

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 9月10日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 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 9月25日 午前 9時00分から 令和 7年10月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 8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10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10月 9日 午前 9時20分から 令和 7年10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 9月10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 所 在 江戸川区北小岩三丁目

地 番 294 番 4

地 目 宅地

地 積 338.15 平方メートル

共有者 A 持分 8874960 分の 296460

2 所 在 江戸川区北小岩三丁目

地 番 294 番 5

地 目 宅地

地 積 327.89 平方メートル

共有者 A 持分 8874960 分の 296460

3 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区北小岩三丁目 294 番地 4、294 番地 5

構 造 鉄筋コンクリート造・陸屋根 6 階建

床 面 積	1 階	313.05 平方メートル
	2 階	328.77 平方メートル
	3 階	328.77 平方メートル
	4 階	328.77 平方メートル
	5 階	319.86 平方メートル
	6 階	283.86 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北小岩三丁目 294 番 4 の 9

建物の名称 204

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 49.41平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 1日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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3】

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 所 在 江戸川区北小岩三丁目

地 番 294番4

地 目 宅地

地 積 338.15平方メートル

共有者 A 持分8874960分の296460

2 所 在 江戸川区北小岩三丁目

地 番 294番5

地 目 宅地

地 積 327.89平方メートル

共有者 A 持分8874960分の296460

3 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区北小岩三丁目294番地4、294番地5

構 造 鉄筋コンクリート造・陸屋根6階建

床 面 積	1階	313.05平方メートル
	2階	328.77平方メートル
	3階	328.77平方メートル
	4階	328.77平方メートル
	5階	319.86平方メートル
	6階	283.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北小岩三丁目294番4の9

建物の名称 204

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 49.41平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第136号
令和7年6月9日受理
令和7年7月1日提出
(評価人：野坂啓介)

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 所 在 江戸川区北小岩三丁目
地 番 294番4
地 目 宅地
地 積 338.15平方メートル

共有者 A 持分8874960分の296460

2 所 在 江戸川区北小岩三丁目
地 番 294番5
地 目 宅地
地 積 327.89平方メートル

共有者 A 持分8874960分の296460

3 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区北小岩三丁目294番地4、294番地5

構 造 鉄筋コンクリート造・陸屋根6階建

床 面 積	1階	313.05平方メートル
	2階	328.77平方メートル
	3階	328.77平方メートル
	4階	328.77平方メートル
	5階	319.86平方メートル
	6階	283.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北小岩三丁目294番4の9

建物の名称 204

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 49.41平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都江戸川区北小岩三丁目15番2-204号 (リバーサイドマンション江戸川)		
建物	物件3		
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 { 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		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 10,320円 修繕積立金 11,850円 円 円 円	令和7年6月23日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計726,068円 令和4年8月分～令和7年6月分 ☒ 遅延損害金(年14.6%) 計180,000円 ☐ 「その他の事項」欄参照	
管理費等の照会先	南海ビルサービス株式会社		
その他の事項			
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
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		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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 ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ 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		
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が、郵便受け内には所有者宛ての郵便物が見受けられた。
 - 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るが、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見受けられなかった。
3. 上記現場の状況から、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6月19日 9:02-9:15	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6月20日	当庁（FAX）	☒ 管理費等に関する調査
令和7年6月26日 9:14-9:32	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)

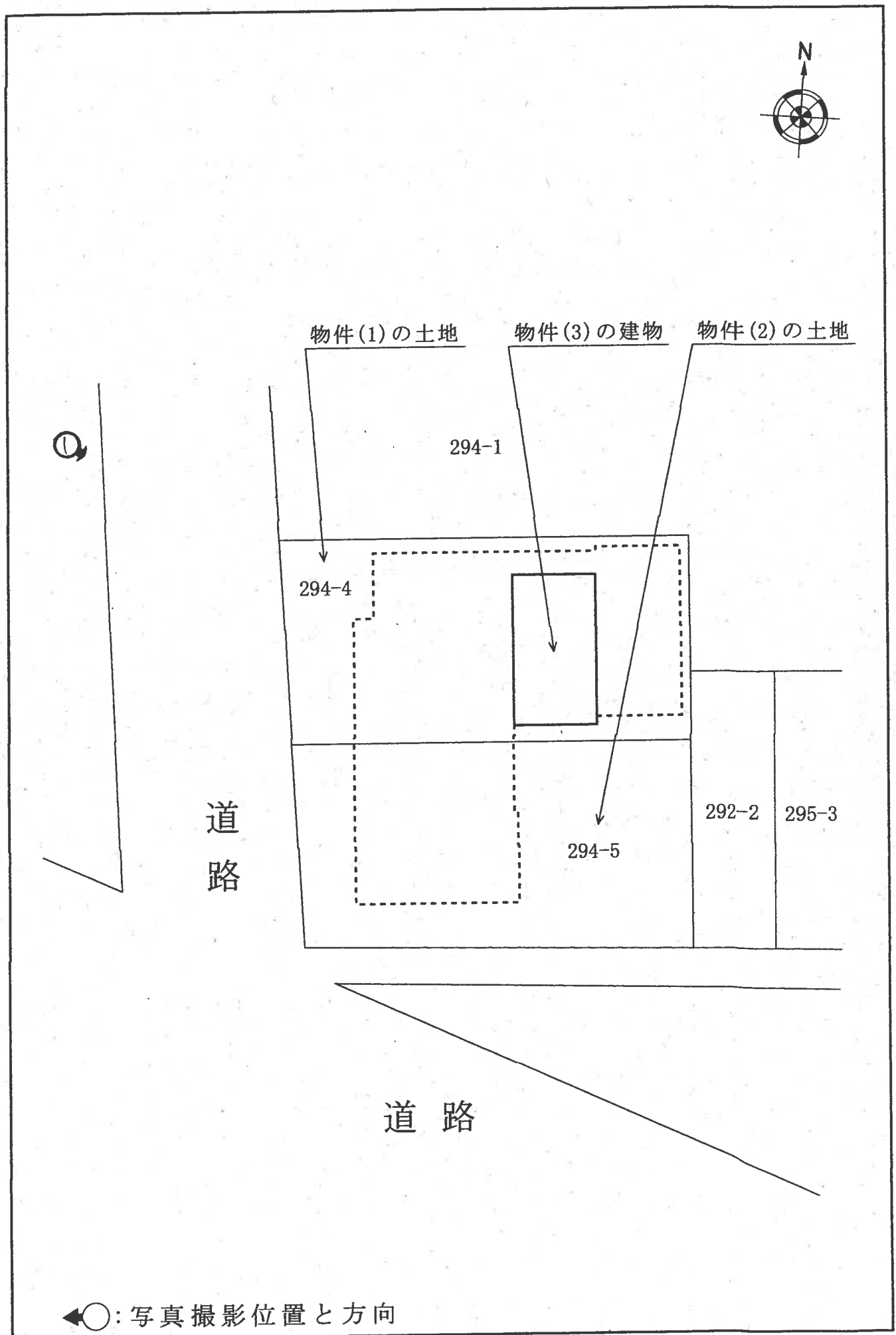
☐ 令和 年 月 日
目的物件が不在で施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年6月26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。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

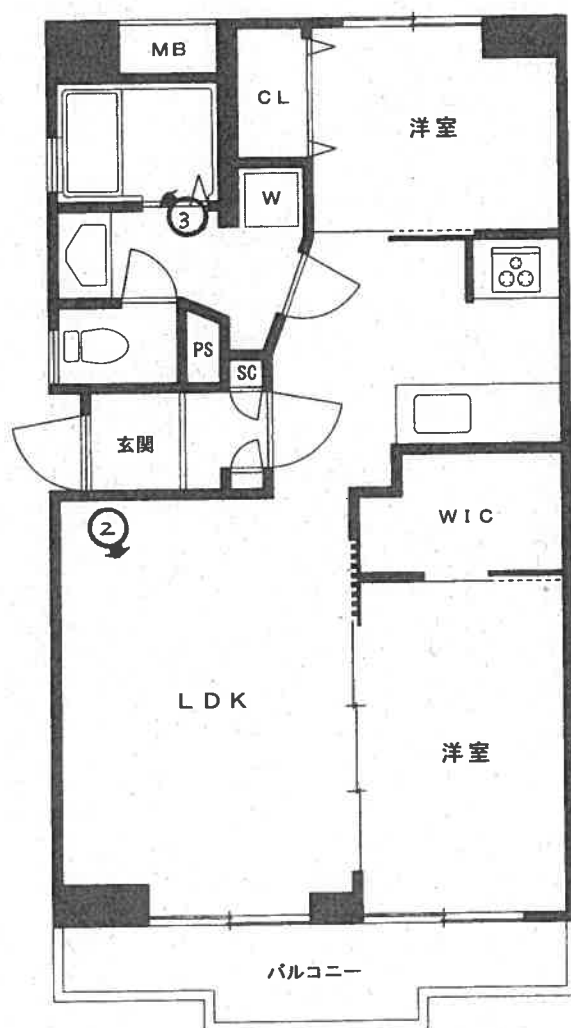
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所記載のとおり





204



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 7 年 (ケ) 第 136 号
令和 7 年 6 月 26 日 現地調査
令和 7 年 7 月 23 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 野 坂 啓 介

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,560,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,800,000円
物件2（土地）	金 2,700,000円
物件3（建物）	金 5,060,000円

- 1 一括価格は、物件1、2及び3の各不動産について、一括売却（民事執行法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1及び2の内訳価格は物件3のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該敷地利用権等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		
2	次頁物件目録記載のとおり		
3	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 江戸川区北小岩3丁目15番2号 (マンション名、部屋番号) リバーサイドマンション江戸川 204号室
特 記 事 項			
1、2	物件1及び2の評価対象持分は8,874,960分の296,460		

* 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 所 在 江戸川区北小岩三丁目
 地 番 294 番 4
 地 目 宅地
 地 積 338.15 平方メートル

共有者 A 持分 8874960 分の 296460

2 所 在 江戸川区北小岩三丁目
 地 番 294 番 5
 地 目 宅地
 地 積 327.89 平方メートル

共有者 A 持分 8874960 分の 296460

3 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区北小岩三丁目 294 番地 4、294 番地 5

構 造 鉄筋コンクリート造・陸屋根 6 階建

床 面 積	1 階	313.05 平方メートル
	2 階	328.77 平方メートル
	3 階	328.77 平方メートル
	4 階	328.77 平方メートル
	5 階	319.86 平方メートル
	6 階	283.86 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北小岩三丁目 294 番 4 の 9

建物の名称 204

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 49.41平方メートル

所有者 A

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1及び2）

位置・交通	京成本線「江戸川」駅の南西方道路距離約430m(徒歩約6分)、江戸川区北小岩3丁目15番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	中高層のマンション、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域		
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)		蔵前橋通りより20m以内	蔵前橋通りより20m超
	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 近隣商業地域 80%(指定) 400%(指定) 防火地域 なし	市街化区域 第一種住居地域 60%(指定) 200%(指定) 準防火地域 第二種高度地区 敷地面積の最低限度規制(70㎡) 日影規制(4 時間、2.5 時間)4m
画 地 条 件	地 積	物件1の土地 338.15㎡ 物件2の土地 327.89㎡ 666.04㎡（登記記録）	
	形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	ほぼ整形 約25m・約25m ほぼ平坦 特になし	
接面道路の状況等	西側幅員約8m都道(建築基準法第42条1項1号該当)、南側幅員約3.2m区道(建築基準法第42条2項該当)に接面する角地。※1		
土地の利用状況等	物件3を含む一棟の建物敷地等として利用している。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	あり	
	都 市 ガ ス	あり	
	下 水 道	あり	
評価対象持分	8,874,960分の296,460		

特 記 事 項	※1 南側区道につき、対象地側はセットバックを要する。 ※2 江戸川区水害ハザードマップによると、洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域及び内水浸水予想区域にある。
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	リバーサイドマンション江戸川	
建物の用途	共同住宅・店舗（住居26戸、店舗1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	昭和48年7月29日新築 約52年 約6年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造・陸屋根 6 階建 延床面積 1,903.08 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼等 なし
設 備 等	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、駐輪場、管理人室等 ※3	
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 南海ビルサービス株式会社（会計処理のみ担当） 自主管理（一部委託）
管理の状況	普通	
特 記 事 項	※3 オートロックなし ※4 江戸川区役所にて取得した「台帳記載事項証明書」に記載されている建築確認及び完了検査に関する概要は下記のとおり。 （建築確認） 確認年月日 : 昭和48年1月6日 確認済証番号 : 第160号 確認済証交付機関 : 東京都 （完了検査） 交付年月日 : 昭和48年12月6日 検査済証番号 : 第160号 検査済証交付機関 : 東京都 本件建物は旧耐震基準により建築確認を受けている。 管理会社を通じて管理組合に確認したところ、耐震診断は行っていないとのこと。 ※5 目視の範囲内では、明らかにアスベストが使用されている部分はなかったが、建築年より建築資材にアスベストが含まれる可能性はある。	

(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	2階 (204号室) ・ 中間部屋 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	専有面積	49.41 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	63.57 m ²
間 取 り	2 L D K	
バルコニー等	南側にあり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 キッチン、バス、トイレ等 なし
保守管理の状態	普通 ※6	
管 理 費 等	管 理 費	10,320 円(月額) (令和 7 年 6 月 23 日現在、以下同じ)
	修 繕 積 立 金	11,850 円(月額)
	そ の 他	なし
	滞 納 額	726,068 円(令和 4 年 8 月分～令和 7 年 6 月分)
	遅 延 損 害 金	180,000 円(年利 14.6%)
専有部分の利用状況等	建物所有者が占有し、居宅として利用している。ただし、ほぼ空室の状態である。	
特 記 事 項	※6 築後相当の年数が経過しているが、専有部分はリフォームされている。リフォームの時期は不明。空室であるため、床や壁の内装の汚れが目立つ。	

第5 評価額算出の過程

本件は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、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、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 建付地価格（物件1及び2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更 地 価 格		地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	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				
1	409,000	×0.92	×338.15	×1.00	$\times \frac{296,460}{8,874,960}$	= 4,250,000
2	409,000	×0.92	×327.89	×1.00	$\times \frac{296,460}{8,874,960}$	= 4,120,000

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な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 江戸川5-7

(公示地価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $460,000 \text{ 円/㎡} \times 105/100 \times 100/100 \times 100/118 = 409,000 \text{ 円/㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

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：公示地は概ね標準的な画地で補正の必要なし。

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は劣るが、道路条件と環境条件が優ってい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：角地であるが、一部の指定容積率が200%となっていることを考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：必要なし。

オ 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3）

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次のとおり建物価格を求めた。

物件 番号	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
3	390,000	× 63.57	× 0.09	= 2,230,000

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52年、経済的残存耐用年数約6年、観察減価率10%
- ・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に査定した。

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 = 6年 ÷ (52年 + 6年) × (1 - 0.1) = 0.09 （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 (注) イ		敷地利用権等価格 (円) ウ
1	4,250,000	× 0.40	場所的利益	= 1,700,000
2	4,120,000	× 0.40	場所的利益	= 1,650,000
合計				3,350,000

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が成立しないが、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	積算価格 (円) オ	価 格 構成比 (%) カ
1	(4,250,000	－ 1,700,000)	×1.40	×1.05	= 3,750,000	24.1
2	(4,120,000	－ 1,650,000)	×1.40	×1.05	= 3,630,000	23.3
3	(2,230,000	＋ 3,350,000)	×1.40	×1.05	= 8,200,000	52.6
合 計					15,580,000	100.0

ア 基礎となる価格：前記1①カ及び②エ

イ 敷地利用権等価格：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・0.95(対象＝2階・基準階＝3階)

位置別等修正・1.00 (中間部屋)

その他…専有部分がリフォームされている 1.10

相乗積 $0.95 \times 1.00 \times 1.10 = 1.05$ (小数点第3位を四捨五入)

オ 積算価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

カ 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 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)
1,593,526 (11.9%)	666,060	4.8	13,459,963	0.8738	11,761,316 (88.1%)	13,350,000 (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

$$1 \div (1 + 4.6\%)^3 = 0.8738 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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：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はおおむね均衡して求められ、それぞれの方式の特徴を反映した妥当な価格が得られた。本件物件は転売目的のほか、投資目的の需要も期待できるため、両試算価格のほぼ中庸値を採用し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	15,580,000円
② 収 益 価 格	13,350,000円
③ 調整後の価格	14,500,000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。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価 格 構 成 比 イ	市 場 性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他の控除 (敷金等) カ	評 価 額 (円) キ
1	14,500,000	×24.1%	×1.00	×0.80			= 2,800,000
2		×23.3%	×1.00	×0.80			= 2,700,000
3		×52.6%	×1.00	×0.80	×0.83	—	= 5,060,000
一 括 価 格 (合 計)							10,560,000

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：積算価格の構成比。前記Ⅰ３カ

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等の予想滞納相当額を考慮した修正。

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。本件では必要なし。

キ 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

公示地価格（江戸川 5-7）

所 在：江戸川区北小岩 1 丁目 601 番 5「北小岩 1-15-5」

価 格：460,000 円／㎡

位 置：京成本線「江戸川」駅の南西方約 600mに位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：255 ㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：北東側 25m 都道

用 途 指 定 等：近隣商業地域(建ぺい率 80%，容積率 400%)、防火地域

地 域 の 概 要：マンション、事業所等が混在する路線商業地域

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 7 年 7 月 24 日

評価人 不動産鑑定士

野 坂 啓 介

東京都江戸川区北小岩3丁目 付近



位置図

最寄駅

公示地 江戸川5-7

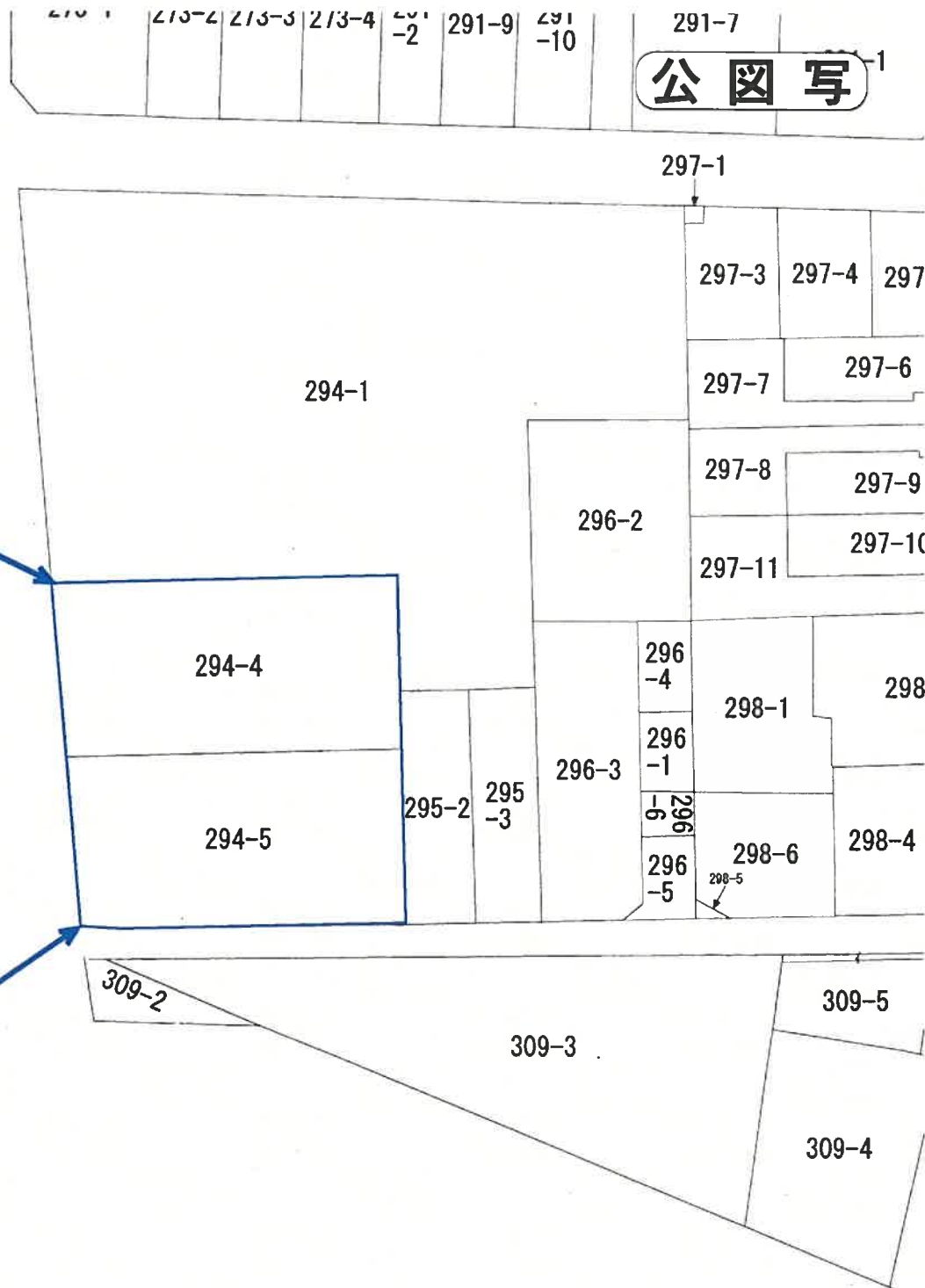
対象不動産

昭文社スーパーマッパルデジタルVer.25縮尺1/8,000
地図使用承認(C)マッパル第6-173号

(C) 2024 MAPPLE, Inc.

物件 1 の土地

物件 2 の土地



$$S = \frac{1}{500}$$



登記年月日：昭和48年9月27日

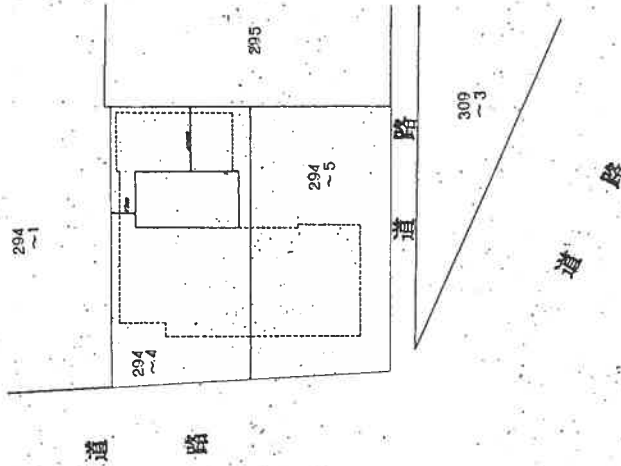
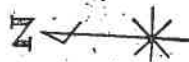
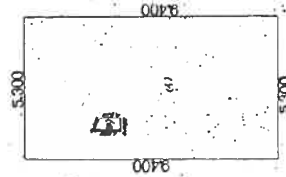
家屋番号 294番4・9

建物の所在 江戸川区北小岩3丁目294番地5

建物番号 204

建物階平面図

宅階平面図



建物の12部分之階

求積計算

$$\begin{aligned} (a) & 3400 \times 5300 = 18020 \\ (b) & 0450 \times (1000 + 0.800) \times 4 = 0405 \end{aligned}$$

床面積 49.41

182723

縮尺 1/200

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/500

作製年月日 昭和四十八年九月廿六日

作製者

申請人

東京都北区豊島川16-16-10 工業出版社 電話(983)2446番

N 48.9.27

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

請求番号：11-10