

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月14日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 管 野 晶 人

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29日 午前 9時00分から 令和 8年11月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11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11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11月12日 午前 9時20分から 令和 8年11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10月14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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	23,770,000 19,016,000		4,754,000	81,193	17,397



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区西新小岩四丁目 2 1 6 6 番地 5

建物の名称 フュージョナルスター新小岩

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西新小岩四丁目 2 1 6 6 番 5 の 4 0 5

建物の名称 4 0 5

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 3 7 . 8 3 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 葛飾区西新小岩四丁目 2 1 6 6 番 5

地 目 宅地

地 積 5 3 1 . 2 9 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 3 0 7 4 4 分の 4 0 7 8

物 件 明 細 書

令和 8年 9月14日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 管 野 晶 人

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】

A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、BIT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 葛飾区西新小岩四丁目 2 1 6 6 番地 5

建物の名称 フュージョナルスター新小岩

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西新小岩四丁目 2 1 6 6 番 5 の 4 0 5

建物の名称 4 0 5

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 3 7 . 8 3 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 葛飾区西新小岩四丁目 2 1 6 6 番 5

地 目 宅地

地 積 5 3 1 . 2 9 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 3 0 7 4 4 分の 4 0 7 8



令和8年(ケ)第262号
令和8年8月5日受理
令和8年9月7日提出
(評価人 塩入晋)

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 葛飾区西新小岩四丁目 2 1 6 6 番地 5

建物の名称 フュージョナルスター新小岩

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西新小岩四丁目 2 1 6 6 番 5 の 4 0 5

建物の名称 4 0 5

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 3 7 . 8 3 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 葛飾区西新小岩四丁目 2 1 6 6 番 5

地 目 宅地

地 積 5 3 1 . 2 9 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 3 0 7 4 4 分の 4 0 7 8



(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	葛飾区西新小岩四丁目9番14-405号 フュージョナルスター新小岩		
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 6,500円 修繕積立金 4,100円 以上、いずれも月額	令和8年7月31日現在 滞納はない	
管理費等照会先	株式会社ワークス合人社		
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)		
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 (単独))

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (占有者)) の陳述／■提出文書 (回答書及び契約書等写し) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和7年4月26日	
最初の契約等	契約日	令和7年3月30日	
	期間	令和7年4月26日から ■令和9年4月25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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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100,000円 (毎月27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100,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		賃料の他に、管理費として月額12,000円の支払あり。 その他、5枚目のとおり。	
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
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8年8月31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

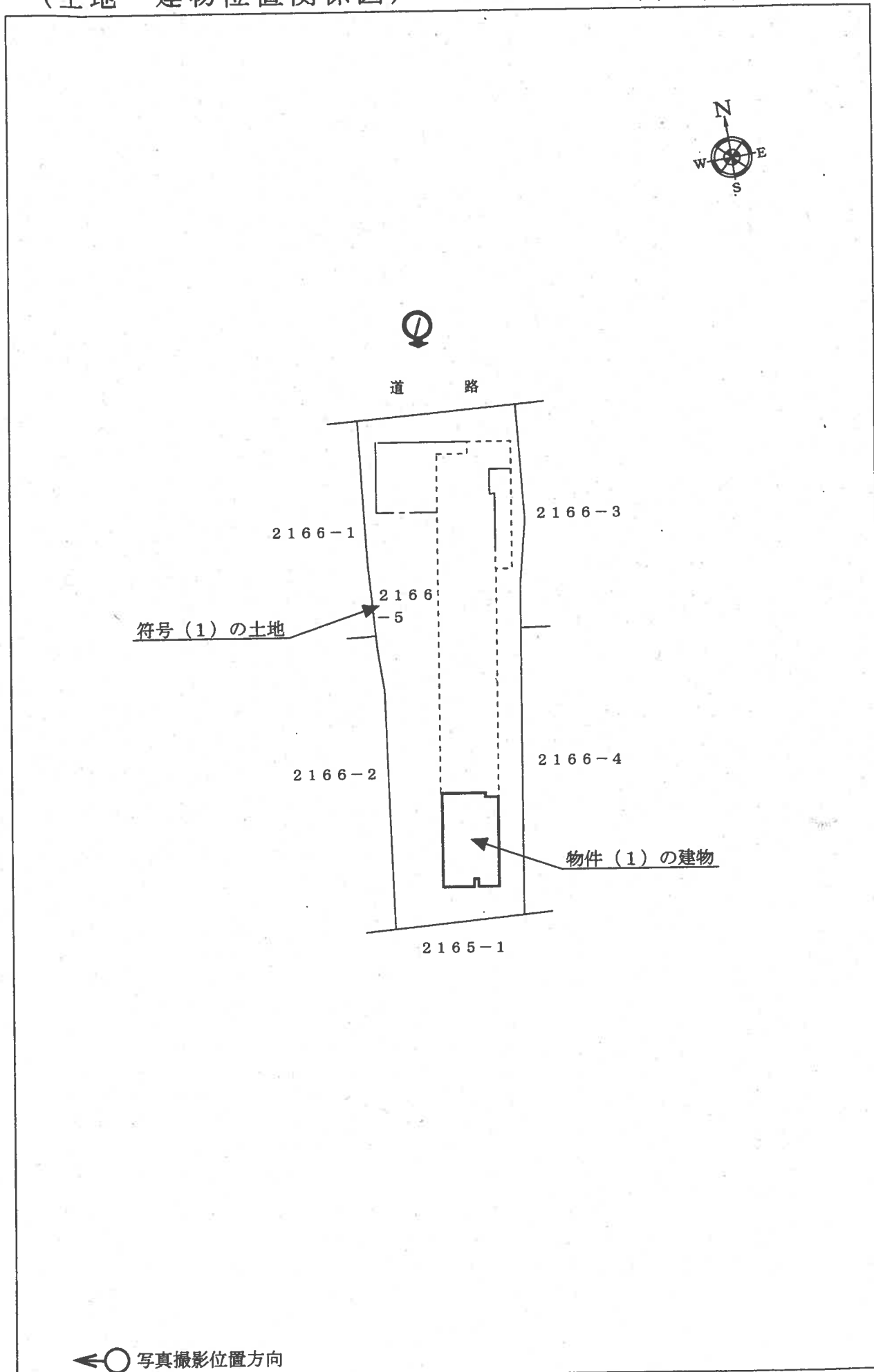
- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有関係につきフォーナイン株式会社及び占有者（A）から、それぞれ回答書及び契約書等写しが提出された。所有者に対し占有関係照会書を郵送したところ、あて所に尋ねあたらずということで戻ってきた。
フォーナイン株式会社の回答書には、「当初は所有者から当社が賃借（サブリース契約・家賃保証）し、当社が入居者（A）に転貸していたところ、本件物件につき競売手続が開始されたために、所有者と当社との賃貸借契約は解消されました（契約条項により解約。よって、現在は所有者と入居者との契約になっている。）。競落者が競落後の賃料につき直接入居者と支払についての話し合いをもってください（当社は介入しません）。」という旨が記載されている。
- 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、当初は所有者からフォーナイン株式会社が賃借し、同社がAに転貸していたが、所有者とフォーナイン株式会社の賃貸借契約（サブリース契約）は本件の競売手続開始により解約されたと主張（フォーナイン株式会社が主張）していることから、その後は同主張のとおり、所有者からAが直接賃借して占有しているものと認められる（3枚目のとおり）。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

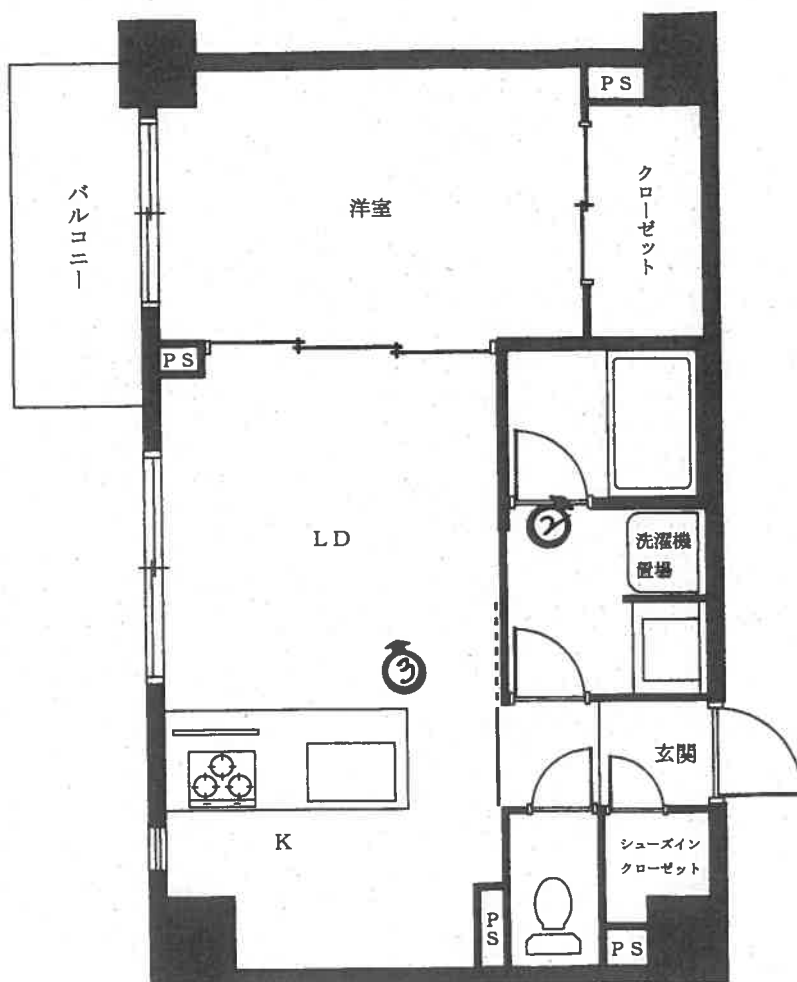
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年8月17日 12:05-12:15	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書投函
令和8年8月18日	当庁	管理費等照会(FAX)、所有者に対し占有関係照会書送付(郵送)
令和8年8月31日 12:20-12:30	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、立入調査、占有者に面接聴取
令和8年9月1日	当庁	フォーナイン株式会社に占有関係照会書送付(FAX)
(特記事項) ■ 令和8年8月31日 目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 □ 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 を立ち会わせ、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)





(405)



←○写真撮影位置方向

1



2



3



令和 8 年（ケ）第 262 号
令和 8 年 8 月 31 日 現地調査
令和 8 年 9 月 7 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 塩 入 晋

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 23,770,000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		(住居表示) 葛飾区西新小岩 4-9-14 (マンション名、部屋番号) フュージョナルスター新小岩 405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（一棟の建物の表示）

所 在 葛飾区西新小岩四丁目 2 1 6 6 番地 5

建物の名称 フュージョナルスター新小岩

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 西新小岩四丁目 2 1 6 6 番 5 の 4 0 5

建物の名称 4 0 5

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 3 7 . 8 3 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 葛飾区西新小岩四丁目 2 1 6 6 番 5

地 目 宅地

地 積 5 3 1 . 2 9 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 3 0 7 4 4 分の 4 0 7 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	ＪＲ総武線「新小岩」駅の北西方約1,100m(道路距離、徒歩約14分)、葛飾区西新小岩4丁目9番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	店舗併用住宅、一般住宅、マンション等が建ち並ぶ商業系の地域。		
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)		区道から20mまで	区道から20m超
	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 近隣商業地域 80%（指定）※1 300%（指定）※1 準防火地域 第三種高度地区、 日影規制5h:3h/4m 等	市街化区域 準工業地域 60%（指定）※1 200%（指定）※1 準防火地域 第二種高度地区、 日影規制5h:3h/4m 等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	531.29㎡（登記記録） ほぼ長方形 間口約13.6m・奥行約43m ほぼ平坦 特になし	
接面道路の状況等	北側が幅員約7.4m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である。		
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 130,744分の4,078	
特 記 事 項	※1 建築計画概要書記載の基準建蔽率は69.96%、基準容積率は249.84%である。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	フュージョナルスター新小岩	
建物の用途	共同住宅（総戸数29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	平成29年1月19日新築 約10年 約40年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 延床面積 1,536.66㎡（登記記載）	
仕 様	外壁：タイル貼り等	
設 備 等	オートロック、エレベーター、宅配ボックス、管理室、ゴミ置場、駐車場、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 株式会社ワークス合人社 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	・ 建築計画概要書によると、確認済証および検査済証が交付された記録がある。	

(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	4階（405号室） 主要開口部の方位：西向き	
床 面 積	専 有 面 積	37.83㎡（登記記載）
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	47.53㎡
間 取 り	1LDK	
バルコニー等	西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、浴室、トイレ、収納等
保守管理の状態	目視の範囲では目立った汚損等は確認できず、保守管理の状態は普通である。居住者によれば、特段の不具合等はなく、ペットは飼っていないとの話である。設備の作動確認は実施していない。	
管 理 費 等	管 理 費	6,500円（月額）（令和8年7月31日現在、以下同じ）
	修 繕 積 立 金	4,100円（月額）
	そ の 他	なし
	滞 納 額 等	なし
	遅 延 損 害 金	なし
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	・南隣りは住戸がなく、階段になっている。	

〈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	現在の契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	占有者 (個人)	R7. 4. 26	R7. 4. 26 ┆ R9. 4. 25	100,000円	敷金 100,000円
占有権原は賃借権。 賃借人が居宅として使用し占有している。 別途管理費として月額12,000円の支払あり。					

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	× 47.53	× 0.80	= 15,780,000

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10年、経済的残存耐用年数約40年、観察減価率0%(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 = 40年 ÷ (10年 + 40年) × (1 - 0.00) = 0.80

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/㎡)	個 別 格 差				
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
440,000	× 0.98	× 531.29	× 1.00	× 4,078/130,744	= 7,150,000

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5-6

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 470,000\text{円/㎡} & \times & 105/100 & \times & 100/100 & \times & 100/112 & = & 440,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：補正なし。

地 域 格 差：公示地等の所在地域は、対象地域に比して交通接近条件や環境条件で優ること等を考慮して地域格差を判定した。

イ 個 別 格 差：容積率の低い地域に跨ること等を考慮した。

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
(15,780,000)	+ 7,150,000)	× 1.40	× 1.00	× 1.00	= 32,100,000

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 … 1.00 （対象＝4階・基準階＝4階）

位置別等補正… 1.00 （西向き住戸）

そ の 他 … 1.00 （なし）

相乗積 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

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（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	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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	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)
3,003,065	1,062,600	5.2	19,821,577	0.8663	17,171,432	20,170,000
(14.9%)					(85.1%)	(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

$$1 \div (1 + 4.9\%)^3 = 0.8663 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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り、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。

目的物件は1LDKタイプのマンションであり、投資目的よりも自己使用目的や転売目的の需要が相対的に多いと考えられるため、積算価格をやや重視した関連付けを行うことにより、調整後の価格を下記のとおり求めた。

①積算価格	32,100,000 円
②収益価格	20,170,000 円
③調整後の価格	29,710,000 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)	評 価 額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
29,710,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00		= 23,770,000

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。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。本件の場合なし。

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5-6）

所 在： 葛飾区東新小岩6丁目790番2

価 格： 470,000円/㎡

位 置： 「新小岩」駅、道路距離890m

価 格 時 点： 令和8年1月1日

地 積： 229㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 西側7.2m区道

用 途 指 定 等： 近隣商業地域（建蔽率80%、容積率300%）、準防火地域 等

地 域 の 概 要： 中低層の店舗兼住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

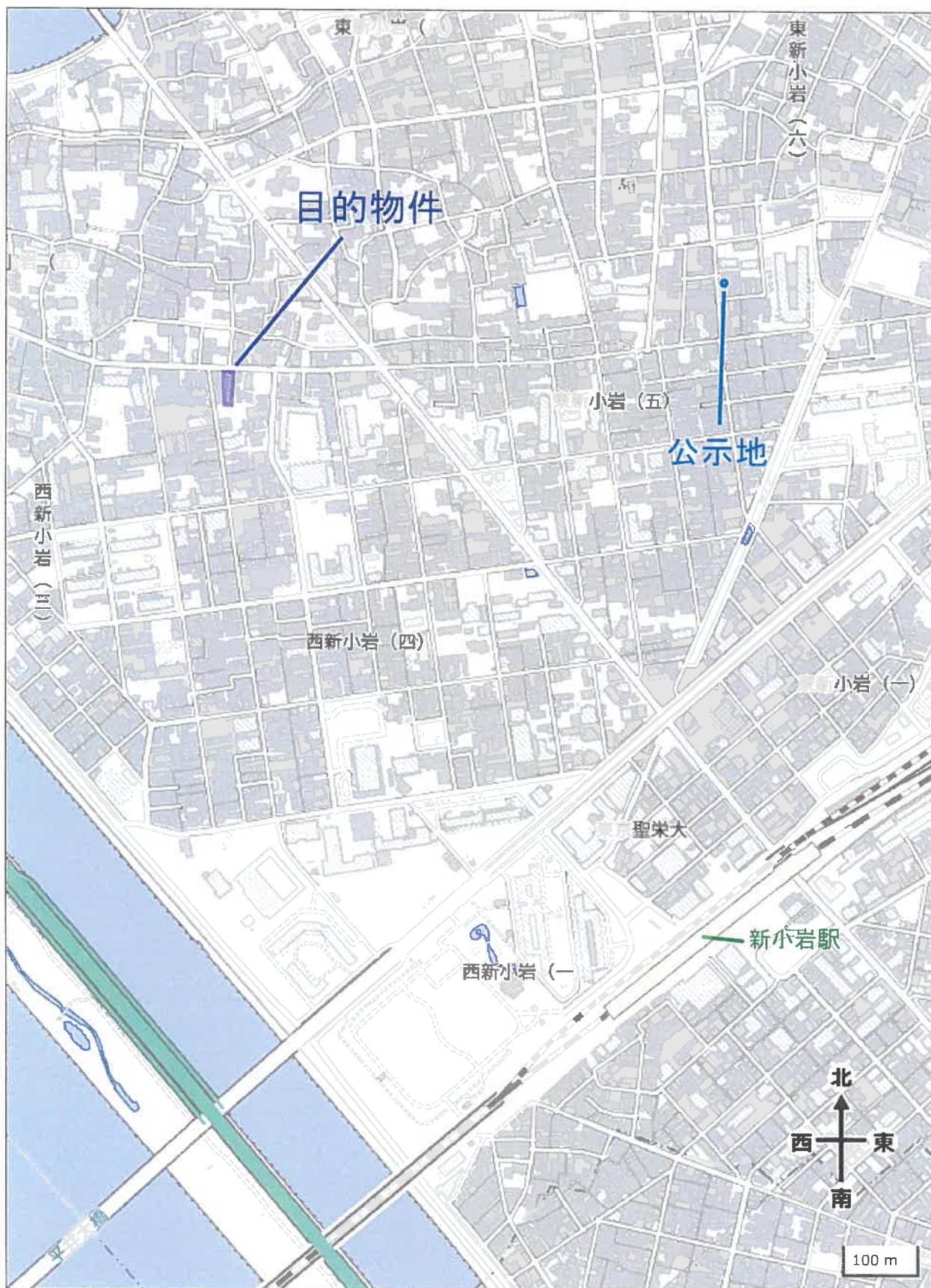
以 上

令 和 8 年 9 月 7 日

評価人 不動産鑑定士

塩 入 晋

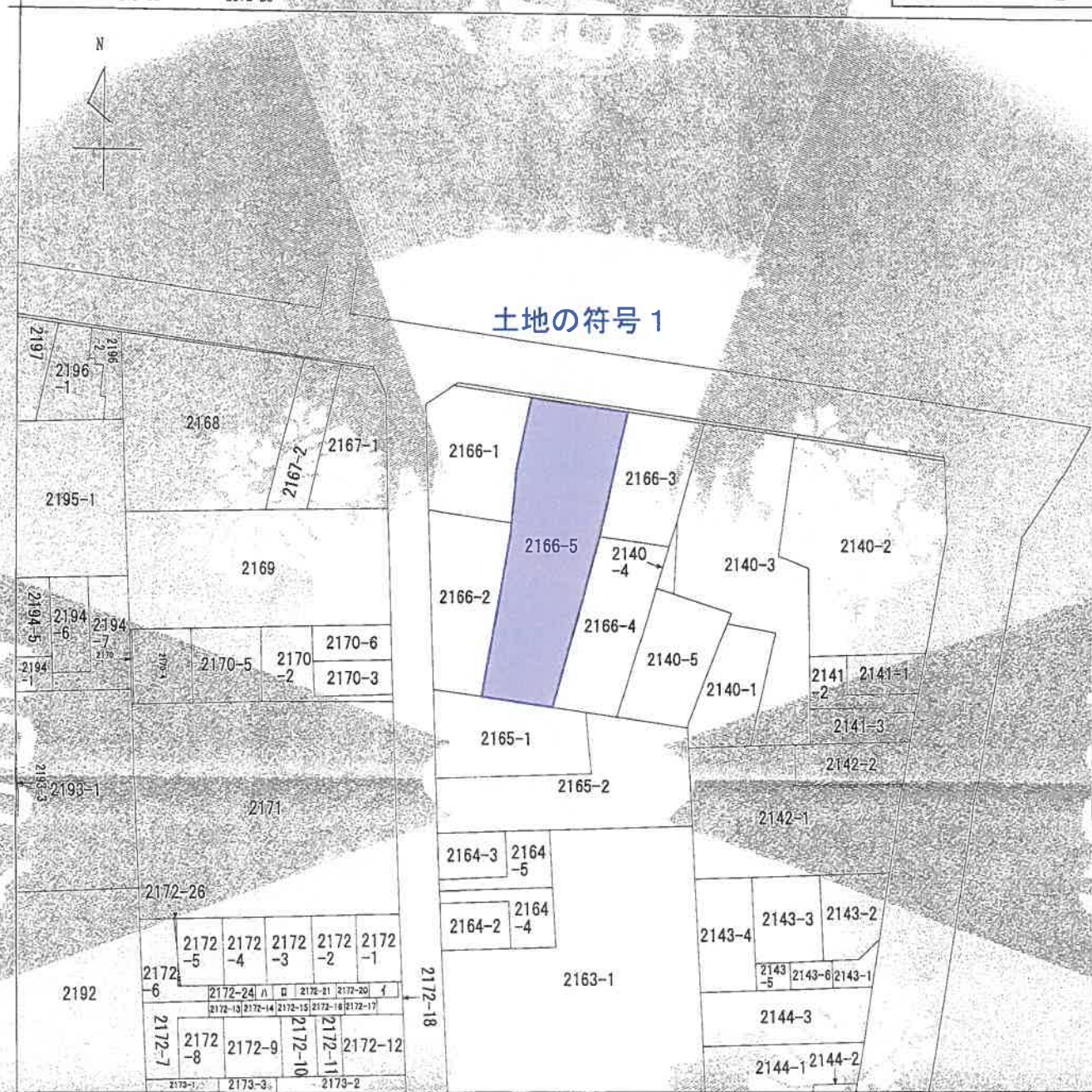
位置図



出典：地理院地図

公図写

1 2172-19 2172-23
2 2172-22 2172-25



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	葛飾区西新小岩四丁目				地番	2166番5		
出力縮	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	昭和47年3月1日			備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

※原図を縮小 (A3判→A4判)

令和8年5月26日

東京法務局城北出張所

地図整理番号: M41321

登記官

(1/1)

地積測量図写

地積測量図

地番

2166-5

土地の所在

葛飾区西新小岩四丁目

座標求積表

地番	2166-5				
測点	座標	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn)・Yn	
K1	金属プレート	-30701.440	1564.679	-16380.62451	
X2	金属プレート	-30712.298	1564.042	-28648.567314	
K3	金属プレート	-30719.757	1563.922	-18363.572124	
K4	コンクリート杭	-30724.040	1564.037	-18579.195523	
X5	金属プレート	-30731.636	1563.433	-32244.242192	
K6	コンクリート杭	-30744.664	1562.321	-20721.063423	
K7	金属プレート	-30744.899	1573.409	41953.377576	
K8	金属プレート	-30718.000	1576.535	43592.769285	
X9	金属プレート	-30717.248	1576.654	10216.717920	
K10	金属プレート	-30711.520	1577.805	24328.175295	
K11	金属プレート	-30701.829	1578.254	15908.800320	
倍面積				1062.585369	
面積				531.2928845	m ²

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	備考
S.1	-30743.905	1573.524	金属プレート(引張点)
V142	-30694.031	1544.242	区公共基点(板)
V143	-30764.735	1553.699	区公共基点(板)
3H-3074	-30702.998	1622.487	区公共基点(板)
T1	-30701.341	1578.597	多角点(板)
T2	-30694.868	1565.732	多角点(板)
T3	-30742.436	1571.686	多角点(板杭)

* この測量に使用した公共基準点等は、地震後の
東京葛飾区の公表成果を使用したものである。
(測地成果2014)

測地/測	世界測地系
標高/測	東京
縮尺/表示	0.999900
測量年月日	平成27年9月28日

作成者

申請人

縮尺 1/500

(平成 27 年 10 月 15 日作成)

※原図を縮小 (A3判→A4判)

