

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 6年 4月17日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 高 原 明 佳

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 6年 5月 2日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月15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 6年 5月23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 6年 5月16日 午前 9時20分から 令和 6年 5月20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 6年 4月17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 墨田区墨田四丁目243番地3
建物の名称 オークラハイム鐘ヶ淵

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 墨田四丁目243番3の401
建物の名称 401
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 70.78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 墨田区墨田四丁目243番3
地 目 宅地
地 積 850.10平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 墨田区墨田四丁目243番7
地 目 宅地
地 積 15.20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 165102分の7420



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の割合 165102分の7420

共有者 A 持分3750分の900

共有者 B 持分3750分の2850



物 件 明 細 書

令和 6年 2月29日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 高原 明 佳

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】

本件共有者Bが占有している。

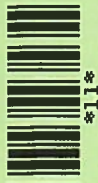
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

・管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 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）。
- 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 墨田区墨田四丁目243番地3
建物の名称 オークラハイム鐘ヶ淵

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 墨田四丁目243番3の401
建物の名称 401
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 70.78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 墨田区墨田四丁目243番3
地 目 宅地
地 積 850.10平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 墨田区墨田四丁目243番7
地 目 宅地
地 積 15.20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 165102分の7420



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の割合 165102分の7420

共有者 A 持分3750分の900

共有者 B 持分3750分の2850



令和5年(ケ)第623号
令和6年1月24日受理
令和6年2月15日提出
(評価人：紺谷昌弘)

現況調査報告書

東京地方裁判所

執行官 菅原弘将

(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 墨田区墨田四丁目243番地3

建物の名称 オークラハイム鐘ヶ淵

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 墨田四丁目243番3の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 70.78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 墨田区墨田四丁目243番3

地 目 宅地

地 積 850.10平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 墨田区墨田四丁目243番7

地 目 宅地

地 積 15.20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 165102分の7420



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の割合 165102分の7420

共有者 A 持分3750分の900

共有者 B 持分3750分の2850



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都墨田区墨田四丁目27番3-401号 オークラハイム鐘ヶ淵	
建物	物件1	
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 { 種類: <input type="checkbox"/> ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者B <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を居宅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	
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 15,700円 修繕積立金 20,500円 町内会費 300円 防犯カメラレンタル料 1,100円	令和6年1月26日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計150,400円 令和5年10月分～令和6年1月分 <input type="checkbox"/> 遅延損害金(年 %) 計 円 <input type="checkbox"/> 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	大成有楽不動産㈱	
その他の事項		
敷地権	符号1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1、2) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(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)	
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
■ C (建物共有者 B の妻)	<p>1. 私は本件建物共有者 B の妻で、本件建物には B と私と子ども 2 人の家族 4 人で住んでいます。</p> <p>2. 令和 2 年 7 月に、リビングダイニング・和室・キッチン・洗面所のクロスを張り替え、浴室内を全面交換するなどのリフォームをしました。</p> <p>3. 本件建物の不具合は、次のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none">① 台所横のドアの開閉をすると、ドアが下がってドアの下部が廊下を引きずります。② 和室の襖の裏側に傷があります。③ トイレのドアの鍵が壊れていて、鍵を閉めると開かなくなってしまう。 <p>4. ペットは飼っていません。</p> <p style="text-align: right;">(令和 6 年 2 月 6 日面接聴取)</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

執行官の意見

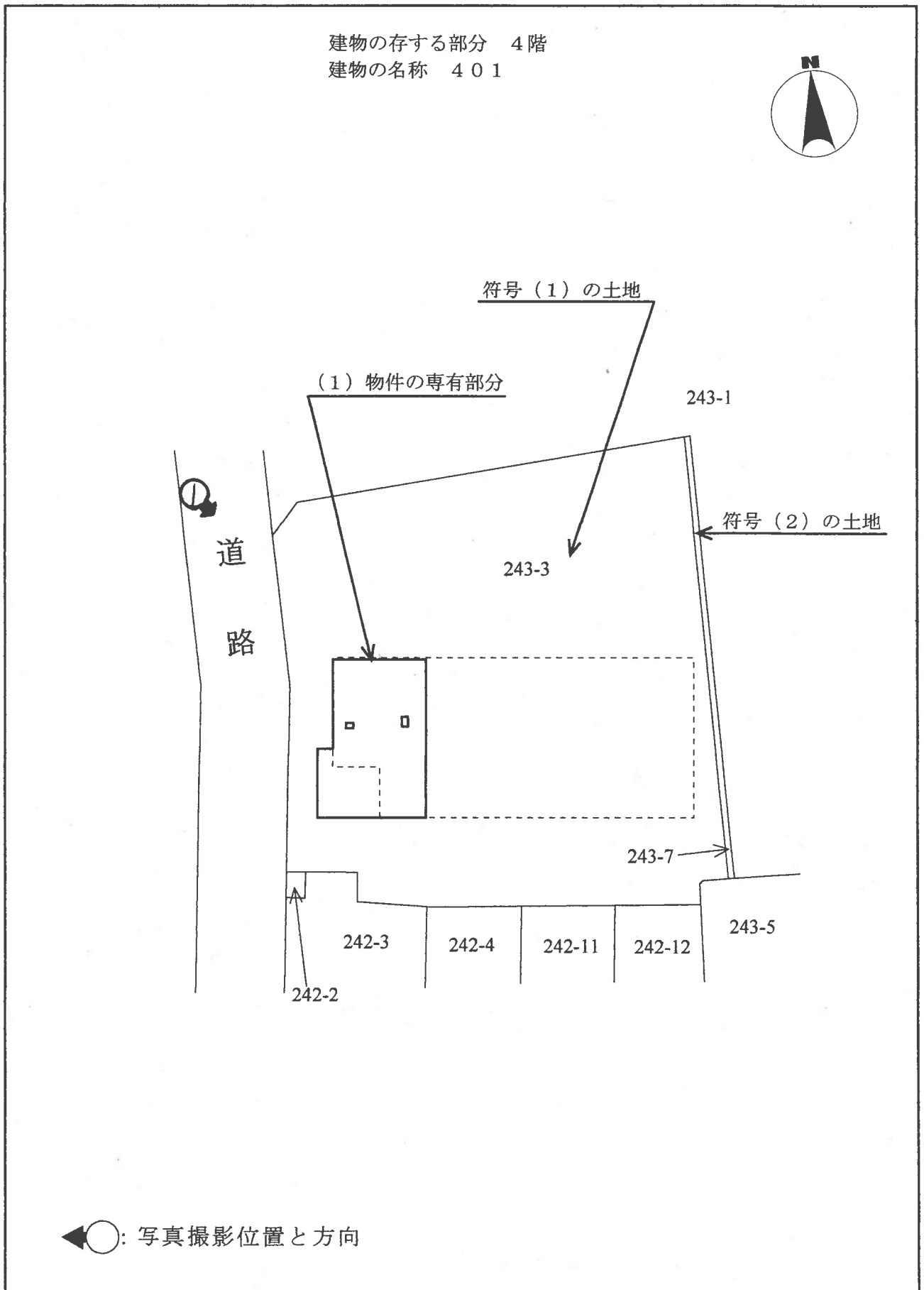
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 建物共有者Bの住民票上の住所は本件物件所在地にあるところ、集合郵便受け及び表札ともに氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時には不在であったが、立入調査時には在室していたC（Bの妻）から前記関係人の陳述等欄に記載の要旨を聴取した。
 - ③ 建物共有者Aから、本件建物にはBが住んでいる旨の回答書が提出された。
 - ④ 本件建物内には家具・家電・寝具・日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
3. 本件建物の占有関係については、上記現場の状況、関係人の陳述及び提出された回答書等から、本報告書3枚目に記載のとおり、建物共有者Bが居宅として占有していると認定した。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

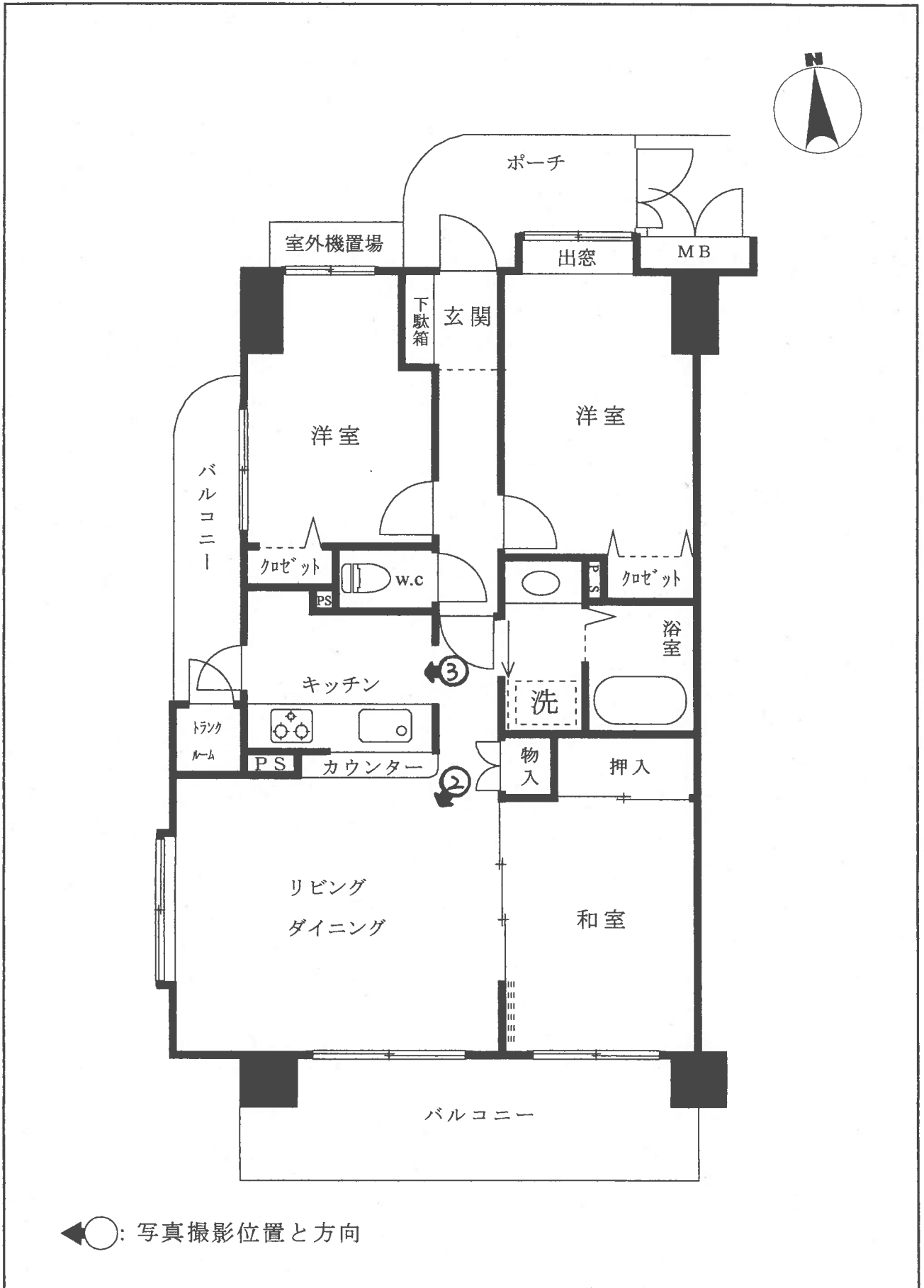
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和6年1月24日	当庁 (FAX)	■管理費等に関する調査
令和6年1月30日 10:15-10:25	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 □評価人同行 □居住者から面接聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函 ■建物共有者Aに対する照会書投函
令和6年1月30日	法務局	■不動産登記事項証明書交付申請
令和6年2月6日 14:05-14:20	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 (立入調査) ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■C (建物共有者Bの妻) から面接聴取
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年2月6日 目的物件が不在で施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>□ 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。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>□</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり



建物間取図

令和5年(ケ)第623号



←○: 写真撮影位置と方向

(8 枚目)

1



2



3



令和5年（ケ）第623号
令和6年2月6日 現地調査
令和6年2月16日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 紺谷 昌弘

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 26,660,000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		<p>(住居表示)</p> <p>墨田区墨田4丁目27番3号</p> <p>(マンション名、部屋番号)</p> <p>オークラハイム鐘ヶ淵</p> <p>401号室</p>
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 墨田区墨田四丁目243番地3

建物の名称 オークラハイム鐘ヶ淵

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 墨田四丁目243番3の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 70.78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 墨田区墨田四丁目243番3

地 目 宅地

地 積 850.10平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 墨田区墨田四丁目243番7

地 目 宅地

地 積 15.20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 165102分の7420

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の割合 165102分の7420

共有者 A 持分3750分の900

共有者 B 持分3750分の2850

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（符号1～2の一体地）

位置・交通	東武伊勢崎線「鐘ヶ淵」駅の南東方約260m（道路距離、徒歩約3分）、墨田区墨田4丁目27番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中層共同住宅、一般住宅、事業所等が混在する地域。	
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 準工業地域 80%（指定） 200%（指定） 準防火地域（新防火規制区域） 17m第三種高度地区 日影規制5-3h、4m（二）
画地条件	地積 （登記面積） 形状 間口・奥行 地勢 その他	（符号1） 850.10㎡ （符号2） 15.20㎡ 合計 865.30㎡ ほぼ整形 間口約23.5m、奥行最大約31m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	西側幅員約6m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	後記一棟の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
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 165,102分の7,420
特記事項	墨田区水害ハザードマップ（洪水、高潮、雨水出水）に浸水想定記載がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	オークラハイム鐘ヶ淵	
建物の用途	共同住宅（総戸数25戸、管理室1戸含む）	
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10年12月28日 約25年 約25年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造スレート葺7階建 延床面積 1,750.87㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 なし
設備等	エレベーター、オートロック、宅配ボックス、駐車場、自転車置き場等	
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	あり 大成有楽不動産(株) 委託
管理の状況	普通	
特記事項	本件建物の建築時期からは、アスベスト含有建材が使用されている可能性がある。なお、アスベストの有無の確定に当たっては、専門家による調査を要する。	

(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	4階(401号室)・角部屋 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	専 有 面 積	70.78㎡
	共用部分を含む 現況床面積	79.46㎡
間 取 り	3LDK	
バルコニー等	南側及び西側にバルコニーあり。	
仕 様	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳等
内 設	壁	ビニールクロス等
	備	キッチン、浴室、洗面室、トイレ、 トランクルーム等
そ の 他	なし	
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	月額 15,700円 (令和6年1月26日現在、以下同じ)
	修繕積立金	月額 20,500円
そ の 他	滞 納 額	月額 300円 (町内会費)
	遅延損害金	月額 1,100円 (防犯カメラレンタル料) 150,400円 (令和5年10月分～令和6年1月分) 管理会社からの回答書に金額の記載なし
専有部分の利用 状況等	共有者Bが居宅として使用している。	
特 記 事 項	占有者によると、令和2年にリフォーム(洋室以外のクロスの張替、水回り(浴室、キッチン、洗面)の交換)を行ったとのことである。また、トイレの鍵が壊れているとのことである。	

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
367,000	× 79.46	× 0.48	= 14,000,000

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25年、経済的残存耐用年数約25年、観察減価率5% （保守管理の状況、アスベスト使用の可能性等を考慮）

・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 = 25年 ÷ (25年 + 25年) × (1 - 0.05) = 0.48 (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 (円)
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
367,000	× 1.00	× 865.30	× 1.00	× 7,420/165,102	= 14,270,000

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。

公示地 墨田-8

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 340,000\text{円/㎡} & \times & 107/100 & \times & 100/100 & \times & 100/99 & = & 367,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正： 令和5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： 公示地等は標準的画地であり、補正の必要なし。

地域格差： 公示地等の所在地域は対象地域に比して、交通接近条件で劣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： 登記数量による。

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
(14,000,000)	+14,270,000)	×1.20	×1.03	×1.00	= 34,940,000

ア 建物価格 : 前記①エ

イ 敷地権価格 : 前記②カ

ウ 価格補正 : 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=4階・基準階=4階)
位置別等修正 … 1.03 (角部屋)
その他 … 1.00 (なし)

相乗積 $1.00 \times 1.03 \times 1.00 = 1.03$

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）

目的物件は賃貸に供されていないが、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 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)
3,080,414 (15.0%)	1,072,500	5.2	20,006,300	0.8713	17,431,500 (85.0%)	20,510,000 (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

$$1 \div (1 + 4.7\%)^3 = 0.8713 \quad (\text{小数点第5位を四捨五入})$$

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。

積算価格は不動産の費用性及び市場性の観点から不動産の経済価値を把握したものであり、不動産を構成する土地及び建物の価格を積み上げたものである。

収益価格は不動産の収益性の観点から不動産の経済価値を把握したものであり、対象物件の投資採算性を反映した価格である。

本件はファミリータイプのマンションであり、収益性よりも居住の快適性を重視した価格形成がなされることを考慮して、積算価格を重視し、収益価格を参考として、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	34,940,000円
② 収益価格	20,510,000円
③ 調整後の価格	34,000,000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
34,000,000	×1.00	×0.80	×0.98	—	=26,660,000

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 (墨田-8)

所 在 : 墨田区墨田4丁目252番3 「墨田4-21-2」

価 格 : 340,000円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「鐘ヶ淵」駅から約350m (道路距離)

価 格 時 点 : 令和5年1月1日

地 積 : 81㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 西側5.7m区道

用途指定等 : 準工業地域 (建蔽率80%、容積率200%)、準防火地域

地域の概要 : 住宅、店舗、事業所等の混在する住宅地域

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

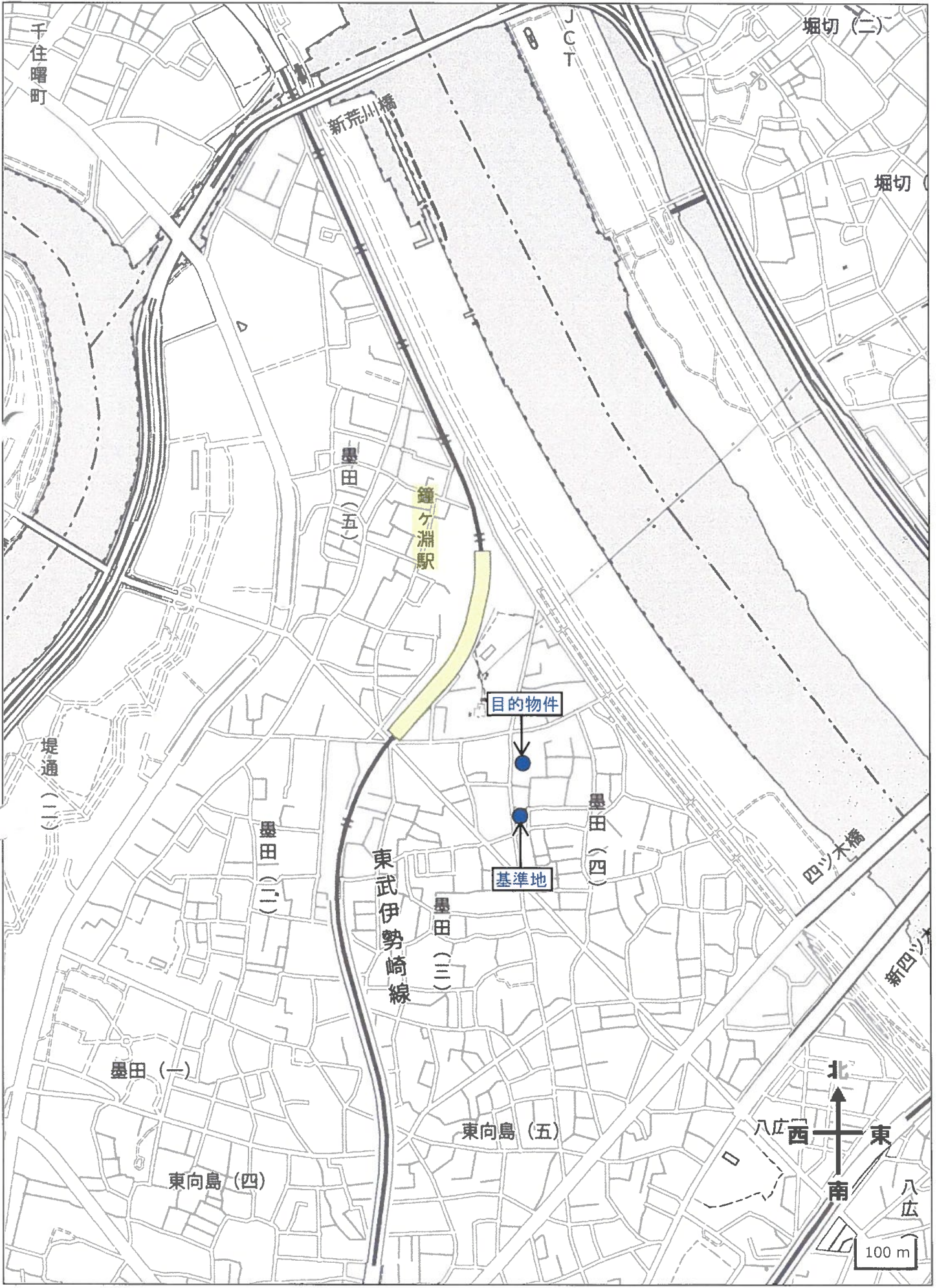
以 上

令和6年2月16日

評価人 不動産鑑定士

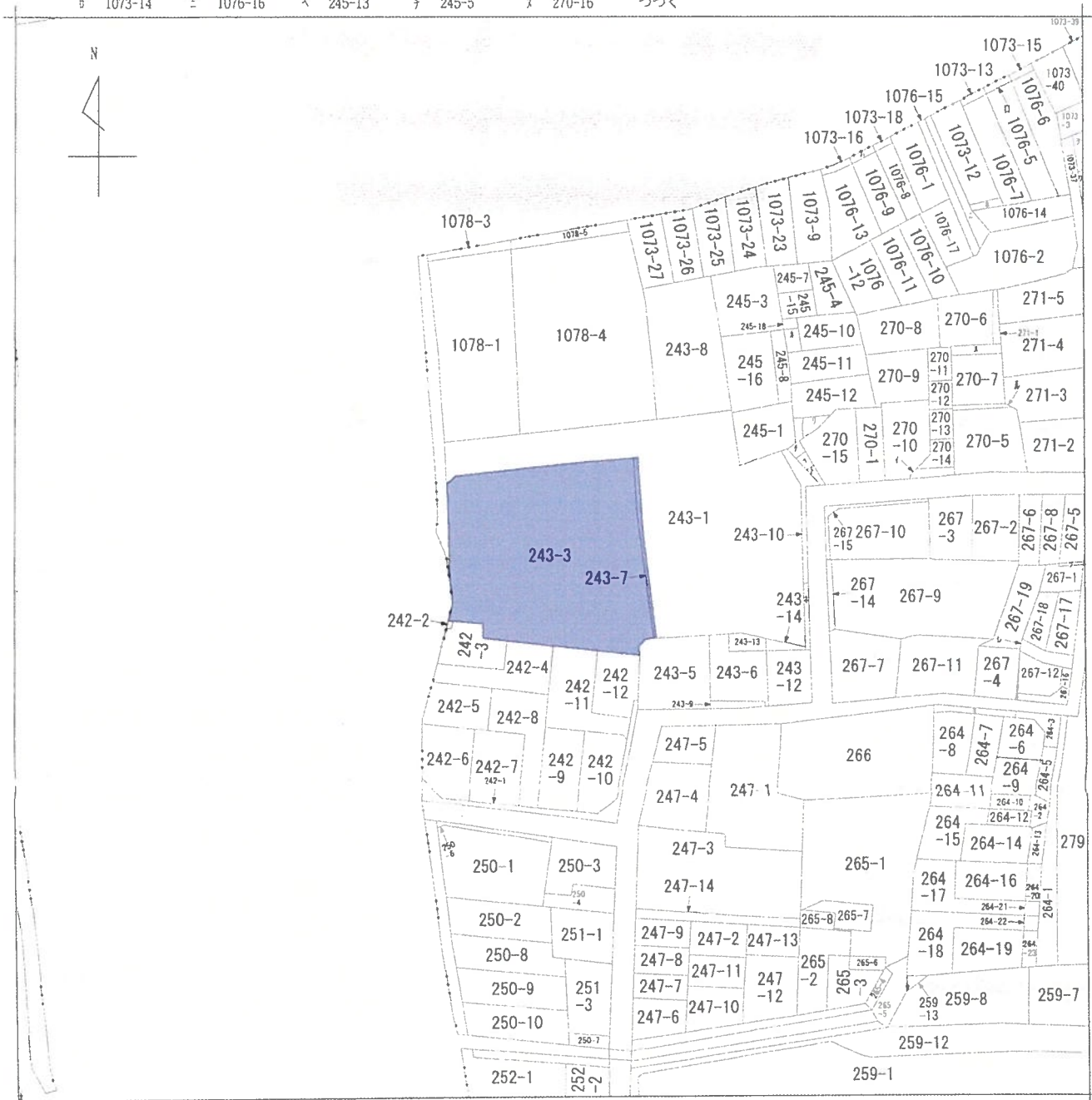
紺谷 昌弘

位置図

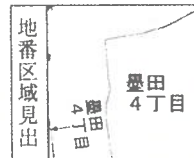


この図面はA3サイズをA4サイズにしたものです。

イ 270-2 ハ 1073-17 キ 1076-4 コ 245-14 ケ 245-6 コ 270-17
 ロ 1073-14 ニ 1076-16 ケ 245-13 ケ 245-5 コ 270-16 コ つづく



(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。



A 墨田4丁目
 B 墨田4丁目

請求部	所在	墨田区墨田四丁目		地番	243番3				
出縮力尺	1/600	精度分		座標系又は記号		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)	平成5年10月1日		補記事項				

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。

(東京法務局墨田出張所管轄)

令和5年11月16日

福岡法務局

地図整理番号：M53201

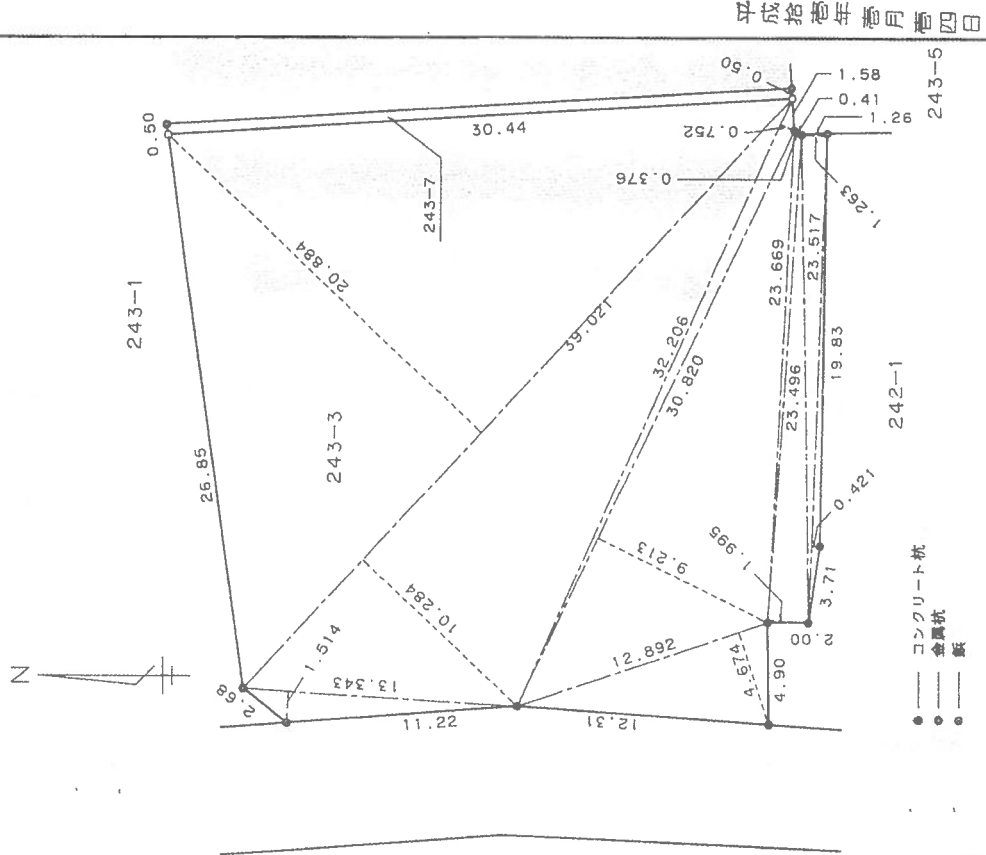
登記官

(1/2)

この図面はA3サイズをA4サイズにしたものです。

地 横 測 量 図

地 番 243-3
土地の所在 墨田区墨田四丁目



申請人 [Redacted]
縮尺 1/250

705767 (東京土地家屋調査士会用紙)

地番	243-3	高	面積
23.517	0.421	9.900657	
23.517	1.263	29.701971	
23.496	1.995	46.674520	
23.669	0.376	8.899544	
30.820	9.213	283.944660	
12.692	4.674	60.257208	
32.206	0.752	24.218912	
39.021	10.284	401.291964	
13.343	1.514	20.201302	
39.021	20.284	814.914364	
計			
		1700.203302	
		850.102651	
		850.10	

作製者 [Redacted]
土地家屋調査士 [Redacted]

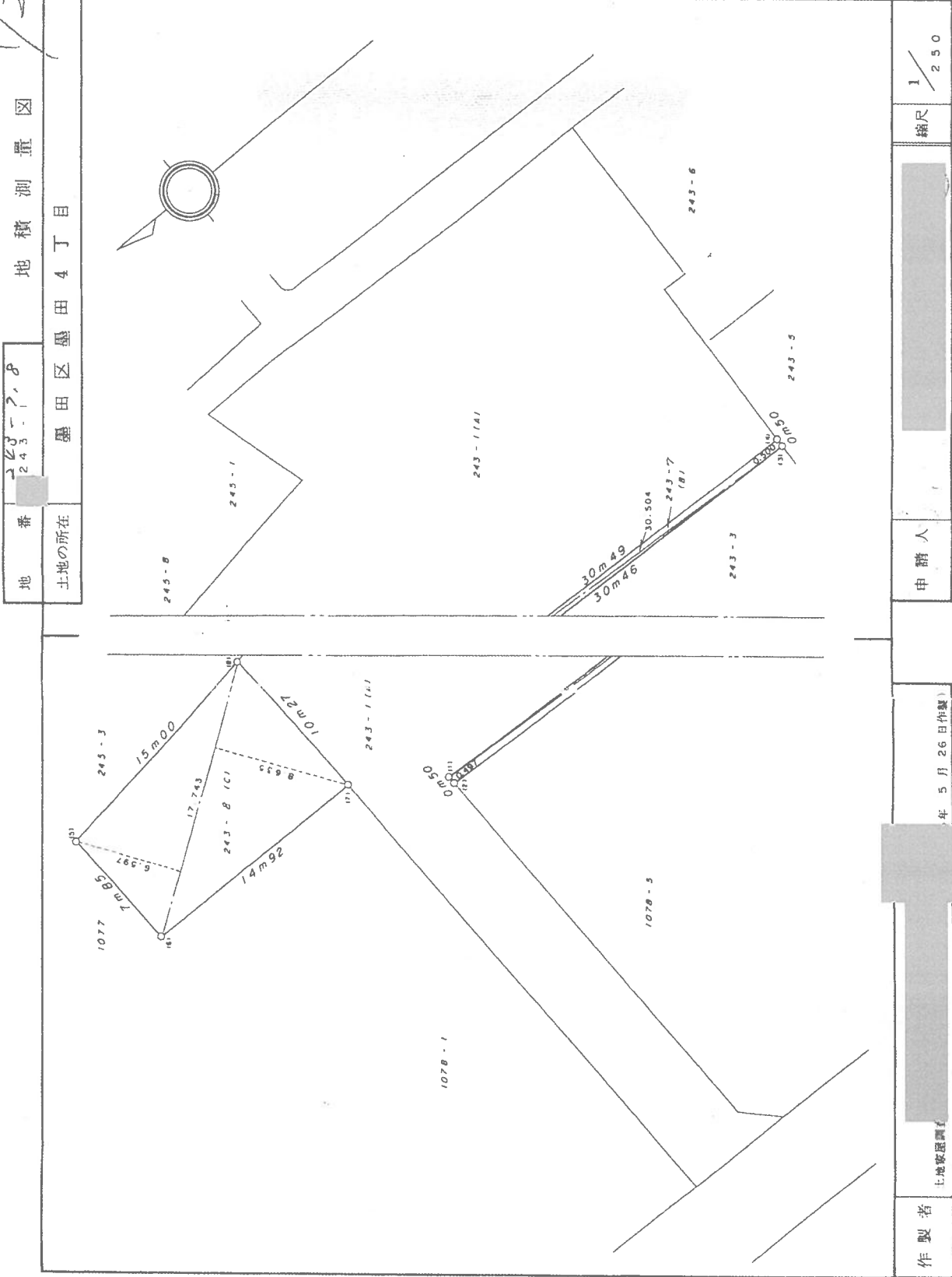
登記年月日：平成11年1月14日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(東京法務局墨田出張所管轄)

令和5年11月16日 墨田法務局

登記官

1/2



地積測量図
墨田区墨田4丁目

地番
243-1, 243-2, 243-3, 243-4, 243-5, 243-6, 243-7, 243-8, 243-9, 243-10, 243-11, 243-12, 243-13, 243-14, 243-15, 243-16, 243-17, 243-18, 243-19, 243-20, 243-21, 243-22, 243-23, 243-24, 243-25, 243-26, 243-27, 243-28, 243-29, 243-30, 243-31, 243-32, 243-33, 243-34, 243-35, 243-36, 243-37, 243-38, 243-39, 243-40, 243-41, 243-42, 243-43, 243-44, 243-45, 243-46, 243-47, 243-48, 243-49, 243-50, 243-51, 243-52, 243-53, 243-54, 243-55, 243-56, 243-57, 243-58, 243-59, 243-60, 243-61, 243-62, 243-63, 243-64, 243-65, 243-66, 243-67, 243-68, 243-69, 243-70, 243-71, 243-72, 243-73, 243-74, 243-75, 243-76, 243-77, 243-78, 243-79, 243-80, 243-81, 243-82, 243-83, 243-84, 243-85, 243-86, 243-87, 243-88, 243-89, 243-90, 243-91, 243-92, 243-93, 243-94, 243-95, 243-96, 243-97, 243-98, 243-99, 243-100

縮尺	1/250
申請人	[Redacted]
705769	(東京土地家屋調査士会)
作製者	[Redacted]
土地家屋調査士	[Redacted]
年 月 日	昭和63年 5 月 26 日

登記年月日：昭和63年6月2日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和5年11月27日 東京法務局墨田出張所

登記官

2/2

地積測量図

地番 243-1-1
土地の所在 墨田区墨田4丁目

求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積
243-1(A)	10.44	3.32	150.3368	693.9832
243-2(B)	30.504	0.497	0.50	15.2062
243-2(C)	17.743	8.635	6.597	135.1306
			270.2613	

凡例

○(1)(2)(3) 境界石
○(4) 地界石

63年 5月 26日(特)

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/

705770

(東京土地家屋調査士会印)

登記年月日：昭和63年6月2日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和5年11月27日 東京法務局墨田出張所

登記官

登記年月日：平成11年1月26日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(東京法務局墨田出張所管轄)

令和5年11月16日 福岡法務局

登記官

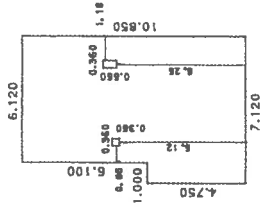
この図面はA3サイズをA4サイズにしたものです。

建築物各階平面図

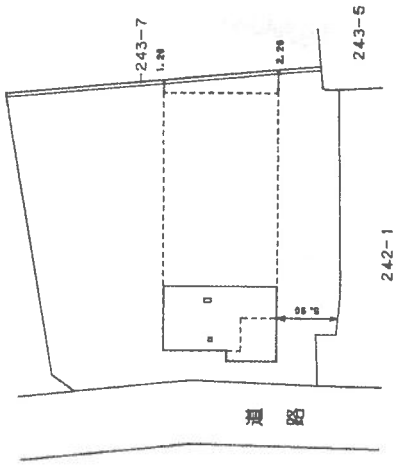
家屋番号 墨田4丁目
243番3の401

建築物の所在 墨田区墨田4丁目243番地3

各階平面図



求積表			
1.000 x 4.750 =	4.750000		
6.120 x 10.850 =	66.402000		
吹き抜け			
0.360 x 0.360 =	-0.129600		
吹き抜け			
0.360 x 0.660 =	-0.237600		
合計	70.784800		
床面積	70.78 m ²		



(建築物の存する部分 4階)

作製者	土地調査士 家屋
申請人	
縮尺	1/250
縮尺	1/500

427050 (東京土地家屋調査士会印紙) 1.1.26

地図整理番号：M53203