

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 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, 2	11,340,000 9,072,000	一括	2,268,000	24,737	5,300
1	5,370,000				
2	5,970,000				

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区六月三丁目4番地4

構 造 鉄骨造陸屋根6階建

床 面 積	1階	162.25平方メートル
	2階	201.53平方メートル
	3階	201.53平方メートル
	4階	201.53平方メートル
	5階	201.53平方メートル
	6階	201.53平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六月三丁目4番4の15

建物の名称 604号

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 6階部分 43.36平方メートル

所有者 A

2 所 在 足立区六月三丁目

地 番 4番4

地 目 宅地

地 積 777.67平方メートル

共有者 A 持分14980分の434



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 10 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 1】

B が占有している。同人の賃借権の存否（占有権原の存否，占有権原の種別）は不明であるが，代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区六月三丁目4番地4

構 造 鉄骨造陸屋根6階建

床 面 積

1階	162.25平方メートル
2階	201.53平方メートル
3階	201.53平方メートル
4階	201.53平方メートル
5階	201.53平方メートル
6階	201.53平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六月三丁目4番4の15

建物の名称 604号

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 6階部分 43.36平方メートル

所有者 A

2 所 在 足立区六月三丁目

地 番 4番4

地 目 宅地

地 積 777.67平方メートル

共有者 A 持分14980分の434



令和 7年 (ケ) 第121号
令和 7年 5月30日受理
令和 7年 7月18日提出
(評価人 神川 清)

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	足立区六月三丁目4番地4
構 造	鉄骨造陸屋根6階建
床 面 積	1階 162.25平方メートル
	2階 201.53平方メートル
	3階 201.53平方メートル
	4階 201.53平方メートル
	5階 201.53平方メートル
	6階 201.53平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	六月三丁目4番4の15
建物の名称	604号
種 類	居宅
構 造	鉄骨造1階建
床 面 積	6階部分 43.36平方メートル
所有者	A

2 所 在	足立区六月三丁目
地 番	4番4
地 目	宅地
地 積	777.67平方メートル
共有者	A 持分14980分の434



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		東京都足立区六月三丁目4番11-604号 第15小倉ハイコーポ	
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		
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	管理費等の月額下記のとおり 管理費 11,400円 修繕積立金 8,000円 円 円	令和 7年 5月31日現在 ☒ 滞納がある 令和6年8月分～令和7年5月分 計 194,000円 ☐ 不明	
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社		
その他の事項	上記滞納金の他に遅延損害金12,904円(年利14.6パーセント)あり		
土地		物件2	
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☐ 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 保管開始日	支部 平成 年 () 第 号 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)

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 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■C (占有者の母) ☐ ()) 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		年 月 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
C (建物占有者の母)	本件建物は、Bが家族とともに住居として使用しています。 私は、Bの母親になります。 本件建物の賃貸借関係については、全てBがやっていますので、Bの方から回答書及び契約書等を送付させていただきます。 本件建物に不具合等はありません。 (令和7年6月19日面接聴取)

(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 本件建物の占有状況については、次に掲げた理由及び現場の状況から、本件建物は、建物占有者Bが住居として使用し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) 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 Bの占有権原については、第1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 評価人の調査によれば、物件2の敷地に北側及び南側で接する道路は、いずれも区道で建築基準法42条1項1号道路とのこと。
- 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。

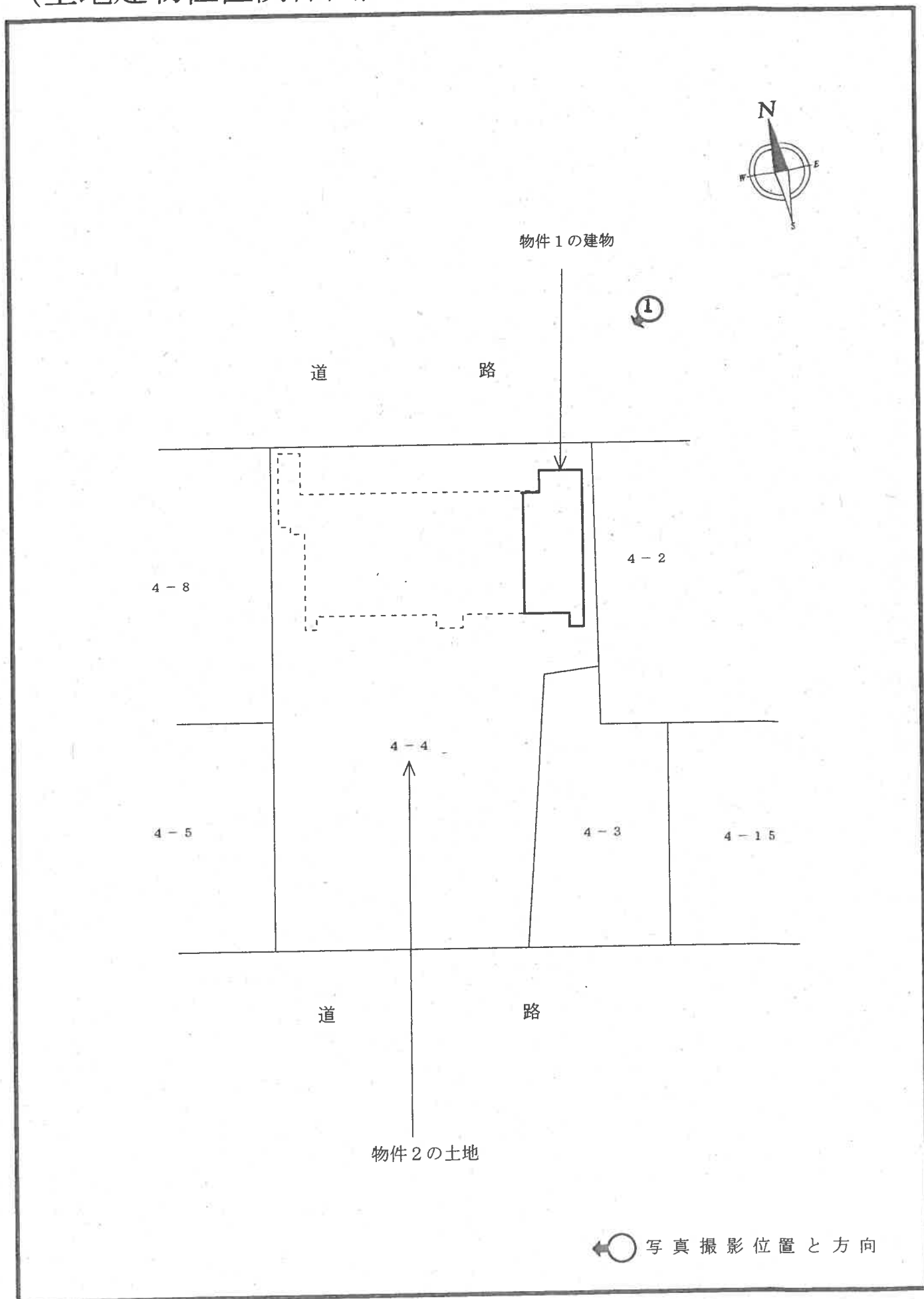
以上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7 年 6 月 4 日 : - :	当庁 (郵便)	■ ライフライン調査
7 年 6 月 10 日 14 : 40 - 14 : 55	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差置
7 年 6 月 11 日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■ 管理会社に対し管理費等の照会
7 年 6 月 19 日 10 : 50 - 11 : 20	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 ■ C から面接聴取
7 年 7 月 7 日 : - :	当庁 (郵便)	■ B に対し占有権原に関する照会書送付
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ■ 令和 7 年 6 月 19 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 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。 (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)

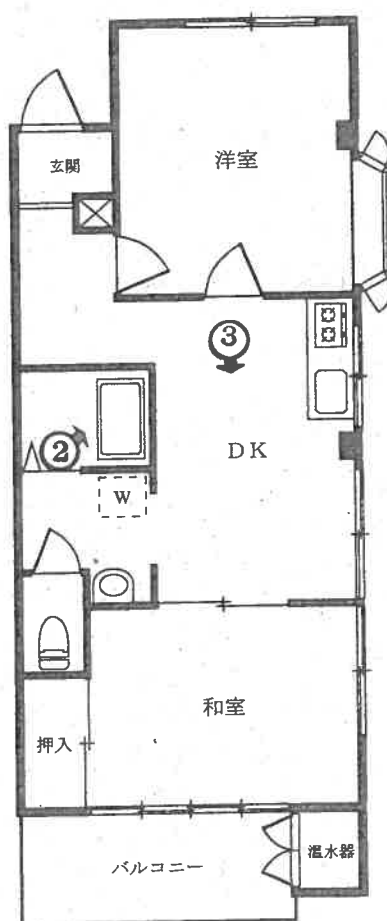
(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第121号





604



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年（ケ）第121号
令和7年 6月19日 現地調査
令和7年 7月24日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 神 川 清

第 1 評価額

一括価額（合計）	
金 11,340,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1（建物）	金 5,370,000 円
物件 2（土地）	金 5,970,000 円

- 1 一括価格は、物件 1 及び 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 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 2 の内訳価格は物件 1 のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件 1 の内訳価格は当該敷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) 足立区六月3-4-11 (マンション名、部屋番号) 第15小倉ハイコーポ 604
2	次頁物件目録記載のとおり		
番号	特 記 事 項		
	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 足立区六月三丁目 4 番地 4

構 造 鉄骨造陸屋根 6 階建

床 面 積	1 階	162.25 平方メートル
	2 階	201.53 平方メートル
	3 階	201.53 平方メートル
	4 階	201.53 平方メートル
	5 階	201.53 平方メートル
	6 階	201.53 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六月三丁目 4 番 4 の 15

建物の名称 604 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 6 階部分 43.36 平方メートル

所有者 A

2 所 在 足立区六月三丁目

地 番 4 番 4

地 目 宅地

地 積 777.67 平方メートル

共有者 A 持分 14980 分の 434

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2）

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「竹ノ塚」駅南方約1060m（徒歩約14分）。 （距離は道路距離、附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	店舗、事務所、マンション、戸建住宅等が混在する住宅地域。	
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）	区分1 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	北側道路から30mまで 市街化区域 第1種住居地域 60% 300% 防火地域 第3種高度地区
	区分2 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	北側道路から30m超 市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区
画 地 条 件	地 形 間 口 奥 行 地 勢	積 状 777.67㎡（登記面積） やや不整形 北側約23.5m、南側約17.8m 南北の差し渡し約37m 平坦
接面道路の状況等	北側：幅員約23m舗装区道（建築基準法42条1項1号） 南側：幅員約6m舗装区道（建築基準法42条1項1号） 上記に等高に接する二方路地である。	
土地の利用状況等	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	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり （基本的には前面道路 の施設管の有無を基 準とする）
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 14980分の434

特 記 事 項	区の洪水ハザードマップによると洪水の浸水想定区域内にある。 内水氾濫については図が不鮮明なので判断できない。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

（1）一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	第15小倉ハイコーポ	
建 物 の 用 途	共同住宅（28戸）、店舗（2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57年4月12日新築 昭和59年10月20日増築 約43年 約7年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄骨造陸屋根6階建 延べ1,169.90㎡（登記記録）	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル、吹付タイル等
設 備 等	エレベーター、宅配ボックス、自転車置場、バイク置場等。	
建 物 の 品 等	分譲マンションに比べ低位。	
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	あり 日本ハウズイング株式会社 委託
管 理 の 状 況	普通。2年前に大規模修繕済みとのこと。	
特 記 事 項	・昭和55年12月に建築確認の申請をし、56年3月に確認済みであることから旧耐震基準の建物とみられる。なお、耐震診断はしていないとのことである。 ・建築年代からみて建築資材がアスベストを含有している可能性がある。 ・管理上は店舗が2戸であるが、1階にシャッターが閉まっている区画があるものの実態は不明。	

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄骨造1階建・居宅		
位 置	6階に位置する角住戸（主たる開口部は南側、東側）		
床 面 積	専 有 面 積	43.36㎡（登記記録）	
	共用部分を含む現況床面積	49.46㎡	
間 取 り	2DK		
バルコニー等	バルコニーは南向き。		
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス、敷目板等 クッションフロア、畳等 ビニールクロス等 キッチン、浴室、トイレ、電気温水器等 オール電化である。	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管 理 費	11,400円／月（令和7年5月31日現在、以下同じ）	
	修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	8,000円／月 なし 194,000円（令和6年8月分～令和7年5月分まで） 12,904円（年利14.6%）あり	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者ではない個人が居宅として使用している。		
特 記 事 項	電気温水器は三菱電機(株)、2011年3月製とある。		

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃 貸 人 等	占有者等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	敷金
所有者	個人	不明	不明	不明	不明
占有権原は不明。占有権原については占有者の協力が得られず、契約内容も併せて一切不明である。					

第5 評価額算出の過程

本件は区分所有建物の専有部分であり、地域の状況からみて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ので、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（物件1）

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。

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
1	302,000	× 49.46	× 0.13	= 1,940,000

ア 再調達原価：一棟の建物全体の平均単価である。

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43年、経済的残存耐用年数約7年、観察減価率10%（共用部設備等を考慮）。

・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＝7年÷（43年＋7年）×（1－0.10）＝0.13（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整理を行った。

② 建付地価格（物件２）

目的土地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 (㎡) ウ	建付 減価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
2	404,000	×1.22	×777.67	×1.00	$\times \frac{434}{14,980}$	= 11,100,000

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ている。ただしマンション用地なので方位は考慮しない。

公示地 足立－49

（公示価格等） （時点修正） （標準化補正）（地域格差） （規準価格）

$$317,000\text{円}/\text{㎡} \times 103.2/100 \times 100/100 \times 100/81 = 404,000\text{円}/\text{㎡}$$

（上三桁未満四捨五入）

時 点 修 正：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：公示地等は標準的な画地であり補正はない。

地 域 格 差：公示地等の地域は街路条件、環境条件、公法規制で劣ると判断した。

イ 個 別 格 差：マンション用地としての地積の纏まり、二方路で優ると判断した。容積率は２種にまたがるが、区分1の部分の割合が大きく、価格に影響はないと判断した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：なし。

オ 共 有 持 分：登記記録による。

カ 建 付 地 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

前記1で求めた基礎価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、さらに価格補正、個別格差による補正等を施して、下記の通り積算価格を求めた。

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
2	11,100,000	× 0.40	場所的利益	= 4,440,000

(注) 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。

ア 建付地価格：前記1②カ

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権を場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

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	(1,940,000 + 4,440,000)		×1.10	×1.05	×1.00	7,370,000	48.9
2	(11,100,000－ 4,440,000)		×1.10	×1.05		7,690,000	51.1
合計						15,060,000	100.0

ア 基礎となる価格：前記1①エ及び②カ

イ 敷地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 価格補正：1.10(周辺中古マンションの価格水準、旧耐震基準の建物であることを考慮した)

エ 個別格差：階層別補正：1.03(3F=1.00)

位置別補正：1.02(角住戸)

その他補正：1.00

相乗積 $1.03 \times 1.02 \times 1.00 = 1.05$ (小数第3位を四捨五入)

オ 占有減価修正：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。

キ 価格構成比：各物件の価格割合(小数第2位を四捨五入)である。

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は建物所有者以外の者が占有しているが、占有権原が不明なので保護されることを前提とした評価はできない。よって評価時点において新規に賃貸することを想定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、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	
(円) 1,685,980 (17.5%)	(円) 721,600	(%) 7.2	(円) 9,721,556	0.8163	(円) 7,935,706 (82.5%)	(円) =9,620,000 (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

$$1 \div (1 + 7.0\%)^3 = 0.8163 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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での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

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格と収益価格には開差が生じている。本物件は駅からやや遠く、ファミリータイプの物件なので、投資物件としての需要よりも自用としての物件の方が需要が大きいと思われる。よって本件の価格決定に当たっては市場性を反映している積算価格を重視し、収益価格も参考として調整し、調整後の価格を以下のとおり求めた。

① 積 算 価 格	15,060,000円
② 収 益 価 格	9,620,000円
③ 調整後の価格	14,600,000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) ア	価格 構成比 (%) イ	市場性 修 正 ウ	競売市 場修正 エ	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他の 控除(敷金 等、円) カ	評 価 額 (円) キ
1	14,600,000	48.9	×1.00	×0.80	×0.94		= 5,370,000
2		51.1	×1.00	×0.80			= 5,970,000
一括価格 (合計)							11,340,000

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：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た修正を行った。

オ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等と代金納付に至る間の管理費等の予想滞納額及び確定している遅延損害金の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整理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格（足立-49）

所 在：足立区六月3丁目9番2、「六月3-9-1」

価 格：317,000円／㎡

位 置：「竹ノ塚」駅1.0km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：167㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南6m区道

用 途 指 定 等：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

地 域 の 概 要：中規模一般住宅等が多く見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

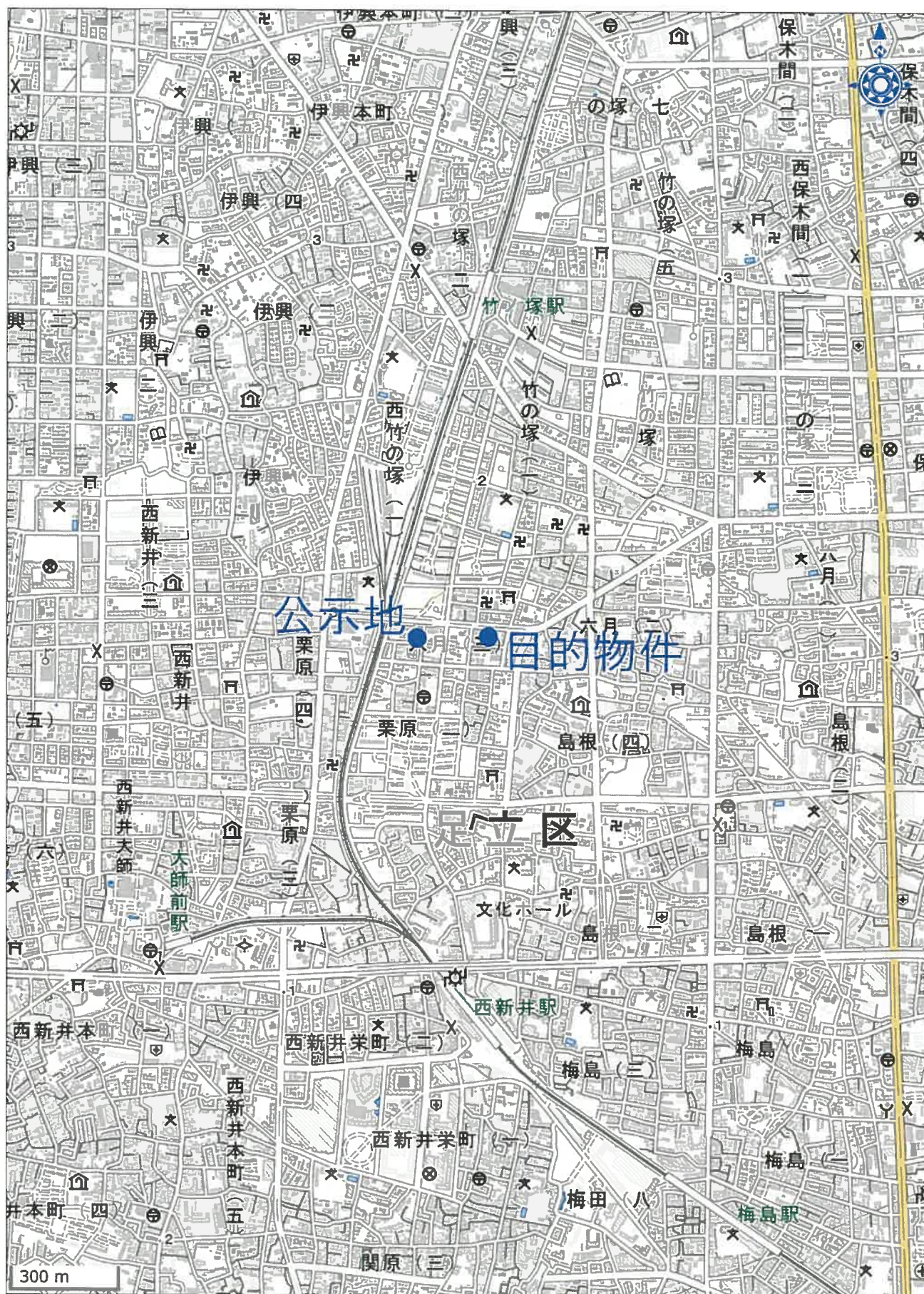
以 上

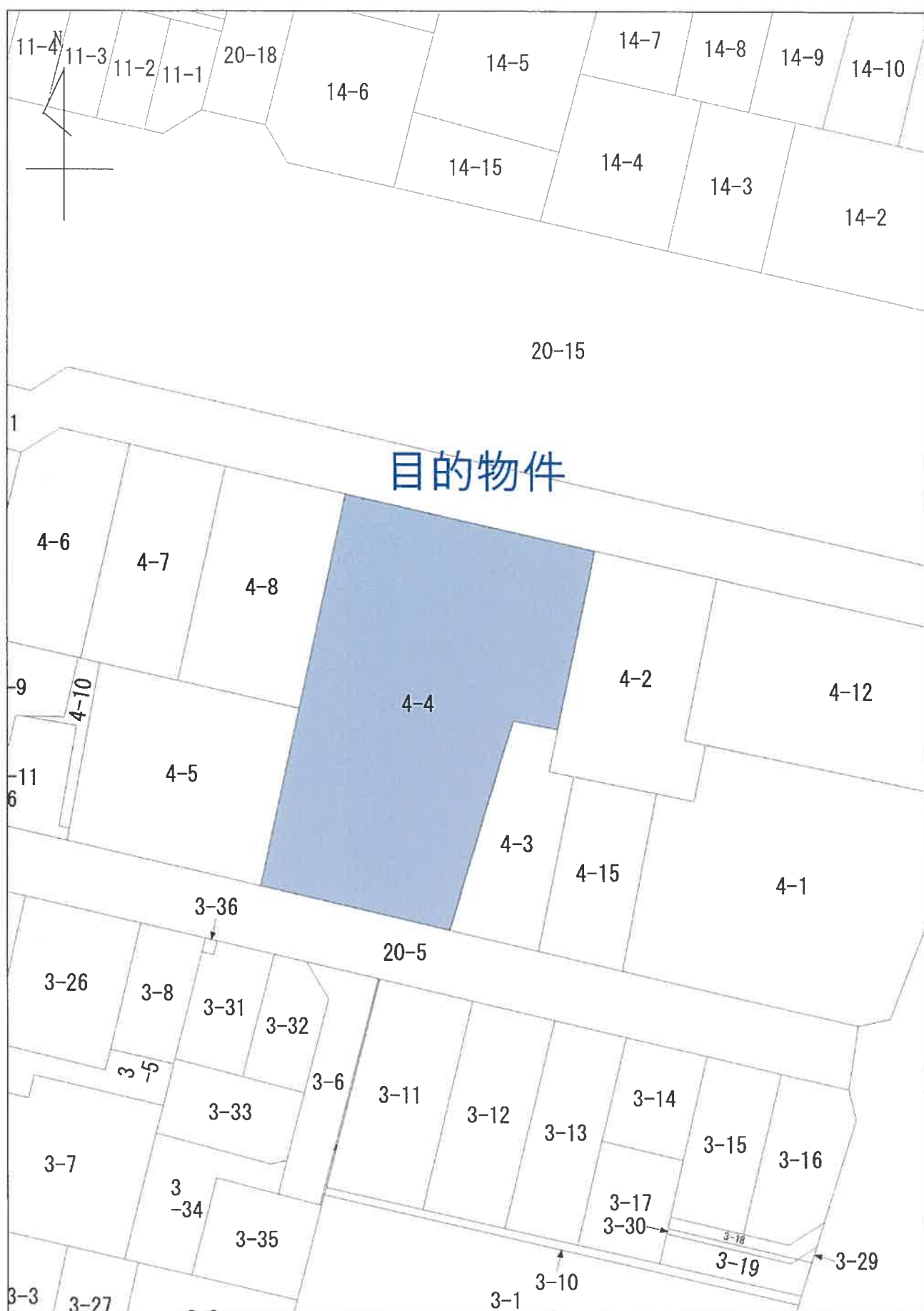
令和7年7月24日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清

位置図





登記年月日：昭和58年1月6日

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。
(東京法務局城北出張所管轄)
令和7年2月12日 広島法務局

登記官

各階平面図

家屋番号	大目三丁目 4-4-15
建物の所在	江東区大目三丁目4番地4

建物図面

建物の存する部分
(6階)

道路

道路



$$\begin{aligned} 2.99 \times 1.40 &= 4.186 \\ 1.10 \times 0.74 &= 0.814 \\ 8.84 \times 4.34 &= 38.3656 \\ \hline \text{計} &= 43.3612 \\ &= 43.36 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

517352 (東京土地家屋調査士会用品)

地図整理番号：M03263

(原寸A3をA4に縮小)