

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 8年 4月21日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福井 琢真

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 8年 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 8年 5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 8年 5月21日 午前 9時20分から 令和 8年 5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 8年 4月21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 台東区入谷二丁目281番地1、281番地3

建物の名称 プレスタイル入谷Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 入谷二丁目281番1の803

建物の名称 803

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 37.71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 台東区入谷二丁目281番1

地 目 宅地

地 積 100.42平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 台東区入谷二丁目281番3

地 目 宅地

地 積 64.26平方メートル

(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 91170分の4062



物件明細書

令和 8年 3月18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	株式会社ファイン・コミュニケーション
期限	令和9年1月30日まで
賃料	月額124,100円
賃料前払	なし
敷金	なし
保証金	なし
特約	転貸可

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。
転借人Aが占有している。

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、BITシステムのお知らせメニューにも掲載されています。



令和 7年(ケ)第554号
令和 7年12月16日受理
令和 8年 2月 2日提出
(評価人 海野弘昭)

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 台東区入谷二丁目281番地1、281番地3

建物の名称 プレスタイル入谷Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 入谷二丁目281番1の803

建物の名称 803

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 37.71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 台東区入谷二丁目281番1

地 目 宅地

地 積 100.42平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 台東区入谷二丁目281番3

地 目 宅地

地 積 64.26平方メートル

(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 91170分の4062



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都台東区入谷二丁目4番3-803号 プレスタイル入谷II	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費等の月額下記のとおり 管理費 13,200円 修繕積立金 9,300円 円 円	令和 8年 1月 7日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社アイホーム	
その他の事項		
敷地権	符号1. 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1. 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1. 2) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/>	
占有者	■株式会社ファイン・コミュニケーション	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述 (<input type="checkbox"/> ()) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 (<input checked="" type="checkbox"/> 回答書及び契約書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成25年 1月31日	
最初の契約等	契約日	平成25年 1月31日
	期間	平成25年 1月31日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成27年1月30日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年 1月31日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年1月30日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> その他 (株式会社ファイン・コミュニケーション)
賃料・支払時期	毎月金 124,100円 (毎月15日限り 当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	管理費：月額10,000円	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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)	<p>本件建物は、私が住居として使用しています。 契約書の関係は、株式会社ファイン・コミュニケーションから送付してもらいます。 本件建物では、猫を1匹飼っています。 本件建物に不具合等はありません。 (令和8年1月15日面接聴取)</p>

(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、占有者Aが本件建物を住居として使用し占有していると認定した。占有権原については、「占有者及び占有権原」(3枚目)記載のとおり転借権に基づくものと思われる。
 - (1) 株式会社ファイン・コミュニケーション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) 室内に建物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、本件建物所有者に対し占有関係に関する照会書を送付したが、期限までに回答書の提出がなかった。
- 3 評価人の調査によれば、符号1及び2の土地に東側、西側及び北側で接する道路は、すべて区道で建築基準法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。

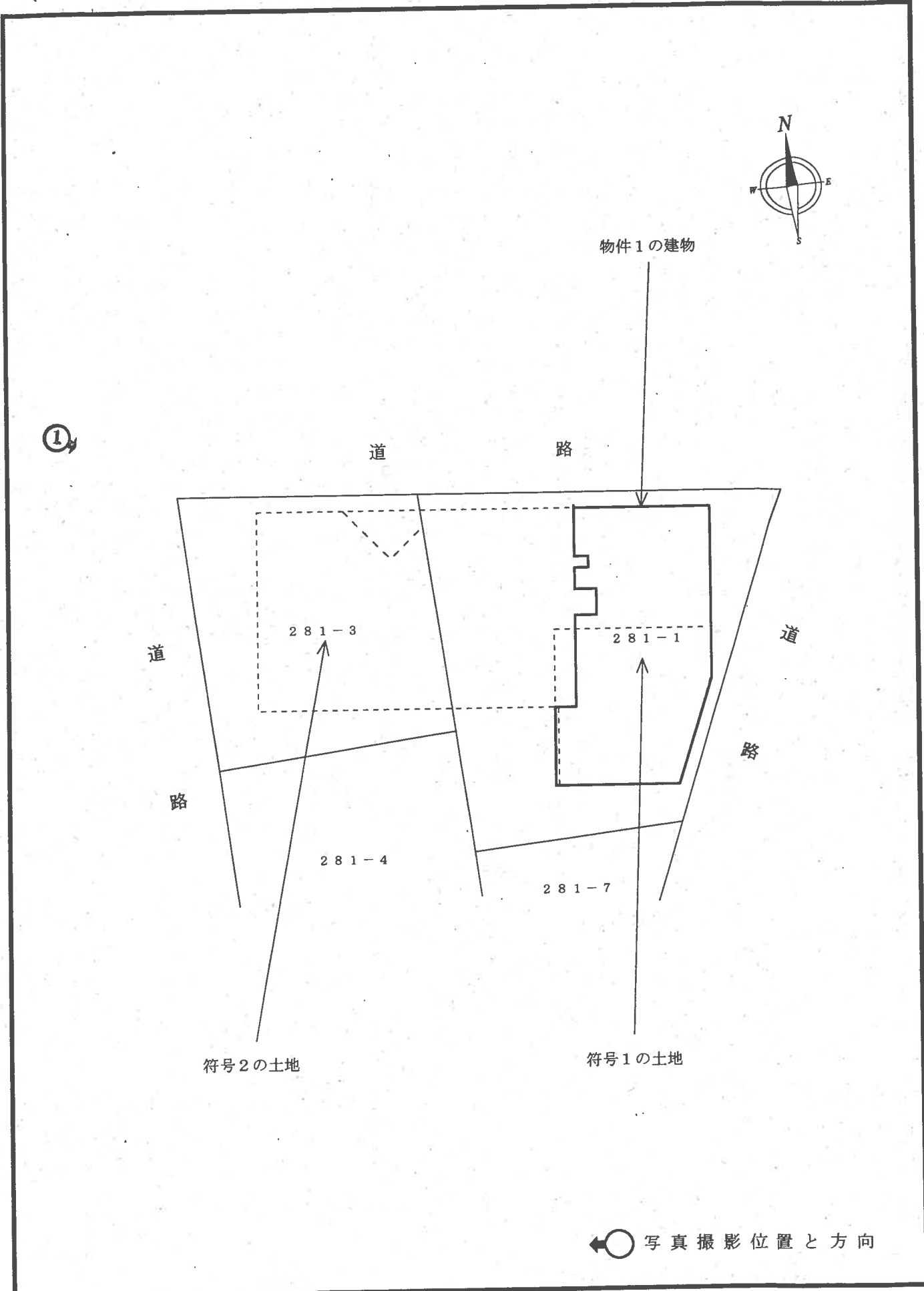
以上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月23日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
8年1月6日 10:30-10:40	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
8年1月7日 : - :	当庁 (電話・FAX) 当庁 (郵便)	■管理会社に対し管理費等の照会 ■株式会社ファイン・コミュニケーションに対し占有権原に関する照会書送付
8年1月15日 8:10-8:30	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 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月15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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>(写真3葉添付)</p>		

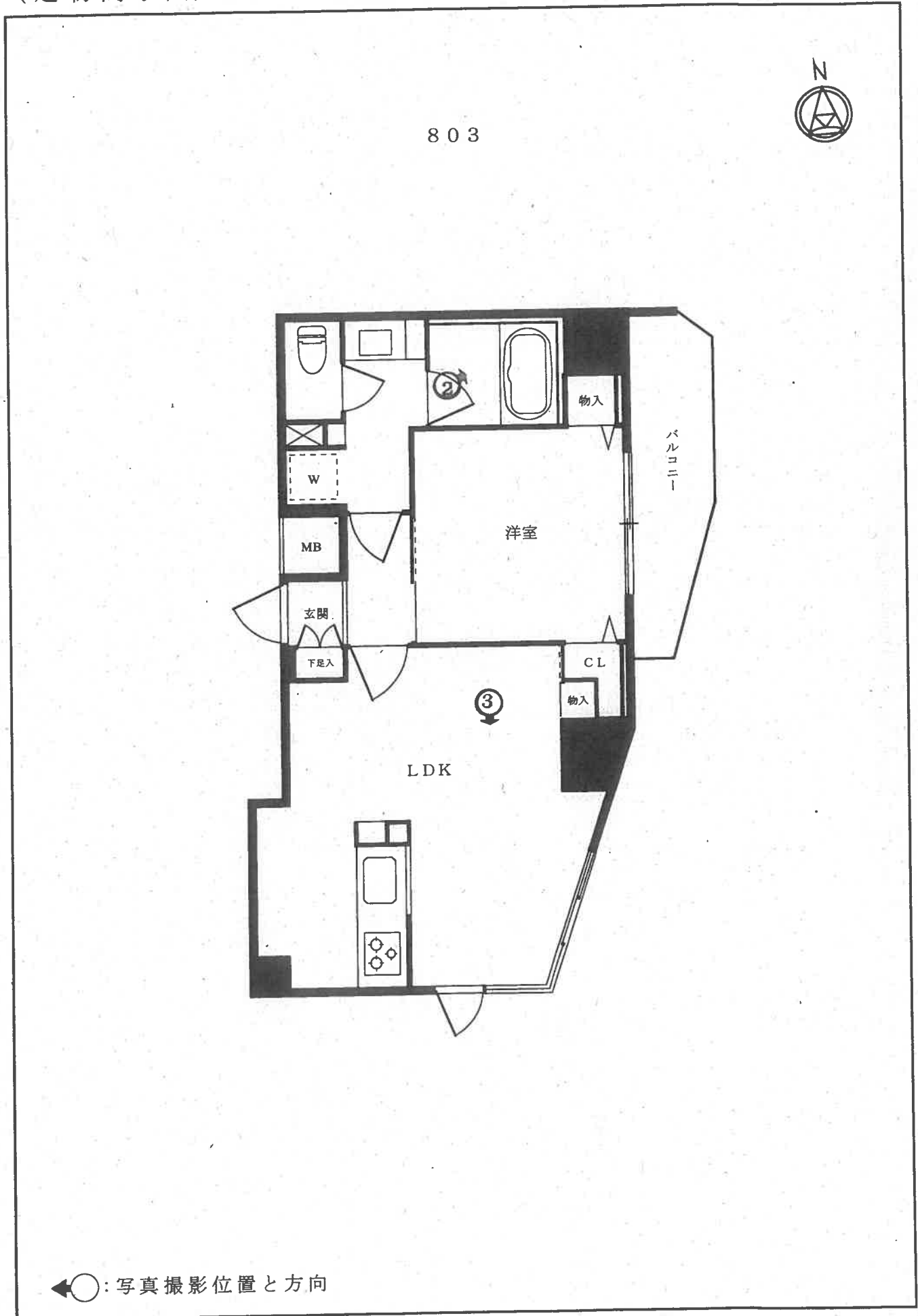
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第554号



← 写真撮影位置と方向





1



2



3

令和 7年(ケ)第 554号
令和 8年 1月15日 現地調査
令和 8年 2月 6日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 海野弘昭

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 29,120,000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	(住居表示) 台東区入谷二丁目4番3-803号 (マンション名、部屋番号) プレスタイル入谷Ⅱ、803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 台東区入谷二丁目281番地1、281番地3
建物の名称 プレスタイル入谷Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 入谷二丁目281番1の803
建物の名称 803
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 8階部分 37.71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 台東区入谷二丁目281番1
地 目 宅地
地 積 100.42平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 台東区入谷二丁目281番3
地 目 宅地
地 積 64.26平方メートル

(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 9117.0分の4062

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「入谷」駅の東方約400m(1番出入口からの方位及び道路距離、徒歩約5分)、台東区入谷二丁目4番街区に位置する。また、首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「浅草」駅からは北西方に約900m(A2出入口からの道路距離、徒歩約11分)に位置している。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	店舗やマンション等が建ち並ぶ中に、事業所や戸建住宅も見られる地域。	
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 建蔽率 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) 600% (指定) 防火地域 景観計画：下町景観形成地域(北部地域)
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	土地の符号1 100.42㎡ 土地の符号2 64.26㎡ 合計 164.68㎡ やや不整形 西側約8.8m・最大約19.5m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	西側現況幅員約11m舗装公衆用道路 (特別区道台第20号線、建築基準法第42条1項1号該当) 北側現況幅員約4m舗装公衆用道路 (特別区道下第253号線、建築基準法第42条1項1号該当) 東側現況幅員約6m舗装公衆用道路 (特別区道下第240号線、建築基準法第42条1項1号該当) に、ほぼ等高に接面する三方路の画地。	
土地の利用状況等	後記一棟の区分所有建物の敷地等となっている。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	土地の符号1及び2	
	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 91,170分の4,062
特記事項	台東区水害ハザードマップによると、洪水・高潮・内水氾濫の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	プレスタイル入谷Ⅱ	
建物の用途	共同住宅（総戸数30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24年8月23日新築 約13年 約37年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建・延 1,113.47 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル張、石貼等 特になし
設 備 等	エレベーター、駐輪場、バイク置き場、オートロックシステム、 宅配ボックス、集合郵便受け等	
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 株式会社アイホーム 委託管理
管理の状況	やや優る	
特 記 事 項	<p>①台東区役所で当該マンションの建築計画概要書を取得し、建築確認・中間検査・完了検査が行われ、それぞれ確認済証・中間検査合格証・検査済証が交付されていることを確認した。</p> <p>②アスベストの使用に関しては目視では確認できなかった。ただし、成形材に含まれている可能性はゼロではなく、厳密には専門の調査機関による調査をしなければ確認できない。</p>	

(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	8階部分(803号室)：角部屋 主要開口部の方位：東向き	
床面積	専有面積	37.71 m ²
	共用部分を含む 現況床面積	51.10 m ²
間取り	1LDK	
バルコニー等	東側に一面あり	
仕様	天井 床 内設 その他	井壁 備 他 特になし
仕様の詳細	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、浴室、トイレ等	
保守管理の状態	やや優る（猫を一匹飼っているが、部屋はきれいに使用されている。占有者Aによると雨漏りはなく、本件建物に不具合はないとのことである。）	
管理費等	管理費	13,200円(月額)
	修繕積立金	9,300円(月額)
	その他	なし
	滞納額	なし
	遅延損害金	なし
	以上、令和8年1月7日現在	
専有部分の利用状況等	次頁〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特記事項	特になし	

〈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	現在の 契約期間	月額賃料 (円)	敷金・保証金 (円)
所有者	株式会社 ファイン・コミュニ ケーション	H25. 1. 31	R7. 1. 31 ～ R9. 1. 30	124, 100	なし
<p>占有範囲：全部 占有権原：賃借権 占有状況：株式会社ファイン・コミュニケーションが所有者から賃借し、Aに転貸している。 契約日：平成25年1月31日 支払時期：毎月15日限り当月分支払 更新種別：自動更新 特約等：転貸可</p>					
株式会社 ファイン・コミュニ ケーション	A	R3. 10. 17	R7. 10. 17 ～ R9. 10. 16	139, 000	278, 000 (敷金)
<p>占有範囲：全部 占有権原：転借権 占有状況：Aが株式会社ファイン・コミュニケーションから転借し、居宅として使用し占有している。 契約日：令和3年10月15日 支払時期：毎月27日限り翌月分支払 更新種別：合意更新 その他：管理費として月額10,000円の支払がある。</p>					

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
498,000	×51.10	×0.67	=17,050,000

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13年、経済的残存耐用年数約37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=37年÷(13年+37年)×(1-0.10)=0.67 (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 (㎡)	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				
1,090,000	×1.01	×164.68	×1.00	×4,062/91,170	=8,080,000

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。

地価公示 台東5-45

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$995,000 \text{ 円/㎡} \times 117.3/100 \times 100/100 \times 100/107 = 1,090,000 \text{ 円/㎡}$$

(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：なし

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域に比して、交通接近条件・街路条件が優ることを考慮した。

イ 個別格差：三方路の画地であること及び形状を考慮した。

ウ 地積：土地の符号1及び2の登記数量合計による。

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
(17,050,000	+8,080,000)	×1.40	×1.07	×1.00	=37,640,000

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…1.01（対象=8階・基準階=6階）

位置別等修正…1.06（方位等）

その他…1.00（なし）

相乗積 $1.01 \times 1.06 \times 1.00 = 1.07$ （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なので、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。

ただし、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実際の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものなので、必ずしも本件で採用した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 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 (2.7%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
(円) 3,110,724 (8.7%)	(円) 1,059,751	(%) 2.9	(円) 35,446,844	0.9232	(円) 32,724,526 (91.3%)	(円) 35,840,000 (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

$$\frac{1}{(1 + 2.7\%)^3} = 0.9232 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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、原価性に着目した供給者価格とされており、また、収益価格は本件が有する収益性に着目した価格で、需要者価格とされている。

本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。したがって、収益価格を重視し積算価格を比較考量して調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	37,640,000円
② 収益価格	35,840,000円
③ 調整後の価格	36,400,000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 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
36,400,000	×1.00	×0.80	×1.00	———	=29,120,000

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。

アスベスト使用の有無については不明であることから、こちらに含めた。

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う。本件の場合なし。

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5-45）

所 在：台東区入谷1丁目239番15、「入谷1-23-1」

価 格：995,000円／㎡

位 置：「入谷」駅より道路距離約200mに位置する

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：81㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側15m区道

用途指定等：商業地域（建蔽率80%、容積率600%）、防火地域

地域の概要：中層の店舗兼共同住宅等を中心とした商業地域

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8年2月9日

評価人 不動産鑑定士

海 野 弘 昭 ⑩

地理院地図

GSI Maps



位置図

△ 289-21
□ 48-10



縮尺 1 : 600

土地の符号 2

土地の符号 1

公 図 写

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

土地の位置及び形状の概略を記載した図面です

