

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 7年 6月11日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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 7年 6月26日 午前 9時00分から 令和 7年 7月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月 9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 7年 7月17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 7年 7月10日 午前 9時20分から 令和 7年 7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 7年 6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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	14,660,000 11,728,000		2,932,000	52,109	11,163

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 台東区千束三丁目 5 3 番地 6、5 3 番地 7、5 3 番地
1 5

建物の名称 ルクシェール浅草

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千束三丁目 5 3 番 6 の 6 0 2

建物の名称 6 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 22.66 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 台東区千束三丁目 5 3 番 6

地 目 宅地

地 積 81.60 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 台東区千束三丁目 5 3 番 7

地 目 宅地

地 積 64.46 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 台東区千束三丁目 5 3 番 1 5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 86.76平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 89454分の2552



物 件 明 細 書

令和 7年 5月14日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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】

転借人Aが占有している。原賃借人株式会社ステージプランナー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

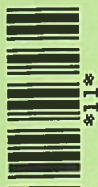
【物件番号1】

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、B I T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 (一棟の建物の表示)

所 在 台東区千束三丁目 53 番地 6、53 番地 7、53 番地
15

建物の名称 ルクシェール浅草

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千束三丁目 53 番 6 の 602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 22.66 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 台東区千束三丁目 53 番 6

地 目 宅地

地 積 81.60 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 台東区千束三丁目 53 番 7

地 目 宅地

地 積 64.46 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 台東区千束三丁目 53 番 15

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 86.76平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 89454分の2552



令和 7年(ケ)第 26号
令和 7年 3月17日受理
令和 7年 4月25日提出
(評価人 野坂啓介)

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 平良 栄一郎

(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 台東区千束三丁目 5 3 番地 6、5 3 番地 7、5 3 番地
1 5

建物の名称 ルクシェール浅草

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千束三丁目 5 3 番 6 の 6 0 2

建物の名称 6 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 22.66 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 台東区千束三丁目 5 3 番 6

地 目 宅地

地 積 81.60 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 台東区千束三丁目 5 3 番 7

地 目 宅地

地 積 64.46 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 台東区千束三丁目 5 3 番 1 5

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 86.76平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 89454分の2552



占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 □	■全部 □
占有者		■株式会社ステージプランナー	□債務者 ■A
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 (■回答書及び契約書)	■陳述 (■A (建物占有者)) ■文書 (■契約書等)
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 7月 1日	平成28年10月 1日
最初の 契約等	契約日	平成30年 6月19日	平成28年10月 1日
	期間	平成30年 7月 1日から ■令和3年11月29日まで □期間の定めなし	平成28年10月 1日から ■平成29年9月30日まで1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5年12月 1日から ■令和7年11月30日まで2年間 □期間の定めなし	令和7年 4月 1日から ■令和7年9月30日まで □期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者□その他 ()	■その他 (株式会社ステージプランナー)
当事者	借主	■その他 (株式会社ステージプランナー)	■占有者□その他 ()
賃料・支払時期		毎月金 86,480 円 (毎月10日限り 当月分支払) □前払 () □相殺 ()	1日 4,000円 (毎月25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			光熱費：1日990円 定期建物賃貸借契約
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
(4 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 (建物占有者)	本件建物は、私が住居として使用しています。 本件建物は、マンスリーマンションで家賃は月極では無く、日割りに光熱費をプラスして支払っています。したがって、毎月の賃料は月により変動しています。 また、マンスリーマンションなので家具・家電付きになります。 契約については、最初は書面でしていましたが、最近は携帯のネットで契約をしており、書面での契約書はありません。 最初の契約書については提示します。 最初は平成28年から使用していますが、その時の貸主が株式会社ステージプランナーかどうかについては覚えていません。 貸主からは、1年分の毎月の賃料を計算した書面（光熱費込み）がPDFで来ており、その金額を毎月25日限りで翌月分を支払っています。 (令和7年4月17日面接聴取)
株式会社ステージプランナー担当者	建物占有者Aの占有開始日について、当社が、株式会社トライブホールディングスから賃借をする以前より開始しているということであるが、そのことについては、提出した賃貸借契約書より以前から、当社は使用を開始していると思われるが、それ以前の契約書について無く、どうしてそうなっているのかについては不明である。 (令和7年4月23日電話聴取)

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 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から、建物占有者Aが住居として使用していると認められる。占有権原については、占有者及び占有権原（4枚目）記載のとおり、転借権に基づくものと思われる。
 - (1) 破産管財人から提出された回答書及び契約書
 - (2) 株式会社ステージプランナーから提出された回答書及び契約書
- 3 本件マスターリースの株式会社ステージプランナーは、当初は建物所有者からではなく、株式会社ライブホールディングスから転借していたとみられるが、その後、建物所有者と直接賃貸借契約を締結している。
- 4 以上の調査結果から、3枚目、4枚目記載のとおり報告する。

以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7 年 3 月 17 日 : - :	当庁 (郵便)	■ ライフライン調査
7 年 4 月 8 日 8 : 35 - 8 : 40	当庁 (郵便) 物件所在地	■ 建物所有者に対し占有権原に関する照会書送付 ■ 物件確認 ■ 物件調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 建物使用者に対し通知書及び占有権原に関する照会書差置
7 年 4 月 9 日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■ 管理会社に対し管理費等の照会
7 年 4 月 14 日 : - :	当庁 (郵便)	■ 株式会社ステージプランナーに対し占有権原に関する照会書送付
7 年 4 月 17 日 13 : 15 - 14 : 15	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 ■ A から面接聴取
7 年 4 月 23 日 : - :	当庁 (電話)	■ 株式会社ステージプランナー担当者より電話聴取
年 月 日 : - :		

(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 7 年 4 月 17 日
目的物件は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ところ、建物内にAが在宅していた。

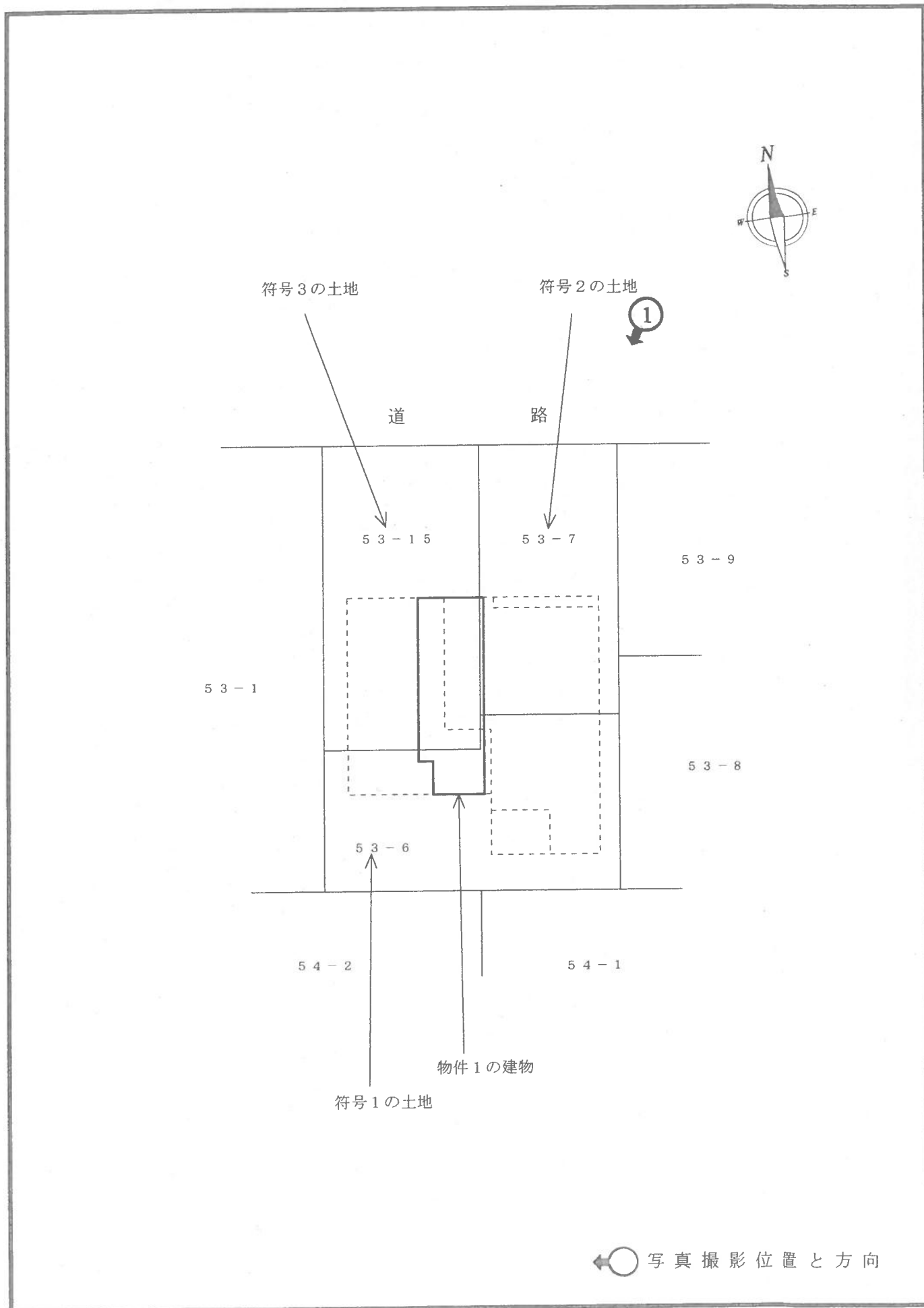
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)

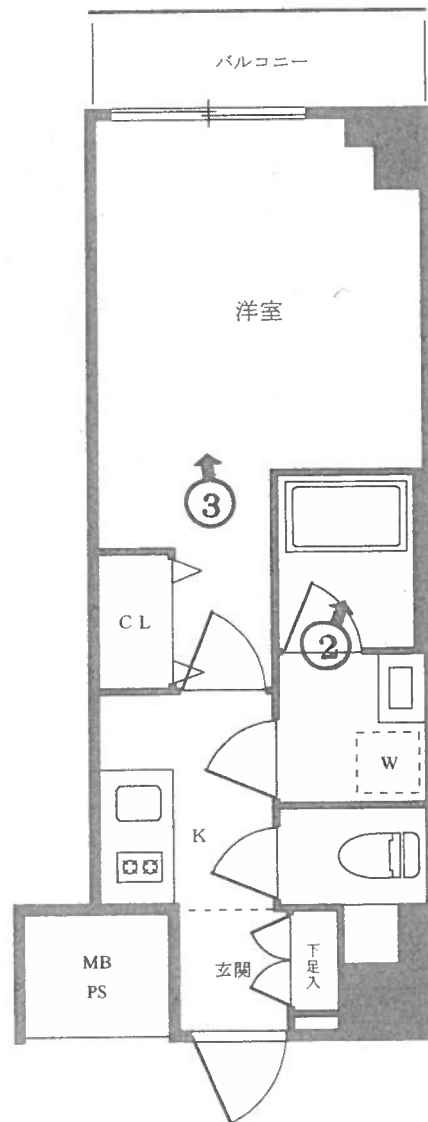
(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第26号





602



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和 7 年 (ケ) 第 26 号
令和 7 年 4 月 17 日 現地調査
令和 7 年 5 月 7 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 野 坂 啓 介

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 14,660,000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) 台東区千束3丁目8番11号 (マンション名、部屋番号) ルクシェール浅草 602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 台東区千束三丁目 5 3 番地 6、5 3 番地 7、5 3 番地
1 5

建物の名称 ルクシェール浅草

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 千束三丁目 5 3 番 6 の 6 0 2

建物の名称 6 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 2 2 . 6 6 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 台東区千束三丁目 5 3 番 6

地 目 宅地

地 積 8 1 . 6 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 台東区千束三丁目 5 3 番 7

地 目 宅地

地 積 6 4 . 4 6 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 台東区千束三丁目 5 3 番 1 5

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 86.76 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 89454分の2552

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

位置・交通	東京メトロ日比谷線「入谷」駅の東方道路距離約740m(徒歩約10分)、台東区千束3目8番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	マンション、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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) 400%(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	符号1の土地 81.60㎡ 符号2の土地 64.46㎡ 符号3の土地 86.76㎡ 232.82㎡(登記記録) ほぼ整形 約12.4m・約18.8m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北幅員約6m区道(建築基準法第42条1項1号該当)にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件1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 89,454分の2,552
特記事項	※1 敷地の一部の容積率が700%となっている。 ※2 台東区のハザードマップによると、洪水、内水氾濫及び高潮の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	ルクシエール浅草	
建物の用途	共同住宅（総戸数29戸）	
建築時期及び 経済的残存用年数	建築年月日（登記記載）	平成27年11月6日新築
	経過年数	約10年
	経済的残存耐用年数	約40年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 延床面積 990.51㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 なし
設備等	オートロック、エレベーター、集合郵便受、宅配ボックス、ゴミ置場、自転車置場、管理室等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理会社	株式会社エヌティコーポレーション
	管理形態	委託
管理の状況	普通	
特記事項	※1 台東区役所にて取得した「確認台帳（建築物）記載証明書」に記載されている建築確認及び完了検査に関する概要は下記のとおり。 （建築確認） 確認済証番号 ：第BEEC14建第031号 確認済証交付年月日 ：平成26年8月15日 （完了検査） 検査済証交付年月日 ：平成27年11月6日 検査済証番号 ：第BEEC建第031号	

(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	6階 (602号室) 中間部屋 主要開口部の方位：北向き	
床 面 積	専 有 面 積	22.66 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	28.37 m ²
間 取 り	1 K	
バルコニー等	北側にあり	
仕 様	天井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング等
	内壁	ビニールクロス貼等
	設備	キッチン、浴室、トイレ等
	その他	なし
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	7,900(月額)(令和 7 年 4 月 12 日現在、以下同じ)
	修繕積立金	6,600 円(月額)
	そ の 他	なし
	滞 納 額	117,900 円(令和 6 年 6 月分～令和 7 年 2 月分)
	遅延損害金	123,475 円(年利 14.6%)
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	なし	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

占有範囲	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
全部	所有者	株式会社 ステージ プランナー	H30.7.1	R5.12.1 ～ R7.11.30	86,480 円	なし
	占有権原は賃借権で賃借人株式会社ステージプランナーは下記の通り転貸している。					
全部	株式会社 ステージ プランナー	個人 (氏名省略)	H28.10.1	R7.4.1 ～ R7.9.30	下記参照	なし
	占有権原は賃借権（転借権）で、賃借人が占有し、居宅として利用している。賃料は1日4,000円となっている。賃料の他に、光熱費が1日990円となっている。定期建物賃貸借契約で、家具・家電付きのマンスリーマンションとなっている。					

第5 評価額算出の過程

本件は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
393,000	× 28.37	× 0.76	= 8,470,000

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10年、経済的残存耐用年数約40年、観察減価率5%
- ・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 = 40年 ÷ (10年 + 40年) × (1 - 0.05) = 0.76 (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				
689,000	× 1.00	× 232.82	× 1.00	× 2,552 / 89,454	= 4,580,000

ア 標準画地価格：下記標準価格を中心に、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。

地価公示 台東5-34

$$\begin{array}{l} \text{(公示地価格)} \qquad \qquad \text{(時点修正)} \text{(標準化補正)} \text{(地域格差)} \qquad \text{(標準価格)} \\ 798,000 \text{ 円/m}^2 \times 108/100 \times 100/100 \times 100/125 = 689,000 \text{ 円/m}^2 \\ \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時点修正：令和7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：必要なし。

地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比して交通接近条件では劣っているが、街路条件、行政的条件、環境条件で優っていること等を考慮して、総合の地域格差を判定した。

イ 個別格差：必要なし。

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) 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
(8,470,000	+ 4,580,000)	× 1.50	× 1.00	× 1.00	= 19,580,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②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…1.00(対象=6階・基準階=5階)

位置別等修正…1.00(中間部屋)

その他…1.00(必要なし)

相乗積 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$ (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あるため、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)
1,871,867 (10.5%)	739,300	4.0	17,928,025	0.8941	16,029,447 (89.5%)	17,900,000 (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

$$1 \div (1 + 3.8\%)^3 = 0.8941 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。

積算価格と収益価格はおおむね均衡して求められ、それぞれの方式の特徴を反映した妥当な価格が得られた。本件物件は転売目的のほか、投資目的の需要も期待できるため、両試算価格のほぼ中庸値を採用し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	19,580,000円
② 収 益 価 格	17,900,000円
③ 調整後の価格	18,700,000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
18,700,000	×1.00	×0.80	×0.98	—	=14,660,000

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。

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。

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。本件では必要なし。

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（台東5-34）

所 在：台東区浅草5丁目77番15「浅草5-37-6」

価 格：798,000円/㎡

位 置：つくばエクスプレス「浅草」駅の北東方約960mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：79㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：北西側15m区道

用 途 指 定 等：商業地域（建ぺい率80%、容積率500%）、防火地域

地 域 の 概 要：飲食店、中高層の共同住宅等の混在する商業地域

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7年5月7日

評価人 不動産鑑定士

野 坂 啓 介

位置図

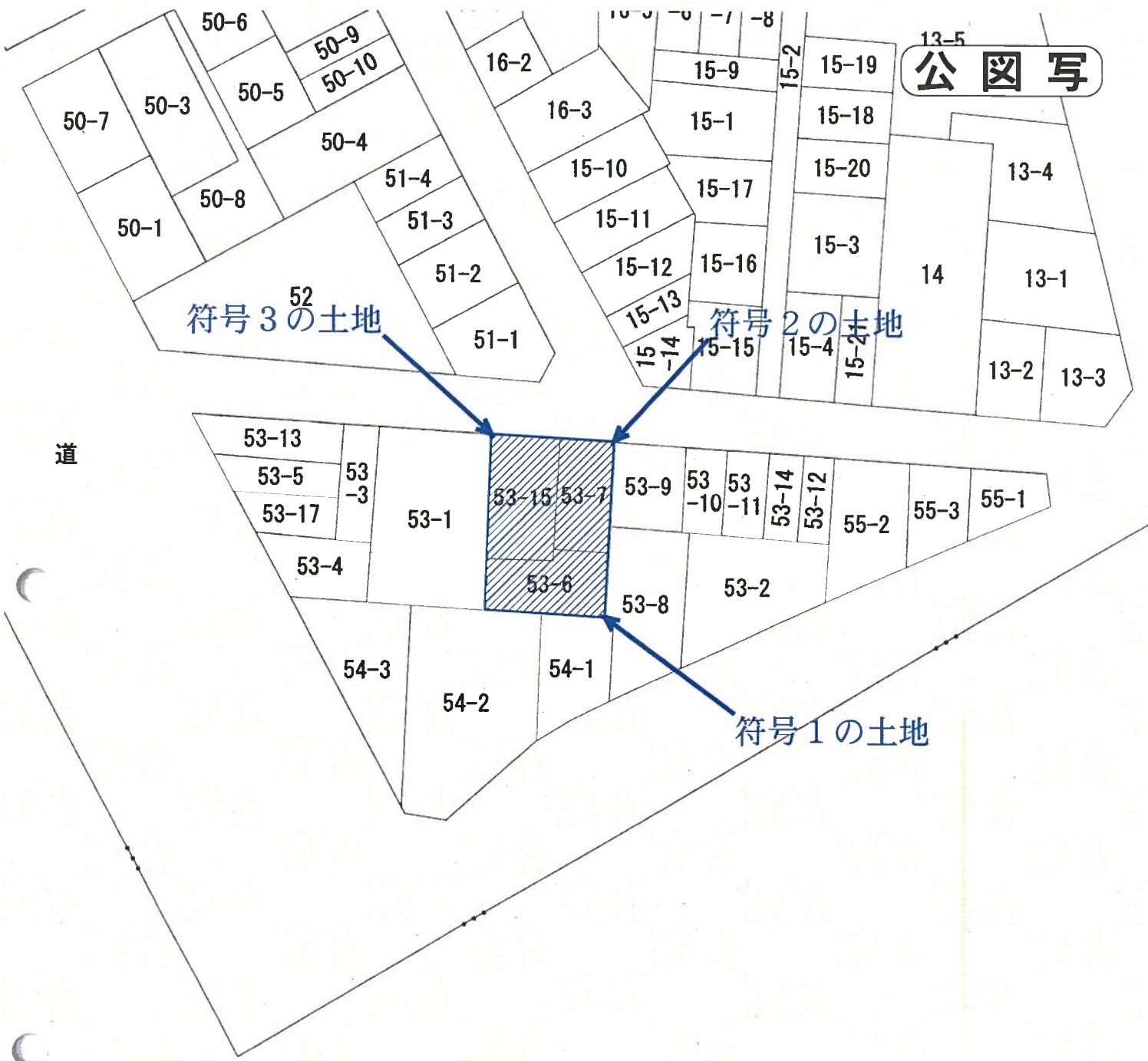
最寄駅

公示地 台東5-34

対象不動産

昭文社スーパーマッフルデジタルVer.22縮尺1/8,000
地図使用承認 (C) マッフル第 6-173 号

公 図 写



$$S = \frac{1}{600}$$

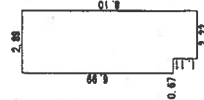


各階平面図

家屋番号 53-6-602

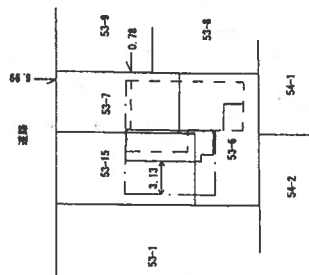
建物図面

建物の所在 台東区千束三丁目53番地6、53番地7、53番地15

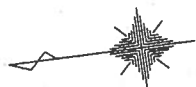


求積表

2.22 x	1.11	=	2.4642
2.89 x	6.89	=	20.2011
合計			22.6653
床面積			22.66 m ²



区分した建物の存する部分6階部分



(単位：m)

作成者

(平成27年11月6日作成)

縮尺

1 / 250

申請人



縮尺

1 / 500