

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 7年11月19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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 台東区千束四丁目301番地8

建物の名称 ペガサスマンション千束

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千束四丁目301番8の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 14.11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 台東区千束四丁目301番8

地 目 宅地

地 積 187.51平方メートル

土地の符号 1

所在及び地番 台東区千束四丁目301番8

地 目 公衆用道路

地 積 33平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 台東区千束四丁目301番15

地 目 宅地

地 積 1.44平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 74048分の1601



※
み
み
※

物 件 明 細 書

令和 7年10月15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】

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。同人の占有権原の存否、占有権原の種別は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される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。

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登載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 台東区千束四丁目 301 番地 8

建物の名称 ペガサスマンション千束

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千束四丁目 301 番 8 の 701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 14.11 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 台東区千束四丁目 301 番 8

地 目 宅地

地 積 187.51 平方メートル

土地の符号 1

所在及び地番 台東区千束四丁目 301 番 8

地 目 公衆用道路

地 積 33 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 台東区千束四丁目 301 番 15

地 目 宅地

地 積 1.44 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 74048分の1601



令和 7 年 (ケ) 第 1 5 3 号
令和 7 年 6 月 9 日受理
令和 7 年 7 月 1 8 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 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 台東区千束四丁目301番地8

建物の名称 ペガサスマンション千束

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千束四丁目301番8の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 14.11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 台東区千束四丁目301番8

地 目 宅地

地 積 187.51平方メートル

土地の符号 1

所在及び地番 台東区千束四丁目301番8

地 目 公衆用道路

地 積 33平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 台東区千束四丁目301番15

地 目 宅地

地 積 1.44平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 74048分の1601



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都台東区千束四丁目15番9-701号 ペガサスマンション千束	
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	管理費等の月額は下記のとおり 管理費 8,000円 修繕積立金 2,000円 円 円	令和7年6月30日現在 ☒ 滞納がある 令和5年9月分～令和7年6月分 計 398,000円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社穴吹ハウジングサービス	
その他の事項	上記滞納金の他に遅延損害金72,629円(年利14.6パーセント)あり	
敷地権	符号1. 2	
現況地目	☒ 宅地(符号1. 2) ☒ 公衆用道路(符号1) ☐ (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. 2) ☐ 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 (□ (占有者) □ ()) の陳述/□提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■不明	
占有開始時期		年 月 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	年 月 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 金 円 (毎 限り 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
(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 令和7年7月3日解錠の上、本件建物内に立ち入ったところ、次に掲げた理由及び現場の状況から、本件建物は、建物占有者Aが占有しているものと認定した。
 - (1) 建物内に占有者A宛の郵便物が存在すること
 - (2) 室内に建物占有者A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、本件建物の郵便受けは郵便やチラシで溢れかえっており、ライフライン（電気、ガス、水道）も全て供給停止となっていること、建物内は、埃だらけとなっており、トイレの水も干上がっていること等、現場の状況から、占有者Aは既に目的物件から退去したものだと思われ、また、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られないことから、占有者Aの占有権原については不明と言わざるを得ない。
なお、水道の供給契約の照会回答書に記載されているBという者の占有の徴表も存在しなかった。
- 3 評価人の調査によれば、符号1の敷地に北西側で接する道路は区道で建築基準法42条1項1号道路、北東側で接する道路は私道で建築基準法42条2項道路と建築基準法42条1項3号道路が混在している道路とのこと。
- 4 以上の調査結果から、3枚目、4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6月9日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
7年6月24日 14:05-14:15	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6月25日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■管理会社に対し管理費等の照会
7年7月3日 11:45-12:10	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
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 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 7年 7月 3日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

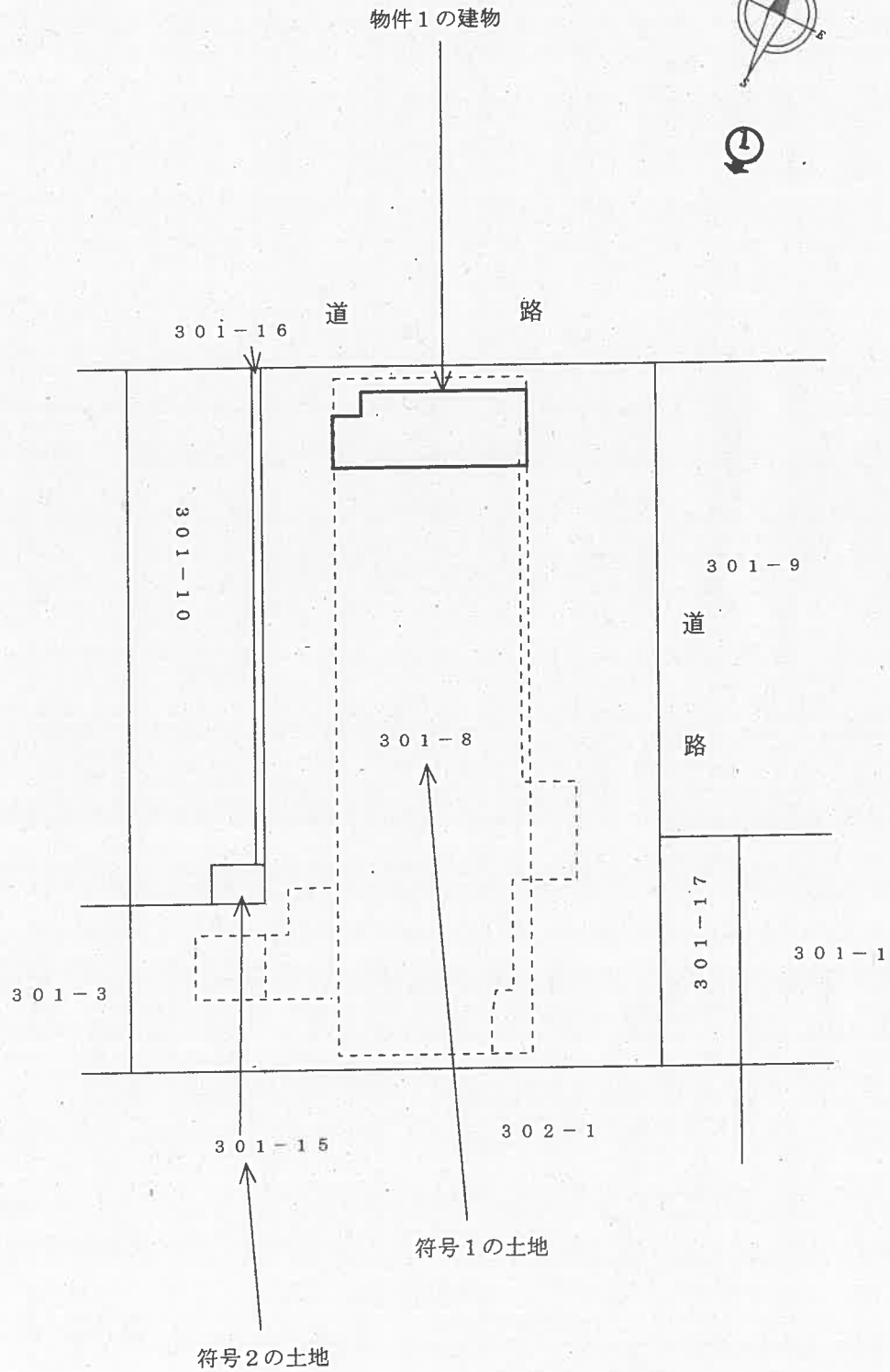
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)

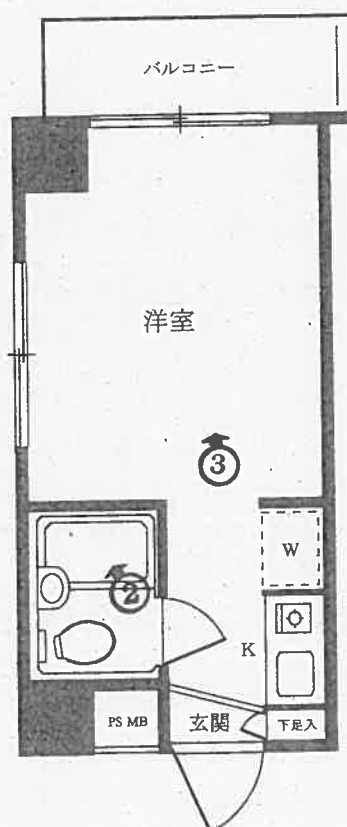
令和7年(ケ)第153号



写真撮影位置と方向



701



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和 7 年（ケ） 第 1 5 3 号
令和 7 年 7 月 3 日現地調査
令和 7 年 8 月 1 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 5,610,000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) 台東区千束4丁目15番9号 (マンション名, 部屋番号) ペガサスマンション千束 701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 台東区千束四丁目 301 番地 8

建物の名称 ペガサスマンション千束

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 千束四丁目 301 番 8 の 701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 14.11 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 台東区千束四丁目 301 番 8

地 目 宅地

地 積 187.51 平方メートル

土地の符号 1

所在及び地番 台東区千束四丁目 301 番 8

地 目 公衆用道路

地 積 33 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 台東区千束四丁目 301 番 15

地 目 宅地

地 積 1.44 平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 74048分の1601

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	東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅の南東方約930m（徒歩約12分），台東区千束4丁目15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13m区道沿いに中高層共同住宅，中低層店舗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) (1)	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） 400%（指定） 防火地域 なし
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行 地 勢 そ の 他	221.95㎡ やや不整形 約11m（北西側）・約20m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北西側幅員約13m区道（建築基準法第42条1項1号該当），北東側幅員約4m私道（建築基準法第42条2項及び第42条1項3号該当）にほぼ等高に接面する角地。	
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ほか，北東側私道に道路提供しており，その部分は公衆用道路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 74,048分の1,601
特 記 事 項	台東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	ペガサスマンション千束		
建 物 の 用 途	共同住宅（総戸数42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63年9月20日新築 約37年 約13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 801.18 m ²		
仕 様	外 壁 そ の 他	吹付タイル等 なし	
設 備 等	集合郵便受，ゴミ置場，オートロックシステム，エレベーター等		
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)穴吹ハウジングサービス 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	鉄筋コンクリート造 1 階建・居宅	
位 置	7階（701号室）・角部屋 主要開口部の方位：北東向き	
床 面 積	専 有 面 積	14.11 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	17.49 m ²
間 取 り	ワンルーム	
バルコニー等	北東側にある。	
仕 様	天 井 内 設 そ の 床 の 壁 備 他	ビニールクロス貼等 カーペット等 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（三点式）等 なし
保守管理の状態	劣る	
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 8,000 円 (令和 7 年 6 月 30 日現在, 以下同じ) 月額 2,000 円 なし 398,000 円 72,629 円 (年利 14.6%)
専有部分の利用 状況等	現占有者が居宅として使用している。現占有者の占有権原は不明である。	
特 記 事 項	室内には大量の生活雑貨等が堆積していたため、内部の状況の確認は一部に限定されざるを得なかった。間取り・仕様等のうち、確認困難であった部分は分譲時のパンフレットに基づいている。	

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
393,000	× 17.49	× 0.23	= 1,580,000

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37年，経済的残存耐用年数約13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 = 13年 ÷ (37年 + 13年) × (1 - 0.1) = 0.23 (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				
757,000	× 0.90	× 221.95	× 1.00	× $\frac{1,601}{74,048}$	= 3,270,000

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)が標準的な中間画地を想定した。

地価公示 台東 5-34

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$798,000 \text{ 円/m}^2 \times 112/100 \times 100/100 \times 100/118 = 757,000 \text{ 円/m}^2$$

(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環境条件、行政的条件等が優ることを考慮した。

イ 個別格差：角地等で優るが、私道を含む、やや不整形等で劣ることを考慮した。

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
(1,580,000	+ 3,270,000)	× 1.40	× 1.06	× 1.00	= 7,200,000

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…1.03 (対象=7階)

位置別等修正…1.03 (角部屋)

その他…なし

相乗積 $1.03 \times 1.03 = 1.06$ (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）

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、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、必ずしも想定した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÷ウ×(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)
1,474,706 (18.0%)	599,400	7.1	8,188,986	0.8186	6,703,504 (82.0%)	8,180,000 (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

$$1 \div (1 + 6.9\%)^3 = 0.8186 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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	7,200,000円
② 収 益 価 格	8,180,000円
③ 調整後の価格	7,700,000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
7,700,000	×1.00	×0.80	×0.91		=5,610,000

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（台東5-34）

所 在：台東区浅草5丁目77番15「浅草5-37-6」

価 格：798,000円／㎡

位 置：つくばエクスプレス「浅草」駅の北東方約960mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：79㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：北西側15.0m区道

用 途 指 定 等：商業地域（建ぺい率80%，容積率500%），防火地域

地 域 の 概 要：飲食店，中高層の共同住宅等の混在する商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

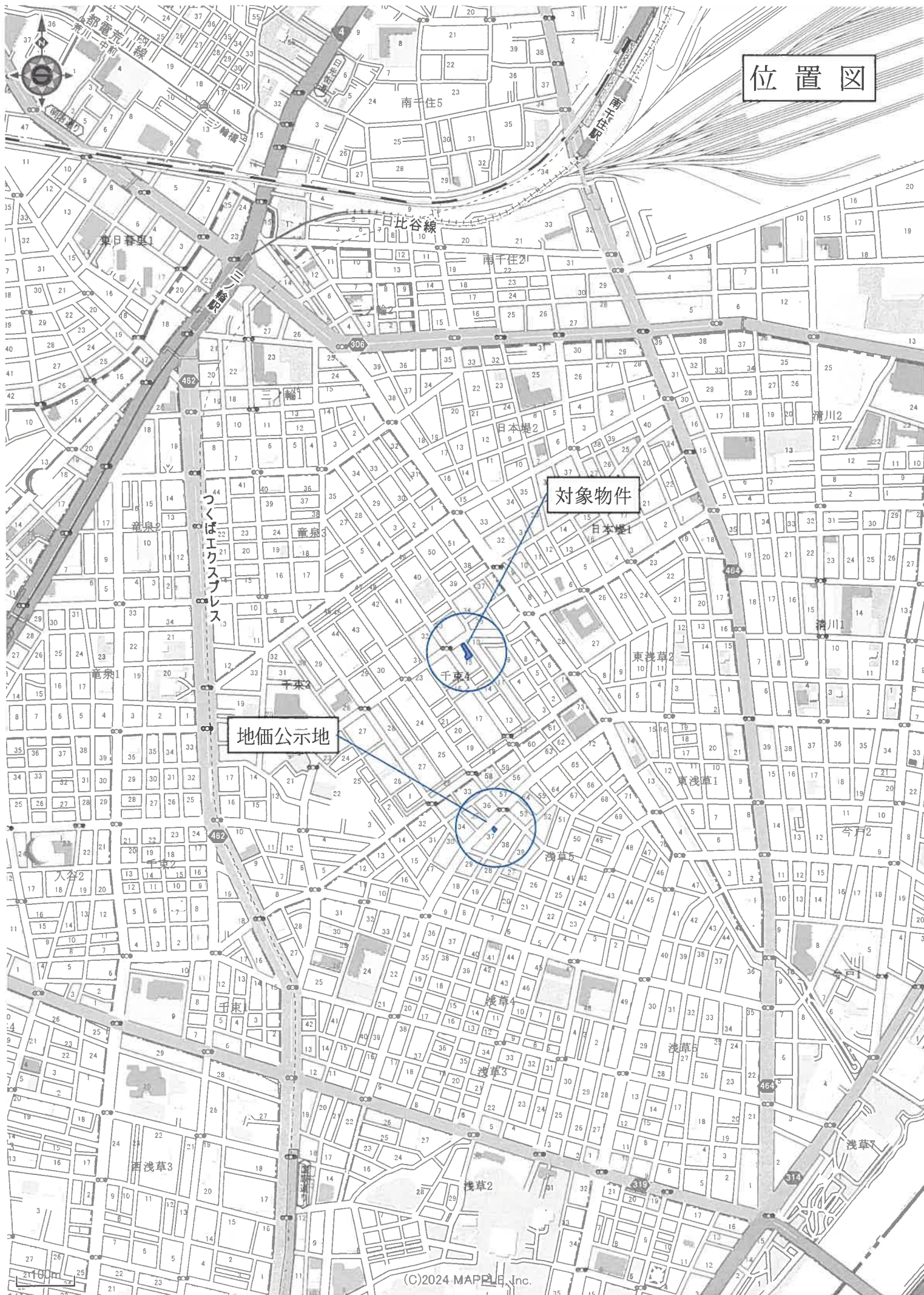
以 上

令和7年8月4日

評価人 不動産鑑定士

江 藤 和 臣 ⑩

位置図



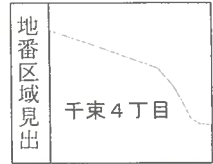
(C)2024 MAPPLE, Inc.

1 : 8,000 相当
地図使用承認(C)マッフル第6-100号

地図上の1センチは 約 80 メートル



(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	台東区千束四丁目				地番	301番8			
出力縮	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	昭和46年3月1日			備付年月日(原図)	昭和63年12月1日			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。

(東京法務局台東出張所管轄)

令和7年2月18日

東京法務局中野出張所

地図整理番号：M23079

登記官

登記年月日：昭和63年9月27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。

(東京法務局台東出張所管轄)

令和7年2月18日

東京法務局中野出張所

登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

(丘源納)

建物各階平面図

千束4丁目
301番8の701

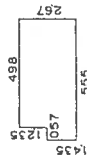
家屋番号

台東区千束4丁目301番地8

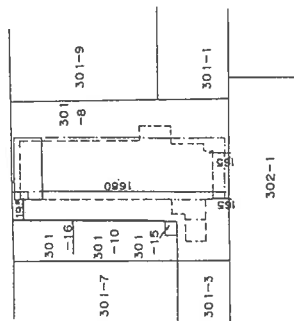
建物の所在

建物番号 701

平面図



道路



(建物の存する部分7階)

158241

申請人

縮尺 1/250

作製者

縮尺

1/500

S63.9.27

(日 隔 12)

地図整理番号：M23081