

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 9月10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 9月25日 午前 9時00分から 令和 7年10月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 8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10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10月 9日 午前 9時20分から 令和 7年10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 9月10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 (一棟の建物の表示)

所 在 台東区橋場一丁目204番地4

建物の名称 フォースター浅草EAST

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 橋場一丁目204番4の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 51.80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 台東区橋場一丁目204番4

地 目 宅地

地 積 294.58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 104166分の5472



物 件 明 細 書

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 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。原賃借人株式会社レクセル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掲載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 台東区橋場一丁目 204 番地 4

建物の名称 フォースター浅草EAST

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 橋場一丁目 204 番 4 の 101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 51.80 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 台東区橋場一丁目 204 番 4

地 目 宅地

地 積 294.58 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 104166 分の 5472



令和 7年 (ケ) 第 99号
令和 7年 5月 27日受理
令和 7年 7月 2日提出
(評価人 有沢範芳)

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 台東区橋場一丁目204番地4

建物の名称 フォースター浅草EAST

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 橋場一丁目204番4の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 51.80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 台東区橋場一丁目204番4

地 目 宅地

地 積 294.58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 104166分の5472



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		東京都台東区橋場一丁目36番6-101号 フォースター浅草EAST	
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	管理費等の月額は下記のとおり 管理費 12,590円 修繕積立金 9,580円 専用庭使用料 500円	令和 7年 6月13日現在 ☒ 滞納がある 令和6年9月分～令和7年6月分 計 226,700円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社サジェストコミュニティ		
その他の事項	上記滞納金の他に遅延損害金12,472円(年利14パーセント)あり		
敷地権		符号1	
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (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 保管開始日	支部 平成 年()第 号 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)

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		□債務者 ■株式会社レクセル	□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 (■株式会社レクセル担当者) ■文書 (■回答書及び契約書)	■陳述 (■A (建物占有者)) ■文書 (■賃貸借契約書)
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31年 2月 1日	令和 6年 2月 5日
最初の契約等	契約日	平成31年 2月 1日	令和 5年12月22日
	期間	平成31年 2月 1日から ■令和4年1月31日まで 3年間 □期間の定めなし	令和 6年 2月 5日から ■令和8年2月4日まで 2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7年 2月 1日から ■令和10年1月31日まで 3年間 □期間の定めなし	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者□その他 ()	■その他 (株式会社レクセル)
当事者	借主	■その他 (株式会社レクセル)	■占有者□その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金 126,720円 (毎月15日限り 当月分支払) □前払 () □相殺 ()	毎月 金 134,000円 (毎月27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 134,000円
特約等		■転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他			管理費:月額20,000円
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
(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
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。 本件建物の賃貸借関係については、提出した賃貸借契約書のとおりで間違いありません。 本件建物では、犬を1匹飼っています。 本件建物に不具合等はありません。 (令和7年6月19日面接聴取)
株式会社レクセル担当者	本件建物の、建物所有者との賃貸借契約の更新については、自動更新となります。 (令和7年6月30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
(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、建物占有者Aが本件建物を住居として使用し占有していると認定した。占有権原については、占有者及び占有権原（3枚目）記載のとおり、転借権に基づくものと思われる。
 - (1) Aから提出された賃貸借契約書
 - (2) 株式会社レクセル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なお、本件建物所有者に対し占有関係に関する照会書を送付したが、期限までに回答書の提出がなかった。
- 3 評価人の調査によれば、符号1の土地に西側で接する道路は都道で、建築基準法42条1項1号道路とのこと
- 4 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5月30日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
7年6月10日 10:20-10:30	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6月11日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■管理会社に対し管理費等の照会
7年6月19日 8:35-9:05	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6月20日 : - :	当庁 (郵便)	■株式会社レクセルに対し占有権原に関する照会書送付
7年6月30日 : - :	当庁 (電話)	■株式会社レクセル担当者より電話聴取
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☒ 令和 7年 6月19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 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。

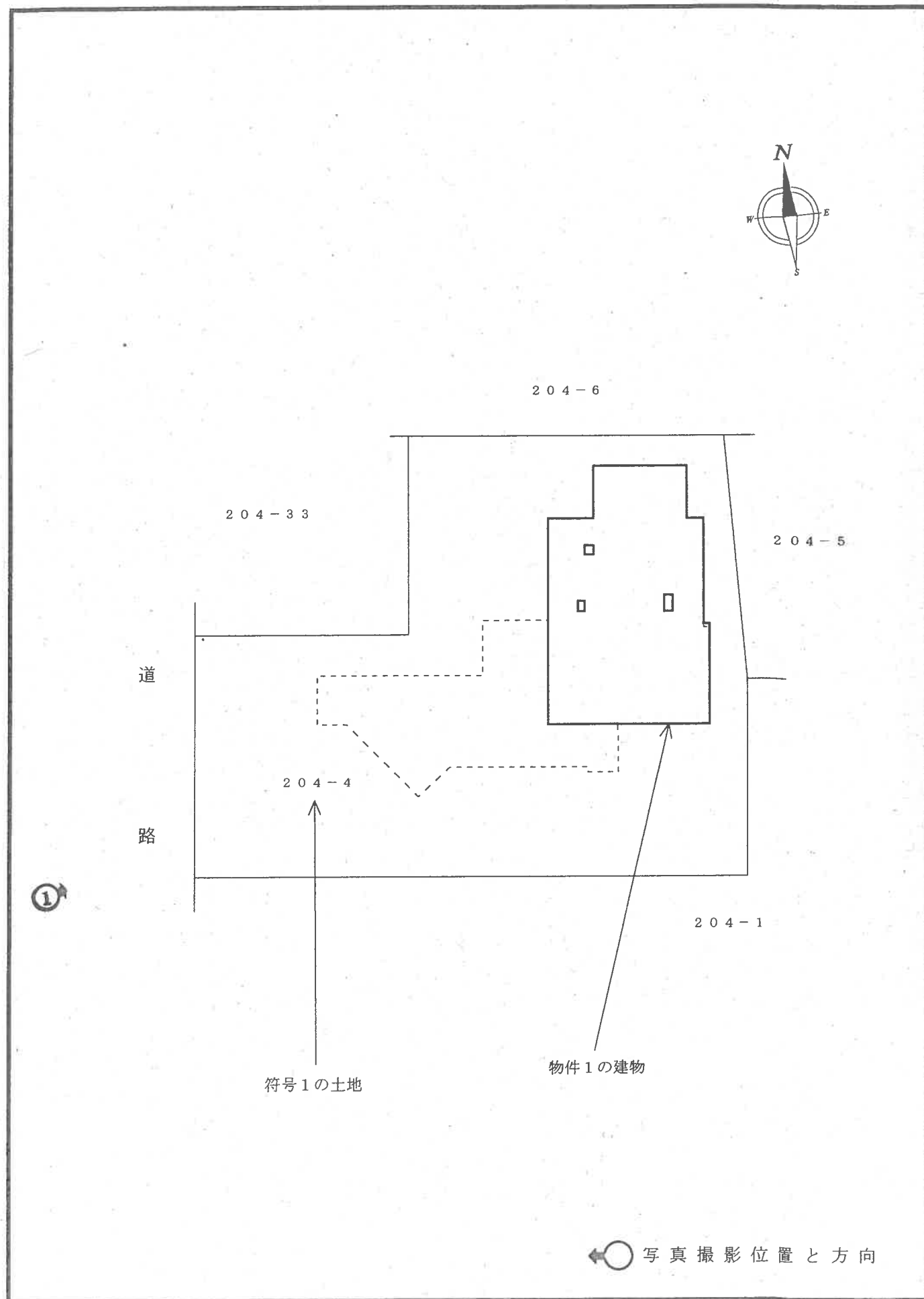
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真3葉添付)

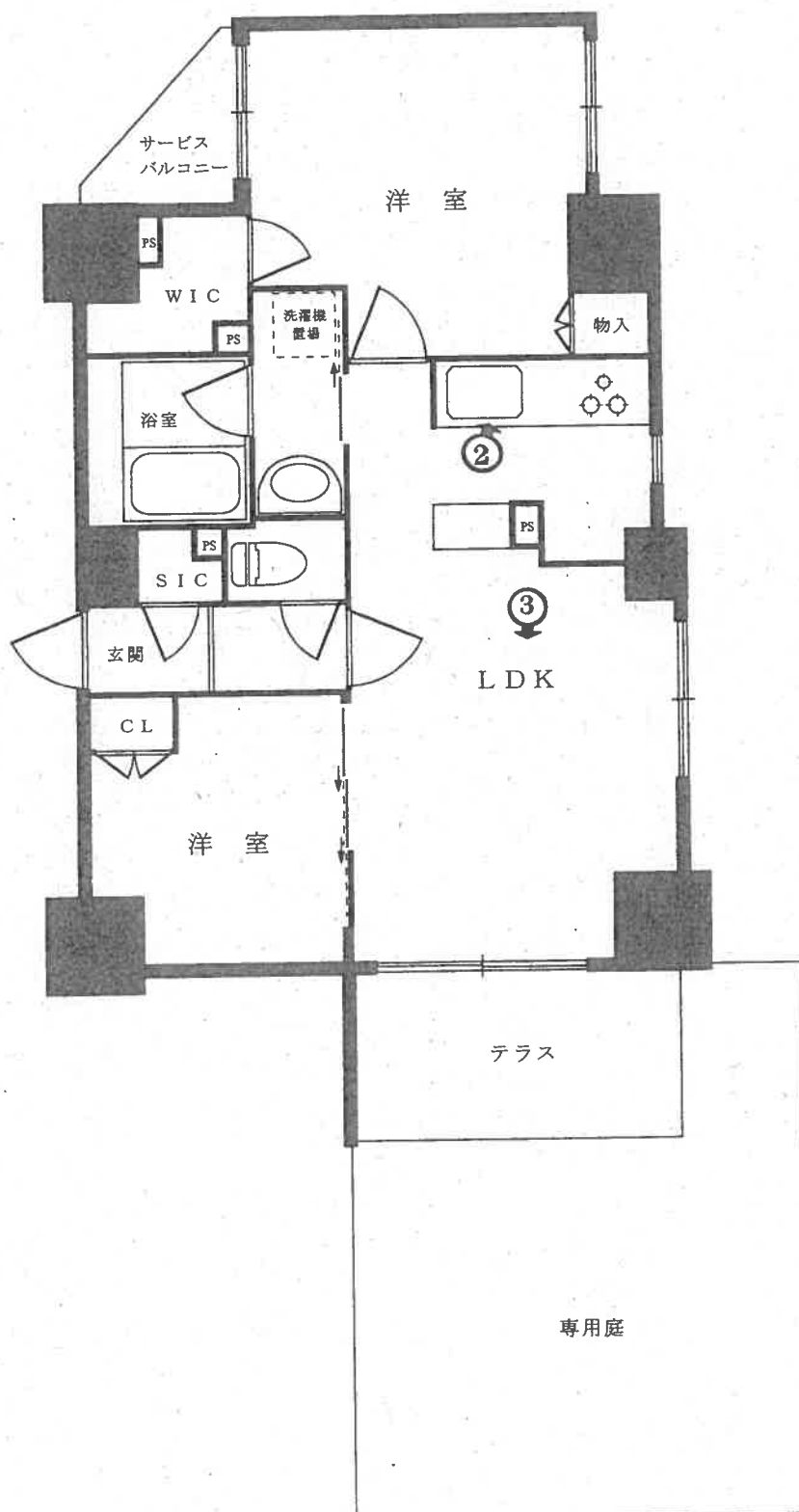
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第99号



(建物の名称 101)



←○ 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年（ケ）第99号
令和7年6月19日 現地調査
令和7年7月11日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 有 沢 範 芳

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 26,290,000 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	(住居表示) 台東区橋場1-36-6 (マンション名、部屋番号) フォースター浅草EAST 101号室	
番号	特記事項		
	特になし		

※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 台東区橋場一丁目 204 番地 4

建物の名称 フォースター浅草EAST

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 橋場一丁目 204 番 4 の 101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 51.80 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 台東区橋場一丁目 204 番 4

地 目 宅地

地 積 294.58 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 104166 分の 5472

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「南千住」駅南口の南東方約1.5km（道路距離、徒歩約19分）、台東区橋場1丁目36番街区に位置している。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	都道沿いにマンション、事業所、一般住宅等が建ち並ぶ路線商業地域。	
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 近隣商業地域 80%（指定） 400%（指定） 防火地域 最低限高度地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	294.58㎡ 不整形 間口約9.4m・奥行約21.4m 平坦
接面道路の状況 等	西側が幅員約15mの都道（建築基準法第42条1項1号に該当）に接面している。 ※ 都道は都市計画道路（補助109号線・計画幅員20m・事業化は未定）で拡幅の計画があり、対象地は現況道路境界から5.3mが道路予定地になっている。	
土地の利用状況 等	物件1を含む後記一棟の建物の敷地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
敷 地 権 の 表 示	敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	所有権 104,166 分の 5,472
特 記 事 項	台東区の「水害ハザードマップ」によると浸水が想定されている区域に所在している。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	フォースター浅草EAST	
建物の用途	共同住宅（総戸数19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28年10月9日新築 約9年 約41年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 延床面積 1,117.11㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼り等 なし
設備等	エレベーター、宅配ロッカー、メールボックス、駐輪場等	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり (株)サジェストコミュニティ 委託
管理の状況	普通	
特記事項	なし	

(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	1階部分(101号室)・角住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	専 有 面 積	51.80㎡
	共用部分を含む現況床面積	58.82㎡
間 取 り	2LDK	
バルコニー等	南側にテラス及び専用庭あり	
仕 様	天井 床 内壁 設備 その他	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 システムキッチン、ユニットバス等 なし
維持管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 専 用 庭 使 用 料 滞 納 額 遅 延 損 害 金	12,590円/月 9,580円/月 500円/月 226,700円 12,472円(年利14%) 令和7年6月13日現在
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〉

賃貸借契約等の概要

賃貸人	賃借人	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	㈱レクセル	H31. 2. 1	R7. 2. 1 } R10. 1. 31	126, 720円	なし
占有権原は賃借権。賃借人が下記のとおり転貸している。転貸可の特約あり。					
転貸人	転借人	占有開始日	契約期間	月額賃料等	預り金等
㈱レクセル	現占有者 (個人)	R6. 2. 5	R6. 2. 5 } R8. 2. 4	(月額賃料) 134, 000円 (管理費) 20, 000円	(敷金) 134, 000円
占有権原は転借権。現占有者(個人)が住居として使用している。					

第5 評価額算出の過程

評価対象不動産は、区分所有建物（マンション）である。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
410,000	× 58.82	× 0.78	= 18,810,000

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9年、 経済的残存耐用年数 約41年、 観察減価率 5%（建物の状況等を考慮）
- ・ 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 = $41 \text{年} \div (9 \text{年} + 41 \text{年}) \times (1 - 0.05) = 0.78$ （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処理を行った。

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 (円)
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
561,000	× 0.93	× 294.58	× 1.00	× 5,472 / 104,166	= 8,070,000

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）等が標準的な中間画地を想定した。

基準地 「 台東5-15 」

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $498,000 \text{ 円/㎡} \times 116 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 103 = 561,000 \text{ 円/㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率。

標準化補正：二方路地であるが、セットバックの負担があることを考慮し、補正なしと判定した。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域と比較して、環境条件で劣っているが交通接近条件で優っており、総合で優っていることを考慮して査定した。

イ 個別格差：不整形地であること、一部道路予定地になっていることを考慮して査定した。

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処理を行った。

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
(18,810,000	+ 8,070,000)	× 1.30	× 0.96	× 1.00	= 33,550,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：同一マンション及び周辺の類似マンションの取引水準を考慮して判定した。

エ 個別格差：階層別補正 … 0.94 (5階=1.00、対象=1階)

位置別等修正 … 1.00 (角住戸が標準)

その他 … 1.02 (専用庭)

相乗積 $0.94 \times 1.00 \times 1.02 = 0.96$ (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処理を行った。

II 収益価格の試算

目的物件は、賃貸に供されている区分所有建物であり、その賃貸借はほぼ標準的で妥当と判断されるので、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、さら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、必ずしも想定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	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 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 3,763,150 (13.2%)	円 1,396,660	% 4.8	円 28,224,171	0.8738	円 24,662,281 (86.8%)	円 28,430,000 (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

$$1 \div (1 + 4.6\%)^3 = 0.8738 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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処理を行った。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格と収益価格は開差が生じて求められた。両手法とも相応の根拠を有しているが、対象物件はファミリータイプのマンションであり、取引においては収益性よりも居住の快適性が重視される不動産であることから、本件では市場性を考慮した積算価格を標準として調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	33,550,000 円
② 収 益 価 格	28,430,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	33,200,000 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
33,200,000	× 1.00	× 0.80	× 0.99	－ 0	= 26,290,000

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）：必要なし。

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

基準地価格 (台東5-15)

所 在 : 台東区清川2丁目2番6 「清川2-2-6」

価 格 : 498,000 円/㎡

位 置 : 「南千住」駅、900m(道路距離)

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 155㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南15m区道、背面道

用 途 指 定 等 : 近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)、防火地域

地 域 の 概 要 : 小規模の各種小売店舗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

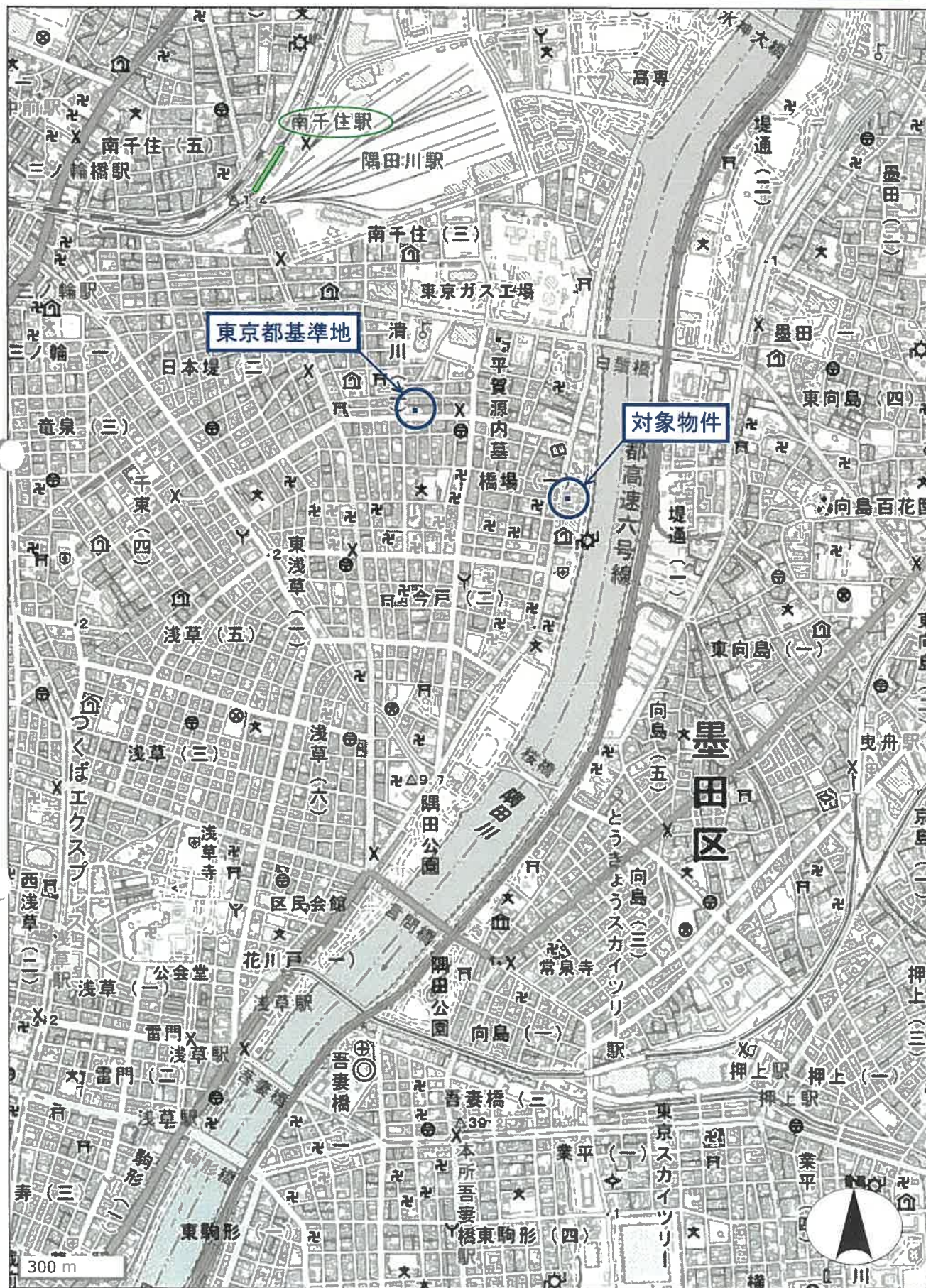
建物図面・各階平面図写

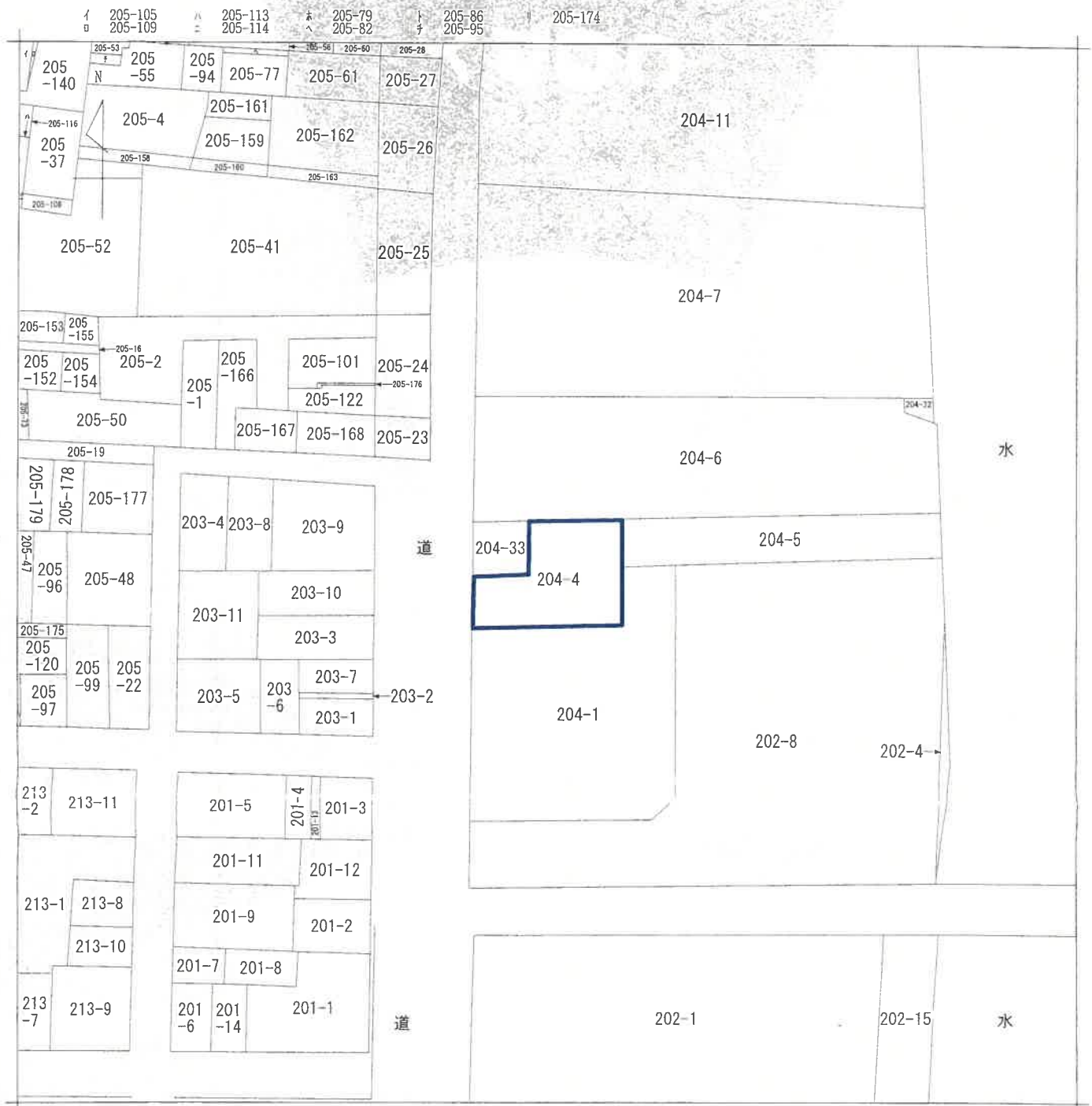
以 上

令和7年7月11日

評価人 不動産鑑定士

有 沢 範 芳





(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。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

地番区域見出し
橋場 1 丁目
橋場 1 丁目

請求部	所在	台東区橋場一丁目				地番	204番4			
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					備付年月日(原図)	昭和47年3月13日		補正事項		

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7年2月6日

東京法務局

地図整理番号：M84145

登記官

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。
(東京法務局台車出張所蔵)

令和7年2月6日 東京法務局

登記官

地積測量図

地番	204-4
土地の所在	台東区橋場一丁目

測地系	任意座標系
測量年月日	平成23年10月13日

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

求積表

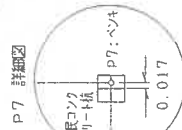
地番	④ 204-4	X	Y	X+1-X-1	Y(X+1-X-1)
境界点	境界点				
P1	鉄	74.506	109.699	11.210	1229.725790
P2	民金(民金蔵)	83.888	110.619	8.533	943.911927
P3	民金(民金蔵)	83.039	118.974	6.754	803.550396
P4	民金(民金蔵)	90.642	119.736	6.332	758.168352
P5	民金(民金蔵)	89.371	131.950	-10.822	-1401.572900
P6	民金(民金蔵)	80.020	131.805	-16.593	-2200.220865
P7	民金(民金蔵)	72.678	131.071	-5.514	-722.725494
				総面積	589.162794
				面積	294.5813970
				面積	294.58 m ²

地積一覧表

地番	面積
④ 204-4	294.58 m ²

座標一覧表

点号	X座標	Y座標	備考
S1	70.833	106.331	鉄
S2	74.876	106.737	鉄
S3	78.027	107.040	鉄
S4	82.711	107.513	鉄
S5	84.306	107.677	鉄
S6	87.468	107.980	鉄
S8	86.980	110.977	建物角
S9	88.852	111.162	建物角
S10	91.417	111.421	建物角
T1	100.000	100.000	地籍多角点 (FF119-01)
T2	73.247	106.743	鉄
T3	82.047	107.632	鉄



単位：メートル

製作者	申請人	縮尺
		1/250

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。
(東京法務局台東出張所管轄)

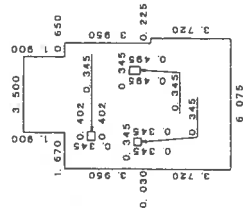
令和7年2月6日 東京法務局

登記官

各階平面図

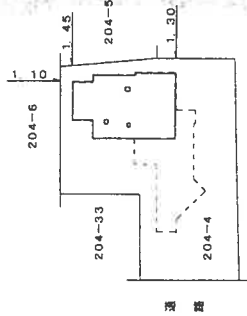
建物各階平面図

家屋番号	橋場一丁目 204番地の101
建物の所在	台東区橋場一丁目204番地4



求積表

6.075 x 3.720	=	22.599000
1.063 x 0.773	=	0.821699
0.345 x 0.428	=	0.147660
2.965 x 0.993	=	2.944245
0.345 x 0.498	=	0.171810
1.102 x 3.950	=	4.352900
1.316 x 2.120	=	2.789920
0.092 x 0.220	=	0.020240
0.402 x 1.555	=	0.625110
3.000 x 2.957	=	8.871000
1.718 x 1.057	=	1.815926
3.500 x 1.900	=	6.650000
合計		51.809510
床面積		51.80 m



区分した建物の存する部分1階部分
建物の名称101

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(東京土地家屋調査士会用紙)