

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12月24日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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 8年 1月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 8年 1月29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 8年 1月22日 午前 9時20分から 令和 8年 1月26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12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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区新宿一丁目 5 2 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション亀有

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新宿一丁目 5 2 番 1 の 4 1

建物の名称 2 1 3 号

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 49.01 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 葛飾区新宿一丁目 5 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1473.88 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 万分の 186



物 件 明 細 書

令和 7年11月13日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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】

転借人Aが占有している。原賃借人株式会社リヴシステム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

なし

《 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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区新宿一丁目 5 2 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション亀有

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新宿一丁目 5 2 番 1 の 4 1

建物の名称 2 1 3 号

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 49.01 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 葛飾区新宿一丁目 5 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1473.88 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 万分の 186



令和7年（ケ）第331号
令和7年8月29日受理
令和7年10月17日提出
（評価人 石川茂夫）

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 葛飾区新宿一丁目52番地1

建物の名称 ライオンズマンション亀有

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新宿一丁目52番1の41

建物の名称 213号

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 49.01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 葛飾区新宿一丁目52番1

地 目 宅地

地 積 1473.88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 1万分の186



(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		葛飾区新宿一丁目22番1-213号 ライオンズマンション亀有	
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 11,900円 修繕積立金 11,870円 以上、いずれも月額	令和7年8月31日現在 滞納はない	
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社		
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)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲	全部		全部
占有者	株式会社リヴシステム		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 (☐ ()) ☒ 文書 (☒ 所有者提出の回答書及び契約書等写し)		☒ 陳述 (☒ A (占有者)) ☒ 文書 (☒ 占有者提出の回答書及び契約書等写し)
占有権原	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☒ 転借 ☐
占有開始時期	令和2年2月1日		令和3年10月31日
最初の契約等	契約日	令和2年2月1日	令和3年10月30日
	期間	令和2年2月1日から ☒ 令和12年1月31日まで10年間 ☐ 期間の定めなし	令和3年10月31日から ☒ 令和5年10月30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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和7年10月31日から ☒ 令和9年10月30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 (株式会社リヴシステム)
当事者	借主	☐ 占有者 ☒ その他 (株式会社リヴシステム)	☒ 占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期	毎月 金79,000円 (毎月15日限り当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()		毎月 金73,000円 (毎月27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 円
特約等	転貸可		
その他			賃料の他に、管理費として月額10,000円の支払あり。令和7年9月25日に更新契約締結済み(上記は同更新契約による内容を記載した。)
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、私が借りて家族とともに居住しています。契約内容等は、回答書及び契約書等写しのとおりです。 (令和7年9月25日面接聴取)

(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、所有者及び占有者から、それぞれ回答書等の提出があった。賃借人兼転貸人である株式会社リヴシステムに対しては、当職からの令和7年9月19日付け照会書（電話の上でFAX送信）に対し回答書等の提出がないので、同社に電話（令和7年10月1日）で確認及び提出依頼をしたところ、担当者から連絡させるとのことであったが、その後、連絡等はなく、回答書等の提出もなかった。
占有者から提出された更新契約書写しによれば、現時点の契約期間は令和7年10月30日であるところ、既に令和7年9月25日付けで更新契約書を作成しているので（合意更新）、3枚目の契約内容等に関しては、この合意更新による内容を記載した（今回の合意更新によって、賃料が月額6万8000円から月額7万3000円に変更されている。）。なお、最初の契約の借主はAの同居者（名義）になっていたが、現在の借主はA（名義）に変更になっている（この点の確認のためにAに電話をしたが、電話にはでなかった。名義変更をしたものと考えられる。）。
- 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、所有者から株式会社リヴシステムが賃借し、同社からAが転借して占有しているものと認めた。

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月9日 8:25-8:35	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9月10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9月19「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9月25日 8:00-8:10	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、占有者に面接聴取
令和7年10月1日	当庁	賃借人兼転貸人に回答書等の提出依頼等(電話)

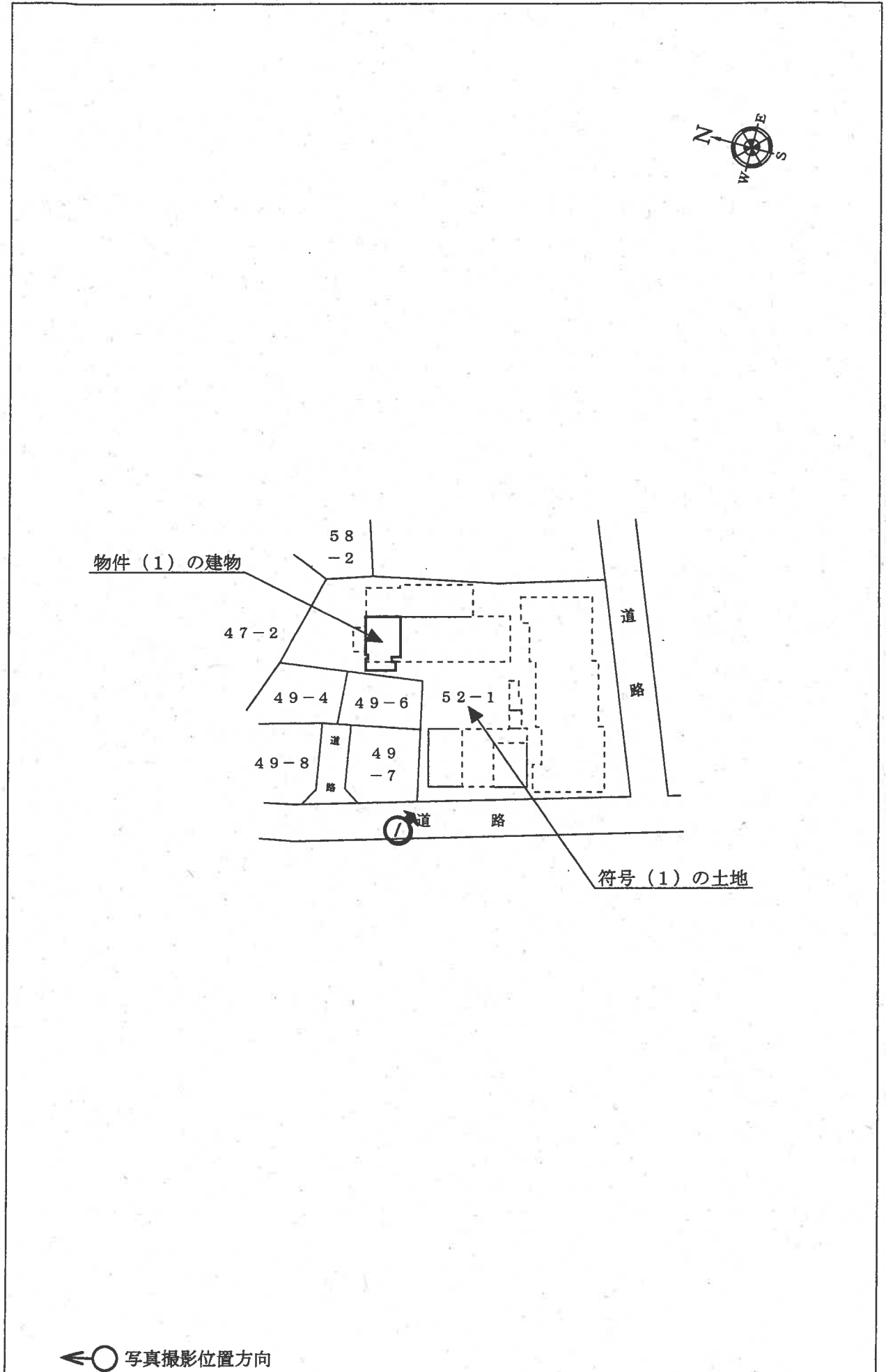
(特記事項)

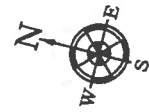
☐ 令和 年 月 日
目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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。

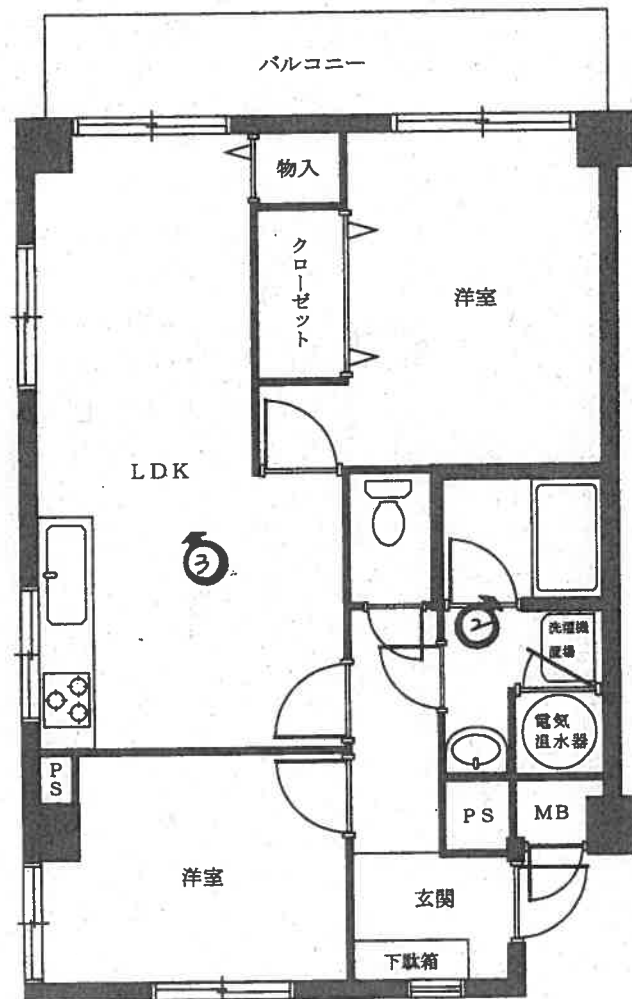
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)





(213)



←○写真撮影位置方向

1



2



3



(9 枚目)

令和7年（ケ）第331号
令和7年9月25日 現地調査
令和7年10月17日 評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 石川 茂夫

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 13,760,000 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	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 葛飾区新宿1-22-1 (マンション名、部屋番号) ライオンズマンション亀有 213号
番号	特 記 事 項		
	特になし		

※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 葛飾区新宿一丁目 5 2 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション亀有

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新宿一丁目 5 2 番 1 の 4 1

建物の名称 2 1 3 号

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 49.01 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 葛飾区新宿一丁目 5 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1473.88 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 万分の 186

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	京成本線等「京成高砂」駅の北西方約1.4km（道路距離、徒歩約18分）程度、JR常磐線「亀有」駅の南東方約1.5km（道路距離、徒歩約19分）程度の地点、葛飾区新宿1丁目22番街区に位置する。またバス停「新宿一丁目」停留所の東方約150m（道路距離、徒歩約2分）程度である。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	住宅、マンションの中に事業所等が混在する「水戸街道」背後の地域。	
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 ①北方「水戸街道」から30m内 準工業地域（第2種特別工業地区）、建ぺい率 60%、容積率400%、防火地域、最低限高度地区 (7m)等 ②北方「水戸街道」から30m超 第一種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%、準 防火地域、第2種高度地区、日影規制等 ※目的物件敷地の殆どは、上記②の地域に属して いる。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	1,473.88㎡ 不整形 西側間口約35m・奥行約36m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	西側で幅員約18mの区道（建築基準法第42条1項1号）及び南側で幅員約6mの区道（建築基準法第42条1項1号）に接面する角地である。	
土地の利用状況 等	物件1を含む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 なし あり
敷 地 権 の 表 示	敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	所有権 10,000 分の 186
特 記 事 項	葛飾区水害ハザードマップによれば、洪水等の浸水想定区域に含まれている。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション亀有	
建物の用途	共同住宅（52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	昭和56年2月2日新築 約45年 約15年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 3,218.30㎡	
仕様	外壁 その他	タイル、吹付等 なし
設備等	エレベーター、宅配ボックス、管理事務室、駐車場等	
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 日本ハウズイング(株) 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	本件建物は旧耐震基準のマンションと判定され、管理会社に確認した結果、耐震診断及び耐震工事は行っていないとのことであった。	

(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	2階部分 (213号室) 主要開口部の方位： 東方 (北方、西方にも窓のある角部屋)	
床 面 積	専 有 面 積	49.01㎡
	共用部分を含む 現況床面積	59.94㎡
間 取 り	2LDK	
バルコニー等	東側にバルコニーがある。	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 キッチン、トイレ、浴室、洗面、電気温水器等 (オール電化)
保守管理の状態	過去 (時期不明) に間取り、設備の変更を含む一定のリフォームがなされた模様であるが、クロスに統一感がなく、相応の経年劣化等が認められ、また占有者によれば網戸の建付が悪いとのことである。保守管理の状態は総じて概ね普通と判定された。	
管 理 費 等	管理費 修繕積立金 滞納額等	11,900 円 (月額) (令和7年8月31日現在、以下同じ) 11,870 円 (月額) なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	下記<建物の占有者等の状況一覧>のとおり。	
特 記 事 項	特になし	

<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	現契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	株式会社 リヴシステム	R2. 2. 1	R2. 2. 1) R12. 1. 31	79,000 円	なし
占有権原は賃借権。賃借人が転貸目的で賃借し、下記転借人に転貸している。					

転貸借契約の概要

転貸人等	転借人等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預り金等
株式会社 リヴシステム	個人	R3. 10. 31	R7. 10. 31) R9. 10. 30	73,000 円	なし
占有権原は転借権。転借人が転借し、居宅として使用している。 別途管理費月額10,000円あり。					

第5 評価額算出の過程

目的物件はファミリータイプのマンションであるが現状賃貸等に供されており、買受人が、収益用不動産として保有することも社会的・経済的観点から考えられるため、本件では積算価格に加え収益価格を求め、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	× 59.94	× 0.23	= 5,420,000

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 45年、 経済的残存耐用年数約15年、 観察減価率 10% （建物の状況等を考慮）
- ・ 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＝ 15年 ÷ （ 45年 ＋ 15年 ） × （ 1－ 0.10 ） ＝ 0.23 （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処理を行った。

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				
355,000	× 1.15	×1,473.88	× 1.00	× 186 / 10,000	= 11,190,000

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）等が標準的な中間画地を西側区道沿いに想定した。

地価公示 「 葛飾-13 」

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 310,000 \text{ 円/㎡} & \times & 103 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 90 & = & 355,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：公示価格等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：不要と判定した。

地域格差：公示地等の地域は街路、環境条件等で劣ることを考慮した。

イ 個別格差：角地及びマンション用地としての希少性による市場性の増価と形状不整の減価等を総合的に勘案した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：不要と判定した。

オ 敷地権の割合：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処理を行った。

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
(5,420,000	+ 11,190,000)	× 1.00	× 1.04	× 1.00	= 17,270,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺類似のマンション取引水準を斟酌して判定した。

エ 個別格差：
 階層別補正・・・・・・ 0.99 (3階＝100)
 位置別等修正・・・・・・ 1.00 角部屋、方位を考慮した。
 その他・・・・・・ 1.05 過去のリフォームを考慮した。

相乗積 0.99 × 1.00 × 1.05 = 1.04 (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処理を行った。

Ⅱ 収益価格の試算

目的物件は、賃貸等に供されている区分所有建物であり、その賃貸借等はほぼ標準的で妥当と判断されるので、現行の賃貸条件等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通り求めた。

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	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
円 1,715,883 (20.0%)	円 493,560	% 5.9	円 8,114,461	0.8468	円 6,871,326 (80.0%)	円 8,590,000 (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

$$1 \div (1 + 5.7\%)^3 = 0.8468 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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処理を行った。

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。

本件は、現状賃貸等に使われているがファミリータイプのマンションであるので、収益性ではなく、居住の快適性及び市場性を重視して価格形成がなされるものと判定される。したがって本件においては市場性を勘案した積算価格を中心に、収益価格は参考程度に考慮することを相当と判断して、調整後の価格を以下のとおり評定した。

①積算価格	17,270,000 円
②収益価格	8,590,000 円
③調整後の価格	17,200,000 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)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の 控除(敷金 等) (円)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
17,200,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00		= 13,760,000

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： 本件は不要と判定した。

オ その他の控除（敷金等）： 本件は不要と判定した。

カ 評価額：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (葛飾-13)

所 在 : 葛飾区新宿1丁目156番1 「新宿1-21-11」

価 格 : 310,000 円/㎡

位 置 : 「京成高砂」駅、道路距離約1,400m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 109㎡

供給処理施設 : ガス、水道、下水

接 面 街 路 : 東 5.0m 区道

用 途 指 定 等 : 第一種住居地域、建蔽率60%、容積率200%、準防火地域等

地 域 の 概 要 : 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

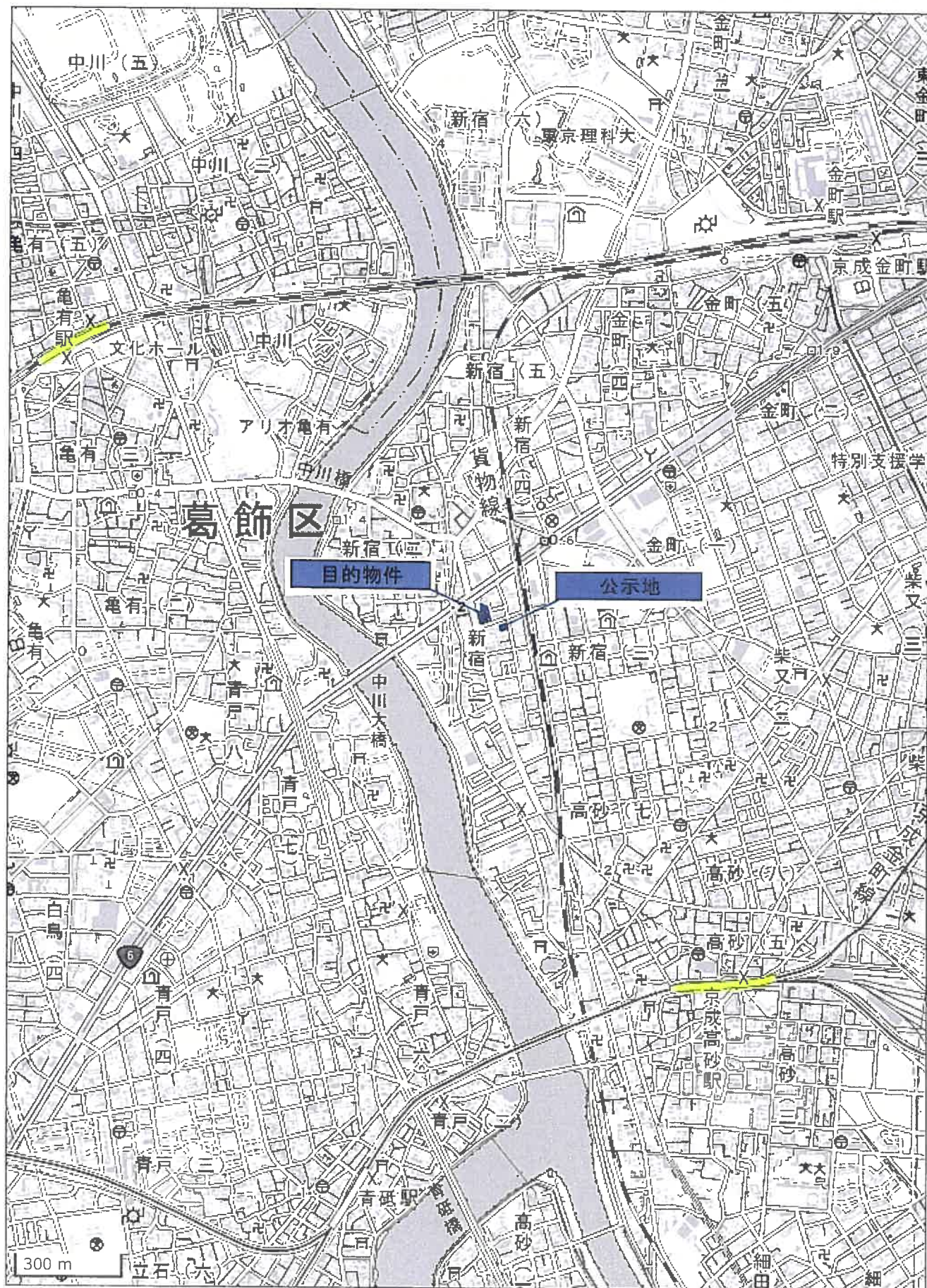
位置図

公図(写)

建物図面・各階平面図(写)

以 上

令和7年10月17日
評価人 不動産鑑定士
石川 茂夫



別図

目的物件の敷地



登記年月日：昭和56年4月9日

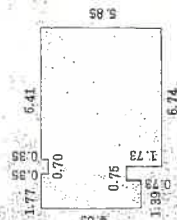
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局城北出張所管轄)
令和7年5月29日 東京法務局

登記書

建物図面・各階平面図（写）

※A3をA4に縮小しています※

各階平面図



求積

$8.88 \times 5.85 = 51.9480$
 $-0.70 \times 0.35 = -0.2450$
 $-0.75 \times 1.73 = -1.2975$
 $-1.39 \times 1.00 = -1.3900$
 49.0155

床面積 49.01 m²

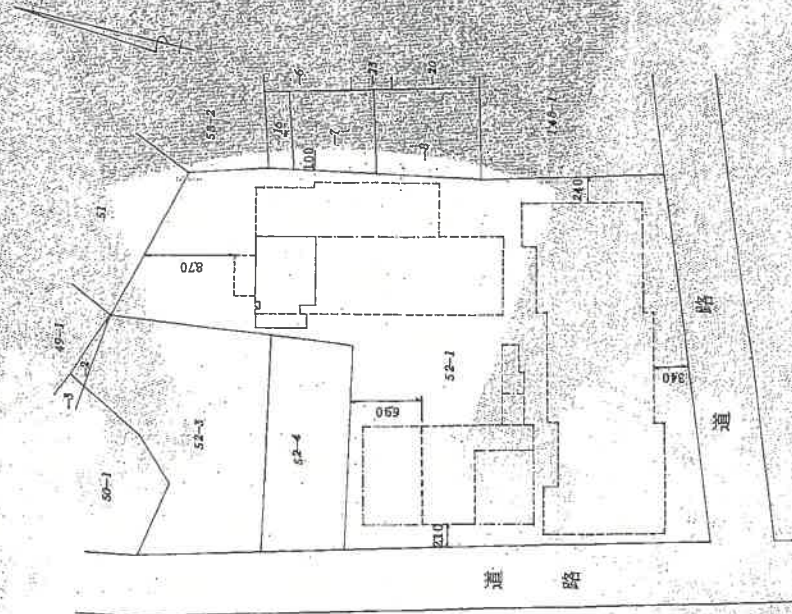
単位はメートル

建物図面

家屋番号 新宿1丁目52番

建物の所在 葛飾区新宿1丁目52番地1

建物の存する部分 2 階
建物番号 213号



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会印紙)

841256

56年4月9日