

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 3月25日
 東京地方裁判所民事第21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 8年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月 1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 4月23日 午前 9時20分から 令和 8年 4月27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 3月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区大島七丁目380番地5

建物の名称 LUMED大島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大島七丁目380番5の303

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 22.91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 江東区大島七丁目380番5

地 目 宅地

地 積 219.27平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 江東区大島七丁目380番7

地 目 宅地

地 積 2.20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 68422分の2624



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 68422分の2624



- 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、BIT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 江東区大島七丁目380番地5

建物の名称 LUMED大島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大島七丁目380番5の303

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 22.91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 江東区大島七丁目380番5

地 目 宅地

地 積 219.27平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 江東区大島七丁目380番7

地 目 宅地

地 積 2.20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 68422分の2624



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 68422分の2624



令和7年(ケ)第485号
令和7年12月5日受理
令和8年1月9日提出
(評価人 神川清)

現況調査報告書 (物件1)

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 江東区大島七丁目380番地5

建物の名称 LUMED大島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大島七丁目380番5の303

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 22.91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 江東区大島七丁目380番5

地 目 宅地

地 積 219.27平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 江東区大島七丁目380番7

地 目 宅地

地 積 2.20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 68422分の2624
(/ 枚目)



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 68422分の2624

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	江東区大島七丁目24番13-303号	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">┌ 種類： <li style="margin-left: 10px;">├ 構造： <li style="margin-left: 10px;">└ 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費 7,200円 修繕積立金 2,100円 以上、いずれも月額	令和7年12月10日現在 滞納がある 令和6年2月分～令和7年12月分 計213,900円 他に遅延損害金(年14.6%)29,745円が付加
管理費等照会先	株式会社開拓地所	
その他の事項		
敷 地 権	符号1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/>	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1、2) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">┌ 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 <li style="margin-left: 10px;">└ 保管開始日 平成 年 月 日 	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	全部	
占有者	株式会社ウィルレイズ	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 社宅 (従業員のCを居住させている) <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■B (占有者の担当者) 等) 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 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和3年2月26日	
最初の契約等	契約日	令和3年2月19日
	期間	令和3年2月26日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月25日まで 5年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金93,150円 (毎月限り末日当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	■転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	社宅として従業員であるCを居住させている (Cは株式会社ウィルレイズの占有補助者であると認められる。5、6枚目のとおり。)	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 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 (占有者の従業員)	<p>本件建物は株式会社ウィルレイズの社宅であり、同社の従業員の私が入居しています。回答書及び社宅使用契約書写しを提出しましたが、同契約書のとおり、社宅使用料は月額9万7000円(管理費含む)となっており、月額4万7500円は私が支払い(給与から天引き)、残額は株式会社ウィルレイズが負担しています。</p>
B (占有者の担当者)	<p>私は株式会社ウィルレイズの担当者です。本件建物は、本件の所有者であるAから当社が賃借(サブリース契約)しています。通常は、当社が第三者に転貸するのですが、本件建物は当社が社宅として使用している状況です。入居しているのは従業員であるCです。社宅使用料は一部をCから徴収し、残額を当社が負担しています。当社に照会書をいただければ、契約内容等の詳細を回答いたします。 (以上、令和7年12月17日電話聴取)</p>
D (賃貸管理会社の担当者)	<p>私は株式会社ウィルマネージメントの担当者です。株式会社ウィルレイズに対し照会書をいただきましたが、本件の契約に関しては当社が賃貸管理業務を行っているため、当社の方で回答書等を提出しました。所有者と株式会社ウィルレイズとのサブリース契約の内容等については、回答書の契約期間等の記載は誤りであり、契約内容等は提出した定額借上賃貸借契約書(サブリース)写しのとおりになります。</p>
E (申立債権者の担当者)	<p>私は本件の申立債権者(日本債権回収株式会社)の担当者です。本件の抵当権設定登記(令和3年2月26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。 (以上、令和8年1月9日電話聴取)</p>

(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

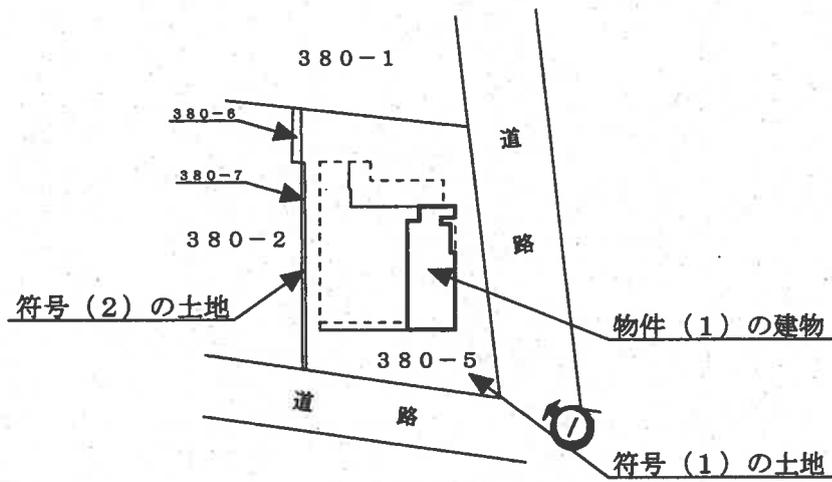
- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 占有者の従業員及び賃貸管理会社（株式会社ウィルマネージメント）から、それぞれ回答書及び契約書等写しが提出された。所有者に対し占有関係照会書を郵送したが回答等はなかった。
- 3 占有者（株式会社ウィルレイズ）と占有者の従業員（C）との社宅使用契約の内容（概要）は、次のとおりである。

契約日及び入居許可日は、令和5年3月22日（契約期間の定めは特になし）。
社宅使用料は、月額97,000円（管理費含む）とし、このうち月額47,500円をCの当月給与より天引きする（残額は株式会社ウィルレイズが負担する）。
Cが株式会社ウィルレイズを退職した場合には、本件社宅（本件建物）から退去する。
- 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、4枚目のとおり、所有者から株式会社ウィルレイズが賃借して占有しているものと認めた。本件建物に入居する同社の従業員であるCは使用料の一部を負担しているものの、同社とCの契約関係は従業員たる身分を保有する期間に限られる特殊な契約関係（社宅関係）であることなどから、Cは同社（株式会社ウィルレイズ）の占有補助者であると認められる。

(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)

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12月9日 11:40-11:50	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12月10日	当庁	管理費等照会 (FAX)、所有者に占有関係照会書送付 (郵送)
令和7年12月16日 14:55-15:20	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
令和7年12月17日	当庁	C及びBに電話聴取、占有者に占有関係照会書送付 (FAX)
令和8年1月9日	当庁	D及びEに電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月16日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Fを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

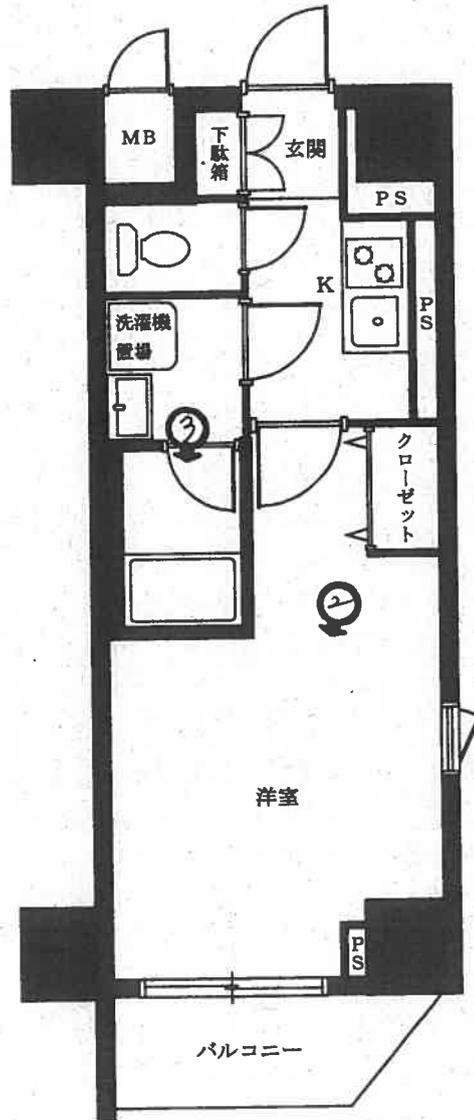
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)



←○ 写真撮影位置方向

(物件1)

(303)



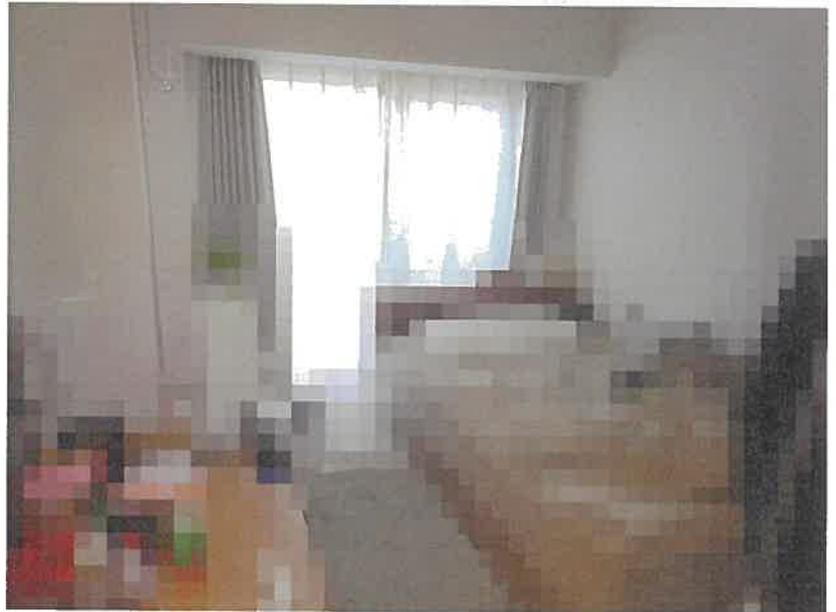
←○写真撮影位置方向

(9枚目)

1



2



3



(10 枚目)

令和7年(ケ)第485号①
令和7年12月16日現地調査
令和8年1月13日評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 神 川 清

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 14,350,000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、目的物件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) 江東区大島7-24-13 (マンション名、部屋番号) LUMED大島 303
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 江東区大島七丁目380番地5

建物の名称 LUMED大島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大島七丁目380番5の303

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 22.91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 江東区大島七丁目380番5

地 目 宅地

地 積 219.27平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 江東区大島七丁目380番7

地 目 宅地

地 積 2.20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 68422分の2624

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 68422分の2624

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（符号1と2の一体地）

位置・交通	都営新宿線「東大島」駅西方約430m(徒歩約6分) (距離は道路距離、附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	マンション、駐車場などが見られる住居系地域。	
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)	区分1 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	南方の都道(新大橋通り)から30mまで 市街化区域 商業地域 80% 400% 防火地域
	区分2 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	南方の都道から30m超 市街化区域 準工業地域 60% 300% 準防火地域 第3種高度地区 第2種特別工業地区 建築計画概要書によると一体としての有効容積率は324.31%、建ぺい率は100%である。
画地条件	地形 間口 奥行 地勢	積状 口行 勢 221.47㎡(登記面積) ほぼ平行四辺形 東側約16.9m、南側約13.4m、隅切約2m 東側から約11~13m 平坦
接面道路の状況等	東側：現況幅員約5.2m舗装区道（建築基準法42条1項1号） 南側：現況幅員約3.8m舗装区道（建築基準法42条1項1号） 上記に等高に接面する角地である。	
土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地として利用されている。南東角部分は東京都建築安全条例による隅切になっている。敷地面積に算入できる。 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	上水道 都市ガス	あり あり 〔基本的には前面道路の施設管の有無を基〕

	下 水 道	あり	〔準とする〕
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 68422分の2624	
特 記 事 項	区のハザードマップ等では洪水・内水氾濫の浸水範囲にある。 都の高潮浸水想定区域図では浸水範囲にある。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	LUMEED大島	
建物の用途	共同住宅（住宅26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	令和2年7月6日新築 約5年 約45年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 延べ811.38㎡（登記記録）	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼、吹付タイル等
設 備 等	エレベーター、宅配ボックス、管理事務室、ゴミ置場、駐車場、 駐輪場等。エントランスはオートロック。	
建物の品等	標準的	
管理の形態等	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	あり 株式会社開拓地所 委託
管理の状況	普通	
特記事項	なし	

(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	3階に位置する角住戸（主たる開口部は南側、東側）	
床面積	専有面積	22.91㎡（登記記録）
	共用部分を含む現況床面積	30.34㎡
間取り	1K	
バルコニー等	バルコニーは南向き。	
仕様	天井 床 内設 その他	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、浴室、トイレ、洗面所、収納等
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	7,200円/月（令和7年12月10日現在、以下同じ） 2,100円/月 なし 213,900円（令和6年2月分～令和7年12月分） 29,745円（年利14.6%）あり
専有部分の利用状況等	建物所有者から法人が賃借して社宅として使用している。 詳細は次頁。	
特記事項	なし	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸人等	占有者等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	(株)ウィルレイズ	R3.2.26	R3.2.26～ R8.2.25	93,150円	なし
占有権原は賃借権である。契約書では更新料の授受は行わない旨定めている。 占有開始日と抵当権設定登記日は同日である。					

第5 評価額算出の過程

本件は区分所有建物の専有部分であり、地域の状況からみて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
498,000	× 30.34	× 0.90	= 13,600,000

ア 再調達原価：一棟の建物全体の平均的単価

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5年、経済的残存耐用年数約45年、観察減価率0%。

・耐用年数に基づく方法及び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=45年÷(5年+45年)×(1-0.00)=0.90 (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 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				
516,000	×1.02	×221.47	×1.00	×2,624/68,422	= 4,470,000

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ている。マンションの敷地の評価なので方位は考慮しない。

公示地 江東-18

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$497,000\text{円}/\text{m}^2 \times 110.0/100 \times 100/100 \times 100/106 = 516,000\text{円}/\text{m}^2$$

(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推定変動率である。

標準化補正：公示地等は標準的な画地で補正はない。

地域格差：公示地等の地域は街路条件と環境条件で優ると判断した。

イ 個別格差：角地と平均容積率で優り、建築確認敷地面積が登記面積よりやや小さいことで劣ると判断した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：なし。

オ 敷地権割合：登記記録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
(13,600,000)	+4,470,000)	×1.40	×1.00	×1.00	=25,300,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：1.40(周辺中古マンションの価格水準を考慮した)

エ 個別格差：階層別補正：0.98(5F=1.00)

位置別補正：1.02(角住戸)

その他補正：1.00

相乗積 $0.98 \times 1.02 \times 1.00 = 1.00$ (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）

目的物件は賃貸されていて、賃借権は買受人の引受となるので、現在の契約条件に基づき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、当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも想定した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) 2,328,414 (13.3%)	(円) 858,225	(%) 4.8	(円) 17,343,297	0.8738	(円) 15,154,573 (86.7%)	(円) =17,480,000 (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

$$1 \div (1 + 4.6\%)^3 = 0.8738 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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での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には開差がある。本物件は現に賃貸されており、賃借権は買受人の引受となるので、本件の価格決定に当たっては、収益価格には理論的な面が強いことを考慮しつつ収益価格を重視し、市場性を反映した積算価格も考慮して、調整後の価格を以下のとおり求めた。

① 積算価格	25,300,000円
② 収益価格	17,480,000円
③ 調整後の価格	18,300,000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 の価格 ア (円)	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) オ	評価額 カ (円)
18,300,000	×1.00	×0.80	×0.98		= 14,350,000

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：減価の必要なし。

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：滞納管理費等と代金納付に至る間の管理費等の予想滞納額及び確定している遅延損害金の額を考慮した修正を行った。

オ その他の控除（敷金等）：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（江東-18）

所 在：江東区大島8丁目272番27、「大島8-37-8」

価 格：497,000円／㎡

位 置：「東大島」駅460m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：88㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南6.3m区道

用途指定等：準工業地域(建ぺい率60%、容積率300%)、準防火地域

地域の概要：住宅、アパートのほか店舗等が見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

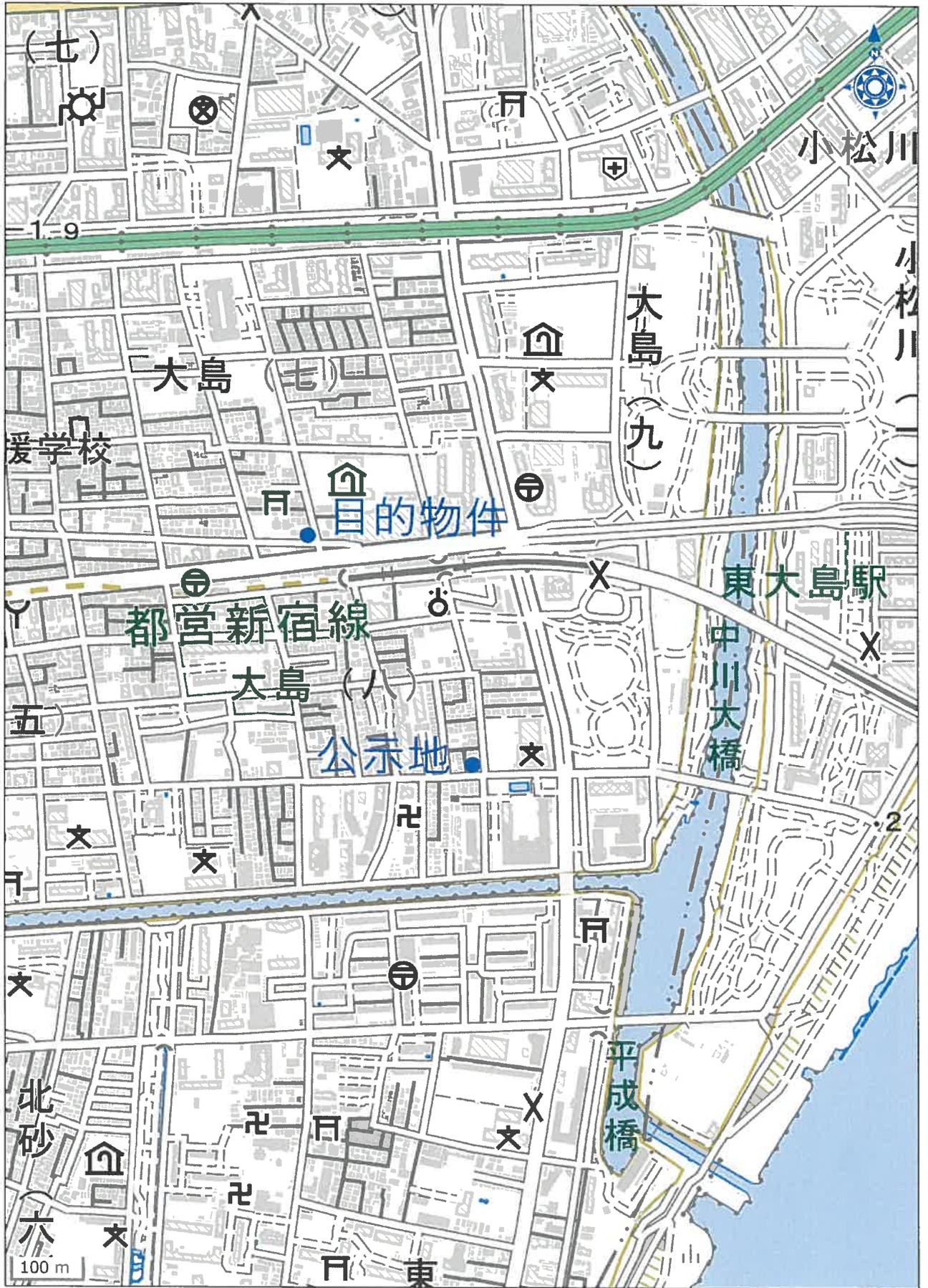
以 上

令和8年1月13日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清

位置図





登記年月日：令和2年7月13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。

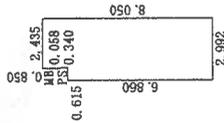
(東京法務局墨田出張所管轄)

令和7年8月18日

大阪法務局北出張所

登記官

各階平面図



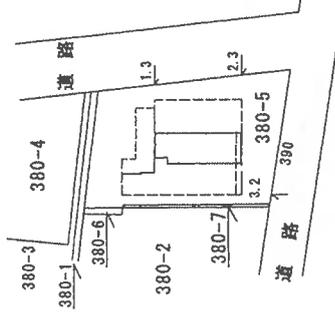
求積表

2.992×6.860	$= 20.525120$
2.377×0.340	$= 0.808180$
2.435×0.850	$= 2.069750$
合計	23.403050
床面積	23.40 m ²

建物図面

家屋番号
大島七丁目
380番5の402

建物の所在
江東区大島七丁目380番地5



建物の存する部分 4階
建物の名称 402

作成者

5日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500