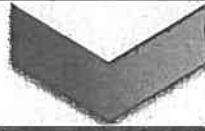


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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10月22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 7年11月 6日 午前 9時00分から 令和 7年11月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月19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11月28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11月20日 午前 9時20分から 令和 7年11月25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10月22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	15, 200, 000 12, 160, 000	一括	3, 040, 000	43, 963	9, 419
1	7, 430, 000				
2	7, 770, 000				

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在	文京区千駄木二丁目36番地11		
構 造	鉄骨鉄筋・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
床 面 積	1階	314.68	平方メートル
	2階	349.00	平方メートル
	3階	349.00	平方メートル
	4階	324.10	平方メートル
	5階	249.40	平方メートル
	6階	249.40	平方メートル
	7階	249.40	平方メートル
	8階	249.40	平方メートル
	9階	249.40	平方メートル
	10階	175.44	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	千駄木二丁目36番11の3		
建物の名称	103		
種 類	居宅		
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
床 面 積	1階部分	25.79	平方メートル
所有者	A		

2 所 在 文京区千駄木二丁目

地 番	36番11		
地 目	宅地		
地 積	785.98平方メートル		

(現況)

地 目	宅地一部公衆用道路		
-----	-----------	--	--



物 件 目 録

共有者 A 持分100000分の1390



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 25 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 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

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、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。



IT

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 文京区千駄木二丁目 3 6 番地 1 1

構 造 鉄骨鉄筋・鉄筋コンクリート造陸屋根 1 0 階建

床 面 積

1 階	3 1 4. 6 8 平方メートル
2 階	3 4 9. 0 0 平方メートル
3 階	3 4 9. 0 0 平方メートル
4 階	3 2 4. 1 0 平方メートル
5 階	2 4 9. 4 0 平方メートル
6 階	2 4 9. 4 0 平方メートル
7 階	2 4 9. 4 0 平方メートル
8 階	2 4 9. 4 0 平方メートル
9 階	2 4 9. 4 0 平方メートル
1 0 階	1 7 5. 4 4 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千駄木二丁目 3 6 番 1 1 の 3

建物の名称 1 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 2 5. 7 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 文京区千駄木二丁目

地 番 3 6 番 1 1

地 目 宅地

地 積 7 8 5. 9 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

物 件 目 録

共有者 A 持分100000分の1390



令和 7 年 (ケ) 第 73 号
令和 7 年 8 月 15 日受理
令和 7 年 9 月 11 日提出
(評価人 海野弘昭)

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 文京区千駄木二丁目36番地11

構 造 鉄骨鉄筋・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

床 面 積

1階	314.68平方メートル
2階	349.00平方メートル
3階	349.00平方メートル
4階	324.10平方メートル
5階	249.40平方メートル
6階	249.40平方メートル
7階	249.40平方メートル
8階	249.40平方メートル
9階	249.40平方メートル
10階	175.44平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千駄木二丁目36番11の3

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 25.79平方メートル

所有者 A

2 所 在 文京区千駄木二丁目

地 番 36番11

地 目 宅地

地 積 785.98平方メートル

共有者 A 持分100000分の1390

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		東京都文京区千駄木二丁目26番7-103号 コンドミニウム千駄木	
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		
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	管理費等の月額は下記のとおり 管理費 10,900円 修繕積立金 10,900円 円 円	令和 7年 7月31日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 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2	
現況地目	☒ 宅地（物件2）（一部公衆用道路） ☐ 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			
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 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)

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 令和7年9月4日解錠の上、本件建物内に立ち入ったところ、次に掲げた理由及び現場の状況から、本件建物は、建物所有者が使用し占有しているものと認定した。
 - (1) 建物内に建物所有者宛の郵便物等が存在すること
 - (2) 郵便受けの表示が建物所有者の姓であること
 - (3) ライフライン調査の結果
 - (4) 室内に建物所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 評価人の調査によれば、物件2の土地に北側で接する道路は都道で建築基準法42条1項1号道路、南東側で接する道路は私道で建築基準法42条2項道路とのこと
- 4 以上の調査結果から、2枚目記載のとおり報告する。

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)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年8月18日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
7年8月26日 12:30-12:40	物件所在地	■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差置
7年8月27日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■管理会社に対し管理費等の照会
7年9月4日 9:00-10:20	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
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
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 9月 4日
目的物件は不在で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。

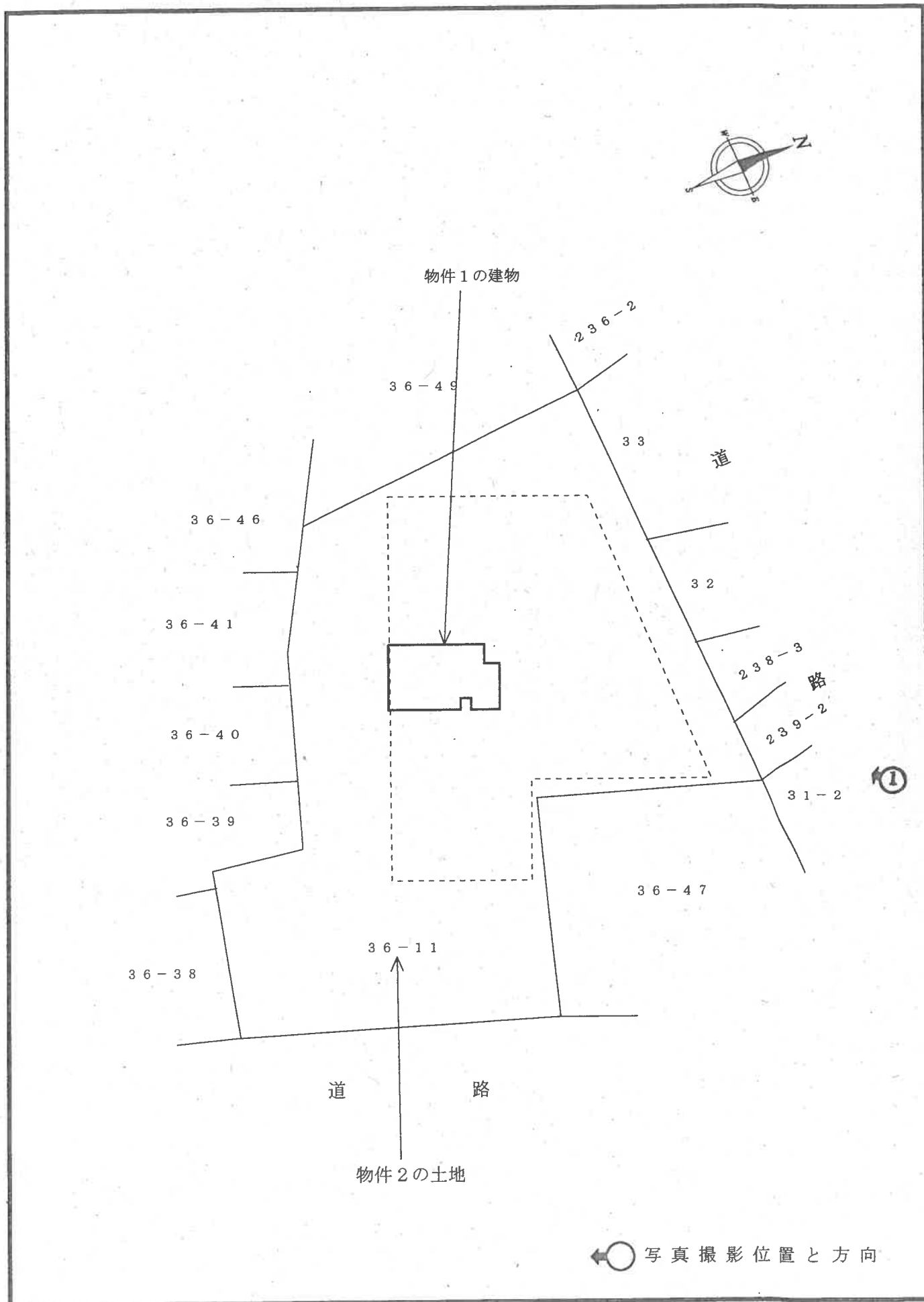
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真3葉添付)

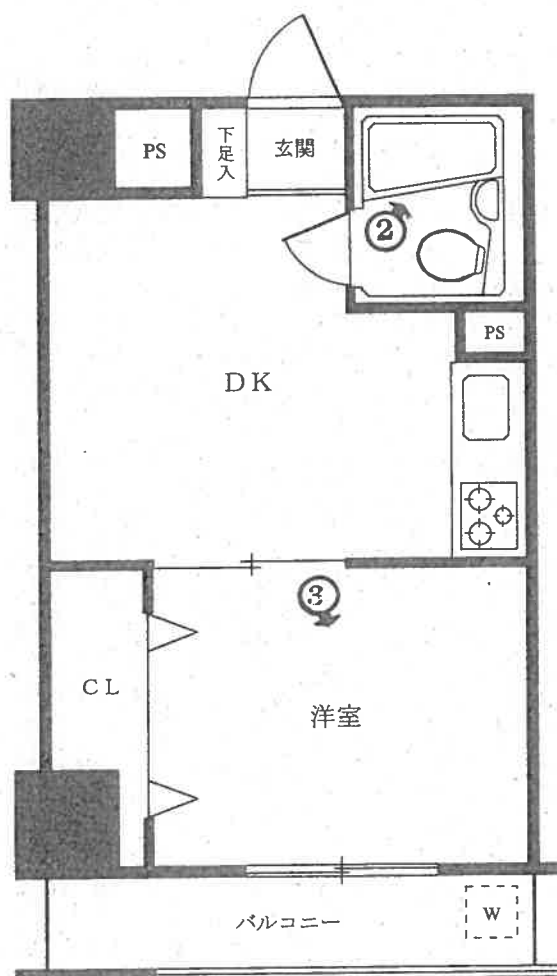
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第73号



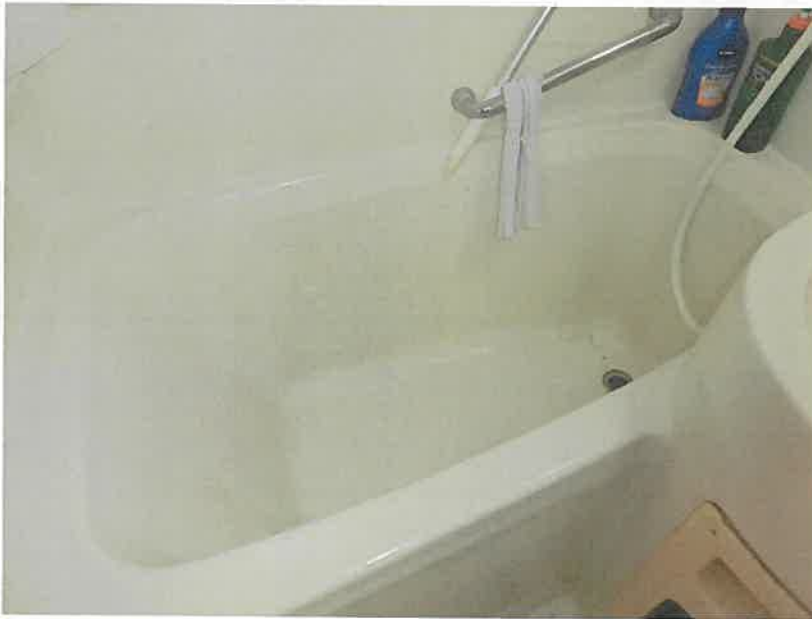
103



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年（ケ）第73号
令和7年9月4日 現地調査
令和7年9月11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 15,200,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (建物)	金 7,430,000円
物件2 (土地)	金 7,770,000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2の内訳価格は物件1のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件1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き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) 文京区千駄木二丁目26番7-103号 (マンション名・部屋番号) コンドミニアム千駄木・103号室
2	次頁物件目録記載のとおり		(地目) 宅地一部公衆用道路
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 文京区千駄木二丁目 36 番地 11

構 造 鉄骨鉄筋・鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建

床 面 積

1 階	314.68 平方メートル
2 階	349.00 平方メートル
3 階	349.00 平方メートル
4 階	324.10 平方メートル
5 階	249.40 平方メートル
6 階	249.40 平方メートル
7 階	249.40 平方メートル
8 階	249.40 平方メートル
9 階	249.40 平方メートル
10 階	175.44 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千駄木二丁目 36 番 11 の 3

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 25.79 平方メートル

所有者 A

2 所 在 文京区千駄木二丁目

地 番 36 番 11

地 目 宅地

地 積 785.98 平方メートル

共有者 A 持分 100000 分の 1390

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2）

位 置 ・ 交 通	東京メトロ千代田線「千駄木」駅の西方約140m (1番出入口からの道路距離及び方位、徒歩約2分)、文京区千駄木二丁目26番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	都道(団子坂通り)沿いに、中高層マンション(一部店舗付)、店舗等が建ち並ぶ地域。 「千駄木」駅辺りから、本件が存する街区を過ぎた辺りまで上り傾斜になっている。		
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)		本件が北側で接する都道(都 市計画道路)の拡幅計画線よ り20mまで	20m超
	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 近隣商業地域 80% (指定) 400% (指定) 防火地域 31m第三種高度地区 文京区景観計画：一般基準	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% (指定) 300% (指定) 準防火地域 17m第三種高度地区 日影規制 (4~2.5h) 4m 文京区景観計画：一般基準
	本件が北側で接面する都道は、都市計画道路に指定されている。現在は計画決定のみで、事業決定は未定。 概要は下記の通り。 路 線 名：補助線街路第178号線 計 画 幅 員：15m 計画決定年月日：昭和39年2月7日		
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 高 低 差 そ の 他	785.98㎡(登記面積) 特記事項参照 不整形 約26m (北側) ・ 約34m (最大) 北側都道と高低差あり。 南東側私道と僅かに高低差あり。 敷地内高低差あり。 都市計画道路が事業決定され、工事が着手されると、本件画地は後退が必要である。 また、本件画地は、南東側私道に一部提供しており、更にセッバックを要する。	
接面道路の状況等	北側幅員約12m舗装公衆用道路 (都道 団子坂通り 建築基準法第42条1項1号) 南東側現況幅員約3.5~4m舗装公衆用道路 (私道 建築基準法第42条2項) に接面する二方路の画地。		
土地の利用状況等	後記一棟の区分所有建物の敷地等及び一部公衆用道路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」参照。		

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	1,390/100,000	
特記事項	『建築確認等台帳記載事項証明書』(計画変更後)における敷地面積は710.00㎡であり、登記面積とは差がある。正確な面積については、専門の調査を行わないと確認できない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

（1）一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	コンドミニアム千駄木	
建 物 の 用 途	共同住宅・店舗（総戸数43戸、店舗1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54年2月28日新築 約47年 約13年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄骨鉄筋・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建・延 2,759.22㎡	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼・吹付タイル等 なし
設 備 等	エレベーター、オートロック、宅配ボックス、駐輪場、集合郵便受、ゴミ置場等	
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	コンドミニアム千駄木管理組合 日本ハウズイング(株) 委託管理
管 理 の 状 況	やや劣る。	
特 記 事 項	・『建築確認等台帳記載事項証明書』（計画変更後）によると、敷地面積は710.00㎡である。確認年月日等は下記の通り。 確認（許可）年月日：昭和53年5月30日 確認 番 号：第164号 検査済証発行年月日：昭和54年3月9日 ・本件建物は、いわゆる新耐震基準の施行日前（昭和56年6月1日前）に建築確認を受けている。また、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、成型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。管理会社によれば、ともに調査専門会社による調査等は行っていないとのことである。 ・本件画地は、北側で接する都道と高低差（本件画地が低い）があるので、本件建物北側メインエントランスは2階になっている。	

(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	1階 (103号室) ・ 中間部屋 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	専 有 面 積	25.79 m ²
	共用部分を含む 現況床面積	37.97 m ²
間 取 り	1DK	
バルコニー等	南西側に一面あり	
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、カーペット等 ビニールクロス貼等 キッチン、3 点式ユニットバス等 なし
保 守 管 理 の 状 態	普通 * 現況調査時、所有者が不在だったので、設備の不具合等は不明である。 目視では、目立った傷みや汚れなどはなく、概ね普通である。	
管 理 費 等	管 理 費	10,900 円/月
	修 繕 積 立 金	10,900 円/月
	そ の 他	なし
	滞 納 額	なし (令和 7 年 7 月 31 日現在)
	遅 延 損 害 金	なし (")
	—令和 7 年 8 月 29 日付管理費等に関する回答書による—	
専有部分の利用状況 等	所有者が居宅として使用し占有している。	
特 記 事 項	なし	

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 2）

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 (㎡)	建付 減価	共有持分	建付地価格 (円)
	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
2	1,430,000	×0.84	×785.98	×1.00	×1,390/100,000	=13,120,000

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。

地価公示 文京5-22
(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $1,420,000\text{円/㎡} \times 108.6/100 \times 100/100 \times 100/108 = 1,430,000\text{円/㎡}$
(上三桁未満四捨五入)

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：なし
地 域 格 差：公示地等の所在地域は対象地域と比して、交通接近条件、環境条件で優る。

イ 個 別 格 差：形状、二方路画地、都市計画道路、一部私道に提供及びセットバック、敷地内高低差、道路との高低差、登記面積と台帳記載事項の面積に差があることを考慮した。

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処理を行った。

② 建物価格（物件１）

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
1	354,000	×37.97	×0.17	=2,290,000

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47年、経済的残存耐用年数約13年、観察減価率20%（保守管理の状況を考慮した。）
- ・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＝13年÷（47年＋13年）×（1－0.20）＝0.17（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
2	13, 120, 000	×0. 40	場所的利益	=5, 250, 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。

3 積算価格

前記1で求めた基礎となる価格に、建物については敷地利用権等価格を加算し、土地については敷地利用権等価格を控除し、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。

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	(2, 290, 000	+5, 250, 000)	×1. 30	×0. 99	×1. 00	=9, 700, 000	48. 9
2	(13, 120, 000	-5, 250, 000)	×1. 30	×0. 99		=10, 130, 000	51. 1
合 計						19, 830, 000	100

ア 基礎となる価格：前記1②エ及び①カ

イ 敷地利用権等価格：前記2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. 95 (対象階=1階 基準階=5階)

そ の 他…1. 04 (方位を考慮)

相乗積 0. 95×1. 04×1. 00=0. 99

(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4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、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	正味復帰価格の現価					DCF法による価格
	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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (4.2%)	正味復帰価格 現価 $エ \times オ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
(円) 2,294,776 (12.6%)	(円) 814,703	(%) 4.4	(円) 17,960,498	0.8839	(円) 15,875,284 (87.4%)	(円) 18,170,000 (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

$$\frac{1}{(1 + 4.2\%)^3} = 0.8839 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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、投資家価格とされている。

積算価格と収益価格はやや開差が生じたが、両価格とも妥当な根拠を有している。本件は築年数が経っているマンションであることから、収益価格がやや低めに求められたものと思われる。

最寄駅から近く利便性の良い 1DK のマンションであることから、賃貸用としても自己使用としても需要があると考えられることから、両価格の中庸値をもって調整し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	19,830,000円
② 収 益 価 格	18,170,000円
③ 調整後の価格	19,000,000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(円) (敷金等) カ	評 価 額 (円) キ
1	19,000,000	×48.9	×1.0	×0.80	×1.00	—	=7,430,000
2	19,000,000	×51.1	×1.0	×0.80	×1.00		=7,770,000
一 括 価 格 (合 計)							15,200,000

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13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、設備等の不具合が不明であることについてはこちらに含めた。

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う。本件の場合なし。

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

地価公示価格 文京5-22

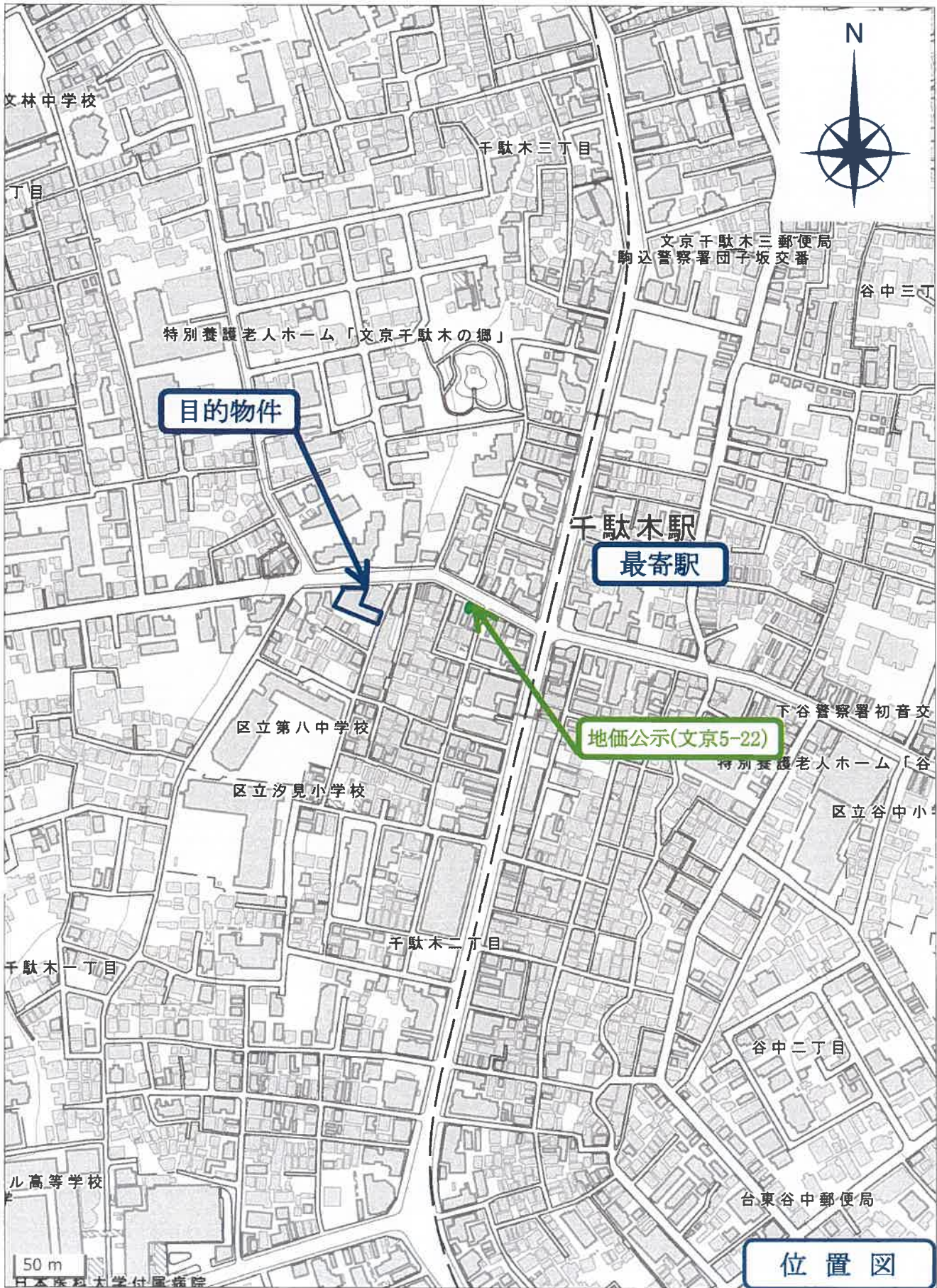
所 在：文京区千駄木2丁目1番3「千駄木2-29-4」
価 格：1,420,000円/㎡
位 置：「千駄木」駅より道路距離約60m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：130㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 街 路：北東 11.2m 都道
用途指定等：近隣商業地域(建蔽率80%、容積率400%)、防火地域
地域の概要：中層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

位置図
公図写
建物図面・各階平面図写

以 上

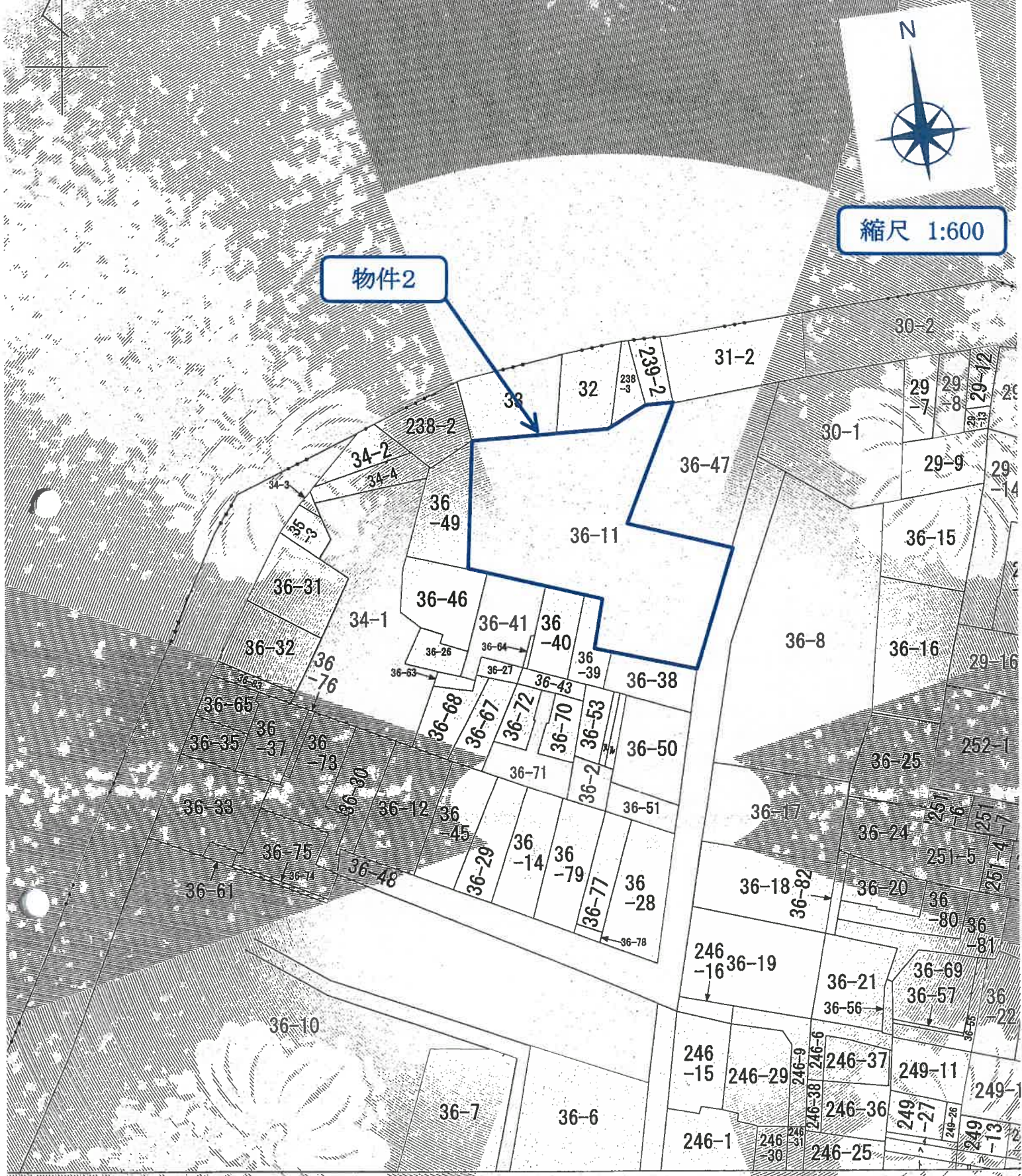
令和7年9月12日
評価人 不動産鑑定士
海 野 弘 昭 印





縮尺 1:600

物件2



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。

地番区域見出し

所在 文京区千駄木二丁目

地番 36番11

公 図 写

A3判をA4判に縮小

备 踏 平 面 图

家區香島

手歌本三丁目
36番/100

20

1998

平階

在物産部在 文京区千駄木二丁目32番地 //

階部分



求 權 表

$$\begin{array}{r} 5.82 \times 4.12 = 23.9784 \\ 0.80 \times 2.72 = 2.1760 \\ -) 0.60 \times 0.60 = 0.3600 \\ \hline 25.7944 \end{array}$$

床面積 2579[㎡]

建築物の存在する部分

(一)

建物番号 103

339359

作者

1000

又謂

以爲

500

《東京土俗家屋町監査會用紙》