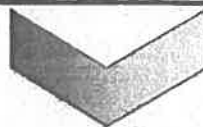


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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は、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 7年10月22日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 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 7年11月 6日 午前 9時00分から 令和 7年11月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月19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 7年11月28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 7年11月20日 午前 9時20分から 令和 7年11月25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 7年10月22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	14,320,000 11,456,000		2,864,000	47,487	10,174



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区西巣鴨一丁目2721番地1

建物の名称 ルーブル大塚貳番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西巣鴨一丁目2721番1の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 18.56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 豊島区西巣鴨一丁目2721番1

地 目 宅地

地 積 495.41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 100096分の2117



物 件 明 細 書

令和 7年 9月18日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 子

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】

A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

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掲載されています。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区西巣鴨一丁目2721番地1

建物の名称 ルーブル大塚式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西巣鴨一丁目2721番1の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 18.56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 豊島区西巣鴨一丁目2721番1

地 目 宅地

地 積 495.41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 100096分の2117



令和 7 年 (ケ) 第 295 号
令和 7 年 8 月 15 日受理
令和 7 年 9 月 12 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 平 良 栄 一 郎

(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

1 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区西巣鴨一丁目2721番地1

建物の名称 ルーブル大塚式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西巣鴨一丁目2721番1の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 18.56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 豊島区西巣鴨一丁目2721番1

地 目 宅地

地 積 495.41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 100096分の2117



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		東京都豊島区西巣鴨一丁目10番16-202号 ルーブル大塚式番館	
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が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を居宅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	管理費等の月額は下記のとおり 管理費 8,000円 修繕積立金 4,800円 円 円	令和 7年 8月 27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	株式会社TFDコミュニティ		
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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (占有者) ☐ ()) の陳述／■提示文書 (回答書及び契約書) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 6年 9月23日	
最初の 契約等	契約日	令和 6年 9月22日	
	期間	令和 6年 9月23日から ■令和 8年 9月22日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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 71,000 円 (毎月の賃料の支払日、支払い方法などは、株式会社エポスカードの定めによる。) ☐ 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		管理費：月額9,600円	
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
A (建物占有者)	本件建物は、私が住居として使用しています。 本件建物に不具合等はありません。 (令和7年9月4日面接聴取)

(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については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から、本件建物は、占有者Aが住居として使用し占有しているものと認定した。
 - (1) 占有者から提出された回答書及び契約書
 - (2) ライフライン調査の結果
 - (3) 室内に占有者以外の者の占有の徴表となるものが見受けられないことなお、建物所有者に対し占有権原に関する照会書を送付するも、期限までに回答を得ることができなかった。
- 3 評価人の調査によれば、符号1の土地に東側で接する道路は区道で、建築基準法42条1項1号道路とのこと
- 4 以上の調査結果から、2枚目、3枚目記載のとおり報告する。

以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年8月18日 : - :	当庁 (郵便)	■ ライフライン調査
7年8月26日 14:30-14:40	当庁 (郵便) 物件所在地	■ 建物所有者に対し占有権原に関する照会書送付 ■ 物件確認 ■ 物件調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 建物使用者に対し通知書及び占有権原に関する照会書差置
7年8月27日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■ 管理会社に対し管理費等の照会
7年9月4日 11:30-11:50	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 ■ Aから面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

■ 令和 7年 9月 4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 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。

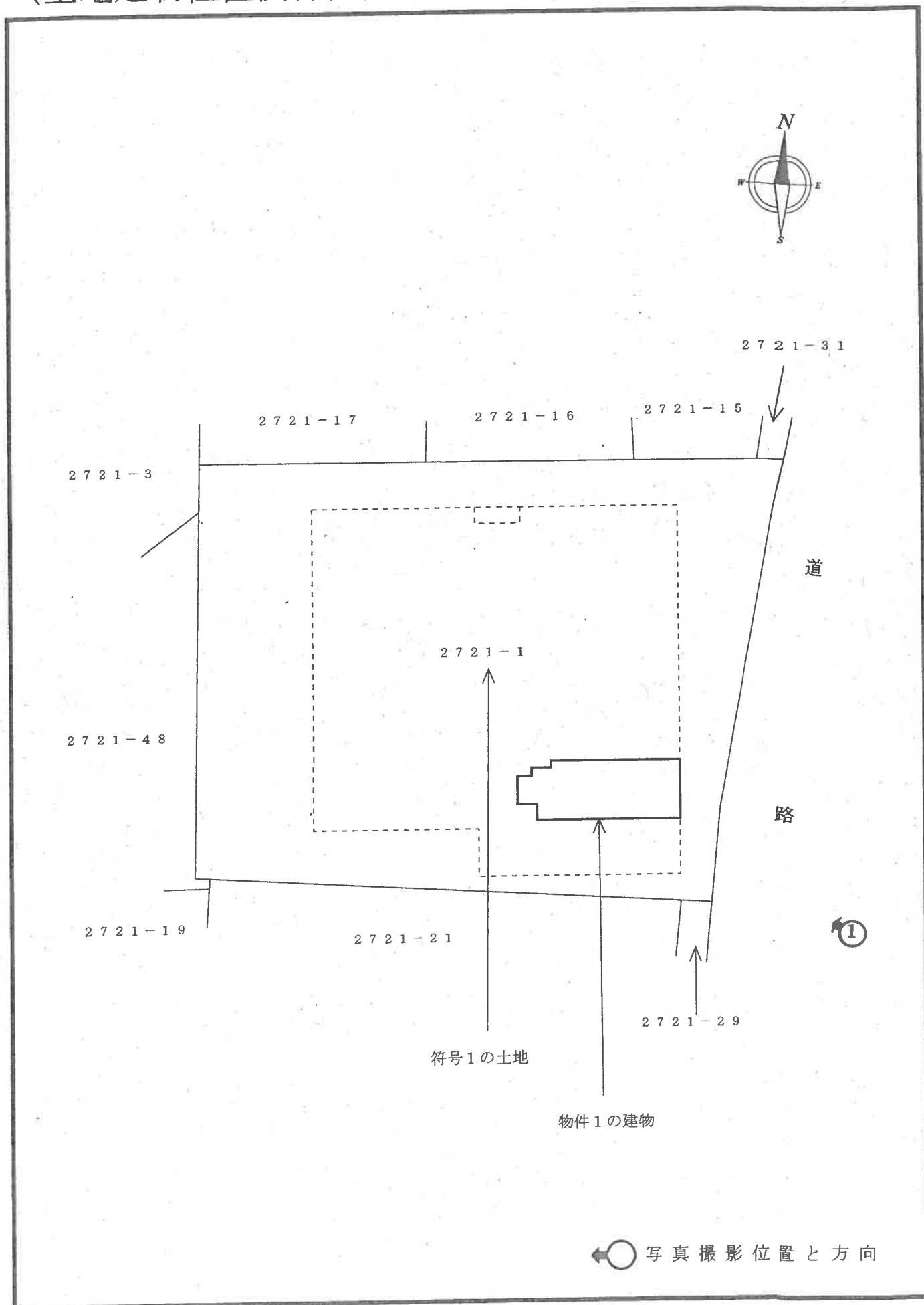
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真3葉添付)

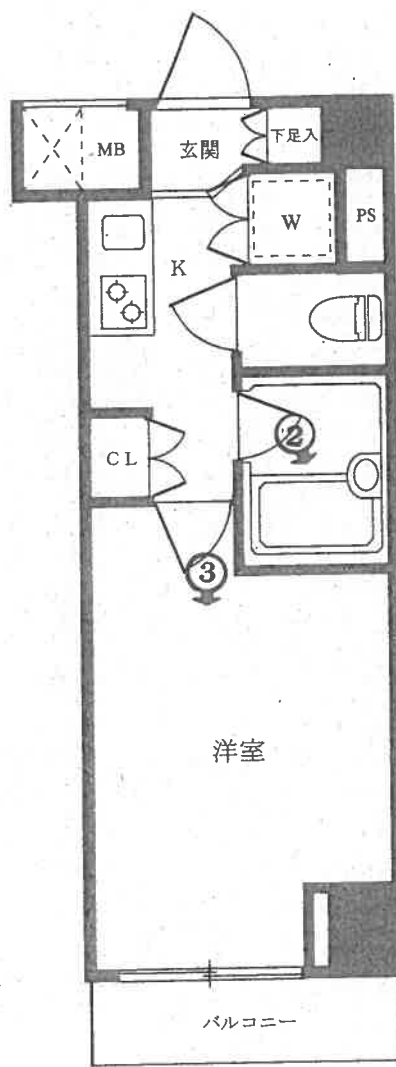
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第295号



202



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和 7 年（ケ）第 295 号
令和 7 年 9 月 4 日 現地調査
令和 7 年 9 月 12 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

物件番号	評 価 額
物件1	金 14,320,000 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) 豊島区西巣鴨1-10-16 (マンション名、部屋番号) ループル大塚弐番館 202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（一棟の建物の表示）

所 在 豊島区西巣鴨一丁目 2721 番地 1

建物の名称 ルーブル大塚貳番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 西巣鴨一丁目 2721 番 1 の 202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 18.56 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 豊島区西巣鴨一丁目 2721 番 1

地 目 宅地

地 積 495.41 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 100096 分の 2117

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	都電荒川線「巣鴨新田」駅の北西方 道路距離約460m（徒歩約6分）、東武東上線「北池袋」駅の南東方 道路距離約900m（徒歩約11分）、JR山手線「大塚」駅の北西方 道路距離約920m（徒歩約12分）、豊島区西巣鴨1丁目10番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	共同住宅、事業所、一般住宅等が混在する地域	
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 第1種中高層住居専用地域 60% (指定) 300% (指定) 準防火地域 第3種高度地区、日影規制等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	495.41㎡ (登記面積) ほぼ台形 間口約21m× 最大奥行約26m ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況等	東側幅員約9m区道（建築基準法第42条1項1号該当）に、ほぼ等高に接面する中間画地である。	
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 (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 100,096 分の 2,117
特 記 事 項	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ある。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ループル大塚式番館	
建物の用途	共同住宅（総戸数47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21年7月7日新築 約16年 約34年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 延床面積 1,291.72㎡ （登記記載）	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼り等 なし
設 備 等	エレベーター、オートロック、集合郵便受、宅配ロッカー、ゴミ置場、駐輪場等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	あり (株)TFDコミュニティ 委託
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	特になし。	

(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	2階部分 (202号) 主要開口部の方位： 東向き	
床 面 積	専 有 面 積	18.56㎡
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	27.28㎡
間 取 り	1 K	
バルコニー等	東側にバルコニーあり。	
仕 様	天 井 床 内 設 壁 備	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 キッチン、トイレ、浴室、物入等
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額 等	8,000 円 (月額) (令和7年8月27日現在、以下同じ) 4,800 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>のとおり。	
特 記 事 項	占有者によれば、特に不具合はないとのこと。	

<建物の占有者等の状況>

占有 範囲	賃貸人等	賃借人等	占有権原	占有開始日	直近の賃貸 契約期間	月額賃料 (円)	敷金 (円)	利用の 現況等
全部	所有者	個人	賃借権	R6.9.23	R6.9.23) R8.9.22	71,000	なし	居宅 別途管理費 月額9,600円

※現況調査報告書による

第5 評価額算出の過程

目的物件は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
392,000	× 27.28	× 0.68	= 7,270,000

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 16年、 経済的残存耐用年数約34年、 観察減価率 0% （対象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＝ 34年 ÷ （ 16年 ＋ 34年 ） × （1－ 0.00） ＝0.68 （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				
767,000	× 1.00	×495.41	× 1.00	× 2,117 / 100,096	= 8,040,000

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-14 」

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 695,000 \text{ 円/㎡} \times 107 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 97 = 767,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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：公示地等は、標準的であり補正なし。

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

イ 個 別 格 差：ほぼ標準的である。

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：登記記載におけ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
(7,270,000	+ 8,040,000)	× 1.30	× 0.97	× 1.00	= 19,310,000

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・・・・・・ 0.98 （4階＝1.00）

位置別等修正・・・・・・ 0.99 位置、開口部方位等を総合的に考慮した。

その他・・・・・・ 1.00 不要と判定した。

相乗積 0.98 × 0.99 × 1.00 = 0.97 （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もので、必ずしも想定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	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目の 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 1,941,615 (15.6 %)	円 668,100	% 5.3	円 12,227,491	0.8614	円 10,532,761 (84.4 %)	円 12,470,000 (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

$$1 \div (1 + 5.1\%)^3 = 0.8614 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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	19,310,000 円
②収益価格	12,470,000 円
③調整後の価格	17,900,000 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
17,900,000	× 1.00	× 0.80			= 14,320,000

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：なし。

オ その他の控除（敷金等）：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-14 ）

所 在： 豊島区西巢鴨1丁目770番22 「西巢鴨1-30-2」

価 格： 695,000 円/㎡

位 置： 「大塚」駅、道路距離850mに位置する。

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 112㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 南西側 5.2m 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： 一般住宅のほかにアパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

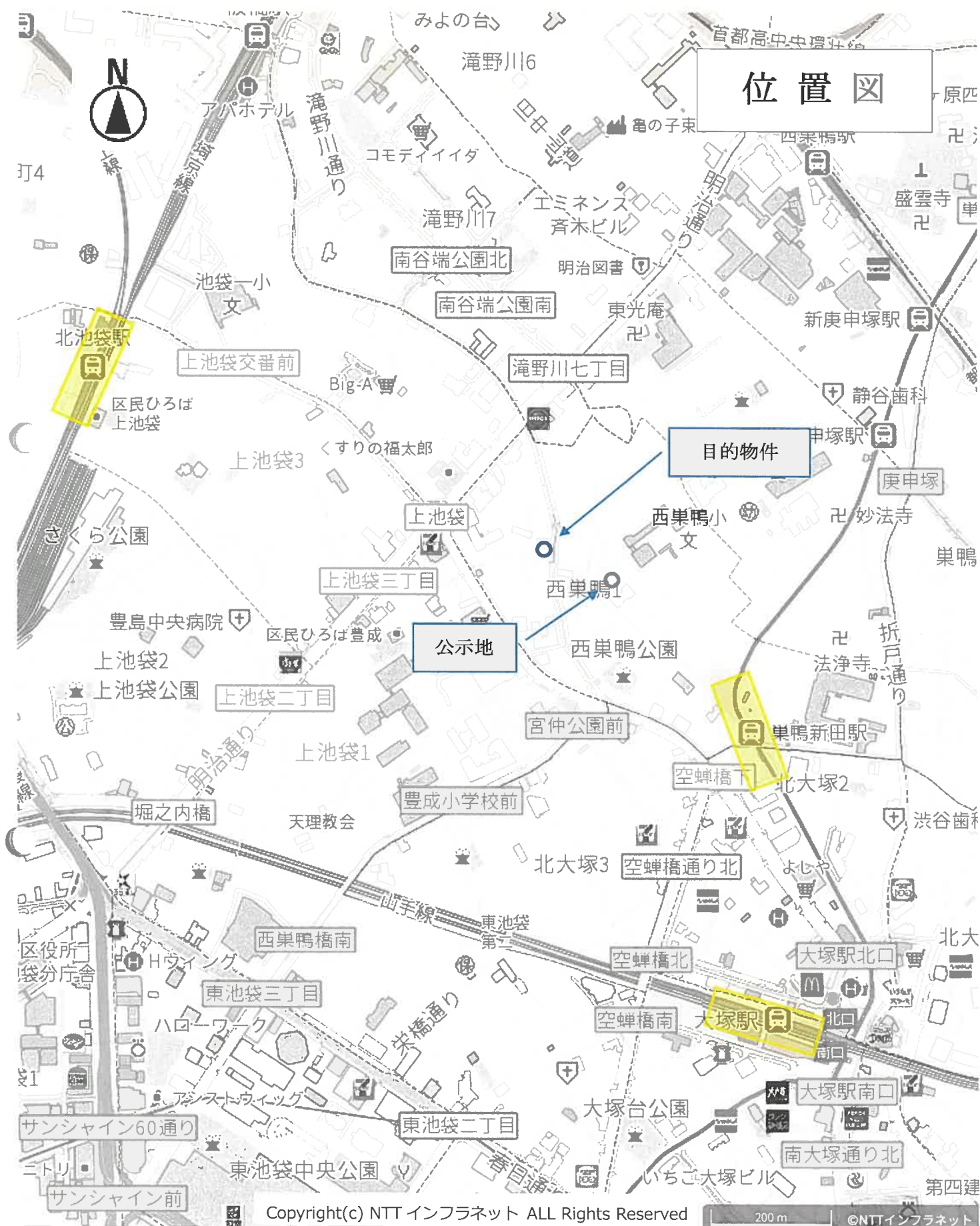
位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年9月12日
評価人 不動産鑑定士
榎本 純





(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。

地番
区域見出
西巣鴨
1丁目

請求 部分	所 在		豊島区西巣鴨一丁目			地 番		2721番1		
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7年5月15日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M84116

登記官

(1/1)

※A3をA4に縮小しています

登記年月日：平成21年8月20日

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。

(東京法務局豊島出張所管轄)

令和7年5月15日

東京法務局品川出張所

登記官

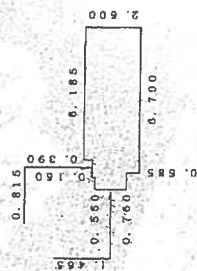
※A3をA4に縮小しています

各階平面図

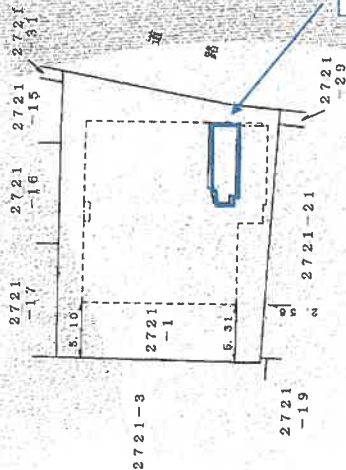
家屋番号 西巣鴨一丁目2721番1の202

建物の所在 豊島区西巣鴨一丁目2721番地1

建物図面



床面積 15.45 ㎡



建物の存する部分 2 階

作成者

申請人

1/500