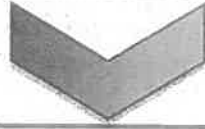


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 相 田 亜由子

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	13,840,000 11,072,000		2,768,000	43,471	9,314
					</



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区青戸七丁目120番地11

建物の名称 フェルクルールプレスト青戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青戸七丁目120番11の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 18.32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 葛飾区青戸七丁目120番11

地 目 宅地

地 積 274.00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 108447分の2035



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 21 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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 株式会社アンビションDXホールディングス

期 限 令和 8 年 1 月 9 日まで

賃 料 月額 69,342 円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 不明

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 B が占有している。BLAZE 株式会社の占有は認められない。

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 葛飾区青戸七丁目 120 番地 11

建物の名称 フェルクルールプレスト青戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青戸七丁目 120 番 11 の 602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 18.32 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 葛飾区青戸七丁目 120 番 11

地 目 宅地

地 積 274.00 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 108447 分の 2035



令和7年(ケ)第175号
令和7年6月18日受理
令和7年8月5日提出
(評価人 岩下剛佳)

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 葛飾区青戸七丁目120番地11

建物の名称 フェルクルールプレスト青戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青戸七丁目120番11の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 18.32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 葛飾区青戸七丁目120番11

地 目 宅地

地 積 274.00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 108447分の2035



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		葛飾区青戸七丁目29番19-602号 フェルクルールプレスト青戸	
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 6,100円 修繕積立金 3,420円 以上、いずれも月額	令和7年7月7日現在 滞納がある 令和5年3月分 計9,520円 (他に管理規約の規定に基づき別途遅延損害金(年14.6%)及び違約金を請求する(いずれも金額は未定)とのこと)	
管理費等照会先	株式会社ライフポート西洋		
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) ☐ (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)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	全部 BLAZE株式会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R3・12・28 不明	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 (不明) ☐ 敷 ☐ 保 (不明)	次のとおり、株式会社アンビションDXホールディングスに転貸していた。その他は4、5枚目のとおり。
1	全部 株式会社アンビションDXホールディングス	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H29・1・10 自R6・1・10 至R8・1・9	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 69,342 円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	次のとおり、Aに転々貸している。最初の契約関係、BLAZE株式会社との契約関係等について、4、5枚目のとおり。
1	全部 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・1・8 自R7・1・8 至R8・1・7	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 67,187 円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	株式会社アンビションDXホールディングスから借り受けている。その他は4、5枚目のとおり。賃料の他に、共益費（管理費）として月額15,500円の支払あり。
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目等の内容は次のとおり

日付	H:平成	R:令和	店:店舗	倉:倉庫	他:その他の状況
占有状況	居:居宅	事:事務所	使:使用借権	転:転借権	他:その他の権利
占有権原	所:所有権	賃:賃借権	借:賃借人	他:その他の者	
貸主	所:所有権	務:債務者	法:法定更新		
更新種別	合:合意更新	自:自動更新			
賃料	月:毎月	年:毎年			
敷金等	敷:敷金	保:保証金			

(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
B (占有者)	本件建物は私が借りて居住しています。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7月9日面接聴取)
C (転借人兼転々貸人の担当者)	私は株式会社アンビションDXホールディングス(旧商号 株式会社AMBITION)の担当者です。本件建物の契約関係等は回答書及び契約書写しのとおりです。本件建物の最初の契約は、マンションの販売会社である株式会社プロパティユース(貸主)から当社が賃借し、当社が入居者へ転貸するというものでした。その後、分譲され、貸主が当時の所有者のDに変更になり、さらに令和3年12月28日に貸主がBLAZE株式会社に変更になったのです。この時点で、当時の所有者のDからBLAZE株式会社が賃借し、同社から当社が転借するという契約形態になり、その同日にDから本件の所有者のAに所有権が移転されたために、AからBLAZE株式会社が賃借し、同社から当社が転借するという契約形態になったものです(当社から入居者へ転々貸)。契約期間については、最初の契約書(株式会社プロパティユースとの契約)のとおり最初が5年間でその後は2年間の自動更新になっており、この自動更新が現在も続いている状態です。そうしたところ、令和4年12月ごろに、BLAZE株式会社が他の案件も含め所有者に賃料の支払をしていないという問題が生じ、同社との連絡が取れなくなったために、当社が同社に支払う賃料を直接に所有者であるAに支払うように支払先の切り替えを行ったものです(実際はAに対する支払につき供託とした模様)。その後もBLAZE株式会社とは連絡が取れず(正式な契約の解除などの手続は行っていない)、現実的には、Aから当社が直接賃借をしている形であり、現在は当社がBに転貸(外形上は転々貸)しています。 (令和7年7月30日電話聴取)
A (所有者)	私は本件物件の所有者です。私が本件物件を購入した際には、詳しい契約内容は覚えていませんが、本件建物の借主はBLAZE株式会社であり、同社から賃料の入金がなされていました。しかし、令和4年12月ごろに、同社からの賃料支払がなされなくなり、連絡も取れなくなったところ、株式会社アンビションDXホールディングスから賃料の支払を行いたい旨の連絡があったのです。しかし、当時、私は破産の申し立てなどを検討しており(その後、破産手続が開始されて、同手続は終了済み)、株式会社アンビションDXホールディングスのことは知らなかったため、賃料支払のための契約切替の書面に正式なサイン等をしなかったところ、同社は供託を行うような話をしていました。その後、同社から私への直接の賃料の振り込みはありません。 (令和7年7月31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 本件建物の占有調査について、本件の所有者（A）、株式会社アンビションDXホールディングス及び占有者（B）から、それぞれ回答書等の提出があった。BLAZE株式会社（商業登記上の本店住所地）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、本件物件の最先の抵当権設定（令和3年12月28日登記）前から、株式会社アンビションDXホールディングス（旧商号 株式会社AMBITION）が賃借（サブリース契約）していたところ、令和3年12月28日に、本件の所有者であるAから、BLAZE株式会社が賃借し（株式会社アンビションDXホールディングスに対し割り込む形）、同社から株式会社アンビションDXホールディングスが転借し、株式会社アンビションDXホールディングスが入居者に転々貸するという契約形態に変更になったものと認められる。その後、BLAZE株式会社とはいずれの者も連絡が取れない状況であり、現在、現実的にはBLAZE株式会社の各契約関係は解消され、実質的には、所有者であるAから株式会社アンビションDXホールディングスが賃借し、同社からBが転借して占有しているものと考えられる（参考事項等につき4枚目のとおり。）。

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年7月1日 13:00-13:10	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7月2日	当庁	管理費等照会 (FAX)、所有者に占有関係照会書送付 (郵送)
令和7年7月9日 13:20-13:30	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、立入調査、評価人同行、Bに面接聴取
令和7年7月30日	当庁	Cに電話聴取
令和7年7月31日	当庁	Aに電話聴取

(特記事項)

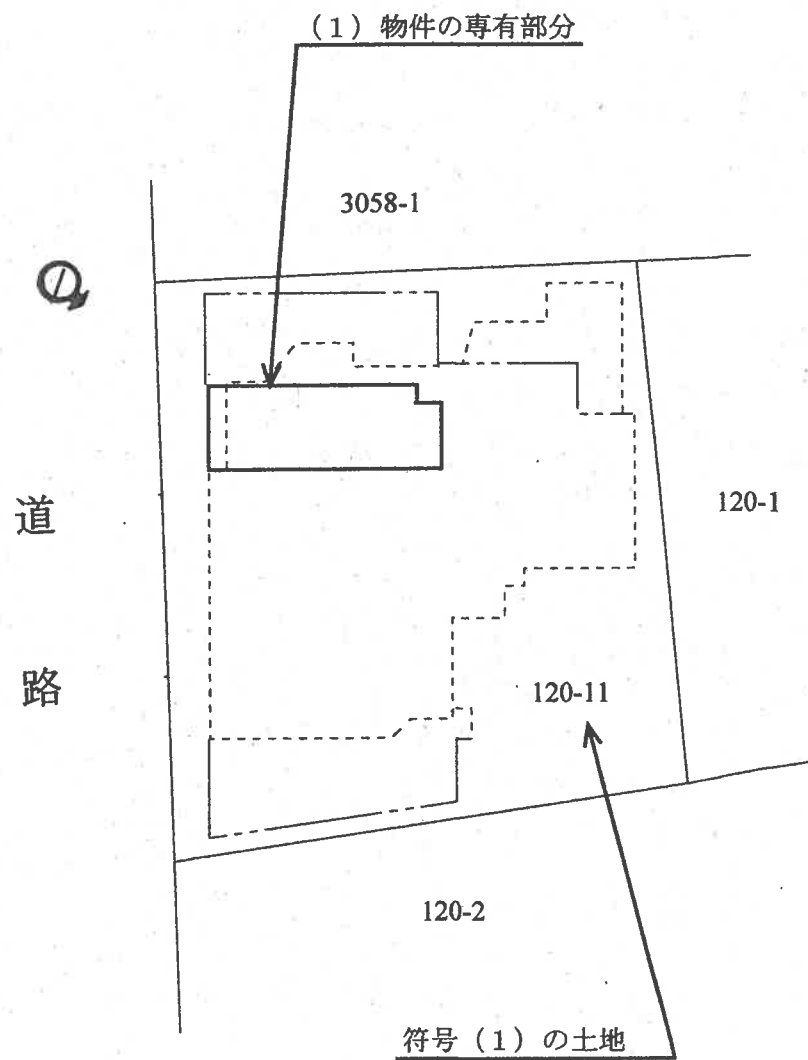
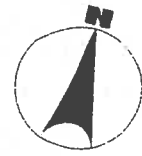
☒ 令和7年7月9日
目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

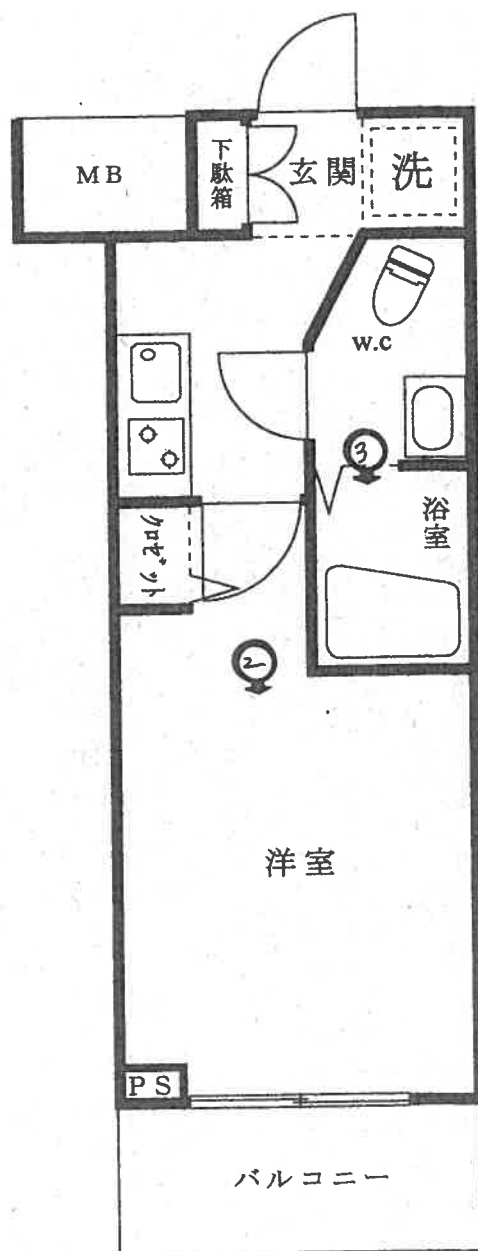
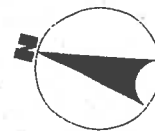
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)

建物の存する部分 6階
建物の名称 602



◀○: 写真撮影位置と方向



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(9 枚目)

令和7年(ケ)第175号
令和7年7月9日現地調査
令和7年8月13日評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 岩 下 剛 佳

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 13,840,000 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	物件目録記載のとおり		(住居表示) 葛飾区青戸7丁目29番19号 (マンション名, 部屋番号) フェルクルールプレスト 青戸 602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 葛飾区青戸七丁目120番地11

建物の名称 フェルクルールプレスト青戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青戸七丁目120番11の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 18.32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 葛飾区青戸七丁目120番11

地 目 宅地

地 積 274.00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 108447分の2035

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	京成電鉄本線・押上線「青砥」駅の北方道路距離約 1km(徒歩約 13 分), 葛飾区青戸 7 丁目 29 番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路(環七通り)の沿道に中高層共同住宅や低層戸建住宅, 沿道型店舗が建ち並ぶ地域。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% (指定) 400% (指定) 防火地域 最低限高度地区 (7m), 地区計画区域 (青戸六・七丁目地区, 環状七号線沿道地区), 埋蔵文化財包蔵地 (御殿山・葛西城址) 等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	274.00 m ² ほぼ長方形 約 18.3m・約 16.5m 平坦 特になし
接面道路の状況 等	西側現況幅員約 25m 舗装都道 (建築基準法 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	物件 1 を含む一棟の建物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 108,447 分の 2,035
特 記 事 項	葛飾区荒川洪水ハザードマップ, 中川洪水ハザードマップに浸水予想の記載あり。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	フェルクルールプレスト 青戸	
建物の用途	共同住宅（総戸数 46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11月11日新築 約9年 約41年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 延床面積 1,275.58㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 なし
設備等	エレベーター1基，集合郵便受，カメラ付き集合玄関機， 自転車置場，宅配ボックス，防犯カメラ等	
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)ライフポート 西洋 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	共同住宅の共用部分等は延面積に算入されないため，基準容積率は超過していないと判断した。	

(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	6階（602号室）・中間部屋 主要開口部の方位：西向き	
床 面 積	専 有 面 積	18.32㎡
	共用部分を含む現況床面積	23.69㎡
間 取 り	1K	
バルコニー等	西側バルコニーあり	
仕 様	天 井 床 内 設 壁 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、タイル等 ビニールクロス、キッチンパネル等 システムキッチン、ユニットバス、トイレ、 ガス給湯器、エアコン等 なし
保 守 管 理 の 状 態	普通（占有者の陳述によれば、建物や住宅設備機器の不具合等は特にない）	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	6,100円（月額） 3,420円（月額） なし 9,520円（令和5年3月分） 下記特記事項欄参照 (令和7年7月7日現在)
専有部分の利用 状況等	次ページ〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特 記 事 項	管理費等の滞納額について、管理会社の回答によれば、管理規約の規定に基づき別途遅延損害金（年率14.6%）及び違約金を請求するとのことである。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

(賃貸借の概要)

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	転貸人	R3.12.28	不明	不明	不明
占有権原は賃借権で転々貸人に転貸していたが、令和4年12月頃から賃料不払いとなり、連絡も取れない状態である。					

(転貸借の概要)

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
転貸人	転々貸人	H29.1.10	R6.1.10 ～ R8.1.9	69,342 円	なし
占有権原は転借権。現占有者に転々貸している。					

(転々貸借の概要)

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
転々貸人	現占有者	R5.1.8	R7.1.8 ～ R8.1.7	67,187 円 (別途共益費 15,500 円)	なし
占有権原は転々借権。現占有者が住居として使用している。					

※ 外形的な契約関係は上記のとおりだが、事実上は転貸人の契約関係は解消され、上記の転々貸人が所有者から賃借し現占有者に転貸しているものと解される。

第5 評価額算出の過程

本件は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
393,000	× 23.69	× 0.82	= 7,630,000

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9年，経済的残存耐用年数約41年，観察減価率0%
- ・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＝41年÷(9年+41年)×(1-0.00)=0.82

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（㎡） 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				
438,000	× 0.99	× 274.00	× 1.00	× 2,035／108,447	= 2,230,000

- 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 5-17

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} & \\ 430,000 \text{ 円/m}^2 & \times 105/100 & \times 100/100 & \times 100/103 & = & 438,000 \text{ 円/m}^2 & \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

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：必要なし。

地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比し，環境条件でやや優ること等を考慮して，総合の地域格差を判定した。

- イ 個別格差：減価要因として埋蔵文化財包蔵地であることを考慮して，総合の個別格差を判定した。

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
(7,630,000	+ 2,230,000)	× 1.80	× 1.01	× 1.00	= 17,930,000

ア 建物価格：前記 1①エ

イ 敷地権価格：前記 1②カ

ウ 価格補正：同一マンション及び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…… 1.01（対象：6 階・基準階：4～5 階）
位置別等修正… 1.00（中間部屋）
その他…………… なし
相乗積 1.01 × 1.00 = 1.01

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）

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物であるため、現行の賃貸条件を所与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。

《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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 *2 (3.1%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
1,669,985 (9.8%)	573,222	3.3	16,849,253	0.9125	15,374,973 (90.2%)	17,040,000 (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

$$1 \div (1 + 3.1\%)^3 = 0.9125 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。

目的物件は最寄り駅からはやや距離があるが築浅の単身世帯向けマンションで、自己居住用をはじめ多様な用途を背景とした需要が考えられるが、市場では投資用不動産として収益性を志向した需要が強いと予想される。

以上勘案し、収益価格をやや重視した関連付けをもって調整し、所要の修正を行ったうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	17,930,000 円
② 収益価格	17,040,000 円
③ 調整後の価格	17,300,000 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及びその他の控除（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
17,300,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00		= 13,840,000

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。本件は少額のため競売市場修正において考慮した。

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 5-17）

所 在：葛飾区青戸 7 丁目 2477 番 3 外「青戸 7-3-5」

価 格：430,000 円／㎡

位 置：京成電鉄本線・押上線「青砥」駅の北西方道路距離約 1.1km

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：363 ㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北西 25m 国道

用 途 地 域 等：準工業地域（建ぺい率 60%，容積率 400%），防火地域

地 域 の 概 要：自動車販売会社，事務所等の多い路線商業地域

第7 附属資料

位置図

公図（旧土地台帳附属地図）写

建物図面・各階平面図写

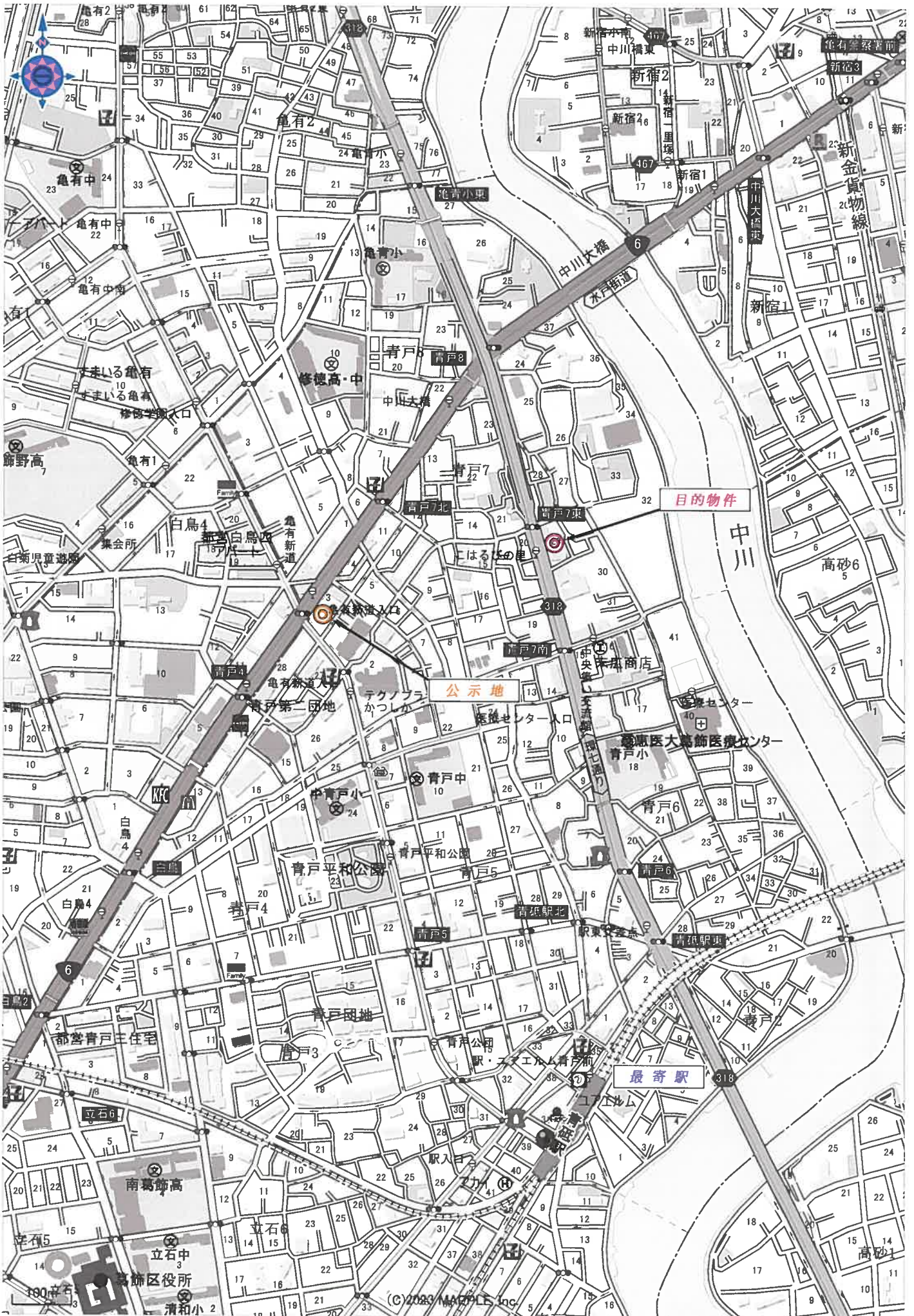
以 上

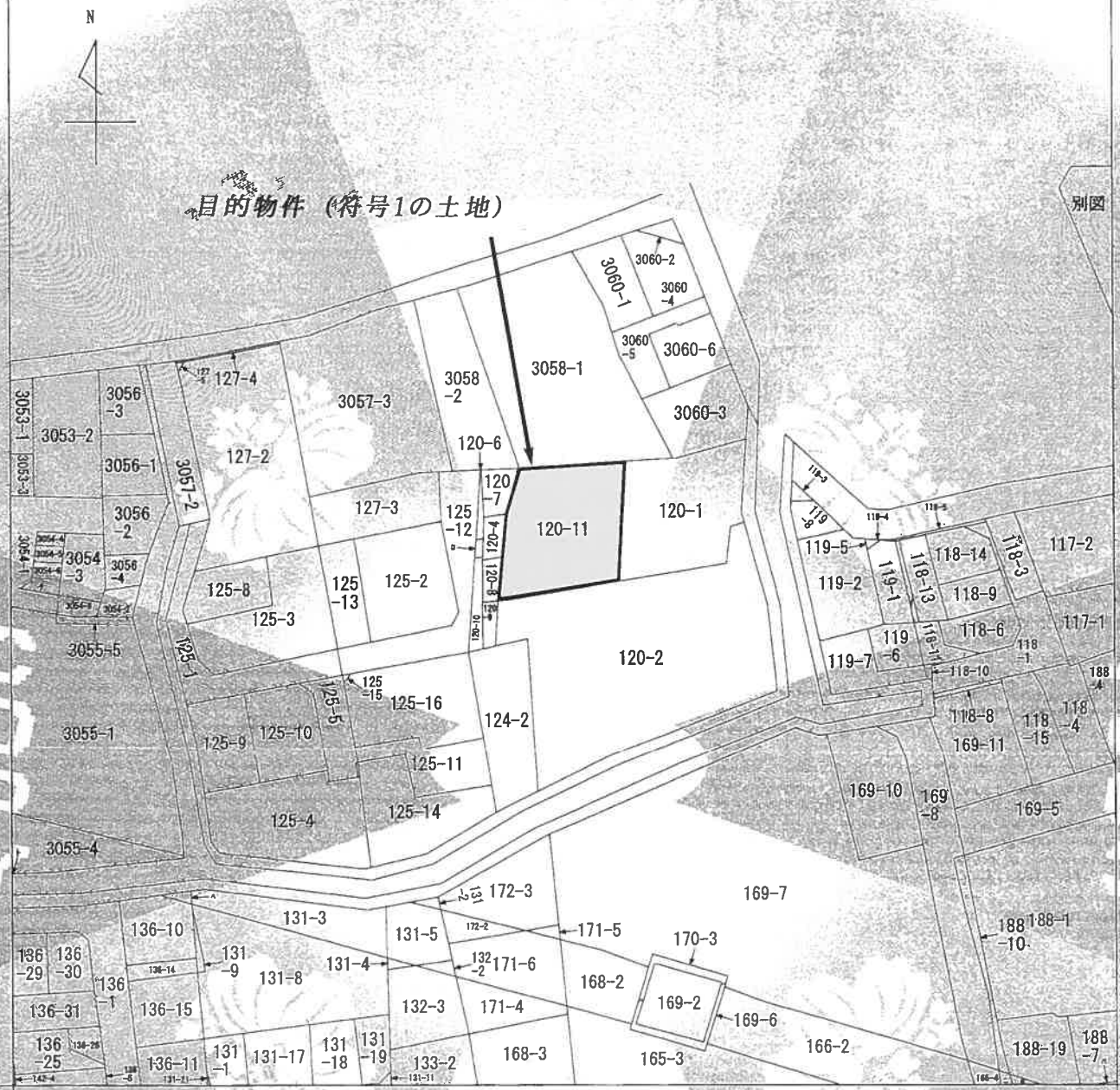
令和 7 年 8 月 13 日

評価人 不動産鑑定士

岩 下 剛 佳

位置図





(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

青戸7丁目

請求 部	所 在	葛飾区青戸七丁目			地 番	120番11			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座標系 番号 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	昭和45年2月21日			備 付 年月日 (原図)			補 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。

(東京法務局城北出張所管轄)

令和7年3月3日

宇都宮地方法務局

地图整理番号：M54899

登記官

(1/1)

登記年月日：平成28年11月24日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局城北出張所保管)

令和7年3月3日 宇都宮地方法務局

登記官

地図整理番号：M54898

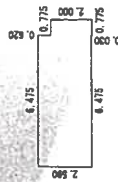
各階平面図

A3判をA4判に縮小

家屋番号
青戸七丁目
120番11の602

建物の所在
葛飾区青戸七丁目120番地11

建物平面図



求積表

6.475 x 2.590 = 16.770250
0.775 x 2.000 = 1.550000
計 18.320250

床面積 18.32 m²

目的物件（専有部分）



建物の存する部分 6階

建物の名称 602

作成者 土地家屋調査士

(平成 28)

縮尺 1/250

申請人

興和地所株式会社
代表取締役

縮尺 1/500