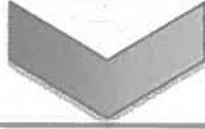


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 5 月 14 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 吉 川 直 子

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 5 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 11 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 6 月 19 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 6 月 12 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 6 月 16 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 5 月 14 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	8,100,000 6,480,000		1,620,000	33,528	7,180
		</			



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 墨田区緑四丁目 21 番地 2、21 番地 8、21 番地 5、
21 番地 10

建物の名称 ダイアパレス錦糸町第三

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 緑四丁目 21 番 2 の 403

建物の名称 403

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 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 墨田区緑四丁目 21 番 2

地 目 宅地

地 積 139.76 平方メートル

（現況）

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 2

所在及び地番 墨田区緑四丁目 21 番 8

地 目 宅地

地 積 70.52 平方メートル

土地の符号 3



物 件 目 録

所在及び地番 墨田区緑四丁目21番5

地 目 宅地

地 積 57.93平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 墨田区緑四丁目21番10

地 目 宅地

地 積 56.53平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の197



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 1 3 日

東京地方裁判所民事第 2 1 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】

A 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登載されています。



11

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 墨田区緑四丁目 21 番地 2、21 番地 8、21 番地 5、
21 番地 10

建物の名称 ダイアパレス錦糸町第三

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 緑四丁目 21 番 2 の 403

建物の名称 403

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 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 墨田区緑四丁目 21 番 2

地 目 宅地

地 積 139.76 平方メートル

（現況）

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 2

所在及び地番 墨田区緑四丁目 21 番 8

地 目 宅地

地 積 70.52 平方メートル

土地の符号 3



物 件 目 録

所在及び地番 墨田区緑四丁目21番5

地 目 宅地

地 積 57.93平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 墨田区緑四丁目21番10

地 目 宅地

地 積 56.53平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の197



令和6年（ケ）第616号
令和7年1月24日受理
令和7年2月26日提出
（評価人 紺谷昌弘）

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21番地2、21番地8、21番地5、
21番地10

建物の名称 ダイアパレス錦糸町第三

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑四丁目21番2の403

建物の名称 403

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 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 墨田区緑四丁目21番2

地 目 宅地

地 積 139.76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21番8

地 目 宅地

地 積 70.52平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 墨田区緑四丁目21番5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 57.93平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 墨田区緑四丁目21番10

地 目 宅地

地 積 56.53平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の197



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32番7-403号 ダイアパレス錦糸町第三	
建 物	物件1	
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :	
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある { 種 類 : 構 造 : 床面積 :	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 建物所有者 ☒ 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。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管 理 費 11,260円 修繕積立金 2,660円 以上、いずれも月額	令和7年2月5日現在 滞納がある 令和4年1月分～令和7年2月分 計528,960円 他に遅延損害金(年12%)98,887円が付加
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー	
その他の事項		
敷 地 権	符号1～4	
現 況 地 目	☒ 宅地(一部公衆用道路)(符号1) ☒ 宅地(符号2～4)	
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1～4) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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

(3 枚目)

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (占有者)) の陳述／■提出等文書 (回答書提出、最初の契約書原本提示) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和元年7月6日	
最初の 契約等	契約日	令和元年7月6日	
	期間	令和元年7月6日から ■令和3年7月5日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和5年7月6日から ■令和7年7月5日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金68,000円 (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金68,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「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
(4 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 (占有者)	本件建物は、私が賃借して居住しています。契約内容等は、回答書と最初の契約書（原本提示）のとおりです。現在の更新契約書等は見当たらないのですが、2年ごとに更新を行っています。賃料等は最初の契約の際から変更はありません。 (令和7年2月13日面接聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 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、占有者からは回答書の提出及び最初の契約書原本の提示があった。所有者に対し、占有関係照会書を郵送したが回答等はなかった。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出等の文書及び現場の状況等から、4枚目のとおり、Aが賃借して占有しているものと認めた。

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年2月3日 13:45-13:55	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2月4日	当庁	所有者に対し占有関係照会書を送付(郵送)、管理費等照会(FAX)
令和7年2月13日 15:30-15:40	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、占有者に面接聴取

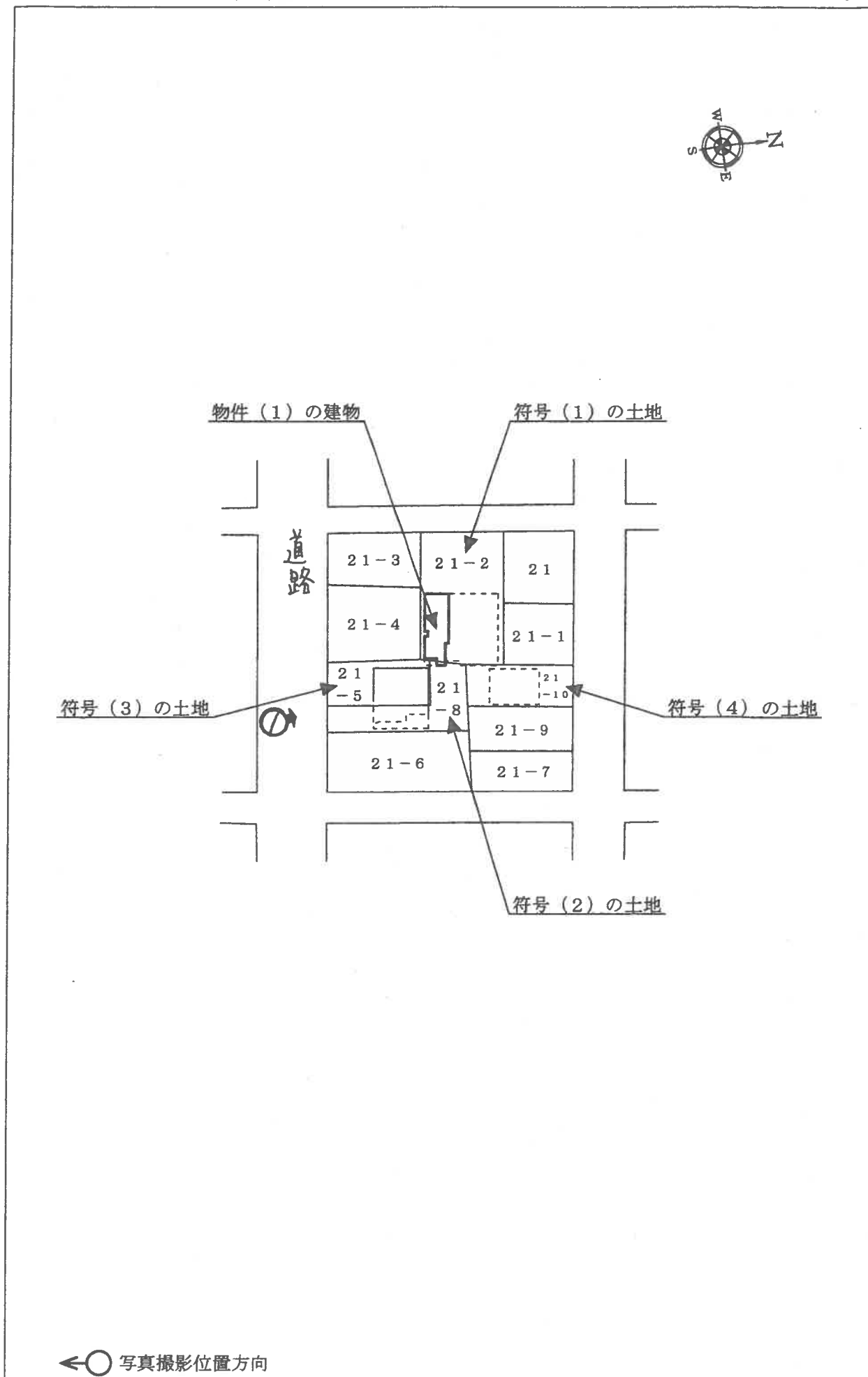
(特記事項)

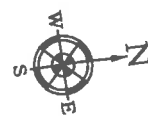
■ 令和7年2月13日
目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

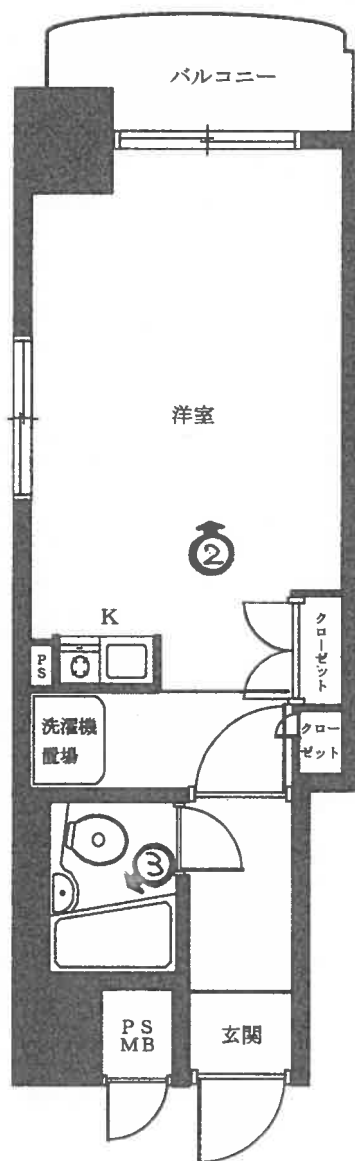
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

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





(403)



←○写真撮影位置方向

1



2



3



(10枚目)

令和6年（ケ）第616号
令和7年2月13日 現地調査
令和7年3月6日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 紺谷 昌弘

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1	金 8,100,000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) 墨田区緑4丁目3番7号 (マンション名、部屋番号) ダイアパレス錦糸町第三 403号室 (土地の符号1) 地目：宅地一部公衆用道路
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 21 番地 2、21 番地 8、21 番地 5、
21 番地 10

建物の名称 ダイアパレス錦糸町第三

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑四丁目 21 番 2 の 403

建物の名称 403

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 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 墨田区緑四丁目 21 番 2

地 目 宅地

地 積 139.76 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 21 番 8

地 目 宅地

地 積 70.52 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 墨田区緑四丁目 21 番 5

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 57.93平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 墨田区緑四丁目21番10

地 目 宅地

地 積 56.53平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の197

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	J R総武線「錦糸町」駅の西方約820m（道路距離、徒歩約10分）、墨田区緑4丁目32番街区に位置する。都営新宿線「菊川」駅（徒歩約11分）も利用可能である。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	マンション、事務所ビル、一般住宅等が混在する幹線道路背後の地域。	
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 80% （指定） 400% （指定） 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	324.74㎡ （登記面積） 不整形 南側間口約7.8m、奥行約28m ほぼ平坦 セットバック部分を含む
接面道路の状況等	南側幅員約8m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）、北側幅員約6m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）、西側幅員約4m舗装区道（建築基準法第42条2項該当）にほぼ等高に接面する三方路地。	
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 10,000分の197
特 記 事 項	・ 西側道路は建築基準法第42条2項に該当し、本件土地の一部はセットバックにより道路提供されている。 ・ 墨田区水害ハザードマップ（洪水、内水、高潮等）に浸水予想の記載がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス錦糸町第三		
建物の用途	共同住宅（総戸数52戸、他に管理員住戸、集会室各1戸あり）		
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3年8月3日 約34年 約16年	新築
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 延床面積 1,216.17㎡		
仕様	外壁 その他	タイル貼等 なし	
設備等	エレベーター、オートロック、宅配ボックス、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 (株)東急コミュニティー 委託	
管理の状況	普通		
特記事項	・本件建物の建築時期からは、アスベスト含有建材が使用されている可能性がある。なお、アスベストの有無の確定に当たっては、専門家による調査を要する。 ・墨田区役所での調査によると平成元年10月30日付で確認済証、平成3年8月8日付で検査済証が発行されている。		

(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・居宅	
位 置	4階（403号室）・角部屋 主要開口部の方位：西向き	
床 面 積	専 有 面 積	19.28㎡
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	23.73㎡
間 取 り	1 R	
バルコニー等	西側にあり。	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	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、三点ユニット(浴室、トイレ、洗面) なし
保守管理の状態	普通	
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 11,260円（令和7年2月5日現在、以下同じ） 月額 2,660円 なし 528,960円（令和4年1月分～令和7年2月分） 98,887円（年利12%）
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	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	現占有者	R1.7.6	R5.7.6 ～ R7.7.5	68,000円	(敷金) 68,000円
・ 占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用している。 ・ 現在の契約は合意更新による。					

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／㎡） ア	現況床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） エ
463,000	× 23.73	× 0.30	= 3,300,000

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34年、経済的残存耐用年数約16年、観察減価率5%（保守管理の状況、アスベスト使用の可能性等を考慮）
- ・耐用年数に基づく方法と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＝ 16年 ÷ （ 34年 ＋ 16年 ） × （ 1 - 0.05 ） = 0.30 （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/㎡) ア	個別格差 イ				
		ウ	エ	オ	カ
729,000	× 0.91	× 324.74	× 1.00	× 197/10,000	= 4,240,000

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 墨田5-2

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 722,000\text{円/㎡} & \times & 107/100 & \times & 100/100 & \times & 100/106 & = & 729,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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： 必要なし。

地 域 格 差： 公示地等の所在地域は対象地域に比して、街路条件及び行政的条件（基準容積率）で劣るが、交通接近条件、環境条件等で優ることを考慮して、総合の地域格差を判定した。

イ 個 別 格 差： 三方路地、形状、セットバック等を考慮した。

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） 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
(3,300,000	+4,240,000)	×1.50	×0.99	×1.00	= 11,200,000

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 … 0.99 (対象＝4階・基準階＝5階)

位置別等修正 … 1.00 (角部屋が標準)

その他 … 1.00 (なし)

相乗積 $0.99 \times 1.00 \times 1.00 = 0.99$

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いる建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものである
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)
1,304,334 (13.7%)	521,260	5.3	9,540,042	0.8614	8,217,792 (86.3%)	9,520,000 (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

$$1 \div (1 + 5.1\%)^3 = 0.8614 \quad (\text{小数点第5位を四捨五入})$$

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。

積算価格は不動産の費用性及び市場性の観点から不動産の経済価値を把握したものであり、不動産を構成する土地及び建物の価格を積み上げたものである。

収益価格は不動産の収益性の観点から不動産の経済価値を把握したものであり、対象物件の投資採算性を反映した価格である。

本件は賃貸中の1Rタイプのマンションであり、自用目的、転売目的、投資目的としたそれぞれの需要が見込まれる不動産である。両価格とも相応の根拠を有しているが、本件では市場性を反映させた積算価格を中心に収益価格も考慮して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	11,200,000円
② 収 益 価 格	9,520,000円
③ 調 整 後 の 価 格	11,000,000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) 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
11,000,000	×1.00	×0.80	×0.92	—	=8,100,000

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

東京都基準地価格 (墨田5-2)

所 在 : 墨田区緑1丁目9番13 「緑1-22-5」

価 格 : 722,000円/㎡

位 置 : 都営大江戸線「両国」駅から約250m (道路距離)

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 267㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北側6m区道

用 途 指 定 等 : 商業地域 (建蔽率80%、容積率400%)、防火地域

地 域 の 概 要 : 中規模の事務所兼共同住宅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

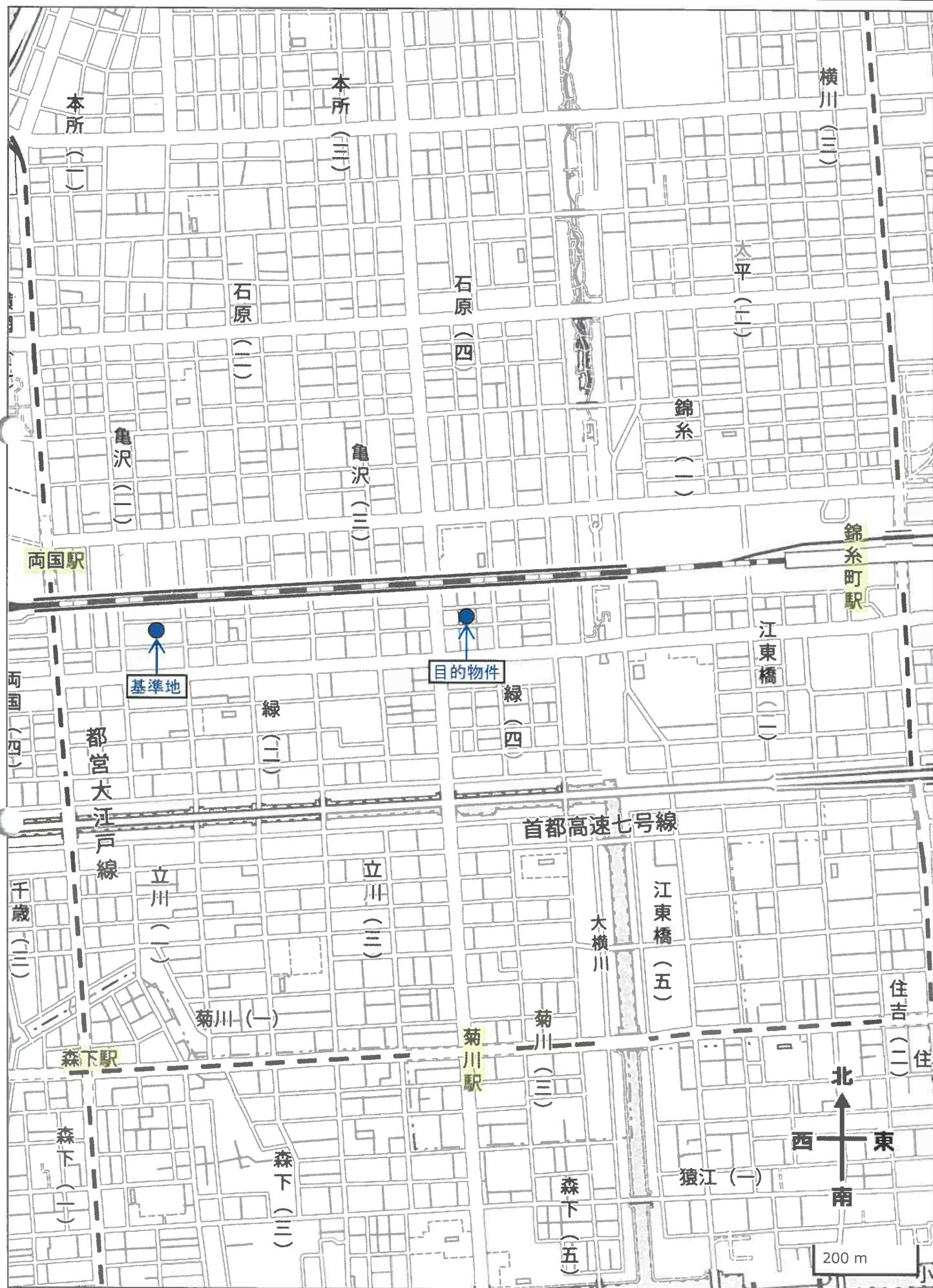
以 上

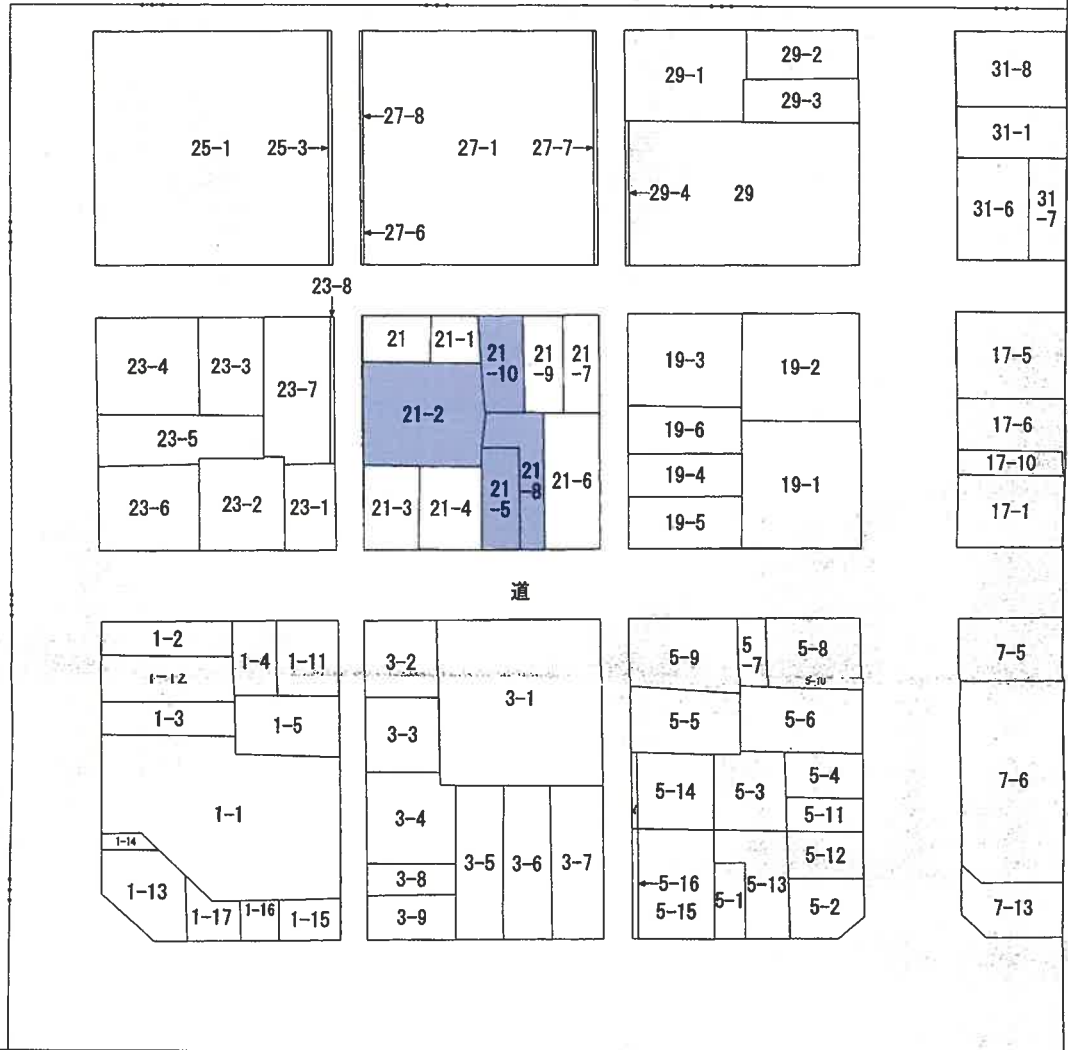
令和7年3月6日

評価人 不動産鑑定士

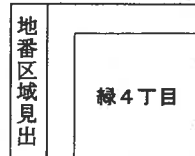
紺谷 昌弘

位置図





(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 部分	所在	墨田区緑4丁目				地番	21番2			
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10月17日

東京法務局

地図整理番号：M79444

登記官

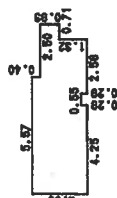
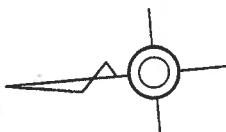
各階平面圖

建 筑 物 面 积

家屋番号 銀四丁目21番2の403

墨田区緑四丁目21番地2・21番地8・21番地5・21番地10

建築物の存する部分 4階 建物番号 403



求積表			
5.57 X	0.40 =	2.2280	
8.07 X	0.83 =	7.5051	
7.36 X	1.03 =	7.5808	
4.25 X	0.29 =	1.2325	
2.56 X	0.29 =	0.7424	
合計		19.2888	19.28 分

臨
壇

作者

縮尺 1/250

人 曉 申

縮尺 $\frac{1}{500}$

517006 (東京土地家屋調査士会 用紙)

图例编号: M79447

これは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10月17日 東京法務局

筆記會