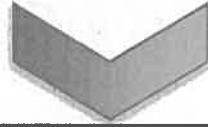


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 7月30日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 海老澤 摩衣子

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 7年 8月14日 午前 9時00分から 令和 7年 8月21日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 7年 8月27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 9月 4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 8月28日 午前 9時20分から 令和 7年 9月 1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 7月30日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 | |

物件目録

1 所 在 台東区竜泉一丁目
地 番 81番2
地 目 宅地
地 積 205.51平方メートル

共有者 A 持分10000分の437

2 (一棟の建物の表示)

所 在 台東区竜泉一丁目81番地2
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
床 面 積
1階 84.64平方メートル
2階 100.30平方メートル
3階 100.30平方メートル
4階 100.30平方メートル
5階 100.30平方メートル
6階 100.30平方メートル
7階 100.30平方メートル
8階 100.30平方メートル
9階 100.30平方メートル
10階 100.30平方メートル
11階 100.30平方メートル
12階 100.30平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 竜泉一丁目81番2の16
建物の名称 502
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 42.80平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 6月13日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 海老澤 摩衣子

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2】

賃借権

| | |
|------|-------------|
| 範 囲 | 全部 |
| 賃借人 | B |
| 期 限 | 令和7年9月15日まで |
| 賃 料 | 月額96,000円 |
| 賃料前払 | なし |
| 敷 金 | 96,000円 |
| 保証金 | なし |

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

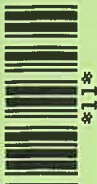
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

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掲載されています。



物件目録

1 所在 台東区竜泉一丁目
地番 81番2
地目 宅地
地積 205.51平方メートル

共有者 A 持分10000分の437

2 (一棟の建物の表示)

所在 台東区竜泉一丁目81番地2
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
床面積

| | |
|-----|--------------|
| 1階 | 84.64平方メートル |
| 2階 | 100.30平方メートル |
| 3階 | 100.30平方メートル |
| 4階 | 100.30平方メートル |
| 5階 | 100.30平方メートル |
| 6階 | 100.30平方メートル |
| 7階 | 100.30平方メートル |
| 8階 | 100.30平方メートル |
| 9階 | 100.30平方メートル |
| 10階 | 100.30平方メートル |
| 11階 | 100.30平方メートル |
| 12階 | 100.30平方メートル |

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 竜泉一丁目81番2の16
建物の名称 502
種類 居宅
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床面積 5階部分 42.80平方メートル

所有者 A



令和 6年(ケ)第684号
令和 7年 3月27日受理
令和 7年 4月25日提出
(評価人 海野弘明)

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 所 在 台東区竜泉一丁目
地 番 81番2
地 目 宅地
地 積 205.51平方メートル
共有者 A 持分10000分の437

2 (一棟の建物の表示)

所 在 台東区竜泉一丁目81番地2
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
床 面 積
1階 84.64平方メートル
2階 100.30平方メートル
3階 100.30平方メートル
4階 100.30平方メートル
5階 100.30平方メートル
6階 100.30平方メートル
7階 100.30平方メートル
8階 100.30平方メートル
9階 100.30平方メートル
10階 100.30平方メートル
11階 100.30平方メートル
12階 100.30平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 竜泉一丁目81番2の16
建物の名称 502
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 42.80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 | 東京都台東区竜泉一丁目28番6-502号 パルミー竜泉 | |
| 建 物 | 物件2 | |
| 種類、構造及び床面積の概略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積: | |
| 占有者及び占有状況 | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり) | |
| 管理費等の状況 | 管理費等の月額は下記のとおり 管理費 17,790円 修繕積立金 2,340円 CATV利用料 315円 特別修繕積立金 10,000円 | 令和 7年 4月17日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年8月分～令和7年4月分 計 274,005 円 <input type="checkbox"/> 不明 |
| 管理費等照会先 | 日本ハウズイング株式会社 | |
| その他の事項 | | |
| 土 地 | 物件1 | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> (物件) | |
| 形 状 | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり) | |
| その他の事項 | | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> ある | |
| 土地建物の位置関係 | <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

| 占有者及び占有権原 (物件 2 関係) | |
|---|---|
| 占有範囲 | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> |
| 占有者 | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| ■関係人 (■B (占有者) <input type="checkbox"/> ()) の陳述/■提示文書 (回答書及び契約書) の要旨 | |
| 占有権原 | <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> |
| 占有開始時期 | 平成23年 9月16日 |
| 最初の契約等 | 契約日 平成23年 9月 9日 |
| | 期間 平成23年 9月16日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成25年 9月15日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種別 | <input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 |
| 現在の契約等 | 期間 令和 5年 9月16日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 9月15日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等当事者 | 貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| | 借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 賃料・支払時期等 | 毎月金 96,000 円 (毎月末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円) |
| 敷金・保証金 | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金 96,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> |
| その他 | |
| 執行官の意見 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
(3 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 (賃借人・建物占有者) | <p>本件建物は、私が平成23年ころから住居として使用しています。 本件建物の不具合については、いろいろありますが、お風呂の排水口の排水が悪く、排水口を掃除したときはいいのですが、しばらくしていると、排水が悪くなります。 (令和7年4月24日面接聴取)</p> |

(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)

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、Bが本件建物を住居として使用し占有しているものと認めた。
 - (1) 占有者から提示された更新契約書等
 - (2) 所有者から提出された回答書及び契約書
 - (3) ライフライン調査の結果
 - (4) 室内に占有者以外の者の占有の徴表となるものが見受けられないこと
- 3 占有者の占有開始時期については、関係人の陳述、ライフライン調査の結果及び提出された契約書等から、遅くとも平成23年9月16日からは開始されたものと思われ、最先順位の抵当権設定登記時(平成30年8月21日)より以前から占有を開始していることから、保護されるべき賃借人と思われる。
- 4 評価人の調査によれば、物件1の土地に北西側で接する道路は国道で建築基準法42条1項1号道路、北東側で接する道路は区道で建築基準法42条2項道路とのこと。
- 5 以上の調査結果から、2枚目、3枚目記載のとおり報告する。

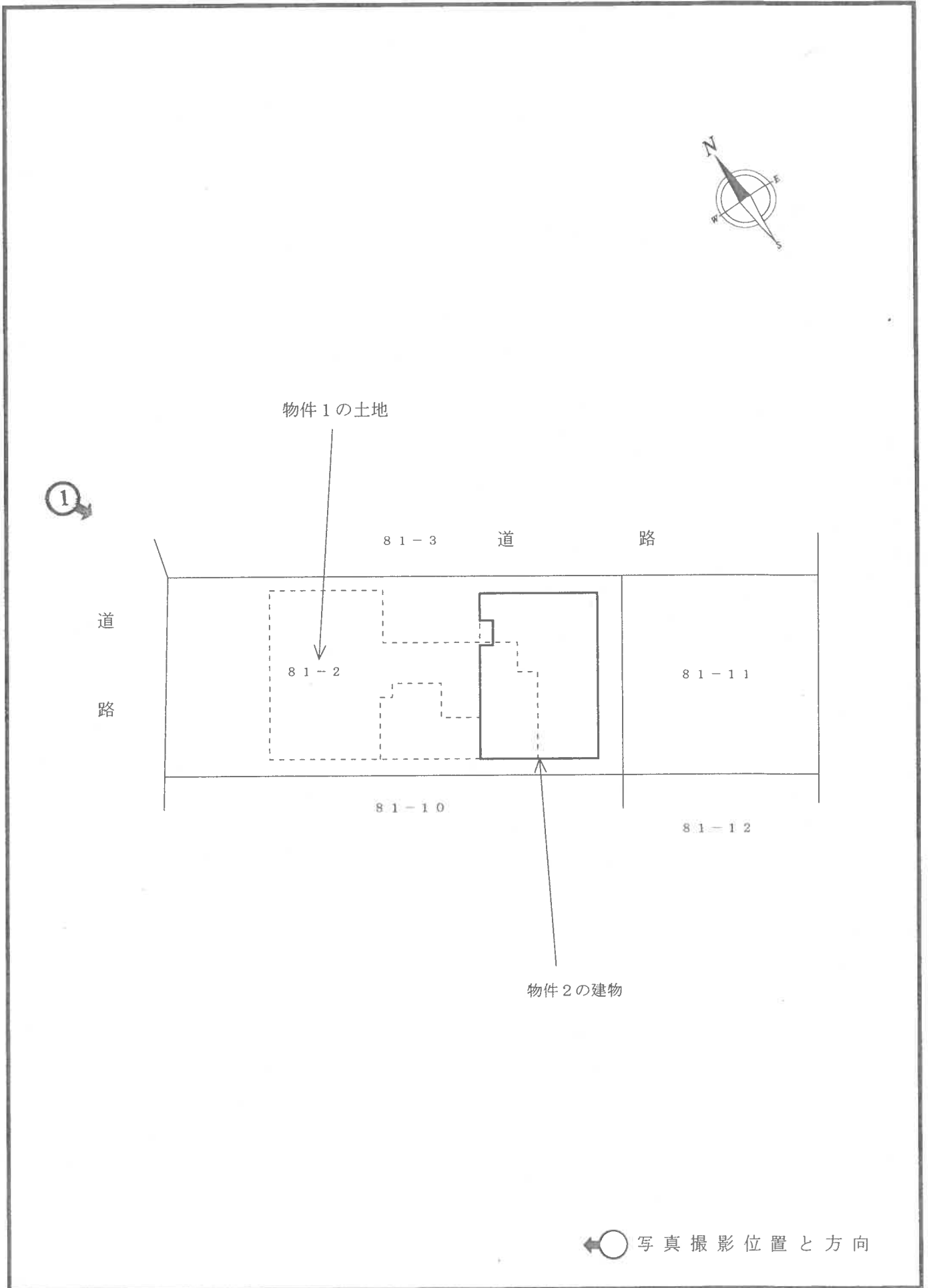
以 上

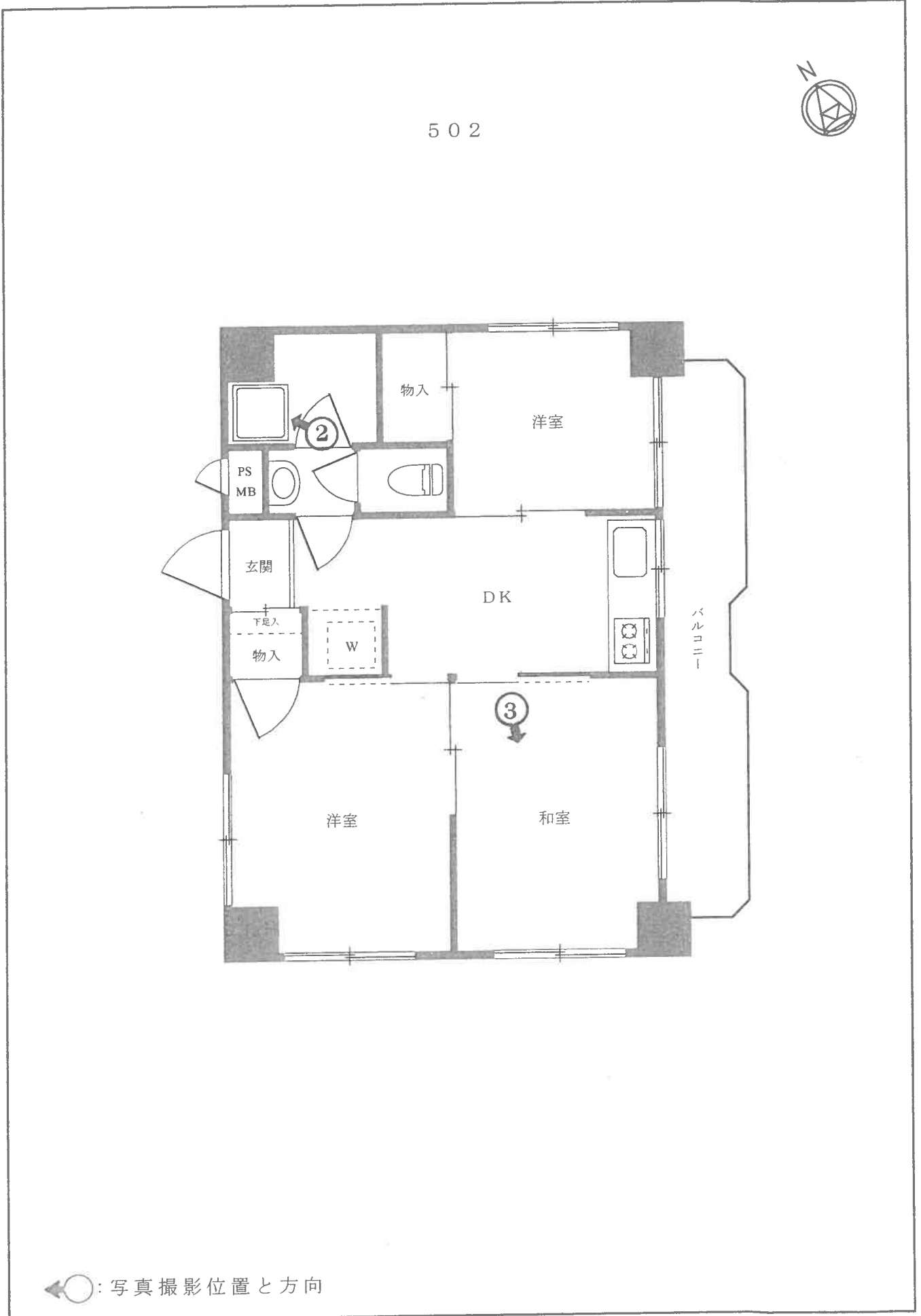
| 調 査 の 経 過 | | |
|--|------------------|--|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 7年3月28日 : - : | 当庁 (郵便) | ■ ライフライン調査 |
| 7年4月15日 8:30-8:40 | 当庁 (郵便) 物件所在地 | ■ 建物所有者に対し占有権原に関する照会書送付 ■ 物件確認 ■ 物件調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 建物使用者に対し通知書及び占有権原に関する照会書差置 |
| 7年4月16日 : - : | 当庁 (電話・FAX) | ■ 管理会社に対し管理費等の照会 |
| 7年4月24日 7:30-8:00 | 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 ■ Bから面接聴取 |
| 年 月 日 : - : | | |
| 年 月 日 : - : | | |
| 年 月 日 : - : | | |
| (特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 4月24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。 <input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 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
(6 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和6年(ケ)第684号







1



2



3

令和 6年(ケ)第 684号
令和 7年 4月24日 現地調査
令和 7年 5月 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 12,920,000円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金 7,300,000円 |
| 物件2 (建物) | 金 5,620,000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) 台東区竜泉一丁目28番6-502号 (マンション名・部屋番号) バルミー竜泉・502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 台東区竜泉一丁目
 地 番 81番2
 地 目 宅地
 地 積 205.51平方メートル

共有者 A 持分10000分の437

2 (一棟の建物の表示)

所 在 台東区竜泉一丁目81番地2
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
 床 面 積

| | |
|-----|--------------|
| 1階 | 84.64平方メートル |
| 2階 | 100.30平方メートル |
| 3階 | 100.30平方メートル |
| 4階 | 100.30平方メートル |
| 5階 | 100.30平方メートル |
| 6階 | 100.30平方メートル |
| 7階 | 100.30平方メートル |
| 8階 | 100.30平方メートル |
| 9階 | 100.30平方メートル |
| 10階 | 100.30平方メートル |
| 11階 | 100.30平方メートル |
| 12階 | 100.30平方メートル |

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 竜泉一丁目81番2の16
 建物の名称 502
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 5階部分 42.80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 | 東京メトロ日比谷線「入谷」駅の北東方約400m(3番出入口からの道路距離、徒歩約5分)、台東区竜泉一丁目28番街区に位置する。また、同線「三ノ輪」駅からは南西方に約650m(1b出入口からの道路距離、徒歩約8分)である。 (附属資料「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 国道沿いに、事業所や店舗付高層マンションが多く建ち並ぶ商業地域。 | |
| 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 景観計画：下町景観形成地域(北部地域) ※北西側の国道は都市計画道路に指定されている。 現時点では事業は未定である。 名称：放射街路12号線 計画幅員：40m 計画決定日：昭和21年3月26日 |
| 画地条件 | 地積 形状 間口・奥行 地勢 その他 | 205.51㎡ 長方形 約9.4m・約21.9m ほぼ平坦 都市計画道路が事業決定されると、画地の北西側部分で後退が必要である。また、北東側部分は、42条2項によるセットバックが必要である。 |
| 接面道路の状況等 | 北西側幅員約33m舗装公衆用道路 (国道4号、通称：昭和通り、建築基準法第42条1項1号該当) 北東側幅員約2.7m舗装公衆用道路 (特別区道下第509号線、建築基準法第42条2項該当) 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 | 10,000分の437 | |
| 特記事項 | 台東区水害ハザードマップによると、洪水・高潮・内水氾濫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 | バルミー竜泉 | |
| 建物の用途 | 店舗・共同住宅（総戸数22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55年10月6日新築 約45年 約5年 |
| 構造・延床面積 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建、延1,187.94㎡ | |
| 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、駐輪場、集合郵便受け等 | |
| 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 日本ハウズイング株式会社 委託管理 |
| 管理の状況 | 普通 | |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・本件は旧耐震基準の建物である。管理会社によると、耐震改修工事を行っていないとのことである。 | |

(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 | 5階部分(502号室):三方角部屋 主要開口部の方位:南東向き | |
| 床面積 | 専有面積 | 42.80㎡ |
| | 共用部分を含む 現況床面積 | 52.52㎡ |
| 間取り | 3DK | |
| バルコニー等 | 南東側に一面あり | |
| 仕様 | 天井 床 内設 その他 | 井壁 ボード、杉等 フローリング、畳等 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(クロスに汚れが見られ、畳の下がやや緩んでいる。また、占有者Bによると、不具合についてはいろいろあるが、風呂の排水口の排水が悪く、排水口を掃除したときは良いが、しばらくすると排水が悪くなるなどのことであり、また、過去にキッチンから水漏れがあり、階下に被害を及ぼしたが、現在は修理済みであるとのことである。) | |
| 管理費等 | 管理費 修繕積立金 その他 滞納額 | 17,790円/月 2,340円/月 315円/月(CATV利用料) 10,000円/月(特別修繕積立金) ---令和7年4月17日現在--- 274,005円(令和6年8月分~令和7年4月分) |
| 専有部分の利用状況等 | 所有者Aが居宅として賃貸の用に供している。次頁〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。 | |
| 特記事項 | 特になし | |

〈建物の占有者等の状況一覧〉

| 賃貸人等 | 借借人等 | 占有開始日 | 現在の 契約期間 | 月額賃料 | 敷 金 |
|------|------|------------|-----------------------------|----------|----------|
| A | B | H23. 9. 16 | R5. 9. 16 ～ R7. 9. 15 | 96,000 円 | 96,000 円 |

占有範囲：全部
占有権原：賃借権
占有状況：BがAから賃借し、居宅として使用し占有している。
契約日：平成23年9月9日
支払時期：毎月末日限り翌月分支払
更新の種別：合意更新

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 | 1,230,000 | ×1.11 | ×205.51 | ×1.00 | ×437/10,000 | =12,260,000 |

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。

地価調査 台東5-7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & & \\ 1,250,000 \text{ 円/㎡} & \times 111.4/100 & \times 100/100 & \times 100/113 & = 1,230,000 \text{ 円/㎡} & & \\ & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時点修正：令和6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：二方路(+)、形状(-)、容積率(-)を補正した。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域に比して、交通接近条件、環境条件等が優ることを考慮した。

イ 個別格差：角地、一体利用、都市計画道路及びセットバックを考慮した。

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 | 354,000 | ×52.52 | ×0.07 | =1,300,000 |

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 45 年、経済的残存耐用年数約 5 年、観察減価率 30%（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 = 5 年 ÷ (45 年 + 5 年) × (1 - 0.30) = 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) | 敷地利用権等割合 | | 敷地利用権等価格(円) |
|----------|------------|----------|-------|-------------|
| | ア | イ | | ウ |
| 1 | 12,260,000 | ×0.4 | 場所的利益 | =4,900,000 |

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) | 敷地利用権等 価格の控除 及び加算(円) | 価格 補正 | 個別 格差 | 占有減価 修正 | 積算価格 (円) | 価 格 構成比 (%) |
|----------|----------------|----------------------------|----------|----------|------------|-------------|-------------------|
| | ア | イ | ウ | エ | オ | カ | キ |
| 1 | (12,260,000) | -4,900,000) | ×1.4 | ×1.09 | | =11,230,000 | 54.3 |
| 2 | (1,300,000) | +4,900,000) | ×1.4 | ×1.09 | ×1.00 | =9,460,000 | 45.7 |
| 合 計 | | | | | | =20,690,000 | 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・・・0.99(対象：5階 基準階：6階)

位置別等修正・・・1.10(方位等)

そ の 他・・・1.00(なし)

相乗積 $0.99 \times 1.10 \times 1.00 = 1.09$ (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）

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物なので、現行の賃貸条件を所与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。

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 ア | 正味復帰価格の現価 | | | | | DCF法による価格 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 (4.1%) オ | 正味復帰価格現価 エ×オ カ | |
| (円) 1,886,875 (12.8%) | (円) 645,011 | (%) 4.3 | (円) 14,550,248 | 0.8864 | (円) 12,897,340 (87.2%) | (円) 14,780,000 (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

$$\frac{1}{(1 + 4.1\%)^3} = 0.8864 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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 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。

両価格は開差が生じた。

収益価格は賃料が低廉なことから低めに求められた。ただし、本件は最先の賃借権が付着した建物なので、収益価格を重視し積算価格を比較考量して、下記のとおり調整後の価格を求めた。

| | |
|----------|-------------|
| ① 積算価格 | 20,690,000円 |
| ② 収益価格 | 14,780,000円 |
| ③ 調整後の価格 | 16,800,000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。

| 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 | 16,800,000 | ×54.3 | ×1.00 | ×0.80 | ×1.00 | | = 7,300,000 |
| 2 | | ×45.7 | ×1.00 | ×0.80 | ×0.93 | -96,000 | = 5,620,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | | 12,920,000 |

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 I 2②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から、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った。

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。

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

地価調査価格（台東5-7）

所 在：台東区三ノ輪一丁目181番1外、「三ノ輪1-28-10」

価 格：1,250,000円/㎡

位 置：「三ノ輪」駅より道路距離約60mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：412㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西33m国道、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：事務所、店舗、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

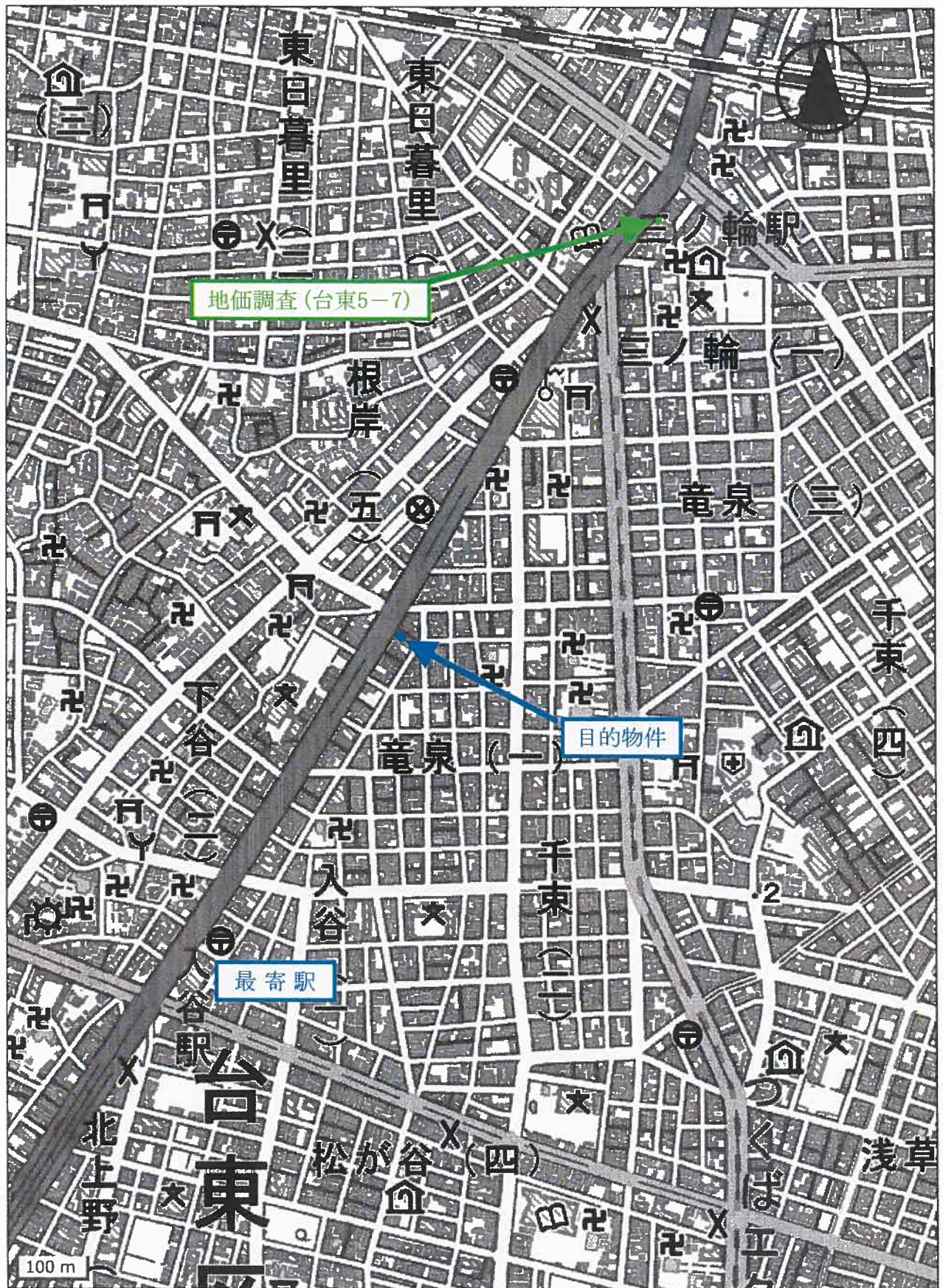
建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年5月9日

評価人 不動産鑑定士

海 野 弘 昭 印



位置図

国土地理院地図

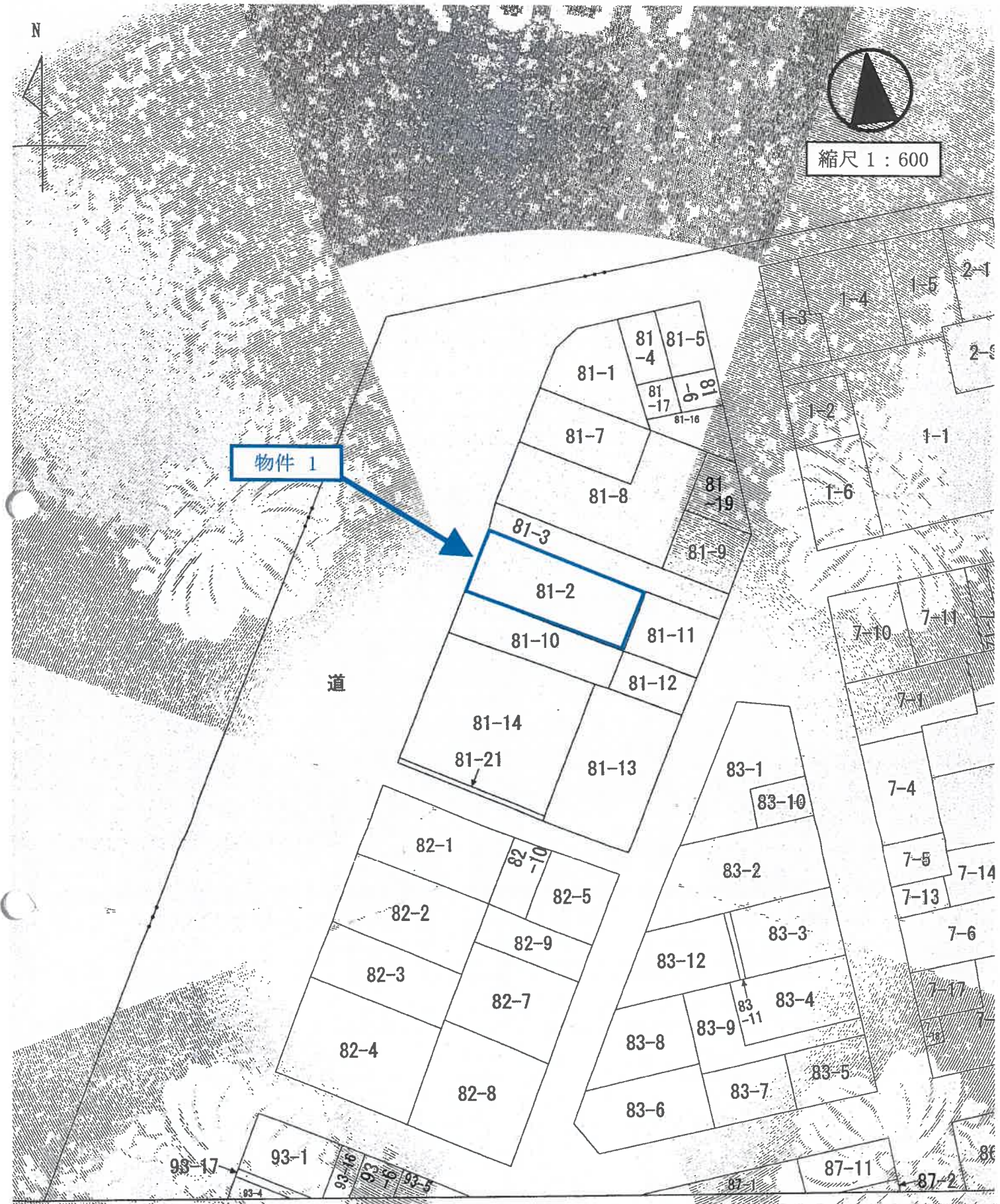
N



縮尺 1 : 600

物件 1

道



本図面は、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。

地番区域

公 図 写

地 番 81番2

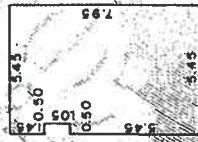
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号
台東区東葉1丁目8番地2
建物番号 502
建物の所在
台東区東葉1丁目8番地2

建物番号 502

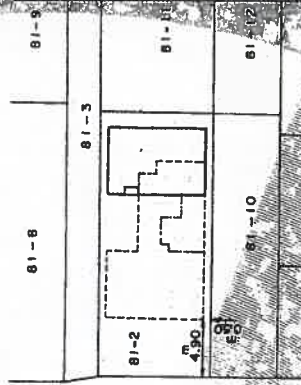
建物の存する部分



面積計算

| | | |
|-------------|---|---------|
| 0.50 x 1.45 | = | 0.7250 |
| 0.50 x 5.45 | = | 2.7250 |
| 4.95 x 7.95 | = | 39.3525 |

42.80 M²



道路

(区画線)

207621

製作者

年1月20日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

500 6071

B4判をA4判に縮小