

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 27 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 11 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 25 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 12 月 3 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 11 月 26 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 11 月 30 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 10 月 27 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	21,040,000 16,832,000		4,208,000	55,834	11,964

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区佐賀二丁目 1 番地 2、1 番地 3、1 番地 4

建物の名称 メインステージ水天宮前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐賀二丁目 1 番 2 の 4 1 1

建物の名称 4 1 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 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 江東区佐賀二丁目 1 番 2

地 目 宅地

地 積 425.81 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 江東区佐賀二丁目 1 番 3

地 目 宅地

地 積 139.23 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 江東区佐賀二丁目 1 番 4

地 目 宅地

地 積 101.12 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 江東区佐賀二丁目1番18

地 目 宅地

地 積 63.57平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 江東区佐賀二丁目1番19

地 目 宅地

地 積 47.80平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 江東区佐賀二丁目1番24

地 目 宅地

地 積 143.03平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 江東区佐賀二丁目1番26

地 目 宅地

地 積 10.47平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 275042分の2580



物 件 明 細 書

令和 8 年 10 月 2 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】

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】

転借人 A が占有している。原賃借人株式会社青山メインランドの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

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登載されています。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区佐賀二丁目 1 番地 2、1 番地 3、1 番地 4

建物の名称 メインステージ水天宮前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐賀二丁目 1 番 2 の 4 1 1

建物の名称 4 1 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 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 江東区佐賀二丁目 1 番 2

地 目 宅地

地 積 425.81 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 江東区佐賀二丁目 1 番 3

地 目 宅地

地 積 139.23 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 江東区佐賀二丁目 1 番 4

地 目 宅地

地 積 101.12 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4
所在及び地番 江東区佐賀二丁目 1 番 18

地 目 宅地
地 積 63.57 平方メートル

土地の符号 5
所在及び地番 江東区佐賀二丁目 1 番 19

地 目 宅地
地 積 47.80 平方メートル

土地の符号 6
所在及び地番 江東区佐賀二丁目 1 番 24

地 目 宅地
地 積 143.03 平方メートル

土地の符号 7
所在及び地番 江東区佐賀二丁目 1 番 26

地 目 宅地
地 積 10.47 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 275042分の2580



令和8年（ケ）第77号
令和8年8月3日受理
令和8年9月7日提出
（評価人 海野弘昭）

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 江東区佐賀二丁目1番地2、1番地3、1番地4

建物の名称 メインステージ水天宮前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐賀二丁目1番2の411

建物の名称 411

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4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 江東区佐賀二丁目1番2

地 目 宅地

地 積 425.81平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 江東区佐賀二丁目1番3

地 目 宅地

地 積 139.23平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 江東区佐賀二丁目1番4

地 目 宅地

地 積 101.12平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 江東区佐賀二丁目 1 番 18

地 目 宅地

地 積 63.57 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 江東区佐賀二丁目 1 番 19

地 目 宅地

地 積 47.80 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 江東区佐賀二丁目 1 番 24

地 目 宅地

地 積 143.03 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 江東区佐賀二丁目 1 番 26

地 目 宅地

地 積 10.47 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 275042 分の 2580



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	江東区佐賀二丁目1番15-411号 メインステージ水天宮前		
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 5,900円 修繕積立金 2,660円 以上、いずれも月額	令和8年8月18日現在	滞納はない
管理費等照会先	株式会社青山ハウジングサポート		
その他の事項			
敷 地 権	符号1～7		
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1～7) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (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1～7) ☐ 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)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲	全部		全部
占有者	株式会社青山メインランド		A
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 転貸 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	☐ 陳述 (☐ ()) ☒ 文書 (☒ 回答書及び契約書写し)		☒ 陳述 (☒ A (占有者)) ☒ 文書 (☒ 回答書及び契約書写し)
占有権原	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☒ 転借 ☐
占有開始時期	令和2年2月15日		令和8年3月27日
最初の契約等	契約日	令和2年2月14日	令和8年2月10日
	期間	令和2年2月15日から ☒ 令和4年2月14日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和8年3月27日から ☒ 令和10年3月26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		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和8年2月15日から ☒ 令和10年2月14日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	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 ()	☐ 所有者 ☒ その他 (株式会社青山メインランド)
	借主	☐ 占有者 ☒ その他 (株式会社青山メインランド)	☒ 占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期	毎月 金105,000円 (毎月10日限り当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()		毎月 金120,000円 (毎月26日限り翌月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金	☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円
特約等	転貸可		
その他			賃料の他に、共益費(管理費)として月額15,000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		☒ 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
(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 (占有者)	本件建物は、私が借りて居住しています。契約内容等は、回答書及び契約書写しのとおりです。 (令和8年8月25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
(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 本件建物の占有調査について、賃借人兼転貸人（株式会社青山メインランド）及び占有者（A）から、それぞれ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、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等から、4枚目のとおり、所有者から株式会社青山メインランドが賃借し、同社からAが転借して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8月17日 9:25-9:35	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8月18日	当庁	管理費等照会(FAX)、所有者に対し占有関係照会書送付(郵送)
令和8年8月25日 13:20-13:30	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、立入調査、Aに面接聴取
令和8年8月26日	当庁	賃借人兼転貸人に占有関係照会書送付(FAX)

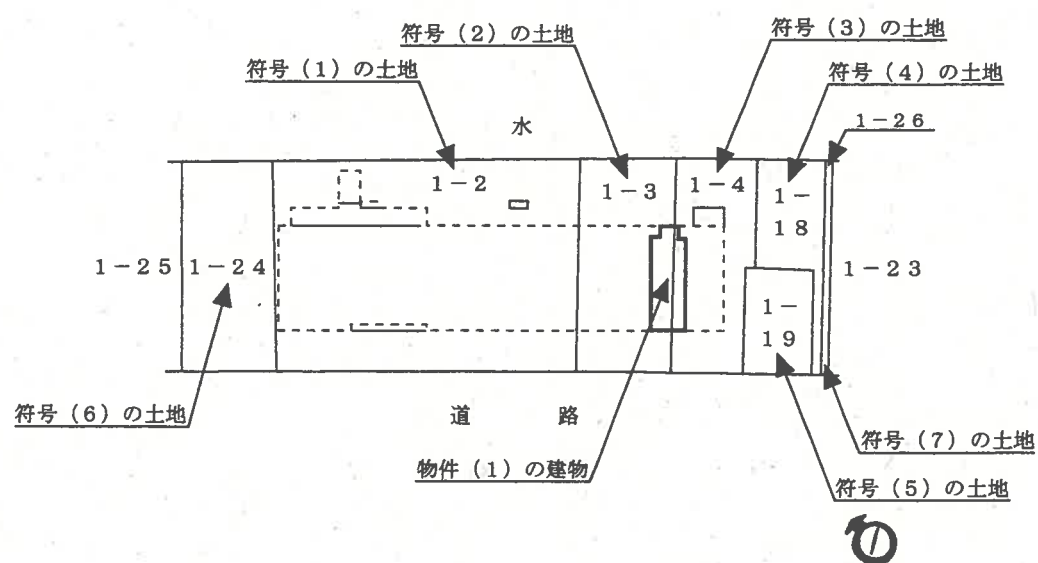
(
特記事項)

■ 令和8年8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。

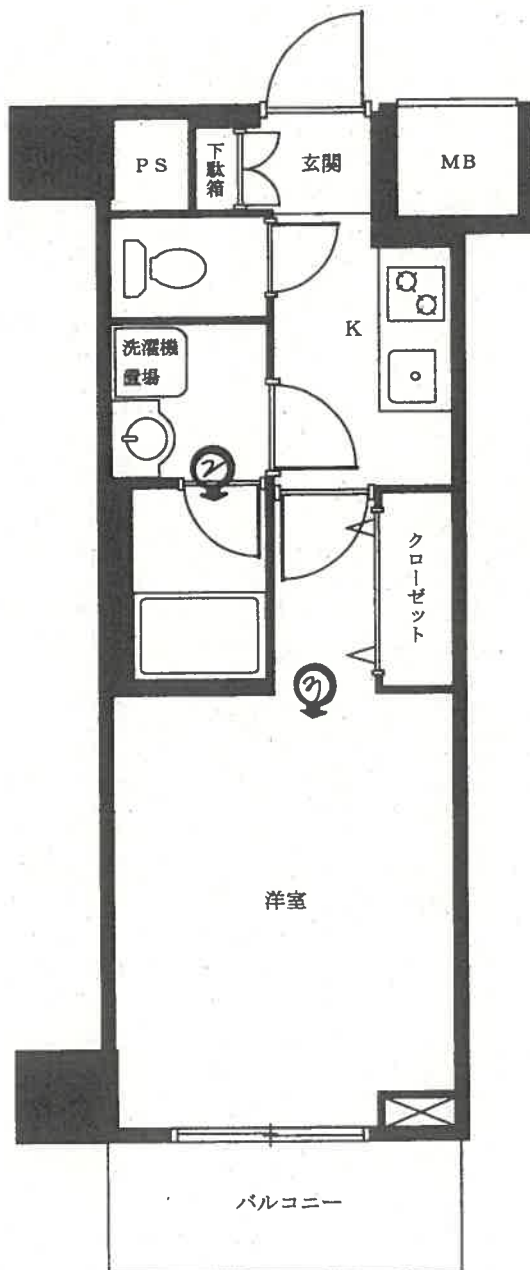
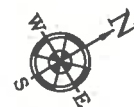
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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
(7 枚目)



(411)



←○写真撮影位置方向

1



2



3



(10 枚目)

令和8年 (ケ) 第 77号
令和8年 8月25日 現地調査
令和8年 9月10日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 海 野 弘 昭

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 21,040,000 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	3～4頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 江東区佐賀二丁目1番15-411号 (マンション名・部屋番号) メインステージ水天宮前・411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 江東区佐賀二丁目 1 番地 2、1 番地 3、1 番地 4

建物の名称 メインステージ水天宮前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐賀二丁目 1 番 2 の 4 1 1

建物の名称 4 1 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 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 江東区佐賀二丁目 1 番 2

地 目 宅地

地 積 425.81 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 江東区佐賀二丁目 1 番 3

地 目 宅地

地 積 139.23 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 江東区佐賀二丁目 1 番 4

地 目 宅地

地 積 101.12 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 江東区佐賀二丁目1番18

地 目 宅地

地 積 63.57平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 江東区佐賀二丁目1番19

地 目 宅地

地 積 47.80平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 江東区佐賀二丁目1番24

地 目 宅地

地 積 143.03平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 江東区佐賀二丁目1番26

地 目 宅地

地 積 10.47平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 275042分の2580

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（土地の符号1乃至7）

位 置 ・ 交 通	東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅の南東方約530m(1a出入口からの道路距離、徒歩約7分)、江東区佐賀二丁目1番街区に位置する。 *東京メトロ東西線及び都営大江戸線「門前仲町」駅の北西方約1,000m(道路距離、徒歩約13分)に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	マンション、事業所、事務所ビル、戸建住宅等が混在する隅田川沿いの中央区との境に近い地域。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	市街化区域 準工業地域 60%(指定) 300%(指定) 準防火地域 第三種高度地区、日影規制(5~3h)4m 河川保全区域：一部本件敷地にかかる。 景観計画区域：隅田川景観基本軸 深川門前仲町景観重点地区 (佐賀町河岸通り・隅田川沿いエリア)
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	425.81㎡(土地の符号1) 139.23㎡(土地の符号2) 101.12㎡(土地の符号3) 63.57㎡(土地の符号4) 47.80㎡(土地の符号5) 143.03㎡(土地の符号6) 10.47㎡(土地の符号7) 合計931.03㎡ 長方形 約54m・約17m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	南東側幅員約15m舗装公衆用道路(特別区道江123号・建築基準法第42条1項1号)にほぼ等高に接面する中間画地。 *北西側は、建築基準法の道路ではない。	
土地の利用状況等	後記一棟の区分所有建物の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 等 (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(土地の符号1乃至7各々) 2,580/275,042(〃)
特記事項	江東区水害ハザードマップによると、高潮は浸水想定区域にある。洪水、内水は一部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	メインステージ水天宮前	
建物の用途	共同住宅（総戸数：104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	令和1年11月13日新築 約7年 約43年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建 延 3,104.14 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼等 なし
設 備 等	エレベーター、オートロックシステム、宅配ボックス、駐車場、自転車置場、バイク置場、集合郵便受、ゴミ置場等	
建 物 品 等	普通	
管 理 形 態 等	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	あり 株式会社青山ハウジングサポート 委託管理
管 理 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	4階 (411号室) : 中間部屋 主要開口部の方位 : 南東向き	
床 面 積	専 有 面 積	22.99 m ²
	共用部分を含む現況 床面積	28.95 m ²
間 取 り	1K	
バルコニー等	南東側にあり。	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 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 特になし
保 守 管 理 の 状 態	普通(転借人Aによると、設備に不具合はなく、水漏れや雨漏りもない。また、ペットも飼っていないとのことである。)	
管 理 費 等	管 理 費	5,900 円/月
	修 繕 積 立 金	2,660 円/月
	そ の 他	なし
	滞 納 金 額	なし(令和 8 年 8 月 18 日現在)
	遅 延 損 害 金	なし(〃)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	次頁〈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〉

占有 範囲	賃貸人等	賃借人等	占有 開始日	現在の 契約期間	月額賃料 (円)	敷金等 (円)
全部	所有者	株式会社 青山メイン ランド	R2.2.15	R8.2.15 ～ R10.2.14	105,000	なし
占有権原：賃借権 契約日：令和2年2月14日 更新種別：自動更新 占有状況：株式会社青山メインランドが所有者から賃借し、Aに転貸している。 支払時期：毎月10日限り当月分支払 特約等：転貸可						
占有 範囲	転貸人等	転借人等	占有 開始日	現在の 契約期間	月額賃料 (円)	敷金等 (円)
全部	株式会社 青山メイン ランド	A	R8.3.27	R8.3.27 ～ R10.3.26	120,000	なし
占有権原：転借権 契約日：令和8年2月10日 占有状況：Aが株式会社青山メインランドから転借し、居宅として使用し占有している。 支払時期：毎月26日限り翌月分支払 その他：別途15,000円/月の共益費(管理費)あり。						

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
457,000	× 28.95	× 0.80	= 10,580,000

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7年、経済的残存耐用年数約43年、観察減価率7%(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 43年÷(7年+43年)×(1-0.07)=0.80 (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				
817,000	×1.00	×931.03	×1.00	×2,580/275,042	=7,140,000

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。

地価公示 江東 9-3

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $769,000 \text{ 円/㎡} \times 110.5/100 \times 100/100 \times 100/104 = 817,000 \text{ 円/㎡}$
 (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：なし

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域と比して交通接近条件、街路条件は劣るが、環境条件で優ることから、総合の地域格差を判定した。

イ 個別格差：なし

ウ 地 積：土地の符号1乃至7の登記数量合計による

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
(10,580,000)	+7,140,000)	×1.4	×1.03	×1.00	=25,550,000

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(対象階＝4階 基準階＝6階)

位置別等修正…1.04(方位)

その他…1.00(なし)

相乗積 $0.99 \times 1.04 \times 1.00 = 1.03$

(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）

目的物件は転貸借に供されている建物ではあるが、その転貸状況が本来の収益性から乖離しており、標準的水準へと補正すべきと認められるので、一部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実際の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものなので、必ずしも本件で採用した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正 味 復 帰 価 格 の 現 価					DCF法による価格 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 (4.6 %) オ	正味復帰価格 現価 エ×オ カ	
(円) 3,645,734 (13.6%)	(円) 1,307,483	(%) 4.8	(円) 26,422,052	0.8738	(円) 23,087,589 (86.4%)	(円) 26,730,000 (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

$$\frac{1}{(1 + 4.6\%)^3} = 0.8738 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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 DCF法による価格：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、原価性に着目した供給者価格である。収益価格は、本物件が有する収益性に着目した価格であり、投資家が求める価格である。

両価格は均衡をもって求められた。

本件は、最寄駅から徒歩約7分の距離にある1Kのマンションであることから、自用よりも賃貸としての需要が多いと思われる。

したがって、収益価格を重視し、積算価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	25,550,000円
② 収益価格	26,730,000円
③ 調整後の価格	26,300,000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 (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
26,300,000	×1.00	×0.80	×1.00	—	=21,040,000

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う。本件の場合なし。

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処理を行った。

第 6 参考価格資料

地価公示価格 江東 9 - 3

所 在：江東区佐賀 2 丁目 14 番 1「佐賀 2-8-20」
価 格：769,000 円/㎡
位 置：「水天宮前」駅より道路距離約 680m
価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日
地 積：4,081 ㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 街 路：北西 11m 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：倉庫、事務所等が混在する工業地域

第 7 附属資料

位 置 図
公 図 写
建物図面・各階平面図写

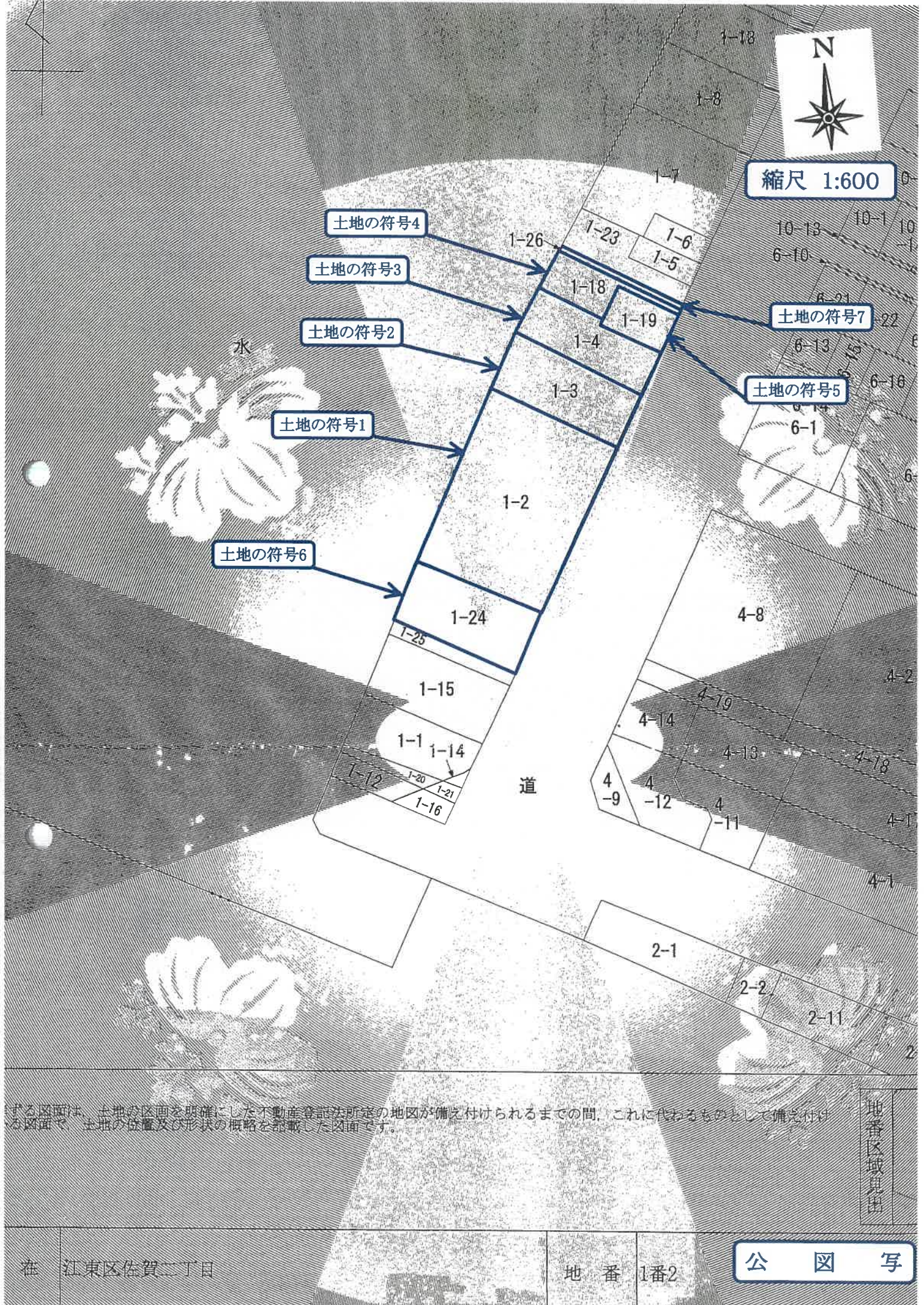
以 上

令和 8 年 9 月 11 日
評価人 不動産鑑定士
海 野 弘 昭 印





縮尺 1:600



この図面は、土地の区画を明瞭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

在	江東区佐賀二丁目	地番	1番2	公 図 写
---	----------	----	-----	-------

登記年月日 令和8年11月14日

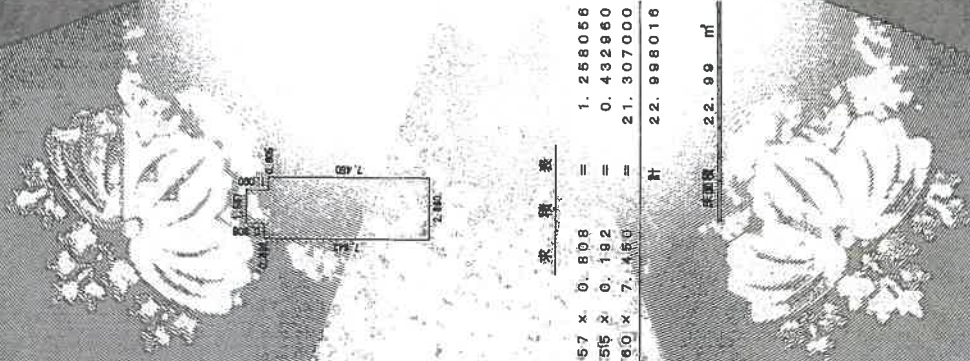
これは図面に記載された内容が正確であることを保証する
令和8年3月24日 東京建設局建築部建築課

各階平面図

建物図面図

図面番号 建築図面1.1

所在地 東京都中央区銀座5丁目1番地2、1番地3、1番地4

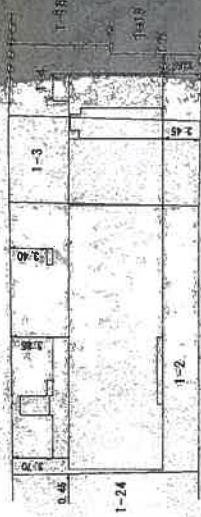


求積表

1. 557 x 0.808	=	1.258056
2. 2505 x 0.192	=	0.432960
2.960 x 7.150	=	21.307000
計		22.998016

計面積 22.99 m²

水



建屋

建物の外周部分 4階

建物の内部 4階

申請人

500

A3判をA4判に縮小