

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 9 月 1 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 9 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 1 日 午前 9 時 30 分 場 所 東京地方裁判所民事執行センター売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 10 月 9 日 午前 11 時 00 分 場 所 東京地方裁判所民事第 21 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 10 月 2 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 10 月 6 日 午後 5 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 9 月 1 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） 買受可能価額（円）	一括 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）
1～3	15,980,000 12,784,000	一括	3,196,000	35,142	7,529
1	6,280,000				
2	1,710,000				
3	7,990,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 台東区根岸四丁目

地 番 43 番 16

地 目 宅地

地 積 402.69 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分 10000 分の 166

2 所 在 台東区根岸四丁目

地 番 43 番 18

地 目 宅地

地 積 110.20 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分 10000 分の 166

3 (一棟の建物の表示)

所 在 台東区根岸四丁目 43 番地 16、43 番地 18

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積	1 階	349.41 平方メートル
	2 階	355.98 平方メートル
	3 階	355.98 平方メートル
	4 階	355.98 平方メートル
	5 階	355.98 平方メートル
	6 階	355.98 平方メートル
	7 階	355.98 平方メートル



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	根岸四丁目 43 番 16 の 17
建物の名称	401 号
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 33.26 平方メートル
所有者	A



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 27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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

審尋の結果、株式会社フォアネクストが占有している。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3】

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掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 台東区根岸四丁目
 地 番 43 番 16
 地 目 宅地
 地 積 402.69 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分 10000 分の 166

2 所 在 台東区根岸四丁目
 地 番 43 番 18
 地 目 宅地
 地 積 110.20 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分 10000 分の 166

3 (一棟の建物の表示)

所 在 台東区根岸四丁目 43 番地 16、43 番地 18

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積	1 階	349.41 平方メートル
	2 階	355.98 平方メートル
	3 階	355.98 平方メートル
	4 階	355.98 平方メートル
	5 階	355.98 平方メートル
	6 階	355.98 平方メートル
	7 階	355.98 平方メートル



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 根岸四丁目 4 3 番 1 6 の 1 7

建物の名称 4 0 1 号

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 3 3 . 2 6 平方メートル

所有者 A



令和8年(ケ)第95号
令和8年5月20日受理
令和8年6月17日提出
(評価人 紺谷昌弘)

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 所 在 台東区根岸四丁目

地 番 43 番 16

地 目 宅地

地 積 402.69 平方メートル

共有者 A 持分 10000 分の 166

2 所 在 台東区根岸四丁目

地 番 43 番 18

地 目 宅地

地 積 110.20 平方メートル

共有者 A 持分 10000 分の 166

3 (一棟の建物の表示)

所 在 台東区根岸四丁目 43 番地 16、43 番地 18

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積	1 階	349.41 平方メートル
	2 階	355.98 平方メートル
	3 階	355.98 平方メートル
	4 階	355.98 平方メートル
	5 階	355.98 平方メートル
	6 階	355.98 平方メートル
	7 階	355.98 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 根岸四丁目 43 番 16 の 17

建物の名称 401 号

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 33.26平方メートル

所有者 A



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		東京都台東区根岸四丁目13番19-401号 サンハイツ根岸	
建物		物件3	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ 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 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	管理費等の月額は次のとおり 管理費 9,410 円 修繕積立金 9,940 円	令和8年4月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年9月分～同8年4月分 計 154,800 円 上記滞納金のほか、年利10パーセント（年365日の日割計算）の遅延損害金がある。	
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			
土地		物件1、2	
現況地目	☒ 宅地（一部公衆用道路）（物件1、2） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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
(3 枚目)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		株式会社フォアネクスト	☐ 債務者 ■B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述 (☐ ()) ■文書 (■契約書写し)	■陳述 (■B (転借人)) ■文書 (■契約書写し)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		平成30年10月30日	令和5年9月2日
最初の契約等	契約日	平成30年10月30日	令和5年8月26日
	期間	平成31年1月1日から 令和3年12月31日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	令和5年9月2日から 令和7年9月1日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和7年1月1日から 令和9年12月31日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	令和7年9月2日から 令和9年9月1日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他 ()	☐ 所有者 ■株式会社フォアネクスト
	借主	■占有者 ☐ その他 ()	■占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金 95,000 円 (毎月25日限り当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金 95,000 円 (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円
特約等		■転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			なお、賃料のほか、共益費・管理費(月9,000円)の支払いあり
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (転借人)	1. 私は本件建物を株式会社フォアネクストから賃借し、妻 子と一緒に住んでいます。 2. 本件建物の不具合は、特にありません。 3. ペットは飼っていません。 (令和8年6月3日面接聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 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、初回臨場時の集合郵便受け内にはB宛の普通郵便物が存在していた。
 - ② 初回臨場時は不在であったが、立入調査時にはBが在室しており、同人から関係人の陳述等欄記載の要旨を聴取した。
 - ③ 本件建物内には、家具・寝具・日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
3. 本件建物の占有関係については、上記の現場の状況、提出された回答書及び関係人の陳述等から、本報告書3枚目及び4枚目に記載のとおり認定した。

以 上

調査の経過

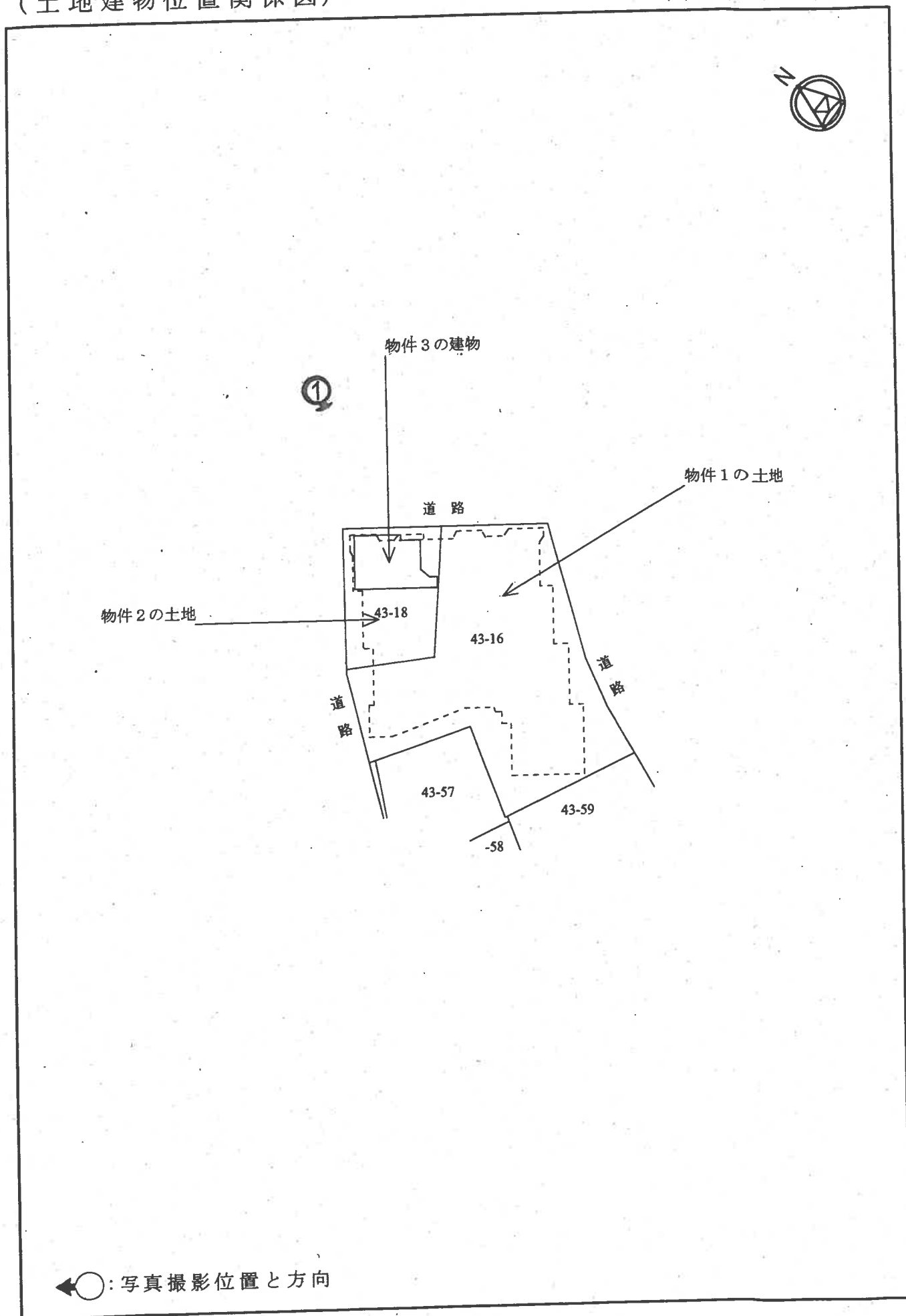
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年5月20日 11:00-11:21	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☐ 図面作成 ☐ 評価人同行 ☐ 居住者から聴取 ☒ 占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和8年5月21日 : - :	当庁	☒ 所有者Aに対する照会書送付
令和8年5月26日 : - :	当庁	☒ 株式会社フォアネクストに対する照会書送付 (FAX)
令和8年5月28日 : - :	当庁	☒ 管理費等に関する調査 (FAX)
令和8年6月3日 9:10-9:27	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 (立入調査) ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人同行 ☒ Bから面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

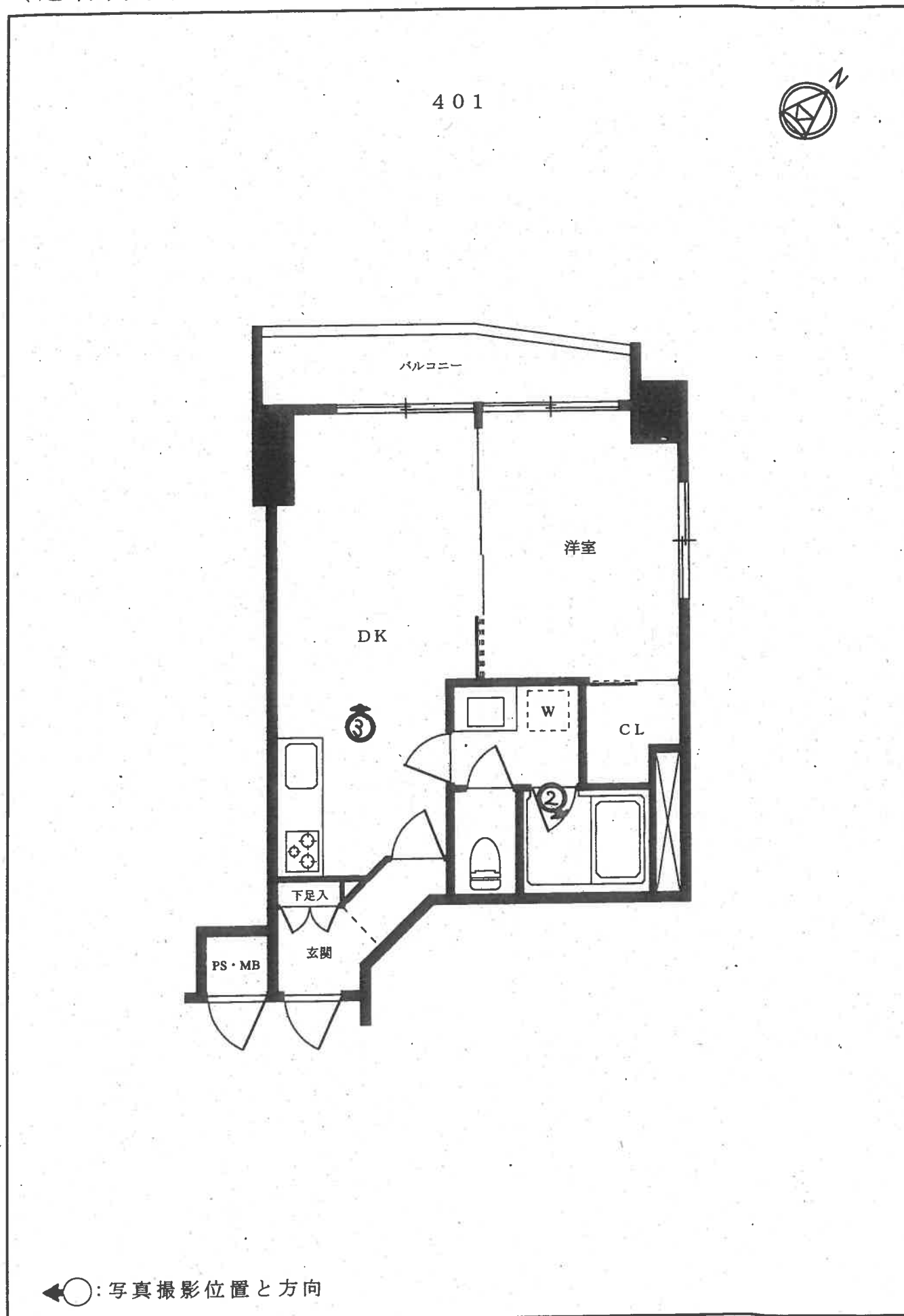
(特記事項)

- ☒ 令和8年6月3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。
- ☐ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 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
(7 枚目)





01



02



03



令和8年（ケ）第95号

令和8年6月3日 現地調査

令和8年6月23日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 紺谷 昌弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,980,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 6,280,000 円
物件2（土地）	金 1,710,000 円
物件3（建物）	金 7,990,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1～2の内訳価格は物件3のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件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き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		地 目 宅地一部公衆用道路
2			地 目 宅地一部公衆用道路
3			(住居表示) 台東区根岸4丁目13番19号 (建物名、部屋番号) サンハイツ根岸 401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 所 在 台東区根岸四丁目
 地 番 43番16
 地 目 宅地
 地 積 402.69平方メートル
 共有者 A 持分10000分の166

2 所 在 台東区根岸四丁目
 地 番 43番18
 地 目 宅地
 地 積 110.20平方メートル
 共有者 A 持分10000分の166

3 (一棟の建物の表示)

所 在 台東区根岸四丁目43番地16、43番地18
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
 床 面 積
 1階 349.41平方メートル
 2階 355.98平方メートル
 3階 355.98平方メートル
 4階 355.98平方メートル
 5階 355.98平方メートル
 6階 355.98平方メートル
 7階 355.98平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 根岸四丁目43番16の17
 建物の名称 401号
 種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 33.26平方メートル

所有者 A

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（物件1～2）

位 置 ・ 交 通	東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅の南西方約750m（徒歩9分）、台東区根岸4丁目13番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	店舗兼共同住宅、事務所ビル、事業所等が混在する商業地域。		
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	北東側区道より20m以内	北東側区道より20m超
		市街化区域 商業地域 80%（指定） 500%（指定） 防火地域 なし	市街化区域 準工業地域 60%（指定） 300%（指定） 準防火地域 第三種高度地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	物件 1 402.69㎡ 物件 2 110.20㎡ 合 計 512.89㎡ やや不整形 間口約20m、奥行約24m ほぼ平坦 特になし	
接面道路の状況等	北東側幅員約14.5m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）、北西側幅員約4m舗装私道（建築基準法第42条2項該当）、南東側幅員約4m舗装区道（建築基準法第42条2項該当）に等高に接面する三方路地。		
土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地等として利用されている。 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	
評 価 対 象 持 分	10,000分の166		
特 記 事 項	・北西側及び南東側の道路は建築基準法第42条2項に該当するが、現況より、本件土地の一部は道路状に整備されており、セットバックは完了しているものと認められる。 ・台東区水害ハザードマップ（内水氾濫）に浸水想定記載がある。		

2 建物の概況および利用状況（物件3）

（1）一棟の建物の概要

建 物 名	サンハイツ根岸	
建 物 の 用 途	店舗・共同住宅（総戸数36戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和51年10月31日 約50年 約10年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建 延床面積 2,485.29㎡	
仕 様	外 壁 そ の 他	吹付タイル等 内廊下
設 備 等	エレベーター等	
建 物 の 品 等	普通	
管 理 の 形 態 等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 日本ハウズイング(株) 委託
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	・管理会社によれば、本件建物は旧耐震基準により建築されたものであり、これまでに耐震補強工事は実施していないとのことである。また、大規模修繕工事が令和7年3月に完工した旨の説明があった。 ・本件建物の建築時期から判断すると、アスベスト含有建材が使用されている可能性がある。管理会社によれば、外壁タイルからアスベストが見つかったものの、健康上問題のないレベルであるとの説明があった。 ・確認台帳（建築物）記載証明書によると、昭和50年9月17日付で確認済証、昭和51年10月29日に検査済証が交付されている。	

(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	4階（401号室）・角部屋 主要開口部の方位：北西向き	
床 面 積	専 有 面 積	33.26㎡
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	40.37㎡
間 取 り	1DK	
バルコニー等	北西側にバルコニーあり。	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 キッチン、浴室、洗面室、トイレ等 なし
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	月額 9,410円（令和8年4月30日現在、以下同じ） 月額 9,940円 なし 154,800円（令和7年9月分～令和8年4月分） ※特記事項参照
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	・遅延損害金については、管理会社からの回答書に「年利10%」の記載あり。 ・内装や設備については、築年数相応の老朽化は認められず、過去にフルリフォームが実施されているものと推察される。	

〈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	(株)フォアネクスト	H30. 10. 30	R7. 1. 1 ～ R9. 12. 31	95,000円	なし
・ 占有権原は賃借権で、賃借人が転貸している。 ・ 現在の契約は自動更新による。					

転貸人等	転借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
(株)フォアネクスト	個人	R5. 9. 2	R7. 9. 2 － R9. 9. 1	95,000円	なし
・ 占有権原は転借権で、現占有者が居宅として使用している。 ・ 現在の契約は合意更新による。 ・ 別途共益費・管理費（月額）9,000円					

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、積算価格及び収益価格を求めて、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 建付地価格（物件1～2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更 地 価 格		地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ				
1	1,220,000	× 1.07	× 402.69	× 1.00	×166/10000	= 8,730,000
2	1,220,000	× 1.07	× 110.20	× 1.00	×166/10000	= 2,390,000

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。

基準地 台東5-20

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 1,100,000\text{円/㎡} & \times & 116/100 & \times & 100/100 & \times & 100/105 & = & 1,220,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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： 公示地等は標準的画地であり、補正の必要なし。

地 域 格 差： 公示地等の所在地域は対象地域に比して、街路条件、交通接近条件等で優ることを考慮して、総合的な地域格差を判定した。

イ 個別格差： 三方路、形状、容積率300%部分を含む等を考慮した。なお、道路負担は僅少なため、減価の必要はないと判断した。

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 必要なし。

オ 共有持分： 登記記載による。

カ 建付地価格： 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 建物価格（物件3）

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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
3	415,000	× 40.37	× 0.15	= 2,510,000

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50年、経済的残存耐用年数約10年、観察減価率10%（保守管理の状況、旧耐震、アスベストの可能性を考慮）
- ・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 = 10年 ÷ （50年 + 10年） × （1 - 0.1） = 0.15

2 積算価格

前記1で求めた基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、さらに価格補正、個別格差を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格（円） ウ
1	8,730,000	× 0.40	場所的利益	= 3,490,000
2	2,390,000	× 0.40	場所的利益	= 960,000
合 計				4,450,000

ア 建付地価格：前記1①カ

イ 敷地利用権等割合：売却により法定地上権が成立しないが、場所的利益（収去されない利益）が認められる。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

ウ 敷地利用権等価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる 価格（円） ア	敷地利用権等 価格の控除及び 加算（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	価 格 構成比 （%） キ
1	(8,730,000)	－3,490,000)	×1.5	×1.03		8,100,000	38.5
2	(2,390,000)	－960,000)	×1.5	×1.03		2,210,000	10.5
3	(2,510,000)	＋4,450,000)	×1.5	×1.03	×1.0	10,750,000	51.0
合 計						21,060,000	100

ア 基礎となる価格：前記1①カ及び②エ

イ 敷地利用権等価格：前記2①ウ

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 … 1.00 （対象＝4階・基準階＝4階）

位置別等修正 … 1.03 （角部屋）

そ の 他 … 1.00 （なし）

相乗積 1.00 × 1.03 × 1.00 = 1.03

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。

キ 価格構成比：各物件の価格割合（小数点第2位を四捨五入）。

II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものである
ので、現行の賃貸条件を参考として、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の
現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash
Flow 法)による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の
賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、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)
2,343,883 (16.6%)	848,000	5.9	13,941,695	0.8468	11,805,827 (83.4%)	14,150,000 (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

$$1 \div (1 + 5.7\%)^3 = 0.8468 \quad (\text{小数点第5位を四捨五入})$$

ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に
得られるであろうと予測した各期の有効純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合
計である。

イ 4年目の有効純収益：保有期間終了後（4年目）の有効純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の有効純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元
利回りに対象不動産の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の有効純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から
対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に
査定した。

カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ 収益価格：保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予測価格の現
在価値の合計額で、1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格は不動産の費用性及び市場性の観点から不動産の経済価値を把握したものであり、不動産を構成する土地及び建物の価格を積み上げたものである。

収益価格は不動産の収益性の観点から不動産の経済価値を把握したものであり、対象物件の投資採算性を反映した価格である。

本件は賃貸中の1DKタイプのマンションであり、自用目的、転売目的、投資目的としたそれぞれの需要が見込まれる不動産である。両価格とも相応の根拠を有しているが、本件では市場性を反映させた積算価格を中心に収益価格も考慮して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	21,060,000円
② 収 益 価 格	14,150,000円
③ 調 整 後 の 価 格	20,400,000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。

物件 番号	調 整 後 の 価 格 ア (円)	価 格 構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	滞納管理費等 相当額の減価 オ	その他の控除 (敷金等) カ (円)	評 価 額 キ (円)
1	20,400,000	×38.5%	×1.00	×0.80			= 6,280,000
2		×10.5%	×1.00	×0.80			= 1,710,000
3		×51.0%	×1.00	×0.80	×0.96	—	= 7,990,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）							15,980,000

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 価格構成比：積算価格の構成比。前記Ⅰ2②キ

ウ 市場性修正：必要なし。

エ 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。

オ 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。

カ その他の控除（敷金等）：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。

キ 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5-20)

所 在 : 台東区下谷3丁目4番3外 「下谷3-14-4」

価 格 : 1,100,000円/㎡

位 置 : 東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅から約480m(道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 152㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北西側17.1m区道

用 途 指 定 等 : 商業地域(建蔽率80%、容積率500%)、防火地域

地 域 の 概 要 : 中高層事務所、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6月23日

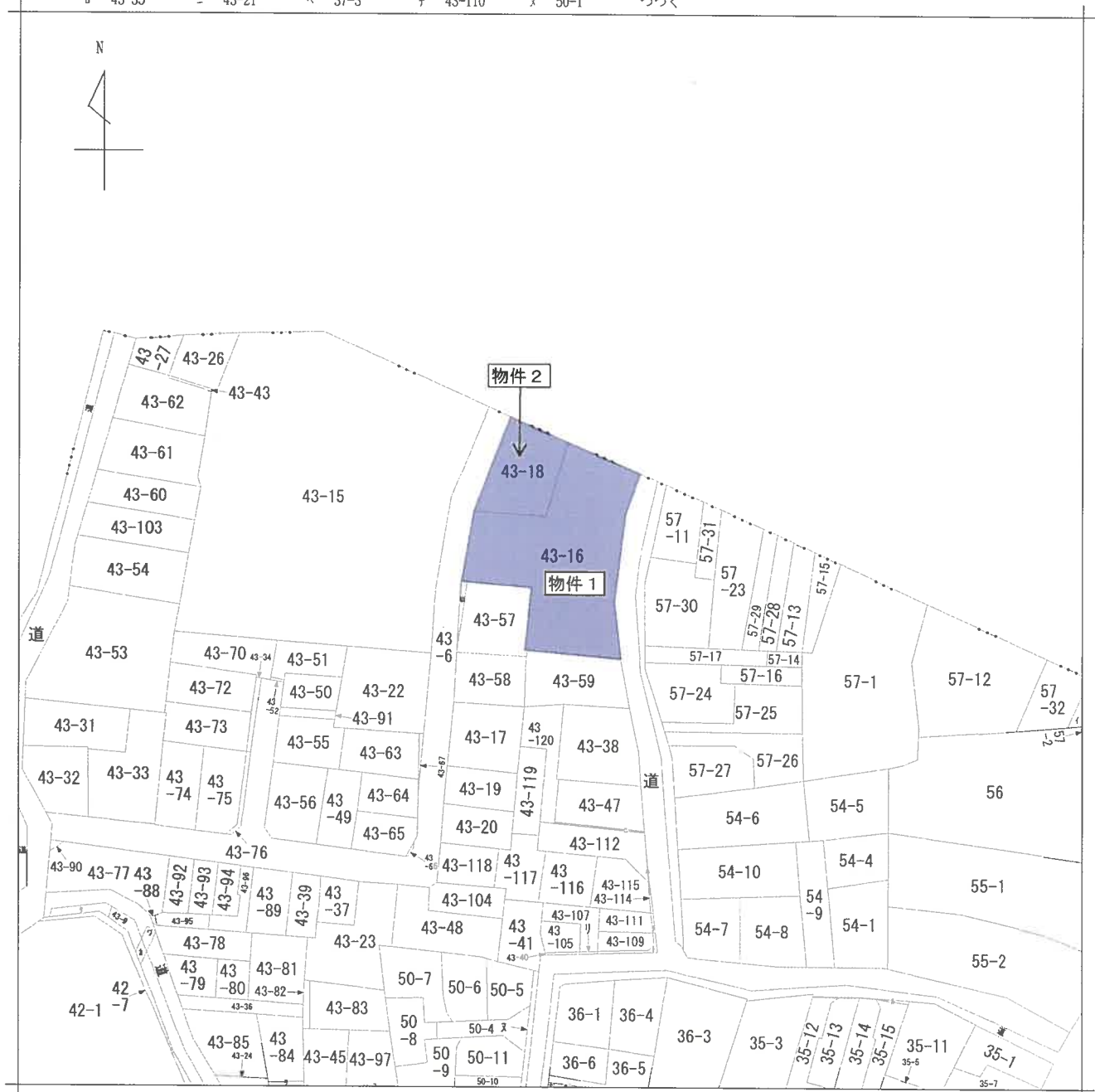
評価人 不動産鑑定士

紺谷 昌弘

位置図



イ	57-9	ハ	43-113	ホ	37-9	ト	43-108	ヲ	43-106	ル	35-2
ロ	43-35	ニ	43-21	ヘ	37-3	チ	43-110	ヌ	50-1	つづく	



地番区域見出

根岸4丁目

請求部	所在	台東区根岸四丁目				地番	43番16			
出力縮	1/600	精度区		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和46年3月1日				備考 付年月日 (原図)	昭和63年12月1日		補記事項		

登記年月日：昭和51年11月10日

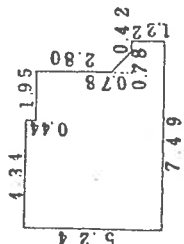
建物図面

家屋番号	根岸4丁目43番16の17
建物の所在	台東区根岸4丁目43番地16・43番地18

建物の存する部分4階号
建物番号 401

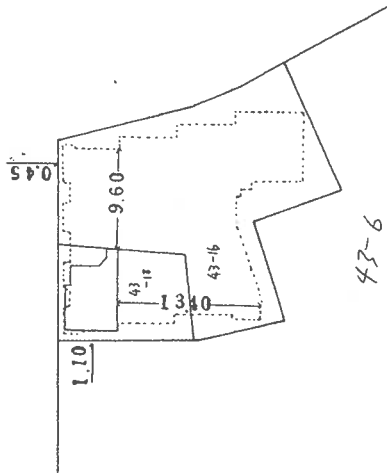
作製年月日
昭和五十年拾月六日日

作製者



7.49	x	5.24	=	39.2476
- 0.44	x	1.95	=	0.8580
- 4.02	x	1.20	=	4.8240
+ 1/2 0.78	x	0.78	=	0.3042
				33.2614

床面積 33.26㎡



各階平面図

単位はメートル

建物図面

縮尺 1/200 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

176527

551-1.10