

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月14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10月29日 午前 9時00分から<br>令和 8年11月 5日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 8年11月11日 午前 9時30分<br>場 所 東京地方裁判所民事執行センター売却場                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 8年11月19日 午前11時00分<br>場 所 東京地方裁判所民事第21部                                                                               |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 8年11月12日 午前 9時20分から<br>令和 8年11月16日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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10月14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）<br>買受可能価額（円）  | 一括<br>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 | 10,780,000<br>8,624,000 | 一括       | 2,156,000  | 不明       | 不明       |
| 1    | 6,360,000               |          |            |          |          |
| 2    | 4,420,000               |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 豊島区西池袋三丁目  
地 番 1278番  
地 目 宅地  
地 積 439.30平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 B 持分10000分の212

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区西池袋三丁目1278番地  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建  
床 面 積  
1階 130.69平方メートル  
2階 207.90平方メートル  
3階 210.64平方メートル  
4階 210.64平方メートル  
5階 211.13平方メートル  
6階 217.34平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西池袋三丁目1278番24  
建物の名称 502号  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 5階部分 22.16平方メートル

所有者 B



## 物 件 明 細 書

令和 8年 9月 8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 豊島区西池袋三丁目  
地 番 1278番  
地 目 宅地  
地 積 439.30平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 B 持分10000分の212

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区西池袋三丁目1278番地  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建  
床 面 積 1階 130.69平方メートル  
2階 207.90平方メートル  
3階 210.64平方メートル  
4階 210.64平方メートル  
5階 211.13平方メートル  
6階 217.34平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西池袋三丁目1278番24  
建物の名称 502号  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 5階部分 22.16平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第475号  
令和8年6月18日受理  
令和8年7月10日提出  
(評価人 榎本 純)

## 現況調査報告書

東京地方裁判所  
執行官 白石

主

## 物 件 目 録

1 所 在 豊島区西池袋三丁目  
 地 番 1 2 7 8 番  
 地 目 宅地  
 地 積 4 3 9 . 3 0 平方メートル

共有者 A 持分 3 0 0 0 0 分の 2 1 2  
 共有者 B 持分 3 0 0 0 0 分の 2 1 2  
 共有者 C 持分 9 0 0 0 0 分の 2 1 2  
 共有者 D 持分 9 0 0 0 0 分の 2 1 2  
 共有者 E 持分 9 0 0 0 0 分の 2 1 2

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区西池袋三丁目 1 2 7 8 番地  
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建  
 床 面 積 1 階 1 3 0 . 6 9 平方メートル  
 2 階 2 0 7 . 9 0 平方メートル  
 3 階 2 1 0 . 6 4 平方メートル  
 4 階 2 1 0 . 6 4 平方メートル  
 5 階 2 1 1 . 1 3 平方メートル  
 6 階 2 1 7 . 3 4 平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西池袋三丁目 1 2 7 8 番 2 4  
 建物の名称 5 0 2 号  
 種 類 居宅  
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建  
 床 面 積 5 階部分 2 2 . 1 6 平方メートル



## 物 件 目 録

|     |   |           |
|-----|---|-----------|
| 共有者 | A | 持分 3 分の 1 |
| 共有者 | B | 持分 3 分の 1 |
| 共有者 | C | 持分 9 分の 1 |
| 共有者 | D | 持分 9 分の 1 |
| 共有者 | E | 持分 9 分の 1 |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                           |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                           |  |
| 住居表示           | 東京都豊島区西池袋三丁目33番24-502号 アポロマンション                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                           |  |
| 建 物            | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                           |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種 類 :<br><input type="checkbox"/> 構 造 :<br><input type="checkbox"/> 床面積 : |                                                                                                                           |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある { 種 類 :<br>構 造 :<br>床面積 :                                                                                                                                                                      |                                                                                                                           |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅(空家)として使用している。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                            |                                                                                                                           |  |
| 管理費等の状況        | 管理費等の月額は次のとおり<br>管 理 費           7,100 円<br>修繕積立金       2,500 円                                                                                                                                                                                                      | 令和8年5月31日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年10月分～同8年5月分<br>計 192,000 円 |  |
| 管理費等照会先        | アポロマンション管理組合(自主管理)                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                           |  |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                           |  |
| 土 地            | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                           |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(一部公衆用道路)(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 )                                                                                                                                                                             |                                                                                                                           |  |
| 形 状            | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                         |                                                                                                                           |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>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。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                            |                                                                                                                           |  |
| その他の事項         | 上記土地は東側及び南東側で建築基準法上の道路(区道)に接面している。                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                           |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> あり 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日                                                                                                                                                           |                                                                                                                           |  |
| 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

( 3 枚目)

| 関係人の陳述等                    |                                                                               |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)          | 陳述内容等                                                                         |
| G<br>(アポロマンション管理組<br>合理事長) | アポロマンションは自主管理物件です。502号室はここ1<br>年以上全く人の出入りがないという認識です。<br>(令和8年7月6日面接聴取)<br>以 上 |

### 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）には建物共有者らの被相続人Fの氏が表示されていたが、玄関に氏名等の表示はなかった。なお、集合郵便受けの投函口はビニールテープで塞がれていた。
  - 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、本件建物内には、亡F宛の公共料金関係書類（水道・ガス）や普通郵便物が多数存在していた。
  - ③ 本件建物のライフラインの供給は全て停止されていた。
  - ④ 本件建物内には家具・寝具・日常生活用品等が大量に残置されており、亡Fが以前居住していたものと思われるが、生活感はなく、いわゆる空き家同然の状態であった。
  - ⑤ なお、建物共有者らに照会書を6月19日に発送したところ、Bから本件建物は前所有者（F）の死亡以後誰も使用していない旨の回答書が提出された。その他の建物共有者からは、現在までのところ、回答書等の提出はない。
3. 本件建物の占有関係については、上記資料及び現場の状況から、本報告書3枚目に記載のとおり認定した。

以 上

| 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19日               | 当庁     | ■建物共有者らに対し照会書送付（郵送）                                                          |
| 令和8年6月22日<br>9:05-9:25  | 物件所在地  | ■物件確認 ■物件調査 ■占有調査<br>■写真撮影 □図面作成 □評価人同行<br>□居住者から聴取<br>■占有者に対する臨場日時通知書・照会書差置 |
| 令和8年6月23日               | 当庁     | ■管理費等に関する照会書送付（FAX）                                                          |
| 令和8年7月6日<br>11:40-11:59 | 物件所在地  | ■物件確認 ■物件調査（立入調査） ■占有調査<br>■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行<br>■アポロマンション管理組合理事長Gから口頭聴取     |
|                         |        |                                                                              |
|                         |        |                                                                              |
|                         |        |                                                                              |

(特記事項)

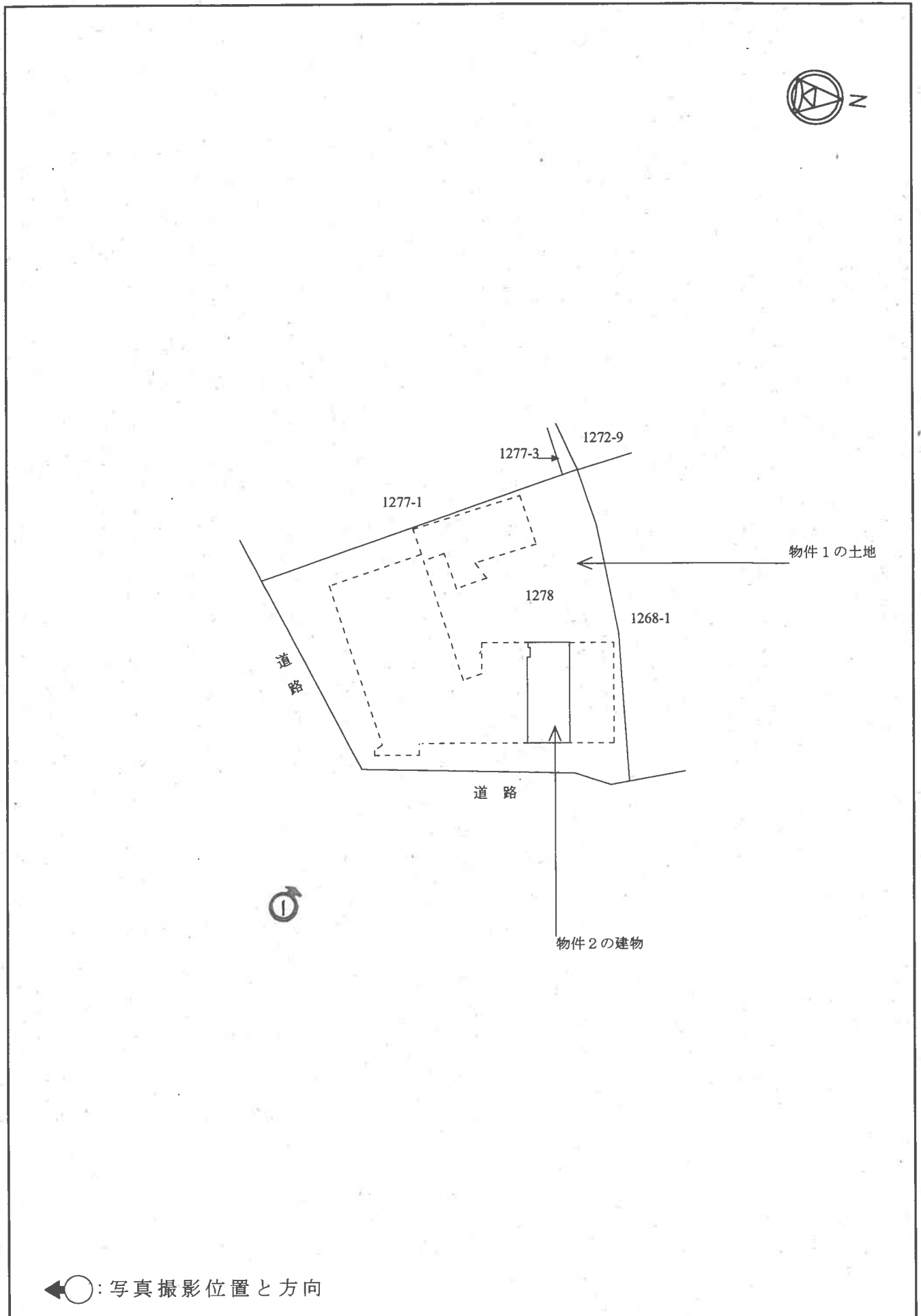
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。

■ 令和8年7月6日  
目的物件は不在で施錠されていたので、アポロマンション管理組合理事長Gから借り受けた鍵を使用して解錠し、立会人Hを立ち会わせて建物内に立ち入った。解錠技術者を同行して臨場した。

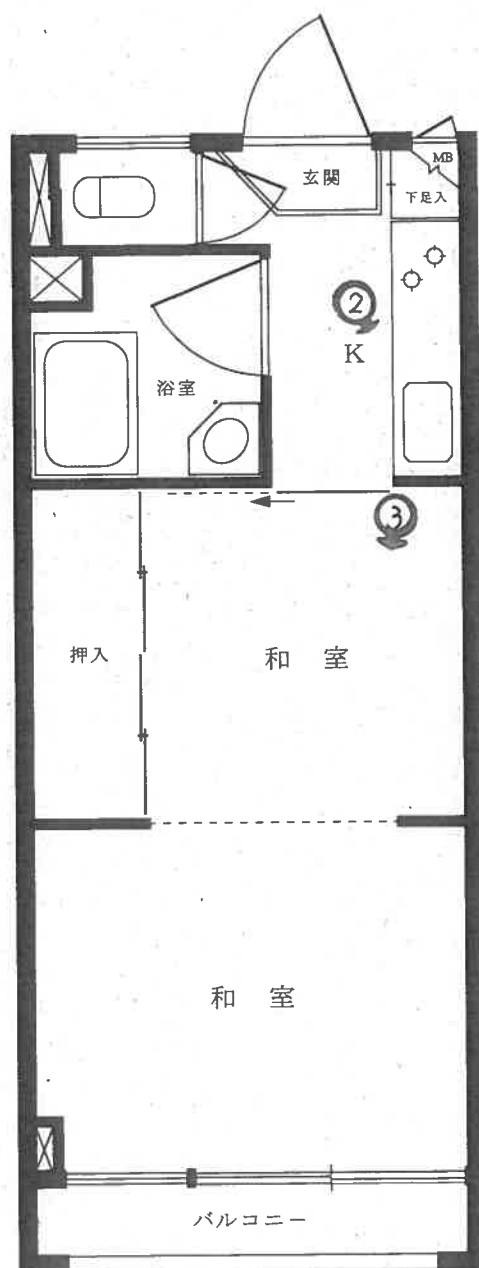
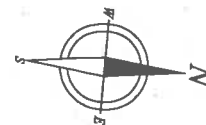
☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)



( 建物の名称 502 )



←○ 写真撮影位置と方向

01



02



03



令和8年9月2日

東京地方裁判所民事第21部 御中

評 価 人      榎本 純

意 見 書

令和7年（ケ）第475号の評価書（以下、「評価書」という。）に関して、管理費等の滞納額とその未払遅延損害金があるが、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。

記

| 物件<br>番号      | 調整後の価格<br>(円)<br><br>ア | 価格構成比<br>(%)<br><br>イ | 市場性<br>修正<br><br>ウ | 競売<br>市場<br>修正<br><br>エ | 滞納管理費<br>等相当額<br>の減価<br><br>オ | その他の控除<br>(敷金等)<br>(円)<br><br>カ | 評価額<br>(円)<br><br>キ |
|---------------|------------------------|-----------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------|
| 1             | 13,700,000             | × 58.0                | × 1.0              | × 0.8                   |                               |                                 | = 6,360,000         |
| 2             |                        | × 42.0                | × 1.0              | × 0.8                   | ×0.96                         |                                 | = 4,420,000         |
| 一 括 価 格 (合 計) |                        |                       |                    |                         |                               |                                 | 10,780,000          |

以上

令和 7 年（ケ）第 475 号  
令和 8 年 7 月 6 日 現地調査  
令和 8 年 7 月 10 日 評価

東京地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 榎本 純

## 第1 評価額

| 一括価格           |              |
|----------------|--------------|
| 金 10,730,000 円 |              |
| 内訳価格           |              |
| 物件1（土地）        | 金 6,360,000円 |
| 物件2（建物）        | 金 4,370,000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 本件評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて評価するものであり、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)<br>宅地一部公衆用道路                                            |
| 2  | 次頁物件目録記載のとおり |     | (住居表示)<br>豊島区西池袋3-33-24<br>(マンション名、部屋番号)<br>アポロマンション<br>502号 |
| 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 豊島区西池袋三丁目
- 地 番 1 2 7 8 番
- 地 目 宅地
- 地 積 4 3 9 . 3 0 平方メートル
- 共有者 A 持分 3 0 0 0 0 分の 2 1 2
- 共有者 B 持分 3 0 0 0 0 分の 2 1 2
- 共有者 C 持分 9 0 0 0 0 分の 2 1 2
- 共有者 D 持分 9 0 0 0 0 分の 2 1 2
- 共有者 E 持分 9 0 0 0 0 分の 2 1 2

### 2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 豊島区西池袋三丁目 1 2 7 8 番地
- 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建
- 床 面 積
- |     |                    |
|-----|--------------------|
| 1 階 | 1 3 0 . 6 9 平方メートル |
| 2 階 | 2 0 7 . 9 0 平方メートル |
| 3 階 | 2 1 0 . 6 4 平方メートル |
| 4 階 | 2 1 0 . 6 4 平方メートル |
| 5 階 | 2 1 1 . 1 3 平方メートル |
| 6 階 | 2 1 7 . 3 4 平方メートル |

### (専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 西池袋三丁目 1 2 7 8 番 2 4
- 建物の名称 5 0 2 号
- 種 類 居宅
- 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
- 床 面 積
- |       |                  |
|-------|------------------|
| 5 階部分 | 2 2 . 1 6 平方メートル |
|-------|------------------|
- 共有者 A 持分 3 分の 1
- 共有者 B 持分 3 分の 1
- 共有者 C 持分 9 分の 1
- 共有者 D 持分 9 分の 1
- 共有者 E 持分 9 分の 1

#### 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                                                       | 東京メトロ有楽町線「池袋」駅の南西方 道路距離約300m（徒歩約4分）、豊島区西池袋3丁目33番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。                                                                                                |                                                                                             |
| 付 近 の 状 況                                                       | ターミナル駅周辺に中高層の店舗・事務所ビル、共同住宅等が建ち並ぶ地域                                                                                                                                   |                                                                                             |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>規制) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                 | 市街化区域<br>第1種住居地域<br>60% （指定）<br>300% （指定）<br>防火地域<br>第3種高度地区、最低限度高度地区（7m）、<br>第一種文教地区、日影規制等 |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢<br>そ の 他                                                                                                                              | 439.30㎡ （登記面積）<br>ほぼ台形<br>東側間口約22m× 最大奥行約23m<br>ほぼ平坦地<br>特になし                               |
| 接面道路の状況等                                                        | 東側で現況幅員約3.4m区道（建築基準法第42条2項該当）に、南東側で現況幅員約3.6m区道（建築基準法第42条2項該当）に接面する角地である。                                                                                             |                                                                                             |
| 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<br>(基本的には敷地内<br>への引き込みの有無<br>を基準としている)                   | 上 水 道<br>都 市 ガ ス<br>下 水 道                                                                                                                                            | あり<br>あり<br>あり                                                                              |
| 評 価 対 象 持 分                                                     | 所有権<br>90,000 分の 1,908                                                                                                                                               |                                                                                             |
| 特 記 事 項                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東側及び南東側区道は、元々はそれぞれ幅員約3.4m、約3mの建築基準法第42条2項道路であるが、既に道路提供及びセットバックしている。</li> <li>・ 豊島区ハザードマップによると、洪水等による浸水想定区域に含まれる。</li> </ul> |                                                                                             |

## 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                  | アポロマンション                                                                         |                             |
| 建物の用途                   | 店舗・共同住宅（総戸数38戸）                                                                  |                             |
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日（登記記載）<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数                                                 | 昭和45年1月14日新築<br>約56年<br>約4年 |
| 構造・延床面積                 | 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建<br>延床面積 1,188.34㎡（登記記載）                                          |                             |
| 仕 様                     | 外 壁<br>そ の 他                                                                     | タイル貼り等<br>なし                |
| 設 備 等                   | エレベーター、集合郵便受、駐車場、駐輪場等                                                            |                             |
| 建物の品等                   | やや劣る                                                                             |                             |
| 管理の形態等                  | 管 理 組 合<br>管 理 会 社<br>管 理 形 態                                                    | あり<br>—<br>自主管理             |
| 管 理 の 状 況               | 普通                                                                               |                             |
| 特 記 事 項                 | 築年から旧耐震基準の建物とみられるが、管理組合理事によれば耐震補強工事行っていないが、本年6月から大規模修繕工事（外壁、床、EV内装）を行っている途中とのこと。 |                             |

(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                    | 5階部分 ( 502号 )<br>主要開口部の方位： 東向き                   |                                                                    |
| 床 面 積                  | 専 有 面 積                                          | 22.16㎡                                                             |
|                        | 共用部分を含む<br>現 況 床 面 積                             | 25.30㎡                                                             |
| 間 取 り                  | 2 K                                              |                                                                    |
| バルコニー等                 | 東側にバルコニーあり。                                      |                                                                    |
| 仕 様                    | 天 井<br>床 壁<br>内 設 備                              | 化粧板張り、石膏ボード張り等<br>畳、フローリング等<br>ビニールクロス等<br>キッチン、トイレ、浴室、物入等         |
| 保守管理の状態                | やや劣る。                                            |                                                                    |
| 管 理 費 等                | 管 理 費<br>修 繕 積 立 金<br>滞 納 額 等<br>遅 延 損 害 金       | 7,100 円 (月額) (令和8年5月31日現在、以下同じ)<br>2,500 円 (月額)<br>192,000 円<br>なし |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 | 自用 (空家)                                          |                                                                    |
| 特 記 事 項                | 築年相当の劣化がみられた。設備機器の稼働の可否は不明である。空家であるが動産類が残置されていた。 |                                                                    |

## 第5 評価額算出の過程

評価対象不動産は、ミドルタイプのマンションであるが、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

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、下記のとおり積算価格を求めた。

#### 1 基礎となる価格

##### ① 建付地価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 更地価格            |           | 地 積<br>(㎡) | 建付<br>減価 | 共有持分           | 建付地価格<br>(円) |
|-----------------|-----------|------------|----------|----------------|--------------|
| 標準画地価格<br>(円/㎡) | 個別<br>格 差 |            |          |                |              |
| ア               | イ         | ウ          | エ        | オ              | カ            |
| 1,050,000       | × 1.01    | × 439.30   | × 1.00   | 1,908 / 90,000 | = 9,880,000  |

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）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定している。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示} & \text{豊島-16} & & & & & \\
 (\text{公示価格等}) & & (\text{時点修正}) & & (\text{標準化補正}) & & (\text{地域格差}) & & (\text{規準価格}) \\
 970,000 \text{ 円/㎡} & \times & 109 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 101 & = & 1,050,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入})
 \end{array}$$

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：公示地等は、ほぼ標準的である。

地域格差：公示地等の地域は対象地域に比して、街路条件で優ること等を考慮した。

イ 個別格差：角地、セットバック・道路負担等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：必要ないものと判定した。

オ 共有持分：登記記載による。

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

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、建物価格を求めた。

| 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>エ |
|---------------------|-------------------|------------|------------------|
| 346,000             | × 25.30           | × 0.04     | = 350,000        |

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 56年、 経済的残存耐用年数約4年、 観察減価率 40%（建物の現状等を考慮）
- ・ 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 = 4年 ÷ (56年 + 4年) × (1 - 0.40) = 0.04（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 敷地利用権等価格

| 建付地価格<br>(円)<br>ア | 敷地利用権等割合<br>イ |       | 敷地利用権等価格<br>(円)<br>ウ |
|-------------------|---------------|-------|----------------------|
| 9,880,000         | × 0.40        | 場所的利益 | = 3,950,000          |

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。

### 3 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、下記のとおり積算価格を求めた。

| 物件<br>番号 | 基礎となる<br>価格(円)<br>ア | 敷地利用権等<br>価格の控除及び加<br>算(円)<br>イ | 価格補正<br>ウ | 個別格差<br>エ | 占有減価<br>修正<br>オ | 積算価格<br>(円)<br>カ | 価格<br>構成<br>比<br>(%)<br>キ |
|----------|---------------------|---------------------------------|-----------|-----------|-----------------|------------------|---------------------------|
| 1        | (9,880,000)         | -3,950,000)                     | × 1.4     | × 1.01    |                 | = 8,390,000      | 58.0                      |
| 2        | (350,000)           | +3,950,000)                     | × 1.4     | × 1.01    | × 1.0           | = 6,080,000      | 42.0                      |
| 合 計      |                     |                                 |           |           |                 | 14,470,000       | 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2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・・・・・・ 1.01 (4階=1.00)

位置別等修正・・・・・・ 1.00 不要と判定した。

その他・・・・・・ 1.00 不要と判定した。

相乗積 1.01 × 1.00 × 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 価格構成比：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

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 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<br>有効純収益<br>現価の合計       | 正味復帰価格の現価     |                 |                                          |                          |                                 | 収益価格                            |
|------------------------------|---------------|-----------------|------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                              | 4年目の<br>有効純収益 | 最終<br>還元<br>利回り | 3年目期末<br>復帰価格※1<br><br>イ÷ウ×(1-0.03)<br>エ | 複利<br>現価率<br><br>※2<br>オ | 正味復帰<br>価格現価<br><br>エ×オ=カ       |                                 |
| ア                            | イ             | ウ               | エ                                        | オ                        | エ×オ=カ                           | ア+カ=キ                           |
| 円<br>627,650<br><br>( 6.0 %) | 円<br>881,300  | %<br>7.1        | 円<br>12,040,296                          | 0.8186                   | 円<br>9,856,186<br><br>( 94.0 %) | 円<br>10,480,000<br><br>( 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

$$1 \div (1 + 6.9\%)^3 = 0.8186 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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。

積算価格と収益価格にやや開差が生じているが、本物件の個別性や近年の市場性等を考慮して、積算価格を中心に、収益価格も考慮して、調整後の価格を以下のとおり評定した。

|         |              |
|---------|--------------|
| ①積算価格   | 14,470,000 円 |
| ②収益価格   | 10,480,000 円 |
| ③調整後の価格 | 13,700,000 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。

| 物件<br>番号      | 調整後の価格<br>(円)<br>ア | 価格<br>構成比<br>(%)<br>イ | 市場性<br>修正<br>ウ | 競売<br>市場<br>修正<br>エ | 滞納管理費<br>等相当額<br>の減価<br>オ | その他の<br>控除<br>(敷金等)<br>(円)<br>カ | 評価額<br>(円)<br>キ |
|---------------|--------------------|-----------------------|----------------|---------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------------|
| 1             | 13,700,000         | × 58.0                | × 1.0          | × 0.8               |                           |                                 | = 6,360,000     |
| 2             |                    | × 42.0                | × 1.0          | × 0.8               | ×0.95                     |                                 | = 4,370,000     |
| 一 括 価 格 (合 計) |                    |                       |                |                     |                           |                                 | 10,730,000      |

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 価格構成比：積算価格の構成比、前記 I 3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）：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

地価公示価格「 豊島-16 」

所 在： 豊島区西池袋3丁目1390番20  
「西池袋3-7-5」

価 格： 970,000 円/㎡

位 置： 「池袋」駅、道路距離700mに位置する。

価 格 時 点： 令和8年1月1日

地 積： 198㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 南東 4.4m 区道

用 途 指 定 等： 第一種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率300%、準防火地域等

地 域 の 概 要： 一般住宅、中低層共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域

## 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10日  
評価人 不動産鑑定士  
榎本 純



# 位置図



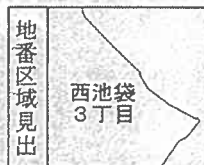
目的物件

公示地

1281-23  
1281-22  
1347-9  
1347-11



(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。



|       |       |           |         |           |          |    |       |           |  |
|-------|-------|-----------|---------|-----------|----------|----|-------|-----------|--|
| 請求部   | 所在    | 豊島区西池袋三丁目 |         |           |          | 地番 | 1278番 |           |  |
| 出力縮   | 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 |       |           |         | 備付年月目(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。

令和7年8月8日

東京法務局豊島出張所

登記官

地図整理番号：M33901

(1/1)

※A3をA4に縮小しています

登記年月日：昭和45年2月18日

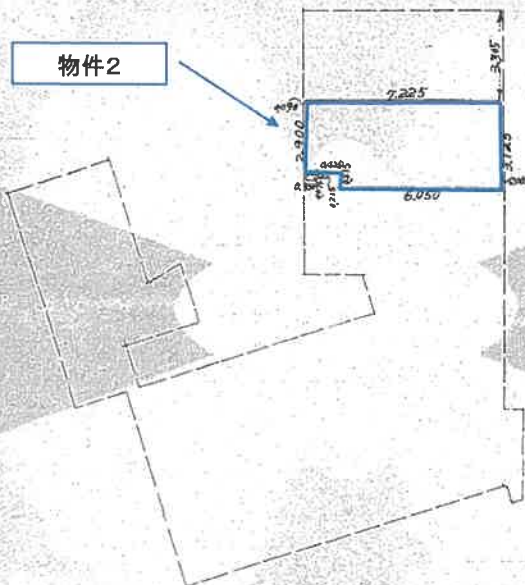
家屋番号

1278番

建物の所在

東京都豊島区西池袋370(1278番地)

各階平面図



5階部分面積計算

|       |   |       |   |                      |
|-------|---|-------|---|----------------------|
| 2.900 | X | 6.050 | = | 1.0150               |
| 2.825 | X | 0.400 | = | 1.1300               |
| 2.610 | X | 0.425 | = | 1.10925              |
| 3.125 | X | 6.050 | = | 18.90625             |
| 計     |   |       |   | 22.16050             |
| 面積    |   |       |   | 22.16 M <sup>2</sup> |

(日調連 14)

縮尺 1/200

63655

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

45-2-18

52

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  
令和7年8月8日 東京法務局豊島出張所 登記官

※A3をA4に縮小しています(抜粋)