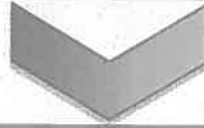


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 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 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, 2	25,680,000 20,544,000	一括	5,136,000	44,741	9,586
1	14,460,000				
2	11,220,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 台東区蔵前三丁目

地 番 1 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 3 1 . 0 3 平方メートル

共有者 A 持分 6 6 7 4 0 0 分の 3 8 5 9 0

2 (一棟の建物の表示)

所 在 台東区蔵前三丁目 1 2 番地 1

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建

床 面 積	1 階	8 4 . 7 6 平方メートル
	2 階	9 8 . 5 9 平方メートル
	3 階	9 8 . 5 9 平方メートル
	4 階	9 8 . 5 9 平方メートル
	5 階	9 8 . 5 9 平方メートル
	6 階	9 8 . 5 9 平方メートル
	7 階	9 8 . 5 9 平方メートル
	8 階	9 8 . 5 9 平方メートル
	9 階	9 8 . 5 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蔵前三丁目 1 2 番 1 の 9

建物の名称 9 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 3 8 . 5 9 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 4 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者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登載されています。

物 件 目 録

1 所 在 台東区蔵前三丁目

地 番 1 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 3 1 . 0 3 平方メートル

共有者 A 持分 6 6 7 4 0 0 分の 3 8 5 9 0

2 (一棟の建物の表示)

所 在 台東区蔵前三丁目 1 2 番地 1

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建

床 面 積	1 階	8 4 . 7 6 平方メートル
	2 階	9 8 . 5 9 平方メートル
	3 階	9 8 . 5 9 平方メートル
	4 階	9 8 . 5 9 平方メートル
	5 階	9 8 . 5 9 平方メートル
	6 階	9 8 . 5 9 平方メートル
	7 階	9 8 . 5 9 平方メートル
	8 階	9 8 . 5 9 平方メートル
	9 階	9 8 . 5 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蔵前三丁目 1 2 番 1 の 9

建物の名称 9 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 3 8 . 5 9 平方メートル

所有者 A

令和8年(又)第52号
令和8年6月24日受理
令和8年7月28日提出
(評価人 海野弘昭)

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 白石 圭

物 件 目 録

1 所 在 台東区蔵前三丁目
 地 番 1 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 3 1 . 0 3 平方メートル
 共有者 A 持分 6 6 7 4 0 0 分の 3 8 5 9 0

2 (一棟の建物の表示)

所 在 台東区蔵前三丁目 1 2 番地 1
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
 床 面 積
 1 階 8 4 . 7 6 平方メートル
 2 階 9 8 . 5 9 平方メートル
 3 階 9 8 . 5 9 平方メートル
 4 階 9 8 . 5 9 平方メートル
 5 階 9 8 . 5 9 平方メートル
 6 階 9 8 . 5 9 平方メートル
 7 階 9 8 . 5 9 平方メートル
 8 階 9 8 . 5 9 平方メートル
 9 階 9 8 . 5 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蔵前三丁目 1 2 番 1 の 9
 建物の名称 9 0 2
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 9 階部分 3 8 . 5 9 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	東京都台東区蔵前三丁目16番3-902号 シンエイマンション蔵前		
建物	物件2		
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	管理費等の月額次のとおり 管理費 16,570 円 修繕積立金 14,820 円	令和8年6月29日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社辰栄興発		
その他の事項			
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (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	上記土地は、西側及び南側で県区基準法上の道路に接面している。		
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

(2 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）及び玄関付近に氏名等の表示は存在しなかった。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時のいずれも不在であったが、本件建物内には、建物所有者A宛の公共料金関係書類（水道・ガス）や東京都からの普通郵便物等が多数存在していた。
 - 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。なお、立入調査時には洗濯機が稼働していた。
3. 本件建物の占有関係については、上記資料及び現場の状況等から、本報告書2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6月29日 9:00-9:20	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6月29日	当庁	☒ 管理費等に関する調査 (FAX)
令和8年7月24日 7:55-8:15	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

(特記事項)

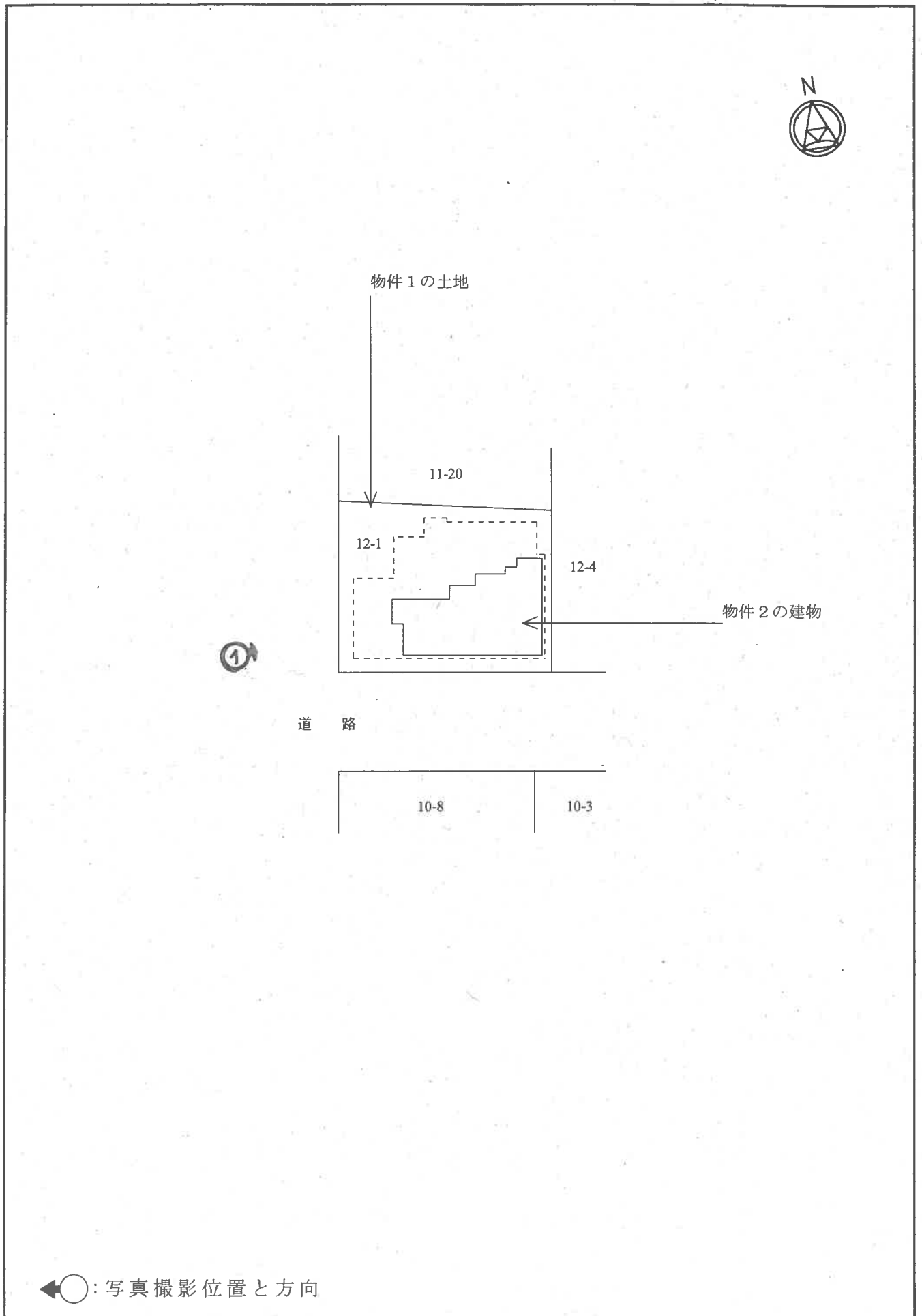
☐ 令和 年 月 日
 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。

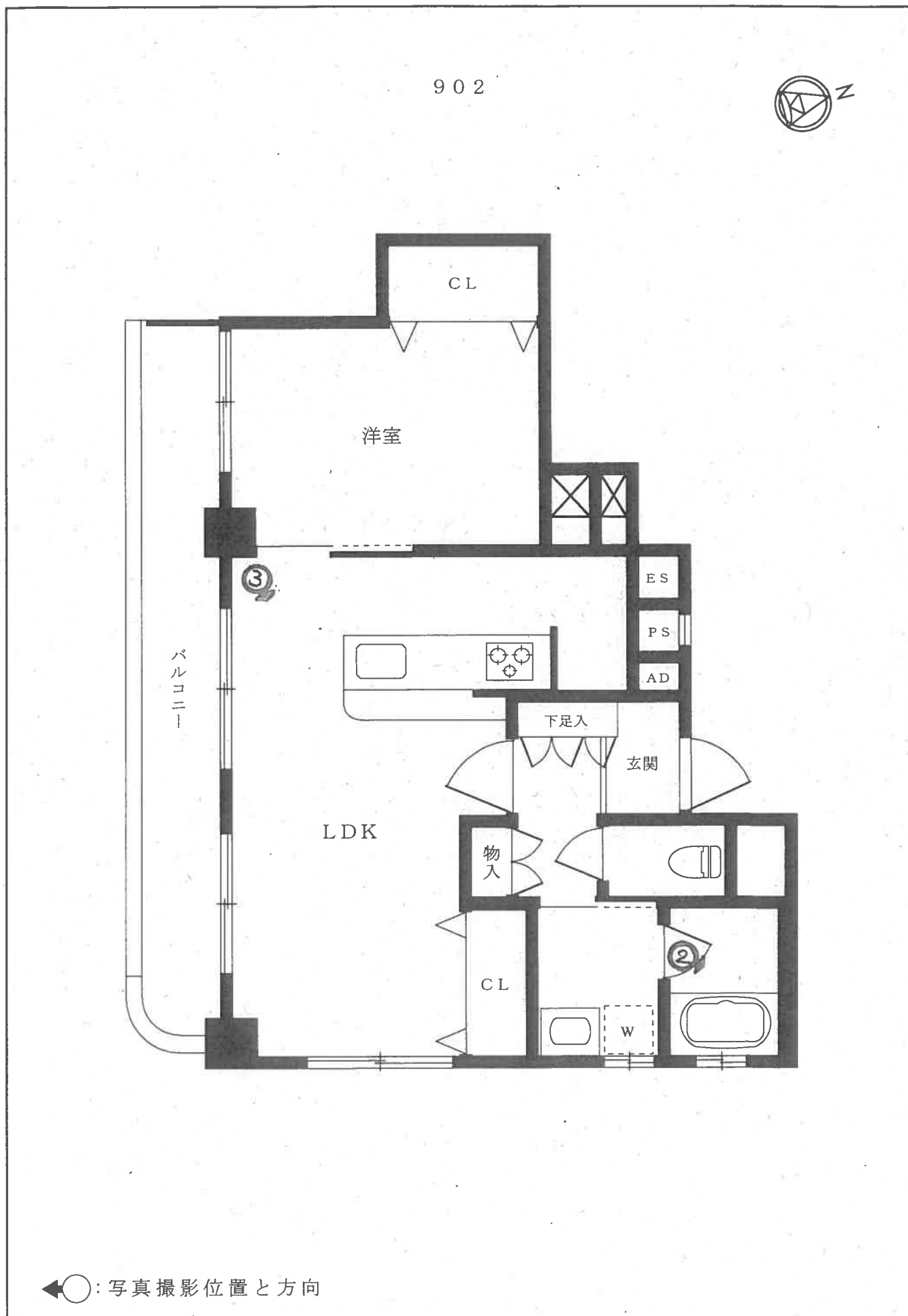
☒ 令和8年7月24日
 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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
 (4 枚目)

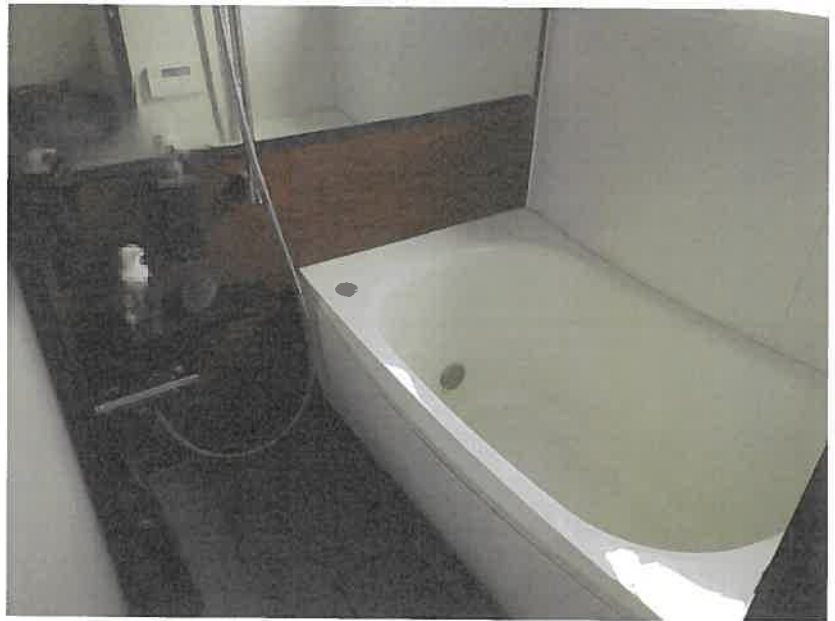




01



02



03



令和 8 年 (ヌ) 第 5 2 号
令和 8 年 7 月 2 4 日 現地調査
令和 8 年 7 月 2 8 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 海 野 弘 昭

第1 評価額

一括価格	
金 25,680,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 14,460,000円
物件2（建物）	金 11,220,000円

- 1 一括価格は、物件1及び2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の内訳価格は物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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		
2	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 台東区蔵前三丁目16番3-902号 (マンション名・部屋番号) シンエイマンション蔵前・902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 台東区蔵前三丁目
地 番 12 番 1
地 目 宅地
地 積 131.03 平方メートル
共有者 A 持分 667400 分の 38590

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 台東区蔵前三丁目 12 番地 1
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
床 面 積
1 階 84.76 平方メートル
2 階 98.59 平方メートル
3 階 98.59 平方メートル
4 階 98.59 平方メートル
5 階 98.59 平方メートル
6 階 98.59 平方メートル
7 階 98.59 平方メートル
8 階 98.59 平方メートル
9 階 98.59 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 蔵前三丁目 12 番 1 の 9
建物の名称 902
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 9 階部分 38.59 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）

位 置 ・ 交 通	都営浅草線「蔵前」駅の北方約190m (A0出入口からの道路距離、徒歩約2分)、台東区蔵前三丁目16番街区に位置する。 なお、都営大江戸線「蔵前」駅からは南西方約210m (A5出入口からの道路距離、徒歩約3分)、東京メトロ銀座線「田原町」駅からは南方約550m (2番出入口からの道路距離、徒歩約7分) に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幅員約33mの都道沿いに、中層の店舗付事務所ビルや高層の店舗付マンション等が建ち並ぶ地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% (指定) 700% (指定) 防火地域 ・ 駐車場整備地区 ・ 台東区景観計画：下町景観形成地域 (南部地域)
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	131.03㎡ ほぼ長方形 西側約10.4m・約12.8m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	西側幅員約33m舗装公衆用道路 (特例都道蔵前三ノ輪線、通称：国際通り、建築基準法第42条1項1号該当) 南側現況幅員約6m舗装公衆用道路 (特別区道浅第505号線、建築基準法第42条1項1号該当) に、ほぼ等高に接面する角地。	
土地の利用状況等	後記一棟の区分所有建物の敷地等として利用されている。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	667,400分の38,590	
特 記 事 項	台東区水害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 建物の概況及び利用状況（物件2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	シンエイマンション蔵前	
建物の用途	店舗、共同住宅（総戸数16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)	昭和50年10月31日新築
	経過年数	約51年
	経済的残存耐用年数	約4年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建、延873.48㎡	
仕様	外壁 その他	吹付タイル等 特になし
設備等	エレベーター、オートロックシステム、集合郵便受、ゴミ置場等	
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 株式会社辰栄興発 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	・東京都都市整備局で「台帳記載事項証明」を取得したところ、確認済証は発行されているものの、検査済証発行欄は「記載なし」とあった。 ・本件建物は旧耐震基準で建てられており、管理会社によると耐震改修工事は行われていないとのことである。 ・アスベストの使用に関しては目視では確認できなかった。ただし、成形材に含まれている可能性はゼロではなく、厳密には専門の調査機関による調査をしなければ確認できない。	

(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	9 階部分 (902 号室)：角部屋 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	専 有 面 積	38.59 m ²	
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	51.40 m ²	
間 取 り	1LDK		
バルコニー等	南側に一面あり		
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、トイレ等 特になし	
保守管理の状態	やや劣る (・雨漏り・水漏れの有無や設備等の不具合については、所有者不在につ き不明である。ただし、過去に階下に水漏れがあったようである。 ・購入時に室内はリフォーム等が行われていたので(※下記「特記事項」参照) キッチンや浴室等の設備も更新されているが、床やキッチン等にやや汚 れが見られる。)		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額	16,570 円/月 14,820 円/月 なし なし 以上、令和 8 年 6 月 29 日現在 「管理費等に関する回答書」による	
専有部分の利用状 況等	所有者が居宅として自己の用に供している。		
特 記 事 項	公開されている資料によれば、2017年7月頃に壁・天井・床・建具等の内装 のリフォームや、キッチン・浴室・洗面台・トイレ等水回りのリノベーショ ンが行われている。		

第5 評価額算出の過程

本件は都市型の区分所有建物であり、買受人が投資用不動産として保有することも社会的・経済的観点から合理的と判断されるので、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、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）

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	2,260,000	×1.35	×131.03	×1.00	×38,590/667,400	=23,120,000

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。

公示地 台東5-13

（公示価格等） （時点修正）（標準化補正）（地域格差） （規準価格）

$$2,280,000 \text{ 円/㎡} \times 111.1/100 \times 100/100 \times 100/112 = 2,260,000 \text{ 円/㎡}$$

（上三桁未満四捨五入）

時 点 修 正：令和8年1月1日から評価日までの推定変動率である。

標 準 化 補 正：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・環境条件が優ることを考慮した。

イ 個 別 格 差：角地及び一体利用を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：必要なし

オ 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 2）

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次のとおり建物価格を求めた。

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
2	416,000	×51.40	×0.07	=1,500,000

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 51 年、経済的残存耐用年数約 4 年、観察減価率 10%（保守管理の状況を考慮した）
- ・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率：経済的残存耐用年数 ÷ (経過年数 + 経済的残存耐用年数) × (1 - 観察減価率)

現価率 = 4 年 ÷ (51 年 + 4 年) × (1 - 0.10) = 0.07 (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 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	23,120,000	×0.4	場所的利益	= 9,250,000

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	(23,120,000	−9,250,000)	×1.2	×1.10		=18,310,000	56.3
2	(1,500,000	+9,250,000)	×1.2	×1.10	×1.00	=14,190,000	43.7
合 計						=32,500,000	100.0

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・1.02(対象：9階 基準階：5階)

位置別等修正・1.08(方位等)

そ の 他・1.00(なし)

相乗積 $1.02 \times 1.08 \times 1.00 = 1.10$ (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。

キ 価格構成比：各物件の価格割合(小数第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はないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、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。

ただし、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の実際の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものなので、必ずしも本件で採用した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

3年間の 有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価					DCF法による 価格
	4年目の 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 ※2 (3.7%)	正味復帰価格 現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
(円) 3,498,285 (11.1%)	(円) 1,262,171	(%) 3.9	(円) 31,392,458	0.8967	(円) 28,149,617 (88.9%)	(円) 31,650,000 (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

$$\frac{1}{(1 + 3.7\%)^3} = 0.8967 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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

イ 4年目の有効純収益：保有期間終了後(4年目)の有効純収益である。

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

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

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

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

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

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格は土地価格と建物価格を加算し、原価性に着目した供給者価格とされている。収益価格は本物件が有する収益性に着目した価格であり、需要者価格とされている。

両価格は均衡をもって求められ、各々妥当な根拠を有している。

本件は築年が古いマンションであるが、駅から近く利用可能な鉄道路線が複数あり、自用にも収益物件としても市場があると思われることから、両価格の中庸値をもって調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	32, 500, 000円
② 収 益 価 格	31, 650, 000円
③ 調整後の価格	32, 100, 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 (円) ア	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) (円) カ	評 価 額 (円) キ
1	32, 100, 000	×56. 3	×1. 00	×0. 80	×1. 00	―――	=14, 460, 000
2		×43. 7	×1. 00	×0. 80	×1. 00	―――	=11, 220, 000
一 括 価 格 (合 計)							25, 680, 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。アスベスト使用の有無については不明であること、所有者不在につき雨漏り・水漏れの有無や建物設備等の不具合についても不明であることは、こちらに含めた。

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う。本件の場合なし。

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

地価公示価格（台東5-13）

所 在：台東区蔵前4丁目42番10外、「蔵前4-5-10」

価 格：2,280,000円/㎡

位 置：「蔵前」駅より道路距離約130mに位置する。

価 格 時 点：令和 8年 1月 1日

地 積：290㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南東 32.8m 国道

用途指定等：商業地域（建蔽率80%、容積率700%）、防火地域

地域の概要：高層事務所兼マンション等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

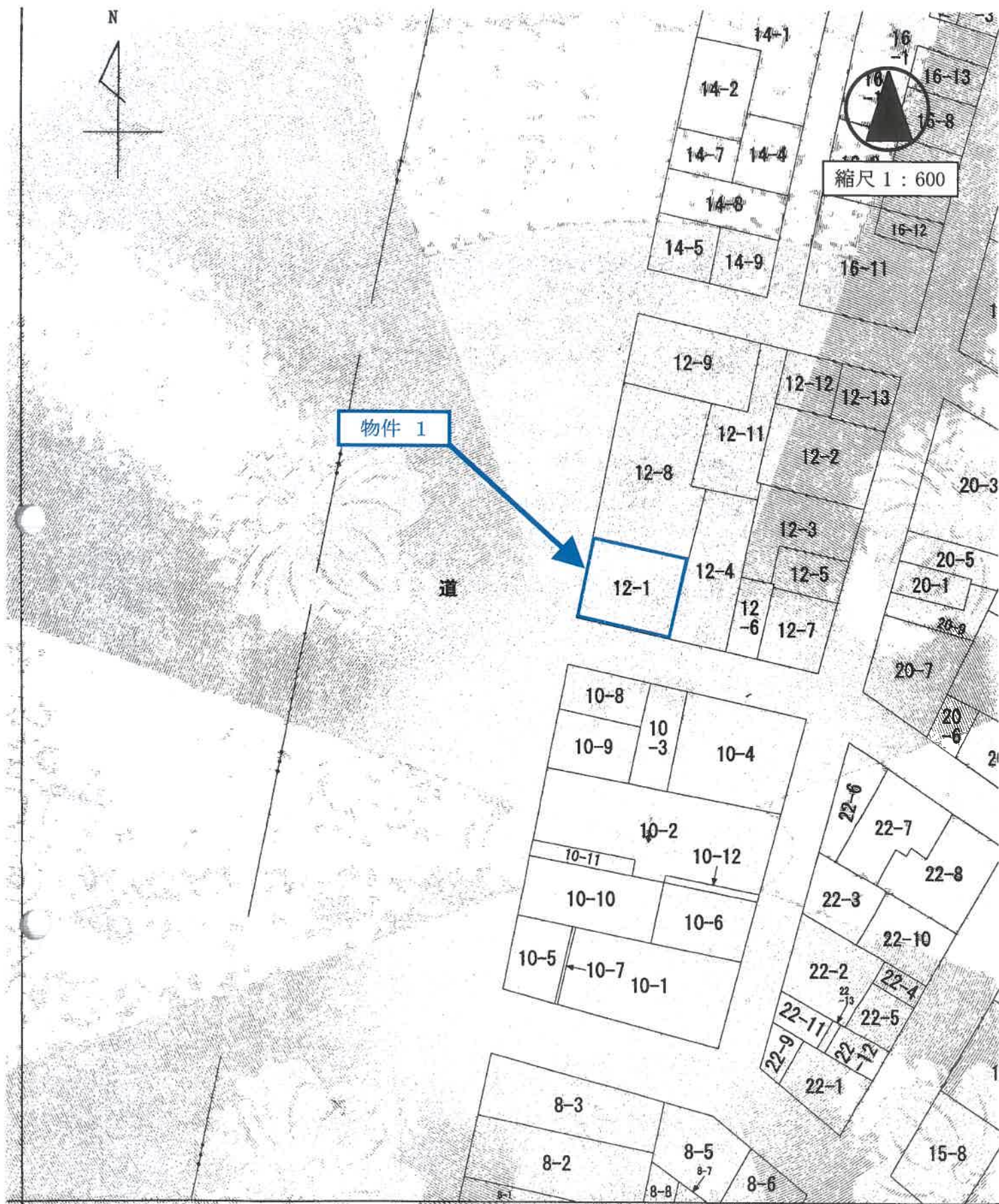
以 上

令和 8年 7月 29日

評価人 不動産鑑定士

海 野 弘 昭 印





3) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公 図 写

求 分 所 在 台東区蔵前三丁目

地 番 12番1

地積測量図

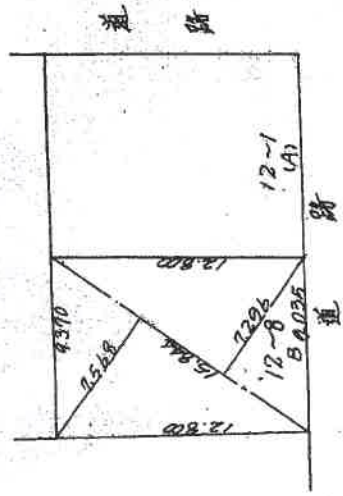
8
番 ① 12~1 12~8

土地の所在
台東区蔵前3丁目

作製年月日
昭和48年5月12日

作製者

申請人



求積

$$A \ 12 \sim 1 \ 248.79 \quad - \quad 117.7526 = 131.0374$$

$$B \ 12 \sim 8 \ 15.844 \times (7.558 + 7.296) \times 1/2 = 117.7526$$

008449

(東京土地家屋調査士会用品)

縮尺 1/500

B4判をA4判に縮小

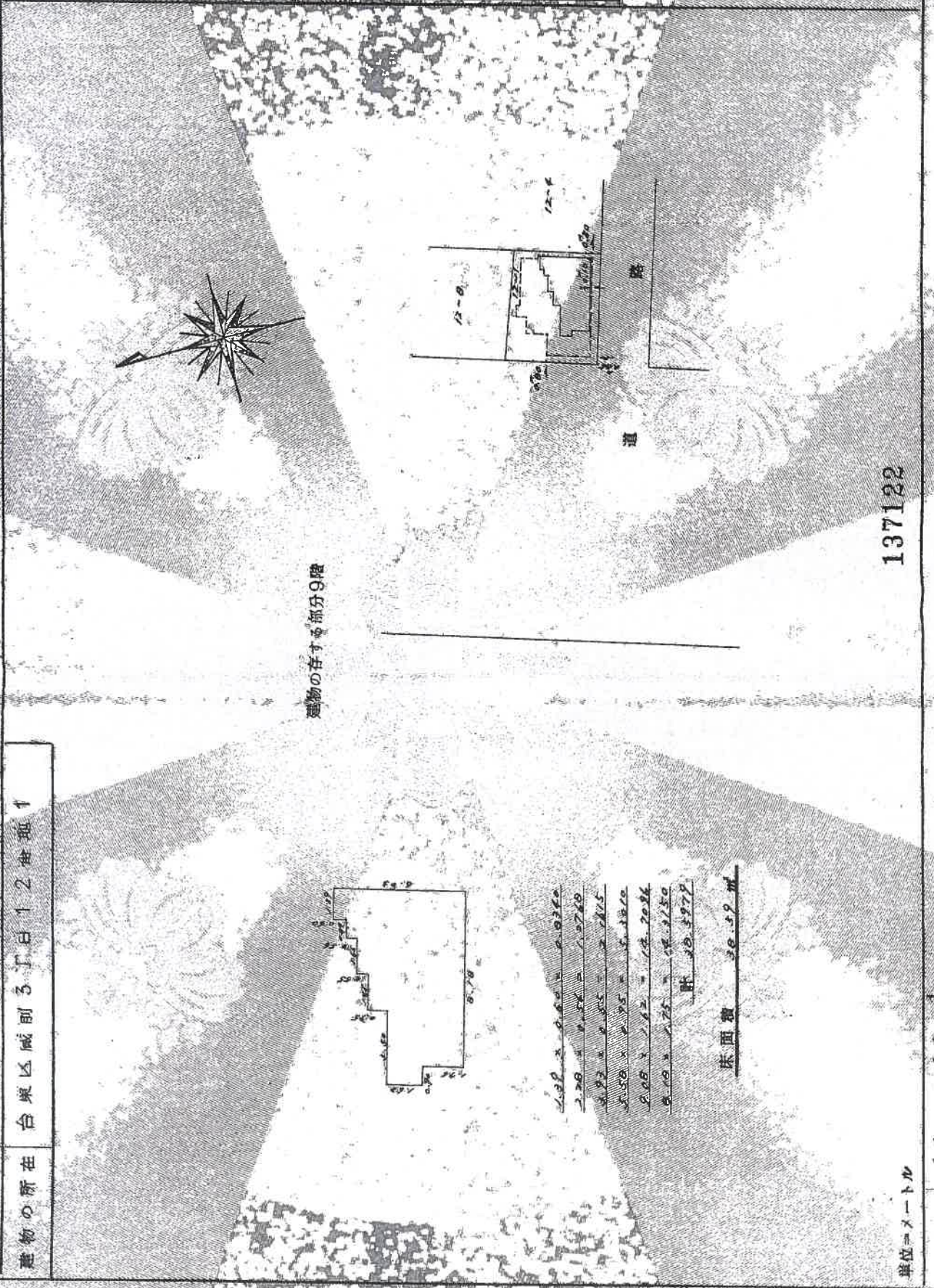
S48.69

建 各 階 平 面 図

家屋番号 威前3丁目12番1~7

建物の所在 台東区威前3丁目12番地1

昭和50年10月22日 作 業 年 月 日 作 業 者



建物の存する部分9階

1.08	×	0.40	=	0.0320
2.28	×	0.55	=	1.2540
3.92	×	0.55	=	2.1560
5.58	×	0.95	=	5.3010
8.08	×	1.12	=	9.0496
8.08	×	1.75	=	14.1400
計				30.59 m

床面積 30.59 m

137122

単位=メートル

縮尺 1/200 , 1/500

B4判をA4判に縮小