

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 30 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 10 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 22 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 28 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 11 月 6 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 29 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 11 月 2 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 30 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	40,230,000 32,184,000		8,046,000	98,230	21,047
備考					



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 中央区日本橋蛸殻町一丁目36番地17

建物の名称 ブロードシティ東京

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 日本橋蛸殻町一丁目36番17の410

建物の名称 410

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 39.18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 中央区日本橋蛸殻町一丁目36番17

地 目 宅地

地 積 1032.93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 890187分の4218



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 4 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 吉 川 直 子

1 不動産の表示

【物件番号 1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

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

【物件番号 1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、BITシステムのお知らせメニューにも掲載されています。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 中央区日本橋蛸殻町一丁目 3 6 番地 1 7

建物の名称 ブロードシティ東京

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日本橋蛸殻町一丁目 3 6 番 1 7 の 4 1 0

建物の名称 4 1 0

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 3 9 . 1 8 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 中央区日本橋蛸殻町一丁目 3 6 番 1 7

地 目 宅地

地 積 1 0 3 2 . 9 3 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 8 9 0 1 8 7 分の 4 2 1 8



令和8年（ケ）第147号
令和8年7月30日受理
令和8年9月2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 御 供 英一郎 （印）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 中央区日本橋蛸殻町一丁目36番地17

建物の名称 ブロードシティ東京

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日本橋蛸殻町一丁目36番17の410

建物の名称 410

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 39.18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 中央区日本橋蛸殻町一丁目36番17

地 目 宅地

地 積 1032.93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 890187分の4218



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	中央区日本橋蛸殻町一丁目36番9-410号 ブロードシティ東京		
建 物	物件1		
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		
管理費等の状況	管理費 16,200円 修繕積立金 12,300円 以上、いずれも月額	令和8年8月20日現在 滞納がある 令和8年1月分～令和8年8月分 計228,000円 他に遅延損害金(年18%)13,545円が付加	
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社		
その他の事項			
敷 地 権	符号1		
現 況 地 目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐		
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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)		
その他の事項			
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 平成 年 月 日		
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (所有者)	私は本件物件の所有者です。本件建物には、私が居住しています。 (令和8年8月25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
(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有関係については、関係人の陳述及び現場の状況等から、2枚目のとおり所有者が占有しているものと認めた。

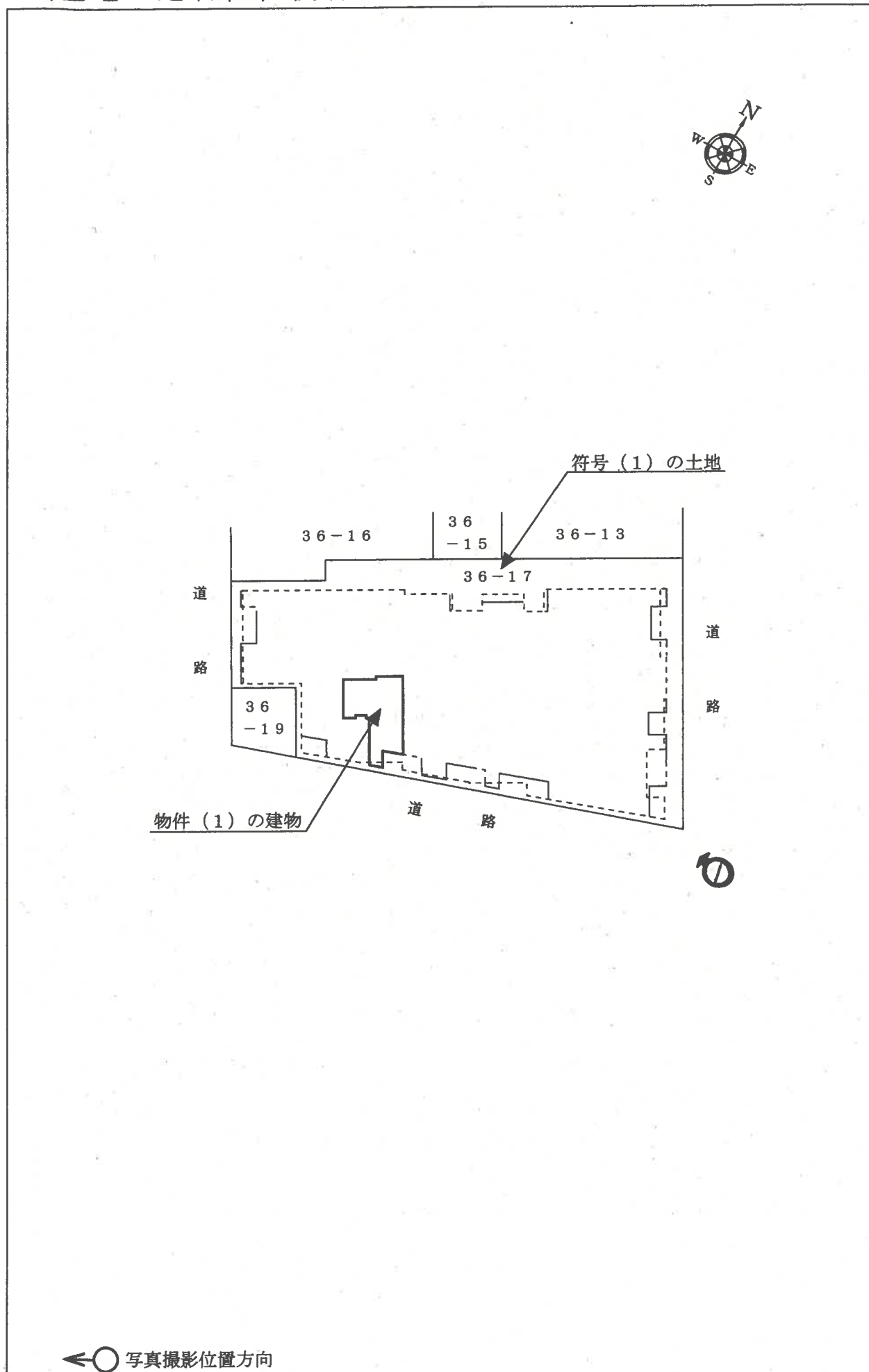
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年8月17日 9:45-9:55	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書投函
令和8年8月18日	当庁	管理費等照会 (FAX)
令和8年8月25日 13:40-13:50	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、立入調査、評価人同行、所有者に面接聴取

(特記事項)

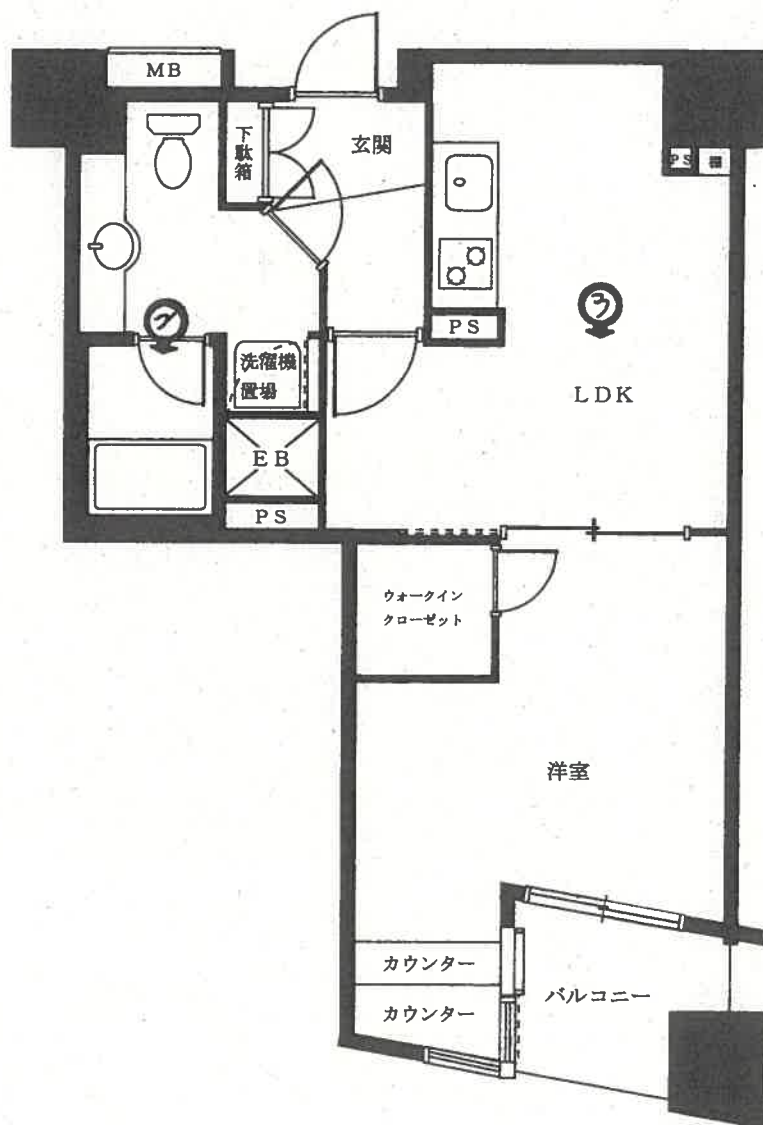
☒ 令和8年8月25日
目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。



(410)



←○写真撮影位置方向

(7枚目)

1



2



3



(8 枚目)

令和8年 (ケ) 第147号
令和8年 8月25日 現地調査
令和8年 9月 1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

物件番号	評 価 額
物件 1	金 40,230,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 中央区日本橋蛸殻町一丁目36番9-410号 (マンション名・部屋番号) ブロードシティ東京・410号室
番号	特 記 事 項		
	なし		

* 現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 中央区日本橋蛸殻町一丁目 36 番地 17

建物の名称 ブロードシティ東京

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日本橋蛸殻町一丁目 36 番 17 の 410

建物の名称 410

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 39.18 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 中央区日本橋蛸殻町一丁目 36 番 17

地 目 宅地

地 積 1032.93 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 890187 分の 4218

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(土地の符号 1)

位 置 ・ 交 通	東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅の北西方約60m(3番出入口からの方位及び道路距離、徒歩約1分)、中央区日本橋蛸殻町一丁目36番街区に位置する。 *東京メトロ日比谷線「人形町」駅の南東方約450m(道路距離、徒歩約6分)及び都営浅草線「人形町」駅の南東方約620m(道路距離、徒歩約8分)に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幅員約27m区道沿いに、事務所ビル、店舗付高層マンションの他、ホテル等も見られる地域。箱崎ジャンクションに近く東京シティエターミナルも存する。	
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 規 制	市街化区域 商業地域 80%(指定) 700%(指定) 防火地域 ・都心部駐車場整備地区、 ・人形町・浜町河岸地区地区計画 ・周知の埋蔵文化財包蔵地に該当する。 中央区埋蔵文化財包蔵地 No. 33 遺跡名：日本橋蛸殻町一丁目(第2次)遺跡
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 1,032.93㎡ やや不整形 約28.2m(北東側)・約47m(最大) ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	北東側幅員約27.3m舗装公衆用道路 (特別区道中日第35号線・建築基準法第42条1項1号) 南東側幅員約5m舗装公衆用道路 (特別区道中日第250号線・建築基準法第42条1項1号) 南西側幅員約8m舗装公衆用道路 (特別区道中日第70号線・建築基準法第42条1項1号) にほぼ等高に接面する三方路の画地。	
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している。 建物の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。	
供 給 処 理 施 設 等 (基本的には敷地内への引き込みの有無を基準としている)	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 4,218/890,187

特 記 事 項	中央区ハザードマップによると洪水及び内水氾濫の浸水予想区域にある。 また、東京都高潮浸水想定区域図によると、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	ブロードシティ東京	
建物の用途	共同住宅・店舗(総戸数180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	平成17年7月29日新築 約21年 約29年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付 17階建 延 12,640.52 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	ALCパネル等 なし
設 備 等	エレベーター、オートロックシステム、宅配ボックス、コンシェルジュ、ラウンジ、駐車場、駐輪場、集合郵便受、ゴミ置場等	
建 物 品 等	やや優る	
管 理 形 態 等	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	あり 大和ライフネクスト株式会社 委託管理
管 理 状 況	やや優る	
特 記 事 項	①当該マンションは、既存不適格建築物となる。 当該マンションの『建築計画概要書』は、計画変更を含めて3回作成されている。 一回目に作成された『建築計画概要書』は、建築確認の交付年月日が平成15年6月11日、確認済証番号が第03006859号となっている。その当時の地区計画(人形町・浜町河岸地区地区計画)によると、容積率緩和の最高限度は、基準容積率(700%)の1.4倍まで認められている。 その後、平成16年4月1日に、容積率割増しの引き下げが決定し、1.4倍から1.2倍に変更され、現在に至る。 ②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。 但し、成形材に含まれている可能性がゼロではなく、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	4階 (410号室) : 中間部屋 主要開口部の方位 : 南東向き	
床 面 積	専 有 面 積	39.18 m ²
	共用部分を含む現況床面積	60.18 m ²
間 取 り	1LDK+ウォークインクローゼット	
バルコニー等	南東側に一面あり	
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 オール電化である。 トイレは、洗面所と同室である。
保 守 管 理 の 状 態	普通(室内は、洗面台の一部に汚れが見られるが、全体的にはきれいに使用されている。 所有者によると、設備等の不具合、水漏れや雨漏りはなく、ペットも飼っていないとのことである。)	
管 理 費 等	管 理 費	16,200 円/月
	修 繕 積 立 金	12,300 円/月
	そ の 他	なし
	滞 納 金 額 遅 延 損 害 金	228,000 円 (令和 8 年 1 月分から 8 月分まで) 13,545 円 (年利 18%)
		- 令和 8 年 8 月 20 日現在 - 以上、令和 8 年 8 月 20 日付『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	なし	

第5 評価額算出の過程

本件は都市型の区分所有建物であり、買受人が投資用不動産として保有することも社会的・経済的観点から合理的と判断されるので、積算価格と収益価格を求めて、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を下記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて下記のとおり建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
520,000	×60.18	×0.46	=14,400,000

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21年、経済的残存耐用年数約29年、観察減価率20%(保守管理の状況を考慮した)
- ・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＝29年÷(21年+29年)×(1－0.20)＝0.46 (小数第3位を四捨五入)

エ 建 物 価 格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

更地価格		地積(㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格(円) カ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差イ				
3,470,000	×1.2	×1,032.93	×1.00	×4,218/890,187	=20,380,000

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。

地価公示 中央 5-15

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $3,710,000 \text{ 円/㎡} \times 112.2/100 \times 100/100 \times 100/120 = 3,470,000 \text{ 円/㎡}$
 (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：二方路及び形状の総合の補正

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域と比して、交通接近条件は劣るが、街路条件及び環境条件で優ることを考慮し、総合の地域格差を判定した。

イ 個別格差：三方路、面大增価を考慮した。(形状については、マンション敷地なので格差は必要ないものと判定した。)

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)	敷地権価格(円)	価格補正	個別格差	占有減価修正	積算価格(円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
(14,400,000	+20,380,000)	×1.4	×1.01	×1.00	=49,180,000

ア 建物価格：前記①エ

イ 敷地権価格：前記②カ

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺類似のマンション取引水準等を斟酌して補正した。

エ 個別格差：階層別補正…0.97(対象階＝4階 基準階＝9階)

位置別等修正…1.04(方位)

その他…1.00(なし)

相乗積 $0.97 \times 1.04 \times 1.00 = 1.01$

(小数第3位を四捨五入)

オ 占有減価修正：必要なし

カ 積算価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、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。

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法による収益 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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複 利 現 価 率 ※2 (2.5 %)	正味復帰価格 現価 $エ \times オ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
(円) 4,192,526 (8.1%)	(円) 1,422,603	(%) 2.7	(円) 51,108,330	0.9286	(円) 47,459,195 (91.9%)	(円) 51,650,000 (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

$$\frac{1}{(1 + 2.5\%)^3} = 0.9286 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格は、土地価格と建物価格を加算し、原価性に着目した供給者価格である。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、投資家が求める価格である。

両価格は均衡をもって求められた。

両価格は妥当な根拠を有しているが、本件は、駅に近く利便性のよい場所に存する 1LDK のマンションであることから、収益物件としての需要が高いものと思われる。

したがって、収益価格を標準に、積算価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた

① 積算価格	49,180,000円
② 収益価格	51,650,000円
③ 調整後の価格	50,800,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額並びにその他の控除（敷金等）を考慮して評価額を決定した。

調整後の 価 格 (円)	市場性 修 正	競売市場 修 正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 (敷金等) (円)	評 価 額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
50,800,000	×1.00	×0.80	×0.99	———	= 40,230,000

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。アスベストの有無が不明なこと及び既存不適格建物であることは、こちらに含めた。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等及び代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額を考慮した修正を行った。

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。本件の場合なし。

カ 評 価 額：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格 中央5—15

所 在：中央区日本橋蛸殻町1丁目16番5外「日本橋蛸殻町1-16-11」
価 格：3,710,000円/㎡
位 置：「水天宮前」駅より道路距離約200m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：275㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 街 路：南東33m 都道、背面道
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：中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

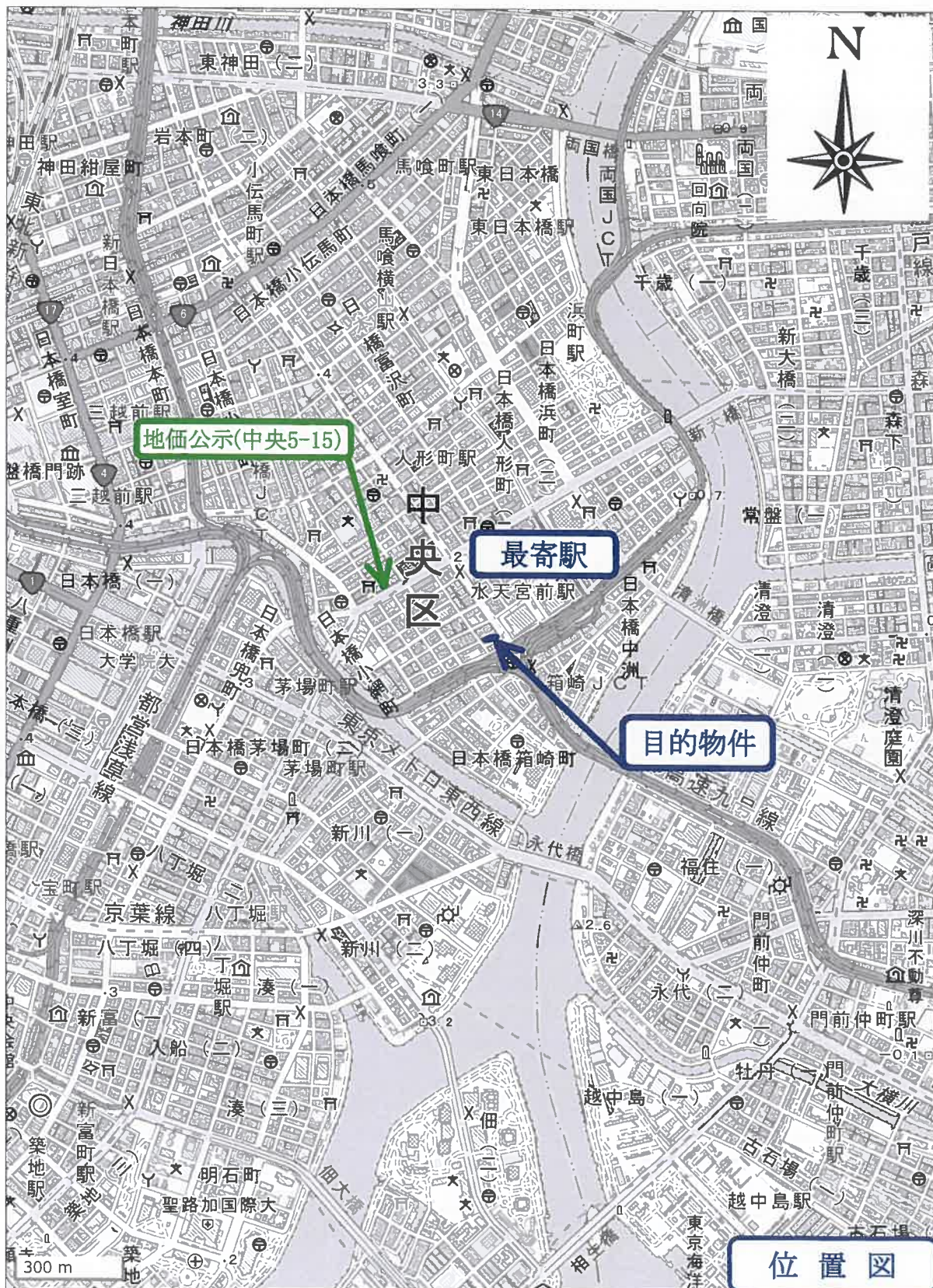
位 置 図
公 図 写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写

以 上

令和8年9月2日
評価人 不動産鑑定士
海 野 弘 昭 ㊞

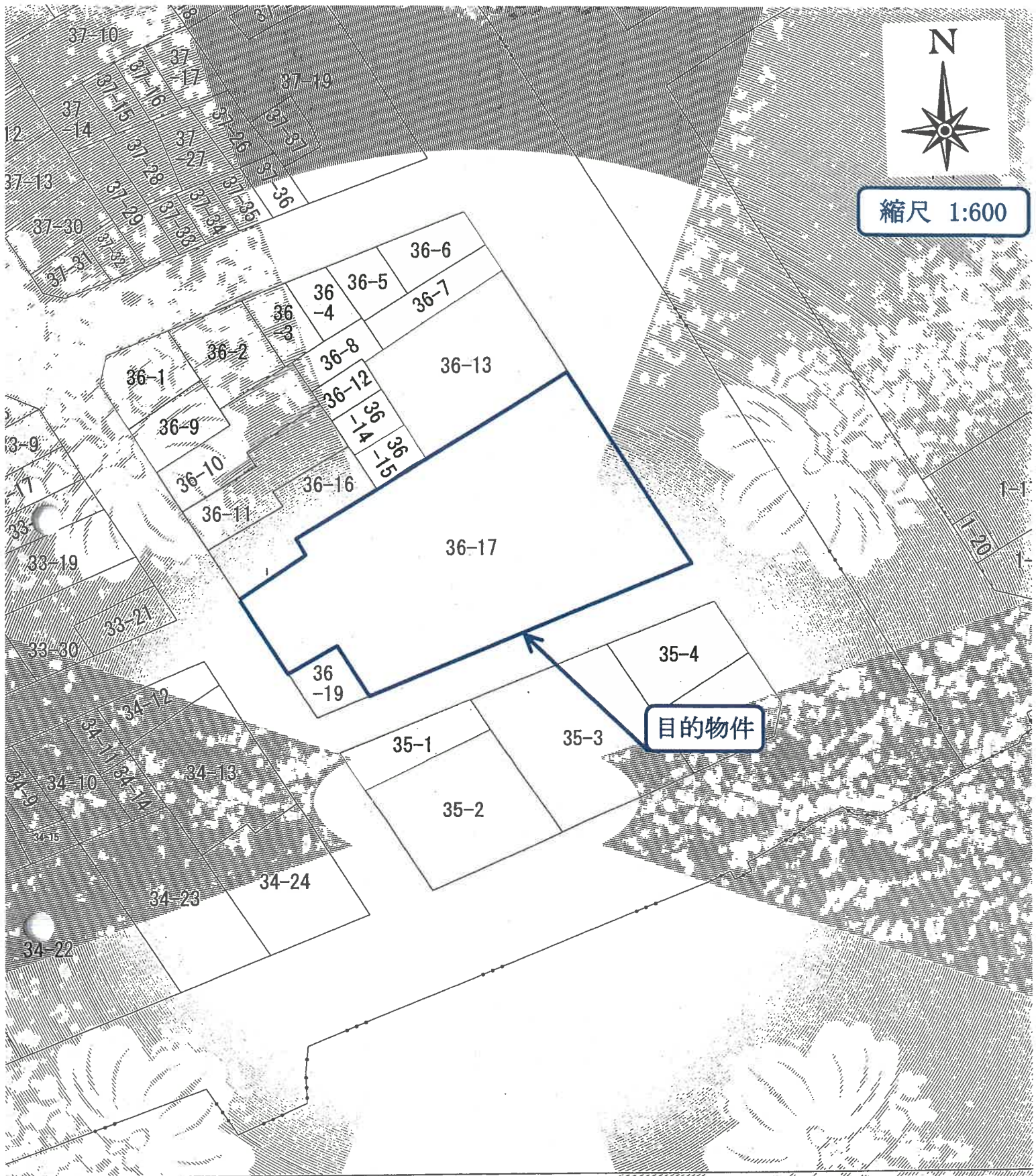
地理院地図

GSI Maps



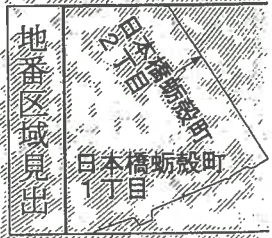


縮尺 1:600



目的物件

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
地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



区日本橋蛸殻町一丁目

地 番 36番17

公 図 写

登記年月日：平成13年9月13日

これは図面に記載され、
令和8年3月3日
東京法務局

座標換算計算表

座標名	36-17 X	Y	X-X	Y	座標
AK2	-35627.063	-4005.423	10.440	-41816.516120	
AK3	-35639.849	-4029.290	-14.743	59315.384470	
BK2	-35641.806	-4026.353	-5.305	21359.802685	
BK1	-35644.954	-4030.688	-5.392	21733.499896	
LK1	-35647.198	-4033.842	-3.175	12807.448950	
PK-3	-35648.129	-4035.075	-2.660	10733.299500	
JK3	-35649.858	-4039.868	-7.413	29903.083484	
PK-2	-35655.542	-4041.795	-14.744	59592.225480	
K12-1	-35664.602	-4035.319	-5.225	21084.541775	
K11-1	-35660.767	-4029.867	-2.157	8692.608819	
K10-1	-35666.769	-4025.686	10.678	-42986.275108	
HK1	-35650.089	-3989.145	-39.696	-156953.099920	
				2065.853031	
			1/2	1032.9315155	
				1032.93	

作製者

東京法務局

申請書

1/250

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成元年四月二日

これは図面に記載された土地の位置、面積、形状、用途、権利関係等を記載したものである。
令和8年3月3日 東京地裁第10部

YD007

各階平面図

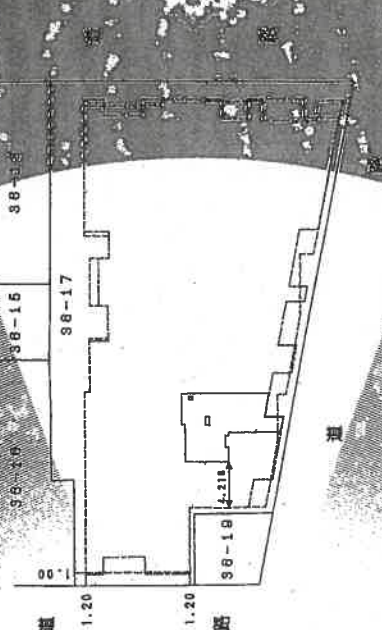
建物平面図

新築建物
144904

建築物所在
東京都目黒区青丘三丁目3番地17



求積表			
4.012	X	1.329	= 5.331948
3.696	X	1.038	= 3.836448
4.012	X	0.283	= 1.135396
(8.787 +	8.9231	X 0.717	X 1/2 = 6.349035
(9.273 +	9.3941	X 0.640	X 1/2 = 5.973440
(7.664 +	8.0731	X 2.156	X 1/2 = 16.964486
0.382	X	0.782	= -0.298724
0.335	X	0.320	= -0.107200
合 計			39.184829
床 面 積			39.18 m ²



建築物の平面図は、高さ4階

144904

作製者

申請人

縮尺 1/500

地図管理番号：M98263

A3判をA4判に縮小