

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 8 月 13 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 10 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 7 年 9 月 19 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 7 年 9 月 11 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 9 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 7 年 8 月 13 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	40,800,000 32,640,000		8,160,000	110,434	23,663



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区有明一丁目106番地2

建物の名称 オリゾンマーレ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 有明一丁目106番2の513

建物の名称 513

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 50.94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 江東区有明一丁目106番2

地 目 宅地

地 積 6613.28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 2634167分の5432

共有者 A 持分27分の23

共有者 B 持分27分の4



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 10 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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】

C 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、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 江東区有明一丁目 106 番地 2

建物の名称 オリゾンマーレ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 有明一丁目 106 番 2 の 513

建物の名称 513

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 50.94 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 江東区有明一丁目 106 番 2

地 目 宅地

地 積 6613.28 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 2634167 分の 5432

共有者 A 持分 27 分の 23

共有者 B 持分 27 分の 4



令和7年（ケ）第53号
令和7年5月14日受理
令和7年6月25日提出
（評価人 紺谷昌弘）

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 江東区有明一丁目 106 番地 2

建物の名称 オリゾンマーレ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 有明一丁目 106 番 2 の 513

建物の名称 513

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 50.94 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 江東区有明一丁目 106 番 2

地 目 宅地

地 積 6613.28 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 2634167 分の 5432

共有者 A 持分 27 分の 23

共有者 B 持分 27 分の 4



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		江東区有明一丁目3番14-513号 オリゾンマーレ	
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 ┌ 種類： ├ 構造： └ 床面積： ☐ ある		
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 14,510円 修繕積立金 15,750円 ネットワーク関連 660円 以上、いずれも月額	令和7年5月21日現在 滞納はない	
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社		
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 ┌ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ├ 保管開始日 平成 年 月 日 └ ☐ ある		
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 ■C	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人 (■C (占有者) 等) の陳述/■提出文書 (回答書及び契約書写し) の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		平成29年12月15日	
最初の契約等	契約日	平成29年11月10日	
	期間	平成29年12月15日から ■令和元年12月14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	令和6年5月1日から ■令和8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 (契約書上の貸主はA) □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148,000円 (毎月末日限り翌月分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
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
C (占有者)	本件建物は、私が賃借して居住しています。契約内容等については、基本的に回答書及び契約書写しのとおりです。賃貸借契約の貸主はAですが、本人と直接会って契約をしたのではなく、Aの生命保険を担当している方が仲介人となって、契約をしたものです。最初の契約の際には、賃料が月額9万5000円と低くなっていますが、これは本契約の解約を貸主側の都合でできるものとしていたため（契約書には「貸主側は1か月前に中途解約の予告をできる」旨が記載されている）です。これでは困るので、令和2年5月1日から契約を通常のものとし、そこから契約期間を2年間、賃料を月額14万8000円に変更したものです。その後の更新については、更新時に特段の連絡や問題等がない限り、同一条件、同一期間（2年間）で自動的に更新すると口頭で合意しており、現在まで自動的に更新している状況です。前回の更新後に、現在の賃料が相場より低いということで賃料の交渉が何度かあったのですが、次回の更新時に協議をしようということで応じていません。こういったやり取りは、すべて上記の仲介人を通じて行っているものです。 (令和7年5月29日面接聴取)
D (申立人代理人)	私は本件の申立人であるAの代理人弁護士です。私が提出した回答書には、占有者の最初の契約期間の開始日につき平成30年5月ごろ、賃料につき月額9万円と記載しましたが、これは申立人の記憶に基づくものであり、占有者から最初の契約につき契約書（写し）が提出されているのであれば、その記載が正しいのだと思われます。占有者が説明した令和2年5月1日から契約の期間満了後の自動更新関係等については、申立人に確認してから回答します。 (令和7年6月13日電話聴取) 遅くなりましたが、申立人に確認したところ、占有者が説明した令和2年5月1日から契約の期間満了後の自動更新関係等については、そのとおりであるとのことでした。 (令和7年6月25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 本件は、共有物分割請求事件の判決に基づく競売手続（形式的競売）であり、申立人（共有者）がA、相手方（共有者）がBである。
- 3 本件建物の占有調査について、申立人側、相手方及び占有者（C）からそれぞれ回答書等が提出された。申立人側（申立人代理人）から提出された回答書には、占有者との最初の契約で賃料を月額9万円（占有者提出の回答書及び契約書写しには月額9万5000円と記載されている。4枚目のとおり）としたことについて、「以前、同物件は月額16万円程度で賃貸されていましたが、賃借人が表れない期間があり、空室期間を嫌い、相場より低い金額で賃貸しました」と記載されている。相手方から提出された回答書には、「同物件は、申立人が私に無断で賃貸したものであるが、その後、申立人から情報提供を受けたことなどにより、賃借人はCであると認識している」旨などが記載されている。
- 4 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、Cが賃借して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7年5月15日	当庁	申立人代理人に占有関係照会書送付 (FAX)
令和7年5月20日 9:45-9:55	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5月21日	当庁	管理費等照会 (FAX)
令和7年5月29日 9:45-9:55	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、占有者に面接聴取
令和7年5月30日	当庁	相手方に対し占有関係照会書を送付 (郵送)
令和7年6月13日 令和7年6月25日	当庁	申立人代理人に電話聴取

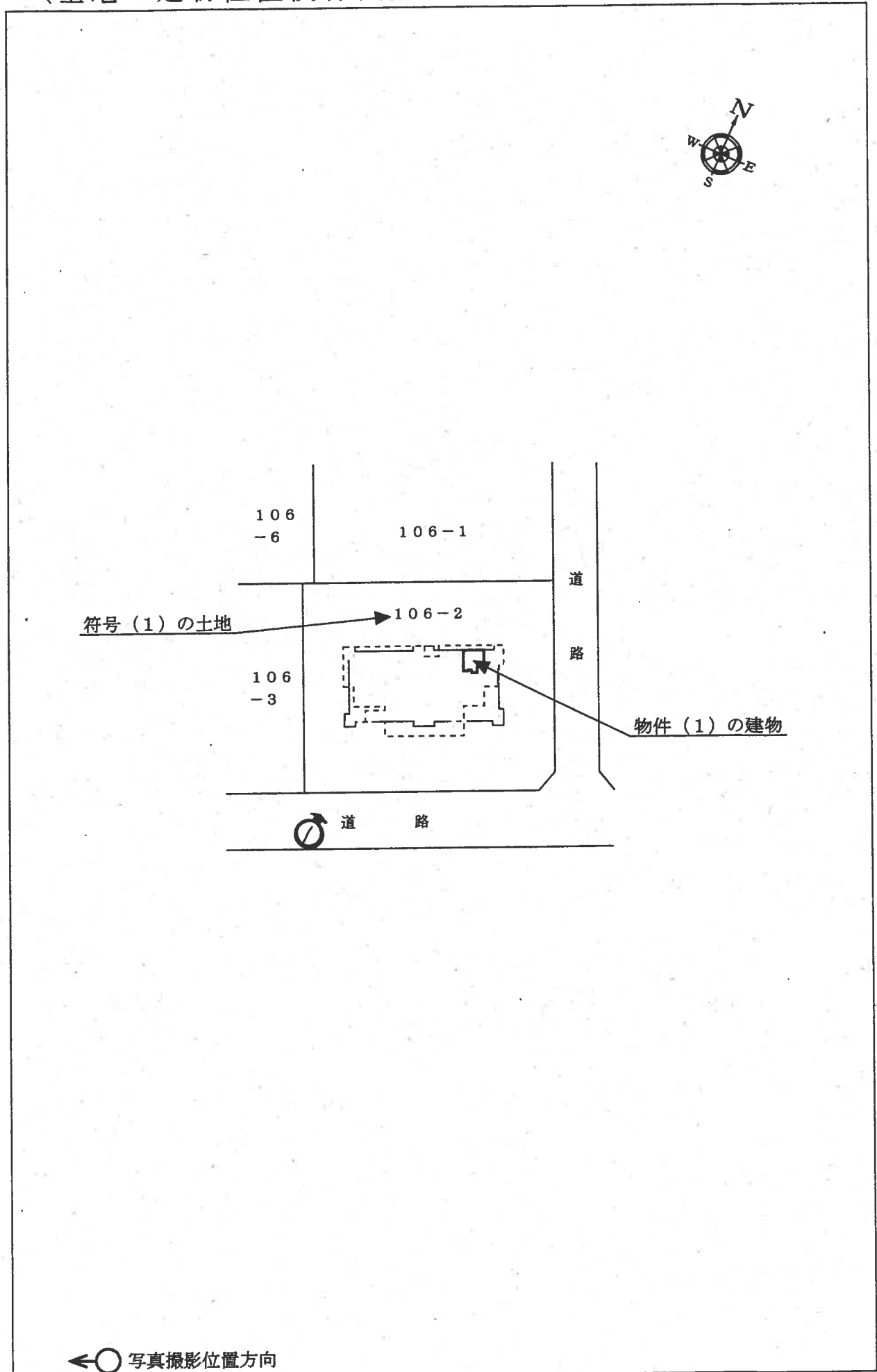
(特記事項)

☒ 令和7年5月29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。

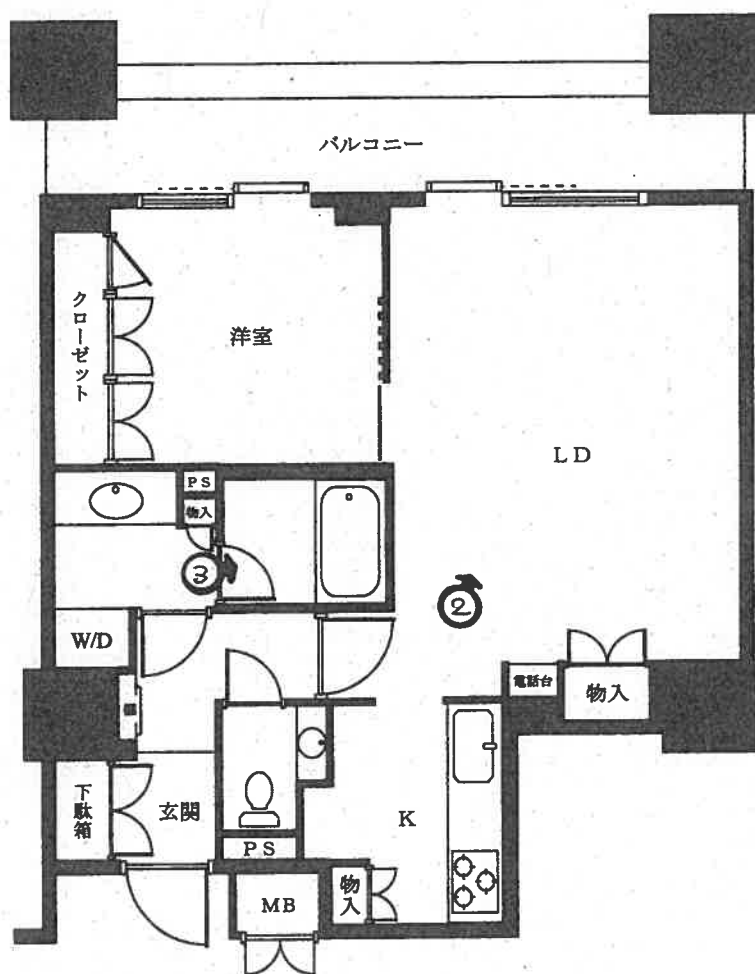
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

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





(513)



←○ 写真撮影位置方向

1



2



3



(9 枚目)

令和7年（ケ）第53号
令和7年5月29日 現地調査
令和7年7月2日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 紺谷 昌弘

第 1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件 1	金 40,800,000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) 江東区有明1丁目3番14号 (マンション名、部屋番号) オリゾンマーレ 513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 江東区有明一丁目106番地2

建物の名称 オリゾンマーレ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 有明一丁目106番2の513

建物の名称 513

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 50.94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 江東区有明一丁目106番2

地 目 宅地

地 積 6613.28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 2634167分の5432

共有者 A 持分27分の23

共有者 B 持分27分の4

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	ゆりかもめ東京臨海新交通臨海線「有明テニスの森」駅の南東方約300m（道路距離、徒歩約4分）、江東区有明1丁目3番街区に位置する。なお、東京臨海高速鉄道りんかい線「国際展示場」駅（徒歩約9分）も利用可能である。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	大規模マンションやショッピングセンター等が見られる地域。	
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 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） 300% （指定） 準防火地域 臨海部開発土地地区画整理事業 臨海副都心有明北地区地区計画
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	6,613.28㎡ （登記面積） ほぼ長方形 南東側間口約88m、奥行約75m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	南東側幅員約25m区道（建築基準法第42条1項1号該当）、北東側幅員約15m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角地。	
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 2,634,167分の5,432
特 記 事 項	・南東側区道を挟んだ反対側に大型商業施設「有明ガーデン」が所在する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	オリゾンマーレ	
建物の用途	共同住宅（総戸数398戸、ゲストルーム2戸含む）	
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16年10月5日 約21年 約29年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付27階建 延床面積 38,960.65㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼り、天然御影石貼り等 内廊下
設備等	オートロック、エレベーター、宅配ボックス、プール、 アスレチックルーム、コンシェルジュサービス、駐車場、 バイク置場、自転車置場等	
建物の品等	上位	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 大和ライフネクスト(株) 委託
管理の状況	普通	
特記事項	・ 建築計画概要書によると、本件建物の敷地の許容容積率449.68%（市街地住宅総合設計による容積率緩和あり）に対し、本件建物の使用容積率は449.45%である。 ・ 建築計画概要書によれば、平成14年12月13日付、平成15年4月8日付及び平成15年11月11日付で確認済証、平成16年10月5日付で検査済証が交付されている。 ・ 本件建物の建築時期からは、アスベスト含有建材が使用されている可能性がある。なお、アスベストの有無の確定に当たっては、専門家による調査を要する。	

(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	5階 (513号室) ・ 中間部屋 主要開口部の方位 : 北西向き	
床 面 積	専 有 面 積	50.94㎡
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	81.79㎡
間 取 り	1 L D K	
バルコニー等	北西側にバルコニーあり。	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、フロアタイル等 ビニールクロス等 キッチン、浴室、洗面室、トイレ等 なし
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	月額 14,510円 (令和7年5月21日現在、以下同じ) 月額 15,750円 月額 660円 (ネットワーク関連) なし 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	なし	

〈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	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者 (契約書上の 貸主はA)	C	H29. 12. 15	R6. 5. 1 ～ R8. 4. 30	148,000円	なし
占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用している。 現在の契約は自動更新による。					

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
490,000	× 81.79	× 0.55	= 22,040,000

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21年、経済的残存耐用年数約29年、観察減価率5% （保守管理の状況、アスベスト使用の可能性等を考慮）

・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 = 29年 ÷ （21年 + 29年） × （1 - 0.05） = 0.55 （小数点第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 (㎡)	建付増加	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				
		ウ	エ	オ	カ
991,000	× 1.08	× 6,613.28	× 1.08	× 5,432/2,634,167	= 15,760,000

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。

基準地 江東－6

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 870,000\text{円/㎡} & \times & 115/100 & \times & 100/100 & \times & 100/101 & = & 991,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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 ： 公示地等は標準的画地であり、補正の必要なし。

地 域 格 差 ： 公示地等の所在地域は対象地域に比して、交通接近条件で優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 ： 角地等を総合的に考慮した。

ウ 地 積 ： 登記数量による。

エ 建 付 増 加 ： 総合設計制度による容積率緩和を考慮した。

オ 敷地権の割合 ： 登記数量による。

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
(22,040,000	+15,760,000)	×1.50	×0.91	×1.00	= 51,600,000

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 … 0.91 (対象=5階・基準階=14階)
位置別等修正 … 1.00 (中間部屋)
その他 … 1.00 (なし)

$$\text{相乗積 } 0.91 \times 1.00 \times 1.00 = 0.91$$

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が、その賃貸状況が本来の収益性から乖離していることから、標準的水準へと一部補正を行っ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)
5,211,192 (11.2%)	1,851,760	3.9	46,056,595	0.8967	41,298,949 (88.8%)	46,510,000 (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

$$1 \div (1 + 3.7\%)^3 = 0.8967 \quad (\text{小数点第5位を四捨五入})$$

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。

積算価格は不動産の費用性及び市場性の観点から不動産の経済価値を把握したものであり、不動産を構成する土地及び建物の価格を積み上げたものである。

収益価格は不動産の収益性の観点から不動産の経済価値を把握したものであり、対象物件の投資採算性を反映した価格である。

本件はファミリータイプのマンションであり、収益性よりも居住の快適性を重視した価格形成がなされることを考慮して、積算価格を重視し、収益価格を参考として、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	51,600,000円
② 収 益 価 格	46,510,000円
③ 調 整 後 の 価 格	51,000,000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
51,000,000	×1.00	×0.80	×1.00	—	=40,800,000

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：必要なし。

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整理を行った。

第6 参考価格資料

東京都基準地価格 (江東-6)

所 在 : 江東区有明1丁目106番3外 「有明1-3-17」
価 格 : 870,000円/㎡
位 置 : ゆりかもめ東京臨海新交通臨海線「有明テニスの森」駅から
約240m (道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 3,345㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南東側25m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
地 域 の 概 要 : 中高層の共同住宅、倉庫等が混在する住宅地域

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

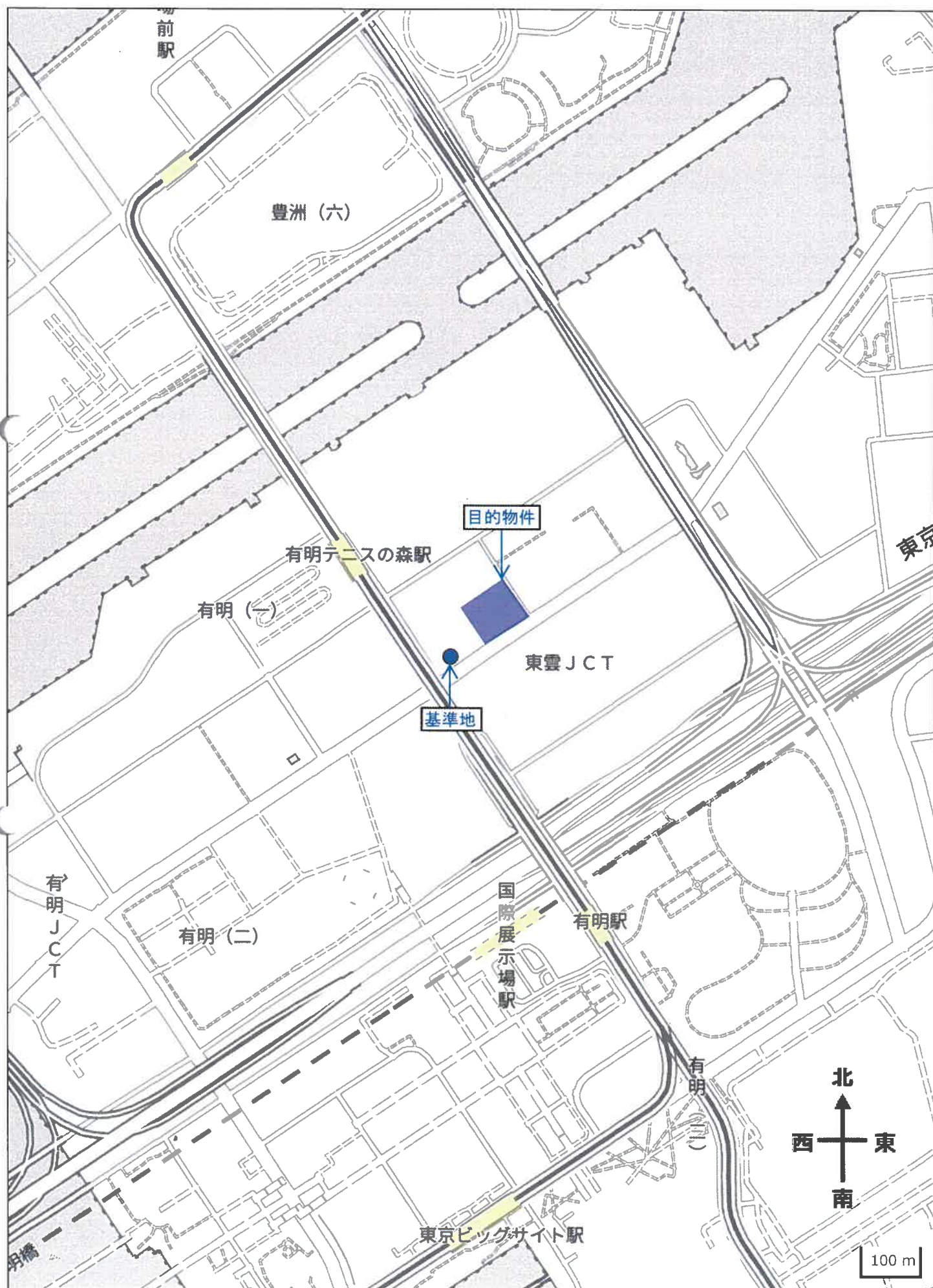
以 上

令和7年7月2日

評価人 不動産鑑定士

紺谷 昌弘

位置図



この図面はA3サイズをA4サイズにしたものです。

(座標値種別：測量成果)

-3732.882

-3969.403

N

106-1

107-7

220

107-8

106-6

106-2

221

106-3

245

106-7

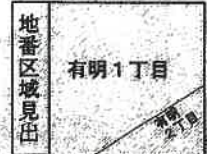
107-19

107-17

107-18

-3857.882

(座標値種別：測量成果)



図面 区分	所在	江東区有明一丁目				地番	106番2			
出 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は 記号	区 画 分 割	地図(法第14条第1項)			種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	令和1年8月26日			備 註 年月日 106-2	令和1年8月2日			補 記 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局墨田出張所管轄)

令和7年1月21日

名古屋法務局

整理番号：H77630-1

(1/1)

登記官

この図面はA3サイズをA4サイズにしたものです。

地積測量図

地番 106-2

土地所有 江東区有明一丁目

換地処分による結果

座標求算表

地番	106-2	Xn	Yn	$X_{n+1} - X_n - 1$ Yn
5-18		-39976.704	-3777.913	40011.876553
58-12		-40034.707	-3739.455	246228.153830
58-11		-40042.560	-3741.039	200201.702085
5-19		-40088.222	-3809.873	-43876.330718
5-20		-40025.784	-3851.310	-246892.078960
5-25		-40024.116	-3848.816	-188899.889260
			積面積	-13226.566260
			面積	6613.283130
			地積	6613.28
			㎡	

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	標高	名称
201441	-40063.260	-3718.136	係	3級基準点
2015833	-40088.345	-3802.216	係	4級基準点
2015834	-40085.791	-3789.981	係	4級基準点
2015838	-39978.656	-3772.701	係	4級基準点
2015837	-40009.971	-3751.960	係	4級基準点

測地系	世界測地系(測地成果2011)
投影法	IX 米
縮尺係数	0.999900
測量年月日	平成30年3月16日

作成者

測量年 月 日

申請人

縮尺 1000

有明二丁目

①	コンクリート
②	アスファルト
③	アスファルト
④	アスファルト
⑤	アスファルト
⑥	アスファルト
⑦	アスファルト
⑧	アスファルト
⑨	アスファルト
⑩	アスファルト
⑪	アスファルト
⑫	アスファルト
⑬	アスファルト
⑭	アスファルト
⑮	アスファルト
⑯	アスファルト
⑰	アスファルト
⑱	アスファルト
⑲	アスファルト
⑳	アスファルト
㉑	アスファルト
㉒	アスファルト
㉓	アスファルト
㉔	アスファルト
㉕	アスファルト
㉖	アスファルト
㉗	アスファルト
㉘	アスファルト
㉙	アスファルト
㉚	アスファルト
㉛	アスファルト
㉜	アスファルト
㉝	アスファルト
㉞	アスファルト
㉟	アスファルト
㊱	アスファルト
㊲	アスファルト
㊳	アスファルト
㊴	アスファルト
㊵	アスファルト
㊶	アスファルト
㊷	アスファルト
㊸	アスファルト
㊹	アスファルト
㊺	アスファルト
㊻	アスファルト
㊼	アスファルト
㊽	アスファルト
㊾	アスファルト
㊿	アスファルト

登記年月日：令和1年9月2日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である

(東京法務局墨田出張所管轄)

令和7年1月21日

名古屋法務局

登記官

整理番号：H77632-1

次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日：平成16年10月21日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(東京法務局墨田出張所管理)
令和7年1月21日 名古屋法務局

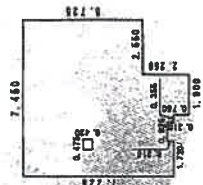
各階平面図

建物図面

家屋番号	有明一丁目5番13 の513
建物の所在	江東区有明一丁目5番地13

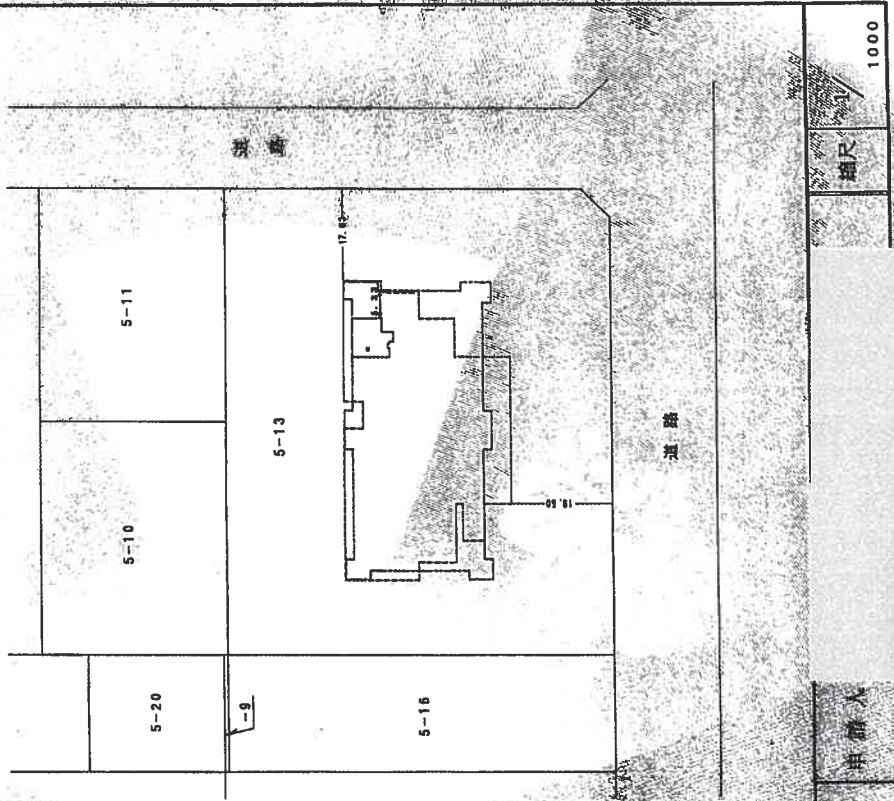
建物の存する部分 5階

建物番号 513



家屋表

$1.720 \times 7.225 = 12.427000$	合計	50.940000
$0.925 \times 6.915 = 6.396375$	総面積	50.94 m ²
$0.365 \times 7.225 = 2.64875$		
$1.800 \times 7.975 = 15.152500$		
$2.550 \times 5.725 = 14.598750$		
$0.475 \times 0.420 = -0.199500$		



作製者	資料	1/250	申請人	100120	1000
-----	----	-------	-----	--------	------