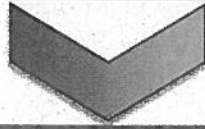


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 6年 5月 1日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 門 田 裕

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 6年 5月16日 午前 9時00分から 令和 6年 5月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月29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 6年 6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 6年 5月30日 午前 9時20分から 令和 6年 6月 3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 6年 5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 目 録

3 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区池袋本町二丁目1779番地2

建物の名称 スパシエ ルクス 池袋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 池袋本町二丁目1779番2の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 18.81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 豊島区池袋本町二丁目1779番2

地 目 宅地

地 積 433.66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 78858分の2176

物件明細書

令和 6年 3月19日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 門 田 裕

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6年10月16日まで
賃 料	月額75,500円
賃料前払	なし
敷金	151,000円(解約時に全額償却の特約がある。)
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

【物件番号3】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 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)。
- 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掲載されています。



物件目録

3 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区池袋本町二丁目1779番地2

建物の名称 スパシエ ルクス 池袋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 池袋本町二丁目1779番2の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 18.81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 豊島区池袋本町二丁目1779番2

地 目 宅地

地 積 433.66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 78858分の2176



令和5年(ケ)第573-3号
令和5年12月12日受理
令和5年12月28日提出
(評価人：菱村寛)

現況調査報告書

東京地方裁判所

執行官 天 野 雅 裕

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件目録

3 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区池袋本町二丁目1779番地2

建物の名称 スパシエ ルクス 池袋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 池袋本町二丁目1779番2の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 18.81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 豊島区池袋本町二丁目1779番2

地 目 宅地

地 積 433.66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 78858分の2176

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (<input type="checkbox"/> (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> C (賃貸管理会社担当者)) の陳述 / ■提示文書 (契約書) の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成26年10月17日	
最初の契約等	契約日	平成26年10月15日
	期間	平成26年10月17日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成28年10月16日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和4年10月17日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年10月16日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金75,500円 (毎月27日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (<input checked="" type="checkbox"/> 敷金151,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	最初の賃貸借契約における貸主は、Life&Style株式会社である。 上記賃料の他、管理費月額7,000円あり。敷金は契約終了時に全額償却となる。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官意見」のとおり	
<p>水道供給契約：B名義 (平成26年10月24日供給開始)</p> <p>住民登録：平成28年8月26日転入 (同年9月8日届出)</p> <p>占有開始時期は、最先順位の抵当権設定登記日 (平成27年6月11日登記) 以前である。</p> <p>本件建物の所有者がEからAに変更した際の平成27年7月11日付け所有者変更に伴う賃貸借契約継承合意書が取り交わされている。</p>		

(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
■ C (賃貸管理会社 担当者)	1. 本件建物は、エス・エス不動産管理株式会社が、所有者であるAから依頼を受け、賃貸管理業務を行っています。 2. 所有者Aからの直接契約で、入居者Bが賃借しています。 (令和5年12月14日電話聴取)
■ D (債権者担当者)	1. 本件債務者は、投資用物件として本件建物を購入したものであると承知しています。 2. 購入時点で、すでに賃借人がいたとか、前所有者Eからの賃貸借契約を引き継いだとかいうことまでは、記録にありません。 (令和5年12月21日電話聴取)
■ B (占有者・賃借人)	1. お送りした回答書と賃貸借契約書コピーのとおり、平成26年10月17日から本件建物を賃借しています。 2. 最初の契約時の貸主は、契約書にあるとおりLife&Style株式会社となっていて、その後Aさんになっています。その際の手続きを探して、明日来られた際にお渡ししたいと思います。 3. 住民票の異動の手続きは、入居してから時間がたっていると思います。 (令和5年12月25日電話聴取) 4. 本件建物の所有者が変わった際の手続きをお見せしますので、写真を撮ってください。 5. 室内には特段の不具合な箇所はありません。 (令和5年12月26日面談聴取)

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

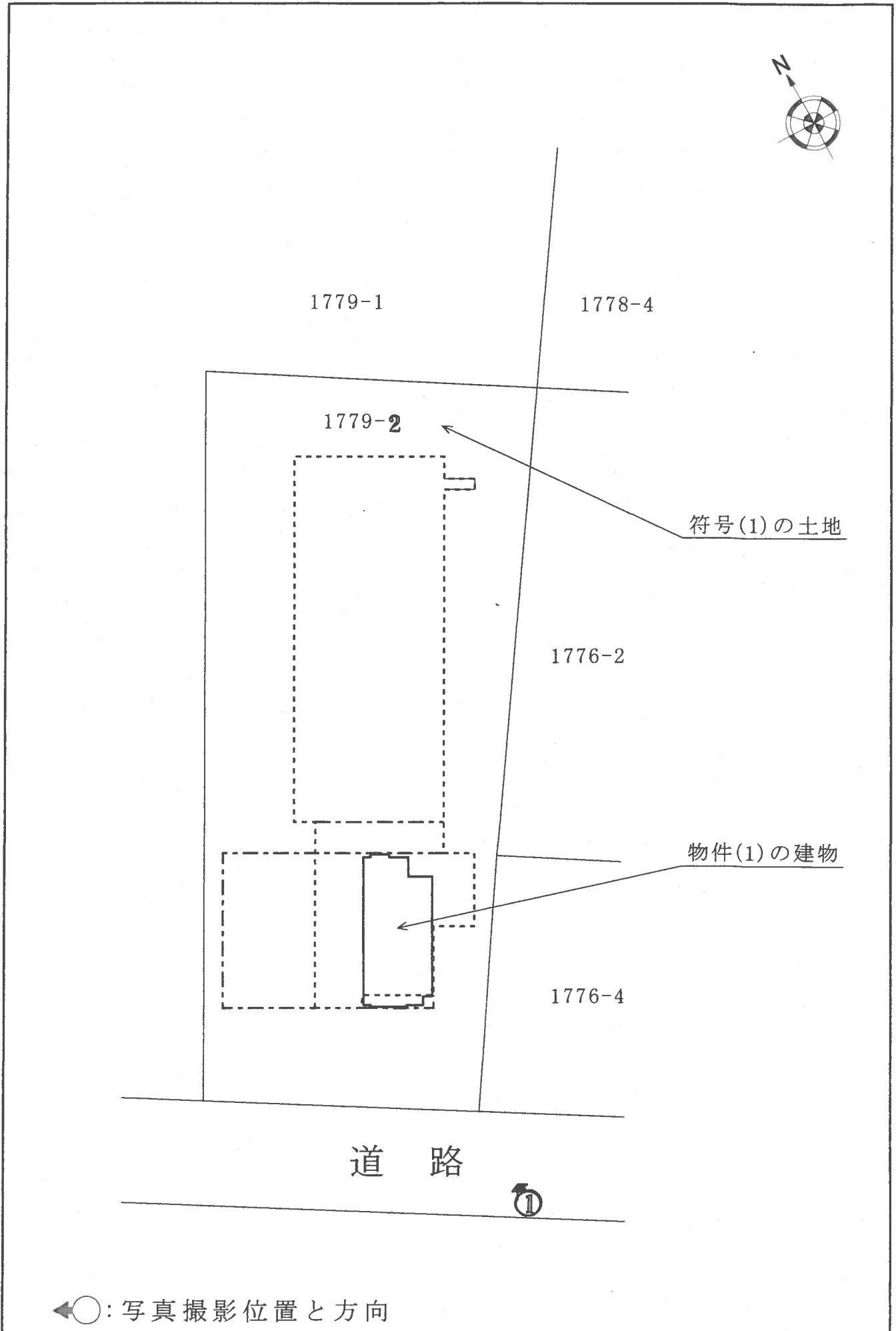
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件マンションの占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件マンション1階集合郵便受け及び玄関表札には、いずれも氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時には不在であり、郵便受け内にはチラシが数枚入っただけであった。
 - ③ 立入調査日には占有者・賃借人Bが在宅していた。
 - ④ 占有者・賃借人Bからは、回答書及び賃貸借契約書写の提出があった。所有者に対し、占有に関する照会書を送付したが、現在までの間に回答書の提出等はない。
 - ⑤ 関係人からは、関係人の陳述等記載の要旨を聴取した。
 - ⑥ 本件マンション室内には、家具や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。
3. 上記現場の状況、前記関係人の陳述、提出された回答書、賃貸借契約書写、ライフライン調査の結果等から、本件マンションは、Bが居宅として占有していると認められ、その契約内容は3枚目記載のとおりであった。
4. 評価人の調査によれば、本件マンション敷地は、南西側で区道に接面しているとのことである。

以上

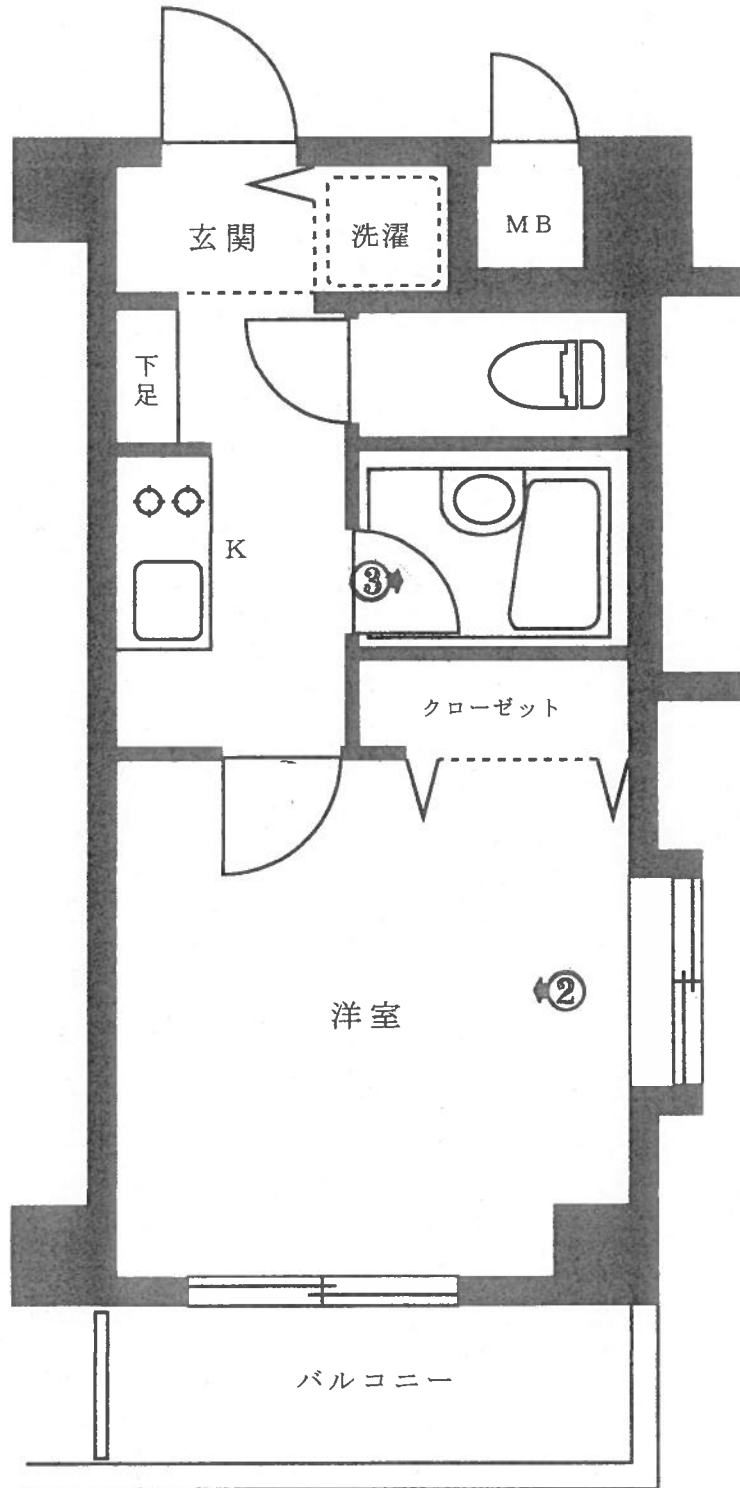
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

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12月13日	当庁	ライフラインに関する照会（郵送） 所有者Aに対し照会（郵送）
令和5年12月13日 13:55-14:20	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12月14日	当庁	管理費等に関する照会（FAX）
令和5年12月14日	当庁	賃貸管理会社担当者Cから電話聴取 賃貸管理会社に対し照会（郵送）
令和5年12月20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12月21日	当庁	債権者担当者Dから電話聴取 住民票送付嘱託（郵送）
令和5年12月25日	当庁	占有者・賃借人Bから電話聴取
令和5年12月26日 8:00-8:20	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、Bから面談聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年12月26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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり



←○: 写真撮影位置と方向



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和5年(ケ)第573号-3

令和5年12月26日 現地調査

令和6年1月4日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 菱 村 寛

第1 評価額

物件番号	評価額
物件3	金 11,640,000 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内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるため法定手続きを取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）などの特殊性を反映した価格とする。
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化は、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範囲に限定される。
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	登記上の所在等	現況
物件3	次の物件目録記載のとおり。	住居表示：豊島区池袋本町 2-8-3 マンション名：スパシエ ルクス 池袋 部屋番号：401 号
番号	特記事項	

※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 豊島区池袋本町二丁目1779番地2

建物の名称 スパシエ ルクス 池袋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 池袋本町二丁目1779番2の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 18.81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 豊島区池袋本町二丁目1779番2

地 目 宅地

地 積 433.66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 78858分の2176

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	東武東上線「北池袋」駅から西方へ道路距離約 800m（徒歩約 10 分）に、JR 山手線ほか各線「池袋」駅から北西方へ道路距離約 1.3km（徒歩約 16 分）に位置する。附属資料「位置図」を参照。		
付近の状況	中層共同住宅等の建ち並ぶ住宅地域		
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 指定建蔽率 指定容積率 防火規制 その他	市街化区域 準工業地域 60% 300% 準防火地域 第 3 種高度地区、日影規制、池袋本町地区地区計画、豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例(以下「共同住宅条例」)	
画地条件	地積（登記） 形状 間口・奥行 地勢 その他	433.66 m ² 略台形地 南西側間口約 12.4m・奥行約 32m 台地上の浅い谷に該当する平坦地 目的土地とその周辺には浸水リスクがある（東京都建設局「浸水予想区域図」）。	
接面道路の状況等	目的土地は、次の道路に概ね等高に接面する中間画地である。		
	方位	幅員・種別	建築基準法 備考
	南西側	約 4.5m 区道	42 条 1 項 1 号
土地の利用状況等	物件 3 を含む一棟の建物の敷地に供用されている。建物の配置は、附属資料「建物図面」を参照。		
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり（敷地へ引き込んでいる） あり（敷地へ引き込んでいる） あり（敷地へ引き込んでいる）	
目的物件の敷地利用権	権利の種類 持分割合	敷地権登記された所有権 2176/78858	
特記事項			

2. 建物の概況及び利用状況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	スパシエ ルクス 池袋	
建物の用途	共同住宅（単身者向け住宅×36戸）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	平成 17 年 11 月 12 日新築（登記）
	経過年数	約 18 年
	経済的残存耐用年数	約 32 年
構造等	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建
	延床面積	955.98 m ² （登記）
	その他	
仕様	外壁	タイル貼りほか
	その他	
設備等	オートロック、エレベータ、宅配ボックス、管理員室、駐車場、駐輪場（ラック式 18 台）ほか	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理会社	Life Style 株式会社
	管理形態	委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	□建築確認など（建築計画概要書等による）	
	建築確認等	建築確認：eHo.04.A-12201-02（H17.4.19） 完了検査：eHo.04.F-12201-02（H17.11.24）
	施工者	株式会福子工務店
	土地	敷地面積 433.66 m ²
	計画建物	RC 造 6F 共同住宅 延べ面積 1,152.38 m ² （容積不算入部分を含む）
	備考	本件マンションは、平成 26 年に改正された共同住宅条例の基準（1 戸 25 m ² 以上）を満たしていない。

(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	4階(401号室)・角住戸 主要開口部の方位：南西向き	
床面積	専有面積	18.81㎡(登記)
	現況床面積	26.50㎡(固定資産課税台帳)
間取り	1K	
バルコニー等	南西側にバルコニーが、南東側に窓がある。	
仕様	天井	ビニルクロスほか
	内壁	ビニルクロスほか
	床	フローリングほか
	設備	給湯器、ミニキッチン、浴室・洗面台(乾燥機付き)、トイレほか
	その他	
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費	月額7,600円(令和5年12月14日現在、以下同じ)
	修繕積立金	月額7,800円
	その他	
	滞納額	261,970円
	遅延損害金	5,448円(年利3%)
利用状況等	借家契約(注)に基づき、借家人が居住している。	
特記事項		

(注) 借家契約(この項は西暦を用いる)

当事者	家主：目的物件の所有者 借家人：個人
占有開始日	2014年10月17日
契約期間	2022年10月17日から2年間
月額賃料等	賃料：75,500円 共益費等：7,000円
敷金	151,000円(契約終了時に全額償却されると見られる)
備考	

第5 評価

目的物件は区分所有建物及びその敷地であり、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。そこで、積算価格と収益価格を試算して、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

類似建物の建築費等と比較して目的建物の再調達原価を求め、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を次のとおり求めた。

再調達原価 ア	現況床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
370,000 円/㎡	×26.50 ㎡	×0.61	=5,980,000 円

ア. 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ. 現況床面積：固定資産課税台帳による共用部分の按分面積を含む床面積。

ウ. 現価率：

- ・経過年数約 18 年、経済的残存耐用年数約 32 年、観察減価率 5%（管理の状況等を考慮）
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を次のとおり査定した。

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：32 年 ÷ (18 年 + 32 年) × (1 - 0.05) = 0.61 (小数第 3 位を四捨五入)

エ. 建物価格：1 万円未満を四捨五入した。

②敷地権価格

目的土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

更地価格単価		地積 ウ	建付増減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 カ
標準画地価格 ア	個別格差 イ				
529,000 円/㎡	×1.00	×433.66 ㎡	×1.00	×2176/78858	=6,330,000 円

7. 標準画地価格：次の規準価格を中心に、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、間口・奥行・規模等が標準的な画地を想定した。

地価公示 豊島-8

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(規準価格)
534,000 円/㎡	×104/100	×100/100	×100/105	=529,000 円/㎡
(上 3 桁未満四捨五入)				

- ・時点修正：令和 5 年 1 月 1 日から評価日までの推定変動率。
 - ・標準化補正：公示地等の個別的要因を考慮して、補正率を査定した。
 - ・地域格差：公示地等の所在地域の特性（駅に近い、利便性が優る、基準容積率が低い等）を考慮して、地域格差を査定した。
- イ. 個別格差：目的土地の個別的要因を考慮して、個別格差を査定した。
- ウ. 地積：登記数量
- エ. 建付増減価：建物と敷地との適応状態を考慮して、修正率を査定した。
- オ. 敷地権の割合：登記記録による。
- カ. 敷地権価格：1 万円未満を四捨五入した。

2. 積算価格

目的物件の積算価格を次のとおり試算した。

建物価格	敷地権価格	価格補正	個別格差	占有減価修正	積算価格
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
(5,980,000 円)	+6,330,000 円)	×1.25	×1.04	×1.00	=16,000,000 円

- ア. 建物価格：前記 1①
- イ. 敷地権価格：前記 1②
- ウ. 価格補正：類似マンション住戸の取引価格等を考慮して、補正率を査定した。
- エ. 個別格差：
- ・階層別修正・・・1.00（目的物件の所在階：4 階）
 - ・位置別修正・・・1.04（目的物件：南西向き角住戸）
 - ・その他修正・・・1.00
 - ・相乗積・・・1.00×1.04×1.00=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 万円未満を四捨五入した。

II 収益価格の試算

目的物件の収益力を把握するため、現行契約を引受けることを前提として、収益還元法を適用する。

目的物件の賃貸により保有期間中に得られる純収益の現価の総和に、保有期間末の復帰価格の現価を加え、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を次のとおり試算した。

なお、収集可能な資料には限界があり、また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ので、必ずしも想定した純収益等が実現するものではない。

3年間の 純収益の 現価の総和	復帰価格の現価					収益価格
	4年目の 純収益	最終 還元利回り	3年目末の 復帰価格 $I \div U \times (1 - 0.03)$	複利現価率	復帰価格の 現価 $E \times O$	
ア	イ	ウ	エ※1	オ※2	カ	ア+カ キ
円	円		円		円	円
1,471,449 (10.4%)	660,100	4.5%	14,228,800	0.8890	12,649,400 (89.6%)	14,120,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

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

- ア. 3年間の純収益の現価の総和：保有期間中（1～3年目）に得られる純収益を複利現価率で割り引いた現在価値の総和。
- イ. 4年目の純収益：保有期間末の翌年の純収益。
- ウ. 最終還元利回り：標準的な還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。
- エ. 3年目末の復帰価格：4年目の純収益を最終還元利回りで除して求めた売却価格から、目的物件の売却に要する仲介手数料を控除した価格。
- オ. 複利現価率：標準的な還元利回り等を考慮して査定した割引率を用いて算定した。
- カ. 復帰価格の現価：3年目末の復帰価格の現在価値。
- キ. 収益価格：3年間の純収益の現価の総和と復帰価格の現価の合計。1万円未満を四捨五入した。

Ⅲ 評価額の判定

1. 試算価格の調整

積算価格は、不動産価格の費用面に着目して試算した価格である。本件では、土地・建物の価格等を適切に査定した上、類似物件の取引価格等を考慮して、不動産価格の取引面も的確に反映したので、精度・規範性の高い価格を求めることができた。

収益価格は、不動産価格の収益面に着目して試算した価格である。本件では、純収益や還元利回り等を適切に査定したので、精度・規範性の高い試算価格を求めることができた。

以上の検討に加え、目的物件は投資用マンションであることを踏まえ、2試算価格を関連付け、調整後の価格を次のとおり求めた。

① 積算価格	16,000,000円
② 収益価格	14,120,000円
③ 調整後の価格	15,000,000円

2. 評価額

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の減価、その他の控除を考慮して、評価額を次のとおり決定した。

調整後の価格	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	評価額
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
15,000,000円	×1.00	×0.80	×0.97	—	=11,640,000円

- ア. 調整後の価格：前記 1③
- 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て修正を行う。
- 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て修正を行う。
- オ. その他の控除：買受人の引受けとなる敷金等の預り金を控除する。本件は、控除の必要なし。
- カ. 評価額：1万円未満を四捨五入した。

第6 参考価格資料

地価公示 豊島-8
所在： 豊島区池袋本町4丁目215番3（池袋本町4-8-11）
価格： 534,000円/㎡
価格時点： 令和5年1月1日
位置： 「北池袋」駅から道路距離約380m
地積： 146㎡
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接面街路： 北側4.3m区道
用途指定等： 第1種中高層住居専用地域、指定建蔽率60%、指定容積率300%、準防火地域
地域の概要 戸建住宅、アパート等の建ち並ぶ住宅地域。

第7 附属資料

位置図

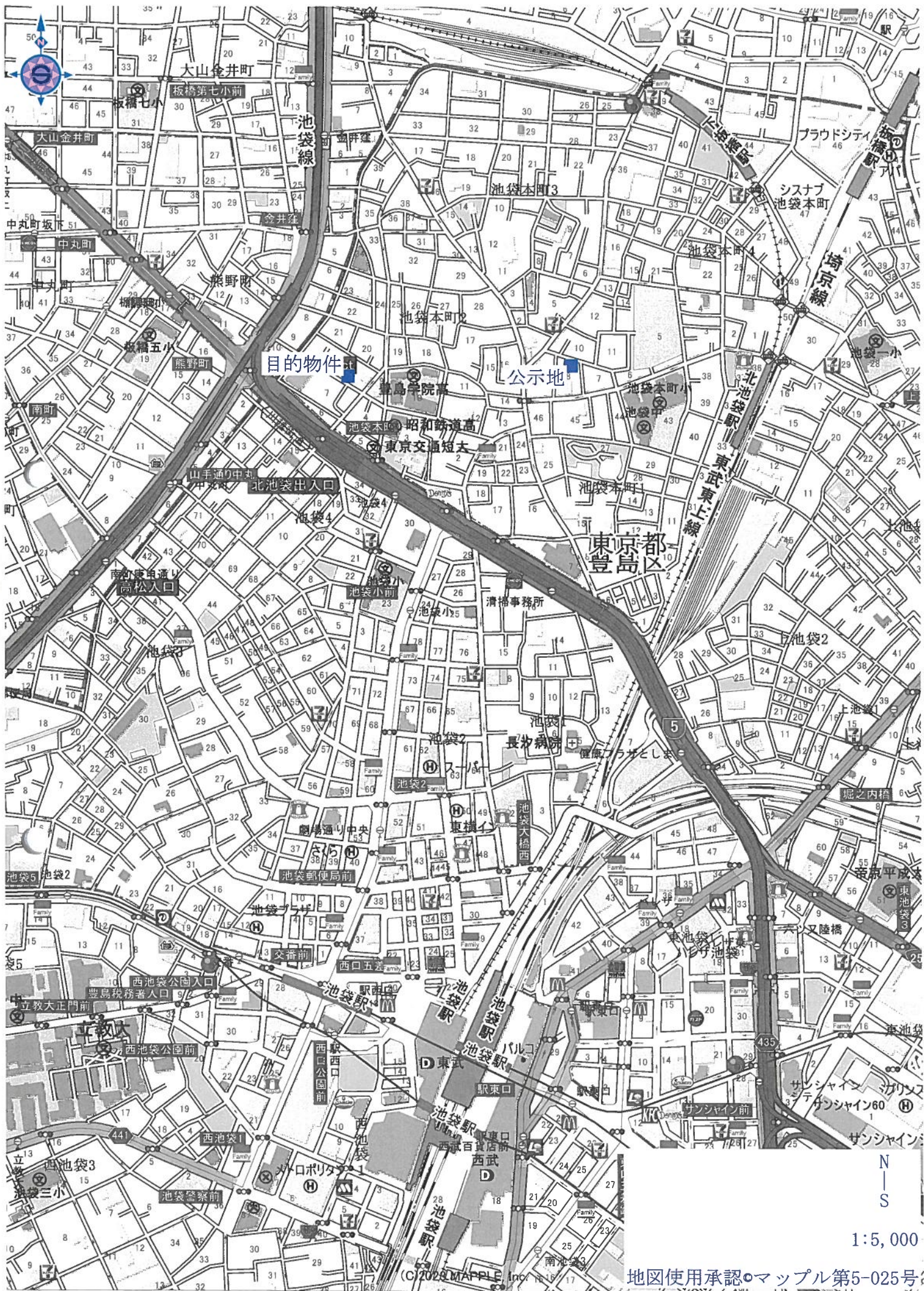
公図写し（A3判をA4判に縮小）

地積測量図写し（同上）

建物図面・各階平面図写し（同上）

以上

令和6年1月4日
評価人 不動産鑑定士
菱村 寛



1 : 8,000 相当

(C) 2023 MAPPLE, Inc.

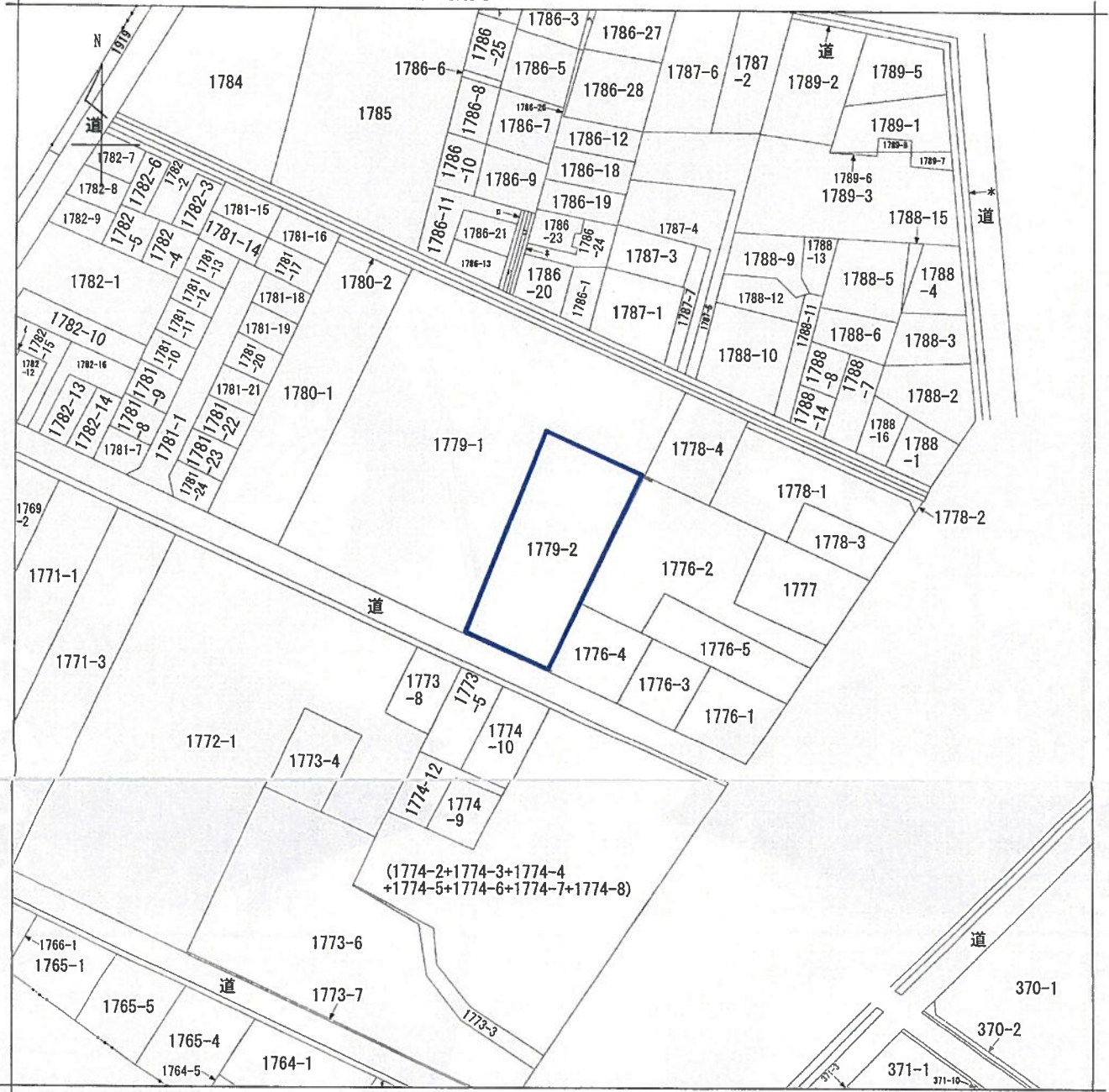
地図使用承認 ◯ マップル 第5-025号

地図上の1センチは 約 80メートル

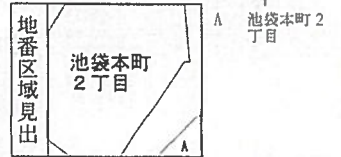
1 : 5,000

N
S

イ 1782-11 ハ 1786-15 ホ 1786-17 ト 1786-4
ロ 1786-14 ニ 1786-16 ヘ 1786-2 チ 1763-1



(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	豊島区池袋本町二丁目			地番	1779番2		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	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				備付年月日(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。

(東京法務局豊島出張所管轄)

令和5年11月1日

さいたま地方務局

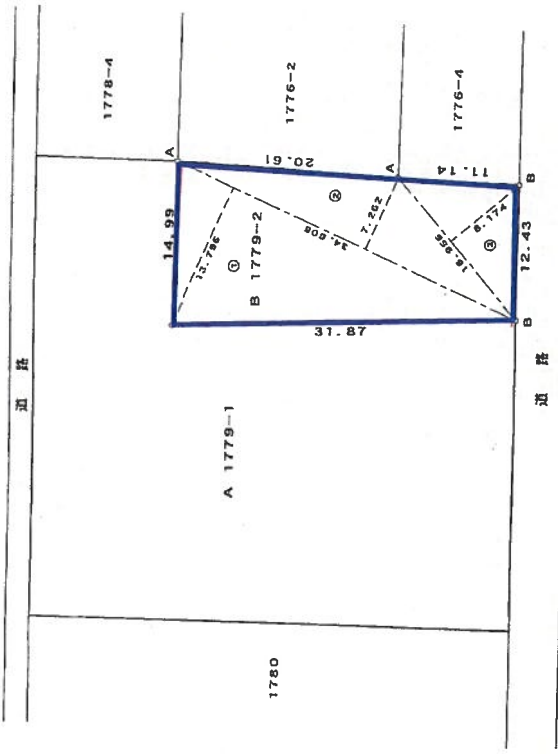
地図整理番号：M81727

登記官

登記年月日：平成16年12月8日

地積測量図

地番 A 1779-1, B 1779-2
土地の所在 盤島区池袋本町二丁目



三科求積表

地番 B 1779-2			
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	34.606	13.796	477.424376
2	34.606	7.262	251.308772
3	16.956	8.174	138.598344
倍面積			867.331492
地積			433.66 m ²

地番 A 1779-1			
公算	総計	残地	地積
1874.36	433.6657460	1440.7142540	1440.71 m ²

境界	境界線の種類
A	長コンクリート杭
B	鋼管杭

641226

作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺

1/500

