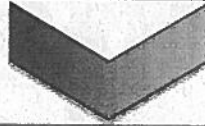


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 6 月 11 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 6 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 9 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 17 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 7 月 10 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 7 月 14 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 6 月 11 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）
2	11,450,000 9,160,000		2,290,000	50,250	10,766
					</



物 件 目 録

2 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区青戸六丁目929番地4

建物の名称 ルクシェール青砥

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青戸六丁目929番4の304

建物の名称 304

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 19.77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 葛飾区青戸六丁目929番4

地 目 宅地

地 積 201.96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 77672分の2216

物 件 明 細 書

令和 7年 5月 2日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 子

1 不動産の表示

【物件番号2】

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2】

賃借権

範 囲	全部
賃借人	株式会社ステージプランナー
期 限	令和7年8月31日まで
賃 料	月額71,610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2】

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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区青戸六丁目929番地4

建物の名称 ルクシェール青砥

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青戸六丁目929番4の304

建物の名称 304

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 19.77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 葛飾区青戸六丁目929番4

地 目 宅地

地 積 201.96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 77672分の2216



令和6年（ケ）第597号
令和7年2月13日受理
令和7年3月10日提出
（評価人 神川清）

現況調査報告書 （物件2）

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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区青戸六丁目 9 2 9 番地 4

建物の名称 ルクシェール青砥

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青戸六丁目 9 2 9 番 4 の 3 0 4

建物の名称 3 0 4

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 19.77 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 葛飾区青戸六丁目 9 2 9 番 4

地 目 宅地

地 積 201.96 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 77672 分の 2216

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		葛飾区青戸六丁目3番12-304号 ルクシェール青砥	
建 物		物件2	
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 7,300円 修繕積立金 3,900円 インターネット使用料 770円 以上、いずれも月額	令和7年2月20日現在 滞納がある 令和6年1月分～令和7年2月分 計167,580円 他に遅延損害金（年14.6%）14,283円が付加	
管理費等照会先	株式会社エヌティコーポレーション		
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 ☐ 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）	☒ 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2関係)			
占有範囲	全部		全部
占有者	株式会社ステージプランナー		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 (■回答書及び契約書写し)
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30年7月1日		平成29年8月30日
最初の契約等	契約日	平成30年6月18日	平成29年8月26日
	期間	平成30年7月1日から ■令和5年8月31日まで ☐ 期間の定めなし	平成29年8月30日から ■令和元年8月29日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	■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9月1日から ■令和7年8月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和5年8月30日から ■令和7年8月29日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者	☐ 所有者 ■その他 (株式会社ステージプランナー)
当事者	借主	☐ 占有者 ■その他 (株式会社ステージプランナー)	■占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期	毎月 金71,610円 (毎月10日限り当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()		毎月 金69,500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・共益費として月額8,000円の支払あり。占有開始時期等の参考事項は4枚目のとおり。
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

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写しのとおりです。 (令和7年3月4日面接聴取)
B (賃借人兼転貸人の担当者)	私は株式会社ステージプランナーの担当者です。本件建物は、現在、当社が所有者（株式会社トライブホールディングス）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。 各契約の前後関係について、当社とAとの契約の方が、所有者と当社との契約より早くなっていますが、もともと本件マンションは所有者が販売会社であり、他の案件も含めて所有者と当社とは取引があったので、販売前から所有者の依頼を受けて入居者の募集や契約を当社が先行して実施したものです。そして、本件マンションの分譲販売等により、賃貸の契約関係は、前所有者（本件物件の購入者）から所有者（株式会社トライブホールディングス）、所有者から当社、当社からAという形になったものであり、所有者と当社の契約が遅れてなされたものであると思われます。その後、所有者が本件物件を前所有者から買い取っているため、現在の契約関係になったものです。 (令和7年3月10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、それぞれ回答書及び契約書写しの提出があった。所有者に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ステージプランナーが賃借し、同社からAが転借して占有しているものと認めた（占有開始時期等の参考事項は4枚目のとおり）。

(調査経過用)

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 8:45-8:55	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)、所有者に対し占有関係照会書送付(郵送)、賃借人兼転貸人に占有関係照会書送付(FAX)
令和7年3月4日 9:30-9:40	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3月10日	当庁	賃借人兼転貸人の登記情報取得、賃借人兼転貸人の担当者に電話聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 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。		

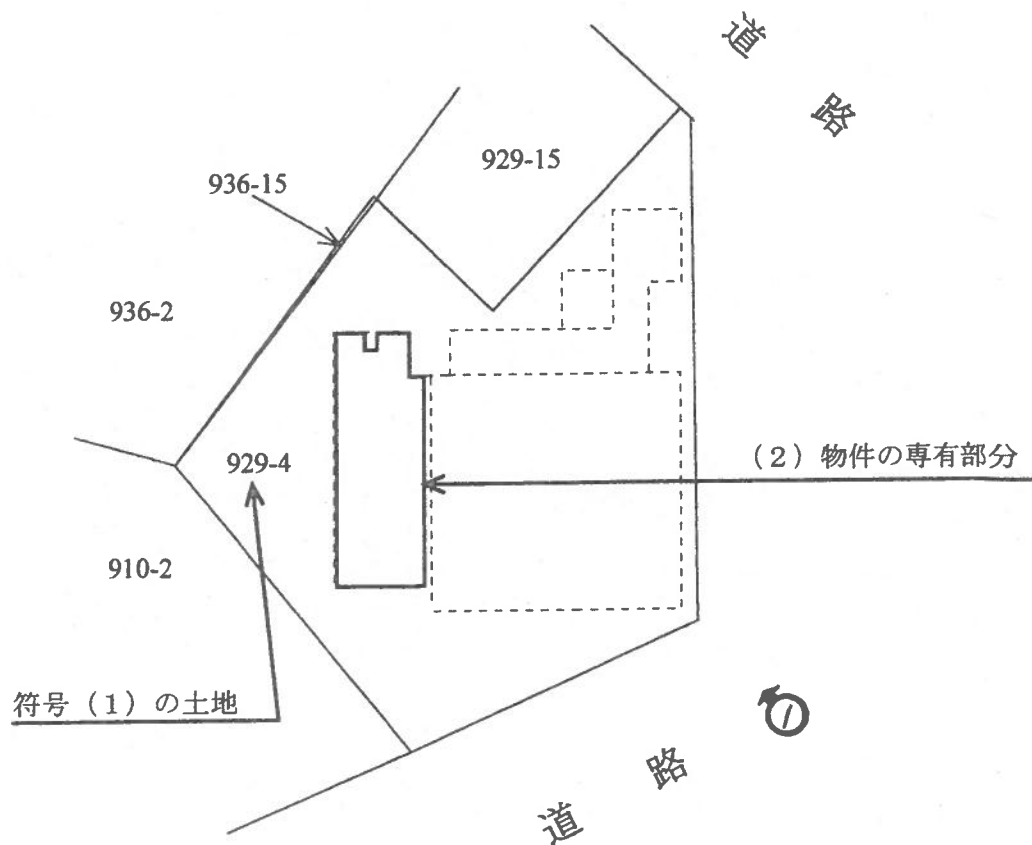
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第597号

建物の存する部分 3階

建物の名称 304

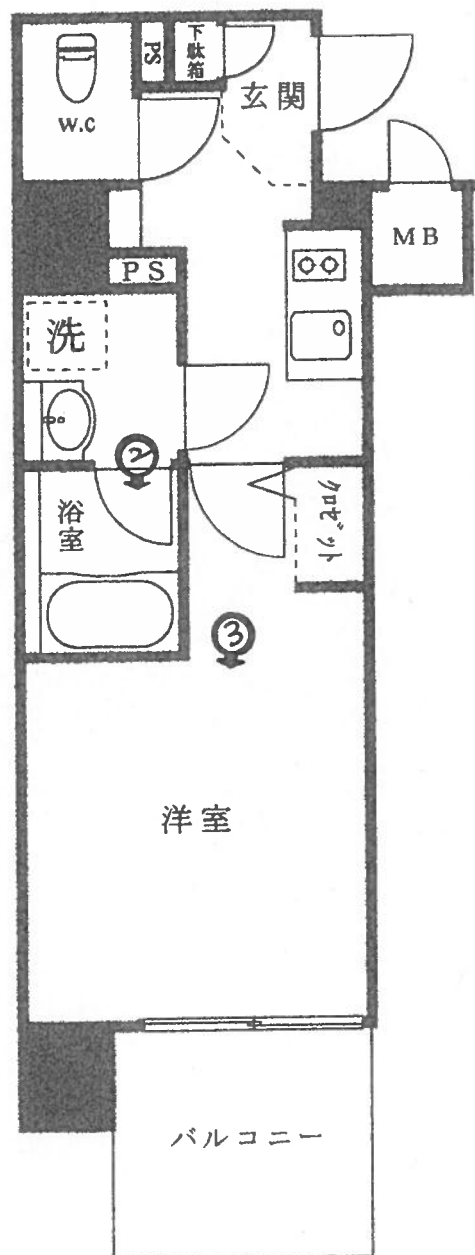


←○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和6年(ケ)第597号

304号室



←○: 写真撮影位置と方向

(8 枚目)

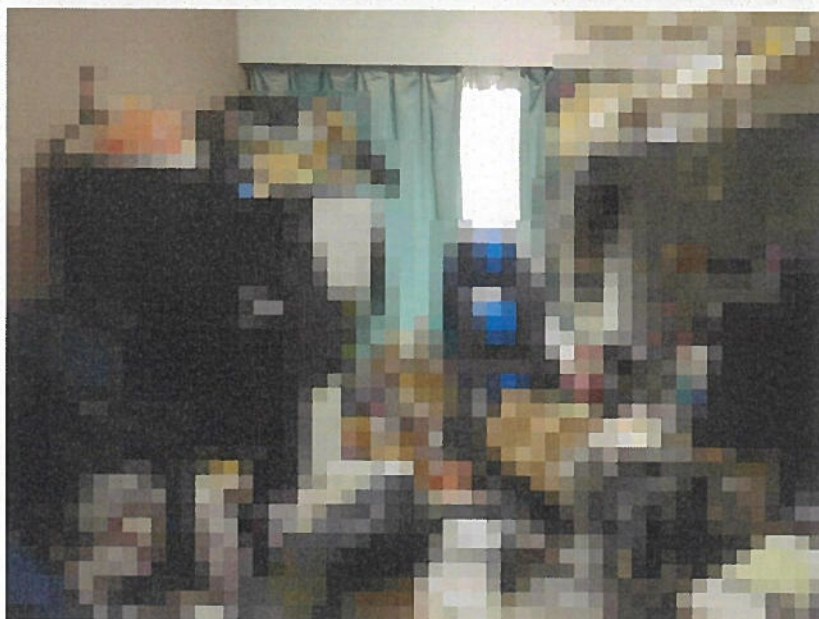
1



2



3



令和6年(ケ)第597号②
令和7年3月4日現地調査
令和7年4月2日評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 神 川 清

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 11,450,000 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) 葛飾区青戸6-3-12 (マンション名、部屋番号) ルクシェール青砥 304
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

2（一棟の建物の表示）

所 在 葛飾区青戸六丁目 9 2 9 番地 4

建物の名称 ルクシェール青砥

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 青戸六丁目 9 2 9 番 4 の 3 0 4

建物の名称 3 0 4

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 1 9 . 7 7 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 葛飾区青戸六丁目 9 2 9 番 4

地 目 宅地

地 積 2 0 1 . 9 6 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 7 7 6 7 2 分の 2 2 1 6

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（符号1）

位 置 ・ 交 通	京成電鉄本線・押上線「青砥」駅北東方約320m（徒歩約4分） （距離は道路距離、附属資料「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	都道沿いにマンション、ビル等が多く見られる。南東区道沿いは青砥駅を中心とする商業地域で、低層の店舗兼住宅・店舗兼マンション等が建ち並んでいる。		
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 近隣商業地域 80％ 400％ 防火地域 最低限高度地区（7m） 環状七号線沿道地区計画	
画 地 条 件	地 形 間 口 奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 口 行 勢 平坦	201.96㎡（登記面積） 不整形 北東側15.7m、南東側10.1m、北側約0.5m 都道から約16m
接面道路の状況等	北東側：幅員約38m舗装都道（建築基準法42条1項1号） 南東側：幅員約5.5m舗装区道（建築基準法42条1項1号） 北側：幅員約8.2m舗装区道（建築基準法42条1項1号） 上記に等高に接する三方路地。		
土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地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	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり	〔 基本的には前面道路 の施設管の有無を基 準とする 〕
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 77672分の2216	
特 記 事 項	・ハザードマップ解説編によると洪水の浸水想定区域にある。内水氾濫については図からは判断できない。 ・東京都高潮浸水想定区域図によると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	ルクシエール青砥	
建 物 の 用 途	住宅37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29年7月6日新築 約8年 約42年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 延べ863.38㎡(登記記録)	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル等
設 備 等	エレベーター、宅配ボックス、管理人室、ゴミ置場、駐輪場等。 エントランスはオートロック。	
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 エヌティコーポレーション株式会社 委託
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階に位置する角住戸（主たる開口部は南東側）		
床 面 積	専 有 面 積	19.77㎡（登記記録）	
	共用部分を含む現況床面積	24.46㎡	
間 取 り	1 K		
バルコニー等	バルコニーは南東向き。		
仕 様	天 井 床 内 設 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、浴室、トイレ、収納等	
保守管理の状態	普通。居住者によると不具合はないとのことである。また、電車の音は聞こえるが気にならないとのことである。		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	7,300円／月（令和7年2月20日現在、以下同じ） 3,900円／月 インターネット使用料770円／月（加入は義務） 167,580円（令和6年1月分から令和7年2月分） 14,283円（年利14.6%）あり	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者から法人が賃借し、更に個人が転借して住居として使用している。		
特 記 事 項	なし		

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃 貸 人 等	占有者等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預 り 金 等
所有者	(株)ステージ プランナー	H30.7.1	R5.9.1～ R7.8.31	71,610円	なし
占有権原は賃借権である。更新の種類は合意更新である。更新料は無と定めている。 賃借権は買受人の引受となる。					
(株)ステージ プランナー	個人	H29.8.30	R5.8.30～ R7.8.29	69,500円	なし
占有権原は転借権である。更新の種類は合意更新である。ほかに管理・共益費月額8,000円あり。 本物件の販売（H29.9.29登記）に先行して賃貸借関係を成立させていたとのことである。					

第5 評価額算出の過程

本件は区分所有建物の専有部分であり、地域の状況からみて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
472,000	× 24.46	× 0.80	= 9,240,000

ア 再調達原価：一棟の建物全体の平均単価。

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8年、経済的残存耐用年数約42年、中古としての市場性を考慮した減価率5%。

- ・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＝42年÷(8年＋42年)×(1－0.05)＝0.80 (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/㎡) ア	個別格差 イ				
563,000	×1.00	×201.96	×1.00	×2,216/77,672	= 3,240,000

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。

公示地 葛飾5-17

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $430,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.1/100 \times 100/100 \times 100/78 = 563,000\text{円}/\text{㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

時 点 修 正：令和7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：公示地等は標準的な画地であり補正はない。

地 域 格 差：公示地等の地域は街路条件、交通接近条件、環境条件で劣ると判断した。

イ 個 別 格 差：三方路（事実上角地）で優り、形状で劣ると判断した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：なし。

オ 敷地権割合：登記記録によ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
(9,240,000 + 3,240,000)		×1.60	×1.00	×1.00	= 19,970,000

ア 建 物 価 格：前記1①エ

イ 敷 地 権 価 格：前記1②カ

ウ 価 格 補 正：1.60(周辺中古マンションの価格水準を考慮した)

エ 個 別 格 差：階層別補正：0.98(5F=1.00)

位置別補正：1.02(角住戸)

その他補正：1.00

相乗積 $0.98 \times 1.02 \times 1.00 = 1.00$ （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）

目的物件は賃貸に供されており、賃借権は買受人の引受となるので、評価時点における契約条件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、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	
(円) 1,704,120 (12.8%)	(円) 564,075	(%) 4.2	(円) 13,027,446	0.8890	(円) 11,581,399 (87.2%)	(円) =13,290,000 (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

$$1 \div (1 + 4.0\%)^3 = 0.8890 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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での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。

積算価格と収益価格はやや開差がある。本物件は単身者向けの住宅であり、かつ賃借権は買受人の引受となる。よって本件の価格決定に当たっては、投資採算性に基づく収益価格を市場性を重視して、積算価格も勘案して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	19,970,000円
② 収 益 価 格	13,290,000円
③ 調整後の価格	14,600,000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) オ	評 価 額 (円) カ
14,600,000	×1.00	×0.80	×0.98		= 11,450,000

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：修正なし。

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：滞納管理費等と代金納付に至る間の管理費等の予想滞納額及び確定している遅延損害金の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5-17）

所 在：葛飾区青戸7丁目2477番3外、「青戸7-3-5」

価 格：430,000円／ m^2

位 置：「青砥」駅1.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：363 m^2

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西25m国道

用 途 指 定 等：準工業地域（建ぺい率60%、容積率400%）、防火地域

地 域 の 概 要：自動車販売会社、事務所等の多い路線商業地域

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4月2日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清

位置図





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。
(東京法務局城北出張所管轄)
令和6年10月9日 東京法務局城北出張所

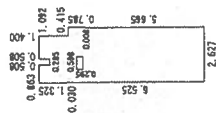
登記官

(原寸A3をA4に縮小)

建各階平面圖

家屋番号

葛飾区青戸六丁目9番地4



求 期 表	
0. 863 x	0. 508 = 0. 438404
1. 032 x	0. 508 = 0. 5543736
2. 250 x	0. 817 = 1. 838250
2. 220 x	0. 075 = 0. 166500
2. 627 x	6. 450 = 16. 344150
0. 008 x	0. 785 = 0. 006280
0. 598 x	0. 295 = -0. 176640
計 19. 771910	

床面積	19.77	m ²
-----	-------	----------------

3階 建物に存する部分

建物の名称 304

作成者 土地家屋調査士

縮尺 $\frac{1}{250}$

人
體
中

縮尺 1/500

作威)