

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 5月 1日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 佐 伯 明 彦

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16日 午前 9時00分から 令和 6年 5月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月29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 6月 6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30日 午前 9時20分から 令和 6年 6月 3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 5月 1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	16,480,000 13,184,000		3,296,000	49,199	10,541
備考					



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区西亀有四丁目85番地

建物の名称 E s TRUTH KAMEARI

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西亀有四丁目85番の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 19.28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 葛飾区西亀有四丁目85番

地 目 宅地

地 積 620.00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 122180分2154



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月27日  
東京地方裁判所民事第21部  
裁判所書記官 宮 川 紗矢子

---

---

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】

賃借人T I S株式会社が占有している。同人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 葛飾区西亀有四丁目85番地

建物の名称 E s TRUTH KAMEARI

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西亀有四丁目85番の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 19.28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 葛飾区西亀有四丁目85番

地 目 宅地

地 積 620.00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 122180分2154



令和6年(ケ)第6号  
令和6年2月9日受理  
令和6年3月11日提出  
(評価人：岡村淑子)

# 現況調査報告書

東京地方裁判所

執行官 西川博真

(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 葛飾区西亀有四丁目85番地

建物の名称 E s T R U T H K A M E A R I

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西亀有四丁目85番の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 19.28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 葛飾区西亀有四丁目85番

地 目 宅地

地 積 620.00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 122180分2154



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	東京都葛飾区西亀有四丁目12番5-502号 Es TRUTH KAMEARI				
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 <input type="checkbox"/> ある         { <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr><td>種類:</td></tr> <tr><td>構造:</td></tr> <tr><td>床面積:</td></tr> </table>		種類:	構造:	床面積:
種類:					
構造:					
床面積:					
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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 5,390円 修繕積立金 1,080円	令和6年1月29日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計19,410円 令和5年12月分～令和6年2月分 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金(年3%) 計143円 <input type="checkbox"/> 「その他の事項」欄参照			
管理費等の照会先	株式会社リヴビルディング				
その他の事項					
敷地権	符号 1				
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号 1) <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) <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

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> T I S株式会社	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■A (在室者) ■B (賃貸管理会社)) の陳述/■提出文書 (回答書・契約書) の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和4年3月15日	
最初の契約等	契約日	令和4年3月14日
	期間	令和4年3月15日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年3月14日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金75,000円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金75,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	管理費 (共益費) 月額10,000円, 社宅使用 (社員:A) 令和6年3月15日から令和8年3月14日までの2年間の合意更新契約済みである。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官意見」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 (在室者)	1. この部屋は、T I S株式会社の社宅で、社員の私が居住しています。 2. 賃貸借契約等については、賃貸管理している株式会社エストゥルースのBさんに電話を掛けるので、同人から聞いて下さい。 <p style="text-align: right;">(令和6年2月13日, 同月27日面接聴取)</p>
■ B (賃貸管理会社)	1. 本件建物の賃貸管理をしているのは、当社株式会社エストゥルースです。当社は、サブリースではなく、賃貸管理業務を行っています。 2. 照会書を送付してもらえば、賃貸借契約等については、回答します。 <p style="text-align: right;">(令和6年2月27日電話聴取)</p>
■ C (賃貸事務代行会社)	1. 当社T I Sビジネスサービス株式会社は、T I S株式会社のグループ会社で、T I S株式会社の社宅関係に関する事務代行等を行っています。 2. 本件建物については、T I S株式会社の社宅として同社の社員が居住しています。この賃貸借契約書等については、このマンションの賃貸管理業務を行っている株式会社エストゥルースを介して契約しているため、同社から提出された契約書のとおり間違いのないと思います。 <p style="text-align: right;">(令和6年2月28日電話聴取)</p>

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

## 執行官の意見

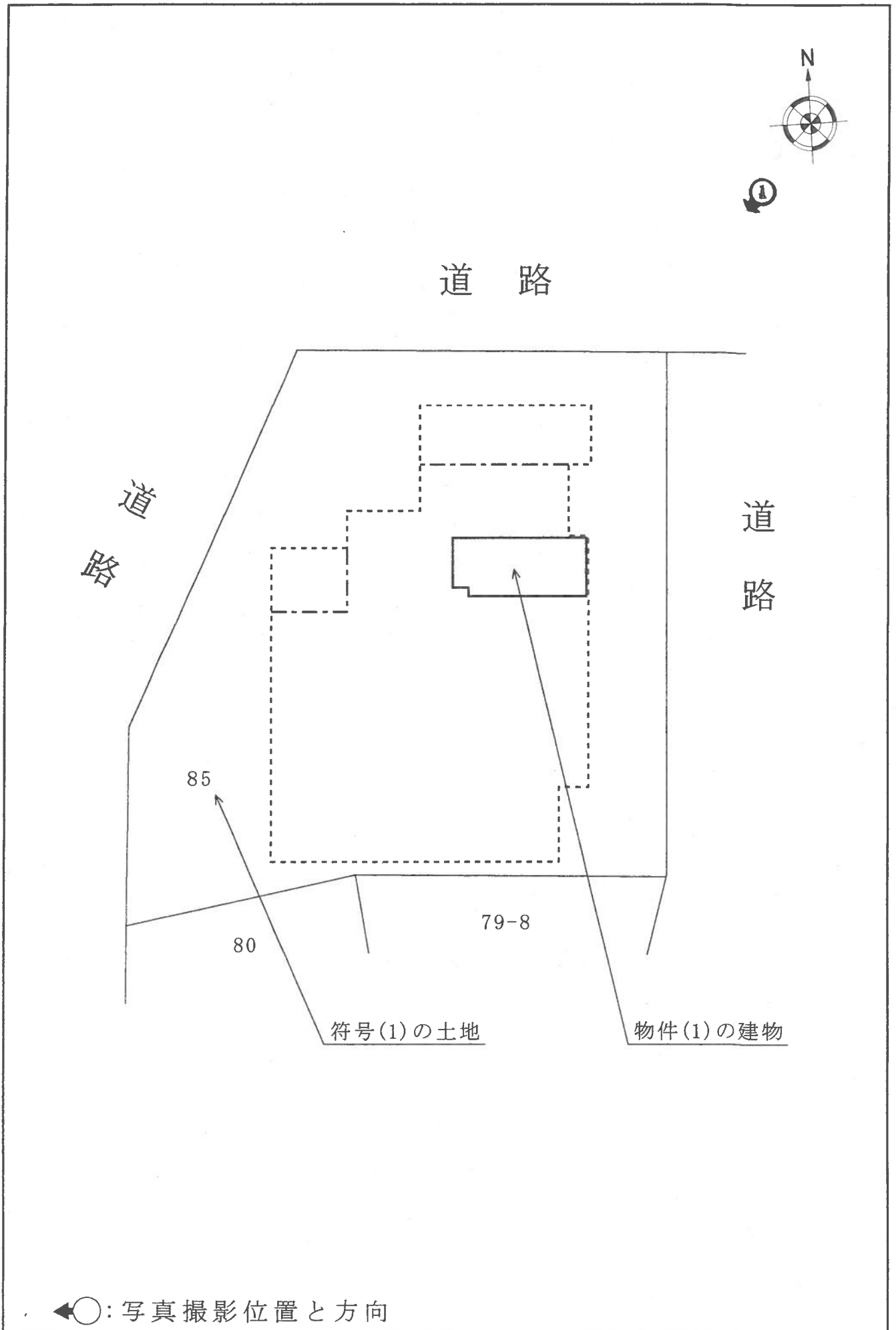
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
  - ① 本件マンション1階集合郵便受け及び玄関表札には、いずれも氏名等の表示はなかった。
  - ② 初回臨場時及び立入調査日とも、Aが在宅していた。
  - ③ 賃貸管理業務を行っている株式会社エストゥールスからは、回答書及び賃貸借契約書等の提出があった。所有者に対し、占有に関する照会書を送付したが、現在までの間に回答書の提出等はない。
  - ④ 関係人からは「関係人の陳述等」記載の要旨を聴取した。
  - ⑤ 本件建物内には、家具や日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
3. 上記現場の状況、前記関係人の陳述、提出された回答書、賃貸借契約書、ライフライン調査の結果等から、本件建物は、所有者からT I S株式会社が賃借し、同社社員が社宅として使用しているものと認められ、その契約内容は3枚目記載のとおりであった。
4. 本件マンション敷地は、北側（区道）、北西側（区道）、西側（区道）及び東側（私道）の各現況公衆用道路に接面しており、マンションエントランスは、北側道路に面していた。

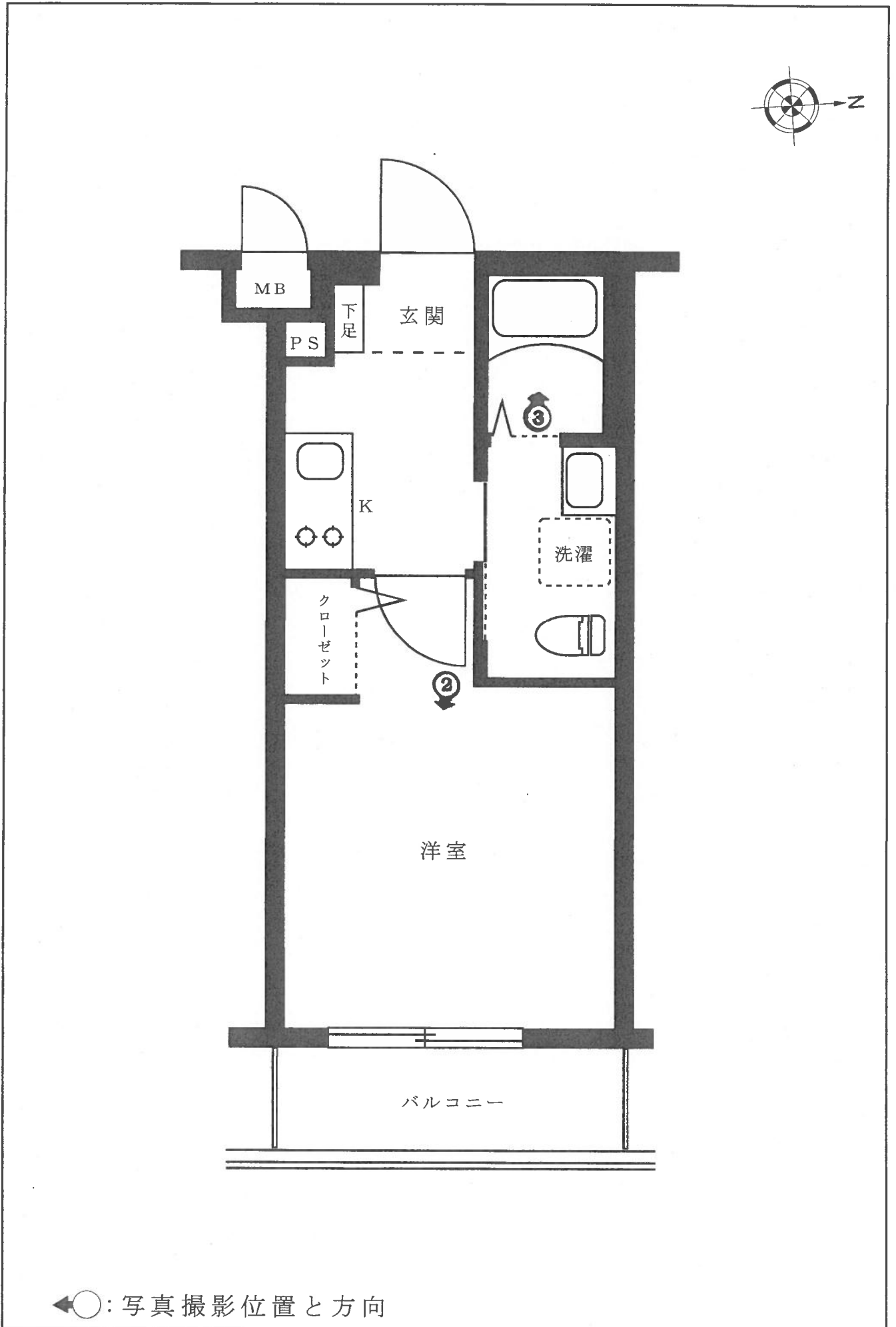
以上

(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13日 9:45-10:10 (うち15分)	物件所在地	物件確認, 物件調査, 占有調査, 写真撮影, 在室者Aと面接聴取, 臨場日時通知書兼照会書交付
令和6年2月13日	当庁(郵便)	所有者に照会書送付 ライフライン調査(水道)
令和6年2月15日	当庁(FAX)	管理費等に関する照会
令和6年2月27日 13:02-13:25	物件所在地	物件確認, 物件調査(立入調査), 占有調査, 図面作成, 写真撮影, 評価人同行, Aと面接聴取, B(賃貸管理会社)から電話聴取
令和6年2月28日 14:40-14:45	当庁(電話)	C(賃貸代行会社)から聴取
令和6年2月28日	当庁(FAX)	賃貸管理会社(株)エストゥルースに照会書送信
令和6年3月4日	法務局	法人登記事項証明書の交付申請
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項)		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月27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。		
<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





←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3



令和6年（ケ）第6号

令和6年2月27日 現地調査

令和6年3月18日 評価

東京地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 岡村 淑子

## 第1 評価額

物件番号	評価額
1	金16,480,000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	(マンション名、部屋番号)	(住居表示) 葛飾区西亀有4-12-5 EsTRUTH KAMEARI 502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 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区西亀有四丁目85番地

建物の名称 E s T R U T H K A M E A R I

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西亀有四丁目85番の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 19.28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 葛飾区西亀有四丁目85番

地 目 宅地

地 積 620.00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 122180分2154

#### 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	JR常磐線「亀有」駅の南西方約800m（道路距離、徒歩約10分）、葛飾区西亀有4丁目12番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅・共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他	市街化区域 第1種住居地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 第2種高度地区、日影規制等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	620.00㎡ 概ね台形 北側間口約16.7m、奥行約26m 平坦地
接面道路の状況等	北～北西側で幅員約4～6m区道（建築基準法第42条1項1号該当）に、西側で幅員約6m区道（建築基準法第42条1項1号該当）に、東側で幅員約4m私道（建築基準法第42条1項5号該当）に接面する三方路地。	
土地の利用状況等	物件1建物を含む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：あり ガス：あり 下水道：あり	
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	122,180分の2,154
特記事項	マンションの建築計画概要書によると、共用の廊下等を除いた実効容積率は199.99%となっており、工事完了の検査済証が交付されている。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	EsTRUTH KAMEARI	
建物の用途	共同住宅(総戸数57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	令和3年7月8日新築 約3年 約47年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建、 延べ1,458.30㎡	
仕様	外壁 その他	タイル等 なし
設備等	エレベーター、オートロック、集合郵便受、宅配ロッカー、 駐輪場、駐車場等	
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 株式会社リヴビルディング 委託管理
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	5階（502号室）・中間部屋 主要開口部の方位：東向き	
床面積	専有面積	19.28㎡
	共用部分を含む 現況床面積	25.78㎡
間取り	1K	
バルコニー等	東側にあり。	
仕様	天井：ビニールクロス等 床：フローリング等 内壁：ビニールクロス等 設備：ユニットバス、キッチン、トイレ等	
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費 月額 5,390円 (令和6年1月29日現在 以下同じ) 修繕積立金 月額 1,080円 滞納額 19,410円 遅延損害金 143円 (年利3%)	
専有部分の 利用状況等	TIS株式会社が令和4年3月15日より2年間、賃料月額75,000円、敷金75,000円、管理費（共益費）月額10,000円で賃借し、社員の社宅として利用している。令和6年3月15日から2年間の合意更新契約済みである。	
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、収益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ため、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
420,000	× 25.78	× 0.94	= 10,180,000

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 3年、 経済的残存耐用年数約 47年、 観察減価率 0%（建物の状況等を考慮して判定した）

・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0.94と査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 47\text{年}}{(\text{経過年数 } 3\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 47\text{年})} \\ &\times (1 - \text{観察減価率 } 0.00) = 0.94 \quad (\text{小数第3位を四捨五入}) \end{aligned}$$

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(土地の符号1)

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				
367,000	× 1.08	× 620.00	× 1.00	× 2,154 / 122,180	= 4,330,000

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。

東京都基準地 「 葛飾-13 」

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} && \text{(時点修正)} && \text{(標準化補正)} && \text{(地域格差)} && \text{(規準価格)} \\
 & 360,000 \text{ 円/㎡} \times && 102 / 100 \times && 100 / 100 \times && 100 / 100 && = 367,000 \text{ 円/㎡} \\
 & && && && && \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正：基準地の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：基準地は標準的で補正は無い。

地域格差：基準地の所在地域は対象地域と比較して総合的に同等程度と判定した。

イ 個別格差：接道、形状等を考慮して判定した。

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。

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
( 10,180,000	+ 4,330,000 )	× 1.40	× 1.03	× 1.00	= 20,920,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：周辺類似のマンション取引水準等を斟酌して判定した。

$$\begin{aligned}
 \text{エ 個別格差：階層別補正} & \dots && 1.03 && \text{(5階)} \\
 & \text{位置別補正} & \dots & 1.00 && \text{(中間部屋)} \\
 & \text{その他補正} & \dots & 1.00 && \text{(なし)} \\
 & \text{相乗積} & 1.03 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & = & 1.03 & \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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）

目的物件は賃貸借に供されており、収益力を把握するために現行の賃貸条件及び地域の標準的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、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	
2,297,872 円 (11.7%)	840,620 円	4.2%	19,414,319 円	0.8967	17,408,820 円 (88.3%)	19,710,000 円 (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

$$\frac{1}{(1 + 3.7\%)^3} = 0.8967 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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

積算価格と収益価格を下記の通り試算した。  
 積算価格は、対象不動産を再調達する場合の費用性に着目して求めた価格であるが、本件においては周辺類似マンションの取引水準にも留意して求めたものである。  
 収益価格は、対象不動産が将来生み出すと予想される収益性に着目した理論的な価格で、投資用不動産の評価では重視される価格である。  
 本件は単身者向けマンションで、自己居住目的・投資目的双方の需要者の市場参加が見込まれるので、積算価格と収益価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	20,920,000 円
② 収益価格	19,710,000 円
③ 調整後の価格	20,600,000 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
20,600,000	×1.00	×0.80	×1.00		= 16,480,000

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：本件の場合なし。

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、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が少額であるため、  
 上記ウに含めて考慮した。

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。本件は無し。

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

東京都基準地価格 「 葛飾-13 」

所 在 : 葛飾区西亀有四丁目42番2 「西亀有4-7-18」

価 格 : 360,000 円/m<sup>2</sup>

位 置 : 亀有駅、道路距離850m

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 149m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道・下水道・ガス

接 面 街 路 : 南側6m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

地域 の 概 要 : 住宅、アパート等が建ち並ぶ既成住宅地域

## 第7 附属資料

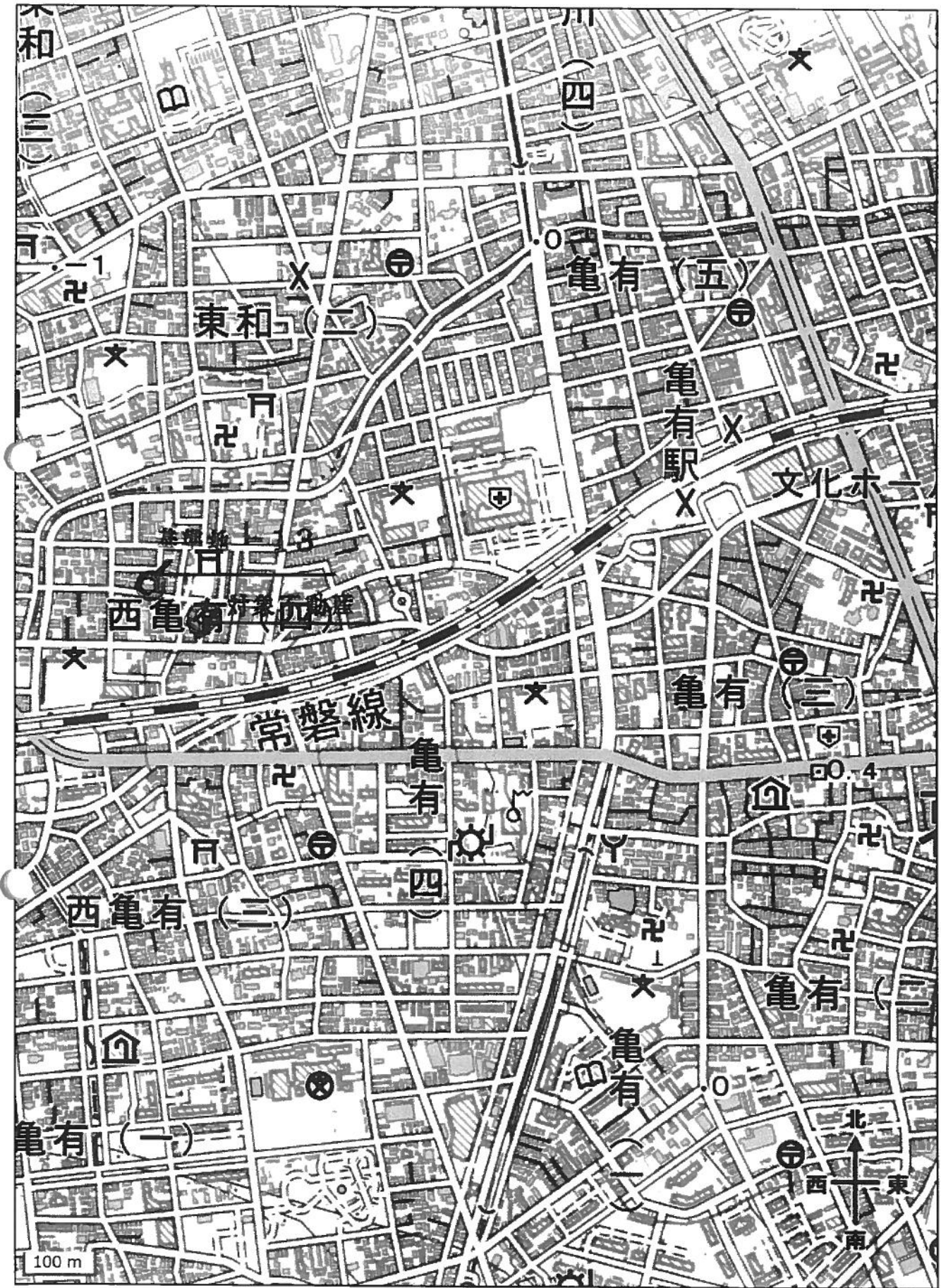
位置図

公図写

建物図面・各階平面図写 (A3をA4に縮小)

以上

令和6年3月18日  
評価人 不動産鑑定士  
岡村淑子

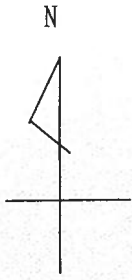


位置図

イ 79-17  
ロ 100-33

ハ 100-34  
ニ 82-1

ホ 75-13  
ヘ 75-14



対象不動産  
85

公図写

登記年月日：令和3年7月15日

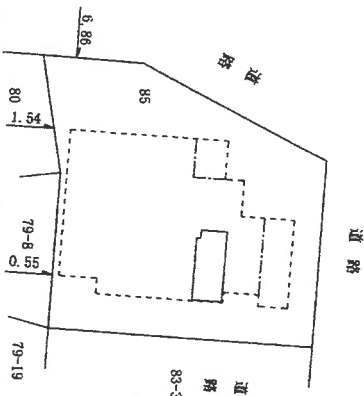
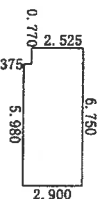
### 各階平面図

家屋番号	西亀有四丁目 85番の502	建物図面
建物の所在	葛飾区西亀有四丁目85番地	

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。  
 (東京法務局城北出張所管轄)  
 令和5年12月14日 東京法務局渋谷出張所  
 登記官

登記官

床面積	19.28	m <sup>2</sup>
合計	17.043750	
5.980 × 0.375	=	2.242500
6.750 × 2.525	=	17.043750



建物の存する部分5階

(単位：m)

製作者		縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------	-----	--	----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会所属)