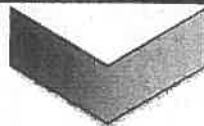


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 2 1 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11月19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 7年12月 4日 午前 9時00分から 令和 7年12月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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12月25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12月18日 午前 9時20分から 令和 7年12月22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11月19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, 2	11, 520, 000 9, 216, 000	一括	2, 304, 000	47, 919	10, 267
1	7, 330, 000				
2	4, 190, 000				



物 件 目 録

1 所 在 豊島区北大塚二丁目
地 番 4番4
地 目 宅地
地 積 150.64平方メートル
共有者 A 持分10000分の611

2 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区北大塚二丁目4番地4
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
床 面 積
1階 112.95平方メートル
2階 83.76平方メートル
3階 113.10平方メートル
4階 113.10平方メートル
5階 113.10平方メートル
6階 113.10平方メートル
7階 113.10平方メートル
8階 113.10平方メートル
9階 113.10平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北大塚二丁目4番4の24
建物の名称 202号
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 42.03平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年10月20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】

B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

【物件番号2】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、B I Tシステムのお知らせメニューにも登載されています。



物 件 目 録

1 所 在 豊島区北大塚二丁目
 地 番 4番4
 地 目 宅地
 地 積 150.64平方メートル
 共有者 A 持分10000分の611

2 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区北大塚二丁目4番地4
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
 床 面 積
 1階 112.95平方メートル
 2階 83.76平方メートル
 3階 113.10平方メートル
 4階 113.10平方メートル
 5階 113.10平方メートル
 6階 113.10平方メートル
 7階 113.10平方メートル
 8階 113.10平方メートル
 9階 113.10平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北大塚二丁目4番4の24
 建物の名称 202号
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 3階部分 42.03平方メートル
 所有者 A



令和 7 年 (ケ) 第 3 2 3 号
令和 7 年 8 月 2 6 日受理
令和 7 年 10 月 8 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 所 在 豊島区北大塚二丁目
地 番 4番4
地 目 宅地
地 積 150.64平方メートル
共有者 A 持分10000分の611

2 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区北大塚二丁目4番地4
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
床 面 積
1階 112.95平方メートル
2階 83.76平方メートル
3階 113.10平方メートル
4階 113.10平方メートル
5階 113.10平方メートル
6階 113.10平方メートル
7階 113.10平方メートル
8階 113.10平方メートル
9階 113.10平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北大塚二丁目4番4の24
建物の名称 202号
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 42.03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		東京都豊島区北大塚二丁目4番4-202号 バロンハイツ大塚	
建物		物件2	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	管理費等の月額は下記のとおり 管理費 15,579円 修繕積立金 1,731円 円 円	令和 7年 9月29日現在 ☒ 滞納がある 令和2年5月分～令和7年4月分 計 1,003,980円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社トレード		
その他の事項			
土地		物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 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 ☐ 「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）	☒ 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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある ☐ 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 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (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30年 7月 1日	
最初の 契約等	契約日	平成30年 6月17日	
	期間	平成30年 7月 1日から ■令和2年 6月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 2年 7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 125,000 円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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 (建物占有者)	本件建物は、私が家族とともに住居として使用しています。 本件建物の賃貸借契約については、更新契約はしておらず、最初の契約書の内容でそのまま借りています。 なぜ更新契約をしなかったかについては分かりません。 本件建物に不具合等はありません。 (令和7年10月2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Bが住居として使用し占有しているものと認定した。
 - (1) 建物所有者から提出された回答書及び契約書
 - (2) 占有者から提出された回答書及び契約書
 - (3) ライフライン調査の結果
 - (4) 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
- 3 評価人の調査によれば、物件1の土地に南側及び西側で接する道路は、いずれも区道で建築基準法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9月4日 : - :	当庁 (郵便)	■ ライフライン調査
7年9月22日 15:30-15:40	物件所在地	■ 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9月24日 : - :	当庁 (郵便) 当庁 (電話・FAX)	■ 建物所有者に対し占有権原に関する照会書送付 ■ 管理会社に対し管理費等の照会
7年10月2日 15:05-15:25	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
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

■ 令和 7年10月 2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 を立ち合わせ、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。

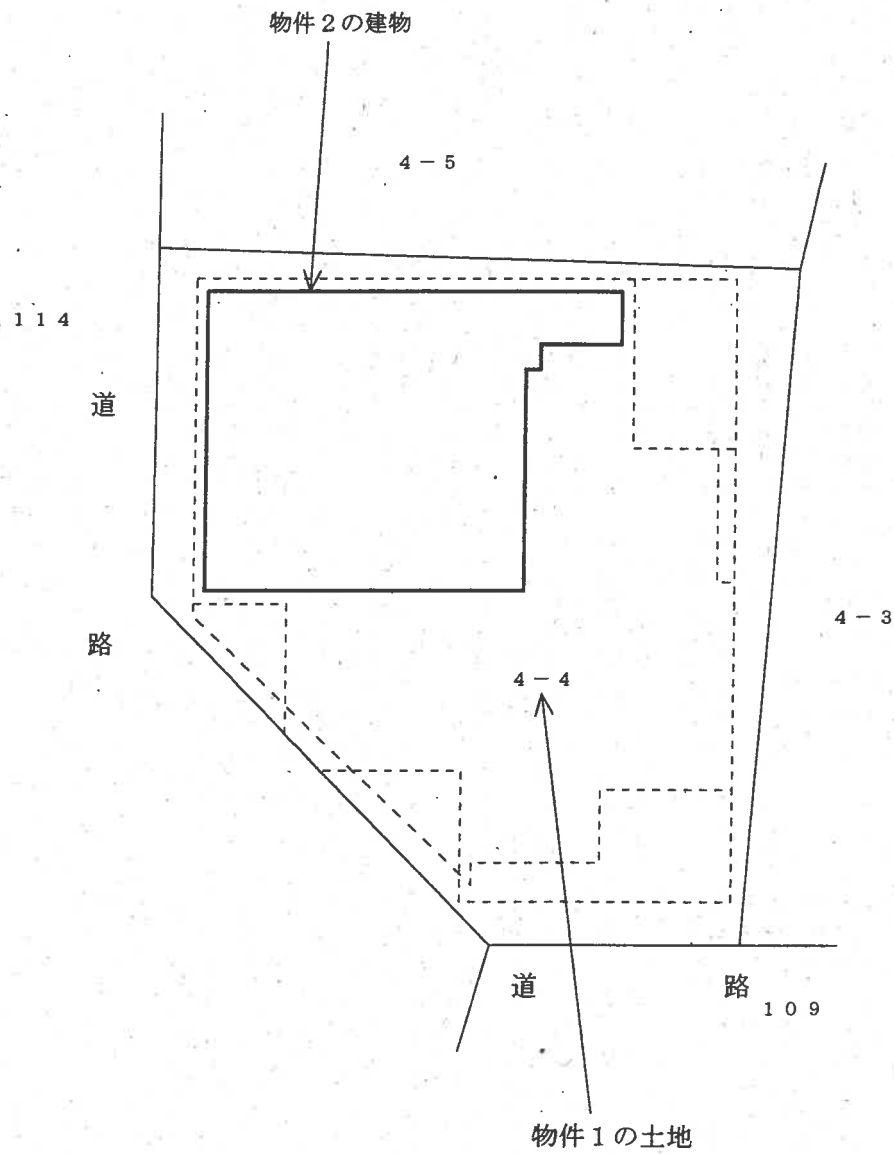
(写真3葉添付)

(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)

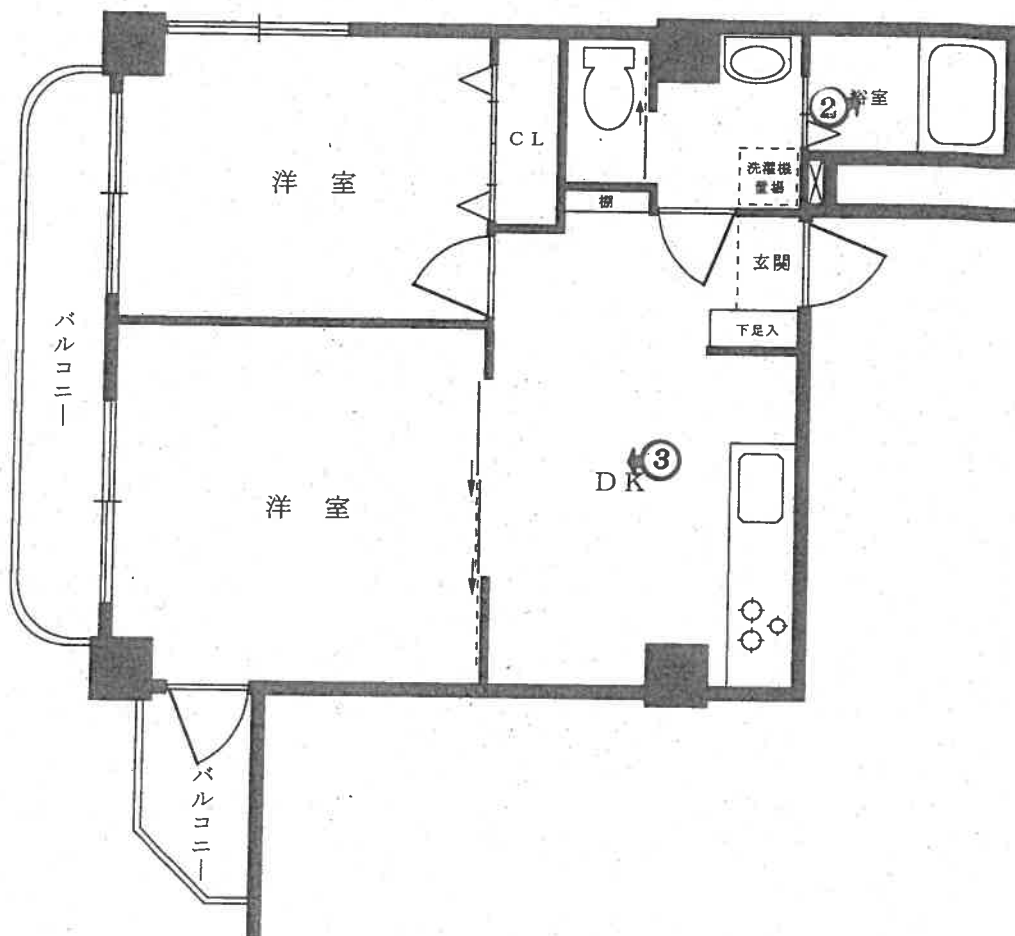
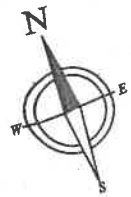
令和7年(ケ)第323号



①

写真撮影位置と方向

(建物の名称 202号)



←○ 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和 7 年（ケ）第 323 号
令和 7 年 10 月 2 日 現地調査
令和 7 年 10 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 11,520,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 7,330,000円
物件2（建物）	金 4,190,000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		
2	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 豊島区北大塚2-4-4 (マンション名、部屋番号) Baron Heights 大塚 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 所 在 豊島区北大塚二丁目
地 番 4番4
地 目 宅地
地 積 150.64平方メートル
共有者 A 持分10000分の611

2 (一棟の建物の表示)

所 在 豊島区北大塚二丁目4番地4
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
床 面 積
1階 112.95平方メートル
2階 83.76平方メートル
3階 113.10平方メートル
4階 113.10平方メートル
5階 113.10平方メートル
6階 113.10平方メートル
7階 113.10平方メートル
8階 113.10平方メートル
9階 113.10平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北大塚二丁目4番4の24
建物の名称 202号
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 42.03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）

位 置 ・ 交 通	J R 山手線「大塚」駅の北西方 道路距離約260m（徒歩約4分）、豊島区北大塚2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	駅近くの主要道路の側道沿いに共同住宅、事務所・店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域	
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 商業地域 80% （指定） 700% （指定） 防火地域 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	150.64m ² （登記面積） 不整形 南側間口約5m× 奥行約14m ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況等	南側で現況幅員約8.1m区道（建築基準法第42条1項1号該当）に、西側で現況幅員約6.5m区道（建築基準法第42条1項1号該当）に接面する準角地である。各道路の反対側にはそれぞれ擁壁を介して8m以上高い位置に主要道路が通っている。	
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
評 価 対 象 持 分	所有権 10,000 分の 611	
特 記 事 項	特になし。	

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	バロンハイツ大塚	
建物の用途	店舗・共同住宅（総戸数20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	昭和53年3月1日新築 約48年 約2年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 延床面積 988.41m ² （登記記載）	
仕 様	外 壁 そ の 他	吹付タイル等 なし
設 備 等	エレベーター、集合郵便受等	
建物の品等	やや劣る	
管理の形態等	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	あり (株)トレード 委託
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、管理会社によれば耐震工事については行っていない模様。 ・ 役所調査によれば完了検査を受けた記録がなく、また登記簿には増築とあるが、増築にかかる届出もみられなかったため、遵法性には疑義がある。 ・ 1階駐車の上に鉄骨階段で登る中2階がある。このため目的物件は3階として登記されているが、エレベーター及び主要階段では2階扱いとなっている。	

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 ・ 居宅		
位 置	3階部分 （ 202号 ） ・ 角部屋 主要開口部の方位： 西向き		
床 面 積	専 有 面 積	42.03㎡	
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	54.07㎡	
間 取 り	2DK		
バルコニー等	西側及び南側にバルコニーあり。		
仕 様	天 井 床 壁 内 設 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	劣る		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額 等 遅 延 損 害 金	15,579 円（月額） 1,731 円（月額） 1,003,980 円 なし （令和7年9月29日現在、以下同じ）	
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	築後相当年数を経ており、占有者によれば過去に水道に不具合があった 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	H30.7.1	R2.7.1 の 期間の定め なし	125,000	—	居宅

※現況調査報告書等による

第5 評価額算出の過程

評価対象不動産は、ファミリー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 (㎡)	建付 減価	共有持分	建付地価格 (円)
標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差				
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1,200,000	× 1.01	×150.64	× 1.00	611 / 10,000	= 11,160,000

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。

地価公示 豊島5-3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\ 1,090,000 \text{ 円/㎡} & \times & 110 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & = & 1,200,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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、ほぼ同等の状況にあると判断した。

イ 個別格差：準角地、形状等を考慮した。

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 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
360,000	× 54.07	× 0.02	= 390,000

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 48年、 経済的残存耐用年数約2年、 観察減価率 50%（建物の現状、遵法性の疑義等を考慮）
- ・ 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 = 2年 ÷ (48年 + 2年) × (1 - 0.50) = 0.02（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 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ウ
11,160,000	× 0.40	場所的利益	= 4,460,000

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 番号	基礎となる 価格(円) ア	敷地利用権等価 格の控除及び加 算(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	価格 構成 比 (%) キ
1	(11,160,000)	-4,460,000)	× 1.4	× 0.98		= 9,190,000	58.0
2	(390,000)	+4,460,000)	× 1.4	× 0.98	× 1.0	= 6,650,000	42.0
合 計						15,840,000	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・・・・・・ 0.98 (5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 0.98 × 1.00 × 1.00 = 0.98 (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 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 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 1,303,444 (8.4 %)	円 1,167,880	% 6.6	円 17,164,297	0.8302	円 14,249,799 (91.6 %)	円 15,550,000 (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

$$1 \div (1 + 6.4\%)^3 = 0.8302 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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	15,840,000 円
②収益価格	15,550,000 円
③調整後の価格	15,800,000 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 番号	調整後の価格 (円) ア	価格 構成比 (%) イ	市場性 修正 ウ	競売 市場 修正 エ	滞納管理 費 等相当額 の減価 オ	その他の 控除 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) キ
1	15,800,000	× 58.0	× 1.0	× 0.8			= 7,330,000
2		× 42.0	× 1.0	× 0.8	×0.79		= 4,190,000
一 括 価 格 (合 計)							11,520,000

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5-3 」

所 在 : 豊島区南大塚3丁目50番4

「南大塚3-50-3」

価 格 : 1,090,000 円/㎡

位 置 : 「大塚」駅、道路距離150mに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 75㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北西 6m 区道

用 途 指 定 等 : 商業地域、建蔽率80%、容積率500%、防火地域等

地 域 の 概 要 : 中小規模の小売店舗、飲食店等が多い商業地域

第7 附属資料

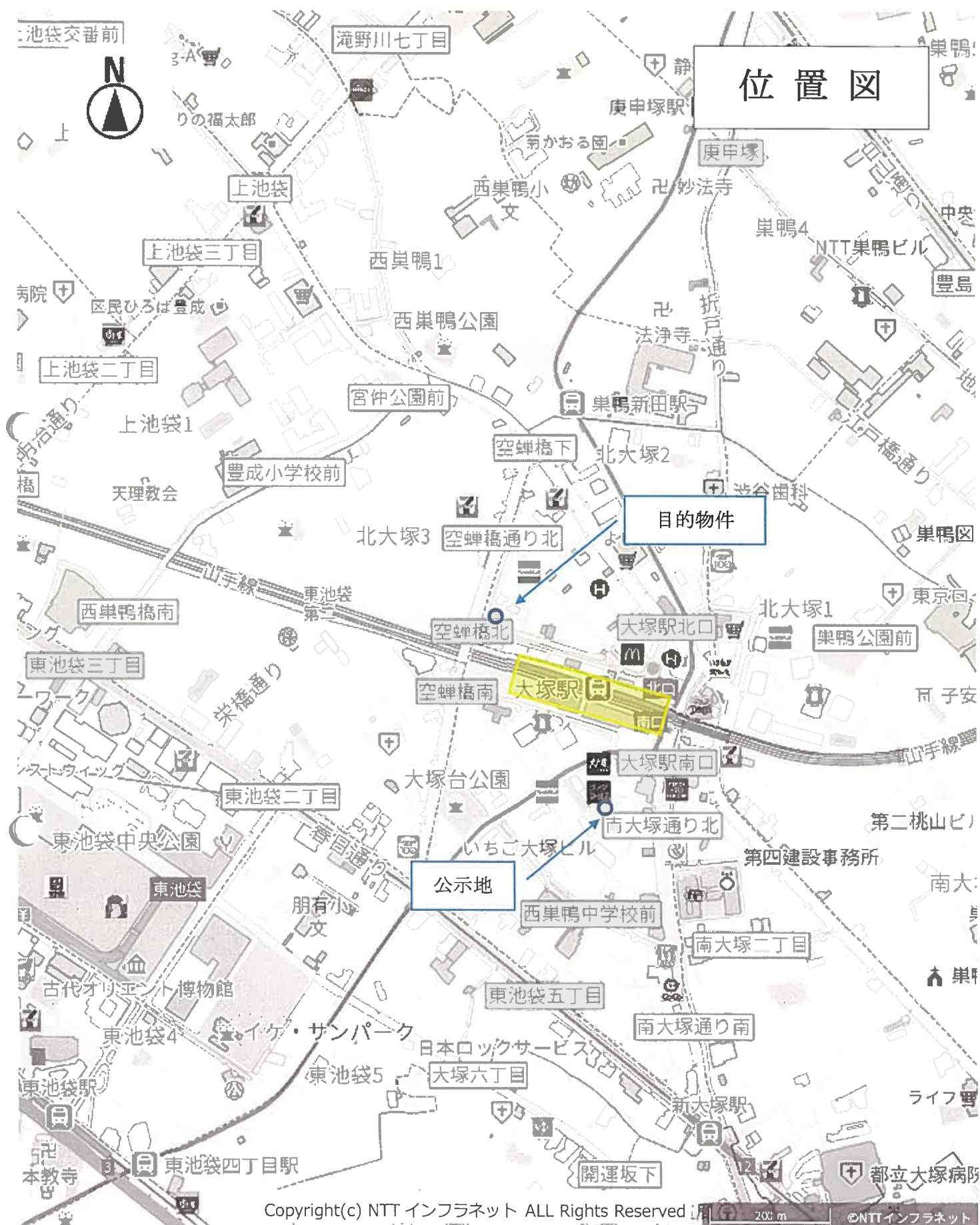
位置図

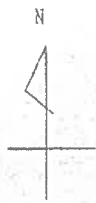
公図写

建物図面・各階平面図写

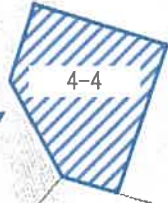
以 上

令和7年10月10日
評価人 不動産鑑定士
榎本 純





物件1



-9739.945

(座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (toubokutaiheiyouki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出

北大塚
2丁目

請 求 部 分	所 在 豊島区北大塚二丁目				地 番	4番4			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又は 記 号 IX	分 類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成23年3月				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6月13日

大津地方務局

請求番号：7-1

登記官

(1/1)

※A3をA4に縮小しています

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。
(東京地務局最良出張所管轄)
令和7年6月13日 大津地方地務局

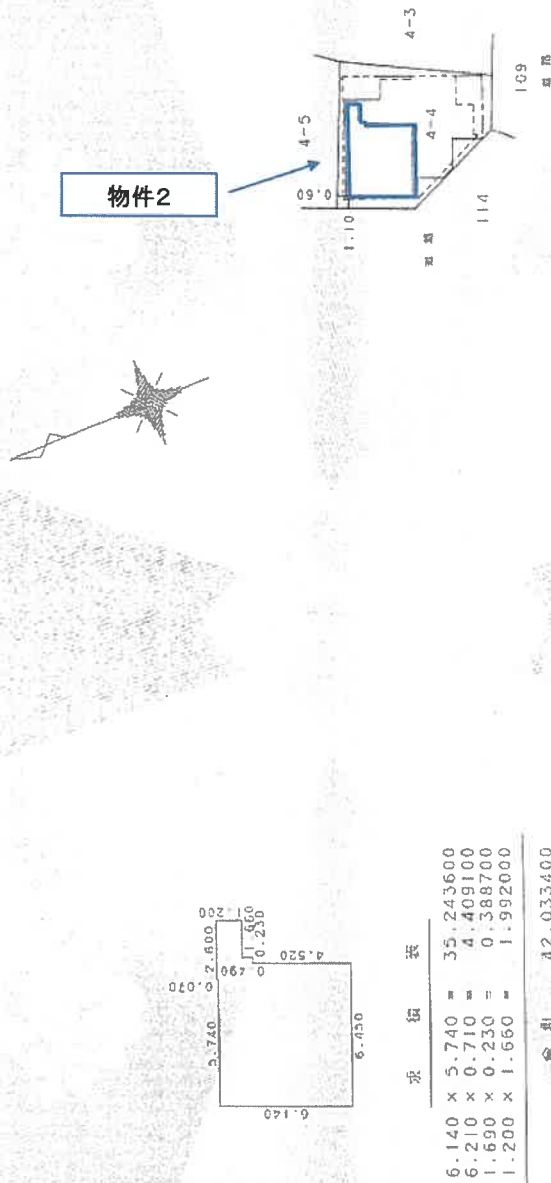
登記官

※A3をA4に縮小しています

建物平面図 (B)

家屋番号	北八郎二丁目 4-4-24
建物の所在	豊島区北八郎二丁目4番地4

各階平面図



建物の名称 202号
建物の存する部分3階

(単位はメートル)

H8.11.22

282129

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(東京土地家屋調査士会所属)