

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 7 月 30 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 8 月 1 4 日 午前 9 時 0 0 分から<br>令和 7 年 8 月 2 1 日 午後 5 時 0 0 分まで                                                          |
| 開札期日                                                                    | 日 時 令和 7 年 8 月 2 7 日 午前 9 時 3 0 分<br>場 所 東京地方裁判所民事執行センター売却場                                                                 |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時 令和 7 年 9 月 4 日 午前 1 1 時 0 0 分<br>場 所 東京地方裁判所民事第 2 1 部                                                                   |
| 特別売却<br>実施期間                                                            | 令和 7 年 8 月 2 8 日 午前 9 時 2 0 分から<br>令和 7 年 9 月 1 日 午後 5 時 0 0 分まで                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限（民事執行規則 3 3 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 7 月 3 0 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 荒川区荒川三丁目76番地6

建物の名称 アンサンブル宮地

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒川三丁目76番6の1101

建物の名称 1101

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 53.34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 荒川区荒川三丁目76番6

地 目 宅地

地 積 694.64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170



## 物 件 明 細 書

令和 7年 6月18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

なし

### 《 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 荒川区荒川三丁目76番地6

建物の名称 アンサンブル宮地

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒川三丁目76番6の1101

建物の名称 1101

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 53.34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 荒川区荒川三丁目76番6

地 目 宅地

地 積 694.64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170



東京地方裁判所民事21部 御中

現況調査補充訂正報告書

東京地方裁判所  
執行官 平 良 栄一郎

令和7年5月29日に提出した現況調査報告書の「管理費等の状況」について、管理会社担当者から管理費等に関する回答書の提出があった。  
よって、現況調査報告書の2枚目の「管理費等の状況」を下記のとおり修正して報告します。

記

|         |                                                                                                |                                                 |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 管理費等の状況 | 管理費等の月額は下記のとおり<br>管理費（全体）3,700円<br>管理費（住宅）8,400円<br>修繕積立金（全体）<br>1,412円<br>修繕積立金（住宅）<br>1,100円 | 令和 7年 4月30日現在<br>■滞納はない<br>□滞納がある<br>計 円<br>□不明 |
| 管理費等照会先 | 株式会社東京建物アメニティサポート                                                                              |                                                 |
| その他の事項  |                                                                                                |                                                 |

令和 7年(ケ)第 23号  
令和 7年 4月 9日受理  
令和 7年 5月 29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 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 荒川区荒川三丁目76番地6

建物の名称 アンサンブル宮地

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒川三丁目76番6の1101

建物の名称 1101

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 53.34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 荒川区荒川三丁目76番6

地 目 宅地

地 積 694.64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170



|                 |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                            |  |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示          |                                                                                                                                                                                                                                                               | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                 |  |
| 住居表示            |                                                                                                                                                                                                                                                               | 東京都荒川区荒川三丁目76番1-1101号 アンサンブル宮地                                                                                                             |  |
| 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<br><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）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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 { 種類：<br>構造：<br>床面積：                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                            |  |
| 占有者及び占有状況       | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                       |                                                                                                                                            |  |
| 管理費等の状況         | 管理費等の月額は下記のとおり<br>管理費 不明<br>修繕積立金 不明                                                                                                                                                                                                                          | 令和 年 月 日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分<br>計 円<br><input checked="" type="checkbox"/> 不明 |  |
| 管理費等照会先         | 株式会社東京建物アメニティサポート                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                            |  |
| 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"/> （符号 ）                                                                                                                                              |                                                                                                                                            |  |
| 形状              | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><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 ）<br><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 { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日                                                                                                                                                    |                                                                                                                                            |  |
| 敷地権以外の土地（目的外土地） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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)

| 占有者及び占有権原 (物件 1 関係)                                                    |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                   |     | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                              |  |
| 占有者                                                                    |     | <input type="checkbox"/> 債務者 ■A                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有状況                                                                   |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人 (■A (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) ) の陳述／■提示文書 (回答書及び契約書) の要旨 |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有権原                                                                   |     | ■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| 占有開始時期                                                                 |     | 令和 5年 4月 1日                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 最初の<br>契約等                                                             | 契約日 | 令和 5年 4月 1日                                                                                                                                                                                                                               |  |
|                                                                        | 期間  | 令和 5年 4月 1日から ■令和 7年 3月31日まで 2年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                                      |  |
| 更新の種類別                                                                 |     | ■合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                                         |  |
| 現在の<br>契約等                                                             | 期間  | 令和 7年 4月 1日から ■令和 9年 3月31日まで 2年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                                      |  |
| 契約等<br>当事者                                                             | 貸主  | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                                                   |  |
|                                                                        | 借主  | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                                                   |  |
| 賃料・支払時期等                                                               |     | 毎月 金 125,000 円 (毎月26日限り 翌月分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 (円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 (円)                                                                                                                          |  |
| 敷金・保証金                                                                 |     | <input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金 125,000 円 <input type="checkbox"/> 保証金 (円))                                                                                                                                                          |  |
| 特約等                                                                    |     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| その他                                                                    |     | 管理費：月額5,000円                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 執行官の意見                                                                 |     | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                              |
| A<br>(建物賃借人)      | 本件建物は、私が家族とともに住居として使用しています。<br>本件建物に不具合等はありません。<br>(令和7年5月15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、本件建物は、占有者Aが住居として使用し占有しているものと認定した。
  - (1) 占有者から提出された借家契約等に関する回答書及び賃貸借契約書等
  - (2) ライフライン調査の結果
  - (3) 室内に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なお、建物所有者に対し占有権原に関する照会書を送付するも、期限までに回答を得られなかった。
- 3 建物管理会社に対し、管理費等について何度も照会をしたが期限までに回答がないため、本件建物の管理費及び滞納管理費等の有無については不明と言わざるを得ない。
- 4 以上の調査結果から、2枚目、3枚目記載のとおり報告する。

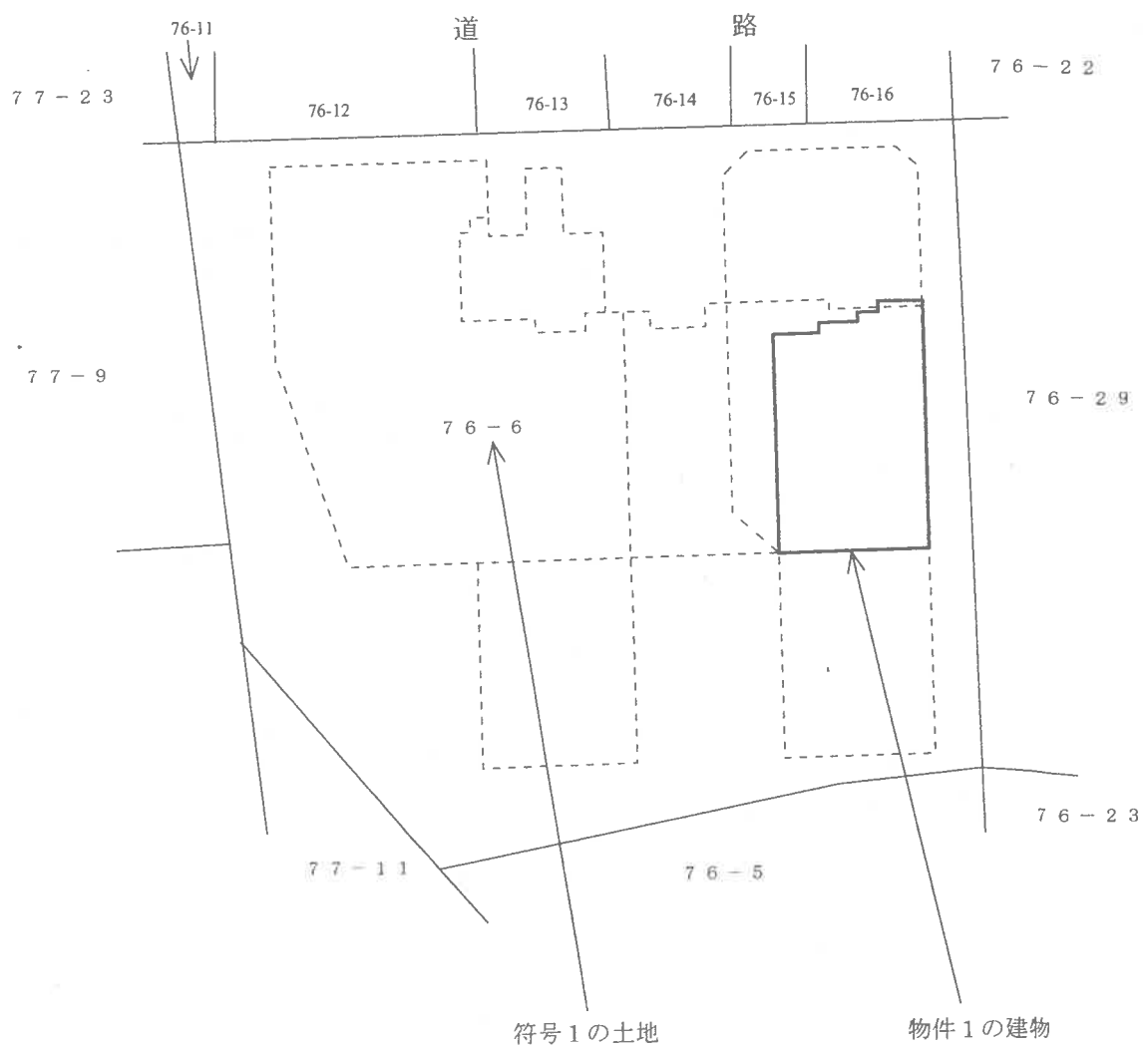
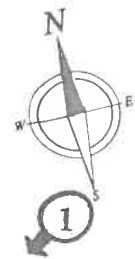
以 上

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                          |                        |                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 調査の日時                                                                                                                                                                                                              | 調査の場所等                 | 調査の方法等                                                      |
| 7年4月10日<br>: - :                                                                                                                                                                                                   | 当庁 (郵便)                | ■ ライフライン調査                                                  |
| 7年5月2日<br>9:10-9:25                                                                                                                                                                                                | 物件所在地                  | ■ 物件確認 ■ 物件調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影<br>■ 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5月7日<br>: - :                                                                                                                                                                                                    | 当庁 (郵便)<br>当庁 (電話・FAX) | ■ 建物所有者に対し占有権原に関する照会書送付<br>■ 管理会社に対し管理費等の照会                 |
| 7年5月15日<br>7:45-8:00                                                                                                                                                                                               | 物件所在地                  | ■ 物件確認 ■ 物件調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影<br>■ 図面作成 ■ 評価人同行<br>■ Aから面接聴取  |
| 7年5月19日<br>: - :                                                                                                                                                                                                   | 当庁 (電話)                | ■ 管理会社に対し管理費等の回答書の提出を督促                                     |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                     |                        |                                                             |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                     |                        |                                                             |
| <p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 7年 5月15日<br/>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。</p> <p>□ 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p>□ 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>(写真3葉添付)</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  
( 6 枚目)

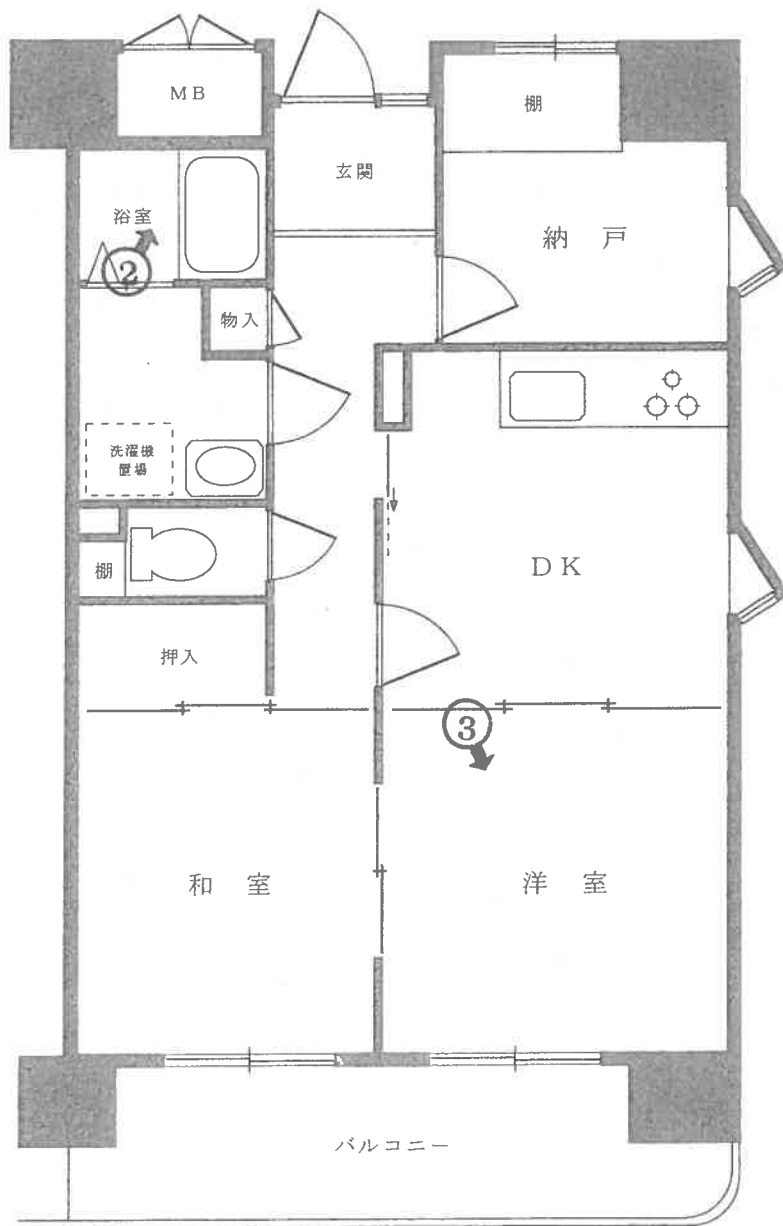
(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第23号



← 写真撮影位置と方向

( 建 物 の 名 称   1 1 0 1   )



←○ 写真撮影位置と方向



1



2



3

# 補 充 書

令和7年6月13日評価

東京地方裁判所 民事第21部 御中

令和7年(ケ)第23号

評価人 吉川 和 弥

既提出の評価書（令和7年6月2日評価）について、管理会社担当者から管理費等に関する回答書の提出があったことから、これを踏まえた令和7年6月13日時点の評価額を以下のとおり補充する。

## 第1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額          |
|------|----------------|
| 物件1  | 金 22,720,000 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4 目的物件の位置・環境等

##### 2 建物の概況

###### (2) 専有部分の概要

|         |           |               |
|---------|-----------|---------------|
| 管 理 費 等 |           | (令和7年4月30日現在) |
|         | 管理費(全体)   | 3,700円(月額)    |
|         | 管理費(住宅)   | 8,400円(月額)    |
|         | 修繕積立金(全体) | 1,412円(月額)    |
|         | 修繕積立金(住宅) | 1,100円(月額)    |
|         | 滞 納 額 等   | 0円            |
|         | 遅延損害金     | なし            |

## 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る区分所有建物であり、その賃貸借はほぼ標準的で妥当と判断されるので、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、必ずしも想定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<br>ア | 正味復帰価格の現価      |              |                                  |                  |                   | 収益価格<br>ア+カ=キ |
|---------------------|----------------|--------------|----------------------------------|------------------|-------------------|---------------|
|                     | 4年目の有効純収益<br>イ | 最終還元利回り<br>ウ | 3年目期末復帰価格※1<br>イ÷ウ×(1-0.03)<br>エ | 複利現価率<br>※2<br>オ | 正味復帰価格現価<br>エ×オ=カ |               |
| (円)                 | (円)            | (%)          | (円)                              |                  | (円)               | (円)           |
| 3,225,575           | 1,116,656      | 5.3          | 20,436,912                       | 0.8614           | 17,604,356        | 20,830,000    |
| (15.5%)             |                |              |                                  |                  | (84.5%)           | (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

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

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   | 29,290,000 円 |
| ②収益価格   | 20,830,000 円 |
| ③調整後の価格 | 28,400,000 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<br>(円) | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 滞納管理費等<br>相当額の減価 | その他の控<br>除<br>(敷金等) | 評 価 額<br>(円) |
|---------------|-----------|------------|------------------|---------------------|--------------|
| ア             | イ         | ウ          | エ                | オ                   | カ            |
| 28,400,000    | × 1.0     | × 0.8      | × 1.00           |                     | = 22,720,000 |

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管理費等の予想滞納相当額。本件の場合なし。

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。

令和7年（ケ）第23号  
令和7年5月15日 現地調査  
令和7年6月2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 20,450,000 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)<br>荒川区荒川3-76-1<br>(マンション名、部屋番号)<br>アンサンブル宮地・1101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 荒川区荒川三丁目 7 6 番地 6

建物の名称 アンサンブル宮地

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒川三丁目 7 6 番 6 の 1 1 0 1

建物の名称 1 1 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 1 階部分 5 3 . 3 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 荒川区荒川三丁目 7 6 番 6

地 目 宅地

地 積 6 9 4 . 6 4 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 1 7 0

## 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                                        | 京成本線「新三河島」駅の東方約400m(道路距離、徒歩約5分)、JR常磐線「三河島」駅の北方約450m(道路距離、徒歩約6分)及び東京メトロ千代田線「町屋」駅の南西方約650m(道路距離、徒歩約8分)、バス停「荒川四丁目」停の東方約230m(道路距離、徒歩約3分)、荒川区荒川3丁目76番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照) |                                                                                           |
| 付 近 の 状 況                                        | 明治通り沿いに中高層の共同住宅、店舗共同住宅、金融機関、店舗事務所ビル等が建ち並び、義務教育施設も見られる路線商業地域                                                                                                           |                                                                                           |
| 主 な 公 法 上 の 規 制 等<br>(道路の幅員等の個別적인規制を考慮しない一般的な規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                          | 市街化区域<br>商業地域<br>80% (指定)<br>600% (指定)<br>防火地域<br>新たな防火規制区域(東京都建築安全条例第7条の3)、敷地面積の最低限度60㎡等 |
| 画 地 条 件                                          | 地 積<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢<br>そ の 他                                                                                                                               | 694.64㎡<br>ほぼ台形<br>間口約28.4m・奥行約24.2m<br>ほぼ平坦<br>特になし                                      |
| 接面道路の状況等                                         | 北東側が幅員約35mの舗装都道(建築基準法第42条1項1号該当、※1)にほぼ等高に接面する中間画地。                                                                                                                    |                                                                                           |
| 土地の利用状況等                                         | 物件1を含む一棟の建物の敷地等として利用されている。<br>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<br>(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<br>都 市 ガ ス<br>下 水 道                                                                                                                                             | あり<br>あり<br>あり                                                                            |
| 敷 地 権 の 表 示                                      | 敷地権の種類<br>敷地権の割合                                                                                                                                                      | 所有権<br>10,000分の170                                                                        |
| 特 記 事 項                                          | (※1)明治通りの全体幅員は前記のとおりであるが、一棟の建物の敷地が面するのは幅約10mの側道部分となっている。<br>(※2)荒川区防災地図(水害版)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          | アンサンプル宮地                                                                      |                  |
| 建物の用途           | 共同住宅・倉庫・事務所・店舗（総戸数54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）                                                                   | 平成1年1月31日新築      |
|                 | 経過年数                                                                          | 約36年             |
|                 | 経済的残存耐用年数                                                                     | 約24年             |
| 構造・延床面積         | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建<br>延床面積 3,594.34㎡                                     |                  |
| 仕様              | 外壁                                                                            | 磁器質タイル貼・吹付タイル等   |
|                 | その他                                                                           | なし               |
| 設備等             | エレベーター（9人乗り）1基、集合郵便受け、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                                                                          | あり               |
|                 | 管理会社                                                                          | (株)東京建物アメニティサポート |
|                 | 管理形態                                                                          | 委託管理             |
| 管理の状況           | 普通                                                                            |                  |
| 特記事項            | （※3）一棟の建物のうち、3～8階部分はUR都市機構が所有し「UR都市機構アンサンプル宮地」として賃貸中であり、その他の部分が分譲マンションとなっている。 |                  |

## (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                    | 11階部分 1101号室 角部屋<br>主要開口部の方位：南西・南東向き                                                                                                      |                                                            |
| 床 面 積                  | 専 有 面 積                                                                                                                                   | 53.34㎡                                                     |
|                        | 共用部分を含む<br>現 況 床 面 積                                                                                                                      | 61.38㎡                                                     |
| 間 取 り                  | 2DK+納戸                                                                                                                                    |                                                            |
| バルコニー等                 | 南西側にバルコニーあり。                                                                                                                              |                                                            |
| 仕 様                    | 天 井<br>床<br>内 壁<br>設 備                                                                                                                    | ビニールクロス等<br>フローリング、畳、クッションフロア等<br>ビニールクロス等<br>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によれば、大きな不具合等は認められなかった。なお、詳細は不明であるが、現所有者が購入する前(平成30年半ば頃)に内装リフォーム(内壁・天井等の張替え及びキッチン・浴槽等の入替えなど)が実施されたものと推量され、その後の保守管理の状態は概ね良好である。 |                                                            |
| 管 理 費 等                | 管 理 費<br>修繕積立金<br>そ の 他<br>滞 納 額 等<br>遅延損害金                                                                                               | 管理会社より回答がないため不明                                            |
| 専 有 部 分 の<br>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                | 特になし                                                                                                                                      |                                                            |

## &lt;建物の占有者等の状況一覧&gt;

| 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<br>(個人) | R5.4.1 | R7.4.1<br>)<br>R9.3.31 | 125,000円<br>別途管理費月額<br>5,000円 | 125,000円<br>(敷金) |
| 占有権原は賃借権。現占有者が所有者から賃借して住居として使用している。 |              |        |                        |                               |                  |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建 物 価 格<br>(円)<br>エ |
|-------------------------|-------------------|------------|---------------------|
| 388,000                 | × 61.38           | × 0.38     | = 9,050,000         |

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36年、経済的残存耐用年数約24年、観察減価率5%(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 = 24年 ÷ ( 36年 + 24年 ) × ( 1 - 0.05 ) = 0.38 (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<br>(㎡) | 建付減価   | 敷地権の割合       | 敷 地 権 価 格<br>(円) |
|-----------------|------------|------------|--------|--------------|------------------|
| 標準画地価格<br>(円/㎡) | 個 別<br>格 差 |            |        |              |                  |
| ア               | イ          | ウ          | エ      | オ            | カ                |
| 1,000,000       | × 1.00     | × 694.64   | × 1.00 | × 170/10,000 | = 11,810,000     |

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。

地価公示 「荒川5-12」

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 954,000\text{円/㎡} & \times & 105/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & = & 1,000,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正： 公示価格の価格時点(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： 公示地は標準的画地で補正の必要なし。

地域格差： 公示地の地域は、対象不動産の存する地域と同等と判断した。

イ 個 別 格 差： 補正の必要なし。

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<br>(円) | 敷地権価格<br>(円) | 価格補正   | 個別格差   | 占有減価<br>修正 | 積算価格<br>(円)  |
|-------------|--------------|--------|--------|------------|--------------|
| ア           | イ            | ウ      | エ      | オ          | カ            |
| (9,050,000  | +11,810,000) | × 1.30 | × 1.08 | × 1.00     | = 29,290,000 |

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・・・ 1.05 対象＝11階・基準階＝6階

位置別等補正・・・ 1.03 南西・南東向き、角部屋

その他・・・・・・ 1.00 なし

相乗積 1.05 × 1.03 × 1.00 = 1.08 (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）

目的物件は賃貸に供されている区分所有建物であり、その賃貸借はほぼ標準的で妥当と判断されるので、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、必ずしも想定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<br>ア         | 正味復帰価格の現価        |              |                                  |              |                              | 収益価格<br>ア+カ=キ                 |
|-----------------------------|------------------|--------------|----------------------------------|--------------|------------------------------|-------------------------------|
|                             | 4年目の有効純収益<br>イ   | 最終還元利回り<br>ウ | 3年目期末復帰価格※1<br>イ÷ウ×(1-0.03)<br>エ | 複利現価率※2<br>オ | 正味復帰価格現価<br>エ×オ=カ            |                               |
| (円)<br>3,148,139<br>(15.5%) | (円)<br>1,088,168 | (%)<br>5.3   | (円)<br>19,915,528                | 0.8614       | (円)<br>17,155,236<br>(84.5%) | (円)<br>20,300,000<br>(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

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

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   | 29,290,000 円 |
| ②収益価格   | 20,300,000 円 |
| ③調整後の価格 | 28,400,000 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<br>(円) | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 滞納管理費等<br>相当額の減価 | その他の控<br>除<br>(敷金等) | 評 価 額<br>(円) |
|---------------|-----------|------------|------------------|---------------------|--------------|
| ア             | イ         | ウ          | エ                | オ                   | カ            |
| 28,400,000    | × 0.9     | × 0.8      | × 1.00           |                     | = 20,450,000 |

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： 管理会社からの回答がなく、管理費・修繕積立金の額及び滞納額等が不明であることを考慮して査定。

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管理費等の予想滞納相当額。本件では管理会社からの回答がなく不明のため、「イ 市場性修正」欄で考慮した。

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

地価公示価格 「荒川5-12」

所 在 : 荒川区荒川三丁目78番6 「荒川3-78-5」

価 格 : 954,000円/㎡

位 置 : 京成本線「新三河島」駅、道路距離300m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 255㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南西側20m都道

用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率500%)、防火地域等

地 域 の 概 要 : 店舗、事務所、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域

## 第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

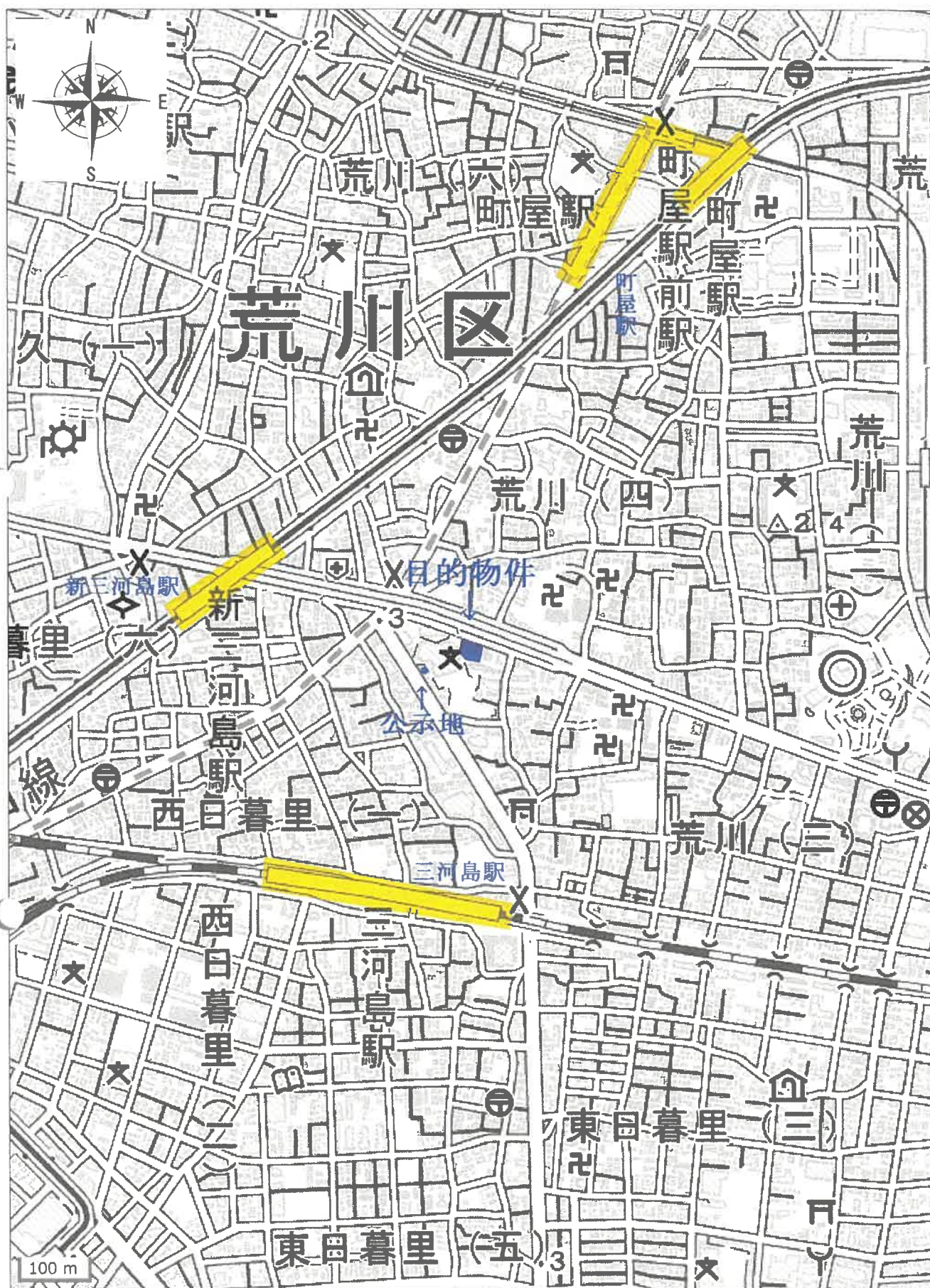
建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年6月2日

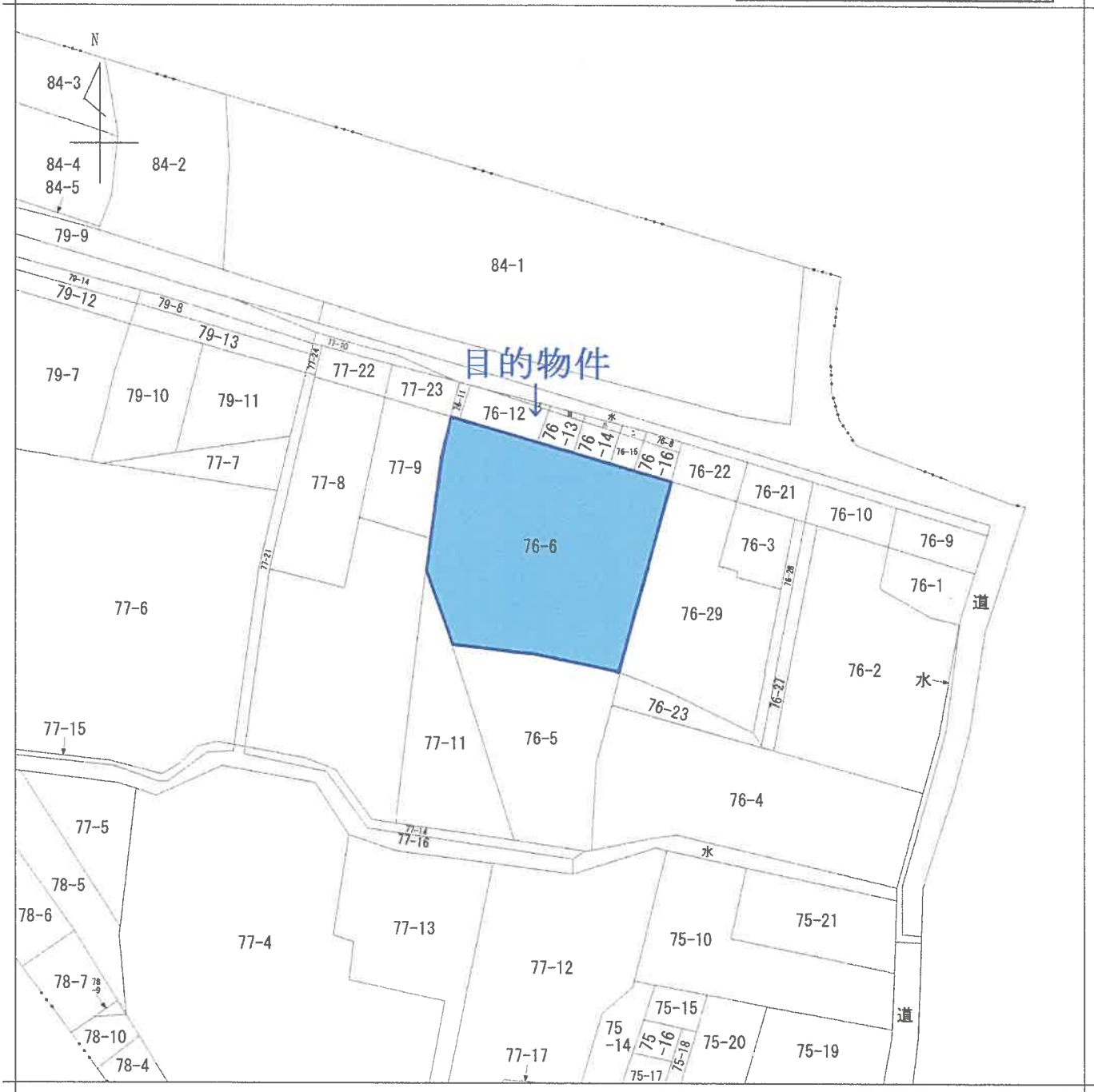
評価人 不動産鑑定士

吉川 和 弥



公 図 写

76-17 76-18 76-19 76-20



|           |       |          |                   |                 |          |     |         |           |  |  |
|-----------|-------|----------|-------------------|-----------------|----------|-----|---------|-----------|--|--|
| 請 求 部 分   | 所 在   | 荒川区荒川三丁目 |                   |                 |          | 地 番 | 76番6    |           |  |  |
| 出 力 縮 小 率 | 1/500 | 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 |       |          |                   | 備 付 年 月 日 (原 図) |          |     | 補 記 事 項 |           |  |  |

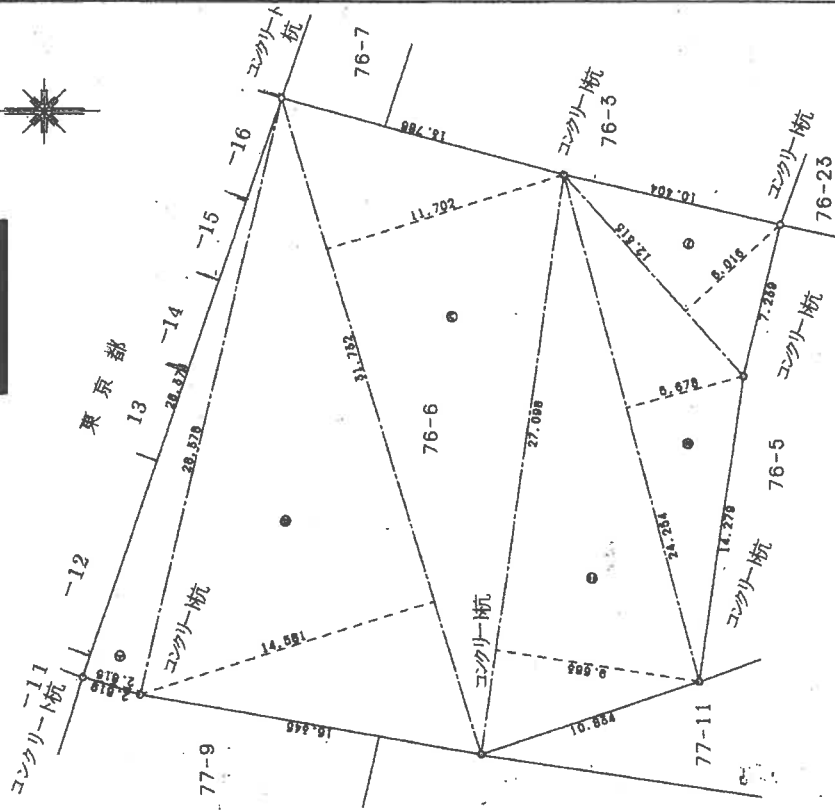
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

改正

地積測量図

76番6

荒川区荒川三丁目



三斜求積表

| 地番 | 76-6   | 符号     | 底辺                    | 高さ | 底面積 |
|----|--------|--------|-----------------------|----|-----|
| イ  | 28.378 | 2.815  | 79.884070             |    |     |
| ロ  | 31.732 | 14.581 | 462.684292            |    |     |
| ハ  | 31.732 | 11.702 | 371.327864            |    |     |
| ニ  | 27.088 | 9.883  | 262.389934            |    |     |
| ホ  | 24.254 | 5.678  | 137.714212            |    |     |
| ヘ  | 12.515 | 6.016  | 76.290240             |    |     |
| 合計 |        |        | 1389.290612           |    |     |
| 面積 |        |        | 694.6453060           |    |     |
| 地積 |        |        | 694.64 m <sup>2</sup> |    |     |

平成元年三月七日

作製者

申請人

縮尺 1/250

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成1年2月13日

早 成 石 年 貳 月 壬 子 日

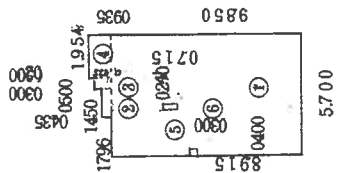
建 物 面 面  
各 階 平 面 函

家屋番号 荒川3丁目76番6の1101

建物の所在  
荒川区荒川3丁目76番地6

各階平面図

1101



題次

- ①  $5700 \times 8.915 = 50815500$
- ②  $1.450 \times 0.435 = 0.630750$
- ③  $0.500 \times 0.735 = 0.367500$
- ④  $1.954 \times 0.935 = 1.826990$
- ⑤  $0.240 \times 0.715 = 0.171600$
- ⑥  $0.400 \times 0.300 = 0.120000$

53.349140

床面積 53.34 m<sup>2</sup>

建築物の存する部分 1 1 階

作者

縮尺

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

申請人

4665

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

(東京土地家屋調査士会用紙)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。