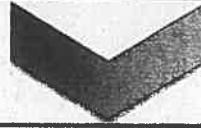


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 8 年 1 月 26 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 出 崎 恵

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 2 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 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 8 年 3 月 5 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 8 年 2 月 26 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 3 月 2 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 1 月 26 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	21,040,000 16,832,000		4,208,000	61,007	13,071
				</	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区大島五丁目 4 1 5 番地 1

建物の名称 ステージグランデ大島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大島五丁目 4 1 5 番 1 の 6 0 4

建物の名称 6 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 23.64 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 江東区大島五丁目 4 1 5 番 1

地 目 宅地

地 積 275.33 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 2

所在及び地番 江東区大島五丁目 4 1 5 番 2 7

地 目 宅地

地 積 20.39 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路



物 件 目 録

土地の符号 3

所在及び地番 江東区大島五丁目415番29

地 目 宅地

地 積 14.41平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 133848分の2574



物 件 明 細 書

令和 7年12月16日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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 株式会社明和住販流通センター

期 限 令和24年2月28日まで

賃 料 月額101,000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B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

【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 江東区大島五丁目 4 1 5 番地 1

建物の名称 ステージグランデ大島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大島五丁目 4 1 5 番 1 の 6 0 4

建物の名称 6 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 23.64 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 江東区大島五丁目 4 1 5 番 1

地 目 宅地

地 積 275.33 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 2

所在及び地番 江東区大島五丁目 4 1 5 番 2 7

地 目 宅地

地 積 20.39 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路



物 件 目 録

土地の符号 3

所在及び地番 江東区大島五丁目415番29

地 目 宅地

地 積 14.41平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 133848分の2574



令和7年(ケ)第299号
令和7年9月1日受理
令和7年10月15日提出
(評価人 野坂啓介)

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 江東区大島五丁目415番地1

建物の名称 ステージグランデ大島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大島五丁目415番1の604

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 23.64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 江東区大島五丁目415番1

地 目 宅地

地 積 275.33平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 江東区大島五丁目415番27

地 目 宅地

地 積 20.39平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 江東区大島五丁目415番29

地 目 宅地

地 積 14.41平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 133848分の2574



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		江東区大島五丁目7番8-604号 ステージグランド大島	
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 9,900円 修繕積立金 2,500円 以上、いずれも月額	令和7年9月10日現在 滞納がある 令和7年6月分～令和7年9月分 計49,600円 他に遅延損害金（年14%）1,070円が付加	
管理費等照会先	株式会社快適空間		
その他の事項			
敷 地 権		符号1～3	
現 況 地 目	☒ 宅地（一部公衆用道路）（符号1、2） ☒ 公衆用道路（符号3）		
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1～3） ☐ 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
(3 枚目)

(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		株式会社明和住販流通センター	B
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 (■C (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 (■C (賃借人兼転貸人の担当者)) ■文書 (■回答書及び契約書等写し)
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4年2月25日	令和5年3月10日
最初の契約等	契約日	令和4年1月26日	令和5年3月2日
	期間	令和4年2月25日から ■令和24年2月末日まで約20年間 ☐ 期間の定めなし	令和5年3月10日から ■令和7年3月9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	☐ 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7年3月10日から ■令和9年3月9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 (株式会社明和住販流通センター)
	借主	☐ 占有者 ■その他 (株式会社明和住販流通センター)	■占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金101,000円 (毎月8日限り当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金80,000円 (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	☐ ない ☒ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある ☐ 金80,000円
特約等		転貸可	敷金は契約終了時に全額を償却
その他		6年目以降の賃料は、転貸賃料 (共益費を含む) の90%の額 (空室の場合は募集賃料額等の90%の額) とし、その後2年毎に改定することとし、その後の賃料も同様とする。その他、5、6枚目のとおり。	賃料の他に、共益費として月額26,000円の支払あり。
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	☒ 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

(4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 (賃借人兼転貸人の担当者)	私は株式会社明和住販流通センターの担当者です。本件建物については、現在、所有者 (A) から当社が賃借して、当社がBに転貸しています。契約内容等は、提出した回答書及び契約書写しのとおりです。本日、Bが不在なので、私が調査に立ち会います。 本件の契約関係等について、本件物件のAへの売却前から、本件物件の売主で当社の関連会社である株式会社明和 (前所有者) より、本件物件を売却することを前提として、本件建物の入居者の募集等に関し、当社が権原を与えられて、当社が本件建物の鍵を管理していました。その後、株式会社明和が本件物件をAへ売却 (令和4年2月25日、同日所有権移転登記) し、この時点よりAから当社が借り受ける (サブリース目的) という契約形態になったものです。Aと当社との契約について、契約書の3条2項には、6年目以降のサブリース賃料は「転貸借契約の月額賃料額の90%の額」と記載されていますが、この月額賃料額は、転貸借契約の賃料と共益費の合計額のことになります。当社とBとの契約について、契約期間は自動更新がなされています。 (令和7年9月18日面接聴取)
D (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4年2月25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。 (令和7年10月14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
(5 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賃借人兼転貸人及び占有者から、それぞれ回答書等が提出された。所有者に対し占有関係照会書を郵送したが、回答等はなかった。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等から、4枚目のとおり、所有者（A）から株式会社明和住販流通センターが賃借し、同社からBが転借して占有しているものと認めた（なお、参考事項等については5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9月9日 9:50-10:00	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差置
令和7年9月10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)、賃借人兼転貸人に占有関係照会書送付(FAX)
令和7年9月18日 11:35-11:45	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、賃借人兼転貸人の担当者に面接聴取
令和7年10月14日	当庁	申立債権者の担当者に電話聴取

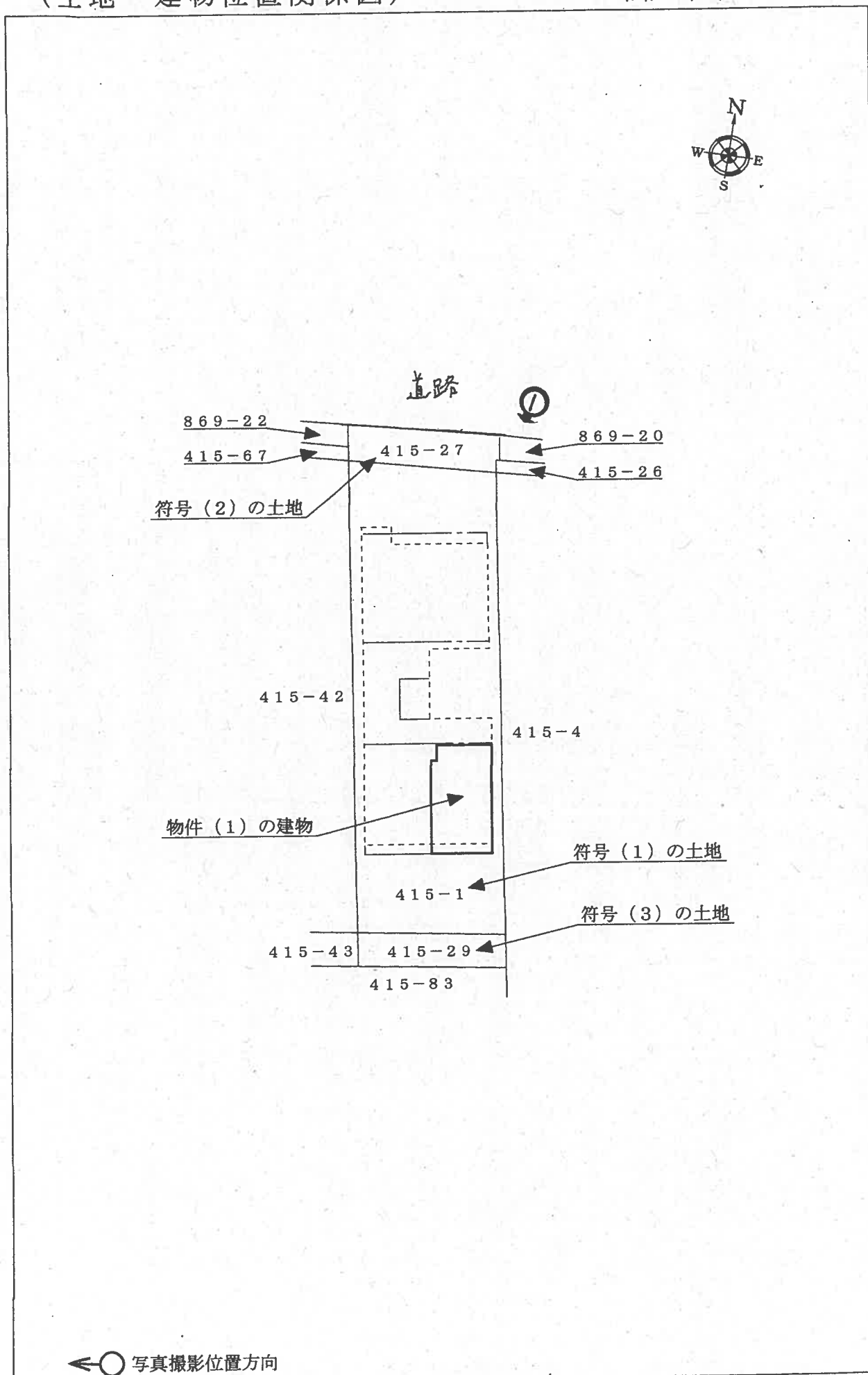
(特記事項)

■ 令和7年9月18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。

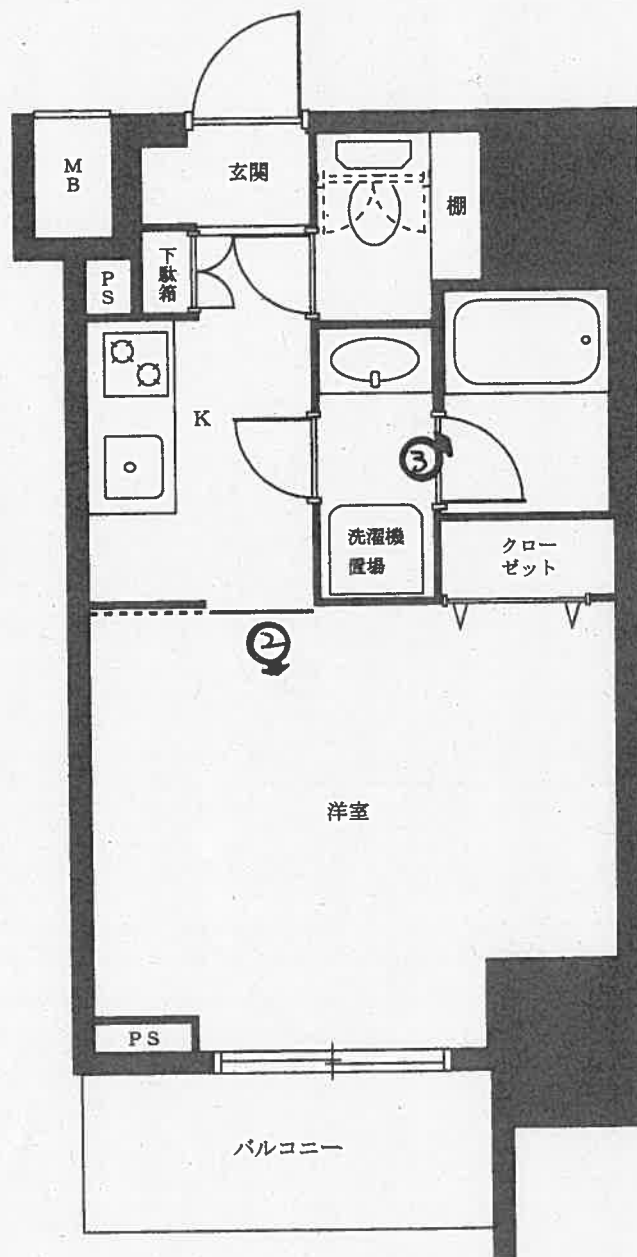
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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
(7 枚目)



(604)



←○写真撮影位置方向

1



2



3



《10 枚目》

令和 7 年 (ケ) 第 299 号
令和 7 年 9 月 18 日 現地調査
令和 7 年 10 月 27 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 野 坂 啓 介

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 21,040,000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		(敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号1・2 地目：宅地一部公衆用道路 土地の符号3 地目：公衆用道路 (住居表示) 江東区大島5丁目7番8号 (マンション名、部屋番号) ステージグランデ大島 604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 江東区大島五丁目 4 1 5 番地 1

建物の名称 ステージグランデ大島

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 大島五丁目 4 1 5 番 1 の 6 0 4

建物の名称 6 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 23.64 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 江東区大島五丁目 4 1 5 番 1

地 目 宅地

地 積 275.33 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 江東区大島五丁目 4 1 5 番 2 7

地 目 宅地

地 積 20.39 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 江東区大島五丁目 4 1 5 番 2 9

地 目 宅地

地 積 14.41 平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 133848分の2574

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	都営新宿線「大島」駅の西方道路距離約120m(徒歩約2分)、江東区大島5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	中高層の店舗兼共同住宅、マンション、低層店舗等が建ち並ぶ商業地域。	
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 商業地域 80%(指定) 500%(指定) 防火地域 なし
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	符号1の土地 275.33㎡(登記記録) 符号2の土地 20.39㎡(登記記録) 符号3の土地 14.41㎡(登記記録) 310.13㎡(登記記録) ほぼ整形(有効宅地部分) 北約9m・約30m(有効宅地部分) ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北幅員約22m都道(建築基準法第42条1項1号該当)、東幅員約3.5m～6.6m私道(建築基準法第42条1項2号、第42条2項該当)、南幅員約3.5m私道(建築基準法第42条2項該当)に接面する三方路の画地。※1、2	
土地の利用状況等	物件1を含む一棟の建物敷地と私道等として利用している。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 133,848分の2,574

特 記 事 項	※1 北側都道は都市計画道路に該当し、現況の道路境界から約2.4mの部分が都市計画道路予定地となっている。 ※2 対象地の一部は東側私道と南側私道の一部を構成している。対象地は道路後退地である。 ※3 江東区水害ハザードマップによると洪水・大雨浸水（内水）・高潮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	ステージグランデ大島		
建物の用途	共同住宅（総戸数52戸）		
建築時期及び 経済的残存用年数	建築年月日（登記記載）	令和3年7月3日新築	
	経過年数	約4年	
	経済的残存耐用年数	約46年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建 延床面積 1,525.48㎡		
仕様	外壁	タイル貼等	
	その他	なし	
設備等	オートロック、エレベーター、集合郵便受、宅配ボックス、ゴミ置場、自転車置場、管理室等		
建物の品等	普通		
管理の形態等	管理組合	あり	
	管理会社	株式会社快適空間	
	管理形態	委託	
管理の状況	普通		
特記事項	※4 江東区役所にて取得した台帳記載事項証明書に記載されている建築確認に関する概要は下記のとおり。 確認年月日・番号： 令和2年7月22日 第20ABNT-01-0114号 検査済証発行年月日・番号： 令和3年7月1日 第20ABNT-01-0114号		

(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	6階 (604号室) 角部屋 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	専 有 面 積	23.64 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	29.34 m ²
間 取 り	1 K	
バルコニー等	南側にあり	
仕 様	天井 床 内壁 設備 その他	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 キッチン、浴室、トイレ等 なし
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	9,900(月額)(令和 7 年 9 月 10 日現在、以下同じ)
	修繕積立金	2,500 円(月額)
	そ の 他	なし
	滞 納 額	49,600 円(令和 7 年 6 月分～令和 7 年 9 月分)
	遅延損害金	1,070 円(年利 14%)
専有部分の利用 状況等	次頁〈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〉

占有範囲	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
全部	所有者	株式会社 明和住販流通 センター	R4.2.25	R4.2.25 ～ R24.2.末日	101,000 円	なし
	占有権原は賃借権で賃借人株式会社明和住販流通センターは転借人である個人（氏名省略）に下記の通り転貸している。 6 年目以降の賃料は、転貸賃借料（共益費を含む）の 90% の額（空室の場合は募集賃料等の 90% の額）とし、その後 2 年毎に改定することとし、その後の賃料も同様とする。					
全部	株式会社 明和住販流通 センター	個人 (氏名省略)	R5.3.10	R7.3.10 ～ R9.3.9	80,000 円	敷金 80,000 円
	占有権原は賃借権（転借権）で、転借人である個人（氏名省略）が占有し、居宅として利用している。 月額賃料の他に、共益費月額が 26,000 円となっている。					

第5 評価額算出の過程

本件は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
395,000	× 29.34	× 0.87	= 10,080,000

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4年、経済的残存耐用年数約46年、観察減価率5%
- ・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 = 46年 ÷ (4年 + 46年) × (1 - 0.05) = 0.87 (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				
1,020,000	× 0.92	× 310.13	× 1.00	× 2,574 / 133,848	= 5,600,000

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。

東京都基準地 江東 5-3

(基準地価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $1,000,000 \text{ 円/m}^2 \times 104/100 \times 100/100 \times 100/102 = 1,020,000 \text{ 円/m}^2$
(上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和 7 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：必要なし。

地域格差：基準地の所在地域は対象地域に比して、環境条件が優れてい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：三方路であるが、道路負担があり、都市計画道路予定地を含むことを考慮した。

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
(10,080,000)	+ 5,600,000)	× 1.60	× 1.00	× 1.00	= 25,090,000

ア 建物価格：前記 1 ①エ

イ 敷地権価格：前記 1 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…1.00 (対象=6 階・基準階=7 階)

位置別等修正…1.00 (角部屋標準)

その他 …1.00 (必要なし)

相乗積 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$ (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るため、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)
2,699,216 (9.8%)	957,950	3.4	27,329,750	0.9098	24,864,607 (90.2%)	27,560,000 (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

$$1 \div (1 + 3.2\%)^3 = 0.9098 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。

積算価格と収益価格はおおむね均衡して求められ、それぞれの方式の特徴を反映した妥当な価格が得られた。本件物件は転売目的のほか、投資目的の需要も期待できるため、両試算価格のほぼ中庸値を採用し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	25,090,000円
② 収 益 価 格	27,560,000円
③ 調整後の価格	26,300,000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
26,300,000	×1.00	×0.80	×1.00	—	=21,040,000

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。

尚、滞納管理費等相当額の減価を含む。

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。本件においては、競売市場修正において考慮した。

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。本件では必要なし。

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5-3）

所 在：江東区大島一丁目256番5「大島1-33-15」
価 格：1,000,000円／m²
位 置：都営新宿線「西大島」駅の南方約100mに位置する。
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：105m²
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 街 路：東側22.0m 都道
用途指定等：商業地域（建ぺい率80%、容積率500%）、防火地域
地域の概要：中高層の店舗兼マンション等が建ち並ぶ商業地域

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10月27日

評価人 不動産鑑定士

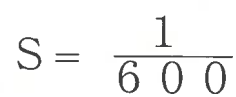
野 坂 啓 介

東京都江東区大島4丁目 付近



1:8,000 相当
地図使用承認(C)マッフル第6-173号

地図上の1センチは約80メートル
印刷中心は 東経 139度49分49秒 北緯 35度41分21秒



各階平面図

家屋番号
大島五丁目
415番1の604

建物の所在
江東区大島五丁目415番地1

B2

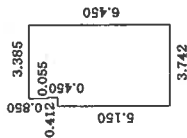
建物図面

建物の番号
604

6階部分

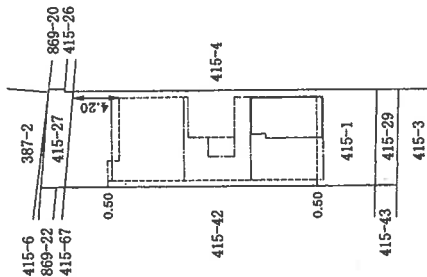
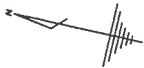
建物の存する部分6階

387-4 (新大橋通り)



求積表

$0.850 \times 3.385 =$	2.877250
$0.450 \times 3.330 =$	1.498500
$5.150 \times 3.742 =$	19.271300
面積	23.647050
床面積	23.64m ²



単位・メートル

作成者

令和3年7月3日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。