令和　８年（ケ）第　　２０４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１日
東京地方裁判所民事第２１部
裁判所書記官　福　井　琢　眞

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１１月２６日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　３日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９日　午前　９時３０分 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 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１１時００分 東京地方裁判所民事第２１部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１０日　午前　９時２０分から 令和　８年１２月１４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１１月１１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	14,160,000 11,328,000		2,832,000	62,793	13,454
備考					

令和　８年（ケ）第　　２０４号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　葛飾区柴又三丁目２１１番地４

建物の名称　　クレヴィスタ柴又

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　柴又三丁目２１１番４の５０６

建物の名称　　５０６

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　　２３．２０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　葛飾区柴又三丁目２１１番４

地　　目　　宅地

地　　積　　１３３３．２６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　２５７７３５分の２５７３

令和　8年（ケ）第　　２０４号

物　件　明　細　書

令和　8年１０月　8日
東京地方裁判所民事第２１部
裁判所書記官　福　井　琢　眞

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　　株式会社インヴァランス
期　限　　令和１１年3月２８日まで
賃　料　　月額８２，２２４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ＮＴＴ　ＥｘＣパートナーが占有している。

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

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。

令和　8年（ケ）第　　２０４号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　葛飾区柴又三丁目２１１番地４

建物の名称　　クレヴィスタ柴又

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　柴又三丁目２１１番４の５０６

建物の名称　　５０６

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　　２３．２０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　葛飾区柴又三丁目２１１番４

地　　目　　宅地

地　　積　　１３３３．２６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　２５７７３５分の２５７３

令和８年（ケ）第２０４号
令和８年７月２２日受理
令和８年８月２１日提出
（評価人　神川清）

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

令和　8年（ケ）第　　２０４号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　葛飾区柴又三丁目２１１番地４

建物の名称　　クレヴィスタ柴又

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　柴又三丁目２１１番４の５０６

建物の名称　　５０６

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　　２３．２０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　葛飾区柴又三丁目２１１番４

地　　目　　宅地

地　　積　　１３３３．２６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　２５７７３５分の２５７３

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	葛飾区柴又三丁目２２番１３－５０６号　クレヴィスタ柴又
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が異なる（□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　６，４３０円 修繕積立金　１，８００円 以上、いずれも月額 令和８年７月３０日現在　滞納はない
管理費等照会先	株式会社インヴァランス
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

（占有関係用　〈２占〉）

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲		全部	全部
占有者		株式会社インヴァランス	株式会社ＮＴＴ ＥｘＣパートナー
占有状況		□敷地 □駐車場 ■転貸 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■Ｂ（賃借人兼転貸人の担当者）） ■文書（■回答書及び契約書写し）	■陳述（■Ｂ（賃借人兼転貸人の担当者）） ■文書（■回答書及び契約書写し）
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	□賃借 □使用借 ■転借 □
占有開始時期		令和６年３月２９日	令和６年４月１３日
最初の契約等	契約日	令和６年３月４日	令和６年３月２７日
	期間	令和６年３月２９日から ■令和１１年３月２８日まで５年間 □期間の定めなし	令和６年４月１３日から ■令和８年４月３０日まで □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	■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	令和８年５月１日から ■令和１０年４月３０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（　）	□所有者 ■その他（株式会社インヴァランス）
	借主	□占有者 ■その他（株式会社インヴァランス）	■占有者 □その他（　）
賃料・支払時期		毎月　金８２，２２４円 （毎月２４日限り当月分支払） □前払（　） □相殺（　）	毎月　金７８，０００円 （毎月末日限り翌月分支払） □前払（　） □相殺（　）
敷金・保証金		■ない □ある［□敷金 □保証金 金　円］	□ない ■ある［■敷金 □保証金 １５０，０００円］
特約等		転貸可	
その他			賃料の他に、管理費として月額１５，０００円の支払あり。株式会社ＮＴＴ ＥｘＣパートナーは社宅として従業員のＡ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	■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

関係人の陳述等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
B（賃借人兼転貸人の担当者）	私は株式会社インヴァランスの担当者です。本件建物は、所有者から当社が賃借し、当社が株式会社ＮＴＴ　ＥｘＣパートナーに転貸しています。資料によれば、同社は本件建物を社宅として従業員のＡを居住させているとなっています。契約関係等は基本的に提出した回答書及び契約書写しのとおりです。当社と株式会社ＮＴＴ　ＥｘＣパートナーとの最初の契約の契約期間は令和６年４月１３日から令和８年４月３０日までであり、賃料は月額７万５０００円、管理費が月額１万５０００円、敷金が１５万円です（提出のあった契約書写しが見えにくいので確認）。その後、契約期間は合意更新されていて、契約期間は令和８年５月１日から２年間、賃料は月額７万８０００円、管理費と敷金は変更なしになっています。更新契約書は電子データでのやり取りとなっており、現状はその出力に問題が生じているために写しの提出はできない状況です。
C（申立債権者の担当者）	私は本件の申立債権者（株式会社ジャックス）の担当者です。本件の抵当権設定登記（令和６年３月２９日）時における融資の目的は、投資用・賃貸用物件の購入資金になります。当時の本件建物の占有関係等については、特段の情報は有していません。　　（以上、令和８年８月２１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

（執行官の意見用）

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　株式会社インヴァランスから回答書等の提出があった。所有者について、占有関係照会書を郵送したが回答等はなかった。占有者について、初回臨場時に郵便受けに投函した占有関係照会書に対し回答等はなかった。

　立入調査時において、本件建物の室内は住居として使用されている様子であった。室内には、A宛の郵便物等が存在した。

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、ライフライン調査の結果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インヴァランスが賃借し、同社から株式会社ＮＴＴ ＥｘＣパートナーが転借して占有しているもの（同社は社宅として従業員のAを居住させている。）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

（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７月２９日 ７：５０－８：００	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７月３０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６日 １３：３０－１５：１０	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
令和８年８月７日	当庁	ライフライン調査（水道）（郵送・速達）、株式会社インヴァランスに占有関係照会書送付（FAX）
令和８年８月２１日	当庁	Ｂ及びＣに電話聴取

（特記事項）

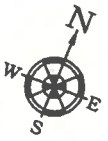
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

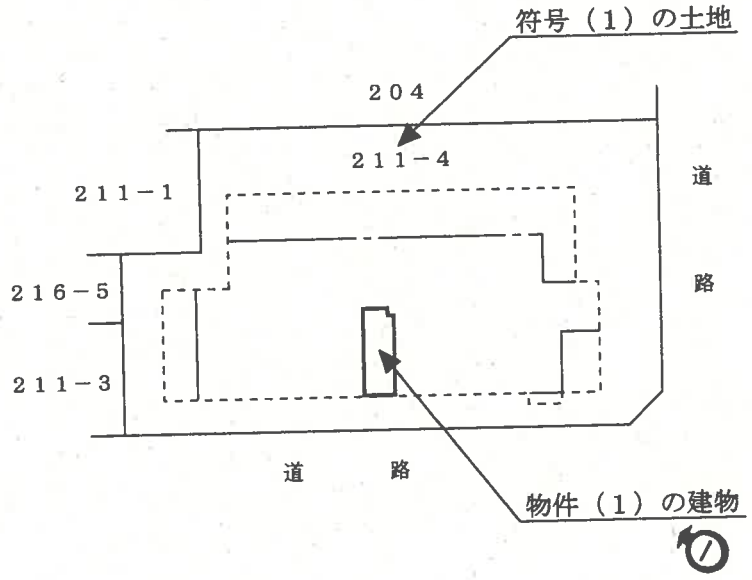
■　令和８年８月６日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Ｄを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

（土地・建物位置関係図）　　令和８年（ケ）２０４号



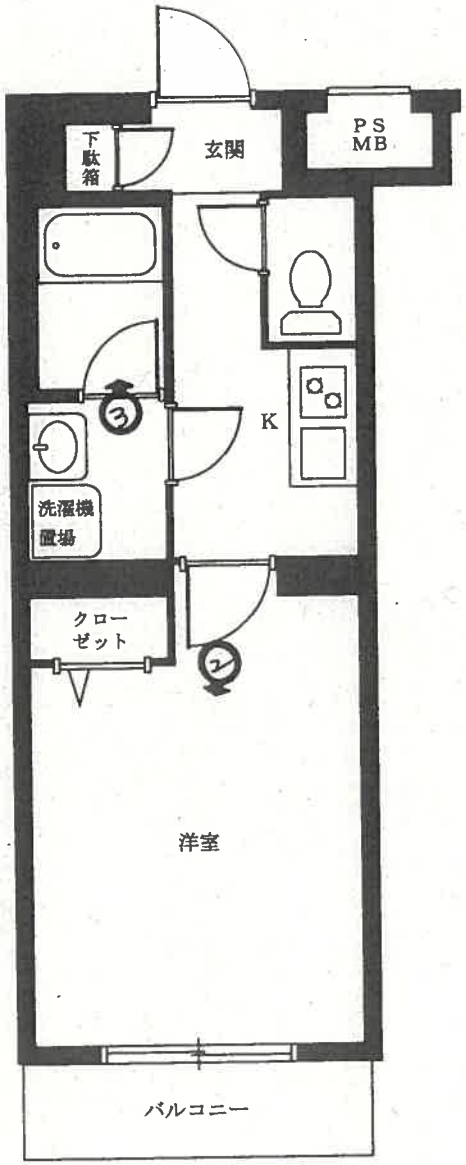


←○ 写真撮影位置方向

（　７　枚目）

（建物間取図）　　令和８年（ケ）２０４号

（５０６）



←○ 写真撮影位置方向

（　８　枚目）

1



2



3



令和８年（ケ）第２０４号
令和８年　８月　６日現地調査
令和８年　８月３１日評　　価

東京地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　　神　川　　清

第１　評価額

物件番号	評　　価　　額
物件１	金　１４，１６０，０００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） 葛飾区柴又３－２２－１３ （マンション名・部屋番号） クレヴィスタ柴又　５０６
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。

令和　8年（ケ）第　　２０４号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　葛飾区柴又三丁目２１１番地４

建物の名称　　クレヴィスタ柴又

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　柴又三丁目２１１番４の５０６

建物の名称　　５０６

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　　２３．２０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　葛飾区柴又三丁目２１１番４

地　　目　　宅地

地　　積　　１３３３．２６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　２５７７３５分の２５７３

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	京成金町線「柴又」駅北方約750m（徒歩約10分） ＪＲ常磐線「金町」駅南方約900m（徒歩約12分）、手前至近に京成金町線「京成金町」駅がある。 （距離は道路距離、附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅、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	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	60％
	容積率	200％
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第２種高度地区
画地条件	地積	1,333.26㎡（登記面積）
	形状	ほぼ長方形
	間口	南東側約47m、隅切約4m、北東側約25m
	奥行	南東側道路から約28m
	地勢	平坦
	その他	
接面道路の状況等	南東側：現況幅員約11m舗装区道（建築基準法第42条1項1号） 北東側：現況幅員約6m舗装区道（建築基準法第42条1項1号） 上記に等高に接する角地である。	
土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地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	上水道	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり
		（基本的には前面道路の施設管の有無を基準とする）
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	257735分の2573
特記事項	葛飾区ハザードマップによると洪水の浸水区域にある。内水氾濫については目的物件の位置を特定できず判断できない。 東京都の高潮浸水想定区域図によると高潮の浸水想定範囲にある。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	クレヴィスタ柴又	
建物の用途	共同住宅（100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	令和6年3月3日新築 約2年 約48年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 延べ 3,226.07㎡（登記記録）	
仕様	外壁 その他	タイル貼等
設備等	エントランスオートロック、エレベーター、宅配ボックス、管理室、ごみ置場、駐輪場、駐車場等。	
建物の品等	標準的	
管理の状況	管理組合 管理会社 管理形態	あり 株式会社インヴァランス 委託
管理の状況	普通	
特記事項	なし	

（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階に位置する中間住戸（主たる開口部は南東側）	
床面積	専有面積	23.20㎡（登記記録）
	共用部分を含む現況床面積	32.26㎡
間取り	1K	
バルコニー等	南東向き。	
仕様	天井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	内壁	ビニールクロス等
	設備	キッチン、浴室、洗面所、トイレ、収納
	その他	
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費	6,430円／月（令和8年7月30日現在、以下同じ）
	修繕積立金	1,800円／月
	その他	なし
	滞納額	なし
	遅延損害金	なし
専有部分の利用状況等	所有者から法人が賃借し、更に法人が転借して社宅として使用している。詳細は次頁。	
特記事項	なし	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸人等	占有者等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	(株)インヴァランス	R6.3.29	R6.3.29～ R11.3.28	82,224円	なし
占有権原は賃借権と認められる。 占有開始日は抵当権の設定登記日と同日である。					
(株)インヴァランス	(株)NTT ExCパートナー	R6.4.13	R8.5.1～ R10.4.30	78,000円	150,000円 (敷金)
占有権原は転借権である。更新の種類は合意更新である。他に管理費月額15,000円あり。 転借主（読み：エヌ・ティ・ティ エクシーパートナー）は社宅として社員を居住させている。					

第５　評価額算出の過程

本件は区分所有建物の専有部分であり、地域の状況からみて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
498,000	× 32.26	× 0.96	＝ 15,420,000

ア　再調達原価：一棟の建物全体の平均単価

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2年、経済的残存耐用年数約48年、観察減価率0％。

・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＝48年÷(2年＋48年)×(1－0.0)＝0.96（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	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格
標準画地価格（円／㎡） ア	個別格差 イ	（㎡） ウ	エ	オ	（円） カ
371,000	×1.23	×1,333.26	×1.00	×2,573／257,735	＝ 6,070,000

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ている。マンション用地なので方位は考慮しない。

公示地 葛飾－10

（公示価格等） （時点修正） （標準化補正）（地域格差） （規準価格）

364,000円／㎡ × 102.9／100 × 100／100 × 100／101 ＝ 371,000円／㎡

（上三桁未満四捨五入）

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：公示地等は道路幅員により容積率は160％である。

地域格差：公示地の地域は街路条件、公法規制が劣り、交通接近条件、環境条件が優る。

イ 個別格差：マンション用地としての地積のまとまりと角地で優ると判断した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：なし。

オ 敷地権割合：登記記録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
(15,420,000 ＋ 6,070,000)		×1.20	×1.02	×1.00	＝ 26,300,000

ア 建物価格：前記１①エ

イ 敷地権価格：前記１②カ

ウ 価格補正：1.20（周辺中古マンションの価格水準等を考慮した）

エ 個別格差：階層別補正：1.02(3Ｆ＝1.00)

位置別補正：1.00

その他補正：1.00

相乗積1.02×1.00×1.00＝1.02（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）

目的物件は賃貸に供されており、賃借権は買受人の引受けとなるので、現在の契約条件において賃貸借を継続することを想定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、当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも想定した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》

	正味復帰価格の現価					収益価格
３年間の有効純収益現価の合計 ア	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	収益価格 ア＋カ＝キ
（円） 2,102,128 （13.5%）	（円） 744,716	（%） 4.7	（円） 15,369,671	0.8763	（円） 13,468,443 （86.5%）	（円） ＝15,570,000 （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

$$1 \div (1 + 4.5\%)^3 = 0.8763$$（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での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には開差が生じている。本物件は賃借権が買受人の引受けとなるので投資物件としての需要が中心となると認められるが、収益価格は利回り等において理論的な面が強いこと、原賃借人の退去も起こり得ること等から、本件の価格決定に当たっては収益価格を重視しつつ市場性を反映している積算価格も勘案して、調整後の価格を以下のとおり求めた。

① 積 算 価 格	26,300,000円
② 収 益 価 格	15,570,000円
③ 調整後の価格	17,700,000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（円） オ	評価額（円） カ
17,700,000	×1.00	×0.80			＝ 14,160,000

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：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：本件の場合なし。

オ　その他の控除（敷金等）：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

地価公示価格（葛飾－10）
所　　在：葛飾区柴又1丁目1277番3、「柴又1-29-15」
価　　格：364,000円／㎡
位　　置：「柴又」駅450m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地　　積：163㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南東4m区道
用途指定等：第１種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)、
　　市街化区域、準防火地域
地域の概要：一般住宅の中に、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8月31日

評価人　不動産鑑定士

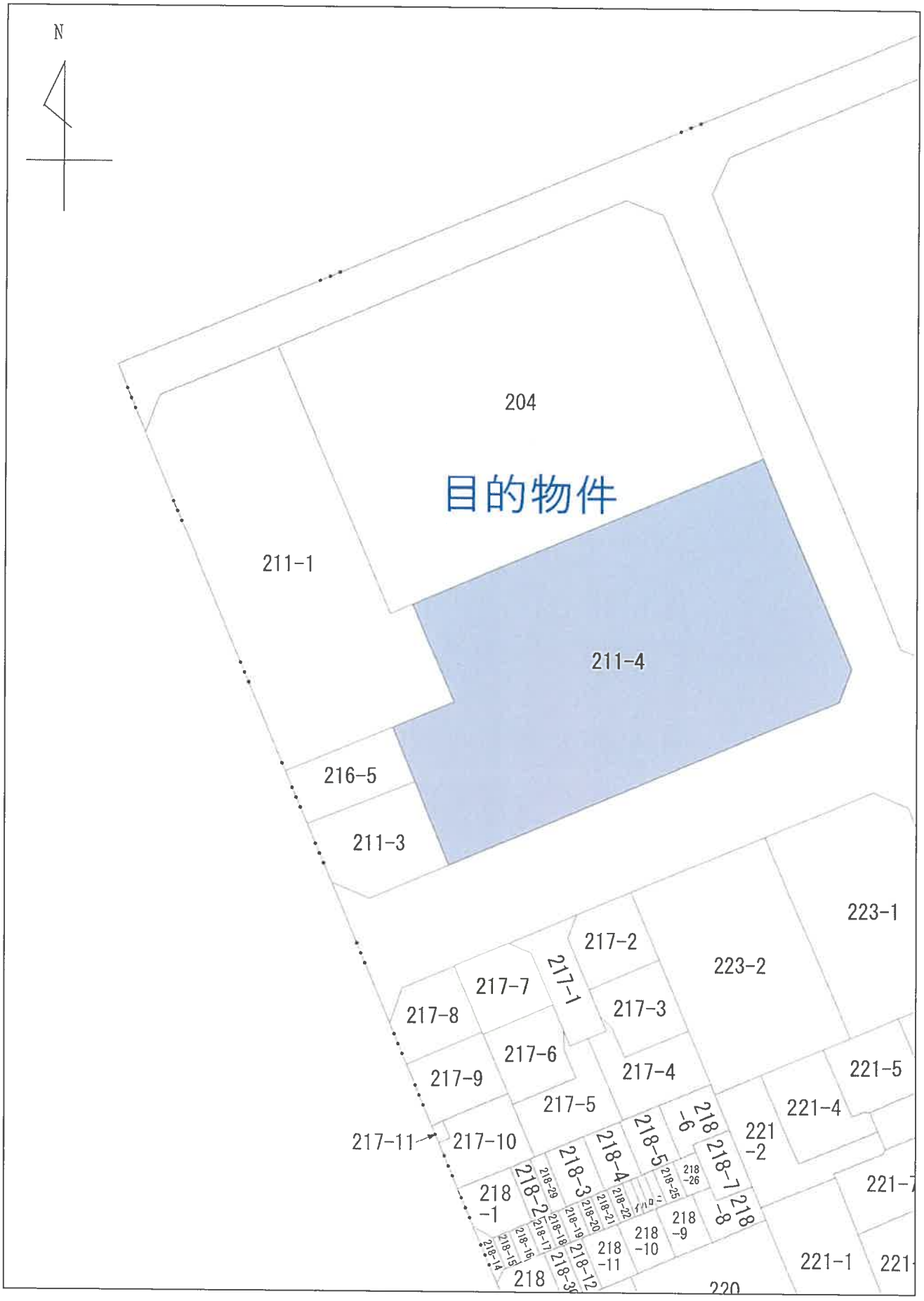
神　川　　清

位置図



出典：国土地理院　地理院地図

公図写


N
204
目的物件
211-1
211-4
216-5
211-3
223-1
217-2
223-2
217-7
217-1
217-3
217-8
217-6
217-9
217-4
221-5
217-5
221-4
217-11
217-10
218-6
218-5
218-4
218-3
218-2
218-1
218-7
218-8
221-2
218-29
218-25
218-26
218-22
218-21
218-20
218-19
218-18
218-17
218-16
218-15
218-14
218-12
218-9
218-10
218-11
218
220
221-1
221-

1/600

登記年月日：令和6年3月13日

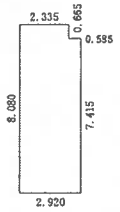
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（東京法務局城北出張所管轄）
令和8年4月23日　東京法務局品川出張所
登記官

各階平面図

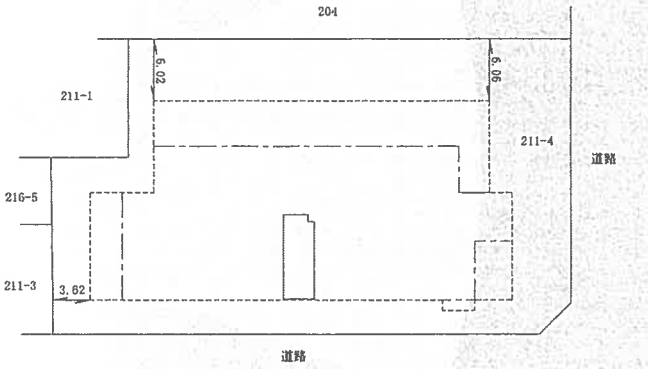
家屋番号	柴又三丁目 211番4の506
建物の所在	葛飾区柴又三丁目211番地4

建物図面

一棟の建物の名称　クレヴィスタ柴又



求積表		
2.920 × 7.415	=	21.651800
2.335 × 0.665	=	1.552775
合計		23.204575
床面積		23.20 ㎡



単位 m

建物の存する部分　5階
建物の名称　506

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

[redacted]

地図整理番号：M87665

（原寸Ａ３をＡ４に縮小）