

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 出 崎 恵

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 所 在 中央区八丁堀四丁目
地 番 7番2
地 目 宅地
地 積 326.38平方メートル
共有者 A 持分10000分の272

2 (一棟の建物の表示)

所 在 中央区八丁堀四丁目7番地2
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
床 面 積
1階 236.63平方メートル
2階 257.31平方メートル
3階 257.31平方メートル
4階 257.31平方メートル
5階 257.31平方メートル
6階 257.31平方メートル
7階 217.10平方メートル
8階 162.04平方メートル
9階 118.97平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八丁堀四丁目7番2の8
建物の名称 604
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 6階部分 42.90平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 3日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 中央区八丁堀四丁目
地 番 7番2
地 目 宅地
地 積 326.38平方メートル
共有者 A 持分10000分の272

2 (一棟の建物の表示)

所 在 中央区八丁堀四丁目7番地2
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
床 面 積
1階 236.63平方メートル
2階 257.31平方メートル
3階 257.31平方メートル
4階 257.31平方メートル
5階 257.31平方メートル
6階 257.31平方メートル
7階 217.10平方メートル
8階 162.04平方メートル
9階 118.97平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八丁堀四丁目7番2の8
建物の名称 604
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 6階部分 42.90平方メートル
所有者 A



令和7年(ケ)第580号
令和8年1月5日受理
令和8年2月26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 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 所在 中央区八丁堀四丁目
地番 7番2
地目 宅地
地積 326.38平方メートル
共有者 A 持分10000分の272

2 (一棟の建物の表示)

所在 中央区八丁堀四丁目7番地2
構造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
床面積
1階 236.63平方メートル
2階 257.31平方メートル
3階 257.31平方メートル
4階 257.31平方メートル
5階 257.31平方メートル
6階 257.31平方メートル
7階 217.10平方メートル
8階 162.04平方メートル
9階 118.97平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 八丁堀四丁目7番2の8
建物の名称 604
種類 居宅
構造 鉄筋コンクリート造1階建
床面積 6階部分 42.90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	中央区八丁堀四丁目13番14-604号 中銀八丁堀マンション	
建 物	物件2	
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 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/>種類: <input type="checkbox"/>構造: <input type="checkbox"/>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占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<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)	
管理費等の状況	管理費 13,500円 修繕積立金 11,480円 以上、いずれも月額	令和8年1月8日現在 滞納がある 令和6年2月分～令和8年1月分 計599,520円 他に遅延損害金(年14%)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		
土 地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件)	
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"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 	
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)

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、私が借りて家族とともに居住しています。契約関係等は回答書及び更新覚書（原本提示）のとおりです。 (令和8年1月14日面接聴取)
C (賃貸管理会社の担当者)	私は東急住宅リース株式会社の担当者です。本件建物の入居者であるBとの契約書等において、貸主は当社と記載していますが、当社の権原は賃貸管理（貸主代理、集金代行等）であり、実際の貸主は所有者ということになります。すなわち、所有者と当社との契約はサブリース契約（家賃保証）ではなく、当社は契約関係の管理や入居者がいる場合にその賃料を集金して所有者に振込みなどの業務を行うというものにすぎません。 (令和8年2月24日電話聴取)

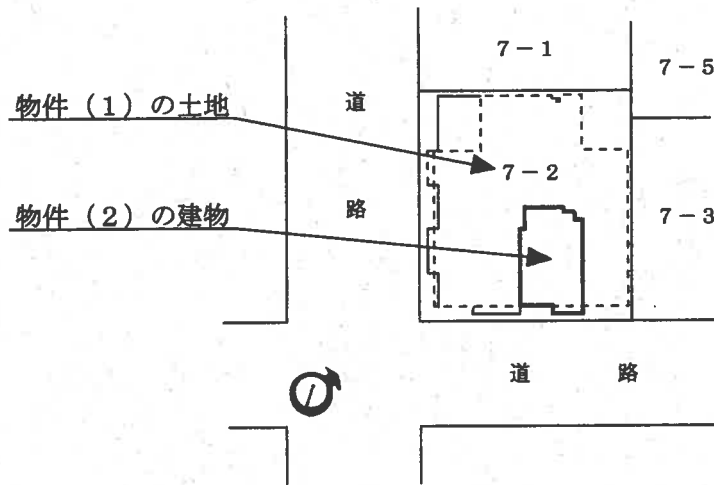
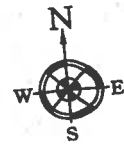
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

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 占有者及び賃貸管理会社から、それぞれ回答書などの提出等があった。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、所有者からBが賃借し占有しているものと認めた（東急住宅リース株式会社は賃貸管理業務を行っているものである。）。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月6日 12:30-12:40	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投函
令和8年1月7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8年1月14日 13:00-13:10	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、立入調査、評価人同行、占有者に面接聴取
令和8年1月15日	当庁	東急住宅リース株式会社に占有関係照会書送付 (郵送)
令和8年2月24日	当庁	Cに電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月14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。</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>		

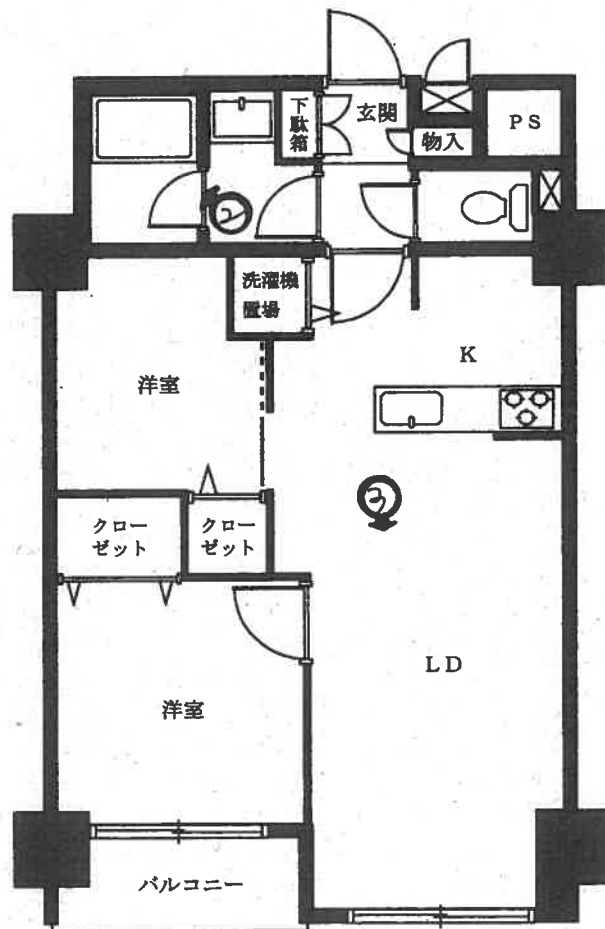
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)



←○ 写真撮影位置方向



(604)



←○写真撮影位置方向

1



2



3



(9 枚目)

令和7年（ケ）第580号
令和8年1月14日 現地調査
令和8年3月3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

一括価格	
金 32,060,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 18,010,000 円
物件2 (建物)	金 14,050,000 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 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		
2			(住居表示) 中央区八丁堀4丁目13番14号 (マンション名、部屋番号) 中銀八丁堀マンション 604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 所 在 中央区八丁堀四丁目
地 番 7番2
地 目 宅地
地 積 326.38平方メートル
共有者 A 持分10000分の272

2 (一棟の建物の表示)

所 在 中央区八丁堀四丁目7番地2
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
床 面 積
1階 236.63平方メートル
2階 257.31平方メートル
3階 257.31平方メートル
4階 257.31平方メートル
5階 257.31平方メートル
6階 257.31平方メートル
7階 217.10平方メートル
8階 162.04平方メートル
9階 118.97平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八丁堀四丁目7番2の8
建物の名称 604
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 6階部分 42.90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	JR京葉線「八丁堀」駅の南方約30m（徒歩約1分）、中央区八丁堀4丁目13番街区に位置する。なお、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅（徒歩約3分）も利用可能である。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	店舗兼共同住宅および店舗兼事務所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の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 都心部駐車場整備地区 京橋地区地区計画
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	326.38㎡（登記面積） 長方形 西側間口約19m、奥行約17m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	西側幅員約11m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）、南側幅員約8m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）に等高に接面する角地。	
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。 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	10,000分の272	
特記事項	・中央区水害ハザードマップ（洪水等）に浸水想定記載がある。	

2 建物の概況および利用状況（物件2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	中銀八丁堀マンション	
建物の用途	店舗兼共同住宅（住居35戸、他に店舗、管理人室）	
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4月27日 新築 約48年 約7年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 延床面積 2,021.29㎡	
仕様	外壁 その他	吹付タイル等 なし
設備等	エレベーター、駐車場、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 (株)東京建物アメニティサポート 委託
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・管理会社によると、本件建物は旧耐震基準で建築されており、耐震補強工事を行っていないとのことである。 ・本件建物の建築時期から判断すると、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、アスベスト使用の有無の確定に当たっては、専門家による調査を要する。 ・中央区役所で取得した確認済証明書によると昭和52年6月8日付で確認済証、昭和53年7月8日付で検査済証が発行されている。 	

(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	6階(604号室)・中間部屋 主要開口部の方位：南向き	
床面積	専有面積	42.90㎡
	共用部分を含む 現況床面積	56.38㎡
間取り	2LDK	
バルコニー等	南側にあり。	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	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、浴室、トイレ、洗面室等 なし
保守管理の状態	普通。特に目立つような傷や汚れは認められない。	
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 13,500円 (令和8年1月8日現在、以下同じ) 月額 11,480円 なし 599,520円 (令和6年2月分～令和8年1月分) 年利14%
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	・過去にフルリフォームが実施されたとみられ、築年相応の老朽化は認められない。なお、占有者によると、約2年前に天井から漏水があったが、修理済みとのことである。	

〈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	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	個人	R4.10.1	R6.10.1 ～ R8.9.30	215,000円	(敷金) 215,000円
<ul style="list-style-type: none"> ・占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用している。 ・現在の契約は合意更新による。 ・別途管理費・共益費(月額)15,000円 					

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、積算価格及び収益価格を求めて、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 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ				
1	2,700,000	× 1.05	× 326.38	× 1.00	× 272/10000	= 25,170,000

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。

基準地 中央5-12

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\
 2,840,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 116/100 & \times & 100/100 & \times & 100/122 & = & 2,700,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正： 令和7年7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、交通接近条件で劣るが、環境条件等で優ることを考慮して、総合的な地域格差を判定した。

イ 個別格差： 角地等の要因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 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整理を行った。

② 建物価格（物件2）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
2	415,000	× 56.38	× 0.10	= 2,340,000

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7年、観察減価率20%（保守管理の状況、旧耐震、アスベストの可能性を考慮）
- ・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 = 7年 ÷ (48年 + 7年) × (1 - 0.2) = 0.10（小数点第3位を四捨五入）

2 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。

① 敷地利用権等価格

物件番号	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
1	25,170,000	× 0.40	場所的利益	= 10,070,000

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整理を行った。

② 積算価格

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	(25,170,000)	-10,070,000)	×1.5	×1.01	/	= 22,880,000	54.9
2	(2,340,000)	+10,070,000)	×1.5	×1.01	×1.0	= 18,800,000	45.1
合 計						41,680,000	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2①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等を斟酌して補正した。

エ 個別格差：階層別補正 … 1.01 (対象=6階・基準階=5階)

位置別等修正 … 1.00 (中間部屋)

その他 … 1.00 (なし)

相乗積 $1.01 \times 1.00 \times 1.00 = 1.01$

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。

キ 価格構成比：各物件の価格割合（小数点第2位を四捨五入）

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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるため、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	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	カ	ア+カ=キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
5,223,755 (13.1%)	1,863,240	4.6	39,290,061	0.8788	34,528,106 (86.9%)	39,750,000 (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

$$1 \div (1 + 4.4\%)^3 = 0.8788 \quad (\text{小数点第5位を四捨五入})$$

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。

本件は賃貸中の2LDK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	41,680,000円
② 収益価格	39,750,000円
③ 調整後の価格	41,000,000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。

物件番号	調整後の価格 ア (円)	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) カ (円)	評価額 キ (円)
1	41,000,000	×54.9%	×1.00	×0.80	/	/	= 18,010,000
2		×45.1%	×1.00	×0.80	×0.95	—	= 14,050,000
一括価格（合計）							32,060,000

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Ⅰ2②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管理費等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）：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。

キ 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

東京都基準地価格 (中央5-12)

所 在 : 中央区八丁堀2丁目6番14 「八丁堀2-21-11」

価 格 : 2,840,000円/㎡

位 置 : 東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅から約100m(道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 171㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北西側11m区道

用途指定等 : 商業地域(建蔽率80%、容積率700%)、防火地域

地域の概要 : 中高層の店舗、事務所ビル等が多い商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

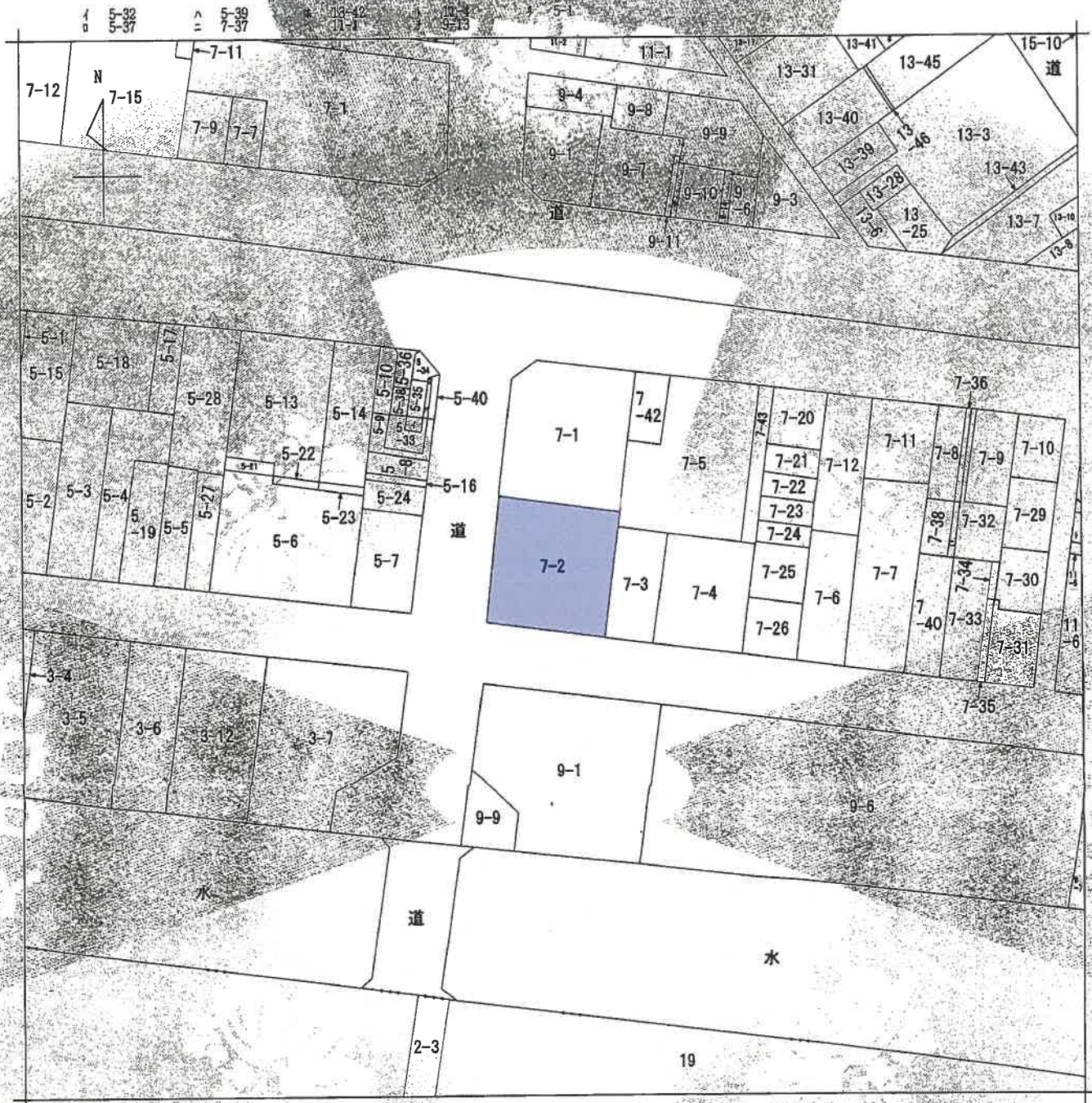
令和8年3月3日

評価人 不動産鑑定士

紺谷 昌弘

位置図





(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。

八丁堀3丁目
八丁堀4丁目
湊1丁目
地番区域見出し

請求部分	所在	中央区八丁堀四丁目		地番	7番2	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地区に準ずる図面
種類	旧土地台帳附属地図					
作成年月日	平成5年8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。

令和7年10月9日
東京法務局

地図整理番号：M93136
(1/1)

登記官

