

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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	10,010,000 8,008,000		2,002,000	42,902	9,189
備考					



## 物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区立石八丁目35番地1、36番地

建物の名称 ライオンズマンション青戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 立石八丁目35番1の8

建物の名称 106号

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 41.27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 葛飾区立石八丁目35番1

地 目 宅地

地 積 1576.43平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 葛飾区立石八丁目36番

地 目 宅地

地 積 364.46平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 葛飾区立石八丁目34番1

地 目 宅地

地 積 28.43平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4  
所在及び地番 葛飾区立石八丁目34番26  
地 目 宅地  
地 積 2.76平方メートル  
土地の符号 5  
所在及び地番 葛飾区立石八丁目35番2  
地 目 宅地  
地 積 152.72平方メートル  
土地の符号 6  
所在及び地番 葛飾区立石八丁目35番3  
地 目 宅地  
地 積 181.57平方メートル  
(敷地権の表示)  
土地の符号 1・2・3・4・5・6  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 411399分の4374



## 物件明細書

令和 6年 3月 5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

【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 葛飾区立石八丁目35番地1、36番地

建物の名称 ライオンズマンション青戸

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 立石八丁目35番1の8

建物の名称 106号

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 41.27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 葛飾区立石八丁目35番1

地 目 宅地

地 積 1576.43平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 葛飾区立石八丁目36番

地 目 宅地

地 積 364.46平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 葛飾区立石八丁目34番1

地 目 宅地

地 積 28.43平方メートル





## 物 件 目 録

土地の符号	4
所在及び地番	葛飾区立石八丁目34番26
地 目	宅地
地 積	2.76平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	葛飾区立石八丁目35番2
地 目	宅地
地 積	152.72平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	葛飾区立石八丁目35番3
地 目	宅地
地 積	181.57平方メートル
(敷地権の表示)	
土地の符号	1・2・3・4・5・6
敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	411399分の4374



令和5年(ケ)第632号  
令和6年1月26日受理  
令和6年2月22日提出  
(評価人：神川清)

# 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 葛飾区立石八丁目35番地1、36番地

建物の名称 ライオンズマンション青戸

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 立石八丁目35番1の8

建物の名称 106号

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 41.27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 葛飾区立石八丁目35番1

地 目 宅地

地 積 1576.43平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 葛飾区立石八丁目36番

地 目 宅地

地 積 364.46平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 葛飾区立石八丁目34番1

地 目 宅地

地 積 28.43平方メートル



## 物 件 目 録

土地の符号 4  
所在及び地番 葛飾区立石八丁目34番26  
地 目 宅地  
地 積 2.76平方メートル  
土地の符号 5  
所在及び地番 葛飾区立石八丁目35番2  
地 目 宅地  
地 積 152.72平方メートル  
土地の符号 6  
所在及び地番 葛飾区立石八丁目35番3  
地 目 宅地  
地 積 181.57平方メートル  
(敷地権の表示)  
土地の符号 1・2・3・4・5・6  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 411399分の4374



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都葛飾区立石八丁目53番6-106号 ライオンズマンション青戸	
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が異なる ( <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"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を居宅(空室)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 7,900円 修繕積立金 15,310円	令和6年2月1日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計162,470円 令和5年7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	(株)大京アステージ	
その他の事項		
敷地権	符号1～6	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1～6) <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1～6) <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

## 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 建物所有者の住民票上の住所は本件物件所在地にないところ、1階情報案内板・集合郵便受け・表札ともに氏名等の表示はなく、集合郵便受け内に郵便物はなかった。
  - ② 初回臨場時及び立入調査時ともに不在であり、初回臨場時に集合郵便受け内に投函した臨場日時通知書等入りの封筒は、立入調査時にもそのままになっていた。
  - ③ 立入調査時に、本件建物内には家具・家電・寝具・日常生活用品等の動産類はなく（強いて言えば、照明の傘と風呂の蓋はあった。）、また第三者の占有を窺わせるような徴表もなく、電気の供給も停止されていて空室の状況であった。
  - ④ ライフライン（水道）調査の結果、本件建物の水道供給契約はなかった（前契約終了日：令和4年6月25日）。
  - ⑤ 建物所有者に対し照会書を送付したが、期限までに回答等はなかった。
3. 本件建物の占有関係については、上記の現場の状況及びライフライン（水道）調査の結果等から、本報告書3枚目に記載のとおり、建物所有者が居宅を空室の状況で占有していると認定した。

以上

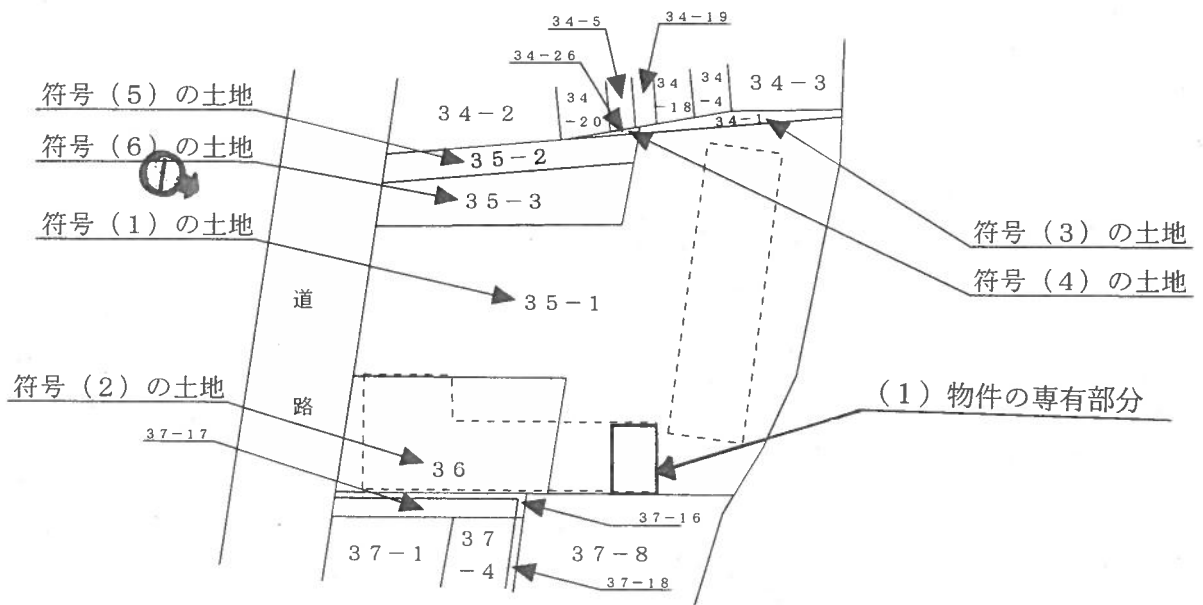
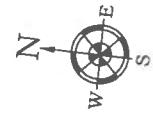
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

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26日	当庁（郵便）	■ライフライン（水道）調査
令和6年1月30日 8:15-8:35	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 □居住者から聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・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1月31日	当庁（FAX）	■管理費等に関する調査
令和6年1月31日	当庁（郵便）	■建物所有者に対し、照会書送付 （期限までに回答なし）
令和6年2月6日 11:25-11:48	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
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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して臨場した。</p> <p>■ 令和6年2月6日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

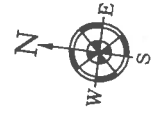
建物の存する部分 1階

建物の名称 106号

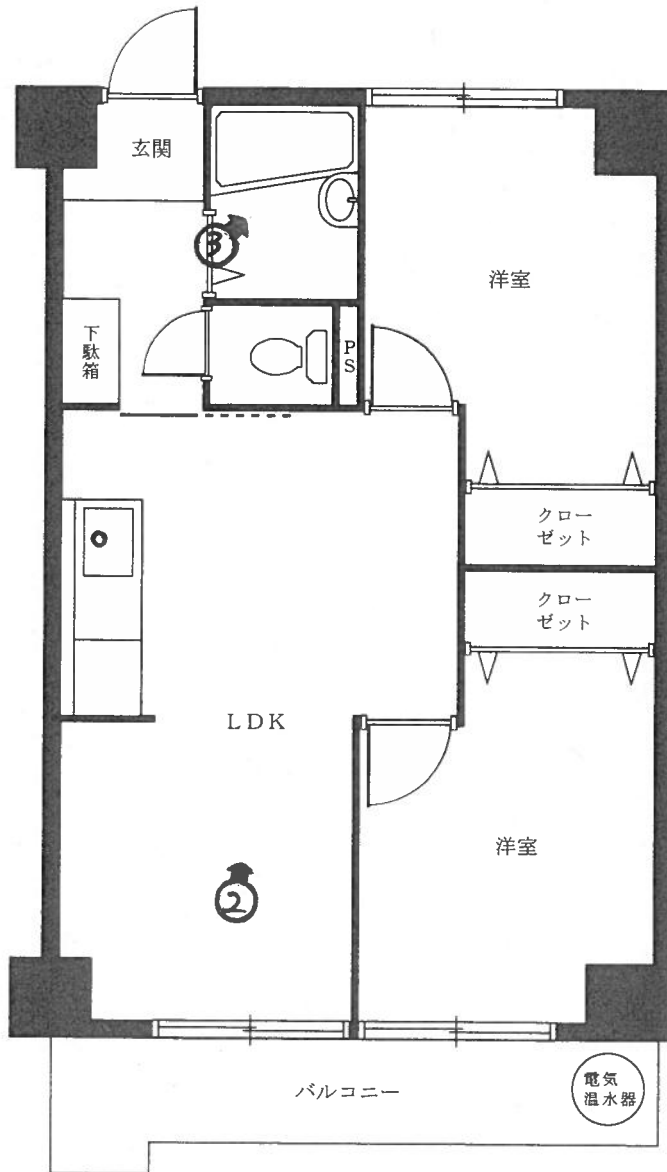


←○ 写真撮影位置方向





(106)



←○写真撮影位置方向

(7枚目)

1



2



3



令和5年(ケ)第632号  
令和6年 2月 6日現地調査  
令和6年 2月21日評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 神 川 清

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 10,010,000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) 葛飾区立石8-53-6  (マンション名、部屋番号) ライオンズマンション青戸 106
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 葛飾区立石八丁目35番地1、36番地

建物の名称 ライオンズマンション青戸

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 立石八丁目35番1の8

建物の名称 106号

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 41.27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 葛飾区立石八丁目35番1

地 目 宅地

地 積 1576.43平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 葛飾区立石八丁目36番

地 目 宅地

地 積 364.46平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 葛飾区立石八丁目34番1

地 目 宅地

地 積 28.43平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 葛飾区立石八丁目34番26

地 目 宅地

地 積 2.76平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 葛飾区立石八丁目35番2

地 目 宅地

地 積 152.72平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 葛飾区立石八丁目35番3

地 目 宅地

地 積 181.57平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 411399分の4374

#### 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1～6の一体地）

位 置 ・ 交 通	京成電鉄本線・押上線「青砥」駅の南東方約940m（徒歩約12分） 同押上線「京成立石」駅の東方約870m（徒歩約11分） （距離は道路距離、附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	マンション、事業所、戸建住宅が混在する住宅地域。	
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 工業地域（第1種特別工業地区） 60% 200% 準防火地域 第3種高度地区 河川保全区域（堤防から10mまで） 遺跡に近いので行政指導範囲にある。
画 地 条 件	地 形 間 口 奥 行 地 勢	積 積 状 状 口 口 行 行 勢 勢 2,306.37㎡（登記記録） ほぼ台形 約40m 約47～53m 平坦
接面道路の状況等	北東側で幅員約20～28mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号） に等高に接面する。 また、南西側の堤防上に現況幅員約7～7.7mの舗装区道（建築 基準法第42条1項1号）がある。ただし管理上の道路区域としては 接面しているものの、歩道・車道部分は堤防用地を50cm程度挟み 敷地面より1.7m程度高い位置にあるうえ、敷地境と歩道・車道 境にはそれぞれフェンスが設置されていて、現況は出入りに利用 されていない。 上記の通り二方路地であるが効用は小さい。	
土地の利用状況等	後記一棟の建物等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	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり 〔基本的には前面道路 の施設管の有無を基 準とする〕
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 411399分の4374



特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>過去の住宅地図には事業所が描かれている。</li> <li>洪水ハザードマップでは浸水想定区域にある。内水氾濫は図からは判断できない。また高潮の浸水想定区域にある。</li> </ul>
------	--

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション青戸	
建物の用途	住宅(96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7月11日新築 約44年 約6年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 延べ 4,457.43㎡(登記記録)	
仕 様	外 壁 そ の 他	吹付タイル等
設 備 等	エレベーター、管理事務室、宅配ボックス、駐輪場、駐車場、ゴミ置場等。	
建物の品等	やや低位	
管理の形態等	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	あり 株式会社大京アステージ 委託
管 理 の 状 況	普通。2018年に大規模修繕済み。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>旧耐震基準の建物である。管理会社によると耐震診断は実施していないとのことである。</li> <li>築年から建築資材にアスベストが含まれている可能性がある。</li> </ul>	

(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階に位置する中間住戸（主たる開口部は西側、東側）	
床面積	専有面積	41.27㎡（登記記録）
	共用部分を含む現況床面積	48.45㎡
間取り	2LDK	
バルコニー等	西向きのベランダあり。	
仕様	天井 床 内設 その他	井壁 備他 ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 ガス台付流し台、浴室、トイレ、収納等 ベランダに電気温水器（2014年製造）あり。
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費 修繕積立金 その他 滞納額 遅延損害金	7,900円／月（令和6年2月1日現在、以下同じ） 15,310円／月 なし 162,470円（令和5年7月分～令和6年1月分まで） なし
専有部分の利用状況等	空室	
特記事項	間取りは変更され、内装もリフォームされている。ただし水回りは簡素で古いものである。	

## 第5 評価額算出の過程

本件は区分所有建物の専有部分であり、地域の状況からみて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	× 48.45	× 0.11	= 2,090,000

ア 再調達原価：一棟の建物全体の平均単価である。

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44年、経済的残存耐用年数約6年、中古としての市場性、近年の建物に比して共用部の設備・構造が劣ること等も考慮した観察減価率10%。

・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 = 6年 ÷ (44年 + 6年) × (1 - 0.10) = 0.11 (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				
319,000	×1.27	×2,306.37	×1.00	×4,374/411,399	=9,930,000

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ている。ただしマンション用地の評価なので方位は考慮しない。

基準地 葛飾-11

$$\begin{aligned} & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\ & 372,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.1/100 \times 100/100 \times 100/119 = 319,000\text{円}/\text{㎡} \\ & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

時点修正：令和5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：公示地等は標準的な画地であり補正はない。

地域格差：公示地等の地域は交通接近条件、環境条件で優り、街路条件で劣ると判断した。

イ 個別格差：マンション用地としての優位性(規模)、形式上二方路であること、堤防に隣接する立地で、かつ堤防上の道路より低いことを考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：なし

オ 敷地権割合：登記記録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
(2,090,000 + 9,930,000)		×1.30	×0.84	×1.00	= 13,130,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：1.30(周辺中古マンションの価格水準と旧耐震基準の建物であることを考慮した)

エ 個別格差：階層別補正：0.93(4F=1.00)

位置別補正：1.00(中間住戸)

その他補正：0.90(水回り設備劣る)

相乗積  $0.93 \times 1.00 \times 0.90 = 0.84$  (小数第3位を四捨五入)

オ 占有減価修正：減価なし。

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区分所有建物の専有部分なので、評価時点において新規に賃貸することを想定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、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) 307,633  (5%)	(円) 574,580	(%) 7.4	(円) 7,531,700	0.8186	(円) 6,165,400  (95%)	(円) =6,470,000  (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

$$1 \div (1 + 6.9\%)^3 = 0.8186 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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での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には開差が生じている。どちらの手法も相応の根拠があるが、本物件はファミリータイプであり、現在の不動産市況では投資物件としての需要よりも自用での需要が期待される物件と考えられるので、本件の価格決定に当たっては不動産市況を反映させた積算価格を重視し、収益価格を参考として調整し、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり求めた。

① 積算価格	13,130,000円
② 収益価格	6,470,000円
③ 調整後の価格	12,900,000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） オ	評価額 （円） カ
12,900,000	×1.00	×0.80	×0.97		= 10,010,000

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：減価なし。

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：滞納管理費等と代金納付に至る間の管理費等の予想滞納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

地価調査価格（葛飾-11）

所 在：葛飾区立石八丁目182番7、「立石8-24-13」

価 格：372,000円／㎡

位 置：「京成立石」駅600m

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：82㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西10.9m区道

用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域、  
高度地区

地域の概要：低層の一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域

## 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6年2月21日

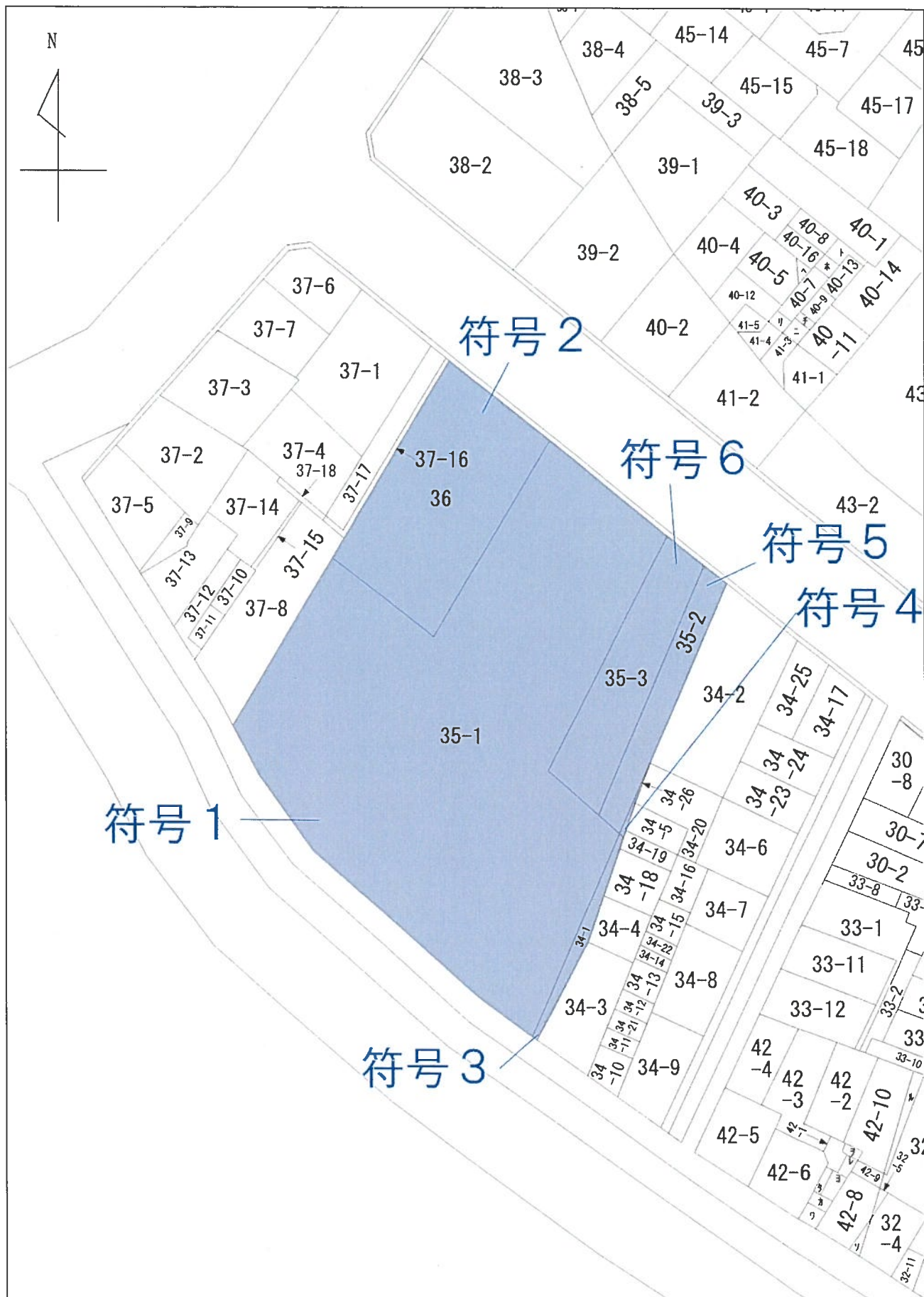
評価人 不動産鑑定士

神 川 清

# 位置図







登記年月日：昭和55年11月5日

### 各階平面図



求積

$$7.94 \times 5.24 = 41.6056$$

$$-0.98 \times 0.34 = 0.3332$$

$$41.2724$$

床面積 41.27 m<sup>2</sup>

単位はメートル

### 建物図面

立石8丁目 35番1の8

東京都葛飾区立石8丁目35番地1・36番地

建物の存在する部分 I 階  
建物番号 106号



製作者

年月日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

839087

(東京土地家屋調査士会)

S 67

8.8

これは図面に記載されている内容を証明した平面である。  
令和5年11月16日 東京法務局城北出張所 登記官