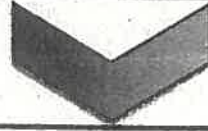


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 9月30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10月15日 午前 9時00分から 令和 8年10月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月28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11月 6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10月29日 午前 9時20分から 令和 8年11月 2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 9月30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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	26,080,000 20,864,000		5,216,000	90,305	19,351
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 墨田区文花二丁目 1 1 4 番地 3

建物の名称 ラフィスタ 押上

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 文花二丁目 1 1 4 番 3 の 5 0 5

建物の名称 5 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 3 7 . 9 1 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 墨田区文花二丁目 1 1 4 番 3

地 目 宅地

地 積 5 9 1 . 8 1 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 1 5 5 6 0 分の 4 0 6 8



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 6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】

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】

転々借人Bが占有している。原賃借人株式会社ネクストライフエージェント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

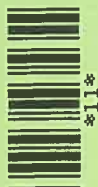
【物件番号1】

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登載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 墨田区文花二丁目114番地3

建物の名称 ラフィスタ 押上

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 文花二丁目114番3の505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 37.91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 墨田区文花二丁目114番3

地 目 宅地

地 積 591.81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 115560分の4068



令和8年（ケ）第103号
令和8年6月8日受理
令和8年7月9日提出
（評価人 野坂啓介）

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 墨田区文花二丁目114番地3

建物の名称 ラフィスタ 押上

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 文花二丁目114番3の505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 37.91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 墨田区文花二丁目114番3

地 目 宅地

地 積 591.81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 115560分の4068



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		墨田区文花二丁目13番2-505号 ラフィスタ押上	
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 8,200円 修繕積立金 2,000円 インターネット使用料 550円 以上、いずれも月額	令和8年6月1日現在 滞納がある 令和7年5月分～令和8年6月分 計150,500円 他に遅延損害金（年18%）14,677円が付加	
管理費等照会先	株式会社STAR合人社		
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)

(占有関係用 (多占))

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 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	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H30・2・7 自R7・9・30 至R10・9・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 104,650 円 □敷 □保 (なし)	占有開始日等につき4、 5枚目のとおり。次のと おり、株式会社郵宣企画 に転貸している。
1	全部 株式会社郵宣 企画	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H30・2・20 自R8・2・20 至R10・2・19	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 118,150 円 □敷 □保 (なし)	次のとおり、Bに転々貸 している。
1	全部 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・4・22 自R7・4・22 至R9・4・21	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 117,000 円 ■敷 □保 117,000 円	株式会社郵宣企画から 転々借している。賃料の 他に、共益費として月額 14,000 円の支払あり。
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □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

占有権原 所:所有権 賃:賃借権

貸主 所:所有権 務:債務者

更新種別 合:合意更新 自:自動更新

賃料 月:毎月 年:毎年

敷金等 敷:敷金 保:保証金

店:店舗 倉:倉庫 他:その他の状況

使:使用借権 転:転借権 他:その他の権利

借:賃借人 他:その他の者

法:法定更新

(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 (占有者)	本件建物は私が借りて居住しています。契約内容は、契約書（原本提示）のとおりです。その後、一度更新をしています。 (令和8年6月25日面接聴取)
C (賃借人兼転貸人の担当者)	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契約書写し（部分的に写し提出）のとおりです。所有者と当社との最初の契約について、契約書には作成日が平成30年2月7日と記載されており、回答書の本建物の使用（賃借等）開始日及び鍵の受領日の記載も平成30年2月7日と記載されているところ、契約書の契約期間はそれらの日より前の平成30年1月31日（所有権移転登記日）から3年間になっていますが、これは実際の契約日が所有権移転後の平成30年2月7日（鍵の受領も同日）でしたが、契約期間としてはその前の所有権移転登記日から3年間とするというものになります。その後、契約期間は令和元年9月30日から3年間（自動更新）、賃料は月額10万4650円に変更されています。
A (所有者)	私は本件物件の所有者です。本件建物の株式会社ネクストライフエージェントとの賃貸借契約の内容等は基本的に回答書及び契約書写しのとおりです。契約書の作成日（契約日）及び契約期間（最初のもの）については、同社の担当者が説明したとおりです。所有権移転登記が行われた後に、同社と賃貸借契約を締結したものです。その後の契約期間及び賃料の変更については、よく覚えていない部分もありますが、同社の担当者が説明したとおりなのだと思います。 (以上、令和8年7月8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

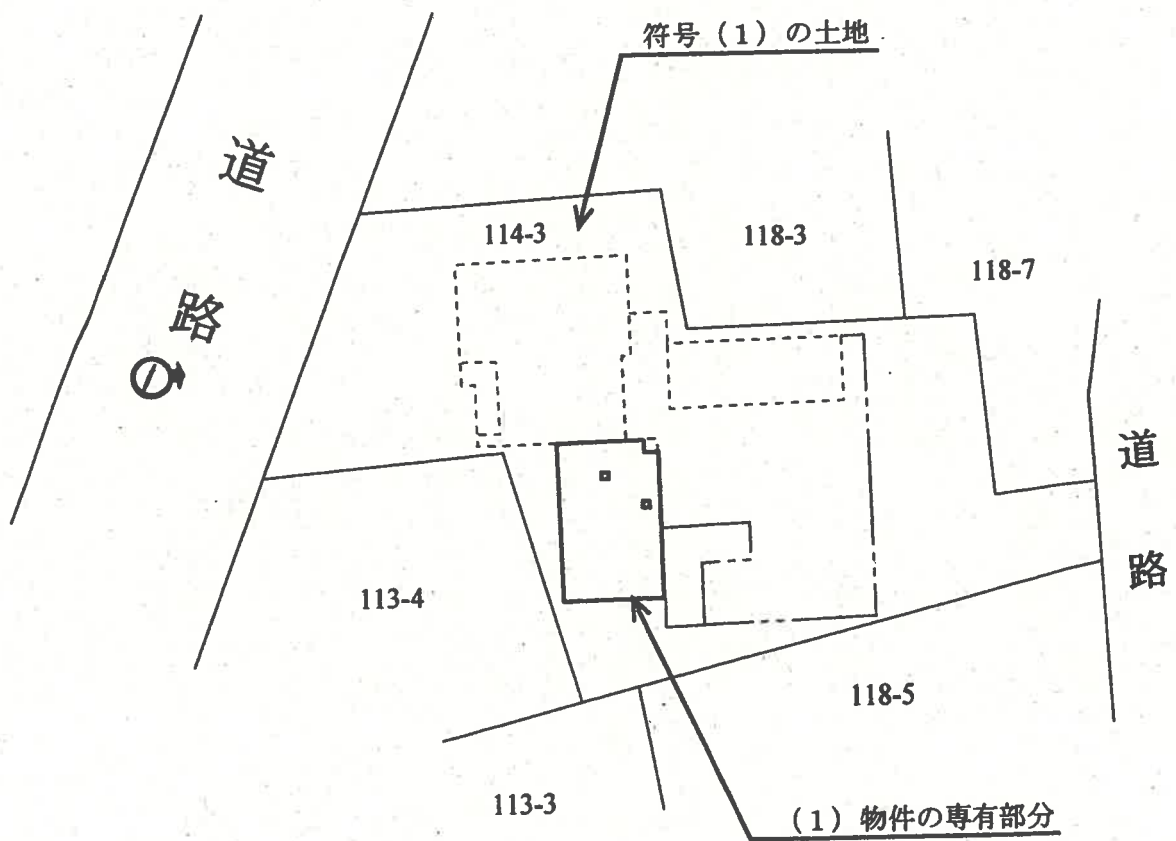
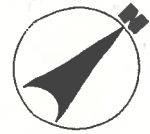
- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有関係について、所有者（A）、株式会社ネクストライフエージェント、株式会社郵宣企画から、それぞれ回答書及び契約書写しの提出があった。占有者（B）の陳述は4枚目のとおり。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等から、3枚目のとおり、所有者から株式会社ネクストライフエージェントが賃借し、株式会社ネクストライフエージェントから株式会社郵宣企画が転借し、同社から占有者のBが転々借しているものと認めた。
なお、株式会社ネクストライフエージェントの占有開始日は、賃貸借契約締結の日（同社の鍵の受領日）である平成30年2月7日であると認められる（4枚目のとおり）。

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6月18日 12:15-12:25	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6月19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6月25日 11:30-12:10	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
令和8年6月26日	当庁	株式会社郵宣企画に占有関係照会書送付 (FAX)
令和8年7月1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 (FAX)
令和8年7月8日	当庁	賃借人兼転貸人の担当者及び所有者に電話聴取
(特記事項) ■ 令和8年6月25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り、立入調査を開始したところ、Bが帰宅してきたものである。 □ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

土地建物位置関係図

令和8年(ケ)第103号

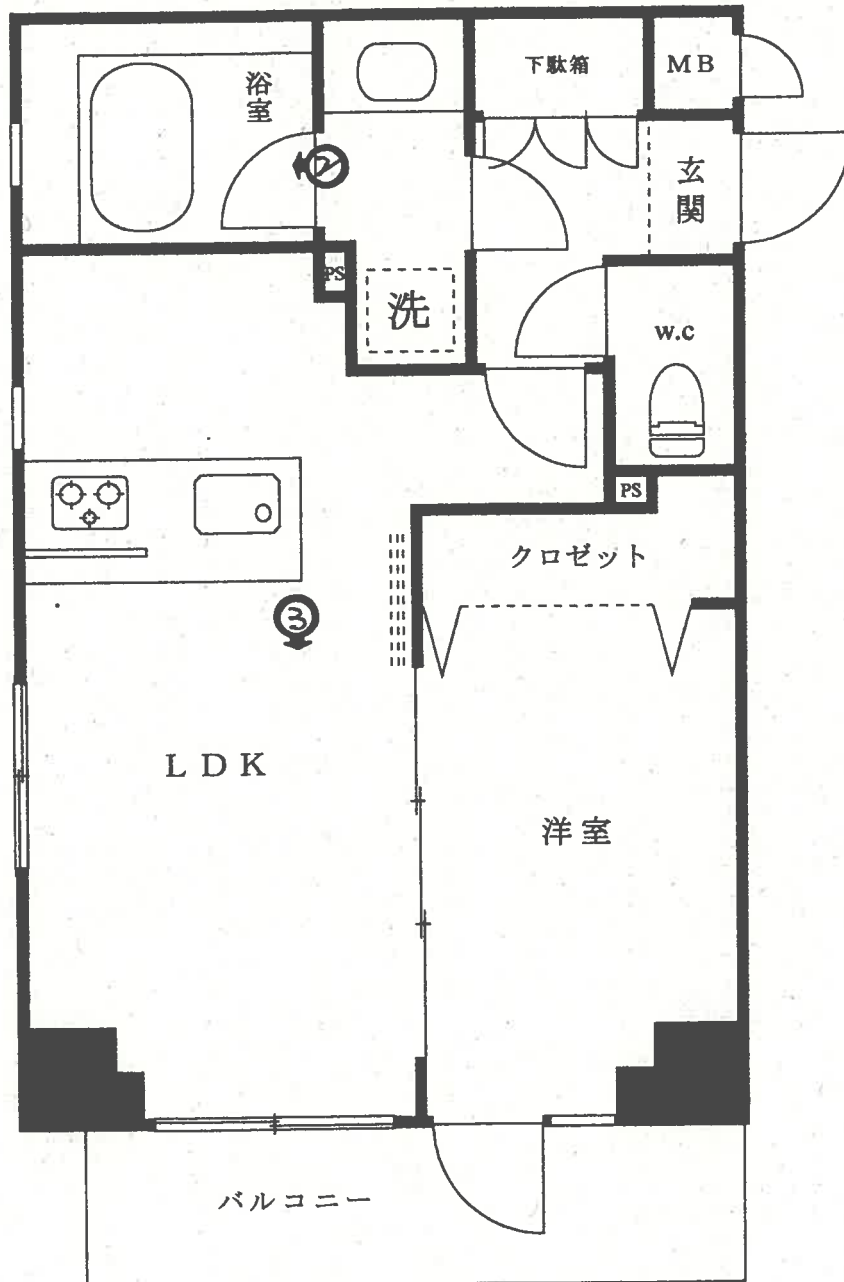
建物の存する部分 5階
建物の名称 505



←○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和8年(ケ)第103号



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(9 枚目)

令和 8 年 (ケ) 第 103 号
令和 8 年 6 月 25 日 現地調査
令和 8 年 7 月 24 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 野 坂 啓 介

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 26,080,000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
1	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 墨田区文花2丁目13番2号 (マンション名、部屋番号) ラフィスタ 押上 505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 墨田区文花二丁目 1 1 4 番地 3

建物の名称 ラフィスタ 押上

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 文花二丁目 1 1 4 番 3 の 5 0 5

建物の名称 5 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 3 7 . 9 1 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 墨田区文花二丁目 1 1 4 番 3

地 目 宅地

地 積 5 9 1 . 8 1 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 1 5 5 6 0 分の 4 0 6 8

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	東武亀戸線「小村井」駅の南西方道路距離約480m(徒歩約6分)、墨田区文花2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	準幹線道路沿いに、共同住宅、学校、作業所等が混在する住宅地域。	
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 80%(指定) 200%(指定) 防火地域、新たな防火規制区域 最低限度高度地区、17m高度地区
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	591.81㎡(登記記録) 不整形 南西側 約14m・約40m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南西側幅員約11m区道(建築基準法第42条1項1号該当)、北東側幅員約4m区道(建築基準法第42条2項該当)に接面する二方路の画地。※1	
土地の利用状況等	物件1を含む一棟の建物敷地等として利用している。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 115,560分の4,068
特記事項	※1 北東側区道に関し、対象地側は道路後退済み。 ※2 墨田区水害ハザードマップによると、洪水、内水氾濫、高潮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	ラフィスタ 押上	
建物の用途	共同住宅（総戸数38戸）	
建築時期及び 経済的残存用年数	建築年月日（登記記載）	平成29年11月17日新築
	経過年数	約9年
	経済的残存耐用年数	約41年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 6階建 延床面積 1,462.49 m ²	
仕様	外壁	タイル貼、吹付タイル等
	その他	なし
設備等	オートロック、エレベーター、集合郵便受、宅配ボックス、ゴミ置場、自転車置場、管理室等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理会社	株式会社STAR合人社
	管理形態	委託
管理の状況	普通	
特記事項	※3 墨田区役所にて取得した台帳記載事項証明書に記載されている建築確認に関する概要は下記のとおり。 （建築確認） 確認済証番号 : 第TKC16建確東1703号 確認済証交付年月日 : 平成28年9月28日 （完了検査） 検査済証番号 : 第TKC17建完東1703号 検査済証交付年月日 : 平成29年11月28日	

(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	5階 (505号室) 角部屋 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	専 有 面 積	37.91 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	52.55 m ²
間 取 り	1 L D K	
バルコニー等	南東側にあり	
仕 様	天井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング等
	内壁	ビニールクロス貼等
	設備	キッチン、浴室、トイレ等
	その他	なし
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	8,200 円(月額)(令和 8 年 6 月 1 日現在、以下同じ)
	修 繕 積 立 金	2,000 円(月額)
	そ の 他	インターネット使用料 550 円(月額)
	滞 納 額	150,500 円(令和 7 年 5 月分～令和 8 年 6 月分)
	遅 延 損 害 金	14,677 円(年利 18%)
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〉

占有範囲	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
全部	所有者	株式会社ネクストライフエージェント	H30.2.7	R7.9.30 ～ R10.9.29	104,650 円	なし
	占有権原は賃借権で賃借人株式会社ネクストライフエージェントは転借人である株式会社郵宣企画に下記の通り転貸している。					
全部	株式会社ネクストライフエージェント	株式会社郵宣企画	H30.2.20	R8.2.20 ～ R10.2.19	118,150 円	なし
	占有権原は賃借権（転借権）で賃借人株式会社郵宣企画は転借人である個人（氏名省略）に下記の通り転貸している。					
全部	株式会社郵宣企画	個人 (氏名省略)	R5.4.22	R7.4.22 ～ R9.4.21	117,000 円	敷金 117,000 円
	占有権原は賃借権（転借権）で、転借人である個人（氏名省略）が占有し、居宅として利用している。 月額賃料の他に、共益費月額が 14,000 円となっている。					

第5 評価額算出の過程

本件は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
440,000	× 52.55	× 0.74	= 17,110,000

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9年、経済的残存耐用年数約41年、観察減価率10%
- ・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 = 41年 ÷ (9年 + 41年) × (1 - 0.10) = 0.74 (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				
556,000	× 1.01	× 591.81	× 1.00	× 4,068 / 115,560	= 11,700,000

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。

な中間画地を想定した。

地価公示 墨田-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\ 494,000 \text{ 円/}\text{m}^2 & \times & 107/100 & \times & 100/100 & \times & 100/95 = 556,000 \text{ 円/}\text{m}^2 \\ & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時点修正：令和8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：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、行政的条件は優るが、道路条件と交通接近条件が劣ること等を考慮して、総合の地域格差を判定した。

イ 個別格差：不整形であるが、二方路であることを考慮した。

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：登記記載による。

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
(17,110,000	+ 11,700,000)	× 1.10	× 1.05	× 1.00	= 33,280,000

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等を斟酌して補正した。

エ 個別格差：階層別補正…1.02(対象=5階・基準階=3階)

位置別等修正…1.03(角部屋)

その他…1.00(必要なし)

相乗積 $1.02 \times 1.03 \times 1.00 = 1.05$ (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）

目的物件は賃貸借に供されている建物であるため、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)
3,367,128 (10.5%)	1,244,300	3.8	31,762,395	0.8993	28,563,922 (89.5%)	31,930,000 (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

$$1 \div (1 + 3.6\%)^3 = 0.8993 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。

積算価格と収益価格はおおむね均衡して求められ、それぞれの方式の特徴を反映した妥当な価格が得られた。本件物件は転売目的のほか、投資目的の需要も期待できるため、両試算価格のほぼ中庸値を採用し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	33,280,000円
② 収 益 価 格	31,930,000円
③ 調整後の価格	32,600,000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
32,600,000	×1.00	×0.80	×1.00	—	=26,080,000

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。
尚、滞納管理費等相当額の減価を含む。

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。本件においては、競売市場修正において考慮した。

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。本件では必要なし。

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（墨田－2）

所 在：墨田区文花 1 丁目 1 番 138「文花 1－22－1」
価 格：494,000 円／ m^2
位 置：東京メトロ半蔵門線「押上」駅の東方約 920m に位置する。
価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日
地 積：133 m^2
供給処理施設：水道・下水・ガス
接 面 街 路：北西側 4.6m 区道
用 途 指 定 等：第一種住居地域（建ぺい率 60%，容積率 300%）、防火地域
地 域 の 概 要：一般住宅に学校、病院もある住宅地域

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 7 月 24 日

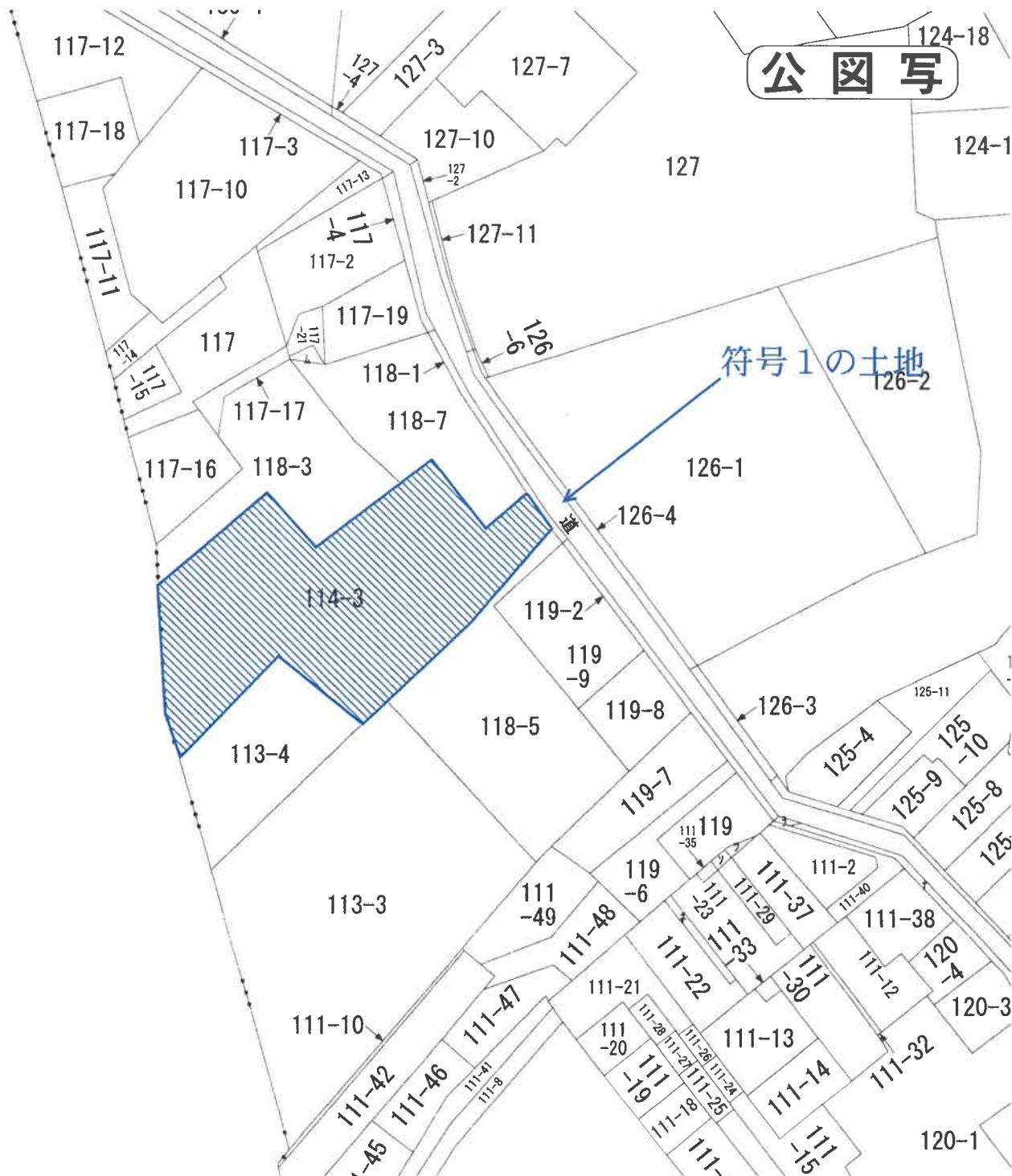
評価人 不動産鑑定士

野 坂 啓 介

東京都墨田区文花2丁目 付近



符号 1 の土地



$$S = \frac{1}{600}$$



圖面階各

面
圖
物
建

文花2丁目
114番3の505

家屋番号

建物の所在

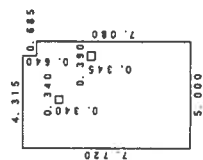
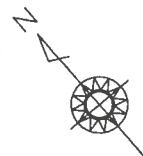
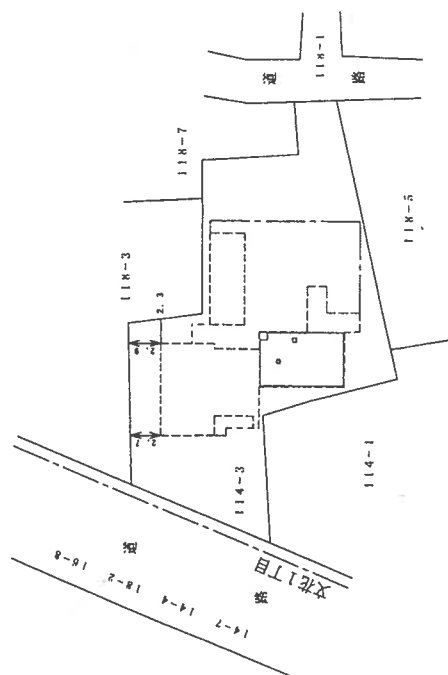


表 續

$$\begin{array}{r} 4\ 315 \times 0\ 640 = 2\ 761\ 600 \\ 5\ 000 \times 7\ 080 = 35\ 400\ 000 \\ -0\ 340 \times 0\ 340 = -0\ 115\ 600 \\ -0\ 390 \times 0\ 345 = -0\ 134\ 550 \end{array}$$

合床	計	37.911450
床面積		37.91 m ²



区分した建物の存する部分5階部分

作者

縮尺 $1/250$

申請人

縮尺 1/500

(平成 29 年 11

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。