

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 6年 4月17日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 佐 伯 明 彦

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 6年 5月 2日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月15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 6年 5月23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 6年 5月16日 午前 9時20分から 令和 6年 5月20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 6年 4月17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 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区扇橋一丁目13番地6

建物の名称 メイツ 深川住吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 扇橋一丁目13番6の915

建物の名称 915

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 67.81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 江東区扇橋一丁目13番6

地 目 宅地

地 積 11138.00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 318万2160分の7139



物件明細書

令和 6年 3月12日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 宮川 紗矢子

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】

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。ただし、本件請求債権はその一部である。

《 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掲載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区扇橋一丁目13番地6

建物の名称 メイツ 深川住吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 扇橋一丁目13番6の915

建物の名称 915

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 67.81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 江東区扇橋一丁目13番6

地 目 宅地

地 積 11138.00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 318万2160分の7139



令和5年(ケ)第624号
令和6年1月31日受理
令和6年2月29日提出
(評価人：有沢範芳)

現況調査報告書

東京地方裁判所

執行官 菅原弘将

(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 江東区扇橋一丁目13番地6

建物の名称 メイツ 深川住吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 扇橋一丁目13番6の915

建物の名称 915

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 67.81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 江東区扇橋一丁目13番6

地 目 宅地

地 積 11138.00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 318万2160分の7139



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都江東区扇橋一丁目21番5-915号 メイツ深川住吉	
建物	物件1	
種類・構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類: <input type="checkbox"/> ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を居宅として使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 14,200円 修繕積立金 5,700円 インターネット料 495円	令和6年2月7日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計285,530円 令和5年1月分～令和6年2月分 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金(年18%) 計27,923円 <input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	名鉄コミュニティライフ(株)	
その他の事項	上記管理費等の滞納額及び遅延損害金に加えて、弁護士費用330,000円と報酬金55,167円の合計385,167円が買受人に請求される可能性がある。	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地・建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■建物所有者	<p>1. 私は本件建物の所有者で、本件建物には私が1人で住んでいます。</p> <p>2. 本件については任意売却での解決を考えていて、引越しの準備を進めているところです。</p> <p>3. 本件建物の不具合は、特にありません。ペットは飼っていません。</p> <p>(令和6年2月28日面接聴取)</p> <p>以上</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

執行官の意見

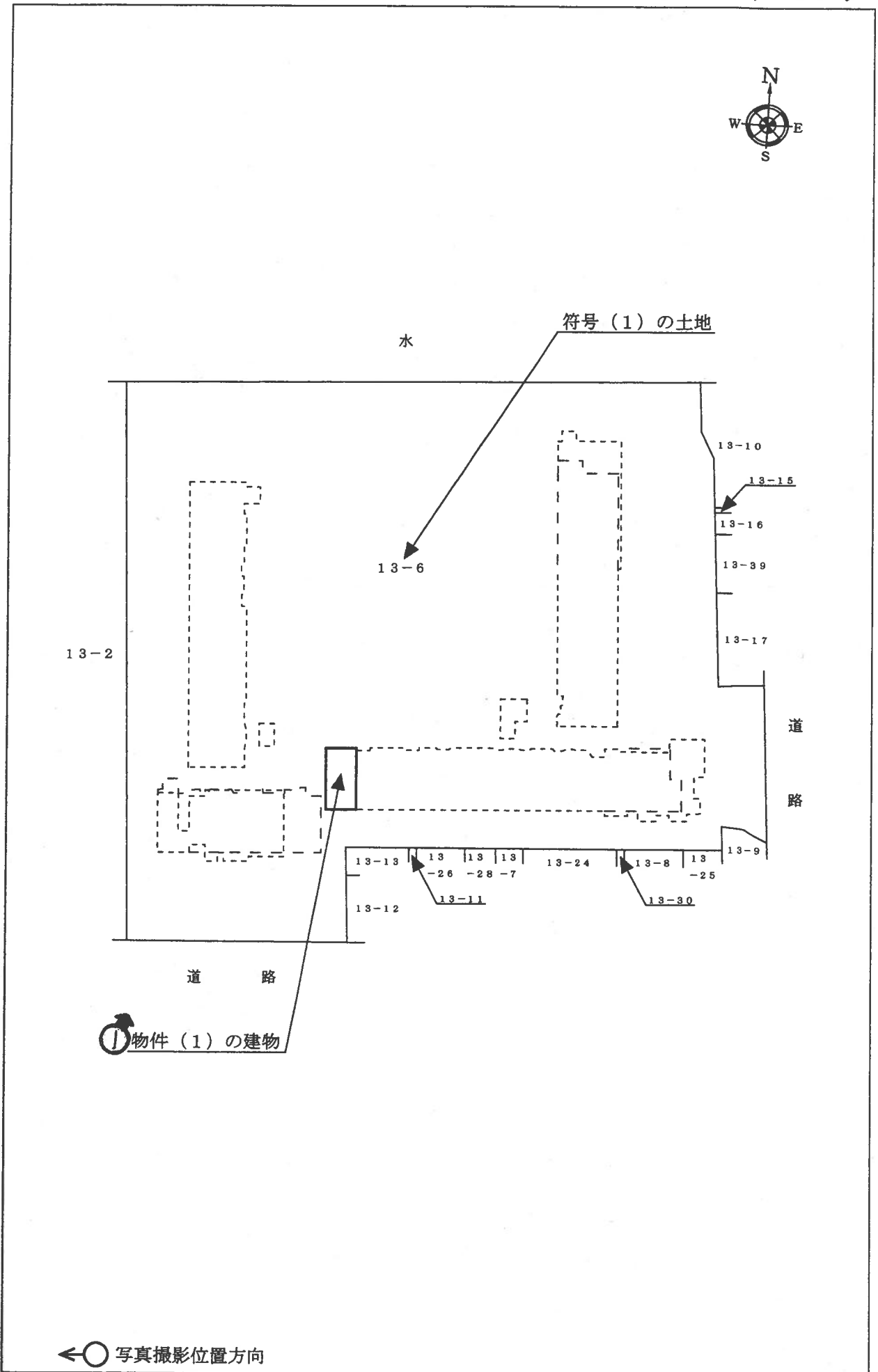
1. 本件対象物件の状況は、土地・建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 集合郵便受け及び表札ともに氏名等の表示はなかったが、集合郵便受けには建物所有者宛ての郵便物があった。
 - ② 初回臨場時には不在であったが、立入調査時には在室していた建物所有者から前記関係人の陳述等欄に記載の要旨を聴取した。
 - ③ ライフライン（水道）調査の結果、本件建物の水道供給契約者は建物所有者であった（供給開始日：令和2年8月10日）。
 - ④ 本件建物内には家具・家電・寝具・日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
3. 本件建物の占有関係については、上記現場の状況、関係人の陳述及びライフライン（水道）調査の結果等から、本報告書2枚目に記載のとおり、建物所有者が居宅として占有していると認定した。

以上

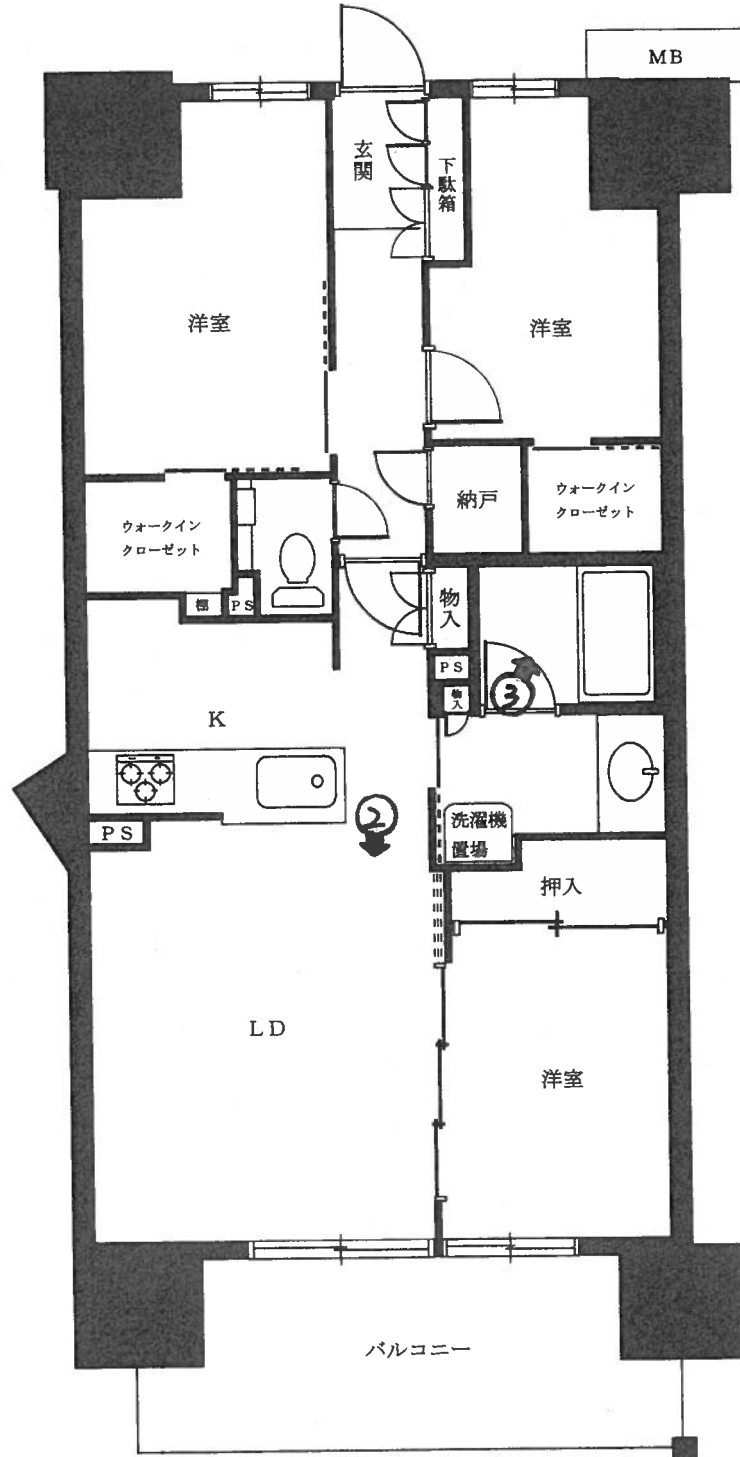
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和6年2月1日	当庁 (FAX)	■管理費等に関する調査
令和6年2月2日	当庁 (郵便)	■ライフライン (水道) 調査
令和6年2月6日	法務局	■不動産登記事項証明書交付申請
令和6年2月13日 11:15-11:42	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 □評価人同行 □居住者から面接聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書交付
令和6年2月28日 13:03-13:13	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 (立入調査) ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■建物所有者から面接聴取
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年2月28日 目的物件が不在で施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>□ 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。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>□</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり



(915)



←○写真撮影位置方向

1



2



3



意見書

令和6年3月7日

東京地方裁判所 御中

評価人 有沢 範 芳

先に提出しました令和5年(ケ)第624号に関する評価書について、下記のとおりご報告いたします。

記

<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)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控 除(敷金等) (円)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
70,300,000	×1.00	×0.80	×1.00		=56,240,000

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て修正を行った。

エ 滞納管理費等相当額の減価：管理費等の滞納額があるが、これは本件請求債権であり、評価額及び担保設定状況等を勘案して、本件において配当が見込まれる分につき、これを控除しないこととした。また、その余の滞納額及び代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額については、少額のため競売市場修正において考慮した。

オ その他の控除(敷金等)：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。

以上

令和5年(ケ)624号
令和6年2月28日 現地調査
令和6年2月29日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 有 沢 範 芳

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 55,680,000 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
	次頁物件目録記載のとおり	(マンション名、部屋番号) メイツ 深川住吉 915号室	(住居表示) 江東区扇橋1-21-5
番号	特記事項		
	特になし		

※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 江東区扇橋一丁目13番地6

建物の名称 メイツ 深川住吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 扇橋一丁目13番6の915

建物の名称 915

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 67.81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 江東区扇橋一丁目13番6

地 目 宅地

地 積 11138.00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 318万2160分の7139

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・東京メトロ半蔵門線「住吉」駅の南西方約750m（道路距離、徒歩約9分）、江東区扇橋1丁目21番街区に位置している。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅、マンション、事業所等が混在する住宅地域。	
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3種高度地区、日影規制（5h-3h、4m）
画地条件	地積形状 間口・奥行 地勢	11,138.00㎡ やや不整形 間口（東側）約30m・奥行約120m 平坦
接面道路の状況等	東側が幅員約11mの区道、南側が幅員約6mの区道に接面している。接面道路はいずれも建築基準法第42条1項1号に該当している。	
土地の利用状況等	物件1を含む後記一棟の建物の敷地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 3,182,160分の7,139
特記事項	江東区の「洪水ハザードマップ」、「大雨浸水ハザードマップ」、「高潮ハザードマップ」では浸水が想定される区域に所在している。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	メイツ 深川住吉	
建物の用途	共同住宅（総戸数444戸、他に管理室、保育施設等）	
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2年1月14日新築 約4年 約46年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建 延床面積 33,052.51㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼り等 なし
設備等	エレベーター、オートロック、宅配ロッカー、ゲストルーム、ミーティングルーム、駐車場、駐輪場、バイク置場等	
建物の品等	やや優る	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 名鉄コミュニティライフ(株) 委託
管理の状況	やや優る	
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	9階部分(915号室)・角住戸(但し側面に採光はない) 主要開口部の方位：南向き	
床面積	専有面積	67.81㎡
	共用部分を含む現況床面積	81.91㎡
間取り	3LDK	
バルコニー等	南側にバルコニーあり	
仕様	天井	ビニールクロス等
	床	フローリング、塩ビシート等
仕様	内壁	ビニールクロス等
	設備	システムキッチン、ユニットバス、床暖房等
維持管理の状態	室内は清掃が行われていないため、ペットボトル等の家庭ゴミが散乱していた。フローリングは全体的に汚れていた。キッチン廻り、トイレ内が特に汚れていたが、目立った損傷は認められなかった。	
管理費等	管理費	14,200円/月
	修繕積立金	5,700円/月
管理費等	その他	495円/月(インターネット利用料)
	滞納額	285,530円
	遅延損害金	27,923円(年利18%)
		※上記の他に違約金(弁護士費用等)385,167円が別途請求される。 令和6年2月7日現在
専有部分の利用状況等	自用	
特記事項	なし	

第5 評価額算出の過程

評価対象不動産は、区分所有建物（マンション）である。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
440,000	× 81.91	× 0.90	= 32,440,000

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4年、 経済的残存耐用年数 約46年、 観察減価率 2%（建物の状況等を考慮）
- ・ 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 = 46年 ÷ (4年 + 46年) × (1 - 0.02) = 0.90 (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処理を行った。

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 (円)
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
510,000	× 1.20	× 11,138.00	× 1.00	× 7,139 / 3,182,160	= 15,290,000

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）等が標準的な中間画地を想定した。

公示地 「 江東-22 」

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\
 493,000 \text{ 円/㎡} & \times 106.5 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 103 & = 510,000 \text{ 円/㎡} & \\
 & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} &
 \end{array}$$

時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率。

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と比較して、街路条件及び交通接近条件で劣っているが、環境条件で優っていることを考慮し、総合の地域格差を査定した。

イ 個別格差：やや不整形による減価要因、二方路、画地規模(面大増加)による増加要因を考慮して査定した。

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：登記記載による敷地権の割合による。

カ 敷地権価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	価格 補正	個別 格差	占有減価 修正	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
(32,440,000	+15,290,000)	×1.45	×1.02	×1.00	= 70,590,000

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の類似マンションの取引水準を考慮して判定した。

エ 個別格差：階層別補正 … 1.02 (基準階=7階、対象=9階)

位置別補正 … 1.00 (角に位置しているが効用増はない)

その他補正 … 1.00 なし

$$\text{相乗積} \quad 1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02 \quad \text{(小数第3位を四捨五入)}$$

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処理を行った。

II 収益価格の試算

目的物件は、賃貸に供されてはいないが、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、さら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 of 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 イ÷ウ×(1-0.03)	複利現価率 ※2	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 5,855,590 (13.0%)	円 2,148,160	% 4.7	円 44,334,366	0.8839	円 39,187,146 (87.0%)	円 45,040,000 (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

$$1 \div (1 + 4.2\%)^3 = 0.8839 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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 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処理を行った。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格と収益価格は開差が生じて求められた。両手法とも相応の根拠を有しているが、対象物件はファミリータイプのマンションであり、取引においては収益性よりも居住の快適性が重視される不動産であることから、本件では市場性を考慮した積算価格を標準として調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	70,590,000 円
② 収益価格	45,040,000 円
③ 調整後の価格	70,300,000 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)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等相 当額の減価	その他の控 除(敷金等) (円)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
70,300,000	× 1.00	× 0.80	× 0.99		= 55,680,000

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予想滞納相当額を考慮した修正を行った。

オ その他の控除（敷金等）：必要なし。

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-22 ）

所 在：江東区北砂1丁目212番2 「北砂1-3-49」

価 格：493,000 円/㎡

位 置：「西大島」駅、1.1km(道路距離)

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：1,653㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南8m区道

用 途 指 定 等：準工業地域(建ぺい率60%、容積率300%)、準防火地域

地 域 の 概 要：高層共同住宅の中に一般住宅も見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

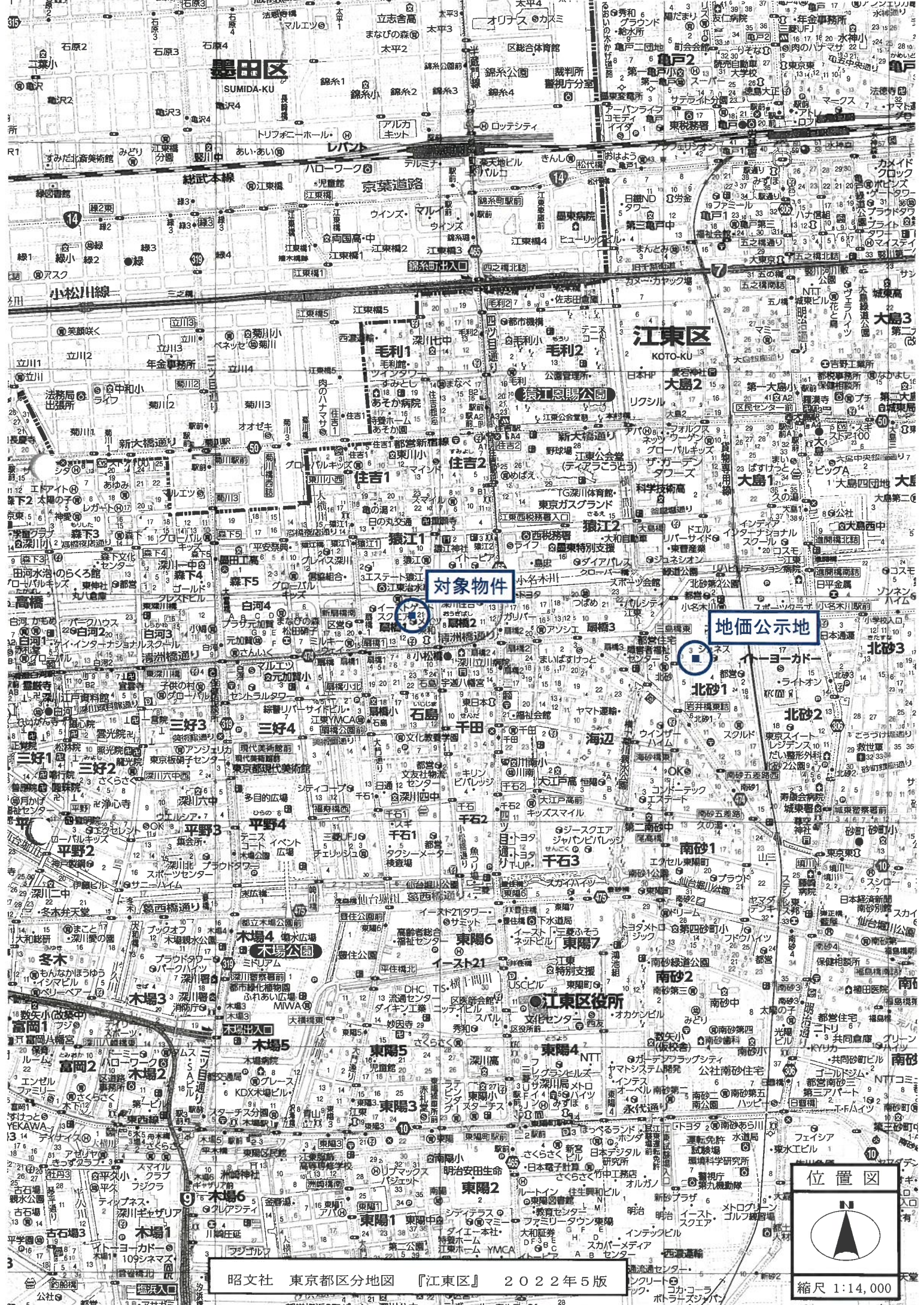
建物図面・各階平面図写

以 上

令和6年2月29日

評価人 不動産鑑定士

有 沢 範 芳



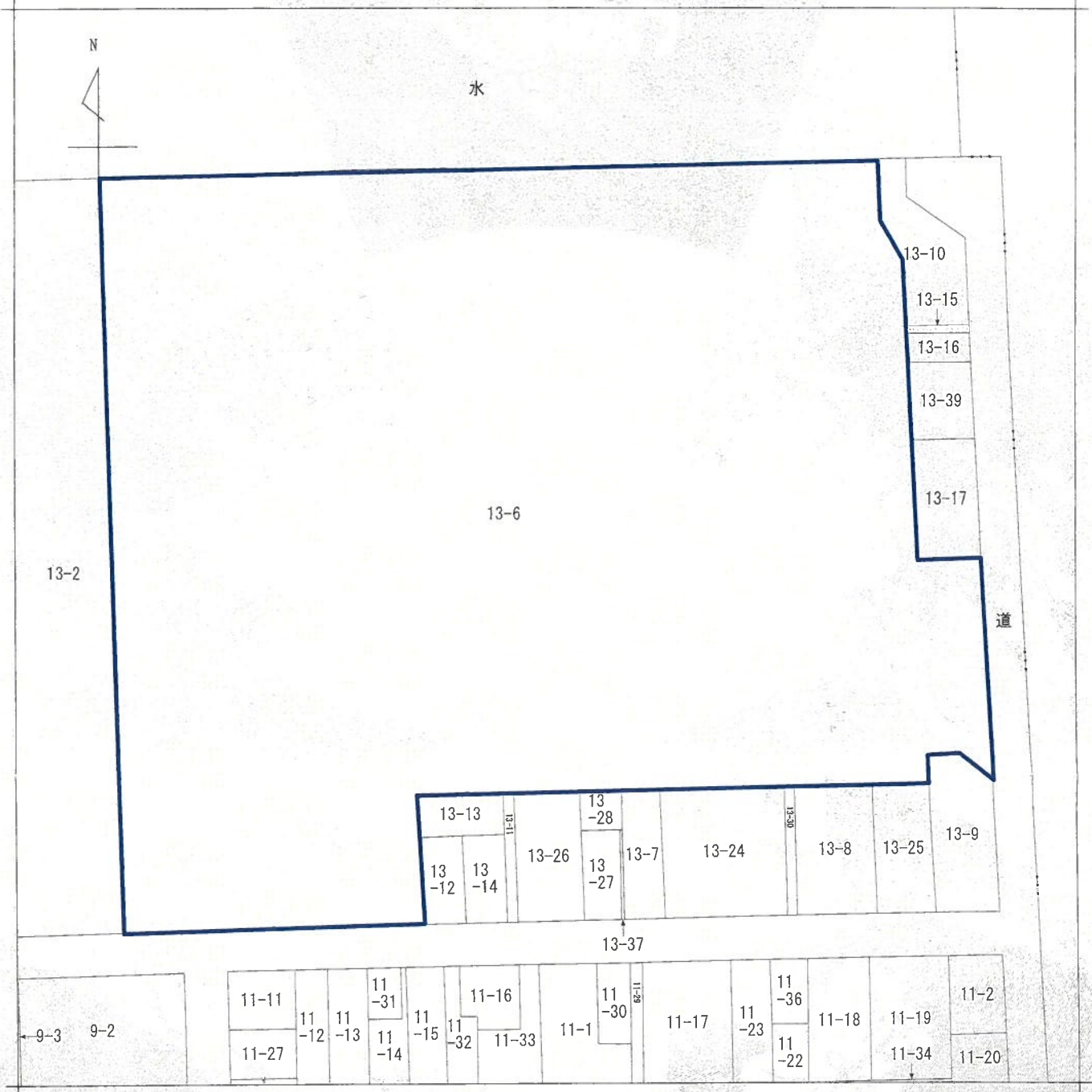
対象物件

地価公示地



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

イ 11-44



(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
扇橋1丁目

請求部分	所在	江東区扇橋一丁目		地番	13番6		
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。

令和5年11月22日
東京法務局墨田出張所
登記官

請求番号：13-1
(1/1)



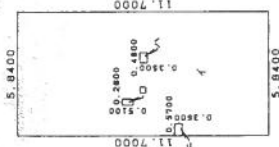
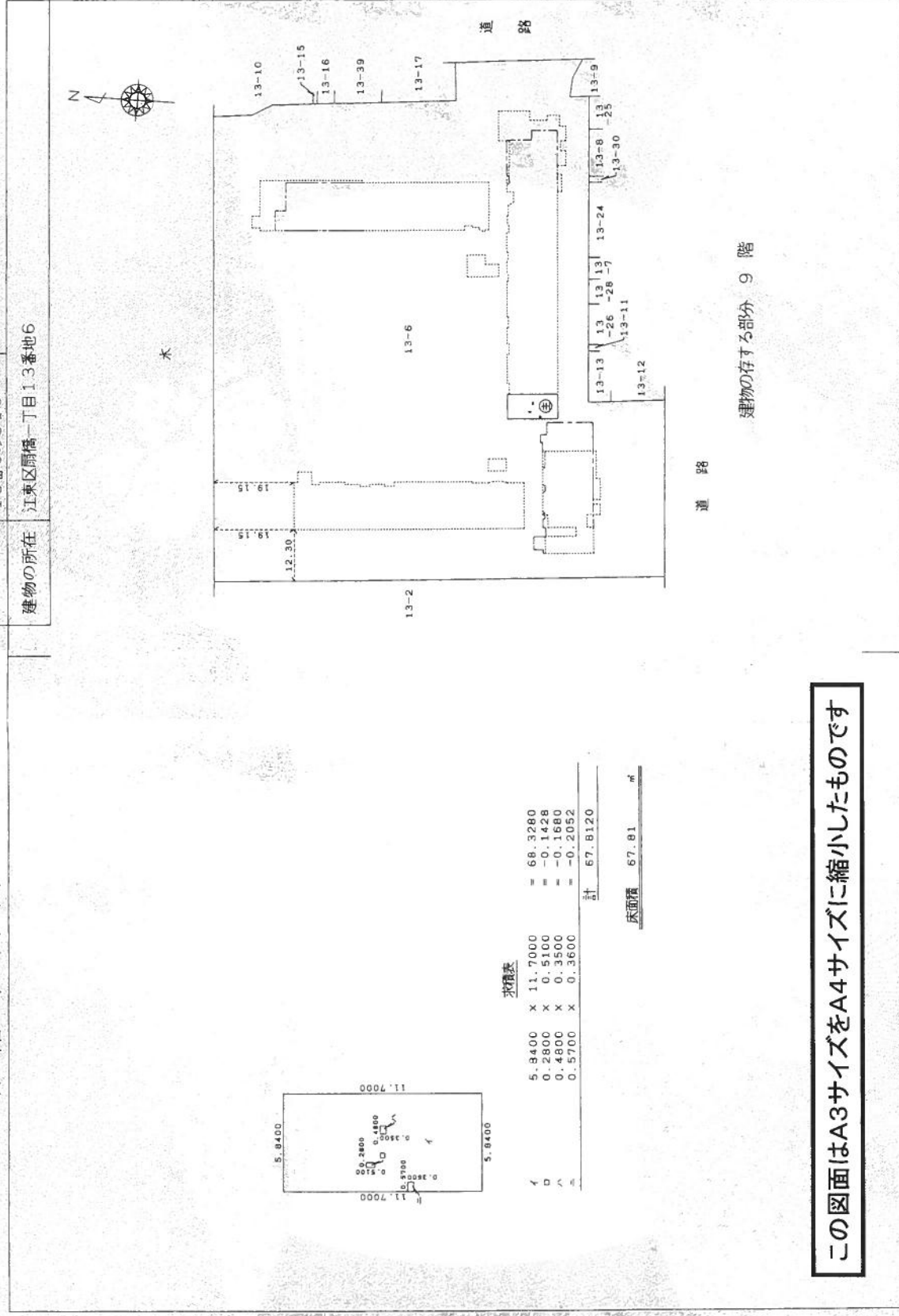
登記年月日：令和2年1月29日

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。
令和5年11月22日 東京法務局墨田出張所 登記官

建築物図面図

家屋番号 13番6の915
建物丁目 江東区扇橋一丁目13番地6
建物の所在

各階平面図



収積表

イ	5.8400	x	11.7000	=	68.3280
ロ	0.2800	x	0.5100	=	-0.1428
ハ	0.4800	x	0.3500	=	-0.1680
ニ	0.5700	x	0.3600	=	-0.2052
計					67.8120

床面積 67.81 m²

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

作成者 土地調査士 [Redacted]	縮尺 1/250	申請人 [Redacted]	縮尺 1/1000
----------------------------	-------------	-------------------	--------------