

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	18,560,000 14,848,000		3,712,000	61,092	13,090
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 墨田区菊川二丁目2番地6

建物の名称 プレール・ドゥーク菊川駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菊川二丁目2番6の402

建物の名称 402

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 23.55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 墨田区菊川二丁目2番6

地 目 宅地

地 積 487.89平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(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 182824分の2575



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 11 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】

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	株式会社木下の賃貸
期 限	令和 35 年 3 月 29 日まで
賃 料	月額 94,050 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 A が占有している。

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

なし

《 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 墨田区菊川二丁目2番地6

建物の名称 プレール・ドゥーク菊川駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菊川二丁目2番6の402

建物の名称 402

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 23.55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 墨田区菊川二丁目2番6

地 目 宅地

地 積 487.89平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(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 182824分の2575



令和7年(ケ)第198号
令和7年6月2日受理
令和7年8月22日提出
(評価人：紺谷昌弘)

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 墨田区菊川二丁目2番地6

建物の名称 プレール・ドゥーク菊川駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菊川二丁目2番6の402

建物の名称 402

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 23.55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 墨田区菊川二丁目2番6

地 目 宅地

地 積 487.89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 182824分の2575



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都墨田区菊川二丁目5番15-402号 プレール・ドゥーク菊川駅前	
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 6,700円 修繕積立金 1,680円	令和7年6月21日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 令和 年 月分～ 年 月分 ☐ 遅延損害金 (年 %) 計 円 ☐ 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	株式会社キノシタコミュニティ	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (一部公衆用道路) (符号1) ☐ 公衆用道路 (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 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株木下の賃貸	
占有状況		☐ 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(☐ ()) ☒ 文書(☒ 回答書、契約書)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借	
占有開始時期		平成30年3月30日	
最初の契約等	契約日	平成30年3月30日	
	期間	平成30年3月30日から ☒ 令和35年3月29日まで35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	
	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()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎月金94,050円 (毎月26日限り当月分払) 借主が管理組合に対し、貸主に代わり 管理費6,700円及び修繕積立金1,680円 を納付しているため、借主が貸主に現 に支払う賃料月額85,670円である	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 ☐ 保証金) 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☒ 転貸可	
その他		定期建物賃貸借契約 借地借家法38条3項の書面提出なし	
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
■A (転借人)	1. 私は、本件建物を柵木下の賃貸から賃借（転借）して、1人で住んでいます。 2. ペットは飼っていません。 3. トイレの水が勝手に、断続的に流れます。それ以外には、本件建物に特に不具合はありません。 (令和7年6月26日面接聴取)

(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階集合郵便受け及び玄関表札のいずれにも氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時には不在であったが、立入調査時には転借人Aが在宅していた。
 - ③ 原賃借人(株)木下の賃貸及び転借人Aからは、それぞれ回答書及び賃貸借契約書が提出された。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。
 - ④ 転借人Aから「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - 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転借人A（水道使用開始日は令和6年5月17日）である旨の回答書が提出された。
 - ⑥ 本件建物内には、転借人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、提出された回答書・賃貸借契約書及び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3枚目に記載のとおりと認められた。

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

(調査経過用)

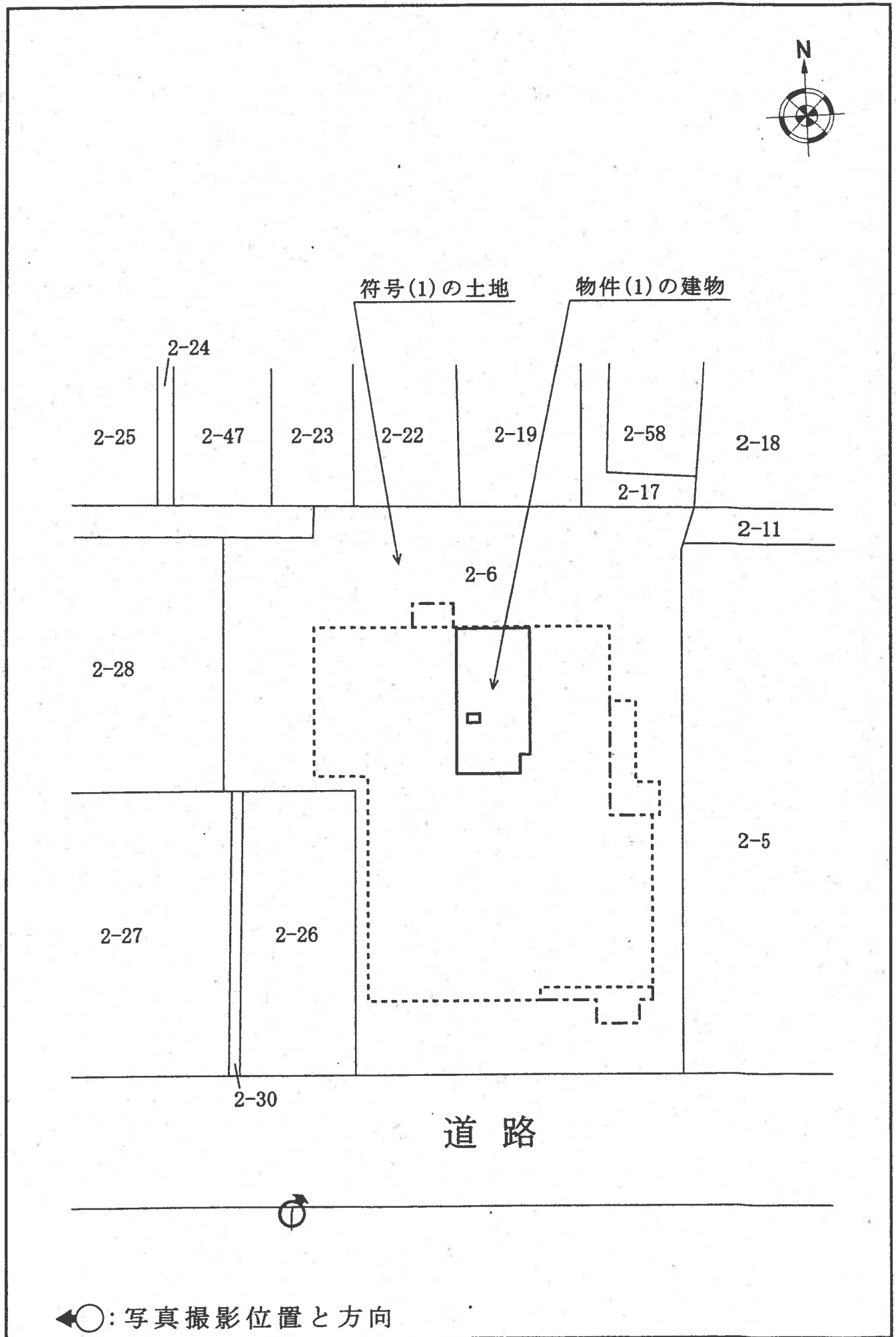
調査の経過

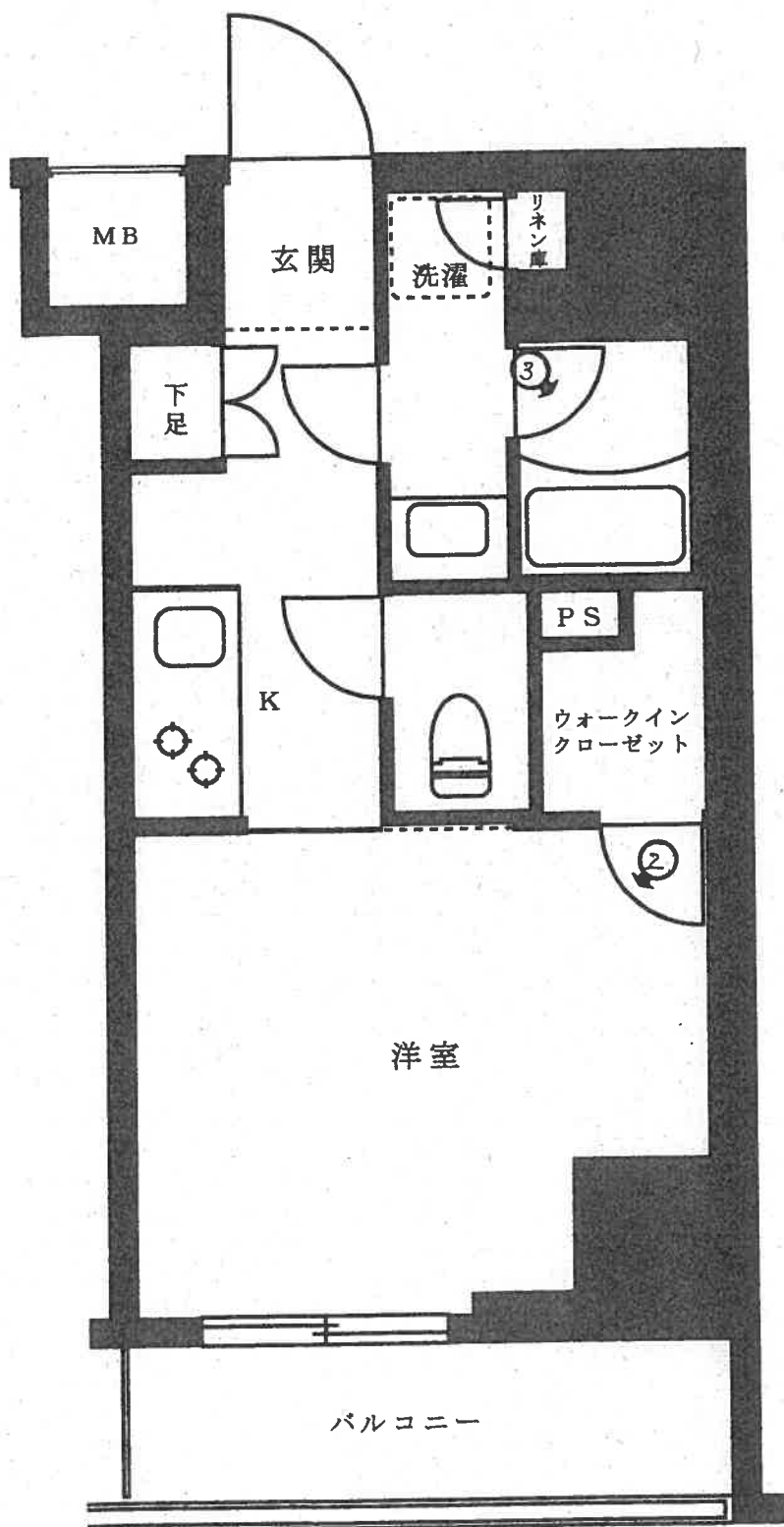
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年6月3日	当庁（郵便）	■ライフライン照会（水道）
令和7年6月19日 13:58-14:12	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 □評価人同行 □占有者等から面接聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和7年6月20日	当庁（郵便）	■所有者に照会書送付
令和7年6月20日	当庁（FAX）	■管理費等に関する調査
令和7年6月23日	当庁	■法人登記情報取得（桧木下の賃貸）
令和7年6月23日	当庁（FAX）	■桧木下の賃貸に照会書送付
令和7年6月26日 13:29-13:45	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 ■転借人Aから面接聴取
令和7年8月7日	当庁（郵便）	■桧木下の賃貸に照会書送付（再照会）

(特記事項)

- ☒ 令和 7 年 6 月 2 6 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 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7年（ケ）第198号
令和7年6月26日 現地調査
令和7年8月25日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 紺谷 昌弘

第 1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件 1	金 18,560,000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) 墨田区菊川2丁目5番15号 (マンション名、部屋番号) プレール・ドゥーク菊川駅前 402号室 (土地の符号1) 地目：宅地一部公衆用道路
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 墨田区菊川二丁目2番地6

建物の名称 プレール・ドゥーク菊川駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菊川二丁目2番6の402

建物の名称 402

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 23.55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 墨田区菊川二丁目2番6

地 目 宅地

地 積 487.89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 182824分の2575

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	都営新宿線「菊川」駅の南方約110m（道路距離、徒歩約1分）、墨田区菊川2丁目5番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	マンション、一般住宅、併用住宅が混在する地域。		
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	新大橋通りから30m以内	新大橋通りから30m超
		市街化区域 商業地域 80%（指定） 500%（指定） 防火地域 35m高度地区	市街化区域 準工業地域 60%（指定） 300%（指定） 防火地域 22m高度地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	487.89㎡（登記面積） やや不整形 南側間口約15.8m、奥行約26m ほぼ平坦 現況私道部分を含む	
接面道路の状況等	南側幅員約6m区道（建築基準法第42条1項1号該当）、 北側幅員約3～4m私道（建築基準法第42条2項該当）に ほぼ等高に接面する二方路地。		
土地の利用状況等	後記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。 なお、本件土地の一部は、北側私道のセットバック用地として 道路提供されている。		
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 182,824分の2,575	
特 記 事 項	・ 墨田区水害ハザードマップ（洪水、高潮、内水出水）に浸 水想定記載がある。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プレール・ドゥーク菊川駅前	
建物の用途	共同住宅（総戸数54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30年3月15日 約7年 約43年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 延床面積 2,229.93㎡	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼り等 内廊下
設 備 等	オートロック、エレベーター、宅配ボックス、駐車場、 バイク置場、自転車置場等	
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 (株)キノシタコミュニティ 委託
管理の状況	普通	
特 記 事 項	・ 建築計画概要書によると、本件建物の敷地の許容容積率414.47%に対し、本件建物の使用容積率は410.45%である。 また、平成29年1月16日付で確認済証、平成30年3月27日付で検査済証が交付されている。	

(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（402号室）・中間部屋 主要開口部の方位：北向き	
床 面 積	専 有 面 積	23.55㎡
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	31.33㎡
間 取 り	1 K	
バルコニー等	北側にバルコニーあり。	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 キッチン、浴室、洗面所、トイレ、 ウォークインクローゼット等 なし
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	月額 6,700円 （令和7年6月21日現在、以下同じ） 月額 1,680円 なし なし なし
専有部分の利用 状況等	次頁〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特 記 事 項	占有者によると、トイレの水が勝手に、断続的に流れるとのことである。	

〈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	株木下の賃貸	H30. 3. 30	H30. 3. 30 ～ R35. 3. 29	94,050円	なし
・ 占有権原は賃借権で、賃借人が転貸している。 ・ 借主が管理組合に対し、貸主に代わり管理費6,700円及び修繕積立金1,680円を納付しているため、借主が貸主に現に支払う賃料月額は85,670円である。					

転貸人等	転借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
株木下の賃貸	個人	R6. 5. 17	R6. 5. 17 ～ R8. 5. 16	94,000円	なし
・ 占有権原は転借権で、現占有者が居宅として使用している。 ・ 別途管理費（月額）10,000円					

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

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
472,000	× 31.33	× 0.82	= 12,130,000

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7年、経済的残存耐用年数約43年、観察減価率5% （保守管理の状況等を考慮）

・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＝ 43年 ÷ （ 7年 ＋ 43年 ） × （ 1 － 0.05 ） ＝ 0.82 （小数点第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 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				
		ウ	エ	オ	カ
666,000	× 1.06	× 487.89	× 1.00	× 2,575/182,824	= 4,850,000

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。

基準地 墨田-2

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 660,000\text{円/㎡} & \times & 115/100 & \times & 100/100 & \times & 100/114 & = & 666,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正： 令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標 準 化 補 正： 公示地等は標準的画地であり、補正の必要なし。

地 域 格 差： 公示地等の所在地域は対象地域に比して、交通接近条件で劣るが、街路条件、環境条件で優ること等を考慮して、総合の地域格差を判定した。

イ 個 別 格 差： 二方路、形状、容積率500%部分を含む、道路負担等を総合的に考慮した。

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： 登記数量による。

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
(12,130,000	+4,850,000)	×1.50	×0.98	×1.00	= 24,960,000

ア 建物価格 : 前記①エ

イ 敷地権価格 : 前記②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等を斟酌して補正した。

エ 個別格差 : 階層別補正 … 0.98 (対象=4階・基準階=6階)
位置別等修正 … 1.00 (中間部屋)
その他 … 1.00 (なし)

$$\text{相乗積 } 0.98 \times 1.00 \times 1.00 = 0.98$$

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）

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃貸借が付着した建物であるので、現行の賃貸条件を所与として、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、必ずしも現行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)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
2,635,930 (11.7%)	945,065	4.1	22,358,855	0.8916	19,935,155 (88.3%)	22,570,000 (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

$$1 \div (1 + 3.9\%)^3 = 0.8916 \quad (\text{小数点第5位を四捨五入})$$

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

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格は不動産の費用性及び市場性の観点から不動産の経済価値を把握したものであり、不動産を構成する土地及び建物の価格を積み上げたものである。

収益価格は不動産の収益性の観点から不動産の経済価値を把握したものであり、対象物件の投資採算性を反映した価格である。

本件は賃貸中の1Kタイプのマンションであり、転売目的、投資目的としたそれぞれの需要が見込まれる不動産である。両価格とも相応の根拠を有しているが、本件では収益価格を中心に積算価格も考慮して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	24,960,000円
② 収 益 価 格	22,570,000円
③ 調 整 後 の 価 格	23,200,000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
23,200,000	×1.00	×0.80	×1.00	—	=18,560,000

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：必要なし。

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

東京都基準地価格 (墨田-2)

所 在 : 墨田区菊川3丁目5番22 「菊川3-14-5」

価 格 : 660,000円/㎡

位 置 : 都営新宿線「菊川」駅から約250m (道路距離)

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 215㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 西側11m区道

用 途 指 定 等 : 準工業地域 (建蔽率60%、容積率300%)、防火地域、高度地区

地 域 の 概 要 : マンション、事業所、住宅等の混在する地域

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8月25日

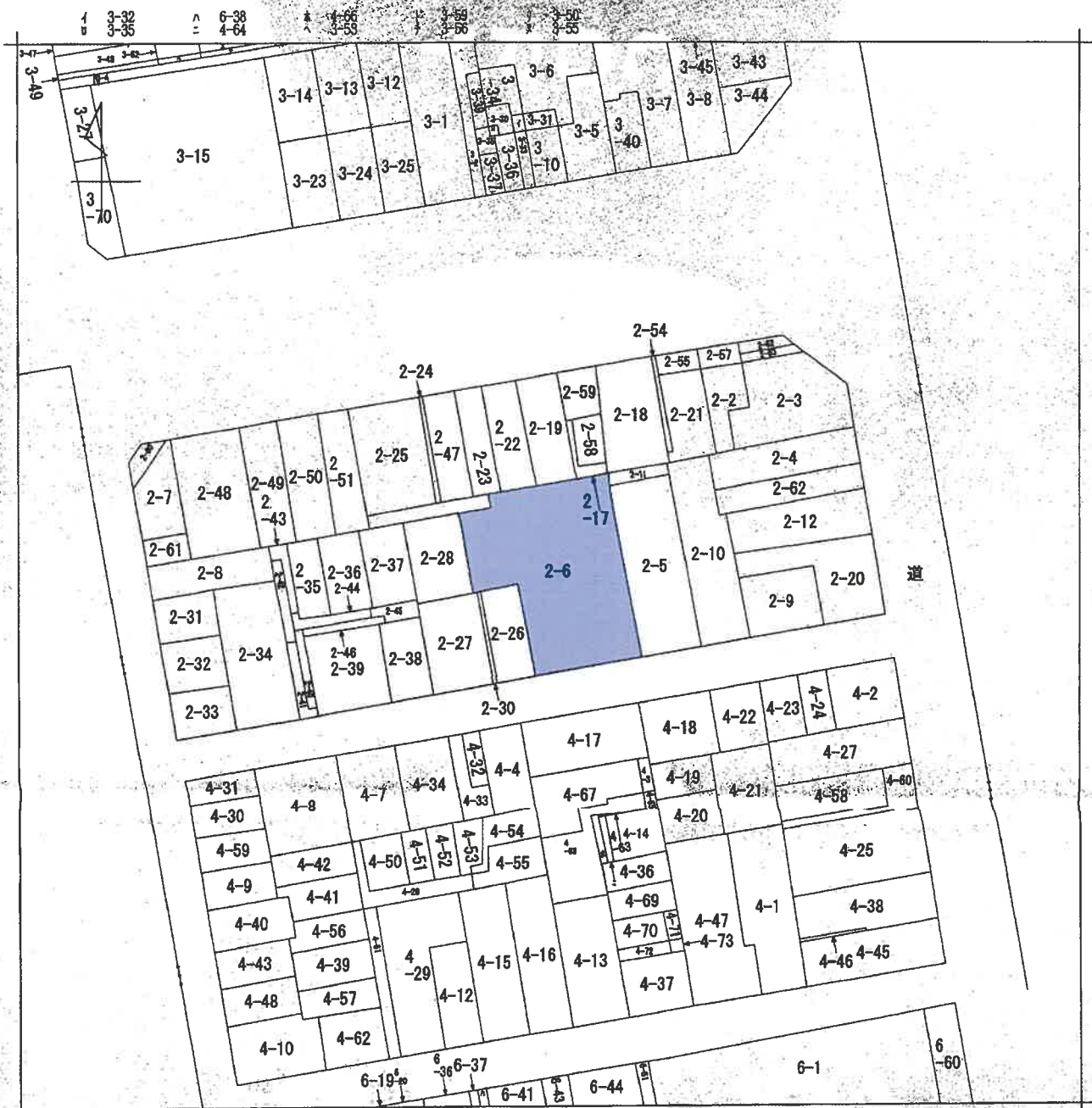
評価人 不動産鑑定士

紺谷 昌弘

位置図



この図面はA3サイズをA4サイズにしたものです。



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	墨田区菊川二丁目				地番	2番6			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は 番号は記号		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)	平成5年10月1日			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局墨田出張所管轄)

令和7年3月21日

大阪法務局

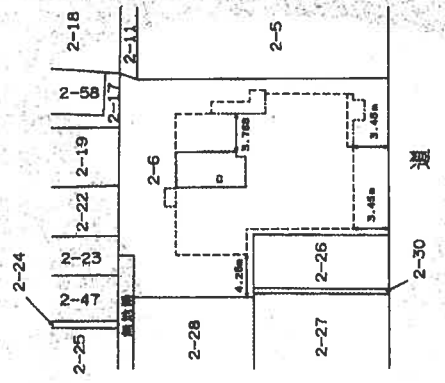
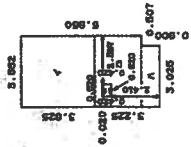
地図整理番号: M45556

登記官

(1/1)

面
区
物
建

建物の所在	東京都墨田区菊川二丁目2番地6
-------	-----------------



求積表

4	3.552	X	3.525	=	12.678000
0	3.552	X	2.325	=	8.211900
8	3.025	X	-0.900	=	2.722500
=	0.520	X	0.420	=	-0.280400
			計		23.560000
			原面積		23.56 m ²

建築物の存する部分 4階

作成者		縮尺	$\frac{1}{250}$	申請人		縮尺	$\frac{1}{500}$

地圖整理番号：M45557

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(東京法務局墨田出張所管轄)

令和7年3月21日 大阪法務局

登記官