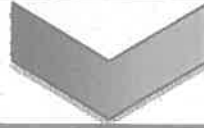


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 吉 川 直 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 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 千代田区岩本町二丁目162番地3

建物の名称 AXASXEBEC秋葉原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岩本町二丁目162番3の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 22.68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 千代田区岩本町二丁目162番3

地 目 宅地

地 積 255.95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 132576分の2526



物件明細書

令和 8年 5月19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】

Aが占有している。審尋の結果、同人の占有権原の存在は不明であるが、買受人に対抗できないものとして売却基準価額が定められている。

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、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 千代田区岩本町二丁目162番地3

建物の名称 AXASXEBC秋葉原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岩本町二丁目162番3の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 22.68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 千代田区岩本町二丁目162番3

地 目 宅地

地 積 255.95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 132576分の2526



令和 7年 (ケ) 第499号
令和 8年 1月16日受理
令和 8年 3月17日提出
(評価人 野坂啓介)

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 千代田区岩本町二丁目162番地3

建物の名称 AXASXEBC秋葉原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岩本町二丁目162番3の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 22.68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 千代田区岩本町二丁目162番3

地 目 宅地

地 積 255.95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 132576分の2526



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都千代田区岩本町二丁目1番9-404号 AXASXEBEC秋葉原	
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が異なる (<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	管理費等の月額は下記のとおり 管理費 不明 修繕積立金 不明	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社リヴビルディング	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (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 <input type="checkbox"/> ある { 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)

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 checked="" type="checkbox"/> 株式会社 RENOSY ASSET MANAGEMENT <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A	
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 type="checkbox"/> ()) <input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> A (占有者)) <input type="checkbox"/> 文書 (<input type="checkbox"/>) <input type="checkbox"/> 文書 (<input type="checkbox"/>)	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input checked="" type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	年 月 日 令和 5年 5月 26日	
最初の契約等	契約日	年 月 日 不明
	期間	年 月 日から 令和 5年 5月 26日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年5月25日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし <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 <input checked="" 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 令和7年 5月 26日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年5月25日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
当事者	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 () <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
賃料・支払時期	毎 金 円 毎月 金 105,000 円 (毎 限り 分支払) (毎月 27日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <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 <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	

(関係人の陳述等用)

(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 (建物占有者)	<p>本件建物は、私が住居として使用しています。 回答書及び契約書については、後から送付します。 本件建物は、令和5年5月26日ころから居住しています。 昨年(令和7年)、一度2年間の更新をしました。 家賃は全部で月に105,000円で、毎月27日の翌月分払いです。 敷金はありません。 貸主は分かりません。 本件建物に不具合等はありません。 (令和8年2月19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 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から、本件建物についてはAが住居として使用し占有しているものと認めた。
 - (1) ライフライン調査の結果
 - (2) 室内に建物占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
- 3 占有権原については、関係人の陳述及び債権者から提出された調査報告書から、転借権に基づくものと思われるが、債権者の調査報告書により原賃借人と思われる株式会社 RENOSY ASSET MANAGEMENT に対し占有権原に関する照会書を何度か送付するも回答がなく、また建物所有者からも回答がないことから、原賃貸借関係の内容及びその占有開始日については不明と言わざるを得ない。

なお、転借人に対して照会をしたところ、現在のところ回答を得ていない。

おって、本現況調査報告書は、株式会社 RENOSY ASSET MANAGEMENT のサブリースという形で記載している。
- 4 建物管理会社に対し、管理費等について照会をしたが期限までに回答がないため、本件建物の管理費及び滞納管理費等の有無については不明と言わざるを得ない。
- 5 評価人の調査によれば、符号1の土地に北西で接する道路は区道で、建築基準法42条1項1号道路とのこと。
- 6 以上の調査結果から、2枚目、3枚目記載のとおり報告する。

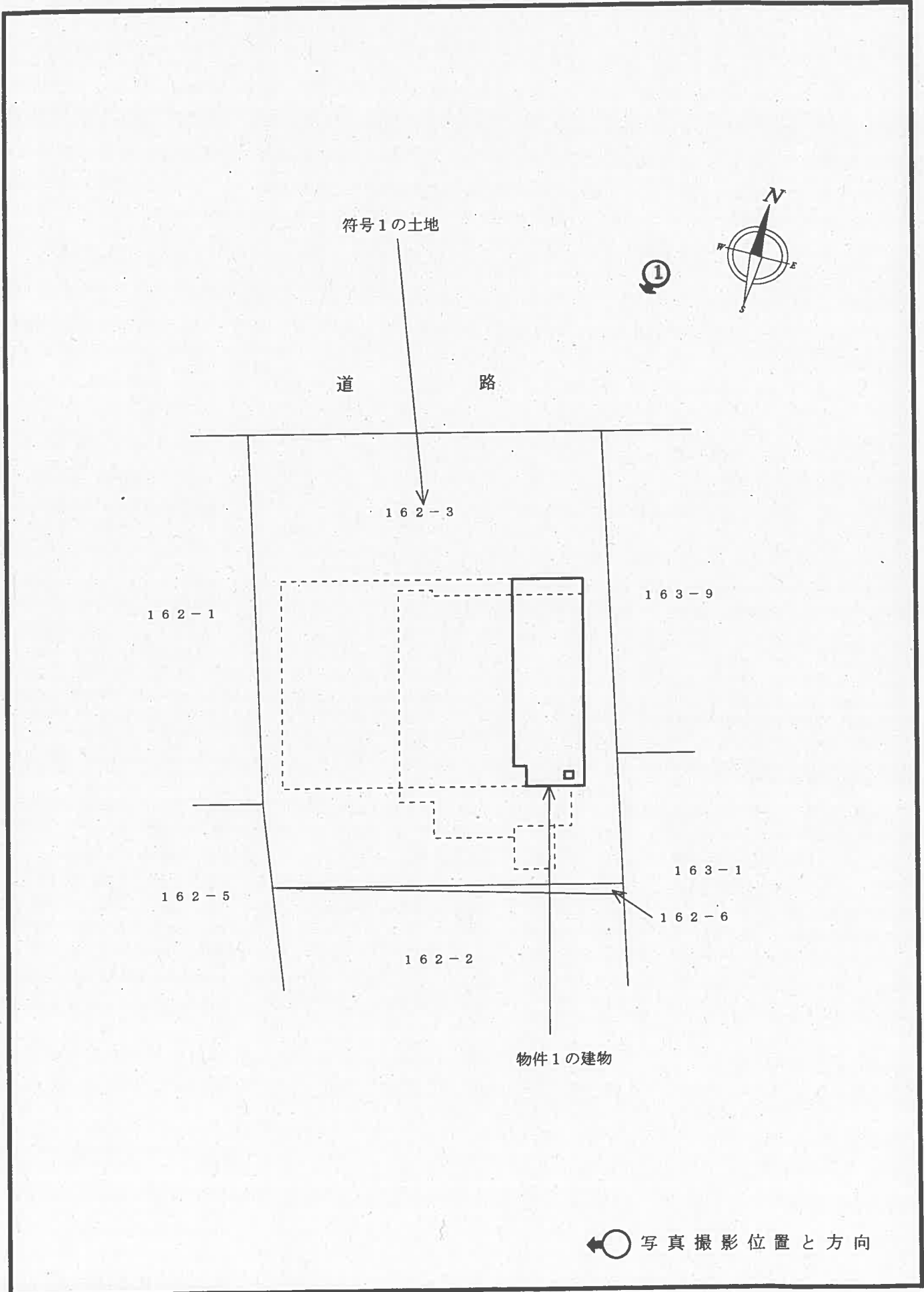
以上

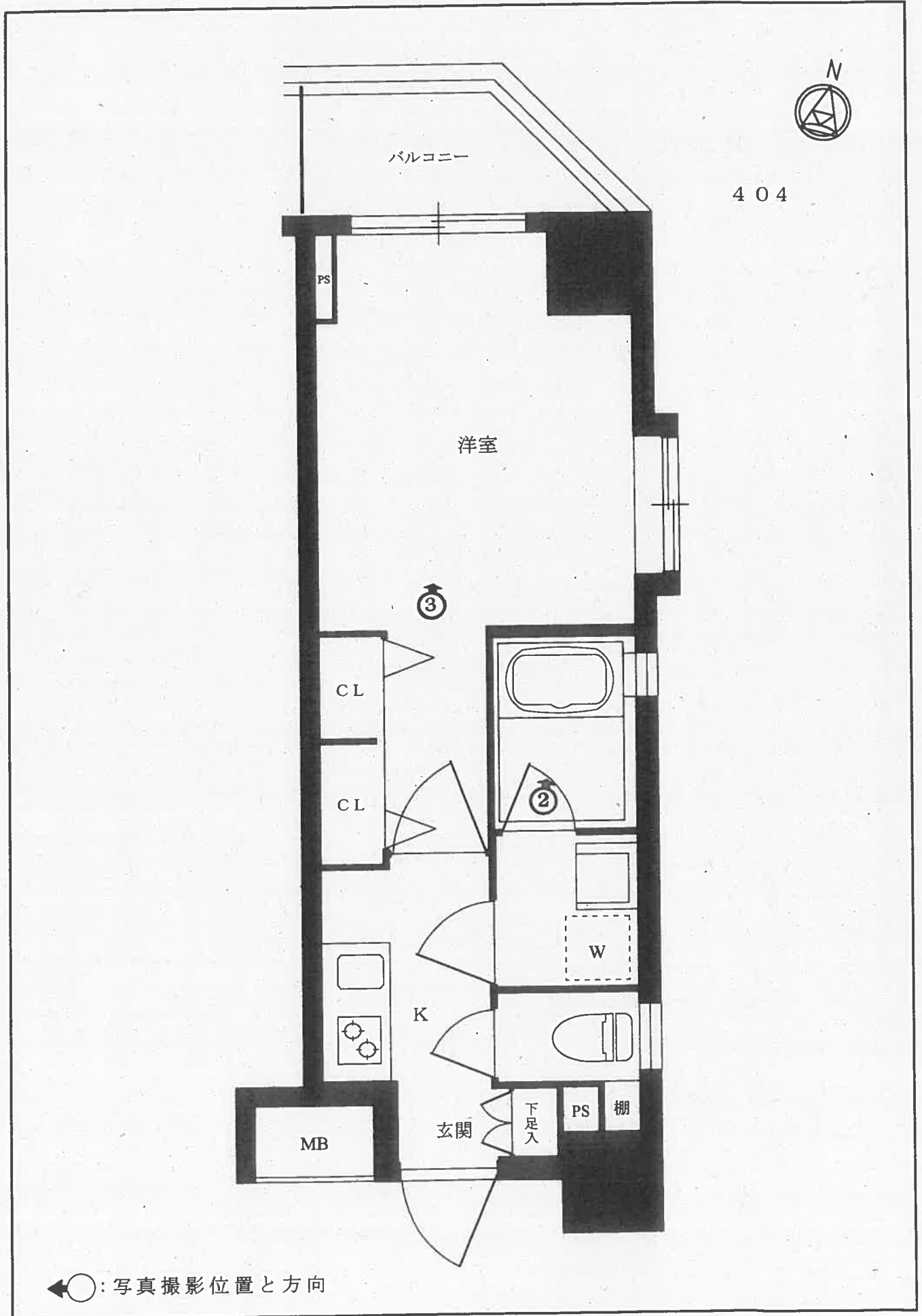
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月23日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
8年2月9日 8:30-8:40	当庁 (郵便) 物件所在地	■建物所有者に対し占有権原に関する照会書送付 ■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■建物使用者に対し通知書及び占有権原に関する照会書差置
8年2月10日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■管理会社に対し管理費等の照会
8年2月19日 7:30-8:45	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■Aから面接聴取
8年2月20日 : - :	当庁 (電話) 当庁 (郵便)	■管理会社に対し管理費等の回答書の督促 ■株式会社 RENOSY ASSET MANAGEMENT に対し占有権原に関する照会書送付
8年3月4日 : - :	当庁 (郵便)	■株式会社 RENOSY ASSET MANAGEMENT に対し占有権原に関する照会書を再度送付
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19日 目的物件は施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、建物占有者が在宅していた。</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
(6 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第499号







1



2



3

令和 7 年 (ケ) 第 499 号
令和 8 年 2 月 19 日 現地調査
令和 8 年 3 月 31 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 野 坂 啓 介

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 20,700,000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) 千代田区岩本町2丁目1番9号 (マンション名、部屋番号) AXASXEBEC秋葉原 404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 千代田区岩本町二丁目162番地3

建物の名称 AXASXEBEC秋葉原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岩本町二丁目162番3の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 22.68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 千代田区岩本町二丁目162番3

地 目 宅地

地 積 255.95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 132576分の2526

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	都営新宿線「岩本町」駅の南方道路距離約370m(徒歩約5分)、千代田区岩本町2丁目1番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中高層の店舗、事務所、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 千代田区駐車場整備地区 岩本町東神田地区地区計画
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	255.95㎡(登記記録) ほぼ整形 約14.1・約18m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北西側幅員約8m区道(建築基準法第42条1項1号該当)に接面する中間画地。	
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 132,576分の2,526
特記事項	※1 千代田区ハザードマップによると、対象敷地は洪水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	AXASXEBEC秋葉原	
建物の用途	共同住宅（総戸数35戸）	
建築時期及び 経済的残存用年数	建築年月日（登記記載）	平成20年6月16日新築
	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14階建 延床面積1,441.07㎡	
仕様	外壁	タイル貼等
	その他	なし
設備等	オートロック、エレベーター、集合郵便受、宅配ボックス、ゴミ置場、自転車置場、管理室等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理会社	株式会社リヴビルディング
	管理形態	委託
管理の状況	普通	
特記事項	<p>※2 千代田区建築指導課にて取得した「台帳記載事項証明」に記載されている建築確認及び完了検査に関する概要は下記のとおり。</p> <p>（確認済証） 交付年月日 : 平成20年4月28日 番号 : 第BNV確済07T-235H号</p> <p>（検査済証） 交付年月日 : 平成20年6月18日 番号 : 第BNV完合07T-235H号</p>	

(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	4階 (404号室) 角部屋 主要開口部の方位：北西向き	
床 面 積	専 有 面 積	22.68 m ²
	共用部分を含む 現況床面積	26.74 m ²
間 取 り	1 K	
バルコニー等	北西側にあり	
仕 様	天井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング等
	内壁	ビニールクロス貼等
	設備	キッチン、浴室、トイレ等
	その他	なし
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等 ※3	管 理 費	3,000 円(月額)(令和 8 年 3 月 30 日現在、以下同じ)
	修繕積立金	7,026 円(月額)
	そ の 他	なし
	滞 納 額	263,914 円
	遅延損害金	年利 14.6%
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	※3 評価人が管理会社に電話聴取したところにより、上記管理費等が判明した。	

〈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	契約期間	月額賃料	預り金等
全部	株式会社 RENOSY ASSET MANAGEMENT が原賃借人と推定されるが、回答がないため詳細不明。					
全部	不明	個人 (氏名省略)	R5.5.26	R7.5.26 ～ R9.5.25	105,000 円	なし
	占有権原は転借権であるものと推定される。転借人である個人 (氏名省略)が占有し、居宅として利用している。					

第5 評価額算出の過程

本件は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
425,000	× 26.74	× 0.58	= 6,590,000

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18年、経済的残存耐用年数約32年、観察減価率10%
- ・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 - 0.10) = 0.58 (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				
1,760,000	× 1.00	× 255.95	× 1.00	× 2,526 / 132,576	= 8,580,000

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。

地価公示 千代田5-13

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(公示地価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\ 1,710,000 \text{ 円/}\text{m}^2 & \times & 103/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 \\ & & & & & & = 1,760,000 \text{ 円/}\text{m}^2 \\ & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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である。

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ほぼ同等である。

イ 個別格差：必要なし。

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) 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
(6,590,000)	+ 8,580,000)	× 1.60	× 1.01	× 1.00	= 24,510,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②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=4階・基準階=7階)

位置別等修正…1.02(角部屋標準)

その他…1.00(必要なし)

相乗積 0.99×1.02×1.00=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	
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
2,339,138 (8.2%)	1,002,888	3.4	28,611,805	0.9098	26,031,020 (91.8%)	28,370,000 (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

$$1 \div (1 + 3.2\%)^3 = 0.9098 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。
積算価格と収益価格はおおむね均衡して求められ、それぞれの方式の特徴を反映した妥当な価格が得られた。本件物件は転売目的のほか、投資目的の需要も期待できるため、両試算価格のほぼ中庸値を採用し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	24,510,000円
② 収益価格	28,370,000円
③ 調整後の価格	26,400,000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） 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
26,400,000	×1.00	×0.80	×0.98	—	=20,700,000

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。

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。本件では必要なし。

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

公示地価格（千代田 5-13）

所 在：千代田区岩本町 2 丁目 172 番 3 「岩本町 2-2-10」
価 格：1,710,000 円／㎡
位 置：都営新宿線「岩本町」駅の南方約 270m に位置する。
価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日
地 積：112 ㎡
供給処理施設：水道・下水・ガス
接 面 街 路：北東側 8.0m 区道
用途指定等：商業地域(建ぺい率 80%、容積率 600%)、防火地域
地域の概要：中高層事務所ビル、共同住宅が建ち並ぶ商業地域

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 31 日

評価人 不動産鑑定士

野 坂 啓 介

位置図



最寄駅

公示地 千代田5-13

対象不動産

昭文社スーパーマッパルデジタルVer.25縮尺1/8,000
地図使用承認(C)マッパル第7-199号

公 図 写



符号1の土地

道

道

$$S = \frac{1}{600}$$



登記年月日：平成20年6月23日

各階平面図

建築物図面

家屋番号
岩本町二丁目162番3の
404

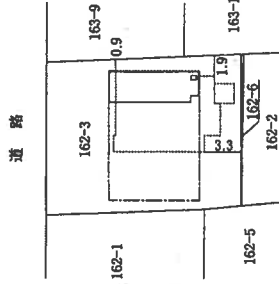
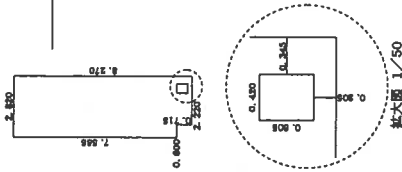
建築物の所在
千代田区岩本町二丁目162番地3



求積表

2.820	x	7.555	=	21.305100
2.220	x	0.716	=	1.587300
0.420	x	0.505	=	-0.212100
計				22.680300

床面積 22.68 m²



建築物の番号 404
建築物の存する階 4階

作成者

0年 6月16日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。