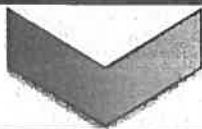


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 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 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 葛飾区立石二丁目201番地1

建物の名称 立石シティハイツ東棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 立石二丁目201番1の63

建物の名称 410

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 47.58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 葛飾区立石二丁目201番1

地 目 宅地

地 積 1977.79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 71分の1



物件明細書

令和 7年 2月19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 》

- 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。



- 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 葛飾区立石二丁目201番地1

建物の名称 立石シティハイツ東棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 立石二丁目201番1の63

建物の名称 410

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 47.58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 葛飾区立石二丁目201番1

地 目 宅地

地 積 1977.79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 71分の1



令和6年(ケ)第571号
令和7年1月6日受理
令和7年1月21日提出
(評価人 吉川和弥)

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 葛飾区立石二丁目201番地1

建物の名称 立石シティハイツ東棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 立石二丁目201番1の63

建物の名称 410

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 47.58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 葛飾区立石二丁目201番1

地 目 宅地

地 積 1977.79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 71分の1



| | | |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | |
| 住居表示 | 葛飾区立石二丁目23番1-410号 立石シティハイツ東棟 | |
| 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 <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 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 | |
| 管理費等の状況 | 管理費 7,000円 修繕積立金 11,000円 組合費 300円 駐輪場使用料 100円 以上、いずれも月額 | 令和6年11月30日現在 滞納がある 令和6年12月分 計18,400円 他に遅延損害金(年14.6%)302円が付加 |
| 管理費等照会先 | 大成有楽不動産株式会社 | |
| 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"/> | |
| 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 <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)

関係人の陳述等

| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A (所有者) | <p>私は本件物件の所有者です。本件建物には、私が家族とともに居住しています。本件建物の室内は、全体的に物が多くある状況で、隅々までは見ることができませんが、本件建物の間取りは、この建物間取図（7枚目と同じ内容のもの）記載のとおりです。今は、バスルームにも物（ビニール袋に物を入れて積み上げてある。写真2のとおり）を置いていますが、これはこの調査のために整理して一時的に置いてあるものであり、バスルームは日常的に使用しています。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年1月16日面接聴取)</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
(3 枚目)

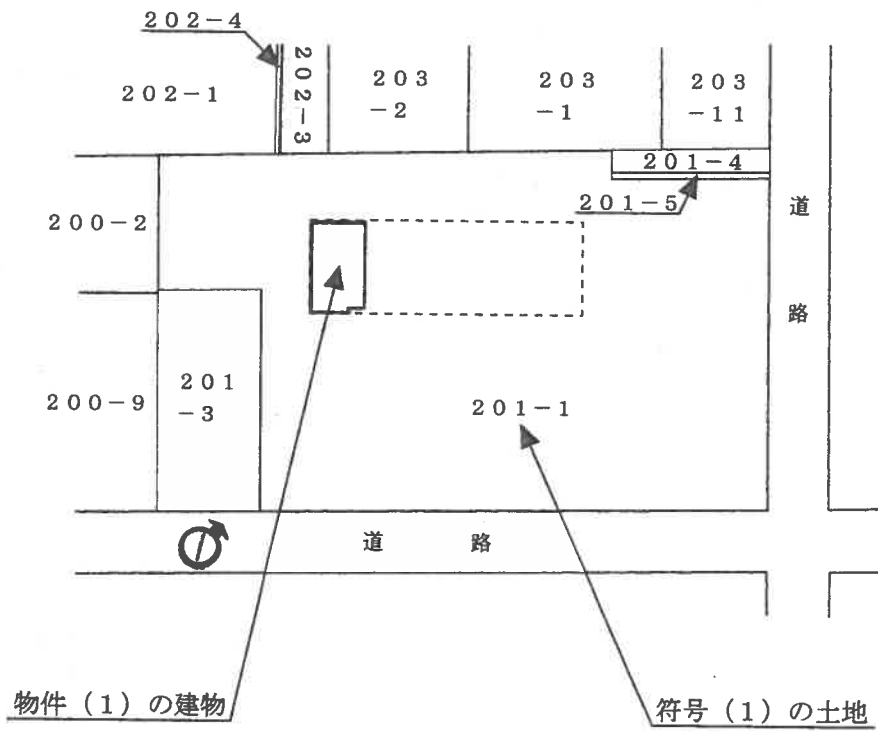
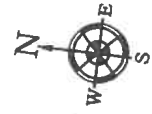
執行官の意見

- 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 本件建物の占有関係については、関係人の陳述及び現場の状況等から、2枚目のとおり所有者が占有しているものと認めた。

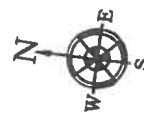
なお、本件建物の室内については、所有者が述べるとおり、全体的に物が非常に多く、基本的に各部屋とも一定のスペースを除いて物が積み上がっている状態（写真1参照、段ボール箱などが積み上がっている状態で基本的に整理はされているが、かなりの量が存在していた。ぬいぐるみなども多く存在していた。ゴミ類が積み上がっている訳ではない。）であった。このために、各部屋の壁などは目視することができなかった。

| 調査の経過 | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 令和7年1月8日 10:50-11:00 | 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7年1月9日 | 当庁 | 管理費等照会 (FAX) |
| 令和7年1月16日 10:30-10:40 | 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、所有者に面接聴取 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年1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> | | |

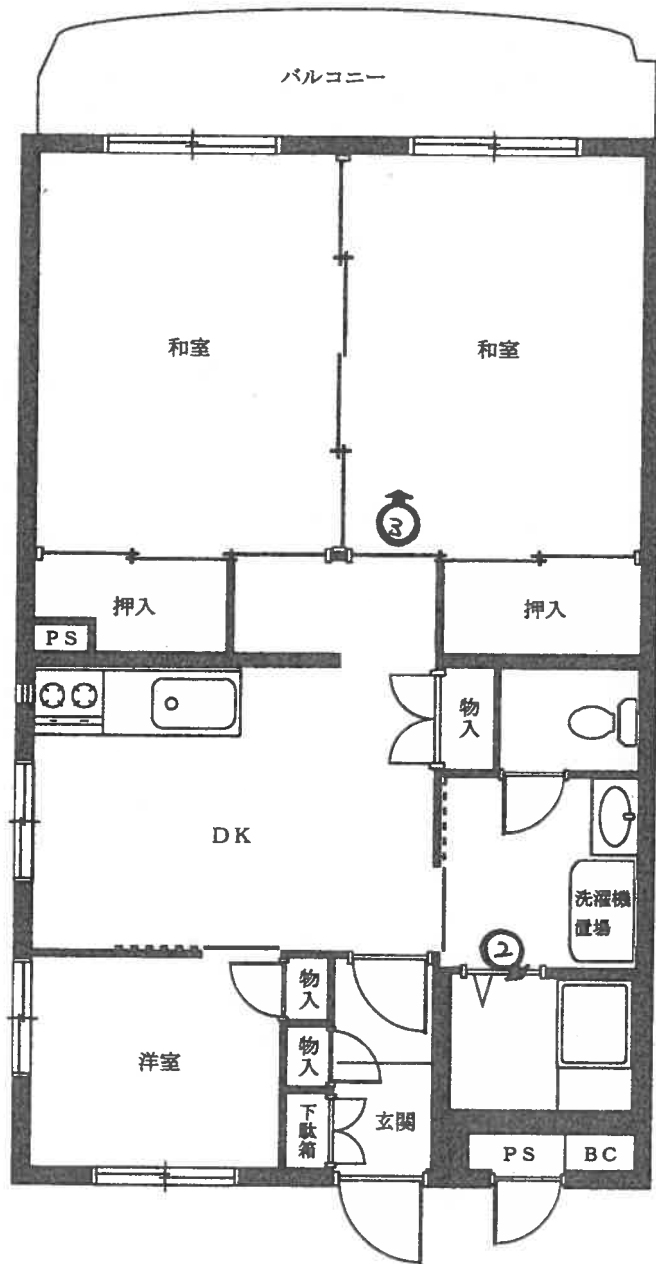
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)



←○ 写真撮影位置方向



(410)



←○写真撮影位置方向

1



2



3



(8 枚目)

令和6年(ケ)第571号
令和7年1月16日 現地調査
令和7年1月24日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 吉川 和 弥

第1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額 |
|------|----------------|
| 物件1 | 金 11,400,000 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、民事執行法第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2-23-1 (マンション名、部屋番号) 立石シティハイツ東棟・410号室 |
| 番号 | 特 記 事 項 | | |
| — | なし | | |

※現況欄の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 葛飾区立石二丁目201番地1

建物の名称 立石シティハイツ東棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 立石二丁目201番1の63

建物の名称 410

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 47.58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 葛飾区立石二丁目201番1

地 目 宅地

地 積 1977.79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 71分の1

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 | 京成押上線「京成立石」駅の西方約750m(道路距離、徒歩約9分)、葛飾区立石2丁目23番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 低層の戸建住宅、作業所、小工場のほか中層共同住宅も見られる住宅地域 | |
| 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 準工業地域 60% (指定) 200% (指定) 準防火地域 第2種高度地区、日影規制(二)等 |
| 画地条件 | 地積形状 間口・奥行 地勢 その他 | 1,977.79㎡ やや不整形 西側間口約51.8m・奥行約36m ほぼ平坦 特になし |
| 接面道路の状況等 | 西側が幅員約6.3mの舗装区道(建築基準法第42条1項1号該当)に、南側が幅員約6.3mの舗装区道(建築基準法第42条1項1号該当)にほぼ等高に接面する角地。 | |
| 土地の利用状況等 | 物件1が所在する東棟を含め、南棟及び西棟から成る「立石シティハイツ」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 71分の1 |
| 特記事項 | (※1)葛飾区水害ハザードマップによると、洪水及び内水氾濫による浸水想定区域にある。また、東京都高潮浸水想定区域図によると、高潮による浸水想定区域にある。 | |

2 建物の概況

(1)一棟の建物の概要

| | | |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| マンション名 | 立石シティハイツ東棟 | |
| 建物の用途 | 共同住宅（総戸数23戸、南棟・西棟合わせて71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58年3月28日新築 約42年 約8年 |
| 構造・延床面積 | 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 延床面積 1,222.75㎡ | |
| 仕様 | 外壁 その他 | 吹付タイル等 なし |
| 設備等 | エレベーター（9人乗り）1基（※2）、集合郵便受け、管理事務室、ゴミ置場、駐車場、駐輪場等 | |
| 建物の品等 | 中位 | |
| 管理の形態等 | 管理組合 管理会社 管理形態 | あり 大成有楽不動産（株） 委託管理 |
| 管理の状況 | 普通 | |
| 特記事項 | <p>（※2）新築当初はエレベーターはなかったが、令和3年12月に東棟・西棟間の渡り廊下の北側に新たに設置され、さらにバリアフリー化も実施された。国土交通省の「優良建築物等整備事業制度（既存ストック再生型）」を活用し、国・東京都・葛飾区の補助金を利用したもので、立会者からの聴取では当該工事に関して一時金等の徴収はなされていないとのことである。</p> <p>（※3）分譲時パンフレットによれば、売主は大成建設（株）、施工は大成プレハブ（株）。</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 | 4階部分 410号室 角部屋 主要開口部の方位：東・北向き | |
| 床面積 | 専有面積 | 47.58㎡ |
| | 共用部分を含む 現況床面積 | 53.11㎡ |
| 間取り | 3DK(※4) | |
| バルコニー等 | 東側にバルコニー(6.01㎡)あり。 | |
| 仕様 | 天井 床 内壁 設備 | ビニールクロス等 カーペット敷、畳、クッションフロア等 ビニールクロス等 キッチン、浴室、トイレ等 |
| 保守管理の状態 | 内覧及び立会者からの聴取では大きな不具合等は認められないものの、室内には動産等が山積みされており床面の見えない箇所が大半で、保守管理の状態は劣っている。なお、立会者からの聴取では、現所有者の購入(平成5年10月)後はリフォーム等は実施していないとのことである。 | |
| 管理費等 | 管理費 修繕積立金 組合費 駐輪場使用料 滞納額等 遅延損害金 | (令和6年11月30日現在) 7,000円(月額) 11,000円(月額) 300円(月額) 100円(月額) 18,400円 302円(年利14.6%) |
| 専有部分の利用状況等 | 所有者及びその家族が居宅として利用している。 | |
| 特記事項 | (※4)分譲パンフレットによれば当初の間取りは2LDKであったが、現占有者がリビング・ダイニング部分に間仕切りを設け、上記間取りとなっている。 | |

第5 評価額算出の過程

目的物件はファミリータイプ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ため、本件では積算価格に加え収益価格を求め、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 建物価格

目的物件の再調達原価を、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、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 |
|---------------------|-------------------|----------|------------------|
| 337,000 | × 53.11 | × 0.14 | = 2,510,000 |

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42年、経済的残存耐用年数約8年、観察減価率10%(保守管理の状態等を考慮)と判定した。
- ・ 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)

$$\text{現価率} = 8\text{年} \div (42\text{年} + 8\text{年}) \times (1 - 0.1) = 0.14 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

エ 建物価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

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 |
| 371,000 | × 1.01 | × 1,977.79 | × 1.00 | × 1/71 | = 10,440,000 |

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）等が標準的な中間画地を想定した。

基準地 「葛飾9-1」

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 252,000\text{円/㎡} & \times & 103/100 & \times & 100/100 & \times & 100/70 & = & 371,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正： 基準地価格の価格時点(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： 基準地は標準的な画地で補正の必要なし。

地域格差： 基準地の地域は、交通接近条件及び環境条件等で劣ることを考慮して査定した。

イ 個別格差： 角地等の増価要因及び形状不整等の減価要因を総合的に考慮して査定した。

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 必要ないものと判定した。

オ 敷地権の割合： 登記記載におけ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処理を行った。

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 |
| (2,510,000) | +10,440,000) | × 1.10 | × 1.03 | × 1.00 | = 14,670,000 |

ア 建物価格： 前記1①エ

イ 敷地権価格： 前記1②カ

ウ 価格補正： 同一マンション及び周辺類似のマンションの取引水準等を斟酌して上記の通り判定した。

エ 個別格差： 階層別補正・・・ 1.01 対象=4階・基準階=3階

位置別等補正・・・ 1.02 東・北向き、角部屋

その他・・・・・・ 1.00 なし

相乗積 1.01 × 1.02 × 1.00 = 1.03 (小数第3位を四捨五入)

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処理を行った。

II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は自用の区分所有建物であるが、当該物件の賃貸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、必ずしも想定の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÷ウ×(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) -102,744 (-1.1%) | (円) 721,200 | (%) 6.2 | (円) 11,283,290 | 0.8396 | (円) 9,473,450 (101.1%) | (円) 9,370,000 (100.0%) |

※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

$$1 \div (1 + 6\%)^3 = 0.8396 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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処理を行った。

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るが、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。

本件はファミリータイプのマンションであり、市場においては自用としての需要が主となり、積算価格の規範性が高く、両試算価格の開差はやや大きいものとなった。

よって、対象マンションの地域性、個別性、最近の中古マンション市況を考慮して、積算価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

| | |
|---------|--------------|
| ①積算価格 | 14,670,000 円 |
| ②収益価格 | 9,370,000 円 |
| ③調整後の価格 | 14,400,000 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 |
| 14,400,000 | × 1.0 | × 0.8 | × 0.99 | | = 11,400,000 |

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て修正を行った。

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処理を行った。

第6 参考価格資料

東京都基準地価格 「葛飾9-1」

所 在 : 葛飾区東四つ木二丁目240番9 「東四つ木2-4-16」

価 格 : 252,000円/㎡

位 置 : 京成押上線「京成立石」駅、道路距離1.2km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 528㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 東側6.8m区道

用 途 指 定 等 : 工業地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域等

地 域 の 概 要 : 小規模工場等の中に一般住宅が混在する工業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年1月24日

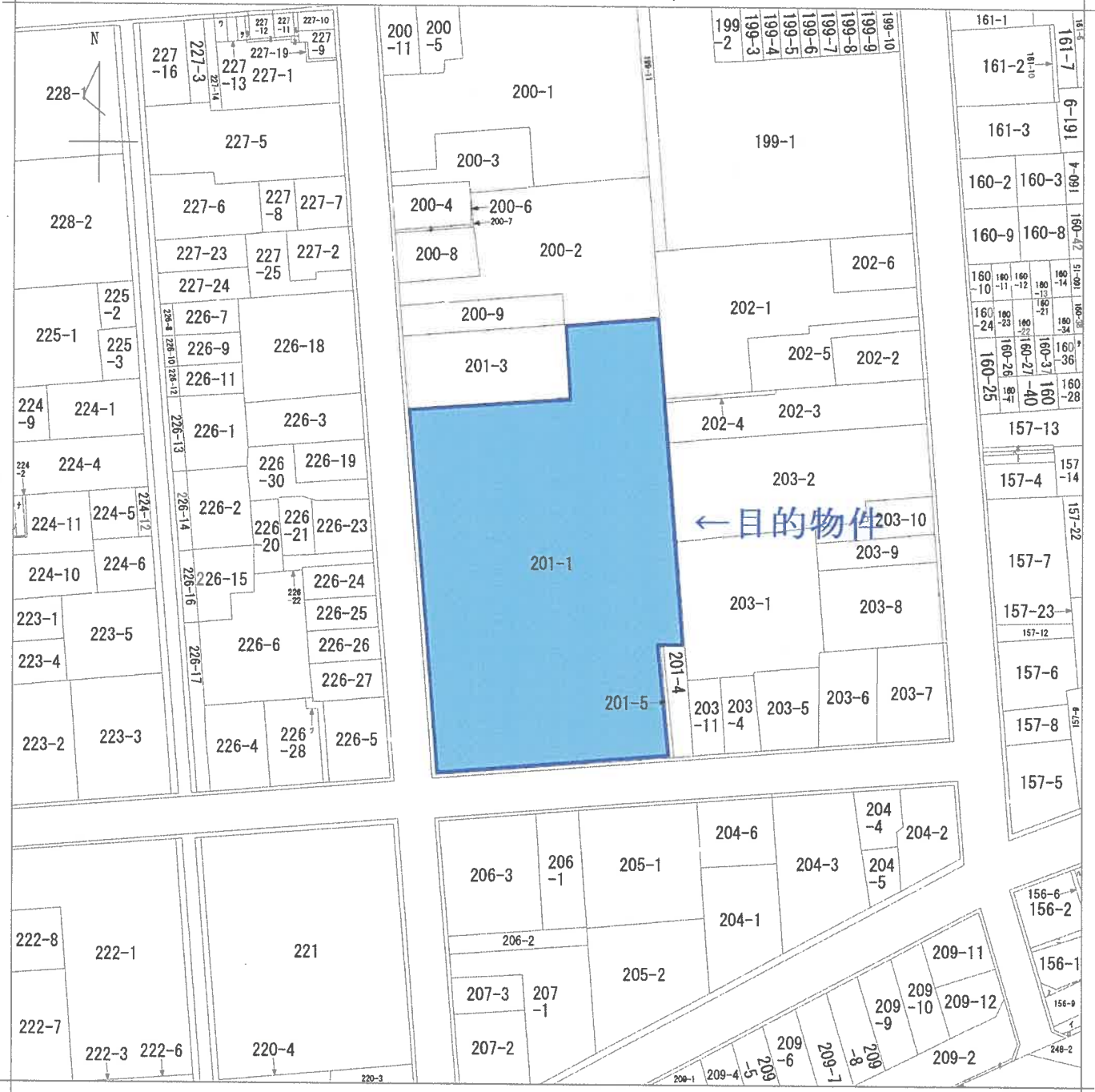
評価人 不動産鑑定士

吉川 和 弥



公 図 写

イ 156-10 ハ 156-3 ホ 157-15 ト 157-17 リ 809-4 N 227-15
 ロ 156-11 ニ 156-3 ヘ 157-16 チ 160-35 レ 156-14 つづく



地番区域見出
立石2丁目

| | | | | | | |
|-------|------------|----------|-----------|-----------|----------|--|
| 請求部 | 所在 | 葛飾区立石二丁目 | | 地番 | 201番1 | |
| 出力縮 | 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45年2月21日 | | | 備付年月日(原図) | 補記事項 | |

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

地積測量図写

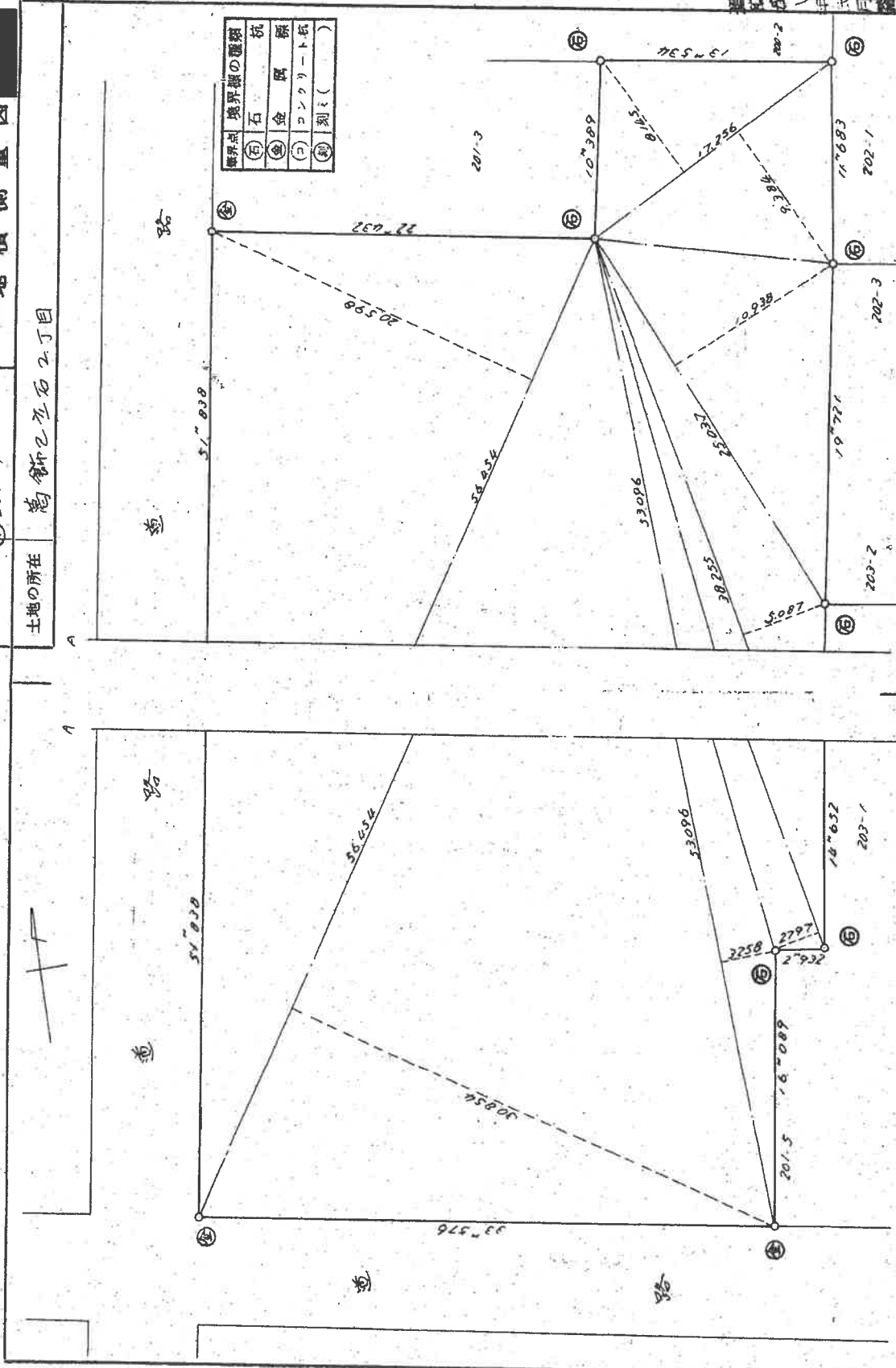
登記年月日：昭和58年2月23日

1/2

地積測量図

地番 201-1

土地の所在 葛飾区石2丁目



| 境界点 | 境界線の種類 |
|-----|---------|
| (1) | 石 |
| (2) | 金 |
| (3) | コンクリート杭 |
| (4) | 杭 |
| (5) | 新 |
| (6) | 刻々() |

昭和58年2月23日

申請人 6237

作製者

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会)

558.2.23

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

地積測量図写

登記年月日：昭和58年2月23日

2/2

地積測量図

| | |
|-------|----------|
| 地番 | 201-1 |
| 土地の所在 | 葛飾区立石2丁目 |

求積表

| | |
|---|-------------------------------------------|
| A | $56.454 \times 20.598 = 1,162.8394$ |
| B | $56.454 \times 30.854 = 1,741.8317$ |
| C | $53.096 \times 3.258 = 172.9867$ |
| D | $38.255 \times 2.797 = 106.9992$ |
| E | $38.255 \times 5.087 = 194.6031$ |
| F | $25.037 \times 10.938 = 273.8547$ |
| G | $17.256 \times 9.384 = 161.9303$ |
| H | $17.256 \times 8.145 = 140.5501$ |
| | $\frac{1}{2} \frac{3955.5952}{1977.7976}$ |
| | 1977.7976 |
| | 1977.7976 |

縮尺 1/

申請人

623709

作製者

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

建物図面・各階平面図写

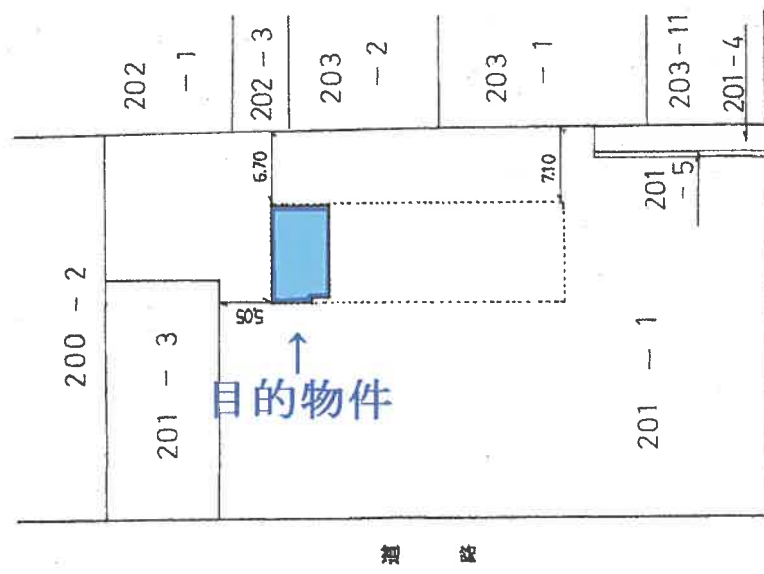
登記年月日：昭和58年8月2日

建物図面 410
各階平面図

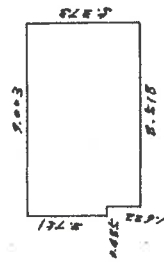
家原番号 立石2丁目20番1の63

建物の所在 葛飾区立石2丁目20番地1

昭和五八年八月貳日



(建物の存する部分々階)



求積

$$3.751 \times 0.485 = 1.819235$$

$$5.373 \times 8.518 = 45.767214$$

合計 47.586449

床面積 47.58 m²

| | | | |
|-----|--------|----------|----------|
| 作製者 | 申請人 | 縮尺 1/250 | 縮尺 1/500 |
| | 834490 | | |

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。