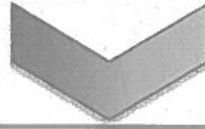


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 7 年 5 月 1 4 日

東京地方裁判所民事第 2 1 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 7 年 5 月 2 9 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 1 1 日 午前 9 時 3 0 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 7 年 6 月 1 9 日 午前 1 1 時 0 0 分 場 所 東京地方裁判所民事第 2 1 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 1 2 日 午前 9 時 2 0 分から 令和 7 年 6 月 1 6 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 7 年 5 月 1 4 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	30,340,000 24,272,000		6,068,000	85,990	18,425



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区亀戸六丁目 5 3 番地 2

建物の名称 コンポーズ亀戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀戸六丁目 5 3 番 2 の 7 0 1

建物の名称 7 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 5 3 . 7 2 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 江東区亀戸六丁目 5 3 番 2

地 目 宅地

地 積 7 7 2 . 8 2 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 7 9 5 2 6 分の 5 6 8 0

共有者 A 持分 5 分の 4

共有者 B 持分 5 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 17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】

本件共有者Aが占有している。

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掲載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区亀戸六丁目53番地2

建物の名称 コンポーズ亀戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀戸六丁目53番2の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 53.72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 江東区亀戸六丁目53番2

地 目 宅地

地 積 772.82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 179526分の5680

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1



令和6年（ケ）第644号
令和7年3月6日受理
令和7年4月4日提出
（評価人 海野弘昭）

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 江東区亀戸六丁目 5 3 番地 2

建物の名称 コンポーゼ亀戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀戸六丁目 5 3 番 2 の 7 0 1

建物の名称 7 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 5 3 . 7 2 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 江東区亀戸六丁目 5 3 番 2

地 目 宅地

地 積 7 7 2 . 8 2 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 7 9 5 2 6 分の 5 6 8 0

共有者 A 持分 5 分の 4

共有者 B 持分 5 分の 1



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		江東区亀戸六丁目53番12-701号 コンポーゼ亀戸	
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	☒ 建物共有者のA ☐ 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。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	管理費 13,160円 修繕積立金 11,300円 駐輪場使用料 500円 ルーフバルコニー使用料 1,320円 バイク置場使用料 1,000円 以上、いずれも月額	令和7年2月28日現在 滞納がある 令和4年4月分～令和7年2月分 計939,480円 他に遅延損害金（年18%）248,067円が付加	
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ		
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (共有者)	私は本件物件の共有者です。本件建物を管理・使用しているのは、もう一人の本件物件の共有者であるAになります。Aと私は結婚していましたが、その後、離婚しており、現在、私は別の所に住んでいます。Aが本件建物を使用等するにつき使用料等はもらっていません。 (令和7年3月24日電話聴取)
C (法律事務所の事務員)	私は本件の共有者であるAから依頼を受けている弁護士の事務員になります。本件建物はAが居住していましたが、現在、Aは施設に入居しています。本件建物内には、Aが所有する動産類が置いてある状況ですが、かなりの量がありますし、ゴミ類も相当量が残置されており、かなり荒れてしまっている状態です。本件建物の専用使用になっているルーフバルコニー部分にも、大量のゴミ類が残置されている状況です。 (令和7年3月27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
(3 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 本件建物の室内及び本件建物の専用使用になっているルーフバルコニー部分には、3枚目のとおり、かなりの量の動産類やゴミ類が全体的に存在した（したがって、本件建物の室内の床などはすべてを目視できたわけではないので注意されたい。）。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述及び現場の状況等から、2枚目のとおり本件の共有者であるAが単独で占有しているものと認めた。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 4 枚目）

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3月17日 11:30-11:40	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3月18日	当庁	管理費等照会 (FAX)、Bに占有関係照会書送付 (郵送)
令和7年3月24日	当庁	Bに電話聴取
令和7年3月27日 11:45-11:55	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行、立入調査、Cに面接聴取

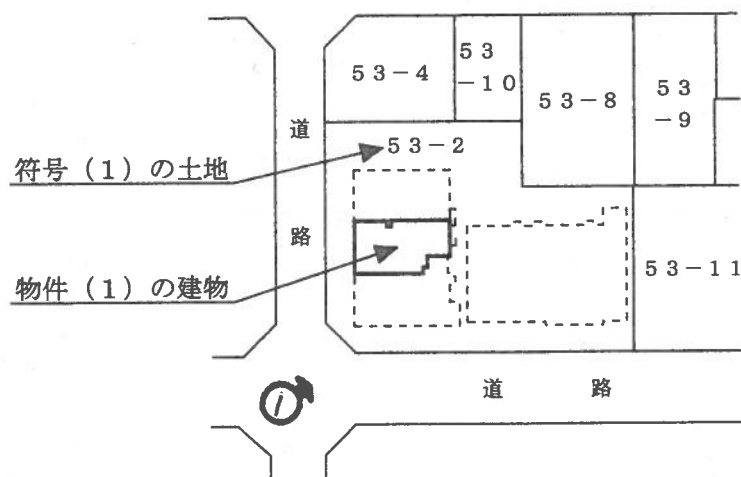
(特記事項)

☒ 令和7年3月27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。

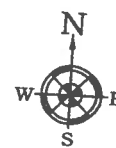
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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
(5 枚目)



←○写真撮影位置方向



1F

ルーフバルコニー

LD

K

PS

カウンター

洋室

PS

クロゼット

PS

和室

板の間

バルコニー

物入

押入

トイレ

洗濯機置場

PS

ELV

下駄箱

玄関

MB

①

②

③

④

←○ 写真撮影位置方向

1



2

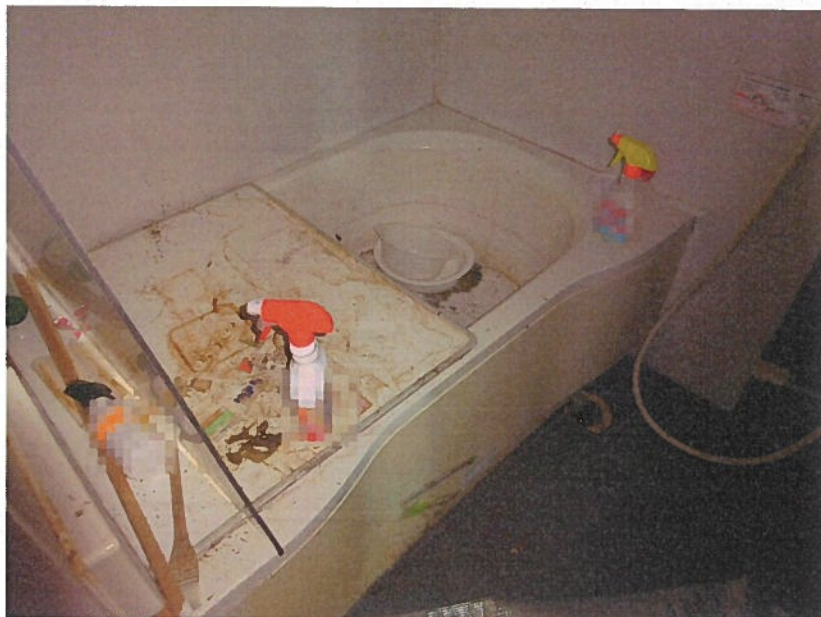


3



(8 枚目)

4



令和 6 年 (ケ) 第 6 4 4 号
令和 7 年 3 月 2 7 日 現地調査
令和 7 年 4 月 4 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 海 野 弘 昭

第 1 評価額

物件番号	評価額
物件 1	金 30,340,000 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) 江東区亀戸六丁目53番12-701号 (マンション名、部屋番号) コンポーゼ亀戸、701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 江東区亀戸六丁目 5 3 番地 2

建物の名称 コンポーゼ亀戸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀戸六丁目 5 3 番 2 の 7 0 1

建物の名称 7 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 5 3 . 7 2 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 江東区亀戸六丁目 5 3 番 2

地 目 宅地

地 積 7 7 2 . 8 2 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 7 9 5 2 6 分の 5 6 8 0

共有者 A 持分 5 分の 4

共有者 B 持分 5 分の 1

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中央・総武緩行線「亀戸」駅の南東方約520m(東口からの方位及び道路距離、徒歩約7分)、江東区亀戸六丁目53番街区に位置する。 その他、下記のとおり。 ・上記駅の北口付近に存する東武亀戸線「亀戸」駅からは、道路距離約900m(徒歩約11分)である。 ・東武亀戸線「亀戸水神」駅からは道路距離約690m(徒歩約9分)となっている。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	共同住宅が多く建つ中に、事務所ビル等や駐車場も見られる地域。	
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 蔽 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) 300% (指定) 準防火地域 ・高度地区：第三種高度地区 ・日影規制区域：5～3時間、測定面4m ・景観計画地区：下町水網地域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	772.82㎡ ほぼ整形 南側約31m・最大約26m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南側現況幅員約8m舗装公衆用道路 (特別区道江280号、建築基準法第42条1項1号該当) 西側現況幅員約6m舗装公衆用道路 (特別区道江291号、建築基準法第42条1項1号該当)に、ほぼ等高に接面する角地。	
土地の利用状況等	後記の区分所有建物の敷地等となっている。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 179,526分の5,680
特 記 事 項	江東区水害ハザードマップによると、洪水・高潮・内水について浸水想定の情報がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コンポーゼ亀戸	
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12年2月25日新築 約25年 約25年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建・延1,963.78㎡	
仕様	外壁 その他	タイル張等 特になし
設備等	エレベーター、駐車場、駐輪場、バイク置場、オートロックシステム、宅配ボックス、集合郵便受等	
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（コンポーゼ亀戸管理組合） 株式会社長谷工コミュニティ 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	・江東区役所で本件の建築計画概要書（計画変更あり）を取得し、建築確認及び完了検査が行われ、確認済証及び検査済証が交付されていることを確認した。 ・アスベストの使用に関しては目視では確認できなかった。ただし、成形材に含まれている可能性はゼロではなく、厳密には専門の調査機関による調査をしなければ確認できない。	

(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	7階部分(701号室)：角部屋 主要開口部の方位：西向き	
床 面 積	専 有 面 積	53.72 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	62.26 m ²
間 取 り	2LDK	
バルコニー等	西側にバルコニーがあり、北側にルーフバルコニーがある。	
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング、畳等 ビニールクロス貼等 キッチン、浴室、トイレ等 特になし
保守管理の状態	劣る(特記事項参照)	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	13,160 円(月額) 11,300 円(月額) 500 円(月額) 駐輪場使用料 1,320 円(月額) ルーフバルコニー使用料 1,000 円(月額) バイク置場使用料 ---令和 7 年 2 月 28 日現在--- 939,480 円 (令和 4 年 4 月分～令和 7 年 2 月分) 248,067 円(年 18%)
専有部分の利用 状 況 等	共有者Aが単独で居宅として自己の用に供している。ただし、CによるとAは現在施設に入居しているとのことである。	
特 記 事 項	壁や床に汚れや傷が見られ、日用品等が散乱し、確認できない箇所もあった。キッチンの設備や浴室等にも汚れがある。室内はかなりの量の動産類やゴミ類が全体的に存在していた。また、ルーフバルコニーにもゴミ類が大量に置かれていた。(これらは観察減価で考慮した。)	

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
471,000	×62.26	×0.30	=8,800,000

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25年、経済的残存耐用年数約25年、観察減価率40%(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=25年÷(25年+25年)×(1-0.40)=0.30 (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 (円)
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
563,000	×1.34	×772.82	×1.00	×5,680/179,526	=18,450,000

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。

地価調査 江東-12

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$508,000 \text{ 円/㎡} \times 105.2/100 \times 100/100 \times 100/95 = 563,000 \text{ 円/㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

時 点 修 正：令和6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：方位を考慮した。(方位は北のため±0)

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・街路条件・環境条件が劣ることを考慮して、地域格差を判定した。

イ 個 別 格 差：角地及び面大增価を考慮した。方位はマンション敷地のため、考慮しない。

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
(8,800,000)	+18,450,000)	×1.40	×1.09	×1.00	=41,580,000

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…1.02（対象＝7階・基準階＝4階）

位置別等修正…1.06（方位等）

その他…1.01（ルーフバルコニーあり）

相乗積 $1.02 \times 1.06 \times 1.01 = 1.09$ （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はないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、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。

ただし、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実際の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものなので、必ずしも本件で採用した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

ア	正味復帰価格の現価					DCF法による 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 (3.8 %) オ	正味復帰価格 現価 エ×オ カ	
(円) 2,910,776 (8.4%)	(円) 1,465,743	(%) 4.0	(円) 35,544,268	0.8941	(円) 31,780,130 (91.6%)	(円) 34,690,000 (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

$$\frac{1}{(1 + 3.8\%)^3} = 0.8941 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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。

積算価格は土地価格と建物価格を加算し、原価性に着目した供給者価格とされており、また、収益価格は本件が有する収益性に着目した価格で、需要者価格とされている。

両価格は開差が生じた。

本件は2LDKのマンションで、収益性より居住の快適性等を重視していることから、収益価格は低めに求められた。積算価格は価格補正をして市場性を反映している。したがって、積算価格を標準に収益価格を参考にして、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	41,580,000円
② 収 益 価 格	34,690,000円
③ 調整後の価格	39,500,000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
39,500,000	×1.00	×0.80	×0.96		=30,340,000

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。

アスベスト使用の有無については不明であることから、こちらに含めた。

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

地価調査価格（江東－12）

所 在：江東区亀戸七丁目3番6外、「亀戸7－3－5」

価 格：508,000円／㎡

位 置：「亀戸」駅より道路距離約750mに位置する

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：94㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北 6m 区道

用 途 指 定 等：準工業地域（建蔽率60%、容積率300%）、準防火地域、高度
地区

地 域 の 概 要：一般住宅、共同住宅、事業所等が混在する地域

第7 附属資料

位置図

公図写

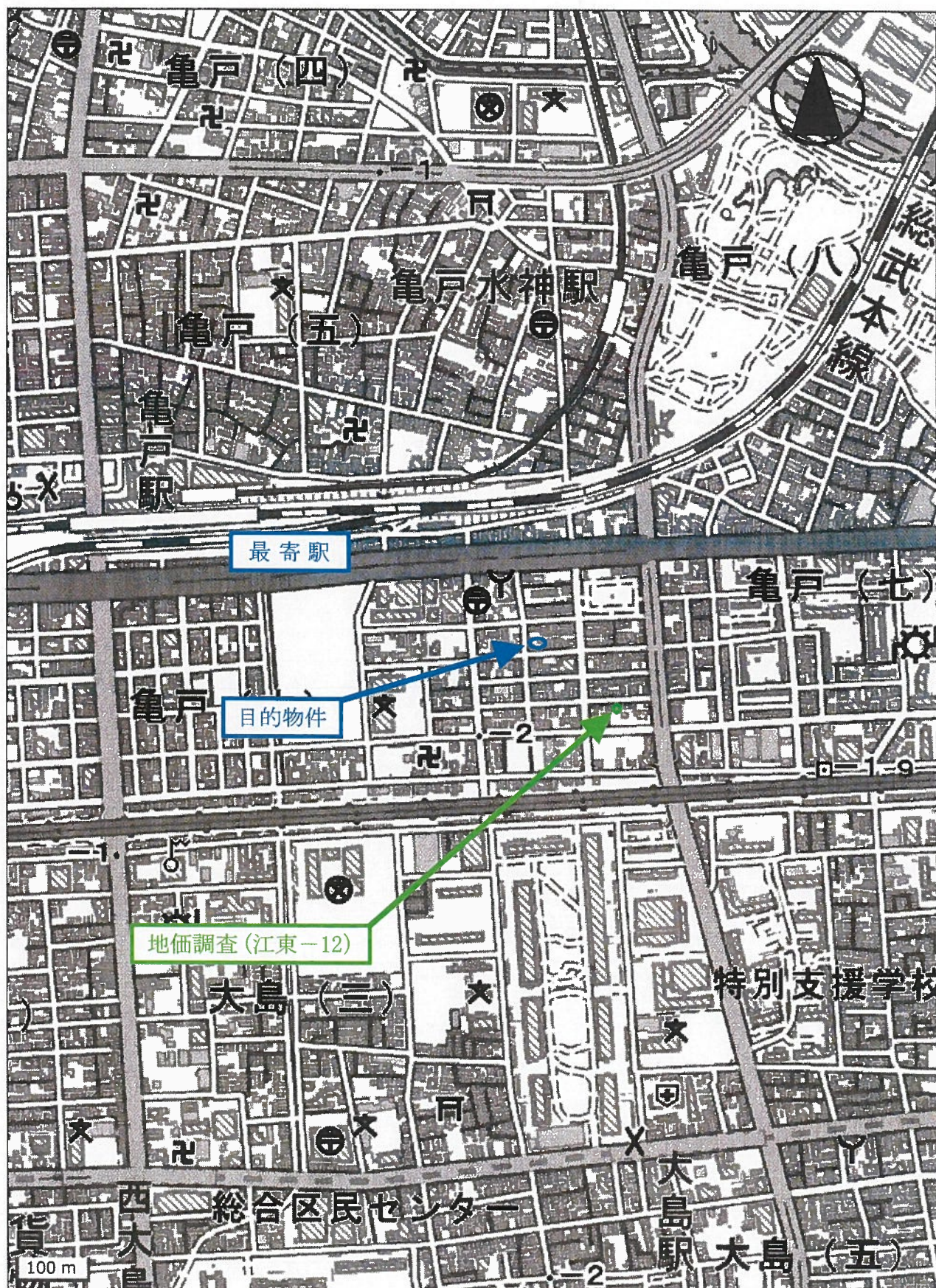
建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年4月7日

評価人 不動産鑑定士

海 野 弘 昭 印



位置図

国土地理院地図

