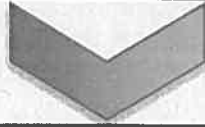


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 6月11日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 海老澤 摩衣子

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 7年 6月26日 午前 9時00分から 令和 7年 7月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月 9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 7月17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 7月10日 午前 9時20分から 令和 7年 7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 7年 6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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	18,080,000 14,464,000		3,616,000	73,592	15,769
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 墨田区東向島五丁目229番地

建物の名称 グラントゥールス東向島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東向島五丁目229番の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 38.55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 墨田区東向島五丁目229番

地 目 宅地

地 積 270.53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 128029分の4229



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 19 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 海老澤 摩衣子

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

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、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。



IT

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 墨田区東向島五丁目229番地

建物の名称 グラントゥルース東向島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東向島五丁目229番の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 38.55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 墨田区東向島五丁目229番

地 目 宅地

地 積 270.53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 128029分の4229



令和7年(ケ)第55号
令和7年4月7日受理
令和7年4月24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 中 野 真 英

(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 墨田区東向島五丁目229番地

建物の名称 グラントゥルース東向島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東向島五丁目229番の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 38.55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 墨田区東向島五丁目229番

地 目 宅地

地 積 270.53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 128029分の4229



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		東京都墨田区東向島五丁目4番10-501号 グラントゥルース東向島	
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 { 種 類： ☐ ある { 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（空室）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		管理費等の月額は以下のとおり 管 理 費 10,600円 修繕積立金 11,420円 CATV利用料 510円 円 円	令和7年4月19日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 令和 年 月分～ 年 月分 ☐ 遅延損害金（年 %） 計 円 ☐ 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先		株式会社日本コミュニティー	
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 ） ☐ （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 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ 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）		☒ 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のいずれにも氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時のいずれも不在であった。
 - ③ 本件建物は、居宅としての様式が備わっていたが、室内に動産類はなく、所有者以外の第三者による占有をうかがわせる徴表も一切見受けられなかった。
 - ④ ライフライン調査の結果、水道局から、現在、本件建物について水道供給契約はない旨の回答書が提出された（同回答書によれば、直近の水道供給契約者は第三者の名義であったが、その契約は令和5年4月26日に終了している。）。
 - ⑤ 所有者に対し占有に関する照会書を送付したが、現在まで回答書の提出等はない。
3. 上記現場の状況及びライフライン調査の結果等から、本件建物は、所有者が居宅（空室）として占有していると認められた。

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7年4月7日	当庁（郵便）	■ライフライン照会（水道）
令和7年4月14日 13:40-13:58	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・照会書差置
令和7年4月15日	当庁（郵便）	■管理費等に関する調査
令和7年4月21日 14:15-15:17	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 ☐ 占有者から面接聴取

(特記事項)

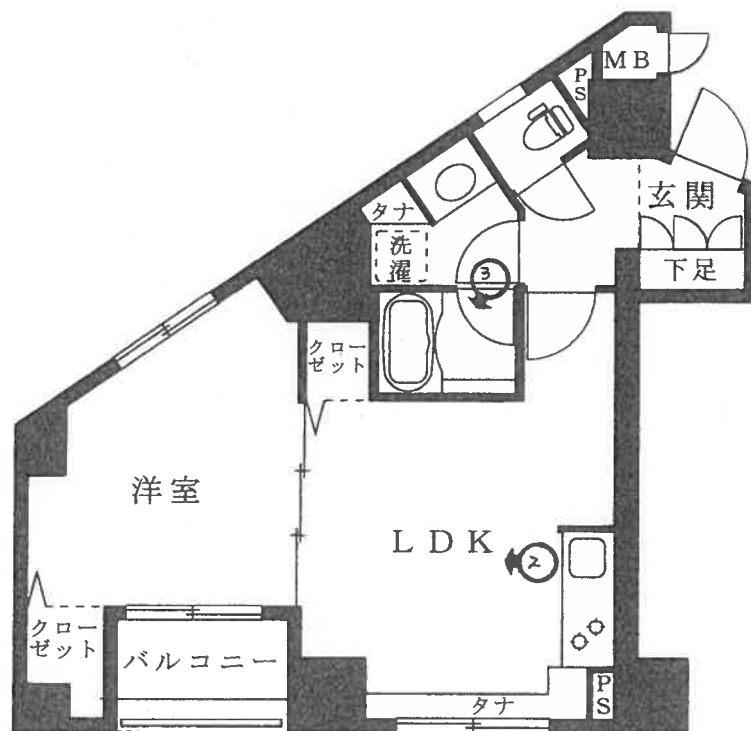
☐ 令和 年 月 日
目的物件が不在で施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年4月21日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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、「■」の箇所記載のとおり



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 7 年（ケ）第 55 号
令和 7 年 4 月 21 日 現地調査
令和 7 年 4 月 25 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 18,080,000 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) 墨田区東向島 5-4-10 (マンション名、部屋番号) グラントゥルース東向島 501 号
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 墨田区東向島五丁目229番地

建物の名称 グラントゥルース東向島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東向島五丁目229番の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 38.55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 墨田区東向島五丁目229番

地 目 宅地

地 積 270.53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 128029分の4229

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	東武伊勢崎線「東向島」駅の東方約 220m（道路距離、徒歩約 3 分）、墨田区東向島 5 丁目 4 番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ地域。	
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 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 商業地域 80%（指定） 500%（指定） 防火地域 都市計画道路予定地、35m高度地区、最低限高度地区、新たな防火規制区域 等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	270.53 m ² 不整形 間口約 26.1m、奥行約 8～16m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	南東側で幅員約 21.8mの舗装国道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号該当）にほぼ等高に接面する。	
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、現況調査報告書における「土地・建物位置関係図」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 128029 分の 4229

特 記 事 項	〈本件敷地の北側の地番 229-9 について〉 公図上、本件敷地(地番 229)の北側に地番 229-9 が所在しているが、地番 229-9 が道路の一部であるか否かについて、墨田区役所にて調査したところ、地番 229-9 に関する土地使用承諾書(道路となる民有地を区が維持管理するために、土地所有者からの無償使用を承諾してもらう書類)が役所に記録としてなかったこと及び地番 229-9 について道路法上の手続きとして区域変更(地番 229-9 を新たに道路区域に編入すること)がされた記録がなかったことから、本件評価においては、本件敷地(地番 229)の北側では道路に面していないものとして評価を行う。 〈都市計画道路について〉 本件敷地の南東側道路には、都市計画道路に係る計画決定がなされている(計画幅員は 30m)。都市計画道路の計画線は、現在の道路と敷地との境界線から本件敷地内に約 4.3m 入ったところに位置している。 〈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	グラントウルース東向島	
建物の用途	共同住宅、店舗（総戸数 34 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 20 年 3 月 17 日新築 約 17 年 約 33 年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建 1,395.17 m ²	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 特になし
設備等	エレベーター、オートロックシステム、集合郵便受、ゴミ置場、 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 株式会社日本コミュニティー 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	5 階 (501 号室) 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	専 有 面 積	38.55 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	46.30 m ²
間 取 り	1 LDK	
バルコニー等	南東側にあり	
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、浴室、洗面台等 室内洗濯機置場
保守管理の状態	床・壁・天井などに経年使用によるキズ・汚損などが見られるものの、保守管理の状態は概ね標準的である。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 CATV 利 用 料 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	10,600 円 (月額) (令和 7 年 4 月 19 日現在、以下同じ) 11,420 円 (月額) 510 円 (月額) なし なし なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	家具や日常生活用品等の動産類がない空室の状況で、建物所有者が居宅(空室)として使用している。	
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。	

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／㎡）	現況床面積（㎡）	現価率	建物価格（円）
ア	イ	ウ	エ
450,000	× 46.30	× 0.63	= 13,130,000

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17年、経済的残存耐用年数約33年、観察減価率5%（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 = 33年 ÷（17年 + 33年）×（1 - 0.05）= 0.63（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 (円)
標準画地 価格 (円/㎡)	個別格差				
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
629,000	×0.95	×270.53	×1.00	×4,229/128,029	= 5,340,000

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。

東京都基準地 「墨田 5-11」

（公示価格等） （時点修正）（標準化補正）（地域格差） （規準価格）

$$635,000 \text{ 円/㎡} \times 103/100 \times 100/100 \times 100/104 = 629,000 \text{ 円/㎡}$$

（上三桁未満四捨五入）

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である。

標準化補正：不要と判定した。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域に比べ、交通接近条件で劣るものの、環境条件等で優り、総合的に優ると判定した。

イ 個 別 格 差：敷地形状が不整形であること、敷地内に都市計画道路予定地を含むこと等を考慮し、総合の格差率を判定した。

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
(13, 130, 000)	+5, 340, 000)	× 1. 40	× 1. 01	× 1. 00	= 26, 120, 000

ア 建物価格：前記 1 ①エ

イ 敷地権価格：前記 1 ②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・・・0.99 （基準階＝6 階、対象＝5 階）

位置別等修正・・・1.02 角部屋

その他・・・・なし

相乗積 $0.99 \times 1.02 = 1.01$ （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区分所有建物ではないが、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	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	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
(円) 2,506,244 (13.2%)	(円) 979,040	(%) 5.0	(円) 18,993,376	0.8688	(円) 16,501,445 (86.8%)	(円) 19,010,000 (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

$$1 \div (1 + 4.8\%)^3 = 0.8688 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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、コンパクトタイプのマンションであり、自己使用目的、収益獲得目的のいずれの需要も見込まれることから、本件においては積算価格と収益価格とを同程度に関連づけ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	26,120,000 円
② 収 益 価 格	19,010,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	22,600,000 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
22,600,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00		=18,080,000

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

東京都基準地価格 (墨田 5-11)

所 在 : 墨田区東向島 2 丁目 117 番 3 外 「東向島 2-34-3」
価 格 : 635,000 円／㎡
位 置 : 「曳舟」駅、道路距離約 350m
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 177 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側 22m 国道
用途指定等 : 商業地域 (建ぺい率 80%、容積率 500%)、防火地域
地域の概要 : 店舗、店舗兼共同住宅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

地積測量図写

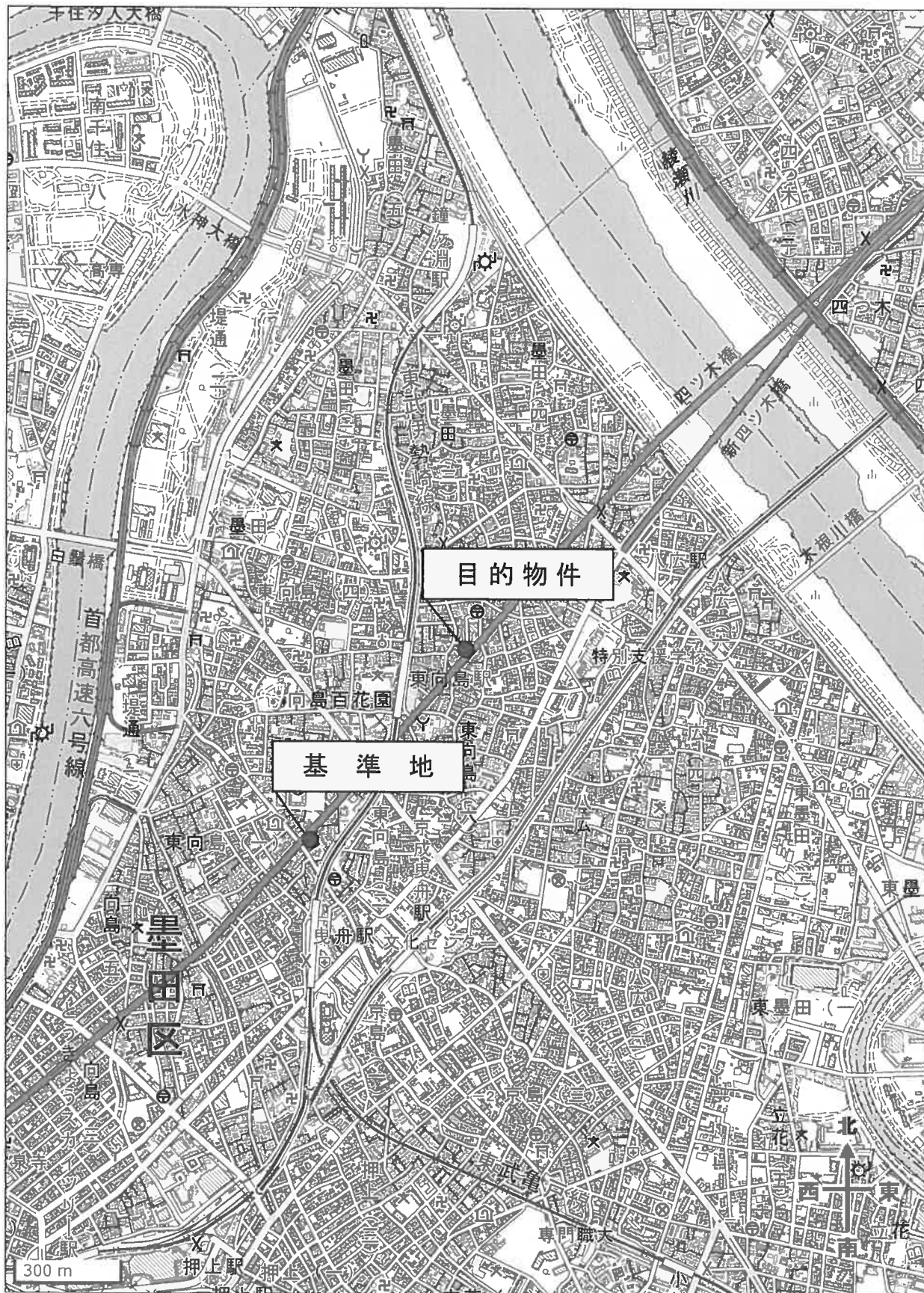
以 上

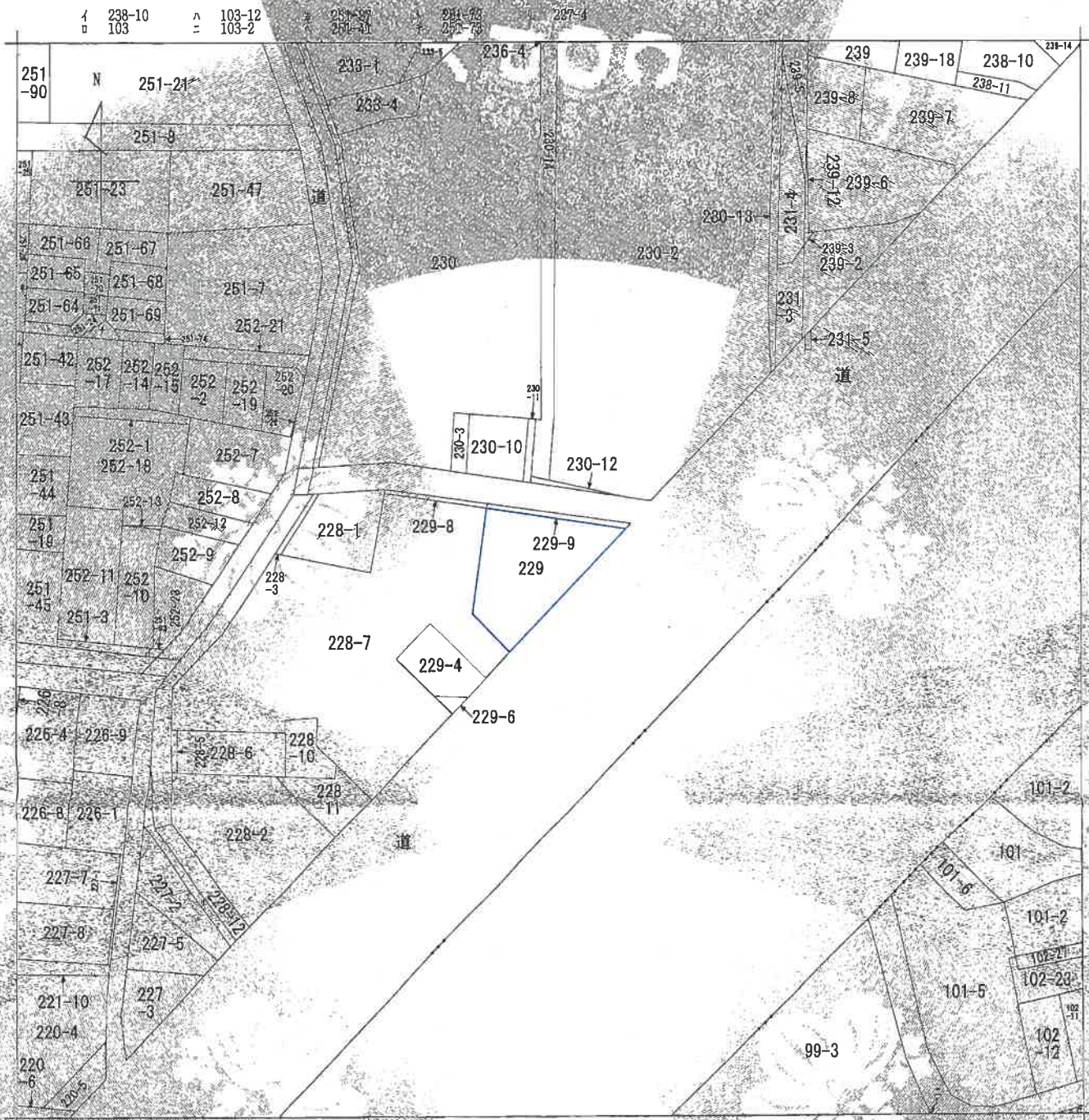
令和 7 年 4 月 25 日

評価人 不動産鑑定士

山 田 光 治

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 所 在	墨田区東向島五丁目	地 番	229番
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	昭和46年2月15日	備 付 年月日 (原図)	平成8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7年1月16日
東京法務局墨田出張所
登記官

公 図 (写)
※A3をA4に縮小しています

登記年月日：平成20年3月24日

各階平面図

建物図面各階平面図

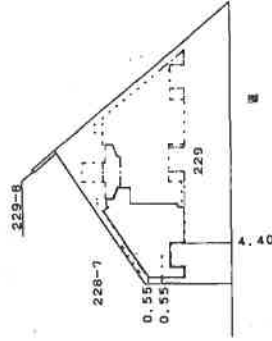
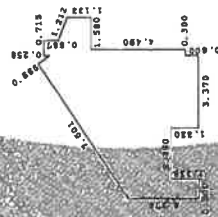
家屋番号 町田五丁目229番の501

建物の所在 墨田区東向島五丁目229番地

床面積

6.930	X	2.048	=	14.178780
6.297	X	4.258	=	13.406313
0.900	X	1.330	=	1.197000
3.670	X	0.730	=	2.679100
3.370	X	0.600	=	2.022000
(4.258+3.707)	X	0.373	=	1.485473
0.280	X	3.707	=	0.963820
0.715	X	0.258	=	0.184470
0.455	X	1.993	=	0.906815
(1.133+1.584)	X	1.135	=	1.528313
計				38.552084

床面積 38.55 ㎡



建物図面・各階平面図（写）
※A3をA4に縮小しています

作成者

縮尺 1/250

申請人

505964

（市町村土地家屋調査士会）

縮尺 1/500

20.3.24

地積測量図

229、229-9

墨田区東向島五丁目

地番 ④ 229

符号	底辺	高さ	積面積
	19.561	8.570	167.637770
	27.384	5.762	157.786608
	27.384	6.326	173.231184
	9.698	4.373	42.409354
計			541.064916
1/2			270.5324580
地積			270.53 m ²

地番 ⑤ 229-9

符号	底辺	高さ	積面積
	4.198	0.171	0.717858
	11.111	0.140	1.555540
	13.472	0.158	2.128576
	10.427	0.198	2.064546
	3.876	0.218	0.844968
	0.817	0.005	0.004085
	1.001	0.269	0.269269
計			7.584842
1/2			3.7924210
地積			3.79 m ²

地番 ⑥ 229

測点	X	Y
R505K017	-30808.923	-800.531
C2	-30809.381	-789.429
G1	-30809.848	-779.012
R505K003	-30825.584	-792.931
R505K004	-30829.439	-796.326
11	-30823.944	-802.490

地番 ⑦ 229-9

測点	X	Y
R505K018	-30808.752	-800.523
R505K019	-30808.956	-796.333
R505K020	-30809.476	-782.871
R505K021	-30809.555	-779.773
R505K001	-30809.581	-778.772
R505K002	-30809.844	-779.008
C1	-30809.848	-779.012
C2	-30809.381	-789.429
R505K017	-30808.923	-800.531

座標一覽

測点	X座標	Y座標	測線の種類
R509K506	-30805.102	-800.343	区画
R509K503	-30805.873	-778.461	区画

