

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 鈴木 知 保

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 所 在 江東区古石場一丁目
地 番 11番8
地 目 宅地
地 積 94.57平方メートル
- 2 所 在 江東区古石場一丁目11番地8
家屋 番号 11番8の2
種 類 共同住宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 72.50平方メートル
2階 72.50平方メートル
3階 72.50平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月27日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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2】

賃借権

範 囲	全部
賃借人	エイブル保証株式会社
期 限	令和9年10月31日まで
賃 料	月額553,500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。
占有者につき別紙占有者目録記載のとおり。

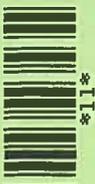
4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

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 所 在 江東区古石場一丁目
地 番 11番8
地 目 宅地
地 積 94.57平方メートル
共有者 A 持分6分の2
共有者 B 持分6分の2
共有者 C 持分6分の2
- 2 所 在 江東区古石場一丁目11番地8
家屋 番号 11番8の2
種 類 共同住宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 72.50平方メートル
2階 72.50平方メートル
3階 72.50平方メートル
共有者 A 持分6分の2
共有者 B 持分6分の2
共有者 C 持分6分の2



占有者目録

範囲	占有者	
以下の各室以外の部分	エイブル保証株式会社	左記原賃借人が占有している。
101号室	D	左記転借人が占有している。
102号室	E	左記転借人が占有している。
201号室	スターツコーポレートサービス株式会社	左記転借人が占有している。
202号室	G	左記転借人が占有している。
301号室	H	左記転借人が占有している。
302号室	株式会社LIXILリアルティ	左記転借人が占有している。

令和7年(ケ)第472号
令和7年11月20日受理
令和7年12月23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 所 在 江東区古石場一丁目
地 番 11番8
地 目 宅地
地 積 94.57平方メートル
- 共有者 A 持分6分の2
共有者 B 持分6分の2
共有者 C 持分6分の2
- 2 所 在 江東区古石場一丁目11番地8
家屋 番号 11番8の2
種 類 共同住宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
- 床 面 積 1階 72.50平方メートル
2階 72.50平方メートル
3階 72.50平方メートル
- 共有者 A 持分6分の2
共有者 B 持分6分の2
共有者 C 持分6分の2



(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	全部 エイブル保証 株式会社	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H23・8・15 自R7・11・1 至R9・10・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 553,500 円 □敷 □保 (なし)	転貸可。同社は次のとおり、各室を転貸している。所有者が同社に支払う定額建物管理費用は月額17,993円(消費税含む)。
2	101号室 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・5・31 自R7・5・31 至R9・5・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 83,000 円 ■敷 □保 41,000 円	賃料の他に共益費として月額4,000円の支払あり。
2	102号室 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2・11・29 自R6・11・29 至R8・11・28	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 102,000 円 ■敷 □保 50,000 円	賃料の他に共益費として月額4,000円の支払あり。
2	201号室 スターツコーポレートサービス株式会社	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・12・9 自R7・12・9 至R9・12・8	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 92,000 円 ■敷 □保 46,000 円	社宅として従業員のFを居住させている。賃料の他に共益費として月額4,000円の支払あり。
2	202号室 G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・7・27 自R6・7・27 至R8・7・26	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 117,000 円 ■敷 □保 58,500 円	賃料の他に共益費として月額4,000円の支払あり。
2	301号室 H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7・10・31 自R7・10・31 至R9・10・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 97,000 円 ■敷 □保 48,500 円	賃料の他に共益費として月額4,000円の支払あり。

チェック項目等の内容は次のとおり

日付 H:平成 R:令和
 占有状況 居:居宅 事:事務所 店:店舗 倉:倉庫 他:その他の状況
 占有権原 所:所有権 賃:賃借権 使:使用借権 転:転借権 他:その他の権利
 貸主 所:所有権 務:債務者 借:賃借人 他:その他の者
 更新種別 合:合意更新 自:自動更新 法:法定更新
 賃料 月:毎月 年:毎年
 敷金等 敷:敷金 保:保証金

(占有関係用 (多占))

(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 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					特約等 その他の陳述等 執行官の意見
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	
2	302号室 株式会社LIXILリアル ティ	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H28・5・1 自R6・5・1 至R8・4・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 117,000 円 ■敷 □保 115,000 円	社宅として従業員のIを居住させている。賃料の他に共益費として月額4,000円の支払あり。

※ チェック項目等の内容は次のとおり

日付	H:平成	R:令和			
占有状況	居:居宅	事:事務所	店:店舗	倉:倉庫	他:その他の状況
占有権原	所:所有権	賃:賃借権	使:使用借権	転:転借権	他:その他の権利
貸主	所:所有権	務:債務者	借:賃借人	他:その他の者	
更新種別	合:合意更新	自:自動更新	法:法定更新		
賃料	月:毎月	年:毎年			
敷金等	敷:敷金	保:保証金			

(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
J (申立人ら代理人)	<p>私は本件の申立人ら (A及びB) の代理人弁護士です。本件建物は、エイブル保証株式会社が賃借し、各入居者に転貸されています。 (令和7年11月20日電話聴取)</p>
K (賃借人兼転貸人の担当者)	<p>私はエイブル保証株式会社の担当者です。本件建物は、当社が賃借し各入居者に転貸しています。契約内容等は回答書及び契約書写しのとおりです。所有者側との契約期間については、C (本件の相手方) との間で令和3年11月1日から2年間とする覚書を作成しているところ、その後、所有者側の相続の問題で正式な書面は作成していませんが、契約期間に関しては、その後も2年ごとに自動更新とする旨をCの間では口頭で合意しています。この覚書の賃料及び定期建物管理費用 (本件建物管理をエイブル保証株式会社が行い、所有者側が同社に支払う定額管理費用) の月額金額は、現在も変更はありません。入居者との契約の回答書の「賃料」欄の金額は賃料と共益費の合計額を記載しています。101号室、102号室及び302号室の賃料の金額は契約更新時に変更しており、現在は、101号室が月額8万3000円、102号室が月額10万2000円、302号室は月額11万7000円になっています。201号室の契約期間は回答書提出後に自動更新がなされ、令和7年12月9日から2年間になっています。この201号室の賃料は、この更新に当たって、当方としては賃料を月額9万3000円に値上げをしたいという提案をしていますが、現時点では入居者側から回答がないので、従前の賃料のままになっています。 (令和7年11月20日及び同年12月19日電話聴取)</p>
E、G、H (各該当号室の占有者)	<p>私は、本件建物の各該当号室 (3枚目のとおり) を借りて居住しています。</p>
I (302号室の占有者の従業員)	<p>私は、株式会社LIXILリアルティの従業員です。本件建物は同社が賃借し、社宅として私が居住しています。 (以上、令和7年12月3日面接聴取)</p>

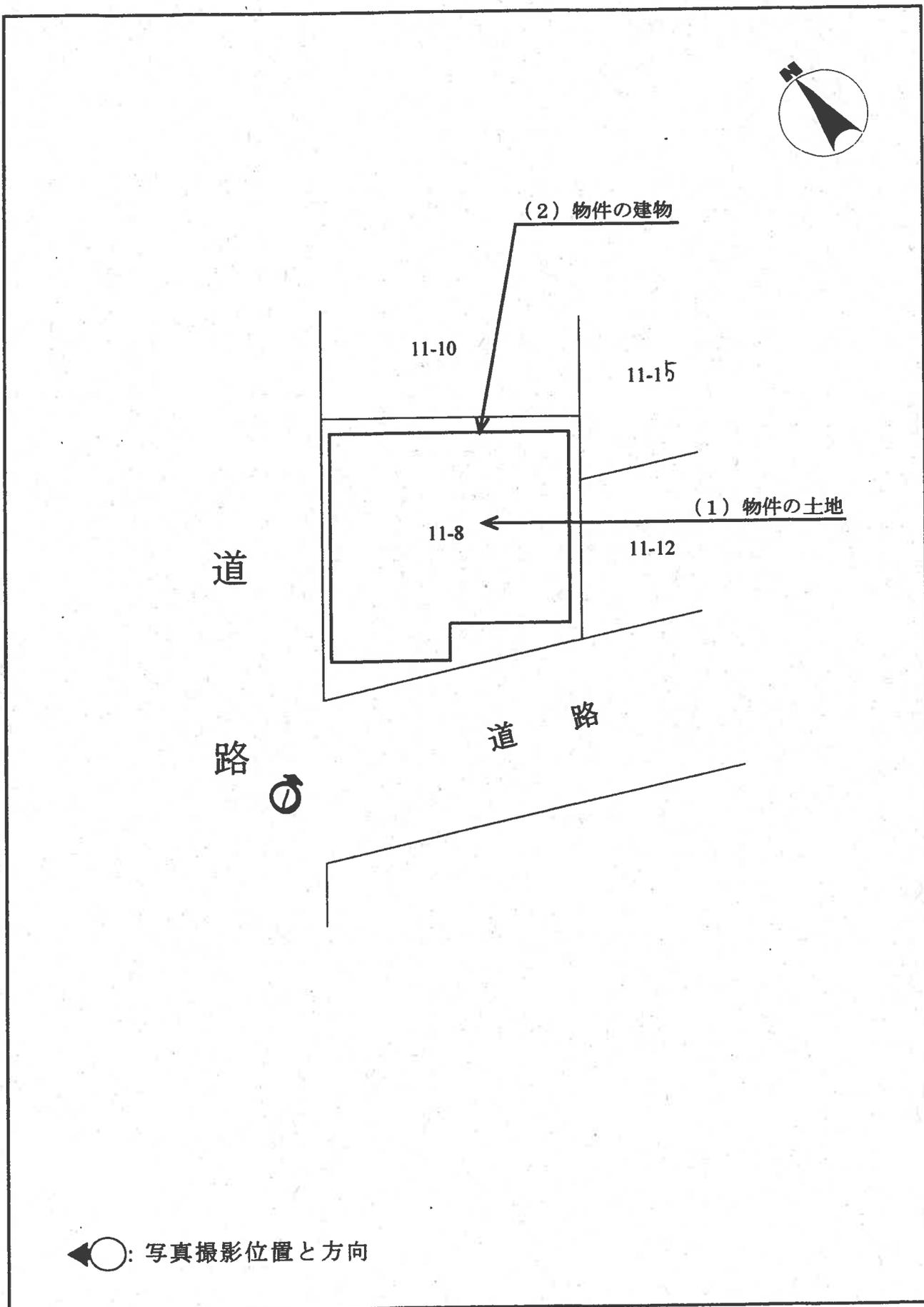
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

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。立入調査時において、本件建物の101号室及び102号室の室内は、全体的に動産などが積み上がっている状態であった。
- 2 本件は、共有物分割請求事件の認諾調書正本に基づく競売手続（形式的競売）であり、申立人（共有者）がA及びB、相手方（共有者）がCである。
- 3 申立人ら側、相手方、賃借人兼転貸人及び転借人の一部（202号室、301号室及び302号室）から回答書等の提出があった。
- 4 本件建物の占有関係等については、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、4枚目のとおりであると認められる。その他、参考事項等は5枚目のとおり。

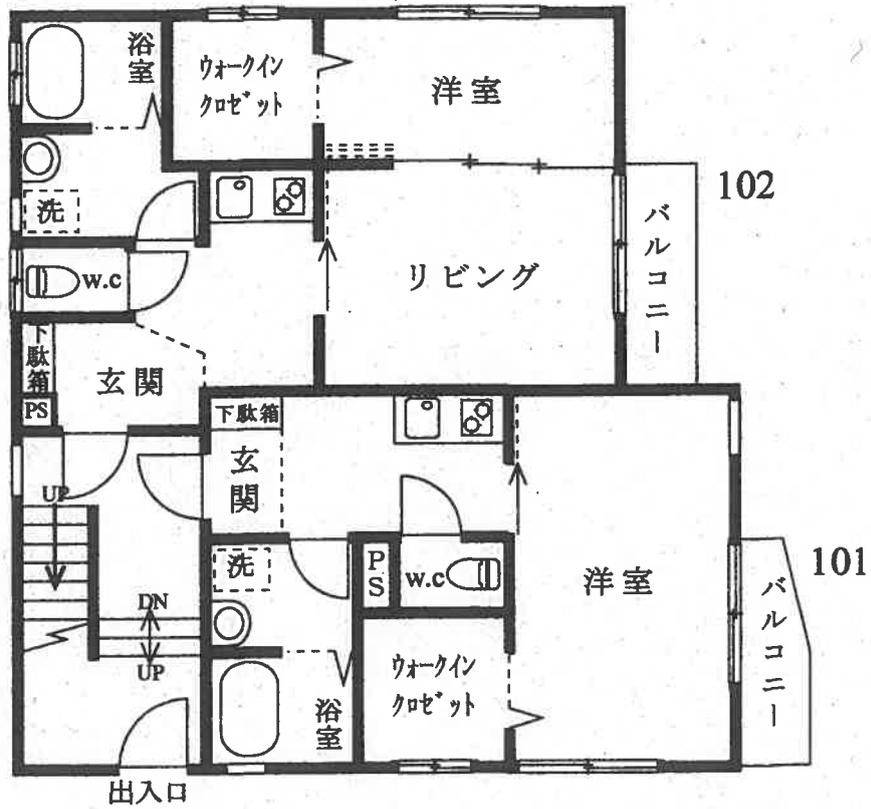
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月20日	当庁	J及びKに電話聴取、賃借人兼転貸人に占有関係照会書送付(郵送)
令和7年11月25日 10:50-11:05	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書投函
令和7年11月26日	当庁	Cに占有関係照会書送付(郵送)
令和7年12月3日 8:15-9:25	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、立入調査、評価人同行、E、G、H及びIに面接聴取
令和7年12月19日	当庁	Kに電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 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3日 目的物件中、101号室、201号室は不在で施錠されていたので、立会人Lを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。102号室は呼び鈴等に応答がなく施錠されていたので、立会人Lを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、室内にEが在室していたものである。</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)



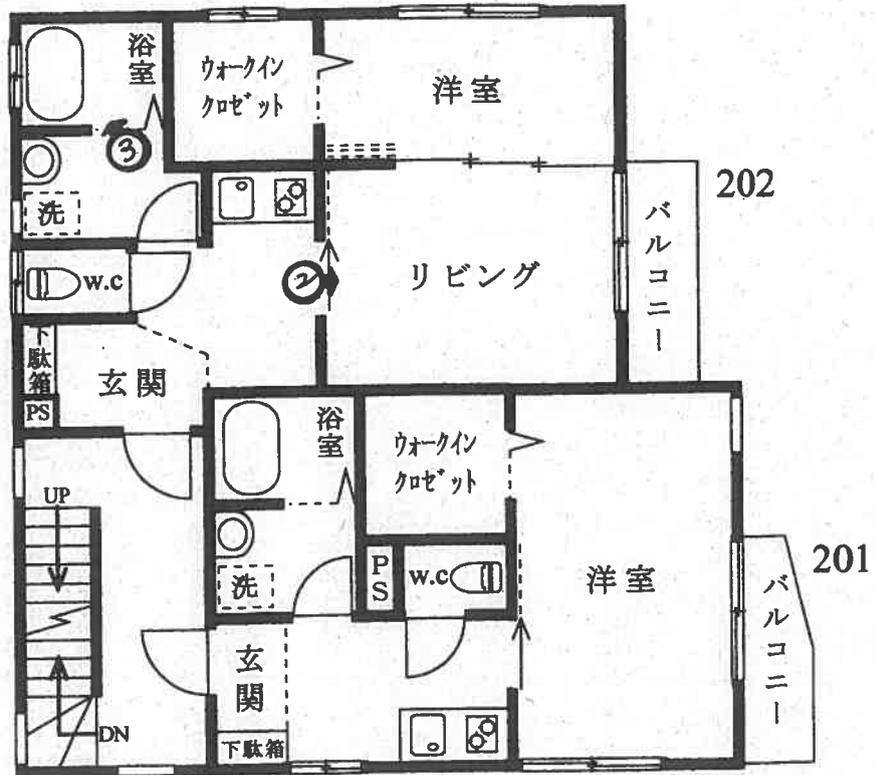
◀○: 写真撮影位置と方向

1階



◀○: 写真撮影位置と方向

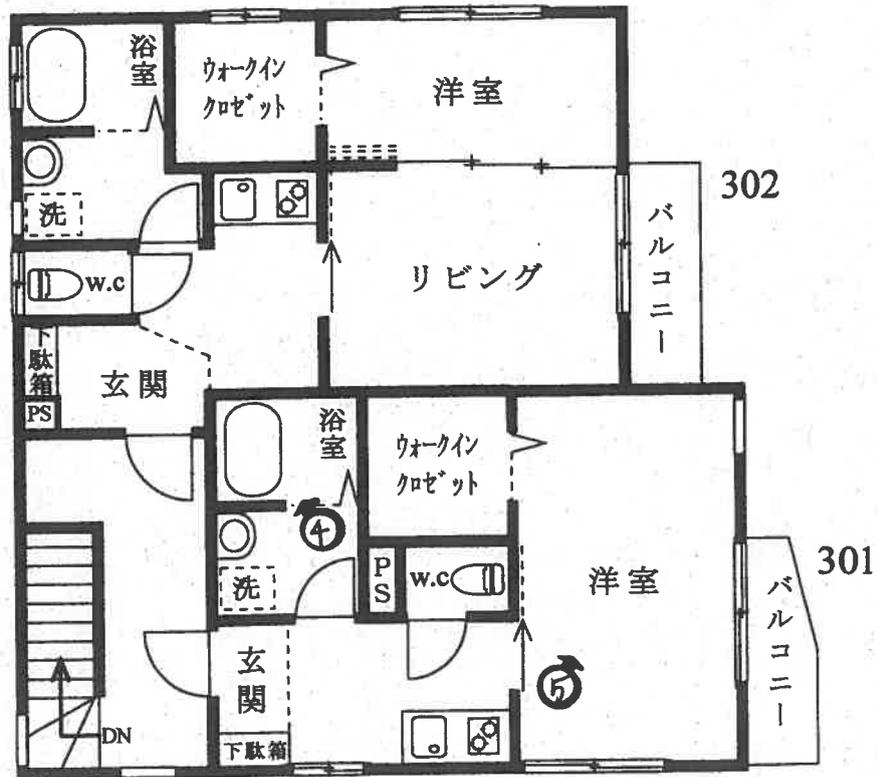
2階



◀○: 写真撮影位置と方向

(10 枚目)

3階



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(2 枚目)

4



5



令和 7年(ケ) 第472号
令和 7年12月 3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 野 坂 啓 介

第1 評価額

一 括 価 格	
金 81,600,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 49,530,000円
物件2 (建物)	金 32,070,000円

- 1 一括価格は、物件1及び2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土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き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		
2	次頁物件目録記載のとおり		住居表示:江東区古石場1丁目2番1号 カーサ チトセ
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 江東区古石場一丁目
地 番 11番8
地 目 宅地
地 積 94.57平方メートル
共有者 A 持分6分の2
共有者 B 持分6分の2
共有者 C 持分6分の2
- 2 所 在 江東区古石場一丁目11番地8
家屋 番号 11番8の2
種 類 共同住宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 72.50平方メートル
2階 72.50平方メートル
3階 72.50平方メートル
共有者 A 持分6分の2
共有者 B 持分6分の2
共有者 C 持分6分の2

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）

位置・交通	JR京葉線「越中島」駅の北方約230m（道路距離、徒歩約3分）、江東区古石場1丁目2番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中層層の店舗、共同住宅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	94.57㎡ ほぼ整形 北西約10.4m・約9m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北西側現況幅員約33m舗装公衆用道路（都道、建築基準法第42条1項1号該当）、南西側現況幅員約6m舗装公衆用道路（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	物件2の建物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	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり ※供給処理施設における「あり」とは、前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っていることをいう。「なし」とは、同様に、施設管が通っていないことをいう。「不明」とは、前面道路に施設管が通っているか否かが確認出来ない場合をいう。
特記事項	なし	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
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23年7月24日新築 約14年 約16年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 サイディング貼等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング等 キッチン、浴室、トイレ等 なし
床面積(現況)	1階 72.50㎡ 2階 72.50㎡ 3階 72.50㎡ 延 217.50㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	共同住宅 1K×3、2K×3
品 等	普通	
保守管理の状態	普通 ※1	
建物の利用状況	建物の占有状況等は次ページの一覧表のとおり。	
	<p>※1 1階の101号室と102号室は室内に大量の動産類があり、保守管理の状態は劣る。他の部屋の保守管理の状態は普通。 共用部分である階段のビニールクロスに亀裂が入っている部分がある。木造であることが影響している可能性がある。</p> <p>※2 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。</p> <p>確認年月日・番号： 平成23年4月19日 第10UDI1S建03091-2号</p> <p>検査済証発行年月日・番号：平成23年8月1日 第10UDI1S建03091-2号</p>	

建物の占有者等の状況一覧表

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	エイブル保証 (株)	H23.8.15	R7.11.1 ～ R9.10.31	553,500 円	なし
	占有権原は賃借権で賃借人エイブル保証(株)は転借人に下記の通り転貸している。 所有者が同社に支払う定額建物管理費用は月額 17,993 円 (消費税含む) となっている。					
1階 101 号室	エイブル保証 (株)	D	R5.5.31	R7.5.31 ～ R9.5.30	83,000 円	41,000 円 敷金
	占有権原は転借権で、転借人D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 4,000 円となっている。					
1階 102 号室	エイブル保証 (株)	E	R2.11.29	R6.11.29 ～ R8.11.28	102,000 円	50,000 円 敷金
	占有権原は転借権で、転借人E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 4,000 円となっている。					
2階 201 号室	エイブル保証 (株)	スターツコーポ レートサービス (株)	R5.12.9	R7.12.9 ～ R9.12.8	92,000 円	46,000 円 敷金
	占有権原は転借権で、スターツコーポレートサービス(株)が社宅として占有し、従業員F が居宅として利用している。月額賃料の他に、共益費月額が 4,000 円となっている。					
2階 202 号室	エイブル保証 (株)	G	R6.7.27	R6.7.27 ～ R8.7.26	117,000 円	58,500 円 敷金
	占有権原は転借権で、転借人G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 4,000 円となっている。					

3階 301 号室	エイブル保 証(株)	H	R7.10.31	R7.10.31 ～ R9.10.30	97,000円	48,500円 敷金
	占有権原は転借権で、転借人H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4,000円となっている。					
3階 302 号室	エイブル保証 (株)	(株)LIXIL リアルティ	H28.5.1	R6.5.1 ～ R8.4.30	117,000円	115,000円 敷金
	占有権原は転借権で、(株)LIXILリアルティが社宅として占有し、従業員Iが居宅として 利用している。月額賃料の他に、共益費月額が4,000円となっている。					

第5 評価額算出の過程

評価対象不動産は商業地域に所在する共同住宅であり、その一部は貸家となっている。このため、積算価格の他に、収益価格を試算し、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

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	953,000	×1.03	× 94.57	×0.90	= 83,550,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

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。

地価公示 江東5-14

$$\begin{aligned} & (\text{公示地価格}) \quad (\text{時点修正}) \quad (\text{標準化補正}) \quad (\text{地域格差}) \quad (\text{規準価格}) \\ & 800,000 \text{ 円/㎡} \times 112/100 \times 100/100 \times 100/94 = 953,000 \text{ 円/㎡} \\ & \hspace{15em} (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{aligned}$$

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：必要なし。

地域格差：公示地の所在地域は、対象地域に比して道路条件と行政的条件が劣ることを考慮した。

イ 個別格差：角地であることを考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 2 (建物)

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	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
2	255,000	×217.50	×0.48	= 26,620,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

・経過年数約14年、経済的残存耐用年数約16年、観察減価率10%

・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=16年÷(14年+16年)×(1-0.10)=0.48 (小数第3位を四捨五入)

2 積算価格の判定

積算価格は前記1により求めた価格を基に、物件1の土地については敷地利用権等価格を控除し、物件2の建物についてはこれを加算して求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ウ
1	83,550,000	×0.20	場所的利益	= 16,710,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 土地利用権等割合：

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。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる 価格(円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減価修正	積算価格 (円)	価格 構成比
	ア	イ	ウ	エ	オ
1	(83,550,000	- 16,710,000)		= 66,840,000	60.7%
2	(26,620,000	+ 16,710,000)	×1.00	= 43,330,000	39.3%
積算価格 (合計)				110,170,000	100.0%

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記①ウ

ウ 占有減価修正：必要なし。

II 収益価格

収益価格は、有効総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

有効総収益 (円)	総費用	純収益	還元利回り	収益価格 (円)
6,376,000	-892,000	=5,484,000	÷5.8%	≒ 94,550,000

有効総収益：現在收受している月額支払賃料等や満室状態を仮定した想定賃料等を基に、標準的な空室損を控除して有効総収益を求めた。

総費用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料等を加算して総費用とした。

還元利回り：競売による売却により収集された多数の売却利回りや実際に取引になった収益用不動産の売却利回りから利回りを求め、これに立地状況・建物状況・将来の変動状況等の個別リスクを検討して採用還元利回りを決定した。

Ⅲ 評価額の判定

積算価格 110,170,000円
 収益価格 94,550,000円

積算価格と収益価格はおおむね均衡して求められた。

積算価格は土地価格と建物価格を加算したものであり、原価性に着目した供給者価格とされている。収益価格は、標準的な純収益が安定的に永続するものとして、評定したものであり、現状の姿が標準的でない場合には、できるだけ標準的な姿を想定して理論値としての収益価格を試算した。

両価格とも妥当な根拠を有している。そこで、両価格のほぼ中庸値を採用し、調整後の価格を下記の通り評定し、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

物件 番号	調整後の 合計価格 (円)	価格 構成比 ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	引受債務 相当額 (円) エ	評価額 (円)
1	102,000,000	60.7%	×1.00	×0.8	/	= 49,530,000
2		39.3%	×1.00	×0.8		-
一括価格（合計）						81,600,000

ア 価格構成比：前記Ⅰ2②

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て修正を行った。

エ 引受債務相当額：物件1について引受けとなる賃借権の敷金相当額の控除。本件においては必要なし。

第6 参考価格資料

地価公示価格（江東5-14）

所 在：江東区牡丹3丁目2番5「牡丹3-6-4」

価 格：800,000円/m²

位 置：東京メトロ東西線「門前仲町」駅の南東方約350mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：52 m²

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：北東側15m 区道

用途指定等：近隣商業地域(建ぺい率80%，容積率300%)、準防火地域

地域の概要：店舗併用住宅、飲食店等が建ち並ぶ近隣商業地域

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8年1月14日

評価人 不動産鑑定士

野 坂 啓 介



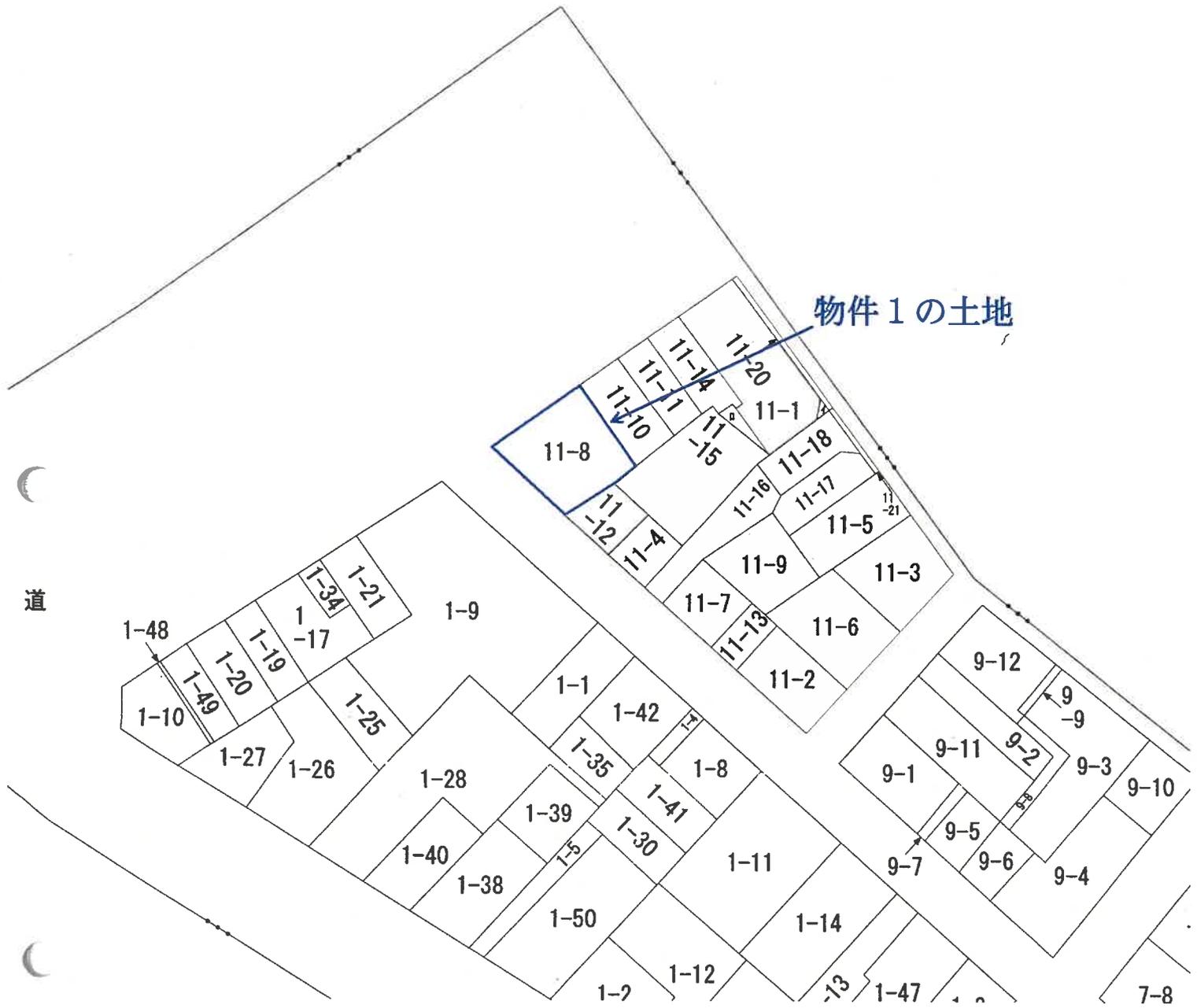
位置図

対象不動産

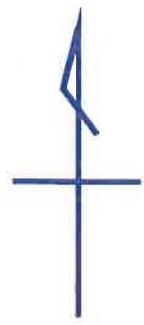
最寄駅

公示地 江東5-14

昭文社スーパーマッフルデジタルVer.25縮尺1/8,000
地図使用承認(C)マッフル第7-199号



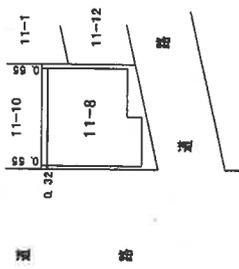
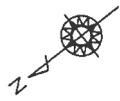
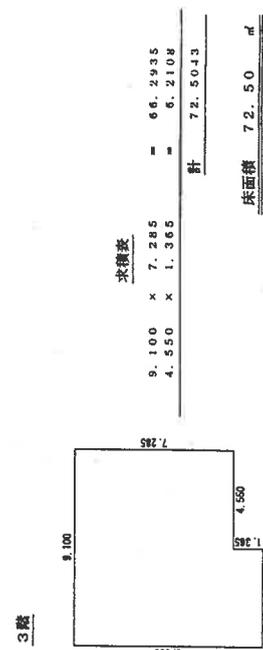
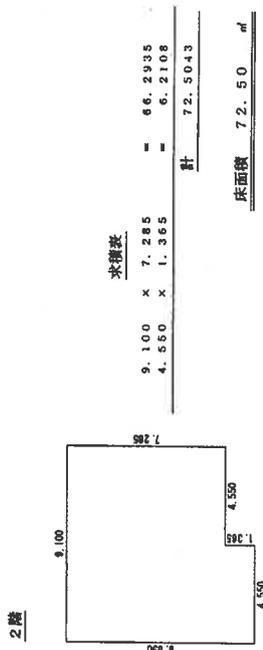
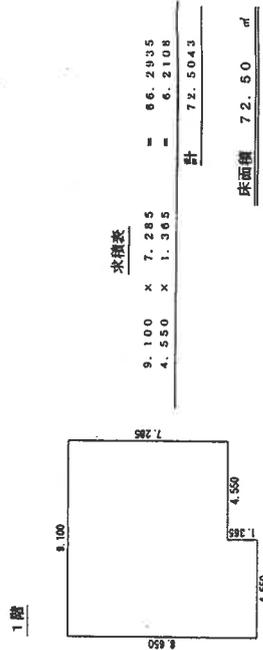
$$S = \frac{1}{600}$$



登記年月日：平成23年8月2日

各階平面図 建物各階平面図

家屋番号 11番8の2
 建物の所在 江東区古石場一丁目11番地8



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会所属)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

請求番号：22-5