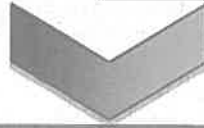


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 2 1 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 10 月 22 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 11 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 19 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 11 月 28 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 11 月 20 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 11 月 25 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 10 月 22 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	14, 610, 000 11, 688, 000	一括	2, 922, 000	45, 106	9, 664
1	5, 610, 000				
2	9, 000, 000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 葛飾区新小岩二丁目

地 番 1 2 6 1 番 1

地 目 宅地

地 積 2 5 7 . 8 3 平方メートル

共有者 株式会社バンブーインターナショナル 持分 1 0 0 0 0 分の 5 6 7

2 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区新小岩二丁目 1 2 6 1 番地 1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積	1 階	1 9 1 . 9 8 平方メートル
	2 階	2 2 0 . 9 2 平方メートル
	3 階	2 2 0 . 9 2 平方メートル
	4 階	2 0 1 . 6 8 平方メートル
	5 階	1 5 1 . 0 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新小岩二丁目 1 2 6 1 番 1 の 3

建物の名称 1 0 1 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 4 5 . 6 7 平方メートル

所有者 株式会社バンブーインターナショナル



物件明細書

令和 7年 9月29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 1, 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 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

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。



11

物 件 目 録

1 所 在 葛飾区新小岩二丁目

地 番 1261番1

地 目 宅地

地 積 257.83平方メートル

共有者 株式会社バンブーインターナショナル 持分10000分の567

2 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区新小岩二丁目1261番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積	1階	191.98平方メートル
	2階	220.92平方メートル
	3階	220.92平方メートル
	4階	201.68平方メートル
	5階	151.09平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新小岩二丁目1261番1の3

建物の名称 101号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 45.67平方メートル

所有者 株式会社バンブーインターナショナル



令和7年（ケ）第314号
令和7年8月25日受理
令和7年9月16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 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 所 在 葛飾区新小岩二丁目

地 番 1261番1

地 目 宅地

地 積 257.83平方メートル

共有者 株式会社バンブーインターナショナル 持分10000分の567

2 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区新小岩二丁目1261番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積	1階	191.98平方メートル
	2階	220.92平方メートル
	3階	220.92平方メートル
	4階	201.68平方メートル
	5階	151.09平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新小岩二丁目1261番1の3

建物の名称 101号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 45.67平方メートル

所有者 株式会社バンブーインターナショナル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	葛飾区新小岩二丁目10番15-101号 ライオンズマンション新小岩第5	
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占有している (ただし、3、4枚目のとおり) ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	管理費 17,900円 修繕積立金 19,760円 専用庭使用料 200円 以上、いずれも月額	令和7年8月29日現在 滞納がある 令和6年10月分～令和7年8月分 計416,460円 他に遅延損害金 (年3%) が付加
管理費等照会先	株式会社大京アステージ	
その他の事項		
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)	
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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
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	
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (管理会社の担当者)	私は本件マンションの管理会社である株式会社大京アステージの担当者です。提出した管理費等に関する回答書には、本件建物の居住者としてBと記載しましたが、居住関係の届出情報を再確認したところ、Bはかなり前の居住者で既に退去しています。その後の居住者も既に退去しており、現在は居住者の届出はなされていないので、空室で所有者が管理しているものと思われます。 (令和7年9月11日電話聴取)
C (申立債権者の担当者)	私は、本件の申立債権者であるあすか信用組合の担当者です。本件建物の占有関係の情報としては、本件の融資時に所有者の代表者より「本件建物は、現在、空き家であり、今後、売却する予定である」旨を聞いています。当時、外観につき現地調査を行いました。本件建物の室内には入っていません。その後は、本件建物の占有関係等につき特段の情報は有していません。 (令和7年9月12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
(3 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 各臨場時において、本件建物の玄関ドア前及び郵便受けには表示等はなく、郵便受けの中はチラシなどでいっぱいの状態であった。立入調査時において、本件建物の室内は、ソファやテーブルなどの動産類が少し存在していたが、定かではないものの売却のための見学用という感じで、現実的に使用しているような日用品や家電類などは存在していなかった。トイレにはビニールカバーがかけられたままであり、設置時から使用がなされていないものと思われた。このように各臨場時につき第三者の占有の徴表はなかった。

本件建物の水道の供給契約は、現在はなされていない（直近は、令和4年11月30日に供給が中止（停止）になっており、その際の契約者はDとなっている。）。所有者に対し、占有関係照会書を郵送（会社住所地）したが、あて所に尋ねあたらないということで戻ってきた。よって、所有者の代表者の住所地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、上記2、関係人の陳述及びその他の現場の状況等から、2枚目のとおり、所有者が占有しているものと認めた（B及びDは既に退去した前入居者であると考えられる。）。

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8月28日 9:40-9:50	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8月29日	当庁	管理費等照会 (FAX)、所有者に占有関係照会書送付 (郵送・会社住所宛)
令和7年9月5日 9:55-10:10	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
令和7年9月8日	当庁	所有者に占有関係照会書送付 (速達・代表者住所宛)、ライフライン (水道) 調査 (速達)
令和7年9月11日	当庁	Aに電話聴取
令和7年9月12日	当庁	C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7年9月5日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

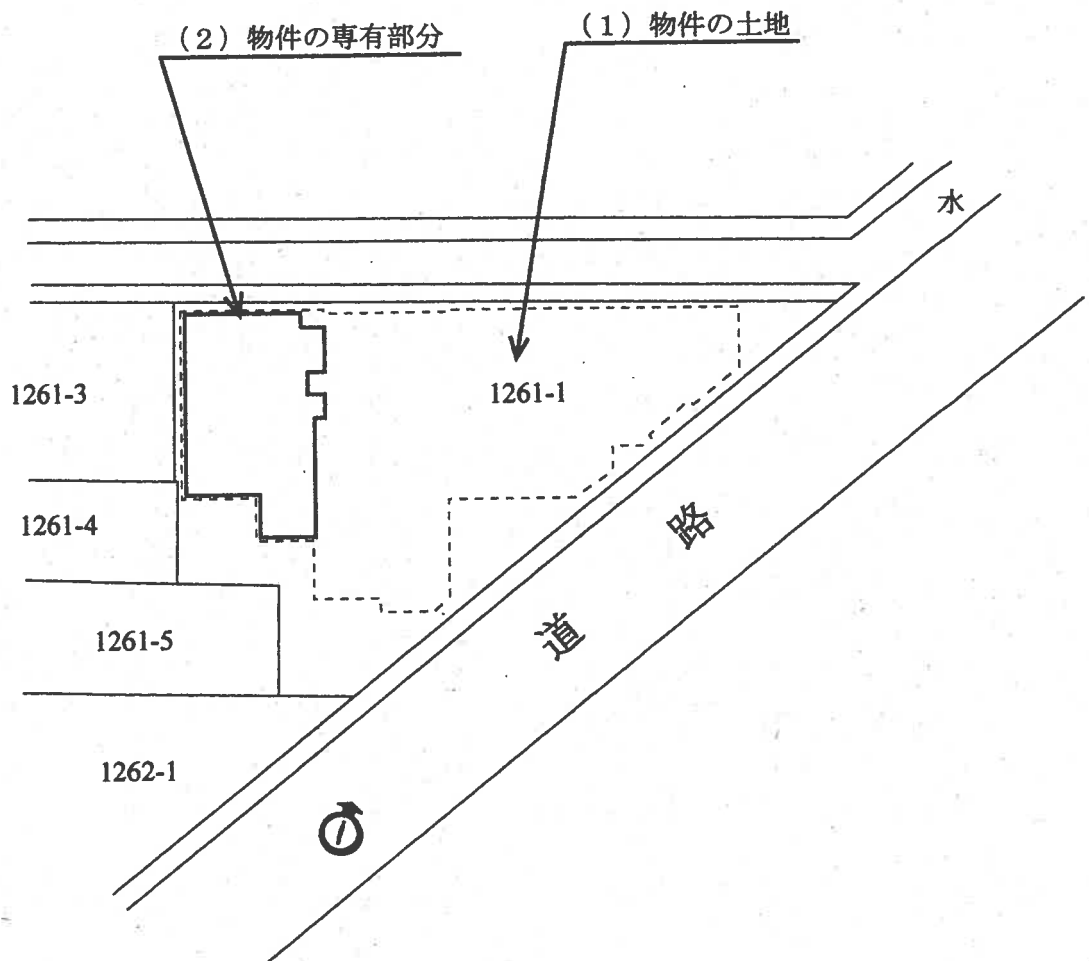
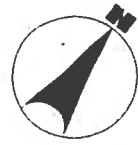
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

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

土地建物位置関係図

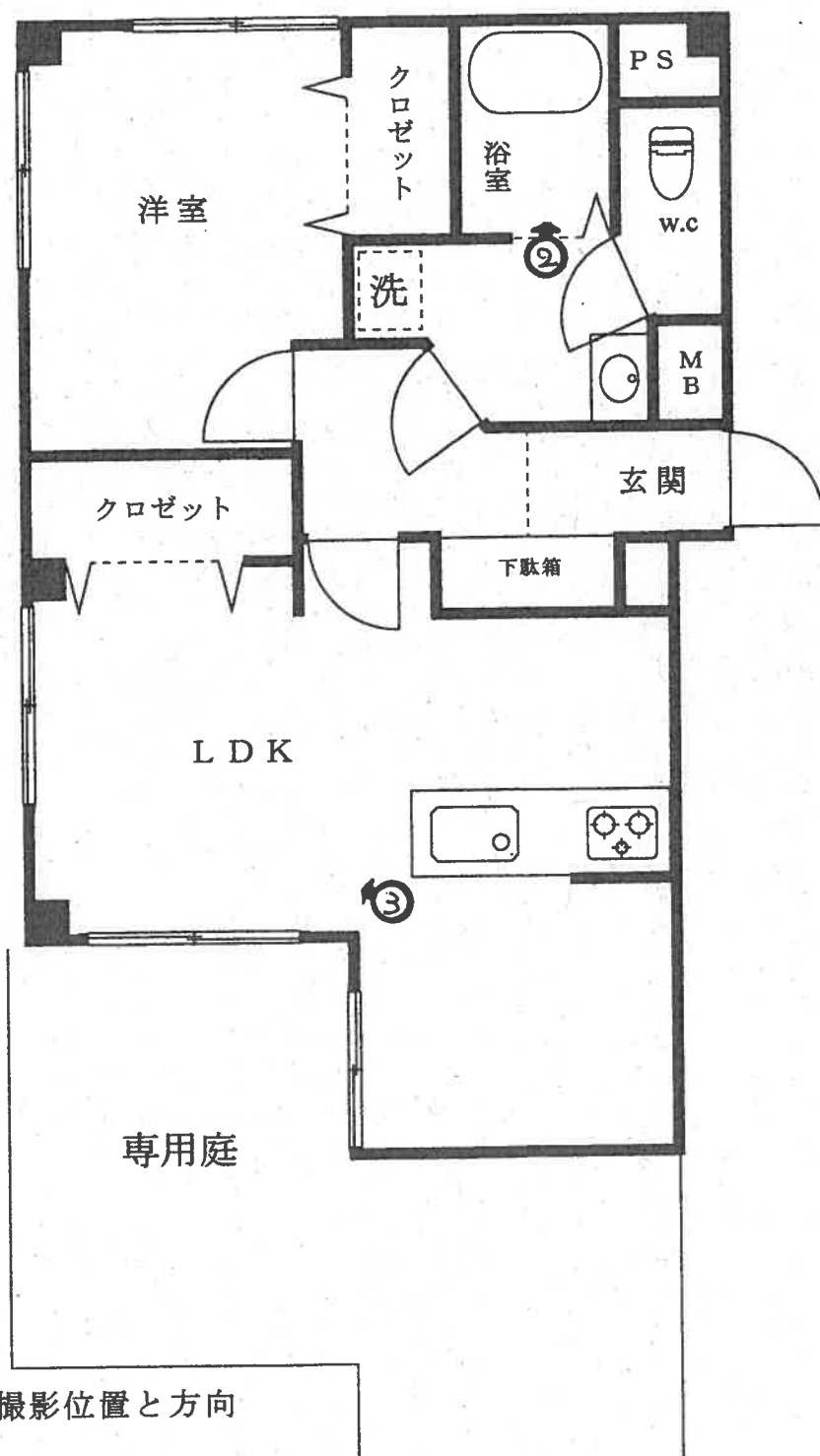
令和7年(ケ)第314号

建物の存する部分 1階
建物の名称 101



←○: 写真撮影位置と方向

(6 枚目)



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(8 枚目)

令和7年（ケ）第314号
令和7年9月5日 現地調査
令和7年9月17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

一括価格	
金 14,610,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 5,610,000 円
物件2(建物)	金 9,000,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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		
2			(住居表示) 葛飾区新小岩2-10-15 (マンション名、部屋番号) ライオンズマンション新小岩第5 101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 所 在 葛飾区新小岩二丁目

地 番 1261番1

地 目 宅地

地 積 257.83平方メートル

共有者 株式会社バンブーインターナショナル 持分10000分の567

2 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区新小岩二丁目1261番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積	1階	191.98平方メートル
	2階	220.92平方メートル
	3階	220.92平方メートル
	4階	201.68平方メートル
	5階	151.09平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新小岩二丁目1261番1の3

建物の名称 101号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 45.67平方メートル

所有者 株式会社バンブーインターナショナル

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（物件1）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ総武本線「新小岩」駅の南東方約400m（道路距離、徒歩約5分）、葛飾区新小岩2丁目10番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	平和橋通りの背後に中低層の店舗、店舗事務所ビル、店舗共同住宅等が混在する商業地域		
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） （※1）	南西方都道の現況 道路境界線から	①30m以内	②30m超
	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） 500%（指定） 防火地域 特になし	市街化区域 商業地域 80%（指定） 400%（指定） 防火地域 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	257.83㎡ ほぼ三角形 東側間口約26.6m、奥行約17m ほぼ平坦 特になし	
接面道路の状況等	東側が幅員約6.36mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）に、北西側が幅員約3.64mの舗装区道（自転車歩行者専用道路、建築基準法非該当）にほぼ等高に接面する角地。		
土地の利用状況等	物件2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	
	都 市 ガ ス	あり	
	下 水 道	あり	
評 価 対 象 持 分	10,000分の567		
特 記 事 項	（※1）公法上の規制は上記のとおり2つの区域にまたがっており（過半が①の区域内）、基準容積率は加重平均による。なお基準容積率は、前面道路の幅員による制限及び特定道路までの距離による緩和が認められ、図上概測では約481%となる（但し正確には実測を要す）。 （※2）葛飾区水害ハザードマップによると、洪水及び内水氾濫による浸水想定区域にある。また、東京都高潮浸水想定区域図によると、高潮による浸水想定区域にある。		

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション新小岩第5		
建 物 の 用 途	店舗・共同住宅（店舗2戸・住戸17戸、総戸数19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）	昭和57年2月5日新築	
	経 過 年 数	約44年	
	経済的残存耐用年数	約16年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 延床面積 986.59㎡		
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（6人乗り）1基、集合郵便受け、管理事務室、ゴミ置場、自転車置場等		
建 物 の 品 等	中位		
管理の形態等	管 理 組 合	あり	
	管 理 会 社	（株）大京アステージ	
	管 理 形 態	委託管理	
管 理 の 状 況	普通		
特 記 事 項	（※3）本件一棟の建物はいわゆる新耐震基準の施工日前（昭和56年6月1日前）に建築確認を受けたものと推量される。		

(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	1階部分 101号室 三方開口部屋 主要開口部の方位：南東・南西・北西向き	
床 面 積	専 有 面 積	45.67㎡
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	57.08㎡
間 取 り	1LDK (分譲当初は2DK)	
バルコニー等	南東側に専用庭(19.86㎡)あり。	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	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、トイレ等
保守管理の状態	内覧では、不具合等は認められなかった。なお、詳細は不明であるが、過去(現所有者購入前の売出情報によれば令和5年4月頃)に内装リフォーム(キッチン・浴室・トイレ等の設備更新及び床・内壁・天井等の張替えなど)が実施された模様であり、その後は未入居の状態のままと推量され、保守管理状態は良好である。	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 専用庭使用料 滞 納 額 等 遅 延 損 害 金	(令和7年8月29日現在) 17,900円(月額) 19,760円(月額) 200円(月額) 416,460円(令和6年10月～令和7年8月分) 金額の記載なし(年3%相当額が付加されるとのこと)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	(※4)設備等の動作確認は行っていない。	

第5 評価額算出の過程

目的物件はDINKS向け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 物件1（土地）

物件1の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更 地 価 格		地 積 (㎡)	建付減価	共 有 持 分	建 付 地 価 格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差				
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1	696,000	× 0.80	× 257.83	× 1.00	× 567/10,000	= 8,140,000

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 「葛飾5-13」

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 805,000\text{円/㎡} & \times & 108/100 & \times & 100/100 & \times & 100/125 & = & 696,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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、行政的条件(基準容積率)等で劣るものの、交通接近条件及び環境条件等で優ることを考慮して査定した。

イ 個 別 格 差： 角地等の増価要因及び形状不整、基準容積率等の減価要因を総合的に考慮して査定した。

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 共 有 持 分： 登記記載における共有持分割合による。

カ 建 付 地 価 格： 1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

② 物件2（建物）

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。

物件 番号	再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ
2	360,000	× 57.08	× 0.25	= 5,140,000

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44年、経済的残存耐用年数約16年、観察減価率5%（内部の状態等を考慮）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 = 16年 ÷ （ 44年 + 16年 ） × （ 1 - 0.05 ） = 0.25（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 積算価格

前記により求めた価格を基に、土地(物件1)については敷地利用権等価格を控除し、建物(物件2)については敷地利用権等価格を加算し、さらに価格補正及び個別格差を考慮して、下記のとおり積算価格を査定した。

① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ウ
1	8,140,000	× 0.4	場所的利益	= 3,260,000

ア 建 付 地 価 格：前記1①カ

イ 敷 地 利 用 権 等 割 合：売却により法定地上権は成立しないが、場所的利益(収去されない利益)が認められる。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

ウ 敷 地 利 用 権 等 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

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価 格の控除及び加 算(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	価 格 構 成 比 (%) キ
1	(8,140,000	−3,260,000)	× 1.50	× 1.00		= 7,320,000	36.7
2	(5,140,000	+3,260,000)	× 1.50	× 1.00	× 1.00	= 12,600,000	63.3
合 計						19,920,000	100.0

ア 基礎となる価格 : 前記1①カ及び②エ

イ 敷地利用権等価格 : 前記2①ウ

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・・・ 0.95 対象=1階・基準階=3階

位置別等補正・・・ 1.05 南東・南西・北西向き・三方開口部屋

その他・・・・・・ 1.00 なし

相乗積 0.95 × 1.05 × 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処理を行った。

キ 価 格 構 成 比 : 各物件の価格割合(小数第2位を四捨五入)

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は自用の区分所有建物であるが、当該物件の賃貸を想定すること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、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 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) 2,657,128 (16.8%)	(円) 850,280	(%) 5.4	(円) 15,273,548	0.8589	(円) 13,118,450 (83.2%)	(円) 15,780,000 (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

$$1 \div (1 + 5.2\%)^3 = 0.8589 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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DINKS向け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比較的小さいものとなった。

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、収益価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

①積算価格	19,920,000 円
②収益価格	15,780,000 円
③調整後の価格	19,100,000 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。

物件 番号	調整後の価格 (円)	価 格 構成比	市場性 修 正	競売市場 修 正	滞納管理 費等相当 額の減価	その他の 控除(敷 金等)	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
1	19,100,000	×36.7%	× 1.0	× 0.8			= 5,610,000
2		×63.3%	× 1.0	× 0.8	× 0.93	- 0	= 9,000,000
一 括 価 格 (合 計)							= 14,610,000

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 価格構成比：積算価格の構成比。前記Ⅰ2②キ

ウ 市場性修正：必要なし。

エ 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。

オ 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予想滞納相当額を考慮した修正を行った。

カ 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。

キ 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 「葛飾5-13」

所 在 : 葛飾区西新小岩一丁目749番3 「西新小岩1-7-1」

価 格 : 805,000円/㎡

位 置 : JR総武本線「新小岩」駅、道路距離190m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 105㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南西側6m区道

用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率400%※)、防火地域等

地 域 の 概 要 : 小売店舗、飲食店等が多い駅に近い商業地域

(※)前面道路の幅員による制限及び特定道路までによる緩和により、基準容積率は400%となる

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

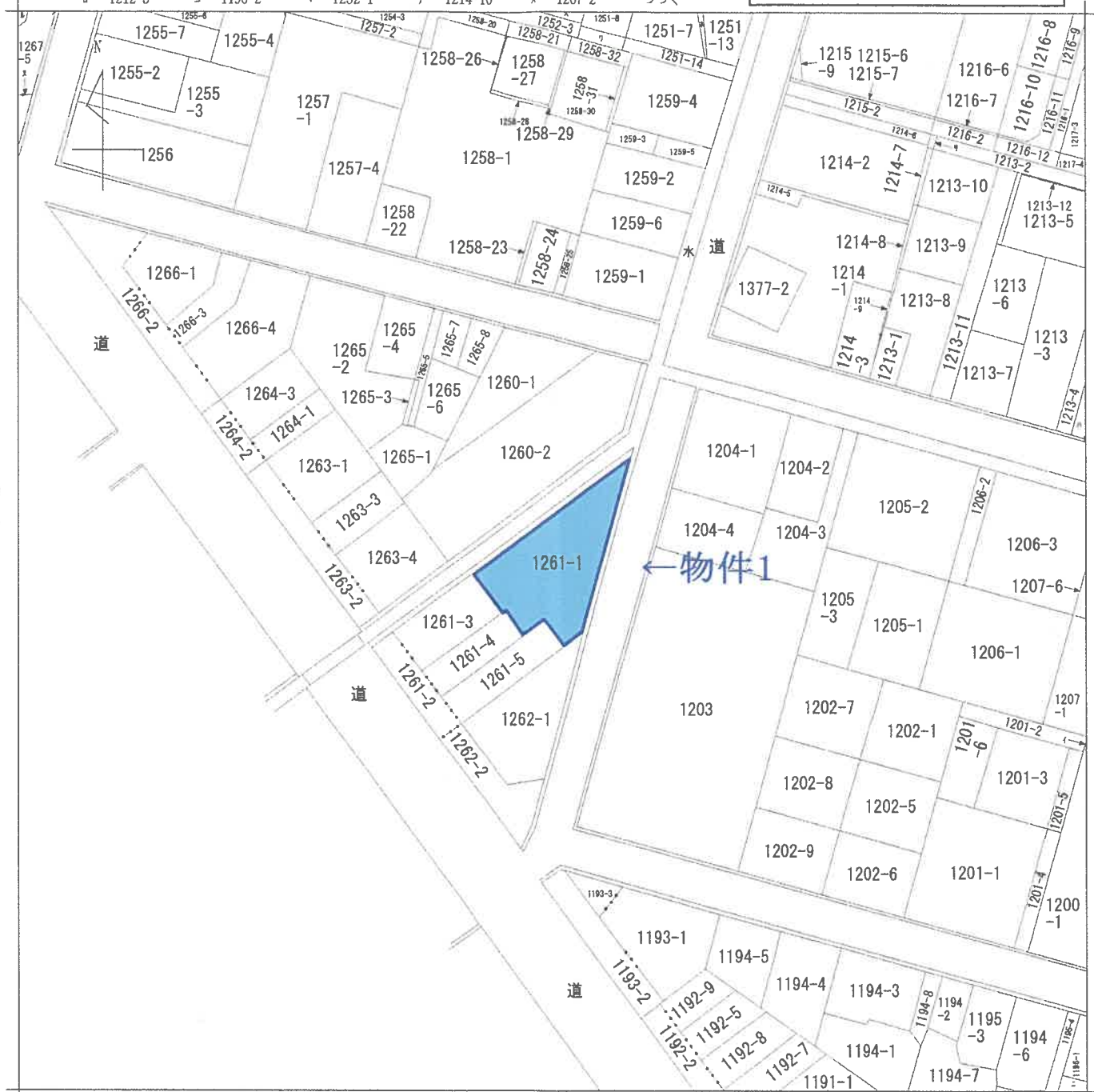
令和7年9月17日

評価人 不動産鑑定士

吉川 和 弥

公 図 写

イ 1200-2 ハ 1212-6 ホ 1251-12 ト 1255-5 リ 1214-4 ル 1267-4
ロ 1212-5 ニ 1196-2 ヘ 1252-1 チ 1214-10 ス 1267-2 づ 1267-4



請 求 部 分	所 在	葛飾区新小岩二丁目				地 番	1261番1			
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					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。

登記年月日：昭和52年5月17日

前 1261-1

地積測量區

番 1261~1. ~3. ~A. ~5

葛飾区新小者2丁目



$$\begin{array}{r} 1 \quad 1 \quad 5 \quad 1 \quad 2 \quad 3 \quad 9 \quad - \quad 2545541 = 257839 \text{ m}^2 \\ 0 \quad 16027 \quad (6540 + 6654) \div 2 = 1050370 \text{ m}^2 \\ 18 \quad 151027 \quad (41352 + 41352) \div 2 = 41352 \text{ m}^2 \\ = \quad 186720 \quad (4025 + 4025) \div 2 = 8050 \text{ m}^2 \end{array}$$

縮尺 $\frac{1}{300}$

(東京土地家屋調査士会 用紙) 618213

552, 5.17

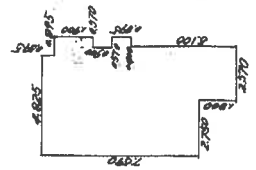
建物図面・各階平面図写

建物図面

家屋番号 新小岩2丁目1261-1-3
建物の所在 葛飾区新小岩2丁目1261番地1

各階平面図

平面図

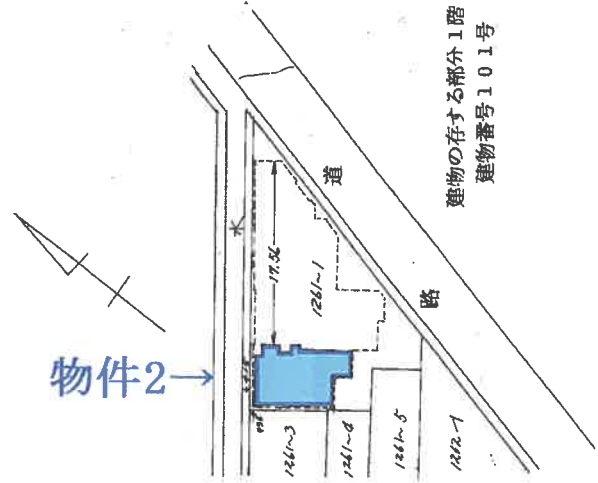


床面積求積

2750	X	7590	=	20,872500
2875	X	4595	=	1,239625
2970	X	1900	=	5,643000
2400	X	4900	=	2,160000
2970	X	6895	=	2,0388150
2570	X	5100	=	13,107000
				45,670275

床面積

45,670275



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

798300

557.8.3

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。