

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 30 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 8 月 14 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 21 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 27 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 9 月 4 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 8 月 28 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 9 月 1 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 30 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	29,180,000 23,344,000		5,836,000	103,164	22,105

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 墨田区太平四丁目 17 番地 2

建物の名称 ヴェルビュ錦糸町

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 太平四丁目 17 番 2 の 101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 61.82 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 墨田区太平四丁目 17 番 2

地 目 宅地

地 積 1002.70 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 291368 分の 6512

共有者 A 持分 8 分の 7

共有者 G 持分 8 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 6月27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】

本件共有者らが占有している。

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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 墨田区太平四丁目17番地2

建物の名称 ヴェルビュ錦糸町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 太平四丁目17番2の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 61.82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 墨田区太平四丁目17番2

地 目 宅地

地 積 1002.70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 291368分の6512

共有者 A 持分8分の7

共有者 G 持分8分の1



令和6年(ケ)第302号
令和6年8月8日受理
令和6年8月30日提出
(評価人：菱村寛)

現況調査報告書

東京地方裁判所

執行官 片山 真一

(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 墨田区太平四丁目17番地2

建物の名称 ヴェルビュ錦糸町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 太平四丁目17番2の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 61.82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 墨田区太平四丁目17番2

地 目 宅地

地 積 1002.70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 291368分の6512

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都墨田区太平四丁目9番10-101号 ヴェルビュ錦糸町	
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が異なる (☐ 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	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の両者が本件建物を居宅(空き家)として占有している。 ☐ 「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 13,700円 修繕積立金 28,700円 駐車場使用料 25,000円 専用庭使用料 640円 自治会費 400円	令和6年8月27日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計752,840円 令和5年10月分～令和6年8月分 ☒ 遅延損害金(年14.6%) 計52,098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	管理会社より、令和6年9月19日より同7年1月11日まで大規模修繕工事が予定されており、その間、専用庭や駐車場に足場等の基点が設けられるため、専有部分建物内のリフォーム工事は修繕工事の終了後でないとできない旨の情報提供がされている。 現在居住者はいないものの、前の居住者の動産類が残置されている。	
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	本件建物には専用庭及び専用駐車場が附属している。	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (債権者代理人弁護士)	1. 本件マンションは、当初債務者兼当初被相続人であるFさんが単独で所有していましたが、亡くなられ、父親のAさんと母親のEさんが相続して共有されていきました。Aさんは亡くなられたときには別の場所に居住されていきました。 2. その後、今年2月にEさんが亡くなられ、その共有持分を夫のAさん及びAさんとEさんの息子さんであるBさんが相続されました。Eさんは本件建物にお住まいでしたが、亡くなられた原因は分かりません。 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。
本件対象物件は南側、東側、北側の3方向において、区道に接面している。通行について問題は見られなかった。
2. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 1階集合郵便受けの本件専有部分建物使用箇所には建物使用者に係る表示はされておらず、チラシ類が溜まっており、宛名の記載された郵便物はないように見受けられた。専有部分建物のネームプレートには共有者らの姓が表示されていた。
 - ② メーター類の表示を観察したところ、令和6年7月24日に給水停止され、ガスは閉栓され、電気メーターも供給されていない場合の表示がされていた。
 - ③ ライフライン（水道）供給契約の名義は令和6年2月に亡くなられた、当時共有者で、本件建物に居住していたとされるEのままとされている。同人の戸籍には死亡日時が記載されていた。ネット検索ではE、Fの事故死等の情報は見当たらなかった。
 - ④ 本件マンション室内への立入調査の際には、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様子が伺われたが、現状はライフラインが止まっている外、立入調査日時通知書を封入した封筒が玄関扉に挟まれたままの状況となっていたこと、室内の状況からみて長期不在となっているものと見られた。以前に居住していたが亡くなられたEやA、Fの名前が記載された郵便物等が室内に存した。
 - ⑤ リビングダイニングルームの一部に犬の糞尿と見られるものが散乱していた。
 - ⑥ 室内は、特段片付けなどはされておらず、前の居住者であるEが居住していたときのままになっている。現在の共有者であるA、Bは居住していないと見られた。
 - ⑦ Aが居住していたときのものが一部残置されつつ、Eの遺品及び本件建物共有持分をA及びBが相続したことにより、A及びBが本件建物を占有しているものと認めた。
3. 本件建物の占有関係は、上記現場の状況、前記関係人の陳述等から、本報告書2枚目に記載のとおり、本件建物の占有者等を認定した。

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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和6年8月9日 16:45-17:05	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 ☐ 居住者から聴取 ☒ 占有者に対する臨場日時通知書を専有部分建物 玄関ドア口に挟み差置
令和6年8月9日	当庁（郵便）	☒ 共有者らに対して臨場日時通知書及び照会書の 送付（回答なし） ☒ ライフライン（電気・ガス・水道）調査
令和6年8月13日	当庁（FAX）	☒ 管理費等に関する調査
令和6年8月22日 8:00-8:30	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 ☐ 所有者から面接聴取

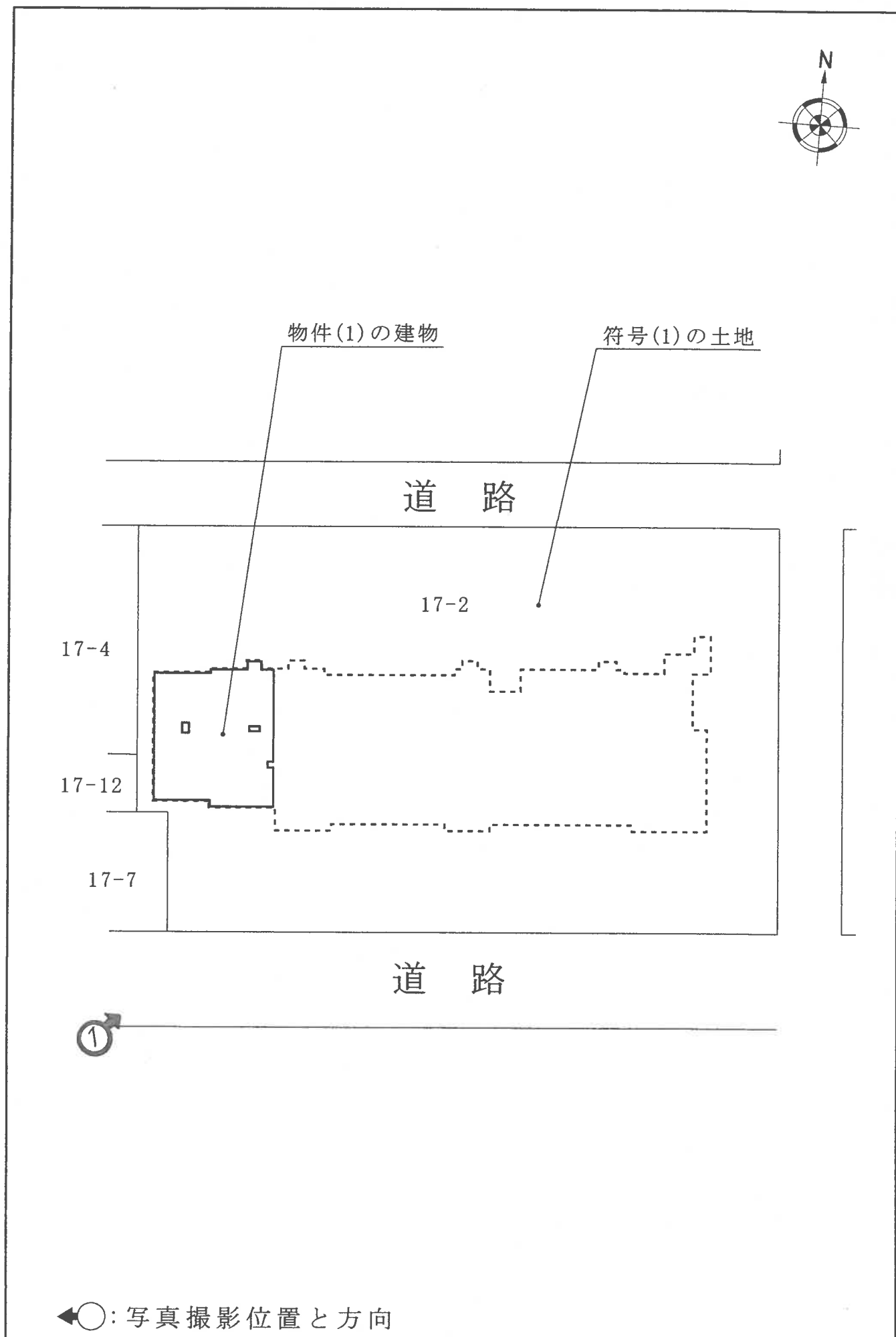
（特記事項）

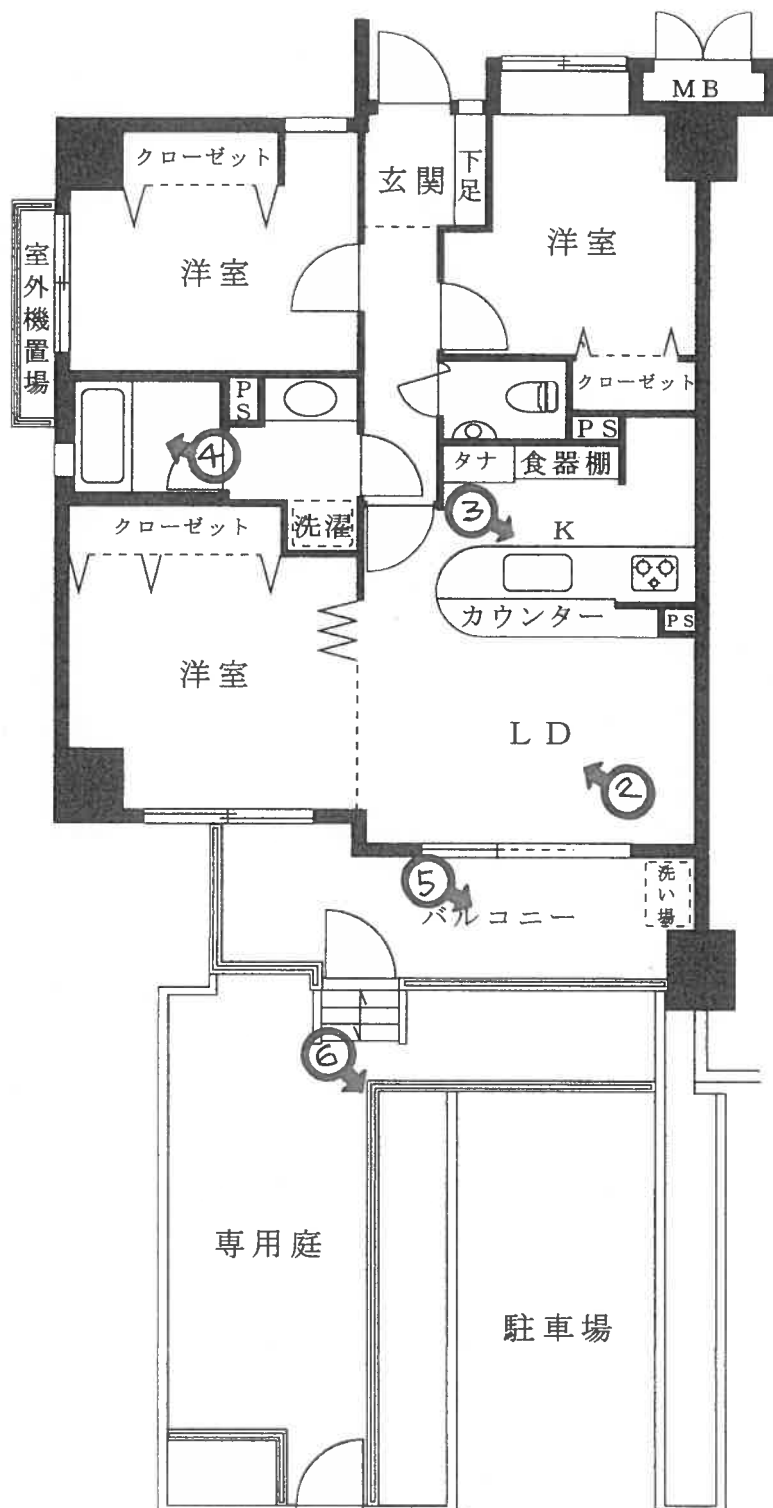
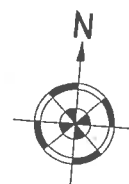
☐ 令和 年 月 日
 目的物件が不在で施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 6年 8月22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。

(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



4



5



6



令和 6 年（ケ）第 302 号

令和 6 年 8 月 22 日 現地調査

令和 6 年 8 月 29 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 菱 村 寛

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 29,180,000 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、一般の不動産取引と比較しての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法定手続きを取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）などの特殊性を反映した価格とする。
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化は、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範囲に限定される。
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	登記上の所在等	現況
物件 1	次の物件目録記載のとおり。	住居表示：墨田区太平 4-9-10 マンション名：ヴェルビュ錦糸町 部屋番号：101 号
番号	特記事項	

※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 墨田区太平四丁目17番地2

建物の名称 ヴェルビュ錦糸町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 太平四丁目17番2の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 61.82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 墨田区太平四丁目17番2

地 目 宅地

地 積 1002.70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 291368分の6512

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

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 総武本線ほか各線「錦糸町」駅から北東方へ道路距離約 700m（徒歩約 9 分）に位置する。附属資料「位置図」を参照。																			
付近の状況	通称「蔵前橋通り」の北方背後にあつて、中層共同住宅等の建ち並ぶ地域																			
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 指定建蔽率 指定容積率 防火規制 その他	市街化区域 準工業地域 60% 300% 防火地域 第 2 種特別工業地区、高度地区（最低 7m、最高 22m）																		
画地条件	地積（登記） 形状 間口・奥行 地勢 その他	1,002.70 m ² 南西端のやや欠けた略長方形地 南側間口約 40m・奥行約 25.5m 海拔 0m 地帯の平坦地 浸水リスクがある（墨田区「水害ハザードマップ」）。																		
接面道路の状況等	目的土地は、次の道路に概ね等高に接面する三方路地である。 <table><tr><td>方位</td><td>幅員・種別</td><td>建築基準法</td><td>備考</td></tr><tr><td>南側</td><td>約 6m 区道</td><td>42 条 1 項 1 号</td><td></td></tr><tr><td>東側</td><td>約 4m 区道</td><td>42 条 1 項 1 号</td><td></td></tr><tr><td>北側</td><td>約 4m 区道</td><td>42 条 1 項 1 号</td><td></td></tr></table>				方位	幅員・種別	建築基準法	備考	南側	約 6m 区道	42 条 1 項 1 号		東側	約 4m 区道	42 条 1 項 1 号		北側	約 4m 区道	42 条 1 項 1 号	
方位	幅員・種別	建築基準法	備考																	
南側	約 6m 区道	42 条 1 項 1 号																		
東側	約 4m 区道	42 条 1 項 1 号																		
北側	約 4m 区道	42 条 1 項 1 号																		
土地の利用状況等	物件 1 を含む一棟の建物の敷地に供用されている。建物の配置は、附属資料「建物図面」を参照。																			
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり（敷地へ引き込んでいる） あり（敷地へ引き込んでいる） あり（敷地へ引き込んでいる）																		
目的物件の敷地利用権	権利の種類 持分割合	敷地権登記された所有権 6512／291368																		
特記事項																				

2. 建物の概況及び利用状況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヴェルビュ錦糸町	
建物の用途	共同住宅（家族世帯向け住戸×45戸）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	平成 12 年 9 月 12 日新築（登記）
	経過年数	約 24 年
	経済的残存耐用年数	約 26 年
構造等	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建
	延床面積	3,023.14 m ² （登記）
	その他	1 階の共用廊下・住戸は、エントランスホールより約 0.7m 高い。ホールから廊下へ至る経路に上り階段が設けられている。
仕様	外壁	タイル貼りほか
	その他	
設備等	オートロック、エレベータ、宅配ボックス、管理員室、駐車場、駐輪場、ごみ置場ほか	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理会社	大和ライフネクスト株式会社
	管理形態	委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	□建築確認など（建築計画概要書などによる）	
	建築確認等	建築確認：322（H11.9.27）ほか 完了検査：146（H12.9.29）
	建築主	大和団地株式会社
	土地	敷地面積 1,002.70 m ²
	計画建物	SRC 造 10F 共同住宅 延べ面積 3,248.40 m ² （容積不算入部分を含む）
	備考	本件建物は、平成 22 年 3 月に施行された高度地区（最高 22m）に適合していない。
	□大規模修繕	
	令和 6 年 9 月から翌年 1 月まで、大規模修繕が行われる予定である。この間、1 階の専用庭・専用駐車場は使用できない。	

(2) 専有部分の概要

構造・種類	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建・居宅	
位置	1 階（101 号室）・角住戸 主要開口部の方位：南向き	
床面積	専有面積	61.82 m ² （登記）
	現況床面積	67.64 m ² （固定資産課税台帳）
間取り	3LDK	
バルコニー等	南側にバルコニー、専用庭と専用駐車場 1 区画が、西側に窓がある。 専用庭の植樹の枝が、専用駐車場へ大きく張り出している。剪定を要する。	
仕様	天井 内壁 床 設備 その他	ビニルクロスほか ビニルクロスほか フローリングほか 給湯器、キッチン、浴室、洗面室、トイレほか 現地調査日において通電しておらず、設備が正常に作動するか否かは確認できない。
保守管理の状態	内装の傷みが各所に見られる。また、リビングには、飼育されていたペットのものと見られる干乾びた糞や汚れたペットシートが一面に散乱している。保守管理の状態は劣る。	
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 13,700 円（令和 6 年 8 月 27 日現在、以下同じ） 月額 28,700 円 専用庭使用料：月額 640 円 専用駐車場使用料：月額 25,000 円 自治会費：月額 400 円 752,840 円 52,098 円（年利 14.6%）
利用状況等	家具、家電、ごみ等が多く残置されている。長期にわたり居住に供されていないと見られる。	
特記事項	□目的物件の位置 目的物件は 1 階の西端に位置する。西隣棟と近接している上、目的土地の形状に起因して、1 階の他住戸と比較して専用庭・バルコニーの間口はやや狭い。	

第5 評 価

目的物件は区分所有建物及びその敷地であり、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。そこで、積算価格と収益価格を試算して、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

類似建物の建築費等と比較して目的建物の再調達原価を求め、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を次のとおり求めた。

再調達原価 ア	現況床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
390,000 円/㎡	× 67.64 ㎡	× 0.49	= 12,930,000 円

ア. 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ. 現況床面積：固定資産課税台帳による共用部分の按分面積を含む床面積。

ウ. 現価率：

・経過年数約 24 年、経済的残存耐用年数約 26 年、観察減価率 5%（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、現価率を次のとおり査定した。

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：26 年 ÷ (24 年 + 26 年) × (1 - 0.05) = 0.49（小数第 3 位を四捨五入）

エ. 建物価格：1 万円未満を四捨五入した。

②敷地権価格

目的土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

更地価格単価		地積 ウ	建付増減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 カ
標準画地価格 ア	個別格差 イ				
638,000 円/㎡	× 1.10	× 1,002.70 ㎡	× 1.00	× 6512/291368	= 15,730,000 円

- ア. 標準画地価格：次の規準価格を中心に、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、間口・奥行・規模等が標準的な画地を想定した。

地価公示 墨田-7

$$\begin{array}{ccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 601,000 \text{ 円/㎡} & \times 104/100 & \times 100/100 & \times 100/98 & = 638,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & \text{(上 3 桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

- ・時点修正：令和 6 年 1 月 1 日から評価日までの推定変動率。
 - ・標準化補正：公示地等の個別的要因を考慮して、補正率を査定した。
 - ・地域格差：公示地等の所在地域の特性（利便性が劣る等）を考慮して、地域格差を査定した。
- イ. 個別格差：目的土地の個別的要因（南側間口の広い略長方形の三方路地など）を考慮して、個別格差を査定した。
- ウ. 地積：登記数量
- エ. 建付増減価：建物と敷地との適応状態を考慮して、修正率を査定した。
- オ. 敷地権の割合：登記記録による。
- カ. 敷地権価格：1 万円未満を四捨五入した。

2. 積算価格

目的物件の積算価格を次のとおり試算した。

建物価格	敷地権価格	価格補正	個別格差	占有減価修正	積算価格
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
(12,930,000 円	+15,730,000 円)	$\times 1.50$	$\times 0.90$	$\times 1.00$	=38,690,000 円

- ア. 建物価格：前記 1①
- イ. 敷地権価格：前記 1②
- ウ. 価格補正：類似マンション住戸の取引価格等を考慮して、補正率を査定した。
- エ. 個別格差：
- ・階層別修正・0.94（目的物件の所在階：10 階建て共同住宅の 1 階）
 - ・位置別修正・0.99（目的物件：位置の劣る南向き角住戸）
 - ・その他修正・0.97（目的物件：保守管理の状態が劣る）
 - ・相乗積・ $0.94 \times 0.99 \times 0.97 = 0.90$ （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 万円未満を四捨五入した。

Ⅱ 収益価格の試算

目的物件の収益力を把握するため、新たに賃貸することを想定して、収益還元法を適用する。
目的物件の賃貸により保有期間中に得られる純収益の現価の総和に、保有期間末の復帰価格の現価を加え、DCF 法（Discounted Cash Flow 法）による収益価格を次のとおり試算した。
なお、収集可能な資料には限界があり、また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ので、必ずしも想定した純収益等が実現するものではない。

3年間の 純収益の 現価の総和	復帰価格の現価					収益価格
	4年目の 純収益	最終 還元利回り	3年目末の 復帰価格 $イ÷ウ×(1-0.03)$	複利現価率	復帰価格の 現価 $エ×オ$	
ア	イ	ウ	エ※1	オ※2	カ	ア+カ キ
円 1,803,918 (8.8%)	円 1,225,500	5.5%	円 21,613,400	0.8638	円 18,669,700 (91.2%)	円 20,470,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 5.0\%)^3 = 0.8638 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

- ア. 3年間の純収益の現価の総和：保有期間中（1～3年目）に得られる純収益を複利現価率で割り引いた現在価値の総和。
- イ. 4年目の純収益：保有期間末の翌年の純収益。
- ウ. 最終還元利回り：標準的な還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。
- エ. 3年目末の復帰価格：4年目の純収益を最終還元利回りで除して求めた売却価格から、目的物件の売却に要する仲介手数料を控除した価格。
- オ. 複利現価率：標準的な還元利回り等を考慮して査定した割引率を用いて算定した。
- カ. 復帰価格の現価：3年目末の復帰価格の現在価値。
- キ. 収益価格：3年間の純収益の現価の総和と復帰価格の現価の合計。1万円未満を四捨五入した。

Ⅲ 評価額の判定

1. 試算価格の調整

積算価格は、不動産価格の費用面に着目して試算した価格である。本件では、土地・建物の価格等を適切に査定した上、類似物件の取引価格等を考慮して、不動産価格の取引面も的確に反映したので、精度・規範性の高い価格を求めることができた。

収益価格は、不動産価格の収益面に着目して試算した価格である。本件では、純収益や還元利回り等を適切に査定したので、精度の高い試算価格を求めることができた。

以上の検討に加え、目的物件は家族世帯向け住戸であることを踏まえ、積算価格を重視して、調整後の価格を次のとおり求めた。

① 積算価格	38,690,000円
② 収益価格	20,470,000円
③ 調整後の価格	38,000,000円

2. 評価額

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の減価、その他の控除を考慮して、評価額を次のとおり決定した。

調整後の価格	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	評価額
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
38,000,000円	× 1.00	× 0.80	× 0.96	—	= 29,180,000円

- ア. 調整後の価格：前記 1③
- イ. 市場性修正：修正の必要なし。
- 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う。
- 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て修正を行う。
- オ. その他の控除：買受人の引受けとなる敷金等の預り金を控除する。本件は控除の必要なし。
- カ. 評価額：1 万円未満を四捨五入した。

第6 参考価格資料

地価公示 墨田-7
所在： 墨田区横川 4 丁目 8 番 27（横川 4-4-4）
価格： 601,000 円／㎡
価格時点： 令和 6 年 1 月 1 日
位置： 「押上」駅から道路距離 630m
地積： 89 ㎡
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接面街路： 北側 8m 区道
用途指定等： 準工業地域、指定建蔽率 60%、指定容積率 300%、防火地域
地域の概要 中層共同住宅や事業所などの建ち並ぶ地域

第7 附属資料

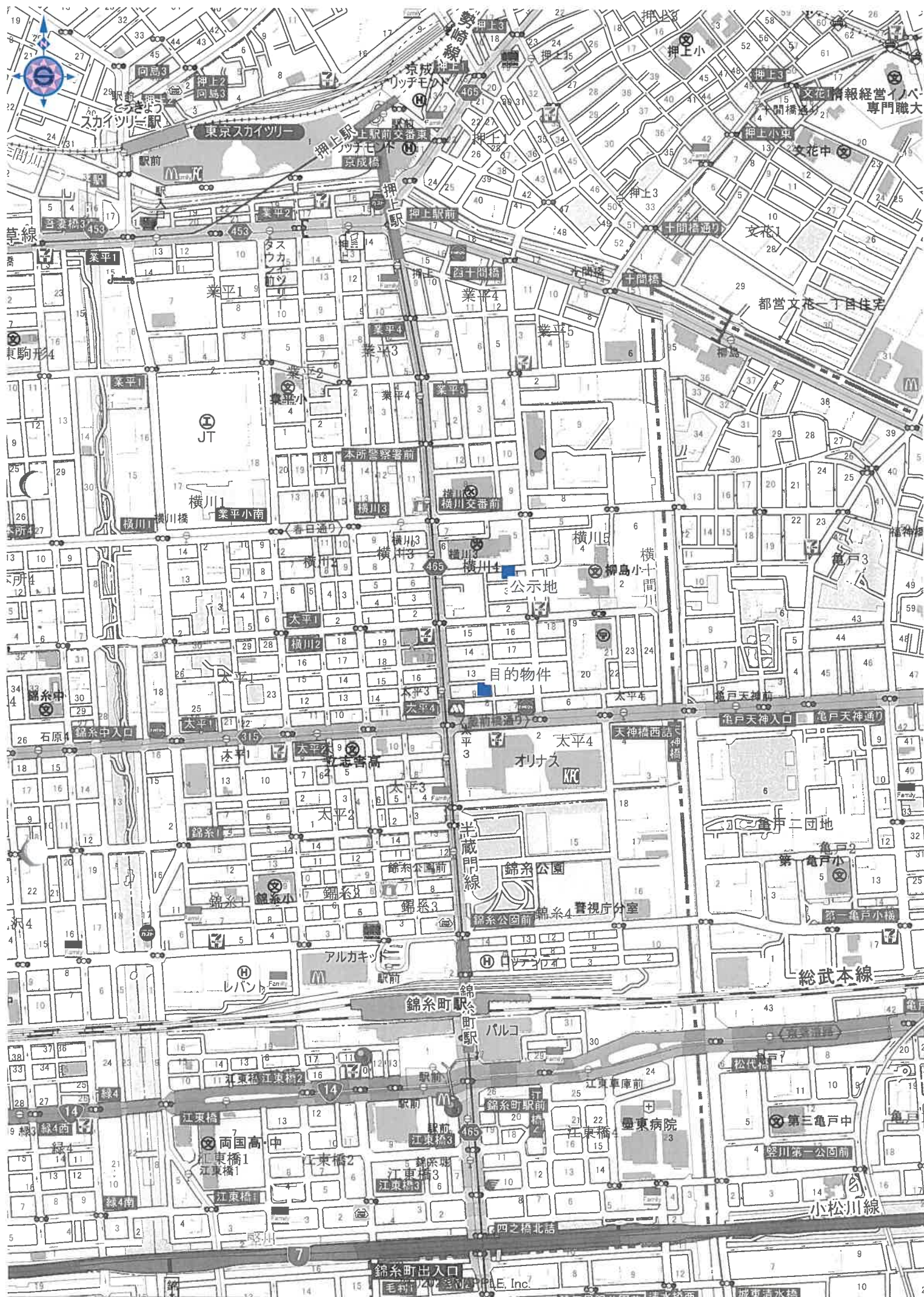
位置図

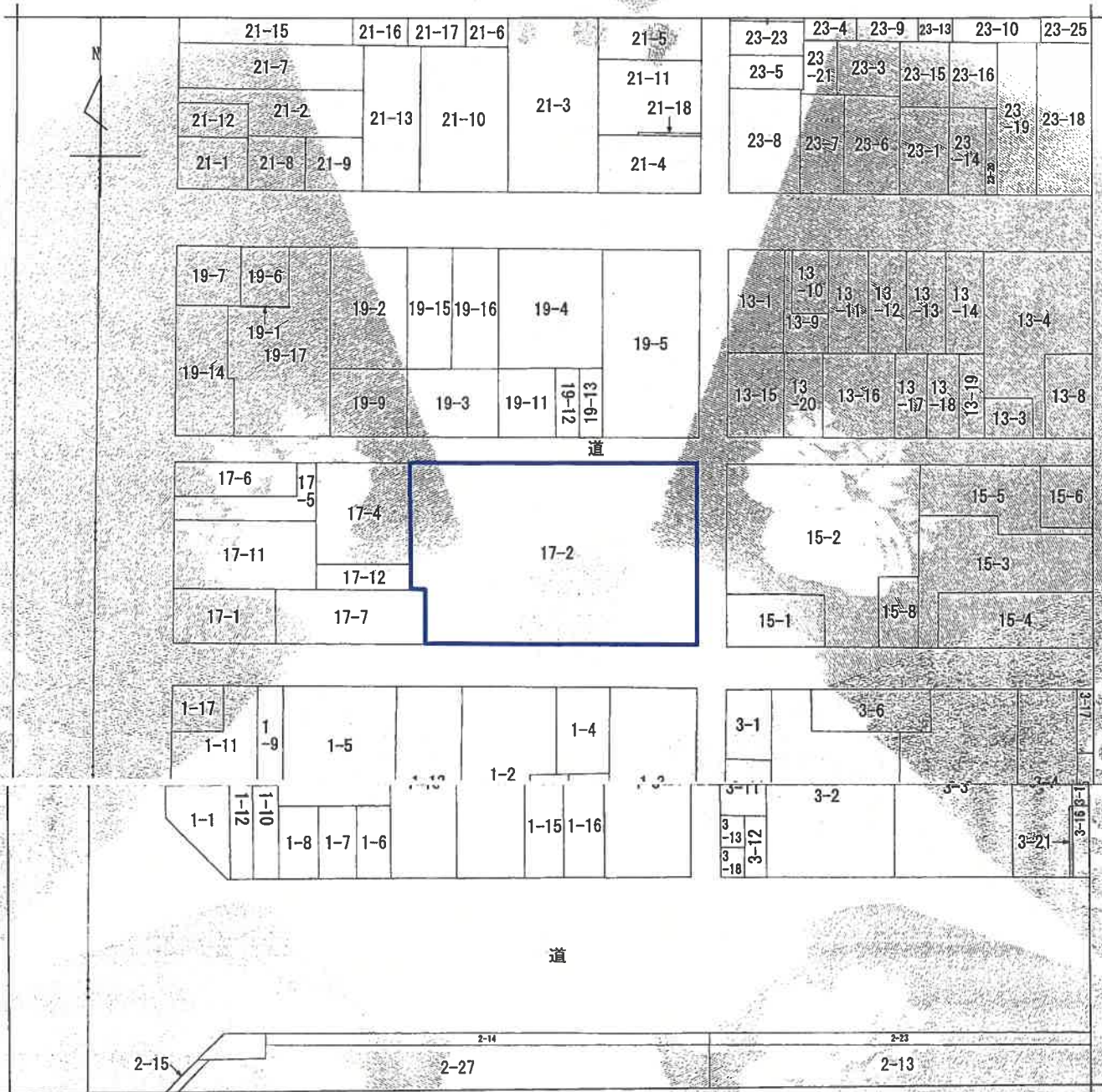
公図写し（A3 判を A4 判に縮小）

建物図面・各階平面図写し（同上）

以 上

令和 6 年 8 月 29 日
評価人 不動産鑑定士
菱 村 寛





(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。

地番
区域
見出
太平4丁目

請 求 部 分	所 在	墨田区太平四丁目				地 番	17番2			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 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)	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。

令和6年5月8日
東京法務局墨田出張所
登記官

地図整理番号：M39385
(1/1)

登記年月日：平成12年9月27日

これは図面に記録されている図を印刷した書面である。
令和6年5月8日 東京法務局墨田出張所 登記官

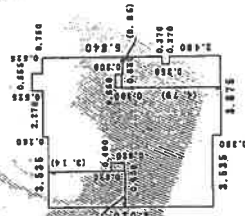
各階平面図

家屋番号

大平4丁目
17番2の101

建物図面

建物の所在
墨田区大平4丁目17番地2



求積表

1)	3.535 x 8.040 =	28.350700
2)	2.270 x 8.670 =	19.680900
3)	0.855 x 9.195 =	7.861725
4)	0.880 x 8.670 =	3.294600
5)	0.870 x 2.480 =	0.917600
6)	0.870 x 5.840 =	2.160800
7)	0.400 x 0.640 =	-0.248000
8)	0.650 x 0.300 =	-0.195000
計		61.823325
合		61.82㎡

道路

17-2

17-4

17-12

17-7

道路

(建物の存する部分 1階)

作製者

縮尺 1/250

申請人

大和

和

大和

縮尺 1/500

433496