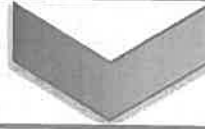


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 7 月 30 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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 8 月 1 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 8 月 2 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 8 月 2 7 日 午前 9 時 3 0 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 7 年 9 月 4 日 午前 1 1 時 0 0 分 東京地方裁判所民事第 2 1 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 8 月 2 8 日 午前 9 時 2 0 分から 令和 7 年 9 月 1 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 7 月 3 0 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	31,200,000 24,960,000		6,240,000	110,623	23,704



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区松江七丁目232番地

建物の名称 ウィルローズー之江

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松江七丁目232番の503

建物の名称 503

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 71.87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 江戸川区松江七丁目232番

地 目 宅地

地 積 2049.21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 400175分の7537



物 件 明 細 書

令和 7年 6月23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】

転借人東芝エレベータ株式会社が占有している。原賃借人スターツコーポレートサービス株式会社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、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 江戸川区松江七丁目232番地

建物の名称 ウィルローズー之江

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松江七丁目232番の503

建物の名称 503

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 71.87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 江戸川区松江七丁目232番

地 目 宅地

地 積 2049.21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 400175分の7537



令和7年(ケ)第12号
令和7年4月8日受理
令和7年5月12日提出
(評価人：竹迫裕美子)

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 江戸川区松江七丁目232番地

建物の名称 ウィルローズー之江

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松江七丁目232番の503

建物の名称 503

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 71.87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 江戸川区松江七丁目232番

地 目 宅地

地 積 2049.21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 400175分の7537



(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
1	☒ 全部 ☐ スターツコーポ レートサービス(株)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31・3・23 自 R7・3・23 至 R9・3・22	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 148,000円 ☒ 敷 ☐ 保 296,000円	共益費月額12,000円 東芝エレベータ(株)に 「社宅等の転貸借契約 に関する建物賃貸借包 括契約書」に基づき転 貸	
1	☒ 全部 ☐ 東芝エレベータ(株)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31・3・23 自 H31・3・23 (期間の定めなし)	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	社宅使用(入居者A) 転貸人スターツコーポ レートサービス(株)に対 し、上記賃料及び共益 費相当金として月額 160,000円を負担	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■ A (占有補助者)	1. 私は、東芝エレベータ㈱の従業員です。本件建物は、東芝エレベータ㈱がその社宅として使用するためにスターツコーポレートサービス㈱から賃借（転借）していて、現在は私が家族とともに住んでいます。東芝エレベータ㈱と私との間では、本件建物の賃貸借契約等はしていません。 2. 東芝エレベータ㈱から回答書と契約書のコピーを預かったので提出します。この契約書は、本件の調査に対応するため東芝エレベータ㈱がスターツコーポレートサービス㈱から取り寄せたものです。 3. ペットは飼っていません。 4. 本件建物に特に不具合等はありません。 (令和7年4月21日面接聴取)
■ B (スターツコーポレートサービス㈱従業員)	1. スターツコーポレートサービス㈱と東芝エレベータ㈱は、さきに提出した「転貸業務委託証明書」にあるとおり、平成29年1月1日付けで「社宅等の転貸借契約に関する建物賃貸借包括契約書」を締結していて、これを受けて、スターツコーポレートサービス㈱が本件建物を所有者から賃借し、これを東芝エレベータ㈱に転貸しています。 2. 所有者とスターツコーポレートサービス㈱との間の賃貸借契約の内容は平成31年3月20日付け契約書のとおりです。契約は、所有者と合意の上で更新をして、現在の契約期間は令和7年3月23日から令和9年3月22日ですが、手続としては更新料を支払うだけで、更新契約書等の文書は作成していません。 3. 東芝エレベータ㈱との間では、転貸期間の定めはありません。また、「社宅等の転貸借契約に関する建物賃貸借包括契約書」に基づき、スターツコーポレートサービス㈱が所有者に支払う月額賃料・共益費と同額の金銭が、毎月、東芝エレベータ㈱からスターツコーポレートサービス㈱に支払われています。 (令和7年5月9日電話聴取)

(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 初回臨場時には不在であったが、立入調査時にはA（占有補助者）が在宅していた。
 - ③ ライフライン調査の結果、水道局から、本件建物の水道契約者はAで、水道使用開始日は平成31年3月24日であるとの回答書が提出された。また、本件建物内にはA宛ての郵便物が存在した。
 - ④ 東芝エレベータ㈱（転借人）からは、Aを通じて回答書及び賃貸借契約書写しが提出された。スターツコーポレートサービス㈱（原賃借人・転貸人）からは、東芝エレベータ㈱との間の社宅借上げに関する業務委託契約を証する文書が提出された。なお、所有者に対し、占有に関する照会書を送付したが、現在までの間に回答書の提出等はない。
 - ⑤ 関係人からは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ⑥ 本件建物は、室内に家具や日常生活用品等があり、個人の居宅（社宅）として使用されていた。
3. 上記現場の状況、前記関係人の陳述、提出された回答書、賃貸借契約書等の写し及びライフライン調査の結果等から、本件建物の占有状況等は3枚目に記載のとおりと認められた。
なお、上記のとおり、本件建物は、実質的に東芝エレベータ㈱が社宅として使用するものであり、Aはその従業員として入居するものに過ぎない。

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

(特記事項)

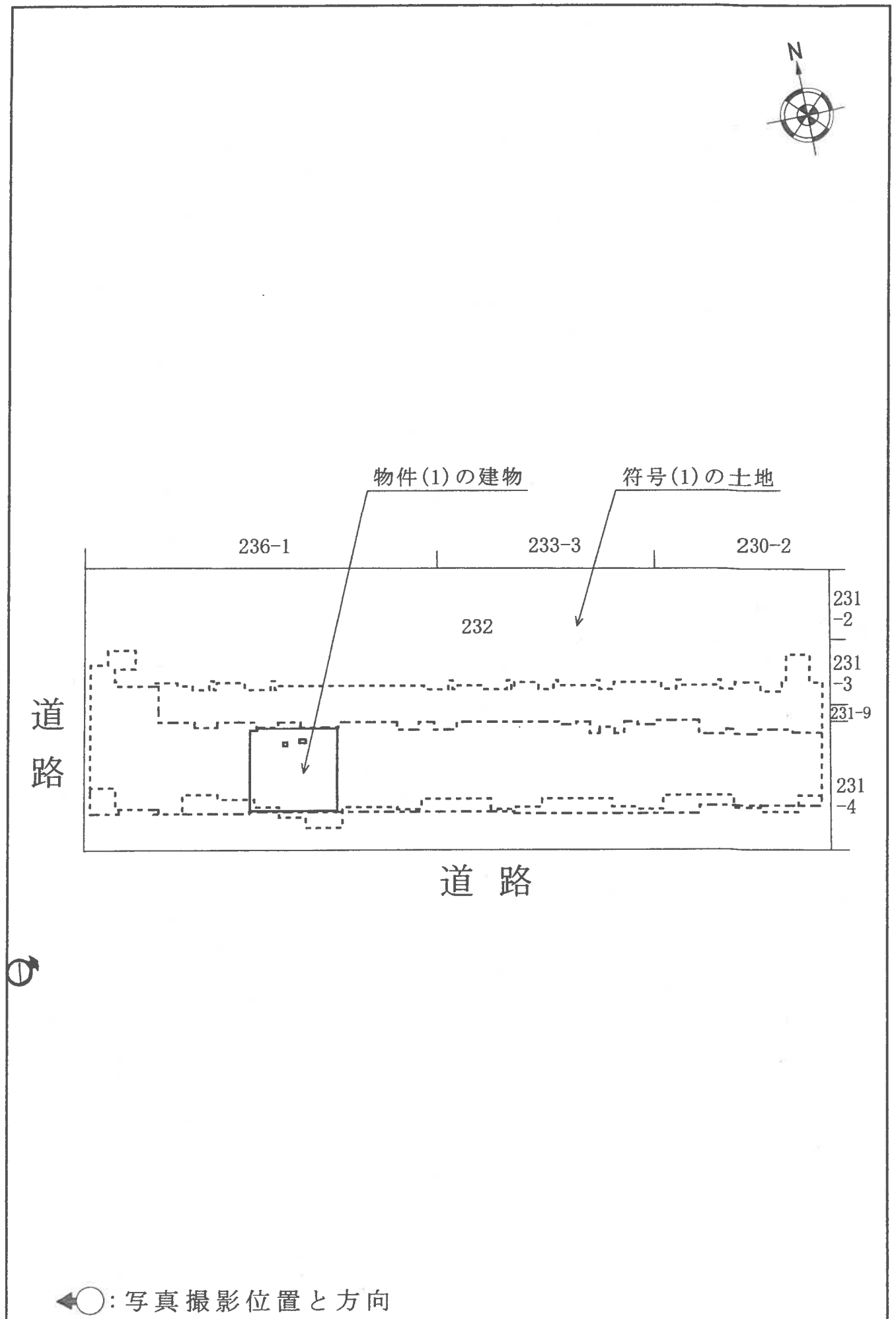
■ 令和7年4月21日
目的物件が不在で施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

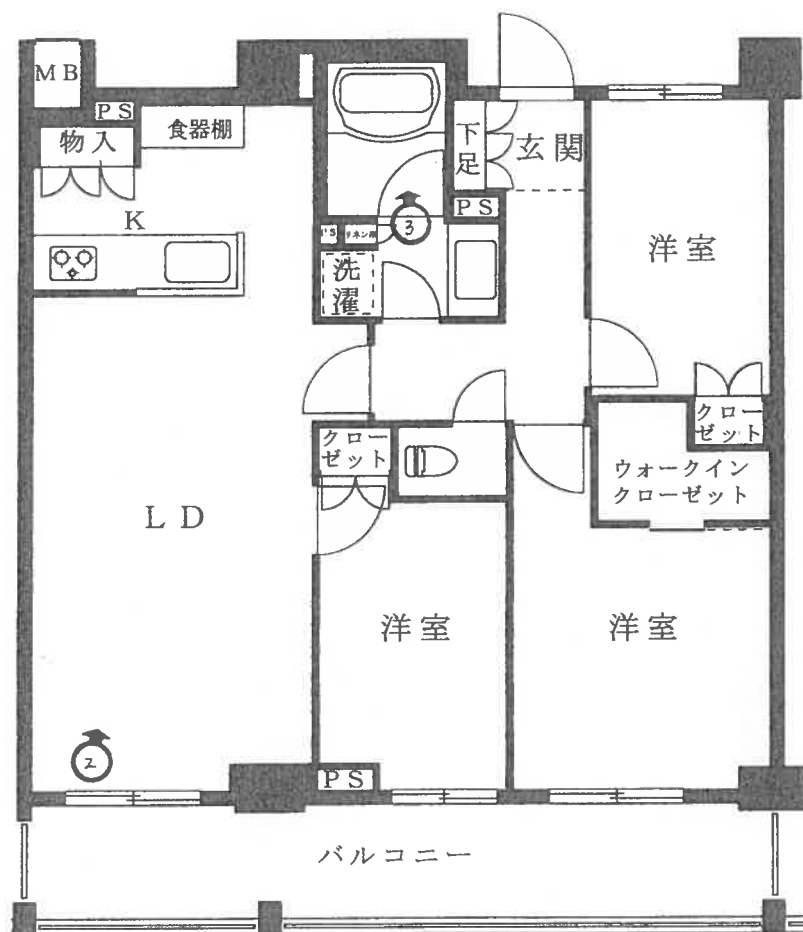
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

(6 枚目)





←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 7 年 (ケ) 第 12 号
令和 7 年 4 月 21 日 現地調査
令和 7 年 5 月 21 日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 竹迫 裕美子

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 31,200,000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ついて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) 江戸川区松江7丁目16番30号 (マンション名・部屋番号) ウィルローズ之江 503号室
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 江戸川区松江七丁目232番地

建物の名称 ウィルローズー之江

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松江七丁目232番の503

建物の名称 503

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 71.87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 江戸川区松江七丁目232番

地 目 宅地

地 積 2049.21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 400175分の7537

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（符号1）

位 置 ・ 交 通	都営地下鉄新宿線「一之江」駅の北西方約1,200m（道路距離・徒歩約15分）、江戸川区松江7丁目16番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中低層共同住宅、一般住宅、中小工場、事業所等が混在する地域。	
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 蔽 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） 200%（指定） 準防火地域 第2種高度地区・日影規制4～2.5h/4m・敷地面積の最低限度70㎡
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行 地 勢 そ の 他	2,049.21㎡ ほぼ長方形 北西間口約28.3m・奥行約73m ほぼ平坦 格別なものはない
接 面 道 路 の 状 況 等	北西側幅員約9.09m・南西側幅員約4.94mの舗装区道（いずれも建築基準法第42条1項1号該当）にそれぞれ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 400,175分の7,537
特 記 事 項	1. 江戸川区水害ハザードマップに浸水想定情報あり。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ウィルローズー之江	
建物の用途	共同住宅（総戸数55戸・管理室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	平成25年7月12日 約12年 約38年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 延床面積4,201.90㎡	
仕 様	外 壁 その他	タイル貼・一部吹付タイル等 なし
設 備	オートロックシステム、エレベーター（9人乗）1基、集合郵便受、宅配ロッカー、駐車場、バイク置場、駐輪場、ごみ置場等	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり （株）グローバル・ハート 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	1. 南側が区立小学校に對面、北側が区立中学校に隣接。	

(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（503号室）・二面採光 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	専 有 面 積	71.87㎡	
	共用部分を含む現況床面積	79.81㎡	
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	バルコニー南西側にあり		
仕 様	天 井 床 内 設 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング・塩ビシート等 ビニールクロス貼等 システムキッチン・浴室・トイレ・洗面室等 格別なものはない	
維持管理の状態	普通。特記すべき汚損は認められなかった。		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	9,870円(月額)(令和7年4月16日現在・以下同じ) 11,310円(月額) インターネット使用料990円(月額) 町会費300円(月額) なし 申告なし	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	下記建物の占有者等の状況一覧のとおり。		
特 記 事 項	1. 転借人会社の社宅として居住している占有補助者によると、ペットは飼育しておらず、雨漏り・漏水・設備の不具合等は特段感じられないとのことである。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 人	占 有 者	占有開始日	契約期間	月 額 賃 料 円	預 り 金 等 円
所 有 者	賃借人会社	H31.3.23	R7.3.23) R9.3.22	148,000 共益費別途 12,000	敷金 296,000
占有権原は賃借権で、賃借人会社が下記のとおり転貸していると認められる。					
賃 借 人 会 社	転借人会社	H31.3.23	H31.3.23) 定めなし	160,000	0
占有権原は転借権で、転借人会社が社宅として従業員に使用させ占有していると認められる。					

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
393,000	×79.81	×0.76	＝23,840,000

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12年，経済的残存耐用年数約38年，観察減価率0%（保守管理の状況等を考慮した）
- ・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＝38年÷（12年＋38年）×（1±0）＝0.76（小数以下第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 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
370,000	×1.15	×2,049.21	×1.00	×7,537/400,175	=16,420,000

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的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)及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

公示地 江戸川-12

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 385,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/105 = 370,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正：令和7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：ほぼ標準的画地と認められ必要なし。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域に比して街路・環境条件に優ること等を考慮して、総合の地域格差を判定した。

イ 個別格差：規模のまとまった角地である増価要因等を考慮して、総合の個別格差を判定した。

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
(23,840,000)	+16,420,000)	×1.00	×1.02	×1.00	=41,070,000

ア 建物価格：前記①エ

イ 敷地権価格：前記②カ

ウ 価格補正：必要なし。

エ 個別格差：階層別補正・・・1.02(対象=5階・基準階3階)
位置別補正・・・1.00(南西・北東向き二面採光)
その他・・・なし
相乗積 1.02×1.00×1.00=1.02

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建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、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 $\frac{1}{1+i} \times (1-0.03)$	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	$エ \times オ = カ$	$ア + カ = キ$
4,002,294円	1,276,460 円	4.1%	30,199,176 円	0.8916	26,925,585円	30,930,000円
(12.9%)					(87.1%)	(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

$$1 \div (1+3.9\%)^3 = 0.8916$$

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開差を生じた。

本件建物は都営地下鉄新宿線「一之江」駅を最寄り駅とする住工混在地域に所在するファミリータイプのマンションで、都心へのアクセス・生活便益施設への接近性に優る立地条件から、自己使用目的または再販目的の安定的な需要が見込める物件である。積算価格は近年の都内中古マンション需給の逼迫を反映し高位に試算された。収益価格は周辺の新築物件との競合、最寄り駅への接近性にやや劣る立地条件、賃料の遅行性等から相対的に低位に試算されたと思われる。本件では標準的規模のファミリータイプのマンションであることから、積算価格を重視のうえ収益価格を比較考量して調整し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	41,070,000円
② 収 益 価 格	30,930,000円
③ 調整後の価格	39,000,000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) オ	評 価 額 (円) カ
39,000,000	×1.00	×0.80	×1.00		=31,200,000

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：必要なし。

オ その他の控除減価(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（江戸川－12）

所 在：江戸川区松江7丁目271番3 「松江7－23－3」

価 格：385,000円／㎡

位 置：「一之江」駅の北西方道路距離約1.2kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：99㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北西13.6m区道

用途指定等：第一種住居地域（建蔽率60%，容積率200%），準防火地域

地域の概要：住宅の中にアパート、店舗等が混在する住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

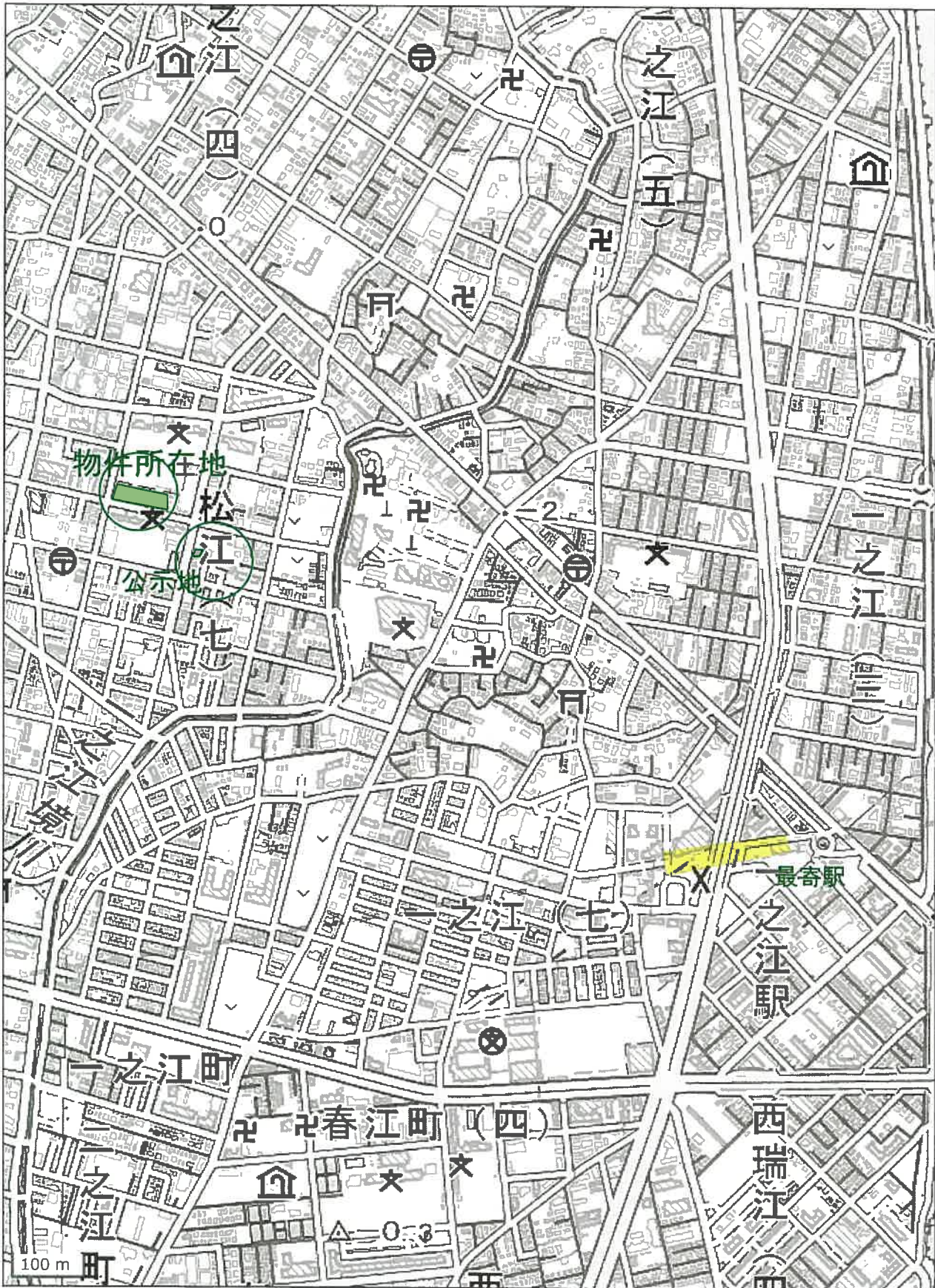
建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年5月21日

評価人 不動産鑑定士

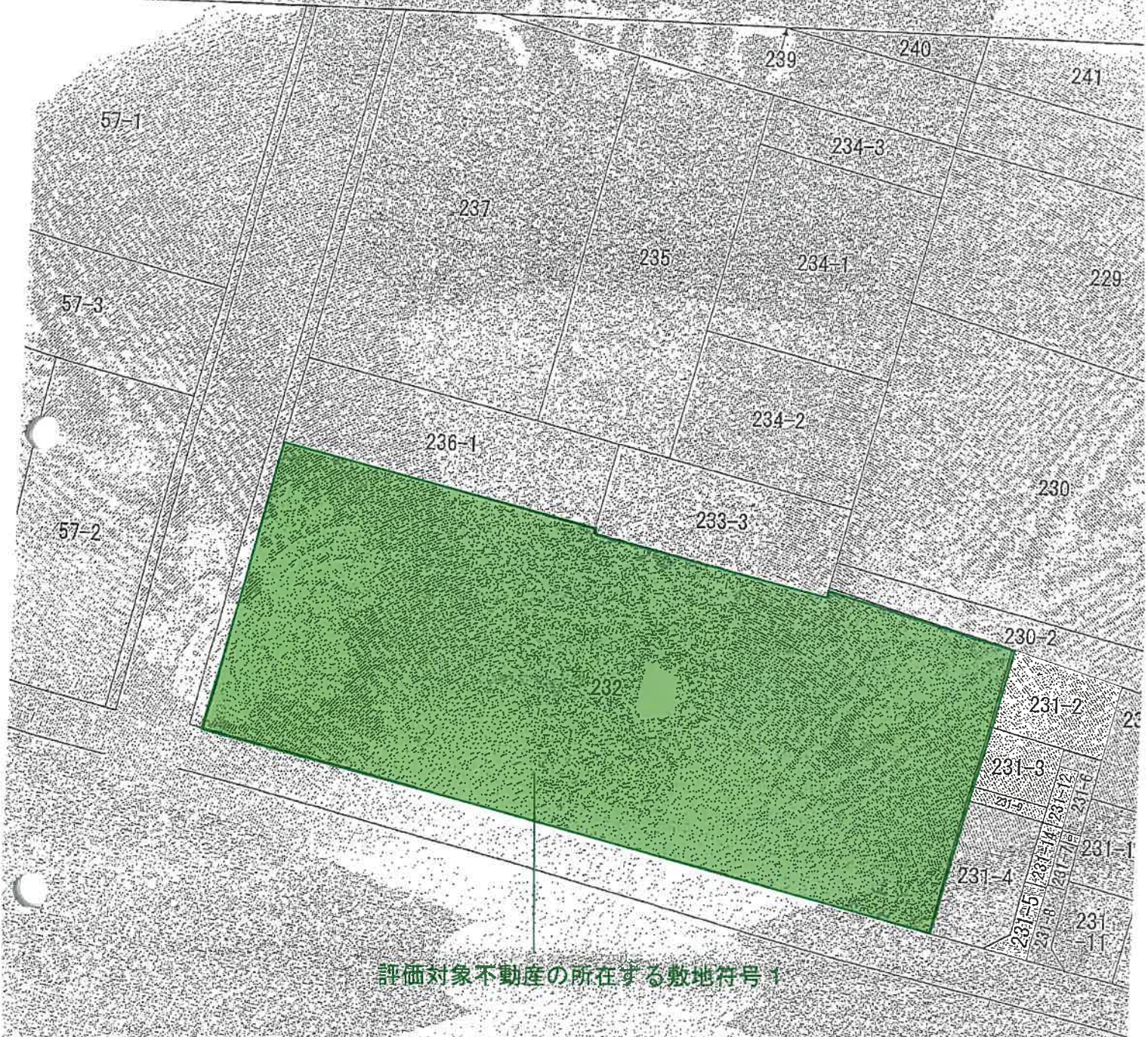
竹迫 裕美子 ㊞



位置図



イ 227-11
ロ 231-10



評価対象不動産の所在する敷地符号1

縮尺 1/500

公 図 写

この図面は、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、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25年7月5日

これは図面に記載されている地積を説明した図面である。
(東京建設院江戸川出張所 製図)
令和6年12月1日 横浜地方建設局 川崎支局

登記官

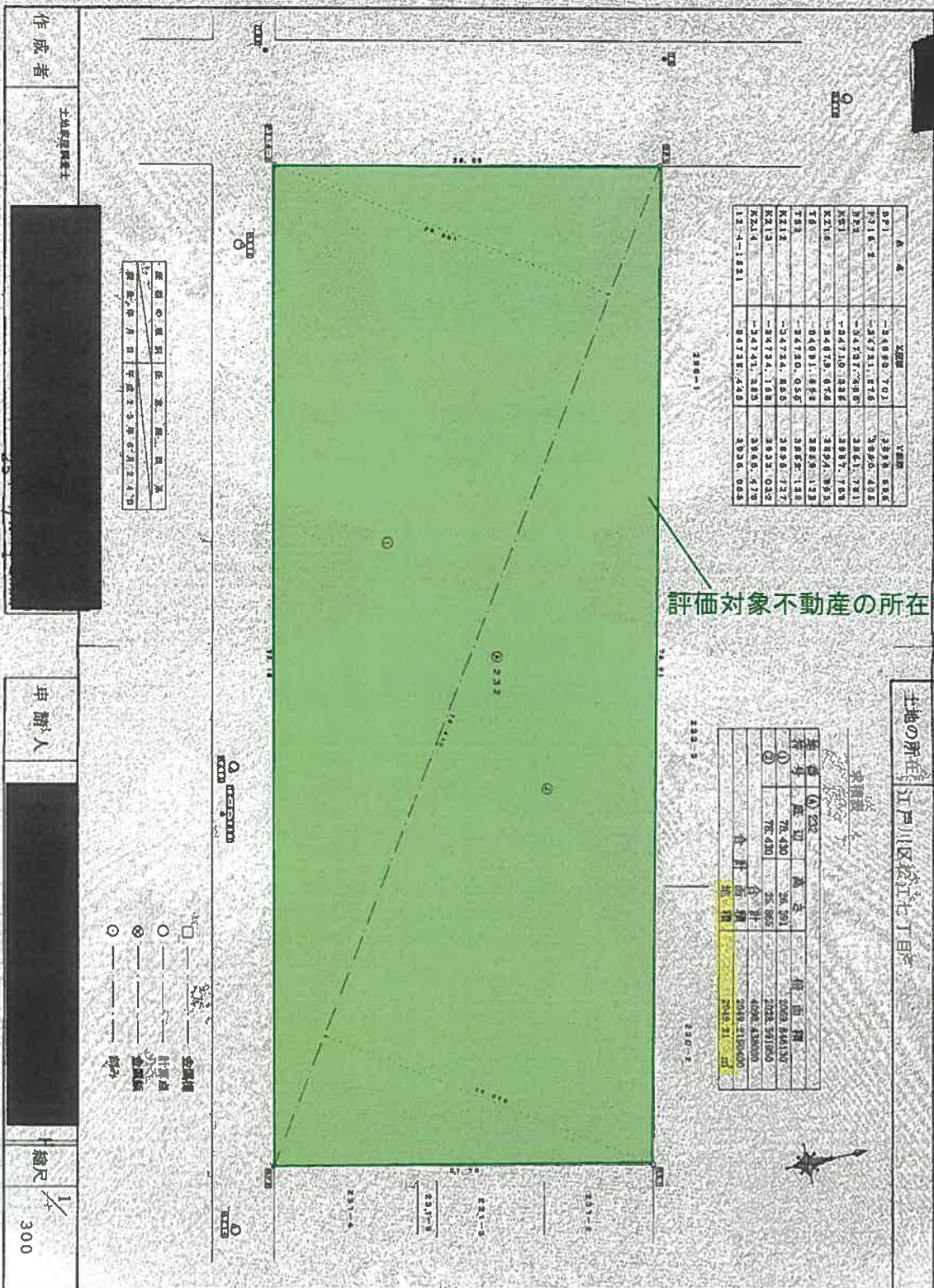
点	X座標	Y座標
071	-34682.702	38936.638
071-2	-34721.276	38920.438
072	-34737.796	3861.781
073	-34770.382	3837.753
074	-34679.674	3824.785
075	-34681.842	3862.138
076	-34720.058	3862.138
077	-34724.885	3835.737
078	-34724.188	3835.032
079	-34721.285	3865.178
080	-34728.448	3836.024

評価対象不動産の所在する敷地符号1

符号	座標	高さ	積算積
①	76.430	26.391	2026.646150
②	76.430	26.885	2026.591160
合計			4053.237310
地積			2018.21 m ²

地番 232番
土地の所在 江戸川区江上1丁目

地積測量図



測量の場所	任意、照、以、承
測量年月日	平成23年6月24日

○ 境界線
○ 測量線
○ 地積線
○ 地積線

作成者

土地測量士

申請人

縮尺 1/300

(千葉県土地家屋調査士会関係)

地積測量図写

本図はA 3版をA 4版に縮小

登記年月日：平成25年8月12日

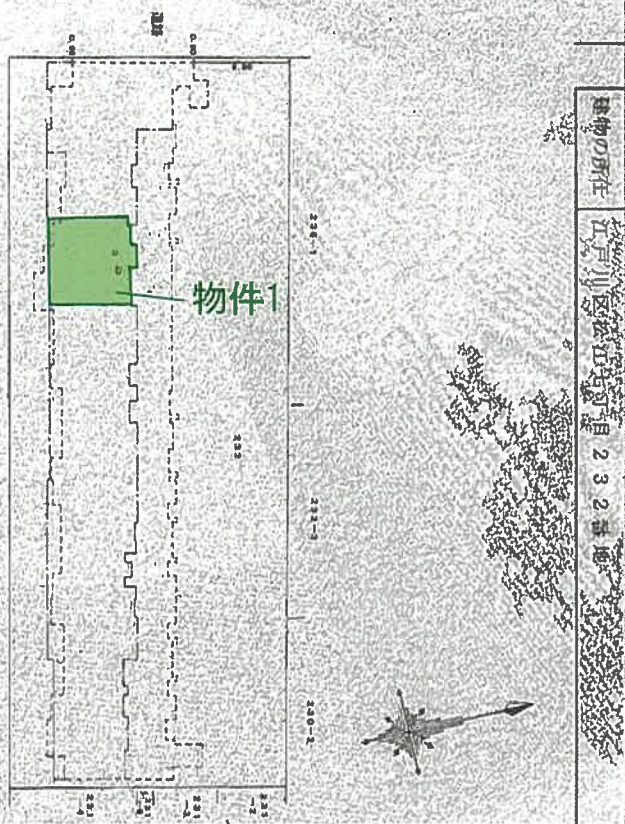
これは図面に記録されている図面を証明した図面である。
(東京法務局江戸川出張所管轄)
令和6年12月1日 横濱地方法務局川崎支局 登記官

登記官

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 の603	江川丁目232番地
建物の所在	江戸川区板田5丁目232番地



面積表	
1. 185	× 0.530
7. 910	× 8.500
0. 720	× 7.980
0. 470	× 0.510
0. 370	× 0.430
合計	71.87

床面積 71.87 m²

建物の存する部分 5 間
道路の名称 503

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本図はA3版をA4版に縮小

建物図面・各階平面図写