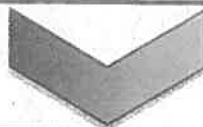


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 11 月 5 日

東京地方裁判所民事第 21 部

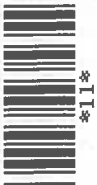
裁判所書記官 相 田 亜由子

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 11 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 3 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 12 月 11 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 12 月 4 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 12 月 8 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 11 月 5 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	4,320,000 3,456,000		864,000	27,362	5,862
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区白鳥二丁目1939番地1

建物の名称 スカイコートお花茶屋第2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白鳥二丁目1939番1の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 21.44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 葛飾区白鳥二丁目1939番1

地 目 宅地

地 積 347.44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 10000分の581



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 9 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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

ユーアンドオールホテルマネジメント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 葛飾区白鳥二丁目1939番地1

建物の名称 スカイコートお花茶屋第2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白鳥二丁目1939番1の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 21.44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 葛飾区白鳥二丁目1939番1

地 目 宅地

地 積 347.44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 10000分の581



令和7年（ケ）第77号
令和7年7月18日受理
令和7年8月26日提出
（評価人 神川清）

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 葛飾区白鳥二丁目 1939 番地 1

建物の名称 スカイコートお花茶屋第 2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白鳥二丁目 1939 番 1 の 103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 21.44 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 葛飾区白鳥二丁目 1939 番 1

地 目 宅地

地 積 347.44 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 10000 分の 581



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	葛飾区白鳥二丁目22番7-103号 スカイコートお花茶屋第2	
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 (転貸目的のマンション) として占有している (4、5枚目のとおり) ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費 10,400円 修繕積立金 10,000円 以上、いずれも月額	令和7年7月27日現在 滞納がある 令和元年9月分～令和7年8月分 滞納金元本計 1,252,800円 ・他に上記に対する遅延損害金 (年 14.6%) 512,405円が付加 ・他に違約金 (弁護士費用) 723,000円及びこれに対する遅延損害金 (年 3%) 15,975円が付加
管理費等照会先	スカイコートお花茶屋第2管理組合管理者スカイサービス株式会社 代理人弁護士A	
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 ■ユーアンドアールホテルマネジメント株式会社	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 (転貸目的のマンスリーマンション) □事務所 □店舗 □倉庫	
■関係人 (■C (占有者の担当者)) の陳述 / ■提出文書 (回答書及び契約書写し) の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和4年4月4日	
最初の契約等	契約日	令和4年3月29日	
	期間	令和4年4月4日から ■令和6年4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4月4日から ■令和8年4月3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55,000円 (毎月27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 円 □保証金 円)	
特約等		転貸可 (マンスリーマンションとして利用)	
その他		賃料の他に、管理費として月額5,000円の支払あり。 回答書提出日 (令和7年8月19日) 現在、入居者はいない。 その他、4、5枚目のとおり。	
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	

(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 (申立人代理人の事務員)	私は本件の申立人（スカイコートお花茶屋第2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Aの事務員です。本件建物の占有者（入居者）等に関しては、申立人側は把握できていません。 (令和7年8月4日電話聴取)
C (占有者の担当者)	私は、ユーアンドオールホテルマネジメント株式会社の担当者です。本件建物は、当社が賃借してマンスリーマンション（転貸目的）として利用しています。契約内容等は、回答書及び契約書写しのとおりです。各契約書は「居住用建物賃貸借契約書」と題されていますが、最初の契約書の第16条で第三者への転貸が認められているように、当社がマンスリーマンションとして入居者に転貸することは、もともと貸主側の了解を得ており、それが現在も続いています。入居者の賃借料（転借の賃料）は、時期等によって変動します。 (令和7年8月25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、初回臨場時に本件建物の郵便受けに差し置いた占有関係照会書に対し回答等はなかった。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。ライフライン調査（水道）の結果、本件建物の水道の供給契約者は、ユーアンドアールホテルマネジメント株式会社（使用開始日は令和4年4月4日）と判明し、同社に占有関係照会書を郵送したところ、回答書及び契約書写しの提出があった。同回答書には、マンスリーマンションとして利用（転貸）しているが、回答書提出日（令和7年8月19日）現在、入居者はいない旨が記載されている。
各臨場時には本件建物の郵便受けに表示等はなく、立入調査時には本件建物の玄関前に表札等はなかった。立入調査時において、本件建物の室内は、ベッドやテレビなどの家具や家電類は存在するが、ペットボトルなどが乱雑に置かれており、現時点で入居者がいるかどうかよく分からない状態であった。後から考えると、マンスリーマンションの入居者（利用者）が退去した後（清掃等の前）のような感じであった。
- 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、ライフライン調査（水道）の結果及び現場の状況等から、3枚目のとおり、ユーアンドアールホテルマネジメント株式会社が賃借して占有しているものと認めた。

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29日 8:35-8:45	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30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8月4日	当庁	申立人代理人の事務員に電話聴取
令和7年8月6日 9:40-9:55	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
令和7年8月7日	当庁	ライフライン調査(水道)(郵送・速達)
令和7年8月12日	当庁	占有者に対し占有関係照会書送付(郵送)
令和7年8月25日	当庁	占有者の担当者に電話聴取

(特記事項)

☐ 令和 年 月 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7年8月6日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人D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)

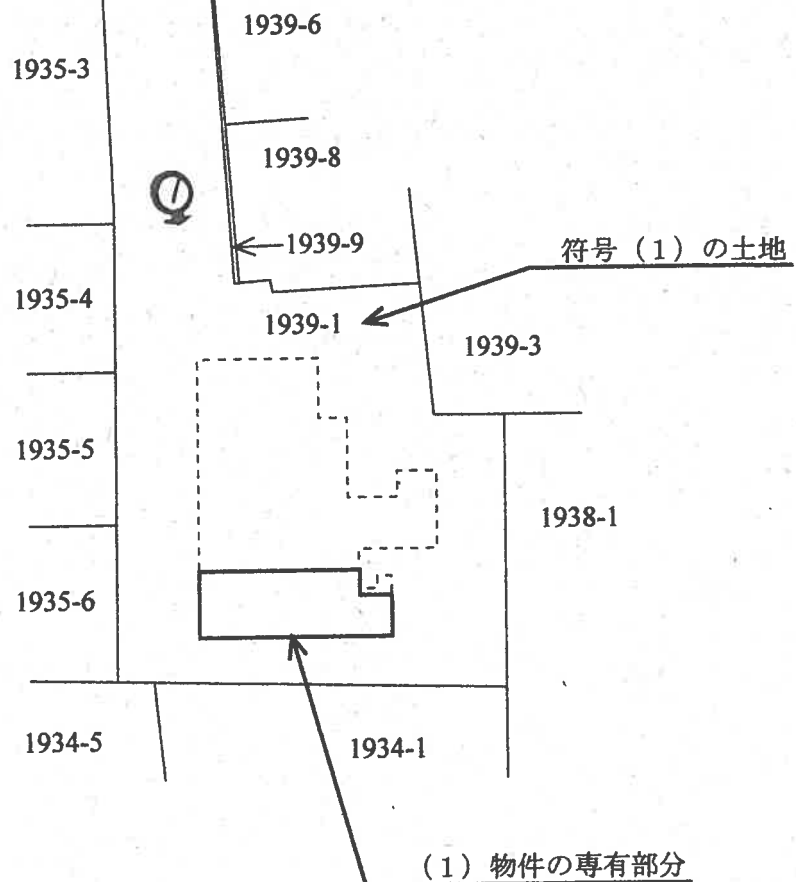
土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第77号

建物の存する部分 1階
建物の名称 103



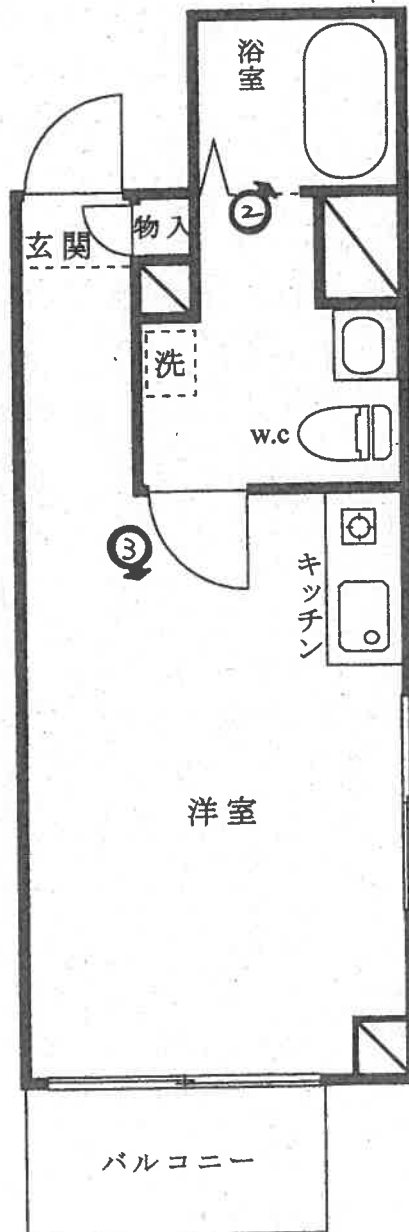
道 路



←○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和7年(ケ)第77号



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(9 枚目)

令和7年(ケ)第77号
令和7年8月6日 現地調査
令和7年8月27日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 神 川 清

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 4, 3 2 0, 0 0 0 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、目的物件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) 葛飾区白鳥2-22-7 (マンション名、部屋番号) スカイコートお花茶屋第2 103
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 葛飾区白鳥二丁目 1 9 3 9 番地 1

建物の名称 スカイコートお花茶屋第 2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白鳥二丁目 1 9 3 9 番 1 の 1 0 3

建物の名称 1 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 2 1 . 4 4 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 葛飾区白鳥二丁目 1 9 3 9 番 1

地 目 宅地

地 積 3 4 7 . 4 4 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 0 0 0 0 分の 5 8 1

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「お花茶屋」駅北東方約690m(徒歩約9分) (距離は道路距離、附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	店舗、事業所、マンション等が見られる地域。	
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)	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 工業地域(第1種特別工業地区) 60% 200% 準防火地域 第3種高度地区
画 地 条 件	地 形 間 口 奥 行 地 勢	積 状 口 行 勢 347.44㎡(登記面積) 不整形(路地状敷地) 約5m 約33m 平坦
接面道路の状況等	北側で現況幅員約11m舗装区道(建築基準法42条1項1号)に等高に接面する。	
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	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり (基本的には前面道路 の施設管の有無を基 準とする)
敷 地 権 の 表 示	敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	所有権 10000分の581
特 記 事 項	・土地の形状は路地状敷地であり、東京都建築安全条例によれば本マンションのような規模の共同住宅は建築できないはずである。しかし現に建築されており、完了検査も受けている(平成2年1月25日番号不詳、建築面積115.36㎡、延べ面積492.96㎡、敷地面積359.00㎡)。なぜ建築が可能であったのか区に質問したが、新築当時の規定を調べても不明とのことであった。しかし将来、同規模の共同住宅としての建替えはできない。 ・洪水ハザードマップによると洪水及び内水氾濫の浸水想定区域にある。東京都高潮浸水想定区域図では高潮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	スカイコートお花茶屋第2	
建 物 の 用 途	共同住宅（19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2年1月24日新築 約36年 約14年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 延べ446.48㎡（登記記録）	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼等
設 備 等	エレベーター、管理事務室、ごみ置場、駐輪場等。エントランスはオートロック。	
建 物 の 品 等	標準的	
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	あり スカイサービス株式会社 委託
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	建築年代からみて、使用資材がアスベストを含有している可能性がある。	

(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	1階に位置する角住戸（主たる開口部は西側、南側）		
床 面 積	専 有 面 積	21.44㎡（登記記録）	
	共用部分を含む現況床面積	25.67㎡	
間 取 り	ワンルーム		
バルコニー等	バルコニーは西向き。		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 クッションフロア等 ビニールクロス等 キッチン、浴室、トイレ、収納等	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	10,400円／月（令和7年7月27日現在、以下同じ） 10,000円／月 なし 1,252,800円（令和元年9月分から令和7年8月分迄）、 ほかに弁護士費用723,000円あり。 512,405円（年利14.6%）あり。他に弁護士費用に対す る遅延損害金15,975円（年利3%）あり。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者より法人が賃借して住居（マンスリーマンション）として 使用している。令和7年8月19日現在、入居者はいないとのこと。		
特 記 事 項	調査時には家具等のほかペットボトルや空き缶等があった。		

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃 貸 人 等	占有者等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預 り 金 等
所有者	法人	R4.4.4	R6.4.4～ R8.4.3	55,000円	ない
占有権原は賃借権である。更新の種類は合意更新である。他に管理費月額5,000円あり。 転貸可の特約あり。占有開始日は抵当権の設定日に後れる。					

第5 評価額算出の過程

本件は区分所有建物の専有部分であり、地域の状況からみて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	× 25.67	× 0.27	= 3,270,000

ア 再調達原価：一棟の建物全体の平均単価。

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36年、経済的残存耐用年数約14年、中古としての市場性も考慮した観察減価率5%。

・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＝14年÷（36年＋14年）×（1－0.05）＝0.27（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				
372,000	×0.83	×347.44	×1.00	×581/10,000	= 6,230,000

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(道路方位北、間口、奥行、規模等)が標準的な中間画地を想定している。

公示地 葛飾-44

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 390,000\text{円/㎡} \times 103.0/100 \times 100/102 \times 100/106 = 372,000\text{円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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：公示地等は東向きなので補正した。

地 域 格 差：公示地等の地域は環境条件で優り、交通接近条件で劣ると判断した。

イ 個 別 格 差：形状が劣り建物用途にも影響すること、建築確認から実際の面積が若干大きいと推測されることを考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：なし。

オ 敷地権割合：登記記録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
(3,270,000)	+6,230,000)	×1.00	×0.96	×1.00	=9,120,000

ア 建 物 価 格：前記1①エ

イ 敷 地 権 価 格：前記1②カ

ウ 価 格 補 正：1.00(周辺中古マンションの価格水準を考慮した)

エ 個 別 格 差：階層別補正：0.94(3F=1.00)

位置別補正：1.02(角住戸)

その他補正：1.00

相乗積 $0.94 \times 1.02 \times 1.00 = 0.96$ (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）

目的物件は調査時において賃貸中であるが、賃借権は買受人の引受とならないので、評価時点において新規の契約条件に基づき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、当事者間の契約行為によるものであるので、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 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) 1,258,398 (16.1%)	(円) 480,100	(%) 6.0	(円) 7,761,617	0.8444	(円) 6,553,909 (83.9%)	(円) =7,810,000 (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

$$1 \div (1 + 5.8\%)^3 = 0.8444 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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での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。

積算価格と収益価格には開差がある。建物全体はワンルームタイプを中心とした投資用マンションであり、本物件も賃貸中である。しかし収益還元法は理論的な性格が強いので、本件の価格決定に当たっては市場性を反映した積算価格を重視し、収益価格を勘案して調整後の価格を以下のとおり求めた。

① 積 算 価 格	9,120,000円
② 収 益 価 格	7,810,000円
③ 調整後の価格	8,700,000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
8,700,000	×1.00	×0.80	×0.62		= 4,320,000

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：減価の必要なし。

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：滞納管理費等と代金納付に至る間の管理費等の予想滞納額及び確定している遅延損害金(弁護士費用分を含む)の額を考慮した修正を行った。

オ その他の控除(敷金等)：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－44）

所 在：葛飾区青戸4丁目1125番8、「青戸4-5-10」

価 格：390,000円／m²

位 置：「青砥」駅890m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：90m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東11m区道

用 途 指 定 等：準工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅、共同住宅、店舗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

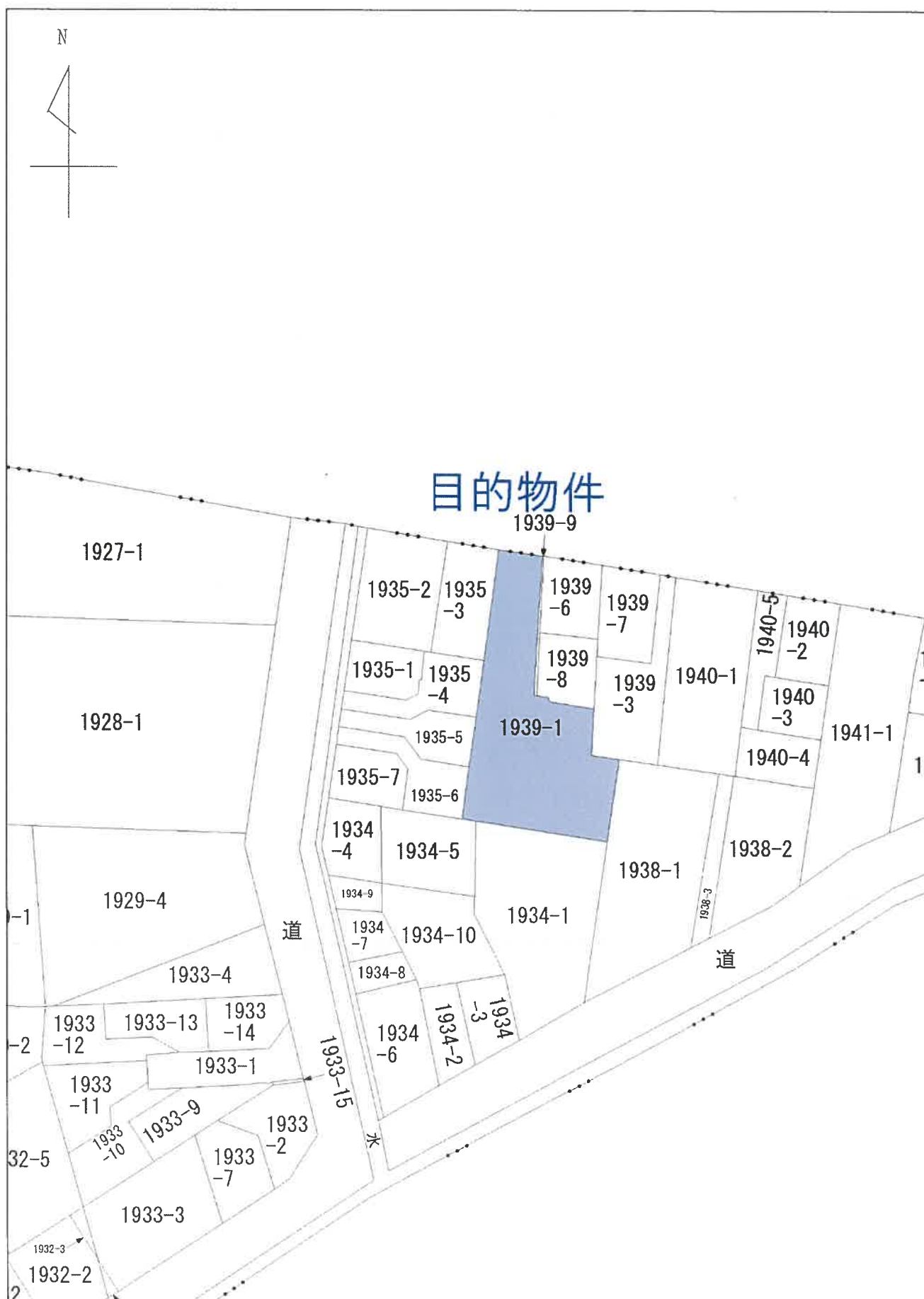
以 上

令和7年8月27日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清





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。
令和7年1月21日 東京法務局城北出張所

令和7年1月21日

東京法務局城北出張所

書記官

各階平面図

家 屋 番 号

白鳥2丁目1939番1の108

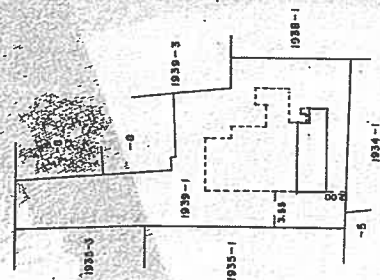
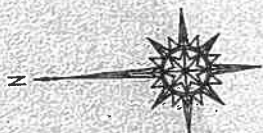
面
圖
物
建

1939年4月2日 星期四

建物の所在



交銀額	1:53 × 8.25 =	12.5400
合床面積	計	21.4450
		21.44 m²



建築物番号 103

(単位はメートル)

(単位はメートル)

作者：張

年 月 日 (作製日)

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

60367

地圖整理番号：M37692

(原寸A3をA4に縮小)