

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 2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 7月17日 午前 9時00分から 令和 7年 7月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月30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 8月 7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31日 午前 9時20分から 令和 7年 8月 4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 2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	10,690,000 8,552,000		2,138,000	38,256	8,197



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 墨田区千歳一丁目4番地9

建物の名称 アクシルコート新大橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千歳一丁目4番9の603

建物の名称 603号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 19.29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 墨田区千歳一丁目4番9

地 目 宅地

地 積 1402.51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 10000分の53



物 件 明 細 書

令和 7年 5月12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】

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】

Aが占有している。同人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

【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掲載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 墨田区千歳一丁目4番地9

建物の名称 アクシルコート新大橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千歳一丁目4番9の603

建物の名称 603号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 19.29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 墨田区千歳一丁目4番9

地 目 宅地

地 積 1402.51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 10000分の53



令和7年（ケ）第42号
令和7年3月17日受理
令和7年4月23日提出
（評価人 海野弘昭）

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 墨田区千歳一丁目4番地9

建物の名称 アクシルコート新大橋

(専有部分の建物の表示)

・ 家屋 番号 千歳一丁目4番9の603

建物の名称 603号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 19.29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 墨田区千歳一丁目4番9

地 目 宅地

地 積 1402.51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 10000分の53



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	墨田区千歳一丁目1番14-603号 アクシルコート新大橋	
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 13,350円 修繕積立金 1,510円 給湯基本料 1,700円 以上、いずれも月額	令和7年4月4日現在 滞納がある 令和7年4月分 計16,560円 他に遅延損害金(年14%)19円が付加
管理費等照会先	株式会社穴吹ハウジングサービス	
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)	
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 平成 年() 第 号 ☐ ある [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 単独)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■A	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (賃貸管理会社の担当者) 等) の陳述／■提出文書 (回答書及び契約書写し) の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和元年12月21日 ~	
最初の契約等	契約日	令和元年12月14日
	期間	令和元年12月21日から ■令和3年12月20日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和5年12月21日から ■令和7年12月20日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金74,000円 (毎月26日限り翌月分支払) ☐ 前払 () 分 円) ☐ 相殺 () 分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ■ある (■敷金74,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
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	

(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
A (占有者)	本件建物は、私が賃借して居住しています。契約内容等については、賃貸管理会社である株式会社リアルワンが回答してくれることになっています。 (令和7年4月10日面接聴取)
B (賃貸管理会社の担当者)	私は、株式会社リアルワンの担当者です。当社は本件建物について、サブリースではなく、賃貸管理（貸主代理）を行っている会社です。本件建物についてのAが提出すべき回答書及び契約書写しは、当方から提出します。 (令和7年4月14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 本件建物の占有調査について、4枚目のとおり、賃貸管理会社（株式会社リアルワン）から回答書及び契約書写しの提出があった。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については、関係人の陳述、関係人提出等の文書及び現場の状況等から、3枚目のとおり、Aが賃借して占有しているものと認めた。

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1日 11:20-11:30	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4月2日	当庁	所有者に対し占有関係照会書を送付(郵送)、管理費等照会(FAX)
令和7年4月10日 12:35-12:45	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行、立入調査、占有者に面接聴取
令和7年4月14日	当庁	賃貸管理会社の担当者に電話聴取
令和7年4月22日	当庁	賃貸管理会社に対し回答書等の提出についての事務連絡を送付(FAX)

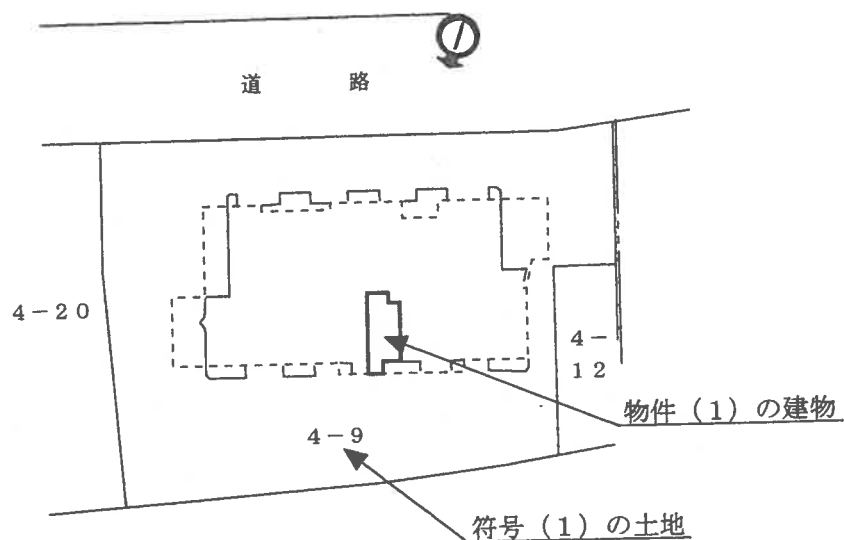
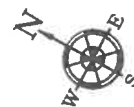
(特記事項)

☒ 令和7年4月10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。

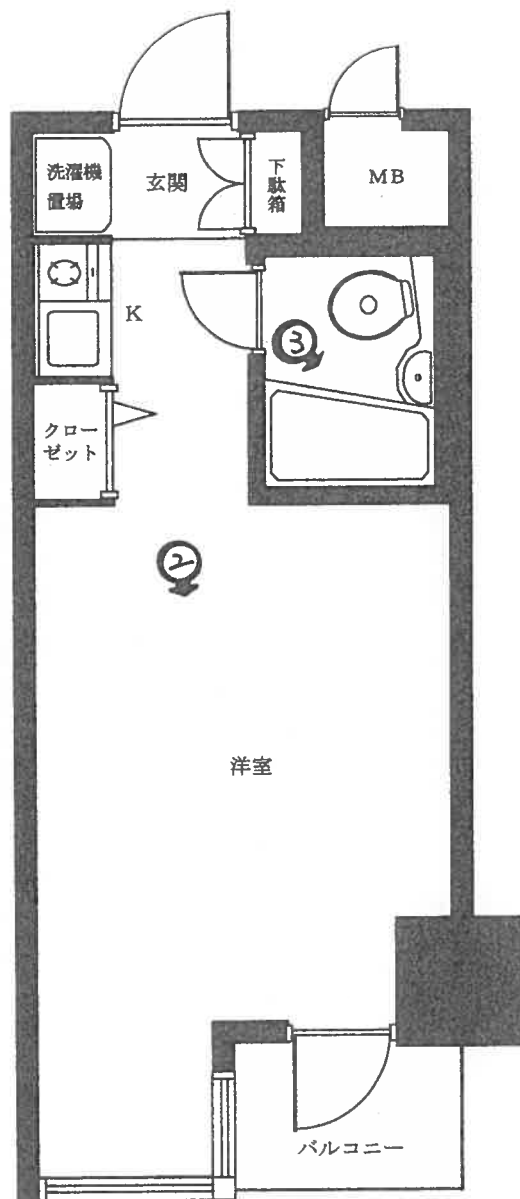
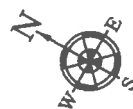
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)



(603)



←○写真撮影位置方向

(8 枚目)

1



2



3



(9 枚目)

令和7年（ケ）第 42号
令和7年4月10日 現地調査
令和7年5月1日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 海 野 弘 昭

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 10,690,000 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) 墨田区千歳一丁目1番14-603号 (マンション名・部屋番号) アクシルコート新大橋・603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 墨田区千歳一丁目4番地9

建物の名称 アクシルコート新大橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千歳一丁目4番9の603

建物の名称 603号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 19.29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 墨田区千歳一丁目4番9

地 目 宅地

地 積 1402.51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 10000分の53

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	都営新宿線及び都営大江戸線「森下」駅の北西方道路距離約550m (A2出入口からの道路距離、徒歩約7分)、墨田区千歳一丁目1番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	隅田川沿いに高層マンション等が建ち並び、事務所等も見られる江東区との境に存する地域。	
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) 400% (指定) 防火地域 28m高度地区 河川保全区域 (一部本件敷地にかかる。土地の形状を変更する行為や工作物の新築等を行う場合は、河川管理者の許可が必要となる。) 景観計画区域：特定区域 (水と緑の景観軸)
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 1,402.51㎡ ほぼ整形 約47m・約34m (最大) ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	北東側現況幅員約11m舗装公衆用道路 (墨田区特別区道墨32号路線・建築基準法第42条1項1号) にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	後記区分所有建物の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 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 53/10,000
特 記 事 項	墨田区水害ハザードマップによると、洪水及び高潮の浸水想定区域にあり、雨水出水は一部浸水予想区域にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	アクシルコート新大橋	
建 物 の 用 途	共同住宅(総戸数150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2年9月5日新築 約35年 約15年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建・延 5,173.54 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、オートロックシステム、駐車場、駐輪場、集合郵便受、共用コインランドリー、ゴミ置場等	
建 物 品 等	やや優る	
管 理 形 態 等	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	あり 株式会社穴吹ハウジングサービス 委託管理
管 理 状 況	普通	
特 記 事 項	① 『台帳記載事項証明』に記載されている確認済証及び検査済証の発行年月日、番号は下記の通り。 (確認済証) 発行年月日：平成元年 3 月 6 日 番 号：第 0007 号 (検査済証) 発行年月日：平成 2 年 9 月 25 日 番 号：第 0007 号 ② アスベストの使用に関しては目視では確認できなかった。ただし、成形材に含まれている可能性はゼロではなく、厳密には専門の調査機関による調査をしなければ確認できない。	

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建・居宅	
位 置	6階 (603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	19.29 m ²
	共用部分を含む 現況床面積	27.37 m ²
間 取 り	ワンルーム	
バルコニー等	南西側に一面あり。	
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、3 点ユニット、洗濯機置場等 キッチンは IH、風呂は都市ガス
保 守 管 理 の 状 態	普通 (Aによると、設備等に不具合はなく、水漏れもない。ペットも飼っていないとのことである。)	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 金 額 遅 延 損 害 金	13,350 円/月 1,510 円/月 1,700 円/月 給湯基本料 16,560 円 (令和 7 年 4 月分 令和 7 年 4 月 4 日現在) 19 円 (年利 14% 令和 7 年 4 月 4 日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況	次頁〈建物の占有者等の状況一覧〉の通り。	
特 記 事 項	なし	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

占有 範囲	賃貸人等	賃借人等	占有 開始日	現在の 契約期間	月額賃料 (円)	敷 金 (円)
全部	所有者	A	令和元. 12. 21	R5. 12. 21 ～ R7. 12. 20	74, 000	74, 000
占 有 権 原：賃借権 契 約 日：令和元年 12 月 14 日 更 新 種 別：合意更新 占 有 状 況：Aが所有者から居宅として賃借し、使用し占有している。 支 払 時 期：毎月 26 日限り翌月分支払						

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/m ²) ア	現況床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
463,000	×27.37	×0.24	=3,040,000

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35年、経済的残存耐用年数約15年、観察減価率20%(保守管理の状況を考慮した)

・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=15年÷(35年+15年)×(1-0.2)=0.24(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 (㎡) ウ	建付 減価 工	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差イ				
824,000	×0.99	×1,402.51	×1.00	×53/10,000	=6,060,000

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。

地価公示 墨田-4

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$792,000 \text{ 円/㎡} \times 104/100 \times 100/100 \times 100/100 = 824,000 \text{ 円/㎡}$$

(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：なし

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域と同等である。

イ 個別格差：一部河川保全区域が含まれている事を考慮した。(方位はマンション敷地なので考慮しない。)

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)	敷地権価格(円)	価格補正	個別格差	占有減価 修正 オ	積算価格(円)
ア	イ	ウ	エ		カ
(3,040,000	+6,060,000)	×1.4	×1.03	×1.00	=13,120,000

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た。

エ 個別格差：階層別補正…0.99(対象階＝6階 基準階＝7階)

位置別等修正…1.04(方位)

その他…1.00(なし)

相乗積 $0.99 \times 1.04 \times 1.00 = 1.03$ (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建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるため、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実際の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも本件で採用した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正 味 復 帰 価 格 の 現 価					DCF法による 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 (5.1 %) オ	正味復帰価格 現価 エ×オ カ	
(円) 1,819,761 (13.3%)	(円) 749,585	(%) 5.3	(円) 13,718,820	0.8614	(円) 11,817,392 (86.7%)	(円) 13,640,000 (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

$$\frac{1}{(1 + 5.1\%)^3} = 0.8614 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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、土地価格と建物価格を加算し、原価性に着目した供給者価格である。収益価格は、本物件が有する収益性に着目した価格であり、投資家が求める価格である。

両価格とも妥当な根拠を有しているが、本件は最寄駅から約7分のワンルームの物件であり、収益性が重視され投資目的等の需要も期待されることから、収益価格を標準に、積算価格を比較考量して、調整後の価格を下記の通り求めた。

① 積 算 価 格	13,120,000円
② 収 益 価 格	13,640,000円
③ 調整後の価格	13,500,000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。

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
13,500,000	×1.00	×0.80	×0.99	_____	=10,690,000

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。アスベスト使用については不明のため、こちらに含めた。

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

地価公示価格 墨田-4

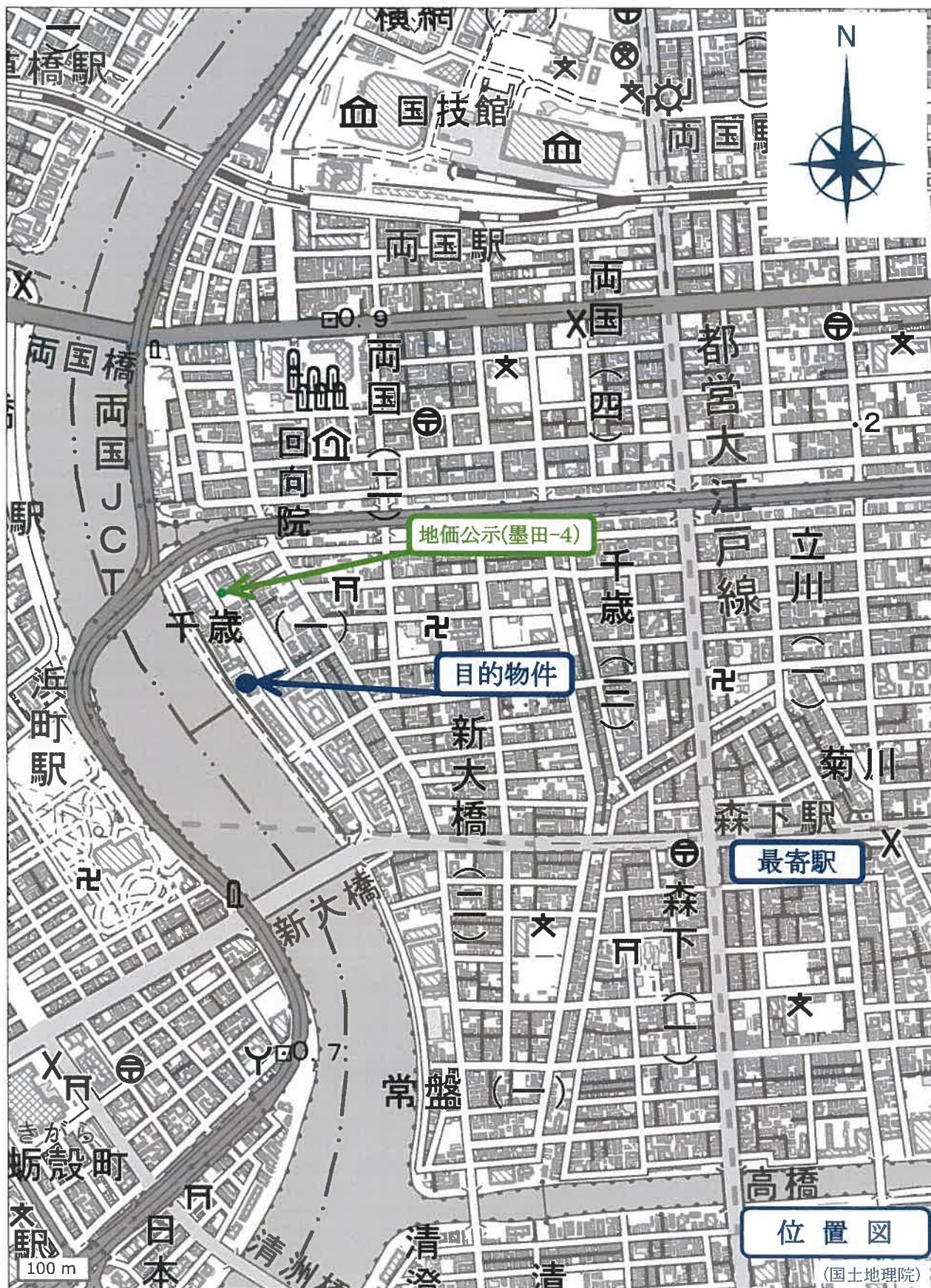
所 在：墨田区千歳1丁目6番7「千歳1-2-10」
価 格：792,000 円/㎡
位 置：「森下」駅より道路距離約 650m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：431 ㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 街 路：南西 11m 区道
用途指定等：準工業地域(建蔽率 60%、容積率 400%)、防火地域
地域の概要：共同住宅の中に事務所等が見られる住宅地域

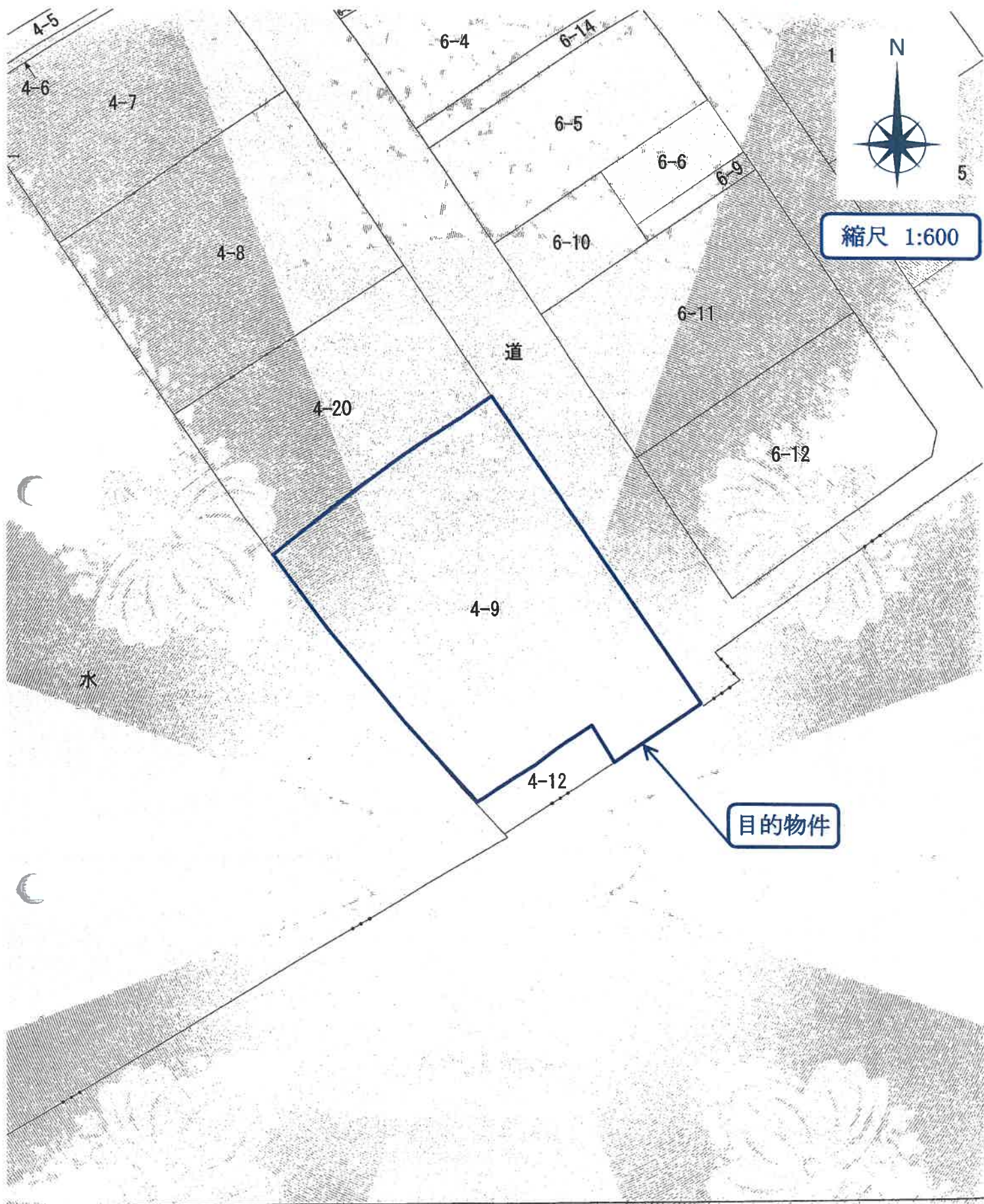
第7 附属資料

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2日
評価人 不動産鑑定士
海 野 弘 昭 印





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で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見

千歳1丁

公 図 写

登記年月日：昭和56年12月24日

これは図面に記録されている内容の証明・複製面である
令和7年1月17日 東京建設局測量課

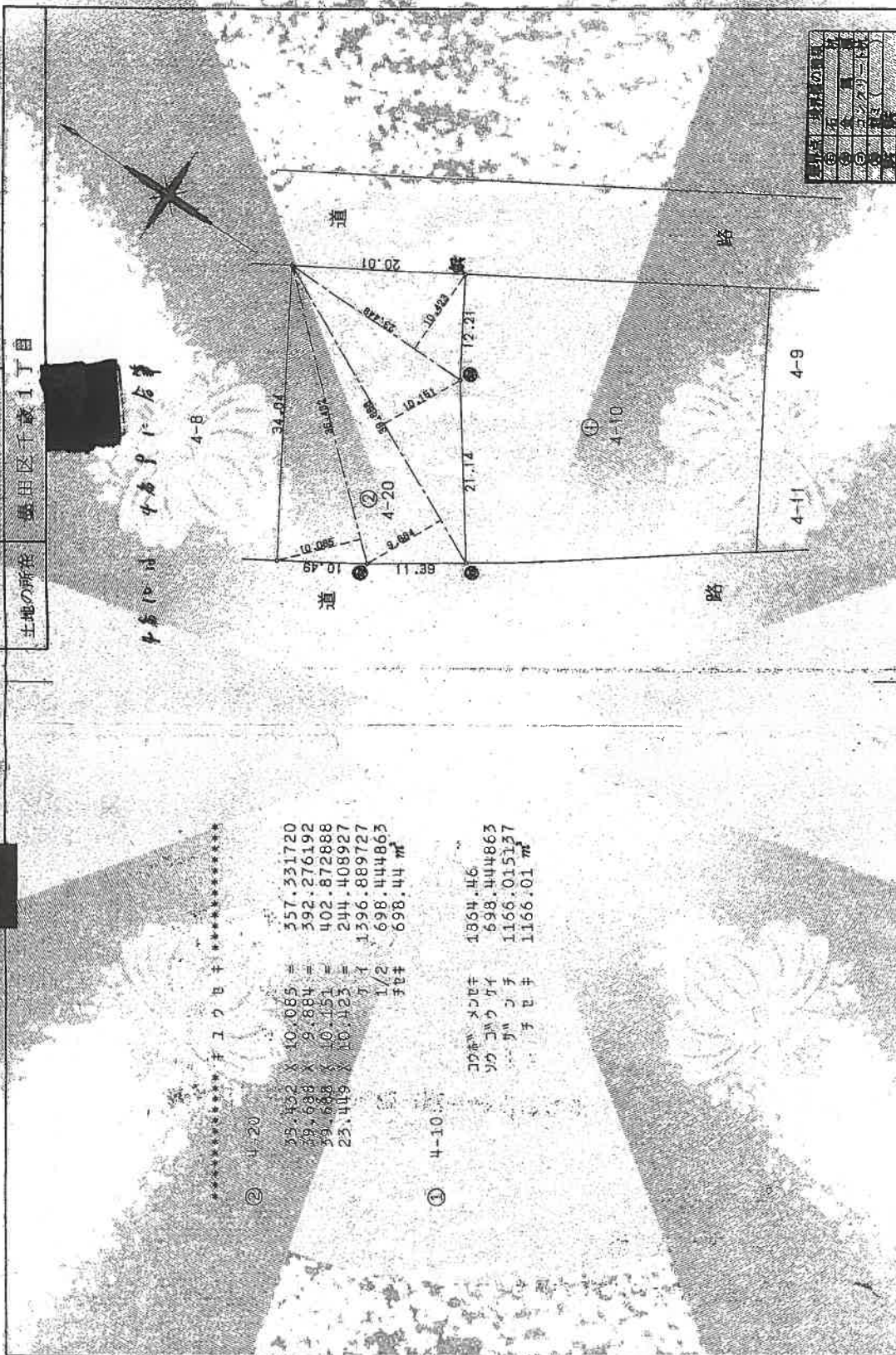
登記号

地積測量図

地番	4-10
土地の所在	最田区千歳1丁目

4-10-1 4-10-2 4-10-3 4-10-4 4-10-5 4-10-6 4-10-7 4-10-8 4-10-9 4-10-10 4-10-11 4-10-12 4-10-13 4-10-14 4-10-15 4-10-16 4-10-17 4-10-18 4-10-19 4-10-20

② 4-20	35.432 X 10.085 = 357.331720
39.688 X 9.884 = 392.276192	
39.688 X 10.151 = 402.872888	
23.449 X 10.123 = 244.408927	
1/2 1396.889727	
1/2 698.444863	
計#	698.444 m ²
① 4-10	1364.46
30.4 X 4.4 = 1337.6	
2.7 X 4.4 = 11.88	
計#	1166.01537 m ²



作製者

昭和56年12月15日(作製)

申請人

708983

(東京土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

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。
令和7年1月17日 東京法務局墨田区事務所

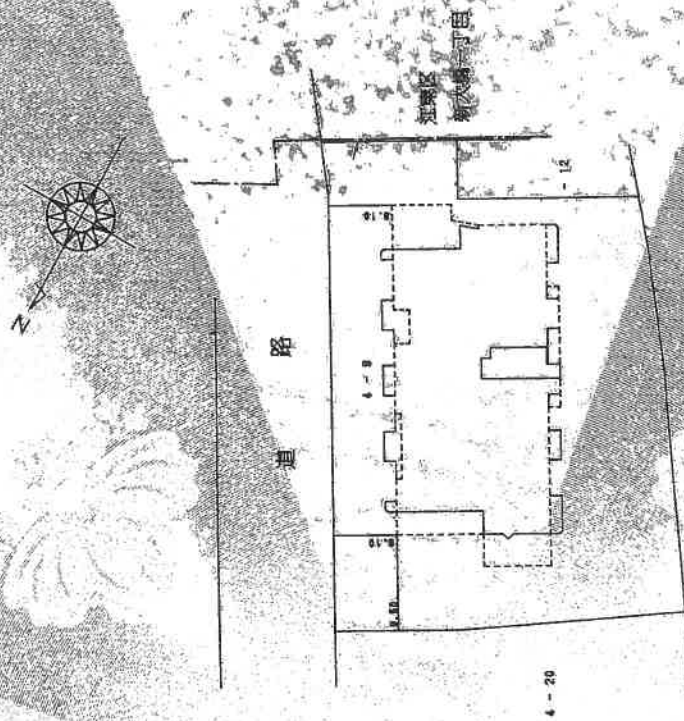
面
圖
物
建

家庭番号 4790603

豊田区千歳一丁目4番地9



求樹漆					
7.490 X	1.300	=	9.737000		
8.350 X	0.635	=	4.03250		
5.475 X	1.010	=	5.529750		
合計			19.299000		
床面積			19.29 [㎡]		



千禧一丁目

建築物の存する部分の階

作者

人日作

縮尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

申請人

440116

縮尺 1/500

29.10

A3判をA4判に縮小