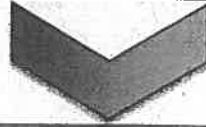


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 5月 1日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 塩 田 俊一郎

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 21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月 28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 3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 6月 11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 6月 4日 午前 9時20分から 令和 8年 6月 8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 5月 1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 文京区音羽一丁目611番地1

建物の名称 ルーブル文京音羽

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 音羽一丁目611番1の808

建物の名称 808

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 18.74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 文京区音羽一丁目611番1

地 目 宅地

地 積 304.84平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 181896分の2067



物件明細書

令和 8年 4月 2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】

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】

本件所有者が占有している。

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 文京区音羽一丁目611番地1

建物の名称 ルーブル文京音羽

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 音羽一丁目611番1の808

建物の名称 808

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 18.74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 文京区音羽一丁目611番1

地 目 宅地

地 積 304.84平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 181896分の2067



令和 7年 (ケ) 第626号
令和 8年 2月12日受理
令和 8年 3月 4日提出
(評価人 紺谷昌弘)

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 文京区音羽一丁目611番地1

建物の名称 ルーブル文京音羽

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 音羽一丁目611番1の808

建物の名称 808

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 18.74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 文京区音羽一丁目611番1

地 目 宅地

地 積 304.84平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 181896分の2067



不動産の表示	「物件目録」のとおり															
住居表示	東京都文京区音羽一丁目25番11-808号 ルーブル文京音羽															
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空家)として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり															
管理費等の状況	管理費等の月額は下記のとおり 管理費 7,500円 修繕積立金 6,000円	令和 8年 2月19日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 平成28年10月分~令和8年2月分 計 1,234,500円 <input type="checkbox"/> 不明														
管理費等照会先	ユニオン・シティサービス株式会社															
その他の事項	上記滞納金の他に弁護士費用等1,370,383円及び遅延損害金788,957円(年利14パーセント)あり															
敷地権	符号1															
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1)(一部公衆用道路) <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) <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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											
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)

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8年2月26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、建物所有者が占有（空家）しているものと認定した。
 - (1) ライフラインが停止及び閉栓されていること
 - (2) 室内に建物所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、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ることができなかった。
- 3 以上の調査結果から、2枚目記載のとおり報告する。

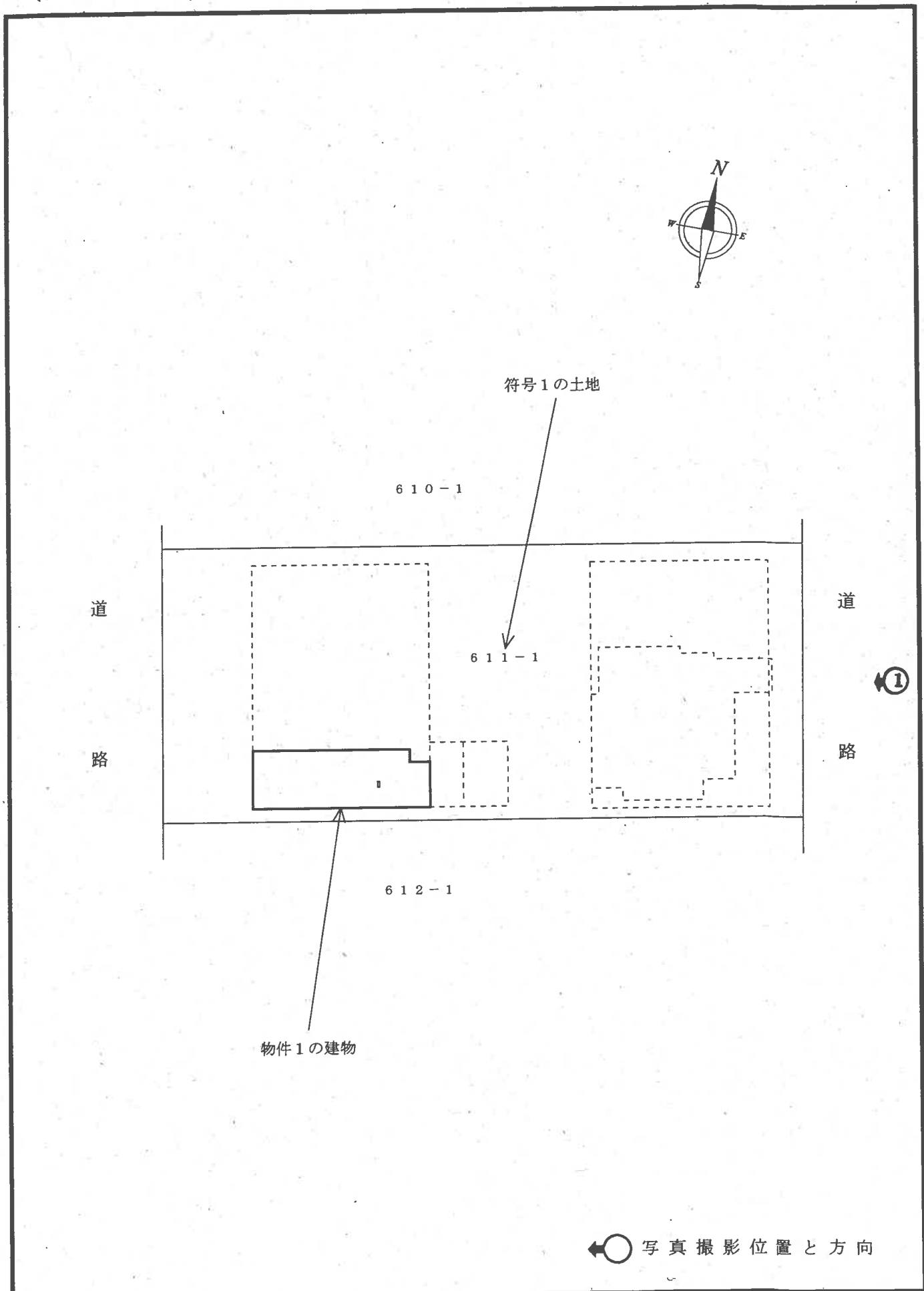
以上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年2月13日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
8年2月17日 13:30-13:40	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2月18日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■管理会社に対し管理費等の照会
8年2月26日 10:00-10:30	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
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p>■ 令和 8年 2月26日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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>		

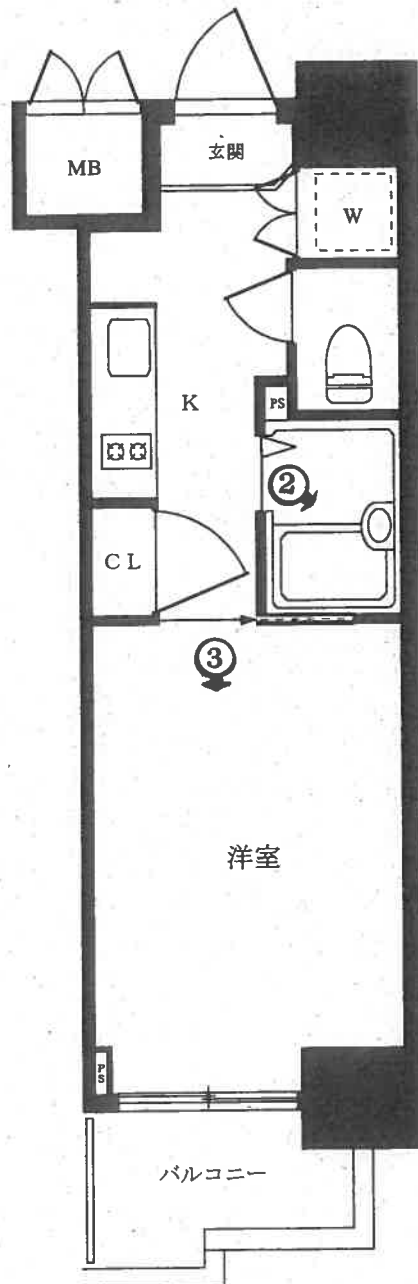
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第626号



808



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

意見書

令和8年4月1日

東京地方裁判所 民事第21部 御中
令和7年（ケ）第626号

評価人 紺谷 昌弘

既提出の評価書（令和8年3月6日評価）において、滞納管理費等に弁護士費用のうち疎明されていない金額及び訴訟費用確定処分や執行費用額確定処分で債務名義化すべき金額を含んで評価を行っていた。これらの金額は滞納管理費等に含めることが相当でないため、当該部分を除外して行った評価については以下のとおりである。

・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
20,300,000	×1.00	×0.80	×0.85	—	=13,800,000

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。

以上

令和7年（ケ）第626号

令和8年2月26日 現地調査

令和8年3月6日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 紺谷 昌弘

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 12,830,000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 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		<p>(住居表示) 文京区音羽1丁目25番11号</p> <p>(マンション名、部屋番号) ループル文京音羽 808号室</p> <p>(土地の符号1) 地目：宅地一部公衆用道路</p>
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 文京区音羽一丁目611番地1

建物の名称 ループル文京音羽

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 音羽一丁目611番1の808

建物の名称 808

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 18.74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 文京区音羽一丁目611番1

地 目 宅地

地 積 304.84平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 181896分の2067

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	東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅1a出入口の北方約300m（道路距離、徒歩約4分）、文京区音羽1丁目25番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	都道沿いに高層店舗兼共同住宅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） 600%（指定） 防火地域 46m高度地区
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	304.84㎡（登記面積） 長方形 北東側間口約12m、奥行約27m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	北東側幅員約30m都道（建築基準法第42条1項1号該当）、南西側幅員約3.7～4m舗装区道（建築基準法第42条2項該当）に、ほぼ等高に接面する二方路地。	
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。 なお、南西側の一部は、南西側区道のセットバック部分として道路提供されている。 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 181,896分の2,067
特記事項	・建築計画概要書記載の敷地面積は324.89㎡であり、公簿地積304.84㎡より大きく、縄伸びの可能性がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ループル文京音羽		
建物の用途	共同住宅（住居89戸、管理員室1戸含む）		
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成12年5月8日	
	経過年数	約26年	
	経済的残存耐用年数	約24年	
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 延床面積 1,997.75㎡		
仕様	外壁 その他	タイル貼り等 なし	
設備等	オートロック、エレベーター、宅配ボックス、駐輪場等		
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 ユニオン・シティサービス(株) 委託	
管理の状況	普通		
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・文京区役所での調査によると、建築確認年月日：平成11年3月8日、検査済証交付日：平成12年5月25日である。 ・本件建物の建築時期からは、アスベスト含有建材が使用されている可能性がある。なお、アスベストの有無の確定に当たっては、専門家による調査を要する。 		

(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	8階(808号室)・角部屋 主要開口部の方位：南西向き	
床面積	専有面積	18.74㎡
	共用部分を含む 現況床面積	22.80㎡
間取り	1K	
バルコニー等	南西側にバルコニーあり。	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	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、浴室(※)、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 弁護士費用等	月額 7,500円 (令和8年2月19日現在、以下同じ) 月額 6,000円 なし 1,234,500円 (平成28年10月分～令和8年2月分) 788,957円 (年利14%) 1,370,383円 ※詳細は現況調査報告書参照
専有部分の利用 状況等	所有者が占有している。ただし空家である。 (残置物なし)	
特記事項	(※) 浴室は洗面台のついた2点ユニットバスである。	

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
494,000	× 22.80	× 0.46	= 5,180,000

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26年、経済的残存耐用年数約24年、観察減価率5% （保守管理の状況、アスベスト使用の可能性等を考慮）

・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 = 24年 ÷ (26年 + 24年) × (1 - 0.05) = 0.46 (小数点第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				
2,190,000	× 1.08	× 304.84	× 1.00	× 2,067/181,896	= 8,190,000

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。

公示地 文京5-7

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 1,990,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 121/100 & \times & 100/100 & \times & 100/110 & = & 2,190,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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： 公示地等は標準的な画地であり、補正の必要なし。

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、環境条件等で優ることを考慮して、総合の地域格差を判定した。

イ 個別格差： 二方路、縄伸びの可能性、道路負担等を総合的に考慮した。

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： 登記数量による。

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
(5,180,000	+8,190,000)	×1.50	×1.03	×1.00	= 20,660,000

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・基準階=6階)

位置別等修正 … 1.01 (角部屋)

その他 … 1.00 (なし)

相乗積 $1.02 \times 1.01 \times 1.00 = 1.03$ (小数点第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）

目的物件は賃貸に供されてはいないが、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ため、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年日期末 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)
2,185,673 (12.6%)	758,300	4.3	17,105,837	0.8864	15,162,614 (87.4%)	17,350,000 (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

$$1 \div (1 + 4.1\%)^3 = 0.8864 \quad (\text{小数点第5位を四捨五入})$$

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年日期末復帰価格：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。

積算価格は不動産の費用性及び市場性の観点から不動産の経済価値を把握したものであり、不動産を構成する土地及び建物の価格を積み上げたものである。

収益価格は不動産の収益性の観点から不動産の経済価値を把握したものであり、対象物件の投資採算性を反映した価格である。

本件は1Kタイプのマンションであり、自用目的、転売目的、投資目的としたそれぞれの需要が見込まれる不動産である。両価格とも相応の根拠を有しているが、本件では市場性を反映させた積算価格を中心に収益価格も考慮して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	20,660,000円
② 収益価格	17,350,000円
③ 調整後の価格	20,300,000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 ア (円)	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） オ (円)	評価額 カ (円)
20,300,000	×1.00	×0.80	×0.79	—	=12,830,000

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 (文京5-7)

所 在 : 文京区音羽2丁目207番4外 「音羽2-11-22」

価 格 : 1,990,000円/㎡

位 置 : 東京メトロ有楽町線「護国寺」駅から約70m (道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 194㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北東側27m都道

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 : 中高層の事務所にマンションもある商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

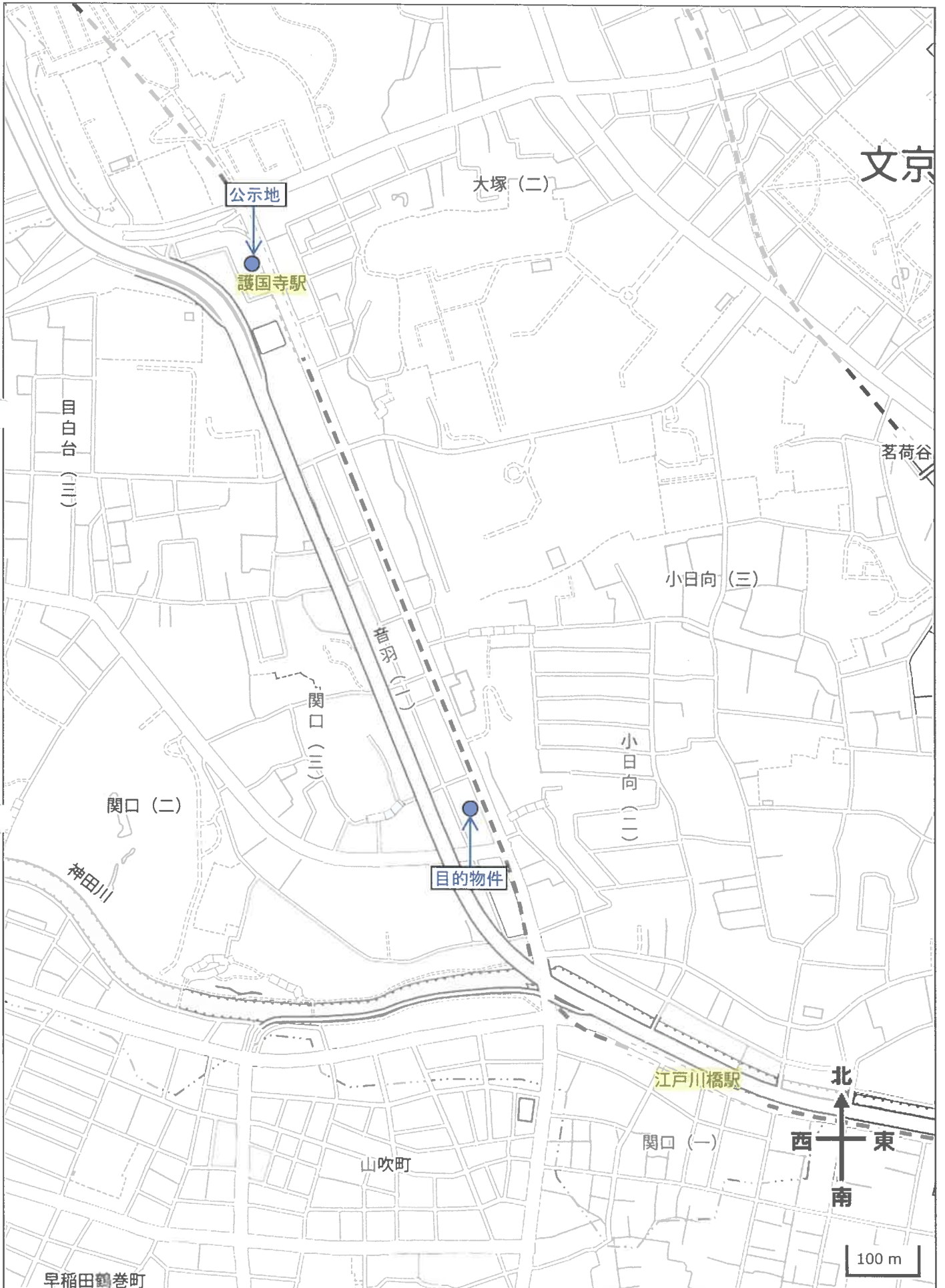
以 上

令和8年3月6日

評価人 不動産鑑定士

紺谷 昌弘

位置図



この図面はA3サイズをA4サイズにしたものです。

建物図面

高層建築物の構造設計等に関する法律（高層建築物の構造設計等に関する法律）
第10条第1項第1号の2に規定する図面

各階平面図

