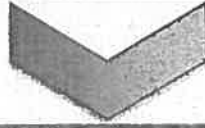


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 相 田 亜由子

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）
1	34,560,000 27,648,000		6,912,000	105,670	22,642
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 荒川区東尾久三丁目830番地2

建物の名称 メイツ町屋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東尾久三丁目830番2の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 72.11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 荒川区東尾久三丁目830番2

地 目 宅地

地 積 748.39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 194568分の7476



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 21 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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。同人は所有権を主張している。

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 》

- 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

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 荒川区東尾久三丁目830番地2

建物の名称 メイツ町屋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東尾久三丁目830番2の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 72.11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 荒川区東尾久三丁目830番2

地 目 宅地

地 積 748.39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 194568分の7476



令和 6年(ケ)第689号
令和 7年 3月 6日受理
令和 7年 4月10日提出
(評価人 神川 清)

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 荒川区東尾久三丁目830番地2

建物の名称 メイツ町屋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東尾久三丁目830番2の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 72.11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 荒川区東尾久三丁目830番2

地 目 宅地

地 積 748.39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 194568分の7476



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		東京都荒川区東尾久三丁目14番1-602号 メイツ町屋	
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が異なる（ ☐ 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	管理費等の月額は下記のとおり 管理費 18,840円 修繕積立金 9,340円 駐輪場使用料 800円 円	令和7年2月28日現在 ☒ 滞納がある 令和4年3月分～令和7年3月分 計 1,068,180円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所		
その他の事項	上記滞納金の他に遅延損害金286,334円（年利18パーセント）あり		
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 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 / ☒ 提示文書 (回答書等) の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 所有権	
占有開始時期		年 月 日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 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
(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 (本件建物占有者)	本件建物は、私が住居として使用しています。 亡Bと私は一緒に本件建物で生活をしていました。 本件建物は、本来、私が亡Bから遺産相続した建物なのですが、私が登記手続を完了する前に法定相続人が移転登記をしてしまったために、私の名義になっていないだけです。したがって、本件建物を利用するについては、当然に家賃等の賃料は支払っていません。 水道の契約名義が株式会社データソフトになっているのは、買ったときのまま名義を変更せずに使っているからです。 本件建物に不具合等はありません。 (令和7年4月3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
(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 本件建物の占有状況については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から、Aが住居として占有しているものと認定した。
 - (1) Aから提出された回答書
 - (2) 建物内にA宛の郵便物があること
 - (3) 建物内に上記占有者以外の者の占有の徴表となるものが見受けられないこと
- 3 Aの占有権原については、Aから所有権の主張があるが、建物所有者の回答書等から使用借権と思われる。

なお、占有開始時期については、占有者は亡Bの占有補助者だったものの、同人が亡くなり、本件建物の所有権が相続により本件建物所有者に移転したことにより占有者としての占有を開始したものと思われることから、その占有開始時期については相続日である令和3年10月27日と思われる。
- 4 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区道で、建築基準法42条1項1号道路とのこと
- 5 以上の調査結果から、2枚目及び3枚目記載のとおり報告する。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

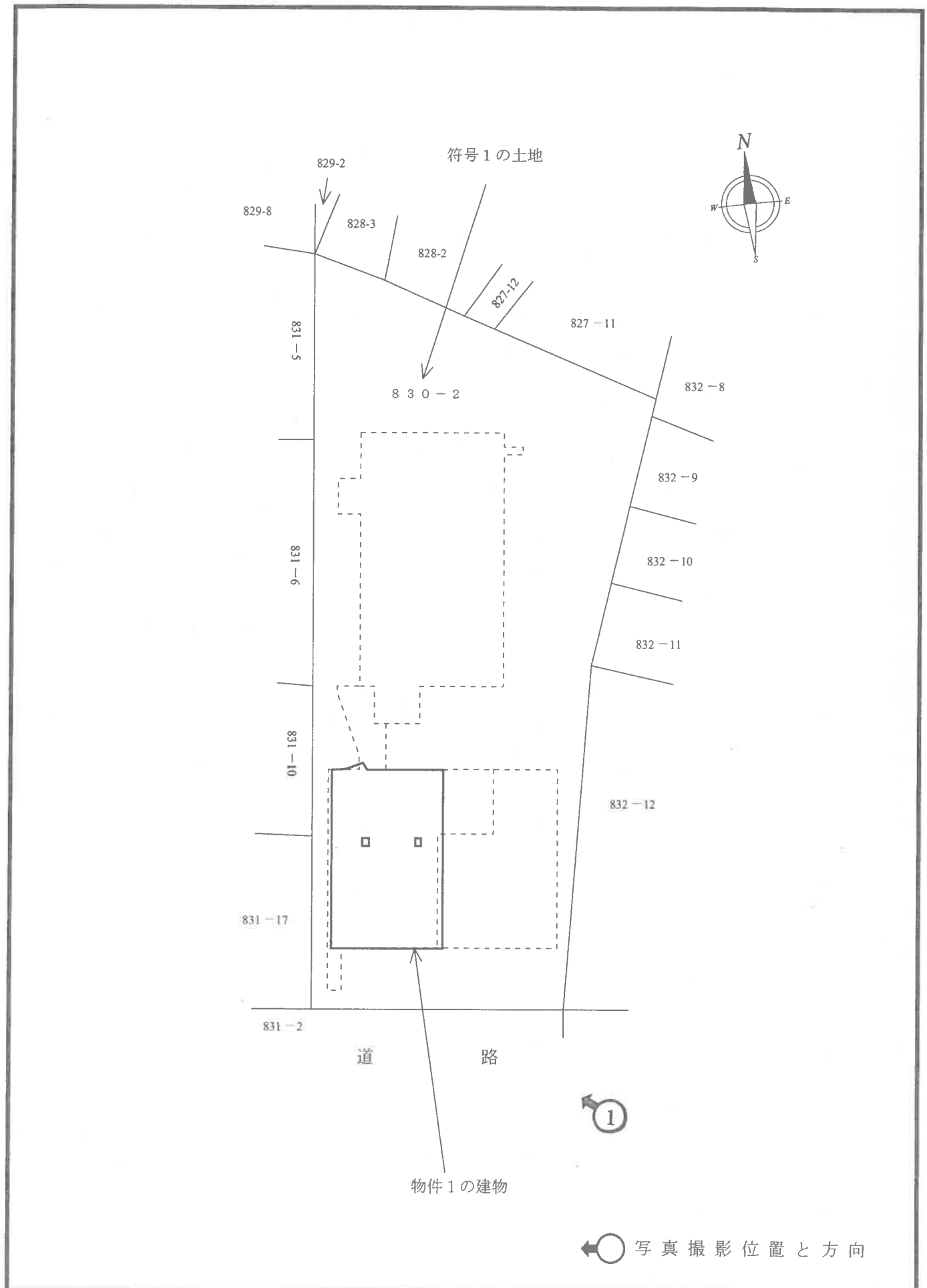
(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7 年 3 月 11 日 : - :	当庁 (郵便)	■ ライフライン調査
7 年 3 月 25 日 10 : 10 - 10 : 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
7 年 3 月 26 日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■ 管理会社に対し管理費等の照会
7 年 4 月 3 日 7 : 45 - 8 : 15	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
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ■ 令和 7 年 4 月 3 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。 □ 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。 (写真 3 葉添付)		

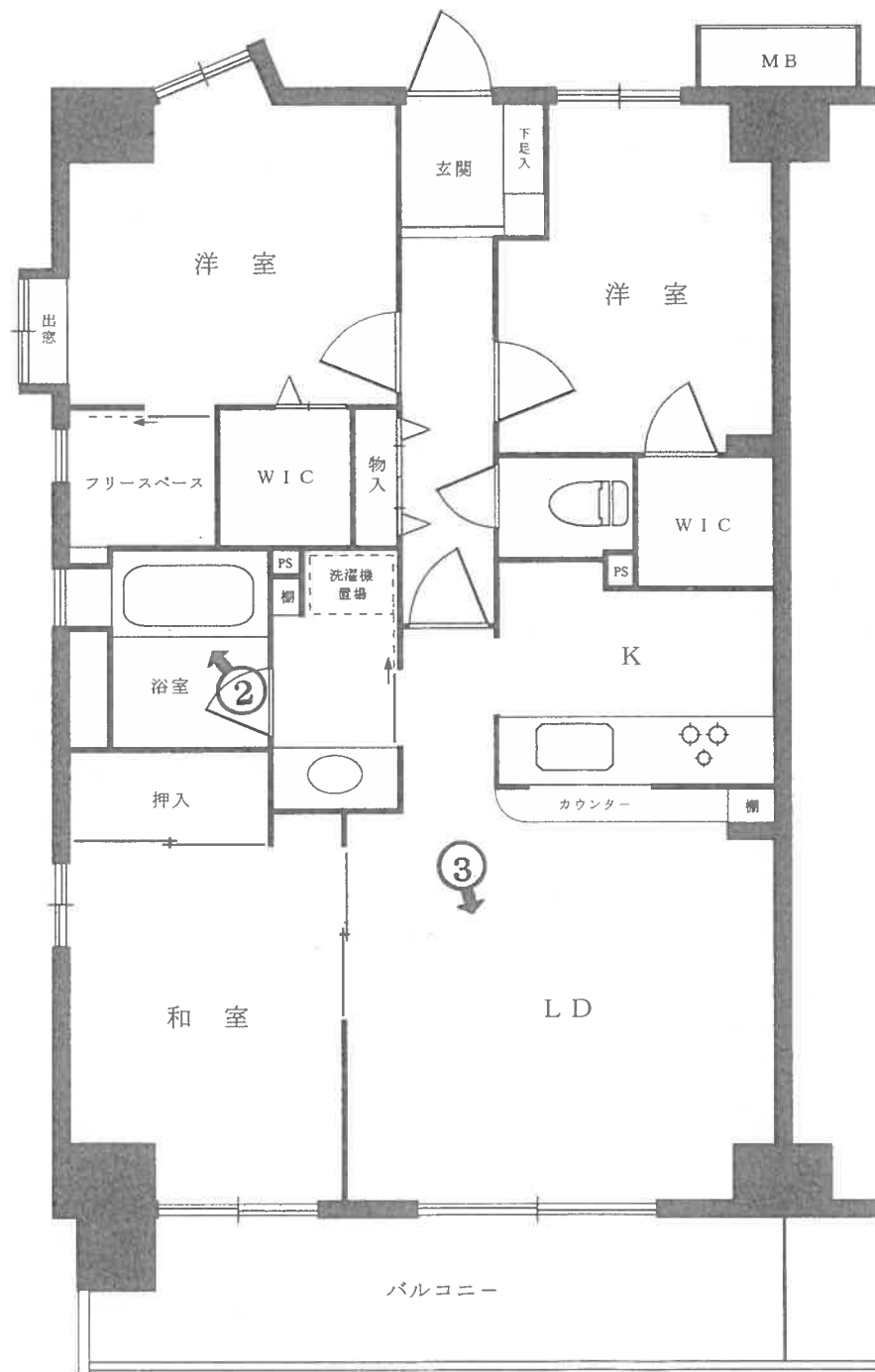
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和6年(ケ)第689号



(建物の名称 602)



←○ 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和6年(ケ)第689号
令和7年4月 3日現地調査
令和7年4月18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 34,560,000 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) 荒川区東尾久3-14-1 (マンション名、部屋番号) メイツ町屋 602
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 荒川区東尾久三丁目 8 3 0 番地 2

建物の名称 メイツ町屋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東尾久三丁目 8 3 0 番 2 の 6 0 2

建物の名称 6 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 7 2 . 1 1 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 荒川区東尾久三丁目 8 3 0 番 2

地 目 宅地

地 積 7 4 8 . 3 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 9 4 5 6 8 分の 7 4 7 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	日暮里・舎人ライナー「赤土小学校前」駅北東方約460m（徒歩約6分） 都電荒川線「東尾久三丁目」停留場南西約270m（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	道路沿いは店舗、マンション等が連担する商業地域で、背後は住宅、小規模作業所等が混在する住宅地域。		
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 近隣商業地域（区道から20mまで） 準工業地域（区道から20m超） 80% 300% 準防火地域（新防火の区域） 第3種高度地区 尾久東部地区地区計画（最低敷地面積60㎡、建物の 最高限度21m、道路は幅員6mの主要生活道路に 指定されているが、すでに6mの幅員を確保してい るため建物や工作物が後退する必要はない。なお 後退部分は敷地面積に算入できる。）	
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 地 勢 そ の 他	748.39㎡（登記面積） 739.59㎡（建築確認敷地面積） やや不整形 約15.6m 約46.4m 平坦 特になし	
接面道路の状況等	南側で幅員約6.1mの舗装区道（建築基準法42条1項1号）に等高に接する。 なお、北側に建築基準法42条2項道路があり、公図では道路が接面しているように見え、実際に道路の形態があるが、建築基準法上の道路部分は符号1まで届いていない。残余の建築基準法外の道路部分との境界にはフェンスがあり出入はできない。		
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 194568分の7476
特記事項	・ 建築確認敷地面積から見て、登記面積は実際より若干大きい可能性がある。 ・ ハザードマップ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、東京都の隅田川及び新河岸川流域浸水予想区域図（降雨による浸水）によると浸水想定区域内にある。 ・ 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	メイツ町屋		
建 物 の 用 途	住宅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10年3月11日新築 約27年 約23年	
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 延べ2,103.51㎡（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、駐車場、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 株式会社合人社計画研究所 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	6階に位置する角住戸（主たる開口部は南側、西側）	
床 面 積	専 有 面 積	72.11㎡（登記記録）
	共用部分を含む現況床面積	81.35㎡
間 取 り	3LDK	
バルコニー等	バルコニーは南向き	
仕 様	天 井 床 壁 内 設 備 そ の 他	ビニールクロス、敷目板等 フローリング、畳等 ビニールクロス等 キッチン、浴室、トイレ、収納等 ガスを止めているので浴室は使用していないとのこと。
保守管理の状態	設備・内装には経年相応の使用感が認められる。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	18,840円／月（令和7年2月28日現在） 9,340円／月 駐輪場使用料800円／月 1,068,180円（令和4年3分～令和7年3分） 286,334円（年利18%）あり
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和3年10月27日より、それまで占有補助者だった者が使用借権により住居として使用している。	
特 記 事 項	なし	

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
393,000	× 81.35	× 0.44	= 14,070,000

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27年、経済的残存耐用年数約23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＝23年÷(27年+23年)×(1－0.05)＝0.44 (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				
633,000	×1.26	×748.39	×1.00	×7,476/194,568	= 22,940,000

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 荒川5-11

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 631,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.3/100 \times 100/100 \times 100/102 = 633,000\text{円}/\text{㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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で優ると判断した。

イ 個 別 格 差：マンション用地としての地積のまとまり、形状、建築確認敷地面積との差を考慮した。

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
(14,070,000 + 22,940,000)		×1.20	×1.04	×1.00	= 46,190,000

ア 建 物 価 格：前記1①エ

イ 敷 地 権 価 格：前記1②カ

ウ 価 格 補 正：1.20(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：1.02(4F=1.00)

位置別補正：1.02(角住戸)

その他補正：1.00

相乗積1.02×1.02×1.00=1.04(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いないので、評価時点において新規に賃貸することを想定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、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) 3,238,233 (10.9%)	(円) 1,670,640	(%) 5.3	(円) 30,575,864	0.8614	(円) 26,338,049 (89.1%)	(円) =29,580,000 (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

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

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には開差がある。本物件はファミリータイプの住宅であり、投資物件としての需要よりも自用としての需要が大きいと考えられる。よって本件の価格決定に当たっては、市場性を反映している積算価格を重視し、収益価格を勘案して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	46,190,000円
② 収 益 価 格	29,580,000円
③ 調整後の価格	45,000,000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) オ	評 価 額 (円) カ
45,000,000	×1.00	×0.80	×0.96		= 34,560,000

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：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（荒川5-11）

所 在：荒川区東尾久5丁目2400番106、「東尾久5-19-5」

価 格：631,000円／m²

位 置：「熊野前」駅400m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：74m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西8.2m区道

用 途 指 定 等：近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率300%）、準防火地域

地 域 の 概 要：中小規模の店舗併用住宅が建ち並ぶ近隣商業地域

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18日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清



$$1/600$$

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。
令和6年12月3日 東京法務局北出張所

登記官

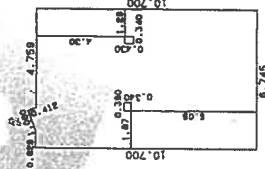
(原寸A3をA4に縮小)

各建階平區區

東尾久3丁目 830番2の602	家屋番号
---------------------	------

建物の所在
荒川区東尾久3丁目830番地2・メイツ町屋

建物の番号 602
建物の存する部分 6階



0.385 × 1.157	72	=	0.2227225
10.700 × 6.745		=	72.171500
-(0.340 × 0.390)		=	-0.132600
-(0.430 × 0.340)		=	-0.146200
合計			72.1154225
床面積			72.11 ㎡

道
略

1434

作者

3月2日(作製)

$$\frac{1}{250}$$

由 贈 人

$$\frac{1}{500}$$

箱尺

(東京正題家屋調査士会用紙)