令和　7年（ケ）第　　５３６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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２６日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　３日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９日　午前　９時３０分 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 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１１時００分 東京地方裁判所民事第２１部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１０日　午前　９時２０分から 令和　８年１２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１１月１１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	14,000,000 11,200,000		2,800,000	58,794	12,598
備考					

令和　7年（ケ）第　　５３６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　墨田区八広六丁目１６３番地２１

建物の名称　　ＳＳ．Ａｄｖａｎｃｅ八広

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　八広六丁目１６３番２１の８０２

建物の名称　　８０２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　８階部分　　２２．９６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　墨田区八広六丁目１６３番２１

地　　目　　宅地

地　　積　　１６７．２８平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地一部公衆用道路

（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　６２０７２分の２５９３

令和　7年（ケ）第　　５３６号

物　件　明　細　書

令和　8年１０月　6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】
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
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，ＢＩＴシステムのお知らせメニューにも登載されています。

令和　7年（ケ）第　　５３６号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　墨田区八広六丁目１６３番地２１

建物の名称　　ＳＳ．Ａｄｖａｎｃｅ八広

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　八広六丁目１６３番２１の８０２

建物の名称　　８０２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　８階部分　　２２．９６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　墨田区八広六丁目１６３番２１

地　　目　　宅地

地　　積　　１６７．２８平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地一部公衆用道路

（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　６２０７２分の２５９３

令和７年（ケ）第５３６号
令和８年２月４日受理
令和８年３月９日提出
（評価人　山田光治）

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

令和　7年（ケ）第　　５３６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　墨田区八広六丁目１６３番地２１

建物の名称　　ＳＳ．Ａｄｖａｎｃｅ八広

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　八広六丁目１６３番２１の８０２

建物の名称　　８０２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　８階部分　　２２．９６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　墨田区八広六丁目１６３番２１

地　　目　　宅地

地　　積　　１６７．２８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　６２０７２分の２５９３

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	墨田区八広六丁目５０番１０－８０２号　ＳＳ．Advance 八広
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が異なる（□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　９，１８０円 修繕積立金　６５０円 以上、いずれも月額 令和８年２月２８日現在　滞納はない
管理費等照会先	株式会社メイクスプラス
その他の事項	
敷地権	符号１
現況地目	■宅地（一部公衆用道路）（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

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲	■全部　□
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（■A（占有者））の陳述／■提出文書（回答書及び契約書等写し））の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		令和６年８月１８日
最初の契約等	契約日	令和６年６月７日
	期間	令和６年８月１８日から　■令和８年８月１７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　　円　□保証金　　円）
特約等		□転貸可　□
その他		賃料の他に、管理費として月額１２，０００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

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等写しのとおりです。　（令和８年２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

（執行官の意見用）

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　占有者から回答書及び契約書等写し提出があった。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、３枚目のとおり、Ａが賃借し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

（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２月１７日 １２：１０－１２：２０	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（郵送）、所有者に占有関係照会書送付（郵送）
令和８年２月２５日 １３：３５－１３：４５	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

（特記事項）

■　令和８年２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。

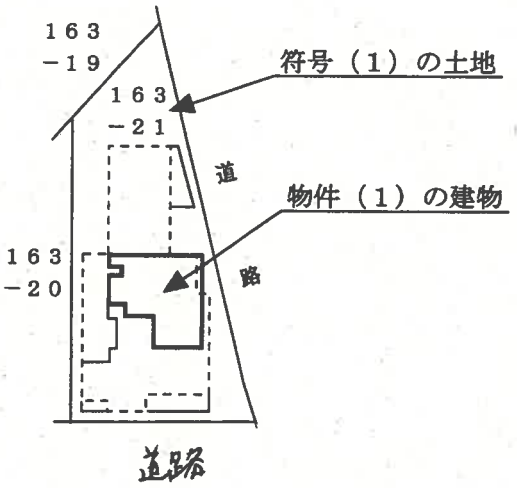
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

（土地・建物位置関係図）　　令和７年（ケ）５３６号

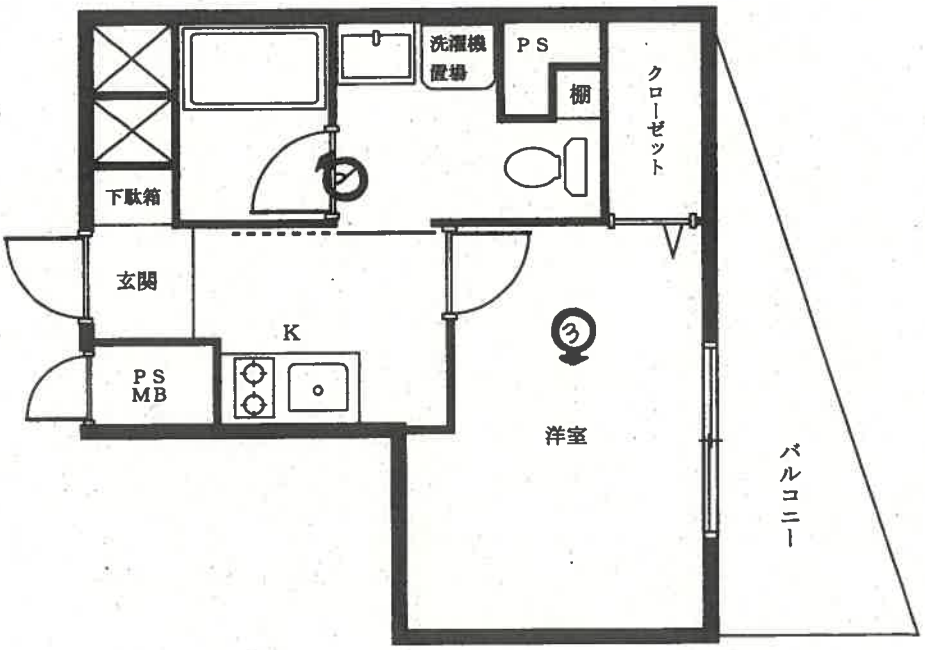




←○ 写真撮影位置方向

（建物間取図）　　令和７年（ケ）５３６号

（８０２）



←○ 写真撮影位置方向

（　８　枚目）

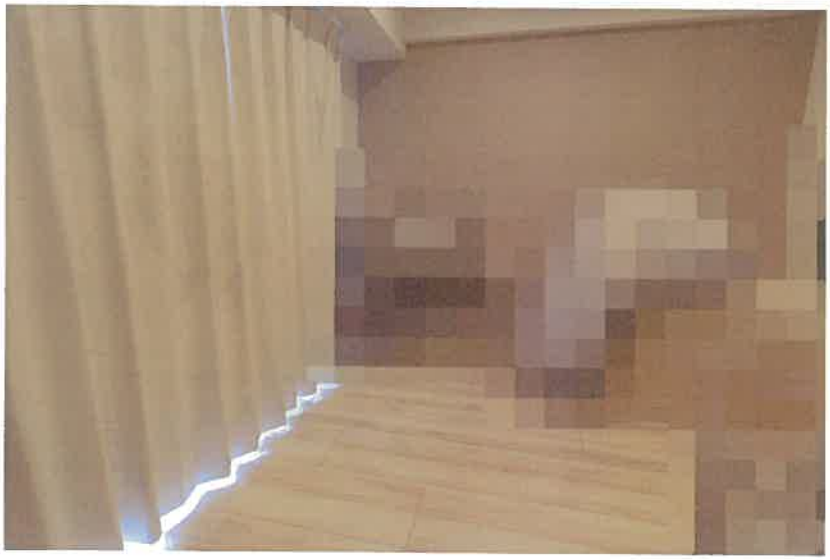
1



2



3



令和７年（ケ）第536号
令和８年２月25日　現地調査
令和８年３月　９日　評　　価

東京地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　　山 田 光 治

第１　評価額

物件番号	評価額
物件１	金　14,000,000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		（住居表示） 墨田区八広 6-50-10 （マンション名、部屋番号） ＳＳ．Ａｄｖａｎｃｅ八広　802 号 （土地の符号 1） 地目：宅地一部公衆用道路
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。

令和　7年（ケ）第　　５３６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　墨田区八広六丁目１６３番地２１

建物の名称　　ＳＳ．Ａｄｖａｎｃｅ八広

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　八広六丁目１６３番２１の８０２

建物の名称　　８０２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　８階部分　　２２．９６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　墨田区八広六丁目１６３番２１

地　　目　　宅地

地　　積　　１６７．２８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　６２０７２分の２５９３

第４　目的物件の位置・環境等

１　土地（符号１）の概況及び利用状況等

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="2">京成押上線「八広」駅の南東方約 300m（道路距離、徒歩約 4 分）、墨田区八広６丁目 50 番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="2">中高層共同住宅、事業所等が混在する地域。</td></tr>
<tr><td rowspan="5">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）</td><td colspan="2">南西側道路の都市計画道路の計画線より 20mまでの範囲</td></tr>
<tr><td>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</td><td>市街化区域
商業地域
80％（指定）
400％（指定）
防火地域
28m高度地区、最低限高度地区、新たな防火規制区域等</td></tr>
<tr><td colspan="2">南西側道路の都市計画道路の計画線より 20mを超える範囲</td></tr>
<tr><td>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</td><td>市街化区域
準工業地域
80％（指定）
200％（指定）
防火地域
17m高度地区、最低限高度地区、新たな防火規制区域等</td></tr>
<tr><td>画地条件</td><td>地積
形状
間口・奥行
地勢
その他</td><td>167.28 ㎡
やや不整形
南西側間口約 10.7m、奥行約 21m
ほぼ平坦
特になし</td></tr>
</table>

接面道路の状況等	南西側で幅員約 20mの舗装都道（建築基準法第 42 条 1 項 4 号該当）に、南東側で幅員約 3.7m～4mの舗装区道（建築基準法第 42 条 2 項該当）にほぼ等高に接面する角地。	
土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地等として利用されているほか、セットバックにより南東側道路の一部として提供されている。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 62072 分の 2593
特記事項	〈都市計画道路について〉 南西側道路は都市計画道路の事業中であり、計画幅員は 20mである。なお、南西側隣接地（地番 163-26）は現況道路として使用されており、現況の道路幅員も約 20mであることから、本件敷地に対して追加での用地取得はないものと判定した。 〈地積について〉 現地での概測等によれば、大きな縄のびあるいは縄縮みは、ないとみられるが正確には境界確定及び専門家による測量等を要する。 〈ハザードマップについて〉 墨田区ハザードマップによると、洪水・高潮・雨水出水による浸水想定区域に該当する。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ＳＳ．Ａｄｖａｎｃｅ八広	
建物の用途	共同住宅（総戸数24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	平成30年2月9日新築 約8年 約42年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 733.53㎡	
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、集合郵便受、ごみ置場、駐輪場等	
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 株式会社メイクスプラス 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	8階（802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	22.96㎡
	共用部分を含む現況床面積	30.46㎡
間取り	1K	
バルコニー等	南東方にあり	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	クロス貼り等 フローリング等 クロス貼り等 キッチン、トイレ、ユニットバス、洗面台等 洗濯機置場
保守管理の状態	床、壁、キッチン周りなどに経年使用による傷・汚損などが見られるものの、保守管理の状態は標準的。	
管理費等	管理費 修繕積立金 その他 滞納額 遅延損害金	9,180円（月額）（令和8年2月28日現在、以下同じ） 650円（月額） なし なし 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	・本件建物の建築時期から判断すると、アスベスト含有建材が使用されている可能性がある。なお、アスベスト使用の有無の確定に当たっては、専門家による調査を要する。 ・設備等の動作確認は行っていない。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸借契約の概要

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
所有者	個人	R6. 8. 18	R6. 8. 18 ～ R8. 8. 17	77,000 円	なし
占有権原は賃借権。賃借人が居宅として使用している。 別途、管理費として月額 12,000 円あり。					

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
470,000	× 30.46	× 0.76	＝ 10,880,000

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８年、経済的残存耐用年数約 42 年、観察減価率 10%（管理状況等を考慮）

・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 ＝ 42 年 ÷（ 8 年 ＋ 42 年 ） × （ 1 － 0.10 ）＝ 0.76（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	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格
標準画地価格（円/㎡）	個別格差	（㎡）			（円）
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
605,000	×0.97	×167.28	×1.00	×2,593／62,072	＝4,100,000

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 5-13」

（公示価格）　（時点修正）（標準化補正）（地域格差）　（規準価格）

500,000 円／㎡ × 115／100 × 100／100 × 100／95 ＝ 605,000 円／㎡

（上三桁未満四捨五入）

時点修正：公示価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：補正の必要なし。

地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比べ、街路条件、交通接近条件等において劣ることを考慮し総合の格差率を判定した。

イ　個別格差：角地であること、敷地の形状、敷地にセットバックによる道路提供部分を含むこと、用途地域が準工業地域に跨り基準容積率が劣ること等を考慮して個別格差を判定。

ウ　地　　積：登記数量による。

エ　建付減価：不要と判定した。

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
(10,880,000	＋4,100,000)	× 1.40	× 1.03	× 1.00	＝ 21,600,000

ア　建物価格：前記１①エ

イ　敷地権価格：前記１②カ

ウ　価格補正：同一マンション及び周辺類似マンションの取引水準等を斟酌して補正した。

エ　個別格差：階層別補正・・・1.03　（基準階＝5 階、対象＝8 階）

位置別等修正・・1.00　（中間部屋）

その他・・・・・なし

相乗積　1.03×1.00＝1.03

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区分所有建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであると判断されるので、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	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目の有効純収益	最終還元利回り	3年目期末復帰価格※1	複利現価率※2	正味復帰価格現価	
			イ÷ウ×(1-0.03)			
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
（円）	（円）	（%）	（円）		（円）	（円）
2,280,871	805,640	4.8	16,280,642	0.8738	14,226,025	16,510,000
(13.8%)					(86.2%)	(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

$$1 \div (1 + 4.6\%)^{3} = 0.8738$$　（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に建物価格を加算したもので原価性に着目した価格である。一方、収益価格は目的物件が有する収益性に着目した価格である。

目的物件は、シングルタイプのマンションであり、投資目的の需要が中心となると見込まれることから、本件においては収益価格を重視し、積算価格を関連づけて、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積　算　価　格	21,600,000 円
② 収　益　価　格	16,510,000 円
③ 調整後の価格	17,500,000 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
17,500,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00		=14,000,000

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。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整理を行った。

第６　参考価格資料

地価公示価格		（　墨田 5-13　）
所　　在	：	墨田区八広１丁目 89 番 31　「八広 1-31-11」
価　　格	：	500,000 円／㎡
位　　置	：	「京成曳舟」駅、道路距離約 670m
価格時点	：	令和７年１月１日
地　　積	：	234 ㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面街路	：	南東側 10.8m区道
用途指定等	：	商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%）、防火地域
地域の概要	：	事務所、共同住宅の中に住宅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

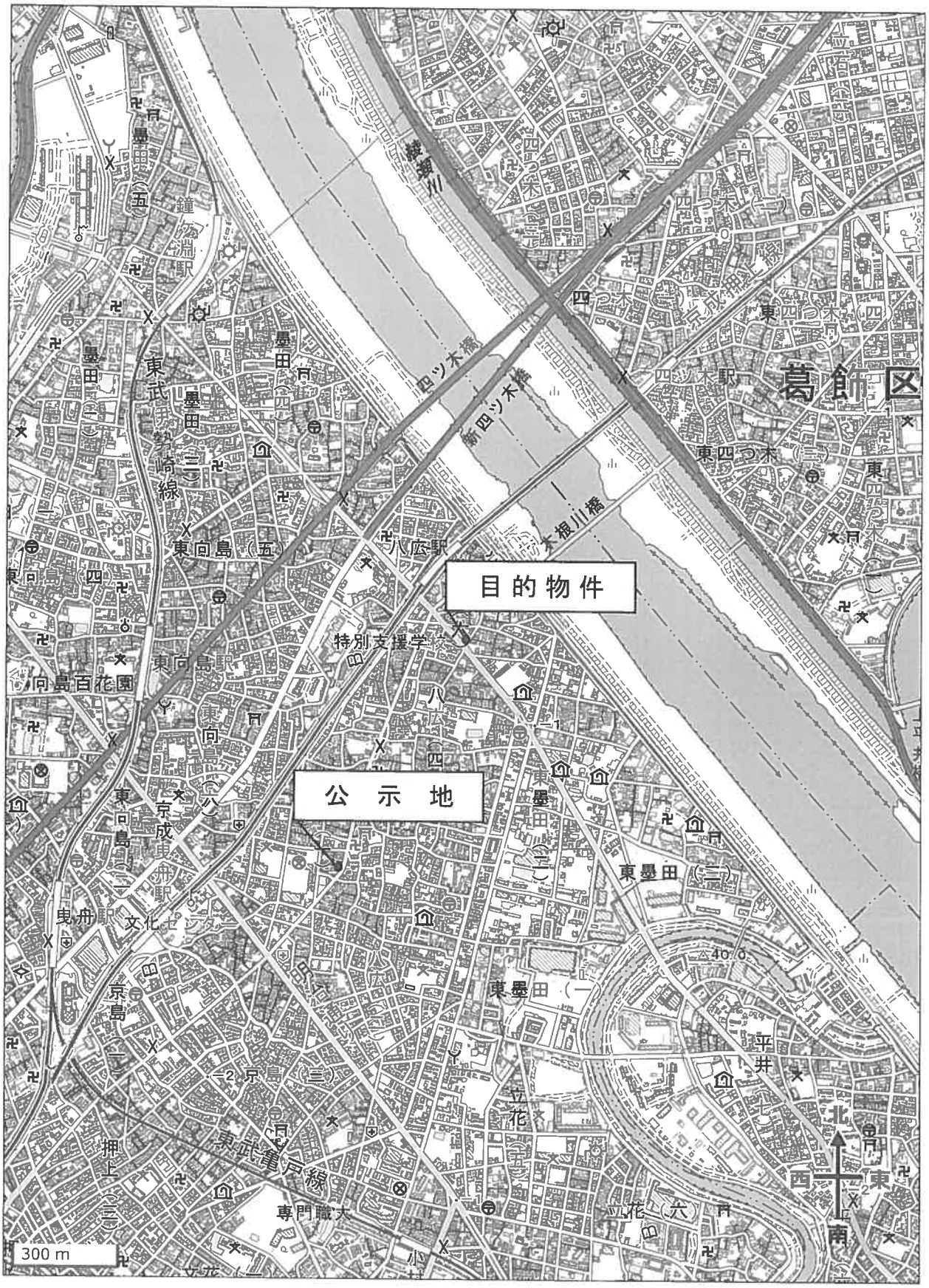
以　上

令和８年３月９日

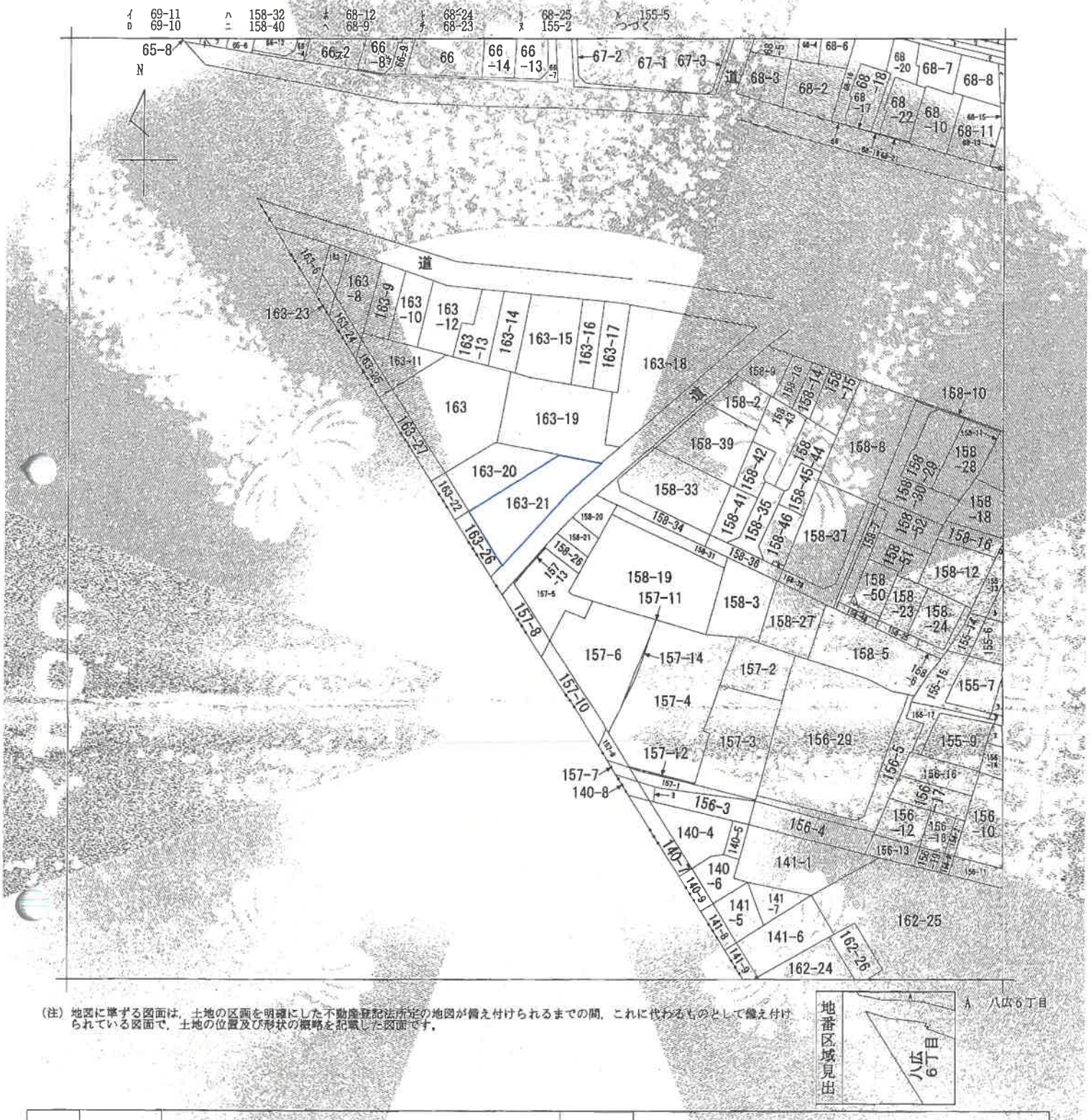
評価人　不動産鑑定士

山 田 光 治

位置図


目的物件
公示地
荒川
四ツ木橋
新四ツ木橋
大横川橋
八広駅
東向島駅
鐘ヶ淵駅
四ツ木駅
葛飾区
東武伊勢崎線
東武亀戸線
京成曳舟駅
鳥百花園
特別支援学
専門職大
文化センター
300 m
北
西
東
南

国土地理院地図



(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 八広6丁目

請求部分	所在	墨田区八広六丁目			地番	163番21		
出力縮尺	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。

(東京法務局墨田出張所管轄)

令和7年9月18日

東京法務局

登記官

地図整理番号：M92500

(1/2)

公図 (写)

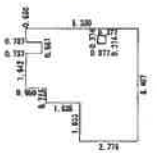
※A3をA4に縮小しています

登記年月日：平成30年2月14日

建物図面

家屋番号	八広六丁目163番21の802
建物の所在	墨田区八広六丁目163番地21

各階平面図



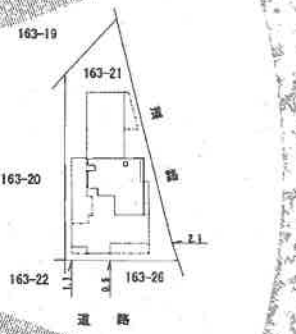
求積表

0.737	× 0.650	=	0.4790500
0.737	× 1.642	=	1.2101540
0.213	× 2.549	=	0.6068370
4.400	× 3.574	=	15.7256000
2.775	× 1.833	=	5.0865750
0.377	× 0.374	=	-0.1409980
	計		22.9572180

床面積　22.96 ㎡

作成者　[redacted]　縮尺　1/250

建物



建物の存する部分　8階

申請人　[redacted]　縮尺　1/500

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。
（東京法務局墨田出張所管轄）
令和7年9月18日　東京法務局
登記官

建物図面・各階平面図（写）
※A3をA4に縮小しています

地図整理番号：M92501