

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

本件は共有持分についての売却です

本件では、本建物の共有持分を競売により取得したとしても、本建物の完全な支配権を得たものではないので、本建物からの占有者の排除やその利用(共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど)については、他の共有者と協議して決めなければなりません。

また、他の共有者が占有している場合又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合に、それらの占有者には引渡命令が発令されない可能性があります。

その意味で、物件明細書の5欄に記載されているとおり、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月21日
 東京地方裁判所民事第21部
 裁判所書記官 葉 狩 勇 太

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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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28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 5月21日 午前 9時20分から 令和 8年 5月25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 4月21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	9,250,000 7,400,000		1,850,000	71,493	15,318
備考	上記記載の税額は、物件全体（持分ではない）に課される額である。				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区塩浜二丁目1番地11、1番地89

建物の名称 汐浜サンハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塩浜二丁目1番11の3の505

建物の名称 3-505

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 63.47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 江東区塩浜二丁目1番11

地 目 宅地

地 積 2655.81平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 江東区塩浜二丁目1番89

地 目 宅地

地 積 1815.55平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の497



物 件 目 録

共有者 A 持分4分の2



物 件 明 細 書

令和 7年 6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】

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】

本件共有者及び売却対象外の共有者Bが占有している。

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。
- ・本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 江東区塩浜二丁目1番地11、1番地89

建物の名称 汐浜サンハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塩浜二丁目1番11の3の505

建物の名称 3-505

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 63.47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 江東区塩浜二丁目1番11

地 目 宅地

地 積 2655.81平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 江東区塩浜二丁目1番89

地 目 宅地

地 積 1815.55平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の497



物 件 目 録

共有者 A 持分4分の2



令和7年（又）第91号
令和7年4月22日受理
令和7年5月23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 江東区塩浜二丁目1番地11、1番地89

建物の名称 汐浜サンハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塩浜二丁目1番11の3の505

建物の名称 3-505

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 63.47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 江東区塩浜二丁目1番11

地 目 宅地

地 積 2655.81平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 江東区塩浜二丁目1番89

地 目 宅地

地 積 1815.55平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の497



物 件 目 録

共有者 A 持分4分の2



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	江東区塩浜二丁目5番25-505号 汐浜サンハイツ	
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 checked="" type="checkbox"/> 本件共有者(A)及び売却対象外の共有者のB <input type="checkbox"/> 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。 <input 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 7,700円 修繕積立金 9,700円 以上、いずれも月額	令和7年5月7日現在 滞納がある 令和7年1月分～令和7年5月分 計87,000円 他に遅延損害金(年14%)2,032円が付加
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
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)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (本件共有者)	私は本件物件の共有者です。売却対象外の共有者であるBは私の息子で、もう一人の売却対象外の共有者であるCは私の娘になります。Cは本日同席しています。本件建物には私とBとが居住しており、Cは別の所に居住しています。私とBが本件建物を使用するについて、Cに金銭等を支払っているということはありません。
C (売却対象外の共有者)	本件建物の居住者等については、Aが述べたとおりになります。 (以上、令和7年5月14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)

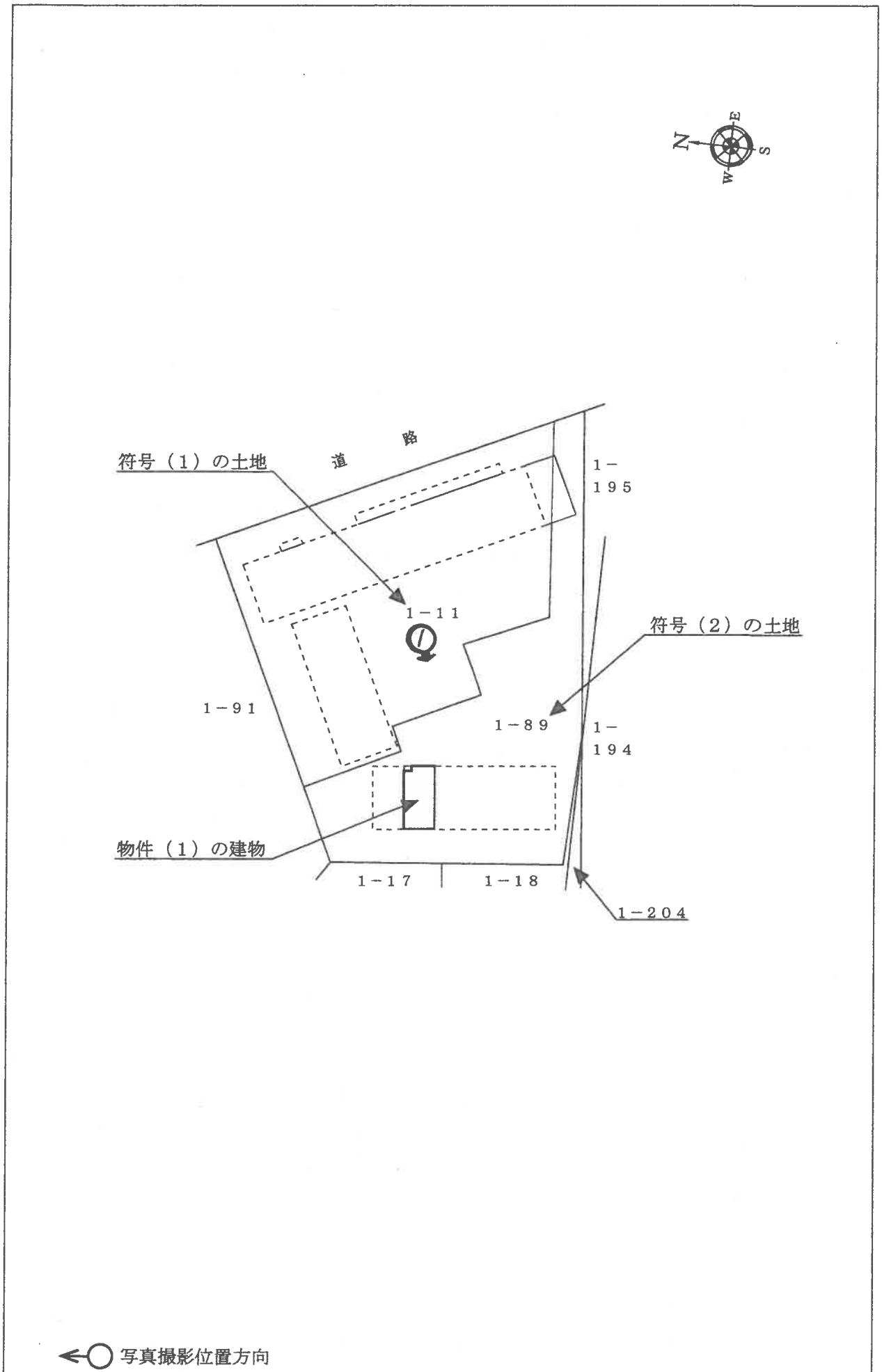
執行官の意見

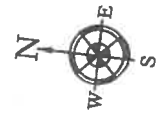
- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有関係については、関係人の陳述及び現場の状況等から、3枚目のとおり本件共有者(A)及び売却対象外の共有者であるBが共同で占有しているものと認めた。

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

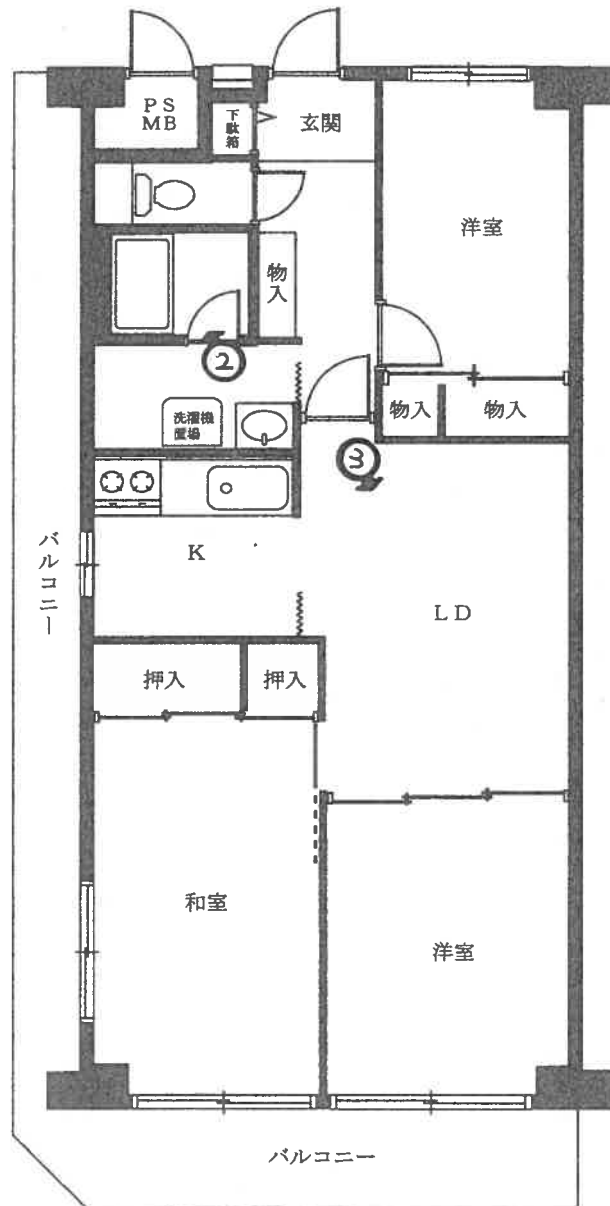
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年5月1日 8:55-9:05	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書差置
令和7年5月7日	当庁	管理費等照会 (FAX)
令和7年5月14日 9:50-10:00	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、立入調査、評価人同行、本件共有者等に面接聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年5月14日 目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</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
(6 枚目)





(505)



←○ 写真撮影位置方向

(8 枚目)

1



2



3



(9 枚目)

令和7年(又)第91号
令和8年2月26日評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書
(補 充)

評 価 人 関 口 一 郎

第1 補充評価後の評価額

物件番号	評価額
物件1	金 9, 250, 000円

第2 補充評価の内容

前回評価後の市場性の変動

※管理会社によれば、令和8年2月17日現在の滞納管理費等の合計額は119,200円、遅延損害金は5,435円とのことである。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区塩浜二丁目1番地11、1番地89

建物の名称 汐浜サンハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塩浜二丁目1番11の3の505

建物の名称 3-505

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 63.47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 江東区塩浜二丁目1番11

地 目 宅地

地 積 2655.81平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 江東区塩浜二丁目1番89

地 目 宅地

地 積 1815.55平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の497

物 件 目 録

共有者 A 持分4分の2

第3 評価額算出の過程

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
455,000	× 72.46	× 0.11	= 3,630,000

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附属建物を含む現況床面積(共用部分を含む)を採用。

ウ 現価率：

- ・経過年数約43年，経済的残存耐用年数約12年，観察減価率50%（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 = 12年 ÷ (43年 + 12年) × (1 - 0.50) = 0.11 (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				
908,000	×0.95	×4,471.36	×1.00	× 497/100,000	=19,170,000

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 江東-21

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$750,000\text{円}/\text{m}^2 \times 109/100 \times 100/100 \times 100/90 = 908,000\text{円}/\text{m}^2$$

(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、交通接近条件、環境条件でやや劣るが、街路条件、行政的条件で優り、総合的な地域格差を上記のとおり判定した。

イ 個別格差：容積率300%の部分を含む等 -5%

ウ 地積：2筆の土地の合計登記数量による。

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
(3,630,000	+19,170,000)	× 1.30	×1.02	× 1.00	=30,230,000

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・・・0.97(対象=対象階5階・基準階=8階)
位置別等修正・・・1.05(角部屋等)
その他・・・なし

相乗積 $0.97 \times 1.05 = 1.02$ (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はないが、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ため、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) 1,721,517 (7.4%)	(円) 1,431,200	(%) 5.5	(円) 25,241,164	0.8565	(円) 21,619,057 (92.6%)	(円) 23,340,000 (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

$$1 \div (1 + 5.3\%)^3 = 0.8565 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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、新たに賃貸に供することを想定した収益価格は、低位に試算された。

これは、本件建物がファミリータイプのマンションであり、価格形成は収益性よりも居住の快適性、利便性等を中心としてなされるため、当賃貸市場では当該建物の経済価値に即応する賃料設定が困難であること等によるものと判断される。

よって、本評価では、両試算価格の性格を勘案の上、積算価格を重視し、収益価格を関連づけ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	30,230,000円
② 収益価格	23,340,000円
③ 調整後の価格	29,500,000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	共有持分	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
29,500,000	× 2/4	× 0.80	× 0.80	× 0.98	/	=9,250,000

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：共有持分の売却であることによる市場性を考慮した。

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を考慮した。

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（江東－21）

所 在：江東区塩浜2丁目483番51「塩浜2-29-4」

価 格：750,000円／㎡

位 置：東京メトロ・東西線「東陽町」駅から道路距離770mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：2,314㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南側10m区道

用途指定等：準工業地域（建蔽率60%，容積率300%）

準防火地域

地域の概要：高層マンションが多く建ち並ぶ住宅地域。

以 上

令和8年2月26日

評価人 不動産鑑定士

関 口 一 郎

令和7年(又)第91号
令和7年5月14日現地調査
令和7年5月15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 9,090,000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) 江東区塩浜2丁目5番25号 (マンション名：部屋番号) 汐浜サンハイツ：3-505 号室
番号	特記事項		
	本件の売却対象は、共有持分4分の2である。		

*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 江東区塩浜二丁目1番地11、1番地89

建物の名称 汐浜サンハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 塩浜二丁目1番11の3の505

建物の名称 3-505

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 63.47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 江東区塩浜二丁目1番11

地 目 宅地

地 積 2655.81平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 江東区塩浜二丁目1番89

地 目 宅地

地 積 1815.55平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の497

物 件 目 録

共有者 A 持分4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

位置・交通	東京メトロ・東西線「木場」駅の南方約900m(道路距離・徒歩約11分)、江東区塩浜2丁目5番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)		
付近の状況	三ツ目通り沿いに、マンション、事業所、公共施設等が建ち並ぶ地域。		
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	市街化区域 三ツ目通りから30m迄	30m超
	用途地域	準工業地域	同左
	建ぺい率	60%(指定)	同左
	容積率	400%(指定)	300%(指定)
	防火規制	防火地域	準防火地域
	高度規制		第3種高度地区
画地条件	地積形状	符号1・2土地合計：4,471.36㎡ 概ね台形	
	間口・奥行	間口約74m, 最大奥行約80m	
	地勢	ほぼ平坦	
	その他	特になし	
接面道路の状況等	北東側幅員約40m都道・三ツ目通り(建築基準法第42条1項1号該当)に接面する中間画地。		
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	あり	
	都市ガス	あり	
	下水道	あり	
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	100,000分の497	
特記事項	江東区の水害ハザードマップによると、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	汐浜サンハイツ	
建物の用途	共同住宅, 店舗, 事務所(総戸数202戸, 管理人室1戸を含む)	
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和58年1月31日
	経過年数	約42年
	経済的残存耐用年数	約13年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根15階建, 延床面積14,436.09㎡	
仕 様	外 壁	吹付タイル等
	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, 集会室, 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	日本ハウズイング(株)
	管 理 形 態	委託管理
管理の状況	普通	
特 記 事 項	三ツ目通り上には, 首都高速道路9号深川線が通過している。	

(2) 専有部分の概要

構造・種類	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建・居宅	
位 置	5階(3-505号室)・角部屋 主要開口部の方位：西向き	
床 面 積	専 有 面 積	63.47㎡
	共用部分を含む 現況床面積	72.46㎡
間 取 り	3LDK	
バルコニー等	西側及び北側に有り	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼, 化粧石膏ボード等 カーペット, 畳, 塩ビシート等 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	かなり劣る	
管 理 費 等	管 理 費	7,700円(月額) 令和7年5月7日現在, 以下同じ
	修繕積立金	9,700円(月額)
	滞 納 額	87,000円
	遅延損害金	2,032円(年利14%)
専有部分の利用 状況等	本件売却対象共有持分権者A(2/4)及び本件売却対象外 共有持分権者B(1/4)が居宅として使用している。	
特 記 事 項	なし。	

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
450,000	× 72.46	× 0.12	= 3,910,000

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附属建物を含む現況床面積(共用部分を含む)を採用。

ウ 現価率：

- ・経過年数約42年，経済的残存耐用年数約13年，観察減価率50%（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 = 13年 ÷ (42年 + 13年) × (1 - 0.50) = 0.12 (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				
867,000	×0.95	×4,471.36	×1.00	×497/100,000	=18,300,000

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 江東-21

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$750,000\text{円}/\text{㎡} \times 104/100 \times 100/100 \times 100/90 = 867,000\text{円}/\text{㎡}$$

(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、交通接近条件、環境条件でやや劣るが、街路条件、行政的条件で優り、総合的な地域格差を上記のとおり判定した。

イ 個別格差：容積率300%の部分を含む等 -5%

ウ 地積：2筆の土地の合計登記数量による。

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
(3,910,000	+18,300,000)	× 1.30	× 1.02	× 1.00	= 29,450,000

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・・・0.97(対象＝対象階5階・基準階＝8階)

位置別等修正・・・1.05(角部屋等)

その他・・・なし

相乗積 $0.97 \times 1.05 = 1.02$ (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はないが，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) 1,563,075 (7.0%)	(円) 1,373,700	(%) 5.5	(円) 24,227,073	0.8565	(円) 20,750,488 (93.0%)	(円) 22,310,000 (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

$$1 \div (1 + 5.3\%)^3 = 0.8565 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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、新たに賃貸に供することを想定した収益価格は、低位に試算された。

これは、本件建物がファミリータイプのマンションであり、価格形成は収益性よりも居住の快適性、利便性等を中心としてなされるため、当賃貸市場では当該建物の経済価値に即応する賃料設定が困難であること等によるものと判断される。

よって、本評価では、両試算価格の性格を勘案の上、積算価格を重視し、収益価格を関連づけ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	29,450,000円
② 収益価格	22,310,000円
③ 調整後の価格	29,000,000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 (円) ア	共有持分	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
29,000,000	× 2/4	× 0.80	× 0.80	× 0.98	/	=9,090,000

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：共有持分の売却であることによる市場性を考慮した。

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を考慮した。

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（江東－21）

所 在：江東区塩浜2丁目483番51「塩浜2-29-4」

価 格：750,000円／㎡

位 置：東京メトロ・東西線「東陽町」駅から道路距離770mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：2,314㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南側10m区道

用途指定等：準工業地域（建蔽率60%，容積率300%）

準防火地域

地域の概要：高層マンションが多く建ち並ぶ住宅地域。

第7 附属資料

位置図

公図写

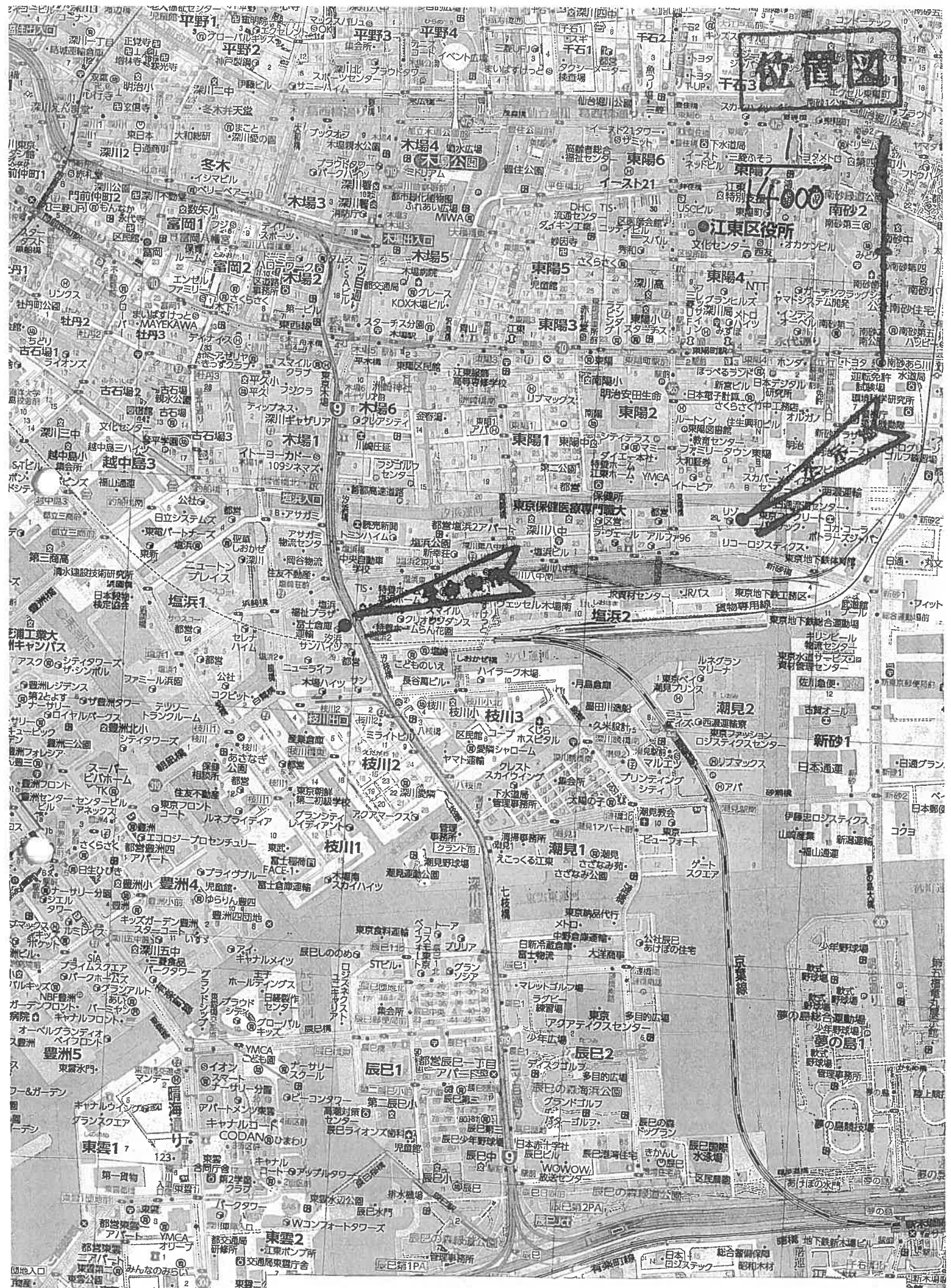
建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年5月15日

評価人 不動産鑑定士

関 口 一 郎

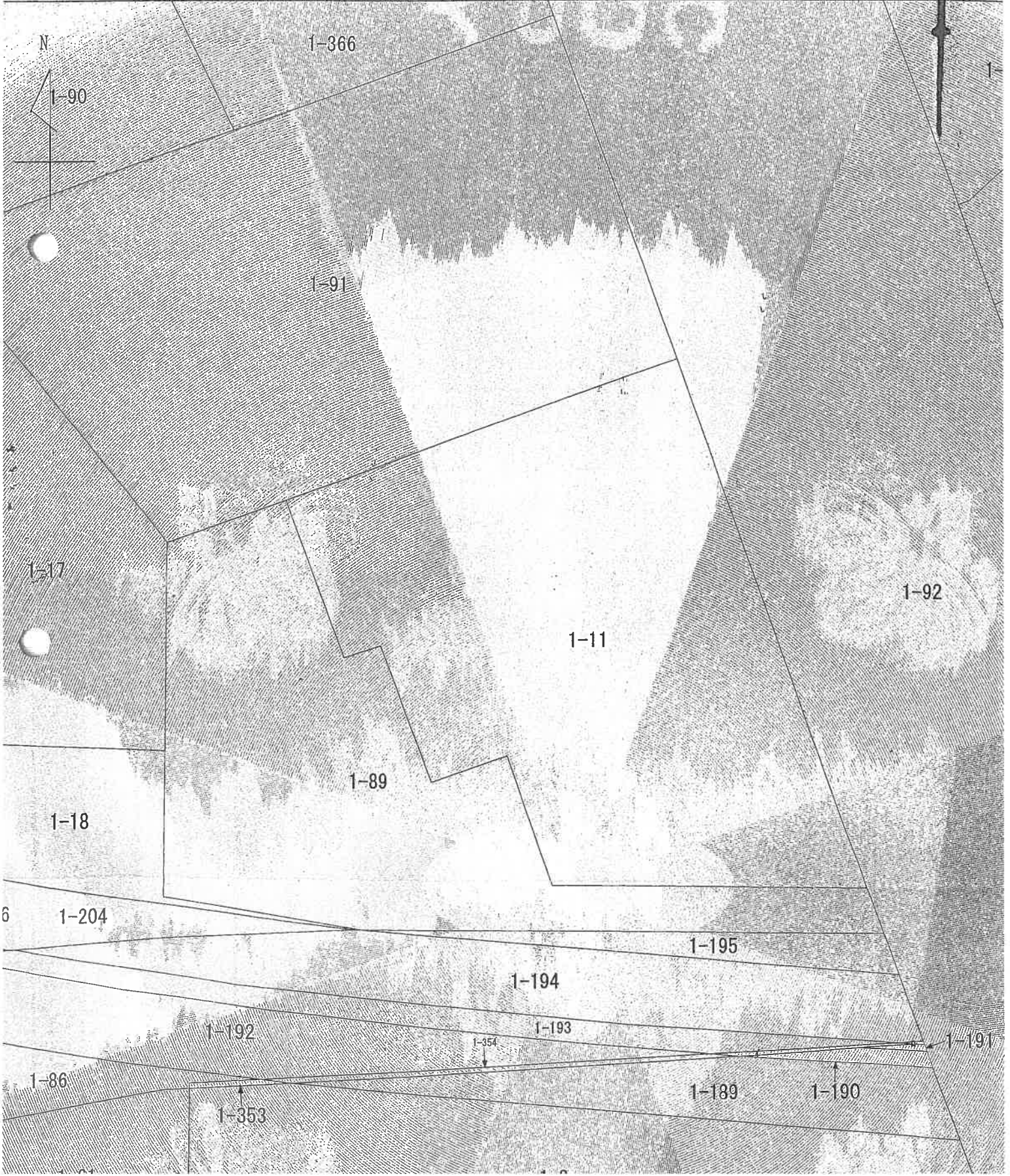


位置図

公圖写

1
600

イ 1-355
ロ 1-356



登記年月日：昭和58年5月6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。
令和7年3月18日 東京法務局墨田出張所

建築物図面 各階平面図

家屋番号 1-11-3-505

建築物の所在 江東区塩浜2丁目1番地1.1.1番地89

建物番号 3-505



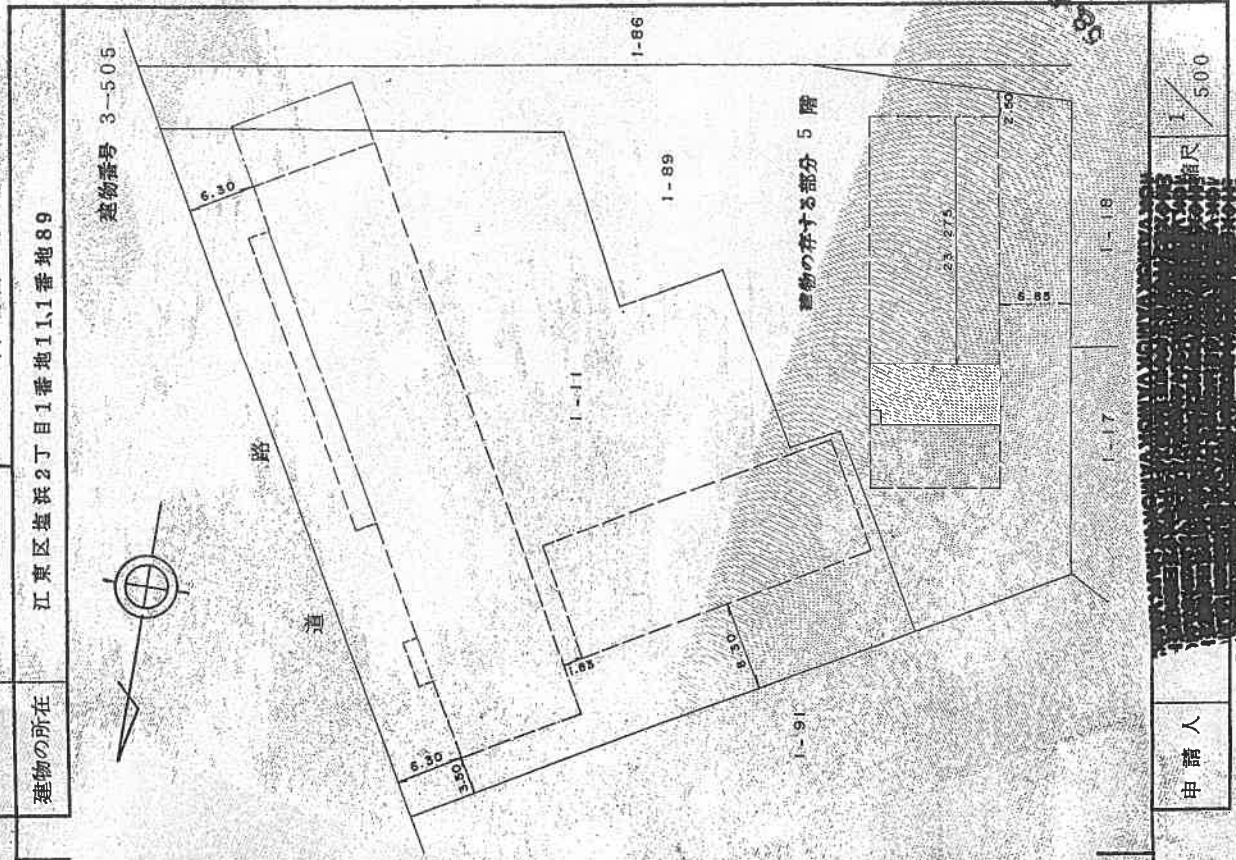
道路



求積

$10.93 \times 1.34 = 14.6462$
 $11.88 \times 4.11 = 48.8268$
 合計 63.4730
 床面積 63.47 m^2

建築物の存する部分 5階



本図面は、A3版をA4版に縮小コピーしたものである。

作製者

申請人

209958

縮尺 1/250

(日量12)

(日量12)