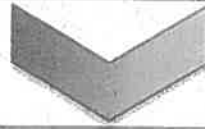


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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	14,670,000 11,736,000		2,934,000	47,291	10,133



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 荒川区荒川五丁目 2 9 番地 1 8

建物の名称 日神パレス新三河島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒川五丁目 2 9 番 1 8 の 1 0 5

建物の名称 1 0 5

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 2 . 2 1 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 荒川区荒川五丁目 2 9 番 1 8

地 目 宅地

地 積 4 2 8 . 7 7 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 9 3 5 6 6 分の 4 5 7 2



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 9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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

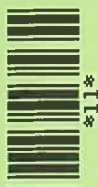
【物件番号1】

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 荒川区荒川五丁目 2 9 番地 1 8

建物の名称 日神パレス新三河島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒川五丁目 2 9 番 1 8 の 1 0 5

建物の名称 1 0 5

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 2 . 2 1 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 荒川区荒川五丁目 2 9 番 1 8

地 目 宅地

地 積 4 2 8 . 7 7 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 9 3 5 6 6 分の 4 5 7 2



令和 7年(ケ)第 79号
令和 7年 8月22日受理
令和 7年 9月 5日提出
(評価人—————)

追加現況調査報告書

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 荒川区荒川五丁目 29 番地 18

建物の名称 日神パレス新三河島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒川五丁目 29 番 18 の 105

建物の名称 105

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 42.21 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 荒川区荒川五丁目 29 番 18

地 目 宅地

地 積 428.77 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 93566 分の 4572



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都荒川区荒川五丁目29番8-105号 日神パレス新三河島	
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住居(空家)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	管理費等の月額は下記のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先		
その他の事項		
敷地権	符号	
現況地目	☐ 宅地(符号) ☐ 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) ☐ 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 平成 年() 第 号 ☐ 保管開始日 平成 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、「■」の箇所の記載のとおり
(2 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 本件対象物件の状況は、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 令和7年9月4日解錠の上、本件建物内に立ち入ったところ、下記に掲げた事由及び現場の状況から、本件建物は建物所有者が住居（空家）として占有しているものと認定した。
 - (1) ライフライン調査の結果
 - (2) 集合郵便受けの投入口がテープで塞がれていること
 - (3) 室内に所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
- 3 以上の調査結果から、2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8月22日 : - :	当庁 (郵便)	■ ライフライン調査
7年8月26日 10:50-11:00	物件所在地	■ 物件確認 ■ 物件調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 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9月4日 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
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 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させて臨場した。

■ 令和 7年 9月 4日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

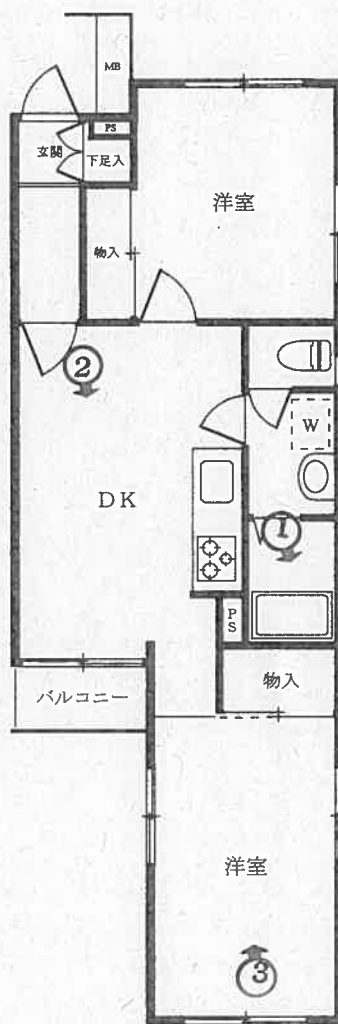
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真3葉添付)

(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)



105



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和 7年(ケ)第 79号
令和 7年 5月 1日受理
令和 7年 6月13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 荒川区荒川五丁目29番地18

建物の名称 日神パレス新三河島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒川五丁目29番18の105

建物の名称 105

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 42.21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 荒川区荒川五丁目29番18

地 目 宅地

地 積 428.77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 93566分の4572



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 (☒ A (占有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占有開始時期		令和 4年 3月 30日頃 (ライフライン供給開始日)	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「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 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (建物占有者)	本件建物は、私が住居として使用しています。 本件建物の賃貸借契約については、私の父親の名前で契約をしていますが、今月（5月）末には転居をする予定です。 回答書及び契約書については、送付させていただきます。 (令和7年5月23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
(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 令和7年5月22日解錠の上、本建物内に立ち入ったところ、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) 建物内に、占有者宛の郵便物が存在すること
 - (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。
- 3 占有者Aの占有権原については、本件建物所有者に対し占有権原に関する照会書を送付したが、期限までに回答書の提出がされず、また占有者に対しても、第2回臨場時に照会文書を差置、その後再度郵便によって照会書を送付したが、期限までに回答書が提出されなかったため、その占有権原については不明と言わざるを得ない。
- 4 符号1の土地に西側で接する荒川区荒川五丁目29番22の土地は、荒川区が所有する官地で公衆用道路である。
- 5 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5月7日 : - :	当庁 (郵便)	■ ライフライン調査
7年5月13日 9:10-9:20	当庁 (郵便) 物件所在地	■ 建物所有者に対し占有権原に関する照会書送付 ■ 物件確認 ■ 物件調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 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14日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■ 管理会社に対し管理費等の照会
7年5月22日 13:10-13:30	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 ■ 占有者Aに対し占有権原に関する照会書差置
7年5月23日 : - :	当庁 (電話)	■ Aから電話聴取
7年5月29日 : - :	当庁 (郵便)	■ Aに対し占有権原に関する照会書送付
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 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させて臨場した。

■ 令和 7年 5月22日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

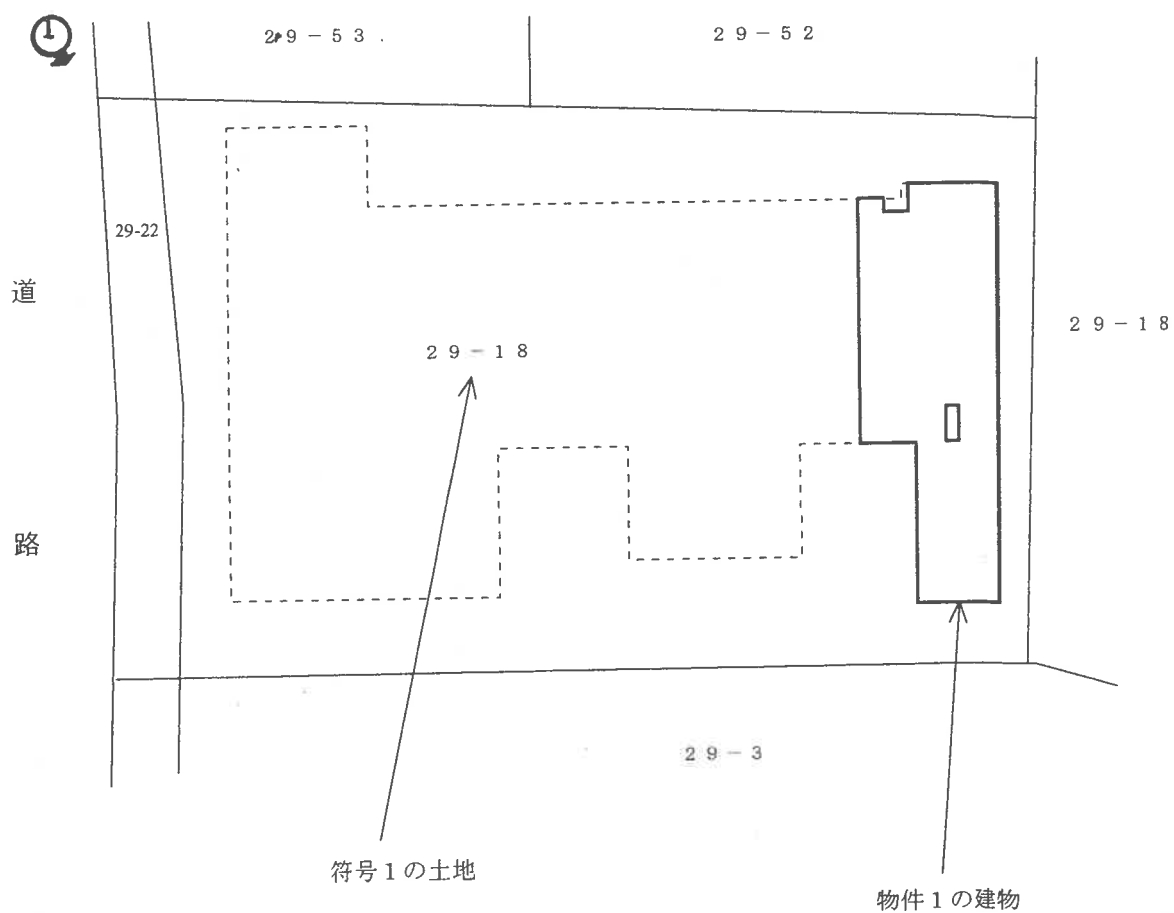
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真3葉添付)

(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)

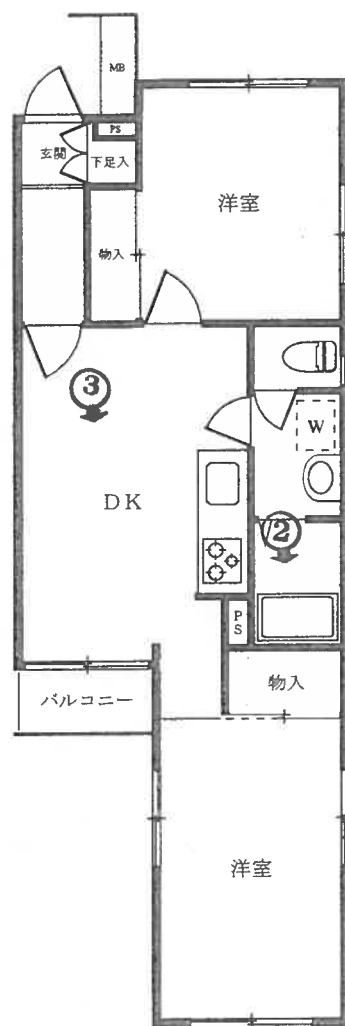
令和7年(ケ)第79号



写真撮影位置と方向



105



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年（ケ）第79号
令和7年5月22日 現地調査
令和7年6月16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 14,670,000 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) 荒川区荒川5-29-8 (マンション名、部屋番号) 日神パレス新三河島・105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 荒川区荒川五丁目 29 番地 18

建物の名称 日神パレス新三河島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒川五丁目 29 番 18 の 105

建物の名称 105

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 42.21 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 荒川区荒川五丁目 29 番 18

地 目 宅地

地 積 428.77 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 93566 分の 4572

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」駅の北方約400m(道路距離、徒歩約5分)、東京メトロ千代田線等「町屋」駅の南西方約600m(道路距離、徒歩約8分)及びJR常磐線「三河島」駅の北西方約850m(道路距離、徒歩約11分)、荒川区荒川5丁目29番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	明治通りの北側背後に低層の戸建住宅やアパート等のほか、中高層の共同住宅等も見られる住宅地域	
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 準工業地域 80% (指定) 300% (指定) 準防火地域 第3種高度地区、新たな防火規制区域(東京都建築安全条例第7条の3)、地区計画(荒川五・六丁目地区地区計画、※1)、日影規制(二)等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	428.77㎡ ほぼ長方形 間口約17m・奥行約26.2m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	西側が幅員約4mの舗装区道(建築基準法第42条2項該当)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。 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 93,566分の4,572
特 記 事 項	(※1)「荒川五・六丁目地区地区計画」の「複合住宅地区(B)」に該当し、主な規制の内容としては、建築物の用途の制限、建物の敷地面積の最低限度60㎡、建築物等の高さの最高限度(300㎡未満の場合16m)、建築物等の形態・意匠の制限、垣・さくの構造の制限等がある。 (※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	日神パレス新三河島	
建物の用途	共同住宅（総戸数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9月11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4階建 延床面積 965.96㎡	
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	集合郵便受け、管理人室、ゴミ置場、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 日神管財(株) 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	1階部分 105号室 角部屋 主要開口部の方位：南・東向き		
床 面 積	専 有 面 積	42.21㎡	
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	47.38㎡	
間 取 り	2DK		
バルコニー等	南側にバルコニー(1.71㎡)あり。		
仕 様	天 井	ビニールクロス等	
	床	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	内覧では、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、過去に内装リフォーム(内壁・天井等の張替えなど)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普通である。		
管 理 費 等		(令和7年5月15日現在)	
	管 理 費	16,300円(月額)	
	修繕積立金	10,110円(月額)	
	そ の 他	なし	
	滞 納 額 等	239,335円(令和6年6月～令和7年5月分)	
	遅延損害金	16,193円(年利15%)	
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	(※3)設備等の動作確認は行っていない。		

<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
所有者	現占有者 (個人)	R4.3.30頃 (ライフライン 供給開始日)		不明	
・当事者からの回答がないため、賃貸条件は不明。 ・執行官作成の現況調査報告書によれば、建物占有者から令和7年5月末には転居をする予定との陳述あり。					

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
327,000	× 47.38	× 0.22	= 3,410,000

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38年、経済的残存耐用年数約12年、観察減価率10%(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及び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 = 12年 ÷ (38年 + 12年) × (1 - 0.1) = 0.22 (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
543,000	× 1.00	× 428.77	× 1.00	× 4,572/93,566	= 11,380,000

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-9」

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 527,000\text{円/㎡} & \times & 103/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & = & 543,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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 (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
(3,410,000)	+11,380,000)	× 1.30	× 1.00	× 1.00	= 19,230,000

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・・・ 0.97 対象＝1階・基準階＝2階

位置別等補正・・・ 1.03 南・東向き、角部屋

その他・・・・・・ 1.00 なし

相乗積 0.97 × 1.03 × 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（DCF法による）

目的物件は現地調査時点で賃貸に供されている区分所有建物であるが、当事者からの回答がなく現行の賃貸条件が不明であることから、地域の標準的な賃貸条件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) 2,055,357 (15.2%)	(円) 726,780	(%) 5.3	(円) 13,301,445	0.8614	(円) 11,457,865 (84.8%)	(円) 13,510,000 (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

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

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	19,230,000 円
②収益価格	13,510,000 円
③調整後の価格	18,900,000 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
18,900,000	× 1.0	× 0.8	× 0.97		= 14,670,000

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 「荒川-9」

所 在 : 荒川区荒川六丁目56番5 「荒川6-56-5」

価 格 : 527,000円/㎡

位 置 : 東京メトロ千代田線「町屋」駅、道路距離470m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 101㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 西側4.6m区道

用 途 指 定 等 : 準工業地域(建ぺい率80%、容積率300%※)、準防火地域等

地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート、作業所等が混在する地域

(※)前面道路の幅員により、基準容積率は276%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

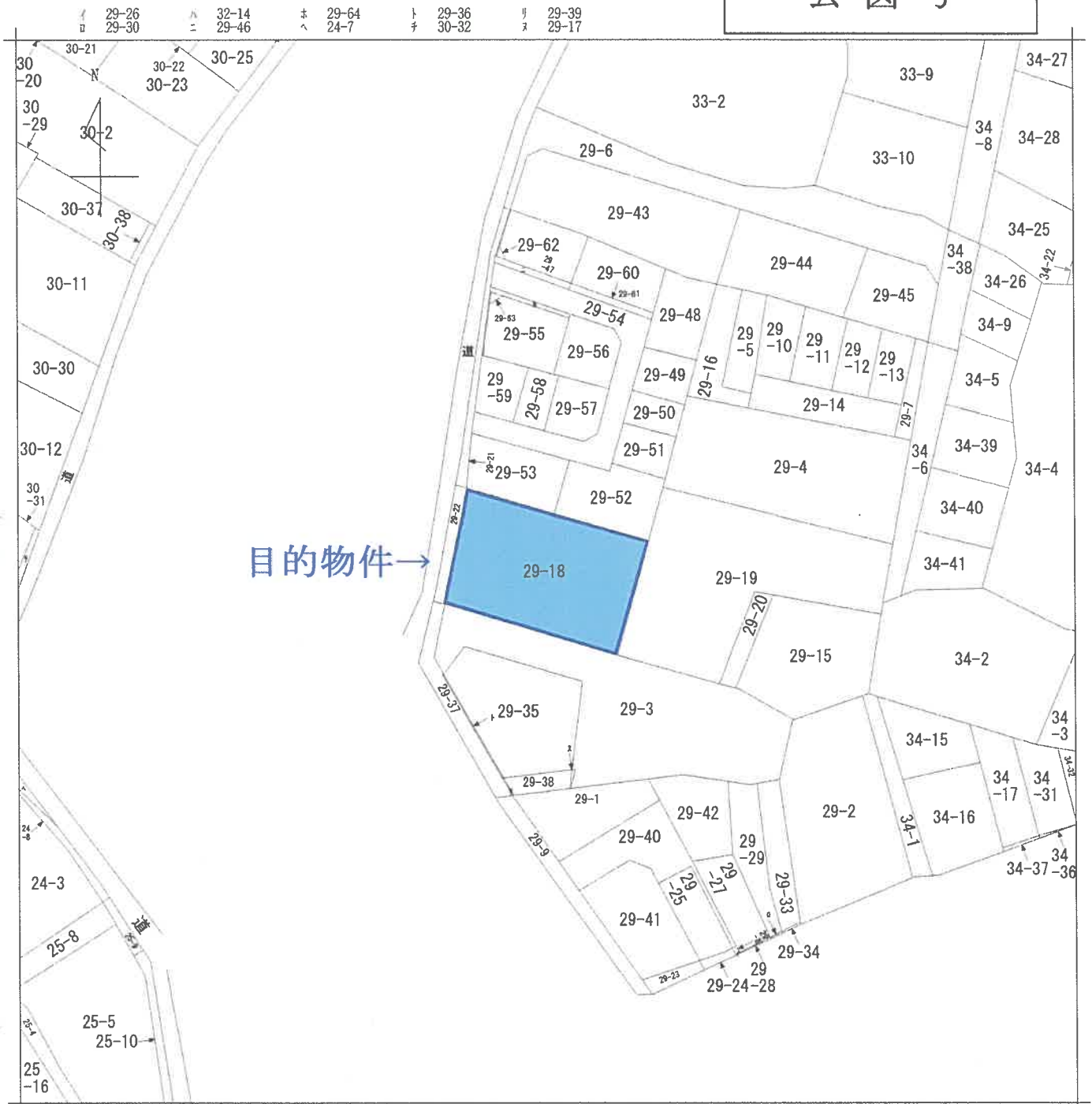
令和7年6月16日

評価人 不動産鑑定士

吉川 和弥



公 図 写



請 求 部	所 在	荒川区荒川五丁目				地 番	29番18			
出 力 縮	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。

地積測量図写

地積測量図

⑨29-3

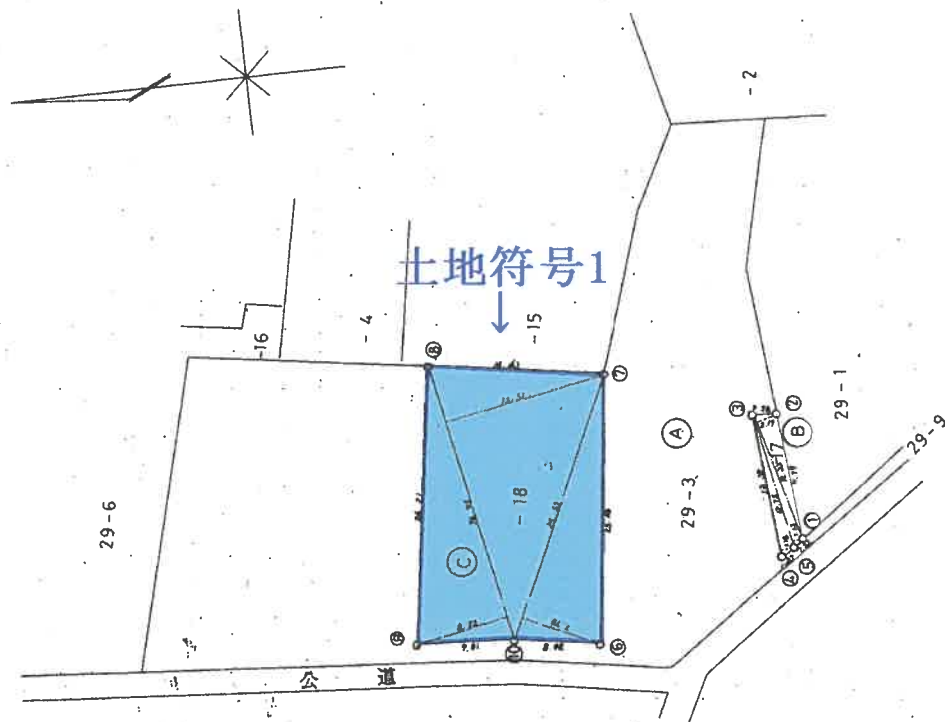
地番 29-17-18

土地の所在 荒川区荒川5丁目

求積表

区分	底辺	高さ	面積	面積
29-17	13.32	1.16	15.4512	
②	12.75	1.13	14.4075	
	12.33	2.19	27.0027	
-18			56.8614	28.4307
③	26.95	15.51	8.73	653.2680
	26.53	7.70		204.2810
④			857.5490	428.7745
⑤	1995.53	-	457.2052	1538.3248

境界凡例	
石杭	7.6
釘	4.5.10
境界線	1.2.3.8.9



製作者

申請人

縮尺 1/500

002324

(日本土地家屋調査士協会会章)

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

昭和六十二年九月二十四日

建物図面

家屋番号 荒川5丁目29番18の105

建物の所在 荒川区荒川5丁目29番地18

縮尺 1/500

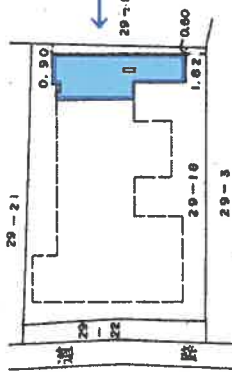
縮尺

申請人

6956

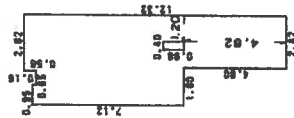
建物の存する部分 1 階

目的物件



各階平面図

1 階部分
建物番号 105



求積表

2.62 X	0.56 =	1.4672
0.95 X	0.16 =	0.1520
4.22 X	6.96 =	29.3712
2.42 X	4.80 =	11.6160
-0.40 X	0.98 =	-0.3920
合計		42.2144
床面積		42.21 m²

縮尺 1/250

縮尺

作製者

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。