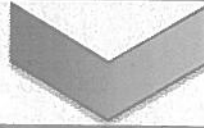


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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28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 6月12日 午前 9時00分から 令和 7年 6月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月25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 7月 3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26日 午前 9時20分から 令和 7年 6月30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28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 葛飾区金町五丁目1746番地70

建物の名称 スカイコート金町第4

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 金町五丁目1746番70の301

建物の名称 301号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 22.14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 葛飾区金町五丁目1746番70

地 目 宅地

地 積 257.69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 10000分の452



物 件 明 細 書

令和 7年 4月18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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社トラストアドバイザーズ

期 限 令和7年10月20日まで

賃 料 月額50,000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Aが占有している。

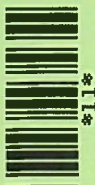
4 物件の占有状況等に関する特記事項

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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区金町五丁目 1 7 4 6 番地 7 0

建物の名称 スカイコート金町第 4

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 金町五丁目 1 7 4 6 番 7 0 の 3 0 1

建物の名称 3 0 1 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 2 2 . 1 4 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 葛飾区金町五丁目 1 7 4 6 番 7 0

地 目 宅地

地 積 2 5 7 . 6 9 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 1 0 0 0 0 分の 4 5 2



令和6年(ケ)第618号
令和7年2月10日受理
令和7年3月7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 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 葛飾区金町五丁目1746番地70

建物の名称 スカイコート金町第4

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 金町五丁目1746番70の301

建物の名称 301号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 22.14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 葛飾区金町五丁目1746番70

地 目 宅地

地 積 257.69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 10000分の452



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	葛飾区金町五丁目28番6-301号 スカイコート金町第4	
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 12,000円 修繕積立金 5,000円 以上、いずれも月額	令和7年2月21日現在 滞納がある 令和5年2月分～令和7年2月分 計425,000円 他に遅延損害金(年14.6%)66,395円が付加
管理費等照会先	スカイサービス株式会社	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
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) ☐ 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
(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		全部	全部
占有者		株式会社トラストアドバイザーズ	A
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 転貸 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ B (賃借人兼転貸人の担当者)) ☒ 文書 (☒ 回答書及び契約書写し)	☒ 陳述 (☒ A (転借人)) ☒ 文書 (☒ 回答書及び契約書原本等)
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☒ 転借 ☐
占有開始時期		平成27年10月21日	令和3年10月4日
最初の契約等	契約日	平成27年10月21日以前	令和3年10月4日
	期間	平成27年10月21日から ☒ 平成29年10月20日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和3年10月4日から ☒ 令和4年10月3日まで 1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	☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和5年10月21日から ☒ 令和7年10月20日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和6年10月4日から ☒ 令和7年10月3日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者	☐ 所有者 ☒ その他 (株式会社トラストアドバイザーズ)
	借主	☐ 占有者 ☒ その他 (株式会社トラストアドバイザーズ)	☒ 占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金50,000円 (毎月15日限り当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金44,000円 (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☒ 転貸可	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			賃料の他に、管理費として月額6,000円の支払あり。
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	☒ 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
(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 (転借人)	本件建物は、私が借りて居住しています。契約関係等は提出した回答書及び契約書原本等のとおりです。 (令和7年2月27日面接聴取)
B (賃借人兼転貸人の担当者)	私は株式会社トラストアドバイザーズの担当者です。本件建物は当社が所有者から賃借し、当社がAに転貸しています。契約内容等は提出した回答書及び契約書写しのとおりです。 所有者と当社との契約書については、契約期間が平成27年10月21日から2年間で、賃料発生日が同年11月20日になっている(これらの日付は印刷文字)ところ、契約書の作成日が平成27年11月10日になっています(この日付は手書文字)。双方が契約内容の合意した(契約成立日)のは、所有権移転日である平成27年10月21日以前になるのですが、おそらく契約書に所有者が署名押印して当社に提出されたのが郵送等により遅れたものであり、その関係で手書で記載された日付が遅くなったものであると考えられます。賃料発生日が契約期間開始日から1か月遅れているのは、家賃保証における通常の免責期間になります(1か月間は賃料を発生させない)。
C (申立債権者の担当者)	私は本件の申立債権者(日本債権回収株式会社)の担当者です。本件の抵当権設定登記(平成27年10月21日)時における融資の目的は、投資用・賃貸用物件の購入資金になります。当時の本件建物の占有関係等については、特段の情報は有していません。 (以上、令和7年3月7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 賃借人兼転貸人及び転借人から、それぞれ回答書等の提出（又は提示）があった。所有者に占有関係照会書を郵送したが、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トラストアドバイザーズが賃借し、同社からAが転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19日 9:45-9:55	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20日	当庁	管理費等照会(FAX)、所有者(破産管財人)に対し占有関係照会書送付(郵送)
令和7年2月27日 13:05-13:52	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、立入調査、転借人に面接聴取
令和7年2月28日	当庁	賃借人兼転貸人に占有関係照会書送付(FAX)
令和7年3月7日	当庁	賃借人兼転貸人の登記情報取得、賃借人兼転貸人及び申立債権者の各担当者に電話聴取

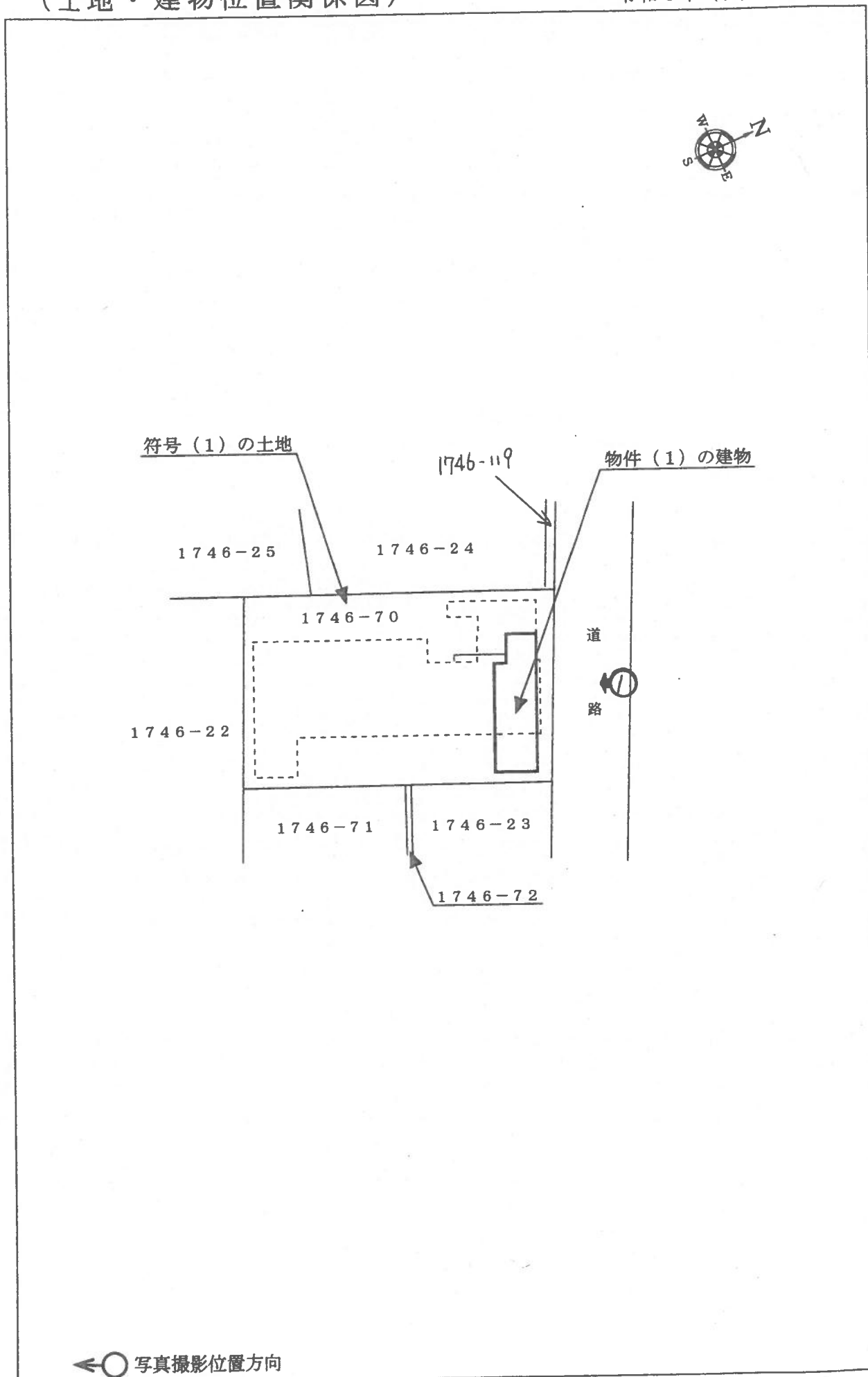
(特記事項)

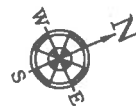
■ 令和7年2月27日
目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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。

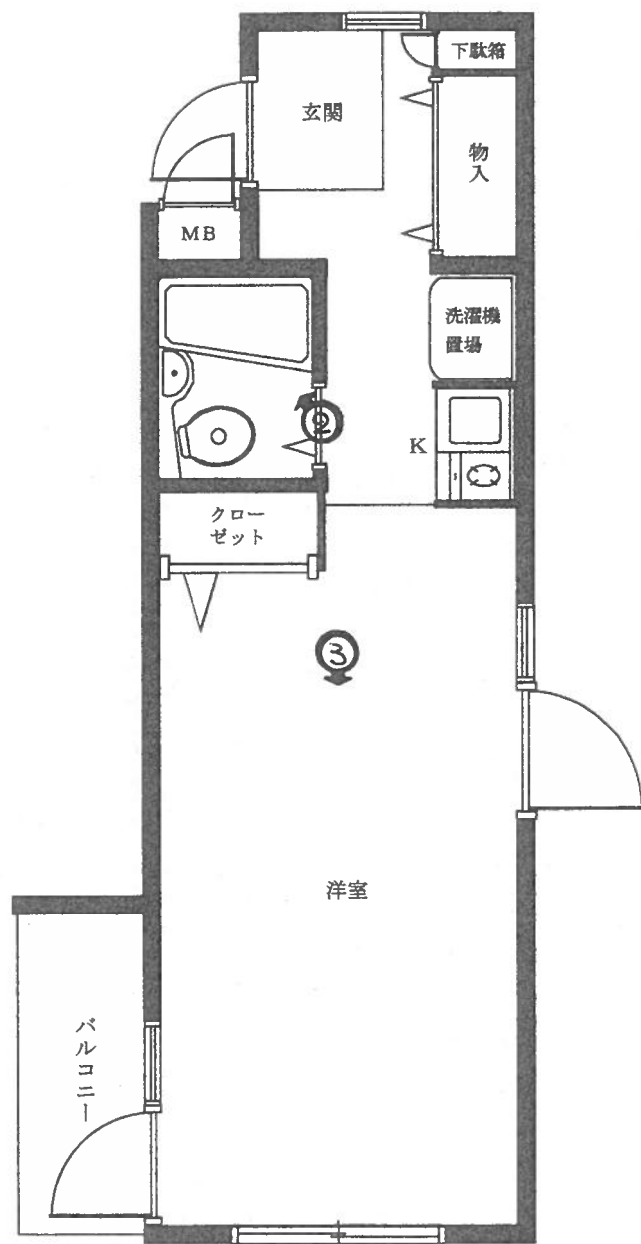
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

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





(301)



←○写真撮影位置方向

1



2



3



(9 枚目)

令和6年（ケ）第618号

令和7年2月27日 現地調査

令和7年3月13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3,400,000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) 葛飾区金町5-28-6 (マンション名、部屋番号) スカイコート金町第4 301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 葛飾区金町五丁目 1 7 4 6 番地 7 0

建物の名称 スカイコート金町第 4

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 金町五丁目 1 7 4 6 番 7 0 の 3 0 1

建物の名称 3 0 1 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 2 2 . 1 4 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 葛飾区金町五丁目 1 7 4 6 番 7 0

地 目 宅地

地 積 2 5 7 . 6 9 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 1 0 0 0 0 分の 4 5 2

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	京成金町線「京成金町」駅の南西方約240m（道路距離、徒歩約3分）、JR常磐線「金町」駅の南西方約300m（道路距離、徒歩約4分）、葛飾区金町5丁目28番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	共同住宅、一般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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	市街化区域 ①28番街区南東側区道セットバック端より20m迄 近隣商業地域 80%（指定） 300%（指定） 準防火地域 第3種高度地区、日影規制等 ②その余の部分 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	257.69 m ² ほぼ長方形 間口約12.7m、奥行約20m 平坦地
接面道路の状況等	北東側で幅員約5m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）に接面する中間画地。	
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 10,000 分の 452	
特 記 事 項	・葛飾区ハザードマップによると洪水・高潮・内水氾濫浸水想定区域にある。 ・葛飾区役所によると、北東側区道は官地幅が約4.5mのところ、元々の幅員は約5mで、幅員約5mを確保する必要があるとのことである。現地で概測した際に約5m程度の幅員があり、土地の符号1から若干の道路提供がなされている可能性がないとは言えないが、区への寄付や無償使用承諾契約等は無く詳細は不明である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	スカイコート金町第4	
建物の用途	事務所・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2年8月7日新築 約35年 約10年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建、 延べ 589.71㎡	
仕様	外壁 その他	タイル等 なし
設備等	オートロック、エレベーター、集合郵便受、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 スカイサービス株式会社 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	3階（301号室）・角部屋 主要開口部の方位：南東・南西向き	
床 面 積	専有面積	22.14㎡
	共用部分を含む 現況床面積	26.83㎡
間 取 り	ワンルーム	
バルコニー等	南西側にあり。	
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床：クッションフロアー等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：ユニットバス、キッチン等	
保守管理の状態	概ね普通	
管 理 費 等	管 理 費 月額 12,000円 (令和7年2月21日現在 以下同じ) 修 繕 積 立 金 月額 5,000円 滞 納 額 425,000円 遅 延 損 害 金 66,395円 (年利14.6%)	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	株式会社トラストアドバイザーズが令和5年10月21日より2年間、賃料月額50,000円、敷金等なしで賃借し、令和6年10月4日より1年間、賃料月額44,000円、敷金等なし、管理費月額6,000円で個人に居宅として転貸している。株式会社トラストアドバイザーズの占有開始時期は平成27年10月21日である。	
特 記 事 項	転借人によると、網戸が朽ちてきているとのことである	

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、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
380,000	× 26.83	× 0.16	= 1,630,000

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 35年、 経済的残存耐用年数約 10年、 観察減価率 30%（建物の状況を考慮した。）
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、 現価率を0.16と査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数 10年} / (\text{経過年数 35年} + \text{経済的残存耐用年数 10年}) \\ &\times (1 - \text{観察減価率 0.30}) = 0.16 \quad (\text{小数第3位を四捨五入}) \end{aligned}$$

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(㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円) カ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	ウ	エ	オ	
390,000	× 1.00	× 257.69	× 1.00	× 452 / 10,000	= 4,540,000

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 「 葛飾-42 」

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 371,000 \text{ 円/㎡} \times 103 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 98 = 390,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正：公示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：公示地は標準的で補正は無い。

地域格差：公示地は対象地域と比較して街路条件に劣る。

イ 個別格差：北東側がわずかに道路提供されているか、これから提供を要する可能性があるが、その場合でも若干面積であるため減価は無しと判定した。

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
(1,630,000	+ 4,540,000)	× 1.00	× 1.03	× 1.00	= 6,360,000

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不要と判定した。

エ 個別格差：階層別補正 … 1.00 (3階)
位置別補正 … 1.03 (角部屋)
その他補正 … 1.00 (なし)
相乗積 1.00 × 1.03 × 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	
977,621 円 (23.6 %)	260,100 円	6.6 %	3,822,682 円	0.8302	3,173,591 円 (76.4 %)	4,150,000 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

$$\frac{1}{(1 + 6.4\%)^3} = 0.8302 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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。

本件は賃貸中のワンルームマンションであることを考慮して、積算価格と収益価格を比較考量し調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	6,360,000 円
② 収 益 価 格	4,150,000 円
③ 調整後の価格	5,000,000 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
5,000,000	×1.00	×0.80	×0.85		= 3,400,000

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：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 「 葛飾-42 」

所 在 : 葛飾区金町5丁目1922番51 「金町5-33-4」

価 格 : 371,000 円/㎡

位 置 : 金町駅、道路距離約300m

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 102㎡

供給処理施設 : 水道・下水道・ガス

接 面 街 路 : 西側3.5m私道

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 : 一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

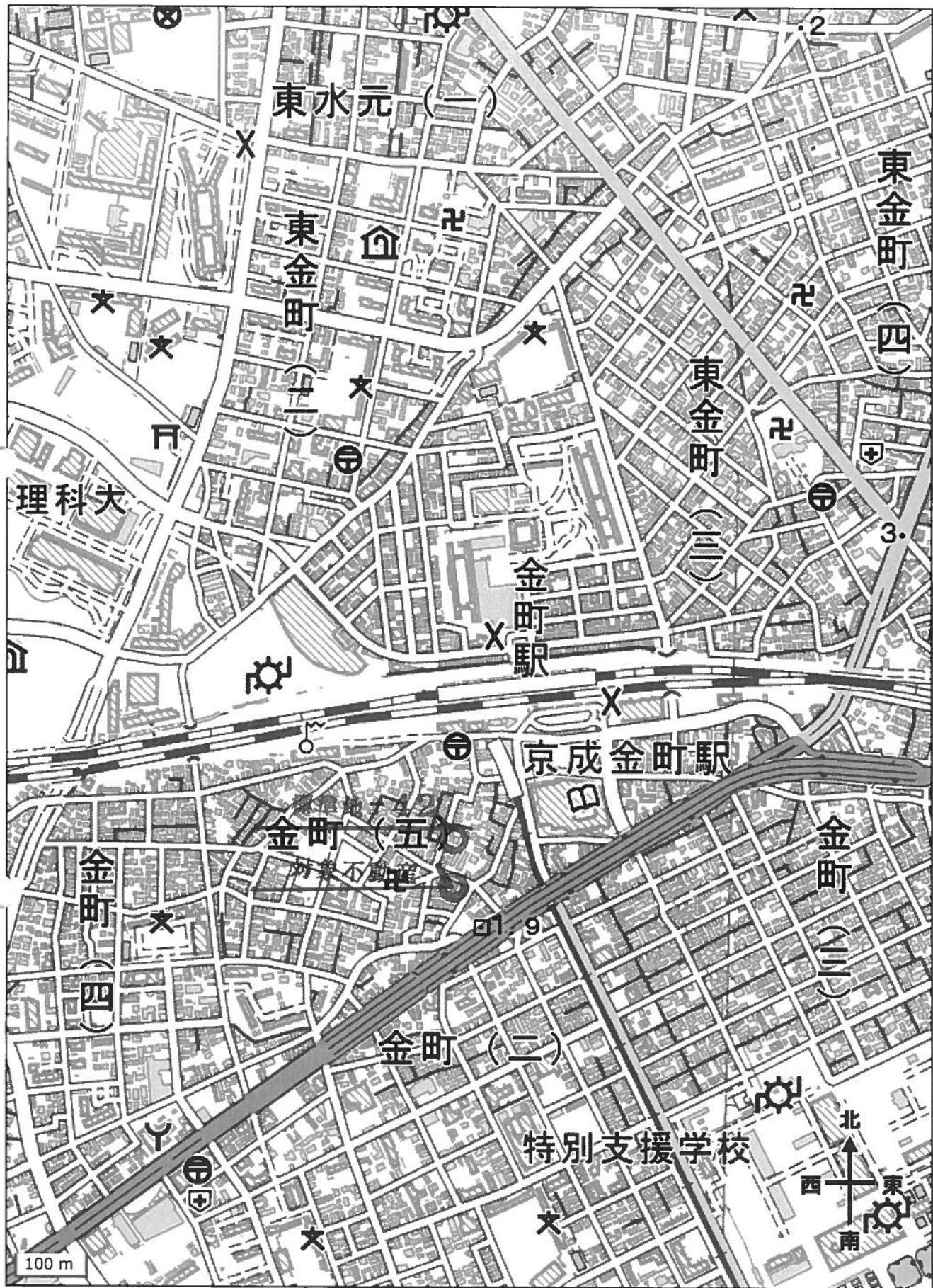
位置図

公図写

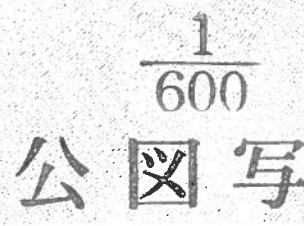
建物図面・各階平面図写 (A3をA4に縮小)

以上

令和7年3月13日
評価人 不動産鑑定士
岡村淑子



1922-80



地番

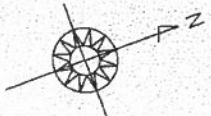
登記年月日：平成29年9月18日

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。
令和6年10月9日 東京法務局城北出張所 登記官

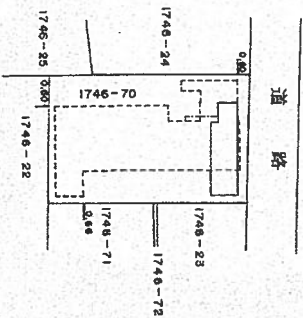
各階平面図

家屋番号	金町五丁目1748番 700301	建物図面
建物の所在	葛飾区金町五丁目1748番地70	

一棟の建物の番号 スカイコート金町第4
建物の存する部分 3 階
建物番号 301号



求積表
1.780 X 1.910 = 3.399800
2.620 X 7.155 = 18.746100
合計 22.145900
床面積 22.14 m²



平成29年九月十八日登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

770393