

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 9月24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10月 9日 午前 9時00分から 令和 7年10月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月22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10月30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10月23日 午前 9時20分から 令和 7年10月27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 9月24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	24,440,000 19,552,000		4,888,000	95,785	20,524



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区西小松川町 2 8 2 6 番地 1

建物の名称 ダイアパレス新小岩親水公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西小松川町 2 8 2 6 番 1 の 2 0 4

建物の名称 2 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 7 4 . 7 7 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 江戸川区西小松川町 2 8 2 6 番 1

地 目 宅地

地 積 6 3 3 . 8 9 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 1 7 1 5 2 8 分の 7 8 3 0



物 件 明 細 書

令和 7年 8月14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】

A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登載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区西小松川町 2 8 2 6 番地 1

建物の名称 ダイアパレス新小岩親水公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西小松川町 2 8 2 6 番 1 の 2 0 4

建物の名称 2 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 7 4 . 7 7 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 江戸川区西小松川町 2 8 2 6 番 1

地 目 宅地

地 積 6 3 3 . 8 9 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 1 7 1 5 2 8 分の 7 8 3 0



令和7年（ケ）第11号
令和7年4月22日受理
令和7年5月27日提出
（評価人 海野弘昭）

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 江戸川区西小松川町2826番地1

建物の名称 ダイアパレス新小岩親水公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西小松川町2826番1の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 74.77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 江戸川区西小松川町2826番1

地 目 宅地

地 積 633.89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 171528分の7830



(

(占有関係用 単独)

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 ■A	
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) 等) の陳述／■提出文書 (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		令和2年11月4日	
最初の契約等	契約日	令和2年10月ごろ	
	期間	令和2年11月4日から ■令和4年11月3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11月4日から ☐ 令和 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 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金135,000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270,000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3000円の支払あり。 当初の契約の貸主は、株式会社レベッカであったが、令和4年11月ごろから、貸主が本件の所有者に変更になったものである。	
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)	本件建物は、私が賃借して家族とともに居住しています。契約内容等については、回答書及び契約書等写しのとおりです。 (令和7年5月14日面接聴取)
B (不動産会社担当者)	私は、ネクストラスト株式会社の担当者です。本件建物につき当社に執行官から照会書が届きましたが、当社は本件建物につき管理等は行っておりません。令和5年11月ごろに当社が本件建物につき管理を行う旨の文書が出されているということですが、当時のことが分かる者がもういないので詳しくは分かりませんが、記録上、当時、本件建物の管理を当社が行うことで手続を進めていたのですが、必要書類等が整わないことなどから、結局、当社で本件建物の管理を行うことはなかったということになっています。 (令和7年5月21日電話聴取)
A (占有者)	本件建物の契約関係に関する書類は提出したものとおりでありますが、当初の貸主は、株式会社レベッカであり、仲介会社が株式会社グランドでした。当初から保証会社であるジェイリース株式会社が入っていたので、賃料は契約書に記載されている株式会社グランドではなく、最初から現在に至るまでジェイリース株式会社に支払っています。令和4年11月の契約更新の際に、株式会社レベッカからきた契約更新の書類に従って手続を行い、更新契約書(2年間の更新)にも記載をして郵送したのですが、その後、更新契約書の返送がないのです。そうしたところ、それから少したって、株式会社レベッカが本件の契約から抜けて、貸主が本件の所有者になるという連絡が株式会社グランドからきたのです。そして、株式会社グランドも本件の契約関係からは抜けるということでした。それから1年ぐらいたって、ネクストラスト株式会社から「管理会社変更のお知らせ」等の書面がきて、賃料を同社に支払ってくれということだったのですが、それらの書面だけでは本当かどうか分からないから、そちらにすぐに賃料を支払うことができないので、しっかりとした証明等をしてほしい旨を伝えたと、同社から連絡がこなくなったのです。その後、令和6年11月の契約更新の際には、どこからも連絡はこないで更新契約書などの作成はしていませんし、当方は所有者とやり取りはしたことがない状態です。しかし、賃料はずっと保証会社であるジェイリース株式会社に支払っています。
C (従前の仲介会社の担当者)	私は株式会社グランドの担当者です。本件建物については、最初の契約の際に、当社が仲介を行っています。貸主が株式会社レベッカで借主がAであり、当初から保証会社であるジェイリース株式会社が入っていたので、賃料は同社に最初から支払ということになっていました。株式会社レベッカは所有者との間でサブリース契約を行っていたと聞いていますが、その後、株式会社レベッカから所有者とのサブリース契約を解除した旨の連絡があり、同社の地位は本件の所有者が引き継ぐ(貸主は所有者になる)ということであったので、当社から借主のAと保証会社であるジェイリース株式会社に連絡をしています。当社は仲介会社であり、管理会社ではないので、それ以上は本件建物には関わっていませんので、それ以上のことは分かりません。

(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
D (保証会社の担当者)	私はジェイリース株式会社の担当者です。当社は、本件建物の賃貸借契約の保証会社になります。賃料は借主であるAから受領しています。当社の記録によれば、本件の賃貸借契約の貸主は、株式会社レベッカから変更になって、現在は本件の所有者ということになっています。 (以上、令和7年5月22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
(5 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 本件建物の占有調査について、占有者であるAから回答書及び契約書等写しの提出があった。所有者に対し、占有関係照会書を郵送したが、あて所に尋ねあたらずということで戻ってきた。
- 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、当初は所有者から株式会社レベッカが賃借し、同社からAが転借していた模様であるが、その後、株式会社レベッカが所有者との契約を解除して本件契約関係から離脱し、現在は、所有者（株式会社レベッカの地位を引き継いだもの）からAが直接賃借しているものと認めた（参考事項等は4、5枚目のとおり）

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

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5月1日 9:55-10:05	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5月2日	当庁	所有者に対し占有関係照会書を送付（郵送）
令和7年5月7日	当庁	管理費等照会（FAX）
令和7年5月14日 10:55-11:05	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5月15日	当庁	ネクストラスト株式会社に対し占有関係照会書を送付（郵送）
令和7年5月21日	当庁	Bに電話聴取
令和7年5月22日	当庁	A、C及びDに電話聴取

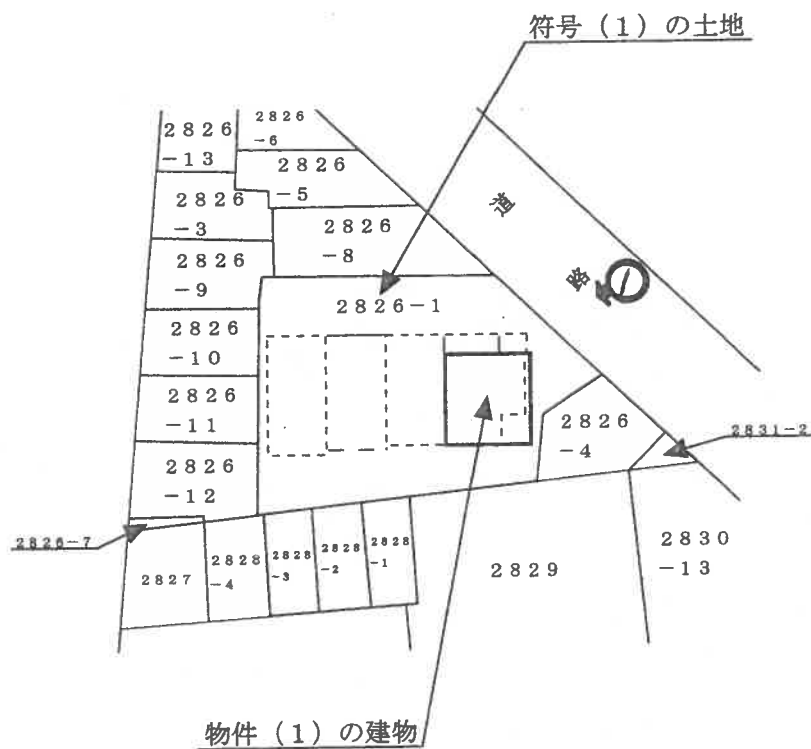
(特記事項)

■ 令和7年5月14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。

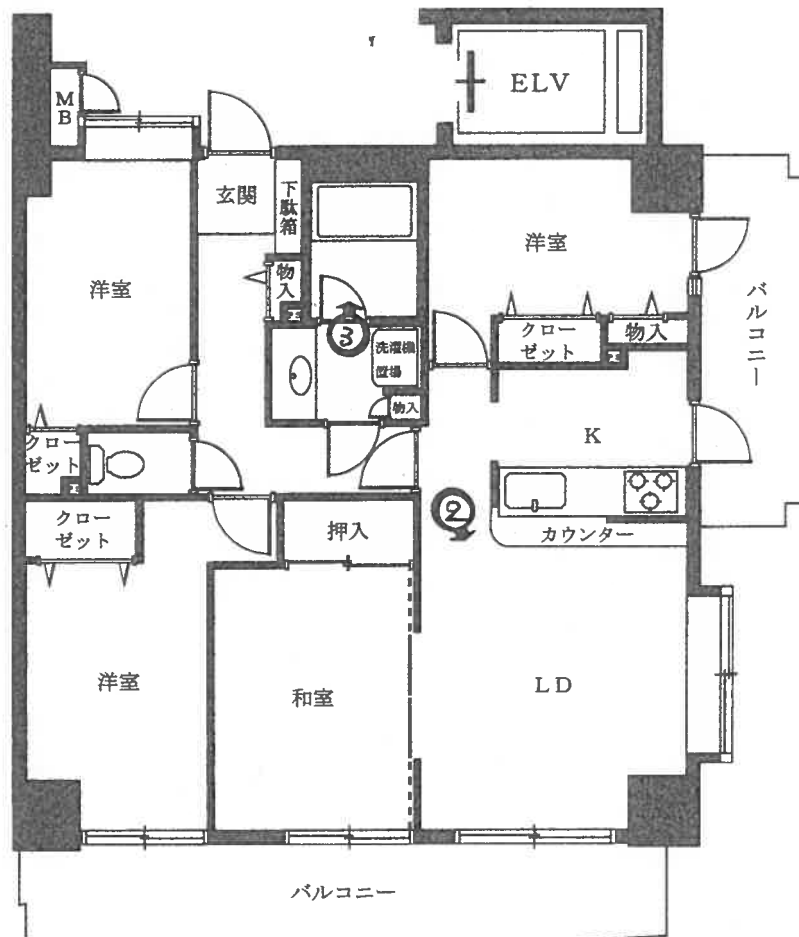
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

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





(204)



←○写真撮影位置方向

(9 枚目)

1



2



3



(10枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 11 号
令和 7 年 5 月 14 日 現地調査
令和 7 年 6 月 3 日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 海 野 弘 昭

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 24,440,000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) 江戸川区西小松川町18番8-204号 (マンション名、部屋番号) ダイアパレス新小岩親水公園、 204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 江戸川区西小松川町2826番地1

建物の名称 ダイアパレス新小岩親水公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西小松川町2826番1の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 74.77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 江戸川区西小松川町2826番1

地 目 宅地

地 積 633.89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 171528分の7830

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（符号1）

位 置 ・ 交 通	JR総武本線「新小岩」駅の南方約2km（南口からの道路距離、徒歩約25分）、江戸川区西小松川町18番街区に位置する。また、都営新宿線「船堀」駅からは北方に約2.3km（北口からの道路距離、徒歩約29分）である。なお、最寄りバス停「小松川警察署前」からは南西方約300m（道路距離、徒歩約4分）に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幅員約11m区道（今井街道）沿いに、戸建住宅や共同住宅、店舗や事業所等が混在する地域。	
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）		京葉道路から30mまで
	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	近隣商業地域
	建 蔽 率	80%（指定）
	容 積 率	400%（指定）
	防 火 規 制	防火地域
	その他の規制	西小松川町、東小松川一・二丁目地区地区計画 敷地面積の最低限度70㎡
		今井街道から20mまで
	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	近隣商業地域
	建 蔽 率	80%（指定）
	容 積 率	300%（指定）
	防 火 規 制	準防火地域（新たな防火規制区域）
	その他の規制	西小松川町、東小松川一・二丁目地区地区計画 第三種高度地区 敷地面積の最低限度70㎡
		その他の部分
	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第一種住居地域
	建 蔽 率	60%（指定）
	容 積 率	300%（指定）
	防 火 規 制	準防火地域（新たな防火規制区域）
	その他の規制	西小松川町、東小松川一・二丁目地区地区計画 第三種高度地区 敷地面積の最低限度70㎡

画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 633.89㎡ やや不整形 約15m・最大約33m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北東側幅員約11m舗装公衆用道路(今井街道、特別区道A-0100号線、建築基準法第42条1項1号該当)に、ほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	後記一棟の区分所有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 171,528分の7,830
特 記 事 項	江戸川区水害ハザードマップによると、洪水、高潮、内水氾濫の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	ダイアパレス新小岩親水公園	
建物の用途	共同住宅（総戸数25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10年3月14日新築 約27年 約23年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建・延1,892.18㎡	
仕様	外壁 その他	タイル張、吹付タイル等 特になし
設備等	エレベーター、オートロックシステム、宅配ボックス、駐車場、駐輪場、集合郵便受け、ゴミ置き場等	
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 株式会社東急コミュニティー 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	・江戸川区役所で取得した建築計画概要書で、確認済証と検査済証が交付されたことを確認した。 ・アスベストの使用に関しては目視では確認できなかった。ただし、成形材に含まれている可能性はゼロではなく、厳密には専門の調査機関による調査をしなければ確認できない。	

(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	2階部分(204号室)：角部屋 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	専 有 面 積	74.77 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	87.37 m ²
間 取 り	4LDK	
バルコニー等	南側及び東側にあり。	
仕 様	天 井 床 内 壁 内 設 備 そ の 他	杉、ビニールクロス貼等 畳、フローリング等 ビニールクロス貼等 キッチン、浴室、トイレ等 特になし
保守管理の状態	やや劣る (占有者Aによると、トイレが詰まりやすく、また、蛇口から水が漏れるとのことである。なお、犬を一匹飼っており、壁にひっかき傷が見られた。また、クローゼットの扉や壁に落書きが見られ、浴室の扉にヒビが入っている。)	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	23,850 円(月額) 22,700 円(月額) なし 1,293,210 円 (令和4年11月分～令和7年4月分) 年利14%で付加される。 以上、令和7年5月8日現在
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	現在の 契約期間	月額賃料	敷金
所有者	A	R2.11.4	R6.11.4から 期間の 定めなし	135,000 円	270,000 円
占有範囲：全部 占有権原：賃借権 占有状況：Aが所有者から賃借し、家族とともに居宅として使用し占有している。 契約日：令和2年10月ごろ 支払時期：毎月末日限り翌月分支払 更新の種別：法定更新 その他：賃料の他に、管理費として月額3,000円の支払あり。 当初の契約の貸主は、株式会社レベッカであったが、令和4年11月頃から、貸主が本件の所有者に変更になったものである。					

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
471,000	×87.37	×0.32	=13,170,000

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27年、経済的残存耐用年数約23年、観察減価率30%(保守管理の状況を考慮した)
- ・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=23年÷(27年+23年)×(1-0.3)=0.32(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

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				
337,000	×0.95	×633.89	×1.00	×7,830/171,528	=9,260,000

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。

地価公示 江戸川－37

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$323,000 \text{ 円/㎡} \times 101.3/100 \times 100/101 \times 100/96 = 337,000 \text{ 円/㎡}$$

(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変動率である。

標 準 化 補 正：方位を補正した。

地 域 格 差：公示地等の所在地域は対象地域に比して、交通接近条件が優るものの、街路条件、行政的条件等で劣り、総合の地域格差を上記のとおり判定した。

イ 個 別 格 差：形状及び容積300%の部分があることを考慮した。方位はマンション敷地につき、考慮しない。

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
(13, 170, 000	+ 9, 260, 000)	× 1. 40	× 1. 09	× 1. 00	= 34, 230, 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. 99（対象＝2階・基準階＝4階）

位置別等修正…1. 10（方位等）

その他…1. 00（なし）

相乗積 $0. 99 \times 1. 10 \times 1. 00 = 1. 09$ （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建物ではあるが、その賃貸状況が本来の収益性からやや乖離しており、標準的水準へと補正すべきと認められるので、一部補正を行っ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。

ただし、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実際の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものなので、必ずしも本件で採用した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正 味 復 帰 価 格 の 現 価					DCF法による 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 (5.5 %) オ	正味復帰価格 現価 エ×オ カ	
(円) 2,263,836 (12.5%)	(円) 1,091,703	(%) 5.7	(円) 18,578,104	0.8516	(円) 15,821,113 (87.5%)	(円) 18,080,000 (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

$$\frac{1}{(1 + 5.5\%)^3} = 0.8516 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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と建物価格を加算し、原価性に着目した供給者価格とされており、また、収益価格は本件が有する収益性に着目した価格で、需要者価格とされている。

両価格は開差が生じた。本件は、駅から距離があるファミリータイプのマンションで、収益性よりも居住の快適性や利便性等が重視されることから、収益価格が低めに求められたものと思われる。

したがって、積算価格を重視し、収益価格を参酌して調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	34,230,000円
② 収 益 価 格	18,080,000円
③ 調整後の価格	32,500,000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
32,500,000	×1.00	×0.80	×0.94	———	=24,440,000

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。

アスベスト使用の有無については不明であることから、こちらに含めた。

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（江戸川－37）

所 在：江戸川区東小松川2丁目4327番4、「東小松川2－13－10」

価 格：323,000円／㎡

位 置：「船堀」駅より道路距離約1.7kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：99㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西 5.2m 区道

用途指定等：第一種住居地域（建蔽率60%、容積率300%）、準防火地域
地域の概要：中小規模住宅、アパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

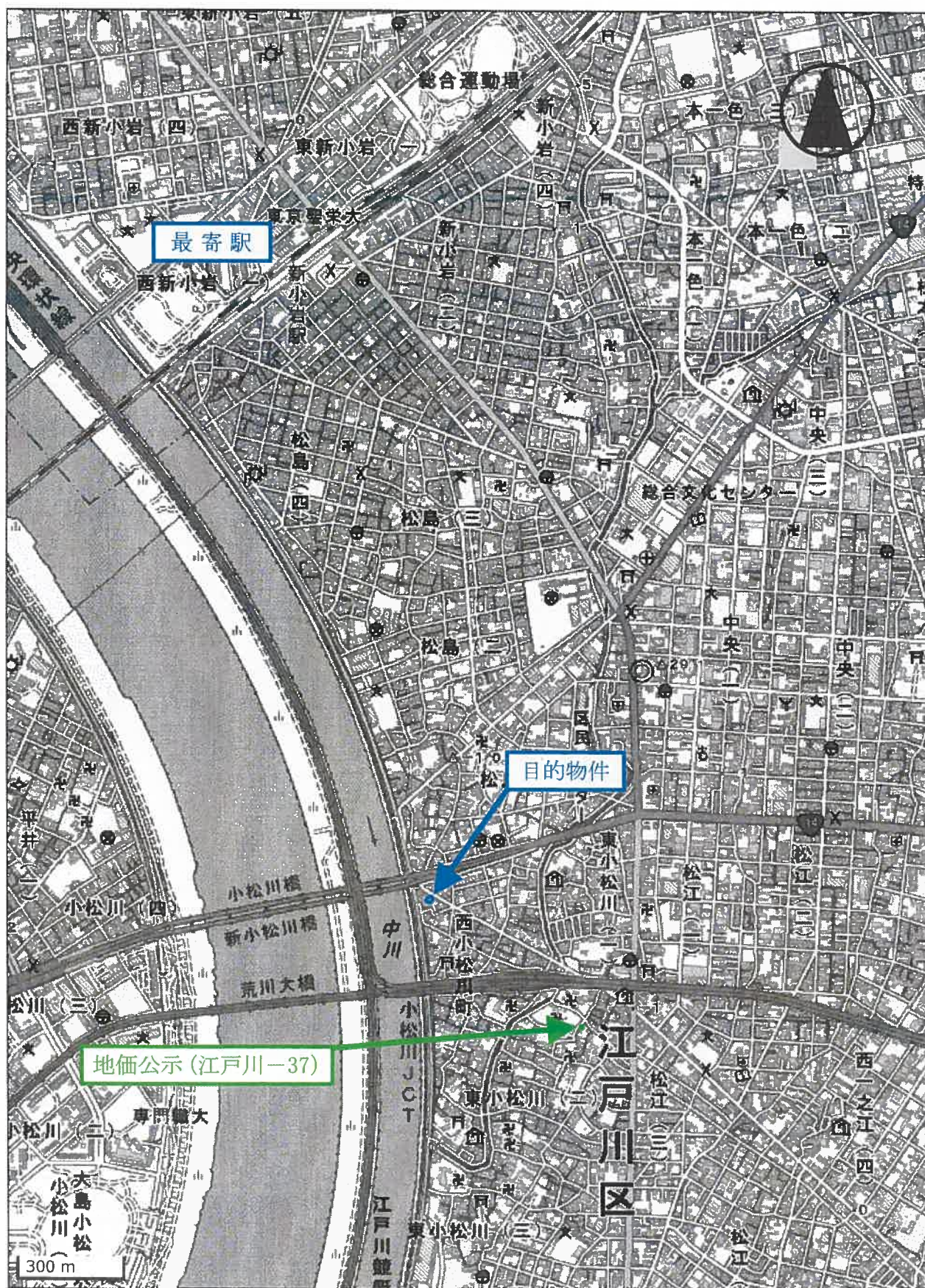
建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年6月4日

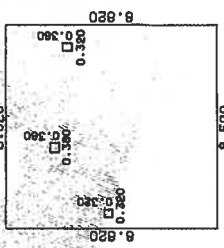
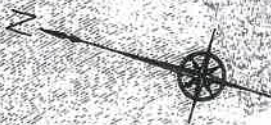
評価人 不動産鑑定士

海 野 弘 昭 印

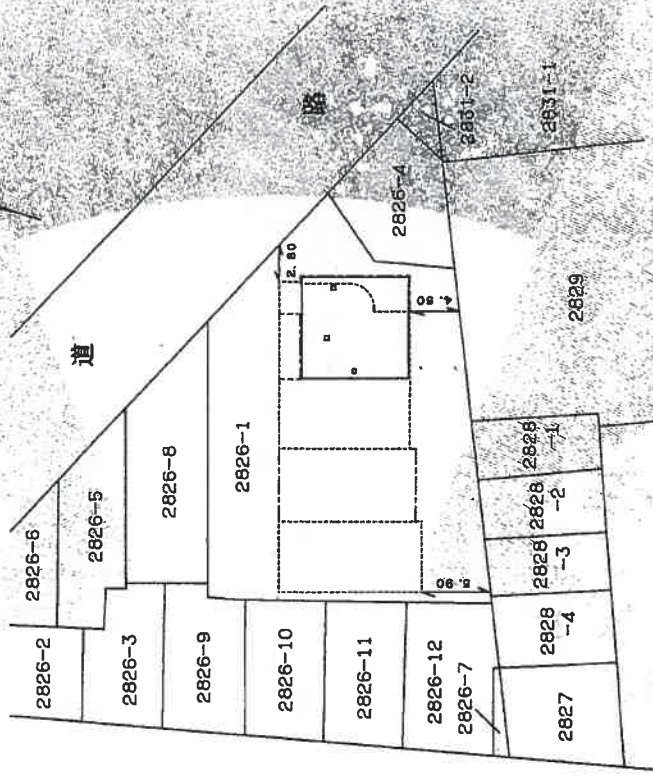


位置図

国土地理院地図



0.480	×	8.820	=	4.233600
0.320	×	4.120	=	1.318400
0.320	×	4.180	=	1.401600
2.420	×	8.820	=	21.344400
0.380	×	1.840	=	0.699200
0.380	×	6.800	=	2.580800
3.840	×	8.820	=	33.888800
0.320	×	2.350	=	0.764800
0.320	×	6.050	=	1.936000
0.760	×	8.820	=	6.703200
合計				74.778000
底面積				74.77



建研(2013)第204号

143259

箱尺	1	500
----	---	-----

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

(平成10年3月14日作製)

(京) 王 瑞 家 國 省 金 十 用 組

B4判をA4判に縮小