

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

本件は共有持分についての売却です

本件では、本建物の共有持分を競売により取得したとしても、本建物の完全な支配権を得たものではないので、本建物からの占有者の排除やその利用(共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど)については、他の共有者と協議して決めなければなりません。

また、他の共有者が占有している場合又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合に、それらの占有者には引渡命令が発令されない可能性があります。

その意味で、物件明細書の5欄に記載されているとおり、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。

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 高原 明 佳

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。	



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区東砂六丁目1番地13

建物の名称 シャルム南砂町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東砂六丁目1番13の88

建物の名称 1107号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 62.31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 江東区東砂六丁目1番13

地 目 宅地

地 積 1873.17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 624888分の6716

共有者 A 持分10分の5



物 件 明 細 書

令和 7年 1月15日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 高 原 明 佳

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】

本件共有者A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】

①本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

②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 江東区東砂六丁目1番地13

建物の名称 シャルム南砂町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東砂六丁目1番13の88

建物の名称 1107号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 62.31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 江東区東砂六丁目1番13

地 目 宅地

地 積 1873.17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 624888分の6716

共有者 A 持分10分の5



令和6年(ヌ)第307号
令和6年12月3日受理
令和6年12月26日提出
(評価人：紺谷昌弘)

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 江東区東砂六丁目1番地13

建物の名称 シャルム南砂町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東砂六丁目1番13の88

建物の名称 1107号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 62.31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 江東区東砂六丁目1番13

地 目 宅地

地 積 1873.17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 624888分の6716

共有者 A 持分10分の5



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都江東区東砂六丁目20番13-1107号 シャルム南砂町	
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"/> 建物共有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(長期間不在)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 13,180円 修繕積立金 8,630円 円 円 円	令和6年12月5日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計719,730円 令和4年4月分～令和6年12月分 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金(年14%)計134,382円 <input type="checkbox"/> 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項		
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
■C (申立債権者・共有者 B代理人弁護士事務所 事務員)	<ol style="list-style-type: none">1. 私は、申立債権者で、本件マンション共有者Bの代理人弁護士事務所の担当事務員です。2. 本件マンションは、A・Bの共有不動産ですが、長年共有者Aが一人で居住していました。3. 共有者Aは、現在施設に入っているようですが、共有者A・B間では連絡が取れておらず、入った施設等を調査しましたが、判明しませんでした。4. よって、現在本件マンションにはAは居ないと思いますが、本件マンションを他人に貸したり等はしていません。5. 管理費や税金は、共有者Bが払ってきたので、共有持分に応じた金額を請求していますが、持分割合に応じた家賃等の請求はしていません。 <p style="text-align: right;">(令和6年12月23日電話聴取) 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

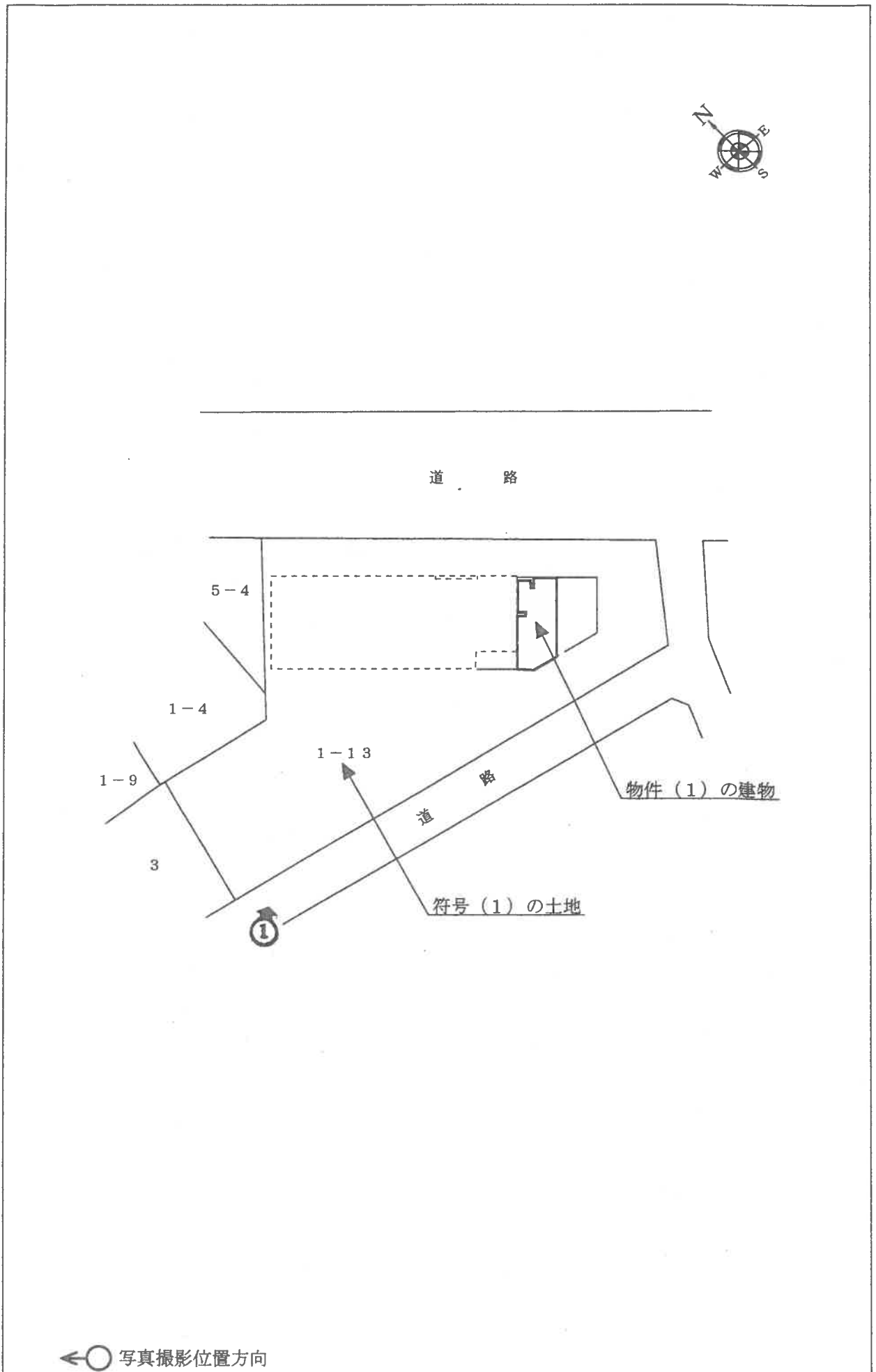
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件マンションの占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件マンション1階集合郵便受け及び玄関表札には、いずれも氏名等の表示はなかった。なお、集合郵便受けは、共有者A宛の郵便物等がいっぱい詰まった状態で、投函口が半分テープで塞がれていた。
 - ② 玄関ドアには、初回臨場時の臨場通知書がドアポストに残されたままの状態、ドアポスト内にも共有者A宛の郵便物等が溜まっていた。
 - ③ 初回臨場時及び立入調査日ともに不在であった。
 - ④ 立入調査日に解錠したところ、玄関には天井近くまで荷物が積み上げられており、室内にも多量の動産がある状態であった。玄関に入って左右の部屋は、ドアが半開き状態で荷物等が挟まっており、ドアを開閉することはできなかつたため、室内に立ち入ることができず、のぞき見ることもできなかつた。また、トイレの戸も廊下に溜まっている荷物により開くことができなかった。その他の室内にも多量の動産があり、床面を確認することは一切できなかった。
 - ⑤ 室内のカレンダーは令和元年（2019年）12月のままとなっていた。
 - ⑥ 関係人からは「関係人の陳述等」記載の要旨を聴取した。
 - ⑦ 本件マンション室内には、大量の動産の他、家具等もあったが、郵便受けや室内の状況等から、長期間使用されていない状況が窺えた。
3. 上記現場の状況及び本件マンションを共有者A以外の第三者が占有している状況もなかったこと等から、本件マンションは、共有者Aが室内に多量の動産を置いたまま長期間不在の状態で占有しているものと認めた。

以上

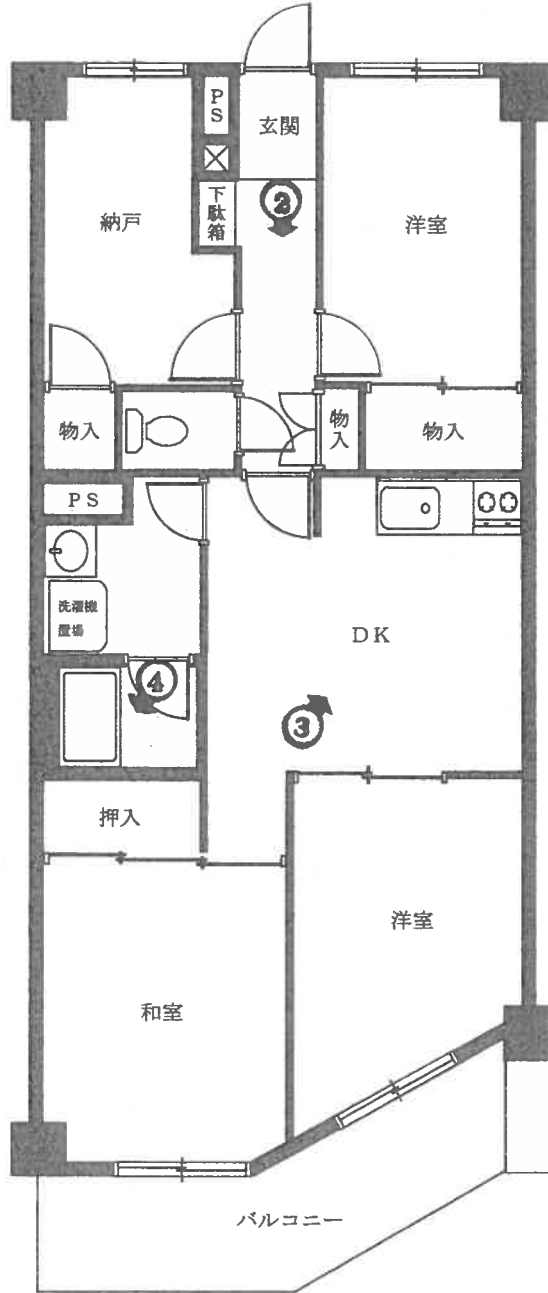
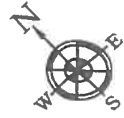
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

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12月4日 10:55-11:05	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6年12月5日	当庁 (FAX)	管理費等に関する照会
令和6年12月12日 14:15-15:05	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
令和6年12月23日 10:15-10:20	当庁 (電話)	申立債権者B代理人弁護士事務所担当事務員Cから聴取
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6年12月12日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人D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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月4日 初回臨場調査は, 御供英一郎執行官が行った。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり



(1107)



←○写真撮影位置方向

(7枚目)

1



2



3



4



令和6年（又）第307号
令和6年12月12日 現地調査
令和6年12月26日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 紺谷 昌弘

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 5,110,000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) 江東区東砂6丁目20番13号 (マンション名、部屋番号) シヤルム南砂町 1107号室
番号	特記事項		
	共有持分の売却である。		

※ 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 江東区東砂六丁目1番地13

建物の名称 シャルム南砂町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東砂六丁目1番13の88

建物の名称 1107号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 62.31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 江東区東砂六丁目1番13

地 目 宅地

地 積 1873.17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 624888分の6716

共有者 A 持分10分の5

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	東京メトロ東西線「南砂町」駅の北東方約1.6km（道路距離、徒歩約20分）、江東区南砂町6丁目20番街区に位置する。なお、都営バス「東砂六丁目北」停留所（至近）が利用可能である。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	共同住宅、事業所、一般住宅等が混在する地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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 ※特記事項参照 60%（指定） 400%（指定） 防火地域 なし
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	1,873.17㎡（登記面積） やや不整形 北東側間口約54m、奥行最大約50m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	北東側幅員約14.6m舗装都道（建築基準法第42条1項1号該当）、南側幅員約6m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）、東側幅員約5.4～6.9m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）に等高に接面する三方路地。	
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。 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 624,888分の6,716
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域については、上記のほか、下記の指定がある。 （南西側の一部）準工業地域（60%・300%、準防火地域、第三種高度地区、日影5-3h・4m） （北西側の一部）商業地域（80%・400%、防火地域） ・分譲パンフレット記載の敷地の実測面積及び台帳記載事項証明記載の敷地面積は、いずれも1,857.78㎡であることから、縄縮みの可能性がある。 ・接面する都道の道路境界から3.5～4.3mの範囲が都市計画道路（補助第111号線、計画幅員22m）の予定地に該当する。 ・江東区水害ハザードマップ（洪水、内水、高潮等）に浸水予想の記載がある。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	シャルム南砂町	
建物の用途	共同住宅（総戸数93戸、管理人室1戸含む）	
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	昭和54年2月28日 新築 約46年 約4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11階建 延床面積 6,652.76㎡	
仕 様	外 壁 そ の 他	吹付タイル等 なし
設 備 等	エレベーター、駐車場、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 日本ハウズイング(株) 委託
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・管理会社によると、本件建物は旧耐震基準であり、耐震補強工事は行っていないとのことである。 ・本件建物の建築時期からは、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、アスベストの有無の確定に当たっては、専門家による調査を要する。 ・台帳記載事項証明によれば、昭和53年1月17日付で確認済証、昭和54年3月9日付で検査済証が発行されている。 	

(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	11階（1107号室）・中間部屋 主要開口部の方位：南西向き	
床面積	専有面積	62.31㎡
	共用部分を含む 現況床面積	71.95㎡
間取り	3DK+納戸	
バルコニー等	南西側にあり。	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	化粧石膏ボード等 カーペット、畳等 ※分譲パンフレット記載 ビニールクロス貼等 キッチン、浴室、トイレ、洗面室、納戸等 なし
保守管理の状態	劣る。※特記事項参照。	
管理費等	管理費 修繕積立金 その他 滞納額 遅延損害金	月額 13,180円（令和6年12月5日現在、以下同じ） 月額 8,630円 なし 719,730円（令和4年4月分～令和6年12月分） 134,382円（年利14%）
専有部分の利用 状況等	共有者Aが占有している。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・目的物件は共有持分10分の5である。 ・室内ほぼ全域に、物や段ボール箱が山積みとなっているため、床の仕様は目視できなかった。また、DKと南西側の部屋以外は立ち入ることができず、十分な確認はできなかった。 ・納戸は部屋としても利用可能な広さを有している。 	

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
367,000	× 71.95	× 0.06	= 1,580,000

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46年、経済的残存耐用年数約4年、観察減価率20% （保守管理の状況、旧耐震、アスベストの可能性を考慮）

・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 = 4年 ÷ (46年 + 4年) × (1 - 0.2) = 0.06 (小数点第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 (円)
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
518,000	× 1.03	× 1,873.17	× 1.00	× 6,716/624,888	= 10,740,000

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。

公示地 江東5-7

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 584,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 110/100 & \times & 100/100 & \times & 100/124 & = & 518,000\text{円}/\text{㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正： 令和6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： 必要なし。

地域格差： 公示地等の所在地域は対象地域に比して、交通接近条件、環境条件等で優ることを考慮して、総合の地域格差を判定した。

イ 個別格差： 形状、三方路地、指定容積率300%部分を含む、縄縮みの可能性、都市計画道路予定地を含む等を総合的に考慮した。

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
(1,580,000)	+10,740,000)	×1.50	×1.05	×1.00	= 19,400,000

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 … 1.05 (対象=11階・基準階=6階)
 位置別等修正 … 1.00 (中間部屋)
 そ の 他 … 1.00 (なし)

$$\text{相乗積 } 1.05 \times 1.00 \times 1.00 = 1.05$$

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、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 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)
397,560 (3.3%)	1,146,880	7.6	14,637,811	0.8072	11,815,641 (96.7%)	12,210,000 (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

$$1 \div (1 + 7.4\%)^3 = 0.8072 \quad (\text{小数点第5位を四捨五入})$$

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。

積算価格は不動産の費用性及び市場性の観点から不動産の経済価値を把握したものであり、不動産を構成する土地及び建物の価格を積み上げたものである。

収益価格は不動産の収益性の観点から不動産の経済価値を把握したものであり、対象物件の投資採算性を反映した価格である。

本件はファミリータイプのマンションであり、収益性よりも居住の快適性を重視した価格形成がなされることを考慮して、積算価格を重視し、収益価格を参考として、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	19,400,000円
② 収益価格	12,210,000円
③ 調整後の価格	19,000,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に共有持分を乗じ、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	共有持分 イ	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
19,000,000	×5/10	×0.80	×0.80	×0.84	—	=5,110,000

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 共有持分：登記上の持分割合

ウ 市場性修正：共有持分の売却であることによる市場性の減退及び室内の十分な確認ができなかったことを考慮した。

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等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）：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。

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

地価公示価格 (江東5-7)

所 在 : 江東区東砂7丁目798番6外 「東砂7-17-19」

価 格 : 584,000円/㎡

位 置 : 東京メトロ東西線「南砂町」駅から約1.3km (道路距離)

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 205㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北側25m都道

用途指定等 : 商業地域 (建蔽率80%、容積率400%)、防火地域

地域の概要 : 店舗、事務所、マンション等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

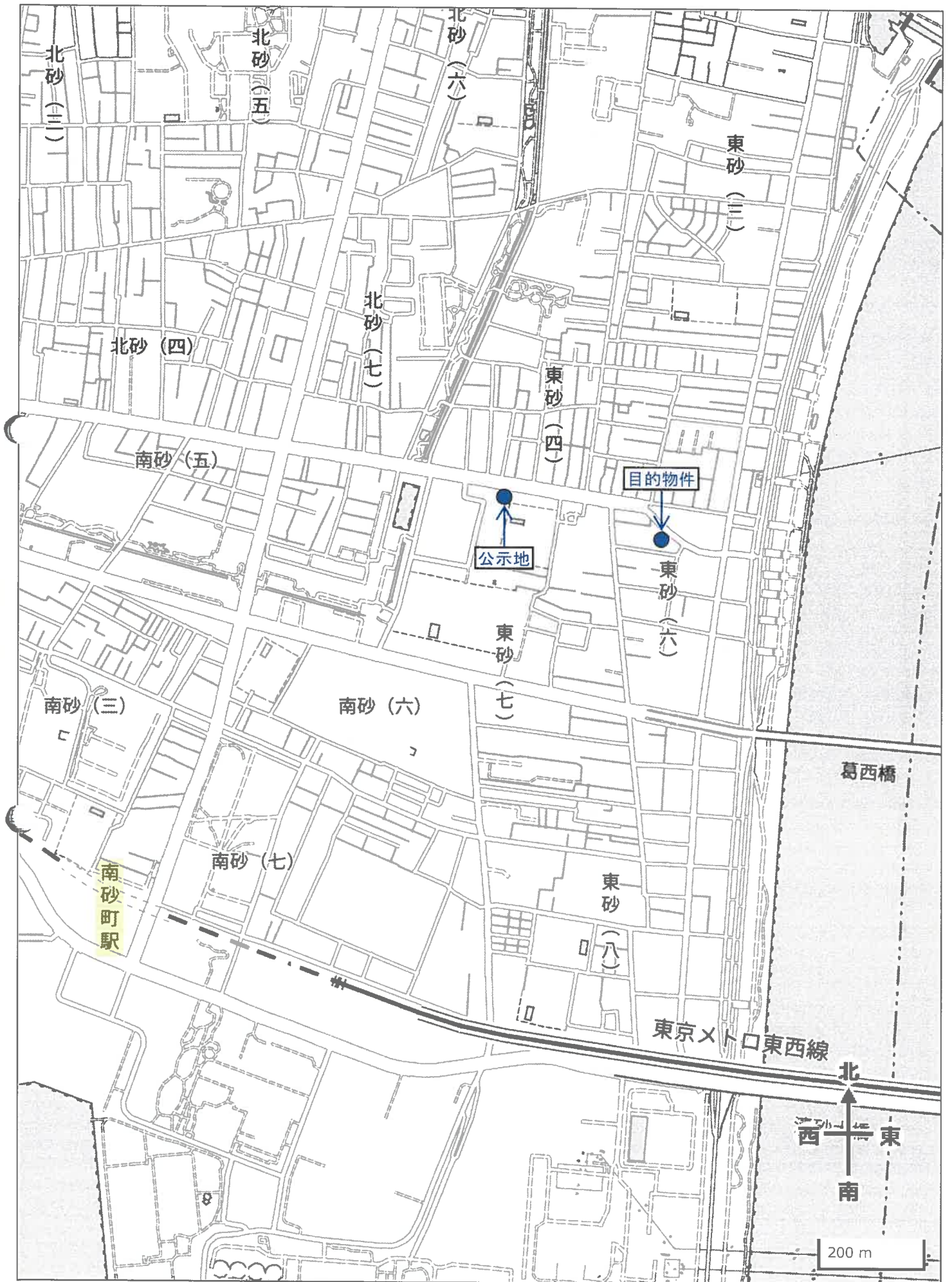
以 上

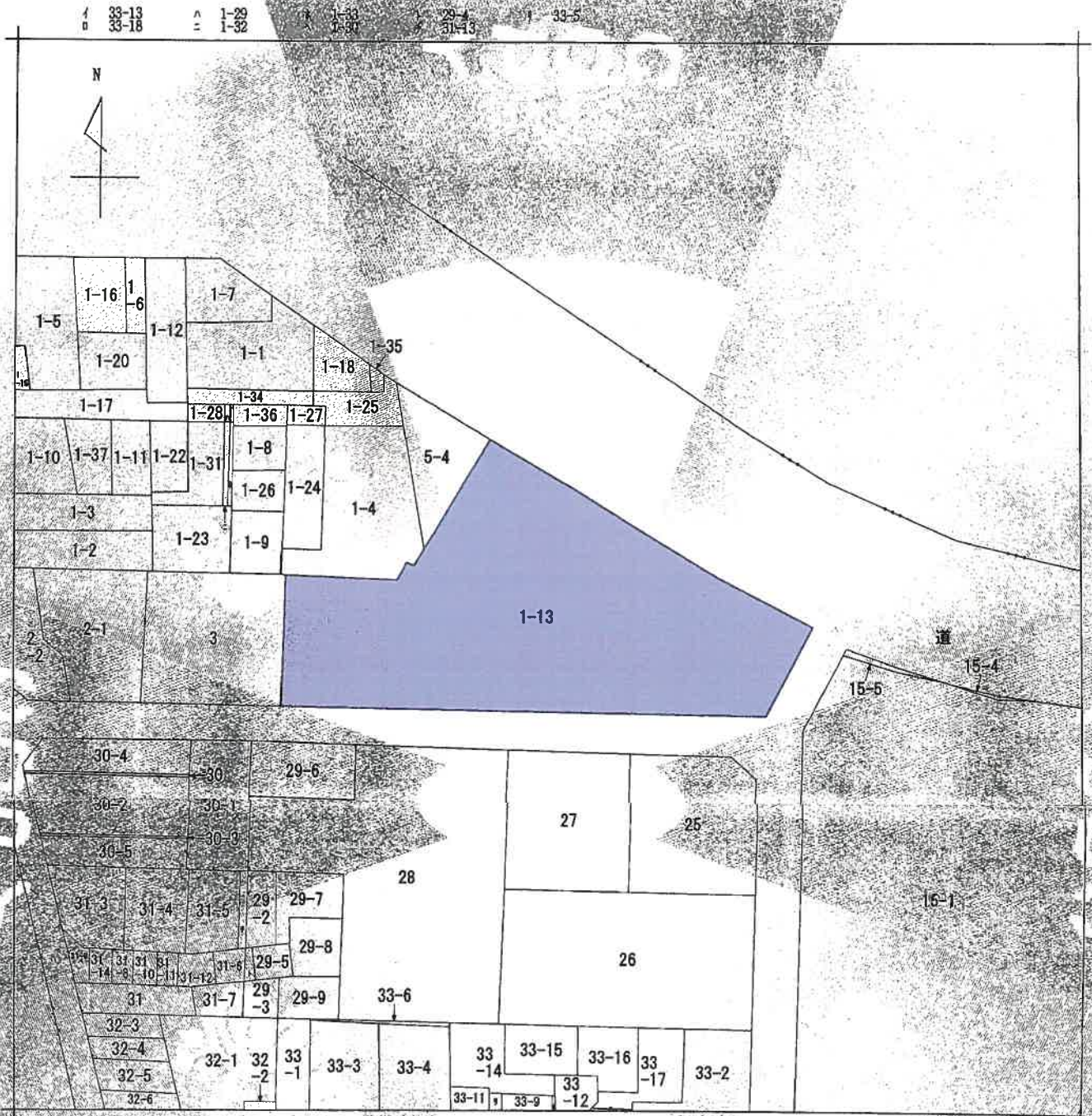
令和6年12月26日

評価人 不動産鑑定士

紺谷 昌弘

位置図





(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。



請求部	所在	江東区東砂六丁目		地番	1番13		
出力縮尺	1/600	精度区分		図番系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日				備付年月日(原図)	平成5年10月1日	補記事項	
						種類	旧土地台帳附属地図

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6年9月20日

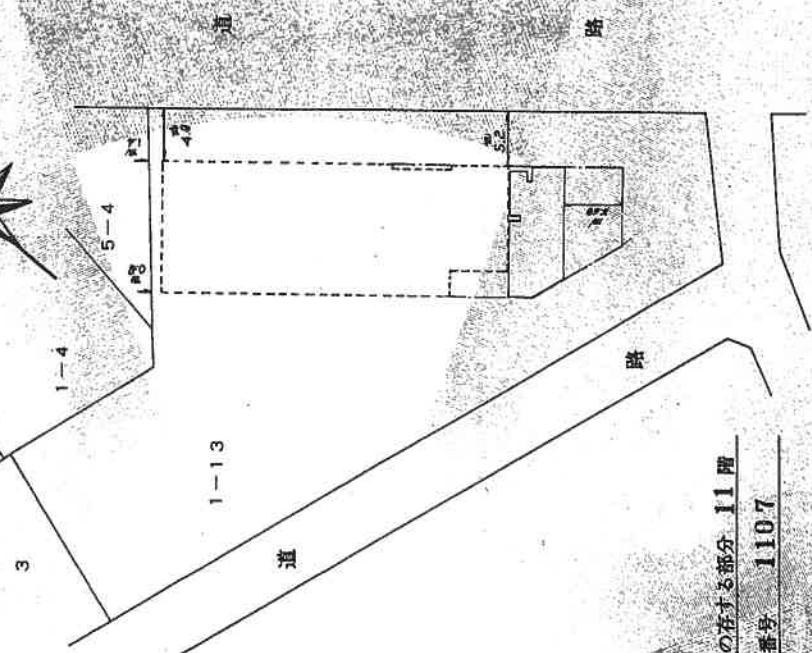
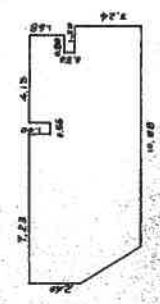
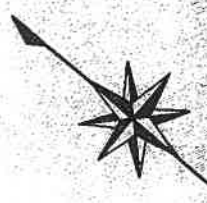
東京法務局

登記年月日：昭和54年3月12日

建築物図面

各階平面図

家屋番号 東砂6丁目1番13の8
 建築物の所在 江東区東砂6丁目1番地13



求積表

$(2.40+5.42) \times 1.74 \times \frac{1}{2} =$	6.8034
$5.49 \times 5.42 =$	29.7558
$4.42 \times 0.56 =$	2.4752
$3.33 \times 5.42 =$	18.0486
$1.68 \times 0.80 =$	1.3440
$3.24 \times 1.20 =$	3.8880
	62.3150㎡

床面積 62.31㎡

建築物の存する部分 11階
 建物番号 1107

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
		307180	54.3.12

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6年9月20日 東京法務局

登記官