

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 9 月 30 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

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 10 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 22 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 28 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 11 月 6 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 10 月 29 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 11 月 2 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 9 月 30 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 江戸川区西葛西六丁目

地 番 10 番 9

地 目 宅地

地 積 324.50 平方メートル

共有者 株式会社タスキパートナーズ 持分 10000 分の 277
共有者 A 持分 10000 分の 277

2 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区西葛西六丁目 10 番地 9

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造陸屋根
7 階建

床 面 積	1 階	98.01 平方メートル
	2 階	197.23 平方メートル
	3 階	197.23 平方メートル
	4 階	197.23 平方メートル
	5 階	197.23 平方メートル
	6 階	197.23 平方メートル
	7 階	197.23 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西葛西六丁目 10 番 9 の 19

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 59.32 平方メートル

共有者 株式会社タスキパートナーズ 持分 2 分の 1
共有者 A 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 3日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

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A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2】

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 所 在 江戸川区西葛西六丁目

地 番 10番9

地 目 宅地

地 積 324.50平方メートル

共有者 株式会社タスキパートナーズ 持分10000分の277

共有者 A 持分10000分の277

2 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区西葛西六丁目10番地9

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造陸屋根
7階建

床 面 積	1階	98.01平方メートル
	2階	197.23平方メートル
	3階	197.23平方メートル
	4階	197.23平方メートル
	5階	197.23平方メートル
	6階	197.23平方メートル
	7階	197.23平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西葛西六丁目10番9の19

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 59.32平方メートル

共有者 株式会社タスキパートナーズ 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1



令和8年（ケ）第164号
令和8年7月9日受理
令和8年8月4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 江戸川区西葛西六丁目
地 番 10番9
地 目 宅地
地 積 324.50平方メートル

共有者 株式会社タスキパートナーズ 持分10000分の277
共有者 A 持分10000分の277

2 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区西葛西六丁目10番地9
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造陸屋根
7階建
床 面 積
1階 98.01平方メートル
2階 197.23平方メートル
3階 197.23平方メートル
4階 197.23平方メートル
5階 197.23平方メートル
6階 197.23平方メートル
7階 197.23平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西葛西六丁目10番9の19
建物の名称 301
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 59.32平方メートル
共有者 株式会社タスキパートナーズ 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	江戸川区西葛西六丁目10番13-301号 ドルミ西葛西・小泉ビル	
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	☒ 建物共有者のA ☐ 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	
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	管理費 20,600円 修繕積立金 8,600円 以上、いずれも月額	令和8年7月16日現在 滞納がある 令和8年4月分～令和8年7月分 計116,800円
管理費等照会先	日本管財住宅管理株式会社	
その他の事項		
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件)	
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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ 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 ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ 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	
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
(2 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 (申立人の代理人)	私は本件の申立人 (共有者) である株式会社タスキパートナーズの代理人弁護士です。本件建物は相手方 (共有者) のAが居住していると思われます。 (令和8年7月15日電話聴取)
A (相手方)	私は本件物件の共有者であり、本件建物には私が居住しています。本件建物の室内は、いろいろとあって全体的に整理ができておらず、物などが積み上がっている状況です。本件建物の西側の和室と洋室部分には、その出入口 (ダイニングルーム部分) に物を積み上げるなどしているために、入ることができません。私も本件建物の西側の和室と洋室部分には何年も入っていません。その部分の間取りは、この図面 (7枚目と同じ内容の東京カンテイの図面を提示) のとおりです。その部分も含めて、特に大きな不具合や雨漏りなどはないはずです。 (令和8年7月23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
(3 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、共有物分割等請求事件の判決に基づく競売手続（形式的競売）であり、申立人（共有者）が株式会社タスキパートナーズ、相手方（共有者）がAである。
- 3 本件建物の室内については、Aが述べるとおり（3枚目参照）、基本的に物など（ゴミ類と思われるものも含む。）が積み上がっている状態であった（目視できた範囲）。本件建物の西側の和室と洋室部分には、その出入口（ダイニングルーム部分）に物が積み上がっているなどしているために、立ち入ることや目視することもできなかった。他の部分は基本的に立ち入りや目視ができたが、物などで見えない床や壁などの部分等については目視できていないので注意されたい。
本件建物の西側の和室と洋室部分の間取りに関しては、3枚目のとおり、7枚目と同じ内容の建物間取図（現場で提示したのは東京カンテイの図面）を提示したところ、Aはその間取図のとおりである旨を述べた。
- 4 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、2枚目のとおり相手方（共有者）のAが占有しているものと認めた。

(調査経過用)

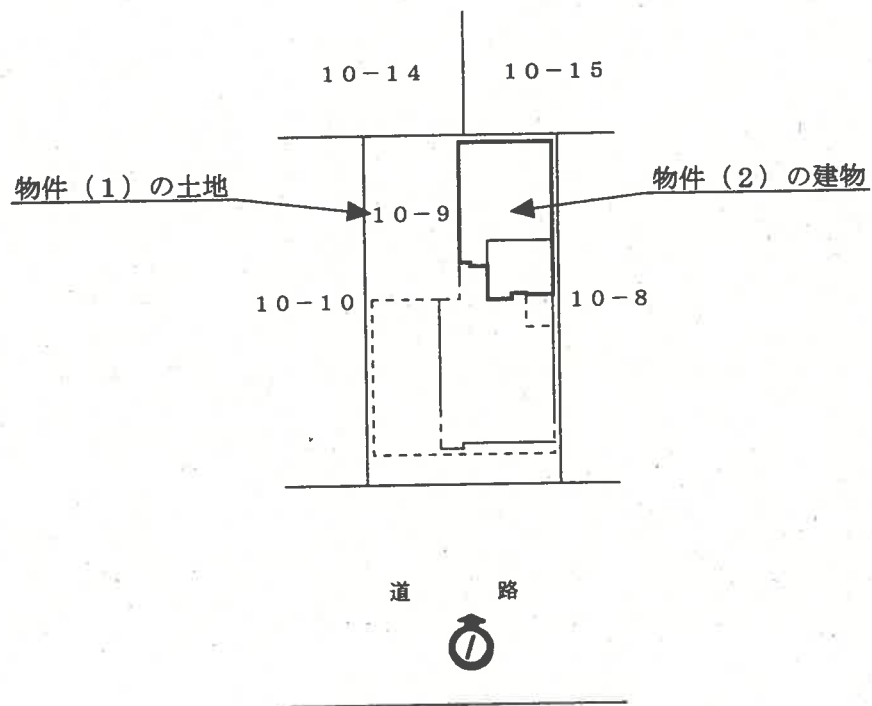
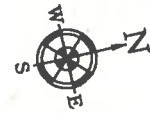
調 査 の 経 過

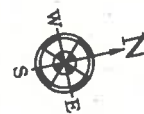
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年7月14日 10:00-10:10	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書投函
令和8年7月15日	当庁	管理費等照会 (FAX)、Bに電話聴取
令和8年7月23日 10:15-10:25	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行、立入調査、Aに面接聴取

(特記事項)

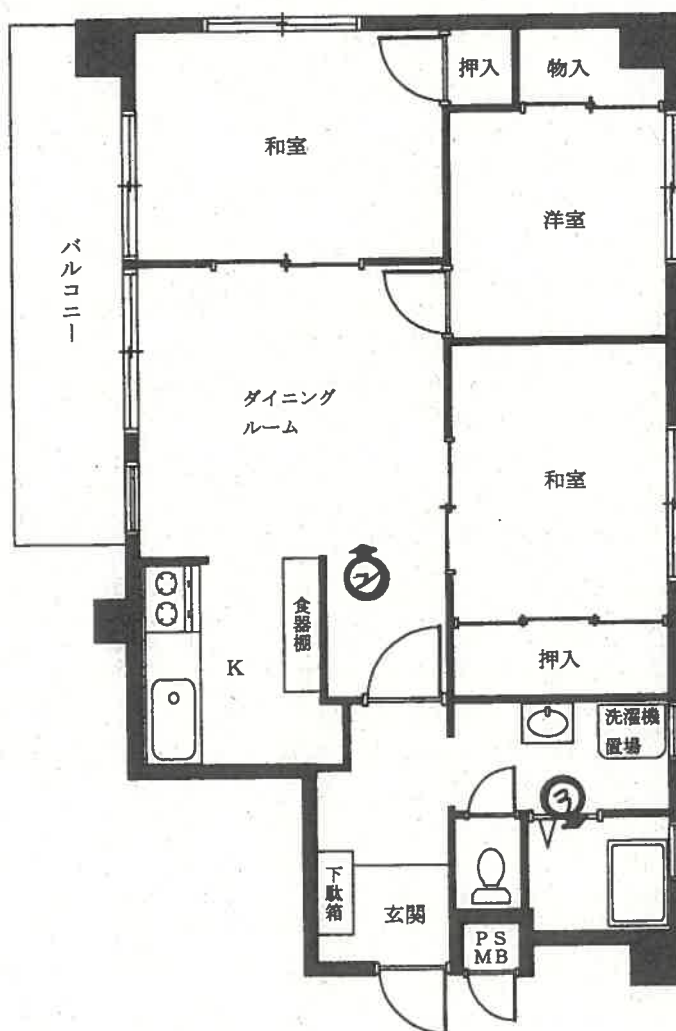
- ☒ 令和8年7月23日
目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

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





(301)



←○写真撮影位置方向

1



2



3



(8 枚目)

令和 8 年（ケ）第 164 号
令和 8 年 7 月 23 日 現地調査
令和 8 年 8 月 21 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 19,310,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 10,340,000円
物件2（建物）	金 8,970,000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	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 江戸川区西葛西6丁目10番13号 (マンション名、部屋番号) ドルミ西葛西・小泉ビル 301号室
特 記 事 項			
1	物件1の評価対象持分は10,000分の554		

* 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 江戸川区西葛西六丁目
地 番 10番9
地 目 宅地
地 積 324.50平方メートル

共有者 株式会社タスキパートナーズ 持分10000分の277
共有者 A 持分10000分の277

2 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区西葛西六丁目10番地9
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造陸屋根
7階建
床 面 積
1階 98.01平方メートル
2階 197.23平方メートル
3階 197.23平方メートル
4階 197.23平方メートル
5階 197.23平方メートル
6階 197.23平方メートル
7階 197.23平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西葛西六丁目10番9の19
建物の名称 301
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 59.32平方メートル

共有者 株式会社タスキパートナーズ 持分2分の1
共有者 A 持分2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「西葛西」駅の南西方道路距離約140m(徒歩約2分)、江戸川区西葛西6丁目10番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中高層の店舗、事務所、マンション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	324.50㎡ 整形 約13.4m・約24m 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)に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件2を含む一棟の建物敷地等として利用している。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554	
特記事項	※1 江戸川区水害ハザードマップによると、洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域及び雨水出水浸水想定区域にある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ドルミ西葛西・小泉ビル	
建物の用途	共同住宅、店舗、事務所（総戸数19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6月30日新築 約46年 約9年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建 延床面積 1,281.39 m ²	
仕様	外壁 その他	吹付タイル等 なし
設備等	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、駐輪場、管理人室等 ※2	
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 日本管財住宅管理株式会社 委託
管理の状況	普通	
特記事項	※2 オートロックなし ※3 江戸川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及び完了検査に関する概要は下記のとおり。 （建築確認） 確認年月日：昭和54年9月20日 確認済証番号：S54確認建築江戸川区02210 （完了検査） 交付年月日：昭和55年6月28日 検査済証番号：S55確済建築江戸川区00116 本件建物は旧耐震基準により建築確認を受けている。 管理会社に確認したところ、耐震診断は行っていないとのこと。 ※4 目視の範囲内では、明らかにアスベストが使用されている部分はなかったが、 建築年より建築資材にアスベストが含まれる可能性はある。	

(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	3階 (301号室)・角部屋 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	専有面積	59.32 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	71.59 m ²
間 取 り	3DK	
バルコニー等	南側にあり	
仕 様 ※5	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼、吹付等 カーペット、フローリング、畳、CFシート等 ビニールクロス貼等 キッチン、バス、トイレ等 なし
保守管理の状態	著しく劣る ※5	
管 理 費 等	管 理 費	20,600 円(月額)(令和 8 年 7 月 16 日現在、以下同じ)
	修 繕 積 立 金	8,600 円(月額)
	そ の 他	なし
	滞 納 額	116,800 円(令和 8 年 4 月分～令和 8 年 7 月分)
	遅 延 損 害 金	回答書に記載なし
専有部分の利用状況等	建物所有者（共有者）が占有し、居宅として利用している。	
特 記 事 項	※5 室内は、専有部分全体に、きわめて大量のビニール袋等の動産類が積み上げられている。室内は目視できない部分が多く、内部の仕様は一部推定による。築後相当の年数が経過しており、内装、設備類の劣化も著しい。	

第5 評価額算出の過程

本件は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それぞれ求め、試算価格を調整のうえ、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	1,560,000	×1.00	×324.50	×1.00	$\times \frac{554}{10,000}$	= 28,040,000

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な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5-3

$$\begin{aligned} & \text{（公示地価格）} \quad \text{（時点修正）} \quad \text{（標準化補正）} \quad \text{（地域格差）} \quad \text{（規準価格）} \\ & 2,180,000 \text{ 円/㎡} \times 104/100 \times 100/100 \times 100/145 = 1,560,000 \text{ 円/㎡} \\ & \text{（上三桁未満四捨五入）} \end{aligned}$$

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：公示地の所在地域は、対象地域に比して交通接近条件、環境条件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 共 有 持 分：登記記載による。

$$277/10,000 + 277/10,000 = 554/10,000$$

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次のとおり建物価格を求めた。

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	410,000	× 71.59	× 0.13	= 3,820,000

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 46 年、経済的残存耐用年数約 9 年、観察減価率 20%

- ・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）

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(注) イ		敷地利用権等価格(円) ウ
1	28,040,000	× 0.40	場所的利益	= 11,220,000

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。

3 積算価格

前記1で求めた基礎価格に、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。

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	積算価格 (円) オ	価 格 構 成 比 (%) カ
1	(28,040,000	－ 11,220,000)	×0.95	×0.99	= 15,820,000	52.8
2	(3,820,000	＋ 11,220,000)	×0.95	×0.99	= 14,150,000	47.2
合 計					29,970,000	100.0

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2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た補正。

エ 個別格差：階層別補正・0.99(対象＝3階・基準階＝4階)

位置別等修正・1.00(角部屋標準)

その他・・・1.00(必要なし)

相乗積 $0.99 \times 1.00 \times 1.00 = 0.99$ (小数点第3位を四捨五入)

オ 積算価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

カ 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÷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)
2,139,017 (8.7%)	1,354,900	5.1	25,769,667	0.8663	22,324,263 (91.3%)	24,460,000 (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

$$1 \div (1 + 4.9\%)^3 = 0.8663 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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：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。

積算価格と収益価格はおおむね均衡して求められ、それぞれの方式の特徴を反映した妥当な価格が得られた。本件物件は転売目的のほか、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	29,970,000円
② 収 益 価 格	24,460,000円
③ 調整後の価格	27,200,000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 (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) カ	評 価 額 (円) キ
1	27,200,000	×52.8%	×0.90	×0.80			= 10,340,000
2		×47.2%	×0.90	×0.80	×0.97	—	= 8,970,000
一 括 価 格 (合 計)							19,310,000

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Ⅰ3カ

ウ 市場性修正：下記の点による市場流通性の低下を考慮して、市場性修正率を－10%と判定した。

- ・専有部分の管理状態が著しく劣る。
- ・旧耐震基準の建物であり耐震診断も行われていない。また、建築年より建築資材にアスベストが含まれる可能性がある。

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。

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。本件では必要なし。

キ 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 5-3）

所 在：江戸川区西葛西 6 丁目 15 番 28 外「西葛西 6-15-2」

価 格：2,180,000 円／m²

位 置：東京メトロ東西線「西葛西」駅前広場接面

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：118 m²

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：西側駅前広場

用途指定等：商業地域（建蔽率 80%、容積率 500%）、防火地域

地域の概要：中高層ビルが建ち並ぶ駅前広場に面した商業地域

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 8 月 21 日

評価人 不動産鑑定士

野 坂 啓 介

位置図



最寄駅

公示地 江戸川5-3

対象不動産

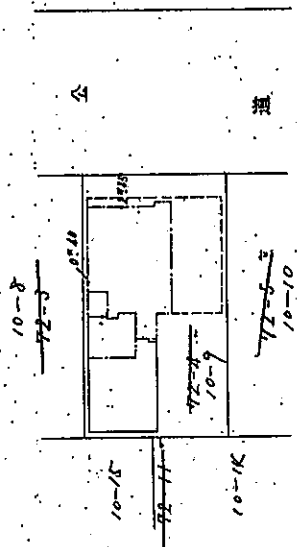
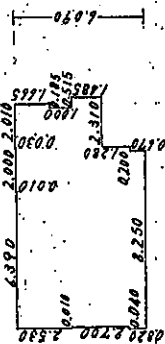


(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
西葛西6丁目

請求部	所在	江戸川区西葛西6丁目				地番	10番9			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月				備付年月日（原図）			補記事項		

建築物の存する部分3階



未發	10.750	X	6.090	=	65.528.400
	6.390	X	0.040	=	- 0.255.600
	2.000	X	0.030	=	- 0.060.000
	0.030	X	5.270	=	- 0.158.100
	0.010	X	2.700	=	- 0.027.000
	0.330	X	1.655	=	- 0.546.150
	0.515	X	1.000	=	- 0.515.000
	2.310	X	1.280	=	- 2.956.800
	2.510	X	0.670	=	- 1.681.700
					<u>59.328.050</u>

床面積: 59.328050 m².

077482

作製者				縮尺	1 / 250	申請人	[Redacted]	縮尺	1 / 500
						(昭和47年7月22日作成)			
(東京土地家屋調査士会印) S-56-A-6									