

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 7年 3月26日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 関谷久美

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 7年 4月10日 午前 9時00分から 令和 7年 4月17日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月 2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 7年 4月24日 午前 9時20分から 令和 7年 4月28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 7年 3月26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6年度 | |
|------|--------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
| | | | | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1, 2 | 6,810,000 5,448,000 | 一括 | 1,362,000 | 38,448 | 8,238 |
| 1 | 3,840,000 | | | | |
| 2 | 2,970,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |
| | | | | | |



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区東小松川一丁目2550番地3

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根8階建

床 面 積

| | | |
|----|--------|--------|
| 1階 | 227.55 | 平方メートル |
| 2階 | 243.36 | 平方メートル |
| 3階 | 243.36 | 平方メートル |
| 4階 | 243.36 | 平方メートル |
| 5階 | 243.36 | 平方メートル |
| 6階 | 243.36 | 平方メートル |
| 7階 | 243.36 | 平方メートル |
| 8階 | 234.36 | 平方メートル |

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東小松川一丁目2550番3の20

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 39.91平方メートル

所有者 A

2 所 在 江戸川区東小松川一丁目

地 番 2550番3

地 目 宅地

地 積 463.31平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路



物 件 目 録

共有者 A 持分100000分の2575



物件明細書

令和 7年 1月30日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 関谷久美

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。

《 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 江戸川区東小松川一丁目2550番地3

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根8階建

床 面 積

| | | |
|----|--------|--------|
| 1階 | 227.55 | 平方メートル |
| 2階 | 243.36 | 平方メートル |
| 3階 | 243.36 | 平方メートル |
| 4階 | 243.36 | 平方メートル |
| 5階 | 243.36 | 平方メートル |
| 6階 | 243.36 | 平方メートル |
| 7階 | 243.36 | 平方メートル |
| 8階 | 234.36 | 平方メートル |

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東小松川一丁目2550番3の20

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 39.91平方メートル

所有者 A

2 所 在 江戸川区東小松川一丁目

地 番 2550番3

地 目 宅地

地 積 463.31平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路



物 件 目 録

共有者 A 持分100000分の2575



令和6年(ヌ)第299号
令和6年12月5日受理
令和7年1月16日提出
(評価人：梅本淳史)

現況調査報告書

東京地方裁判所

執行官 西川博真

(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 江戸川区東小松川一丁目2550番地3

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根8階建

床面積

| | |
|----|--------------|
| 1階 | 227.55平方メートル |
| 2階 | 243.36平方メートル |
| 3階 | 243.36平方メートル |
| 4階 | 243.36平方メートル |
| 5階 | 243.36平方メートル |
| 6階 | 243.36平方メートル |
| 7階 | 243.36平方メートル |
| 8階 | 234.36平方メートル |

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 東小松川一丁目2550番3の20

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 39.91平方メートル

所有者 A

2 所 在 江戸川区東小松川一丁目

地 番 2550番3

地 目 宅地

地 積 463.31平方メートル

共有者 A 持分100000分の2575



| | | |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | |
| 住居表示 | 東京都江戸川区東小松川一丁目8番7-802号 ルミエール東小松川 | |
| 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 <input type="checkbox"/> ある { 種類: 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 | |
| 下記以外の敷地(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) | |
| 管理費等の状況 | 管理費等の月額は以下のとおり 管理費 16,400円 修繕積立金 10,610円 円 円 円 | 令和6年11月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計1,110,450円 令和3年5月分～令和7年1月分 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金(年14%) 計 円 <input type="checkbox"/> 「その他の事項」欄参照 |
| 管理費等の照会先 | 株式会社安藤・間 | |
| その他の事項 | | |
| 土 地 | 物件2 | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(一部公衆用道路)(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) | |
| 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 | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件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 <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 | <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 | |
| 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

執行官の意見

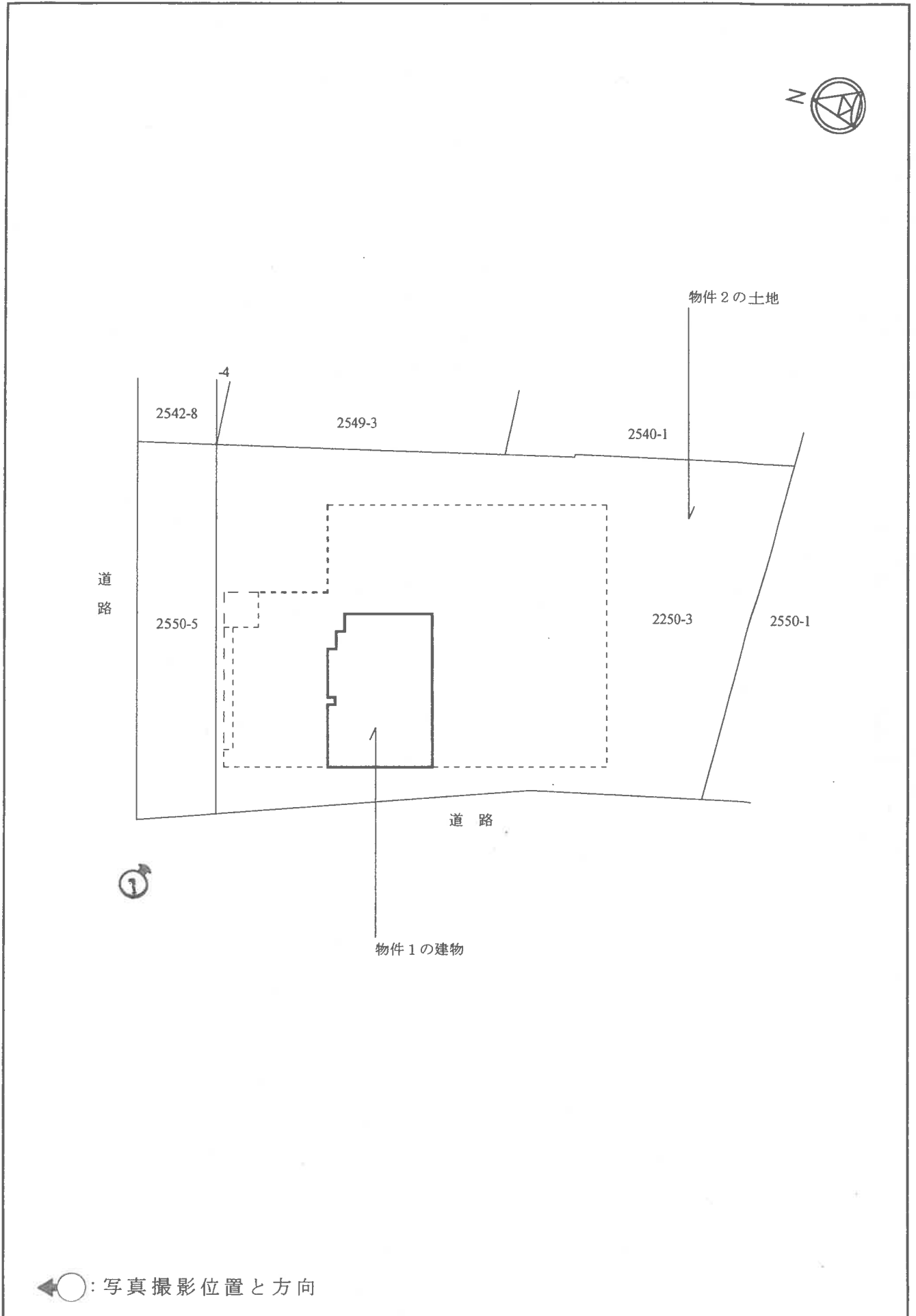
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件マンションの占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件マンション1階集合郵便受け及び玄関表札には、いずれも所有者の姓が表示されていた。
 - ② 初回臨場時及び立入調査日ともに不在であったが、郵便受け及び室内には所有者宛の郵便物があり、室内には所有者名義となっている水道関係書類もあった。
 - ③ 浴槽の蓋の上には荷物が置かれており、浴槽は使用されていない様子であった。
 - ④ 本件マンション室内には、家具や日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
3. 上記現場の状況及び本件マンションを所有者以外の第三者が占有していることを示す物もなかったこと等から、本件マンションは、所有者が居宅として占有しているものと認められた。
4. 本件マンション敷地である物件2の土地の西側は、一部公衆用道路となっていた。北側の地番2550番5の土地は、国土交通省所有の現況公衆用道路である。

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12月18日 | 当庁 (FAX) | 管理費等に関する照会 |
| 令和6年12月25日 11:55-12:05 | 物件所在地 | 物件確認, 物件調査, 占有調査, 写真撮影, 臨場日時通知書兼照会書差置 |
| 令和7年1月10日 11:13-11:40 | 物件所在地 | 物件確認, 物件調査 (立入調査), 占有調査, 図面作成, 写真撮影, 評価人同行 |
| 年 月 日 : - : | | |
| 年 月 日 : - : | | |
| 年 月 日 : - : | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年1月10日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人B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><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> | | |

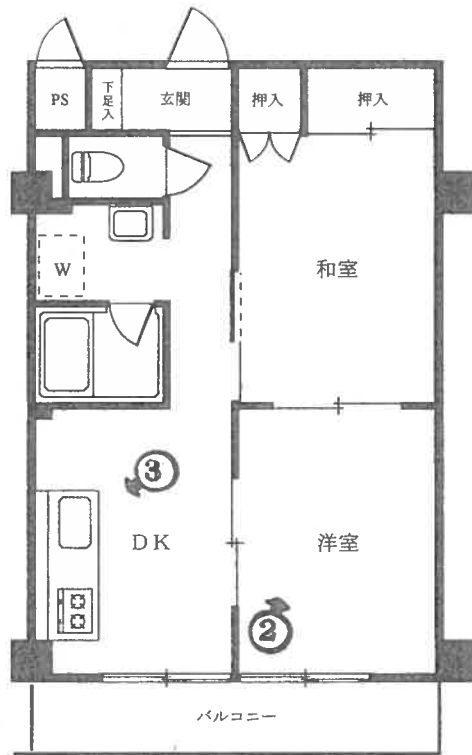
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり



←○: 写真撮影位置と方向



802



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和6年(又)第299号

令和7年1月10日現地調査

令和7年1月17日評 価

東京地方裁判所 御中

不 動 産 評 価 書

評価人 梅本淳史

第1 評価額

| | |
|---------------|---------------|
| 一括価格 | |
| 金 6,810,000 円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1 (建物) | 金 3,840,000 円 |
| 物件2 (土地) | 金 2,970,000 円 |

- ① 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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2の内訳価格は、物件1のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件1の内訳価格は当該敷地利用権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取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、調査日以降に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) 江戸川区東小松川一丁目8番7号 (マンション名、部屋番号) ルミエール東小松川 802号室 |
| 2 | 次頁物件目録記載のとおり | | 地目：宅地（現況）一部公衆用道路 |
| | | 特記事項 | |
| | | なし | |

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区東小松川一丁目2550番地3

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根8階建

床 面 積

| | |
|----|--------------|
| 1階 | 227.55平方メートル |
| 2階 | 243.36平方メートル |
| 3階 | 243.36平方メートル |
| 4階 | 243.36平方メートル |
| 5階 | 243.36平方メートル |
| 6階 | 243.36平方メートル |
| 7階 | 243.36平方メートル |
| 8階 | 234.36平方メートル |

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東小松川一丁目2550番3の20

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 39.91平方メートル

所有者 A

2 所 在 江戸川区東小松川一丁目

地 番 2550番3

地 目 宅地

地 積 463.31平方メートル

共有者 A 持分100000分の2575



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2）

| | | | |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 位置・交通 | JR総武線「新小岩駅」の南東方、道路距離約1900m（徒歩約24分）、江戸川区東小松川一丁目8番街区に位置する。 | | |
| | 対象地前（京葉道路沿い）に都営バス「京葉交差点」バス停があり、小岩駅や两国駅前へ運行している。また、船堀街道沿いに都営バス「京葉交差点」バス停があり（対象地まで約160m）、錦糸町駅前、新小岩駅前、亀戸駅前、葛西駅前、西葛西駅前へ運行している。 | | |
| | （附属資料「位置図」参照） | | |
| 付近の状況 | 京葉道路沿いにマンションや事務所ビルが建ち並ぶ地域。 | | |
| 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 | 市街化区域 | |
| | 用途地域 | 京葉道路都市計画線から30m内、東側船堀街道から30m超、隅切りから30m超 | 京葉道路都市計画線から30m内、東側船堀街道から30m内、隅切りから30m内 |
| | 建ぺい率 | 80%（指定） | 80%（指定） |
| | 容積率 | 400%（指定） | 400%（指定） |
| | 防火規制 | 近隣商業地域 商業地域 | |
| | その他の規制 | 物件2の北東側の一部が商業地域、その他は近隣商業地域。 防火地域 宅地造成等工事規制区域、最低敷地面積70㎡、景観区域、西小松川町、東小松川一・二丁目地区地区計画（高さ最高限度31m等）等 | |
| 画地条件 | 地積 形状 間口・奥行 地勢 | 463.31㎡ ほぼ長方形 北側間口約18m、奥行約25m。 平坦 | |
| 接面道路の状況等 | 北側幅員約25m舗装国道（京葉道路、建築基準法第42条1項4号）、西側幅員約4m舗装区道（建築基準法第42条2項）、角地。 北側国道については、都市計画道路（放15、計画幅員33m）で、現在事業中である。計画線図によれば物件2側は約4mの拡幅となる（首都国道事務所にて確認）。拡幅部分に該当する2550番5の土地は既に国交省に移転。 | | |
| 土地の利用状況等 | 物件1を含む後記一棟の建物の敷地等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 | |
| 土地の持分 | 100000分の2575 | | |
| 特記事項 | 江戸川区洪水ハザードマップによると、中小河川の氾濫および内水氾濫による内水・外水浸水予想区域にある。 | | |

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

| | | |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| マンション名 | ルミエール東小松川 | |
| 建物の用途 | 店舗付共同住宅 (総戸数30戸：その他、管理人室1室) | |
| 建築時期及び 経済的残存耐 用年数等 | 建築年月日(登記記載) | 昭和56年4月30日 |
| | 経過年数 | 約44年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 約11年 |
| 構造・延床面積 | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート 造陸屋根8階建 | 延床面積1,922.07㎡ |
| 仕様 | 外壁：吹付タイル等 | |
| 設備等 | 集合郵便受け、エレベーター(1基9人乗り600kg)、駐輪場、ゴミ置き場有り。オートロックシステム、宅配ボックス、駐車場等は無し。 | |
| 建物の品等 | 普通 | |
| 管理の状態 | 普通 | |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・1階は閉店した店舗が1軒ある。 ・耐震補強工事済み(平成21年頃)。 ・建築計画概要書には下記の記載有り。 <ul style="list-style-type: none"> ・建築主氏名：ハザマ地所株式会社 ・用途：共同住宅 ・工事種別：新築 ・構造：SRC造一部RC造 ・階数：地上8階 ・敷地面積：531.656㎡(※平成21年10月に2550番5の筆(73.89㎡)を分筆し、国土交通省に売却済。国道拡幅用地。容積対象床面積が不明であるため、敷地が狭くなったことにより容積率を超過しているか否かは不明。なお、指定容積率は建築当時と異なっている。) ・建築面積：271.68㎡ ・延べ面積：1,946.006㎡ | |

(2) 専有部分の概要 (物件1)

| | | |
|------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 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) 主要開口部の方位：西側向き | |
| 床 面 積 | 専 有 面 積 | 39.91㎡ |
| | 共用部分を含む 現況床面積 | 49.90㎡ |
| 間 取 り 等 | 2DK | |
| バルコニー等 | あり 西側 約4.7㎡ | |
| 仕 様 | 天 井 内 壁 床 設 備 | ビニールクロス貼、プリント合板等 ビニールクロス貼等 フローリング調CFシート等 キッチン (2口コンロ)、風呂、トイレ、洗面 室、洗濯機置場。 |
| 保守管理の状態 | やゝ劣る | ・室内には多くの生活雑貨や衣類等が置かれていた。 |
| 管 理 費 等 | 管 理 費 | 月額16,400円 令和6年11月30日現在、以下同じ |
| | 修繕積立金 その他 滞納額 | 月額10,610円 なし 1,110,450円 |
| | 遅延損害金 | 「年利14%」 |
| 専有部分の利用状況等 | 建物所有者が、住居として利用している。 | |
| 特 記 事 項 | 遅延損害金は存在する可能性があるものの、金額不詳。 | |

第5 評価額算出の過程

本件は都市型の居住用の区分所有建物であり、買受人が自ら居住する場合の他、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

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、下記のとおり積算価格を求めた。

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件2）

| 物件 | 更地価格 | | 地積 (㎡) ウ | 建付 減価 工 | 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 | | | | |
| 2 | 375,000 | ×1.03 | ×463.31 | ×1.00 | 2,575 / 100,000 | = 4,610,000 |

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。

基準地（都） 江戸川 5-5

(基準地（都）価格) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $473,000\text{円}/\text{㎡} \times 103 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 130 = 375,000\text{円}/\text{㎡}$
 (千円未満四捨五入)

時点修正： 令和6年7月1日 から評価日までの変動率である。

標準化補正： 標準的な画地である。

地域格差： 基準地（都）の所在地域は、対象不動産の存する地域と比較し、最寄駅への接近性、繁華性等で優る。

イ 個別格差： 角地、形状、道路負担等を考慮。

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分： 登記記載による。

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1）

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。

| 物件 | 再調達原価 (円/m ²) ア | 現況床面積 (m ²) イ | 現価率 ウ | 建物価格 (円) エ |
|------|-----------------------------------|---------------------------------|----------|------------------|
| 1 | 367,000 | ×49.90 | ×0.16 | =2,930,000 |
| 建物価格 | | | | 2,930,000 |

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44年 経済的残存耐用年数約11年 観察減価率20%
(維持管理や設備の状況、中古マンション市場の動向等を考慮して判断)

- ・ 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 = 11年 ÷ (44年 + 11年) × (1 - 0.20) = 0.16 (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 イ | | 敷地利用権等価格(円) ウ |
|----------|---------------|---------------|-------|------------------|
| 2 | 4,610,000 | ×0.40 | 場所的利益 | = 1,840,000 |
| 敷地利用権等価格 | | | | 1,840,000 |

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は成立しないが、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で求めた基礎となる価格に、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 | 占有減 価修正 オ | 積算価格 (円) カ | 価格 構成比 キ |
|-----------|-------------------------|----------------------------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|----------------|
| 1 | (2,930,000) | +1,840,000) | ×1.30 | ×1.05 | ×1.00 | = 6,510,000 | 63.3% |
| 2 | (4,610,000) | -1,840,000) | ×1.30 | ×1.05 | | = 3,780,000 | 36.7% |
| 積算価格 (合計) | | | | | | 10,290,000 | 100.0% |

ア 基礎となる価格：前記1①カ、1②エ

イ 敷地権等価格：前記2ウ

ウ 価格補正 同一マンション並びに周辺類似マンション取引水準等斟酌して補正した。

エ 個別格差：階層別補正：1.05 (対象=8階・基準階=3階)

位置別等補正：1.00 (中間部屋)

その他：なし

相乗積：1.05 × 1.00 = 1.05 (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。

キ 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

目的物件は賃貸に供されていないが、標準の賃貸条件を参考として収益還元法を試算する。

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 | | | | | |
|----------------|-----------|---------|---------------------------------------------|-------------------|------------------------------|----------------------|
| | 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 $I \div U \times (1 - 0.03)$ | 複利現価率※2 (5.2%) | 正味復帰価格現価 $E \times O = K$ | 収益価格 $A + K = K$ |
| ア | イ | ウ | エ | オ | エ×オ=カ | ア+カ=キ |
| (円) | (円) | (%) | (円) | | (円) | (円) |
| 1,576,834 | 722,080 | 8.1 | ≒ 8,647,131 | 0.7938 | ≒6,864,093 | 8,440,927 |
| (18.7%) | | | | | (81.3%) | ≒8,440,000 (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

$$1 \div (1 + 8.0\%)^3 = 0.794 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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にはやや乖離が生じている（開差約18%程度・積算分母）。積算価格は土地価格と建物価格を加算したものであり、原価性に着目した供給者価格とされている。収益価格は、標準的な純収益が安定的に永続するものとして、評定したものである。

本件マンションは、「新小岩駅」から徒歩24分ほどに位置しているが、バス便がJR線、地下鉄線の各駅まで運行されている。また幹線道路に面しており車での利用に支障は無い（ただし本件マンションに駐車場は無い）。積算価格は土地建物の建設コストを加算したものであり、更に現実的な取引価格の要因修正も考慮して求められているため、生活利便性等の要因も十分に考慮されている。

一方、収益価格は、賃貸を想定して求めたものである。

以上を踏まえ、両価格を調整するにあたっては、本件が自用マンションであることも踏まえ、積算価格を重視し、調整後の価格を下記のとおり評定し、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

| | |
|----------|-------------|
| ① 積算価格 | 10,290,000円 |
| ② 収益価格 | 8,440,000円 |
| ③ 調整後の価格 | 10,110,000円 |

2 評価額の判定

調整後の価格に、価格構成比を乗じて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 | 調整後の合計価格（円） | 価格構成比 | 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） | 評価額（円） |
|----------|-------------|--------|-------|--------|--------------|-------------|-------------|
| | ア | イ | ウ | エ | オ | カ | キ |
| 1 | 10,110,000 | ×63.3% | ×1.00 | ×0.80 | ×0.75 | — | = 3,840,000 |
| 2 | | ×36.7% | ×1.00 | ×0.80 | | | = 2,970,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | | 6,810,000 |

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： 積算価格の価格構成比率を採用した。 前記 I 3 キ

ウ 市場性修正： 必要なし。

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の予想滞納相当額を考慮した修正を行った。

カ その他の控除（敷金等）： 買受人の引受となる敷金等の預り金の控除。本件の場合必要なし。

キ 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

基準地（都） 江戸川 5-5

所 在： 江戸川区中央一丁目1370番2（住居表示「中央1-3-4」）

価 格： 473,000円／㎡

位 置： JR総武線「新小岩駅」の南東側約1.6km（道路距離）に位置する。

価 格 時 点： 令和6年7月1日

地 積： 233㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 西側幅員約18m国道

用途指定等： 商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）、防火地域、高度地区最高45m等。

地域の概要： 中層店舗付事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域。

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

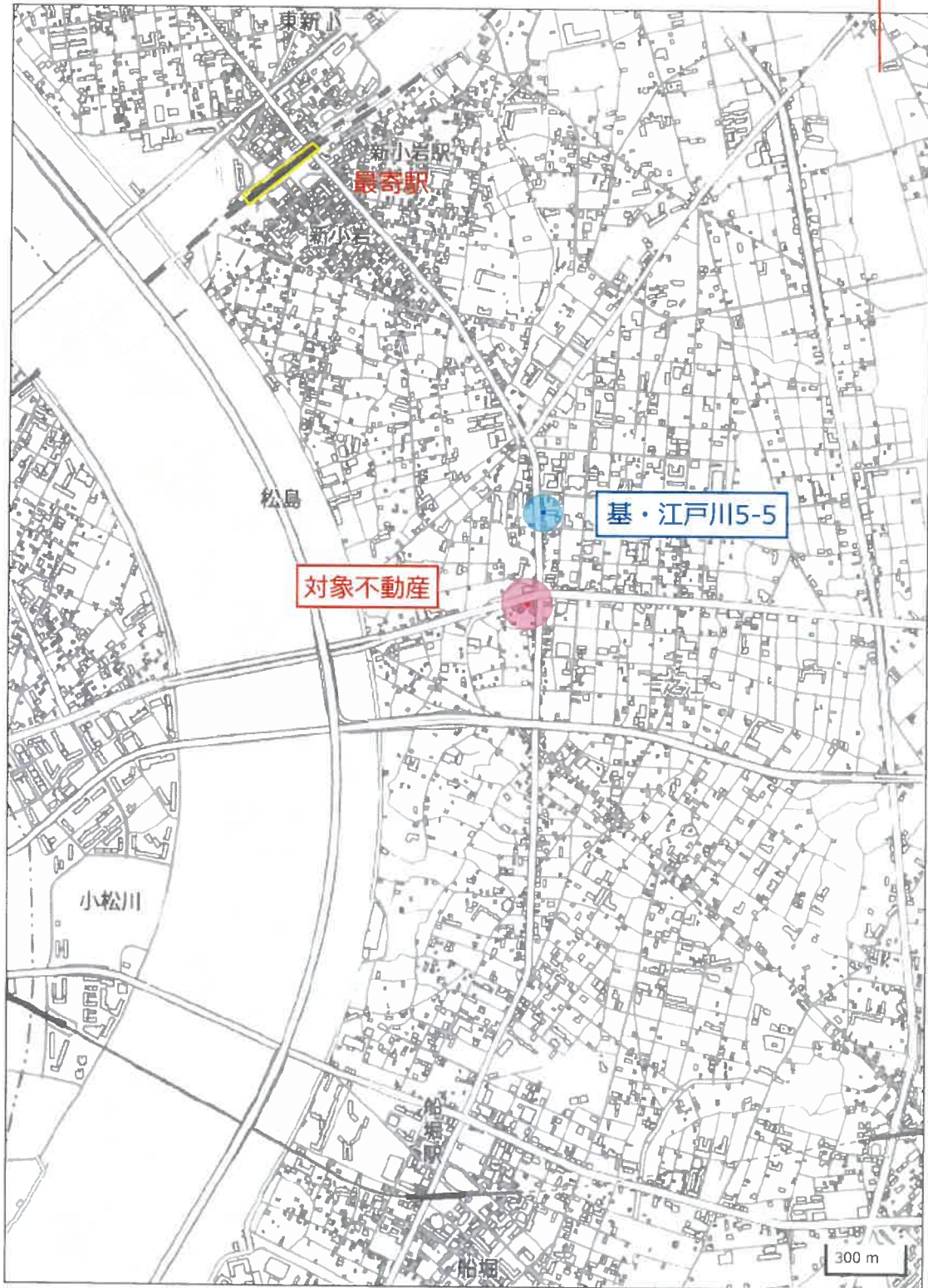
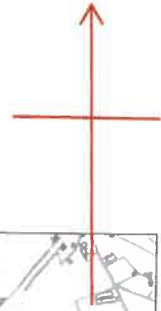
建物図面・各階平面図写

令和7年1月17日

評価人 不動産鑑定士

梅 本 淳 史 ⑩

地理院地図
Vector



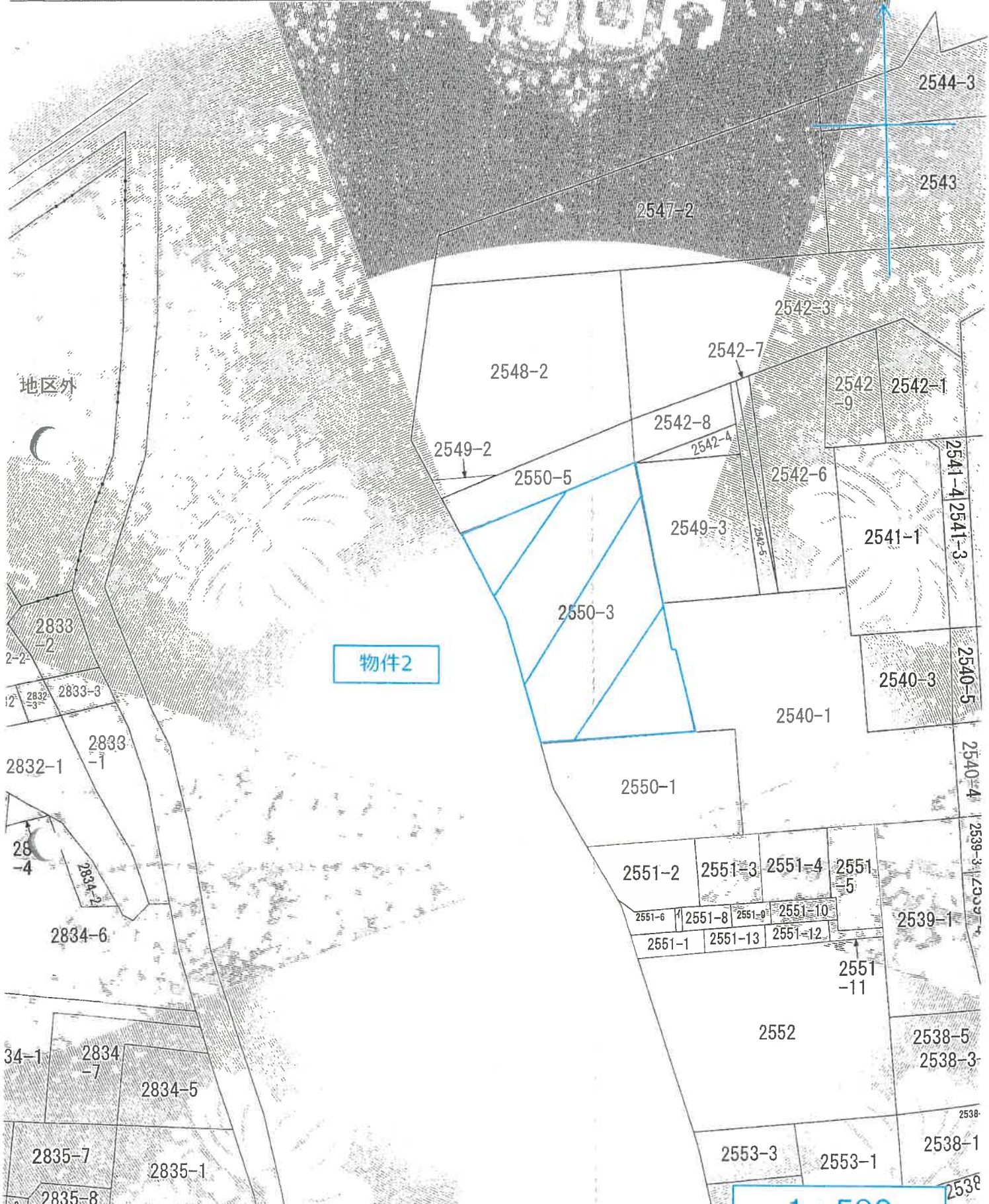
出典: 国土地理院

位置図

イ 2551-7
ロ 2835-16

ハ 2835-17
ニ 2835-5

ヘ 2553-5
2821



物件2

1 : 500
公図写

地番区域見出

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、これに代わっている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

登記年月日：平成21年10月8日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和6年9月17日 東京法務局江戸川出発所 登記官

地積測量図

地番 2550-3-2550-5
土地の所在 江戸川区東小松川一丁目

土地の所在 江戸川区東小松川一丁目

座標求積表

| 地番 | 座標名 | X座標 | Y座標 | X-X | Y-Y | 辺長 |
|--------|------------|------------|-------------|---------------|----------------|--------|
| 2550-3 | RK89 | -33312.237 | 3364.347 | -20.363 | -68508.1979610 | 18.215 |
| | RK90 | -33327.769 | 3369.947 | -24.367 | -82715.4985490 | 16.529 |
| | RK91 | -33336.604 | 3371.576 | -8.926 | -30094.6673760 | 0.964 |
| | RK92 | -33336.715 | 3388.288 | 10.643 | 36061.5491940 | 16.712 |
| | RK93 | -33325.961 | 3365.968 | 10.736 | 36351.7524480 | 11.001 |
| | RK94 | -33325.979 | 3345.655 | 3.721 | 12594.7664850 | 0.114 |
| | RK95 | -33322.240 | 3385.094 | 18.553 | 52801.6489820 | 3.815 |
| RK96 | -33307.426 | 3381.916 | 10.003 | 33629.3057480 | 15.151 | |
| 面積 | | | 926.3194655 | | | |
| 地積 | | | 463.31㎡ | | | |

座標求積表

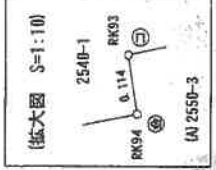
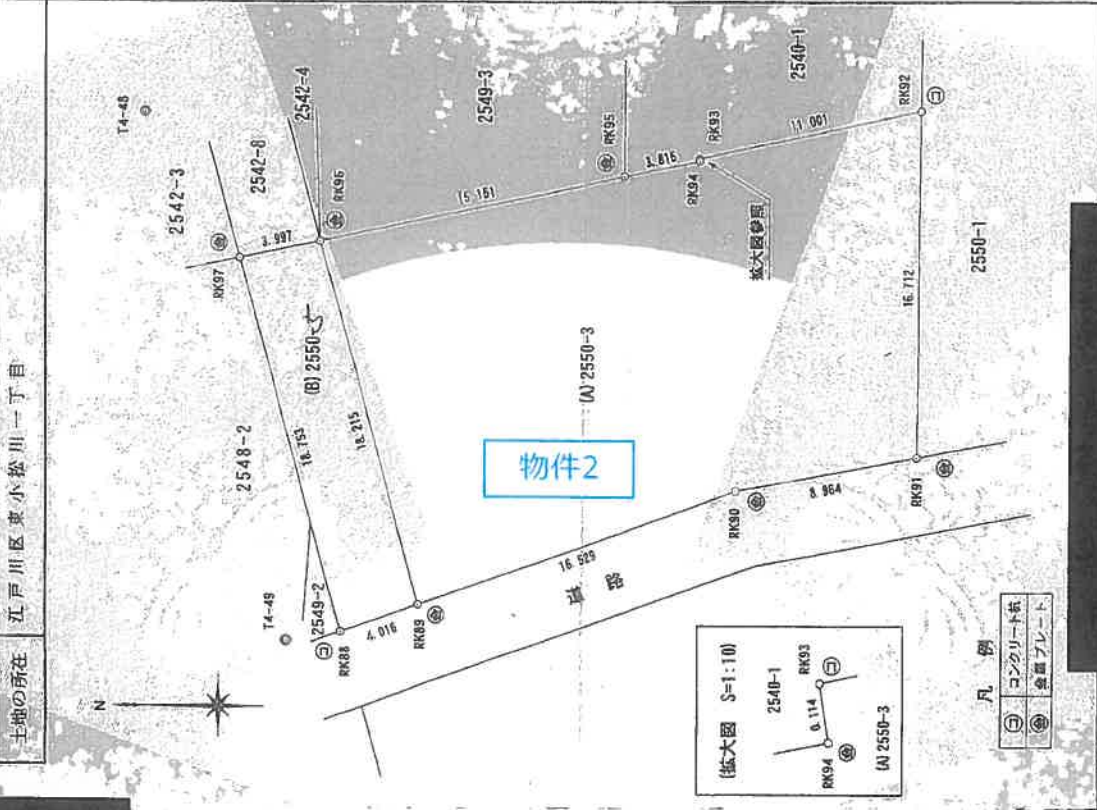
| 地番 | 座標名 | X座標 | Y座標 | X-X | Y-Y | 辺長 |
|--------|------|------------|------------|-------------|----------------|--------|
| 2550-5 | RK88 | -33308.458 | 3362.987 | -8.720 | -29325.2466400 | 18.753 |
| | RK89 | -33312.237 | 3364.347 | 1.032 | 3472.0010480 | 4.016 |
| | RK96 | -33307.426 | 3381.916 | 8.726 | 29490.3075200 | 18.216 |
| | RK97 | -33303.517 | 3381.078 | -1.032 | -3489.2724960 | 3.997 |
| | 面積 | | | 147.7944880 | | |
| 地積 | | | 73.8972440 | | | |

合計面積

| | | | |
|----|-------------|----|---------|
| 面積 | 537.2167095 | 地積 | 537.21㎡ |
|----|-------------|----|---------|

基準点リスト

| 測点名 | X座標 | Y座標 | 備考 |
|-------|------------|----------|---------|
| T4-43 | -33288.916 | 3386.076 | 国庫4測量地点 |
| T4-49 | -33305.841 | 3362.555 | 国庫4測量地点 |



凡例
 ⊕ コンクリート杭
 ⊙ 金属プレート

縮尺 1/250

申請人

年10月5日(作製)

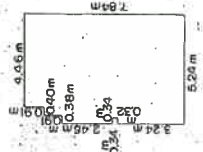
製作者

A3→A4縮小

登記年月日：昭和56年7月9日

各階平面図

八階



求積表

| | | | | |
|--------|---|------|---|---------|
| 5.24 | x | 7.64 | = | 41.0816 |
| -1.034 | x | 0.32 | = | 0.1088 |
| -1.038 | x | 0.91 | = | 0.3458 |
| -1.078 | x | 0.91 | = | 0.7098 |
| 計 = | | | | 39.9172 |

床面積 39.9172㎡

縮尺 1/250

申請人

140058

建物図面

家屋番号 東小松川一丁目 2550-3-20

建物の所在 江戸川区東小松川一丁目2550番地3



物件1

建物の存する部分 (8階)

建物番号 802

縮尺 1/500

856.7.9

A3→A4縮小

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6年9月17日 東京法務局江戸川出張所 登記官