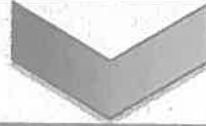


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 8 月 12 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 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 9 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 9 月 17 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 9 月 10 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 9 月 14 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 8 月 12 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	25,340,000 20,272,000	一括	5,068,000	62,347	13,358
1	24,690,000				
2	650,000				
		</			



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 江戸川区江戸川六丁目 25 番地 1

建物の名称 江戸川ハイツ A 棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 江戸川六丁目 25 番 1 の 136

建物の名称 第 904 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 72.22 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 江戸川区江戸川六丁目 25 番 1

地 目 宅地

地 積 4812.00 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 972955 分の 7222

2（一棟の建物の表示）

所 在 江戸川区江戸川六丁目 25 番地 1

建物の名称 江戸川ハイツ A 棟



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 江戸川六丁目 25 番 1 の 137
建物の名称 第 T-902 号
種 類 物置
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 9 階部分 2.31 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 江戸川区江戸川六丁目 25 番 1
地 目 宅地
地 積 4812.00 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 972955 分の 231



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 7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, 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1, 2】

本件所有者が占有している。

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。

《 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登載されています。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区江戸川六丁目 25 番地 1

建物の名称 江戸川ハイツ A 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 江戸川六丁目 25 番 1 の 136

建物の名称 第 904 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 72.22 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 江戸川区江戸川六丁目 25 番 1

地 目 宅地

地 積 4812.00 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 972955 分の 7222

2 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区江戸川六丁目 25 番地 1

建物の名称 江戸川ハイツ A 棟



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 江戸川六丁目 25 番 1 の 137
建物の名称 第 T-902 号
種 類 物置
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 9 階部分 2.31 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 江戸川区江戸川六丁目 25 番 1
地 目 宅地
地 積 4812.00 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 972955 分の 231



令和8年（ケ）第21号
令和8年6月3日受理
令和8年6月23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 江戸川区江戸川六丁目25番地1

建物の名称 江戸川ハイツA棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 江戸川六丁目25番1の136

建物の名称 第904号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 72.22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 江戸川区江戸川六丁目25番1

地 目 宅地

地 積 4812.00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 972955分の7222

2 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区江戸川六丁目25番地1

建物の名称 江戸川ハイツA棟



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 江戸川六丁目25番1の137
建物の名称 第T-902号
種 類 物置
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 9階部分 2.31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 江戸川区江戸川六丁目25番1
地 目 宅地
地 積 4812.00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 972955分の231

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示等	江戸川区江戸川六丁目25番地1 江戸川ハイツ904 (住居表示未実施)	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費 8,250円 修繕積立金 17,250円 駐車場使用料 14,000円 トランクルーム使用料 300円 以上、いずれも月額	令和8年5月31日現在 滞納がある 令和7年10月分～令和8年5月分 計318,400円 他に遅延損害金(年14.6%)13,392円が付加
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐	
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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)

(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示等	江戸川区江戸川六丁目25番地1 江戸川ハイツ(A棟)第T-902号(トランクルーム)(住居表示未実施)		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を物置として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	(なし)		
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ		
その他の事項			
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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
(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
A (所有者)	私は本件物件の所有者です。本件建物（物件1は居宅、物件2は物置）は、私が家族とともに使用しています。（令和8年6月11日面接聴取）
B (管理会社の担当者)	私は本件マンションの管理会社である株式会社長谷工コミュニティの担当者です。本件建物（物件1は居宅、物件2は物置）のうち、管理費等が徴収されているのは物件1のみです。物件2は物置（トランクルーム）として区分所有建物になっていますが、物件1の管理費等としてトランクルーム使用料が徴収されています（3枚目のとおり）。（令和8年6月16日電話聴取）

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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 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、4枚目のとおり所有者が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
(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8年6月4日 9:55-10:05	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8年6月5日	当庁	管理費等照会 (FAX)
令和8年6月11日 11:45-11:55	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、所有者に面接聴取
令和8年6月16日	当庁	管理会社の担当者に電話聴取

(特記事項)

■ 令和8年6月11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
(7 枚目)

土地建物位置関係図

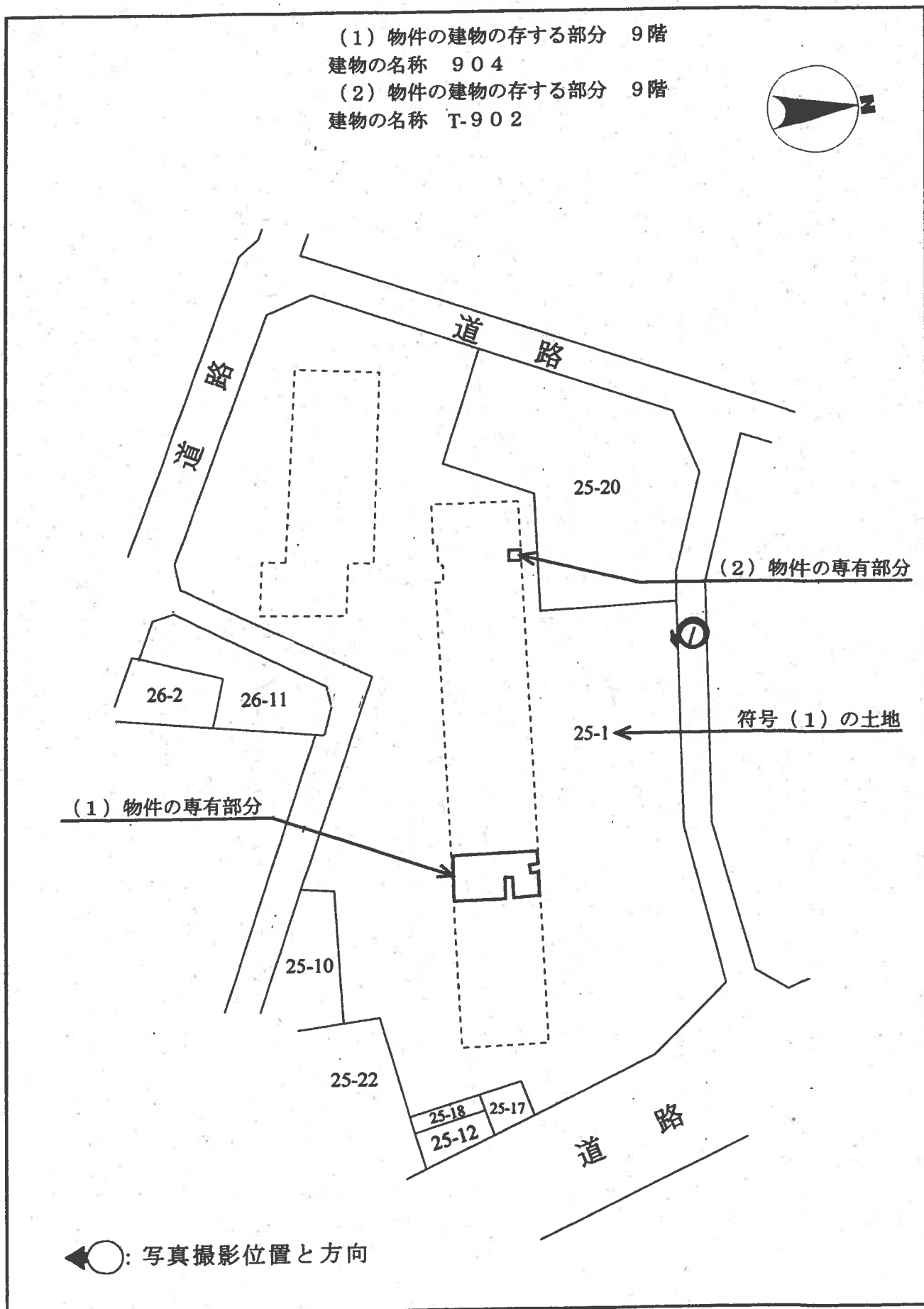
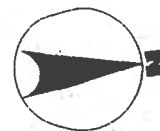
令和8年（ケ）第21号

(1) 物件の建物の存する部分 9階

建物の名称 904

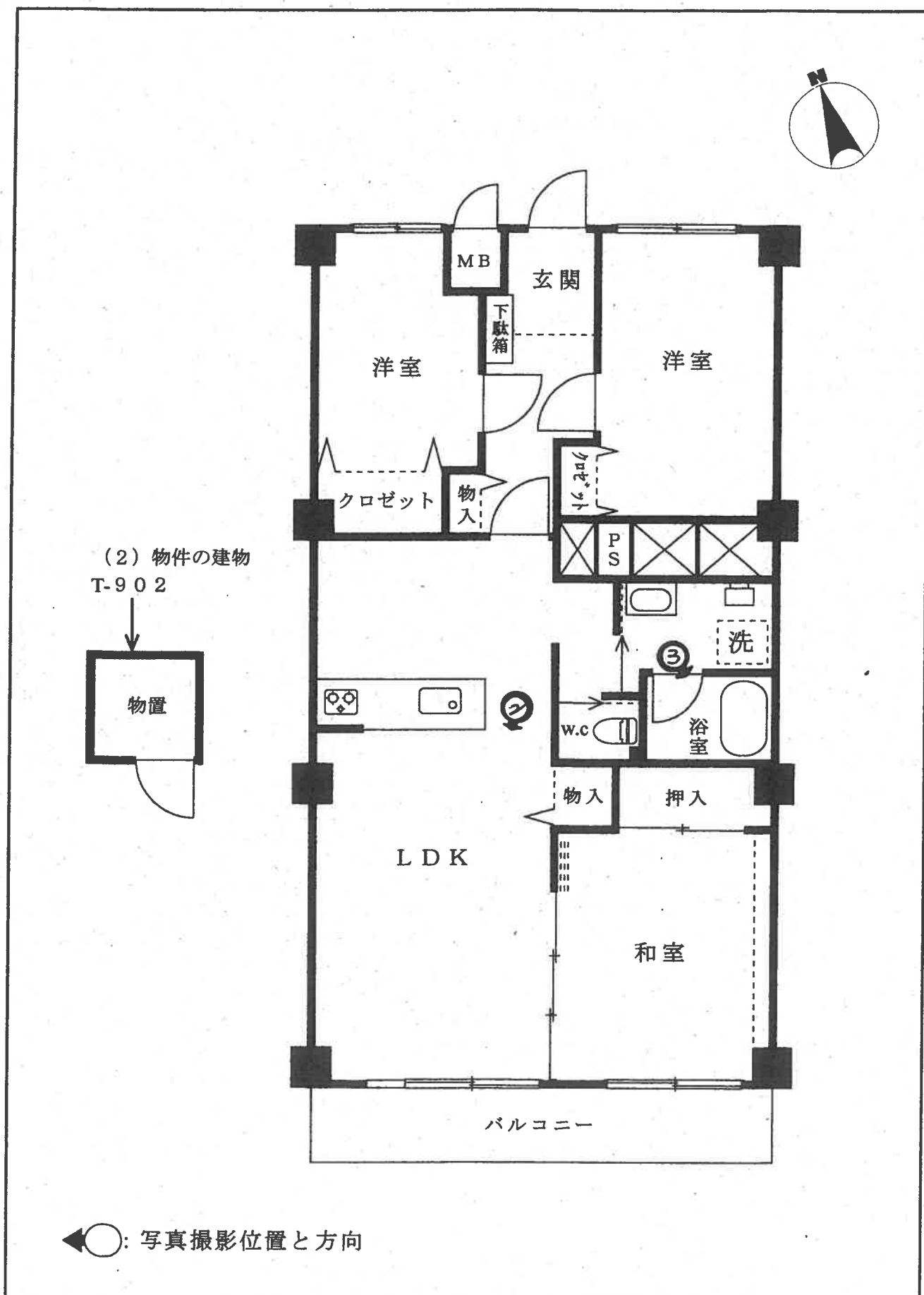
(2) 物件の建物の存する部分 9階

建物の名称 T-902



建物間取図

令和8年(ケ)第21号



1



2



3



(10枚目)

令和 8 年（ケ） 第 21 号
令和 8 年 6 月 11 日現地調査
令和 8 年 6 月 23 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

一括価格	
金 25,340,000円	
内訳価格	
物件1	金 24,690,000円
物件2	金 650,000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。

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		(住居表示未実施) 江戸川区江戸川6丁目25番地1 (マンション名, 部屋番号) 江戸川ハイツA棟 904号室
2	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示未実施) 江戸川区江戸川6丁目25番地1 (マンション名, 部屋番号) 江戸川ハイツA棟 第T-902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 江戸川区江戸川六丁目 2 5 番地 1

建物の名称 江戸川ハイツ A 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 江戸川六丁目 2 5 番 1 の 1 3 6

建物の名称 第 9 0 4 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 7 2 . 2 2 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 江戸川区江戸川六丁目 2 5 番 1

地 目 宅地

地 積 4 8 1 2 . 0 0 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 9 7 2 9 5 5 分の 7 2 2 2

2 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区江戸川六丁目 2 5 番地 1

建物の名称 江戸川ハイツ A 棟

物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 江戸川六丁目25番1の137
建物の名称 第T-902号
種 類 物置
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 9階部分 2.31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 江戸川区江戸川六丁目25番1
地 目 宅地
地 積 4812.00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 972955分の231

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	都営新宿線「船堀」駅の南東方約1.4km（徒歩約18分），江戸川区江戸川6丁目25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15m区道沿いに中高層共同住宅，低層店舗等が建ち並ぶ地域。	
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 ①東側区道道路境界から20m以内 近隣商業地域，建ぺい率80%，容積率300%，準防火地 域，第三種高度地区 ②西側区道道路境界から20m以内 第一種住居地域，建ぺい率60%，容積率300%，準防火 地域，第三種高度地区 ③東側区道道路境界から20m超かつ西側区道道路境界から 20m超 第一種住居地域，建ぺい率60%，容積率200%，準防火 地域，第二種高度地区 ①～③共通 二之江西地区地区計画，宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	4812.00㎡ 不整形 約33m（東側）・約116m（最大） ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	東側幅員約15m区道（建築基準法第42条1項1号該当），西側幅員約25m ～28m区道（建築基準法第42条1項1号該当），南側幅員約4m～5m区道 （建築基準法第42条1項1号該当），北側幅員約4m区道（建築基準法上の 道路ではない）にほぼ等高に接面する四方路地。	
土地の利用状況等	物件1及び2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。	
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

敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 (物件1) 972955分の7222 (物件2) 972955分の231
特記事項	江戸川区水害ハザードマップによると洪水・高潮・内水氾濫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	江戸川ハイツA棟		
建 物 の 用 途	共同住宅（総戸数131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50年2月10日新築 約51年 約9年	
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建，延床面積7,566.20㎡		
仕 様	外 壁 そ の 他	吹付タイル等 なし	
設 備 等	集合郵便受，ゴミ置場，エレベーター，駐車場，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)長谷工コミュニティ 委託管理	
管 理 の 状 況	普通		
特 記 事 項	建築時期・構造・種類等からアスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。		

(2) 専有部分の概要 (物件 1)

構 造 ・ 種 類	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建・居宅	
位 置	9階 (904号室) ・ 中間部屋 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	専 有 面 積	72.22 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	83.67 m ²
間 取 り	3LDK	
バルコニー等	南側にある。	
仕 様	天井 内 設 そ 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, 浴室, トイレ等 なし
保守管理の状態	やや劣る	
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 8,250 円 (令和 8 年 5 月 31 日現在, 以下同じ) 月額 17,250 円 月額 14,000 円 (駐車場使用料) 月額 300 円 (トランクルーム使用料) 318,400 円 13,392 円 (年利 14.6%)
専有部分の利用 状況等	所有者が居宅として使用している。	
特 記 事 項	・室内には大量の生活用品等が堆積していたため, 内部の状況の確認は一部に限定されざるを得なかった。 ・所有者によれば, 本物件をリフォーム済の状態で購入したとのことである。	

(3) 専有部分の概要 (物件2)

構 造 ・ 種 類	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建・物置	
位 置	9階 (T-902号室) 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	専 有 面 積	2.31 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	2.67 m ²
間 取 り	—	
バルコニー等	—	
仕 様	天 井 内 設 そ の 井 壁 備 他	吹付タイル等 コンクリート等 吹付タイル等 なし 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	— — — — —
専有部分の利用 状況等	所有者が物置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。

物件	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
1	449,000	× 83.67	× 0.14	= 5,260,000
2	449,000	× 2.67	× 0.14	= 170,000

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51年、経済的残存耐用年数約9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 ÷ (51年 + 9年) × (1 - 0.1) = 0.14 (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。

物件	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				
1	505,000	× 1.20	× 4,812.00	× 1.00	× $\frac{7,222}{972,955}$	= 21,650,000
2	505,000	× 1.20	× 4,812.00	× 1.00	× $\frac{231}{972,955}$	= 690,000

- 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 江戸川 5-2

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$490,000 \text{ 円/m}^2 \times 103/100 \times 100/100 \times 100/100 = 505,000 \text{ 円/m}^2$$

(上三桁未満四捨五入)

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：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、行政的条件等が優るが、環境条件、道路条件等が劣ることを考慮して総合の地域格差を判定した。

イ 個別格差：四方路等で優るが、不整形等で劣ることを考慮して総合の個別格差を判定した。

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）

物件	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	価格構成比 (%) キ
1	(5,260,000	+ 21,650,000)	× 1.20	× 1.04	× 1.00	= 33,580,000	97.5
2	(170,000	+ 690,000)	× 1.00	× 1.00	× 1.00	= 860,000	2.5
合 計						34,440,000	100

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：(物件 1) 階層別補正…1.04 (対象=9 階)

位置別等修正…1.00 (中間部屋)

そ の 他 …なし

相乗積 $1.04 \times 1.00 = 1.04$

(物件 2) 必要なし

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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
2,548,578	1,330,000	9.6	13,438,542	0.7637	10,263,015	12,810,000
(19.9%)					(80.1%)	(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

$$1 \div (1 + 9.4\%)^3 = 0.7637 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。

本件はファミリータイプのマンションで、投資目的の需要より、居住の快適性を重視する自用や転売目的の需要がより多く期待できることを斟酌して、積算価格を中心に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	34,440,000円
② 収益価格	12,810,000円
③ 調整後の価格	32,300,000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。

物件	調整後の価格 (円) ア	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) (円) カ	評価額 (円) キ
1	32,300,000	× 0.975	× 1.00	× 0.80	× 0.98	－ 0	= 24,690,000
2		× 0.025	× 1.00	× 0.80	× 1.00	－ 0	= 650,000
一括価格（合計）							25,340,000

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Ⅰ２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：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。

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（江戸川 5-2）

所 在：江戸川区船堀 7 丁目 1469 番 3「船堀 7-7-9」

価 格：490,000 円／㎡

位 置：都営新宿線「船堀」駅の南東方約 950m に位置する。

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：148 ㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：北東側 11.4m 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，店舗併用住宅等が見られる商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

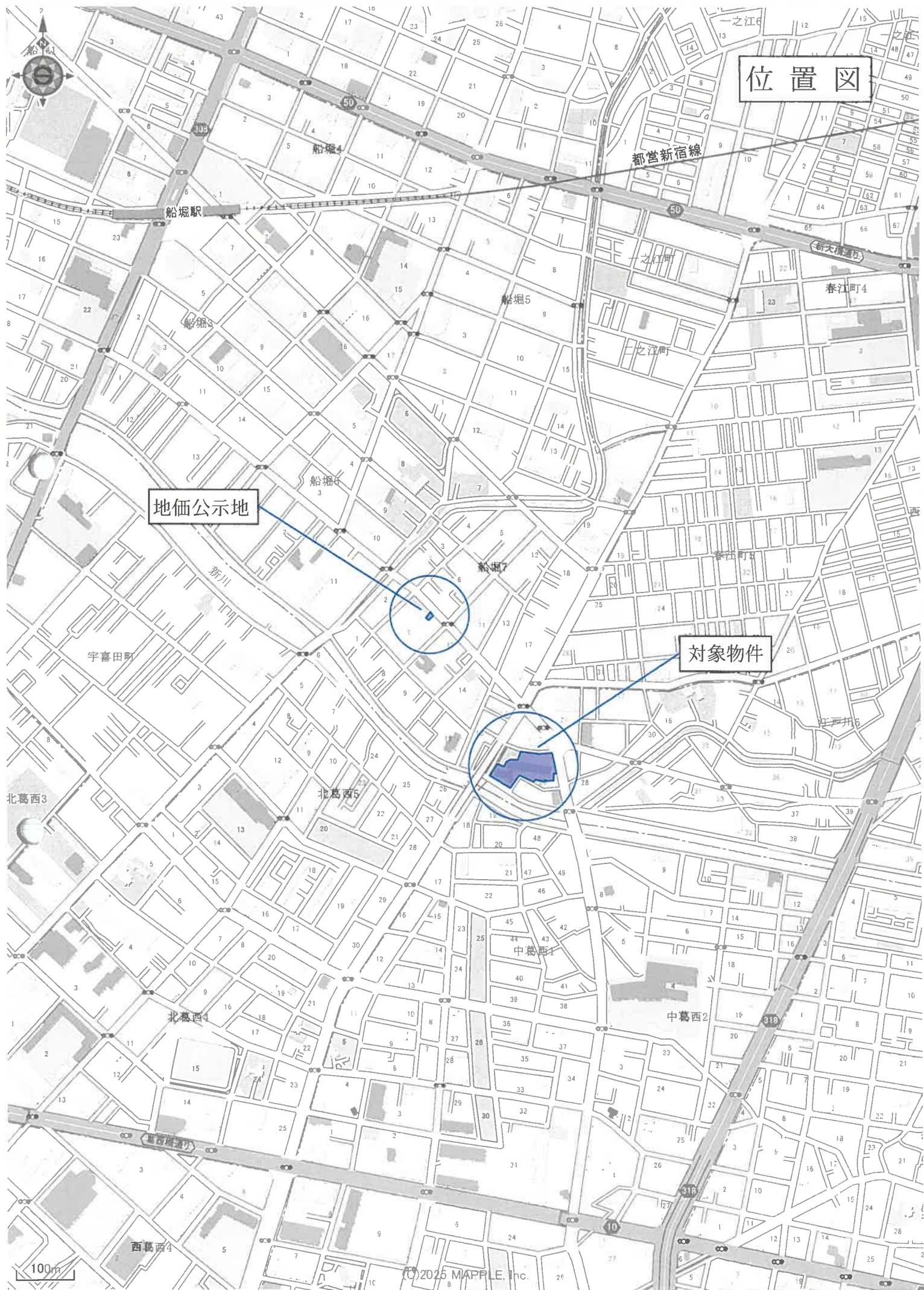
建物図面・各階平面図写

以 上

令和 8 年 6 月 26 日

評価人 不動産鑑定士

江 藤 和 臣 ⑩

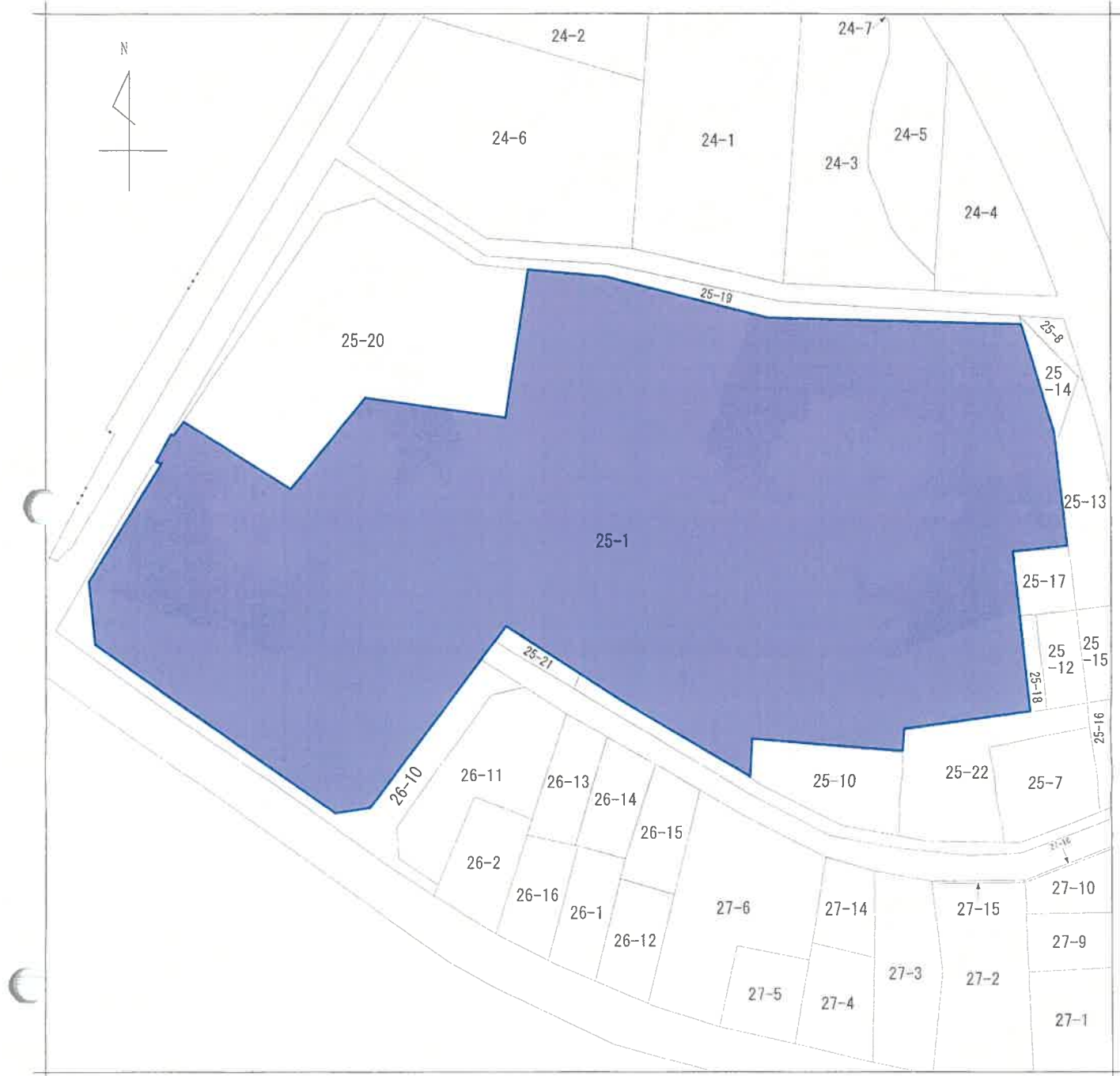


位置図

地価公示地

対象物件

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです



(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。



請求部		所在				地番		25番1			
出	力	1/500	精度	区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作	成					備付年月日(原図)				補事項	

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。

(東京法務局江戸川出張所管轄)

令和7年12月18日
東京法務局

地図整理番号：M95539

登記官

登記年月日：昭和53年4月28日

これは図面に記録されている内容を証明した出図である。
(東京法務局江戸川出張所管轄)

令和7年12月18日 東京法務局

登記官

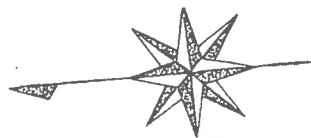
建物図面
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
江戸川6丁目25番
1の13X6

建物の所在
江戸川区江戸川6丁目25番地1

建物番号 904



道路

道路

(目視距離12)

(目視距離)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

027637

53.428

建物の存する部分 9階

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
(東京法務局江戸川出張所管轄)
令和7年12月18日 東京法務局

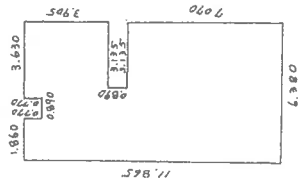
登記電

各階平面図 建物各階平面図

家屋番号 江戸川6丁目25番
1の136

建物の所在 江戸川区江戸川6丁目25番地1

建物番号 904



$$\begin{aligned} 11.865 \times 6.380 &= 75.698700 \\ \Delta 0.890 \times 3.135 &= 2.790150 \\ \Delta 0.890 \times 0.770 &= 0.685300 \end{aligned}$$

床面積 72.223250 m²

(日調連 12)

027636

53.428

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

（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。
（東京法務局江戸川出張所管轄）
令和7年12月18日 東京法務局

登記官

建物図面
各階平面図

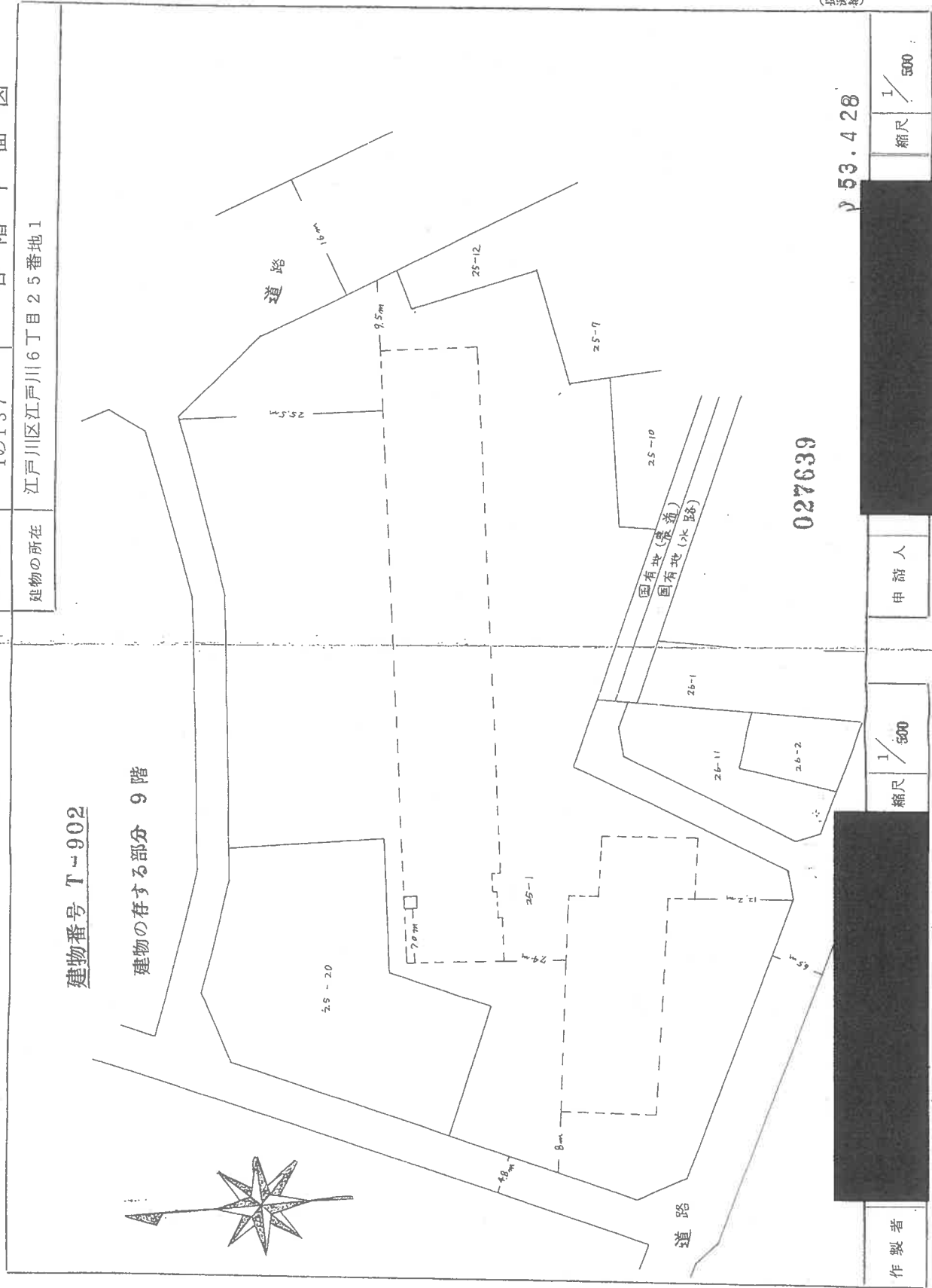
建物図面
各階平面図

家屋番号
江戸川6丁目25番
1の137

建物の所在
江戸川区江戸川6丁目25番地1

建物番号 T-902

建物の存する部分 9階



(目録 12)

027639

53.428

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
(東京法務局江戸川出張所管轄)
令和7年12月18日 東京法務局

登記官

各階平面図

江戸川6丁目25番
1の137

家屋番号

建物の所在
江戸川区江戸川6丁目25番地1

建物番号 T-902

1.575
1.470
1.575
1.470

1.575 x 1.470 = 2.315250

床面積 2.315250 m²

(目録通12)

027638

003.428

(長断納)

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)