

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 5 月 14 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 5 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 11 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 6 月 19 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 6 月 12 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 6 月 16 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 5 月 14 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	14,900,000 11,920,000		2,980,000	62,745	13,445



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 荒川区西日暮里一丁目 2 7 番地 6

建物の名称 GROWS 西日暮里

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西日暮里一丁目 2 7 番 6 の 1 1 0 2

建物の名称 1 1 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 1 階部分 2 3 . 3 8 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 1 階部分 0 . 4 6 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 荒川区西日暮里一丁目 2 7 番 6

地 目 宅地

地 積 2 1 3 . 0 3 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



物 件 目 録

敷地権の割合 75325分の2532

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 75325分の62

原因及びその日付 平成28年9月30日符号1の附属建物の敷地権



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 19 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 中 村 勇 太

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】

日本精機株式会社が占有している。同社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

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 荒川区西日暮里一丁目27番地6

建物の名称 GROWS西日暮里

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西日暮里一丁目27番6の1102

建物の名称 1102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1 1 階部分 2 3. 3 8平方メートル

(附属建物)

符号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 11階部分 0.46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 荒川区西日暮里一丁目27番6

地 目 宅地

地 積 213.03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



物 件 目 録

敷地権の割合 75325分の2532

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 75325分の62

原因及びその日付 平成28年9月30日符号1の附属建物の敷地権



令和 6年(ケ)第619号
令和 7年 1月30日受理
令和 7年 3月 3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 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 荒川区西日暮里一丁目27番地6

建物の名称 GROWS西日暮里

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西日暮里一丁目27番6の1102

建物の名称 1102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 23.38平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 0.46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 荒川区西日暮里一丁目27番6

地 目 宅地

地 積 213.03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

物 件 目 録

敷地権の割合 75325分の2532

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 75325分の62

原因及びその日付 平成28年9月30日符号1の附属建物の敷地権



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		東京都荒川区西日暮里一丁目14番3-1102号 GROWS西日暮里	
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 ☐ 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	管理費等の月額下記のとおり 管理費 9,860円 修繕積立金 12,140円 円 円	令和7年2月6日現在 ☒ 滞納がある 令和3年11月分～令和7年2月分 計 615,620円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社大京アステージ		
その他の事項	滞納管理費については、「令和4年1月分、10月分、令和5年2月分については、全額入金済み。」との記載あり。		
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 ☐ ある { 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
(3 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 ■日本精機株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (建物使用者) ☐ ()) の陳述/■提示文書 (回答書及び契約書) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 4年 5月 27日	
最初の契約等	契約日	令和 4年 5月 27日	
	期間	令和 4年 5月 27日から ■令和 6年 5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	
現在の契約等	期間	令和 6年 5月 27日から ■令和 8年 5月 26日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 81,000 円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金 162,000 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		共益費：月額12,000円 社員A居住	
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
(4 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 (日本精機株式会社社員)	私は、日本精機株式会社の社員です。 本件建物は、日本精機株式会社が建物所有者から借り受け、私が同法人の社宅として使用しています。 本件建物については、壁紙にシミがあるほかは、特に不具合等はありません。 壁紙のシミは、私が入居したときからありました。 (令和7年2月20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
(5 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 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から日本精機株式会社が占有し、同居室を社宅として同法人の社員Aに居住させていると認められる。
 - (1) 日本精機株式会社から提出された回答書及び契約書
 - (2) ライフライン調査の結果なお、建物所有者に対し占有権原に関する照会書を送付するも、期限までに回答を得ることができなかった。
- 3 評価人の調査によれば、符号1の土地に南東側で接する道路は、都道で建築基準法42条1項1号道路とのこと。
- 4 以上の調査結果から、3枚目、4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1月31日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
7年2月4日 11:15-11:30	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2月5日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■管理会社に対し管理費等の照会
7年2月20日 9:50-10:15	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 ■Aから面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☒ 令和 7年 2月20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。

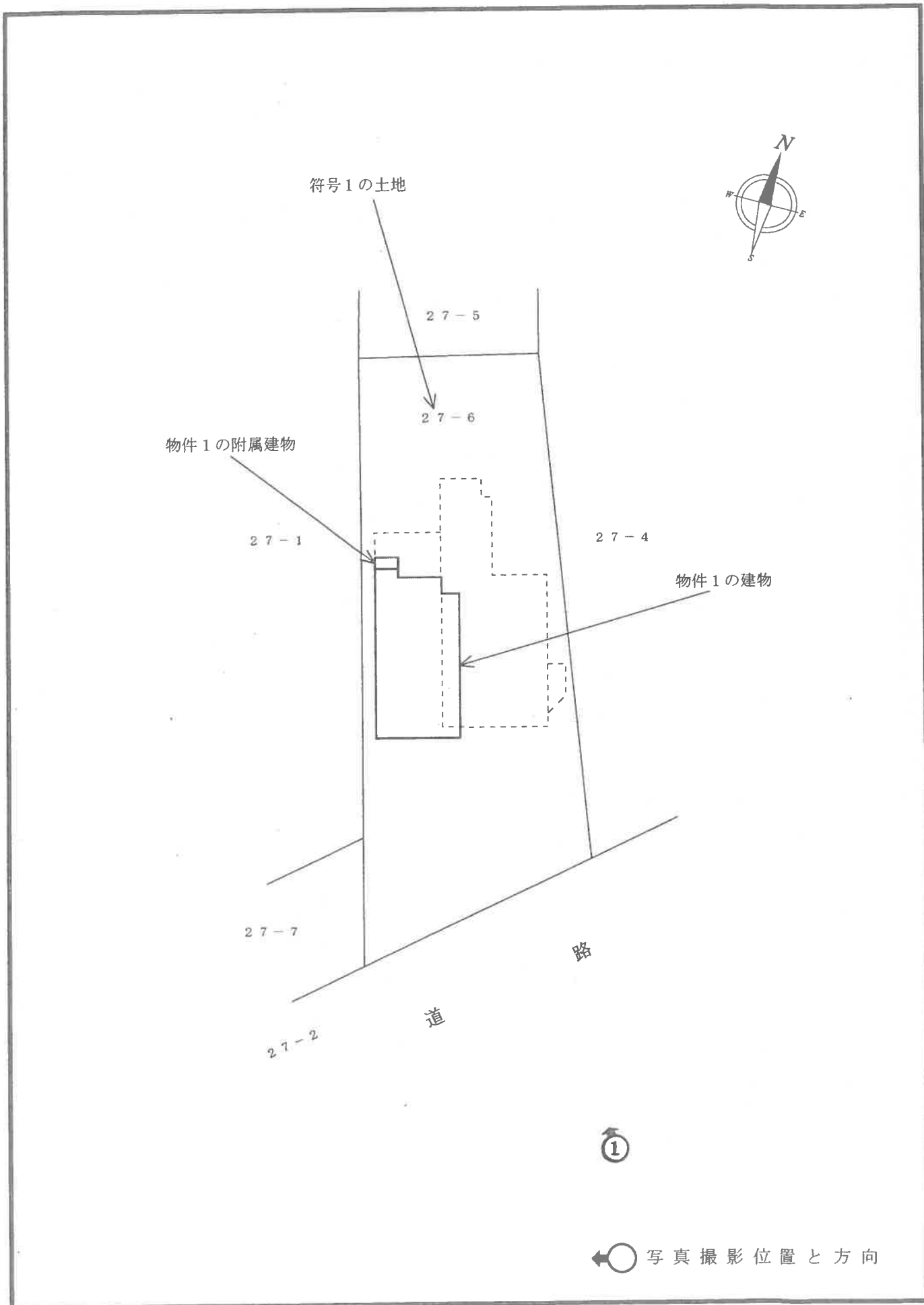
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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
(7 枚目)

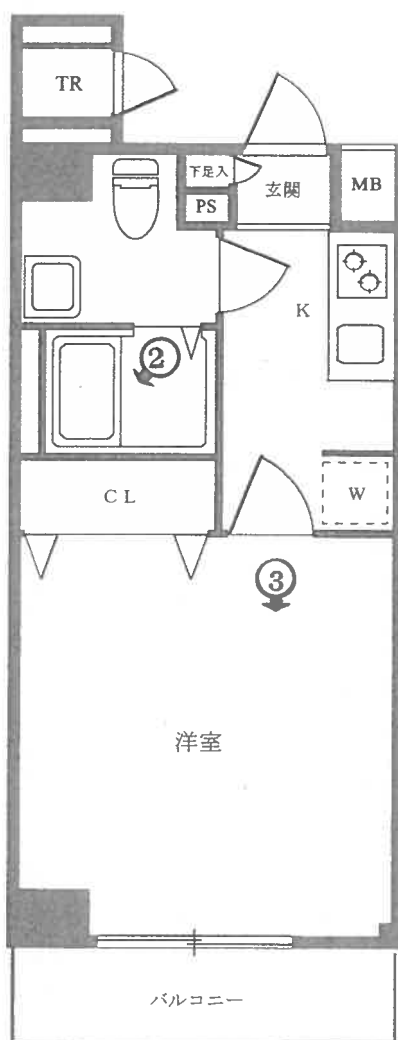
(土地建物位置関係図)

令和6年(ケ)第619号





1102



◀○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和6年（ケ）第619号

令和7年2月20日 現地調査

令和7年3月3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 14,900,000 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) 荒川区西日暮里1-14-3 (マンション名、部屋番号) GROWS西日暮里 1102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 荒川区西日暮里一丁目27番地6

建物の名称 GROWS西日暮里

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 西日暮里一丁目27番6の1102

建物の名称 1102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 23.38平方メートル

（附属建物）

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 0.46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 荒川区西日暮里一丁目27番6

地 目 宅地

地 積 213.03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

物 件 目 録

敷地権の割合 75325分の2532

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 75325分の62

原因及びその日付 平成28年9月30日符号1の附属建物の敷地権

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」駅の南東方約230m（道路距離、徒歩約3分）程度及びJR常磐線「三河島」駅の北西方約560m（道路距離、徒歩約7分）程度の地点、荒川区西日暮里1丁目14番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	店舗、事務所、マンション等が建ち並ぶ商業地域。	
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 商業地域 80% （指定） 500% （指定） 防火地域（新防火区域） 敷地面積の最低限度60㎡等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	213.03㎡ やや台形 間口約10.7m× 奥行最長約26.3m ほぼ平坦 南東側都道は下記のとおり都市計画道路による拡 幅計画があり、目的敷地は既存道路から約5.6mが 計画範囲になっている。
接面道路の状況等	南東側で幅員約14.5mの都道（建築基準法第42条1項1号）に接面する中間画地である。当該都道は幅員25mに拡幅計画の都市計画道路（計画決定のみ）であるが、優先整備路線に指定されており、およそ10年以内の事業化を目標とされている。	
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 75,325 分の 2,594 ※上記敷地権の割合、は目的建物（居宅）と附属建物（物置）の合計である。
特 記 事 項	特になし	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	GROWS西日暮里	
建物の用途	共同住宅（29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28年9月16日新築 約8年 約37年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 910.77㎡	
仕様	外壁 その他	タイル等 なし
設備等	オートロック、宅配ボックス、エレベーター、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	11階部分（1102号室） 主要開口部の方位： 南東方（角部屋であるが窓は南東方のみ）		
床 面 積	専 有 面 積	23.38㎡	
	共用部分を含む 現況床面積	31.59㎡	※附属建物（物置）に対応する部分も含まれている。
間 取 り	1K		
バルコニー等	南東側にバルコニーがある。また目的物件の北西側廊下部分に附属建物としての「物置（トランクルーム）」がある。		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス等 フローリング、CF等 ビニールクロス等 ミニキッチン、トイレ・洗面、浴室等	
保守管理の状態	概ね普通と判定された。		
管 理 費 等	管理費 修繕積立金 滞納額等	9,860 円（月額） 12,140 円（月額） 615,620 円	（令和7年2月6日現在、以下同じ）
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	<附属建物（トランクルーム）の登記の概要> 符号：1 種類：物置 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：11階部分 0.46㎡		

<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	法人	R4.5.27	R6.5.27 ┆ R8.5.26	81,000 円	162,000 円 (敷金)
占有権原は賃借権。法人が所有者から賃借して社宅として使用している。 別途共益費として月額12,000円あり。					

第5 評価額算出の過程

目的物件は、1Kタイプのマンションであるので、買受人が、収益用不動産として保有することが社会的・経済的観点から一般的に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。なお本件は、附属建物としてのトランクルームを含めた一体としての評価を行う。

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
430,000	× 31.59	× 0.78	= 10,600,000

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 8年、 経済的残存耐用年数約37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＝ 37年 ÷ （ 8年 ＋ 37年 ） × （1－ 0.05） ＝0.78 （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				
844,000	× 1.00	×213.03	× 1.00	× 2,594 / 75,325	= 6,190,000

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5-12 」

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $844,000 \text{ 円/㎡} \times 110 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 110 = 844,000 \text{ 円/㎡}$

(上三桁未満四捨五入)

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、環境条件等で優ることを考慮した。

イ 個別格差：一部都市計画道路予定地を含む減価とマンション用地の希少性による市場性の増価等を総合的に勘案した。

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
(10,600,000	+ 6,190,000)	× 1.10	× 1.08	× 1.00	= 19,950,000

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・・・・・・ 1.05 (6階=100)
 位置別等修正・・・・・・ 1.03 方位、角部屋（但し窓は一方のみ）を考慮。
 その他・・・・・・ 1.00 特になし

相乗積 1.05 × 1.03 × 1.00 = 1.08 (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、賃貸に供されている区分所有建物であり、その賃貸借はほぼ標準的で妥当と判断されるので、現行の賃貸条件を参考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	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) エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 2,049,952 (10.6 %)	円 668,900	% 3.4	円 19,083,324	0.9098	円 17,362,008 (89.4 %)	円 19,410,000 (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

$$1 \div (1 + 3.2\%)^3 = 0.9098 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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下記のとおり試算した。

両試算価格は概ね同水準の値が得られたが、目的物件は1Kタイプのマンションであり、収益性を重視して価格形成されるものと判定されるので、本件においては収益価格をやや重視し、積算価格を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	19,950,000 円
②収益価格	19,410,000 円
③調整後の価格	19,600,000 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。

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
19,600,000	× 1.0	× 0.8	× 0.95		= 14,900,000

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）： 必要なし

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5-12 ）

所 在： 荒川区荒川3丁目78番6 「荒川3-78-5」

価 格： 844,000 円／m²

位 置： 「新三河島」駅、道路距離約300m

価 格 時 点： 令和6年1月1日

地 積： 255m²

供給処理施設： ガス、水道、下水

接 面 街 路： 南西 20.0m 都道

用 途 指 定 等： 商業地域、建蔽率80%、容積率500%、防火地域等

地 域 の 概 要： 店舗、事務所、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

位置図

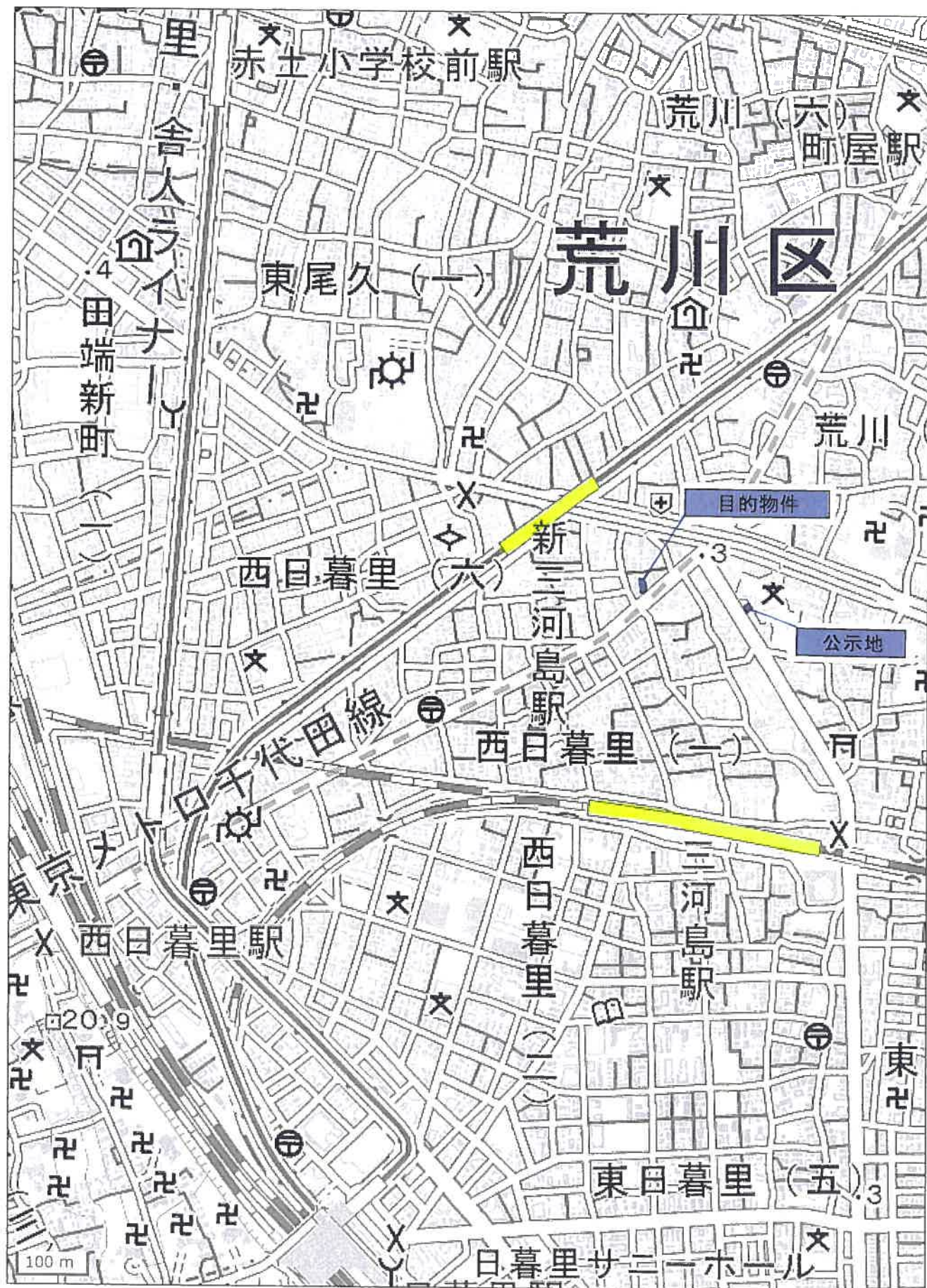
公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年3月3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 : 600



登記年月日：平成28年10月4日

これは図面に記載されている記載事項の正確性を保証するものではありません。
(東京法務局北出張所管理)
令和5年10月17日 東京法務局

建物図面

家屋番号	西日暮里一丁目 27番6の11102
建物の所在	先)区西日暮里一丁目 27(番地6

各階平面図

求積表

0.865 × 0.315 =	0.272475
2.885 × 0.785 =	2.264726
3.415 × 5.766 =	19.687475
0.400 × 3.385 =	1.354000
0.387 × 0.507 =	-0.196209
計	23.382466
床面積	23.38 ㎡

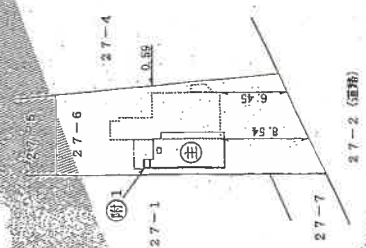
中にある建物



附属建物(符号1)

求積表

0.535 × 0.865 =	0.462775
計	0.462775
床面積	0.46 ㎡



建物の手前部分 1.1 階

作成者

縮尺 1/250

印

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図(写)
※A3をA4に縮小しています※