令和　８年（ヌ）第　　１３０号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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１１月２６日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　３日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９日　午前　９時３０分 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 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１１時００分 東京地方裁判所民事第２１部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１０日　午前　９時２０分から 令和　８年１２月１４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１１月１１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	48,290,000 38,632,000		9,658,000	120,842	25,894
備考					

令和　８年（ヌ）第　　１３０号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　中央区築地四丁目４番地１

建物の名称　　パロス築地

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　築地四丁目４番１の３０１

建物の名称　　３０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　　５６．９１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　中央区築地四丁目４番１

地　　目　　宅地

地　　積　　３１０．９３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　２４１８７５分の６０８８

令和　8年（ヌ）第　　１３０号

物　件　明　細　書

令和　8年１０月１３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】
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】
⑴　管理費等の滞納あり。ただし、本件請求債権はその一部である。
⑵　本件は、室内立入調査が実施されなかった。

《　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。

令和　８年（ヌ）第　　１３０号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　中央区築地四丁目４番地１

建物の名称　　パロス築地

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　築地四丁目４番１の３０１

建物の名称　　３０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　　５６．９１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　中央区築地四丁目４番１

地　　目　　宅地

地　　積　　３１０．９３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　２４１８７５分の６０８８

令和８年（ヌ）第１３０号
令和８年８月７日受理
令和８年９月１５日提出
（評価人　関口一郎）

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

令和　８年（ヌ）第　　１３０号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　中央区築地四丁目４番地１

建物の名称　　パロス築地

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　築地四丁目４番１の３０１

建物の名称　　３０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　　５６．９１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　中央区築地四丁目４番１

地　　目　　宅地

地　　積　　３１０．９３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　２４１８７５分の６０８８

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	中央区築地四丁目６番３－３０１号　パロス築地
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
管理費等の状況	管理費　　１５，５８０円 修繕積立金　　１０，３５０円 トランクルーム使用料　１，５００円 以上、いずれも月額 令和８年７月３１日現在　滞納がある 令和４年１月分～令和８年７月分 計１，５０８，６５０円 他に遅延損害金（年 14.6%）が付加
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社（申立債権者であるパロス築地組合の代表者に照会書を送付したところ、管理会社である同社から回答書が提出されたもの）
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 □ある　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
A（マンション管理会社の担当者）	私は本件マンションの共用部の管理会社である日本ハウズイング株式会社の担当者です。管理組合及び管理会社としては、本件建物には所有者が居住しているものと認識しています。本件建物の室内の間取り等を変更する工事については、届出が必要ですが、本件建物につきそのような届出等はこれまでに出されていません。（令和８年９月７日電話聴取）

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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。ただし、本件建物の立入調査については、下記２とおり、本現況調査では実施ができなかったために、建物間取図は令和３年（ケ）第１５６号事件での現況調査（令和３年６月３日立入調査実施）の建物間取図を引用したものである。

2　本件建物の立入調査については、令和８年８月１７日に臨場日時通知書（８月２５日午後１時３０から午後２時３０分までの間に臨場する旨の通知書：封書）を本件建物の郵便受けに投函し、８月２５日に臨場したが、本件建物の玄関ドア前のインターフォン及び呼び掛け等に応答がなかった。よって、技術者に解錠を着手させたが難錠であるために解錠できなかった（同日、郵便受けの中を確認したところ、前回投函した臨場日時通知書の封書はなく、所有者（下記３のとおり、本件建物は所有者が占有しているものと認められる。）は臨場日時を把握していたものと推定される。）。このために、再臨場日時通知書（８月３１日午後２時００から午後５時までの間に臨場する旨及び都合のよい日に立入調査を実施（調査日変更）するので当職まで電話をほしい旨を記載した通知書：封書）を本件建物の玄関ドアに貼付した。しかし、８月３１日までに所有者からは電話はなかった。８月３１日に再臨場したところ、本件建物の玄関ドア前のインターフォン及び呼び掛け等に応答がなく、技術者に解錠を着手させたが難錠であるためにやはり解錠はできなかった（８月２５日に玄関ドアに貼付した封書はなく、所有者は臨場日時等を把握していたものと推定される。）。以上のために、本件調査では結果として、本件建物内に立入調査はできていない。

本件建物の玄関ドアに設置されている鍵については、異なる種類の難錠が２つ設置されており、解錠ができない以上、鍵の交換等が必要になるが、これにも非常に時間がかかるし、新しい鍵の受け渡しも非常に困難であると考えられる。また、ドアの交換やドアの丁番の取り外し等は本件の状況からは非常に難しく、正常に実施できる確証はない状態である。

なお、各臨場時においては、本件建物の郵便受けには所有者の名字の表示があった。８月２５日及び同３１日の臨場時においては、本件建物ドア前にも所有者の名字の表示があった。

3　本件建物の占有関係について、本件記録によれば、所有者の住民票の住所地は本件建物になっており、本件競売事件の強制競売開始決定正本等の送達（郵送：特別送達）につき所有者本人が本件建物で令和８年８月１１日１６時に受領している。本件のライフライン調査（水道）によれば、本件建物の供給契約者は、本件の所有者である。

また、本件物件においては、当庁令和３年（ヌ）第２号事件（令和３年２月９日立入調査実施）及び令和３年（ケ）第１５６号事件（令和３年６月３日立入調査実施）において、現況調査が実施されており、いずれの事件においても立入調査時に所有者が在宅し、本件建物の占有者は所有者（本件建物は居宅として使用）であると認定されている。その際の本件建物内の写真では、本件建物は居宅として使用されている様子が撮影されている（ただし、その写真によれば、本件建物の室内の動産類は通常と比べると多いものと見受けられる。）。

これらに加え、Ａの陳述（３枚目のとおり）及び上記２の本件建物の郵便受け等の表示などから、現時点においても、本件建物は所有者が占有しているものと認められる。そして、おそらく本件建物の間取りについても、令和３年（ケ）第１５６号事件（令和３年６月３日立入調査実施）で作成された建物間取図から変更はないものと推定される。

4　以上のとおりであるが、上記２、３のとおり、本件調査では本件建物内への立入調査ができていないので、その点十分に注意されたい。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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 １０：１０－１０：２０	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（封書）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 １４：０５－１４：４５	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、立入調査を中止（解錠できなかった）、臨場日時通知書（封書）を本件建物の玄関ドアに貼付
令和８年８月３１日 １４：００－１４：３５	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、立入調査を中止（解錠できなかった）
令和８年９月１日	当庁	ライフライン調査（水道）（郵送・速達）
令和８年９月７日	当庁	Ａに電話聴取

（特記事項）

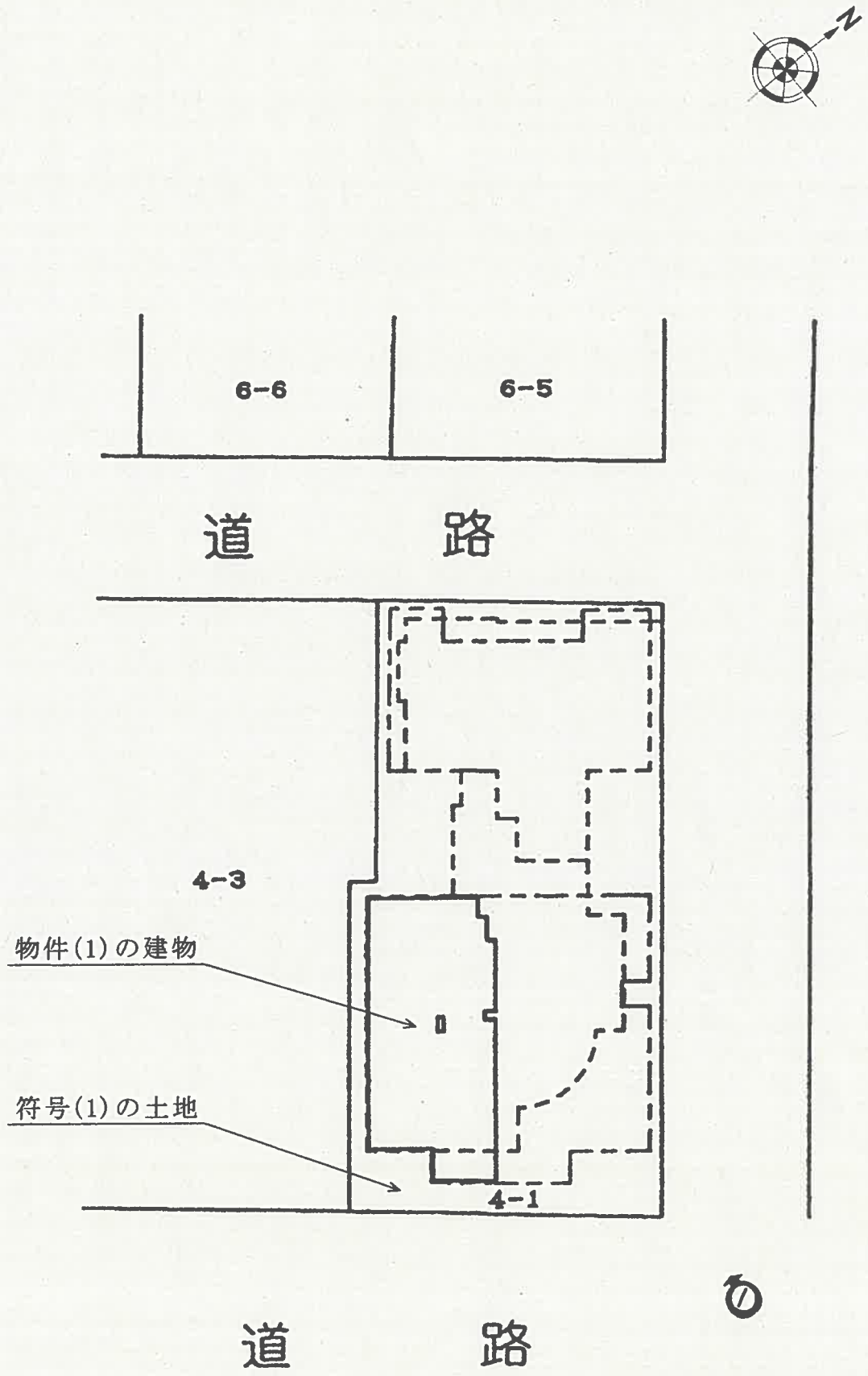
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和８年８月２５日及び同８月３１日
　本件建物の玄関ドア前のインターフォン及び呼び掛け等に応答がなく施錠されていたので、立会人Ｂを立ち会わせ、技術者に解錠を着手させたがいずれも難錠であるために解錠ができなかった。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

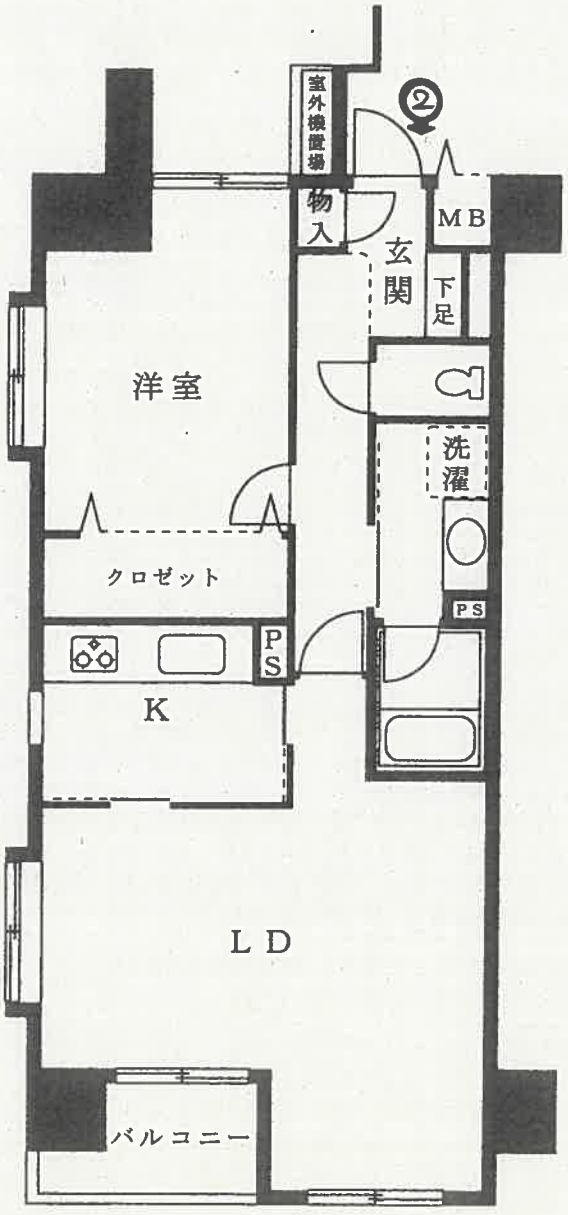
（土地・建物位置関係図）　　令和８年(ﾇ) 130号



◀◯:写真撮影位置と方向

（ 6 枚目）





本件では立入調査は実施できていないので、当庁令和３年（ケ）第１５６号事件の建物間取図の内容を引用したものである。

◀◯：写真撮影位置と方向

1



2



令和８年１０月８日

東京地方裁判所 御中

意　見　書

評価人　関口　一郎

令和８年（ヌ）第１３０号，中央区築地４丁目６番３号（住居表示）所在の不動産競売事件につきまして，控除すべき管理費相当額の控除額が，評価書提出後に判明しましたので，評価額を修正し，意見書を提出申し上げます。

記

令和８年９月２４日提出の不動産競売事件の評価につき，管理費等の滞納額とその未払遅延損害金があるが，これは本件請求債権であり，評価額及び担保設定状況等を勘案して，本件において配当が見込まれる分につき，これを控除しないこととした。

但し，その余の滞納額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て，次のように修正を行った。

調整後の価格（円） ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	滞納管理費等相当額の減価 エ	その他の控除（敷金等）（円） オ	評価額※（円） カ
77,000,000	×0.80	×0.80	×0.98		＝ 48,290,000

※ 評価額については，1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

以　　上

令和８年(ヌ) 第１３０号
令和８年８月２５日現地調査
令和８年８月３１日現地調査
令和８年９月２４日評　　価

東京地方裁判所　御中

評　　価　　書

評 価 人　　関　口　一　郎

第１　評価額

物件番号	評　　価　　額
物件１	金　４７，８００，０００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） 中央区築地４丁目６番３号 （マンション名：部屋番号） パロス築地：３０１号室
番号	特　記　事　項		
	①所有者と推定される占有者の協力が得られず，また，難錠のため解鍵が出来なかったため，本件建物内部への立入調査は行っていない。 ②評価に際しては，本件建物についての令和3年（ヌ）第2号事件（令和3年2月9日立入調査実施）及び令和3年（ケ）第156号事件（令和3年6月3日立入調査実施）における諸記録を参考としたが建物内部への立入調査は行っていないため，間取り，仕様，保守管理の状態等については不明である。		

＊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。

令和　８年（ヌ）第　　１３０号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　中央区築地四丁目４番地１

建物の名称　　パロス築地

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　築地四丁目４番１の３０１

建物の名称　　３０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　　５６．９１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　中央区築地四丁目４番１

地　　目　　宅地

地　　積　　３１０．９３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　２４１８７５分の６０８８

第４　目的物件の位置・環境等

１　土地の概況及び利用状況

位置・交通	東京メトロ・日比谷線「築地」駅の南西方道路距離約250m（徒歩約3分），中央区築地4丁目6番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	新大橋通り沿いに，マンション，事務所ビル，店舗ビル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	市街化区域 商業地域 80%（指定） 600%（指定） 防火地域 都心部駐車場整備地区，築地地区地区計画
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	符号1土地：310.93㎡ ほぼ整形 南東側間口約13m，北東側間口約26m，北西側間口約11m 平坦 特になし
接面道路の状況等	南東側幅員約33m都道・新大橋通り，北東側幅員約6m区道，北西側幅員約6m区道に接面する三方路地。上記道路はいずれも建築基準法第42条1項1号該当。	
土地の利用状況等	物件1建物を含む一棟の建物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（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 241,875分の6,088
特記事項	中央区の水害ハザードマップによると洪水・高潮による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	パロス築地	
建物の用途	共同住宅（総戸数45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11年2月24日 約28年 約22年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造陸屋根地下1階付14階建，延べ 2,782.12㎡	
仕様	外壁 その他	タイル，吹付タイル等 なし
設備	駐車場，駐輪場，エレベーター，オートロック，集合ポスト，宅配ボックス，ゴミ置場，トランクルーム，管理人室等	
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	有 日本ハウズイング（株） 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	確認済証明書によれば，平成9年10月24日（新築）及び平成10年5月28日（増築）に確認済証，平成11年2月24日に検査済証の交付を受けている。地区計画等による容積率の割増規定が適用されているものと推定される。	

（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	3階(301号室)・角部屋 主要開口部の方位：南東向き	
床面積	専有面積	56.91㎡
	共用部分を含む現況床面積	71.18㎡
間取り	1ＬＤＫ　※販売時のパンフレットによる	
バルコニー等	南東側にあり	
仕様 ※販売時のパンフレットによる	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，ＣＦシート等 ビニールクロス貼等 ユニットバス，キッチン，トイレ等 なし
保守管理の状態	不明	
管理費等	管理費 修繕積立金 ﾄﾗﾝｸﾙｰﾑ使用料 滞納額	15,580円(月額) （令和8年7月31日現在，以下同じ） 10,350円(月額) 1,500円(月額) 1,508,650円
専有部分の利用状況等	所有者が住宅として使用しているものと推定される。	
特記事項	現地管理事務所によれば，トランクルームは2階にあるとのことである。	

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
500,000	× 71.18	× 0.44	＝ 15,660,000

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28年，経済的残存耐用年数約22年。建物内部への立入調査は行っていないため，観察減価法は適用しない。

・耐用年数に基づく方法により，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＝22年÷(28年＋22年)×(1－0.00)＝0.44(小数点第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	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格
標準画地価格（円／㎡）ア	個別格差 イ	（㎡） ウ	エ	オ	（円） カ
4,870,000	×1.12	× 310.93	×1.00	× 6,088／241,875	＝42,690,000

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。尚，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　中央５－１０

（公示価格等）　（時点修正）　（標準化補正）（地域格差）　（規準価格）

3,550,000円／㎡ × 112／100 × 100／102 × 100／80 ＝4,870,000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地価変動率

標準化補正：南西側側道あり　＋2%

地域格差：対象地域は公示地の所在する地域に比し，環境条件等で優り，総合的な地域格差を上記のとおり判定した。

イ　個別格差：三方路，地区計画等による容積率の割増あり等　＋12%

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：必要なし。

オ　敷地権割合：登記記載による敷地権の割合による。

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) ア	敷地権価格(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
(15,660,000	＋42,690,000)	× 1.40	×0.96	× 1.00	＝ 78,420,000

ア　建 物 価 格：前記①エ

イ　敷 地 権 価 格：前記②カ

ウ　価 格 補 正：類似のマンションの取引事例，売却希望事例等を勘案した。

エ　個 別 格 差　：階層別補正・・・0.96(対象＝3階・基準階＝7階)

位置別等修正・・1.00(角部屋標準)

その他・・・なし

相乗積　0.96×1.00＝0.96(小数点第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，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	正味復帰価格の現価					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	複利現価率※2	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	イ÷ウ×(1－0.03) エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
6,659,450	3,054,840	4.6	64,417,278	0.8788	56,609,904	63,270,000
(10.5%)					(89.5%)	(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

$$1 \div (1 + 4.4\%)^3 = 0.8788$$(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 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たもので，原価性に着目した供給者価格であるが，本評価では，類似のマンションの取引事例等も考慮されており，昨今の大幅な価格上昇を反映した本件建物の市場価格を概ね適正に試算しているものと判断される。

一方，新たに賃貸に供することを想定した収益価格は，低位に試算された。これは，本件建物がファミリータイプのタワーマンションであり，価格形成は収益性よりも居住の快適性，利便性等を中心としてなされるため，当賃貸市場では当該建物の経済価値に即応する賃料設定が困難であること等によるものと判断される。

よって，本評価では，両試算価格の性格を勘案の上，積算価格を重視し，調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	78,420,000円
② 収 益 価 格	63,270,000円
③ 調整後の価格	77,000,000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） ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	滞納管理費等相当額の減価 エ	その他の控除（敷金等）（円） オ	評価額（円） カ
77,000,000	×0.80	×0.80	×0.97		＝ 47,800,000

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：建物内部への立入調査が行われていないこと等による市場性を考慮した。

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整理を行った。

第６　参考価格資料

地価公示価格（中央５－１０）

所　　在：中央区築地5丁目2番11外「築地5－3－3」
価　　格：3,550,000円／㎡
位　　置：都営地下鉄・大江戸線「築地市場」駅から道路距離230ｍに位置する。
価格時点：令和8年1月1日
地　　積：2,543㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接面街路：南東側33m都道，南西側側道あり
用途指定等：商業地域(建ぺい率80%，容積率600%)
　　防火地域
地域の概要：中高層の店舗，事務所等が建ち並ぶ商業地域。

第７　附属資料

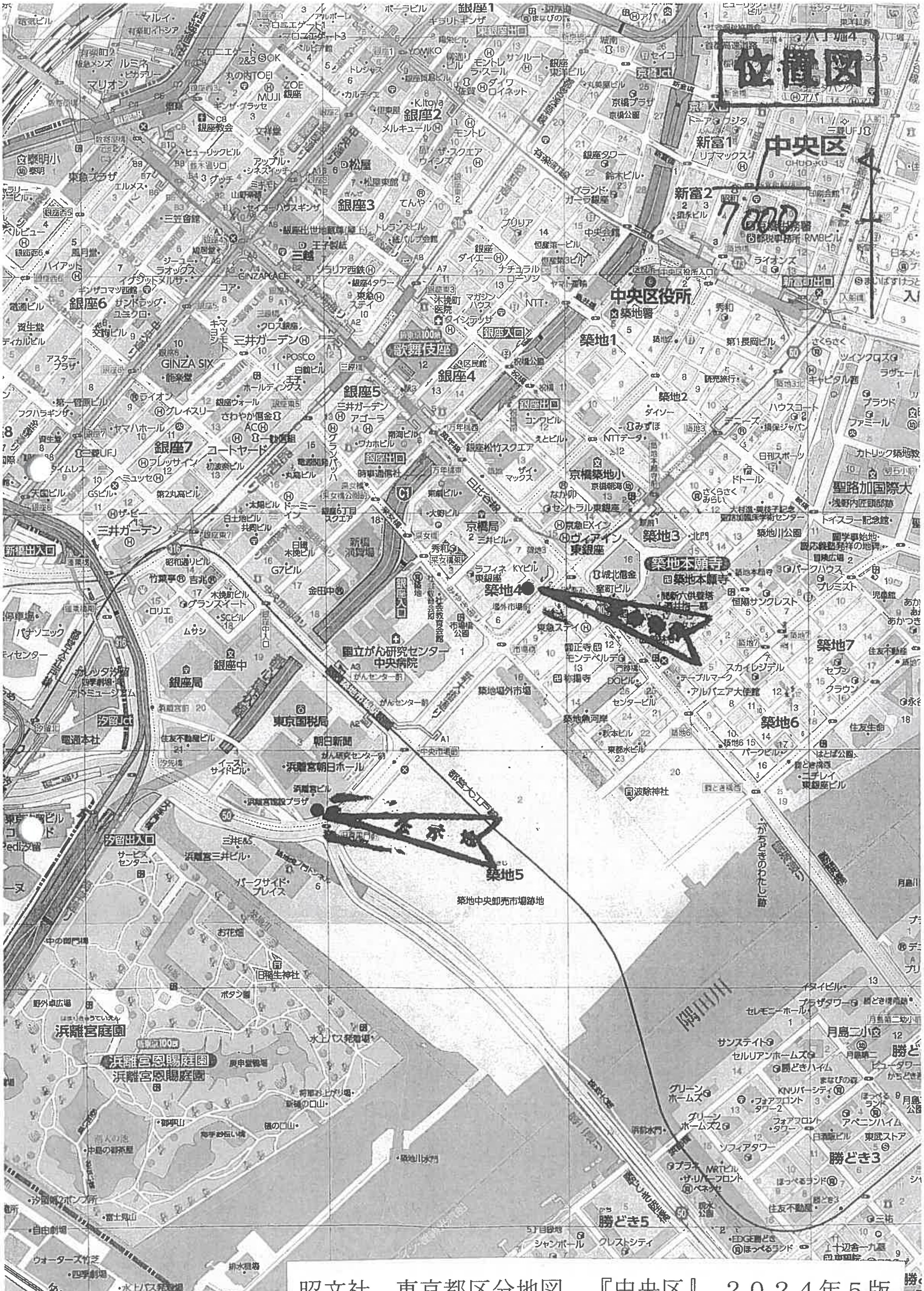
位置図
公図写
建物図面・各階平面図写

以　上

令和8年9月24日

評価人　不動産鑑定士

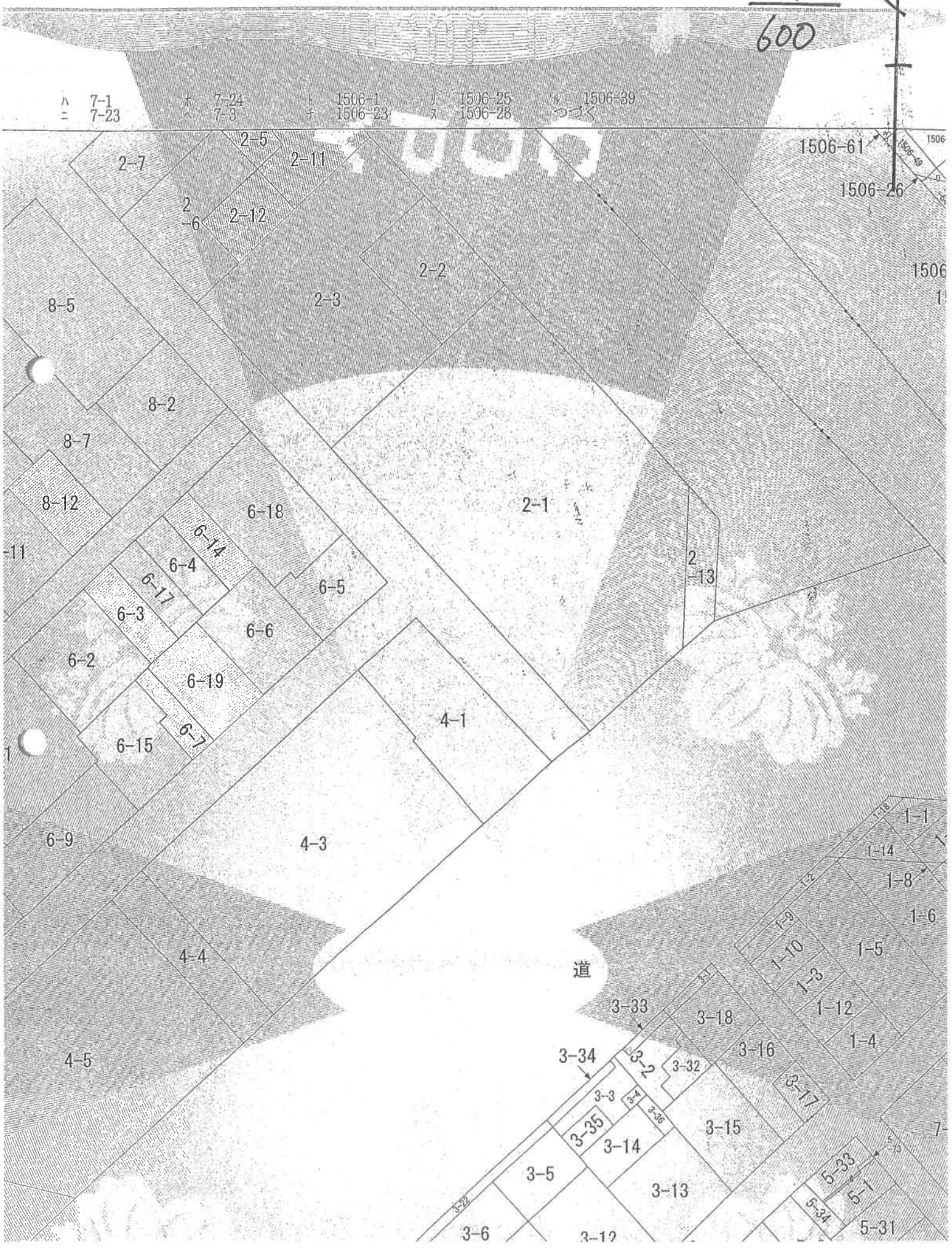
関　口　一　郎



昭文社　東京都区分地図　『中央区』　２０２４年５版

公図写

1/600


ハ 7-1
ニ 7-23
ホ 7-24
ヘ 7-3
ト 1506-1
チ 1506-23
リ 1506-25
ヌ 1506-28
ル 1506-39
つづく
1506-61
1506-49
1506-26
1506
2-5
2-7
2-11
2-6
2-12
2-2
2-3
8-5
8-2
8-7
8-12
6-18
6-14
6-4
6-17
6-3
6-5
6-6
6-2
6-19
6-7
6-15
2-1
2-13
4-1
4-3
6-9
4-4
4-5
道
1-1
1-14
1-8
1-6
1-5
1-10
1-3
1-12
1-4
3-33
3-18
3-34
3-2
3-32
3-16
3-17
3-3
3-4
3-36
3-35
3-14
3-15
3-5
3-13
3-6
5-33
5-1
5-34
5-31

登記年月日：平成11年3月23日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月23日　東京法務局

登記官 [redacted]

建物図面
各階平面図

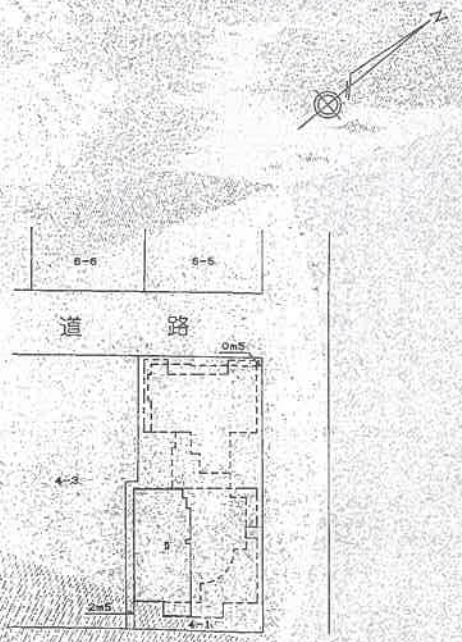
家屋番号	築地四丁目 4番1の301
建物の所在	中央区築地四丁目4番地1

各階平面図



求積表

4.515	×	4.993	= 22.543395
0.373	×	0.977	= 0.364421
0.735	×	2.916	= 2.143260
0.278	×	0.364	= 0.101192
2.893	×	0.734	= 2.123462
1.243	×	0.734	= 0.912362
0.735	×	0.670	= 0.492450
5.250	×	4.723	= 24.795750
2.550	×	1.350	= 3.442500
		合計	56.918792
		床面積	56.91㎡



建物の番号　301

建物の存する部分　3階

本図面は、A3版をA4版に縮小コピーしたものである。

131475

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

平成拾壱年参月弐参日

請求番号：4-2