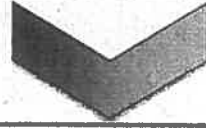


民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



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 7 月 29 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 8 月 13 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで                                                              |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 8 年 8 月 26 日 午前 9 時 30 分<br>場 所 東京地方裁判所民事執行センター売却場                                                                   |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 8 年 9 月 3 日 午前 11 時 00 分<br>場 所 東京地方裁判所民事第 21 部                                                                      |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 8 年 8 月 27 日 午前 9 時 20 分から<br>令和 8 年 8 月 31 日 午後 5 時 00 分まで                                                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 7 月 29 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                             |

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和7年度    |          |
|------|--------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                          |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1    | 39,190,000<br>31,352,000 |          | 7,838,000  | 75,059   | 18,837   |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 台東区東上野二丁目 1 4 9 番地 1

建物の名称 藤和ハイタウン上野

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東上野二丁目 1 4 9 番 1 の 1 0 0 1

建物の名称 1 0 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 0 階部分 5 4 . 3 7 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 台東区東上野二丁目 1 4 9 番 1

地 目 宅地

地 積 1 3 3 7 . 5 9 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 1 0 万分の 8 6 6



## 物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 2 日

東京地方裁判所民事第 2 1 部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

---

---

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】

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 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，B I Tシステムのお知らせメニューにも登載されています。



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 台東区東上野二丁目 1 4 9 番地 1

建物の名称 藤和ハイタウン上野

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東上野二丁目 1 4 9 番 1 の 1 0 0 1

建物の名称 1 0 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 0 階部分 5 4 . 3 7 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 台東区東上野二丁目 1 4 9 番 1

地 目 宅地

地 積 1 3 3 7 . 5 9 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 1 0 万分の 8 6 6



令和8年（ケ）第74号  
令和8年5月20日受理  
令和8年6月10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 白石 圭

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 台東区東上野二丁目 1 4 9 番地 1

建物の名称 藤和ハイタウン上野

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東上野二丁目 1 4 9 番 1 の 1 0 0 1

建物の名称 1 0 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 0 階部分 5 4 . 3 7 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 台東区東上野二丁目 1 4 9 番 1

地 目 宅地

地 積 1 3 3 7 . 5 9 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 1 0 万分の 8 6 6



|                 |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                              |  |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示          |                                                                                                                                                                                                                                                               | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                   |  |
| 住居表示            |                                                                                                                                                                                                                                                               | 東京都台東区東上野二丁目1番13-1001号 藤和ハイタウン上野                                                                                                                                                                             |  |
| 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<br><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）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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：<br>構造：<br>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<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                              |  |
| 管理費等の状況         | 管理費等の月額は次のとおり<br>管理費 18,100 円<br>修繕積立金 10,860 円                                                                                                                                                                                                               | 令和8年5月11日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年10月分～8年5月分<br>計 902,560 円<br>なお、上記滞納金には以前使用していた自転車置場使用料の滞納分を含む。また、上記滞納金元本のほか、遅延損害金（年利14パーセント）として162,646 円がある。 |  |
| 管理費等照会先         | 藤和ハイタウン上野M棟管理組合（管理代行：三菱地所コミュニティ株式会社城東支店）                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                              |  |
| その他の事項          |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                              |  |
| 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"/> （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<br><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<br><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 ）<br><input type="checkbox"/> （符号 ）                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                              |  |
| その他の事項          | 東側と西側が建築基準法上の道路に面しており、西側の一部はセットバック済みである。                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                              |  |
| 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<br>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<br><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"/><br><input checked="" 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 (□ (占有者)) の陳述／■提示文書 (回答書、契約書写し、通知書写し) 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6年9月17日                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| 最初の<br>契約等                                     | 契約日 | 不明                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|                                                | 期間  | 令和6年9月17日から令和8年9月16日まで2年間<br><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<br>契約等                                     | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                           |  |
| 契約等<br>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 180,000 円 (毎月27日限り翌月分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                                                 |  |
| 敷金・保証金                                         |     | <input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金 180,000 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、A代理人弁護士のCによれば、賃料未払いを理由に、上記契約は令和8年5月19日に解除されたとのことである。                                                                                                                                                                                   |  |
| 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| C<br>(所有者A代理人弁護士) | <p>私は本件建物の所有者Aの代理人弁護士です。本件物件の賃貸借契約書についてですが、物件の管理を委託していた株式会社RELANDが勝手にBと契約してしまったものであり、Aは同契約書に署名等をしていないため、契約成立の時期も不明で、その成立自体にも疑義があります。しかしながら、Aが株式会社RELAND又はBから賃料を受領していた期間がありますので、その成立自体を争うつもりはありません。なお、同契約は令和8年5月19日に解除されている認識ですが、Bから何も応答はなく、鍵の返却もなされていません。</p> <p>(令和8年6月4日電話聴取)</p> <p>以上</p> |

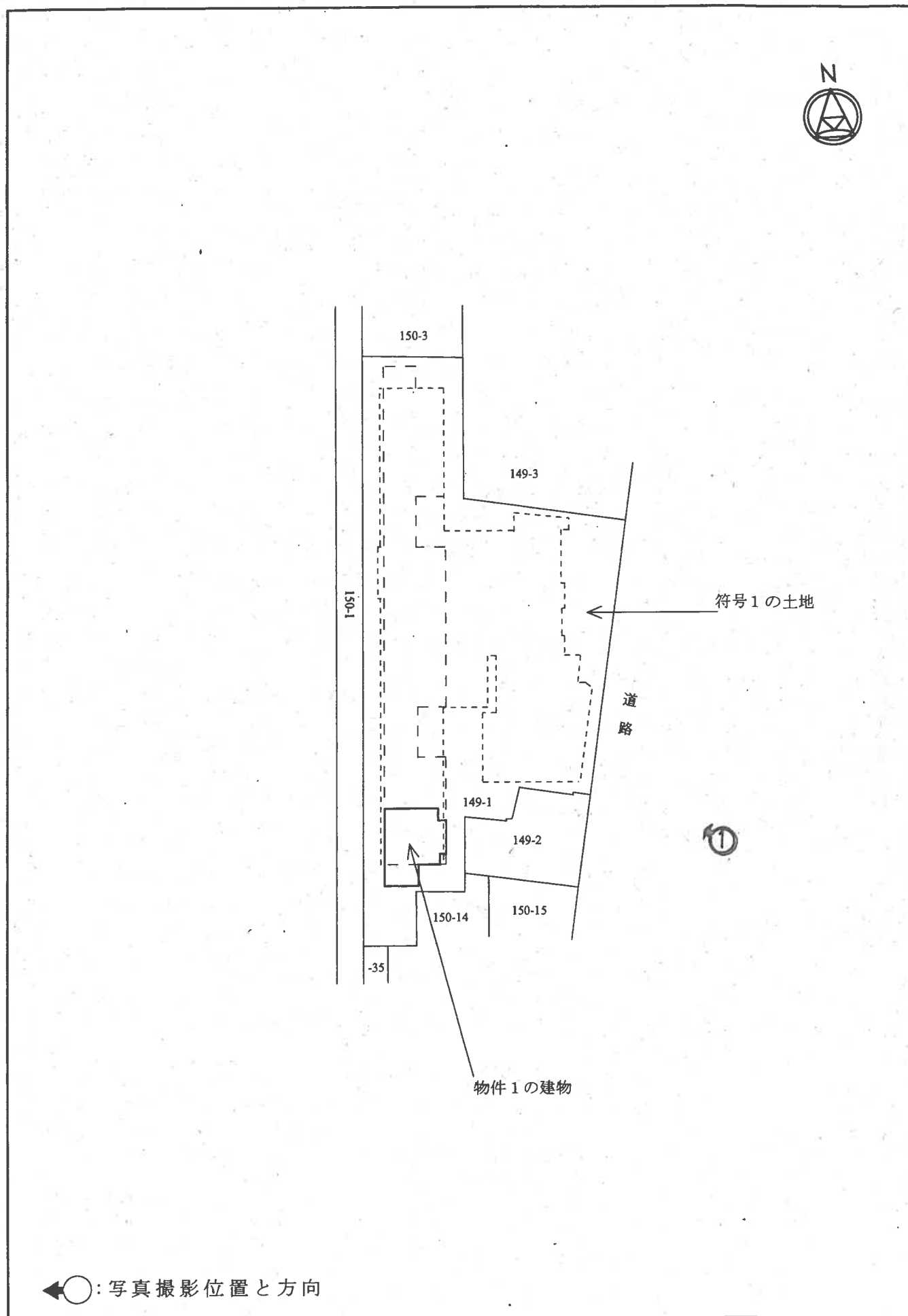
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 4 枚目)

執 行 官 の 意 見

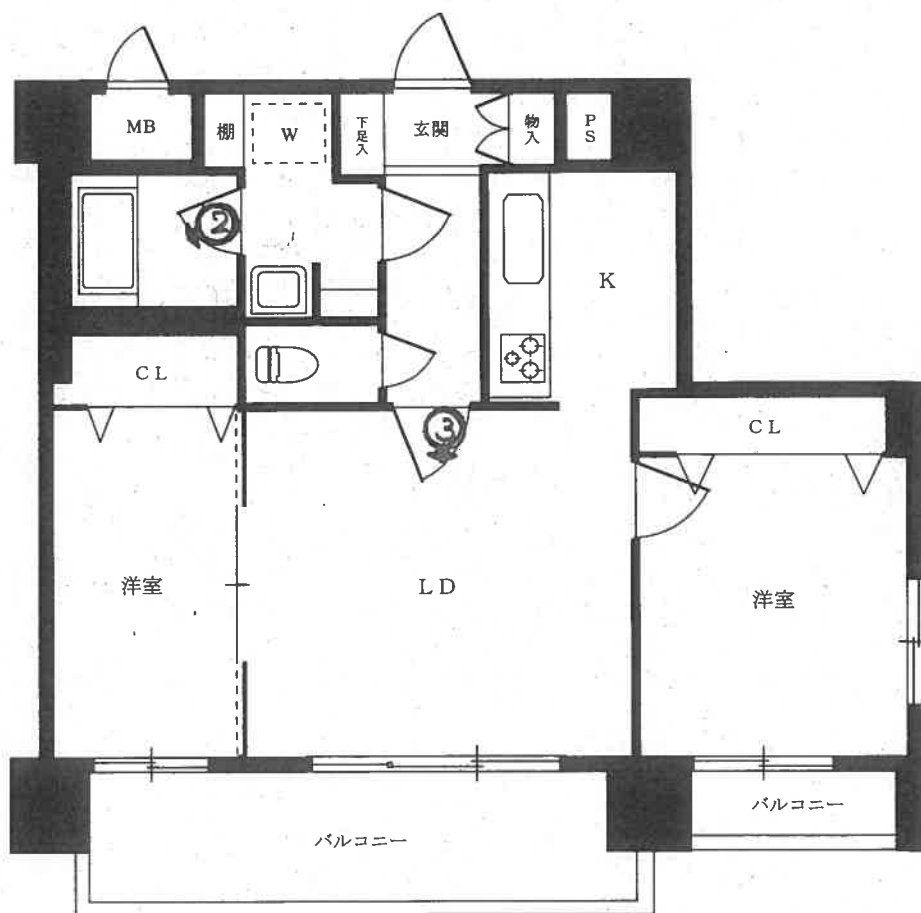
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
  2. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
    - ① 本件建物の集合郵便受け（１階）及び玄関表札に氏名等の表示はなかった。
    - ② 初回臨場時において、マンション管理人に案内されたゴミ置き場にはＢ宛の宅配物の入っていたと思われる段ボールが廃棄されていた。
    - ③ 初回臨場時及び立入調査時ともに不在であった。また、初回臨場時においてライフラインは使用可能になっていたが、立入調査時ではライフラインの供給が全て停止されていた。
    - ④ 立入調査時の室内には、カーテン、タイルカーペット、中身の入っていない金庫、脚立、傘等の動産類が存在したものの、家具、家電、衣服、調理器具等の生活用品がない空室同然の状況であった。しかしながら、所有者Ａからの回答書によれば、建物の使用者がＢである旨記載があり、添付書類として賃貸人欄が空欄ではあるもののＢとの間の本件建物に係る賃貸借契約書写しが提出されている。そして、上記契約は令和８年５月１９日に解除されているものの、ＢからＡに対して本件建物の鍵の返還がなされていないというのであるから、Ａは本件建物に対する占有を回復できていない状況にある。
  3. 本件建物の占有関係については、上記の現場の状況、Ａから提出された回答書・契約書写し及び関係人の陳述等欄記載のＡ代理人弁護士Ｃの陳述から、本報告書２枚目及び３枚目に記載のとおり、Ｂが未だ居宅として占有しているものと認定した。
- 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5月20日<br>10:10-10:45                                                                                                                                                                                                                                                          | 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<br><input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 評価人同行<br><input type="checkbox"/> 居住者から聴取<br><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5月20日                                                                                                                                                                                                                                                                         | 当庁     | <input checked="" type="checkbox"/> 管理費等に関する調査 (FAX)                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 令和8年5月21日                                                                                                                                                                                                                                                                         | 当庁     | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者Aに対し照会書送付 (郵送)                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 令和8年6月3日<br>8:20-8:45                                                                                                                                                                                                                                                             | 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<br><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                                                                    |
| 令和8年6月4日<br>16:40-16:46                                                                                                                                                                                                                                                           | 当庁     | <input checked="" type="checkbox"/> A代理人弁護士Cから電話聴取                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                    |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                    |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年6月3日<br>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br>(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)



1001



←○: 写真撮影位置と方向

01



02



03



令和 8 年 (ケ) 第 7 4 号  
令和 8 年 6 月 3 日 現地調査  
令和 8 年 6 月 1 9 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 39,190,000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>(敷地権の目的である土地の表示)<br/>地目：宅地一部公衆用道路</p> <p>(住居表示)<br/>台東区東上野2丁目1番13号</p> <p>(マンション名、部屋番号)<br/>藤和ハイタウン上野 1001号室</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 台東区東上野二丁目 1 4 9 番地 1

建物の名称 藤和ハイタウン上野

#### （専有部分の建物の表示）

家屋 番号 東上野二丁目 1 4 9 番 1 の 1 0 0 1

建物の名称 1 0 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 0 階部分 5 4 . 3 7 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 台東区東上野二丁目 1 4 9 番 1

地 目 宅地

地 積 1 3 3 7 . 5 9 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 1 0 万分の 8 6 6

## 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                                    | 東京メトロ銀座線「稲荷町」駅の南方道路距離約250m(徒歩約4分)、台東区東上野2丁目1番街区に位置する。<br>(附属資料「位置図」参照)                             |                                                         |
| 付近の状況                                    | 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<br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                    | 市街化区域<br>商業地域<br>80%(指定)<br>600%(指定)<br>防火地域<br>駐車場整備地区 |
| 画地条件                                     | 地積<br>形状<br>間口・奥行<br>地勢<br>その他                                                                     | 1,337.59㎡(登記記録)<br>不整形<br>東側 約32・約30m<br>ほぼ平坦<br>特になし   |
| 接面道路の状況等                                 | 東側幅員約22m区道(建築基準法第42条1項1号該当)、西側幅員約4m台東区管理通路(建築基準法第42条2項該当)に接面する二方路の画地。※1                            |                                                         |
| 土地の利用状況等                                 | 物件1を含む一棟の建物敷地と公衆用道路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に。※1                                       |                                                         |
| 供給処理施設<br>(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<br>都市ガス<br>下水道                                                                                 | あり<br>あり<br>あり                                          |
| 敷地権の表示                                   | 敷地権の種類<br>敷地権の割合                                                                                   | 所有権<br>100,000分の866                                     |
| 特記事項                                     | ※1<br>西側の台東区管理通路に関し、対象地側は道路後退済みで、敷地の一部が公衆用道路となっている。<br>※2<br>台東区のハザードマップによると、洪水、内水氾濫、高潮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             | 藤和ハイタウン上野                                                                                                                                                                      |                |
| 建物の用途              | 共同住宅・事務所（総戸数109戸）                                                                                                                                                              |                |
| 建築時期及び<br>経済的残存用年数 | 建築年月日（登記記載）                                                                                                                                                                    | 平成5月2月9日新築     |
|                    | 経過年数                                                                                                                                                                           | 約33年           |
|                    | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                      | 約17年           |
| 構造・延床面積            | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付11階建<br>延床面積8,131.58㎡                                                                                                                                    |                |
| 仕様                 | 外壁                                                                                                                                                                             | タイル貼、吹付タイル等    |
|                    | 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                                                                                                                                                                           | 三菱地所コミュニティ株式会社 |
|                    | 管理形態                                                                                                                                                                           | 委託             |
| 管理の状況              | 普通                                                                                                                                                                             |                |
| 特記事項               | ※3<br>東京都都市整備局にて取得した「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。<br>（確認済証）<br>発行年月日    ：平成3年3月15日<br>番号          ：第0015号<br>（検査済証）<br>発行年月日    ：平成5年2月15日<br>番号          ：第0015号 |                |

(2) 専有部分の概要

|                |                                     |                                        |
|----------------|-------------------------------------|----------------------------------------|
| 構 造 ・ 種 類      | 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建・居宅                 |                                        |
| 位 置            | 10階（1001号室） 角部屋<br>主要開口部の方位：西向き     |                                        |
| 床 面 積          | 専 有 面 積                             | 54.37 m <sup>2</sup>                   |
|                | 共用部分を含む<br>現 況 床 面 積                | 63.54 m <sup>2</sup>                   |
| 間 取 り          | 2 L D K                             |                                        |
| バルコニー等         | 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        | 管 理 費                               | 18,100 円(月額)(令和 8 年 5 月 11 日現在、以下同じ)   |
|                | 修繕積立金                               | 10,860 円(月額)                           |
|                | そ の 他                               | なし                                     |
|                | 滞 納 額                               | 902,560 円(令和 5 年 10 月分～令和 8 年 5 月分) ※4 |
|                | 遅延損害金                               | 162,646 円(年利 14%)                      |
| 専有部分の利用<br>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        | ※4<br>滞納額には以前使用していた自転車置場使用料の延滞分を含む。 |                                        |

〈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   | 所有者                                                                                                                                                | 個人<br>(氏名省略) | R6.9.17 | R6.9.17<br>～<br>R8.9.16 | 180,000 円 | 敷金<br>180,000 円 |
|      | 占有権原は賃借権で、賃借人である個人 (氏名省略)が占有し、居宅として利用している。ただし、現地調査時には、ほぼ空室の状態であった。<br>なお、所有者の代理人弁護士によれば、賃料未払いを理由に、上記契約は令和 8 年 5 月 19 日に解除されたとのことであるが、鍵の返却が行われていない。 |              |         |                         |           |                 |

## 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/㎡)<br>ア | 現況床面積 (㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>エ |
|------------------|----------------|----------|---------------|
| 450,000          | × 63.54        | × 0.31   | = 8,860,000   |

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33年、経済的残存耐用年数約17年、観察減価率10%
- ・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=17年÷(33年+17年)×(1-0.10)=0.31(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<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 敷地権の割合<br>オ   | 敷地権価格<br>(円)<br>カ |
|-------------------|-----------|-----------------|-----------|---------------|-------------------|
| 標準画地価格<br>(円/㎡) ア | 個別格差<br>イ |                 |           |               |                   |
| 1,960,000         | ×1.02     | ×1,337.59       | ×1.00     | × 866/100,000 | =23,160,000       |

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。

東京都基準地 台東 5-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{(基準地価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\ 1,680,000 \text{ 円/㎡} & \times 118/100 & \times 100/100 & \times 100/101 & = & 1,960,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：必要なし。

地域格差：基準地等の所在地域は対象地域に比して、交通接近条件が優ること等を考慮して総合の地域格差を判定した。

イ 個別格差：不整形で道路提供があるが、二方路であることを考慮した。

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）<br>ア | 敷地権価格（円）<br>イ | 価格補正<br>ウ | 個別格差<br>エ | 占有減価修正<br>オ | 積算価格（円）<br>カ |
|--------------|---------------|-----------|-----------|-------------|--------------|
| (8,860,000   | + 23,160,000) | × 1.60    | × 1.05    | × 1.00      | = 53,790,000 |

ア 建物価格：前記 1 ①エ

イ 敷地権価格：前記 1 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…1.02(対象=6 階・基準階=10 階)

位置別等修正…1.03(角部屋)

その他 …1.00(必要なし)

相乗積 1.02×1.03×1.00=1.05 (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<br>ア | 正味復帰価格の現価      |              |                                  |                  |                       | 収益価格<br>ア+カ=キ        |
|---------------------|----------------|--------------|----------------------------------|------------------|-----------------------|----------------------|
|                     | 4年目の有効純収益<br>イ | 最終還元利回り<br>ウ | 3年目期末復帰価格※1<br>イ÷ウ×(1-0.03)<br>エ | 複利現価率<br>※2<br>オ | 正味復帰価格現価<br>エ×オ=カ     |                      |
| (円)                 | (円)            | (%)          | (円)                              |                  | (円)                   | (円)                  |
| 4,335,001<br>(9.2%) | 1,594,680      | 3.3          | 46,873,927                       | 0.9125           | 42,772,458<br>(90.8%) | 47,110,000<br>(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

$$1 \div (1 + 3.1\%)^3 = 0.9125 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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 | 53,790,000円 |
| ② 収 益 価 格 | 47,110,000円 |
| ③ 調整後の価格  | 50,500,000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<br>の 価 格<br>(円)<br>ア | 市 場 性<br>修 正<br>イ | 競売市場<br>修 正<br>ウ | 滞納管理費等<br>相当額の減価<br>エ | その他の控除<br>(敷金等)<br>(円)<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>カ |
|----------------------------|-------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------|
| 50,500,000                 | ×1.00             | ×0.80            | ×0.97                 | —                           | =39,190,000       |

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

東京都基準地価格（台東5-2）

所 在：台東区元浅草一丁目46番2「元浅草1-6-12」

価 格：1,680,000円／㎡

位 置：都営大江戸線「新御徒町」駅の北方約110mに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：168㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：西側22m 区道

用途指定等：商業地域（建蔽率80%、容積率600%）、防火地域

地域の概要：中高層の事務所、マンション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

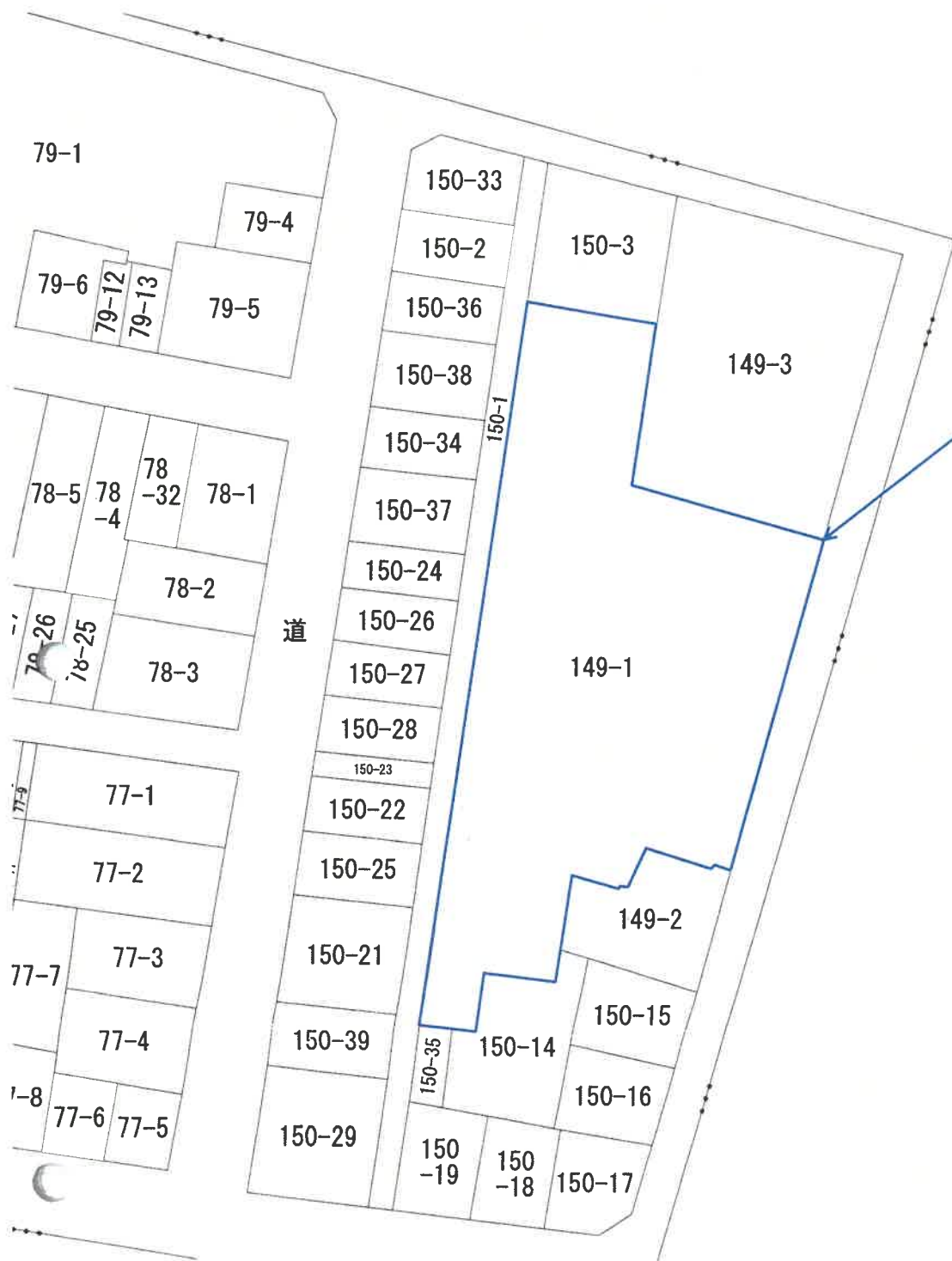
令和8年6月22日

評価人 不動産鑑定士

野 坂 啓 介

# 位置図





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

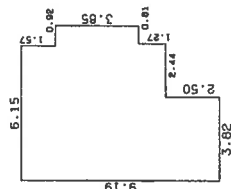


建 物 面 圖

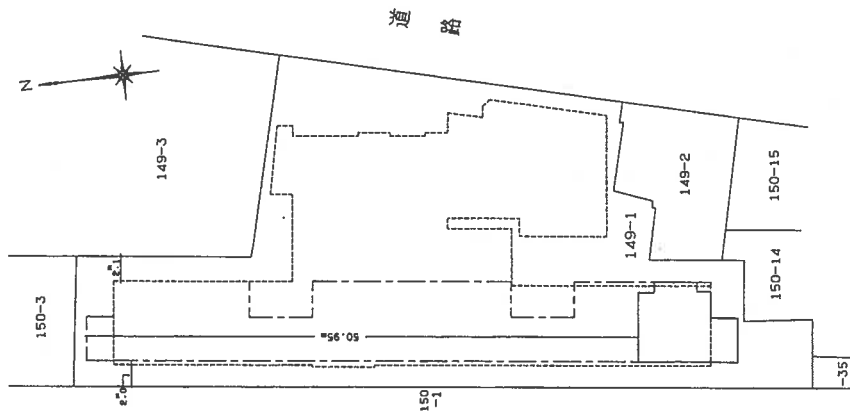
各階平面図

|      |                      |
|------|----------------------|
| 家屋番号 | 東上野二丁目<br>149-1-1001 |
|------|----------------------|

台東区東上野二丁目149番地1



|     |                                                                                                                                                                      |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 求積表 | $6.15 \times 5.42 = 33.3330$<br>$0.92 \times 3.85 = 3.5420$<br>$2.44 \times 1.27 = 3.0988$<br>$3.82 \times 3.77 = 14.4014$<br>合計 54.3752<br>底面積 54.37 m <sup>2</sup> |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



建物の存する部分

(10階)

建物番号 1001

186545

作者

月10日作製)

$$\frac{1}{250}$$
縮尺

人請申

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

(東京土地家屋調査士全用紙)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。