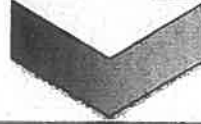


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 4月21日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉川直子

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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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28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 5月21日 午前 9時20分から 令和 8年 5月25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 4月21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 所 在 葛飾区亀有四丁目
地 番 585番2
地 目 宅地
地 積 528.91平方メートル
共有者 A 持分52891分の2132

2 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区亀有四丁目585番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
床 面 積
1階 251.10平方メートル
2階 300.10平方メートル
3階 286.65平方メートル
4階 209.41平方メートル
地下1階 234.68平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀有四丁目585番2の18
建物の名称 402
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 37.61平方メートル
所有者 A



物件明細書

令和 8年 3月23日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉川直子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

B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

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 所 在 葛飾区亀有四丁目
地 番 585番2
地 目 宅地
地 積 528.91平方メートル
共有者 A 持分52891分の2132

2 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区亀有四丁目585番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
床 面 積
1階 251.10平方メートル
2階 300.10平方メートル
3階 286.65平方メートル
4階 209.41平方メートル
地下1階 234.68平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀有四丁目585番2の18
建物の名称 402
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 37.61平方メートル
所有者 A



令和7年(ケ)第593号
令和8年1月27日受理
令和8年3月9日提出
(評価人 吉川和弥)

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 所在 葛飾区亀有四丁目
地番 585番2
地目 宅地
地積 528.91平方メートル
共有者 A 持分52891分の2132

2 (一棟の建物の表示)

所在 葛飾区亀有四丁目585番地2
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
床面積
1階 251.10平方メートル
2階 300.10平方メートル
3階 286.65平方メートル
4階 209.41平方メートル
地下1階 234.68平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 亀有四丁目585番2の18
建物の名称 402
種類 居宅
構造 鉄筋コンクリート造1階建
床面積 4階部分 37.61平方メートル
所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	葛飾区亀有四丁目8番9-402号 亀有大晃サンハイム	
建 物	物件2	
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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 種類： 構造： 床面積： </div>	
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占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(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)	
管理費等の状況	管理費 8,150円 修繕積立金 6,670円 以上、いずれも月額	令和8年2月4日現在 滞納はない
管理費等照会先	クラシテ株式会社	
その他の事項		
土 地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件)	
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"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </div>	
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)

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)	<p>本件建物は、私が借りて居住しています。最初の契約は、私が勤務する会社名義で借りて、社宅として私が居住していたのですが、「名義変更に関する覚書」(原本提示)のとおり、その後、私名義に変更しています。この覚書に記載の賃料等に変更はなく、一度契約更新(2年間)をしています。</p> <p>(令和8年2月10日面接聴取)</p>

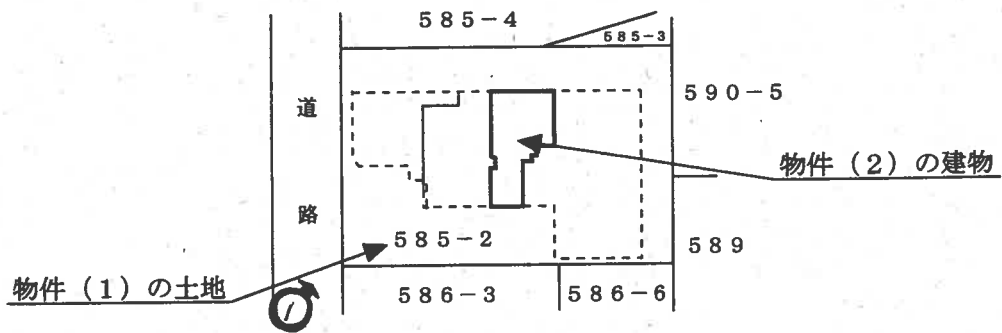
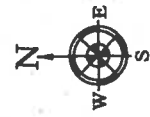
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

執行官の意見

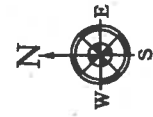
- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 占有者から回答書の提出及び名義変更に関する覚書の原本提示があつた。所有者に対し占有関係照会書を郵送したが回答等はなかつた。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等から、3枚目のとおり、Bが賃借し占有しているものと認めた。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月3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投函
令和8年2月4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8年2月10日 13:05-13:15	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、占有者に面接聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月10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>		

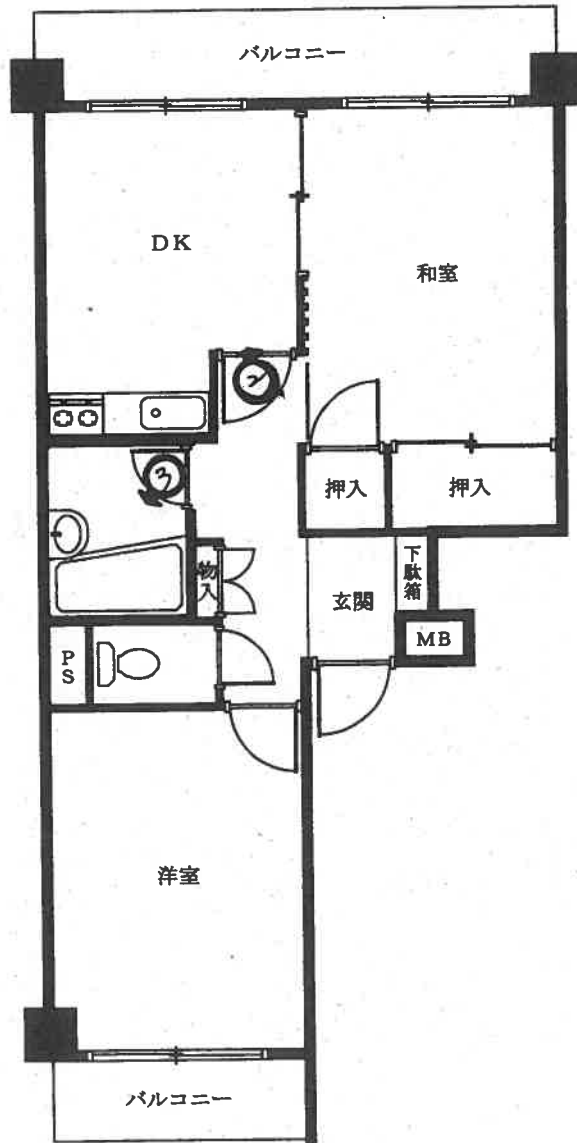
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)



←○写真撮影位置方向



(402)



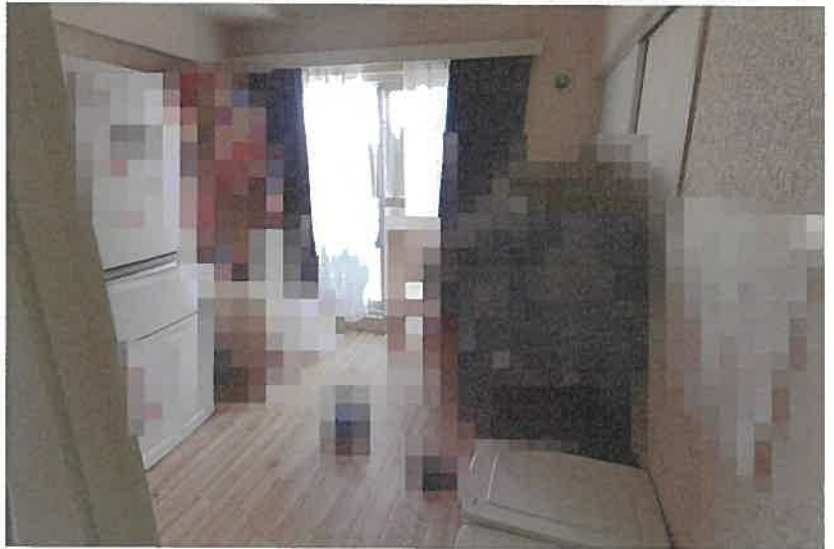
←○ 写真撮影位置方向

(8 枚目)

1



2



3



(9 枚目)

令和7年(ケ)第593号
令和8年2月10日 現地調査
令和8年3月12日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 吉川 和 弥

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,320,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 4,320,000 円
物件2(建物)	金 4,000,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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き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、民事執行法第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		
2			(住居表示) 葛飾区亀有4-8-9 (マンション名、部屋番号) 亀有大晃サンハイム・402号室
番号	特記事項		
—	なし		

※現況欄の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 所 在 葛飾区亀有四丁目
地 番 585番2
地 目 宅地
地 積 528.91平方メートル
共有者 A 持分52891分の2132

2 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区亀有四丁目585番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
床 面 積
1階 251.10平方メートル
2階 300.10平方メートル
3階 286.65平方メートル
4階 209.41平方メートル
地下1階 234.68平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀有四丁目585番2の18
建物の名称 402
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 37.61平方メートル
所有者 A

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（物件1）

位置・交通	JR常磐緩行線「亀有」駅の南西方約850m(道路距離、徒歩約11分)、バス停「曳舟十四橋」停の西方約120m(道路距離、徒歩約2分)、葛飾区亀有4丁目8番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	低層の戸建住宅のほか中層共同住宅も見られる住宅地域	
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 その他の規制	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、第2種特別工業地区、日影規制(一)等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	528.91㎡ ほぼ長方形 間口約19m、奥行約28m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北側が幅員約6mの舗装区道(建築基準法第42条1項1号該当)にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件2を含む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
評価対象持分	52,891分の2,132	
特記事項	<p>(※1)一棟の建物の敷地の北東部の上空には東京電力の高圧送電線が走っており、一棟の建物の敷地の高圧線下地部分については高圧線からの離隔距離3.6m(電圧66,000V、高圧線の高さ約26m)の制限がある。</p> <p>(※2)葛飾区水害ハザードマップによると、洪水及び内水氾濫による浸水想定区域にある。また、東京都高潮浸水想定区域図によると、高潮による浸水想定区域にある。</p>	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

(1)一棟の建物の概要

マンション名	亀有大晃サンハイム	
建物の用途	事務所・共同住宅兼車庫（総戸数21戸、うち事務所1戸・居宅20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）	昭和56年6月18日新築
	経過年数	約45年
	経済的残存耐用年数	約5年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建 延床面積 1,281.94㎡	
仕様	外壁	磁器質タイル貼・吹付タイル等
	その他	なし
設備等	集合郵便受け、ゴミ置場、車庫、自転車置場等	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理会社	クラシテ(株)
	管理形態	委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	<p>(※3)一棟の建物にエレベーターはなく、階段室が2箇所設けられている。</p> <p>(※4)地下1階部分は車庫・ゴミ置場・電気室等で、車庫は北側区道接面部の中央にあるスロープを利用する。</p> <p>(※5)本件一棟の建物はいわゆる新耐震基準の施工日前（昭和56年6月1日前）に建築確認を受けている。</p> <p>(※6)一棟の建物の新築年月日より、アスベスト含有材等の使用可能性も否定できない。</p> <p>(※7)分譲時パンフレットによれば、売主及び施工は大晃建設(株)。</p>	

(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	4階部分 402号室 二面採光部屋 主要開口部の方位：東・西向き	
床面積	専有面積	37.61㎡
	共用部分を含む 現況床面積	43.18㎡
間取り	2DK	
バルコニー等	東側及び西側にバルコニー(計7.30㎡)あり。	
仕様	天井	ビニールクロス、杉板張り等
	床	クッションフロア、畳等
内装設備	壁	ビニールクロス等
	備	キッチン、浴室、トイレ等
保守管理の状態	内覧では、西側洋室及びダイニングキッチンの入口扉のガラスが外れているほか、建具等の細かな破損等が認められた。なお、詳細は不明であるが、過去に内装リフォーム(内壁・天井等の張替えなど)が実施されたものと推量されるが、その後の保守管理の状態はやや劣っている。	
管理費等	管理費	(令和8年2月4日現在) 8,150円(月額)
	修繕積立金	6,670円(月額)
	その他	なし
	滞納額等	0円
	遅延損害金	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	借借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	現占有者 (個人)	R1. 6. 28	R7. 6. 28) R9. 6. 27	75,000円 別途管理費月額 5,000円	75,000円 (敷金)
<ul style="list-style-type: none"> ・占有権原は賃借権。現占有者が所有者から賃借して住居として使用している。 ・契約当初の借主は現占有者が勤務する会社名義であったが、令和7年6月6日に会社名義から個人名義に変更(賃借権の譲渡)している。 					

第5 評価額算出の過程

目的物件はファミリータイプ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 物件1（土地）

物件1の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地積 (㎡)	建付減価	共有持分	建付地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差				
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1	401,000	× 1.00	× 528.91	× 1.00	× 2,132/52,891	= 8,550,000

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想定した。

地価公示 「葛飾-21」

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 370,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 105/100 & \times & 100/100 & \times & 100/97 & = & 401,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正： 公示価格の価格時点(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： 公示地は標準的画地で補正の必要なし。

地域格差： 公示地の地域は、交通接近条件及び環境条件等で劣ることを考慮して査定した。

イ 個別格差： 補正の必要なし。

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 必要ないものと判定した。

オ 共有持分： 登記記載における共有持分割合による。

カ 建付地価格： 1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

② 物件2（建物）

目的物件の再調達原価を、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、建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
2	346,000	× 43.18	× 0.09	= 1,340,000

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5年、観察減価率10%(対象建物の現状等を考慮)と判定した。
- ・ 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)

$$\text{現価率} = 5年 \div (45年 + 5年) \times (1 - 0.1) = 0.09 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

エ 建物価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

2 積算価格

前記により求めた価格を基に、土地(物件1)については敷地利用権等価格を控除し、建物(物件2)については敷地利用権等価格を加算し、さらに価格補正及び個別格差を考慮して、下記のとおり積算価格を査定した。

① 敷地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ウ
1	8,550,000	× 0.4	場所的利益	= 3,420,000

ア 建付地価格：前記1①カ

イ 敷地利用権等割合：売却により法定地上権は成立しないが、場所的利益(収去されない利益)が認められる。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

ウ 敷地利用権等価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価 格の控除及び加 算(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	価 格 構 成 比 (%) キ
1	(8,550,000)	-3,420,000)	× 1.10	× 1.01	/	= 5,700,000	51.9
2	(1,340,000)	+3,420,000)	× 1.10	× 1.01	×1.00	= 5,290,000	48.1
合 計						10,990,000	100.0

ア 基礎となる価格 : 前記1①カ及び②エ

イ 敷地利用権等価
格 : 前記2①ウ

ウ 価 格 補 正 : 同一マンション及び周辺類似のマンションの取引水準等を斟酌して上記の通り判定した。

エ 個 別 格 差 : 階層別補正・・・ 1.01 対象=4階・基準階=3階
位置別等補正・・・ 1.00 東・西向き・二面採光部屋
その他・・・・・・ 1.00 なし

相乗積 1.01 × 1.00 × 1.00 = 1.01 (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。

キ 価 格 構 成 比 : 各物件の価格割合(小数第2位を四捨五入)

II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸に供されている区分所有建物であり、その賃貸借はほぼ標準的で妥当と判断されるので、現行の賃貸条件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もので、必ずしも想定の内容に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	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
-518,783 (-5.9%)	674,160	5.9	11,083,647	0.8468	9,385,632 (105.9%)	8,870,000 (100.0%)

※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

積算価格と収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格は、対象不動産を再調達する場合の費用性に着目して求めた価格であるが、本件においては市場性にも留意して求めたものである。

収益価格は、対象不動産が将来生み出すと予想される収益性に着目した理論的な価格で、投資用不動産の評価では重視される価格である。

本件はファミリータイプのマンションであり、市場においては自用としての需要が主となり、積算価格の規範性が高く、両試算価格の開差はやや大きいものとなった。

よって、対象マンションの地域性、個別性、最近の中古マンション市況を考慮して、積算価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

①積算価格	10,990,000 円
②収益価格	8,870,000 円
③調整後の価格	10,400,000 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。

物件 番号	調整後の価格 (円)	価 格 構 成 比	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)	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
1	10,400,000	×51.9%	× 1.0	× 0.8	/	/	= 4,320,000
2		×48.1%	× 1.0	× 0.8	× 1.00	- 0	= 4,000,000
一 括 価 格 (合 計)							= 8,320,000

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 価格構成比：積算価格の構成比。前記 I 2②キ

ウ 市場性修正：必要なし。

エ 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て修正を行った。

オ 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。本件の場合なし。

カ 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。

キ 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-21」

所 在 : 葛飾区西亀有三丁目94番2 「西亀有3-41-2」

価 格 : 370,000円/㎡

位 置 : JR常磐緩行線「亀有」駅、道路距離1.1km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 112㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 西側6m区道

用途指定等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域等

地域の概要 : 一般住宅のほか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8年3月12日

評価人 不動産鑑定士

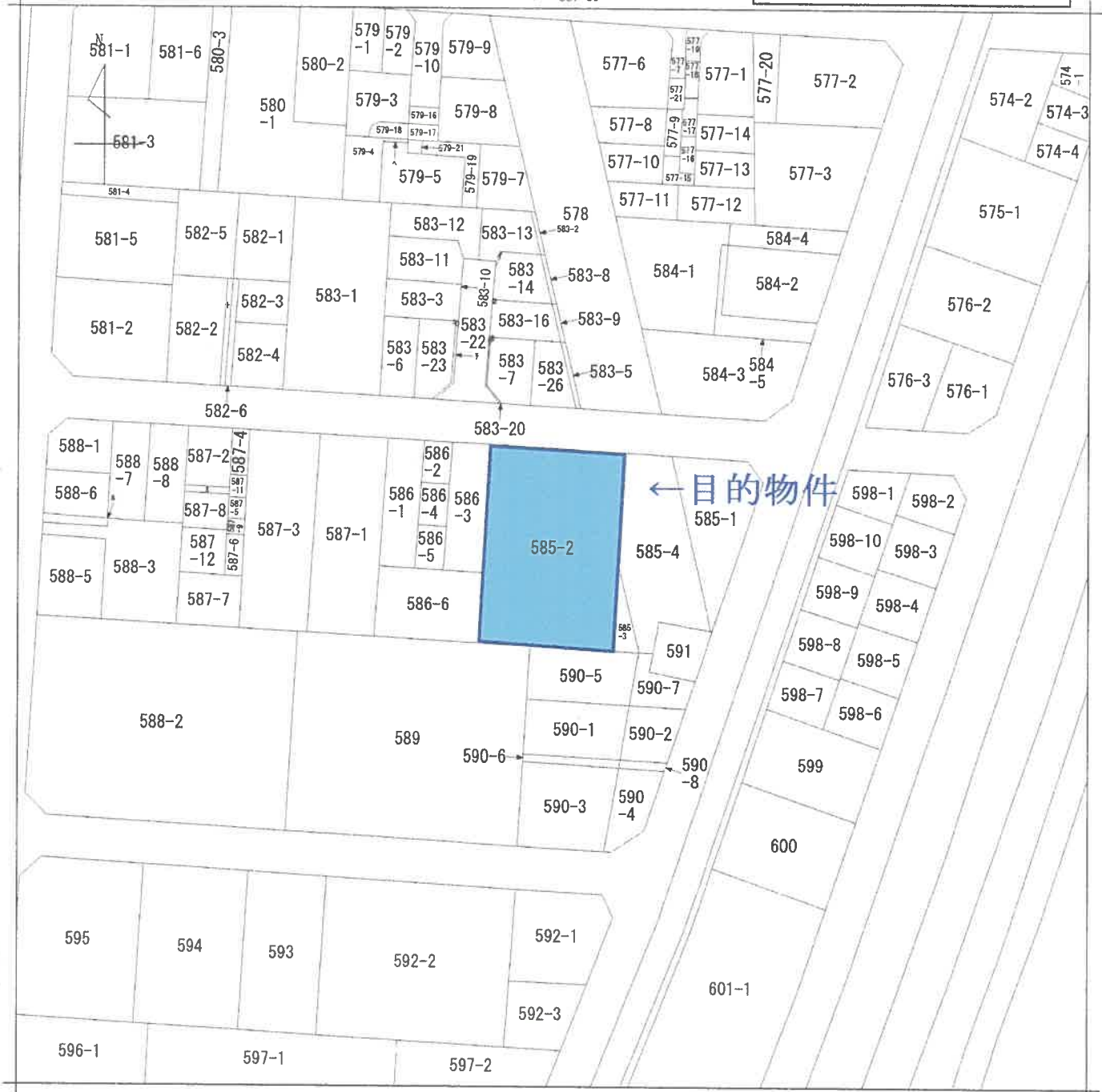
吉川 和弥

位置図
縮尺 1 : 10,000



公 図 写

イ 583-15 ハ 583-19 ホ 583-25 ト 582-7 ニ 583-21 ナ 588-4
 ロ 583-17 ヒ 583-24 ヘ 579-20 テ 583-18 ノ 587-10



地番区域見出
 亀有4丁目

請求部	所在	葛飾区亀有4丁目			地番	585番2		
出力尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	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				備付年月日(原図)			補記事項	

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

