

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27日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 佐 伯 明 彦

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 9月11日 午前 9時00分から 令和 7年 9月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月25日 午前 9時30分 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 場 所 令和 7年10月 3日 午前11時00分 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26日 午前 9時20分から 令和 7年 9月30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27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	9,570,000 7,656,000		1,914,000	46,033	9,863



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区奥戸二丁目1362番地10

建物の名称 リライア東京イーストレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 奥戸二丁目1362番10の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 19.10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 葛飾区奥戸二丁目1362番10

地 目 宅地

地 積 362.84平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 葛飾区奥戸二丁目1362番1

地 目 宅地

地 積 9.02平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 103.126分の2087



※
※
※

物 件 明 細 書

令和 7年 7月17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	N I T O H 管理株式会社
期 限	令和8年5月30日まで
賃 料	月額69,237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

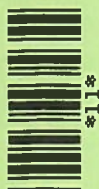
【物件番号1】

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 葛飾区奥戸二丁目1362番地10

建物の名称 リライア東京イーストレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 奥戸二丁目1362番10の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 19.10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 葛飾区奥戸二丁目1362番10

地 目 宅地

地 積 362.84平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 葛飾区奥戸二丁目1362番1

地 目 宅地

地 積 9.02平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 103126分の2087



令和7年（ケ）第122号
令和7年5月27日受理
令和7年6月27日提出
（評価人 岡村淑子）

現況調査報告書 （物件1）

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 葛飾区奥戸二丁目1362番地10

建物の名称 リライア東京イーストレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 奥戸二丁目1362番10の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 19.10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 葛飾区奥戸二丁目1362番10

地 目 宅地

地 積 362.84平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 葛飾区奥戸二丁目1362番1

地 目 宅地

地 積 9.02平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 103126分の2087



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		葛飾区奥戸二丁目14番32-701号 リライア東京イーストレジデンス	
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 5,300円 修繕積立金 5,500円 以上、いずれも月額	令和7年6月5日現在 滞納がある 令和2年12月分～令和7年6月分 滞納金元本計476,500円 ・他に上記に対する遅延損害金（年15%） 138,569円が付加 ・他に違約金（弁護士費用）171,755円が付加	
管理費等照会先	リライア東京イーストレジデンス管理組合代理人 弁護士法人マンションパートナーズ 弁護士B		
その他の事項			
敷地権		符号1、2	
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☒ 公衆用道路（符号2）		
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、2） ☐ 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)

(占有関係用 (2占))

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		全部	全部
占有者		NITOH管理株式会社	A
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 転貸 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 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 (■C (賃借人兼転貸人の担当者)) ■文書 (■回答書及び契約書写し)	■陳述 (■A (占有者)) ■文書 (■回答書及び契約書写し)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☒ 転借 ☐
占有開始時期		平成28年5月31日	令和3年6月10日
最初の契約等	契約日	平成28年4月30日	令和3年5月22日
	期間	平成28年5月31日から ☒ 令和3年5月30日まで5年間 ☐ 期間の定めなし	令和3年6月10日から ☒ 令和5年6月9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	☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和3年5月31日から ☒ 令和8年5月30日まで5年間 ☐ 期間の定めなし	令和7年6月10日から ☒ 令和9年6月9日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他 ()	☐ 所有者 ☒ その他 (NITOH管理株式会社)
当事者	借主	☐ 占有者 ☒ その他 (NITOH管理株式会社)	☒ 占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金69,237円 (毎月10日限り当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金69,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	☐ ない ☒ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある ☐ 金69,000円
特約等		転貸可	
その他			賃料の他に、共益費として月額10,000円の支払あり。
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	☒ 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)	本件建物は、私が賃借して居住しています。契約内容等は回答書及び契約書写しのとおりです。 (令和7年6月11日面接聴取)
C (賃借人兼転貸人の担当者)	N I T O H管理株式会社の担当者です。本件建物は当社が賃借して、当社がAに転貸しています。契約内容等は回答書及び契約書写しのとおりです。所有者と当社との契約期間は自動更新されており、賃料は回答書に記載したとおり、現在、月額6万9237円になっています。当社とAとの契約の敷金は、返還が必要なものです。契約上、ペットの飼育を行った場合には敷金は償却になりますが、これまでペットの飼育がされたということは聞いていません(立入調査の際にも、ペットを飼育している様子はありません)。
D (申立債権者の担当者)	私は本件の申立債権者である日本債権回収株式会社の担当者です。本件物件の抵当権設定登記時(平成28年5月31日)において、当時の占有者等の情報は有していません。本件の融資目的は、「賃貸用物件の購入」になります。 (以上、令和7年6月27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 本件建物の占有関係につき賃借人兼転貸人及び占有者から、それぞれ回答書等が提出された。所有者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、関係人提出の文書及び現場の状況等から、3枚目のとおり、N I T O H管理株式会社（旧商号：株式会社日本投資マネジメント）が賃借し、同社からAが転借して占有しているものと認めた。

(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 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6月4日	当庁	管理費等照会(FAX)、所有者に対し占有関係照会書送付(郵送)
令和7年6月11日 13:30-13:40	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、立入調査、占有者に面接聴取
令和7年6月13日	当庁	賃借人兼転貸人に占有関係照会書送付(FAX)
令和7年6月27日	当庁	賃借人兼転貸人の商業登記情報取得、賃借人兼転貸人の担当者等に電話聴取

(特記事項)

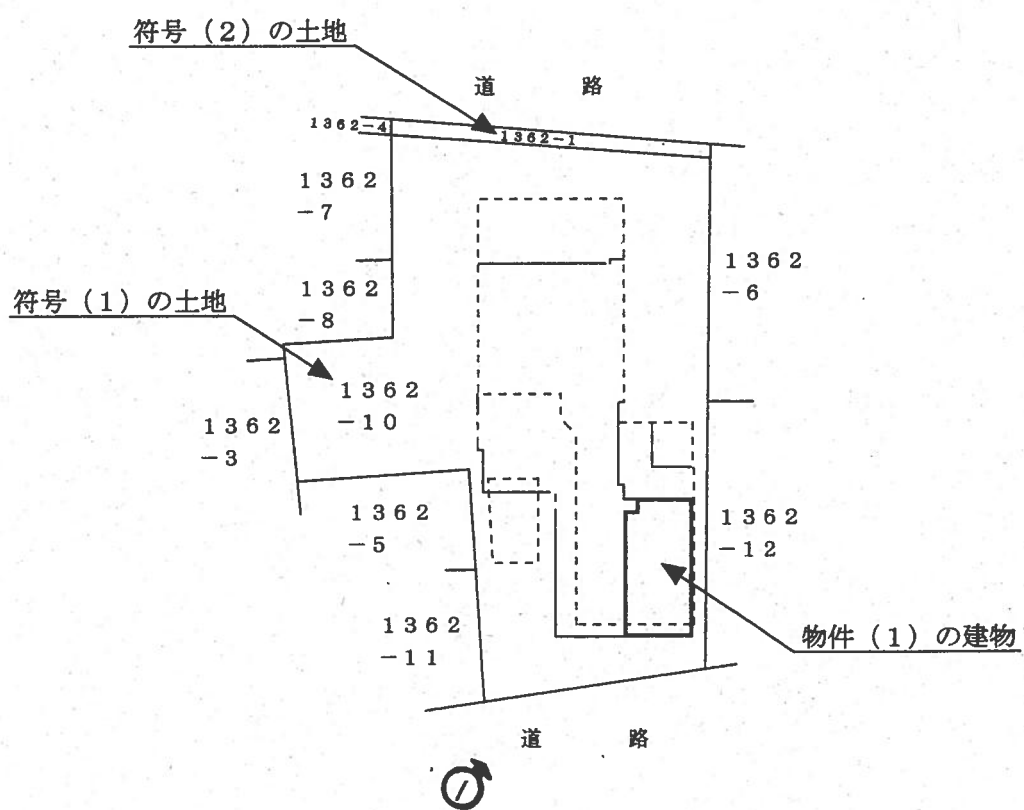
☒ 令和7年6月11日
目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

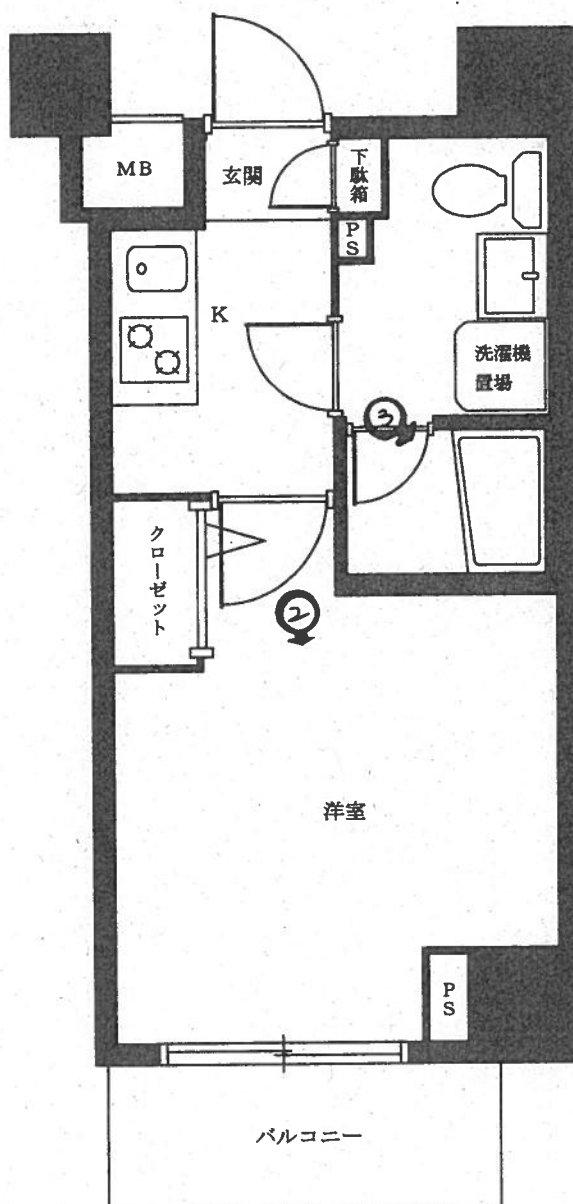
(物件1)



←○写真撮影位置方向

(物件1)

(701)

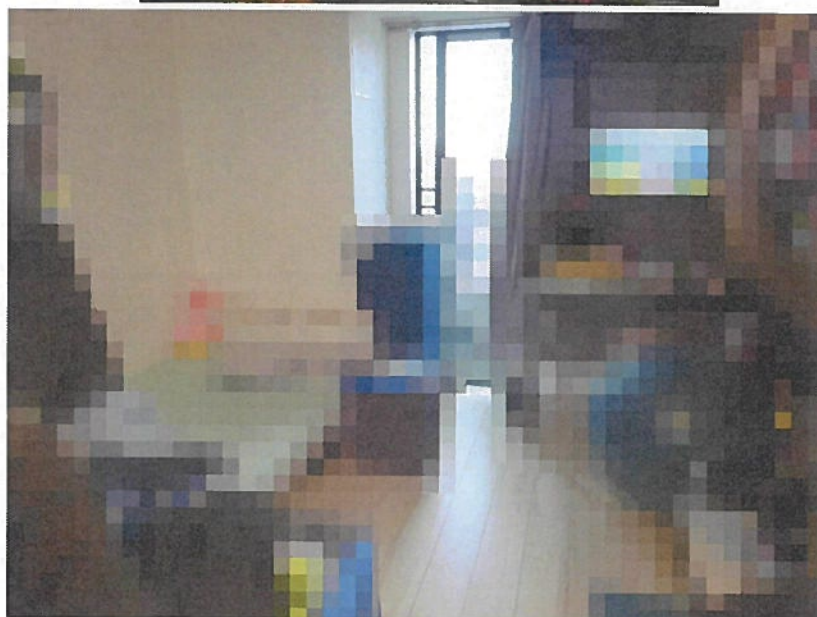


←○写真撮影位置方向

1



2



3



(9 枚目)

令和7年(ケ)第122号

令和7年6月11日 現地調査

令和7年7月4日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書
(物件1)

評価人 岡村 淑子

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金9,570,000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) 葛飾区奥戸2-14-32 (マンション名、部屋番号) リライア東京イーストレジデンス 701号室 (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号2 地目：公衆用道路
番号	特記事項		
ー	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 葛飾区奥戸二丁目 1 3 6 2 番地 1 0

建物の名称 リライア東京イーストレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 奥戸二丁目 1 3 6 2 番 1 0 の 7 0 1

建物の名称 7 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 1 9 : 1 0 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 葛飾区奥戸二丁目 1 3 6 2 番 1 0

地 目 宅地

地 積 3 6 2 . 8 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 葛飾区奥戸二丁目 1 3 6 2 番 1

地 目 宅地

地 積 9 . 0 2 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 3 1 2 6 分の 2 0 8 7



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	京成押上線「京成立石」駅の南東方約750m（道路距離、徒歩約10分）、葛飾区奥戸2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、共同住宅、事業所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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	市街化区域 工業地域（第一種特別工業地区） 60% （指定） 300% （指定） 防火地域 第3種高度地区、最低限高度地区（最低7m）等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	土地の符号1：362.84㎡、土地の符号2：9.02㎡ やや不整形 南側間口約10.5m、奥行約26m 平坦地
接面道路の状況等	南側で幅員約15m都道（奥戸街道：建築基準法第42条1項1号該当）に、北側で幅員約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	土地の符号1は物件1建物を含む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。 土地の符号2は公衆用道路として利用されている。	
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：あり ガス：あり 下水道：あり	
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 103,126 分の 2,087
特 記 事 項	・北側はセットバック済みである。土地の符号2がセットバック部分に相当する。 ・葛飾区ハザードマップによると洪水・高潮浸水想定区域にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リライア東京イーストレジデンス		
建物の用途	共同住宅(総戸数49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)	平成28年4月9日新築	
	経過年数	約9年	
	経済的残存耐用年数	約41年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建、 延べ 1,162.47㎡		
仕様	外壁 その他	タイル等 なし	
設備等	集合郵便受、オートロック、エレベーター、駐輪場、管理室、 ゴミ置場、宅配ボックス等		
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 NITOH建物管理株式会社 委託管理	
管理の状況	普通		
特記事項	建築計画概要書によると、使用容積率は289.28%との記載があり、 工事完了検査の検査済証が発行されている。		

(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	7階 (701号室) 建物の角に位置するが、採光が一面で中間部屋相当である。 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	専有面積	19.10㎡
	共用部分を含む 現況床面積	23.58㎡
間 取 り	1K	
バルコニー等	南側にあり。	
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床：フローリング等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：ユニットバス・キッチン・トイレ等	
保守管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費 月 額 5,300円 (令和7年6月5日現在 以下同じ) 修 繕 積 立 金 月 額 5,500円 滞 納 額 476,500円 他に違約金171,755円が付加される。 遅 延 損 害 金 138,569円 (年利15%)	
専 有 部 分 の 等 利 用 状 況	NITOH管理株式会社が令和3年5月31日から5年間、賃料月額69,237円、敷金等なしで賃借し、令和7年6月10日から2年間、月額賃料69,000円、敷金等69,000円、月額共益費10,000円で個人に転貸し、転借人が居宅として利用している。NITOH管理株式会社の占有開始時期は平成28年5月31日である。	
特 記 事 項	トイレにカビや黒ずみが見られる。また、バルコニー側のガラスにひび割れがある。	

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、収益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ため、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通り決定した。

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
430,000	× 23.58	× 0.78	= 7,910,000

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 9年、 経済的残存耐用年数約 41年、 観察減価率 5%（保守管理の状態を考慮した）
- ・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0.78と査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 41年}}{(\text{経過年数 9年} + \text{経済的残存耐用年数 41年})} \\ &\times (1 - \text{観察減価率} 0.05) = 0.78 \quad (\text{小数第3位を四捨五入}) \end{aligned}$$

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(土地の符号1・2)

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				
382,000	× 1.00	× 371.86	× 1.00	× 2,087 / 103,126	= 2,870,000

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。

地価公示 「 葛飾5-16 」

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $363,000 \text{ 円/㎡} \times 103 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 98 = 382,000 \text{ 円/㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

時点修正：公示地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：公示地等は標準的な画地で、補正は無い。

地域格差：公示地の所在地域は対象地域と比較して環境条件等にやや劣ると判定した。

イ 個別格差：二方路、一部公衆用道路、形状等を総合的に考慮した。

ウ 地積：登記数量合計による。

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
(7,910,000	+ 2,870,000)	× 1.30	× 1.10	× 1.00	= 15,420,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：同一マンションならびに周辺類似のマンション取引水準等を斟酌して判定した。

エ 個別格差：階層別補正 … 1.05 (7階)
 位置別補正 … 1.05 (南向き・中間部屋)
 その他補正 … 1.00 (なし)
 相乗積 1.05 × 1.05 × 1.00 = 1.10 (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おり、現行の賃貸条件を基準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	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)	複 利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
1,669,861 円 (15.9 %)	476,296 円	4.6 %	10,043,633 円	0.8788	8,826,345 円 (84.1 %)	10,500,000 円 (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

$$\frac{1}{(1 + 4.4\%)^3} = 0.8788 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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

積算価格と収益価格を下記の通り試算した。本件は単身者向けマンションで自己居住目的の需要者と投資目的の需要者双方の市場参加が見込まれるので、資産性と収益性を考慮して積算価格と収益価格を斟酌し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	15,420,000 円
② 収 益 価 格	10,500,000 円
③ 調整後の価格	13,000,000 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
13,000,000	×1.00	×0.80	×0.92		= 9,570,000

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：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 「 葛飾5-16 」

所 在 : 葛飾区奥戸7丁目14番10 「奥戸7-14-13」

価 格 : 363,000 円/㎡

位 置 : 「青砥」駅、道路距離約1.6kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 517㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北東側25m都道

用 途 指 定 等 : 準工業地域、建ぺい率60%、容積率400%、防火地域

地 域 の 概 要 : 事業所にマンション等も混在する路線商業地域

第7 附属資料

位置図

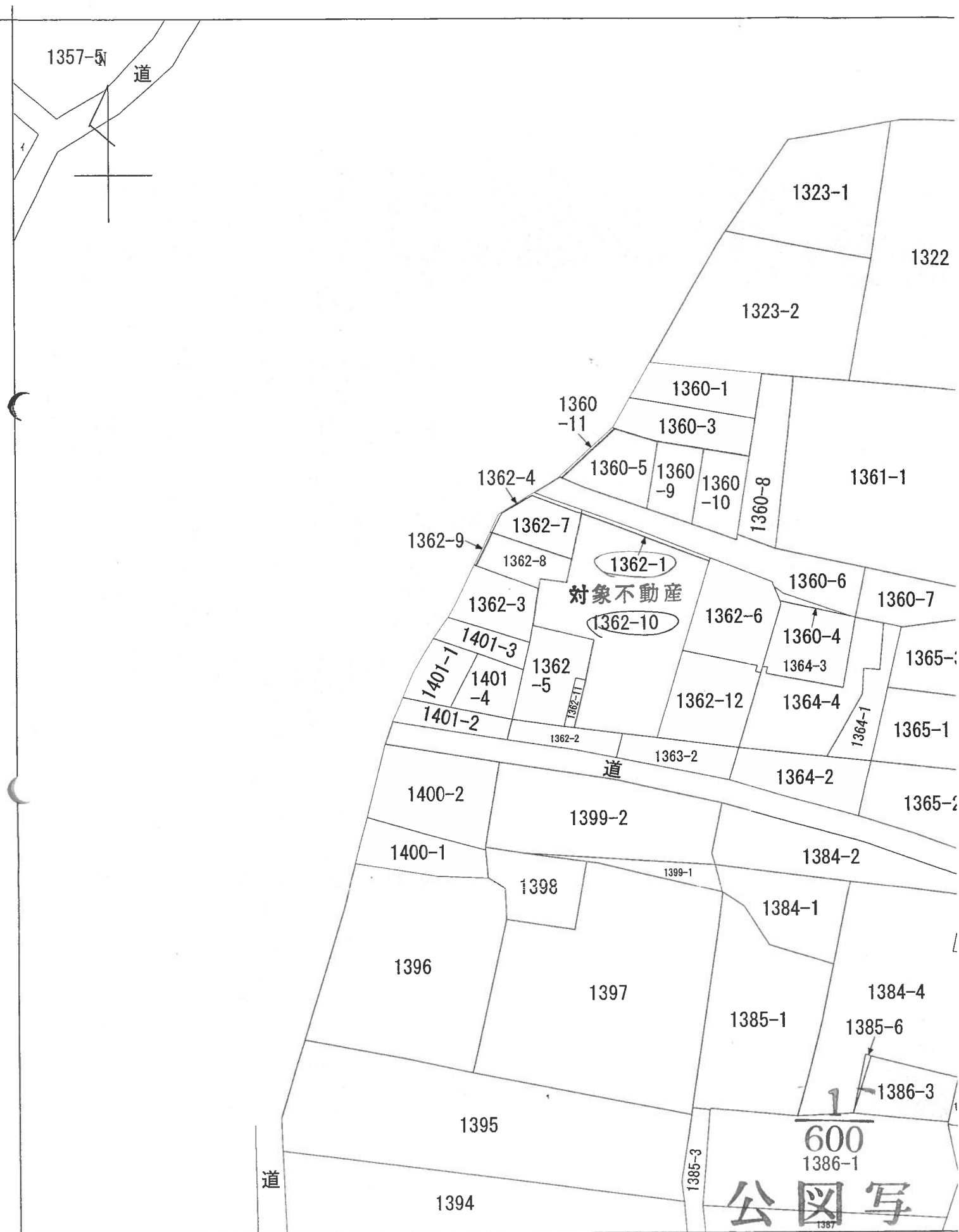
公図写

建物図面・各階平面図写 (A3をA4に縮小)

以 上

令和7年7月4日
評価人 不動産鑑定士
岡村淑子



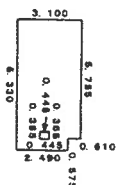


各階平面図

面圖 面圖 剖面圖 物建各階各名

地形剖面图

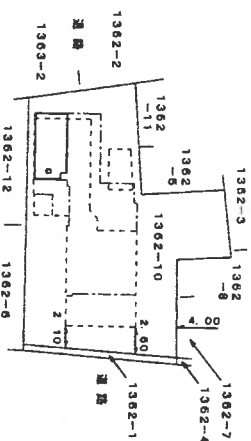
三、



求積表

5.442 x 3.100	=	16.870200
0.366 x 1.128	=	0.411720
0.523 x 2.490	=	1.302270
0.366 x 0.917	=	0.334706
0.313 x 0.610	=	0.190930

合計	19.108825	
床面積	19.10	m



区分した建物の存する部分7階部分
建物の名称701

作者

尺
1
0

由諸人

$$\frac{1}{500}$$

(東京土地家屋調査士会用品紙)