

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 相 田 亜由子

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 台東区清川二丁目214番地7、214番地6

建物の名称 MAXIV scene 南千住

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清川二丁目214番7の304

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 37.60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 台東区清川二丁目214番7

地 目 宅地

地 積 153.72平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 台東区清川二丁目214番6

地 目 宅地

地 積 123.48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 95710分の4075



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月13日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

---

---

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】

転借人Aが占有している。原賃借人アサカホーム株式会社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

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。

## 物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所在 台東区清川二丁目214番地7、214番地6  
建物の名称 MAXIV scene 南千住

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 清川二丁目214番7の304  
建物の名称 304  
種類 居宅  
構造 鉄筋コンクリート造1階建  
床面積 3階部分 37.60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 台東区清川二丁目214番7  
地目 宅地  
地積 153.72平方メートル

土地の符号 2  
所在及び地番 台東区清川二丁目214番6  
地目 宅地  
地積 123.48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 95710分の4075



令和8年(ケ)第32号  
令和8年3月23日受理  
令和8年4月27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 白石 圭

## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 台東区清川二丁目214番地7、214番地6

建物の名称 MAXIV scene 南千住

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清川二丁目214番7の304

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 37.60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 台東区清川二丁目214番7

地 目 宅地

地 積 153.72平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 台東区清川二丁目214番6

地 目 宅地

地 積 123.48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 95710分の4075



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	台東区清川二丁目28番7-304号 MAXIV scene 南千住	
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	管理費等の月額次のとおり 管理費 7,000円 修繕積立金 2,000円 インターネット料 1,300円	令和8年4月9日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社メイプルリビングサービス	
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 令和 年 ( ) 第 号 保管開始日 令和 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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	アサカホーム株式会社	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> その他 <input 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29年9月1日	
最初の契約等	契約日	平成29年9月6日
	期間	平成29年9月1日から 令和2年8月31日まで3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6年9月1日から 令和8年8月31日まで2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"/> その他 (アサカホーム株式会社)
賃料・支払時期	毎月 金 116,160 円 (毎月20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	なお、契約当初の賃借人は株式会社MURAXであったが、所有者とアサカホーム株式会社との間の平成30年10月6日付け契約により、所有者と株式会社MURAXとの間の契約上の賃借人の地位をアサカホーム株式会社が実質的に承継している。	
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 checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" 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 (建物転借人(占有者))	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 私は本件建物を所有者ではなく不動産業者から賃借して使用しています。契約関係については提出した契約書等のコピーのとおりです。</li><li>2. 本件建物の不具合は、特にありません。</li><li>3. ペットは飼っていません。</li></ol> <p>(令和8年4月16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)

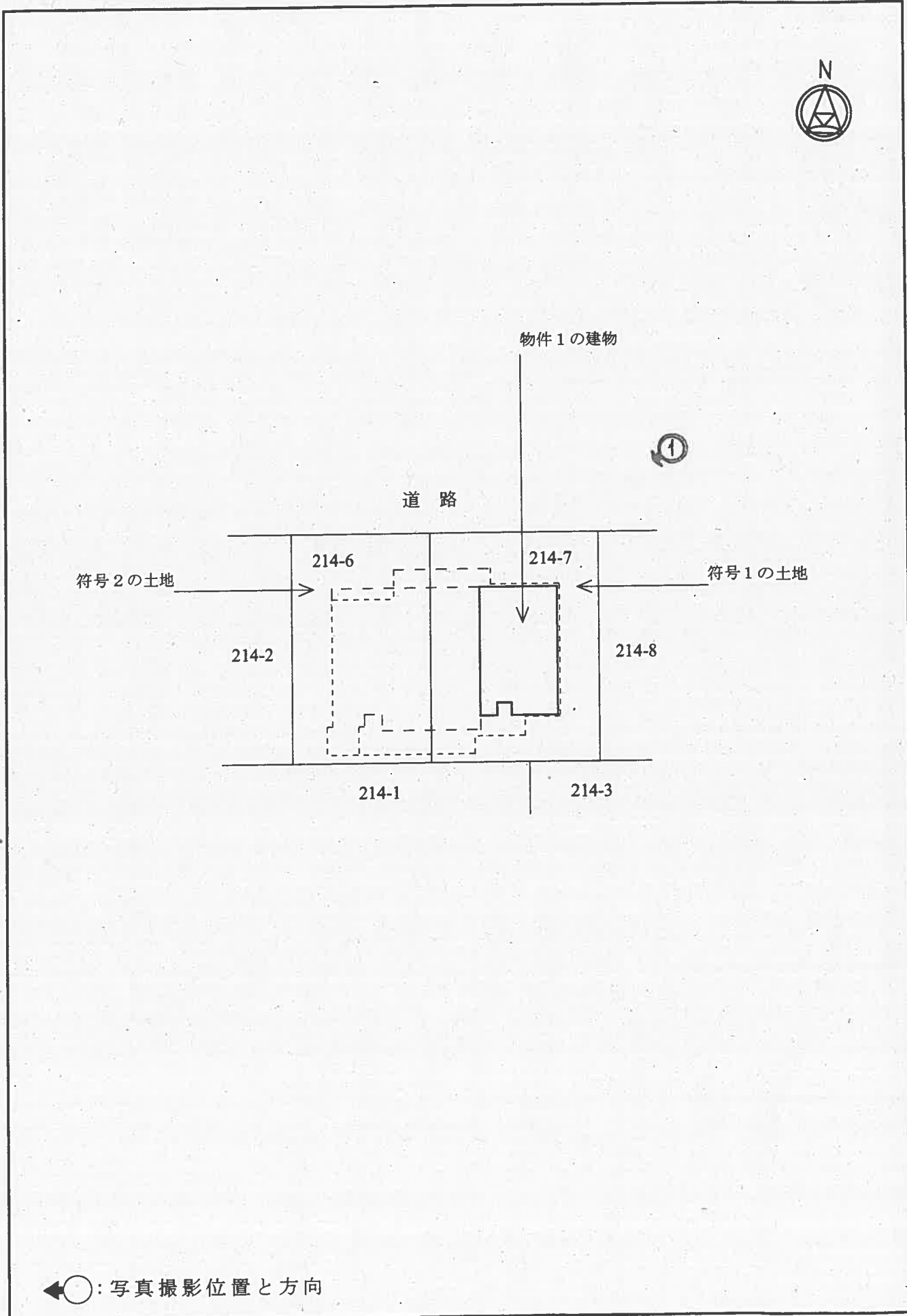
### 執行官の意見

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. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
  - ① 本件建物の集合郵便受け（1階）及び玄関表札に氏名等の表示はなかったが、集合郵便受け内にはA宛の普通郵便物が存在していた。
  - ② 初回臨場時は不在であったが、立入調査時にはAが在室しており、同人から関係人の陳述等欄記載の要旨を聴取した。
  - ③ 本件建物内には、家具・寝具・日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
3. 本件建物の占有関係については、上記の現場の状況、提出された回答書及び関係人の陳述等から、本報告書2枚目及び3枚目に記載のとおり認定した。

以上

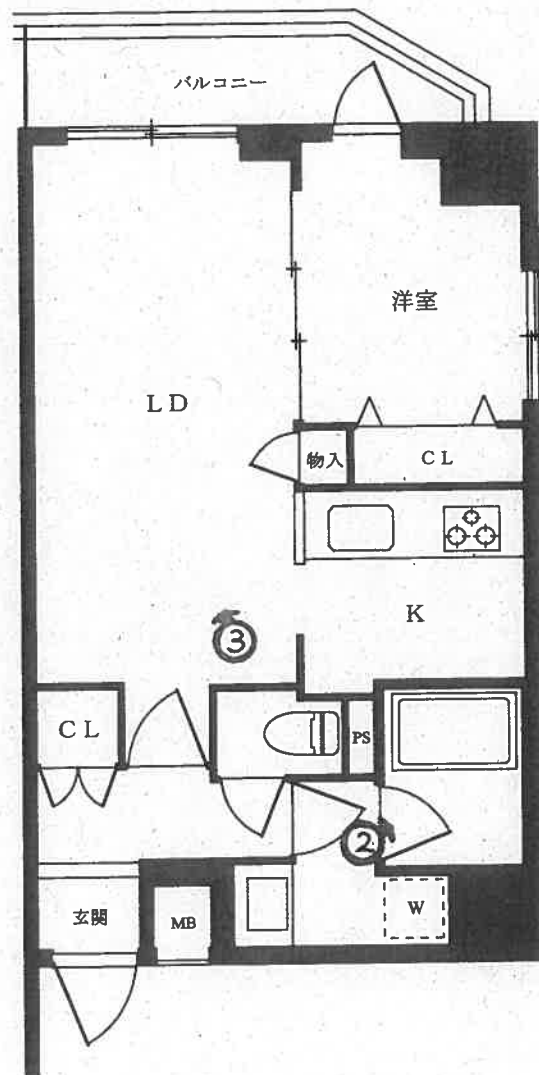
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年4月7日 11:10-11:25	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 評価人同行 <input type="checkbox"/> 居住者から聴取 <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4月8日 : - :	当庁	<input checked="" type="checkbox"/> 管理費等に関する調査 (FAX) <input checked="" type="checkbox"/> 所有者に対する照会書送付
令和8年4月10日 : - :	当庁	<input checked="" type="checkbox"/> アサカホーム株式会社 (転貸人・サブリース業者) に対する照会 (FAX)
令和8年4月16日 15:30-15:45	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から面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月16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。  <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。  (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)



◀○: 写真撮影位置と方向

304



←○: 写真撮影位置と方向

01



02



03



令和8年 (ケ) 第 32号  
令和8年 4月16日 現地調査  
令和8年 5月 7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 26,400,000 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) 台東区清川二丁目28番7-304号  (マンション名・部屋番号) MAXIV scene 南千住・ 304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 台東区清川二丁目214番地7、214番地6

建物の名称 MAXIV scene 南千住

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清川二丁目214番7の304

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 37.60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 台東区清川二丁目214番7

地 目 宅地

地 積 153.72平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 台東区清川二丁目214番6

地 目 宅地

地 積 123.48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 95710分の4075

#### 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及び2)

位置・交通	東京メトロ日比谷線「南千住」駅の南東方約560m(南口からの道路距離、徒歩約7分)、台東区清川二丁目28番街区に位置する。 *上記路線駅の外、JR常磐線(快速)、首都圏新都市鉄道つくばエクスプレスの「南千住」駅もそれぞれあり、接続駅になっている。 (附属資料「位置図」)参照	
付近の状況	幅員約6m区道沿いに、昔から存する旅館等が建ち並ぶ中、新たに高層マンションも点在する地域。	
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 その他規制	市街化区域 近隣商業地域 80%(指定) 400%(指定) 防火地域 第二種中高層階住居専用地区 景観計画区域：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	153.72㎡(符号1) 123.48㎡(符号2) 合計 277.20㎡  長方形 約19.1m・約14.4m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	北側幅員約6m舗装公衆用道路(特別区道浅第25号線・建築基準法第42条1項1号)にほぼ等高に接面する中間画地。	
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。	
供給処理施設等 (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(符号1、2各々) 4,075/95,710(%)
特記事項	台東区水害ハザードマップによると、洪水、高潮及び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	MAXIV scene 南千住	
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29年1月9日新築 約9年 約41年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 延 1,129.44 m <sup>2</sup>	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼、石貼等 なし
設 備 等	エレベーター、オートロックシステム、宅配ボックス、駐輪場、集合郵便受、ゴミ置場等	
建 物 品 等	普通	
管 理 形 態 等	管理組合 管理会社 管理形態	あり (株)メイプルリビングサービス 委託管理
管 理 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	3階(304号室):角部屋 主要開口部の方位:北向き	
床面積	専有面積	37.60 m <sup>2</sup>
	共用部分を含む現況床面積	48.63 m <sup>2</sup>
間取り	1LDK	
バルコニー等	北側に一面あり	
仕様	天井 床 内設 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、トイレ等 なし
保守管理の状態	やや優る。(室内は、きれいに使用されている。 転借人Aによると、設備等の不具合、水漏れや雨漏りはなく、ペットも飼っていないとのことである。)	
管理費等	管理費 修繕積立金 その他 滞納金額 遅延損害金	7,000円/月 2,000円/月 1,300円/月 インターネット利用料 なし(令和8年4月9日現在)) なし(〃)
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〉

占有範囲	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)	敷金等(円)
全部	所有者	アサカホーム株式会社	H29.9.1	R6.9.1 ～ R8.8.31	116,160	なし
<p>占有権原：賃借権            契約日：平成29年9月6日            更新種別：自動更新            占有状況：アサカホーム(株)が所有者から賃借し、Aに転貸している。            支払時期：毎月20日限り当月分支払            特約等：転貸可            その他：契約当初の賃借人は、株式会社MURAXであったが、所有者とアサカホーム株式会社との間の平成30年10月6日付け契約により、所有者と株式会社MURAXとの間の契約上の賃借人の地位をアサカホーム株式会社が実質的に承継している。</p>						
占有範囲	転貸人等	転借人等	占有開始日	現在の契約期間	月額賃料(円)	敷金等(円)
全部	アサカホーム株式会社	A	H29.9.26	R7.9.30 ～ R9.9.29	108,000	なし
<p>占有権原：転借権            契約日：平成29年9月26日            更新種別：合意更新            占有状況：転借人Aが、居宅として使用し占有している。            支払時期：毎月27日限り翌月分支払            その他：・別途17,000円/月 共益費            ・上記『その他』記載のとおり、契約当初の貸主は、株式会社MURAXであったが、平成30年10月6日以降、アサカホーム株式会社に実質的に変更されている。</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 <sup>2</sup> ) ア	現況床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
473,000	×48.63	×0.76	=17,480,000

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9年、経済的残存耐用年数約41年、観察減価率7% (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 = 41年 ÷ (9年 + 41年) × (1 - 0.07) = 0.76 (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 工	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				
547,000	×1.00	×277.20	×1.00	×4,075/95,710	=6,460,000

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。

地価調査 台東 5-15

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 578,000 \text{ 円/㎡} \times 113.5/100 \times 100/100 \times 100/120 = 547,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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：二方路及び背面道のセットバック総合の補正

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域と比して、交通接近条件は劣るが、街路条件及び環境条件で優ることを考慮し、総合の地域格差を判定した。

イ 個別格差：なし

ウ 地積：土地の符号1及び2の登記数量合計

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)	敷地権価格(円)	価格補正	個別格差	占有減価修正	積算価格(円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
(17,480,000)	+6,460,000)	×1.4	×1.02	×1.00	=34,190,000

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(対象階=3階 基準階=5階)

位置別等修正…1.03(方位等)

その他…1.00(なし)

相乗積  $0.99 \times 1.03 \times 1.00 = 1.02$

(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あるが、その賃貸状況が本来の収益性からやや乖離しており、標準的水準へと補正すべきと認められるので、一部補正を行っ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	正味復帰価格の現価					DCF法による価格
	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)	複利現価率※2 (4.5%)	正味復帰価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
4,123,454	1,566,905	4.7	32,338,252	0.8763	28,338,010	32,460,000
(12.7%)					(87.3%)	(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

$$\frac{1}{(1 + 4.5\%)^3} = 0.8763 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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である。収益価格は、本物件が有する収益性に着目した価格であり、投資家が求める価格である。

両価格は均衡をもって求められた。

両価格は妥当な根拠を有しているが、本件は1LDKのマンションであることから、収益物件としての需要が高いものと思われる。

したがって、収益価格を標準に、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	34,190,000円
② 収益価格	32,460,000円
③ 調整後の価格	33,000,000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。

調整後の価格(円)	市場性修正	競売市場修正	滞納管理費等相当額の減価	その他の控除(敷金等)(円)	評価額(円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
33,000,000	×1.00	×0.80	×1.00	---	=26,400,000

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処理を行った。

## 第6 参考価格資料

地価調査価格 台東5-15

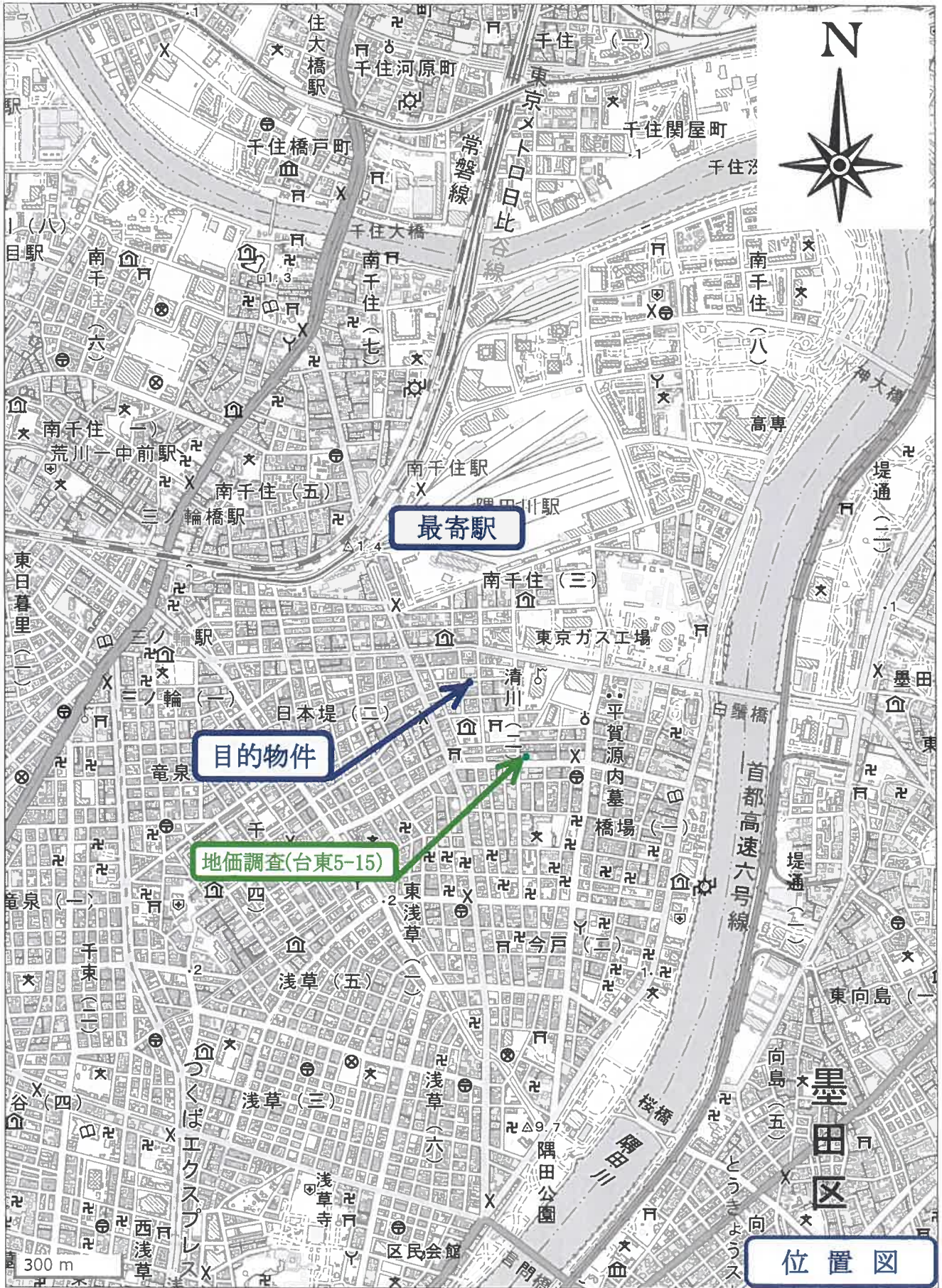
所 在：台東区清川2丁目2番6「清川2-2-6」  
価 格：578,000円/m<sup>2</sup>  
位 置：「南千住」駅より道路距離約900m  
価 格 時 点：令和7年7月1日  
地 積：155m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道・ガス・下水  
接 面 街 路：南15m区道、背面道  
用途指定等：近隣商業地域(建蔽率80%、容積率400%)、防火地域  
地域の概要：小規模の各種小売店舗が建ち並ぶ商業地域

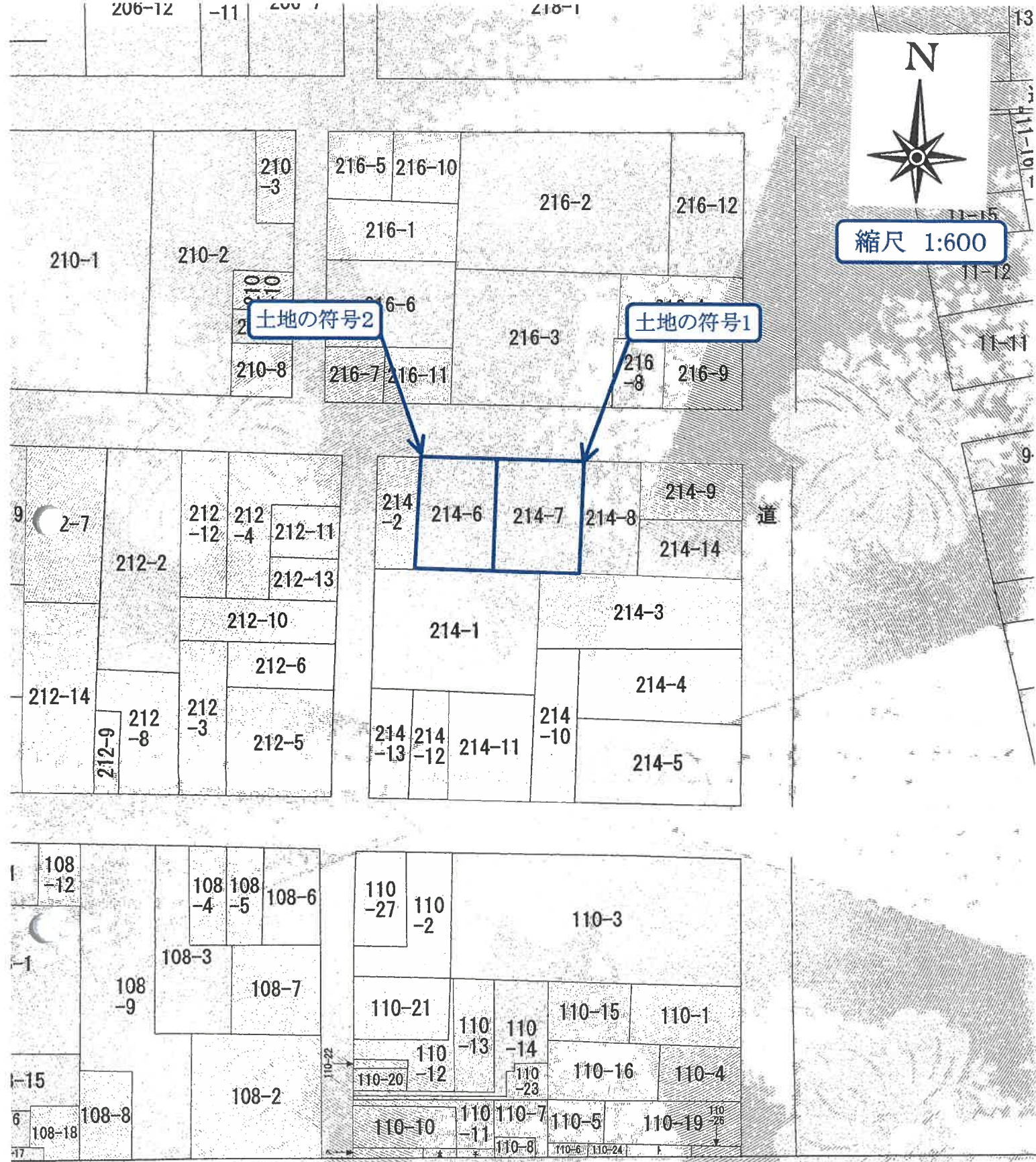
## 第7 附属資料

位 置 図  
公 図 写  
地積測量図写  
建物図面・各階平面図写

以 上

令和8年 5月 8日  
評価人 不動産鑑定士  
海 野 弘 昭 ㊞





縮尺 1:600

土地の符号2

土地の符号1

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  
 面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し

清川2-

台東区清川二丁目

地番 214番7

公 図 写

精度

座標系

最新 国土院公帳

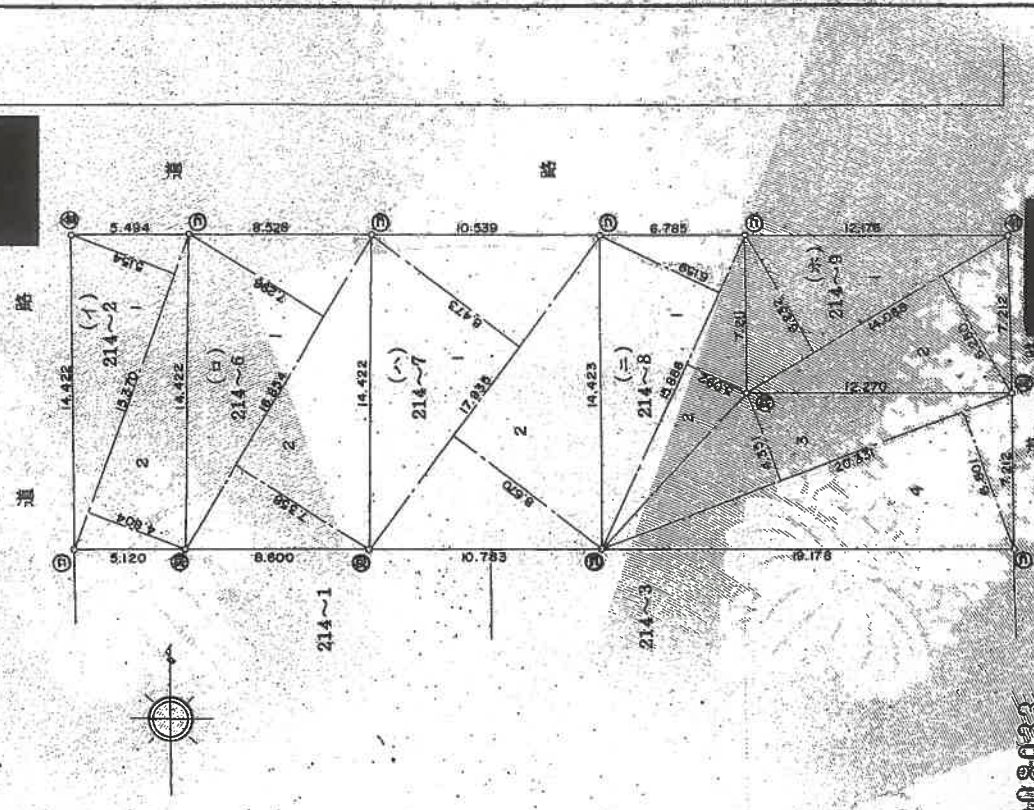
登記年月日：昭和57年11月22日

積測量図

地籍簿 214-6 214-7 214-8 214-9  
土地の所在 台東区清川二丁目

地積計算表

(1) 214~2	15.370 × 5.154 = 79.216980 15.370 × 4.804 = 73.837480 計 = 153.054460 1/2 = 76.527230 地積 = 76.52
(ロ) 214~6	16.854 × 7.296 = 122.966784 16.854 × 7.358 = 124.011732 計 = 246.978516 1/2 = 123.489258 地積 = 123.48
(ハ) 214~7	17.935 × 8.473 = 151.963255 17.935 × 8.670 = 155.496450 計 = 307.459705 1/2 = 153.7298525 地積 = 153.72
(ニ) 214~8	15.886 × 6.159 = 97.841874 15.886 × 3.092 = 49.119512 20.331 × 4.351 = 88.460181 20.331 × 6.801 = 138.271131 計 = 373.692698 1/2 = 186.846349 地積 = 186.84
(ホ) 214~9	14.088 × 6.232 = 87.796416 14.088 × 6.280 = 88.472640 計 = 176.269056 1/2 = 88.134528 地積 = 88.13



008033

登記簿  
中冊六

台東区清川二丁目

縮尺 1/250

557-11-27

(東京土地家屋調査士会)

測量士	測量士補
測量士	測量士補
測量士	測量士補
測量士	測量士補

作製者

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8年1月6日 東京法務局豊島出張所

登記官

A3判をA4判に縮小

請求番号：3-2

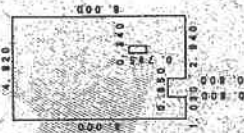
登記年月日：平成29年1月20日

各階平面図

家屋番号  
清川2丁目  
214番7の304

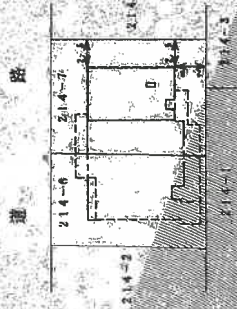
建物図面

建物の所在  
台東区清川2丁目214番地7・214番地6



求積表

4.820 X 7.290 =	35.1704000
1.020 X 0.800 =	0.8160000
2.840 X 0.800 =	2.2720000
-0.340 X 0.796 =	-0.2706400
合 計	37.9877600
求 積 額	37.99 m <sup>2</sup>



区分した建物の存する部分の一部分

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載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8年1月6日

東京法務局豊島出張所

登記官

A3判をA4判に縮小