

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, 2	12, 180, 000 9, 744, 000	一括	2, 436, 000	41, 067	8, 799
1	6, 360, 000				
2	5, 820, 000				
備考					



## 物 件 目 録

1 所 在 江戸川区中葛西三丁目  
地 番 26番2  
地 目 宅地  
地 積 437.01平方メートル  
共有者 A 持分16分の1

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区中葛西三丁目26番地2  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建  
床 面 積 1階 178.02平方メートル  
2階 178.02平方メートル  
3階 178.02平方メートル  
4階 178.02平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中葛西三丁目26番2の14  
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 37.95平方メートル  
所有者 A



## 物件明細書

令和 6年 3月 8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, 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2】

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 江戸川区中葛西三丁目  
地 番 26番2  
地 目 宅地  
地 積 437.01平方メートル

共有者 A 持分16分の1

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区中葛西三丁目26番地2  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建  
床 面 積 1階 178.02平方メートル  
2階 178.02平方メートル  
3階 178.02平方メートル  
4階 178.02平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中葛西三丁目26番2の14  
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 37.95平方メートル

所有者 A



令和5年(ケ)第504号  
令和6年1月31日受理  
令和6年3月1日提出  
(評価人：関口一郎)

# 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 所 在 江戸川区中葛西三丁目  
地 番 26番2  
地 目 宅地  
地 積 437.01平方メートル  
共有者 A 持分16分の1

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区中葛西三丁目26番地2  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建  
床 面 積 1階 178.02平方メートル  
2階 178.02平方メートル  
3階 178.02平方メートル  
4階 178.02平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中葛西三丁目26番2の14  
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 37.95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	東京都江戸川区中葛西三丁目26番2-103号 協和コーポ6	
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 <input type="checkbox"/> ある { 種類: 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	
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	管理費等の月額は以下のとおり 管 理 費 5,000円	令和6年2月6日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計50,000円 令和5年4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	協和コーポ6管理組合(自主管理)	
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 )	
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	
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 令和 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日	
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
■ A (建物所有者)	1. 私は本件建物の所有者で、本件建物に1人で住んでいます。 2. 本件建物の不具合は、特にありません。 3. 立入調査日に私は立ち会えないので、姉のBが代わりに立ち会って調査に対応します。 <p style="text-align: right;">(令和6年2月19日電話聴取)</p>
■ B (建物所有者の姉)	1. 私は建物所有者であるAの姉です。本件建物には弟のAが1人で住んでいます。私は遠いところに住んでいます。Aに頼まれたので、本日は室内を案内します。 2. 本件建物の不具合は、特にありません。Aはペットを飼っていません。 <p style="text-align: right;">(令和6年2月28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

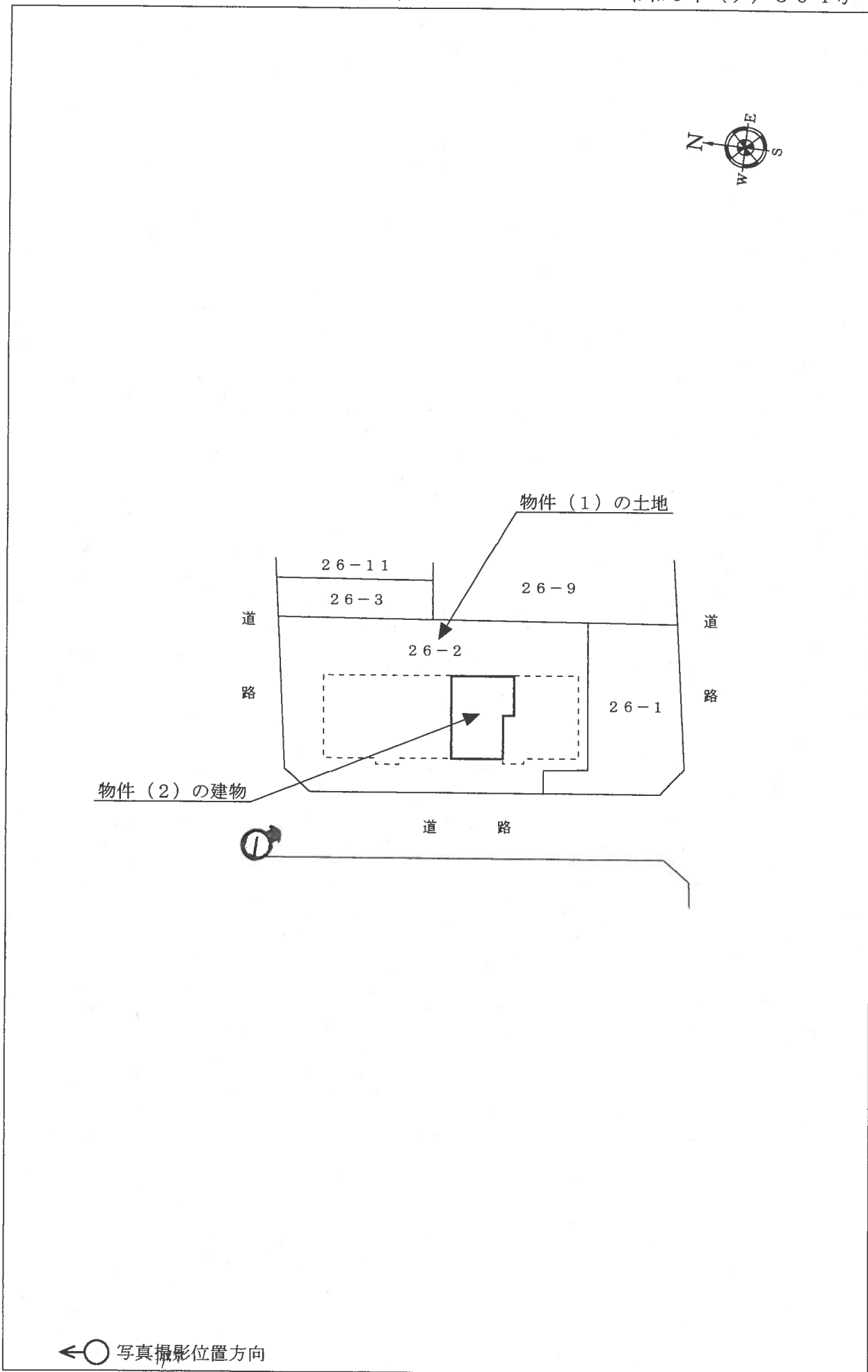
1. 本件対象物件の状況は、土地・建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
  - ① 建物所有者Aの住民票上の住所は本件物件所在地にあるところ、集合郵便受け及び表札には氏名等の表示はなかったが、集合郵便受けにはA宛ての郵便物が複数あった。
  - ② 初回臨場時は不在であったが、立入調査前に建物所有者から電話連絡があり、立入調査時には在宅していたB（Aの姉）が室内を案内し、Bから前記関係人の陳述等欄に記載の要旨を聴取した。
  - ③ 本件建物内には、家具・家電・寝具・日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
3. 本件建物の占有関係は、上記現場の状況及び前記関係人の陳述等から、建物所有者であるAが居宅として占有していると認定した。

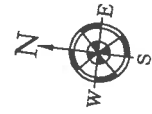
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

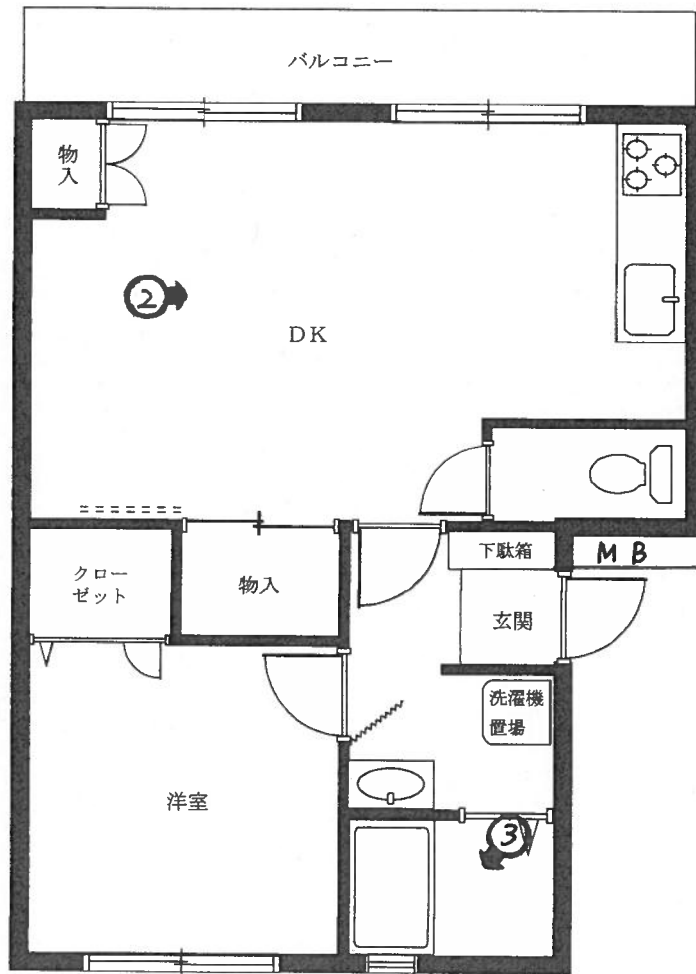
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年2月5日 12:20-12:40	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 評価人同行 <input type="checkbox"/> 居住者から聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函 <input checked="" type="checkbox"/> 管理費等に関する調査（管理組合理事長宛てに投函）
令和6年2月6日	法務局	<input checked="" type="checkbox"/> 不動産登記事項証明書交付申請
令和6年2月19日	当庁（電話）	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者Aから電話聴取
令和6年2月28日 15:05-15:18	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査（立入調査） <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行 <input checked="" type="checkbox"/> B（建物所有者Aの姉）から面接聴取
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月28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。  <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、技術者に解錠行為を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。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり





(103)



←○ 写真撮影位置方向

( 7 枚目)

1



2



3





令和5年(ケ)第504号  
令和6年2月28日 現地調査  
令和6年2月29日 評価

東京地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 関口 一郎

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 12, 180, 000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 6, 360, 000円
物件2(建物)	金 5, 820, 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) 江戸川区中葛西3丁目26番2号 (マンション名・部屋番号) 協和コーポ6・103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 江戸川区中葛西三丁目  
地 番 26番2  
地 目 宅地  
地 積 437.01平方メートル  
共有者 A 持分16分の1

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区中葛西三丁目26番地2  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建  
床 面 積 1階 178.02平方メートル  
2階 178.02平方メートル  
3階 178.02平方メートル  
4階 178.02平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中葛西三丁目26番2の14  
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 37.95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・東西線「葛西」駅の北西方約450m（道路距離・徒歩約6分）、江戸川区中葛西3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	共同住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別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 高度規制 その他	市街化区域 第1種住居地域 60%（指定） 300%（指定） 準防火地域 第3種高度地区 敷地面積の最低限度70㎡
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	437.01㎡ 南西端部がやや欠けているが概ね整形 西側間口約24m，北側間口約16m 平坦 なし
接面道路の状況等	西側幅員約6m区道，北側幅員約6m区道に接面する角地。 両区道はともに建築基準法第42条1項1号該当。	
土地の利用状況等	物件2建物を含む一棟の建物敷地等として利用している。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	16分の1	
特記事項	江戸川区の水害ハザードマップによると，洪水・内水氾濫・高潮による浸水想定区域にある。	

2 建物の概況（物件2）

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	協和コーポ6	
建物の用途	共同住宅（総戸数16戸）	
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和50年12月8日（登記記載） 約48年 約12年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建，延712.08㎡	
仕 様	外壁：吹付タイル等	
設 備 等	駐輪場，駐車場，集合郵便受等	
建物の品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	有 なし 自主管理
管理の状況	やや劣る	
特記事項	<p>①本件建物に該当すると思われる建築計画概要書では，建築確認は昭和49年7月31日に取得しているが，その際の建築面積は198.64㎡，延べ面積は739.24㎡，敷地面積は578㎡となっており，敷地は目的外土地である南側隣地（中葛西3丁目26番1・140.02㎡）を含んでいるものと推定され，また，検査済証の交付を受けた記録はない。</p> <p>②建築確認の取得時期からは，旧耐震基準の建物であり，また，アスベストが含有している建築資材が使用されている可能性があるが，管理組合理事長に電話にて聴取したところ，</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○耐震診断は行っており（時期は不明），その時点の耐震基準を充足している旨の報告を受けた</li> <li>○アスベストに関する調査は行っていない</li> </ul> <p>とのことである。</p>	

(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(103号室)・中間部屋, 但し採光は東・西側の2面 主要開口部の方位: 東向き	
床面積	専有面積37.95㎡, 共用部分を含む現況床面積44.50㎡	
間取り	1DK	
バルコニー等	東側に有り	
仕様	天井 床 内設	井壁 備 備 ビニールクロス貼, 合板等 フローリング, CFシート等 ビニールクロス貼, 合板等 ユニットバス, 台所, トイレ等
保守管理の状態	ビニールクロスの剥がれ箇所があるほか, ベランダに出るサッシの開閉が重い等, 保守管理の状態は劣る	
管理費等	管理費 修繕積立金 滞納額	月額5,000円 (令和6年2月6日現在, 以下同じ) なし 50,000円
専有部分の利用状況等	所有者が住宅として使用している。	
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	547,000	×1.05	× 437.01	× 0.90	1 / 16	= 14,120,000

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。

尚、標準画地は、近隣地域において土地の状況（間口、奥行、規模等）が標準的な中間画地を想定した。

公示地 江戸川-30

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 531,000 \text{ 円/㎡} \times 103/100 \times 100/100 \times 100/100 = 547,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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：必要なし。

地域格差：対象地域と公示地の所在する地域は、ほぼ同一の地域要因のもとにある。

イ 個別格差：角地 +5%

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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とした。



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、下記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	350,000	×44.50	×0.14	= 2,180,000

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48年，経済的残存耐用年数約12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＝12年÷（48年＋12年）×（1－0.3）＝0.14（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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	敷地利用権等割合(注)		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ウ
1	14,120,000	×0.4	場所的利益	= 5,650,000

(注) 売却により法定地上権は成立しないが、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。

ア 建付地価格：前記1①カ

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

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Iで求めた基礎価格に、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。

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	積算価格 (円)	価格構成比
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1	(14,120,000	-5,650,000)	×1.0	×0.98	8,300,000	52.0%
2	(2,180,000	+5,650,000)	×1.0	×0.98	7,670,000	48.0%
積算価格(合計)					15,970,000	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2ウ

ウ 価格補正：補正不要。

エ 個別格差：階層別補正 0.98(対象=1階・基準階=2階)

位置別修正 1.00(必要なし)

その他 なし

相乗積  $0.98 \times 1.00 = 0.98$  (小数点第3位を四捨五入)

オ 積算価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

カ 価格構成比：各物件の価格割合(小数点第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正味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ため、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年目の正味純収益 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)
2,151,513 (14.8%)	764,700	5.2	14,264,596	0.8713	12,428,742 (85.2%)	14,580,000 (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

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

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正味純収益を、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年目の正味純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の正味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年目の正味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想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たもので、原価性に着目した供給者価格であるが、本評価では、本件建物の市場価格を概ね適正に反映しているものと判断される。

一方、収益価格は、標準的な純収益が安定的に永続するものとして評定したものであり、今後のリフォーム代、実現賃料及び修繕費等には資料収集上の制約があり、理論値としての性格も認められる。

しかしながら、本評価では、両試算価格の開差は合理的な範囲にあり、相互にその妥当性が検証できたものと判断されるため、積算価格及び収益価格を関連づけ、調整後の価格を以下のとおり決定した。

① 積算価格	15,970,000円
② 収益価格	14,580,000円
③ 調整後の価格	15,300,000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	調整後の合計価格（円） ア	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 カ	評価額 （円） キ
1	15,300,000	52.0%	×1.0	×0.8		×1.00	= 6,360,000
2		48.0%	×1.0	×0.8	×0.99	×1.00	= 5,820,000
一括価格（合計）							12,180,000

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 構成比：積算価格における土地、建物の割合。

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。

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 その他の控除減価（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（江戸川－30）

所 在：江戸川区中葛西3丁目23番21「中葛西3－23－19」

価 格：531,000円／㎡

位 置：東京メトロ・東西線「葛西」駅より道路距離450mに位置する。

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：161㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：東側6m区道

用途指定等：第1種住居地域（建蔽率60%，容積率300%）

準防火地域

地域の概要：共同住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

## 第7 附属資料

位置図

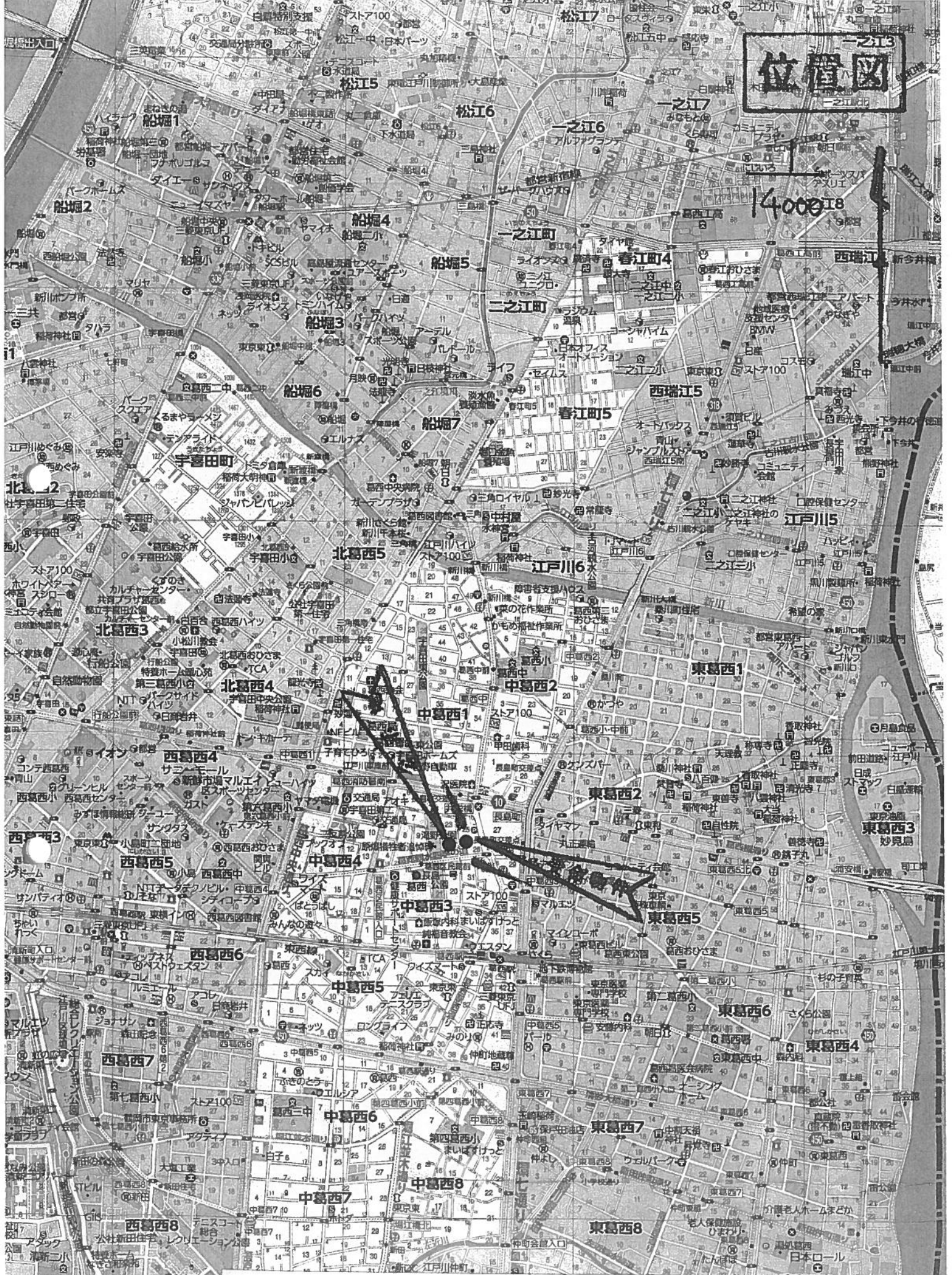
公図写

建物図面・各階平面図写

以上

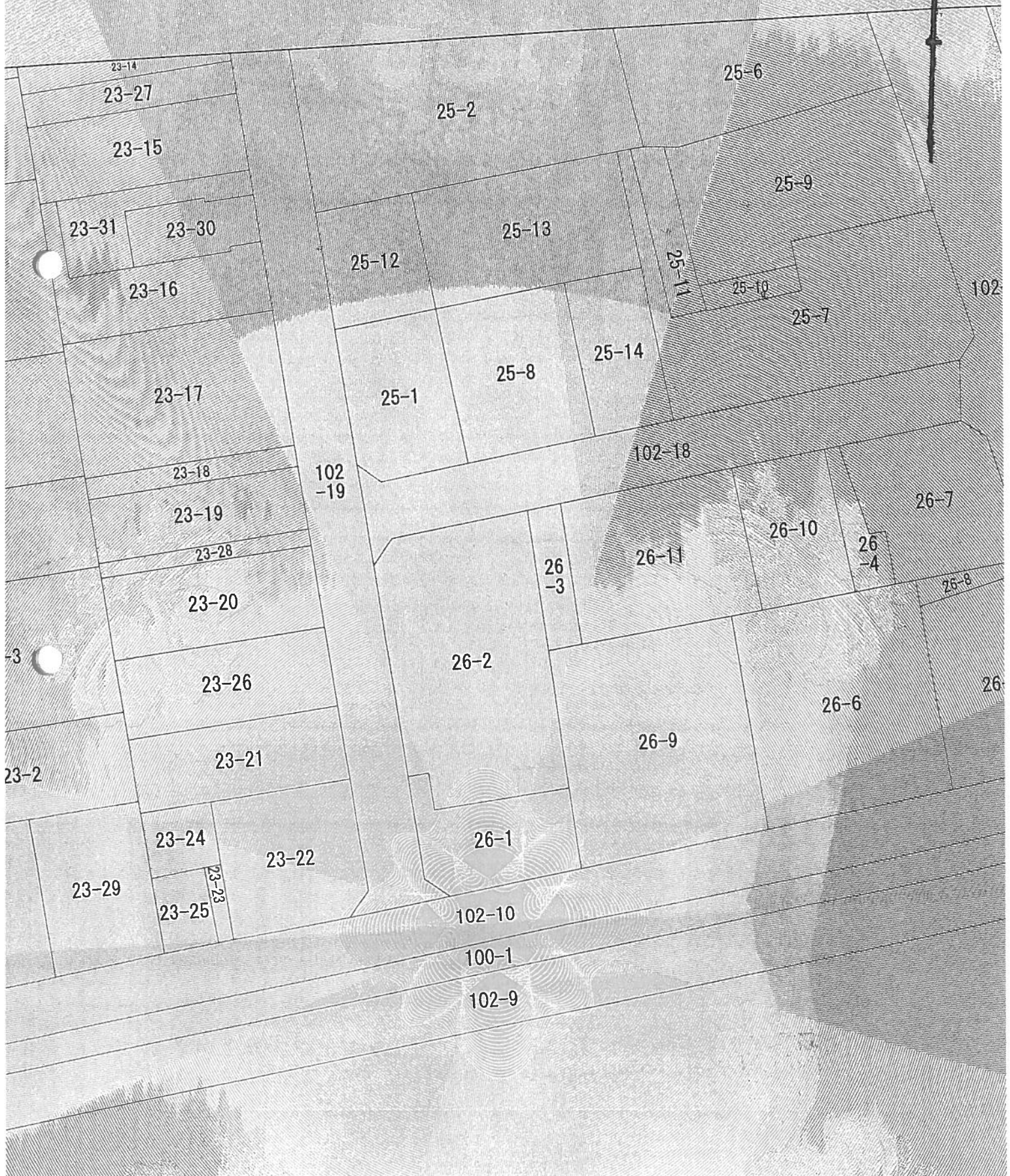
令和6年2月29日  
評価人 不動産鑑定士  
関 口 一 郎

# 位置図



公図写

1/500



登記年月日：昭和51年2月27日

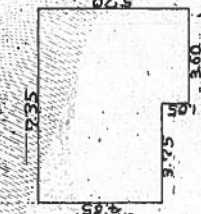
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (東京法務局江戸川出張所管轄)  
 令和5年9月4日 東京法務局提出発所

登記簿

建各  
 階  
 面  
 面  
 図  
 図

家屋番号  
 表島町1002番地  
 26-2-74  
 25分地番量町1002番地  
 東京江戸川区葛西町4番地番地4-1

江戸川区中葛西三丁目26番地2



床面積	570	x	360	=	205200
	465	x	375	=	174375
					37.9575 m <sup>2</sup>

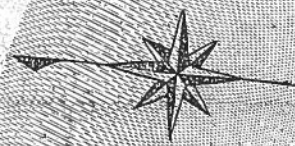
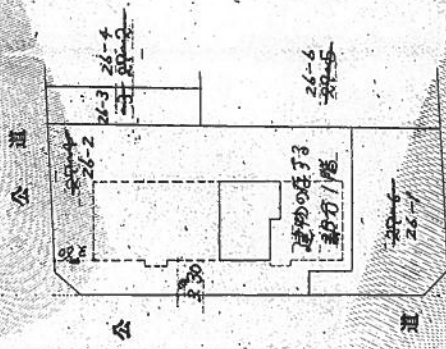
本図面はA3版をA4版に縮小コピーしたものである。

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

56. 4. 1 区画整理による敷地分

作製年月日  
 昭和五十五年四月四日

作製者  
 江川測量所  
 土南  
 江川測量所  
 土南  
 江川測量所  
 土南



113142

5.51.2.27

(東京土地家屋調査士会館)

東京法務局提出発所