

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）
1～3	13,360,000 10,688,000	一括	2,672,000	540,071	115,728
1	6,680,000				
2	790,000				
3	5,890,000				

物 件 目 録

1 所 在 江東区冬木
 地 番 18 番 2
 地 目 宅地
 地 積 458.57 平方メートル
 共有者 A 持分 100000 分の 2934

2 所 在 江東区冬木
 地 番 18 番 8
 地 目 宅地
 地 積 53.61 平方メートル
 共有者 A 持分 100000 分の 2934

3 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区冬木 18 番地 2、18 番地 8
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
 床 面 積
 1 階 307.14 平方メートル
 2 階 307.14 平方メートル
 3 階 307.14 平方メートル
 4 階 307.14 平方メートル
 5 階 255.30 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 冬木 18 番 2 の 6
 建物の名称 506
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建



物 件 目 録

床 面 積 5階部分 38.90平方メートル

所有者 A



※
め
め
※

物 件 明 細 書

令和 7年 7月15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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

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。



11

物件 目 録

- | | | | |
|---|-----|---|-------------------------|
| 1 | 所 | 在 | 江東区冬木 |
| | 地 | 番 | 1 8 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 5 8 . 5 7 平方メートル |
| | 共有者 | A | 持分1 0 0 0 0 0 分の2 9 3 4 |

- 2 所 在 江東区冬木
地 番 18番8
地 目 宅地
地 積 53.61平方メートル
共有者 A 持分100000分の2934

3 (一棟の建物の表示)

- | | | |
|-------|-------------------------|--------------------|
| 所 在 | 江東区冬木 1 8 番地 2、1 8 番地 8 | |
| 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 | |
| 床 面 積 | 1 階 | 3 0 7 . 1 4 平方メートル |
| | 2 階 | 3 0 7 . 1 4 平方メートル |
| | 3 階 | 3 0 7 . 1 4 平方メートル |
| | 4 階 | 3 0 7 . 1 4 平方メートル |
| | 5 階 | 2 5 5 . 3 0 平方メートル |

(専有部分の建物の表示)

- | | |
|-------|----------------|
| 家屋 番号 | 冬木 1 8 番 2 の 6 |
| 建物の名称 | 5 0 6 |
| 種 類 | 居 宅 |
| 構 造 | 鉄筋コンクリート造 1 階建 |



物 件 目 録

床 面 積 5階部分 38.90平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第90号
令和7年6月2日受理
令和7年7月1日提出
(評価人：榎本純)

現況調査報告書

東京地方裁判所

執行官 中 野 真 英

(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 所 在 江東区冬木
地 番 18番2
地 目 宅地
地 積 458.57平方メートル
共有者 A 持分100000分の2934

2 所 在 江東区冬木
地 番 18番8
地 目 宅地
地 積 53.61平方メートル
共有者 A 持分100000分の2934

3 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区冬木18番地2、18番地8
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 307.14平方メートル
2階 307.14平方メートル
3階 307.14平方メートル
4階 307.14平方メートル
5階 255.30平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 冬木18番2の6
建物の名称 506
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 5階部分 38.90平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都江東区冬木7番7-506号 (冬木コーポラス)	
建物	物件3	
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 { 種類: ☐ ある { 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(空室)として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 10,270円 修繕積立金 12,330円 円 円 円	令和7年6月20日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 令和 年 月分～ 年 月分 ☐ 遅延損害金(年 %) 計 円 ☐ 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	株式会社東急コミュニティー	
その他の事項		
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
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	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本件土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日	
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、「■」の箇所記載のとおり

執 行 官 の 意 見

1. 本件対象物件の状況は、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. 本件マンションの占有状況等は次のとおりであった。
 - ① 本件マンション1階集合郵便受け及び玄関表札のいずれにも氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時のいずれも不在であった。
 - ③ 所有者に対し、占有に関する照会書を送付したが、現在までの間に回答書の提出等はない。
 - ④ ライフライン調査の結果、水道局から、本件建物については現在、水道契約がない旨の回答書が提出された。
 - ⑤ 本件建物は、居宅としての様式が備わっているが、室内に動産類はなく空室の状態であり、所有者以外の第三者による占有をうかがわせる徴表も見受けられなかった。
3. 上記現場の状況及びライフライン調査の結果等から、本件建物は、所有者が居宅（空室）として占有していると認められた。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年6月3日	当庁（郵便）	■ライフライン照会（水道）
令和7年6月19日 13:23-13:34	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 □評価人同行 □居住者から面接聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書差置
令和7年6月20日	当庁（FAX）	■管理費等に関する調査
令和7年6月20日	当庁（郵便）	■所有者に照会書送付
令和7年6月26日 12:53-12:59	物件所在地	■物件確認 ■物件調査（立入調査） ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 □占有者から面接聴取

(特記事項)

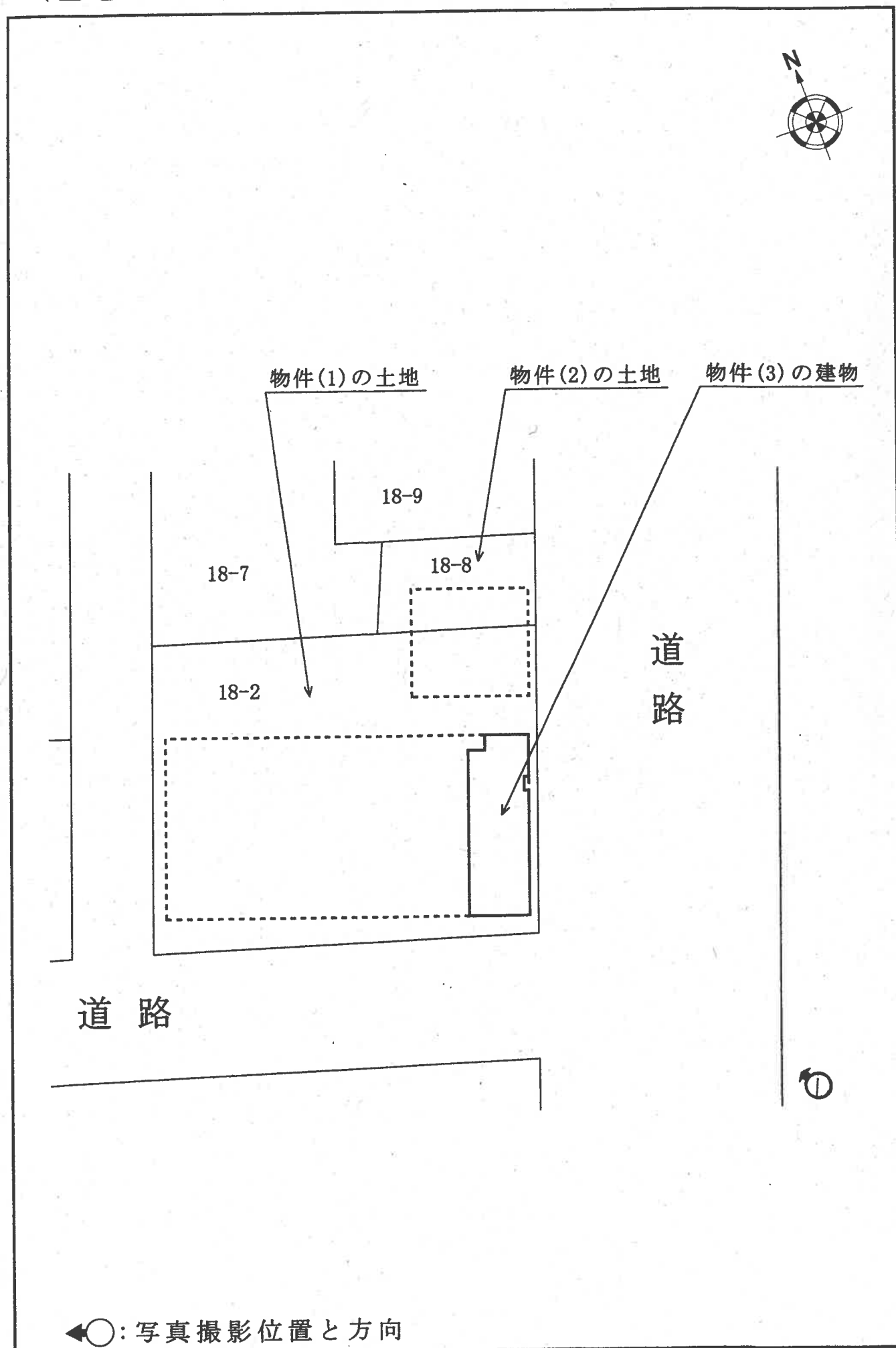
☐ 令和 年 月 日
目的物件が不在で施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

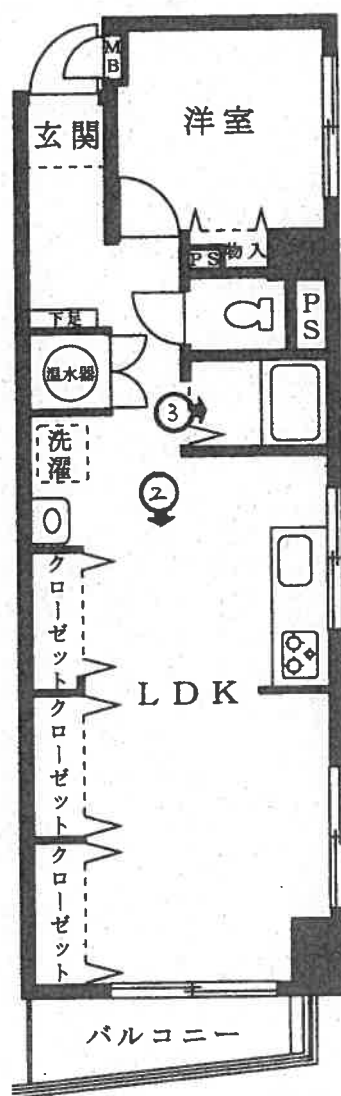
■ 令和7年6月26日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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、「■」の箇所記載のとおり





←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 7 年（ケ）第 90 号
令和 7 年 6 月 26 日 現地調査
令和 7 年 6 月 27 日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 榎本 純

第1 評価額

一括価格	
金 13,360,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 6,680,000円
物件2（土地）	金 790,000円
物件3（建物）	金 5,890,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1及び2の内訳価格は物件3のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は、当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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 本件評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて評価するものであり、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		
2			
3			(住居表示) 江東区冬木7-7 (マンション名、部屋番号) 冬木コーポラス 506号
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 所 在 江東区冬木
 地 番 18 番 2
 地 目 宅地
 地 積 458.57 平方メートル
 共有者 A 持分 100000 分の 2934

2 所 在 江東区冬木
 地 番 18 番 8
 地 目 宅地
 地 積 53.61 平方メートル
 共有者 A 持分 100000 分の 2934

3 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区冬木 18 番地 2、18 番地 8
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
 床 面 積
 1 階 307.14 平方メートル
 2 階 307.14 平方メートル
 3 階 307.14 平方メートル
 4 階 307.14 平方メートル
 5 階 255.30 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 冬木 18 番 2 の 6
 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 38.90 平方メートル
 所有者 A

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（物件1及び2）

位 置 ・ 交 通	東京メトロ東西線「門前仲町」駅の北東方 道路距離約660m（徒歩約9分）、都営大江戸線「門前仲町」駅の東方 道路距離約710m（徒歩約9分）、江東区冬木丁目7番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	主要道路沿いに共同住宅、事業所、店舗等が建ち並ぶ地域	
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 第三種高度地区、日影規制等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	512.18㎡（登記面積） 不整形 東側間口約25m×奥行約24m ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況等	東側現況幅員約15m区道（建築基準法第42条1項1号該当）に、南側現況幅員約6m区道（建築基準法第42条1項1号該当）に、西側現況幅員約4m区道（建築基準法第42条1項1号該当）に接面する三方路地である。	
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
評 価 対 象 持 分	所有権 100,000 分の 2,934	
特 記 事 項	江東区ハザードマップによると、洪水等による浸水想定区域にある。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	冬木コーポラス	
建物の用途	共同住宅（総戸数35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	昭和53年1月19日新築 約47年 約3年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 延床面積 1,483.86㎡ （登記記載）	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼り等 なし
設 備 等	集合郵便受、ゴミ置場、駐輪場等	
建物の品等	劣る	
管理の形態等	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	あり (株)東急コミュニティー 委託
管 理 の 状 況	やや劣る	
特 記 事 項	築年から旧耐震基準の建物とみられるが、管理会社によれば耐震診断及び耐震工事は行っていないとのこと。	

(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階部分 (506号) ・ 角部屋 主要開口部の方位： 南・東向き	
床 面 積	専 有 面 積	38.90㎡
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	44.67㎡
間 取 り	1LDK	
バルコニー等	南側にバルコニーあり。	
仕 様	天 井 床 内 設 壁 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、トイレ、浴室、物入等
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額 等	10,270 円 (月額) (令和7年6月20日現在、以下同じ) 12,330 円 (月額) なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が占有している (空家)。	
特 記 事 項	築後相当年数を経ているが、室内のリフォーム工事が近年行われた模様である。	

第5 評価額算出の過程

評価対象不動産は、1LDKタイプのマンションであるが、買受人が、収益用不動産として保有することも社会的・経済的観点から考えられるため、本件では積算価格に加え収益価格を求め、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決定した。

I 積算価格の試算

土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

1 基礎となる価格

① 建付地価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 (㎡)	建付 減価	共有持分	建付地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差				
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1	737,000	× 1.04	×458.57	× 1.00	2,934 /100,000	= 10,310,000
2			×53.61	× 1.00	2,934 /100,000	= 1,210,000

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）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定している。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示} & & \text{江東-16} & & & & \\
 (\text{公示価格等}) & & (\text{時点修正}) & & (\text{標準化補正}) & & (\text{地域格差}) & & (\text{規準価格}) \\
 687,000 \text{ 円/㎡} & \times & 104 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 97 & = & 737,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入})
 \end{array}$$

時点修正：公示価格等の価格時点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、ほぼ標準的である。

地域格差：公示地等の地域は対象地域に比して、街路条件で劣ること等を考慮した。

イ 個別格差：三方路、形状等を総合的に考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：必要ないものと判定した。

オ 共有持分：登記記載による。

カ 建付地価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

② 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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
3	320,000	× 44.67	× 0.06	= 860,000

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 47年、 経済的残存耐用年数約3年、 観察減価率 0% （建物の現状等を考慮）
- ・ 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＝ 3年 ÷ （ 47年 ＋ 3年 ） × （ 1－ 0.00 ） ＝ 0.06 （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処理を行った。

2 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ウ
1	10,310,000	× 0.40	場所的利益	= 4,120,000
2	1,210,000	× 0.40	場所的利益	= 480,000
(合計)				4,600,000

ア 建 付 地 価 格：前記1①カ

イ 敷地利用権等割合：売却により法定地上権が成立しないが、場所的利益（収去されない利益）が認められる。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

ウ 敷地利用権等価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

3 積算価格

前記1で求めた基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、さらに価格補正、個別格差を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる 価格(円)	敷地利用権等価 格の控除及び加 算 (円)	価格補正	個別格差	占有減価 修正	積算価格 (円)	価格 構成 比 (%)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ	
1	(10,310,000	－4,120,000)	× 1.4	× 1.03		= 8,930,000	50.0
2	(1,210,000	－480,000)	× 1.4	× 1.03		= 1,050,000	5.9
3	(860,000	+4,600,000)	× 1.4	× 1.03	× 1.0	= 7,870,000	44.1
合 計						17,850,000	100

ア 基礎となる価格：前記1①カ及び②エ

イ 敷地利用権等価格：前記2ウ

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を斟酌して判定した。

エ 個別格差：

階層別補正	0.99	(3階＝1.00) ※ELVなし
位置別等修正	1.04	開口部方位、角部屋等を総合的に判断した。
その他	1.00	不要と判定した。

相乗積 0.99 × 1.04 × 1.00 = 1.03 (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処理を行った。

キ 価格構成比：各物件の価格割合(小数第2位を四捨五入)

Ⅱ 収益価格の試算

目的物件は、賃貸に供されてはいないが、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通り求めた。

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、必ずしも想定 of 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÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 2,475,030 (20.3 %)	円 870,200	% 7.1	円 11,888,648	0.8186	円 9,732,047 (79.7 %)	円 12,210,000 (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

$$1 \div (1 + 6.9\%)^3 = 0.8186 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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やや開差が生じているが、本物件の個別性や近年の市場性等を考慮して、積算価格を中心に、収益価格も考慮して、調整後の価格を以下のとおり評定した。

①積算価格	17,850,000 円
②収益価格	12,210,000 円
③調整後の価格	16,700,000 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。

物件 番号	調整後の価格 (円)	価格 構成比 (%)	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) (円)	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
1	16,700,000	× 50.0	× 1.0	× 0.8			= 6,680,000
2		× 5.9	× 1.0	× 0.8			= 790,000
3		× 44.1	× 1.0	× 0.8			= 5,890,000
一 括 価 格 (合 計)							13,360,000

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 価格構成比：積算価格の構成比、前記 I 3キ。

ウ 市場性修正：必要なし。

エ 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。

オ 滞納管理費等相当額の減価：なし。

カ その他の控除（敷金等）：なし。

キ 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「 江東-16 」

所 在：江東区木場3丁目20番13

「木場3-3-9」

価 格：687,000 円/㎡

位 置：「木場」駅、道路距離560mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：304㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東 8m 区道

用 途 指 定 等：準工業地域、建蔽率60%、容積率300%、防火地域等

地 域 の 概 要：共同住宅のほか、事業所等も見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

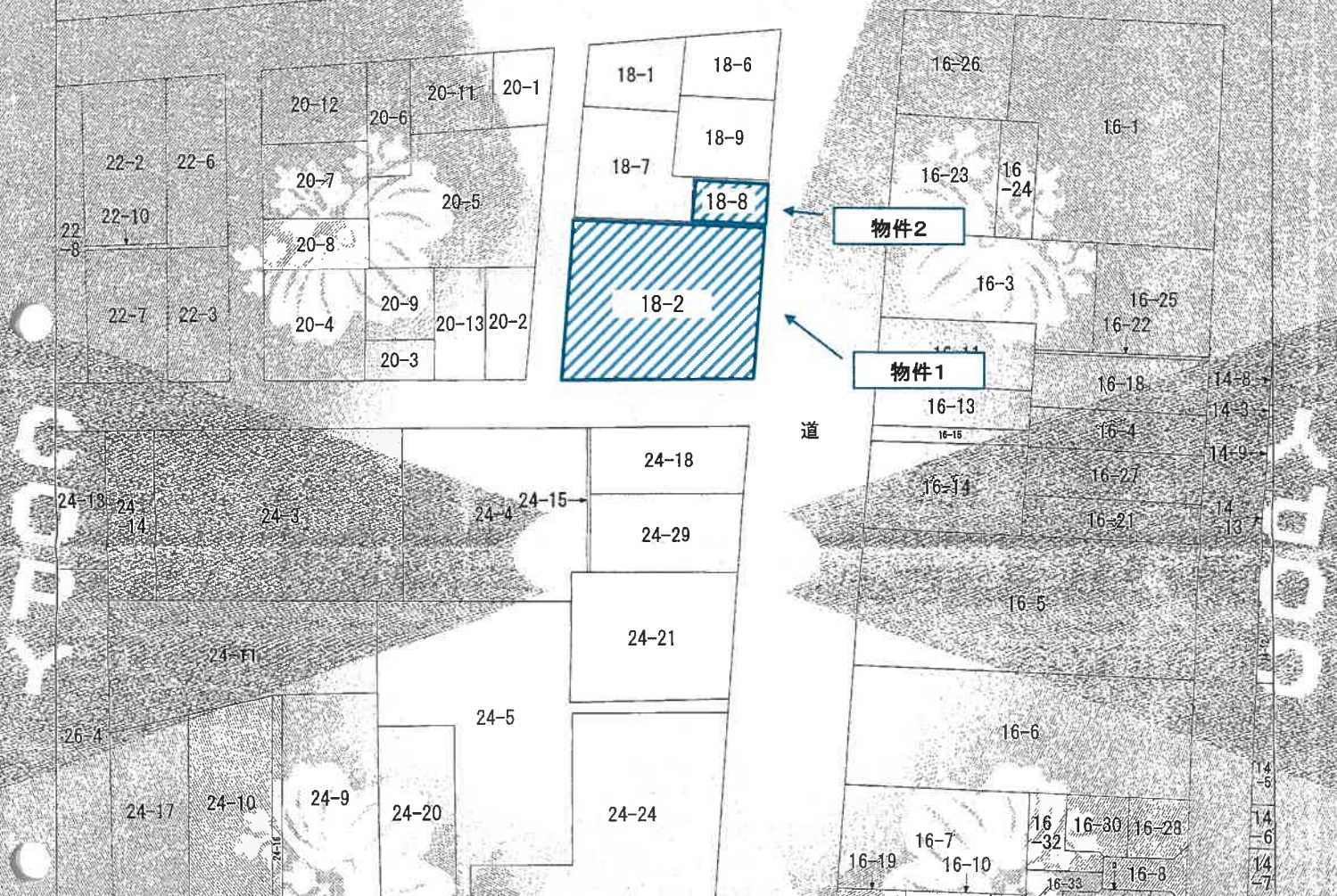
令和7年6月27日
評価人 不動産鑑定士
榎本 純

位置図

目的物件

公示地

N



(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	江東区冬木			地番	18番2		
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
作成年月日	昭和7年8月1日			備付年月日 (原図)	平成5年10月1日		補記事項	旧土地台帳附属地区

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年1月31日
東京法務局墨田出張所
登記官

