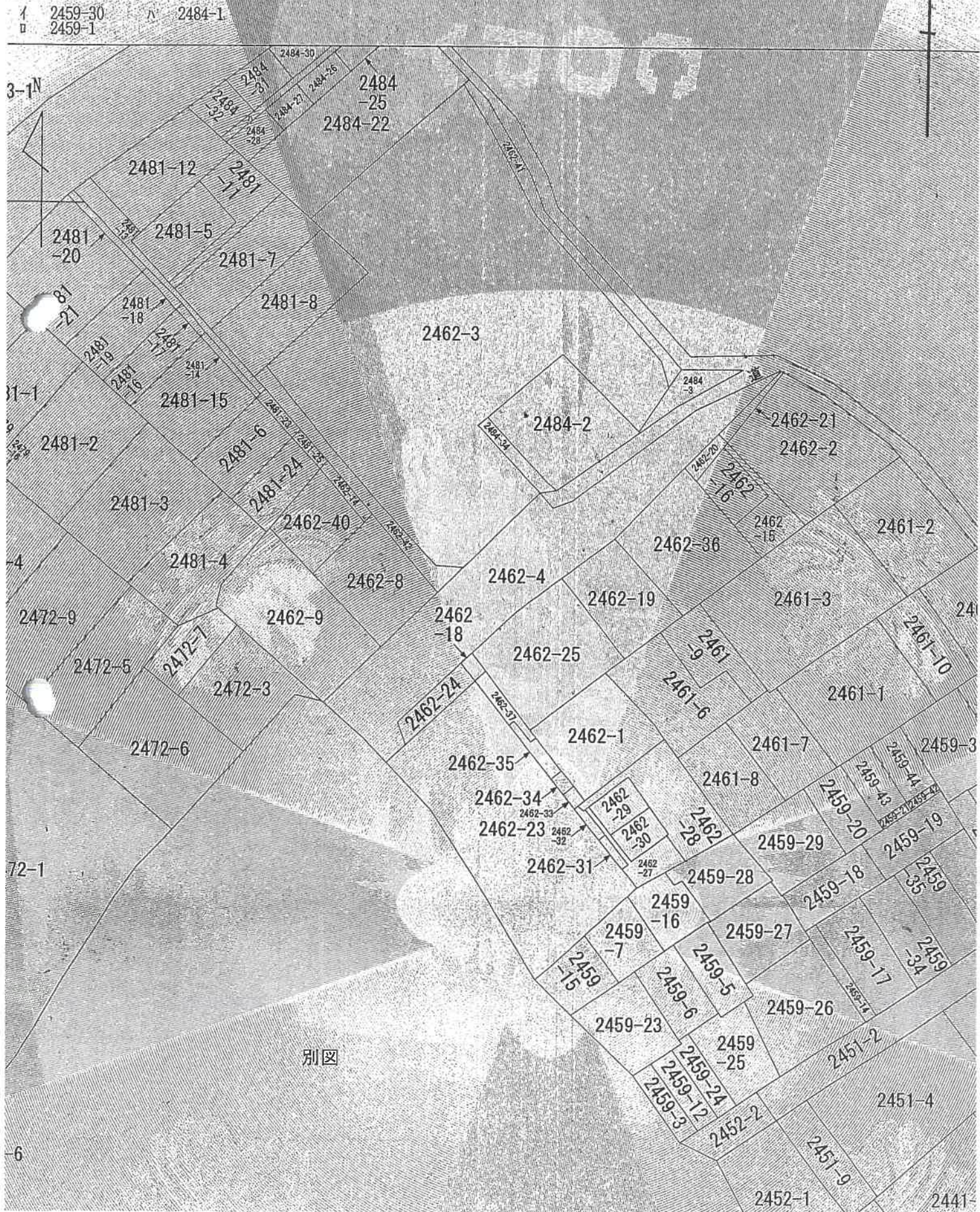


位置図

8000

公図写

600



別図

登記年月日：平成18年0月23日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(東京法務局登録所管轄)
令和8年3月27日

さいたま地方支庁川口出張所

登記官

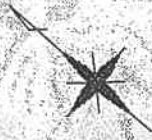
請求番号：8-2

各 階 平 面 図

家屋番号
東池袋二丁目
2462番25の304

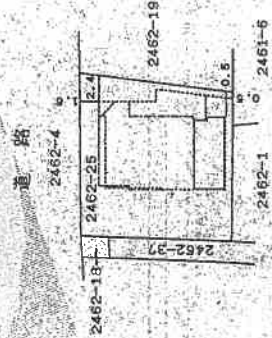
建物の所在
豊島区東池袋二丁目2462番地25

建 物 図 面 図



求 積 表	
5.450	× 1.170
5.750	× 1.620
合 計 18.481500	

床面積 18.48 m²



建物の存する部分 3階

本図面は、A3版をA4版に
縮小コピーしたものである。

84790

作成者

成

縮尺 1/250

申請

縮尺

1/500

平成18年8月23日