

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 2 1 部（民事執行センター）執行官室不動産部

☎03-5721-6395

本件は共有持分についての売却です

本件では、本建物の共有持分を競売により取得したとしても、本建物の完全な支配権を得たものではないので、本建物からの占有者の排除やその利用(共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど)については、他の共有者と協議して決めなければなりません。

また、他の共有者が占有している場合又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合に、それらの占有者には引渡命令が発令されない可能性があります。

その意味で、物件明細書の5欄に記載されているとおり、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 10 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 8 年 2 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 11 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 3 月 19 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 3 月 12 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 3 月 16 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 8 年 2 月 10 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）
6	3,100,000 2,480,000		620,000	38,667	8,285



物 件 目 録

6 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区船堀五丁目 1391 番地

建物の名称 ヴェラハイツ船堀

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 船堀五丁目 1391 番の 1 の 305

建物の名称 305 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 32.67 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 江戸川区船堀五丁目 1391 番

地 目 宅地

地 積 779.78 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 141829 分の 3600

共有者 A 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8 年 1 月 7 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 佐 伯 明 彦

1 不動産の表示

【物件番号 6】

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 6】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 有限会社ゆめのこ

期 限 令和 9 年 3 月 17 日まで

賃 料 月額 73,000 円

賃料前払 なし

敷 金 73,000 円

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。

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 6】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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

6 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区船堀五丁目 1 3 9 1 番地

建物の名称 ヴェラハイツ船堀

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 船堀五丁目 1 3 9 1 番の 1 の 3 0 5

建物の名称 3 0 5 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 3 2 . 6 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 江戸川区船堀五丁目 1 3 9 1 番

地 目 宅地

地 積 7 7 9 . 7 8 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 4 1 8 2 9 分の 3 6 0 0

共有者 A 持分 2 分の 1

令和7年(ヌ)第44号
令和7年7月29日受理
令和7年9月8日提出
(評価人 関口一郎)

現況調査報告書 (物件6)

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

6 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区船堀五丁目1391番地

建物の名称 ヴェラハイツ船堀

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 船堀五丁目1391番の1の305

建物の名称 305号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 32.67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 江戸川区船堀五丁目1391番

地 目 宅地

地 積 779.78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 141829分の3600

共有者 A 持分2分の1



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		江戸川区船堀五丁目13番27-305号 ヴェラハイツ船堀	
建 物		物件6	
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 13,400円 修繕積立金 10,200円 以上、いずれも月額	令和7年8月22日現在 滞納はない	
管理費等照会先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		
その他の事項	本件の対象は共有持分のみである。		
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)

占有者及び占有権原 (物件6関係)		
占有範囲	全部	
占有者	有限会社ゆめのこ	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■G (契約管理会社の代表者)) 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	平成29年3月18日	
最初の契約等	契約日	不明
	期間	平成29年3月18日から ■平成31年3月18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7年3月18日から ■令和9年3月17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73,000円 (毎月25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73,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	社宅として従業員のFを居住させている。	
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
F (占有者の従業員)	本件建物は、私が勤務している会社（有限会社ゆめのこ）が賃借して、社宅として従業員の私が居住しています。契約関係等については、不動産会社（有限会社永代不動産）から回答すると聞いています。 (令和7年8月20日面接聴取)
A (共有者)	私は本件物件の共有者です。本件物件は前所有者であった私の夫のEから相続したものであり、売却対象外の共有者であるBCDはEの子です。本件物件の調査に関しては、基本的に私の方で対応しますが、本件建物は賃貸しており、契約関係等の管理は有限会社永代不動産に依頼していますので、必要があれば同社に聞いてください。本件に関してはBらとともに、有限会社永代不動産及び弁護士に相談しており、解決に向けて検討中です。
G (契約管理会社の代表者)	私は本件建物の契約関係等の管理を行っている有限会社永代不動産の代表者です。本件建物の契約関係等は回答書及び現在の契約書写しのとおりです。最初の契約書は残っていません。最初の契約期間は2年間です。現在の契約書の貸主はBとなっていますが、これは共有者らを代表したものです。 (以上、令和7年9月2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 本件建物の契約関係については、有限会社永代不動産から回答書及び現在の契約書写しが提出された。
- 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枚目のとおりであると認めた。

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

(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8月8日 10:30-10:45	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を差置
令和7年8月12日	当庁	管理費等照会 (FAX)、Aに本件建物の占有関係照会書を送付 (郵送)
令和7年8月20日 8:15-8:20	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、Fに面接聴取
令和7年9月2日	当庁	A及びGに電話聴取

(特記事項)

■ 令和7年8月20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)

土地建物位置関係図

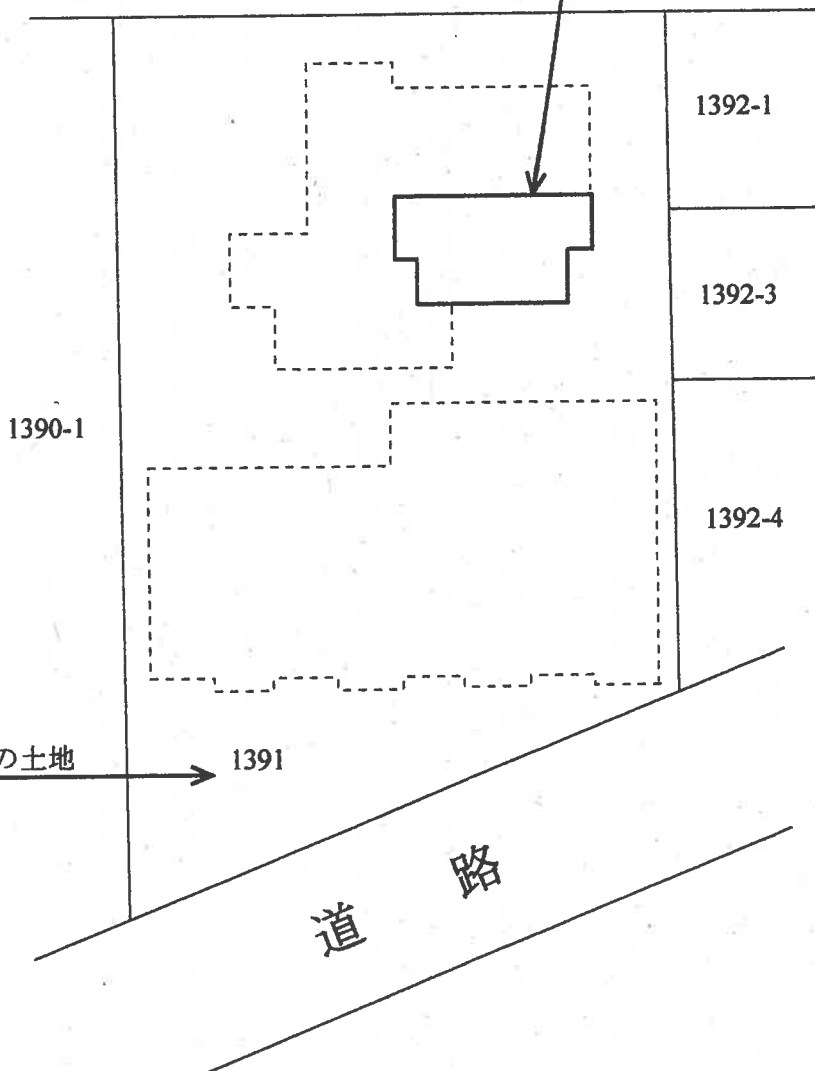
令和7年(ヌ)第44号

建物の存する部分 3階
建物の名称 305



(6) 物件の専有部分

道路



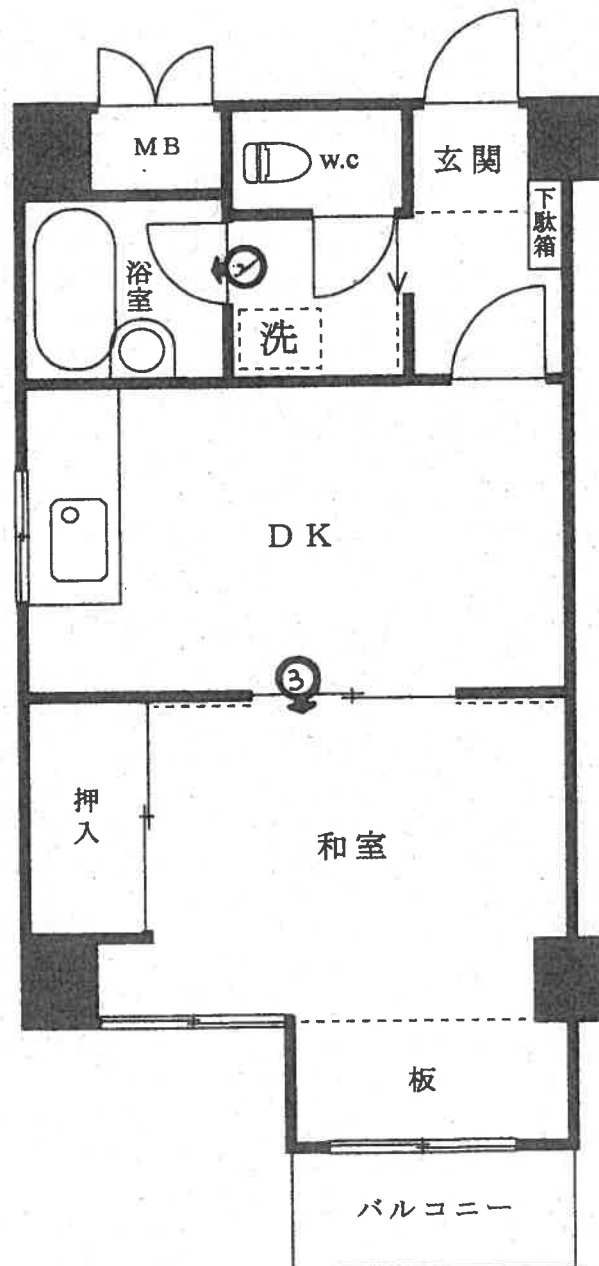
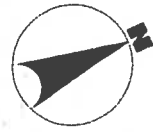
符号(1)の土地 → 1391

道路

←○: 写真撮影位置と方向

物件6

(305)



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年(ヌ)第44号⑥
令和7年8月20日現地調査
令和7年9月12日評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書
(物件6・305号室)

評価人 関 口 一 郎

第1 評価額

物件番号	評価額
物件6	金 3, 100, 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
6	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 江戸川区船堀5丁目13番27号 (マンション名：部屋番号) ヴェラハイツ船堀 ：305号室
番号	特 記 事 項		
	本件の売却対象は、共有持分2分の1である。		

* 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

6 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区船堀五丁目 1 3 9 1 番地

建物の名称 ヴェラハイツ船堀

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 船堀五丁目 1 3 9 1 番の 1 の 3 0 5

建物の名称 3 0 5 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 3 2 . 6 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 江戸川区船堀五丁目 1 3 9 1 番

地 目 宅地

地 積 7 7 . 9 . 7 8 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 4 1 8 2 9 分の 3 6 0 0

共有者 A 持分 2 分の 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

位 置 ・ 交 通	都営地下鉄・新宿線「船堀」駅の南東方約800m(道路距離・徒歩約10分)，江戸川区船堀5丁目13番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅，アパート，マンション等が建ち並ぶ住宅地域。	
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 高 度 規 制 そ の 他	市街化区域 準工業地域 60% (指定) 200% (指定) 準防火地域 第2種高度地区 敷地面積の最低限度100㎡，特別工業地区， 江戸川春江付近土地区画整理事業を施行す べき区域 (53条区域)，一之江境川親水公 園沿線景観形成地区地区計画 (都市計画法)，一之江境川親水公園沿線景観地区 (景 観法)，親水公園・親水緑道景観軸 (江戸 川区景観条例)
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	符号1土地：779.78㎡ (登記地積) 概ね台形 南側間口約25m，北東側間口約23m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南側幅員約8m区道，北東側幅員約6.4m区道に接面する二 方路地。両区道はともに建築基準法第42条1項1号該当。	
土地の利用状況等	物件6を含む一棟の建物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 141,829分の3,600
特 記 事 項	①台帳記載事項証明書における敷地面積は772.95㎡であり 上記登記地積と異なるが，正確な面積については実測を要 する。 ②江戸川区の水害ハザードマップによると，洪水・高潮・ 内水氾濫による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	ヴェラハイツ船堀	
建 物 の 用 途	共同住宅(総戸数26戸, 管理人室1戸を含む)	
建 築 時 期 及 び 経済的残存耐用年数	建築年月日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和63年4月27日 約37年 約13年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建, 延床面積1,488.62㎡	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼, 吹付タイル等 なし
設 備 等	駐輪場, オートロック, エレベーター, 集合ポスト, ゴミ置場, 管理人室等	
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 伊藤忠アーバンコミュニティ(株) 委託管理
管 理 の 状 況	やや劣る	
特 記 事 項	台帳記載事項証明書によれば, 敷地面積772.95㎡で, 昭和62年5月15日付で確認済証, 昭和63年4月27日付で検査済証の交付を受けている。	

(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	3階(305号室)・角部屋 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	専 有 面 積	32.67㎡
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	38.10㎡
間 取 り	1DK	
バルコニー等	南東側にあり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼，合板等 フローリング，畳，塩ビシート等 ビニールクロス貼，合板等 ユニットバス，キッチン，トイレ等 なし
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	13,400円(月額)
	令和7年8月22日現在，以下同じ	
	修 繕 積 立 金 滞 納 額	10,200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	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	契 約 期 間	月額賃料	預 り 金 等
所有者	有限会社 ゆめのこ	H29. 3. 18	R7. 3. 18 ） R9. 3. 17	73,000円	73,000円 (敷金)
占有権原は賃借権。有限会社ゆめのこの社員が住宅（社宅）として使用している。					

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
420,000	× 38.10	× 0.23	= 3,680,000

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附属建物を含む現況床面積（共用部分を含む）を採用。

ウ 現価率：

- ・経過年数約37年，経済的残存耐用年数約13年，観察減価率10%（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 = 13年 ÷ (37年 + 13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				
472,000	×1.04	× 779.78	×1.00	× 3,600/141,829	=9,720,000

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的画地の価格を求めた。尚、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。

公示地 江戸川-70

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$431,000\text{円}/\text{㎡} \times 104/100 \times 100/100 \times 100/95 = 472,000\text{円}/\text{㎡}$$

(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地価変動率

標準化補正：必要なし。

地域格差：対象地域は、公示地の所在する地域に比し、街路条件、環境条件等でやや優り、総合的な地域格差を上記のとおり判定した。

イ 個別格差：二方路等 +4%

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
(3,680,000	+9,720,000)	× 1.30	× 1.03	× 1.00	=17,940,000

ア 建物価格：前記①エ

イ 敷地権価格：前記②カ

ウ 価格補正：周辺地域における同種のマンションの取引事例，売却希望事例等を斟酌して補正した。

エ 個別格差：階層別補正・・・1.00(対象＝対象階3階・基準階＝3階)

位置別等修正・・・1.03(角部屋等)

その他・・・なし

相乗積 $1.00 \times 1.03 = 1.03$ (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）

目的物件は差押登記に優先する賃借権が付着した建物であるので、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。

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ので、必ずしも現行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 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) 1,432,950 (15.8%)	(円) 408,500	(%) 4.6	(円) 8,614,022	0.8839	(円) 7,613,934 (84.2%)	(円) 9,050,000 (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

$$1 \div (1 + 4.2\%)^3 = 0.8839 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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たもので、原価性に着目した供給者価格であるが、本評価では、類似のマンションの取引事例等も考慮されており、現行の賃貸借を考慮しない場合の市場価格を概ね適正に反映しているものと判断される。

一方、収益価格は、現行の賃貸借をもとに、標準的な純収益が安定的に継続することを前提に評定したものであり、大幅に低位に試算されたのは、昨今のマンション価格の高騰に対し、賃料水準が追いついていないいわゆる「賃料の遅効性」とともに、本件については管理費及び修繕積立金が同種のマンションと比較してかなり高いことによるものと判断される。

よって、本評価では、両試算価格の性格及び現占有者の占有開始時期等を勘案の上、収益価格を重視し、積算価格を関連づけ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	17,940,000円
② 収 益 価 格	9,050,000円
③ 調整後の価格	9,900,000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	共 有 持 分	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
9,900,000	× 1/2	× 0.80	× 0.80	× 1.00	－ 73,000	= 3,100,000

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：共有持分の売却であることによる市場性を考慮した。

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。本件の場合なし。

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。

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－70）

所 在：江戸川区船堀5丁目1327番「船堀5－10－15」

価 格：431,000円／㎡

位 置：都営地下鉄・新宿線「船堀」駅から道路距離850mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：561㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南東側6.3m区道

用途指定等：準工業地域（建蔽率60%，容積率200%）

準防火地域

地域の概要：共同住宅，一般住宅と作業所が混在する住宅地域。

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9月12日

評価人 不動産鑑定士

関 口 一 郎

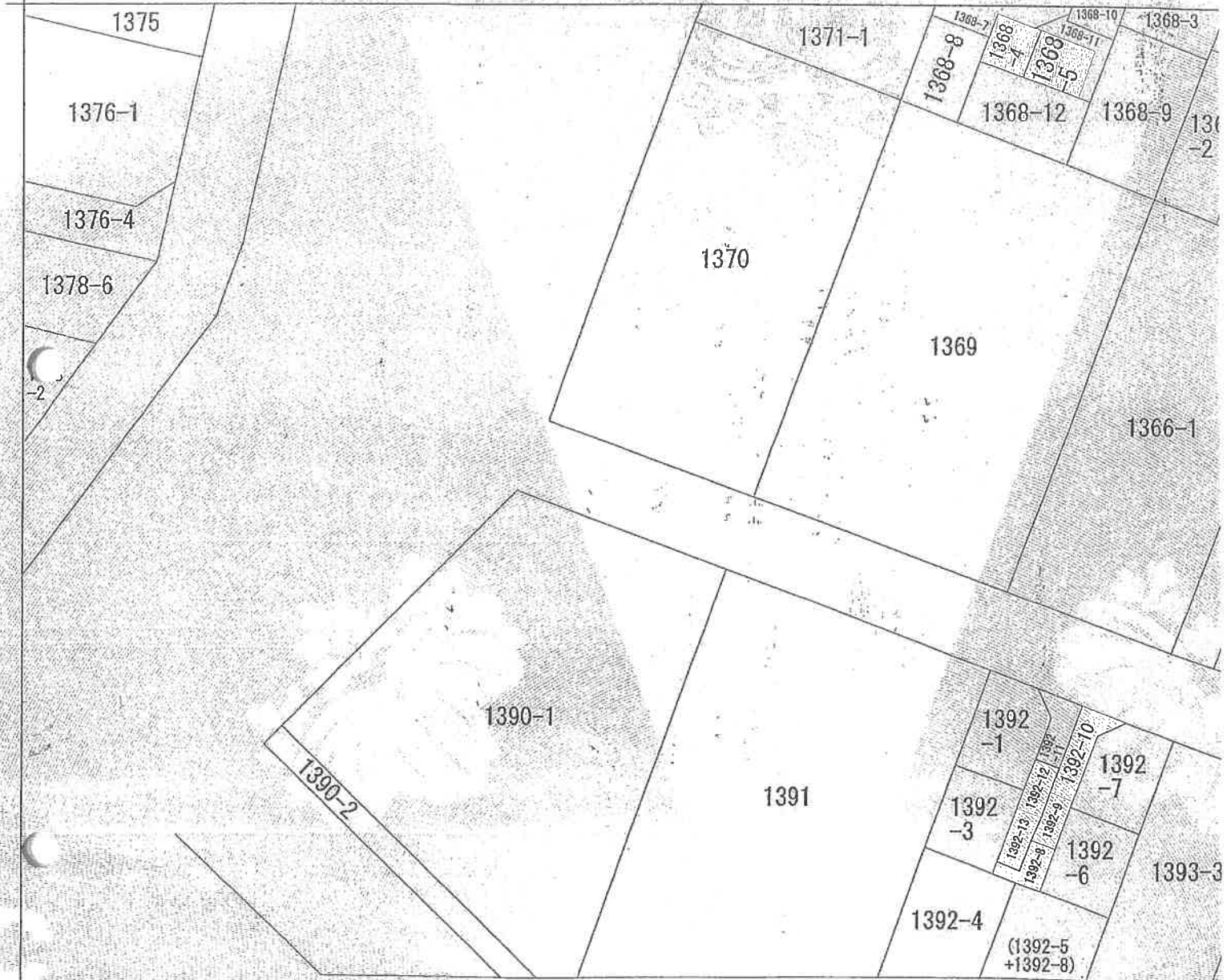
位置図

14000

公図写

S = $\frac{1}{500}$

イ	1362-13	ハ	1362-18	ホ	1362-8	ト	1364-14	リ	1364-2
ロ	1362-17	ニ	1362-6	ヘ	1364-11	チ	1364-16	ヲ	1364-6



これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(東京法務局江戸川出張所管轄)
令和7年2月3日 東京法務局港出張所

登記号

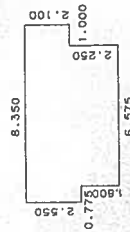
(E)-3

各階平面図

家屋番号	船堀5丁目1391番 の1の305
建物の所在	東京都江戸川区船堀5丁目1391番地

建物番号 305号

物件6

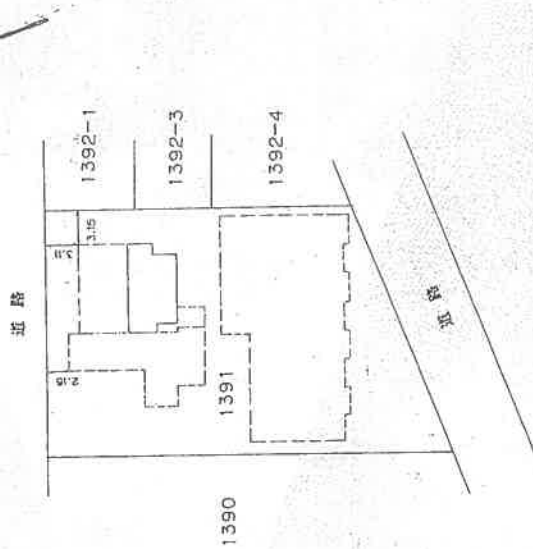


求積表

0.775×2.550	$= 1.9762$
6.575×4.350	$= 28.6012$
1.000×2.100	$= 2.1000$
計	32.6774
床面積	32.67 m ²

本図面は、A3版をA4版に
縮小コピーしたものである。

建物の存する部分 3階



274256

作製者	土地調査士 家屋
-----	-------------

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500