

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 5月20日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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 6月25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 6月18日 午前 9時20分から 令和 8年 6月22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 5月20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 墨田区向島三丁目10番地6

建物の名称 グラントゥルース押上

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向島三丁目10番6の301

建物の名称 301

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 22.99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 墨田区向島三丁目10番6

地 目 宅地

地 積 216.46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 60894分の2538



## 物件明細書

令和 8年 4月14日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相田 亜由子

---

---

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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しを猶予される。

---

---

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。

### 《 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、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 墨田区向島三丁目10番地6

建物の名称 グラントゥルース押上

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向島三丁目10番6の301

建物の名称 301

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 22.99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 墨田区向島三丁目10番6

地 目 宅地

地 積 216.46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 60894分の2538



令和7年(ケ)第642号  
令和8年2月4日受理  
令和8年3月30日提出  
(評価人 江藤和臣)

## 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 墨田区向島三丁目10番地6

建物の名称 グラントゥルース押上

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向島三丁目10番6の301

建物の名称 301

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 22.99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 墨田区向島三丁目10番6

地 目 宅地

地 積 216.46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 60894分の2538



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	墨田区向島三丁目8番10-301号 グラントゥールズ押上	
<b>建 物</b>	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><input type="checkbox"/> 種類:</li> <li><input type="checkbox"/> 構造:</li> <li><input type="checkbox"/> 床面積:</li> </ul>	
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使用している。 <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 11,900円 修繕積立金 10,000円 インターネット利用料 1,500円 以上、いずれも月額	令和8年2月26日現在 滞納がある 令和2年4月分～令和8年1月分 滞納金元本 計1,386,318円 ・他に上記に対する遅延損害金(年14%) 484,819円が付加 ・他に弁護士費用等447,250円及びこれに対する遅延損害金(年3%)4,006円が付加
管理費等照会先	株式会社日本コミュニティー	
その他の事項		
<b>敷 地 権</b>	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 )	
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) <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>地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号</li> <li>保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>	
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  
( 2 枚目)

**占有者及び占有権原** (物件1関係)

占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	□債務者 ■A	
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人 (■B (賃貸管理会社の担当者)) の陳述 / ■提出文書 (回答書及び契約書写し) の要旨		
占有権原	■賃借権、□使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和7年10月3日	
最初の契約等	契約日	不明 (令和7年10月ごろ)
	期間	令和7年10月3日から ■令和9年10月2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	
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
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者 ( )
	借主	■占有者 □その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金85,000円 (毎月27日限り翌月分支払) □前払 ( 分 円) □相殺 ( 分 円)	
敷金・保証金	■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	□転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	賃料の他に、共益費 (管理費) として月額10,000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	

(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
B (賃貸管理会社の担当者)	<p>私は株式会社プライムリンクの担当者です。本件建物の占有者 (A) から当社に競売関係の調査につき連絡がありました。当社はサブリース契約をしているのではなく、賃貸管理・集金代行 (貸主代理) を行っているのみになり、実際の貸主は本件の所有者であり、借主が占有者 (A) ということになります。回答書及び契約書写しは当社から提出します。</p> <p>(令和8年3月4日電話聴取)</p>

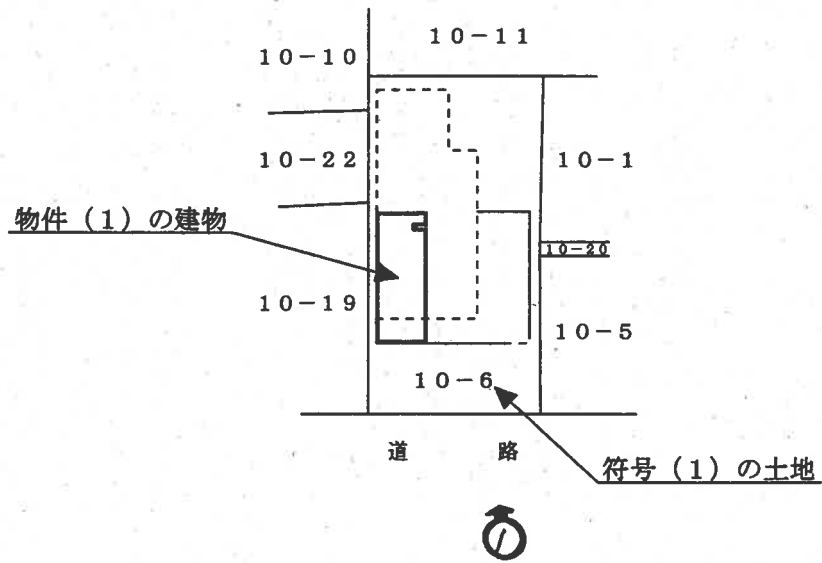
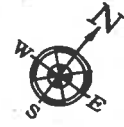
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 4 枚目)

## 執行官の意見

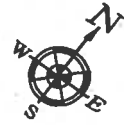
- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有調査について、賃貸管理会社（株式会社プライムリンク）から回答書及び契約書写しの提出があった。所有者に対し占有関係照会書を郵送したが回答等はなかった。
- 3 本件建物の占有関係については、ライフライン調査（水道）の結果、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等から、3枚目のとおり、Aが賃借し占有しているものと認めた。

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 11:35-11:45	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	管理費等照会 (FAX)、所有者に占有関係照会書送付 (郵送)
令和8年2月25日 12:30-12:55	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
令和8年2月27日	当庁	ライフライン調査 (水道) (郵送・速達)
令和8年3月4日	当庁	賃貸管理会社の担当者に電話聴取
<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8年2月25日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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>		

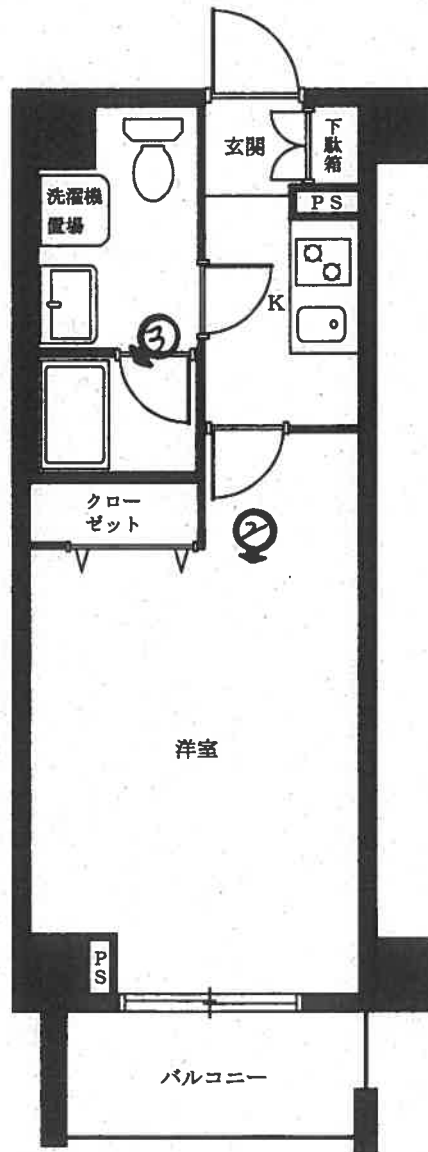
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 6 枚目)



←○ 写真撮影位置方向



(301)



←○写真撮影位置方向

( 8 枚目)

1



2



3



( 9 枚目 )

令和 7年(ケ) 第 642号  
令和 8年 2月25日現地調査  
令和 8年 4月 1日評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 江 藤 和 臣

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 13,800,000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) 墨田区向島3丁目8番10号  (マンション名, 部屋番号) グラントゥルース押上 301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 墨田区向島三丁目10番地6

建物の名称 グラントウルース押上

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向島三丁目10番6の301

建物の名称 301

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 22.99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 墨田区向島三丁目10番6

地 目 宅地

地 積 216.46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 60894分の2538

## 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	東京メトロ半蔵門線「押上」駅の北西方約560m（徒歩約7分）、墨田区向島3丁目8番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	幅員約6m区道沿いに中層共同住宅、事業所等が建ち並ぶ地域。	
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 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 準工業地域 60%（指定） 300%（指定） 防火地域 22m高度地区、第2種特別工業地区
面地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	216.46㎡ 長方形 約10.5m・約21m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南東側幅員約6m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中間画地。	
土地の利用状況等	物件1を含む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。	
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 60,894分の2,538
特記事項	墨田区水害ハザードマップによると洪水・雨水出水・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	グラントゥルース押上		
建物の用途	共同住宅（総戸数25戸，管理人室1戸含む）		
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20年6月22日新築 約18年 約32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770.12㎡		
仕様	外壁 その他	タイル貼等 なし	
設備等	集合郵便受，宅配ボックス，ゴミ置場，オートロックシステム，エレベーター，自転車置場等		
建物の品等	普通		
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり (株)日本コミュニティー 委託管理	
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(301号室)・角部屋 主要開口部の方位：南東向き		
床面積	専有面積	22.99 m <sup>2</sup>	
	共用部分を含む 現況床面積	31.97 m <sup>2</sup>	
間取り	1K		
バルコニー等	南東側にある。		
仕様	天井 内設 そ	床 の	井壁 備 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 キッチンユニット, ユニットバス, トイレ等 なし
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	月額 11,900 円 (令和 8 年 2 月 26 日現在, 以下同じ) 月額 10,000 円 月額 1,500 円 (インターネット利用料) 1,386,318 円 484,819 円 (年 14%) ※ほかに弁護士費用等 447,250 円及びこれに対する遅延損害金 4,006 円 (年 3%) が付加	
専有部分の利用 状況等	下記〈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〉

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	現契約期間	月額賃料 (円)	一時金 (円)
所有者	現占有者	R7.10.3	R7.10.3 ～ R9.10.2	85,000	なし

占有権原は賃借権。現占有者が所有者から賃借して居宅として使用している。  
賃料のほかに共益費(管理費)月額10,000円の負担がある。

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	現況床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
415,000	× 31.97	× 0.58	= 7,700,000

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18年、経済的残存耐用年数約32年、観察減価率10% (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 = 32年 ÷ (18年 + 32年) × (1 - 0.1) = 0.58 (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 (m <sup>2</sup> ) 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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ				
689,000	× 1.00	× 216.46	× 1.00	× $\frac{2,538}{60,894}$	= 6,220,000

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。

地価公示 墨田-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\ 692,000 \text{ 円/m}^2 & \times 103.5/100 & \times 100/100 & \times 100/104 & = & 689,000 \text{ 円/m}^2 \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時点修正：令和8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補正の必要はない。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域に比して道路条件、交通接近条件等が優ることを考慮した。

イ 個別格差：必要なし。

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
(7,700,000	+ 6,220,000)	× 1.50	× 1.02	× 1.00	= 21,300,000

ア 建物価格：前記①エ

イ 敷地権価格：前記②カ

ウ 価格補正：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…0.99 (対象=3階)

位置別等修正…1.03 (角部屋)

その他…なし

相乗積  $0.99 \times 1.03 = 1.02$  (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あるが、その賃貸状況が本来の収益性から乖離していることから、標準的水準へと補正を行っ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ため、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)
2,339,655 (12.1%)	919,700	4.6	19,393,674	0.8788	17,043,161 (87.9%)	19,380,000 (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

$$1 \div (1 + 4.4\%)^3 = 0.8788 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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て求めた費用性に着目した価格である。収益価格はDCF法を採用して求めた投資採算性に着目した価格である。

本件物件は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	21,300,000円
② 収益価格	19,380,000円
③ 調整後の価格	20,300,000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 (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
20,300,000	×1.00	×0.80	×0.85		=13,800,000

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。

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を行った。

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（墨田－1）

所 在：墨田区向島3丁目17番5外「向島3-14-6」

価 格：692,000円/m<sup>2</sup>

位 置：東武伊勢崎線「とうきょうスカイツリー」駅の北方約480mに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：127m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：北東側8.0m区道

用途指定等：準工業地域（建ぺい率60%，容積率300%），防火地域  
地域の概要：住宅，マンション，事業所等が混在する住宅地域

## 第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

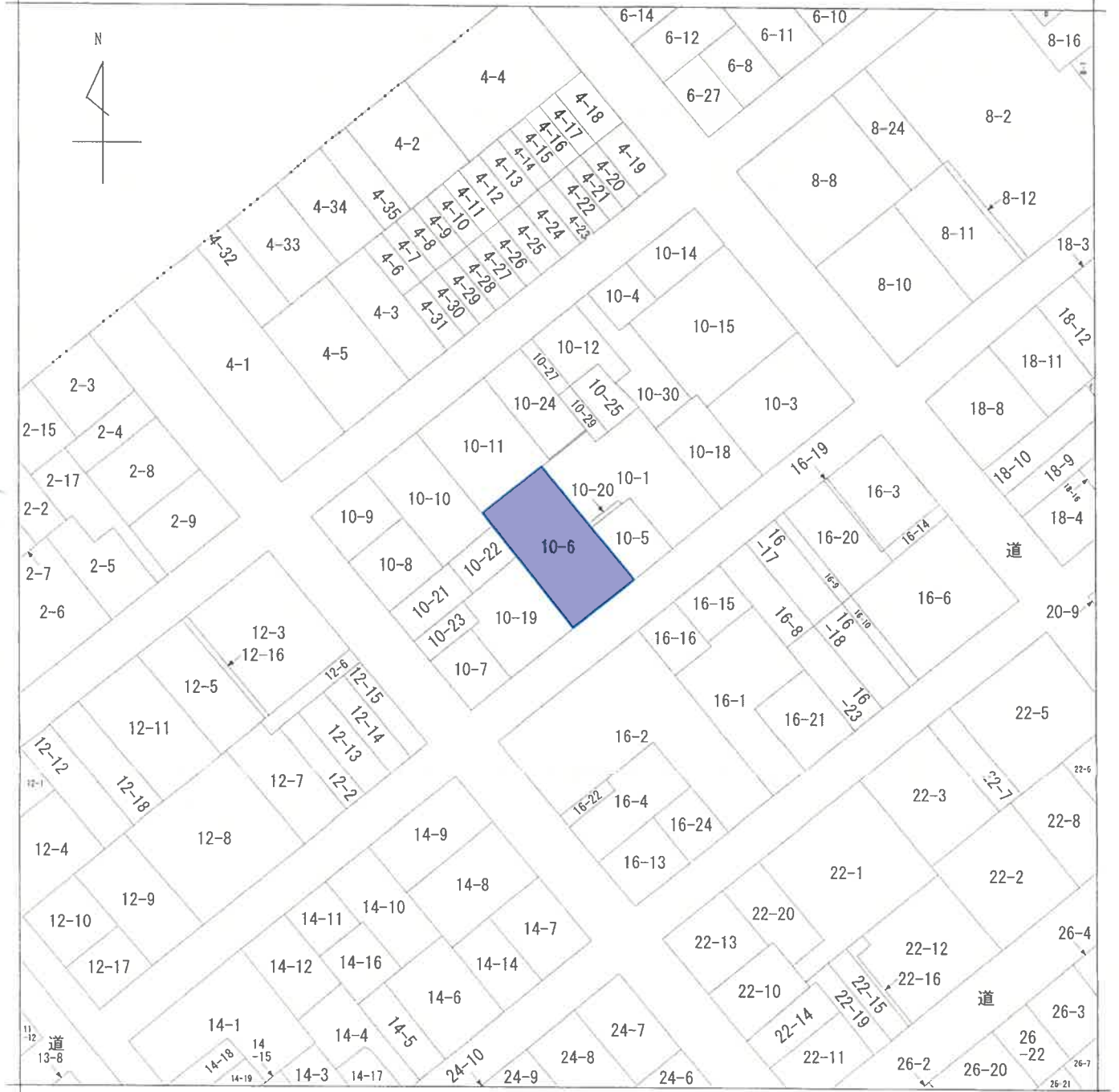
以 上

令和8年4月3日

評価人 不動産鑑定士

江 藤 和 臣 印





(注) 地図に準ずる図面は、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で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し  
向島3丁目

請求部	所在	墨田区向島三丁目			地番	10番6		
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)	平成5年10月1日		補記事項	

これは地図に準ずる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11月20日  
東京法務局墨田出張所  
登記官

登記年月日：平成20年9月12日

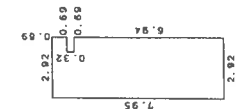
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

建物各階平面図

家屋番号 向島三丁目10番地の301

建物の所在 墨田区向島三丁目 10番地6

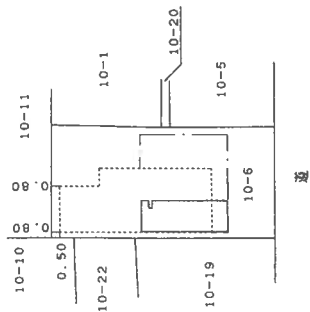
各階平面図



求積表

0.69	x	0.69	=	0.4761
2.23	x	7.95	=	17.7286
0.69	x	6.94	=	4.7886
計				22.9932

床面積 22.99 m<sup>2</sup>



建物の存する部分 3階

報告番号 0800065

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

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11月20日

東京法務局墨田出張所

登記官