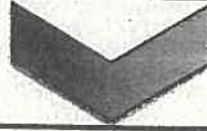


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 相 田 亜由子

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, 2	16,770,000 13,416,000	一括	3,354,000	不明	不明
1	8,570,000				
2	8,200,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 台東区柳橋一丁目
 地 番 35番2
 地 目 宅地
 地 積 365.28平方メートル
 共有者 A 持分225861分の4470

2 (一棟の建物の表示)

所 在 台東区柳橋一丁目35番地2
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
 床 面 積

1階	257.30平方メートル
2階	304.04平方メートル
3階	304.04平方メートル
4階	304.04平方メートル
5階	304.04平方メートル
6階	304.04平方メートル
7階	304.04平方メートル
8階	263.90平方メートル
9階	204.03平方メートル
地下1階	250.92平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柳橋一丁目35番2の22
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 5階部分 41.47平方メートル
 所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 7 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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 台東区柳橋一丁目
地 番 35番2
地 目 宅地
地 積 365.28平方メートル
共有者 A 持分225861分の4470

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 台東区柳橋一丁目35番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
床 面 積
1階 257.30平方メートル
2階 304.04平方メートル
3階 304.04平方メートル
4階 304.04平方メートル
5階 304.04平方メートル
6階 304.04平方メートル
7階 304.04平方メートル
8階 263.90平方メートル
9階 204.03平方メートル
地下1階 250.92平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 柳橋一丁目35番2の22
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 41.47平方メートル
所有者 A



令和8年（ケ）第184号
令和8年7月27日受理
令和8年8月25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 台東区柳橋一丁目

地 番 35 番 2

地 目 宅地

地 積 365.28 平方メートル

共有者 A 持分 225861 分の 4470

2 (一棟の建物の表示)

所 在 台東区柳橋一丁目 35 番地 2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建

床 面 積	1 階	257.30 平方メートル
	2 階	304.04 平方メートル
	3 階	304.04 平方メートル
	4 階	304.04 平方メートル
	5 階	304.04 平方メートル
	6 階	304.04 平方メートル
	7 階	304.04 平方メートル
	8 階	263.90 平方メートル
	9 階	204.03 平方メートル
地下 1 階	250.92 平方メートル	

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柳橋一丁目 35 番 2 の 22

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 41.47 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	東京都台東区柳橋一丁目29番7号 五十栄ビル503号室	
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(空室)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 10,506 円 修繕積立金 17,288 円	令和8年7月30日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分 ~ 年 月分 計 円
管理費等照会先	建物彩適管理株式会社	
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	上記土地は北東側及び南東側において建築基準法上の道路(いずれも区道)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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (建物彩適管理株式会社担当者)	1. 五十栄ビルの水道については、当社がビル全体を一括して管理しており、各戸に設置されているメーターを確認して個別に請求をしています。 2. 同ビル503号室の所有者はAであり、水道料金の請求は同人に対して行っています。 3. 同室は少なくとも半年以上は使用量0立方メートルの状況が続いています。 4. 同室に係る水道料金の請求は、現状では基本料のみの請求となっていますが、特段滞納はありません。 (令和8年8月20日電話聴取) 以 上

(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. 本件建物の物件目録には「5階部分」としか示されていないが、五十栄ビルの5階には501号室、502号室、503号室、504号室、505号室の5つの部屋が存在する。本件建物に係る建物図面に示された位置関係から503号室であると思われる、さらに五十栄ビルの水道について一括して管理を行っている建物彩適管理株式会社担当者Bの陳述から503号室の所有者がAであり、水道料金の請求も同人に対して行っているとのことであるから、同室が物件目録に記載された物件であるものと特定した。
3. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① エントランス付近案内板、集合郵便受け（1階）及び玄関には氏名等の表示が存在しなかった。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時のいずれも不在であった。集合郵便受けは一杯になっており、中身を確認できない状況であった。
 - ③ 本件建物内には、家具・寝具・日常生活用品等の動産類は一切なく、空室の状況であった。電気、ガス及び水道の供給は停止されてはいないが、上記Bの陳述によれば、本件建物の水道使用量は少なくとも半年以上は0立方メートルの状況が続いているとのことであった。
 - ④ Aに対しては令和8年7月30日に照会書を送付したが、現在まで回答はない。
4. 本件建物の占有関係については、上記現場の状況及び上記Bの陳述等から、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7月29日 6:00-6:32	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・照会書差置
令和8年7月30日	当庁	☒ 管理費等に関する照会書送付 (FAX) ☒ 所有者Aに対して照会書送付 (郵送) ☒ 東京都水道局文京営業所に対し照会書送付 (郵送)
令和8年8月20日 16:13-16:17	当庁	☒ 建物彩適管理株式会社担当者Bから電話聴取
令和8年8月21日 14:50-16:03	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 ☐ 所有者から聴取

(特記事項)

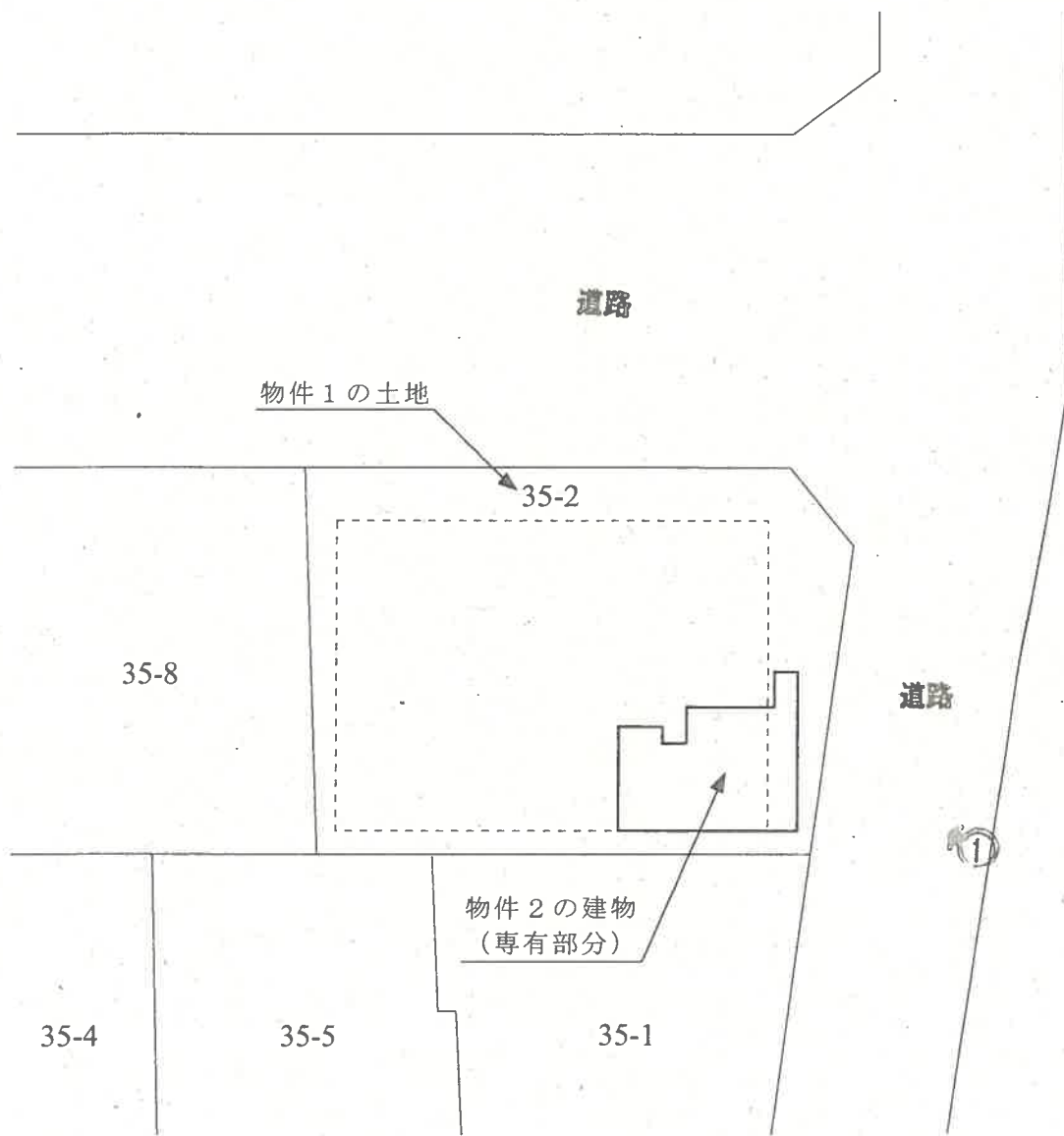
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。

☒ 令和8年8月21日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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。

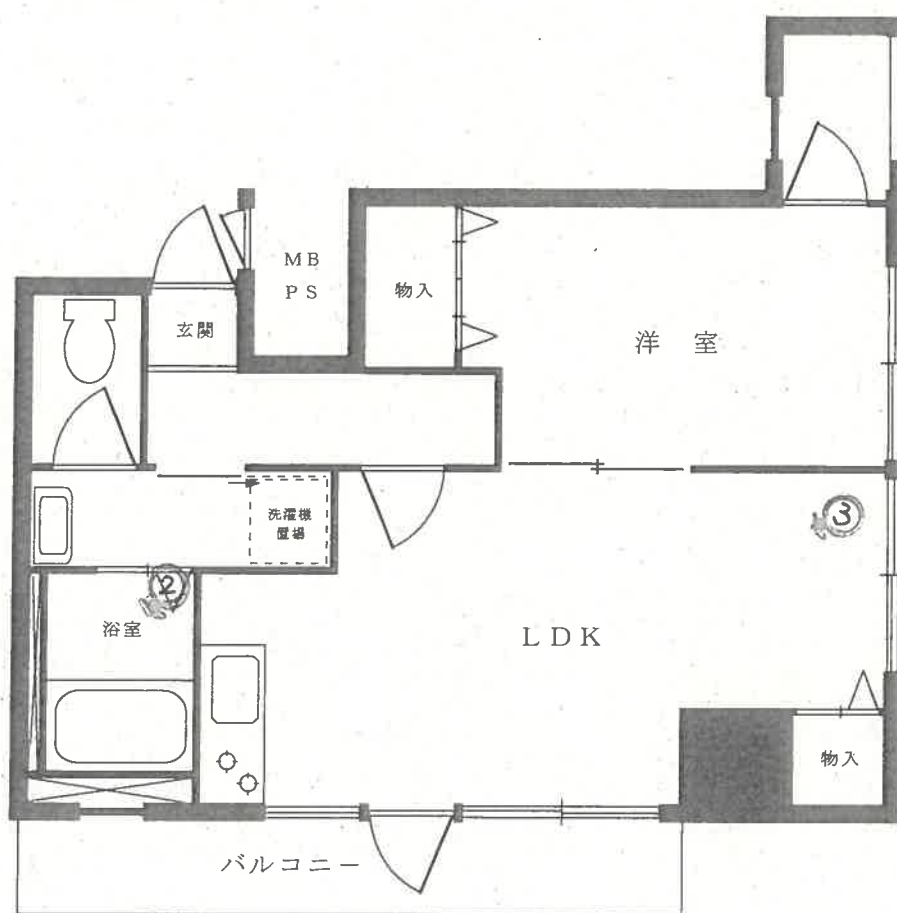
(写真3葉添付)

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



←○ 写真撮影位置と方向

(部屋番号 503)

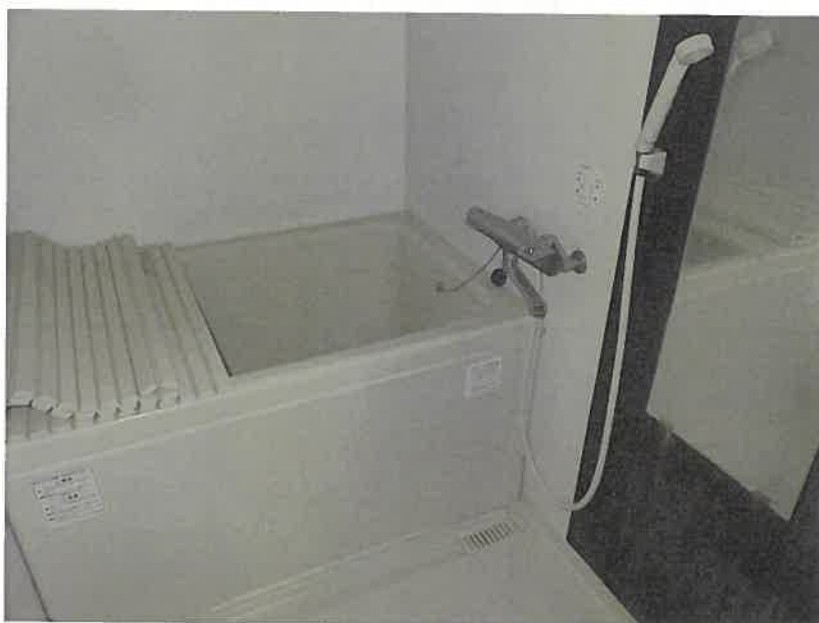


←○ 写真撮影位置と方向

01



02



03



令和8年（ケ）第184号
令和8年8月21日 現地調査
令和8年8月31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 16,770,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 8,570,000 円
物件2 (建物)	金 8,200,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2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			(住居表示) 台東区柳橋1丁目29番7号 (マンション名、部屋番号) 五十栄ビル 503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 台東区柳橋一丁目

地 番 35番2

地 目 宅地

地 積 365.28平方メートル

共有者 A 持分225861分の4470

2 (一棟の建物の表示)

所 在 台東区柳橋一丁目35番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建

床 面 積	1階	257.30平方メートル
	2階	304.04平方メートル
	3階	304.04平方メートル
	4階	304.04平方メートル
	5階	304.04平方メートル
	6階	304.04平方メートル
	7階	304.04平方メートル
	8階	263.90平方メートル
	9階	204.03平方メートル
	地下1階	250.92平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柳橋一丁目35番2の22

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 41.47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「浅草橋」駅の東方約200m（徒歩約3分）、台東区柳橋1丁目29番街区に位置する。なお、JR総武線「浅草橋」駅（徒歩約4分）も利用可能である。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中高層の事務所ビル、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% （指定） 500% （指定） 防火地域 駐車場整備地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	365.28㎡ （登記面積） ほぼ長方形 北東側間口約24m、奥行約16m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北東側幅員約15m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）、南東側幅員約8m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）に等高に接面する角地。	
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	225,861分の4,470	
特 記 事 項	・台東区水害ハザードマップ（洪水・高潮等）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2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	五十栄ビル		
建物の用途	事務所・共同住宅（総戸数35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41年5月11日 新築 約60年 約10年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建 延床面積 2,800.39㎡		
仕様	外壁 その他	タイル貼り等 内階段	
設備等	オートロック、エレベーター、駐輪場等		
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 建物彩適管理(株) 委託	
管理の状況	普通		
特記事項	・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。なお、アスベスト使用の有無の確定に当たっては、専門家による調査を要する。 ・管理会社によれば、本件建物は旧耐震基準で建築されており、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、来年度に大規模修繕工事の実施を検討しているとのことである。 ・本件一棟の建物の延床面積を敷地面積で除した使用容積率は約767%であり、指定容積率500%を大きく超過している。なお、本件建物と思われる台帳記載事項証明には、確認済証発行の記載はあるが、検査済証発行の記載は確認できない。以上から、建築基準法上の適合性や再建築時の制約に影響を及ぼす可能性があることに留意が必要である。		

(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	5階（503号室）・角部屋（二面採光） 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	専 有 面 積	41.47㎡
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	56.56㎡
間 取 り	1LDK	
バルコニー等	南西側にベランダ、東側にサービスバルコニーあり。	
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、トイレ、洗面室等 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 10,506円（令和8年7月30日現在、以下同じ） 月額 17,288円 なし なし なし
専有部分の利用 状況等	所有者が占有している。ただし空家である。※残置物なし。	
特 記 事 項	・管理会社によれば、事務所利用が可能とのことである。 ・過去にリフォームが行われていると思われ、内装・設備は築年数ほどの老朽化は見られない。 ・南西側ベランダは、隣接建物との距離が近接しているため、日照・眺望はほとんど得られない。	

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）

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	1,950,000	× 1.05	× 365.28	× 1.00	× 4470/225861	= 14,800,000

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5-12

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 1,350,000\text{円/㎡} & \times & 123/100 & \times & 100/100 & \times & 100/85 & = & 1,950,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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、環境条件等で劣ることを考慮して、総合的な地域格差を判定した。

イ 個別格差： 角地等の要因を総合的に考慮した。

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、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	415,000	× 56.56	× 0.11	= 2,580,000

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60年、経済的残存耐用年数約10年、観察減価率20% （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 ÷ （60年 + 10年） × （1 - 0.2） = 0.11 （小数点第3位を四捨五入）

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	14,800,000	× 0.40	場所的利益	= 5,920,000

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	(14,800,000)	−5,920,000)	×1.4	×1.00		= 12,430,000	51.1
2	(2,580,000)	+5,920,000)	×1.4	×1.00	×1.0	= 11,900,000	48.9
合 計						24,330,000	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=5階・基準階=5階)

位置別等修正 … 1.00 (角部屋が標準)

そ の 他 … 1.00 (なし)

相乗積 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

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）

目的物件は賃貸に供されてはいないが、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ので、必ずしも想定した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)
3,854,699 (17.4 %)	1,368,872	6.1	21,767,309	0.842	18,328,074 (82.6 %)	22,180,000 (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

$$1 \div (1 + 5.9\%)^3 = 0.8420 \quad (\text{小数点第5位を四捨五入})$$

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1LDK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期待できるものであることを斟酌し、積算価格及び収益価格をほぼ同等に関連づけ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	24,330,000円
② 収 益 価 格	22,180,000円
③ 調 整 後 の 価 格	23,300,000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	23,300,000	×51.1%	×0.90	×0.80			= 8,570,000
2		×48.9%	×0.90	×0.80	×1.00	—	= 8,200,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）							16,770,000

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：一棟の建物が容積率超過の可能性あることを考慮した。

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：必要なし。

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

東京都基準地価格 (台東5-12)

所 在 : 台東区柳橋1丁目23番4 「柳橋1-6-2」

価 格 : 1,350,000円/㎡

位 置 : JR総武線「浅草橋」駅から約250m(道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 122㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南西側11m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 : 中高層の事務所、店舗、住宅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8月31日

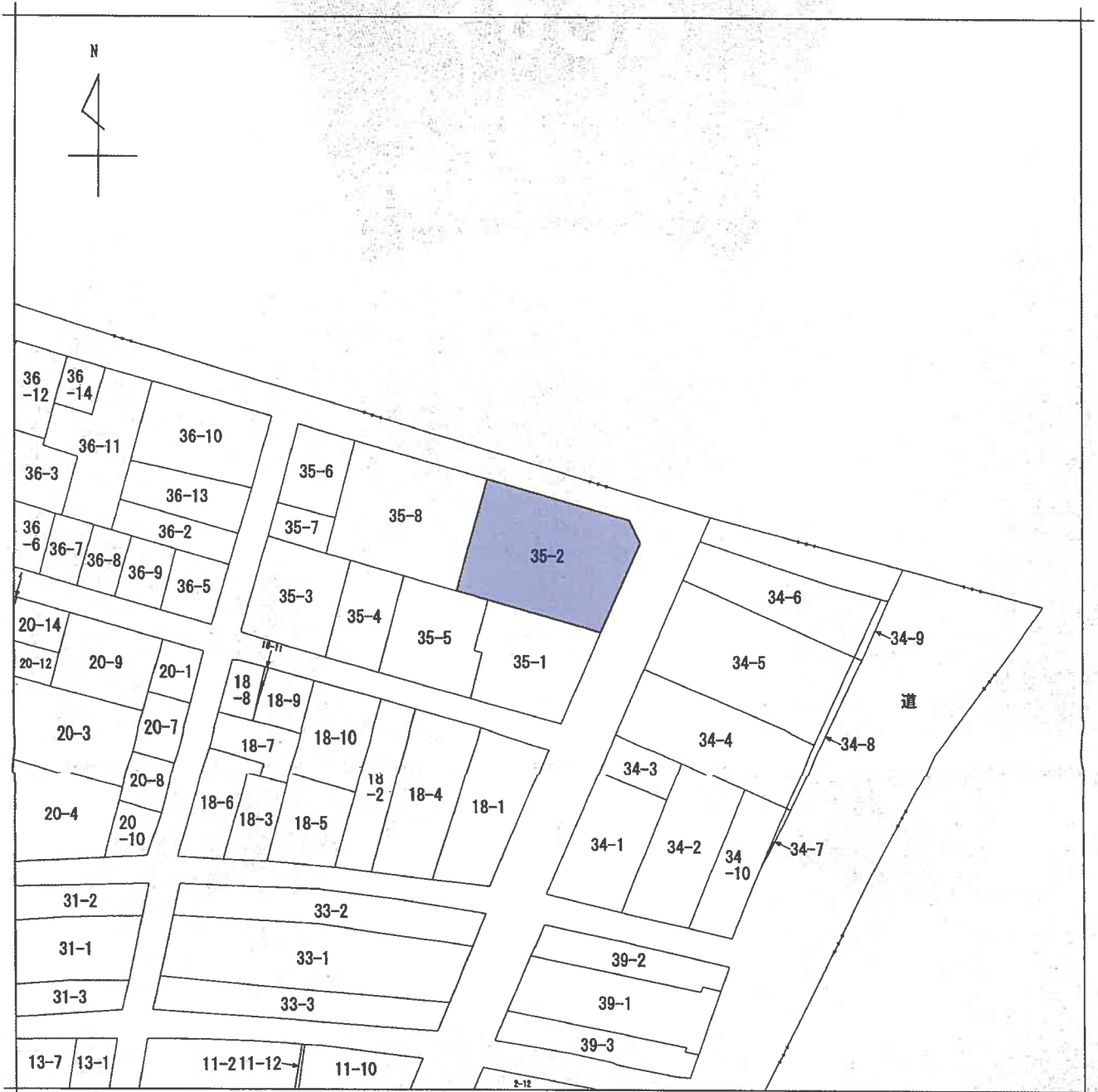
評価人 不動産鑑定士

紺谷 昌弘

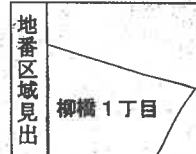
位置図



4 20-2



(注) 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。



請求部	所在	台東区柳橋一丁目				地番	35番2			
出力縮尺	1/600	精度区分		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			備付年月日(原図)	昭和63年12月1日			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局台東出張所管轄)

令和8年4月17日
東京法務局

請求番号: 2-2
(1/1)

登記官

(東京法務局台東出張所管轄)

令和8年4月17日

東京法務局

登記官

請求番号: 2-1

家屋番号	35~2~22
建物の所在	台東五軒橋1丁目35番地2

建物の占有部分と階

縮尺	1/600, 1/200
----	--------------

202335

41.47 m²

床面積

$$\begin{aligned} 2.00 \times 4.70 &= 9.400 \\ 1.00 \times 4.00 &= 4.000 \\ 3.72 \times 5.50 &= 20.460 \\ 1.08 \times 3.05 &= 7.614 \\ \hline &41.474 \end{aligned}$$

20

建 各	階	物	平	面	圖
-----	---	---	---	---	---

35-2-22

任東岳柳橋 1丁月35番九2

作製年月日

學科 音樂 學年 金聲式音圖

昭和拾貳年八月拾四日