

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 吉 川 直 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	16,240,000 12,992,000		3,248,000	45,541	9,758



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区森下三丁目 7 番地 4

建物の名称 プレスタイル森下Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森下三丁目 7 番 4 の 302

建物の名称 302

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 19.59 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 江東区森下三丁目 7 番 4

地 目 宅地

地 積 349.39 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 99409 分の 2171



物 件 明 細 書

令和 8年10月 5日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 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か月間明渡しが猶予される。

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，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 江東区森下三丁目 7 番地 4

建物の名称 プレスタイル森下Ⅱ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 森下三丁目 7 番 4 の 3 0 2

建物の名称 3 0 2

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 1 9 . 5 9 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 江東区森下三丁目 7 番 4

地 目 宅地

地 積 3 4 9 . 3 9 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 9 4 0 9 分の 2 1 7 1



令和8年（ケ）第285号
令和8年8月5日受理
令和8年9月7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 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区森下三丁目 7 番地 4

建物の名称 プレスタイル森下Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森下三丁目 7 番 4 の 302

建物の名称 302

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 19.59 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 江東区森下三丁目 7 番 4

地 目 宅地

地 積 349.39 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 99409 分の 2171



(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		江東区森下三丁目17番13-302号 プレスタイル森下Ⅱ	
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 6,700円 修繕積立金 8,500円 以上、いずれも月額	令和8年8月18日現在 滞納がある 令和8年8月分 計15,200円	
管理費等照会先	株式会社アイホーム		
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
(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件5関係)		
占有範囲	全部	
占有者	A	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (占有者)) 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 ☐	
占有開始時期	平成28年12月23日	
最初の契約等	契約日	平成28年12月13日
	期間	平成28年12月23日から ■平成30年12月22日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年12月23日から ■令和8年12月22日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金77,000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77,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	賃料の他に、共益費として月額8,000円の支払あり。 その他、5枚目のとおり。	
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
A (占有者)	本件建物は私が賃借して居住しています。契約内容等は回答書及び契約書等（原本提示）のとおりです。 (令和8年8月25日面接聴取)
B (第一賃貸管理会社の従業員)	私はリアリティマネージメント株式会社の従業員です。本件建物は所有者から当社が賃貸管理の委託（第一賃貸管理）を受けています（サブリース契約ではない）。そして、当社が福岡県にある会社なので、当社から更に株式会社前田に賃貸管理を委託（第二賃貸管理）しています。 (令和8年9月7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
(4 枚目)

執行官の意見

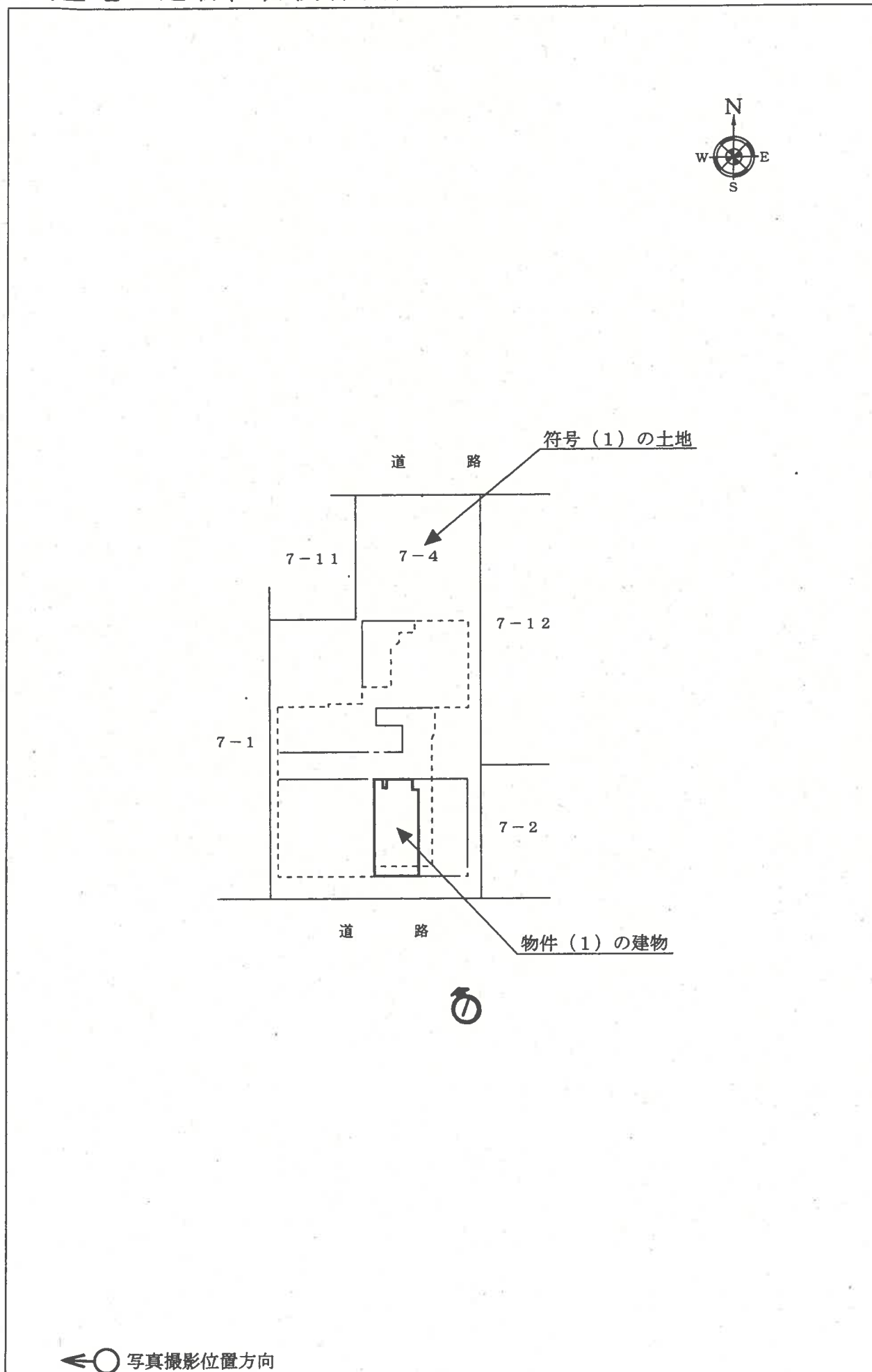
- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 株式会社前田及び占有者（A）から、それぞれ回答書及び契約書等写しの提出（又は契約書等の提示）があった。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出の文書及びその他の現場の状況等から、3枚目のとおり所有者からAが賃借して占有しているものと認めた。なお、補足事項は次のとおり。

Aの最初の契約時の賃貸人（契約書上）兼賃貸管理会社は株式会社プレストサービスであったが、令和4年3月1日より、新賃貸人（「賃貸管理会社変更についてのお知らせ」という書面上）はリアリティマネジメント株式会社、新賃貸人代理（「賃貸管理会社変更についてのお知らせ」という書面上）兼新賃貸管理会社は株式会社前田に変更になっている。株式会社前田から提出された各文書によれば、所有者とリアリティマネジメント株式会社との契約は、建物賃貸借業務委託契約（集金代行）であり、サブリース契約ではない（Bの陳述も同じ。）。よって、リアリティマネジメント株式会社は、賃貸管理会社（第一賃貸管理会社）であると認められる。そして、リアリティマネジメント株式会社は更に株式会社前田に賃貸管理業務を委託している（建物賃貸借業務委託契約書、株式会社前田が提出の回答書）。したがって、株式会社前田も、賃貸管理会社（第二賃貸管理会社）であると認められる。以上によれば、現在は、所有者（貸主）からA（借主）が賃借しているという関係（リアリティマネジメント株式会社及び株式会社前田はいずれも賃貸管理会社）であると認められる。

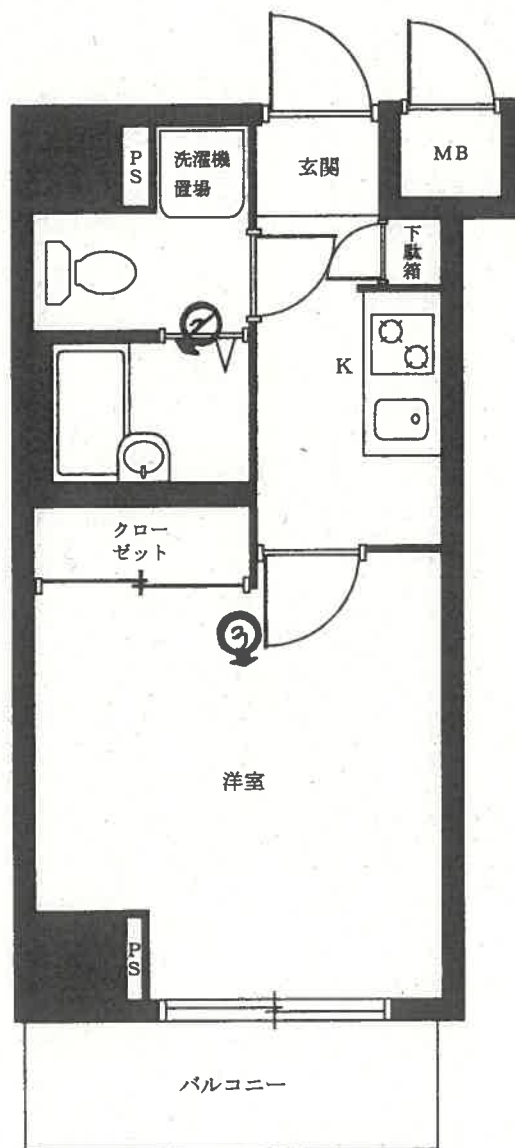
(調査経過用)

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8月17日 9:15-9:25	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)、所有者に占有関係照会書送付 (郵送)
令和8年8月25日 13:00-13:10	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、占有者に面接聴取
令和8年8月26日	当庁	株式会社前田に占有関係照会書送付 (郵送・速達)
令和8年9月7日	当庁	Bに電話聴取
(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
(6 枚目)



(302)



←○写真撮影位置方向

(8 枚目)

1



2



3



(9 枚目)

令和 8 年 (ケ) 第 285 号
令和 8 年 8 月 25 日 現地調査
令和 8 年 9 月 30 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

物件番号	評価額
物件1	金 16,240,000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) 江東区森下3丁目17番13号 (マンション名、部屋番号) プレスタイル森下Ⅱ 302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 江東区森下三丁目7番地4

建物の名称 プレスタイル森下Ⅱ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 森下三丁目7番4の302

建物の名称 302

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 19.59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 江東区森下三丁目7番4

地 目 宅地

地 積 349.39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 99409分の2171

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「菊川」駅の南西方道路距離約420m(徒歩約6分)、江東区森下3丁目17番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中高層共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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) 準防火地域 第三種高度地区 日影規制 (5時間, 3時間)4m
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	349.39㎡ やや不整形 約14.5m・約27m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南幅員約11m区道(建築基準法第42条1項1号該当)、北幅員約4m区道(建築基準法第42条1項1号該当)に接面する二方路の画地。	
土地の利用状況等	物件1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
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 99,409分の2,171
特記事項	※1 江東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	プレスタイル森下Ⅱ	
建物の用途	共同住宅（総戸数46戸）	
建築時期及び 経済的残存用年数	建築年月日（登記記載）	平成22年9月7日新築
	経過年数	約16年
	経済的残存耐用年数	約34年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 延床面積1,127.78㎡	
仕様	外壁	タイル貼等
	その他	なし
設備等	オートロック、エレベーター、集合郵便受、宅配ボックス、ゴミ置場、自転車置場、管理室等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理会社	株式会社アイホーム
	管理形態	委託
管理の状況	普通	
特記事項	※2 江東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に関する概要は下記のとおり。 確認年月日・番号：平成20年9月1日 第H20確認建築CIAS00651号 検査済証発行年月日・番号：平成22年9月9日 第H22確済建築CIAS00651号	

(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 (302号室) 中間部屋 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	専 有 面 積	19.59 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	24.59 m ²
間 取 り	1 K	
バルコニー等	南側にあり	
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 なし
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	6,700 円(月額)(令和 8 年 8 月 18 日現在、以下同じ)
	修繕積立金	8,500 円(月額)
	そ の 他	なし
	滞 納 額	15,200 円(令和 8 年 8 月分)
	遅延損害金	管理会社からの回答書に記載なし。
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	契約期間	月額賃料	預り金等
全部	所有者	個人 (氏名省略)	H28.12.23	R6.12.23 ～ R8.12.22	77,000 円	77,000 円 敷金
	占有権原は賃借権で賃借人である個人（氏名省略）が占有し、居宅として利用している。 月額賃料の他に、共益費月額が 8,000 円となっている。					

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
460,000	× 24.59	× 0.61	= 6,900,000

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16年、経済的残存耐用年数約34年、観察減価率10%

・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=34年÷(16年+34年)×(1-0.10)=0.61(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				
858,000	×1.02	×349.39	×1.00	× 2,171/99,409	= 6,680,000

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。

な中間画地を想定した。

東京都基準地 墨田－2

$$\begin{array}{cccccc} \text{(基準地価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\ 858,000 \text{ 円}/\text{m}^2 & \times 103/100 & \times 100/100 & \times 100/103 & = & 858,000 \text{ 円}/\text{m}^2 \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時点修正：令和8年7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：基準地等の所在地域は対象地域に比して、交通接近条件が優ること等を考慮して総合の地域格差を判定した。

イ 個別格差：やや不整形であるが、二方路であることを考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 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
(6,900,000	+ 6,680,000)	× 1.45	× 0.99	× 1.00	= 19,490,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②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・基準階＝5階)

位置別等修正…1.00(中間部屋)

その他…1.00(必要なし)

相乗積 $0.99 \times 1.00 \times 1.00 = 0.99$ (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あるため、現行の賃貸条件を参考とし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もので、必ずしも現行の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)
2,000,162 (9.5%)	732,800	3.4	20,906,353	0.9098	19,020,600 (90.5%)	21,020,000 (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

$$1 \div (1 + 3.2\%)^3 = 0.9098 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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	19,490,000円
② 収 益 価 格	21,020,000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 (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) オ	評 価 額 (円) カ
20,300,000	×1.00	×0.80	×1.00		=16,240,000

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。
尚、滞納管理費等相当額の減価を含む。

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。本件においては、競売市場修正において考慮した。

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。本件では必要なし。

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

東京都基準地価格（墨田－2）

所 在：墨田区菊川三丁目5番22「菊川3－14－5」

価 格：858,000円／m²

位 置：都営新宿線「菊川」駅の東方約250mに位置する。

価 格 時 点：令和8年7月1日

地 積：215m²

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：西側11m 区道

用途指定等：準工業地域（建蔽率60%、容積率300%）、防火地域

地域の概要：マンション、事業所、住宅等の混在する地域

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30日

評価人 不動産鑑定士

野 坂 啓 介

位置図



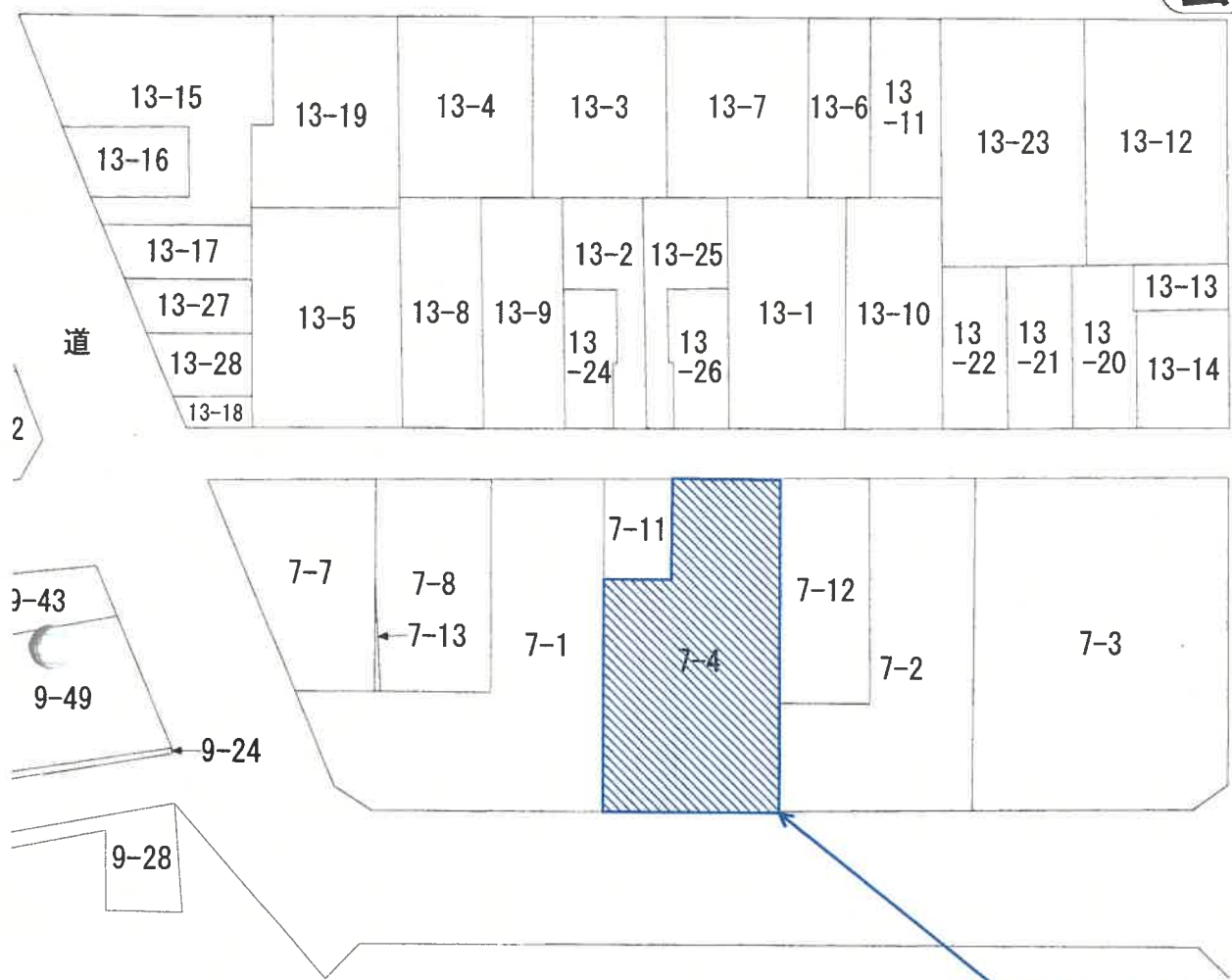
対象不動産

最寄駅

基準地 墨田-2

昭文社スーパーマッフルデジタルVer.25縮尺1/8,000
地図使用承認(C)マッフル第7-199号

公 図 写



符号1の土地

$$S = \frac{1}{600}$$

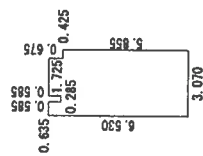


各 階 平 面 図

建 物 階 平 面 図

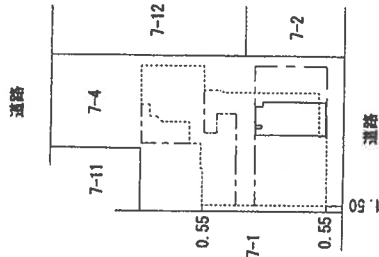
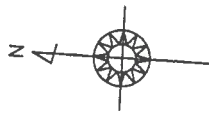
家 屋 番 号
森下三丁目
7番4の302

建物の所在
江東区森下三丁目7番地4



求 積 表

1	0.635 X 0.585 =	0.371475
2	1.725 X 0.585 =	1.009125
3	0.425 X 5.855 =	2.488375
4	2.645 X 5.945 =	15.724525
合 計		19.593500
床面積		19.59㎡



建物の存する部分 3階

単位：m

作 成 者

22年9月 日作成

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺

1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。