

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 8年 3月25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 8年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月 1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 4月23日 午前 9時20分から 令和 8年 4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 8年 3月25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 墨田区向島五丁目27番地27

建物の名称 スカイコートパレス押上Ⅱ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向島五丁目27番27の205

建物の名称 205

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 37.16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 墨田区向島五丁目27番27

地 目 宅地

地 積 291.26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 111935分の4027



## 物件明細書

令和 8年 2月18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 株式会社ネクストライフエージェント

期限 令和10年10月16日まで

賃料 月額120,000円

賃料前払 なし

敷金 なし

保証金 なし

特約 転貸可

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。  
転借人株式会社エクシードクリエーションからの転々借人Aが占有している。

---

---

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、BIT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 墨田区向島五丁目27番地27

建物の名称 スカイコートパレス押上Ⅱ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向島五丁目27番27の205

建物の名称 205

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 37.16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 墨田区向島五丁目27番27

地 目 宅地

地 積 291.26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 111935分の4027



令和7年(ケ)第535号  
令和7年12月5日受理  
令和8年2月3日提出  
(評価人 紺谷昌弘)

## 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 墨田区向島五丁目27番地27

建物の名称 スカイコートパレス押上II

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向島五丁目27番27の205

建物の名称 205

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 37.16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 墨田区向島五丁目27番27

地 目 宅地

地 積 291.26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 111935分の4027

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	墨田区向島五丁目27番5-205号 スカイコートパレス押上II	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">種類：</li> <li style="margin-left: 10px;">構造：</li> <li style="margin-left: 10px;">床面積：</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費 13,200円 修繕積立金 5,600円 以上、いずれも月額	令和7年12月10日現在 滞納がある 令和6年12月分～令和7年12月分 計244,400円 他に遅延損害金(年14.6%)19,161円が付加
管理費等照会先	スカイサービス株式会社	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号</li> <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 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 株式会社ネク ストライフエ ージェント	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H29・3・15 自R7・10・17 至R10・10・16	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 120,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 (なし)	次のとおり、株式会 社エクシードクリ エーションに転貸して いる。
1	全部 株式会社エク シードクリ エーション	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H29・3・18 自R7・3・18 至R9・3・17	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 125,100円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 (なし)	次のとおり、Aに 転々貸している。
1	全部 A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・9・14 自R6・9・14 至R8・9・13	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 130,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 130,000円	株式会社エクシードクリ エーションから転々借し ている。賃料の他に、管 理費として月額15,000 円の支払あり。
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 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			
占有状況	居:居宅	事:事務所	店:店舗	倉:倉庫	他:その他の状況
占有権原	所:所有権	賃:賃借権	使:使用借権	転:転借権	他:その他の権利
貸主	所:所有権	務:債務者	借:賃借人	他:その他の者	
更新種別	合:合意更新	自:自動更新	法:法定更新		
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
A (占有者)	<p>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(一部分) 写しのとおりです。 (令和7年12月16日面接聴取)</p>
B (賃借人兼転貸人の担当者)	<p>私は株式会社ネクストライフエージェントの担当者です。本件建物の契約関係等は、基本的に回答書及び各契約書写しのとおりです。所有者と当社との最初の契約について、契約期間は平成29年3月15日から3年間となっておりますが、契約書の作成日が平成29年3月16日となっております。もともと双方間では本件物件の所有権移転と同時に本契約を締結することは口頭で合意していたものであり、口頭での契約は所有権移転日である平成29年3月15日に成立ということになりますが、契約書の作成(所有者の記入)が1日遅れたということです。この点、回答書の記載を訂正します。</p>
C (申立債権者の従業員)	<p>私は申立債権者であるあけぼの債権回収株式会社の従業員です。本件の抵当権設定登記(平成29年3月15日)時における融資の目的は、自己居住用物件の購入資金になります(抵当権設定時の所有者の住所地は、本件建物の住所地になっている。)。それ以外に当時の占有関係につき資料等はありません。 (以上、令和8年1月30日電話聴取)</p>

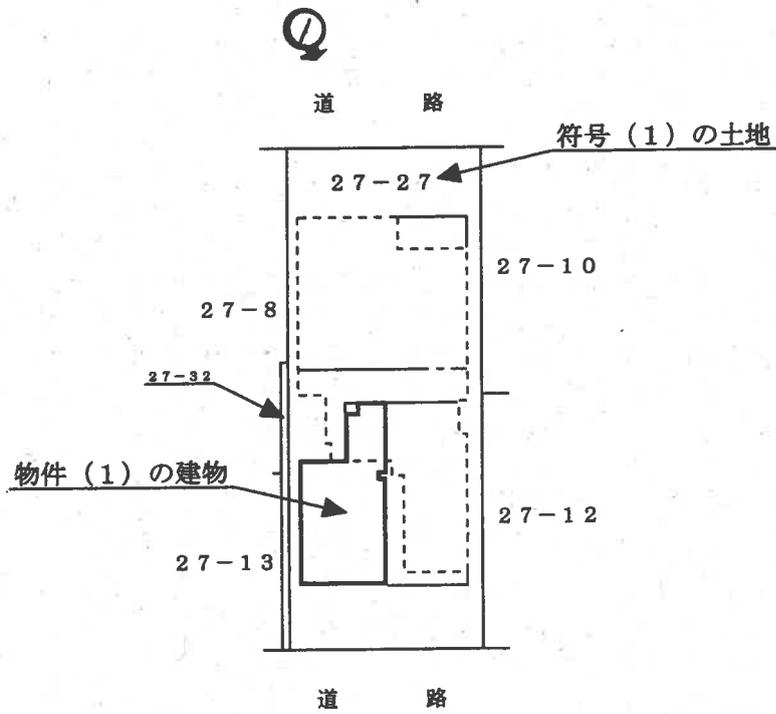
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 4 枚目)

## 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 本件建物の占有関係について、株式会社ネクストライフエージェント、株式会社エクシードクリエーション及び占有者（A）から、それぞれ回答書及び契約書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回答等はなかった。
- 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ネクストライフエージェントが賃借し、株式会社ネクストライフエージェントから株式会社エクシードクリエーションが転借し、同社から占有者のAが転々借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12月9日 12:55-13:05	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12月10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12月16日 15:45-15:55	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、所有者及び占有者に面接聴取
令和7年12月17日	当庁	株式会社エクシードクリエーションに占有関係照会書送付 (郵送・速達)
令和8年1月5日	当庁	株式会社ネクストライフエージェントに占有関係照会書送付 (郵送・速達)
令和8年1月30日	当庁	B及びCに電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月16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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

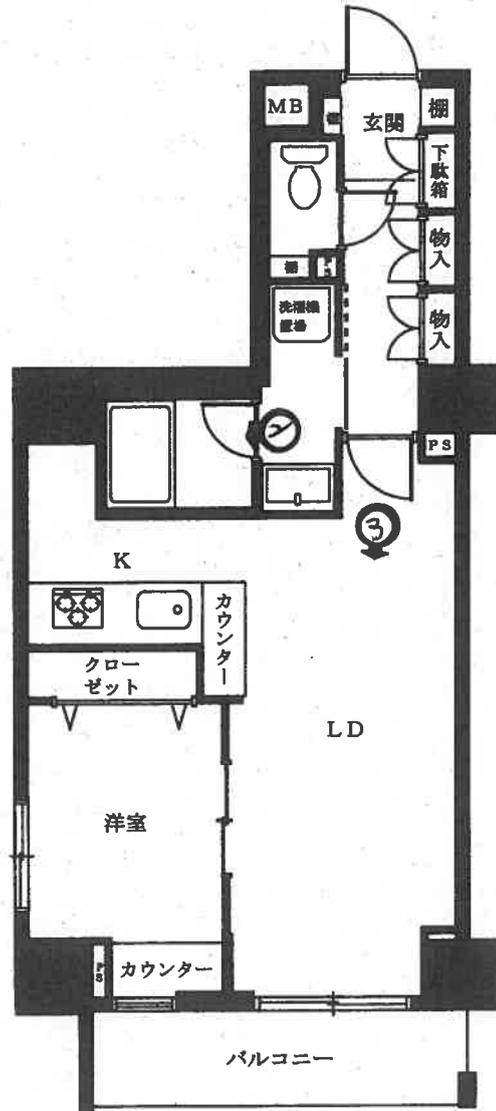
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 6 枚目)



←○ 写真撮影位置方向



(205)



←○ 写真撮影位置方向

( 8 枚目)

1



2



3



( 9枚目)

令和7年（ケ）第535号

令和7年12月16日 現地調査

令和8年2月9日 評価

東京地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 紺谷 昌弘

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 20,380,000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) 墨田区向島5丁目27番5号  (マンション名、部屋番号) スカイコートパレス押上Ⅱ 205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 墨田区向島五丁目27番地27

建物の名称 スカイコートパレス押上Ⅱ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向島五丁目27番27の205

建物の名称 205

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 37.16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 墨田区向島五丁目27番27

地 目 宅地

地 積 291.26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 111935分の4027

#### 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	東武伊勢崎線「曳舟」駅の西方約800m（道路距離、徒歩約10分）、墨田区向島5丁目27番街区に位置する。なお、都営浅草線・東京メトロ半蔵門線「押上」駅（徒歩約12分）も利用可能である。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、共同住宅、事業所のほか、料亭も見られる地域。	
主な公法上の規制等  （道路の幅員等の個別の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 商業地域 80%（指定） 400%（指定） 防火地域（新防火規制区域） 22m高度地区
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	291.26㎡（登記面積） 長方形 南東側間口約10.5m、奥行約28m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	南東側幅員約6m区道（建築基準法第42条1項1号該当）、北西側幅員約6m区道（建築基準法第42条1項1号該当）にほぼ等高に接面する二方路地。	
土地の利用状況等	後記一棟の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 111,935分の4,027
特記事項	なし	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	スカイコートパレス押上Ⅱ	
建物の用途	共同住宅（総戸数36戸、管理室1戸を除く）	
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27年7月10日 約11年 約39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 1,247.11㎡	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼り等 なし
設 備 等	オートロック、エレベーター、宅配ボックス、駐輪場等	
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 スカイサービス(株) 委託
管理の状況	普通	
特記事項	・建築計画概要書によると、本件建物の敷地の許容容積率400%（特定道路による容積率緩和あり）に対し、本件建物の使用容積率は390.83%である。	

## (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	2階(205号室)・角部屋 主要開口部の方位：南東向き	
床面積	専有面積	37.16㎡
	共用部分を含む 現況床面積	45.66㎡
間取り	1LDK	
バルコニー等	南東側にバルコニーあり。	
仕様	天井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
内設	壁	ビニールクロス等
	備	キッチン、浴室、洗面室、トイレ等
その他	なし	
保守管理の状態	普通。特に目立つような傷や汚れは見当たらない。	
管理費等	管理費	月額 13,200円 (令和7年12月10日現在、以下同じ)
	修繕積立金	月額 5,600円
その他	なし	
滞納額	244,400円 (令和6年12月分～令和7年12月分)	
遅延損害金	19,161円 (年利14.6%)	
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	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	(株)ネクストライフエージェント	H29. 3. 15	R7. 10. 17 ～ R10. 10. 16	120,000円	なし
<ul style="list-style-type: none"> <li>・占有権原は賃借権で、賃借人が転貸している。</li> <li>・現在の契約は自動更新による。</li> </ul>					

転貸人等	転借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
(株)ネクストライフエージェント	(株)エクシードクリエーション	H29. 3. 18	R7. 3. 18 ～ R9. 3. 17	125,100円	なし
<ul style="list-style-type: none"> <li>・占有権原は転借権で、転借人が転々貸している。</li> <li>・現在の契約は合意更新による。</li> </ul>					

転々貸人等	転々借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
(株)エクシードクリエーション	個人	R6. 9. 14	R6. 9. 14 ～ R8. 9. 13	130,000円	(敷金) 130,000円
<ul style="list-style-type: none"> <li>・占有権原は転々借権で、現占有者が居宅として使用している。</li> <li>・別途管理費（月額）15,000円</li> </ul>					

## 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
415,000	× 45.66	× 0.74	= 14,020,000

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11年、経済的残存耐用年数約39年、観察減価率5%（保守管理の状況等を考慮）

・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 = 39年 ÷ (11年 + 39年) × (1 - 0.05) = 0.74 (小数点第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				
651,000	× 1.02	× 291.26	× 1.00	× 4,027/111,935	= 6,960,000

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。

基準地 墨田5-8

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 657,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 108/100 & \times & 100/100 & \times & 100/109 & = & 651,000\text{円}/\text{㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正： 令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正： 公示地等は標準的画地であり、補正の必要なし。

地域格差： 公示地等の所在地域は対象地域に比して、街路条件、交通接近条件等で優ることを考慮して、総合の地域格差を判定した。

イ 個別格差： 二方路地等を総合的に考慮した。

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 必要なし。

オ 敷地権の割合： 登記数量による。

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
(14,020,000	+6,960,000)	×1.50	×0.98	×1.00	= 30,840,000

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 … 0.98 (対象=2階・基準階=4階)  
 位置別等修正 … 1.00 (角部屋が標準)  
 その他 … 1.00 (なし)

$$\text{相乗積 } 0.98 \times 1.00 \times 1.00 = 0.98$$

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貸借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)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
3,052,873 (12.9%)	1,027,200	4.3	23,171,721	0.8864	20,539,413 (87.1%)	23,590,000 (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

$$1 \div (1 + 4.1\%)^3 = 0.8864 \quad (\text{小数点第5位を四捨五入})$$

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。

積算価格は不動産の費用性及び市場性の観点から不動産の経済価値を把握したものであり、不動産を構成する土地及び建物の価格を積み上げたものである。

収益価格は不動産の収益性の観点から不動産の経済価値を把握したものであり、対象物件の投資採算性を反映した価格である。

本件は賃貸中の1LDKタイプのマンションであり、転売目的、投資目的としたそれぞれの需要が見込まれる不動産である。両価格とも相応の根拠を有しているが、本件では収益価格を中心に積算価格も考慮して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	30,840,000円
② 収益価格	23,590,000円
③ 調整後の価格	26,000,000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
26,000,000	×1.00	×0.80	×0.98	—	=20,380,000

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

東京都基準地価格 (墨田5-8)

所 在 : 墨田区東向島2丁目36番2 「東向島2-11-16」

価 格 : 657,000円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「曳舟」駅から約350m (道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 161㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南東側18m区道

用途指定等 : 商業地域 (建蔽率80%、容積率400%)、防火地域、高度地区

地域の概要 : 店舗、営業所、マンション等が混在する商業地域

## 第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

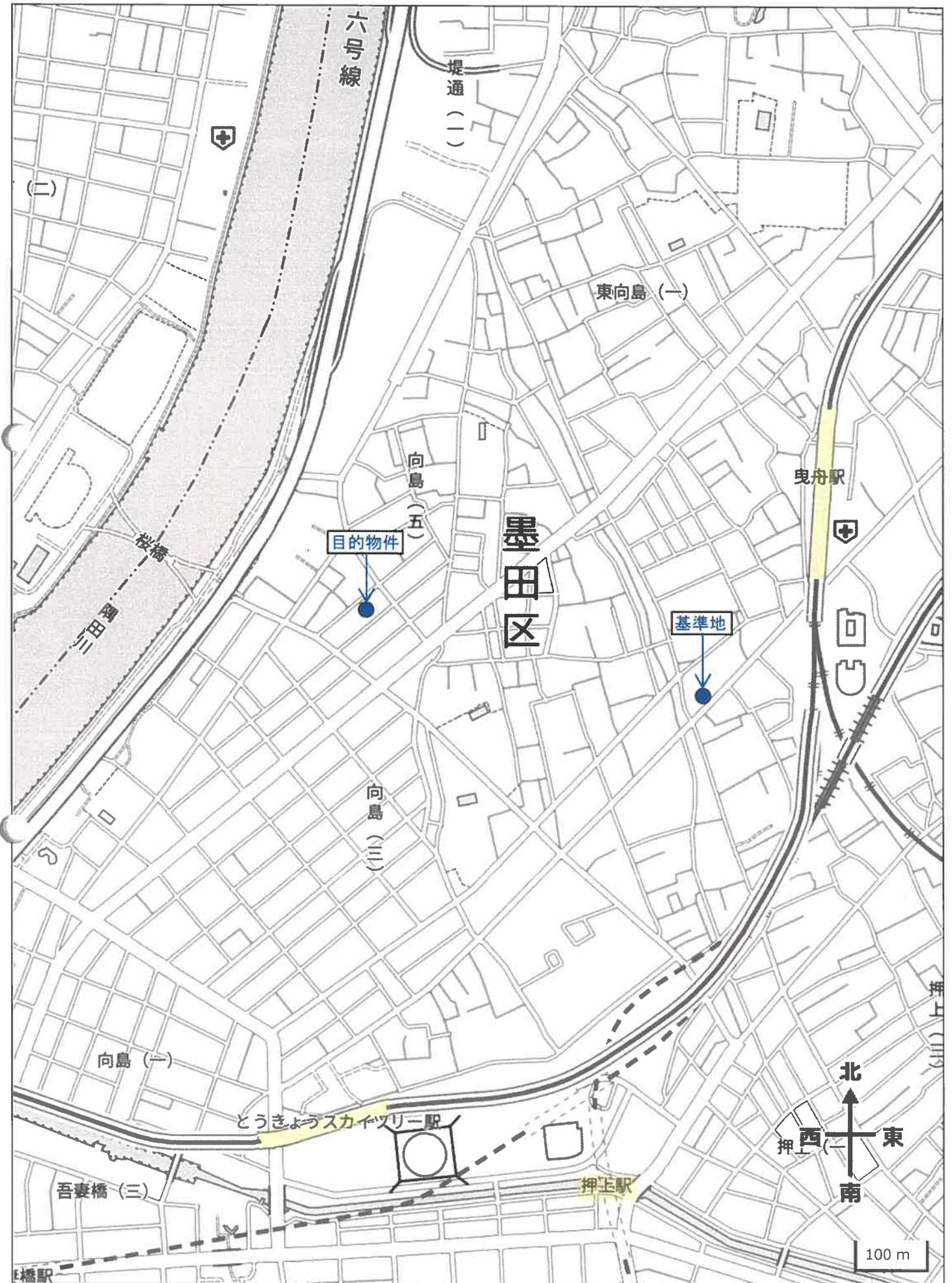
以 上

令和8年2月9日

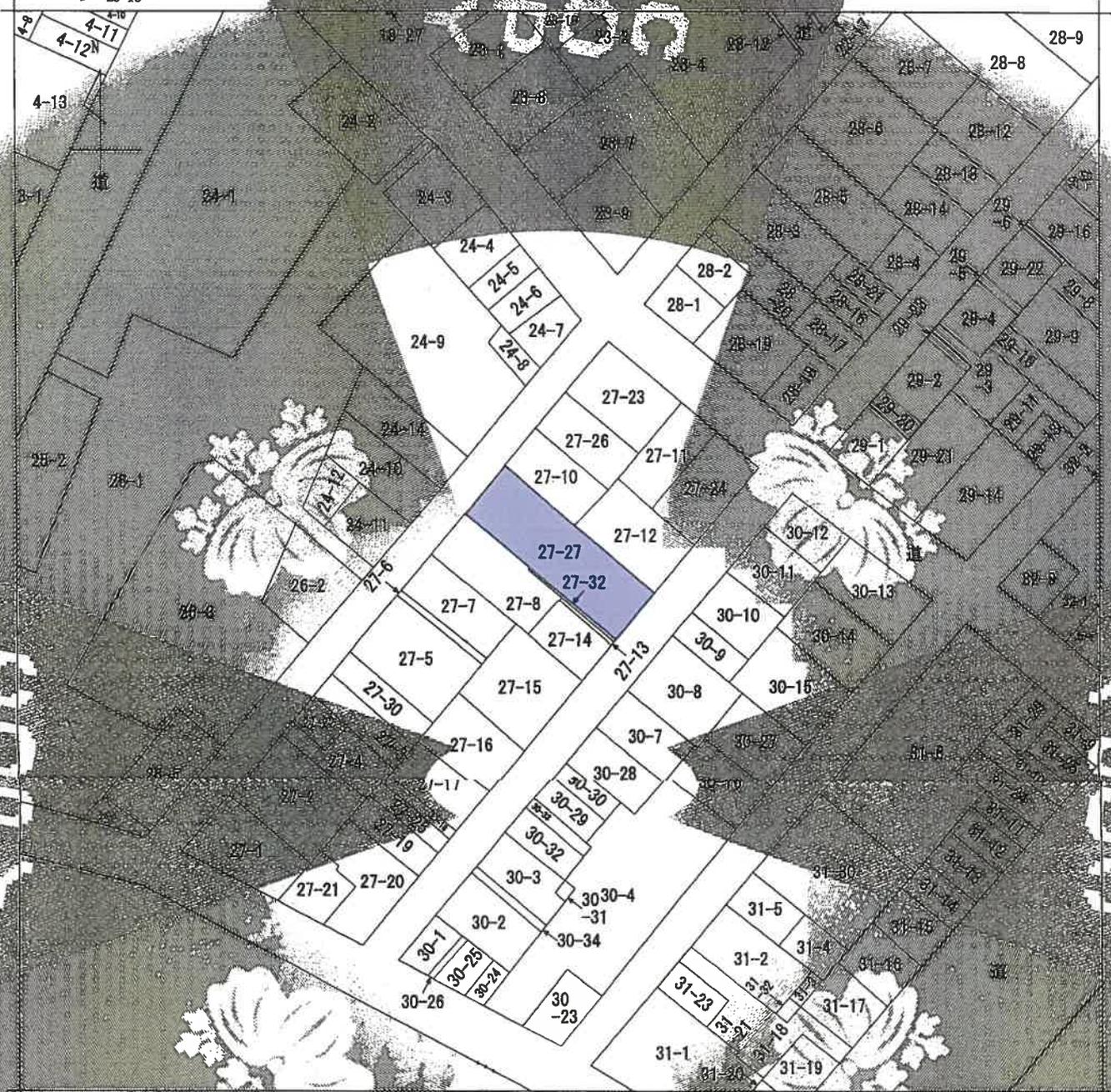
評価人 不動産鑑定士

紺谷 昌弘

# 位置図



1 22-18  
29-18    A 29-19



(注) 複製する図面は、本来の図面を基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あり、本来の図面及びその複製を認許した図面とす。

地番区画図  
向島町丁目

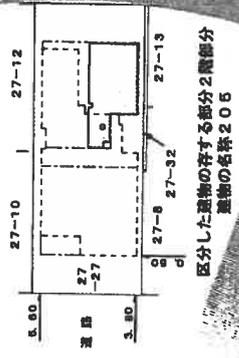
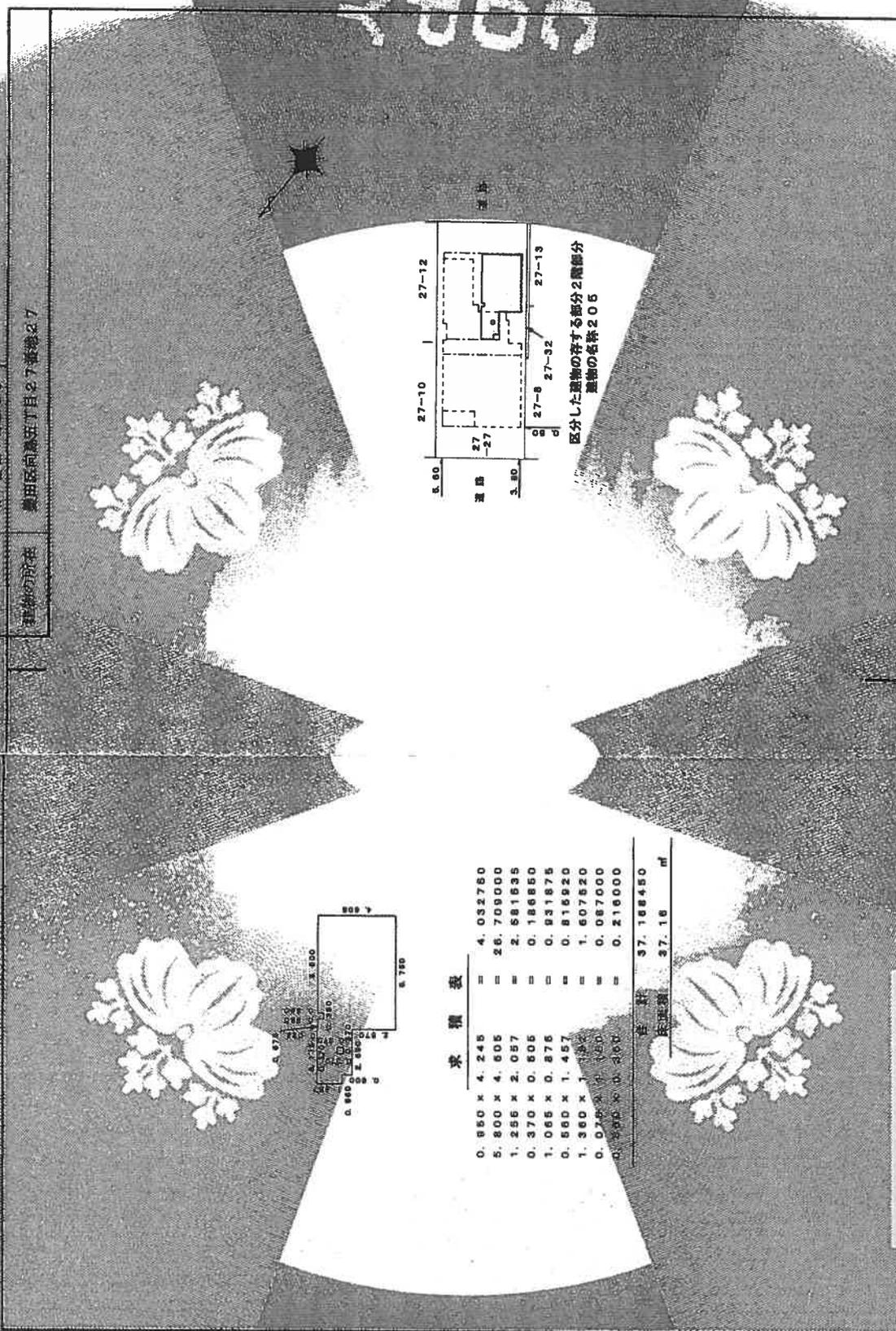
表分	所在	墨田区向島町丁目		地番	27番27
出尺	1/600	精度	50cm	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和31年12月10日	備社年月日(原図)	平成3年10月1日	種類	国土台帳附属地図

これは地区に準ずる図面に記録されている内容を証明した図面である。

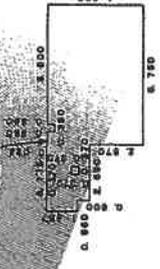
令和7年9月17日  
東京法務局墨田地保部  
登記部

建築物平面図

系属番号 何部五丁目  
27番27の205  
建物名称 奥田区向島五丁目27番地27



変階平面図



求積表

0.850 x 4.245	=	4.032750
5.800 x 4.605	=	26.709000
1.255 x 2.057	=	2.581535
0.370 x 0.805	=	0.198850
1.055 x 0.875	=	0.921875
0.560 x 1.457	=	0.815920
1.380 x 1.155	=	1.607520
0.075 x 1.150	=	0.087000
0.395 x 0.380	=	0.216000
合計		37.198450
床面積		37.18 m <sup>2</sup>

登記年月日 平成27年9月17日

これは図面に記載された内容と異なり、登記簿記載の内容と一致するものと見做すこと。令和7年9月17日 東京法務局奥田区事務所

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

COPY