

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 8 月 13 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 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 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 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 9 月 11 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 9 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 8 月 13 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	24, 530, 000 19, 624, 000		4, 906, 000	77, 429	16, 591
			</		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 墨田区業平四丁目 6 番地 10

建物の名称 スカイコート押上式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 業平四丁目 6 番 10 の 506

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 37.57 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 墨田区業平四丁目 6 番 10

地 目 宅地

地 積 327.33 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 92972 分の 4077



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 7 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】

サンワイズ株式会社が占有している。同人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掲載されています。



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 墨田区業平四丁目 6 番地 10

建物の名称 スカイコート押上弐番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 業平四丁目 6 番 10 の 506

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 37.57 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 墨田区業平四丁目 6 番 10

地 目 宅地

地 積 327.33 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 92972 分の 4077



令和6年（ケ）第658号
令和7年2月28日受理
令和7年3月25日提出
（評価人 石原伸彦）

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 御 供 英一郎 （印）

（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 墨田区業平四丁目6番地10

建物の名称 スカイコート押上式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 業平四丁目6番10の506

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 37.57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 墨田区業平四丁目6番10

地 目 宅地

地 積 327.33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 92972分の4077

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		墨田区業平四丁目14番2-506号 スカイコート押上式番館	
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		
管理費等の状況	管 理 費 12,000円 修繕積立金 5,500円 以上、いずれも月額	令和7年3月6日現在 滞納がある 令和元年11月分～令和7年3月分 滞納金元本計1,163,500円 ・他に上記に対する遅延損害金（年 14.6%） 452,808円が付加 ・他に違約金（弁護士費用）730,000円が付加	
管理費等照会先	スカイコート押上式番館管理組合管理者スカイサービス株式会社 代理人弁護士B		
その他の事項			
敷 地 権		符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地（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 ☐ 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
(2 枚目)

(占有關係用　　〈單獨〉)

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 ☒ サンワイズ株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（ ☒ A（占有者の従業員））の陳述／■提出文書等（回答書及び契約書等写し）の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成２９年８月２６日	
最初の 契約等	契約日	平成２９年８月２２日	
	期間	平成２９年８月２６日から ☒ 令和元年８月２５日まで ２年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和５年８月２６日から ☒ 令和７年８月２５日まで ２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		毎月 金１０８，０００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１０８，０００円 ☐ 保証金 円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		賃料の他に、管理費として月額１２，０００円の支払あり。 社宅として従業員のＡを居住させている。	
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 (占有者の従業員)	本件建物は、サンワイズ株式会社が賃借し、同社の従業員である私が社宅として居住しています。契約内容等は、回答書と契約書等写しのとおりです。 (令和7年3月13日面接聴取)
B (申立人の代理人)	私は本件の申立人であるスカイコート押上式番館管理組合管理者スカイサービス株式会社の代理人弁護士です。本件につき管理費等に関する回答書を提出しましたが、遅延損害金として記載した45万2808円(年利14.6%)は管理費及び修繕積立金の滞納に対しての遅延損害金になります。違約金(弁護士費用)に対する遅延損害金は主張しないということです。 (令和7年3月24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 本件物件の現況は、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 占有者から回答書及び契約書等写しの提出があった。所有者（本件の相手方）に対し占有関係照会書を郵送したが回答等はなかった。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出等の文書及び現場の状況等から、3枚目のとおり、サンワイズ株式会社が賃借して占有しているものと認めた（同社は社宅として従業員のAを居住させている。）。

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3月4日 12:15-12:25	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書差置
令和7年3月5日	当庁	所有者に対し占有関係照会書を送付(郵送)、管理費等照会(FAX)
令和7年3月13日 12:55-13:05	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行、立入調査、Aに面接聴取
令和7年3月24日	当庁	占有者の商業登記情報取得、Bに電話聴取

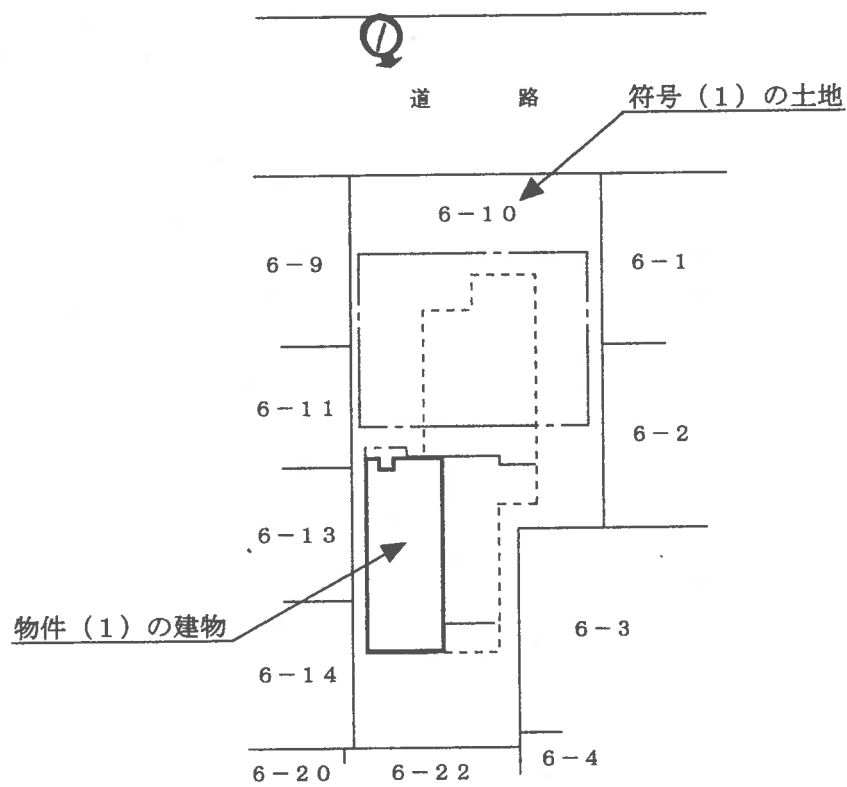
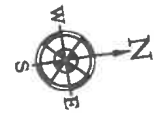
(特記事項)

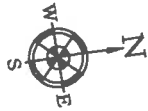
☒ 令和7年3月13日
目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

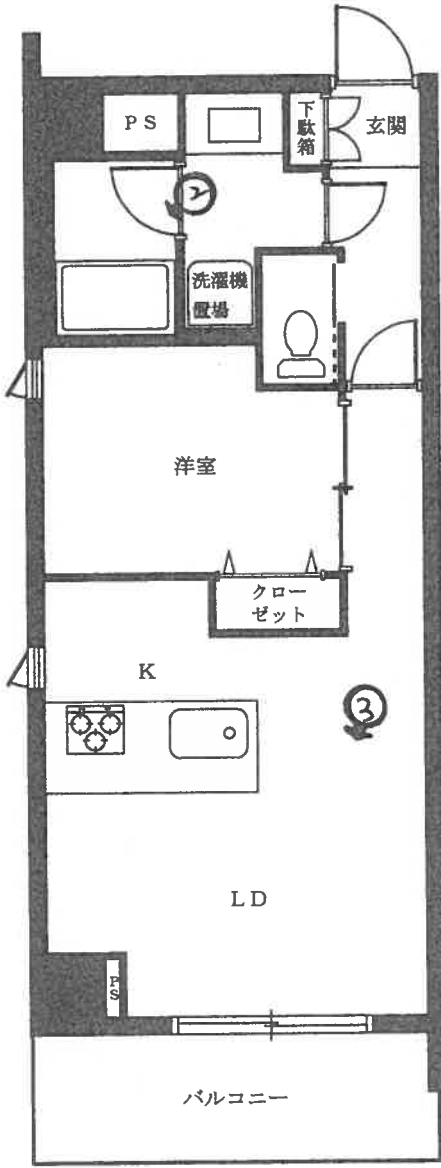
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)





(506)



←○写真撮影位置方向

1



2



3



(9 枚目)

令和6年(ケ)第658号
令和7年3月13日現地調査
令和7年4月18日評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 石原伸彦

第 1 評価額

物件番号	評価額
物件 1	金 24,530,000 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) 墨田区業平4丁目14番2号 (マンション名・部屋番号) スカイコート押上弐番館 506号室
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 墨田区業平四丁目6番地10

建物の名称 スカイコート押上式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 業平四丁目6番10の506

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 37.57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 墨田区業平四丁目6番10

地 目 宅地

地 積 327.33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 92972分の4077

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（符号1）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	東京メトロ半蔵門線・東武伊勢崎線「押上」駅の東方約230m（道路距離，徒歩約3分），都営浅草線・京成押上線「押上」駅の南東方約360m（道路距離，徒歩約5分），墨田区業平4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	低層のアパート・店舗併用住宅・作業所併用住宅，中層のマンション，小規模の一般住宅等が建ち並ぶ地域。	
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 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80%（指定） 300%（指定） 防火地域 22m高度地区，最低限高度地区（7m，北東方 都市計画道路計画線より30mまでの範囲）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	327.33 m ² （特記事項参照） やや不整形 間口約12.9m，奥行約17.8～29.2m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北西側で現況幅員約8.0～8.1mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号に該当）にほぼ等高に接面する中間画地。	
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 （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 92,972分の4,077

特 記 事 項	＜地積について＞ ・ 墨田区発行の台帳記載事項証明書及び建築計画概要書写によれば、本件一棟の建物の建築確認申請における敷地（本件土地）面積は 324.21 m²であり、若干の縄縮みの可能性が認められるが、正確には専門家による測量等を要する。 ＜隣接地について＞ ・ 本件土地は北側でガソリンスタンドの敷地に隣接している。 ＜埋蔵文化財包蔵地について＞ ・ 本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないが、墨田区埋蔵文化財取扱要綱における、周知の埋蔵文化財包蔵地又は遺跡が発見された土地に近接（100m以内）している土地、江戸時代までに社寺が存在していた土地に該当しているため、開発にあたり試掘調査の実施を墨田区教育委員会に指導される。 ＜水害リスクについて＞ ・ 墨田区水害ハザードマップ（洪水・高潮・雨水出水）において、浸水想定区域に該当している。
----------------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	スカイコート押上式番館	
建物の用途	共同住宅（総戸数 30 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 23 年 8 月 8 日新築 約 14 年 約 36 年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建・延床面積 1,034.47 m ²	
仕様	外壁 その他	45 二丁掛タイル貼等 特になし
設備等	エレベーター（1 基），オートロックシステム， 駐車場（平置 1 台），自転車置場（ラック式 30 台）， 集合郵便受，宅配ボックス，ゴミ置場等。	
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 その他	あり スカイサービス株式会社 委託管理 管理人室あり
管理の状況	普通	
特記事項	1 階の掲示板に，民泊禁止の案内が掲示されている。	

(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	5階（506号室），角部屋 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	専 有 面 積	37.57 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	45.58 m ² （固定資産関係証明書の記載による）
間 取 り	1LDK	
バルコニー等	南東側にあり（南東向き，5.74 m ² ）	
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 システムキッチン，浴室（換気暖房乾燥機付）， 洗面台，トイレ等 室内洗濯機置場あり
保守管理の状態	普通（内装は目視可能な部分に特に目立つ汚損等はみられない。 設備は，経年劣化しているが，目視可能な部分に特に目立つ汚損等はみられない。なお，入居者によれば，入居して以降，内装のリフォームや設備の更新は行われていないとのことである。）	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	12,000 円（月額）（令和7年3月6日現在，以下同じ） 5,500 円（月額） なし 1,163,500 円（令和元年11月分～令和7年3月分） その他，違約金としての弁護士費用 730,000 円が 付加される。 452,808 円（年利 14.6%）
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	なし	

〈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 月 額 管 理 費	預り金等
所有者	サンワイズ(株)	H29.8.26	R 5.8.26 ～ R 7.8.25	108,000 円 12,000 円	108,000 円 (敷金)
占有権原は賃借権。賃借人が所有者から賃借して居宅（社宅，従業員を居住させている）として使用している。					

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	× 45.58	× 0.68	= 14,630,000

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14年、経済的残存耐用年数約36年、観察減価率5%(建物の状況等を考慮した)
- ・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 = 36年 ÷ (14年 + 36年) × (1 - 0.05) = 0.68 (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 敷地権価格 (符号1の土地)

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 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
811,000	×0.95	×327.33	×1.00	×4,077/92,972	=11,060,000

- 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（形状，間口，奥行，規模等）が標準的な中間画地を想定した。

地価公示 墨田 5-11

（公示価格等） （時点修正） （標準化補正） （地域格差） （規準価格）

$$845,000 \text{ 円/㎡} \times 103.4/100 \times 100/101.6 \times 100/106 = 811,000 \text{ 円/㎡}$$

（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地価変動率である。

標準化補正：地価公示地が二方路面地であること，背面道のセットバック部分を含むことを考慮して判定した。

地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域に比べ，街路条件でやや劣るが，交通・接近条件，環境条件，行政的条件で優り，総合的に優ると判定した。

- イ 個別格差：減価要因として形状がやや不整形であること，縄縮みの可能性があること，ガソリンスタンドの敷地に隣接していることを考慮し，-5%（0.95）と判定した。

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：登記記載による。

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
(14,630,000	+11,060,000)	×1.30	×1.05	×1.00	= 35,070,000

ア 建物価格：前記 1 ①エ

イ 敷地権価格：前記 1 ②カ

ウ 価格補正：同一マンション及び周辺類似マンションの取引水準等を斟酌して補正した。

エ 個別格差：階層別補正 … 1.01（対象＝5 階・基準階＝4 階）

位置別等補正 … 1.04（南東向きの角部屋）

そ の 他 … なし

$$\text{相乗積 } 1.01 \times 1.04 = 1.05 \text{ （小数第 3 位を四捨五入）}$$

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整理を行った。

II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている区分所有建物であり，その賃貸状況は概ね標準的で妥当なものであるので，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)
3,066,172 (10.9%)	1,062,500	3.7	27,854,730	0.9019	25,122,181 (89.1%)	28,190,000 (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

$$1 \div (1 + 3.5\%)^3 = 0.9019 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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。積算価格は土地価格に建物価格を加算したもので原価性に着目した価格であるが、対象マンション及び周辺類似マンションの取引市場における価格水準を価格補正で考慮しているため、市場性をも考慮した価格となっている。一方、収益価格は目的物件が有する収益性に着目した価格である。

積算価格と収益価格は開差を生じて求められたが、周辺地域において目的物件と同タイプの物件の供給が多いことなどから賃料水準がやや低いため、収益価格が積算価格と比較して低位に求められたと思料される。

目的物件はコンパクトタイプのマンションであり、自用目的ならびに投資目的双方の需要が見込まれることを考慮し、取引市場動向も検討した結果、本件においては積算価格を重視のうえ収益価格を関連づけ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	35,070,000 円
② 収 益 価 格	28,190,000 円
③ 調整後の価格	33,690,000 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) オ	評 価 額 (円) カ
33,690,000	×1.00	×0.80	×0.91		=24,530,000

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管理費等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整理を行った。

第 6 参考価格資料

地価公示価格（墨田 5－11）

所 在：墨田区業平 2 丁目 7 番 8 「業平 2－19－10」

価 格：845,000 円／ m^2

位 置：都営浅草線「押上」駅の南西方道路距離約 160m に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：118 m^2

供給処理施設：ガス，水道，下水

接 面 街 路：北側 6.1m 区道，背面道

用 途 指 定 等：商業地域（建蔽率 80%，容積率 500%），防火地域

地 域 の 概 要：中高層の店舗兼共同住宅が多い川沿いの商業地域

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 4 月 1 8 日

評価人 不動産鑑定士

石 原 伸 彦



位置図

N

4

縮尺 1:8,000

4

水

符号 1 の土地
6-10

道

地番

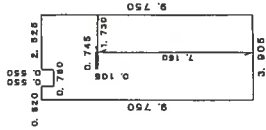
各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

家屋番号
業平四丁目6番10
の506

建物の所在
墨田区業平四丁目6番地10

建物名称 506

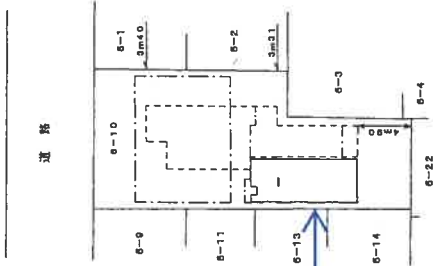


求積表

0.620 × 0.550	=	0.341000
2.525 × 0.550	=	1.388750
3.905 × 9.200	=	35.926000
0.745 × 0.105	=	-0.078225
計		37.577525

床面積 37.57 m²

この図面はA3版をA4版に縮小したものです



物件1

建物の存する部分 5階

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)