

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 3月26日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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 4月10日 午前 9時00分から 令和 7年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 5月 2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 4月24日 午前 9時20分から 令和 7年 4月28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 3月26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	14,740,000 11,792,000		2,948,000	59,748	12,801
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 墨田区緑四丁目4番地22、4番地26

建物の名称 アイル イムーブル錦糸町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑四丁目4番22の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 23.61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 墨田区緑四丁目4番22

地 目 宅地

地 積 73.61平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 墨田区緑四丁目4番26

地 目 宅地

地 積 90.90平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 87711分の2608



物件明細書

令和 6年 7月 3日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 椎名 はるか

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】

賃借権

範囲	全部
賃借人	株式会社リヴシステム
期限	令和6年9月29日まで
賃料	月額85,500円
賃料前払	なし
敷金	なし
保証金	なし
特約	転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。転借人丸三証券株式会社が占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

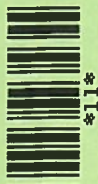
なし

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 墨田区緑四丁目4番地22、4番地26

建物の名称 アイル イムーブル錦糸町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑四丁目4番22の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 23.61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 墨田区緑四丁目4番22

地 目 宅地

地 積 73.61平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 墨田区緑四丁目4番26

地 目 宅地

地 積 90.90平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 87711分の2608



令和6年(ケ)第164号
令和6年5月7日受理
令和6年5月27日提出
(評価人 江藤和臣)

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 御供 英一郎 (印)

(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 墨田区緑四丁目4番地22、4番地26

建物の名称 アイル イムーブル錦糸町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑四丁目4番22の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 23.61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 墨田区緑四丁目4番22

地 目 宅地

地 積 73.61平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 墨田区緑四丁目4番26

地 目 宅地

地 積 90.90平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 87711分の2608



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	墨田区緑四丁目20番8-702号 アイルイムブル錦糸町	
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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 種類： 構造： 床面積： } </div>	
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 8,500円 修繕積立金 6,020円 以上、いずれも月額	令和6年5月13日現在 滞納がある 令和3年9月分～令和6年5月分 計274,800円 他に遅延損害金(年14.6%)35,867円が付加
管理費等照会先	日神管財株式会社	
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 <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 } </div>	
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、「■」の箇所の記載のとおり
(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	全部	
占有者	株式会社リヴシステム	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 転貸 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述 (<input type="checkbox"/> ()) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 (<input checked="" type="checkbox"/> 回答書及び契約書写し)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成26年9月30日	
最初の契約等	契約日	平成26年9月28日
	期間	平成26年9月30日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年9月29日まで10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 ()
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他 (株式会社リヴシステム)
賃料・支払時期	毎月 金85,500円 (毎月15日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸可	
その他	株式会社リヴシステムが提出の回答書には、本競売による所有権移転後も上記の賃借権を主張する旨が記載されている。	
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 checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (占有者の従業員)	本件建物は、丸三証券株式会社が賃借して、従業員である私が社宅として居住しています。 (令和6年5月16日面接聴取)
B (申立債権者の担当者)	私は本件の申立債権者であるリサ企業再生債権回収株式会社の担当者です。本件物件の抵当権設定登記時(平成26年9月30日)における本件の融資目的は、「賃貸用・投資用物件の購入」になります。当時において、本件建物の具体的な占有関係、契約関係の情報は特に有していません。 (令和6年5月27日電話聴取)

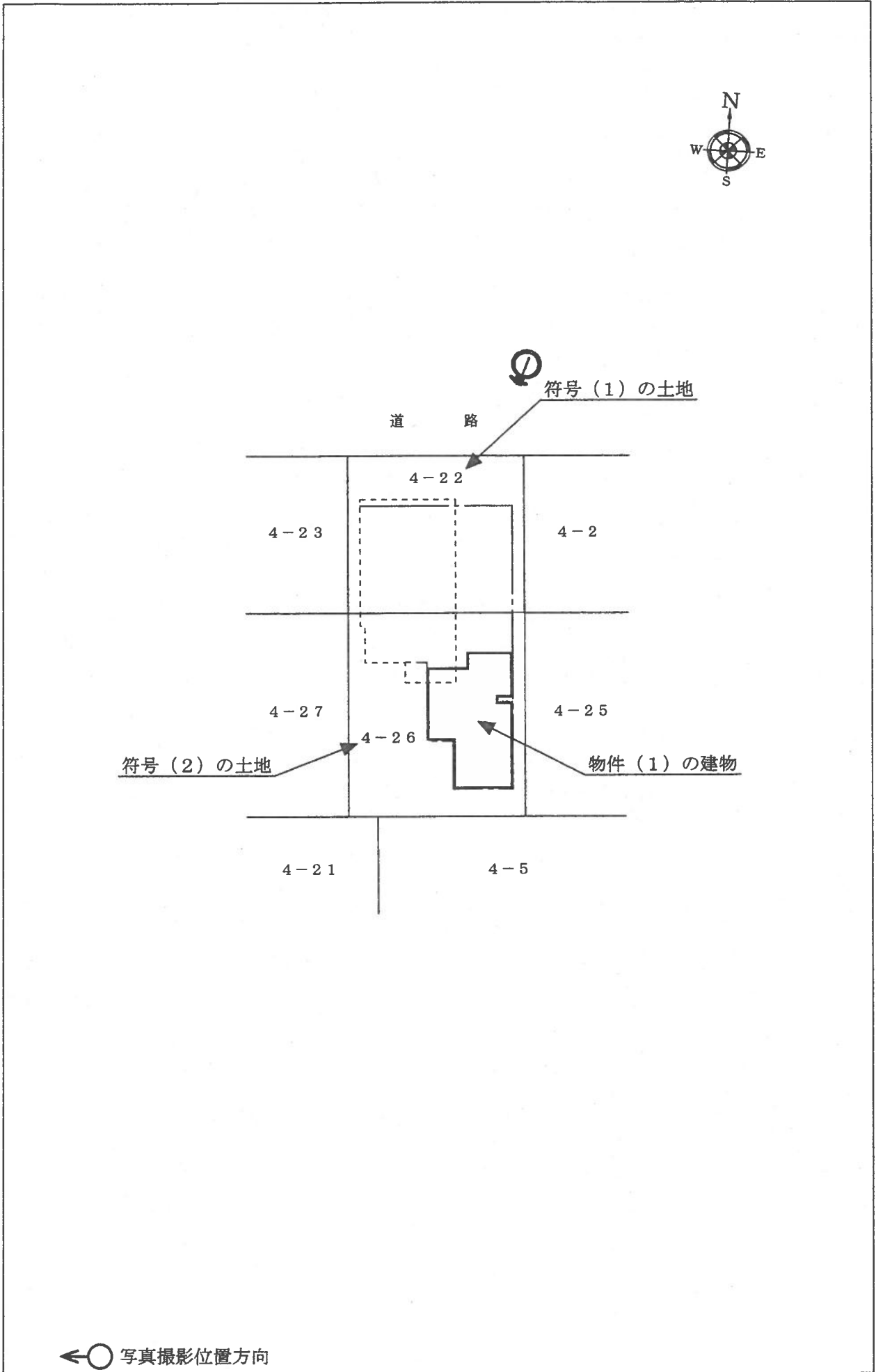
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の現況は、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 本件建物の占有調査について、賃借人兼転貸人及び占有者から、それぞれ回答書及び契約書写しの提出があった。所有者に対し占有関係照会書を郵送したところ、あて所に尋ねあたらずということで戻ってきた。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等から、3枚目のとおり、所有者から株式会社リヴシステムが賃借し、同社から丸三証券株式会社が転借して占有しているもの（丸三証券株式会社は従業員であるAを居住させている。）と認めた。

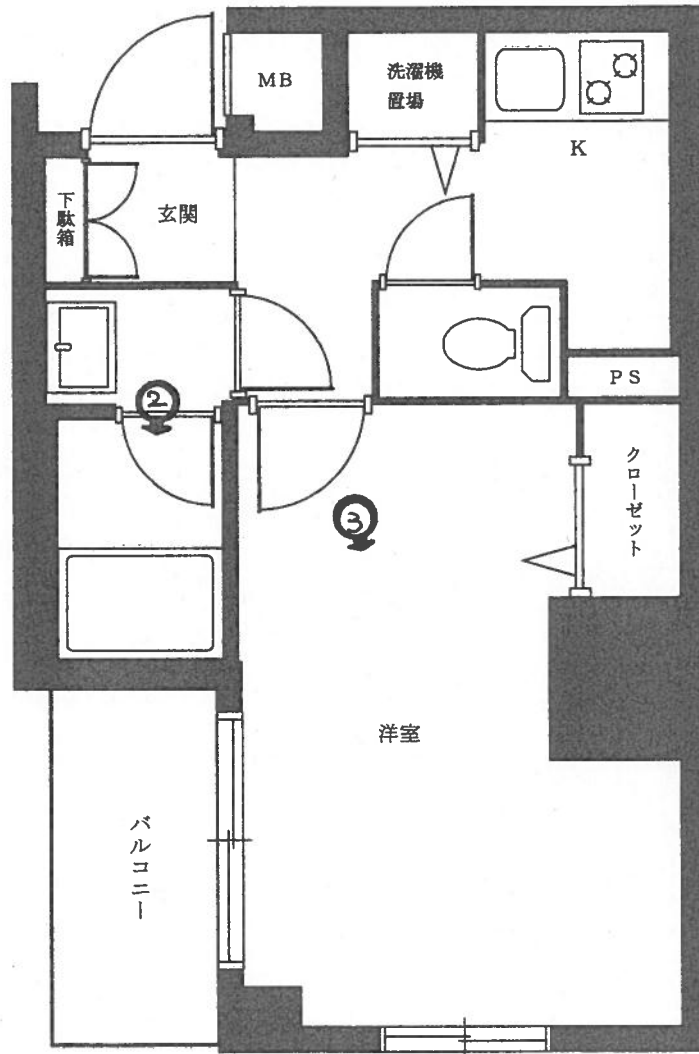
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年5月9日 9:52-10:13	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書差置
令和6年5月10日	当庁	管理費等照会(FAX)、所有者に対し占有関係照会書送付(郵送)
令和6年5月15日	当庁	賃借人兼転貸人に占有関係照会書送付(FAX)
令和6年5月16日 10:10-10:22	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行、立入調査、占有者の従業員に面接聴取
令和6年5月22日	当庁	賃借人兼転貸人の商業登記情報取得
令和6年5月27日	当庁	占有者の商業登記情報取得、申立債権者の担当者に電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年5月16日 目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><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。</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、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)





(702)



←○ 写真撮影位置方向

1



2



3



(9 枚目)

令和 6年(ケ) 第 164号
令和 6年 5月16日現地調査
令和 6年 6月21日評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 江 藤 和 臣

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 14,740,000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		<p>(住居表示) 墨田区緑4丁目20番8号</p> <p>(マンション名, 部屋番号) アイル イムーブル錦糸町 702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 墨田区緑四丁目4番地22、4番地26

建物の名称 アイル イムーブル錦糸町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑四丁目4番22の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 23.61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 墨田区緑四丁目4番22

地 目 宅地

地 積 73.61平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 墨田区緑四丁目4番26

地 目 宅地

地 積 90.90平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 87711分の2608

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総武線「錦糸町」駅の南西方約700m(徒歩約9分)、墨田区緑4丁目20番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	幅員約27m国道沿いに中高層共同住宅、事務所ビル等が建ち並ぶ地域。	
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 商業地域 北側都市計画道路計画線から20m以内 建ぺい率80%、容積率600%、防火地域 北側都市計画道路計画線から20m超 建ぺい率80%、容積率400%、防火地域、28m高度地区
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	(符号1) 73.61㎡ (符号2) 90.90㎡ 合計 164.51㎡ 長方形 約9m・約18m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北側幅員約27m国道(建築基準法第42条1項4号該当)にほぼ等高に接面する中間画地。北側国道は都市計画道路として、幅員約35mに拡幅する予定がある。	
土地の利用状況等	物件1を含む一棟の建物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 87,711分の2,608
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・墨田区水害ハザードマップによると洪水・雨水出水・高潮による浸水想定区域にある。 ・国土交通省東京国道事務所計画課によれば、敷地北側の約0.4mが都市計画道路予定地となっている。当該都市計画道路は現在事業中であるが、完了時期は未定とのことである。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アイル イムーブル錦糸町	
建物の用途	共同住宅（総戸数27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	平成26年5月12日新築 約10年 約40年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建，延床面積1,073.40㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 なし
設備等	集合郵便受，宅配ボックス，ゴミ置場，オートロックシステム，エレベーター，自転車置場等	
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	あり 日神管財(株) 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	7階(702号室)・角部屋 主要開口部の方位：西向き	
床面積	専有面積	23.61㎡
	共用部分を含む 現況床面積	32.45㎡
間取り	1K	
バルコニー等	西側にあり	
仕様	天井 内設 その 井壁 の備 他	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 キッチンユニット, ユニットバス, トイレ等 なし
保守管理の状態	やや劣る	
管理費等	管理費 修繕積立金 その他 滞納額 遅延損害金	月額 8,500 円 (令和 6 年 5 月 13 日現在, 以下同じ) 月額 6,020 円 なし 274,800 円 35,867 円 (年 14.6%)
専有部分の利用 状況等	下記〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特記事項	なし	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	現契約期間	月額賃料 (円)	一時金 (円)
所有者	転貸人	H26.9.30	H26.9.30 ～ R6.9.29	85,500	なし
占有権原は賃借権。転貸人が所有者から賃借して、以下のように現占有者に転貸している。					
転貸人	現占有者	R4.4.8	R6.4.8 ～ R8.4.7	79,000	なし
占有権原は転借権。現占有者が転貸人から転借して、居宅として使用している。 賃料のほかに管理費として月額10,000円の負担がある。					

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/m ²) ア	現況床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
367,000	× 32.45	× 0.72	= 8,570,000

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10年、経済的残存耐用年数約40年、観察減価率10%(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 = 40年 ÷ (10年 + 40年) × (1 - 0.1) = 0.72

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 (m ²) 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/m ²) ア	個別 格差 イ				
927,000	× 1.00	× 164.51	× 1.00	× $\frac{2,608}{87,711}$	= 4,530,000

- 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 墨田 5-3

$$\begin{aligned} & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\ & 968,000 \text{ 円/m}^2 \times 102.5/100 \times 100/100 \times 100/107 = 927,000 \text{ 円/m}^2 \\ & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

時点修正：令和6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補正の必要はない。

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、環境条件等が優ることを考慮した。

- 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
(8,570,000)	+ 4,530,000)	× 1.50	× 1.00	× 1.00	= 19,650,000

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=7階)
 位置別等修正…1.00 (角部屋が標準的)
 その他…なし
 相乗積 1.00×1.00=1.00

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）

目的物件の賃借権と最先順位の抵当権との優劣は明確ではないが、当該賃借権を引き受けることを前提に現行の賃貸条件を所与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、必ずしも現行の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)
1,938,183 (10.6%)	687,860	3.7	18,033,086	0.9098	16,406,502 (89.4%)	18,340,000 (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

$$1 \div (1 + 3.2\%)^3 = 0.9098 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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て求めた費用性に着目した価格である。収益価格はDCF法を採用して求めた投資採算性に着目した価格である。

両試算価格の開差は僅少であり、また本物件は投資目的の需要も期待できるため、両試算価格のほぼ中庸値を採用し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	19,650,000円
② 収益価格	18,340,000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 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
19,000,000	×1.00	×0.80	×0.97		= 14,740,000

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5-3）

所 在：墨田区緑2丁目1番48「緑2-16-9」

価 格：968,000円/㎡

位 置：JR総武線「両国」駅の南東方約400mに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：126㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：南側27.0m国道

用途指定等：商業地域（建ぺい率80%，容積率600%），防火地域

地域の概要：店舗，事務所，マンション等が多い商業地域

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6年6月25日

評価人 不動産鑑定士

江 藤 和 臣 ①



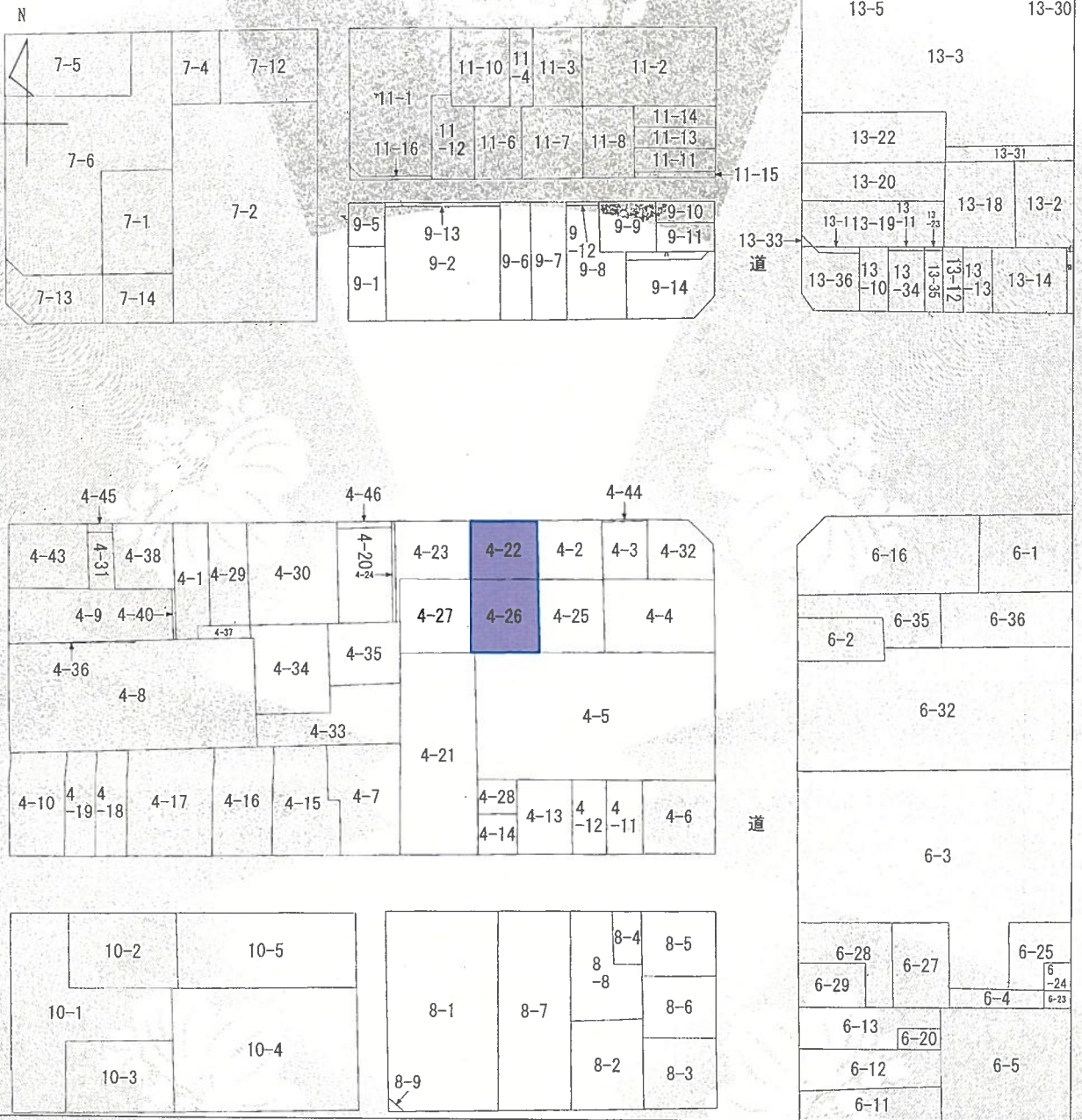
位置図

地価公示地

対象物件

1 : 8,000 相当
 地図使用承認(C)マップル第5-068号

地図上の1センチは約80メートル
 印刷中心は 東経 139度48分21秒 北緯 35度41分41秒



(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。

地番区域見出し
緑4丁目

請求部	所在	墨田区緑四丁目		地番	4番22	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	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	昭和4年11月1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6年2月26日
宇都宮地方法務局

登記年月日：平成26年5月16日

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

令和6年2月26日 宇都宮地方法務局

登記信

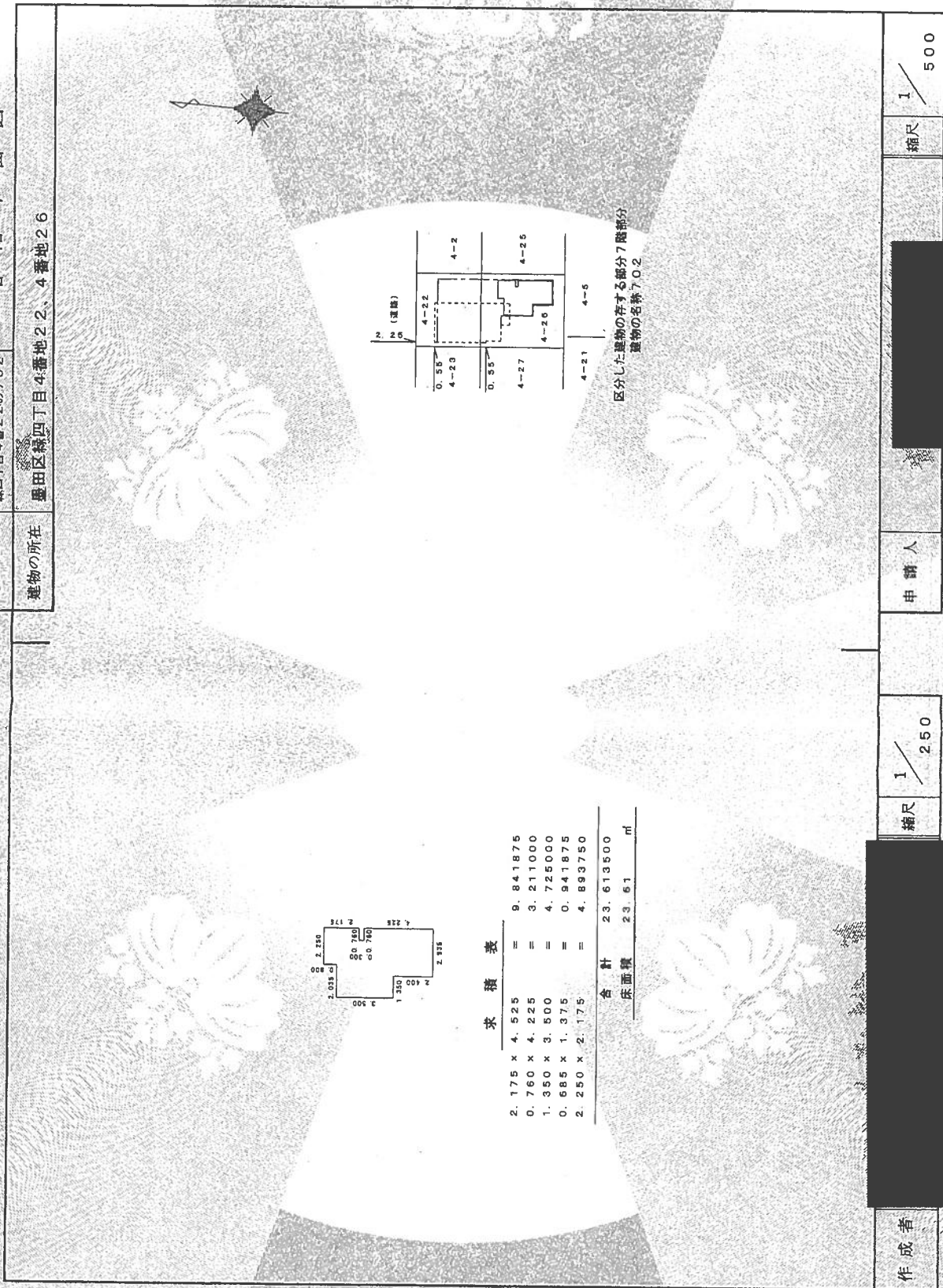
地図整理番号：M51131

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

各階平面図

家屋番号 棟四丁目4番22の702

建物の所在 墨田区横四丁目4番地22、4番地26



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会所属)