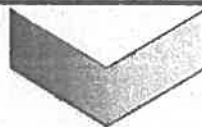


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	24,000,000 19,200,000	一括	4,800,000	45,842	9,823
1	5,830,000				
2	240,000				
3	17,930,000				

物 件 目 録

1 所 在 豊島区南池袋四丁目
 地 番 551番6
 地 目 宅地
 地 積 49.63平方メートル

所有者 A

2 所 在 豊島区南池袋四丁目
 地 番 551番3
 地 目 宅地
 地 積 53.60平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分12分の2

3 所 在 豊島区南池袋四丁目551番地6
 家屋 番号 551番6
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 28.35平方メートル
 2階 24.30平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約31.35平方メートル
 2階 24.30平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 9月25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1～3】

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（不明）

オールユニバース株式会社の賃借権の存否は不明であるが、最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

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

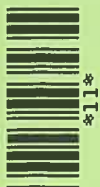
なし

《 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。



11

物 件 目 録

1 所 在 豊島区南池袋四丁目
地 番 551番6
地 目 宅地
地 積 49.63平方メートル

所有者 A

2 所 在 豊島区南池袋四丁目
地 番 551番3
地 目 宅地
地 積 53.60平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分12分の2

3 所 在 豊島区南池袋四丁目551番地6
家屋 番号 551番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 28.35平方メートル
2階 24.30平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約31.35平方メートル
2階 24.30平方メートル

所有者 A



令和 7年 (ケ) 第191号
令和 7年 6月25日受理
令和 7年 8月25日提出
(評価人 岡村淑子)

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 所 在 豊島区南池袋四丁目
地 番 551番6
地 目 宅地
地 積 49.63平方メートル

所有者 A

2 所 在 豊島区南池袋四丁目
地 番 551番3
地 目 宅地
地 積 53.60平方メートル

共有者 A 持分12分の2

3 所 在 豊島区南池袋四丁目551番地6
家屋 番号 551番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 28.35平方メートル
2階 24.30平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	東京都豊島区南池袋四丁目4番5号														
土地	物件1. 2														
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ (物件)														
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 ☐														
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項															
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: 1階 約31.35平方メートル(約3平方メートル増築)														
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある — <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>			種類:	構造:	床面積:									
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														
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項															
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある — <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">支部</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">平成</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">年()</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">第</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">平成</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">年</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">月</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">日</td> <td></td> </tr> </table>			地方裁判所	支部	平成	年()	第	号	保管開始日	平成	年	月	日	
地方裁判所	支部	平成	年()	第	号										
保管開始日	平成	年	月	日											
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 ☒ オールユニバース株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人 (☐ (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		平成29年 9月 19日 (所有権移転日)	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	令和 7年 4月 1日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 267,000 円 (毎月15日限り 前月分支払) ☐ 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		☒ 転貸を認める ☐	
その他			
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 (matsuri technologies 株式会社担当者)	本件建物は、民泊として使用している建物になります。 本件建物は、ALDO株式会社の依頼により、当社が本件建物の民泊としての運営管理を任されている会社になります。 建物の玄関ドアに表示している、matsuri space 株式会社は当社から本件建物の管理を任せていた会社になります。なお、現在 matsuri space 株式会社は、当社に合併しています。 したがって、当社は本件建物の運営管理を任されているだけであり、ALDO株式会社から賃借して民泊をしているものではありません。 現在、本件建物は、韓国産業銀行東京支店さんが1棟全てを使用しています。 韓国産業銀行東京支店との一時使用賃貸借契約書には当社(matsuri technologies 株式会社)が貸主となっていますが、それは便宜的なもので上記の理由がありますので、正確には当社はALDO株式会社の貸主代理となります。 本件建物には、増築部分があるとのことですが、当社が管理運営を任されたときには、現在の建物の状態ですのでいつ頃増築があったかについては分かりません。 (令和7年7月17日面接聴取)
ALDO株式会社担当者	賃貸借契約の照会文書をいただきましたが、当社もオールユニバース株式会社から依頼を受けているだけで、当社が建物所有者と直接賃貸借契約を結んでいるわけではありません。 当社は、matsuri technologies 株式会社から送金されてきた民泊の売上げをオールユニバース株式会社に送金しているに過ぎないのです。 したがって、賃貸借についてはオールユニバース株式会社に聞いていただきたい。 回答書は送付します。 (令和7年7月23日電話聴取)

(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

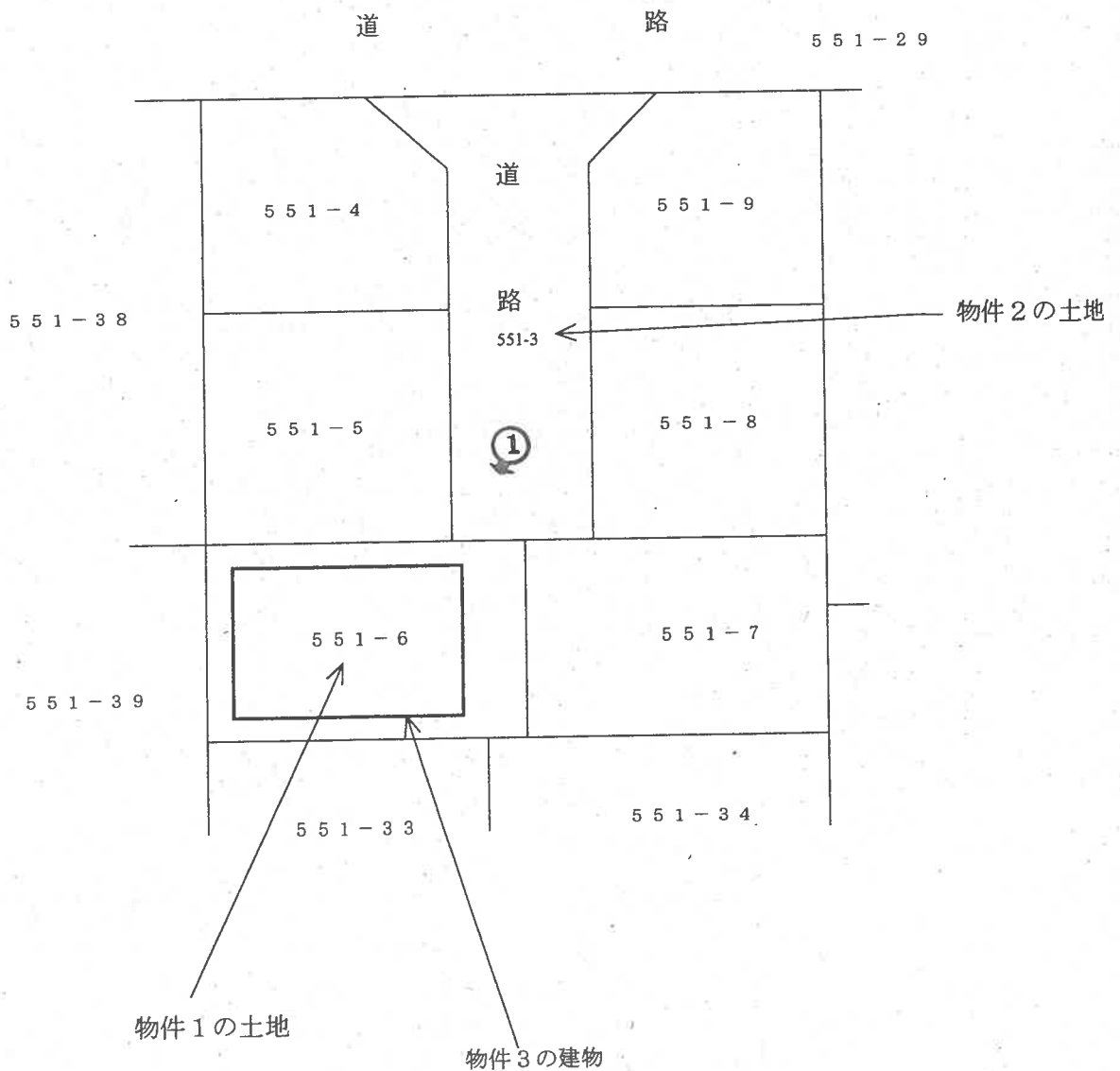
- 1 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件3の建物は、2階建ての戸建てであるが、現在民泊物件として利用されている。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から、オールユニバース株式会社が本件建物1棟全てを民泊として使用し占有していると認定した。
 - (1) 建物所有者から提出された回答書及び契約書
 - (2) ALDO株式会社から提出された回答書
 - (3) matsuri technologies 株式会社から提出された回答書なお、現在、本件建物には韓国産業銀行東京支店が一時使用目的で本件建物全部を借り受けているが、同法人についてはあくまで一時使用目的なことから占有補助者と認定した。
- 4 本件建物については、関係人の陳述及び返送されてきた回答書から、建物所有者からオールユニバース株式会社が借り受け、オールユニバース株式会社がALDO株式会社に民泊の運営を委託し、さらにALDO株式会社が matsuri technologies 株式会社に対し民泊の運営管理を委託している物件になるが、建物所有者とオールユニバース株式会社との間の賃貸借契約については、オールユニバース株式会社に対し占有権原に関する照会書を何度も送付するも期限までに回答がなく、建物所有者からは回答書及び契約書が返送されてきているが、何度か建物所有者に対し電話による聴取を試みたが聴取をすることができなかったため、建物所有者とオールユニバース株式会社の間の契約については、建物所有者から提出された回答書及び契約書をもとに記載した。
- 5 評価人の調査によれば、物件1の土地の北西側にある道路は私道で、建築基準法42条1項5号道路とのこと
- 6 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。

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年6月26日 : - :	当庁 (郵便)	■ ライフライン調査
7年7月8日 15:30-15:40	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7月9日 : - :	当庁 (郵便)	■ matsuri technologies 株式会社に対し占有権原に関する照会書送付
7年7月16日 : - :	当庁 (郵便)	■ ALDO株式会社に対し占有権原に関する照会書送付
7年7月17日 13:30-13:50	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 ■ Bから面接聴取
7年7月28日 : - :	当庁 (郵便)	■ オールユニバース株式会社に対し占有権原に関する照会書送付
7年8月12日 : - :	当庁 (郵便)	■ オールユニバース株式会社に対し占有権原に関する照会書を再度送付
(特記事項) ■ 令和 7年 7月17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)		

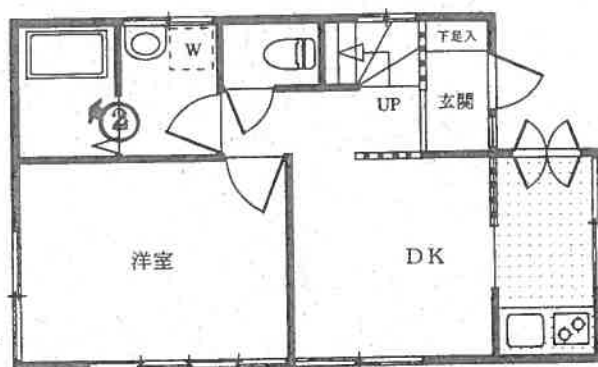
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第191号

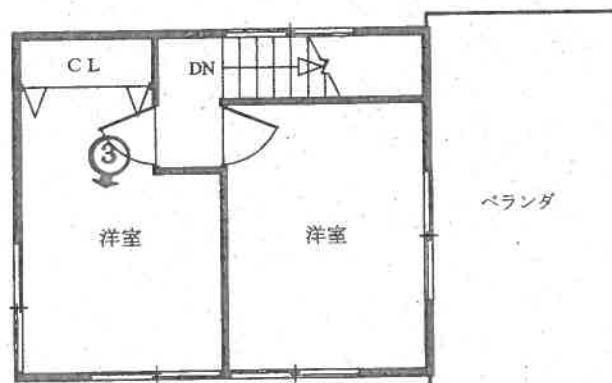


← 写真撮影位置と方向



網掛：増築部分 約3㎡

1 階



2 階

←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年(ケ)第191号
令和7年7月17日 現地調査
令和7年8月28日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 岡村 淑子

第1 評価額

一括価格	
金 24,000,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 5,830,000 円
物件2（土地）	金 240,000 円
物件3（建物）	金 17,930,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土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 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		
2	次頁物件目録記載のとおり		地目：公衆用道路
3	次頁物件目録記載のとおり		住居表示：豊島区南池袋4-4-5 床面積：1階 約31.35㎡
番号	特 記 事 項		
-	なし		

物 件 目 録

1 所 在 豊島区南池袋四丁目
地 番 551番6
地 目 宅地
地 積 49.63平方メートル

所有者 A

2 所 在 豊島区南池袋四丁目
地 番 551番3
地 目 宅地
地 積 53.60平方メートル

共有者 A 持分12分の2

3 所 在 豊島区南池袋四丁目551番地6
家屋 番号 551番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 28.35平方メートル
2階 24.30平方メートル

所有者 A

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1～2）

位置・交通	東京メトロ副都心線「雑司が谷」駅の北東方約210m（道路距離、徒歩約3分）、豊島区南池袋4丁目4番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別적인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） 防火地域 第3種高度地区、最低限高度地区（7m）、地区計画等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	物件1：49.63㎡、物件2：53.60㎡ 物件1：長方形、物件2：帯状 物件1宅地：間口約2m（特記事項参照）、 奥行約5.6m ほぼ平坦
接面道路の状況等	物件1は北西側で幅員約4m舗装私道（物件2：建築基準法第42条1項5号該当）にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件1：物件3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。 物件2：幅員約4m私道（建築基準法第42条1項5号該当）として利用されている。	
共有処理施設	上水道 都市ガス 下水	あり あり あり ※供給処理施設における「あり」とは、前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っていることをいう。「なし」とは、同様に、施設管が通っていないことをいう。「不明」とは、前面道路に施設管が通っているか否かが確認出来ない場合をいう。
特記事項	別添地積測量図写によると間口が2mの表示になっているが、間口付近の境界指標が不明確で、間口と推定される部分は概測でぎりぎり2mといったところであった。建替え等の際には境界確認も含めて注意を要する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物	
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	昭和53年6月1日新築 約47年 約3年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造瓦葺2階建 モルタル等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング等 キッチン・浴室・トイレ等
床面積(現況)	1階 約31.35㎡、2階 24.30㎡、延 約55.65㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 3DK
品 等	やや劣る。	
保守管理の状態	やや劣る。	
建物の利用状況	オールユニバース株式会社が令和7年4月1日から期間の定めなく、賃料月額267,000円、敷金等なしで賃借し、民泊施設として利用している。 オールユニバース株式会社は前所有者であり、占有開始時期は平成29年9月19日（所有権移転日）である。 オールユニバース株式会社はALDO株式会社に民泊の運営を委託し、さらにALDO株式会社はmatsuri technologies株式会社に民泊の運営管理を委託している。	
特 記 事 項	・豊島区役所によると、新築時に工事完了検査を受けて検査済証が発行された形跡がないとのことである。 ・耐震性やアスベスト含有建材の有無等については不明である。 ・1階の増築時期等は不明である。増築により建蔽率が若干オーバーしている可能性がある。 ・ダイニングの壁紙が剥がれている箇所がある。	

第5 評価額算出の過程

目的物件は、新築後約47年が経過し、経済的残存耐用年数が限られているものの、賃貸中であるので、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 物件1（土地）

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

物件 番号	更 地 価 格		地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格等 (円) カ
	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	699,000	×0.9	×49.63	×0.95	=29,660,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

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）が標準的な中間画地を想定している。

地価公示 豊島-9

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 780,000 \text{ 円/㎡} \times 103/100 \times 100/100 \times 100/115 = 699,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時 点 修 正：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：公示地は標準的である。

地 域 格 差：公示地の所在地域は、対象地域に比して街路条件、環境条件等に優れると判定した。

イ 個 別 格 差：行止り私道の突当りに位置し、間口が狭いこと等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮して判定した。

② 物件2（土地）

目的土地の更地価格等を次のとおり求めた。

物件 番号	更 地 価 格		地 積 (㎡) ウ	道路 価値率 エ	共有持分 割合 オ	更地価格等 (円) カ
	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ				
2	699,000	×1.00	×53.60	×0.05	×2/12	=310,000

ア 標準画地価格：前頁①と同様にして699,000円/㎡と判定した。

イ 個別格差：なし。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 道路価値率：当該道路の性質等を考慮して判定した。

オ 共有持分割合：登記記載による。

③ 物件3（建物）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
3	200,000	× 55.65	×0.05	= 560,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：現況数量による。

ウ 現価率：経過年数約47年、経済的残存耐用年数約3年、観察減価率 20%（建物の状況等を考慮した。）
耐用年数に基づく方法及び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＝ 3年 ÷ （47年＋3年） × （1－0.2） ＝ 0.05（小数点第3位を四捨五入）

2 積算価格の判定

前記により求めた価格に，土地については土地利用権等価格を控除し，建物については土地利用権等価格を加算し，さらに競売市場修正等を施して，下記のとおり積算価格を試算した。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ウ
1	29,660,000	×0.75	法定地上権	= 22,250,000

ア 建付地価格：前記 1 ①カ

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は，近隣における借地権の取引慣行，課税上の割合等を参考に，建物の性質，地上権としての特性等を勘案して判定した。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる 価格(円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	積算価格 (円) ウ	構成比 (%) エ
1	29,660,000	－22,250,000)	=7,410,000	24.3
2	310,000		=310,000	1.0
3	560,000	+22,250,000)	=22,810,000	74.7
積算価格 (合計)			30,530,000	100

ア 基礎となる価格：前記 1

イ 土地利用権等価格：前記 2 ①ウ

エ 構成比：積算価格（合計）に対する各物件の構成比を上記の通り求めた。

Ⅱ．収益価格

収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

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、必ずしも想定した賃貸条件に付合する内容が実現するものではない。

総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	純収益 (円) ウ	還元利回り エ	収益価格 (円) オ
2,938,000	- 709,000	= 2,229,000	÷ 8.5%	= 26,220,000

ア 総収益：現況の月額支払賃料等を基準に査定し、これから本件建物の状況を考慮した空室損を控除して総収益を求めた。

イ 総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を加算した。

エ 還元利回り：周辺エリアにおける標準的と判定される利回りを基本に、対象地の特性、建物の老朽化の程度や状態、対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（将来収益の不確実性等）等を検討して求めた。

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。

本件は賃貸中の戸建住宅であるため収益価格を試算したが、建物が新築後約47年を経過し、今後の維持管理費用や利回りを含め想定事項が多いこと、また永久還元の手法であることから参考にとどめ、積算価格をやや重視して調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	30,530,000 円
② 収益価格	26,220,000 円
③ 調整後の価格	30,000,000 円

2 評価額の判定

調整後の価格に構成比を乗じて、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに引受債務相当額（敷金等）を考慮して評価額を決定した。

物件 番号	調整後の 価格(円)	構成比	市場性 修正	競売市場 修正	引受債務 相当額 (円)	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1	30,000,000	×24.3%	× 1.0	× 0.8		= 5,830,000
2		×1.0%	×1.0	× 0.8		= 240,000
3		×74.7%	× 1.0	× 0.8		= 17,930,000
一括価格						24,000,000

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 構成比：前記Ⅰ.2.②エによる。

ウ 市場性修正：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て修正を行った。

オ 引受債務相当額：なし。

第6 参考価格資料

地価公示 豊島-9

所 在：東京都豊島区雑司が谷3丁目543番3 「雑司が谷3-20-10」

価 格：780,000円／㎡

位 置：「雑司が谷」駅 道路距離210m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：188㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北東側5.5m区道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率300%、防火地域

地域の概要：中規模一般住宅、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

地積測量図写（A3をA4に縮小）

建物図面・各階平面図写（A3をA4に縮小）

以 上

令和7年8月28日

評価人 不動産鑑定士

岡村 淑子



イ 555-6
ロ 10-1



公図写

地番

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。

登記年月日: 昭和三十八年10月4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。)

令和7年3月3日
(東京法務局豊島区登記所管轄)
宇都宮地方法務局

登記官

各階平面図



物 図 面

家屋番号	55-1-6
建物の所在	東京都豊島区南池袋4丁目55番地6

