

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 2 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 7 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 30 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 8 月 7 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 31 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 8 月 4 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 7 月 2 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	26,140,000 20,912,000		5,228,000	不明	不明



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区東四つ木二丁目 2 3 3 番地 3、2 3 3 番地 2

建物の名称 ザ・三和レジデンス四ツ木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東四つ木二丁目 2 3 3 番 3 の 3 0 1

建物の名称 3 0 1

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 4 6 . 9 9 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 葛飾区東四つ木二丁目 2 3 3 番 3

地 目 宅地

地 積 1 3 2 . 3 2 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 葛飾区東四つ木二丁目 2 3 3 番 2

地 目 宅地

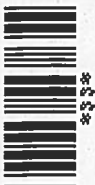
地 積 1 2 5 . 8 5 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 0 1 6 5 分の 5 0 0 0



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 2 6 日

東京地方裁判所民事第 2 1 部

裁判所書記官 吉 川 直 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

【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掲載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区東四つ木二丁目 2 3 3 番地 3、2 3 3 番地 2

建物の名称 ザ・三和レジデンス四ツ木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東四つ木二丁目 2 3 3 番 3 の 3 0 1

建物の名称 3 0 1

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 4 6 . 9 9 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 葛飾区東四つ木二丁目 2 3 3 番 3

地 目 宅地

地 積 1 3 2 . 3 2 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 葛飾区東四つ木二丁目 2 3 3 番 2

地 目 宅地

地 積 1 2 5 . 8 5 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 0 1 6 5 分の 5 0 0 0



令和6年(ケ)第614号
令和7年4月7日受理
令和7年4月28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 中 野 真 英

(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 葛飾区東四つ木二丁目233番地3、233番地2

建物の名称 ザ・三和レジデンス四ツ木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東四つ木二丁目233番3の301

建物の名称 301

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 46.99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 葛飾区東四つ木二丁目233番3

地 目 宅地

地 積 132.32平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 葛飾区東四つ木二丁目233番2

地 目 宅地

地 積 125.85平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100165分の5000



(占有關係用〈单独〉)

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（■B（賃借人Aの妻） □ （ ））の陳述／■提示文書（契約書）の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和5年12月16日	
最初の契約等	契約日	令和5年12月10日	
	期間	令和5年12月16日から ■令和7年12月15日まで 2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		毎月金138,000円（毎月27日限り翌月分支払） □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）	
敷金・保証金		□ない ■ある （■敷金276,000円 □保証金 円）	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		上記賃料のほか管理費月額15,000円	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (賃借人Aの妻)	1. 本件建物は、私の夫のAが所有者から賃借して、私たち家族で住んでいます。賃貸借契約書を提示します。 2. 集合郵便受けに所有者の姓の表示がありますが、その表示は私たちが入居したときからあったものをそのままにしているだけで、現在、所有者が本件建物を使用しているわけではありません。 3. 室内犬を1匹飼っています。 4. 本件建物に不具合等はありません。 (令和7年4月14日、令和7年4月21日面接聴取)
■ C (賃貸人代理(株)レジデンシャルサポート担当従業員)	1. 本件調査の過程で、本件建物について、所有者からDを賃借人とする賃貸借契約書が提出されたとのことですが、Dは前入居者であり、契約期間中に解約をして、既に退去しています。 (令和7年4月25日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

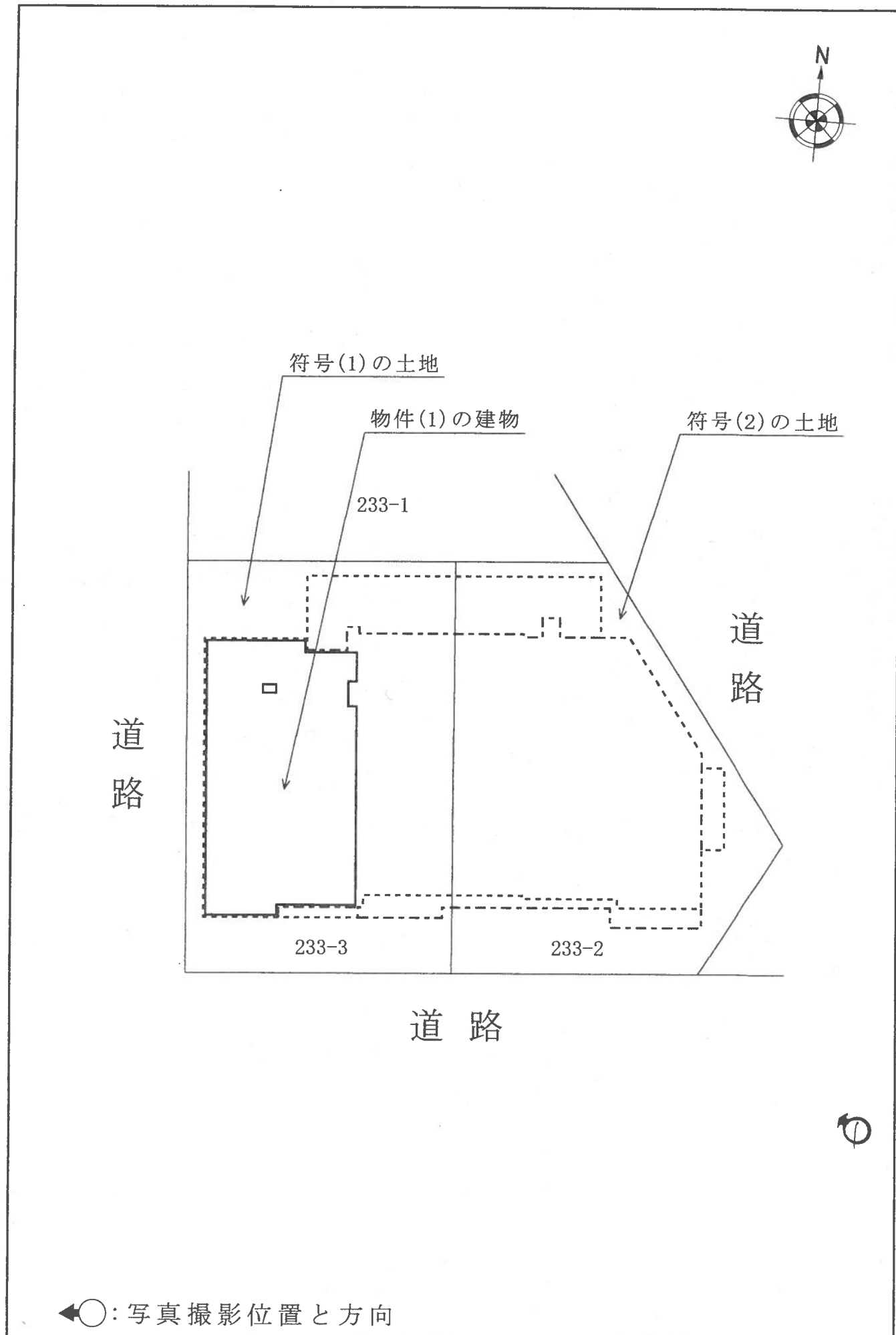
執行官の意見

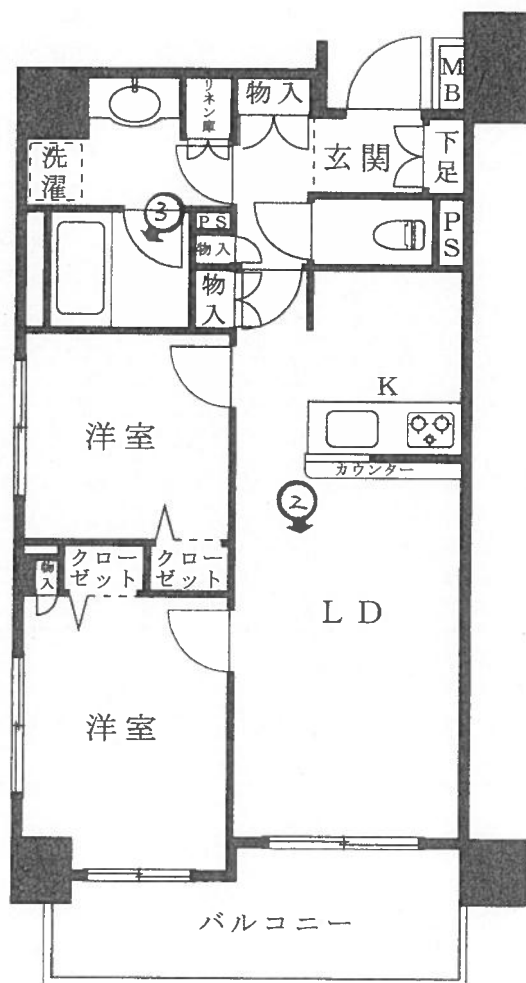
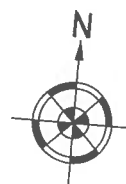
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件マンションの占有状況等は次のとおりであった。
 - ① 本件マンション1階集合郵便受けには、賃借人Aの姓が表示されていた。なお、所有者の姓も表示されていたが、所有者の現在の占有を示すものではない。玄関表札に氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時にはB（賃借人Aの妻）が在宅し、Bからは賃貸借契約書が提示された。
 - ③ 関係人からは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ④ 所有者からは、回答書及び賃貸借契約書が提出されたが、契約書に記載されている賃借人がDとなっていたので、賃貸人代理（仲介人）である㈱レジデンシャルサポートの担当従業員Cに照会したところ、Dは前の賃借人であり、本件建物からは退去済みとのことであった。本件建物内にも、Dの占有をうかがわせる徴表は一切見受けられなかった。
 - ⑤ ライフライン調査の結果、水道局から、本件建物の水道契約者は賃借人Aの妻であるBであり、水道使用開始日は令和5年12月16日であるとの回答書が提出された。
 - ⑥ 本件建物内には、賃借人A宛ての郵便物が存在した。
 - ⑦ 本件建物は、室内に家具や日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
3. 上記現場の状況、前記関係人の陳述、提示された賃貸借契約書、ライフライン調査の結果等から、本件建物は、賃借人Aが居宅として占有していると認められ、その契約内容は3枚目に記載のとおりであった。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

(6 枚目)





←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和6年(ケ)第614号
令和7年4月21日 現地調査
令和7年5月15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 26,140,000 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) 葛飾区東四つ木2-18-1 (マンション名、部屋番号) ザ・三和レジデンス四ツ木・301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 葛飾区東四つ木二丁目 2 3 3 番地 3、2 3 3 番地 2

建物の名称 ザ・三和レジデンス四ツ木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東四つ木二丁目 2 3 3 番 3 の 3 0 1

建物の名称 3 0 1

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 4 6 . 9 9 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 葛飾区東四つ木二丁目 2 3 3 番 3

地 目 宅地

地 積 1 3 2 . 3 2 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 葛飾区東四つ木二丁目 2 3 3 番 2

地 目 宅地

地 積 1 2 5 . 8 5 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 0 1 6 5 分の 5 0 0 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	京成押上線「京成立石」駅の南西方約1.1km(道路距離、徒歩約14分)及び同線「四ツ木」駅の東方約1.2km(道路距離、徒歩約15分)、バス停「川端小学校前」停近接、葛飾区東四つ木2丁目18番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	平和橋通り沿いに高層共同住宅のほか、低層の店舗や営業所等が見られる路線商業地域	
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)	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 工業地域 60% (指定) 400% (指定) 防火地域 最低限高度地区(7m)等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	132.32㎡ (符号1) 125.85㎡ (符号2) 258.17㎡ (合計) ほぼ台形 北東側間口約11.5m・南東側隅切約5.4m・奥行約20m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北東側が幅員約18mの舗装都道(平和橋通り、建築基準法第42条1項1号該当)に、西側が幅員約9mの舗装区道(建築基準法第42条1項1号該当)に、南側が幅員約6.8mの舗装区道(建築基準法第42条1項1号該当)にほぼ等高に接面する三方路地。	
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。 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 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 100,165分の5,000
特 記 事 項	(※1)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

(1)一棟の建物の概要

マンション名	ザ・三和レジデンス四ツ木	
建物の用途	共同住宅（総戸数20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	令和3年3月18日新築 約4年 約46年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 延床面積 1,217.99㎡	
仕様	外壁 その他	磁器質タイル貼・吹付タイル等 なし
設備等	エレベーター（9人乗り）1基、オートロック、集合郵便受け、宅配ボックス、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 管理会社 管理形態	あり 千野建物管理(株) 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	（※2）建築計画概要書によれば、建築主はファイネスレジデンスファクトリー(株)、施工は(株)建研	

(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階部分 301号室 角部屋 主要開口部の方位：南・西向き		
床 面 積	専 有 面 積	46.99㎡	
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	61.14㎡	
間 取 り	2LDK		
バルコニー等	南側にバルコニーあり。		
仕 様	天 井	ビニールクロス等	
	床	フローリング、クッションフロア等	
	内 壁	ビニールクロス等	
	設 備	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、目立った不具合等は認められず、保守管理状態は概ね良好である。		
管 理 費 等		(令和7年4月6日現在)	
	管 理 費	10,500円(月額)	
	修繕積立金	4,000円(月額)	
	そ の 他	なし	
	滞 納 額 等	246,500円(令和5年12月～令和7年4月分)	
	遅延損害金	23,913円(年利14.6%)	
専 有 部 分 の 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		

<建物の占有者等の状況一覧>

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
建物所有者 (個人)	現占有者 (個人)	R5. 12. 16	R5. 12. 16) R7. 12. 15	138,000円 別途管理費月額 15,000円	276,000円 (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 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ
393,000	× 61.14	× 0.87	= 20,900,000

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4年、経済的残存耐用年数約46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 = 46年 ÷ (4年 + 46年) × (1 - 0.05) = 0.87 (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 (㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷 地 権 価 格 (円)
標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差				
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
466,000	× 1.05	× 258.17	× 1.00	× 5,000/100,165	= 6,310,000

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5-15」

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 452,000\text{円/㎡} & \times & 103/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & = & 466,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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： 三方路地等の増価要因及び形状不整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 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 (円)	敷地権価格 (円)	価格補正	個別格差	占有減価 修正	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
(20,900,000	+6,310,000)	× 1.20	× 1.04	× 1.00	= 33,960,000

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・・・ 0.99 対象＝3階・基準階＝4階

位置別等補正・・・ 1.05 南・西向き、角部屋

その他・・・・・・ 1.00 なし

相乗積 0.99 × 1.05 × 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 of 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	正 味 復 帰 価 格 の 現 価					収 益 価 格
	4年目の 有効純収益	最終還元 利回り	3年目期末 復帰価格※1 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
3,780,585	1,351,400	5.5	23,833,782	0.8565	20,413,634	24,190,000
(15.6%)					(84.4%)	(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

$$1 \div (1 + 5.3\%)^3 = 0.8565 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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	33,960,000 円
②収益価格	24,190,000 円
③調整後の価格	33,000,000 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)	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
33,000,000	× 1.0	× 0.8	× 0.99		= 26,140,000

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処理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格 「葛飾5-15」

所 在 : 葛飾区堀切二丁目68番20 「堀切2-66-18」

価 格 : 452,000円/㎡

位 置 : 京成本線「堀切菖蒲園」駅、道路距離660m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 181㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北東側18m都道

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

地 域 の 概 要 : 共同住宅、低層店舗等が見られる路線商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

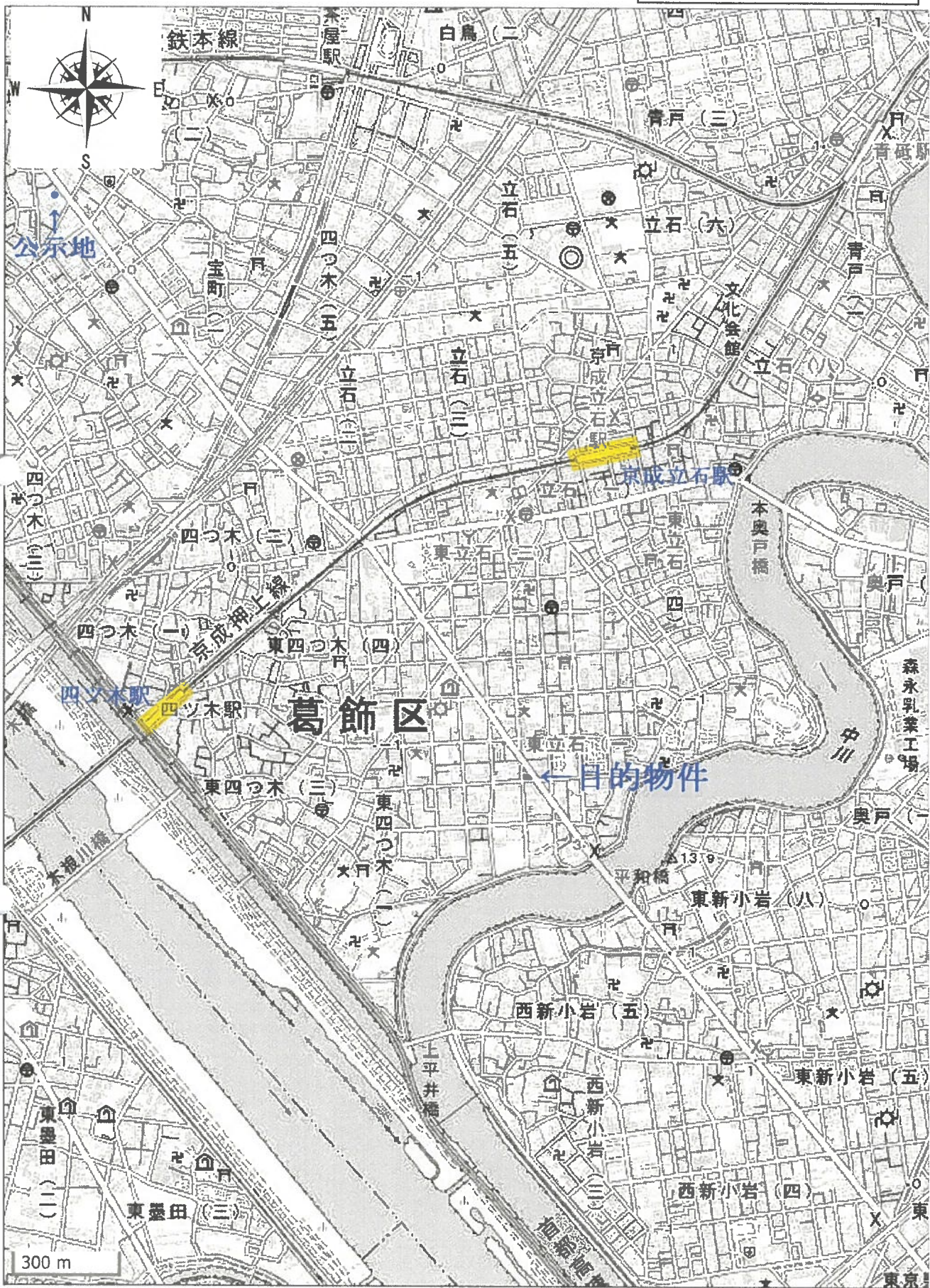
建物図面・各階平面図写

以 上

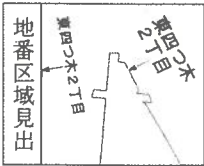
令和7年5月15日

評価人 不動産鑑定士

吉川 和弥



公 図 写



請 求 部 分	所 在	葛飾区東四つ木二丁目				地 番	233番3			
出 力 尺 寸	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	昭和45年2月21日				備 付 年 月 日 (原図)		補 事 記 項			

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

土地の所在

(イ)	石	杭
(ロ)	穴	掘
(ハ)	コンクリート	杭
(ニ)	刻ミ	(土留側溝)

縮尺 $\frac{1}{250}$

(東京土地家屋調査士会用紙)

563.12.9

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

建物図面・各階平面図写

登記年月日：令和3年4月2日

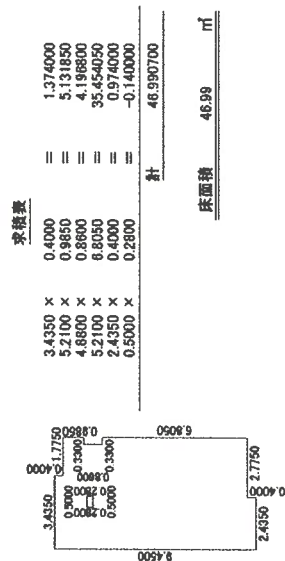
圖面階各

恒
興
物
建

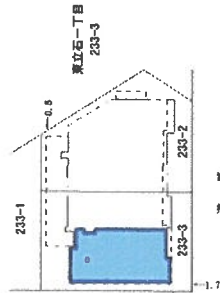
東四つ木二丁目
233番3の301

号番屋家

葛飾区東四つ木二丁目233番地3、233番地2



↑
預 備
目的物件



3 階
建物の存する部分

单位: m

作者

箱尺 $\frac{1}{250}$

申請人

箱尺 $\frac{1}{500}$

(東京士地家題查士余用紙)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。