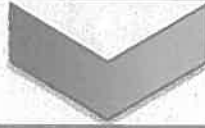


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 相 田 亜由子

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 8月14日 午前 9時00分から 令和 7年 8月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月27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 9月 4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 8月28日 午前 9時20分から 令和 7年 9月 1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 7月30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	19,800,000 15,840,000		3,960,000	68,740	14,728



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区大島二丁目81番地9

建物の名称 MAXIV 西大島 DUE

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大島二丁目81番9の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 24.29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 江東区大島二丁目81番9

地 目 宅地

地 積 256.27平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 江東区大島二丁目81番32

地 目 宅地

地 積 0.63平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 75111分の2688

物 件 明 細 書

令和 7年 6月25日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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。

《 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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区大島二丁目 8 1 番地 9

建物の名称 MAX I V 西大島 DUE

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大島二丁目 8 1 番 9 の 6 0 2

建物の名称 6 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 2 4 . 2 9 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 江東区大島二丁目 8 1 番 9

地 目 宅地

地 積 2 5 6 . 2 7 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 江東区大島二丁目 8 1 番 3 2

地 目 宅地

地 積 0 . 6 3 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7 5 1 1 1 分の 2 6 8 8



令和7年（ケ）第13号
令和7年4月21日受理
令和7年5月28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 御 供 英一郎 （印）

（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 江東区大島二丁目 8 1 番地 9

建物の名称 MAX I V 西大島 DUE

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大島二丁目 8 1 番 9 の 6 0 2

建物の名称 6 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 2 4 . 2 9 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 江東区大島二丁目 8 1 番 9

地 目 宅地

地 積 2 5 6 . 2 7 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 江東区大島二丁目 8 1 番 3 2

地 目 宅地

地 積 0 . 6 3 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7 5 1 1 1 分の 2 6 8 8

(区分所有建物用1)

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		江東区大島二丁目10番21-602号 MAXIV 西大島 DUE	
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 ☐ ある { ☐ 種類： ☐ 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 6,700円 修繕積立金 1,600円 以上、いずれも月額	令和7年5月7日現在 滞納がある 令和5年5月分～令和7年5月分 計207,500円 他に遅延損害金（年14.6%）30,756円が付加	
管理費等照会先	株式会社メイプルリビングサービス		
その他の事項			
敷地権		符号1、2	
現況地目	☒ 宅地（符号1、2） ☐ 公衆用道路（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、2） ☐ 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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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、「■」の箇所の記載のとおり
(2 枚目)

(占有関係用 (2占))

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		全部	全部
占有者		株式会社MAXIV	A
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 転貸 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示・提出文書の要旨		■陳述 (■B (賃借人兼転貸人の担当者)) ■文書 (■回答書及び契約書写し)	■陳述 (■B (賃借人兼転貸人の担当者)) ■文書 (■回答書及び契約書写し)
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☒ 転借 ☐
占有開始時期		令和5年3月31日	令和5年9月5日
最初の契約等	契約日	令和5年3月23日	令和5年8月31日
	期間	令和5年3月31日から ☒ 令和10年3月30日まで5年間 ☐ 期間の定めなし	令和5年9月5日から ☒ 令和7年9月4日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他 ()	☐ 所有者 ☒ その他 (株式会社MAXIV)
	借主	☐ 占有者 ☒ その他 (株式会社MAXIV)	☒ 占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金98,220円 (毎月20日限り当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金90,800円 (毎月28日限り翌月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☒ 転貸可	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		立入調査後の契約終了等につき4、5枚目のとおり。	賃料の他に管理費として月額8,000円の支払あり。 立入調査後の契約終了等につき4、5枚目のとおり。
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (賃借人兼転貸人の担当者)	私は株式会社MAXIVの担当者です。提出した回答書及び契約書写しのとおり、本件建物は、所有者から当社が賃借（サブリース契約・家賃保証契約）し、当社がAに転貸していました。しかし、回答書にも記載したとおり、令和7年5月15日付けでAとの契約は解約されて、同日にAは退去しています。これによって、本件競売手続が進行中であるために、所有者と当社との賃貸借契約も同日をもって解除しました。当社の方では、原状回復工事まで行うことを予定していましたが、現時点で同工事も終了しています。したがって、現在、本件建物は空き家の状態です。本件建物の鍵の返還については、本件の所有者に書面で連絡しているのですが、今のところ回答等がない状態ですので、事実上、当社の方で預かっている状態です。
C (申立債権者の担当者)	私は本件の申立債権者である株式会社ジャックスの担当者です。本件物件の抵当権設定登記時（令和5年3月31日）における本件の融資目的は「賃貸用・投資用物件の購入」になります。株式会社MAXIVが賃借（サブリース契約・家賃保証契約）することは当時から情報として把握していました。株式会社MAXIVに対しては、賃料差押手続を行っていましたが、令和7年5月15日付けで入居者が退去した関係で、所有者と同社との賃貸借契約が解除された旨の連絡は、株式会社MAXIVから当社にきています。 (以上、令和7年5月27日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の現況は、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 本件建物の占有関係につき賃借人兼転貸人（株式会社MAX I V）から回答書及び契約書写しが提出された。立入調査（令和7年5月14日）時における本件建物の室内の状況は、ごくわずかな残置物が存在する程度であり、占有者（A）が事実上、退去した、もしくは退去中といった状況であった（ただし、同時点では鍵の返還などの退去手続は未了）。

4枚目の関係人の陳述等によれば、占有者のAは令和7年5月15日（立入調査日の翌日）に退去したということであり、所有者と賃借人兼転貸人（株式会社MAX I V）との賃貸借契約も同日に解除されたということである。本件の所有者に対し占有関係照会書を郵送したが、回答等はなかった。
- 3 本件建物の占有関係（立入調査時）については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等から、3枚目のとおり、所有者から株式会社MAX I Vが賃借し、同社からAが転借して占有していたものと認めた。

なお、関係人の陳述等によれば、立入調査後にAは退去（契約は解約）し、所有者と株式会社MAX I Vとの賃貸借契約も解除されたとのことであり、現在、本件建物は空き家（所有者占有）になっている模様である（本件建物の鍵は、現時点では、株式会社MAX I Vが事実上保管しているとのこと）。

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5月1日 9:25-9:35	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書差置
令和7年5月2日	当庁	所有者に対し占有関係照会書を送付(郵送)
令和7年5月7日	当庁	管理費等照会(FAX)、賃借人兼転貸人に占有関係照会書送付(FAX)
令和7年5月14日 10:25-10:35	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、立入調査
令和7年5月27日	当庁	賃借人兼転貸人の登記情報取得、賃借人兼転貸人の担当者及び申立債権者の担当者に電話聴取

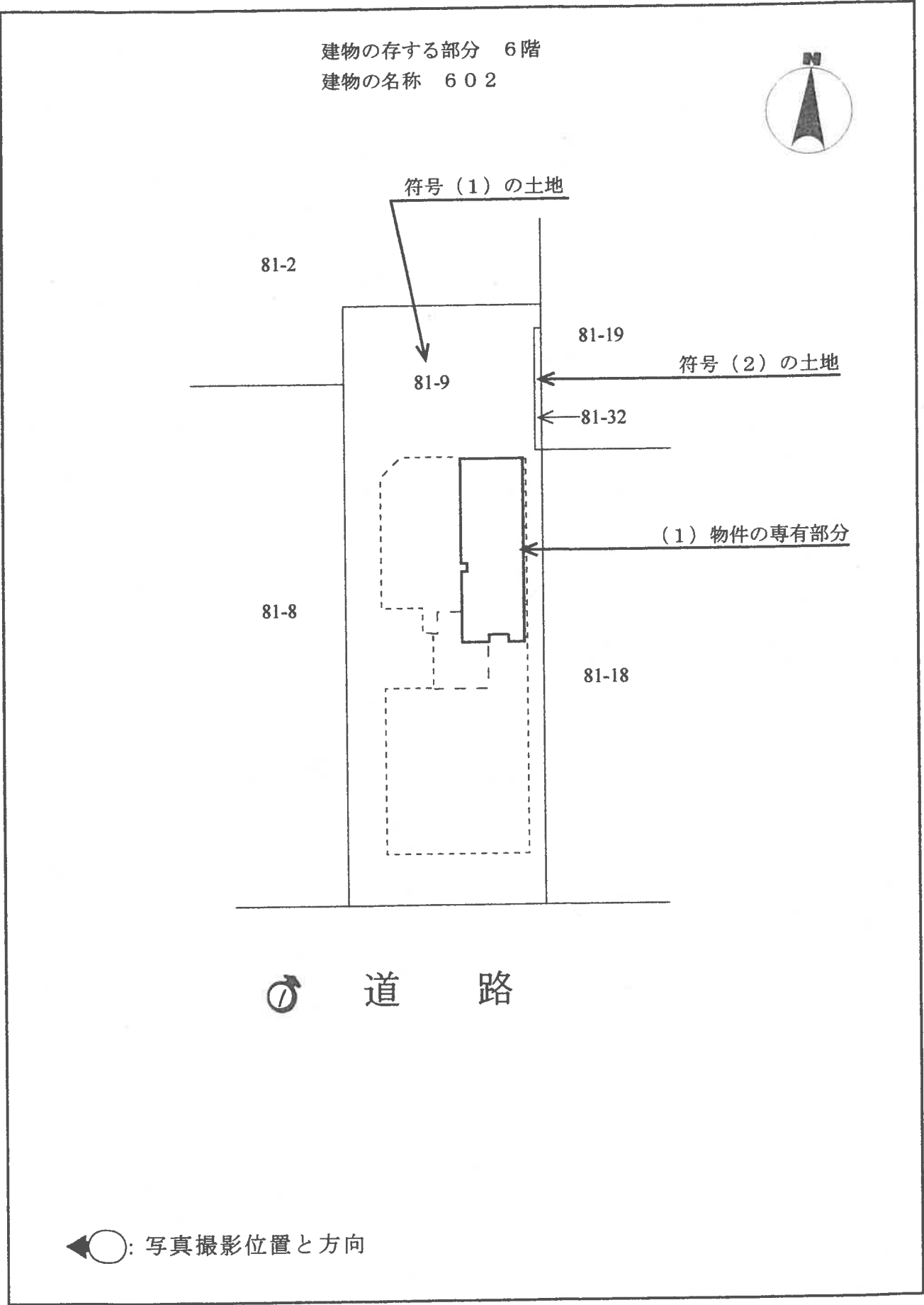
(特記事項)

☐ 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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年5月14日
目的物件につき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。

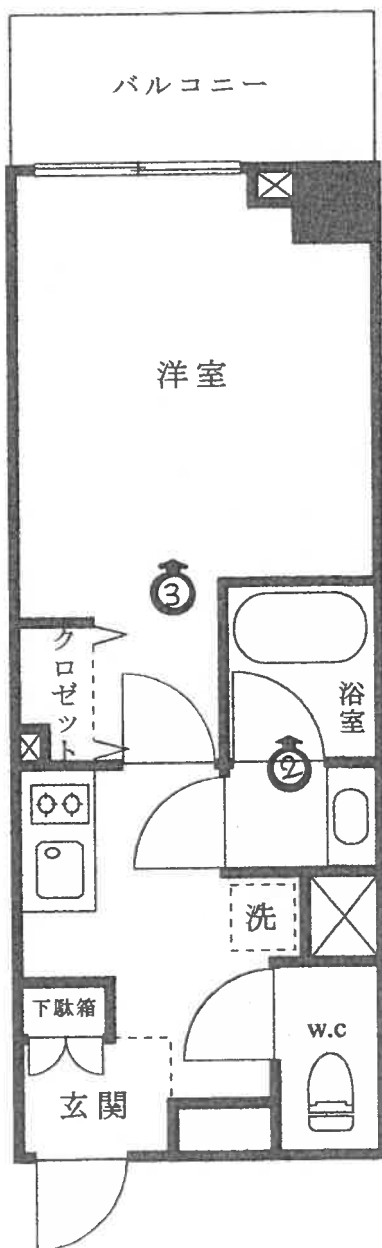
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)



建物間取図

令和7年(ケ)第13号



←○: 写真撮影位置と方向

(8 枚目)

1



2



3



(9 枚目)

令和7年（ケ）第13号

令和7年5月14日 現地調査

令和7年6月9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 19,800,000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) 江東区大島2丁目10番21号 (マンション名、部屋番号) MAXIV 西大島 DUE 602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 江東区大島二丁目 8 1 番地 9

建物の名称 MAX I V 西大島 DUE

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 大島二丁目 8 1 番 9 の 6 0 2

建物の名称 6 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 2 4 . 2 9 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 江東区大島二丁目 8 1 番 9

地 目 宅地

地 積 2 5 6 . 2 7 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 江東区大島二丁目 8 1 番 3 2

地 目 宅地

地 積 0 . 6 3 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7 5 1 1 1 分の 2 6 8 8

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1～2の一体地）

位 置 ・ 交 通	都営新宿線「西大島」駅の北西方約540m（道路距離、徒歩約7分）、江東区大島2丁目10番街区に位置する。 ＪＲ総武線「亀戸」駅（徒歩約11分）も利用可能である。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	マンション、一般住宅、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 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 第三種高度地区
画 地 条 件	地 積 （登記面積） 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	（符号1） 256.27㎡ （符号2） 0.63㎡ 合計 256.90㎡ 長方形 間口約9.3m、奥行約27m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	南側幅員約5.5m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）、 西側幅員約5m舗装私道（建築基準法第42条1項2号該当）に 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 75,111分の2,688
特 記 事 項	・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	MAXIV 西大島 DUE	
建物の用途	共同住宅（総戸数29戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	令和4年3月29日（検査済証交付日） 約3年 約47年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 延床面積 840.26㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 なし
設備等	エレベーター、オートロック、宅配ボックス、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 (株)メイプルリビングサービス 委託
管理の状況	普通	
特記事項	・建築計画概要書によると、本件建物の敷地の許容容積率300%に対し、本件建物の使用容積率は298.81%である。	

(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	6階（602号室）・角部屋 主要開口部の方位：北向き	
床 面 積	専 有 面 積	24.29㎡
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	29.79㎡
間 取 り	1 K	
バルコニー等	北側にあり。	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 キッチン、浴室、トイレ、洗面室等 なし
保守管理の状態	普通。目立つような傷や汚れは見当たらない。	
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 6,700円（令和7年5月7日現在、以下同じ） 月額 1,600円 なし 207,500円（令和5年5月分～令和7年5月分） 30,756円（年利14.6%）
専有部分の利用 状況等	次頁〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特 記 事 項	なし	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	(株)MAXIV	R5. 3. 31	R5. 3. 31 ～ R10. 3. 30	98,220円	なし
・ 占有権原は賃借権で、賃借人が転貸している。 ・ 関係人の陳述等によれば、立入調査後に賃貸借契約は解除されたとのこと。 詳細は現況調査報告書参照。					

転貸人等	転借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
(株)MAXIV	A	R5. 9. 5	R5. 9. 5 ～ R7. 9. 4	90,800円	なし
・ 占有権原は転借権で、Aが占有している。 ・ 別途管理費（月額）8,000円 ・ 関係人の陳述等によれば、立入調査後にAは退去（契約は解除）したとのこと。 詳細は現況調査報告書参照。					

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
432,000	× 29.79	× 0.89	= 11,450,000

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3年、経済的残存耐用年数約47年、観察減価率5% （保守管理の状況等を考慮）

・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＝47年 ÷ （3年 ＋ 47年 ） × （1－0.05）＝ 0.89 （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				
		ウ	エ	オ	カ
519,000	× 1.05	× 256.90	× 1.00	× 2,688/75,111	= 5,010,000

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 江東-7

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 490,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 108/100 & \times & 100/100 & \times & 100/102 & = & 519,000\text{円}/\text{㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正： 令和6年7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、街路条件及び行政的条件（基準容積率）で劣るが、交通接近条件、環境条件で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： 角地等を考慮した。

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
(11,450,000	+5,010,000)	×1.50	×1.02	×1.00	= 25,180,000

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 … 1.02 (対象=6階・基準階=4階)
 位置別等修正 … 1.00 (角部屋が標準)
 その他 … 1.00 (なし)

相乗積 $1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$

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、必ずしも現行の賃貸条件に符
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)
2,686,351 (12.7%)	900,500	4.2	20,797,262	0.889	18,488,766 (87.3%)	21,180,000 (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

$$1 \div (1 + 4.0\%)^3 = 0.8890 \quad (\text{小数点第5位を四捨五入})$$

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1Kタイプのマンションであり、自用目的、転売目的、投資目的としたそれぞれの需要が見込まれる不動産である。両価格とも相応の根拠を有しているが、本件では市場性を反映させた積算価格を重視し、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	25,180,000円
② 収 益 価 格	21,180,000円
③ 調 整 後 の 価 格	25,000,000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) (円) オ	評 価 額 (円) カ
25,000,000	×1.00	×0.80	×0.99	—	=19,800,000

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を行った。

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 (江東-7)

所 在 : 江東区大島3丁目80番10 「大島3-3-7」

価 格 : 490,000円/㎡

位 置 : 都営新宿線「西大島」駅から約320m (道路距離)

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 131㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北側3.8m私道

用 途 指 定 等 : 準工業地域 (建蔽率60%、容積率300%)、準防火地域、高度地区

地 域 の 概 要 : 小工場、一般住宅、アパートが混在する住宅地域

第7 附属資料

位 置 図

公 図 写

建物図面・各階平面図写

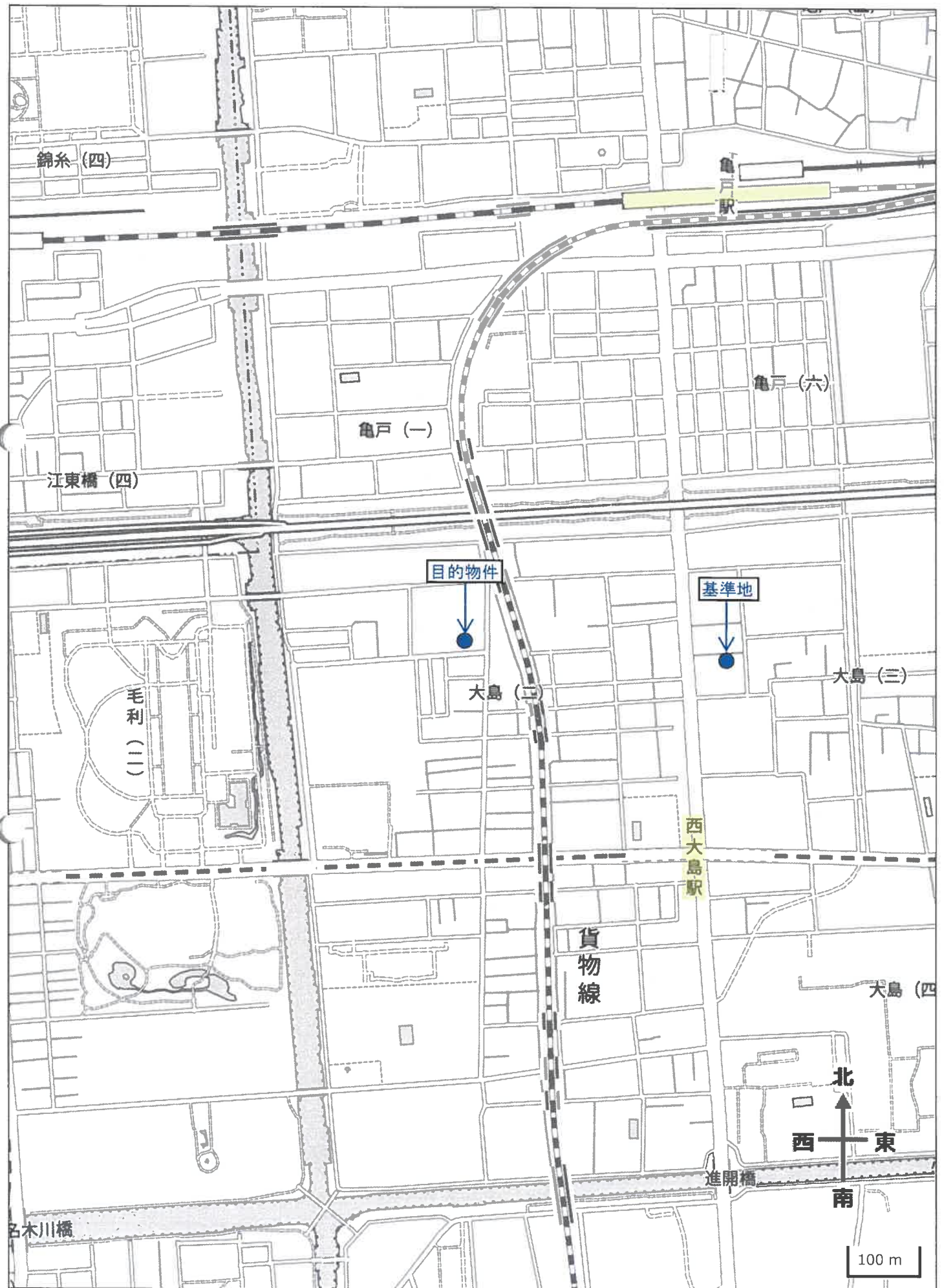
以 上

令和7年6月9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。

大島
2丁目

請 求 部 分	所 在	江東区大島二丁目					地 番	81番9		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 是 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 事 記 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。

(東京法務局墨田出張所管轄)

令和6年12月23日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M83042

登記官

登記年月日：令和4年12月20日

これは図面に記載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理)

令和6年12月23日 東京法務局品川出張所

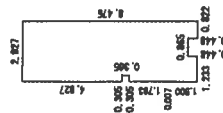
登記官

地図整理番号：M83043

各階平面図 建物図面図 (24)

家屋番号
大島二丁目
81番9の602

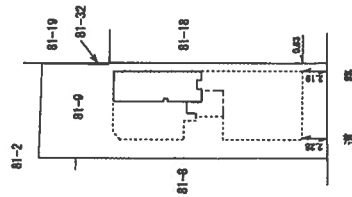
建物の所在
江東区大島二丁目81番地9



求積表

2.927 × 4.827	=	14.128629
2.622 × 0.365	=	0.957030
0.007 × 1.783	=	0.012481
2.920 × 2.835	=	8.278200
1.233 × 0.448	=	0.552384
0.822 × 0.448	=	0.368256
計		24.296980

床面積 24.29 m²



建物の存する部分 6階

建物の名称 602

作成者

(令和4年12月12日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

この図面はA3サイズをA4サイズにしたものです。