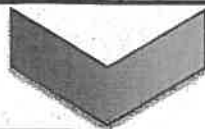


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 荒川区荒川一丁目32番地1

建物の名称 セレナハイム荒川公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒川一丁目32番1の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 51.08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 荒川区荒川一丁目32番1

地 目 宅地

地 積 597.11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 373339分の5522



物件明細書

令和 7年 2月10日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木知保

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】

転借人Aが占有している。原賃借人株式会社トラストアドバイザーズの賃借権は
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 》

- 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）。
- 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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 荒川区荒川一丁目32番地1

建物の名称 セレナハイム荒川公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒川一丁目32番1の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 51.08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 荒川区荒川一丁目32番1

地 目 宅地

地 積 597.11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 373339分の5522



令和 6年(ケ)第519号
令和 6年11月19日受理
令和 7年 1月 6日提出
(評価人 塩入 晋)

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 平 良 栄 一 郎

(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 荒川区荒川一丁目32番地1

建物の名称 セレナハイム荒川公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒川一丁目32番1の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 51.08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 荒川区荒川一丁目32番1

地 目 宅地

地 積 597.11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 373339分の5522



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都荒川区荒川一丁目32番14-404号 セレナハイム荒川公園	
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 { 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	管理費等の月額は下記のとおり 管理費 7,000円 修繕積立金 15,700円 自転車置場使用料 500円 円	令和 6年11月30日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年5月分～令和6年11月分 計 374,900円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項	上記滞納金の他に遅延損害金39,468円(年利14パーセント)あり	
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 <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 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 <input type="checkbox"/>	
占有者	■株式会社トラストアドバイザーズ <input type="checkbox"/> 債務者 ■A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <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"/> ()) ■文書 (■回答書及び契約書)	
占有権原	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成29年 1月31日	
最初の契約等	契約日	平成29年 2月 7日
	期間	平成29年 1月31日から ■平成31年 1月30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 ■自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和5年 1月31日から ■令和7年1月30日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
当事者	借主	■その他 (株式会社トラストアドバイザーズ)
賃料・支払時期	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
	借主	■その他 (株式会社トラストアドバイザーズ)
賃料・支払時期	毎月金 121,500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	■ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円	
特約等	■転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	管理費：月額10,000円	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input 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
(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (本件建物転借人)	<p>本件建物は、私が家族とともに住居として使用しています。 今年の更新契約書については、ネットからの更新契約ですので、手元にありません。 提出したのは、来年度分の更新契約書になります。 来年度分の更新契約については、つい先頃更新契約をし、すでに更新料等を納付した関係で持っていたのでそれを提出しました。 今年の更新契約の内容については、期間が令和6年2月18日から令和7年2月17日、賃料が月額12万円、管理費が月額1万円となっており、最初の賃貸借契約と内容等何も変更がありません。 本件建物に不具合等はありません。 (令和6年12月19日面接聴取)</p>
債権者会社担当者	<p>本件建物の、建物所有者に対する融資目的は自己使用目的で融資をしております。 (令和6年12月26日電話聴取)</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
 (4 枚目)

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 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から、Aが本件建物を使用し占有していると認定した。占有権原については、占有者及び占有権原（3枚目）記載のとおり、賃借権及び転借権に基づくものと思われる。
 - (1) ライフライン調査の結果
 - (2) Aから提出された回答書及び契約書
 - (3) 株式会社トラストアドバイザーズから提出された回答書及び契約書なお、本件建物所有者に対し占有関係に関する照会書を送付したが、期限までに回答書の提出がなかった。
- 3 評価人の調査によれば、符号1の土地に南側で接する道路は都道、北西側で接する道路は区道で、いずれも建築基準法42条1項1号道路とのこと。
- 4 以上の調査結果から、2枚目、3枚目記載のとおり報告する。

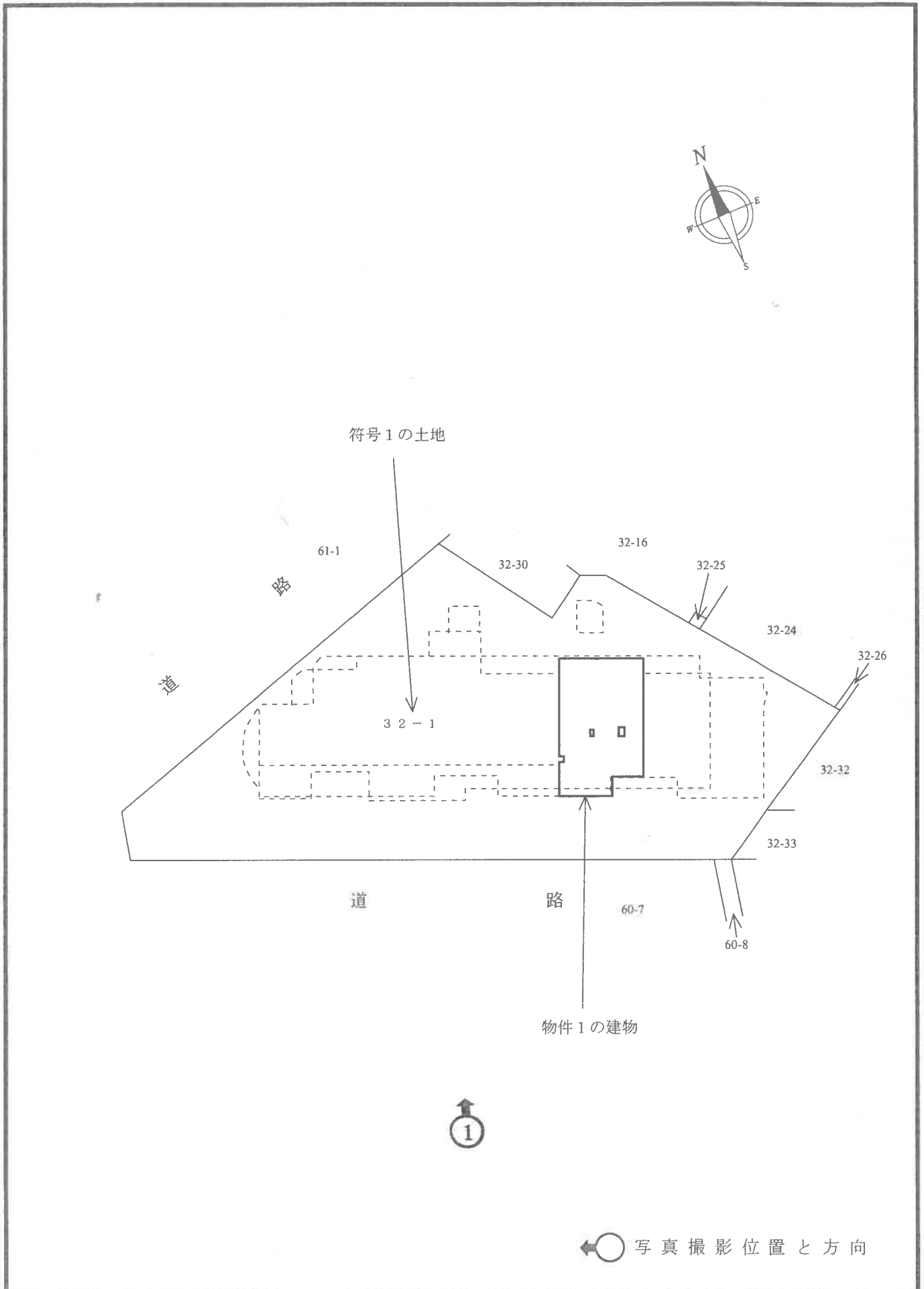
以上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月20日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
6年12月10日 11:15-11:25	当庁 (郵便) 物件所在地	■建物所有者に対し占有権原に関する照会書送付 ■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■建物使用者に対し通知書及び占有権原に関する照会書差置
6年12月11日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■管理会社に対し管理費等の照会
6年12月18日 : - :	当庁 (郵便)	■株式会社トラストアドバイザーズに対し占有権原に関する照会書送付
6年12月19日 9:30-9:55	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 ■Aから面接聴取
6年12月26日 : - :	当庁 (電話)	■債権者会社担当者より電話聴取
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 6年12月19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させて臨場した。</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>(写真3葉添付)</p>		

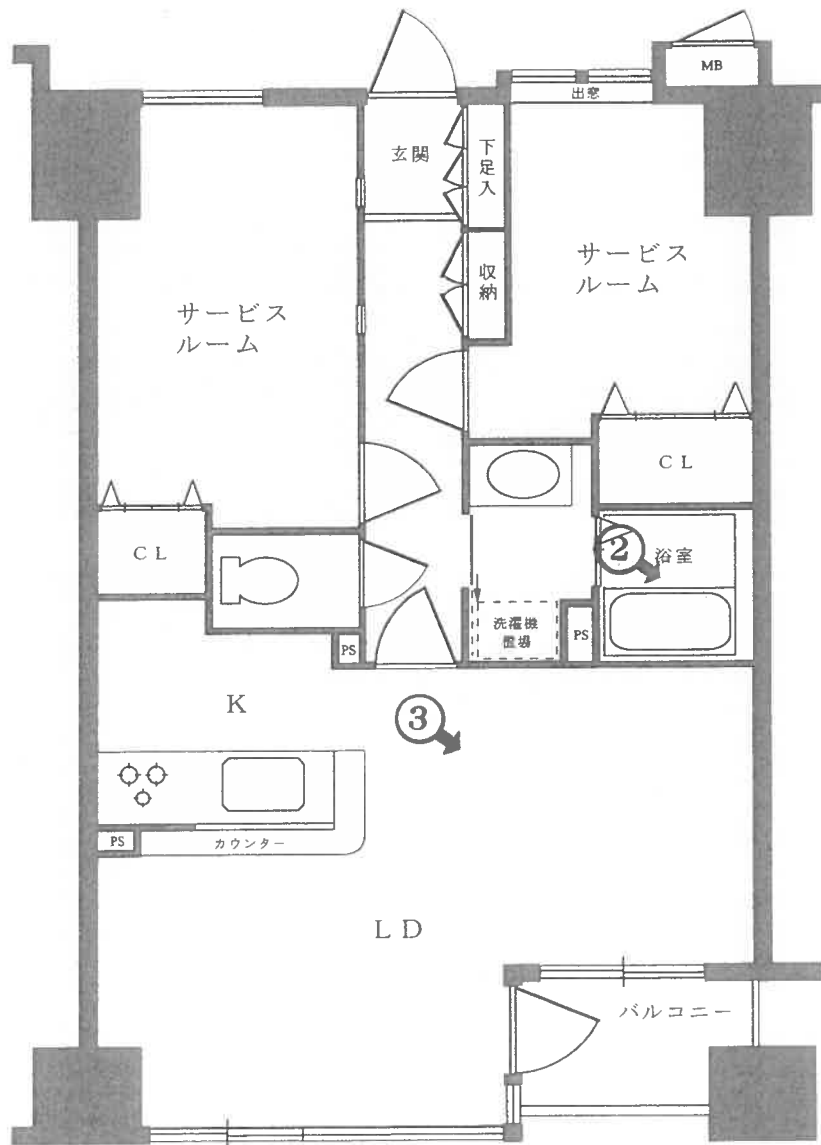
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和6年(ケ)第519号



(建物の名称 404)



←○ 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和6年(ケ)第519号
令和6年12月19日 現地調査
令和7年 1月 9日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 塩 入 晋

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 23,520,000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き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) 荒川区荒川1-32-14 (マンション名、部屋番号) セレナハイム荒川公園 404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 荒川区荒川一丁目32番地1

建物の名称 セレナハイム荒川公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒川一丁目32番1の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 51.08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 荒川区荒川一丁目32番1

地 目 宅地

地 積 597.11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 373339分の5522

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	東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅の北西方約780m(道路距離、徒歩約10分)、都電荒川線「荒川区役所前」駅の南西方約120m(道路距離、徒歩約2分)、荒川区荒川1丁目32番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)		
付近の状況	店舗、事務所、マンション、行政機関、学校等が都道沿いに建ち並ぶ地域		
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)		北東側都市計画道路から30m超	北東側都市計画道路から30mまで
	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80%(指定) 600%(指定) 防火地域(新防火) 最低限高度地区7m 荒川二・四・七丁目地区地区計画(明治通り沿道地区)※1	市街化区域 商業地域 80%(指定) 600%(指定) 防火地域(新防火) 荒川二・四・七丁目地区地区計画(明治通り沿道地区)※1
画地条件	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	597.11㎡(登記記録)※2 ほぼ整形 南側間口約41m・奥行約15m ほぼ平坦 特になし	
接面道路の状況等	南側：幅員約23m舗装都道(建築基準法42条1項1号該当)※3 北西側：幅員約10m舗装区道(建築基準法42条1項1号該当) 上記に等高に接面する角地である。		
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 373,339分の5,522
特記事項	<p>※1 高さの最高限度60m、敷地面積の最低限度60㎡等の規制あり。</p> <p>※2 建築計画概要書記載の敷地面積は667.41㎡であることから、縄伸びの可能性はある。</p> <p>※3 都市計画道路 環状4号線（明治通り）であり、東京都担当部署によると、優先整備路線でなく、計画決定段階であり事業実施は未定とのこと。なお、計画幅員は30m、当該マンション敷地の都道側（3.9m～4.0m）及び区道と交わる部分が計画線にかかっている。</p> <p>・荒川区水害ハザードマップ及び東京都浸水リスク資料によると、洪水、内水氾濫、高潮による浸水想定区域にある。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	セレナハイム荒川公園	
建物の用途	共同住宅（総戸数61戸（管理事務室含む））	
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11年3月4日新築 約26年 約24年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 延床面積 3,967.22 m ² （登記記載）	
仕 様	外壁：50角タイル貼 等	
設 備 等	オートロック、エレベーター1基、宅配ボックス、管理事務室、ゴミ置場、駐車場、駐輪場等	
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 日本ハウズイング株式会社 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	・新築時の建築計画概要書によると、建築確認年月日は平成9年11月20日、検査済証交付日は平成11年3月25日と記載されている。また増築時の建築計画概要書によると、建築確認年月日は平成11年3月25日、検査済証の年月日は平成11年3月29日と記載されている。	

(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・住宅	
位置	4階(404号室) 主要開口部の方位：南向き	
床面積	専有面積	51.08㎡(登記記載)
	共用部分を含む 現況床面積	58.75㎡
間取り	LDK+2S ※1	
バルコニー等	南側にバルコニーがある。	
仕様	天井 床 内壁 設備	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 キッチン、浴室、トイレ、収納等
保守管理の状態	リノベーション済み※1であり、特段の汚損等は確認できなかった。占有者によると、大きな不具合はない。ただし、以前トイレの流すボタン(大)を押したときに水が止まらないことがあったとのことである(修理はされていない)。設備の作動確認は行っていない。	
管理費等	管理費 修繕積立金 その他 滞納額 遅延損害金	7,000円(月額) (令和6年11月30日現在、以下同じ) 15,700円(月額) 自転車置場使用料 500円(月額) 374,900円(令和5年5月分から令和6年11月分) 39,468円(年14%)
専有部分の利用状況等	次頁〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特記事項	※1 かつて住戸内南東側にあった和室(約4.5畳)をなくしてLDKを広くするなど間取り変更を伴うリノベーションが行われている。その時期に関して、当時のパンフレットには「平成28年12月内装リノベーション予定」との記載がある。	

〈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	現在の 契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	株式会社トラ ストアドバイ ザーズ	H29. 1. 31	R5. 1. 31 ～ R7. 1. 30	121,500 円	なし
<p>・占有権原は賃借権。転貸可。下記のように転貸している。</p>					

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	現在の 契約期間	月額賃料	預り金等
株式会社トラ ストアドバイ ザーズ	現占有者 (個人)	R5. 2. 18	R6. 2. 18 ～ R7. 2. 17	120,000 円	なし
<p>・占有権原は転借権。現占有者が住居として使用している。 ・別途管理費として月額 10,000 円の支払あり。</p>					

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
393,000	× 58.75	× 0.46	= 10,620,000

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26年、経済的残存耐用年数約24年、観察減価率5%(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 = 24年 ÷ (26年 + 24年) × (1 - 0.05) = 0.46 (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 (㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円/㎡)	個別格差				
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1,100,000	× 1.11	× 597.11	× 1.00	× 5,522 / 373,339	= 10,780,000

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。

基準地 荒川5-6

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$1,050,000 \text{ 円/㎡} \times 106.5/100 \times 100/102 \times 100/100 = 1,100,000 \text{ 円/㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和6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：二方路を補正した。

地域格差：公示地等の所在地域は、対象地域に比して街路条件・交通接近条件・環境条件・行政的条件がほぼ同等であること等を考慮して地域格差を判定した。

イ 個別格差：角地、縄伸びの可能性、都市計画道路予定地を含むこと等を考慮した。

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)	敷地権価格 (円)	価格補正	個別格差	占有減価修正	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
(10,620,000	+ 10,780,000)	× 1.50	× 0.97	× 1.00	= 31,140,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：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…0.97 (対象=4階・基準階=7階)

位置別等修正…1.00 (なし)

その他…1.00 (なし)

$$\text{相乗積 } 0.97 \times 1.00 \times 1.00 = 0.97$$

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る区分所有建物であり、その賃貸状況はほぼ標準的で妥当と判断されるので、現行の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	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目の有効純収益	最終還元利回り	3年目期末復帰価格※1 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利現価率※2	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
(円) 3,202,402 (15.3%)	(円) 1,114,500	(%) 5.3	(円) 20,397,500	0.8688	(円) 17,721,300 (84.7%)	(円) 20,920,000 (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

$$1 \div (1 + 4.8\%)^3 = 0.8688 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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とおり試算した。

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り、本件においては市場性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。

目的物件はファミリータイプマンションであり、需要は自己使用目的が多いと考えられるため、積算価格を重視することにより、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	31,140,000円
② 収益価格	20,920,000円
③ 調整後の価格	30,000,000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)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 (敷金等)	評 価 額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
30,000,000	× 1.00	× 0.80	× 0.98		= 23,520,000

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。

第6 参考価格資料

東京都基準地価格（荒川 5-6）

所 在：荒川区荒川 1 丁目 49 番 7 「荒川 1-49-1」

価 格：1,050,000 円/㎡

位 置：「三河島」駅、道路距離 780m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：189 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側 23.0m 都道 背面道

用途指定等：商業地域（建蔽率 80%、容積率 600%）、防火地域 等

地域の概要：店舗、事務所、マンション等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

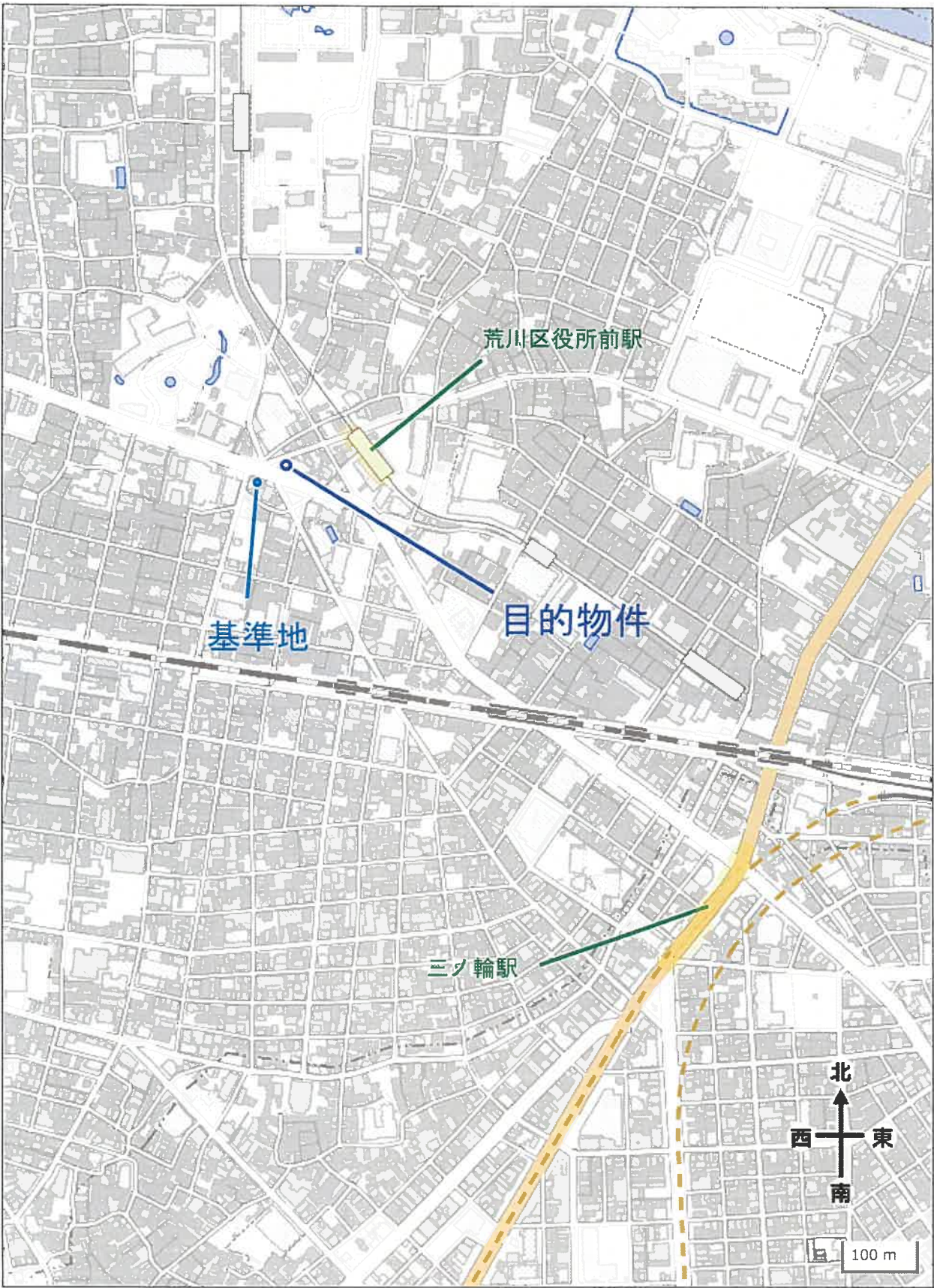
以 上

令和 7 年 1 月 9 日

評価人 不動産鑑定士

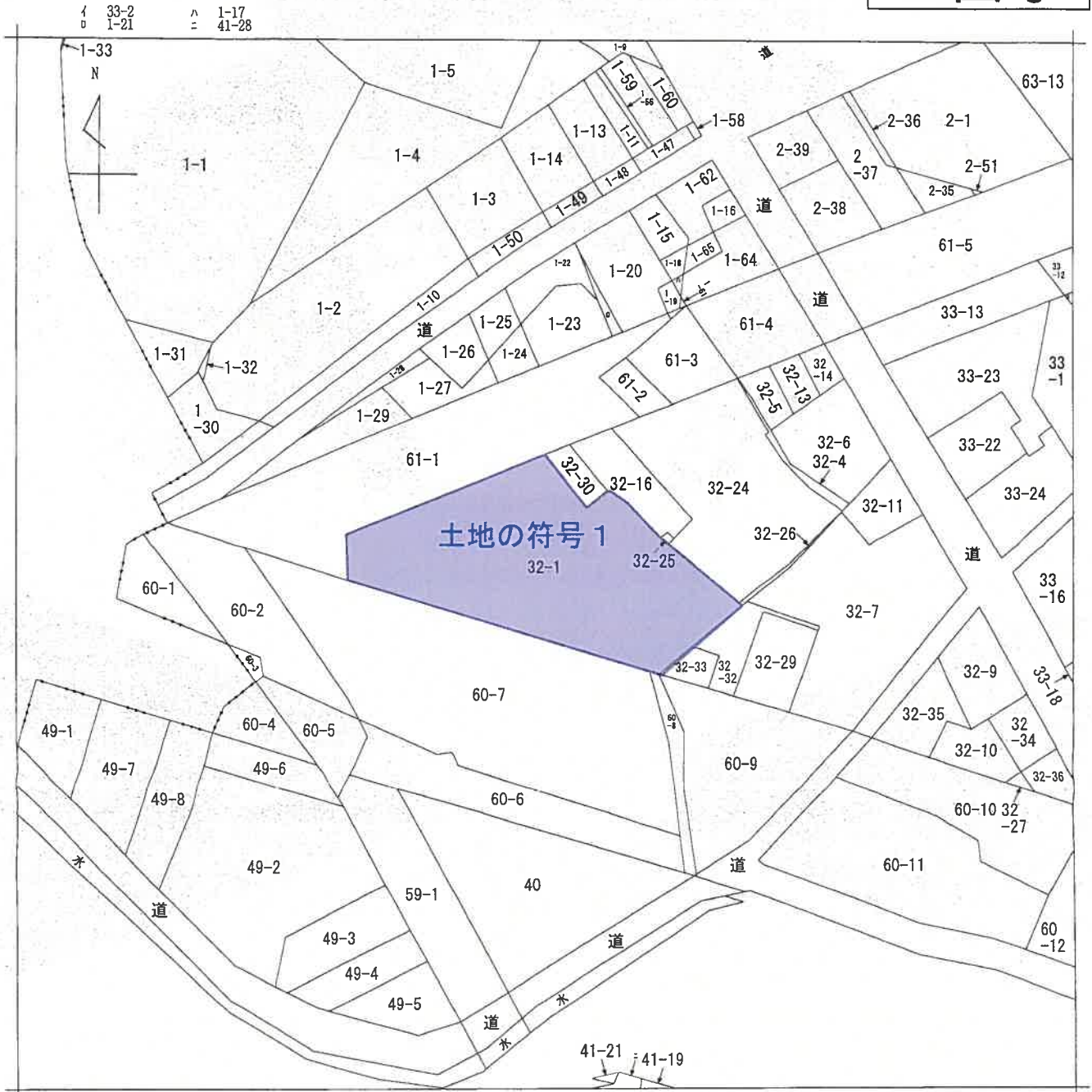
塩 入 晋

位置図



出典：地理院地図

公図写



(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。



請求部	所在	荒川区荒川一丁目		地番	32番1	
出力縮尺	1/500	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	備付年月日(原図)		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。

(東京法務局北出張所管轄)
令和6年9月6日
東京法務局

※原図を縮小 (A3判→A4判)

地図整理番号 : M77576
(1/1)

登記官



