

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 9月24日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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10月 9日 午前 9時00分から 令和 7年10月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月22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10月30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10月23日 午前 9時20分から 令和 7年10月27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9月24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	17,250,000 13,800,000		3,450,000	54,145	11,598
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 中央区日本橋小伝馬町 204 番地 1、204 番地 2
中央区日本橋大伝馬町 203 番地 2、203 番地 4

建物の名称 フォルトゥナ #021

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日本橋小伝馬町 204 番 1 の 801

建物の名称 801

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 25.58 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 中央区日本橋小伝馬町 204 番 1

地 目 宅地

地 積 39.13 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 中央区日本橋小伝馬町 204 番 2

地 目 宅地

地 積 34.87 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 中央区日本橋大伝馬町 203 番 2

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 52.21平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 中央区日本橋大伝馬町203番4

地 目 宅地

地 積 44.62平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100154分の2833



物 件 明 細 書

令和 7年 8月14日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和7年9月25日まで

賃 料 月額100,000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

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1】

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掲載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 中央区日本橋小伝馬町204番地1、204番地2
中央区日本橋大伝馬町203番地2、203番地4

建物の名称 フォルトゥナ#021

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日本橋小伝馬町204番1の801

建物の名称 801

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 25.58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 中央区日本橋小伝馬町204番1

地 目 宅地

地 積 39.13平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 中央区日本橋小伝馬町204番2

地 目 宅地

地 積 34.87平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 中央区日本橋大伝馬町203番2

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 52.21平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 中央区日本橋大伝馬町203番4

地 目 宅地

地 積 44.62平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100154分の2833



令和7年（ケ）第106号
令和7年5月30日受理
令和7年7月4日提出
（評価人 江藤和臣）

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 御 供 英一郎 （印）

（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 中央区日本橋小伝馬町204番地1、204番地2
中央区日本橋大伝馬町203番地2、203番地4

建物の名称 フォルトゥナ#021

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日本橋小伝馬町204番1の801

建物の名称 801

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 25.58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 中央区日本橋小伝馬町204番1

地 目 宅地

地 積 39.13平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 中央区日本橋小伝馬町204番2

地 目 宅地

地 積 34.87平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 中央区日本橋大伝馬町203番2

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 52.21平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 中央区日本橋大伝馬町203番4

地 目 宅地

地 積 44.62平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100154分の2833



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	中央区日本橋小伝馬町21番1-801号 フォルトゥナ#021		
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 9,600円 修繕積立金 12,130円 以上、いずれも月額	令和7年6月4日現在 滞納がある 令和7年1月分～令和7年7月分 計152,110円 他に遅延損害金(年14.6%)が付加	
管理費等照会先	株式会社東京建物アメニティサポート		
その他の事項			
敷 地 権	符号1～4		
現況地目	☒ 宅地(符号1～4) ☐ 公衆用道路(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1～4) ☐ 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
(3 枚目)

(占有關係用　　〈单独〉)

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 ■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)等)の陳述／■提出等文書(回答書及び契約の地位の譲渡に関する覚書等写し)の要旨				
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期		平成17年9月26日		
最初の契約等	契約日	平成17年9月26日		
	期間	平成17年9月26日から ■平成19年9月25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	令和5年9月26日から ■令和7年9月25日まで 2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100,000円(毎月27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		賃料の他に、共益費として月額4000円の支払あり。 その他、5枚目のとおり。		
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
(4 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 (占有者)	本件建物は、私が賃借して居住しています。契約内容等については、回答書及び契約の地位の譲渡に関する覚書等写しのとおりです。契約書等は見当たらない状況です。私が最初に本件建物に入居したのは、平成17年9月26日ごろですが、当時の賃借人は私が当時勤務していた株式会社ライブドアであり、私は社宅として入居したものです。その後、賃借人を同社から私個人に変更することになり、その際に作成したのが「契約の地位の譲渡に関する覚書」になります。その当時の賃貸人である株式会社日商ハーモニーや他の書類に記載されている株式会社AMBIITIONは、サブリースの会社であり、私は転借という形だったようです。そして、株式会社シノケングループ（株式会社シノケンファシリティーズ）や株式会社エストアンドカンパニーは賃貸管理の会社であり、本件の所有者であるAに本件物件の所有権が変更になった際には、Aから直接私が賃借することになり、その賃貸管理の会社が株式会社エストアンドカンパニーになったようです。株式会社リアルワンというのは契約更新事務のみを行う会社のようなようです。賃料等は、現在も賃料が月額10万円、共益費が月額4000円になり、これらは株式会社エストアンドカンパニーに支払っています。敷金に関しては、よく分かりません。 (令和7年6月11日面接聴取及び同7月3日電話聴取)
C (賃貸管理会社の担当者)	私は株式会社エストアンドカンパニーの担当者です。本件建物の現在の契約関係は、賃貸人が所有者（A）、賃借人が入居者（B）であり、当社は貸主代理として集金代行（賃貸管理）を行っているのみです（サブリースではない）。当社は、Aが所有者になってからの賃貸管理会社であり、その前の詳細な契約関係等はよく分かりません。入居者に関し、預り金（敷金等）は、その前の契約関係当時から「なし」ということになっています。株式会社リアルワンは契約更新事務のみを行う会社になります。
B (占有者)	預り金（敷金等）に関しては、株式会社エストアンドカンパニーの担当者が述べたとおりで、間違いはないと思います。 (以上、令和7年7月3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
(5 枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の現況は、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 本件建物の占有調査について、占有者から回答書等の提出があった。所有者に対し、占有関係照会書を郵送したが、回答等はなかった。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等から、4枚目のとおり（参考事項等につき5枚目のとおり）、Bが賃借して占有しているものと認めた。

(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)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年6月3日 9:45-9:55	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書差置
令和7年6月4日	当庁	管理費等照会 (FAX)、所有者に占有関係照会書送付 (郵送)
令和7年6月11日 9:30-9:40	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、立入調査、占有者に面接聴取
令和7年7月3日	当庁	占有者及び賃貸管理会社の担当者に電話聴取

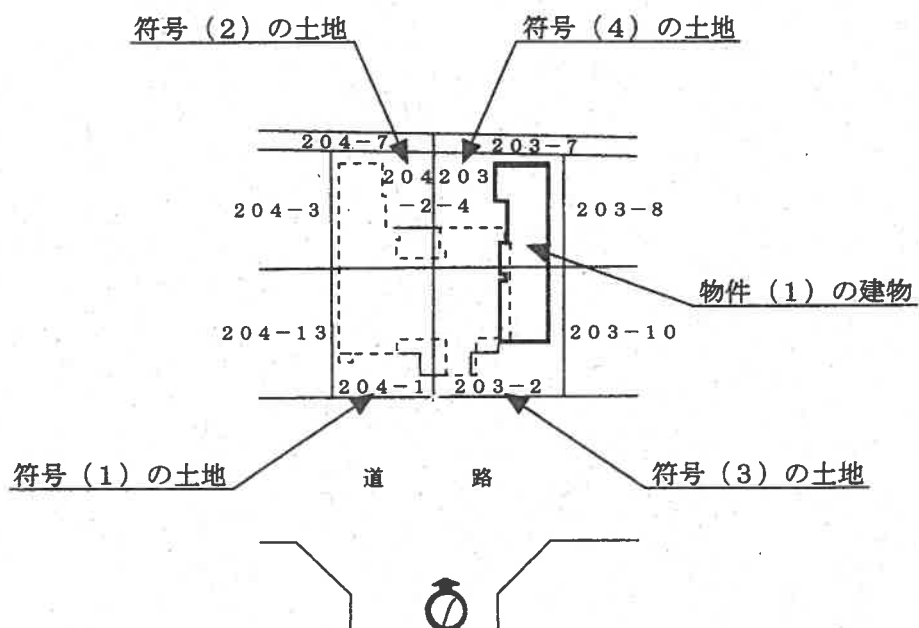
(特記事項)

■ 令和7年6月11日
目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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。

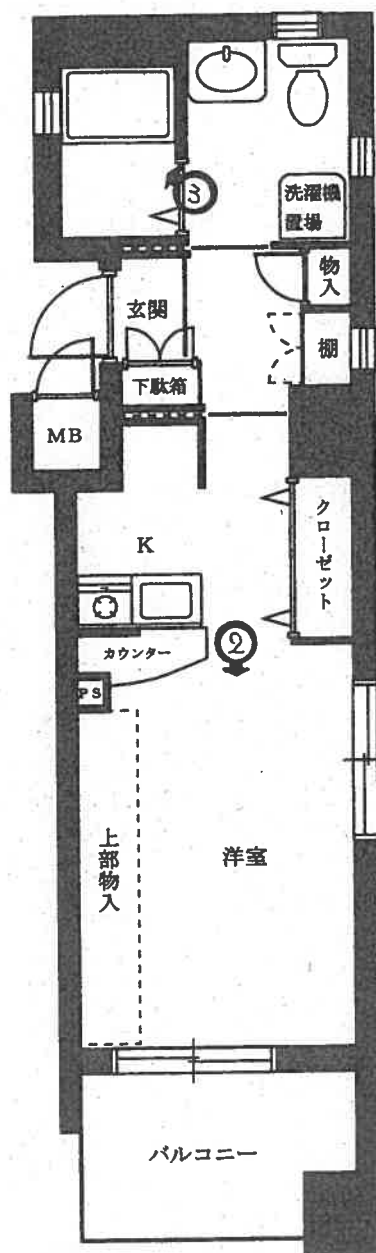
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

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



←○ 写真撮影位置方向

(801)



←○写真撮影位置方向

1



2



3



(10枚目)

令和 7 年（ケ） 第 106 号
令和 7 年 6 月 11 日現地調査
令和 7 年 7 月 21 日評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 江 藤 和 臣

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 17,250,000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) 中央区日本橋小伝馬町21番1号 (マンション名, 部屋番号) フォルトゥナ#021 801号室
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 中央区日本橋小伝馬町204番地1、204番地2
中央区日本橋大伝馬町203番地2、203番地4

建物の名称 フォルトゥナ#021

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日本橋小伝馬町204番1の801

建物の名称 801

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 25.58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 中央区日本橋小伝馬町204番1

地 目 宅地

地 積 39.13平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 中央区日本橋小伝馬町204番2

地 目 宅地

地 積 34.87平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 中央区日本橋大伝馬町203番2

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 52.21 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 中央区日本橋大伝馬町 203 番 4

地 目 宅地

地 積 44.62 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100154 分の 2833

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	都営新宿線「馬喰横山」駅の西方約240m（徒歩約3分），中央区日本橋小伝馬町21番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	幅員約8m区道沿いに中高層共同住宅，事務所ビル等が建ち並ぶ地域。	
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） 南西方の特別区道中日第156号線の中心線と北東方の同157号線の中心線との延長線の北西側は700%（指定），南東側は600%（指定） 防火地域 都心部駐車場整備地区，日本橋問屋街地区地区計画
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行 地 勢 そ の 他	170.83㎡ ほぼ長方形 約13m（南西側）・約14m（最大） ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南西側幅員約8m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。	
土地の利用状況等	物件1を含む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 100,154分の2,833
特 記 事 項	中央区水害ハザードマップによると洪水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	フォルトゥナ#021		
建物の用途	共同住宅（総戸数39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14年7月24日新築 約23年 約27年	
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建・延床面積1,085.12㎡		
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼等 なし	
設 備 等	集合郵便受，宅配ボックス，ゴミ置場，オートロックシステム，エレベーター，自転車置場等		
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)東京建物アメニティサポート 委託管理	
管理の状況	普通		
特 記 事 項	建築時期・構造・種類等からアスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。		

(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	8階（801号室）・角部屋 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	専 有 面 積	25. 58 m ²	
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	30. 98 m ²	
間 取 り	1K		
バルコニー等	南西側にある。		
仕 様	天 井 内 設 そ の 他	床 の 壁 備 他	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 キッチンユニット，ユニットバス，トイレ等 なし
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	月額 9, 600 円 (令和 7 年 6 月 4 日現在，以下同じ) 月額 12, 130 円 なし 152, 110 円 管理費等に関する回答書には記載がなかったが，利率は年 14. 6％。	
専有部分の利用 状況等	下記〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。		
特 記 事 項	なし		

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	現契約期間	月額賃料 (円)	一時金 (円)
所有者	現占有者	H17.9.26	R5.9.26 ～ R7.9.25	100,000	なし
占有権原は賃借権。現占有者が所有者から賃借して居宅として使用している。 賃料のほかに共益費月額4,000円の負担がある。					

第5 評価額算出の過程

本件は都市型の区分所有建物であり、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ので、積算価格と収益価格を求めて、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

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
421,000	× 30.98	× 0.49	= 6,390,000

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ 現況床面積：固定資産税・都市計画税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23年、経済的残存耐用年数約27年、観察減価率10%(保守管理の状況を考慮した)

・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 = 27年 ÷ (23年 + 27年) × (1 - 0.1) = 0.49 (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整理を行った。

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 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
標準画地 価格(円/㎡) ア	個別 格差 イ				
2,100,000	× 1.00	× 170.83	× 1.00	× $\frac{2,833}{100,154}$	= 10,150,000

ア 標準画地価格：下記標準価格を中心に、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た。

地価公示 中央5-25

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$2,040,000 \text{ 円/m}^2 \times 110/100 \times 100/100 \times 100/107 = 2,100,000 \text{ 円/m}^2$$

(上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：公示地等は標準的画地で補正の必要はない。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域に比して道路条件、環境条件等が優ることを考慮した。

イ 個別格差：必要なし。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 敷地権の割合：登記記載による。

カ 敷地権価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

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
(6,390,000	+ 10,150,000)	× 1.40	× 1.05	× 1.00	= 24,310,000

ア 建物価格：前記①エ

イ 敷地権価格：前記②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等を斟酌して補正した。

エ 個別格差：階層別補正…1.02 (対象=8階)

位置別等修正…1.03 (角部屋)

そ の 他 …なし

相乗積 $1.02 \times 1.03 = 1.05$ (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整理を行った。

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物であるので、現行の賃貸条件を所与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とおり求めた。

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、必ずしも現行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 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ=キ
	4年目の有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格※1 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
2,470,609 (12.3%)	721,840	3.6	19,449,578	0.9046	17,594,088 (87.7%)	20,060,000 (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

$$1 \div (1 + 3.4\%)^3 = 0.9046 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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年月）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整理を行った。

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。

積算価格は土地価格と建物価格を加算して求めた費用性に着目した価格である。収益価格はDCF法を採用して求めた投資採算性に着目した価格である。

本件物件は投資目的の需要も期待できるため、両試算価格のほぼ中庸値を採用し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	24,310,000円
② 収 益 価 格	20,060,000円
③ 調整後の価格	22,000,000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) ア	市 場 性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 (敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) カ
22,000,000	×1.00	×0.80	×0.98		=17,250,000

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：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た修正を行った。

オ その他の控除（敷金等）：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。

カ 評 価 額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格（中央5-25）

所 在：中央区日本橋富沢町10番11「日本橋富沢町7-15」

価 格：2,040,000円／㎡

位 置：都営浅草線「人形町」駅の北東方約280mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：111㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：南東側11.0m区道

用途指定等：商業地域（建ぺい率80%，容積率600%），防火地域

地域の概要：中層の営業所，事務所ビルが建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

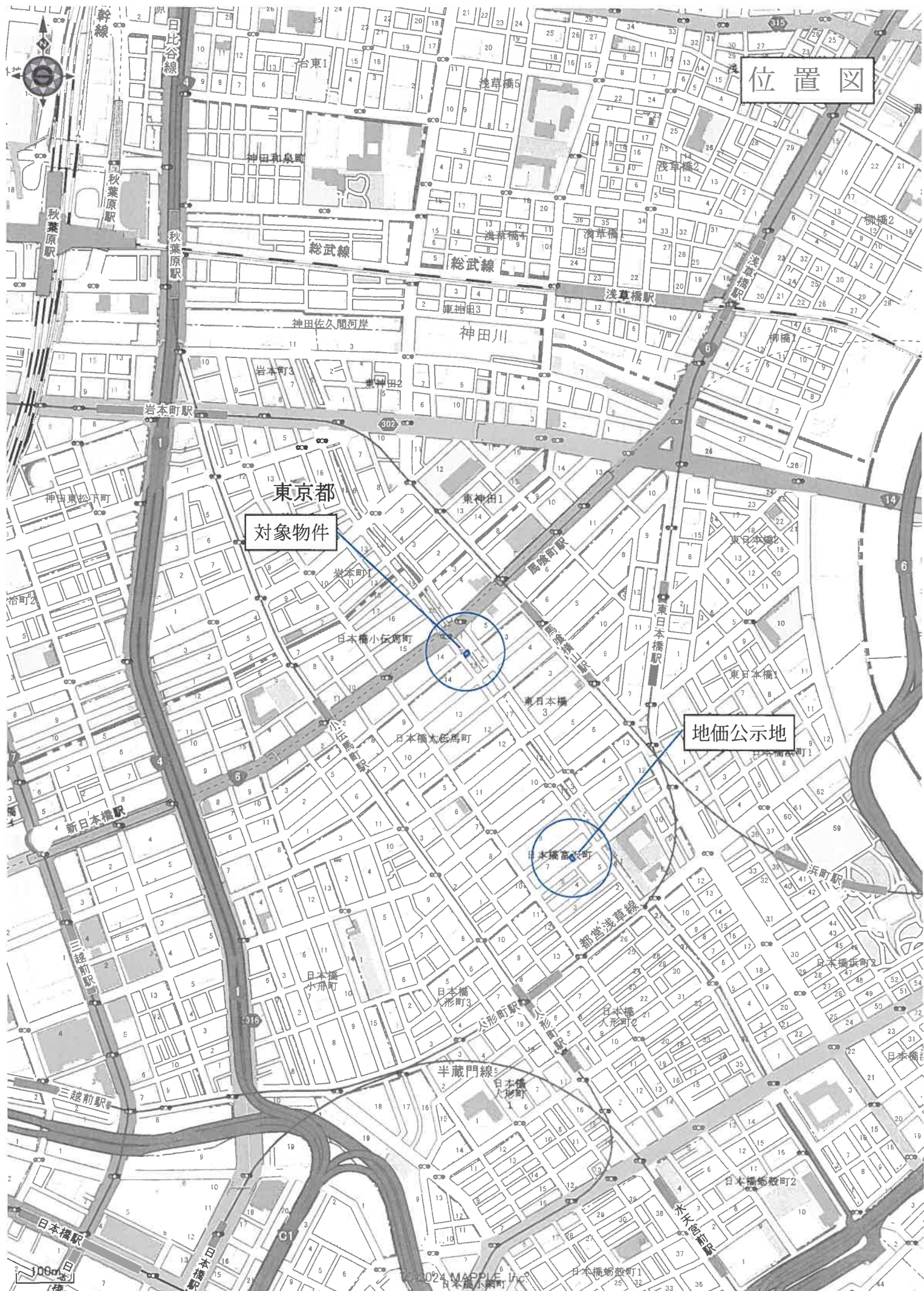
建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年7月25日

評価人 不動産鑑定士

江 藤 和 臣 ⑩



位置図

東京都
対象物件

地価公示地



地番区域見出

日本橋横山町

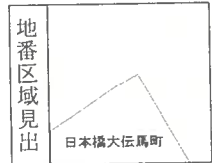
日本橋小伝馬町

請 求 部	所 在	中央区日本橋小伝馬町				地 番	204番1			
出 力 縮	1/600	精 度 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	昭和47年3月31日				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

(1/1)



(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	中央区日本橋大伝馬町				地番	203番2		
出力縮尺	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	昭和47年3月31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。

(東京法務局管轄)

令和7年2月13日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M83353

登記官

登記年月日：平成14年8月20日

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。
(東京法務局管轄)
令和7年2月13日 東京法務局品川出張所

登記官

地図整理番号：N83354

各 階 平 面 図

家屋番号

日本橋小伝馬町
204番1の801

建物の所在

中央区日本橋小伝馬町204番地1・204番地2
日本橋大伝馬町203番地2・203番地4

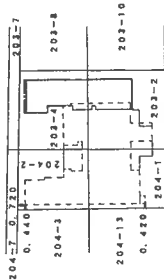
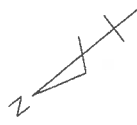
建 物 図 面 図

求積差

0.030	X	3.325	=	0.0998
2.266	X	9.760	=	22.1064
0.630	X	1.925	=	1.2128
0.095	X	5.505	=	0.5230
0.320	X	1.765	=	0.5648
0.320	X	3.360	=	1.0752

計 25.5820

床面積 25.58 m²



道

日本橋大伝馬町

日本橋小伝馬町

建物の存する部分 8階

149755

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです