

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 6月 3日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

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 6月 18日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 1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 7月 9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 7月 2日 午前 9時20分から 令和 8年 7月 6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 6月 3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 目黒区中央町一丁目591番地1

建物の名称 フェニシア学芸大学

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央町一丁目591番1の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 23.02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 目黒区中央町一丁目591番1

地 目 宅地

地 積 896.79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 253655分の2600



物件明細書

令和 8年 4月27日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福井 琢真

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】

転借人アリサ・パートナーズ・ジャパン株式会社が占有している。原賃借人株式会社LENZ DX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 目黒区中央町一丁目591番地1

建物の名称 フェニシア学芸大学

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央町一丁目591番1の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 23.02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 目黒区中央町一丁目591番1

地 目 宅地

地 積 896.79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 253655分の2600



令和7年(ケ)第654号
令和8年2月17日受理
令和8年3月31日提出
(評価人：萩原謙介)

現況調査報告書

東京地方裁判所

執行官 中野真英

(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 目黒区中央町一丁目591番地1

建物の名称 フェニシア学芸大学

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央町一丁目591番1の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 23.02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 目黒区中央町一丁目591番1

地 目 宅地

地 積 896.79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 253655分の2600



占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社LENZ DX	
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 checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 回答書、契約書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借	
占有開始時期	令和3年12月27日	
最初の契約等	契約日	令和3年12月27日
	期間	令和3年12月27日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年12月26日まで 5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 type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月金94,500円 (毎月20日限り当月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金) 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input checked="" type="checkbox"/> 転貸可	
その他	借主の賃貸借契約締結時の商号(旧商号)は株式会社トーシンコミュニティー	
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"/> 「執行官意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (転借人占有補助者)	<p>1. 私は、本件建物の転借人であるアリサ・パートナーズ・ジャパン(株)の従業員です。 本件建物は、当初は、私が個人で株LENZ DX (旧商号:株ト一シンコミュニティ) から賃借(転借)していましたが、令和6年4月に、株LENZ DXとの間で賃借人(転借人)の名義を私からアリサ・パートナーズ・ジャパン(株)に変更する合意をして、賃貸借契約上の地位をアリサ・パートナーズ・ジャパン(株)に移転しました。そのため、現在は、アリサ・パートナーズ・ジャパン(株)が本件建物を社宅として使用し、私が入居している形になっています。 当初の賃貸借契約書を提示します。名義変更の合意書と賃貸借の更新契約書は私の手元にはありません。</p> <p>2. 本件建物に不具合はありません。</p> <p>(令和8年3月10日面接聴取)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

執行官の意見

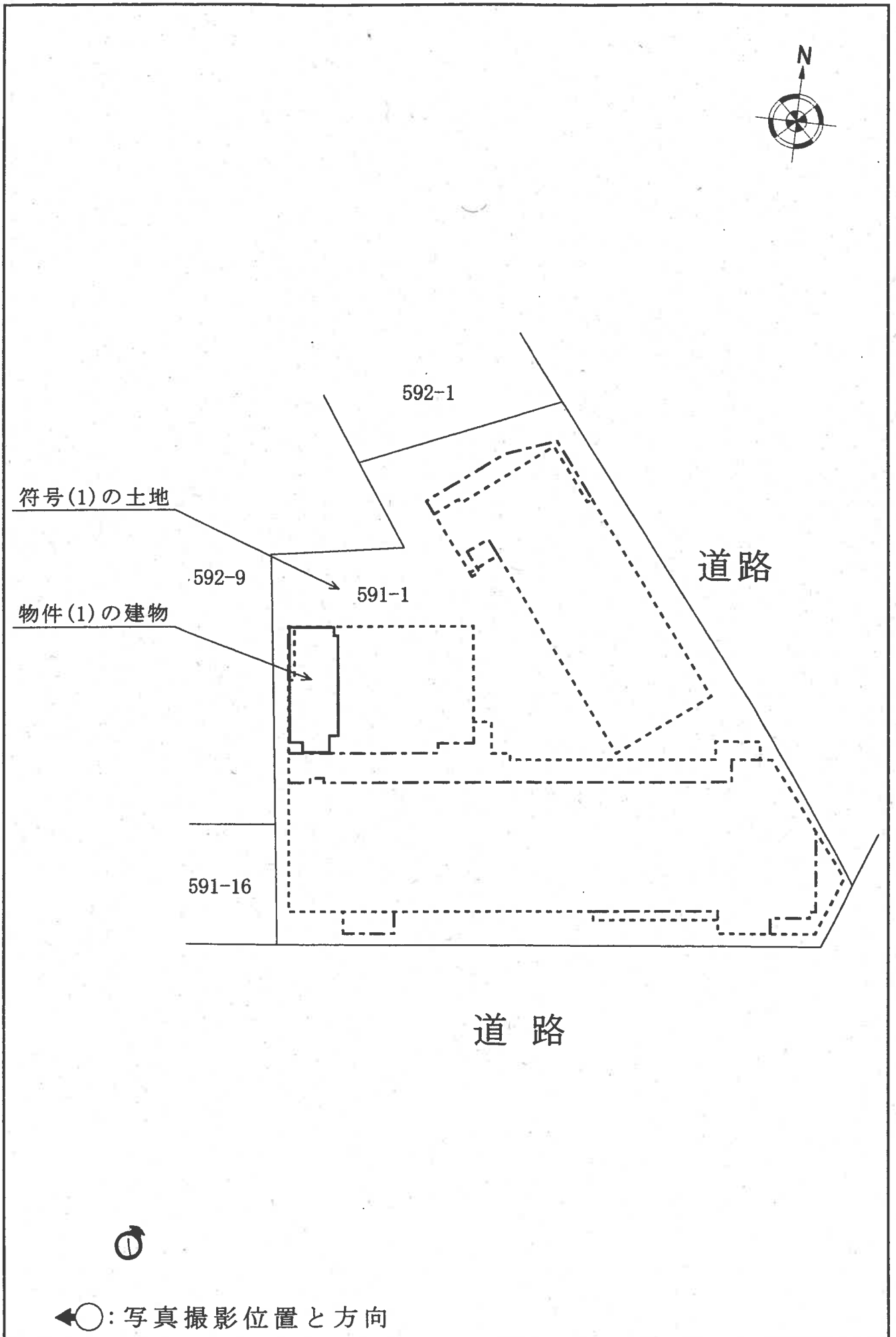
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件マンション1階集合郵便受け及び玄関表札のいずれにも氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時は不在であったが、立入調査時にはA(転借人占有補助者)が在宅していた。
 - ③ Aからは、賃貸借契約書が提出された。所有者からは、弁護士を通じて賃貸借契約関係書類が提出された。原賃借人(株)LENZ DXからは、占有に関する回答書及び賃貸借契約関係書類が提出された。
 - ④ 関係人からは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ⑤ ライフライン調査の結果、本件建物の水道契約者はAで、水道使用開始日は令和5年1月25日であった。
 - ⑥ 本件建物は、室内に家具や日常生活用品等があり、居宅として使用されていた。
3. 上記現場の状況、前記関係人の陳述、提出された回答書・賃貸借契約関係書類及びライフライン調査の結果等から、本件建物の占有状況は、2枚目及び3枚目に記載のとおりと認められた。

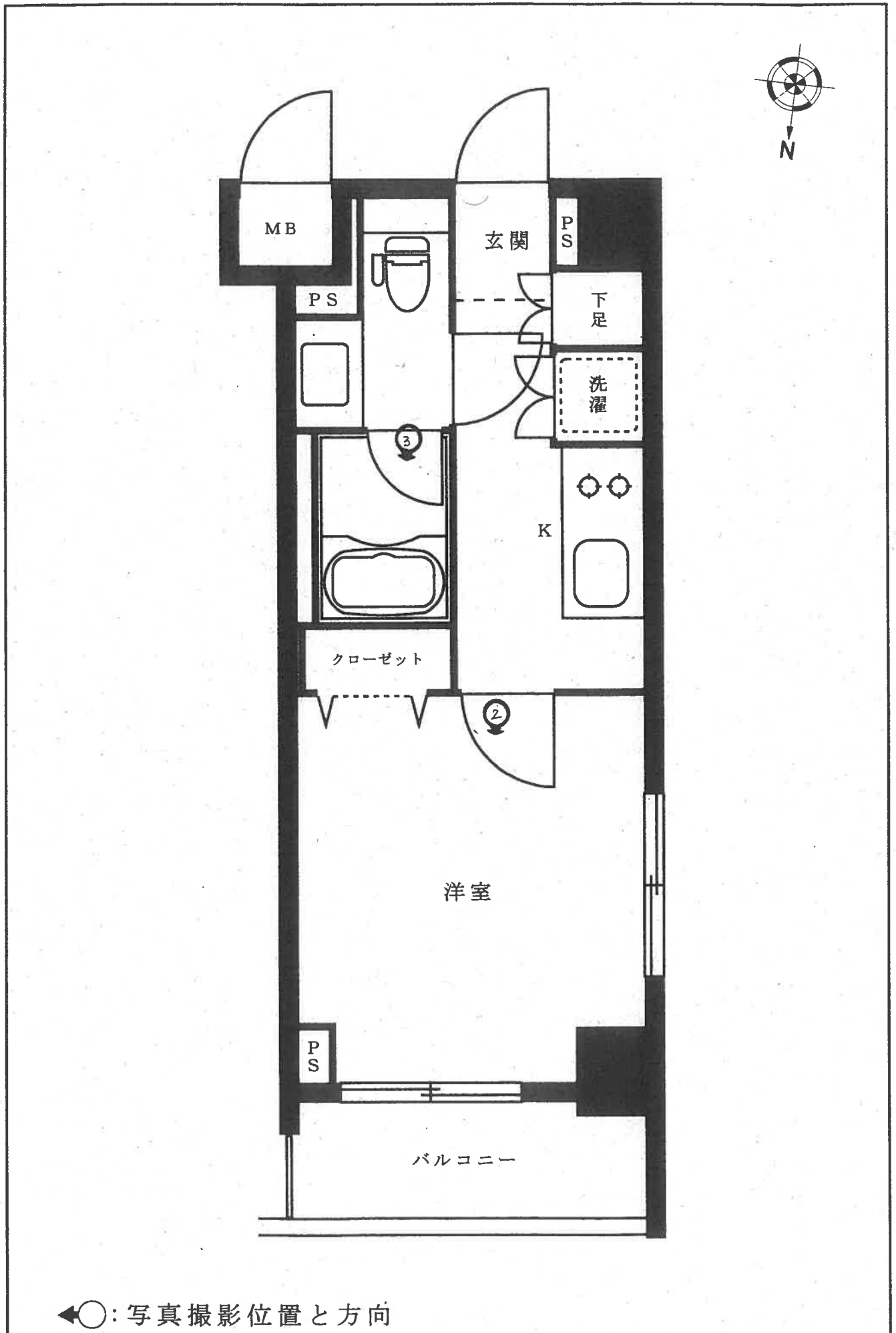
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

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3月3日	当庁（郵便）	<input checked="" type="checkbox"/> ライフライン照会（水道） <input checked="" type="checkbox"/> 所有者に照会書送付
令和8年3月5日 9:50-10:09	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 評価人同行 <input type="checkbox"/> 占有者等から面接聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和8年3月6日	当庁（FAX）	<input checked="" type="checkbox"/> 管理費等に関する調査
令和8年3月10日 8:20-8:44	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査（立入調査） <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行 <input checked="" type="checkbox"/> A（占有補助者）から面接聴取
令和8年3月10日	当庁	<input checked="" type="checkbox"/> 法人登記情報取得 （㈱LENZ DX）
令和8年3月13日	当庁（郵便）	<input checked="" type="checkbox"/> ㈱LENZ DXに照会書送付
令和8年3月13日	当庁	<input checked="" type="checkbox"/> 法人登記情報取得 （アリサ・パートナーズ・ジャパン㈱）
（特記事項） <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月10日 目的物件が不在で施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所記載のとおり





1



2



3



令和7年(ケ)第654号
令和8年03月10日 現地調査
令和8年04月06日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 萩原 謙介

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 17,600,000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の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) 目黒区中央町1丁目3番13号 (マンション名・部屋番号) フェニシア学芸大学・203号室
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 目黒区中央町一丁目591番地1

建物の名称 フェニシア学芸大学

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央町一丁目591番1の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 23.02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 目黒区中央町一丁目591番1

地 目 宅地

地 積 896.79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 253655分の2600

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（土地の符号1）

位置・交通	東急東横線「学芸大学」駅の東方道路距離約960m（徒歩約12分）、目黒区中央町1丁目3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25m道路沿いにマンション、店舗付事務所ビル等が存する地域	
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 防火指定 その他の規制	南東側の道路境界から20mまで 北東側の道路境界から20mまで
		市街化区域 商業地域 80% 400% 防火地域 第三種高度地区 最高限度40m 日影規制:無
	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火指定 その他の規制	南東側の道路境界から20m超え 北東側の道路境界から20mまで
		市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 第三種高度地区 最高限度20m 敷地面積の最低限度:55㎡ 日影規制:5h-3h/4m
	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火地域 その他の規制	南東側の道路境界から20m超え 北東側の道路境界から20m超え
		市街化区域 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第二種高度地区 最高限度17m 敷地面積の最低限度:60㎡ 日影規制:4h-2.5h/4m

		南東側の道路境界から 20mまで 北東側の道路境界から 20m超え
	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火地域 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 300% 準防火地域 第二種高度地区 最高限度 30m 敷地面積の最低限度 60㎡ 日影規制:4h-2.5h/4m
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	積状 896.79㎡ やや不整形 (南東側)間口約28m・奥行約26m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南東側:幅員約25m舗装都道(建築基準法第42条1項1号道路当)、 北東側:幅員約5.4~6.2m舗装区道(建築基準法第42条1項1号道路該 当)に接面する。	
土地の利用状況等	物件1を含む一棟の建物敷地等として利用している。 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 253655分の2600
特記事項	なし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	フェニシア学芸大学	
建物の用途	共同住宅・店舗（総戸数71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23年1月12日新築 約15年 約35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2,929.17㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 なし
設備等	エレベーター, オートロックシステム, 集合郵便受等	
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 名鉄コミュニティライフ株式会社 委託
管理の状況	普通	
特記事項	なし	

(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	2階部分(203号室)・角部屋 主要開口部の方位：北側		
床面積	専有面積	23.02 m ²	
	共用部分を含む 現況床面積	29.01 m ²	
間取り	1K		
バルコニー等	北側		
仕様	天井 内設 その	床 の	井壁備他 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 浴室, キッチン, トイレ等 なし
保守管理の状態	普通		
管理費等	管 修 滞 遅	理 繕 納 延	費 積 金 元 損 害 金
			8,590円(月額)(令和8年3月6日現在, 以下同じ) 3,950円(月額) ①50,160円(令和7年12月分~令和8年3月分まで) 上記①元本の他に889円(年利14%)
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	なし		

〈建物の占有者等の状況一覧〉

(賃貸借の状況)

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷金
所有者	(株) LENZ DX	令和3年12月27日	令和3年12月27日 ～ 令和8年12月26日 まで5年間	94,500円 (毎月20日限り 当月分払)	なし
<p>・転貸可 ・借主の賃貸借契約締結時の商号(旧商号)は(株)トーシンコミュニティー</p>					
転貸人等	転借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷金
(株) LENZ DX	アリサ・パートナーズ・ジャパン(株) 居宅 (社宅使用:入居者A)	令和5年11月25日	令和7年11月25日 ～ 令和9年11月24日 まで2年間 合意更新	99,000円 (毎月27日限り 翌月分払)	99,000円
<p>・上記賃料のほかに管理費 月額6,000円 当初の賃借人はAであったが、令和6年4月30日付け名義変更合意により賃借人の地位がアリサ・パートナーズ・ジャパン(株)に移転。 現在、同社が本件建物を社宅として使用し、その従業員Aが引き続き入居している。</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/m ²) ア	現況床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
420,000	×29.01	×0.70	= 8,530,000

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15年，経済的残存耐用年数約35年，観察減価率0%（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 = 35年 ÷ (15年 + 35年) × (1 - 0) = 0.70 (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				
1,520,000	×1.05	×896.79	×1.00	×2,600/253,655	=14,670,000

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 目黒-31

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示地価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & & \\
 1,020,000 \text{ 円/㎡} \times & 104/100 \times & 100/100 \times & 100/70 = & 1,520,000 \text{ 円/㎡} & & \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：令和8年1月1日から評価日までの推定変動率

標準化補正：必要なし。

地域格差：公示地の所在地域は、対象地域と比し、接面道路、敷地規模及び用途の多様性等で劣る。

イ 個別格差：角地で優り、やや不整形等で劣り、総合的には優る。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 敷地権割合：登記記載による敷地権の割合による。

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
(8,530,000	+14,670,000)	×1.20	×1.01	×1.00	=28,120,000

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…0.99（対象＝2階，基準階＝3階）

位置別等修正…1.02（角部屋）

その他…なし

相乗積 $0.99 \times 1.02 = 1.01$ （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あり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、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÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率※2 (3.9%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
(円) 2,139,848 (11.6%)	(円) 772,970	(%) 4.1	(円) 18,287,339	 0.8916	(円) 16,304,991 (88.4%)	(円) =18,440,000 (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

$$1 \div (1 + 3.9\%)^3 = 0.8916 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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通り試算した。

積算価格は、土地価格と建物価格を加算した手法で、原価性に着目している。一方、収益価格は、標準的な純収益が安定的に永続するものとして評定したものである。

本件マンションは間取り等より、収益価格をやや重視し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	28,120,000円
② 収益価格	18,440,000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
22,000,000	×1.00	×0.80	×1.00		= 17,600,000

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：滞納管理費等は競売市場修正率で考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等)：本件の場合なし。

カ 評価額：1万円未満四捨五入整理を行った。

第6 参考価格資料

公示地価格（目黒－31）

所 在：東京都目黒区目黒本町2丁目9番9「目黒本町2-15-20」

価 格：1,020,000円/㎡

位 置：東急東横線「学芸大学」駅の南東方道路距離
約960mに位置する

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：376㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：北西側8.0m区道

用途指定等：準工業地域（建ぺい率60%，容積率200%）準防火地域
地域の概要：共同住宅を中心に作業所等もみられる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写（A3判をA4判に縮小）

建物図面各階平面図写（A3判をA4判に縮小）

以 上

令和8年04月06日

評価人 不動産鑑定士

萩原謙介印



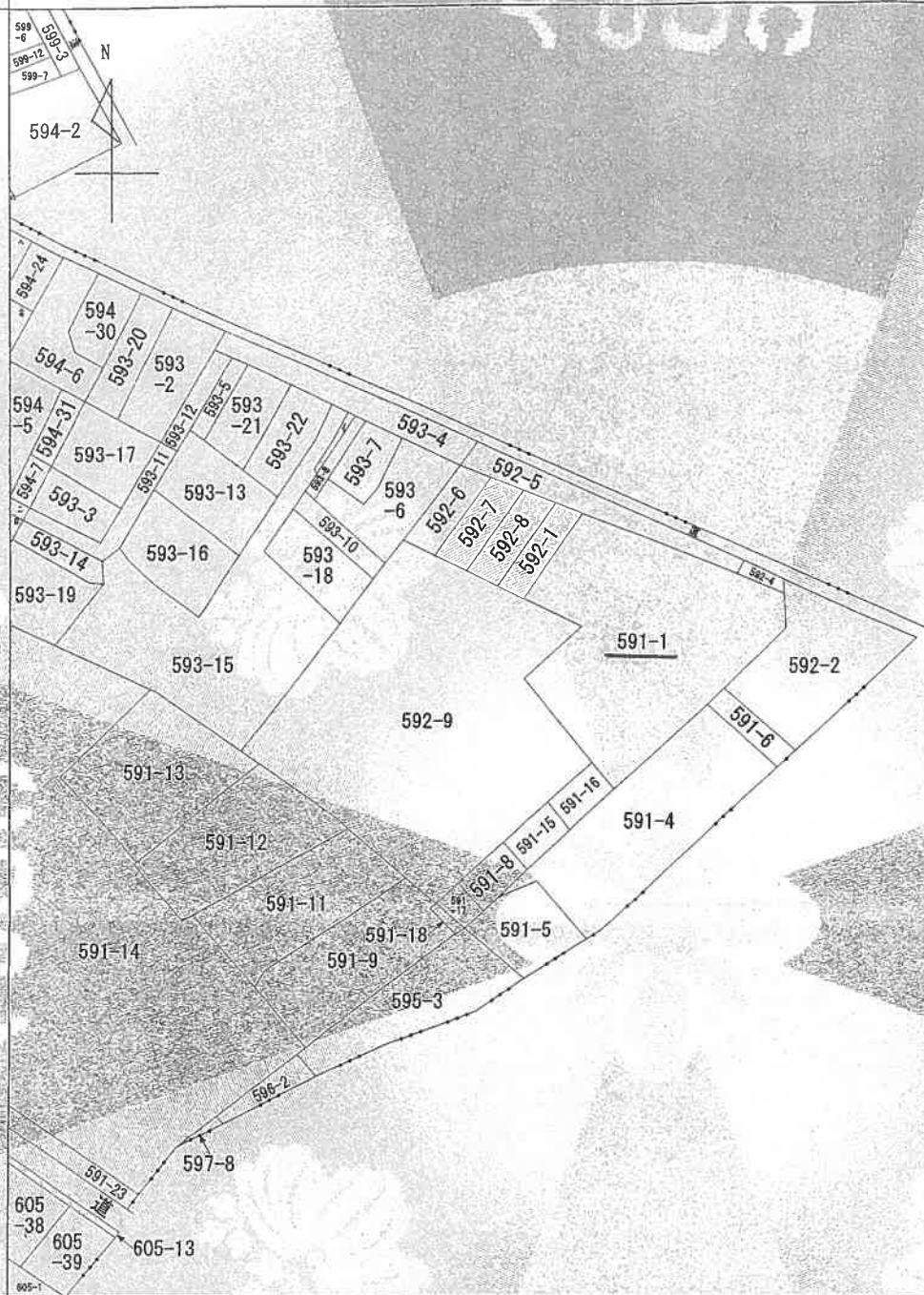
位置図

最寄駅

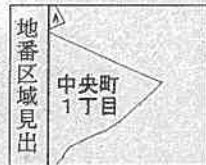
物件

公示地

イ 593-9 ハ 594-25 ホ 594-3
 □ 594-1 ニ 594-26 ヘ 594-8



(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。



A 中央町1丁目

請求部	所在	目黒区中央町一丁目		地番	591番1	
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	
作成年月日	昭和48年3月		備付年月日(原図)	平成5年8月31日	補記事項	
					種類	旧土地台帳附属地図

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。

(東京法務局渋谷出張所管轄)

令和7年11月25日

東京法務局品川出張所

登記官

地図整理番号：M86224

(1/1)

A3判をA4判に縮小

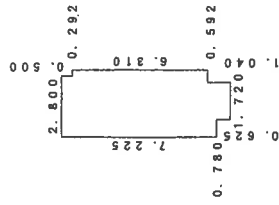
登記年月日：平成23年1月24日

各階平面図

建物各階平面図

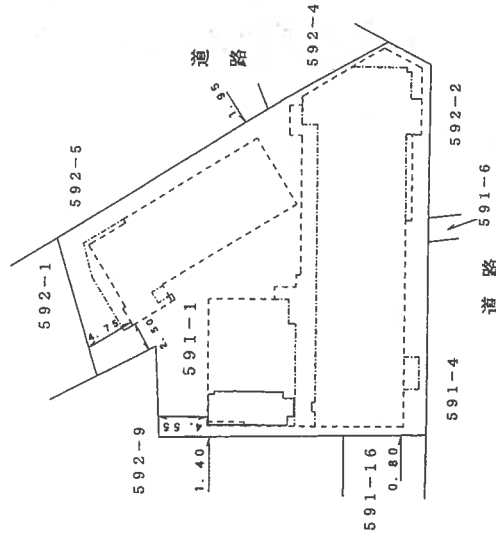
家屋番号
中央町一丁目
591番1の203

建物の所在
目黒区中央町一丁目591番地1



求積表

1.720 X 1.040	=	1.788800
0.780 X 0.415	=	0.323700
3.092 X 6.310	=	19.510520
2.800 X 0.500	=	1.400000
合計		23.023020
床面積		23.02 m ²



区分した建物の存する部分2階部分

作成者

土地
家屋

2日作成

縮尺
1 / 250

申請人

縮尺
1 / 500

A3判をA4判に縮小

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。

(東京法務局渋谷出張所管轄)

令和7年11月25日

東京法務局品川出張所

登記官