

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17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 7月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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24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16日 午前 9時20分から 令和 8年 7月21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17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 台東区三ノ輪一丁目102番地3

建物の名称 ダイナシティ台東三ノ輪

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三ノ輪一丁目102番3の1004

建物の名称 1004

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 36.85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 台東区三ノ輪一丁目102番3

地 目 宅地

地 積 367.65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 160784分の4091



物件明細書

令和 8年 5月28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】

賃借権

範囲	全部
賃借人	B
期限	令和9年3月28日まで
賃料	月額120,000円
賃料前払	なし
敷金	120,000円
保証金	なし

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。

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 》

- 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）。
- 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 台東区三ノ輪一丁目102番地3

建物の名称 ダイナシティ台東三ノ輪

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三ノ輪一丁目102番3の1004

建物の名称 1004

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 36.85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 台東区三ノ輪一丁目102番3

地 目 宅地

地 積 367.65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 160784分の4091



令和7年(ケ)第680号
令和8年4月13日受理
令和8年5月13日提出
(評価人 関口一郎)

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 台東区三ノ輪一丁目102番地3

建物の名称 ダイナシティ台東三ノ輪

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三ノ輪一丁目102番3の1004

建物の名称 1004

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 36.85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 台東区三ノ輪一丁目102番3

地 目 宅地

地 積 367.65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 160784分の4091



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	台東区三ノ輪一丁目24番10-1004号 ダイナシティ台東三ノ輪	
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	管理費等の月額はおのとおりのとおり 管理費 14,150円 修繕積立金 8,180円 ルーフバルコニー使用料 90円	令和8年4月17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	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項	なお、滞納金が発生した場合には遅延損害金 (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 (一部公衆用道路) (符号1) <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 { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 <input type="checkbox"/> ある	
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	<input type="checkbox"/> 債務者 ■B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (B (占有者) 及び日本中央管理株式会社 (貸主代理人兼管理会社) 担当者C) の陳述/ ■提示文書 (回答書、契約書) の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和3年3月29日 (ただし、同日以前もAは所有者として平成20年6月20日から本件物件を占有していた。)	
最初の契約等	契約日	令和3年3月29日
	期間	令和3年3月29日から令和5年3月28日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	■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 令和7年3月29日から令和9年3月28日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金 120,000 円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 () 円 <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 () 円	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金 120,000 円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	なお、本件物件の現在の賃貸借契約に係る貸主代理人兼管理会社は日本中央管理株式会社である。	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり ■「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
B (占有者)	<p>1. 私は本件物件を以前所有していた者ですが、現在は所有者からリースバックで賃借しており、ここには私1人で住んでいます。</p> <p>2. 本件建物の不具合は、特にありません。</p> <p>3. ペットは飼っていません。</p> <p>(令和8年4月30日面接聴取)</p>
C (貸主代理人兼管理会社の担当者)	<p>1. 当社(日本中央管理株式会社)は令和4年3月1日から所有者の貸主代理人兼管理会社として本件物件に携わっております。当初の契約書の引き継ぎは所有者からありませんが、貴庁にファクシミリで送付した令和3年3月29日付け普通建物賃貸借契約書の内容であると聞いています。その後の更新賃貸借契約書は当社にて電子契約書ファイルとして管理しております。</p> <p>2. 所有者から貸主代理として委任を受けていることは間違いありませんが、委任状等の書面の提出は困難です。</p> <p>(令和8年5月11日電話聴取)</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)

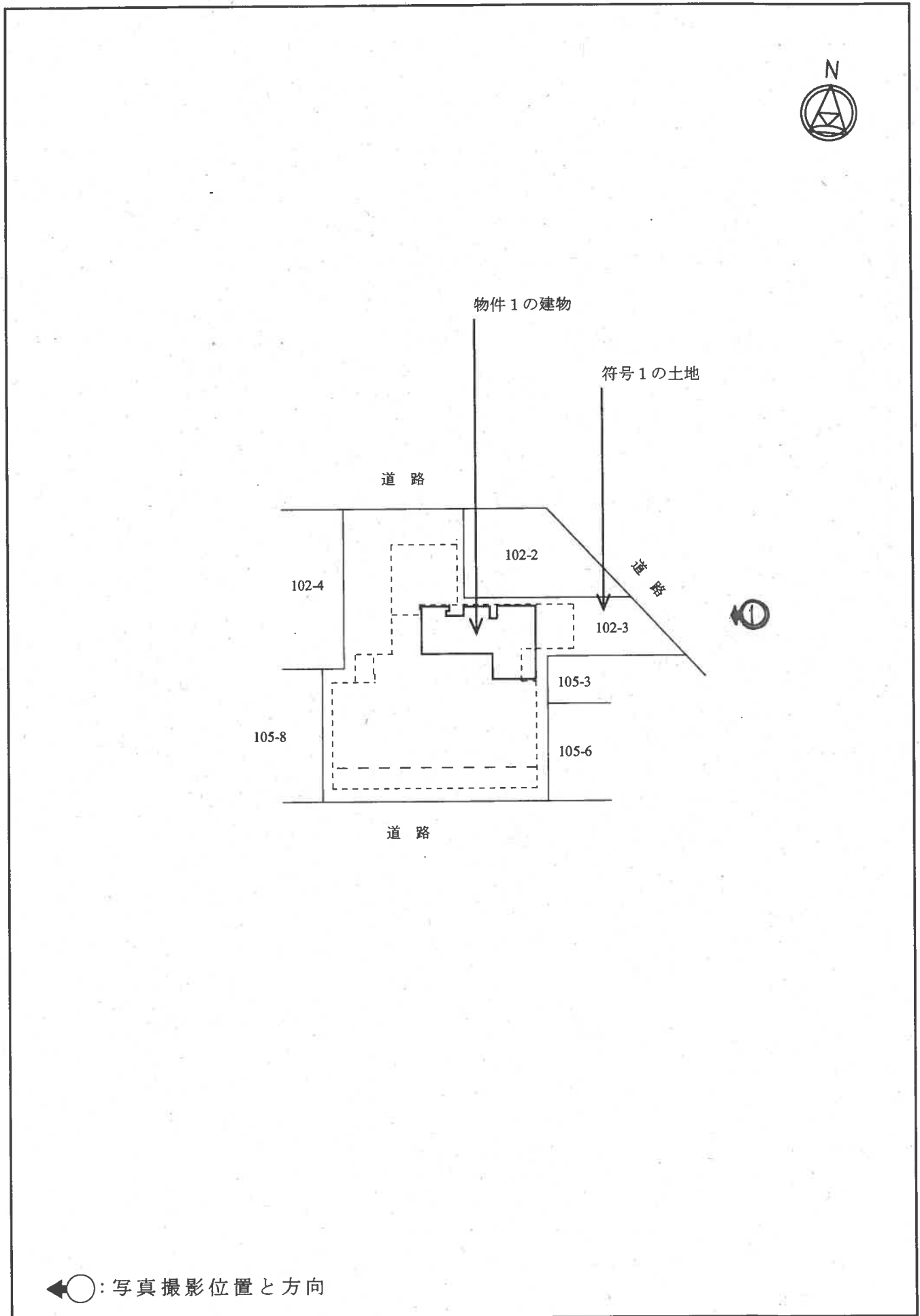
執行官の意見

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、初回臨場時において、集合郵便受け内にはB名義の水道使用量に係る検針票及び同人宛て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、立入調査時には占有者B（本件建物の賃借人）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。
 - ④ なお、所有者Aからの回答書には使用者が誰であるかの記載はなかったが、「最新の更新契約・現在の契約」欄において令和7年3月から賃料12万円にて賃借している旨の記載があり、関係人らの陳述及び提示書面（回答書・契約書）の内容とも符合している。
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。

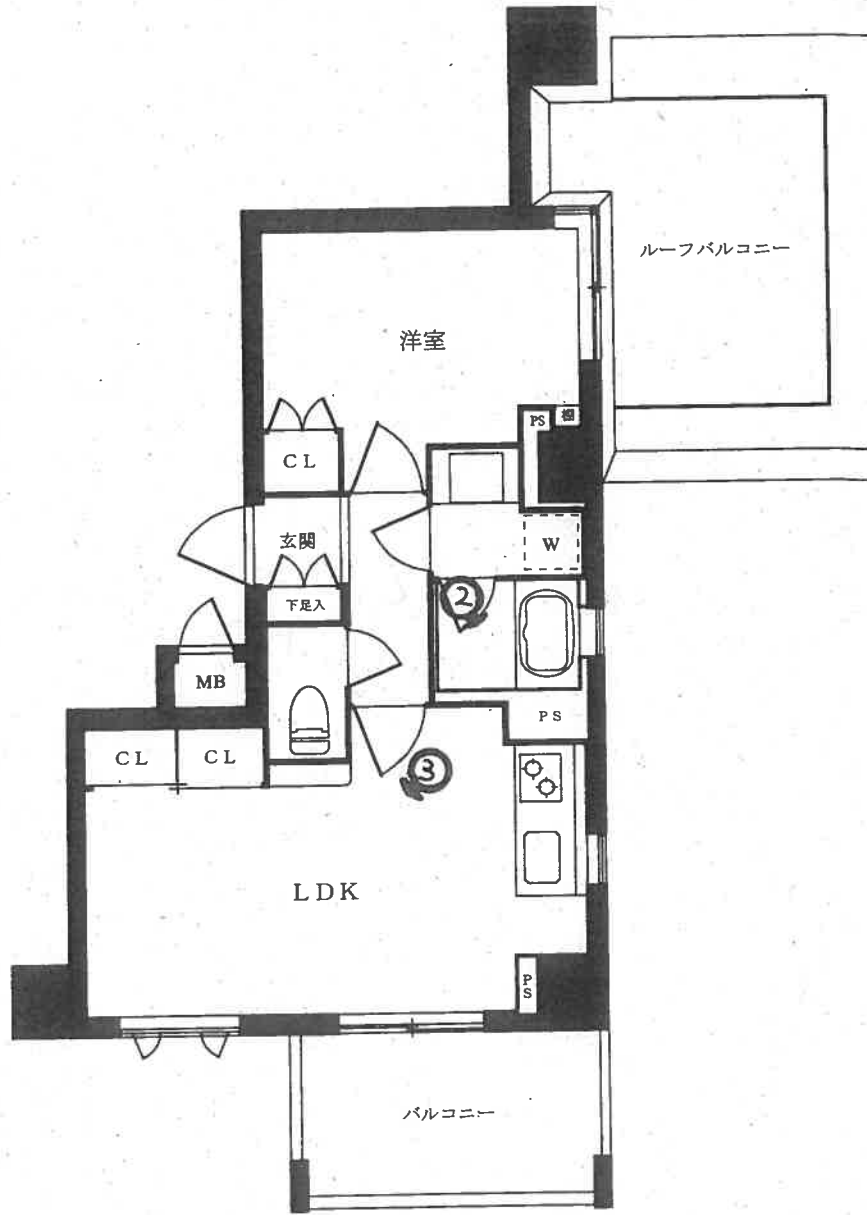
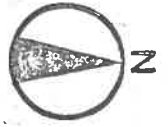
以上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年4月13日 16:45-17:03	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15日 : - :	当庁	<input checked="" type="checkbox"/> 管理費等に関する照会書送付 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者Aに対する照会書送付
令和8年4月30日 7:20-7:42	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"/> 占有者Bから聴取
令和8年5月11日 : - :	当庁	<input checked="" type="checkbox"/> 本件物件の貸主代理人兼管理会社の担当者Cから電話で聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月30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)



1004



←○: 写真撮影位置と方向

01



02



03



令和7年(ケ)第680号
令和8年4月30日現地調査
令和8年5月15日評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 関口 一 郎

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 22,280,000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	<p>(住居表示) 台東区三ノ輪1丁目24番10号</p> <p>(マンション名：部屋番号) ダイナシティ台東三ノ輪 ：1004号室</p> <p>※符号1土地の現況地目は 宅地及び一部公衆用道路</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 台東区三ノ輪一丁目102番地3

建物の名称 ダイナシティ台東三ノ輪

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三ノ輪一丁目102番3の1004

建物の名称 1004

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 36.85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 台東区三ノ輪一丁目102番3

地 目 宅地

地 積 367.65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 160784分の4091

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況

位置・交通	東京メトロ・日比谷線「三ノ輪」駅の南東方約300m(道路距離・徒歩約4分), 台東区三ノ輪1丁目24番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)		
付近の状況	土手通り沿いに, マンション, 店舗, 事業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的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域	
	用途地域	土手通りから20m迄	20m超
	建ぺい率	商業地域	同左
	容積率	80%(指定)	同左
	防火規制	500%(指定)	400%(指定)
	高度規制	防火地域	同左
		最低限高度地区	同左
画地条件	地積形状	符号1土地: 367.65㎡(登記地積)	
	間口・奥行	不整形	
	地勢	北東側間口約6m, 南側間口約17m, 北側間口約9m	
	その他	ほぼ平坦	
		特になし	
接面道路の状況等	北東側幅員約22m区道・土手通り(建築基準法第42条1項1号該当), 南側幅員約4m区道(同法第42条1項1号該当), 北側現況幅員約3.5m~約4m区道(同法第42条2項該当)に接面する三方路画地。		
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されているほか北側区道に対する要セットバック部分を負担している。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	あり	
	都市ガス	あり	
	下水道	あり	
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	160,784分の4,091	
特記事項	台東区の水害ハザードマップによれば, 洪水・高潮・内水氾濫による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	ダイナシティ台東三ノ輪	
建物の用途	共同住宅(総戸数48戸)	
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日	平成19年11月26日
	経過年数	約18年
	経済的残存耐用年数	約32年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建，延床面積2,134.93㎡	
仕 様	外 壁	タイル貼，吹付タイル等
	そ の 他	なし
設 備 等	駐車場，駐輪場，オートロック，エレベーター，集合ポスト 宅配ボックス，ゴミ置場，管理人室等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管 理 組 合	あり
	管 理 会 社	日本ハウズイング(株)
	管 理 形 態	委託管理
管理の状況	普通	
特 記 事 項	建築計画概要書によれば，平成18年8月31日付で確認済証，平成19年11月29日付で検査済証の交付を受けている。	

(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	10階(1004号室)・角部屋 主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	専 有 面 積	36.85㎡
	共用部分を含む	53.83㎡
	現況床面積	
間 取 り	1LDK	
バルコニー等	東側にバルコニー，北側にルーフバルコニーあり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼，合板等 フローリング，塩ビシート等 ビニールクロス貼，合板等 ユニットバス，キッチン，トイレ等 なし
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	14,150円(月額) 令和8年4月17日現在，以下同じ
	修繕積立金	8,180円(月額)
	ルーフバルコニー使用料	90円(月額)
	滞 納 額	なし
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	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	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	現占有者	R3.3.29	R7.3.29) R9.3.28	120,000円	120,000円 (敷金)
占有権原は賃借権。現占有者が住宅として使用している。					

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
450,000	× 53.83	× 0.61	= 14,780,000

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附属建物を含む現況床面積(共用部分を含む)を採用。

ウ 現価率：

- ・経過年数約18年，経済的残存耐用年数約32年，観察減価率5%（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 = 32年 ÷ (18年 + 32年) × (1 - 0.05) = 0.61 (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 エ	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				
1,120,000	×1.02	× 367.65	×1.00	× 4,091/160,784	=10,690,000

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的画地の価格を求めた。尚、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 台東5-16

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$880,000\text{円}/\text{m}^2 \times 108/100 \times 100/100 \times 100/85 = 1,120,000\text{円}/\text{m}^2$$

(上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和8年1月1日から評価日までの地価変動率

標準化補正：必要なし。

地域格差：対象地域は、公示地の所在する地域に比し、街路条件、行政的条件等で優り、総合的な地域格差を上記のとおり判定した。

イ 個別格差：三方路、形状、要セットバック部分を含む、容積率400%の部分を含む等 +2%

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
(14,780,000)	+ 10,690,000)	× 1.40	× 1.12	× 1.00	= 39,940,000

ア 建物価格：前記①エ

イ 敷地権価格：前記②カ

ウ 価格補正：周辺地域における同種のマンションの取引事例，売却希望事例等を斟酌して補正した。

エ 個別格差：階層別補正・・・1.05(対象=対象階10階・基準階=5階)
位置別等修正・・・1.07(角部屋，ルーフバルコニー有り等)
その他・・・なし

相乗積 $1.05 \times 1.07 = 1.12$ (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であるので、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。

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もので、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) 2,937,571 (11.9%)	(円) 888,860	(%) 3.6	(円) 23,949,839	0.9046	(円) 21,665,024 (88.1%)	(円) 24,600,000 (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

$$1 \div (1 + 3.4\%)^3 = 0.9046 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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、土地価格と建物価格を加算したもので、原価性に着目した供給者価格であるが、本評価では、類似のマンションの取引事例等も考慮されており、現行の賃貸借を考慮しない場合の市場価格を概ね適正に反映しているものと判断される。

一方、収益価格は、現行の賃貸借をもとに、標準的な純収益が安定的に継続することを前提に評定したものであり、低位に試算されたのは、昨今のマンション価格の高騰に対し、賃料水準が追いついていないいわゆる「賃料の遅効性」とともに、現行賃料は市場賃料に比し、やや低いことによるものと判断される。

よって、本評価では、両試算価格の性格及び賃貸借契約の内容等を勘案の上、収益価格を標準に積算価格を関連づけ、調整後の価格を下記のとおり決定した。

① 積算価格	39,940,000円
② 収益価格	24,600,000円
③ 調整後の価格	28,000,000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 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
28,000,000	×1.00	×0.80	×1.00	－ 120,000	=22,280,000

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。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。

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5-16）

所 在：台東区竜泉3丁目260番2外「竜泉3-41-7」

価 格：880,000円／㎡

位 置：東京メトロ・日比谷線「三ノ輪」駅から道路距離300mに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：196㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北側11m区道

用途指定等：商業地域（建蔽率80%，容積率400%）
防火地域

地域の概要：店舗，事務所，マンション等が混在する商業地域。

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

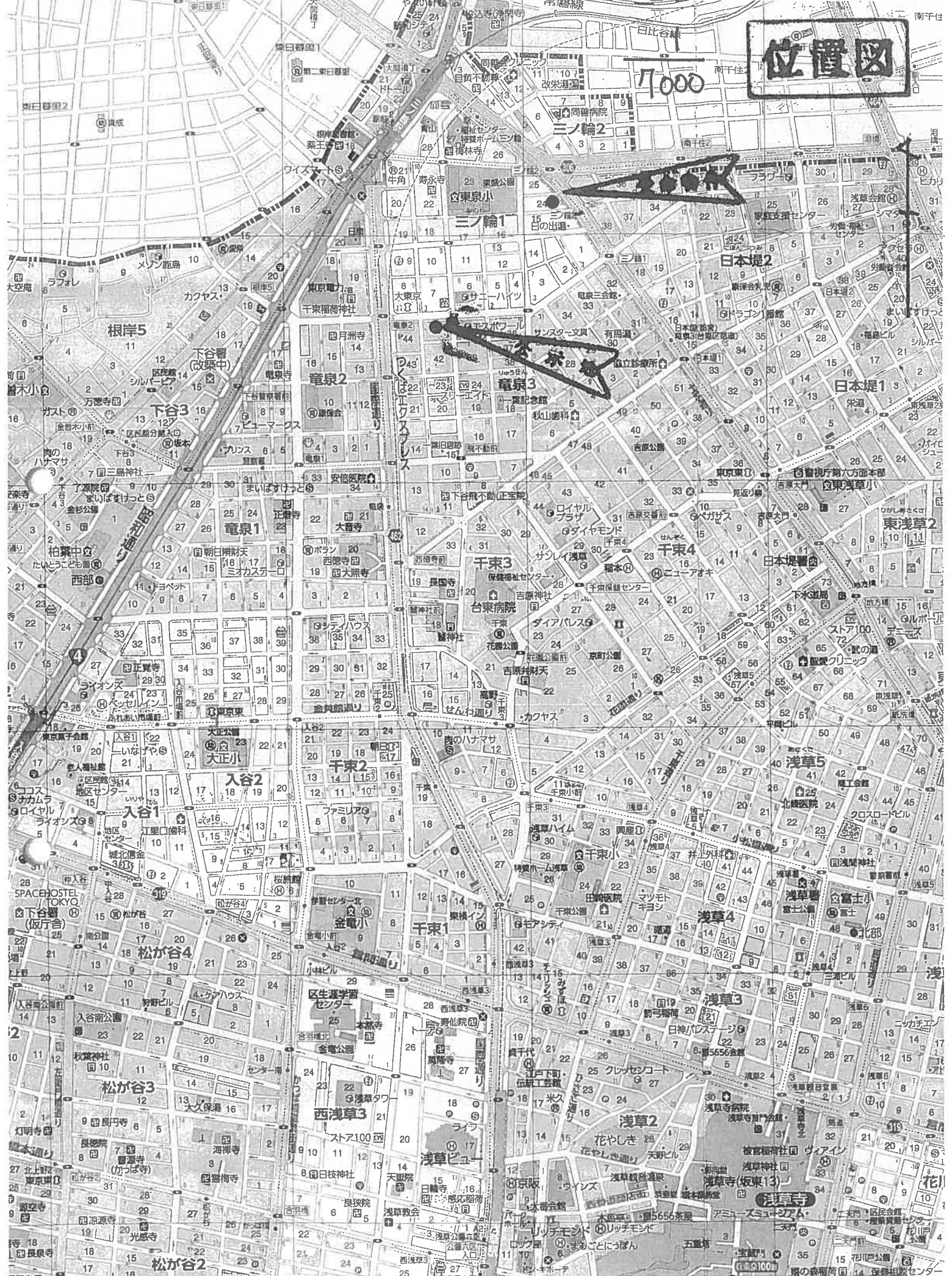
令和8年5月15日

評価人 不動産鑑定士

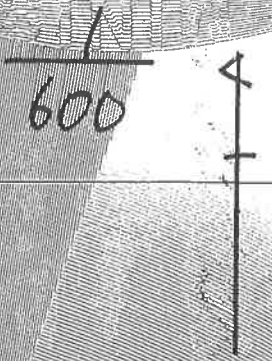
関 口 一 郎

位置図

7000

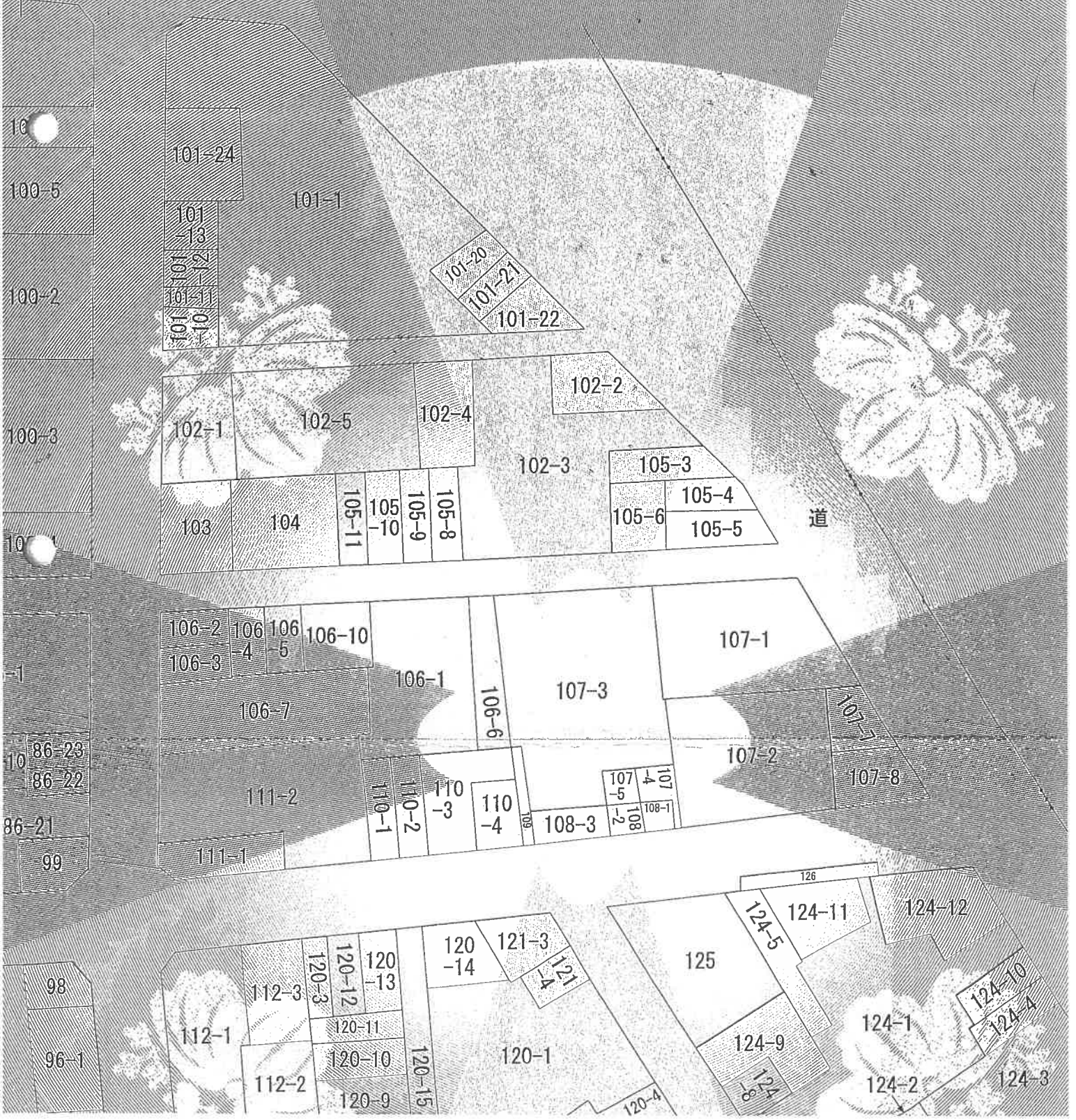


写 図 公



120-8

N



100-5
100-2
100-3
100-1
86-23
86-22
86-21
99

98
96-1

道

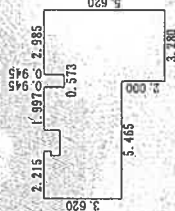
126
125
124-11
124-12
124-5
124-9
124-1
124-2
124-3
124-10
124-4
120-14
121-3
121-4
120-1
120-4
120-15
120-9
120-10
120-11
120-12
120-13
120-3
112-3
112-1
112-2
111-2
111-1
110-1
110-2
110-3
110-4
108-3
107-1
107-3
107-2
107-8
107-4
107-5
107-2
108-1
105-3
105-4
105-5
105-6
105-8
105-9
105-10
105-11
104
103
102-1
102-5
102-4
102-2
102-3
101-24
101-1
101-20
101-21
101-22
101-11
101-12
101-13
101-14

登記年月日：平成19年12月26日

各階平面図

建物図面

家屋番号	三ノ輪1丁目 102番3の1004
建物の所在	台東区三ノ輪1丁目102番地3



求積表

3.280 × 2.000	= 6.560000
8.745 × 2.675	= 23.392875
5.187 × 0.200	= 1.037400
2.985 × 0.945	= 2.820825
1.990 × 0.420	= 0.835800
1.997 × 0.745	= 1.487765
2.215 × 0.325	= 0.719875
合計	36.854540
床面積	36.85 m ²

建物の存する部分10階

本図面は、A3版をA4版に縮小コピーしたものである。

197530

作成者	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	1/500

19.12.26

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。
令和7年12月1日 東京法務局台東出張所

登記官