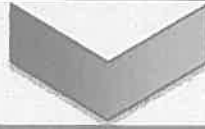


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 鈴木 知 保

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	7,520,000 6,016,000		1,504,000	50,786	10,881



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区柴又五丁目 5 1 7 番地 2

建物の名称 コスモ柴又

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柴又五丁目 5 1 7 番 2 の 4 0 3

建物の名称 第 4 0 3 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 5 1 . 0 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 葛飾区柴又五丁目 5 1 7 番 2

地 目 宅地

地 積 6 8 6 . 8 8 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 7 5 4 6 4 分の 5 6 0 9



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 6日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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】

賃借権

範 囲	全部
賃借人	株式会社enlux
期 限	令和7年6月10日まで
賃 料	月額83,200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Cが占有している。本物件について、所有者を原告、転借人Cを被告とした建物明渡訴訟（当庁令和6年（ワ）第16826号）が係属中である。

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登載されています。



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 葛飾区柴又五丁目 5 1 7 番地 2

建物の名称 コスモ柴又

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 柴又五丁目 5 1 7 番 2 の 4 0 3

建物の名称 第 4 0 3 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 5 1 . 0 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 葛飾区柴又五丁目 5 1 7 番 2

地 目 宅地

地 積 6 8 6 . 8 8 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 7 5 4 6 4 分の 5 6 0 9



令和6年(ケ)第500号
令和6年11月22日受理
令和7年1月6日提出
(評価人：岡村淑子)

現況調査報告書

東京地方裁判所

執行官 西川博真

(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 葛飾区柴又五丁目517番地2

建物の名称 コスモ柴又

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柴又五丁目517番2の403

建物の名称 第403号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 51.07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 葛飾区柴又五丁目517番2

地 目 宅地

地 積 686.88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 175464分の5609

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	東京都葛飾区柴又五丁目１０番１－４０３号 コスモ柴又					
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 { 種 類： ☐ ある { 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	管理費等の月額は以下のとおり 管 理 費 １４，５００円 修繕積立金 １７，３９０円 円 円 円			令和６年１２月９日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計２６４，１９０円 令和６年４月分～令和６年１２月分 ☒ 遅延損害金（年１４％） 計１２，３６０円 ☐ 「その他の事項」欄参照		
管理費等の照会先	大和ライフネクスト株式会社					
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 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 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、「■」の箇所記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)

(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
■ C (占有者)	1. 本件マンションは、私が株式会社 e n l u x から借りて住んでいます。賃貸借契約の内容は、契約書のとおりですので、契約書を提示します。 2. 私は、本件マンション所有者から、本件マンションから出て行ってくれということで、訴訟を起こされています。これは、サブリースをしている株式会社 e n l u x が所有者に入金する家賃の滞納があったことから契約解除されたことによるものです。現在賃貸借契約については、株式会社 e n l u x も含めて訴訟中であり、争っています。 (令和6年12月12日面接聴取)
■ B (転貸会社担当者)	1. 本件マンションは、当社が賃借し、現在Cに転貸しています。 2. 所有者との原賃貸借契約については、所有者代理人弁護士から、令和6年1月末頃に、本件マンションを少しでも高く売りたいということで、当社の家賃滞納を理由に契約解除の連絡があり、令和6年2月からは賃料は、当社ではなく、転借人のCから直接所有者側に支払われています。 3. このようなことから、現在本件マンションについては、賃貸借契約関係について、訴訟中となっています。 4. 当社の原賃貸借契約及び転貸借契約については、契約書のとおりなので、契約書を添付して回答書を提出します。 (令和6年12月17日電話聴取)
■ D (申立債権者担当者)	1. 本件マンションの担保融資目的は、自己居住用マンションの購入資金となっています。 (令和6年12月23日電話聴取) 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

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階集合郵便受け及び玄関表札には、いずれも氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時及び立入調査日には、占有者Cが在宅していた。
 - ③ 所有者、原賃借（転貸）会社（株式会社enlux）及び転借人Cからは、回答書及び賃貸借契約書写の提出があり、関係人からは「関係人の陳述等」記載の要旨を聴取した。
いずれの関係者からも、本件マンションの賃貸借契約については現在訴訟係属中であるとの回答であった。
 - ④ 本件マンション室内には、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、提出された回答書、賃貸借契約書写等から、本件マンションは、所有者から株式会社enluxが賃借し、同社からCに転貸借され、Cが居宅として占有しているものの、現在、三者間において賃貸借契約に関する訴訟係属中である。

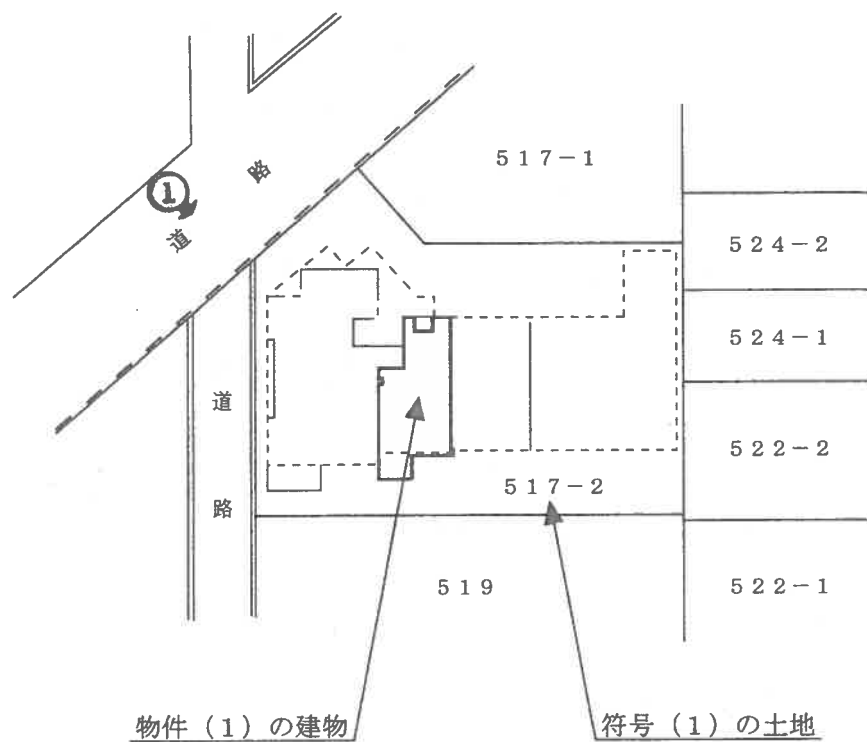
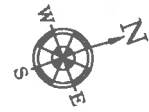
なお、株式会社enluxの賃貸借期間の開始日は、最先の抵当権設定日と同日（令和2年6月11日）であるが、同社からの回答書によると、本件建物の鍵の受領は、令和2年6月末日となっており、「2024年（令和6年）2月～現在は解約され当社ではない。」旨の記載があるが、前記のとおり賃貸借契約については現在訴訟手続による係争中である。

以上

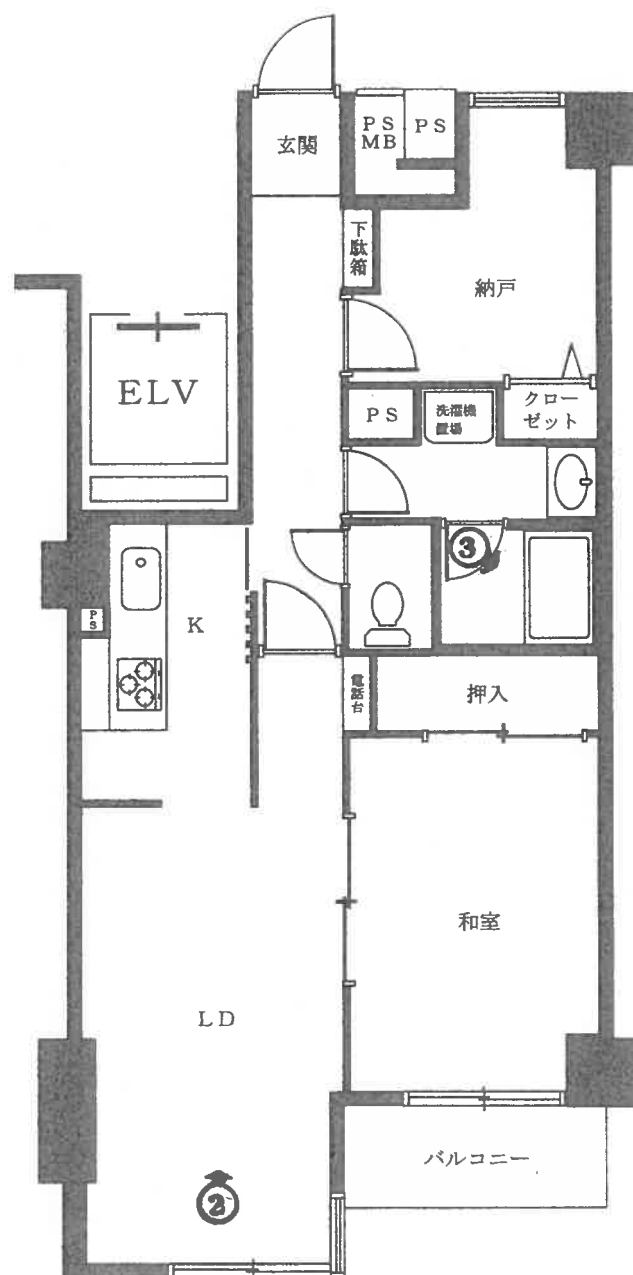
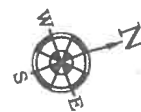
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月4日 9:05-9:15	物件所在地	物件確認, 物件調査, 占有調査, 写真撮影, 占有者Cと面接, 臨場日時通知書兼照会書交付
令和6年12月5日	当庁(郵便)	所有者に照会書送付
令和6年12月5日	当庁(FAX)	管理費等に関する照会
令和6年12月12日 11:15-11:40	物件所在地	物件確認, 物件調査(立入調査), 占有調査, 図面作成, 写真撮影, 評価人同行, 占有者と面接聴取
令和6年12月17日 11:00-11:10	当庁(電話) 当庁(FAX)	(株)enlux担当者から聴取 (株)enluxに照会書送付
令和6年12月23日 10:00-10:03	当庁(電話)	債権者担当者Dから聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ■ 令和6年12月12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。 ■ 令和6年12月4日 初回臨場は, 御供英一郎執行官が行った。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり



(403)



←○写真撮影位置方向

1



2



3



令和6年（ケ）第500号

令和6年12月12日 現地調査

令和7年1月15日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 岡村 淑子

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金7,520,000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) 葛飾区柴又5-10-1 (マンション名、部屋番号) コスモ柴又 403号室
番号	特記事項		
ー	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 葛飾区柴又五丁目 5 1 7 番地 2

建物の名称 コスモ柴又

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柴又五丁目 5 1 7 番 2 の 4 0 3

建物の名称 第 4 0 3 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 5 1 . 0 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 葛飾区柴又五丁目 5 1 7 番 2

地 目 宅地

地 積 6 8 6 . 8 8 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 7 5 4 6 4 分の 5 6 0 9

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	北総鉄道「新柴又」駅の北西方約280m（道路距離、徒歩約4分）、葛飾区柴又5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	共同住宅、店舗、営業所等が建ち並ぶ商業地域。	
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	市街化区域 ①南西側都道都市計画道路計画線より20mまで 近隣商業地域 80%（指定） 300%（指定） 準防火地域 第3種高度地区、日影規制等 ②その余の部分 第1種中高層住居専用地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 第2種高度地区、日影規制等
	用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	
	用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	686.88 m ² やや不整形 南西側間口約10.9m、奥行約37m 平坦地
接面道路の状況等	南西側で幅員約10.9m舗装都道（柴又街道：建築基準法第42条1項4号該当）に、南側で幅員約5.4m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）に接面する角地。	
土地の利用状況等	物件1建物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 ガ ス : あり 下水道 : あり	
敷 地 権 の 表 示	敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	所有権 175,464 分の 5,609
特 記 事 項	・葛飾区ハザードマップによると洪水・高潮・内水氾濫浸水想定区域にある。 ・南西側都道は都市計画道路であり現在事業中である。計画幅員は約15mであり、土地の符号1は道路予定地を含む。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コスモ柴又	
建物の用途	店舗・共同住宅(住宅戸数23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	昭和62年4月30日新築 約38年 約12年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建、 延べ 1,873.48㎡	
仕様	外壁 その他	吹付タイル等 なし
設備等	エレベーター、集合郵便受、駐輪場等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 大和ライフネクスト株式会社 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	マンション新築時の分譲パンフレットによると、土地の符号1の容積率は273.55%であるところ、使用容積率は273.43%とのことである。	

(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	4階（403号室）・中間部屋 主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	専有面積	51.07㎡
	共用部分を含む 現況床面積	58.96㎡
間 取 り	1LDK・納戸	
バルコニー等	東側にあり。	
仕 様	天 井：ビニールクロス・合板等 床：畳・クッションフロア等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：ユニットバス、キッチン、トイレ等	
保守管理の状態	やや劣る。	
管 理 費 等	管 理 費 月 額 14,500円 （令和6年12月9日現在 以下同じ） 修 繕 積 立 金 月 額 17,390円 滞 納 額 264,190円 遅 延 損 害 金 12,360円 （年利14%）	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	株式会社enluxが令和2年6月11日より5年間、賃料月額83,200円、敷金等なしで賃借し、令和5年5月31日より2年間、賃料月額84,000円、敷金等なし、管理費月額9,000円で個人に居宅として転貸している。株式会社enluxの占有開始時期は令和2年6月11日である。現在、所有者・原賃借会社（株式会社enlux）および転借人の三者間で賃貸借契約に関する訴訟係属中とのことである。	
特 記 事 項	転借人によると結露が発生するとのことである。	

第5 評価額算出の過程

本件は都市型の区分所有建物であり、買受人が、収益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、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
360,000	× 58.96	× 0.17	= 3,610,000

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 38年、 経済的残存耐用年数約 12年、 観察減価率 30%（建物の状況を考慮した。）
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、 現価率を0.17と査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 12年}}{(\text{経過年数 38年} + \text{経済的残存耐用年数 12年})} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価率 0.30}) = 0.17 \quad (\text{小数第3位を四捨五入}) \end{aligned}$$

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(土地の符号1)

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(㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
393,000	× 1.00	× 686.88	× 1.00	× 5,609 / 175,464	= 8,630,000

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。

地価公示 「 葛飾5-12 」

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $400,000 \text{ 円/㎡} \times 105 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 107 = 393,000 \text{ 円/㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

時点修正：公示地の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：公示地は標準的で補正は無い。

地域格差：公示地は対象地域と比較して交通接近条件・環境条件に優れる。

イ 個別格差：角地、形状、都市計画道路予定地及び容積率の劣る部分を含むこと等を総合的に考慮して判定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 敷地権の割合：登記記載による。

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
(3,610,000	+ 8,630,000)	× 1.00	× 1.02	× 1.00	= 12,480,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：周辺類似のマンション取引水準等を斟酌して不要と判定した。

エ 個別格差：階層別補正 … 1.02 (4階)
 位置別補正 … 1.00 (中間部屋)
 その他補正 … 1.00 (なし)
 相乗積 1.02 × 1.00 × 1.00 = 1.02 (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）

目的物件は賃貸借に供されており、収益力を把握するために現行の賃貸条件及び地域の標準的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	
1,426,704 円 (21.6 %)	424,880 円	6.6 %	6,244,448 円	0.8302	5,184,141 円 (78.4 %)	6,610,000 円 (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

$$\frac{1}{(1 + 6.4\%)^3} = 0.8302 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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

積算価格と収益価格を下記の通り試算した。

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、本件においては周辺類似マンションの取引水準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。

本件は賃貸中のファミリータイプマンションであり、積算価格と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	12,480,000 円
② 収 益 価 格	6,610,000 円
③ 調整後の価格	10,000,000 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 円) オ	評価額 (円) カ
10,000,000	×1.00	×0.80	×0.94		= 7,520,000

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：本件の場合なし。

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：滞納管理費等及び代金納付に至る間の管理費等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整理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格 「 葛飾5-12 」

所 在 : 葛飾区柴又5丁目602番1外 「柴又5-1-3」

価 格 : 400,000 円/㎡

位 置 : 新柴又駅、道路距離70m

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 192㎡

供給処理施設 : 水道・下水道・ガス

接 面 街 路 : 南西側10.9m都道

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 : 店舗、共同住宅、給油所等が混在する商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

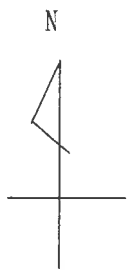
建物図面・各階平面図写 (A3をA4に縮小)

以上

令和7年1月15日
評価人 不動産鑑定士
岡村淑子



イ 573-13 ハ 573-18 ホ 574-12 ト 574-22
ロ 573-14 ニ 573-19 ヘ 574-13 チ 574-24



登記年月日：昭和62年7月8日

令和6年8月14日
東京法務局城北出張所
登記官

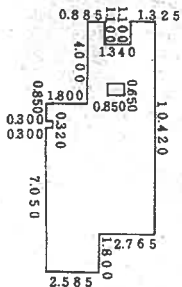
各階平面図

家屋番号 柴又5丁目517番2の403

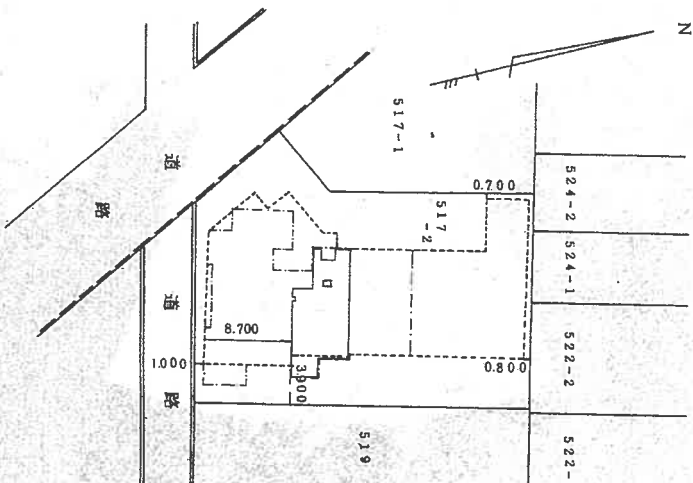
建物図面

建物の所在 葛飾区柴又5丁目517番地2

区分建物 4階平面図
(建物番号第 403 号)



床面積 51.07 m^2



建物の存する部分 4. 階
(建物番号第 403 号)

縮尺 1/500

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

790530