

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27日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 佐 伯 明 彦

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 9月11日 午前 9時00分から 令和 7年 9月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月25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 7年10月 3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 7年 9月26日 午前 9時20分から 令和 7年 9月30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27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	22,080,000 17,664,000		4,416,000	92,737	19,871

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 墨田区東向島五丁目45番地8

建物の名称 MAXIV scene 墨田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東向島五丁目45番8の401

建物の名称 401

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 37.27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 墨田区東向島五丁目45番8

地 目 宅地

地 積 344.26平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 1

(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 97111分の4131



物件明細書

令和 7年 7月16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】

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

【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 墨田区東向島五丁目45番地8

建物の名称 MAXIV scene 墨田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東向島五丁目45番8の401

建物の名称 401

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 37.27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 墨田区東向島五丁目45番8

地 目 宅地

地 積 344.26平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 1

(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 97111分の4131

令和7年（ケ）第184号
令和7年5月26日受理
令和7年6月25日提出
（評価人 関口一郎）

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 墨田区東向島五丁目45番地8

建物の名称 MAXIV scene 墨田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東向島五丁目45番8の401

建物の名称 401

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 37.27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 墨田区東向島五丁目45番8

地 目 宅地

地 積 344.26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 97111分の4131



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	墨田区東向島五丁目33番4-401号 MAXIV scene 墨田	
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 11,300円 修繕積立金 3,300円 以上、いずれも月額	令和7年6月2日現在 滞納がある 令和6年11月分～令和7年6月分 計116,800円 他に遅延損害金(年18%)6,193円が付加
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(一部公衆用道路)(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6年8月24日	
最初の 契約等	契約日	令和6年8月24日	
	期間	令和6年8月24日から ■令和8年8月23日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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113,000円 (毎月27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113,000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、私が借りて居住しています。契約内容等は回答書及び契約書写しのとおりです。 (令和7年6月10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所有者、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写しが提出された。
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）し、当社がAに転貸していたが、本件物件につき競売手続が開始されたために、所有者と当社とのサブリース契約は契約条項により解約になっており、以後は、当社は、所有者とAとの契約についての集金代行業務を行うのみということに変更になっている。競売終了後、Aとの賃料精算は行うが、競落者から当社への賃料請求等は一切応じない」旨の記載がある。
- 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）。

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 8:57-9:08	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6月4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7年6月10日 8:30-8:40	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6月10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 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 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)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第184号

建物の存する部分 4階
建物の名称 401



符号(1)の土地



道路

45-8

道路

45-22

46-36

46-30

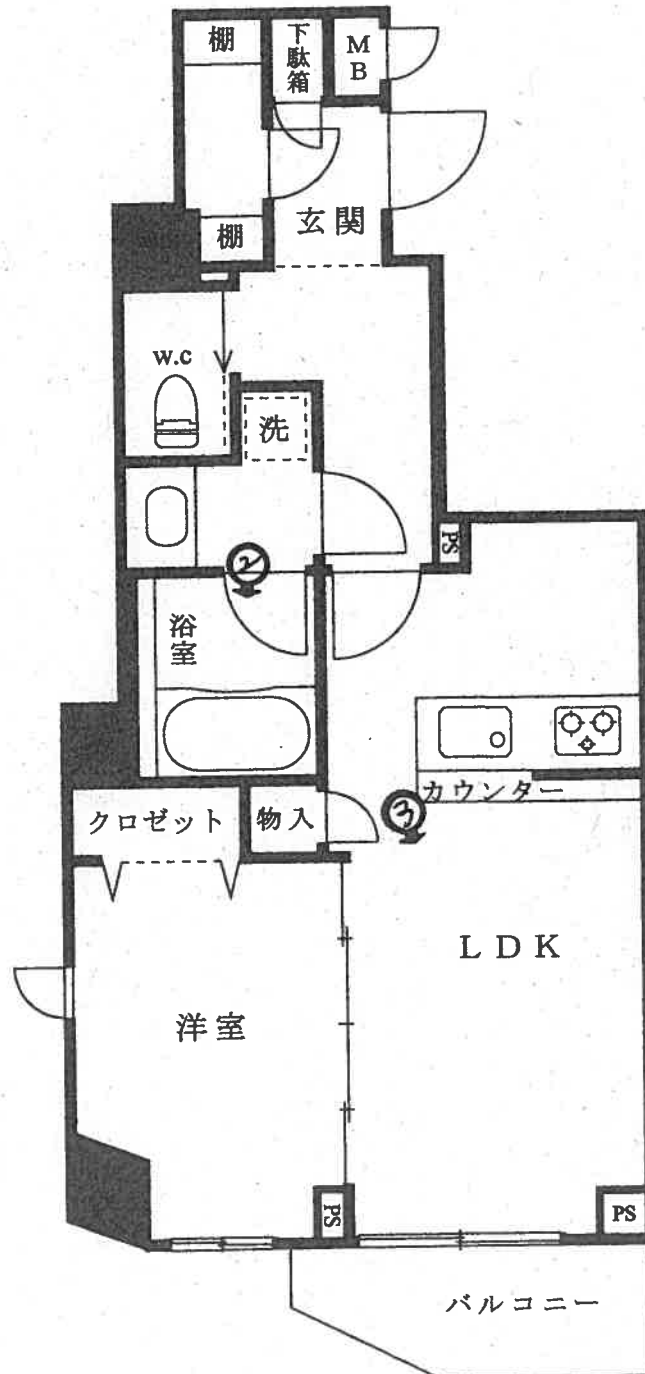
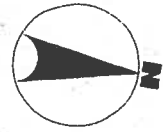
46-19

(1) 物件の専有部分

◀○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和7年(ケ)第184号



1: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(9 枚目)

令和7年(ケ)第184号
令和7年6月10日現地調査
令和7年6月30日評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 関 口 一 郎

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 22,080,000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) 墨田区東向島5丁目33番4号 (マンション名・部屋番号) MAXIV scene 墨田 ・401号室 (符号1土地) 地目：宅地一部公衆用道路
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 墨田区東向島五丁目45番地8

建物の名称 MAXIV scene 墨田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東向島五丁目45番8の401

建物の名称 401

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 37.27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 墨田区東向島五丁目45番8

地 目 宅地

地 積 344.26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 97111分の4131

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況

位 置 ・ 交 通	東武・伊勢崎線（東武スカイツリーライン）「東向島」駅の北東方及び京成・押上線「八広」駅の北西方ともに約650m（道路距離・徒歩約8分），墨田区東向島5丁目33番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅，マンション，アパートが多い中に，作業所等も見られる住宅地域。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 高 度 規 制 そ の 他	市街化区域 準工業地域 80%（指定） 300%（指定） 準防火地域，新たな防火規制区域 22m第3種高度地区 第2種特別工業地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	符号1土地：344.26㎡ 概ね台形 附属資料「地積測量図写」参照 東側間口約20m，北側間口約18m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	東側現況幅員約5m区道（建築基準法第42条1項1号該当） 北側現況幅員約3.5m～約4m区有通路（同法第42条2項該当）に接面する角画地。	
土地の利用状況等	物件1を含む一棟の建物敷地等として利用しているほか，東側区道は「主要生活道路No. 39」として幅員を6mとすべく任意の後退が要請されており，将来の道路負担部分を含んでいる。尚，北側区有通路に対する要セットバック部分は，東向島5丁目45番29として分筆され，墨田区に寄付しており後退済み。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 97,111分の4,131
特 記 事 項	墨田区の水害ハザードマップによると，洪水・高潮・内水氾濫による浸水想定区域にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	MAXIV scene 墨田	
建物の用途	共同住宅(総戸数31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)	平成29年10月17日
	経過年数	約8年
	経済的残存耐用年数	約42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1,192.28㎡	
仕 様	外 壁	タイル，吹付タイル
	そ の 他	なし
設 備 等	駐車場，駐輪場，オートロック，エレベーター，集合ポスト，宅配ボックス，ゴミ置場，管理人室等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管 理 組 合	あり
	管 理 会 社	(株)ワークス合人社
	管 理 形 態	委託管理
管理の状況	普通	
特 記 事 項	建築計画概要書によれば，平成28年9月2日付で確認済証，平成29年10月24日付で検査済証の交付を受けている。	

(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(401号室)・角部屋 主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	専 有 面 積	37.27㎡
	共用部分を含む	50.82㎡
	現 況 床 面 積	
間 取 り	1LDK	
バルコニー等	東側にあり	
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, CFシート等 ビニールクロス貼等 ユニットバス, キッチン, トイレ等 なし
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	11,300円(月額) 令和7年6月2日現在, 以下同じ
	修 繕 積 立 金	3,300円(月額)
	滞 納 額	116,800円
	遅 延 損 害 金	6,193円(年利18%)
専有部分の利用 状況等	下記の〈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	現占有者	R6.8.24	R6.8.24 ∩ R8.8.23	113,000円	113,000円 (敷金)
占有権原は賃借権。現占有者が居宅として使用している。別途管理費として月額12,000円。					

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
350,000	× 50.82	× 0.80	= 14,230,000

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8年，経済的残存耐用年数約42年，観察減価率5%（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＝42年÷（8年＋42年）×（1－0.05）＝0.80（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 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
416,000	×1.05	× 344.26	×1.00	×4,131/97,111	= 6,400,000

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的画地の価格を求めた。尚，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。

公示地 墨田－8

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$400,000\text{円}/\text{㎡} \times 104/100 \times 100/100 \times 100/100 = 416,000\text{円}/\text{㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和7年1月1日から評価日までの地価変動率

標準化補正：必要なし。

地域格差：対象地域は公示地の所在する地域に比し，行政的条件でやや優るが，街路条件，交通接近条件等でやや劣り，総合的な地域格差は概ね同等と判定した。

イ 個別格差：角地 +5%

※主要生活道路への提供は任意であり，減価要因とはしない。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 敷地権割合：登記記載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
(14,230,000	+6,400,000)	× 1.30	× 1.05	× 1.00	= 28,160,000

ア 建物価格：前記①エ

イ 敷地権価格：前記②カ

ウ 価格補正：周辺地域における同種のマンションの取引事例，売却希望事例等を斟酌して補正した。

エ 個別格差：階層別補正・・・1.00(対象＝対象階4階・基準階＝4階)

位置別等修正・・・1.05(角部屋)

その他・・・なし

相乗積 $1.00 \times 1.05 = 1.05$ (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あり，その賃貸状況は概ね標準的で妥当なものであるので，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 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)
3,351,708 (12.4%)	1,153,300	4.2	26,635,738	0.8890	23,679,171 (87.6%)	27,030,000 (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

$$1 \div (1 + 4.0\%)^3 = 0.8890 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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たもので、原価性に着目した供給者価格であるが、本評価では、類似のマンションの取引事例等も考慮されており、本件建物の市場価格を概ね適正に反映しているものと判断される。

一方、収益価格は、現行の賃貸借をもとに、標準的な純収益が安定的に継続するものとして評定したものであり、今後のリフォーム代、実現賃料及び修繕費等には資料収集上の制約があり、理論値としての性格も認められる。

しかしながら、本評価では、両試算価格の開差は合理的な範囲にあり、相互にその妥当性が検証できたものと判断されるため、積算価格及び収益価格を関連づけ、調整後の価格を以下のとおり決定した。

① 積 算 価 格	28,160,000円
② 収 益 価 格	27,030,000円
③ 調整後の価格	27,600,000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
27,600,000	×1.00	×0.80	×1.00		= 22,080,000

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については、上記ウの競売市場修正に含めて考慮した。

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

地価公示価格（墨田－8）

所 在：墨田区墨田4丁目252番3「墨田4－21－2」

価 格：400,000円／m²

位 置：東武・伊勢崎線（東武スカイツリーライン）「鐘ヶ淵」駅から道路距離
350mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：81m²

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：西側5.7m区道

用途指定等：準工業地域（建蔽率80%，容積率200%）

準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅を中心に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

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年6月30日

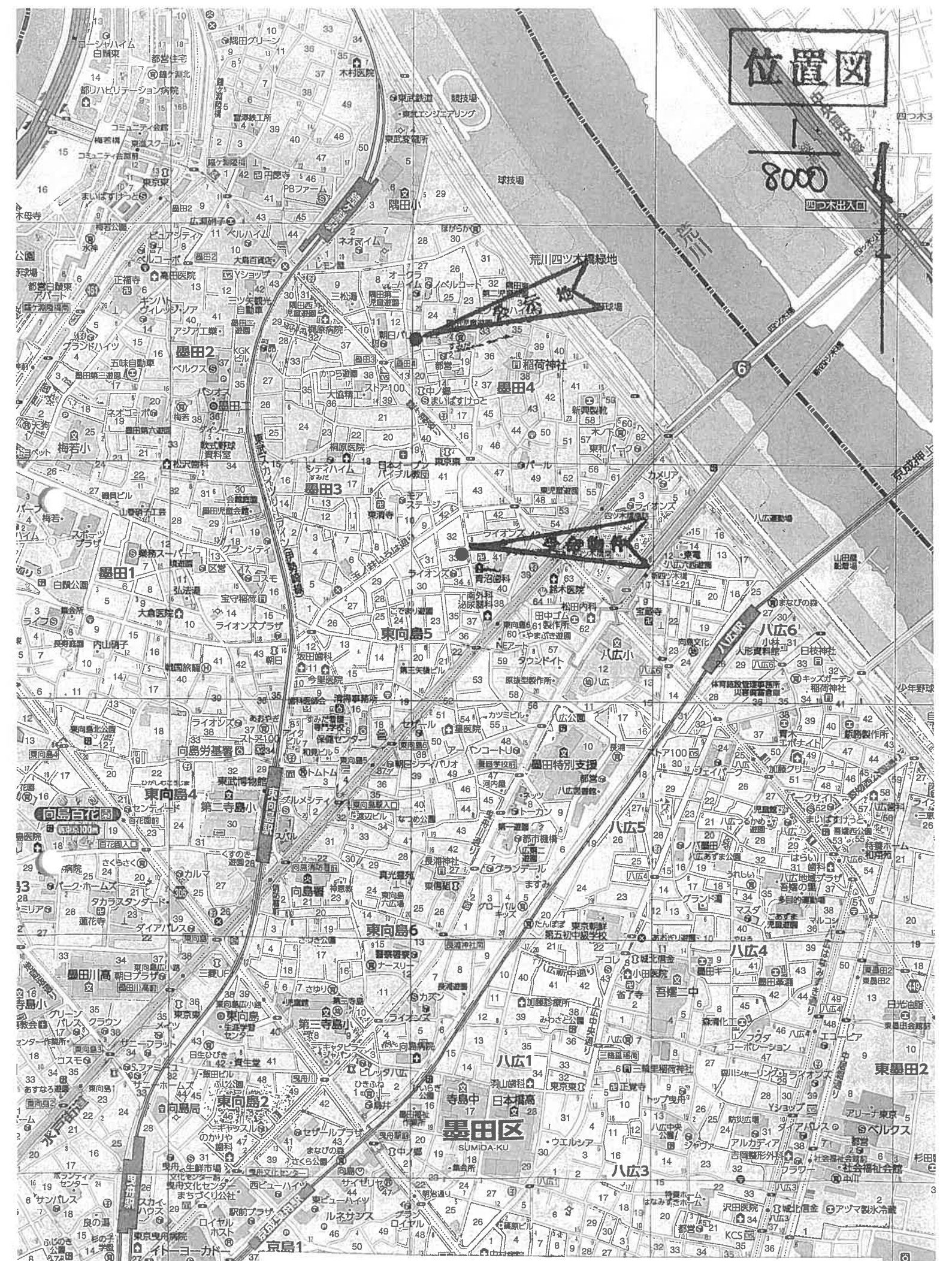
評価人 不動産鑑定士

関 口 一 郎

位置図

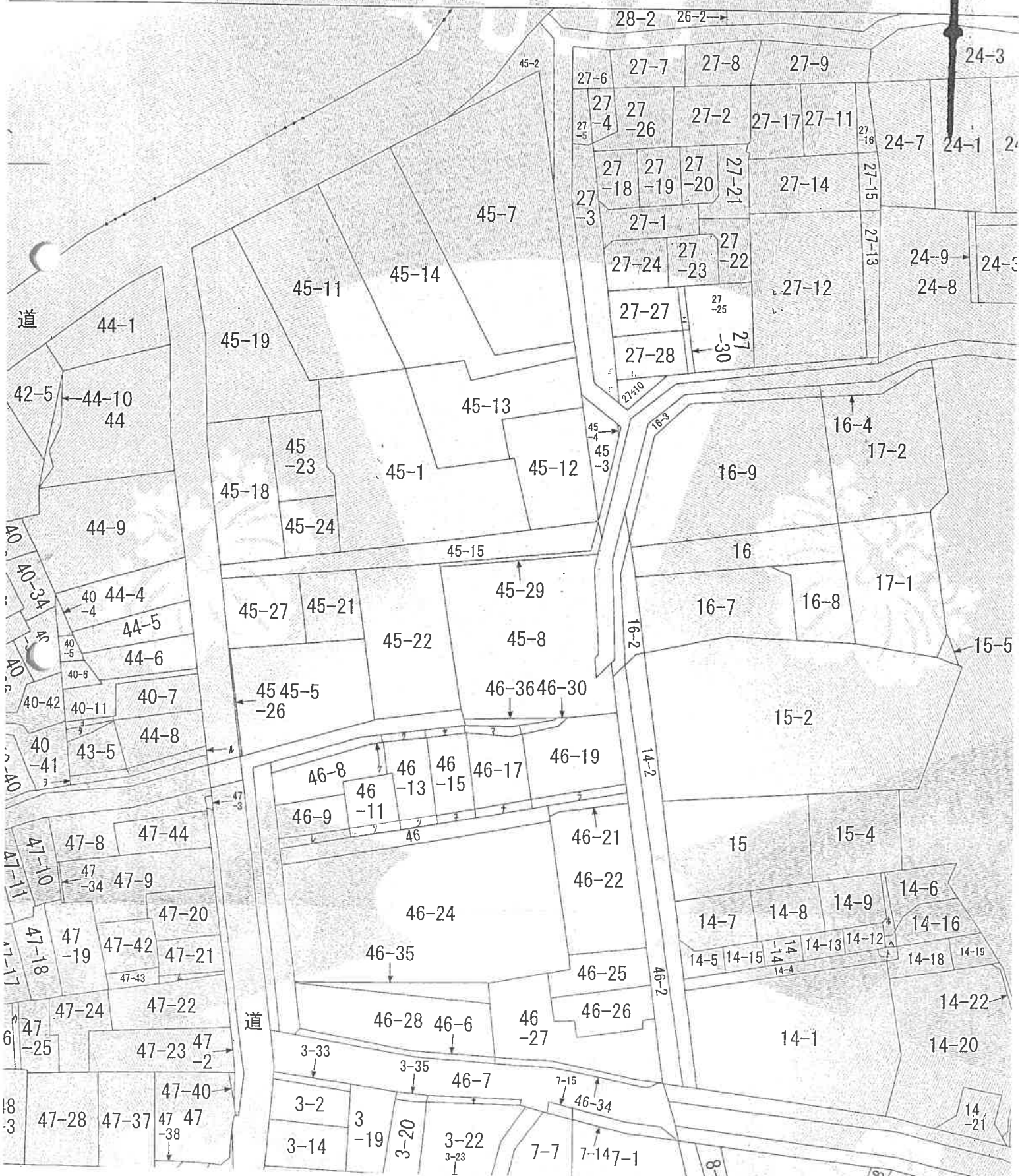
8000

四つ木出入口



600

24-24	ハ	24-29	ホ	14-10	ト	14-17	リ	3-39	ル	41-4
24-31	ニ	27-29	ヘ	14-11	チ	3-36	ヌ	40-27	ツ	ツ



登記年月日：平成28年6月21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。
(東京法務局墨田出張所発給)
令和7年3月7日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M85342

地積測量図

地番	45-8.-29
土地の所在	墨田区東向島五丁目

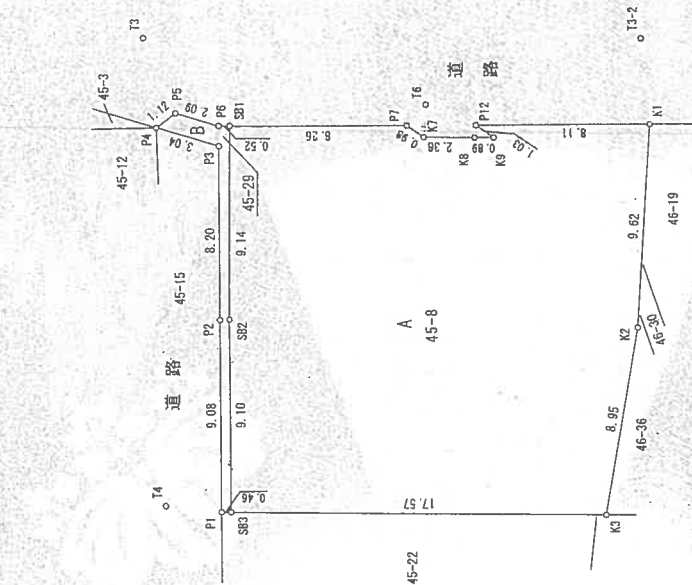
座標求積表

地番	45-8	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	標高
SB3		-456.860	-641.867	12162.737783	新設プラスチック板
K3		-474.215	-639.064	11053.890008	既設良金属板
K2		-474.157	-630.111	-688.081212	既設良金属板
K1		-473.123	-620.539	-5801.605553	既設良金属板
P12		-465.130	-621.931	-4388.345135	既設良金属板
K9		-466.067	-622.367	32.363084	新設プラスチック板
K8		-465.182	-622.516	-2016.951840	新設プラスチック板
K7		-462.827	-622.886	-2024.379500	新設プラスチック板
P7		-461.932	-622.481	-5628.473202	既設区板
SB1		-453.785	-623.883	-4158.804078	新設板
SB2		-455.266	-632.905	1946.182875	新設プラスチック板
		倍面積	688.533223		
		面積	344.2666145		
		地積	344.26		m ²

地番	45-29			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	標高
P1	-456.405	-641.941	1306.349535	既設良金属板
SB3	-456.860	-641.867	-731.086513	新設プラスチック板
SB2	-455.266	-632.905	-1946.182875	新設プラスチック板
SB1	-453.785	-623.883	-1245.894351	新設良金属板
P6	-453.269	-623.972	-1617.335424	既設良金属板
P5	-451.193	-623.708	-1780.686340	既設良金属板
P4	-450.414	-624.526	1397.689188	既設良金属板
P3	-453.431	-624.909	2756.473599	既設良金属板
P2	-454.825	-632.998	1882.536052	既設都石欄
		倍面積	21.863271	
		面積	10.9316355	
		地積	10.93	m ²

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	備考
T3	-449.140	-620.493	鉄
T4	-453.794	-642.100	鉄
T6	-462.663	-621.364	地籍多角点板
T3-2	-472.044	-616.647	鉄



本図面は、A3版をA4版に
縮小コピーしたものである。

測地系	任意座標系
測量年月日	平成28年5月25日

作製者

申請人

(平成 28 年 5 月 26 日作製)

縮尺 1/250

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。
(東京法務局墨田出張所保管)
令和7年3月7日 東京法務局

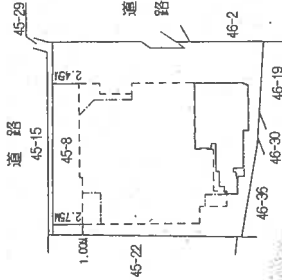
登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号	東向島五丁目 45番8の401
建物の所在	墨田区東向島五丁目45番地8



求	積	表
4.10 x 4.31 / 2 =	2.1025	
(4.10 + 4.31) x 0.50 / 2 =	2.1025	
8.00 x 0.92 =	7.3600	
1.52 x 1.15 =	1.7480	
0.50 x 0.30 =	0.1500	
0.58 x 1.25 =	0.7250	
2.64 x 1.59 =	4.1976	
5.68 x 3.50 =	19.8800	
0.92 x 0.79 / 2 =	0.0513	
(0.92 + 0.79) x 0.06 / 2 =	0.0513	
0.85 x 0.47 =	0.3995	
0.44 x 1.50 =	0.6600	
合計	37.2739	
床面積	37.27 m ²	



建物の存する部分 4階
建物の名称 401

本図面は、A3版をA4版に
縮小コピーしたものである。

作成者	申請人	縮尺	500
日作製	縮尺	250	