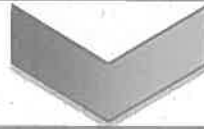


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 7日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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10月22日 午前 9時00分から 令和 7年10月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 5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13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 6日 午前 9時20分から 令和 7年11月10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 7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	8,150,000 6,520,000		1,630,000	47,908	10,264

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区水元一丁目 22 番地 45

建物の名称 レクセル水元公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 水元一丁目 22 番 45 の 303

建物の名称 303

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 38.95 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 葛飾区水元一丁目 22 番 45

地 目 宅地

地 積 1055.00 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 190023 分の 4200



物 件 明 細 書

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 出 崎 恵

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 B

期 限 令和 7 年 12 月 26 日まで

賃 料 月額 75,000 円

賃料前払 なし

敷 金 150,000 円

保証金 なし

占有者 B の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。転貸人株式会社 B. D. M の原賃借権は抵当権に後れ、占有者 B は、株式会社 B. D. M と転貸借契約を締結する前から所有者と直接に賃貸借契約を締結していた事実が認められるので、上記のとおり引受けとなる。

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 葛飾区水元一丁目 22 番地 45

建物の名称 レクセル水元公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 水元一丁目 22 番 45 の 303

建物の名称 303

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 38.95 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 葛飾区水元一丁目 22 番 45

地 目 宅地

地 積 1055.00 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 190023 分の 4200



令和6年(ケ)第562号
令和7年4月8日受理
令和7年5月9日提出
(評価人：石川茂夫)

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 葛飾区水元一丁目 22 番地 45

建物の名称 レクセル水元公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 水元一丁目 22 番 45 の 303

建物の名称 303

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 38.95 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 葛飾区水元一丁目 22 番 45

地 目 宅地

地 積 1055.00 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 190023 分の 4200



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都葛飾区水元一丁目22番11-303号 レクセル水元公園		
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 ☐ 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	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 11,900円 修繕積立金 15,540円 組合賛助金 1,000円 円 円	令和7年4月15日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計113,760円 令和6年10月分～令和7年4月分 ☒ 遅延損害金（年14.6%） ☐ 「その他の事項」欄参照	
管理費等の照会先	株式会社大京アステージ		
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)			
占有範囲		■全部 □	■全部 □
占有者		□債務者 ■(株)B. D. M	□債務者 ■B
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A(株)B. D. M従業員)) ■文書(■回答書、契約書等))	□陳述(□ ()) ■文書(■契約書等)
占有権原		■賃借 □使用借 □転借	□賃借 □使用借 ■転借
占有開始時期		令和2年1月29日	平成21年12月27日
最初の契約等	契約日	令和2年1月29日	不明
	期間	令和2年1月29日から ■令和7年1月28日まで 5年間 □期間の定めなし	平成21年12月27日から ■平成23年12月26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	■合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	令和7年1月29日から ■令和12年1月28日まで 5年間 □期間の定めなし	令和5年12月27日から ■令和7年12月26日まで 2年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他()	□所有者 ■その他(株)B. D. M)
	借主	■占有者 □その他()	■占有者 □その他()
賃料・支払時期		毎月金76,000円 (毎月27日限り翌月分払) □前払 () □相殺 ()	毎月金75,000円 (毎月27日限り翌月分払) □前払 () □相殺 ()
敷金・保証金		■ない □ある (□敷金 □保証金) 金 円	□ない ■ある (■敷金 □保証金) 金150,000円
特約等		□譲渡転貸可 ■転貸可	□譲渡転貸可 □転貸可
その他		当初の賃借人は(株)enluxであったが、令和6年1月1日から賃借人の地位が(株)B. D. Mに移転した。	当初の貸主は前所有者
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	■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
■ A (原賃借人(株)B. D. Mの従業員) ■ C (申立債権者の担当従業員)	1. (株)B. D. Mは、本件建物を所有者から賃借してBに転貸しています。もともとは、(株)enluxが所有者から賃借してBに転貸していましたが、令和6年1月1日から、本件建物に関する(株)enluxの賃借人・転貸人の地位が(株)B. D. Mに移転しています。 2. 現在、(株)B. D. Mが所有者に支払っている賃料は月額76,000円で、転借人のBから支払われている月額賃料よりも1,000円多くなっています。敷金等はありません。 1. 本件債権の、抵当権設定時における所有者への融資目的は「住宅購入資金」であり、本件建物の具体的な用途までは判然としません。 (以上につき令和7年5月8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

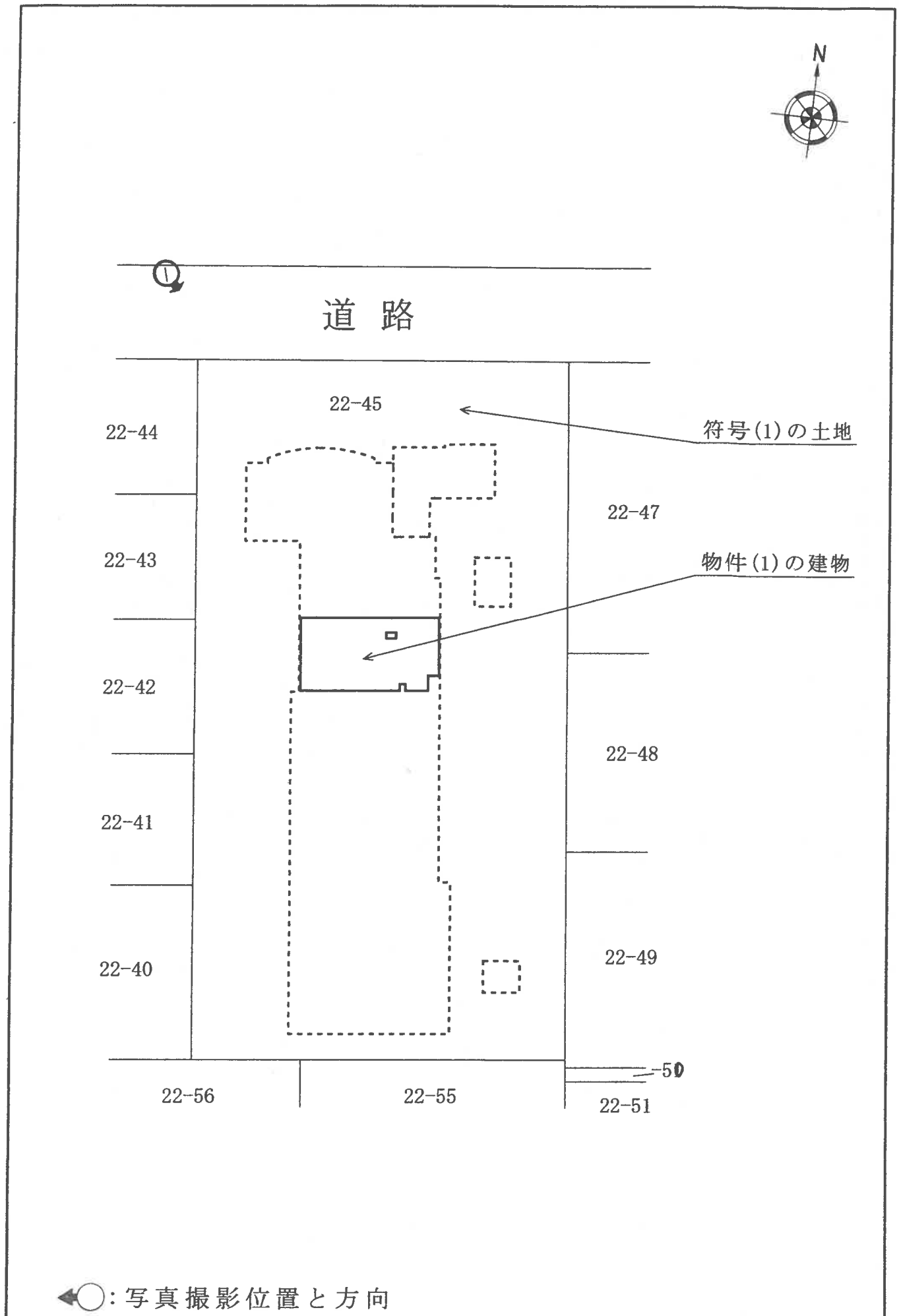
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件マンションの占有状況等は次のとおりであった。
 - ① 本件マンション1階集合郵便受けに氏名等の表示はなかったが、エントランス内の入居者案内板及び玄関表札には、それぞれ転借人Bの姓が表示されていた。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時のいずれも不在であった。
 - ③ ライフライン調査の結果、水道局から、本件建物の水道契約者は転借人Bで、水道使用開始日は平成21年12月27日である旨の回答書が提出された。
 - ④ 本件建物内には、転借人B宛ての郵便物が存在した。
 - ⑤ 転借人Bからは、契約書等の写しが提出された（立入調査時に建物内に提出用として用意されていたもの）。原賃借人㈱B. D. Mからは回答書及び契約書等の写しが提出された。所有者に対し、占有に関する照会書を送付したが、現在までの間に回答書の提出等はない。
 - ⑥ 関係人からは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - 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、提出された回答書、賃貸借契約書写し、ライフライン調査の結果等から、本件建物の占有状況等は2枚目及び3枚目に記載のとおりと認められた。
4. 本件建物については、当初、前所有者と転借人Bとの間で賃貸借契約が締結され、最先の抵当権設定前から転借人Bが占有していたものであるが、その後、令和2年1月29日に所有権が現所有者に移転したことに伴い、現所有者を賃貸人、㈱enluxを原賃借人、Bを転借人とする契約へと転化し、令和6年1月1日からは、㈱enluxの上記契約上の地位が㈱B. D. Mに移転している。

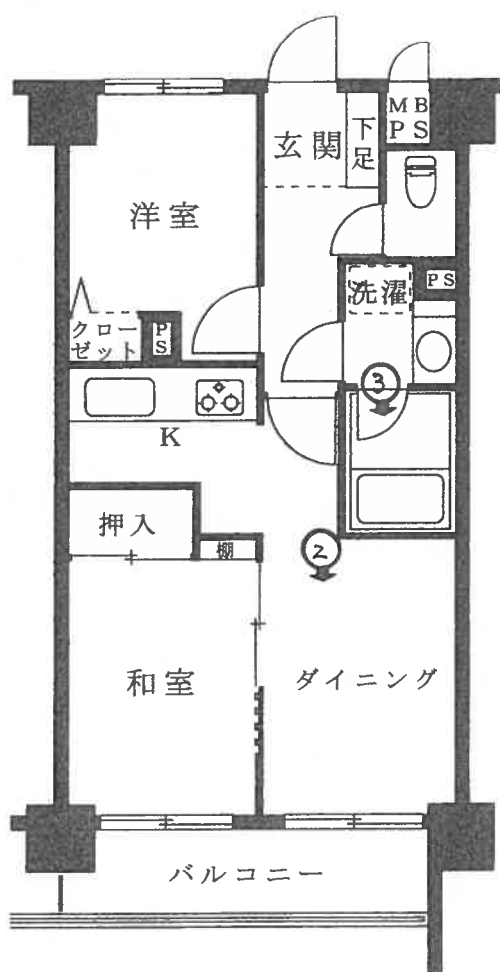
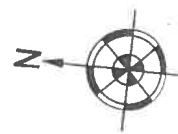
以 上

(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7年4月8日	当庁（郵便）	■ライフライン照会（水道）
令和7年4月14日 9:04-9:16	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 □居住者から面接聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和7年4月15日	当庁（FAX）	■管理費等に関する調査
令和7年4月15日	当庁（郵便）	■所有者に照会書送付
令和7年4月21日 16:30-17:15	物件所在地	■物件確認 ■物件調査（立入調査） ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 □占有者から面接聴取
令和7年4月25日	当庁（FAX）	■(株)B、D、Mに照会書送付
令和7年5月1日	当庁	■法人登記情報取得 (株)B、D、M、(株)enlux
令和7年5月8日 13:10-13:17	当庁（電話）	■A（(株)B、D、Mの従業員）から聴取
令和7年5月8日 13:20-13:23	当庁（電話）	■C（申立債権者の担当従業員）
(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て、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和7年4月21日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち合わせ、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、「■」の箇所記載のとおり





←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和6年（ケ）第562号

令和7年4月21日 現地調査

令和7年5月9日 評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 石川 茂夫

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 8,150,000 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) 葛飾区水元1-22-11 (マンション名、部屋番号) レクセル水元公園 303号
番号	特記事項		
	特になし		

※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 葛飾区水元一丁目22番地45

建物の名称 レクセル水元公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 水元一丁目22番45の303

建物の名称 303

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 38.95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 葛飾区水元一丁目22番45

地 目 宅地

地 積 1055.00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 190023分の4200

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	JR常磐線「金町」駅及び京成金町線「京成金町」駅の北西方約1,900m（道路距離、徒歩約24分）程度、バス停「水元総合スポーツセンター入口」停留所の南西方約60m（道路距離、徒歩約1分）程度の地点、葛飾区水元1丁目22番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	住宅、マンションの中に駐車場等が混在する、「葛飾区水元スポーツセンター公園」の南側の地域。	
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 ①22番街区東側区道から20m以内 第1種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%、準 防火地域、第2種高度地区、日影規制等 ②22番街区東側区道から20m超 第1種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率 200%、準防火地域、第2種高度地区、日影規制等 ※目的物件の大半は、上記②の地域に属していると判定される。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	1,055.00㎡ 長方形 間口約24m× 奥行約45m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北側で幅員約6mの区道（建築基準法第42条1項1号）に接面する中間画地である。	
土地の利用状況 等	物件1を含む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 （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 190,023 分の 4,200
特 記 事 項	葛飾区水害ハザードマップによれば、洪水等の浸水想定区域に含まれている。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レクセル水元公園	
建物の用途	共同住宅（38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7年2月7日新築 約30年 約20年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 2,032.07㎡	
仕様	外壁 その他	タイル等 なし
設備等	オートロック、エレベーター、管理事務室、駐車場等	
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 (株)大京アステージ 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	特になし	

(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	3階部分 (303号室) 主要開口部の方位： 西方	
床 面 積	専 有 面 積	38.95m ²
	共用部分を含む 現況床面積	44.82m ²
間 取 り	2DK	
バルコニー等	西側にバルコニーがある。	
仕 様	天井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス、合板等 フローリング、畳、塩ビシート等 ビニールクロス等 キッチン、トイレ、浴室、洗面等
保守管理の状態	過去に一定のリフォームがなされた模様で、保守管理の状態は概ね普通と判定された。但し占有者不在のため設備の稼働状況等の詳細は不明である。	
管 理 費 等	管理費 修繕積立金 組合賛助金 滞納額等 遅延損害金	11,900 円 (月額) (令和7年4月15日現在、以下同じ) 15,540 円 (月額) 1,000 円 (月額) 113,760 円 総会の決議により年利14.6%の遅延損害金を請求される場合あり。
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	現契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	㈱B.D.M	R2.1.29	R7.1.29 └ R12.1.28	76,000 円	なし

占有権原は賃借権。賃借人が転貸目的で賃借し、下記転借人に転貸している。

転貸借契約の概要

転貸人等	転借人等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預り金等
㈱B.D.M	個人	H21.12.27	R5.12.27 └ R7.12.26	75,000 円	150,000 円 (敷金)

占有権原は転借権。転借人が転借し、居宅として使用している。

第5 評価額算出の過程

目的物件は、最先順位の抵当権に優先すると判定される賃借権等が付着しているので、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	× 44.82	× 0.38	= 6,690,000

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 30年、 経済的残存耐用年数約20年、 観察減価率 5% （建物の状況等を考慮）
- ・ 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＝ 20年 ÷ （ 30年 ＋ 20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 (㎡)	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				
245,000	× 1.05	×1,055.00	× 1.00	× 4,200 / 190,023	= 6,000,000

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-19 」

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\
 247,000 \text{ 円/㎡} \times 102 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 103 = 245,000 \text{ 円/㎡} & & & & & \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：公示価格等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：不要と判定した。

地域格差：公示地等の地域は街路条件等がやや優ると判定した。

イ 個別格差：マンション用地としての希少性等による市場性の増価を考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：不要と判定した。

オ 敷地権の割合：登記記載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) 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
(6,690,000	+ 6,000,000)	× 1.10	× 1.00	× 1.00	= 13,960,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺類似のマンション取引水準を斟酌して判定した。

エ 個別格差：

階層別補正	・ ・ ・ ・ ・	1.00	(3階=100)
位置別等修正	・ ・ ・ ・ ・	1.00	不要と判定した。
その他	・ ・ ・ ・ ・	1.00	不要と判定した。

相乗積 1.00 × 1.00 × 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。

Ⅱ 収益価格の試算

目的物件は、最先順位の抵当権に優先すると判定される賃借権等が付着したマンションであるので、現行の賃貸条件等を前提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通り求めた。

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	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÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 1,403,720 (17.4 %)	円 396,320	% 5.0	円 7,688,608	0.8688	円 6,679,863 (82.6 %)	円 8,080,000 (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

$$1 \div (1 + 4.8\%)^3 = 0.8688 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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

積算価格及び収益価格を試算したが、下記のとおりやや開差が認められた。

目的物件は最先順位の抵当権に優先すると判定される賃借権等が付着しているマンションであるがファミリータイプであるので、本件においては収益価格をやや重視し、市場性を考慮した積算価格も相応に勘案することを相当と判断して、調整後の価格を以下のとおり評定した。

①積算価格	13,960,000 円
②収益価格	8,080,000 円
③調整後の価格	10,700,000 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
10,700,000	× 1.0	× 0.8	× 0.97	-150,000	= 8,150,000

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と判定される敷金等の預り金の控除を考慮した。

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-19)

所 在 : 葛飾区水元3丁目10番48 「水元3-10-13」

価 格 : 247,000 円/㎡

位 置 : 「金町」駅、道路距離約1,800m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 148㎡

供給処理施設 : ガス、水道、下水

接 面 街 路 : 北 8.0m 区道

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率200%、準防火地域等

地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に駐車場等が見られる住宅地域

第7 附属資料

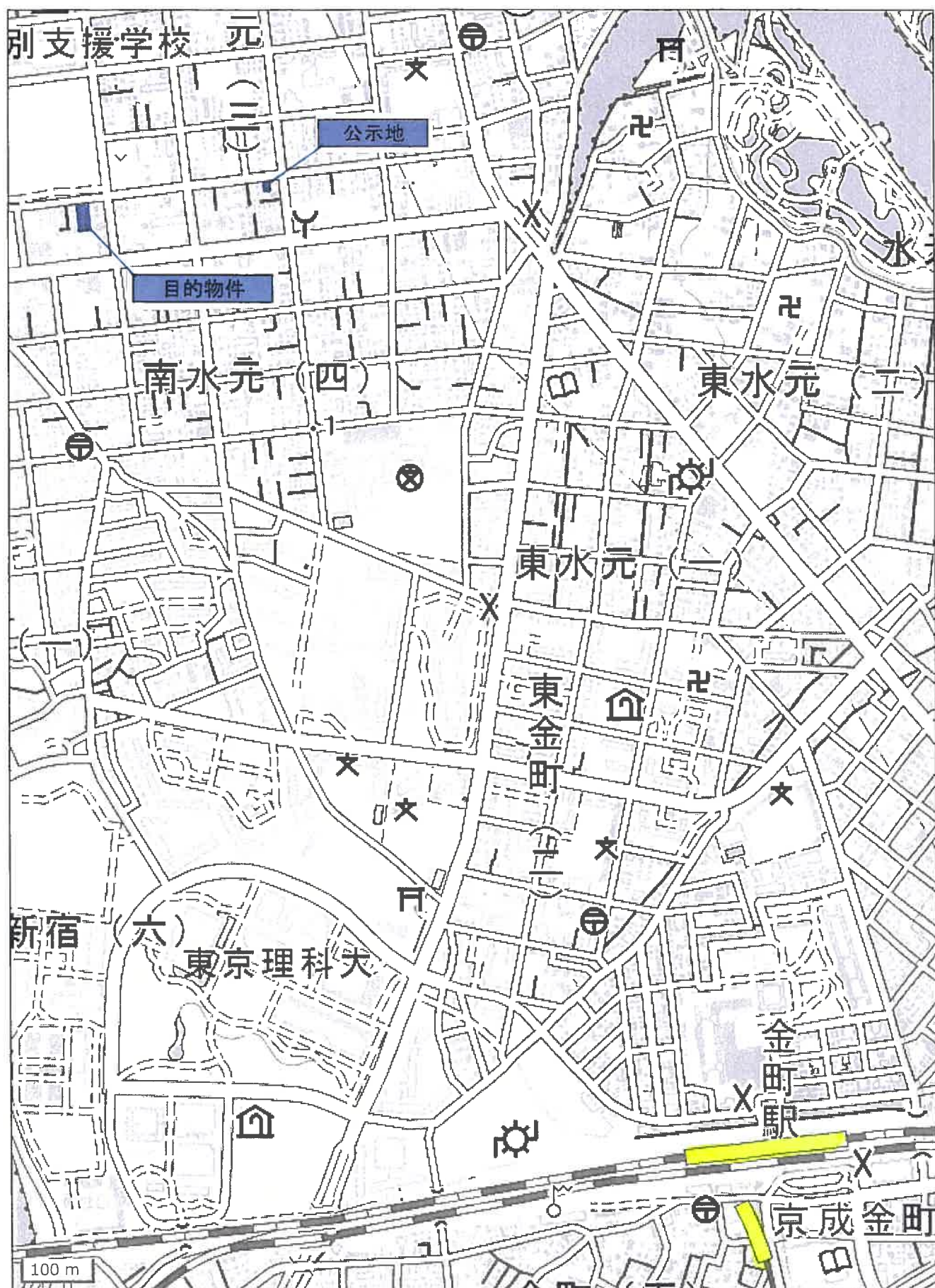
位置図

公図(写)

建物図面・各階平面図(写)

以 上

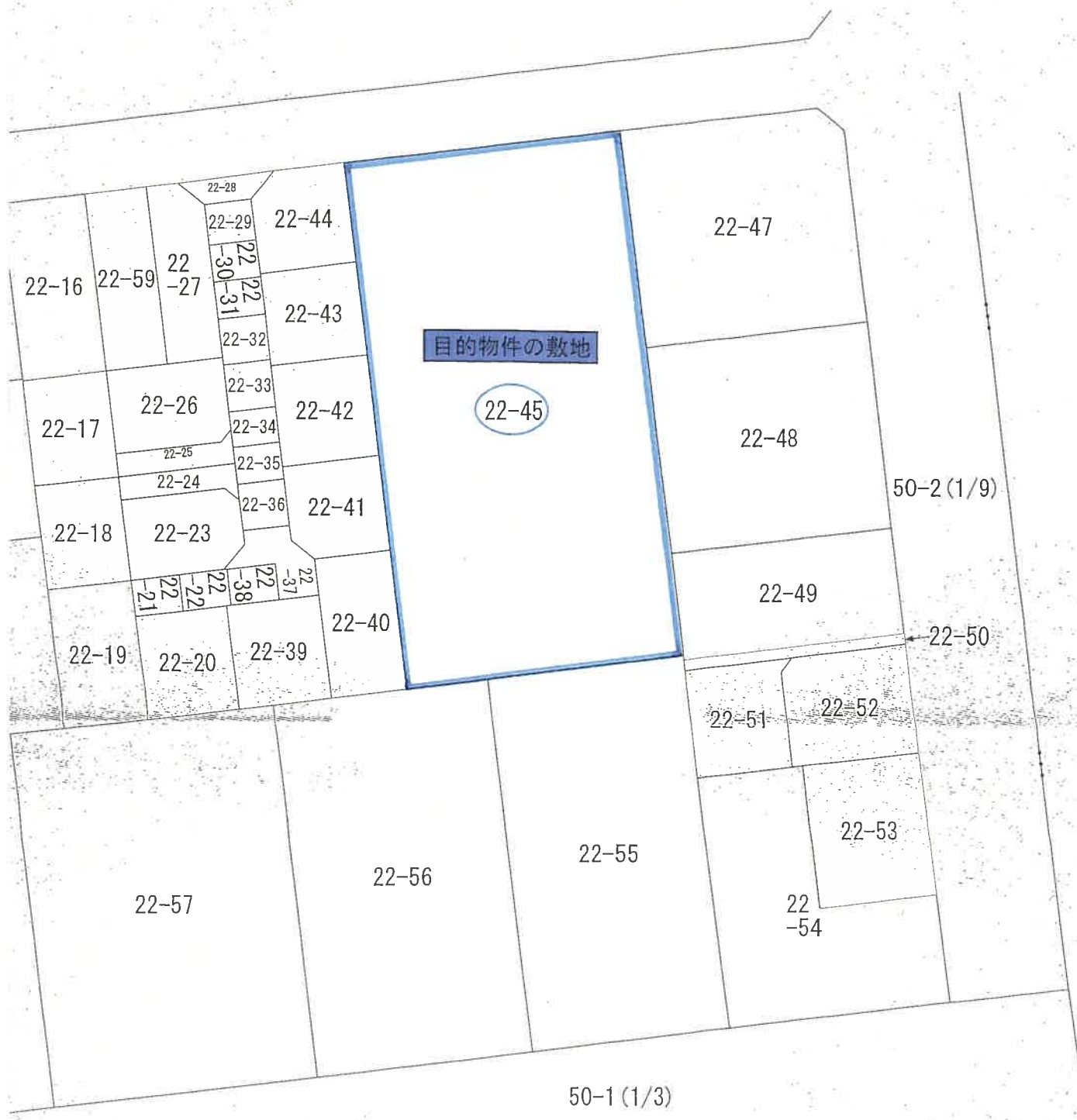
令和7年5月9日
評価人 不動産鑑定士
石川 茂夫



位置図

国土地理院 地理院地図





公 図 (写)

1 : 500



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9月17日 東京法務局城北出張所

東京法務局城北出張所

제품명: [제품명]

※A3をA4に縮小しています※

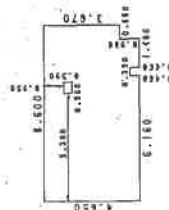
請求番号: 36-2

面
圖
物
建

家屋番号	水元一丁目22番45 の303
------	--------------------

葛飾区水元一丁目22番地45

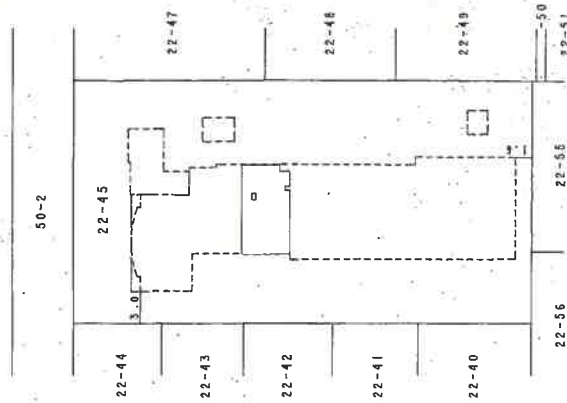
建物の存する部分 3 階
建物番号 303 号



求續表

5.160	=	4.650	=	28.6440
1.790	=	4.190	=	7.5001
1.400	=	0.460	=	0.6440
0.650	=	3.670	=	2.3855
0.560	=	0.390	=	-0.2184
				<u>38.9552</u>

床面積 38.95 m²



平成七年貳月舊曆日

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

(東京土地家屋調査士会用紙)

59999