

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 4月21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 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。	



物件目録

- 1 所 在 江東区牡丹一丁目
地 番 3番5
地 目 宅地
地 積 141.48平方メートル
- 共有者 A 持分20000分の735
共有者 B 持分40000分の735
共有者 C 持分80000分の735
共有者 D 持分80000分の735

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 江東区牡丹一丁目3番地5
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
- 床 面 積
- | | |
|----|-------------|
| 1階 | 73.96平方メートル |
| 2階 | 95.96平方メートル |
| 3階 | 95.96平方メートル |
| 4階 | 95.96平方メートル |
| 5階 | 95.96平方メートル |
| 6階 | 95.96平方メートル |
| 7階 | 95.96平方メートル |

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 牡丹一丁目3番5の5
建物の名称 601
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 40.94平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1



物件明細書

令和 8年 3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, 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1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者Bが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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 所 在 江東区牡丹一丁目
地 番 3番5
地 目 宅地
地 積 141.48平方メートル
- 共有者 A 持分20000分の735
共有者 B 持分40000分の735
共有者 C 持分80000分の735
共有者 D 持分80000分の735

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 江東区牡丹一丁目3番地5
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
- 床 面 積 1階 73.96平方メートル
2階 95.96平方メートル
3階 95.96平方メートル
4階 95.96平方メートル
5階 95.96平方メートル
6階 95.96平方メートル
7階 95.96平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 牡丹一丁目3番5の5
建物の名称 601
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 40.94平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1



令和7年(ケ)第522号
令和8年2月6日受理
令和8年3月5日提出
(評価人 紺谷昌弘)

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 江東区牡丹一丁目
地 番 3番5
地 目 宅地
地 積 141.48平方メートル

共有者 A 持分20000分の735
共有者 B 持分40000分の735
共有者 C 持分80000分の735
共有者 D 持分80000分の735

2 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区牡丹一丁目3番地5
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
床 面 積 1階 73.96平方メートル
2階 95.96平方メートル
3階 95.96平方メートル
4階 95.96平方メートル
5階 95.96平方メートル
6階 95.96平方メートル
7階 95.96平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 牡丹一丁目3番5の5
建物の名称 601
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 40.94平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	江東区牡丹一丁目16番1-601号 パレスサンセイ	
建 物	物件2	
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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 種類： 構造： 床面積： </div>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者のB <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(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)	
管理費等の状況	管理費 16,380円 修繕積立金 1,820円 以上、いずれも月額	令和8年2月19日現在 滞納はない
管理費等照会先	興和管理株式会社	
その他の事項		
土 地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件)	
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"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </div>	
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
E (申立人代理人) B (相手方)	<p>私は本件の申立人 (共有者) であるAの代理人弁護士です。本件建物には、Bが居住していると思われます。 (令和8年2月18日電話聴取)</p> <p>私は本件の相手方 (共有者) であるBです。本件建物には、私が居住しています。 (令和8年2月25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
(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 本件は共有物分割請求事件の判決に基づく競売手続（形式的競売）であり、本件の申立人（共有者）はAであり、相手方（共有者）がB、C及びDである。
C及びDに本件建物の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、関係人の陳述及びその他の現場の状況等から、3枚目のとおり相手方（共有者）であるBが占有しているものと認めた。

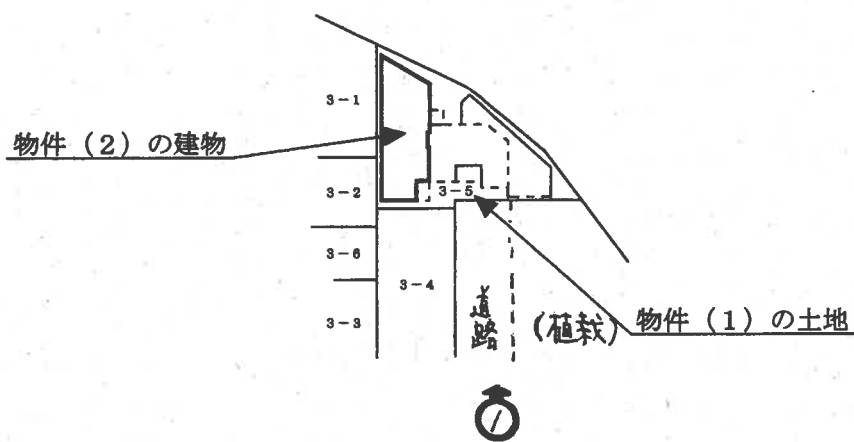
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月17日 10:45-10:55	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8年2月18日	当庁	Eに電話聴取、C及びDに占有関係照会書送付(郵送)
令和8年2月25日 10:20-10:30	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、Bに面接聴取

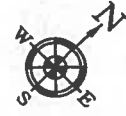
(特記事項)

- 令和8年2月25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。

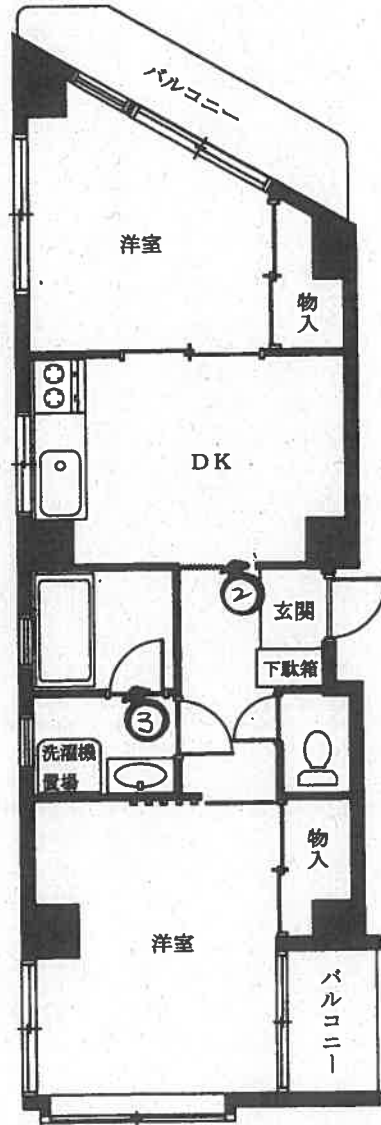
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)



←○ 写真撮影位置方向



(601)



←○ 写真撮影位置方向

1



2



3



(9 枚目)

令和7年（ケ）第522号
令和8年2月25日 現地調査
令和8年3月6日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 紺谷 昌弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,320,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 9,250,000 円
物件2 (建物)	金 9,070,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2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のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該敷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			(住居表示) 江東区牡丹1丁目16番1号 (マンション名、部屋番号) パレスサンセイ 601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 所 在 江東区牡丹一丁目
地 番 3番5
地 目 宅地
地 積 141.48平方メートル
- 共有者 A 持分20000分の735
共有者 B 持分40000分の735
共有者 C 持分80000分の735
共有者 D 持分80000分の735

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 江東区牡丹一丁目3番地5
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
- 床 面 積 1階 73.96平方メートル
2階 95.96平方メートル
3階 95.96平方メートル
4階 95.96平方メートル
5階 95.96平方メートル
6階 95.96平方メートル
7階 95.96平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 牡丹一丁目3番5の5
建物の名称 601
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 40.94平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1

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	東京メトロ東西線・都営大江戸線「門前仲町」駅の南西方約150m（徒歩約2分）、江東区牡丹1丁目16番街区に位置する。なお、JR京葉線「越中島」駅（徒歩約6分）も利用可能である。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	都道沿いにマンション、店舗兼共同住宅、事務所ビル等が混在する商業地域。	
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	141.48㎡（登記面積） 不整形 間口約10m、奥行最大約15m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南東側幅員約33m舗装都道（建築基準法第42条1項1号該当）に等高に接面する中間画地。当該都道とは通路状部分（幅約3.2m・長さ約16m）又は植樹帯を介して面しており、実質的な間口は通路状部分との約3.2mである。なお、当該通路状部分及び植樹帯も都道の道路区域に含まれている。	
土地の利用状況等	後記一棟の建物の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 都市ガス 下水道	あり あり あり
評価対象持分	10,000分の735（共有者A・B・C・Dの持分の合計）	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・北側は大横川に面している。 ・江東区水害ハザードマップ（高潮等）に浸水想定記載がある。 	

2 建物の概況および利用状況（物件2）

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パレスサンセイ	
建物の用途	共同住宅（総戸数14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	昭和55年3月10日 新築 約46年 約9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 649.72㎡	
仕 様	外 壁 そ の 他	吹付タイル等 なし
設 備 等	エレベーター等	
建物の品等	やや下位	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 興和管理(株) 委託
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物の建築時期から判断すると、アスベスト含有建材が使用されている可能性がある。なお、アスベスト使用の有無の確定に当たっては、専門家による調査を要する。 ・管理会社によると、本件建物は旧耐震基準で建築されているとのことである。また、平成22年に大規模修繕を行ったとのことである。 ・江東区役所での調査によると確認年月日は昭和54年2月22日、検査済証発行年月日は昭和55年3月17日である。 	

(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	6階(601号室)・角部屋(三面採光) 主要開口部の方位：北向き	
床面積	専有面積	40.94㎡
	共用部分を含む 現況床面積	48.19㎡
間取り	2DK	
バルコニー等	北側及び南東側にあり。	
仕様	天井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング等
仕様	内壁	ビニールクロス貼等
	設備	キッチン、浴室、トイレ、洗面室等
その他	なし	
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費	月額 16,380円 (令和8年2月19日現在、以下同じ)
	修繕積立金	月額 1,820円 ※特記事項参照
	その他	なし
	滞納額	なし
	遅延損害金	なし
専有部分の利用状況等	共有者Bのみが占有している。	
特記事項	<p>・修繕積立金は月額1,820円であり、一般的な水準と比較してかなり低額である。管理会社によれば、現時点で値上げの予定はないものの、将来的な積立金の増額や修繕計画については留意を要する。</p> <p>・占有者によれば、過去にキッチンの給水配管を修理した際の影響により、水の出が悪くなっているとのことである。なお、その修理に伴い、給水配管はキッチンの壁沿いに露出して設置されている。</p>	

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、積算価格及び収益価格を求めて、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 建付地価格（物件1）

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	共有持分 オ	建付地価格 (円) カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ				
1	1,330,000	× 0.92	× 141.48	× 1.00	× 735/10000	= 12,720,000

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。

公示地 江東5-2

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\
 1,140,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 120/100 & \times & 100/100 & \times & 100/103 & = & 1,330,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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： 公示地等は標準的画地であり、補正の必要なし。

地 域 格 差： 公示地等の所在地域は対象地域に比して、交通接近条件で劣るが、行政的条件等で優ることを考慮して、総合的な地域格差を判定した。

イ 個別格差： 前面道路との接面状況等を考慮した。

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 必要なし。

オ 共有持分： 登記記載による。

カ 建付地価格： 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 建物価格（物件2）

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	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
2	380,000	× 48.19	× 0.13	= 2,380,000

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46年、経済的残存耐用年数約9年、観察減価率20%（保守管理の状況、旧耐震、アスベストの可能性を考慮）
- ・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 = 9年 ÷ (46年 + 9年) × (1 - 0.2) = 0.13（小数点第3位を四捨五入）

2 積算価格

前記1で求めた基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、さらに価格補正、個別格差を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ウ
	1	12,720,000	× 0.40	場所的利益

ア 建付地価格：前記1①カ

イ 敷地利用権等割合：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。

ウ 敷地利用権等価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア	敷地利用権等 価格の控除及び 加算 (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	価 格 構 成 比 (%) キ
	1	(12,720,000)	-5,090,000)	×1.5	×1.02	/	= 11,670,000
2	(2,380,000)	+5,090,000)	×1.5	×1.02	×1.0	= 11,430,000	49.5
合 計						23,100,000	100

ア 基礎となる価格：前記1①カ及び②エ

イ 敷地利用権等価格：前記2①ウ

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 … 1.02 (対象=6階・基準階=4階)

位置別等修正 … 1.00 (角部屋が標準)

そ の 他 … 1.00 (なし)

相乗積 1.02 × 1.00 × 1.00 = 1.02

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。

キ 価格構成比：各物件の価格割合（小数点第2位を四捨五入）

II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸に供されてはいないが、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)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
1,596,778 (7.6%)	1,341,800	5.7	22,834,140	0.8516	19,445,554 (92.4%)	21,040,000 (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

$$1 \div (1 + 5.5\%)^3 = 0.8516 \quad (\text{小数点第5位を四捨五入})$$

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。

積算価格は不動産の費用性及び市場性の観点から不動産の経済価値を把握したものであり、不動産を構成する土地及び建物の価格を積み上げたものである。

収益価格は不動産の収益性の観点から不動産の経済価値を把握したものであり、対象物件の投資採算性を反映した価格である。

本件は2DKタイプのマンションであり、自用目的、転売目的、投資目的としたそれぞれの需要が見込まれる不動産である。両価格とも相応の根拠を有しているが、本件では市場性を反映させた積算価格を中心に収益価格も考慮して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	23,100,000円
② 収益価格	21,040,000円
③ 調整後の価格	22,900,000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。

物件番号	調整後の価格 ア (円)	価格構成比 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	滞納管理費等相当額の減価 オ	その他の控除 (敷金等) カ (円)	評価額 キ (円)
1	22,900,000	×50.5%	×1.00	×0.80			= 9,250,000
2		×49.5%	×1.00	×0.80	×1.00	—	= 9,070,000
一括価格（合計）							18,320,000

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 価格構成比：積算価格の構成比。前記Ⅰ2②キ

ウ 市場性修正：必要なし。

エ 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。

オ 滞納管理費等相当額の減価：必要なし。

カ 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。

キ 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5-2)

所 在 : 江東区永代1丁目1番15 「永代1-14-28」

価 格 : 1,140,000円/㎡

位 置 : 東京メトロ東西線・都営大江戸線「門前仲町」駅から約470m(道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 150㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南西側33m都道

用途指定等 : 商業地域(建蔽率80%、容積率600%)、防火地域

地域の概要 : 店舗兼共同住宅、事務所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

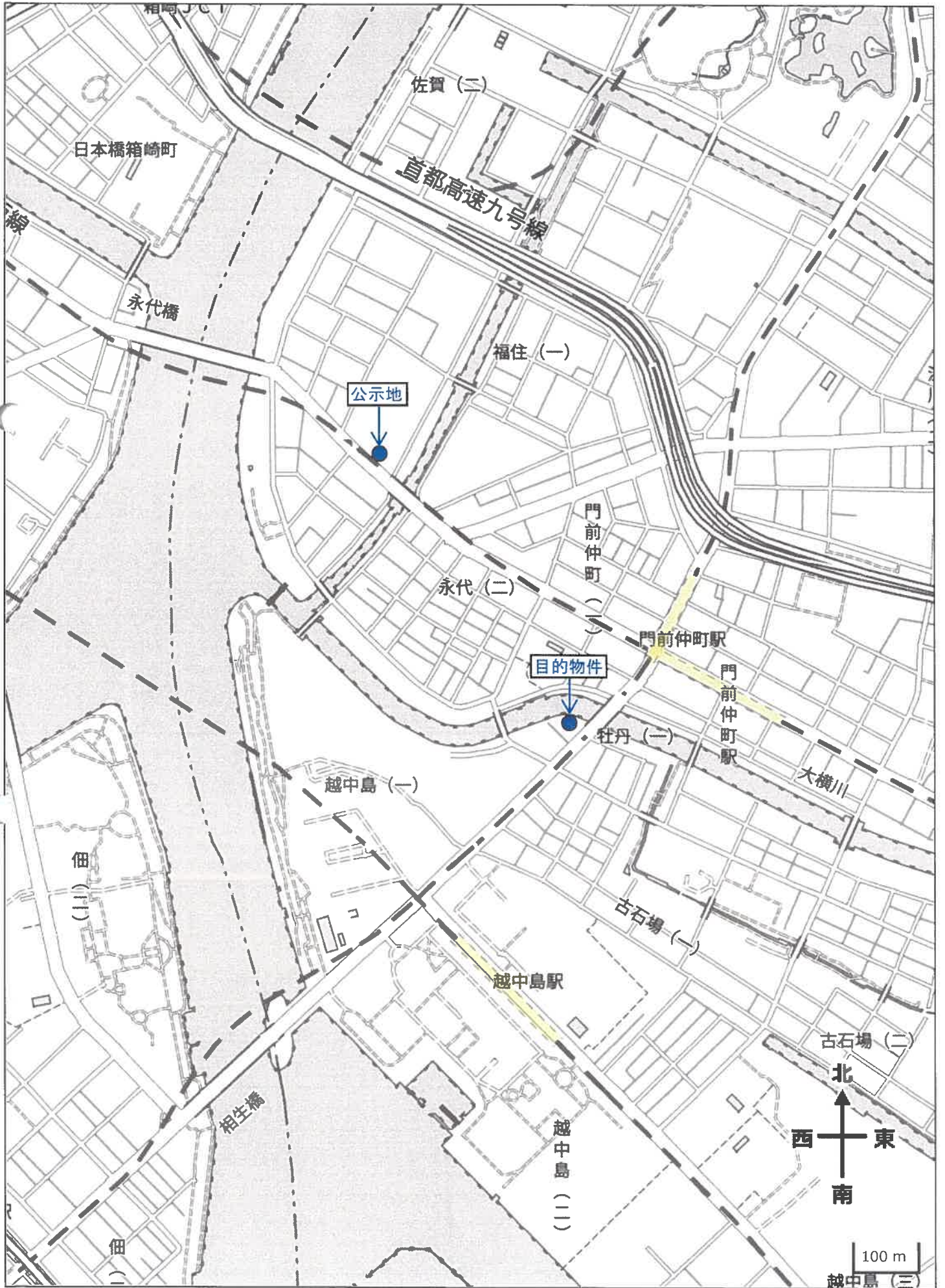
以 上

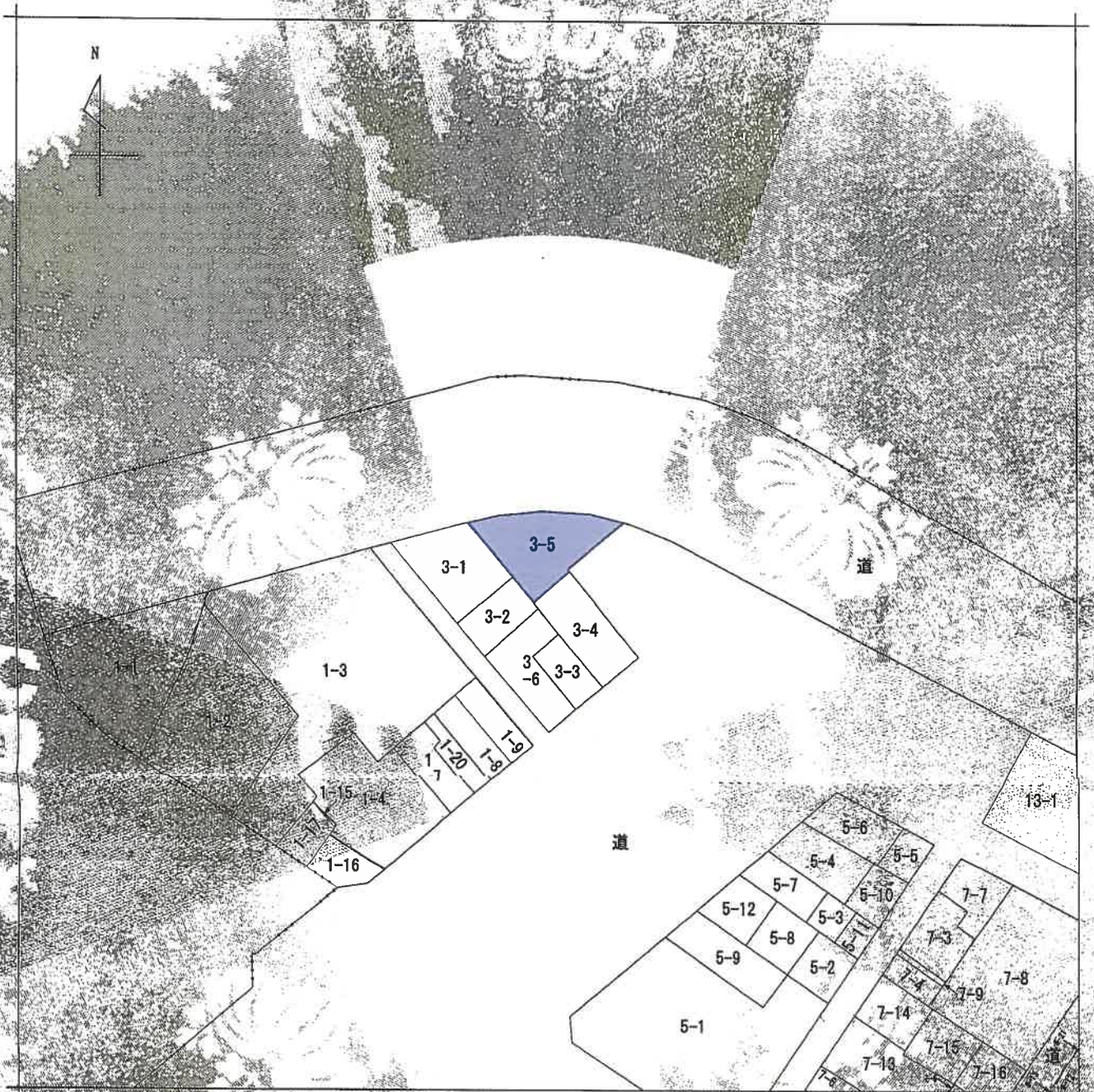
令和8年3月6日

評価人 不動産鑑定士

紺谷 昌弘

位置図





(注) 地図に準ずる図面が、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面は、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求 部分	所在 江東区牡丹一丁目		地番 3番5		
出 発 力 尺	1/600	精 度 区 分	原 簿 系 号 及 記 号	分 類 地区に準ずる図面	種 類 旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和6年10月1日		備 付 年 月 日 (原図)	平成5年10月1日	補 記 項

これは地図に準ずる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9月4日

東京法務局

地図整理番号：M92017

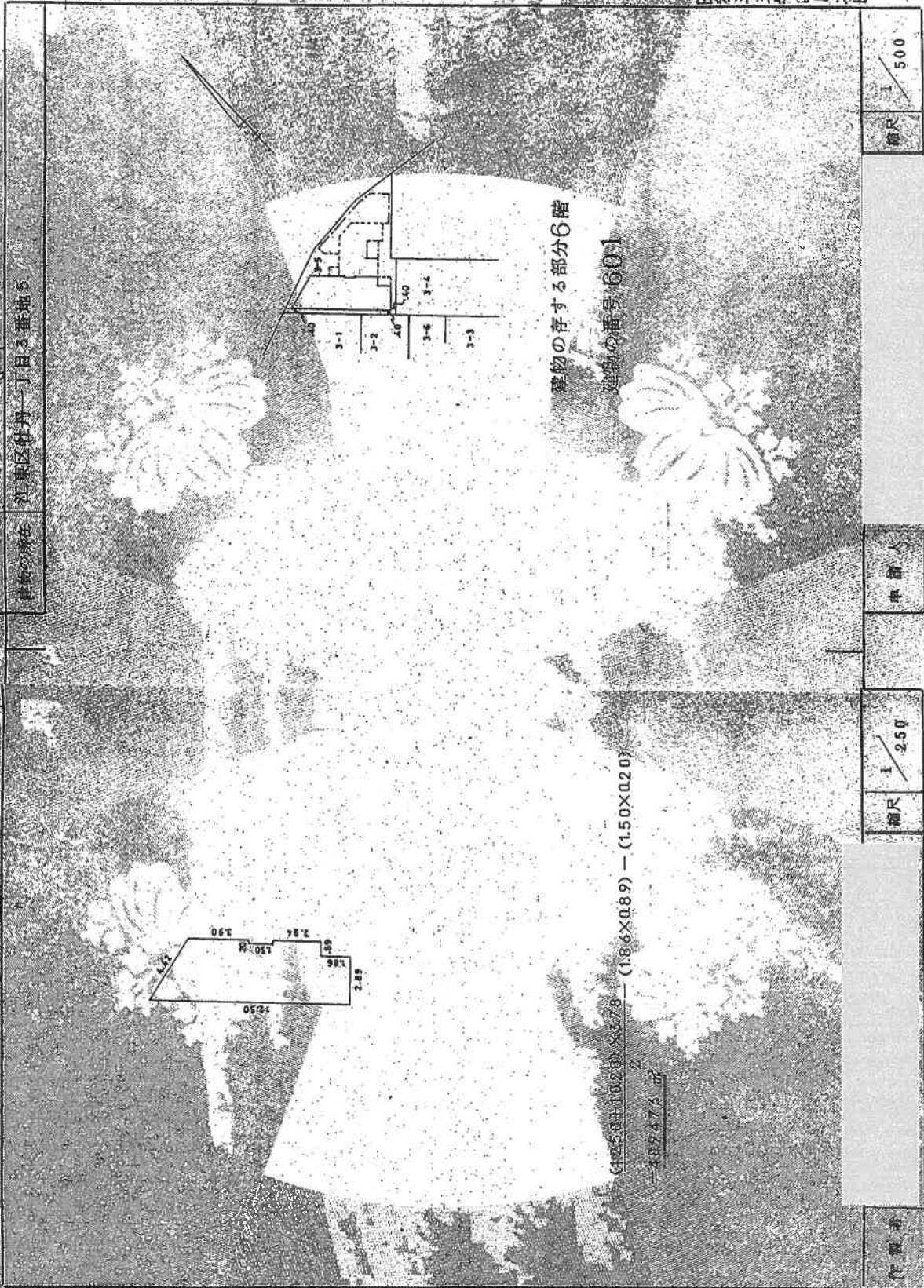
登記官

この図面はA3サイズをA4サイズにしたものです。

昭和五五年四月九日

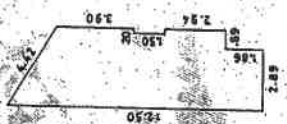
建物平面図

登記番号 体内一丁目3-5
建物の所在 江東区体丹一丁目3番地5



建物の存する部分6階
建物の番号601

各階平面図



(125.0+102.0)×3.78 - (18.6×0.89) - (150×0.20)
= 467.476 m²

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

317174

東京市測量所建築課

登記年月日：昭和五五年四月九日

これは図面に記載されている内容と異なる場合があります。
(東京市測量所建築課)
令和7年9月30日 東京市測量所

地図整理番号：H22846