

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, 2	38, 240, 000 30, 592, 000	一括	7, 648, 000	不明	不明
1	7, 800, 000				
2	30, 440, 000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 江戸川区南小岩八丁目 | | |
| | 地 番 | 2 5 2 8 番 5 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 9 9 . 1 8 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 江戸川区南小岩八丁目 2 5 2 8 番地 5 | | |
| | 家屋 番号 | 2 5 2 8 番 5 | | |
| | 種 類 | 教習所・店舗 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 8 . 9 7 平方メートル | |
| | | 2 階 | 7 8 . 9 7 平方メートル | |
| | | 3 階 | 7 8 . 9 7 平方メートル | |
| | (現況) | | | |
| | 種 類 | 教習所 | | |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月11日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 板 垣 正 之

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

株式会社れんせいが占有している。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

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。



*
11
*

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 江戸川区南小岩八丁目 |
| | 地 番 | 2 5 2 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.18平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江戸川区南小岩八丁目2528番地5 |
| | 家屋 番号 | 2 5 2 8 番 5 |
| | 種 類 | 教習所・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.97平方メートル
2階 78.97平方メートル
3階 78.97平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 教習所 |



令和6年(ケ)第577号
令和7年4月4日提出

現況調査報告書（補充書）

東京地方裁判所
執行官 御 供 英一郎 (印)

(補充する事項)

本件の賃貸借契約書には、対象物件の使用面積として「251.60㎡(76.24坪)」という旨記載されているが、本件建物の登記面積は236.91㎡であり、この間に差異があるので、現況調査報告書の7枚目から9枚目までの土地建物位置関係図及び建物間取図をFAX送信の上で、占有者の従業員(A)にこの点の理由等を確認するよう依頼した(令和7年4月2日)。

この点に関する回答は次のとおりである。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A(占有者の従業員)	本件建物の建物間取図等を当社において確認しましたが、誤りはなく、増築等もしていません。本件建物に詳しい債務者会社の代表者であるBにも確認しましたが、契約書上の使用面積と登記面積の差異は認識しておらず、ずっと契約書上の使用面積(251.60㎡)であると思っていたとのことでした。よって、この差異については、よく分からないということになります。 (令和7年4月4日電話聴取)

以上

令和6年（ケ）第577号
令和7年1月27日受理
令和7年3月4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 | 所 在 | 江戸川区南小岩八丁目 | | |
| | 地 番 | 2 5 2 8 番 5 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 9 9 . 1 8 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 江戸川区南小岩八丁目 2 5 2 8 番地 5 | | |
| | 家屋 番号 | 2 5 2 8 番 5 | | |
| | 種 類 | 教習所・店舗 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 8 . 9 7 平方メートル | |
| | | 2 階 | 7 8 . 9 7 平方メートル | |
| | | 3 階 | 7 8 . 9 7 平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	江戸川区南小岩八丁目4番26号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（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		
建物	物件2	
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：教習所 ☐ 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教習所（学習塾の教室）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）	
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	
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)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		全部	
占有者		株式会社れんせい	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 教習所 (学習塾の教室) ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (占有者の従業員)) 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6年5月1日	
最初の 契約等	契約日	令和6年4月30日	
	期間	令和6年5月1日から ■令和8年4月30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	
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	
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461, 267円 (消費税込) (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (□敷金 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 (占有者の従業員)	私は株式会社れんせいの従業員です。本件建物は当社が賃借し学習塾の教室として使用しています。契約内容等につき回答書及び契約書写しを郵送します。 (令和7年2月7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 所有者（破産管財人）及び占有者から、それぞれ回答書及び契約書写しが提出された。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等から、3枚目のとおりであると認めた。

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2月3日 9:55-10:05	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影
令和7年2月4日	当庁	所有者に占有関係照会書送付（郵送）、占有者に臨場日時通知書及び占有関係照会書送付（郵送）
令和7年2月7日	当庁	占有者の従業員に電話聴取
令和7年2月13日 11:30-11:45	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（占有者の従業員（現場の担当者）が立会）
令和7年3月3日	当庁	占有者の商業登記情報取得

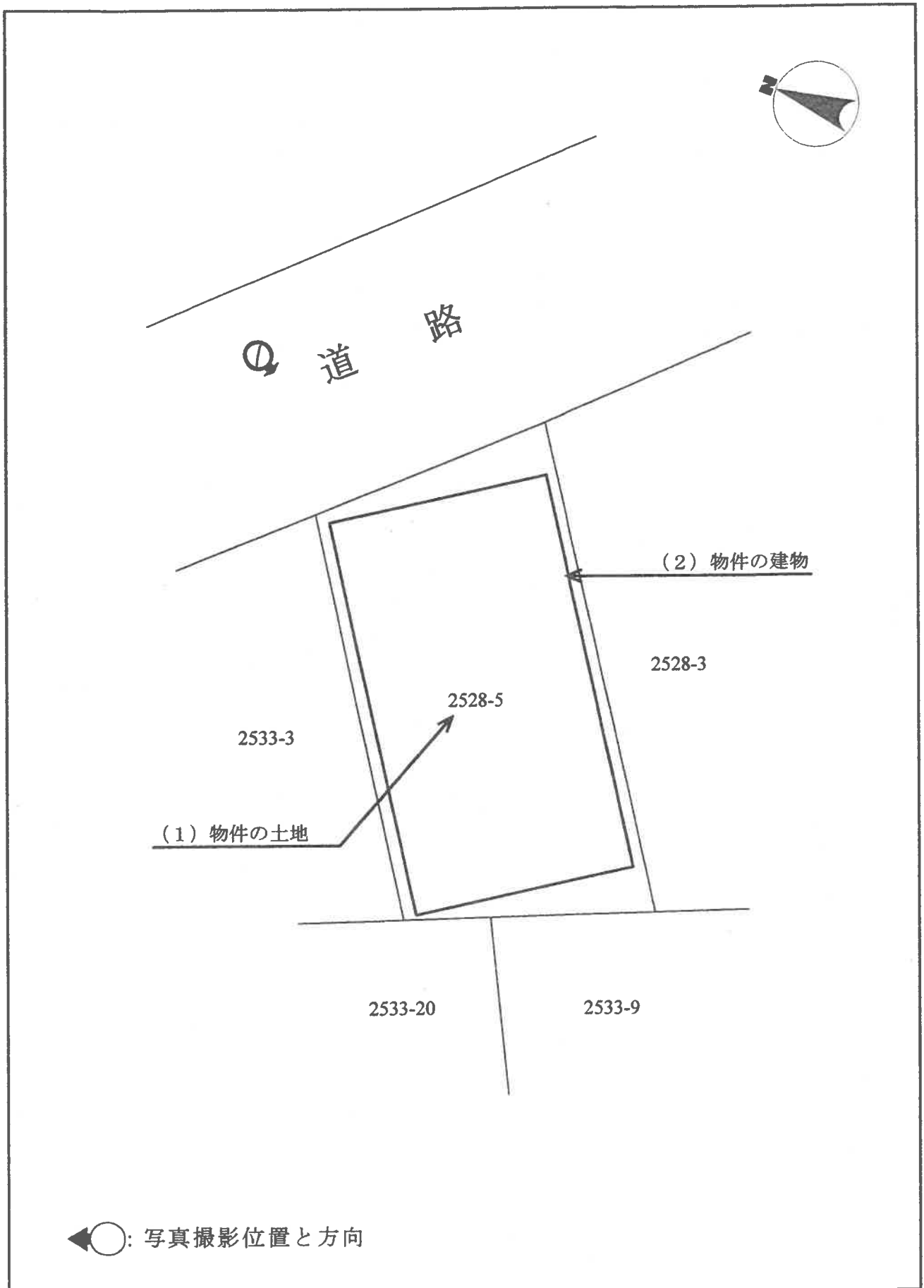
(特記事項)

■ 令和7年2月13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。

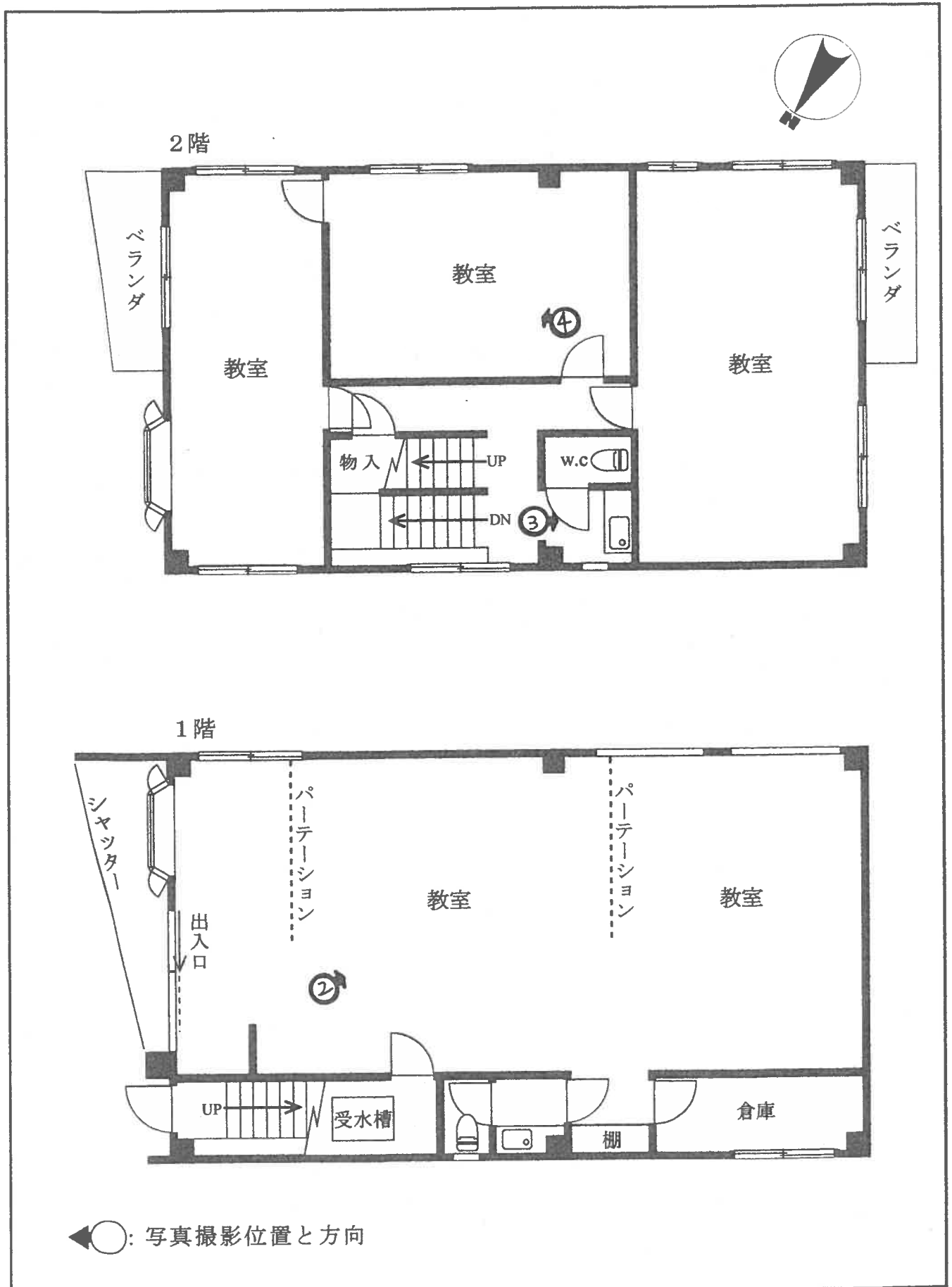
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

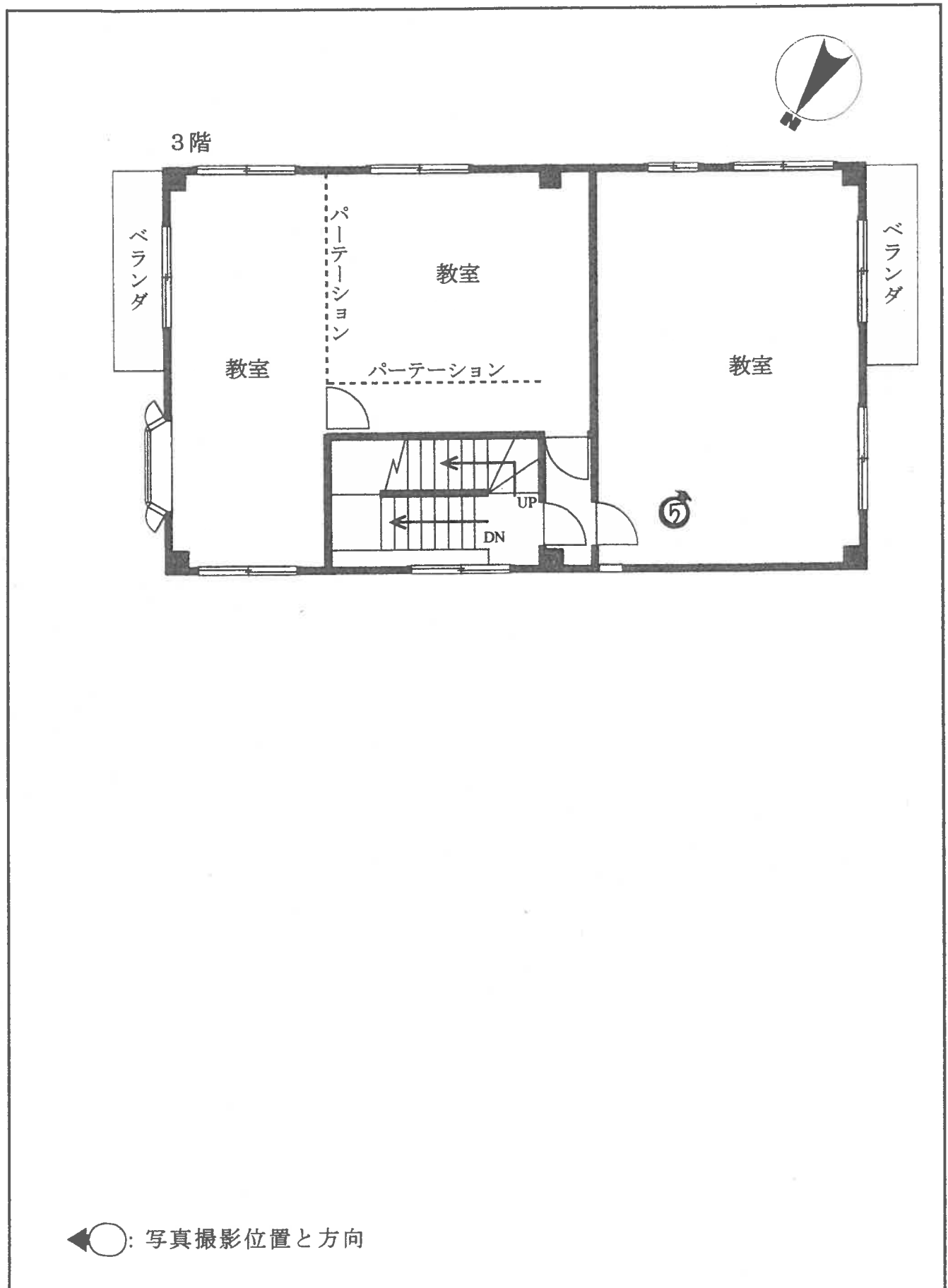
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)



建物間取図

令和6年(ケ)第577号





1



2



3



(10 枚目)

4



5



令和7年5月12日

上 申 書

東京地方裁判所民事第21部 御中

評価人 海野 弘昭

令和6年(ケ)第577号競売事件に係る令和7年3月14日付評価書の評価額について、評価書提出後に判明した事情をふまえ、下記のとおり上申致します。

1. 評価額の訂正について

当初、江戸川区役所で「ない」とされていた建築計画概要書が実際には保存されていたことにより、関係する記載及び指数等を変更し評価額を訂正する。ただし、確認済証はあるが、検査済証はない。

第1 評価額

一 括 価 格	
金 38,240,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 7,800,000 円
物件2 (建物)	金 30,440,000 円

第4 目的物件の位置・環境等

2 建物の概況及び利用状況 (物件2)

特記事項欄の建築計画概要書に関する記載を変更する。

本件の建築計画概要書に記載された建築確認の年月日及び番号は下記のとおり。ただし、検査済証はない。

【建築確認】

確 認 年 月 日 : 昭和63年3月1日

確認済証番号 : 2475

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

物件 番号	更 地 価 格		地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	456,000	×1.00	×99.18	×0.87	=39,350,000

建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(建築確認に係る文章を削除し、建付減価の割合を0.85から0.87に変更する。)

2 積算価格

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ウ
1	39,350,000	×0.75	法定地上権	=29,510,000

② 積算価格

物件 番号	基礎となる 価格(円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算(円) イ	占有減価 修正 ウ	積 算 価 格 (円) エ	価格構成比 (%) オ
1	39,350,000	-29,510,000	-----	= 9,840,000	20.4
2	8,840,000	+29,510,000	×1.00	=38,350,000	79.6
合 計				48,190,000	100.0

II 収益価格の試算（直接還元法）

有効総収益(円) ア	総費用(円) イ	純収益(円) ウ	還元利回り エ	収益価格(円) オ
4,452,000	-1,226,000	=3,226,000	÷6.8%	=47,440,000

III 評価額の判定

1 試算価格の調整

① 積 算 価 格	48,190,000 円
② 収 益 価 格	47,440,000 円
③ 調整後の価格	47,800,000 円

2 評価額の判定

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	引受債務 相当額 (円) オ	評 価 額 (円) カ
1	47,800,000	×20.4	×1.0	×0.8	———	= 7,800,000
2	47,800,000	×79.6	×1.0	×0.8	—0	=30,440,000
一括価格（合計）						38,240,000

以 上

令和 6 年 (ケ) 第 5 7 7 号
令和 7 年 2 月 1 3 日 現地調査
令和 7 年 3 月 1 3 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

一 括 価 格	
金 37,120,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 7,540,000円
物件2（建物）	金 29,580,000円

- 1 一括価格は、物件1及び2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土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		(住居表示) 江戸川区南小岩八丁目4番26号 (種類) 教習所
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 | 所 在 | 江戸川区南小岩八丁目 |
| | 地 番 | 2528番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.18平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江戸川区南小岩八丁目2528番地5 |
| | 家屋 番号 | 2528番5 |
| | 種 類 | 教習所・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.97平方メートル
2階 78.97平方メートル
3階 78.97平方メートル |

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）

位 置 ・ 交 通	JR中央・総武緩行線「小岩」駅の南東方約490m(南口からの道路距離、徒歩約6分)、江戸川区南小岩八丁目4番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	店舗付共同住宅や共同住宅、戸建住宅等が建ち並ぶ中に事業所等も見られる地域。	
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 近隣商業地域 80% (指定) 300% (指定) 準防火地域 (新たな防火規制区域) ・ JR小岩駅周辺地区地区計画 ・ 第三種高度地区 ・ 日影規制 [5時間～3時間(測定面4m)] ・ 景観計画区域 (一般地域) ※上記のほかに、建物を規制する内容が存する可能性があるので、役所にて確認すること。
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 そ の 他	99.18㎡ ほぼ長方形 約7.4m・(最大)約15m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北東側現況幅員約7.3m舗装公衆用道路(特別区道303-0380号線、建築基準法第42条1項1号該当)に、ほぼ等高に接する中間画地。	
土地の利用状況等	後記の建物の敷地等として使用し占有されている。建物の配置は附属資料「土地建物位置関係図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 道 下 水 道	あり あり あり ※供給処理施設における「あり」とは、建物の敷地の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っていることをいう。「なし」とは、同様に施設管が通っていないことをいう。「不明」とは、前面道路に施設管が通っているか否かが確認出来ない場合をいう。
特 記 事 項	・江戸川区水害ハザードマップによると、洪水・高潮の浸水想定区域にあり、内水氾濫の浸水予想区域にある。 ・附属資料「建物図面・各階平面図写」と「地積測量図写」では、土地の形状が異なっている。「地積測量図写」の土地面積は、残地求積ではなく実測から求めているため、「地積測量図写」の形状が現状と思われる。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
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63年7月20日新築 約37年 約 8年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造陸屋根3階建 タイル張等 ボード、ビニールクロス貼等 ボード、ビニールクロス貼等 板張、長尺シート、カーペット等 電気、水道、都市ガス、流し台、トイレ等 特になし
床面積(現況)	1階：78.97㎡ 2階：78.97㎡ 3階：78.97㎡ 延 236.91㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	教習所(学習塾の教室) 1階：教室×2＋倉庫、2階：教室×3、3階：教室×3 ※現状から、パーテーションで区切った教室も数に含めた。
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る(占有者の従業員Aによると、1階の倉庫やトイレ付近、3階の建物中央付近で雨漏りや水漏れがあるとのことである。また、都市ガスは使用していないとのことであった。)	
建物の利用状況	所有者が教習所(学習塾の教室)として賃貸の用に供している。 次頁「建物の占有者等の状況一覧」のとおり	
特 記 事 項	・本件の建築計画概要書を取得するため江戸川区役所で調査したところ、当該建物は建築確認がないまま建てられていたことがわかった。したがって、建築計画概要書は無い。 ・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。	

《建物の占有者等の状況一覧》

賃貸人	賃借人(占有者)	占有開始日	現在の 契約期間	月額賃料 円	敷金等 円
所有者	株式会社れんせい	R6. 5. 1	R6. 5. 1 ～ R8. 4. 30	461, 267 (消費税込)	なし
占有範囲：全部 占有権原：賃借権 占有状況：株式会社れんせいが所有者から賃借し、教習所(学習塾の教室)として使用し占有している。 契約日：令和6年4月30日 支払時期：毎月末日限り翌月分支払					

第5 評価額算出の過程

評価対象不動産は貸家及びその敷地である。このため、土地価格に建物価格を加えた積算価格のほかに、貸家から得られる賃料等を基にした収益価格を試算し、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決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	建 付 地 価 格 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ			
1	456,000	×1.00	×99.18	×0.85	=38,440,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした。(以下同じ)

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ている。

地 価 調 査 江戸川5-4

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$767,000\text{円}/\text{㎡} \times 104.1/100 \times 100/100 \times 100/175 = 456,000\text{円}/\text{㎡}$

(上三桁未満四捨五入)

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、交通接近条件・街路条件・環境条件・行政的条件で優る。

イ 個 別 格 差：必要なし

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。本件建物が、建築確認がないまま建てられたことは、こちらに含めた。

② 物件 2 (建物)

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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
2	311,000	×236.91	×0.12	=8,840,000

ア 再 調 達 原 価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：

- ・経過年数約37年、経済的残存耐用年数約8年、観察減価率30%（保守管理の状況を考慮した。）
- ・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＝8年÷(37年＋8年)×(1－0.30)＝0.12（小数第3位を四捨五入）

2 積算価格

① 土地利用権等価格

前記1により求めた建付地価格に土地利用権等割合を乗じて、土地利用権等価格を下記のとおり求めた。

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ウ
1	38,440,000	×0.75	法定地上権	=28,830,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

② 積算価格

積算価格は、前記1により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算したのち、所要の修正を行って積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる 価格(円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算(円) イ	占有減価 修正 ウ	積算価格 (円) エ	価格構成比 (%) オ
1	38,440,000	-28,830,000	——	=9,610,000	20.3
2	8,840,000	+28,830,000	×1.00	=37,670,000	79.7
合 計				47,280,000	100.0

ア 基礎となる価格：前記1①オ、②エ

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：必要なし

オ 価格構成比：各物件が占める割合（小数第4位を四捨五入）

Ⅱ 収益価格の試算（直接還元法）

収益価格は、有効総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

有効総収益(円)	総費用(円)	純収益(円)	還元利回り	収益価格(円)
ア	イ	ウ	エ	オ
4,452,000	-1,226,000	=3,226,000	÷7.1%	=45,440,000

ア 有効総収益：現在の月額支払賃料にやや修正を加え、想定月額実質賃料から標準的な空室損を控除して、有効総収益を求めた。

イ 総費用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料等を加算して総費用とした。

エ 還元利回り：競売による売却により収集された多数の売却利回りや実際に取引になった収益用不動産の売却利回りから利回りを求め、これに立地状況・建物状況・将来の変動状況等の個別リスクを検討して採用還元利回りを決定した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格と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たものであり、原価性に着目した供給者価格とされている。また、収益価格は本件が有する収益性に着目した価格で、需要者価格とされている。

両価格は均衡をもって求められ、各々妥当な根拠を有している。

本件は貸家のため収益価格を重視すべきだが、築年数が長く、駅からもやや距離があるので、貸家としての条件は良くない。一方、一般的に積算価格は買受人が試算する価格で説得力がある。

そこで、両価格のほぼ中庸値を採用して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	47,280,000 円
② 収 益 価 格	45,440,000 円
③ 調整後の価格	46,400,000 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、さらに引受債務相当額（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	引受債務 相当額 (円) オ	評 価 額 (円) カ
1	46,400,000	×20.3	×1.0	×0.8	——	= 7,540,000
2	46,400,000	×79.7	×1.0	×0.8	—0	=29,580,000
一括価格（合計）						37,120,000

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Ⅰ2②オ

ウ 市 場 性 修 正：必要なし

エ 競 売 市 場 修 正：「第二評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮して修正を行った。「建物図面・各階平面図写」の土地の形状が「地積測量図写」と異なること、及びアスベスト使用の有無について不明であることは、こちらに含めた。

オ 引受債務相当額：買受人の引受となる敷金等の預かり金を控除する。本件の場合なし。

第6 参考価格資料

地価調査価格（江戸川5-4）

所 在：江戸川区南小岩七丁目1858番2、「南小岩7-17-1」

価 格：767,000円／㎡

位 置：「小岩」駅より道路距離約370mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：76㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：西 15m 区道

用途指定等：商業地域（建蔽率80%、容積率400%）、防火地域

地域の概要：小売店舗が建ち並ぶ駅前通りの商業地域

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

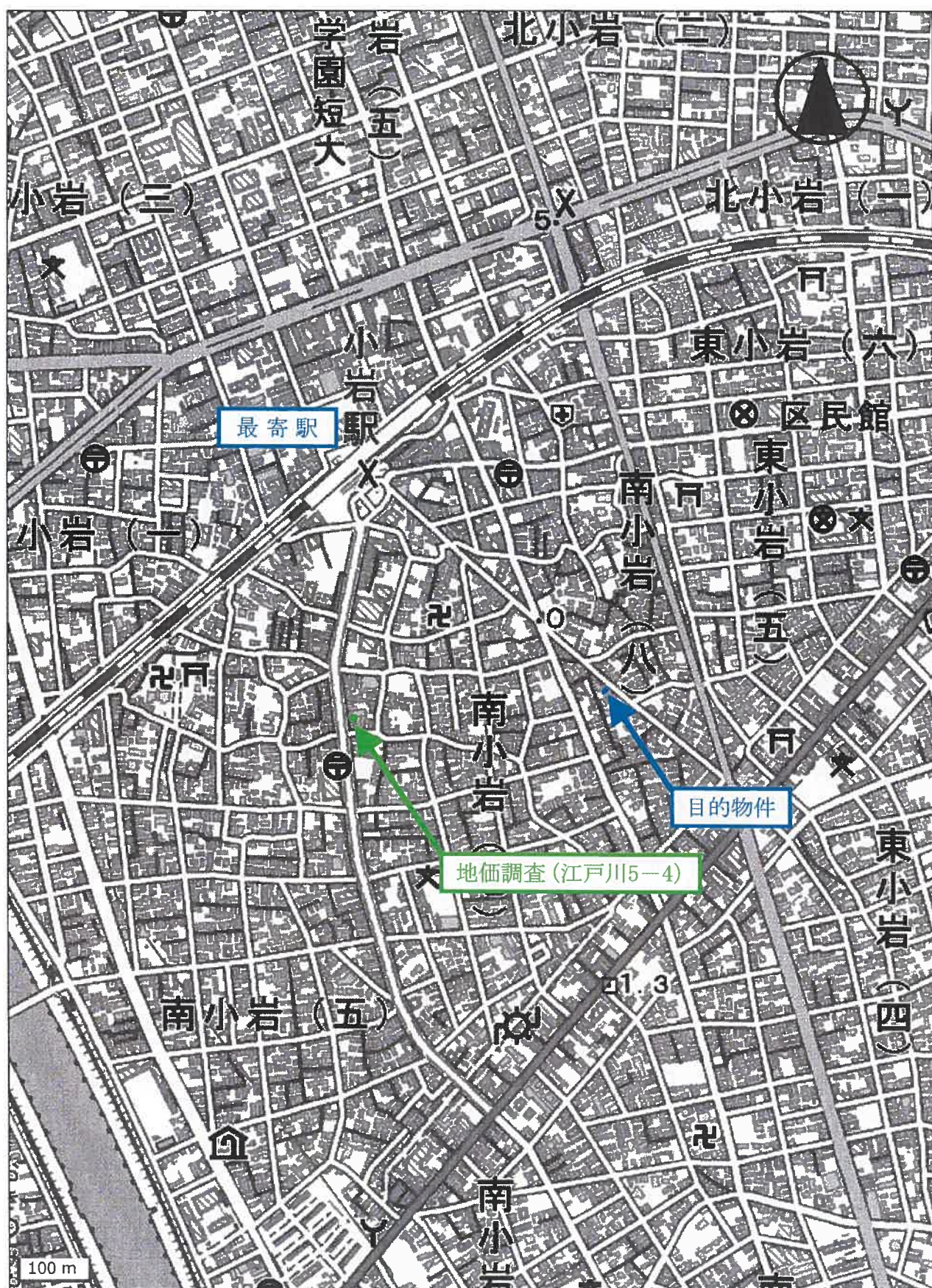
土地建物位置関係図

以上

令和 7年 3月 14日

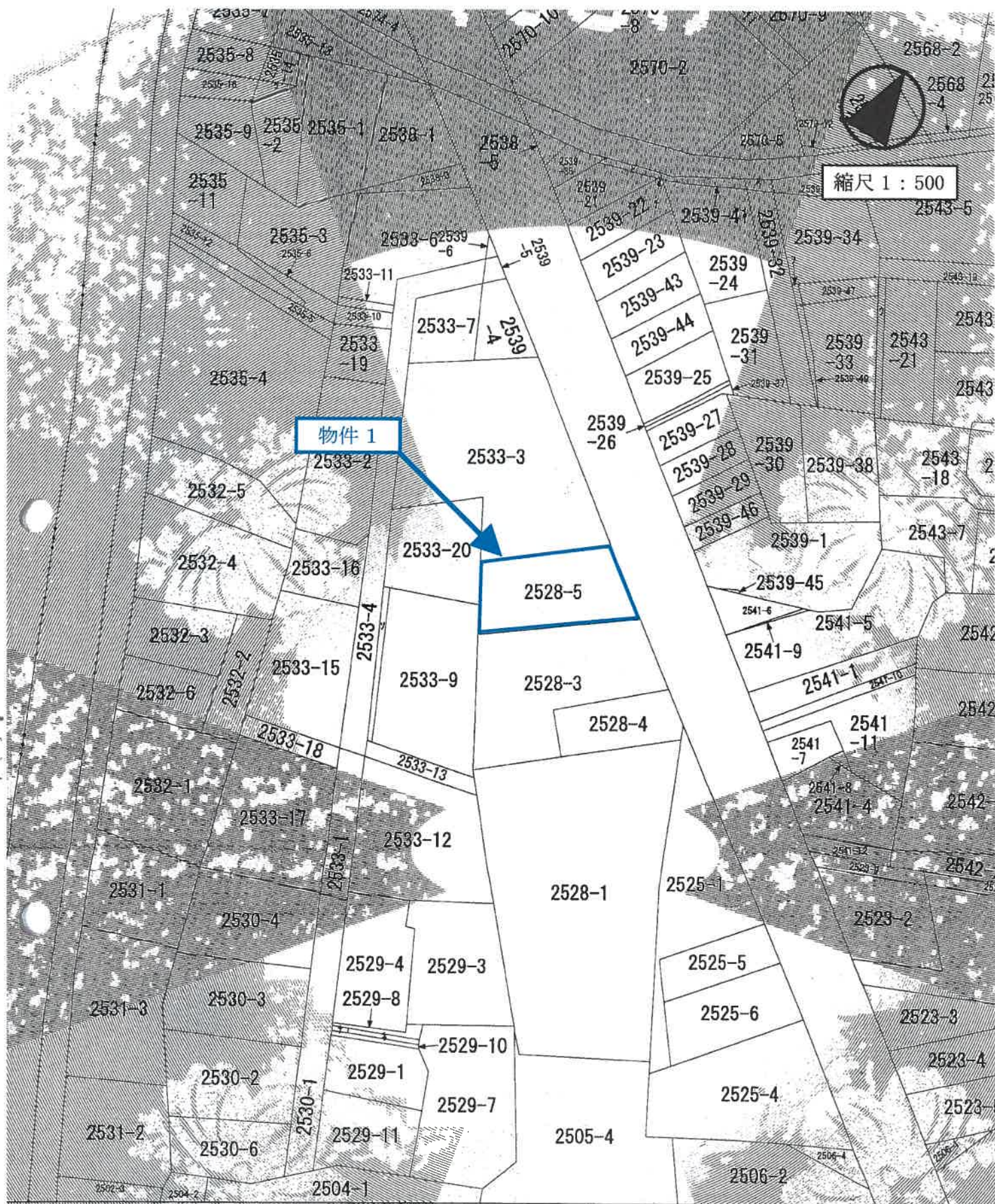
評価人 不動産鑑定士

海 野 弘 昭 印



位置図

国土地理院地図



本図面は、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。

公 図 写

在 江戸川区南小岩八丁目

地 番 2528番5

地積測量図

地積 2528.3.5

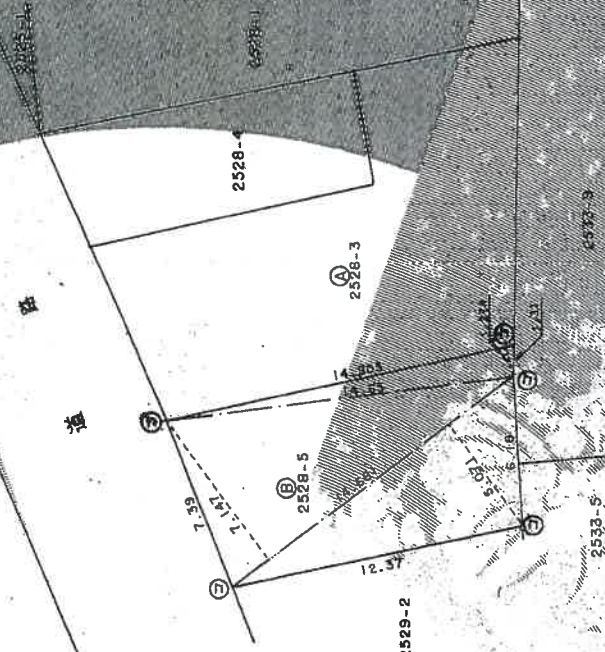
所在地 江戸川区蒲小舎8丁目



求積計算

$$\begin{array}{r} 2528.3.5 \\ 14.681 \times (7.147 + 5.071) \div 2 = 89.686229 \\ 14.681 \times 1.274 \div 2 = 9.494485 \\ \hline \text{地積 } 99.18\text{m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 2528.3 \\ 15.302511 - 99.180714 = 166.121797 \\ \hline \text{地積 } 166.12\text{m}^2 \end{array}$$



測量員	地積	面積	容積	用途
①	2528.3.5	99.18	166.12	住宅

035787

作成者

申請人

縮尺

1/250

B4判をA4判に縮小

江户川忍 第85回 2008年地5

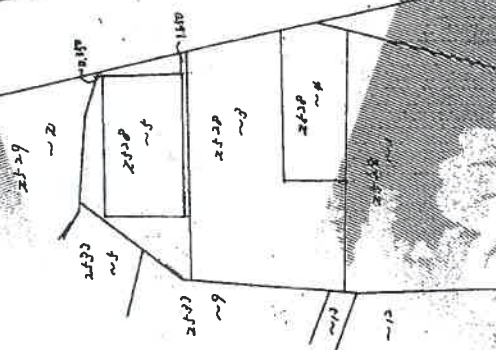
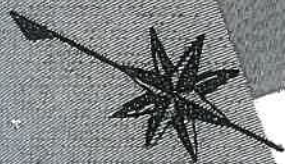
昭和六年八月八日

177825

英尺

在版

張應麟



區里水湖

1780

求積計算

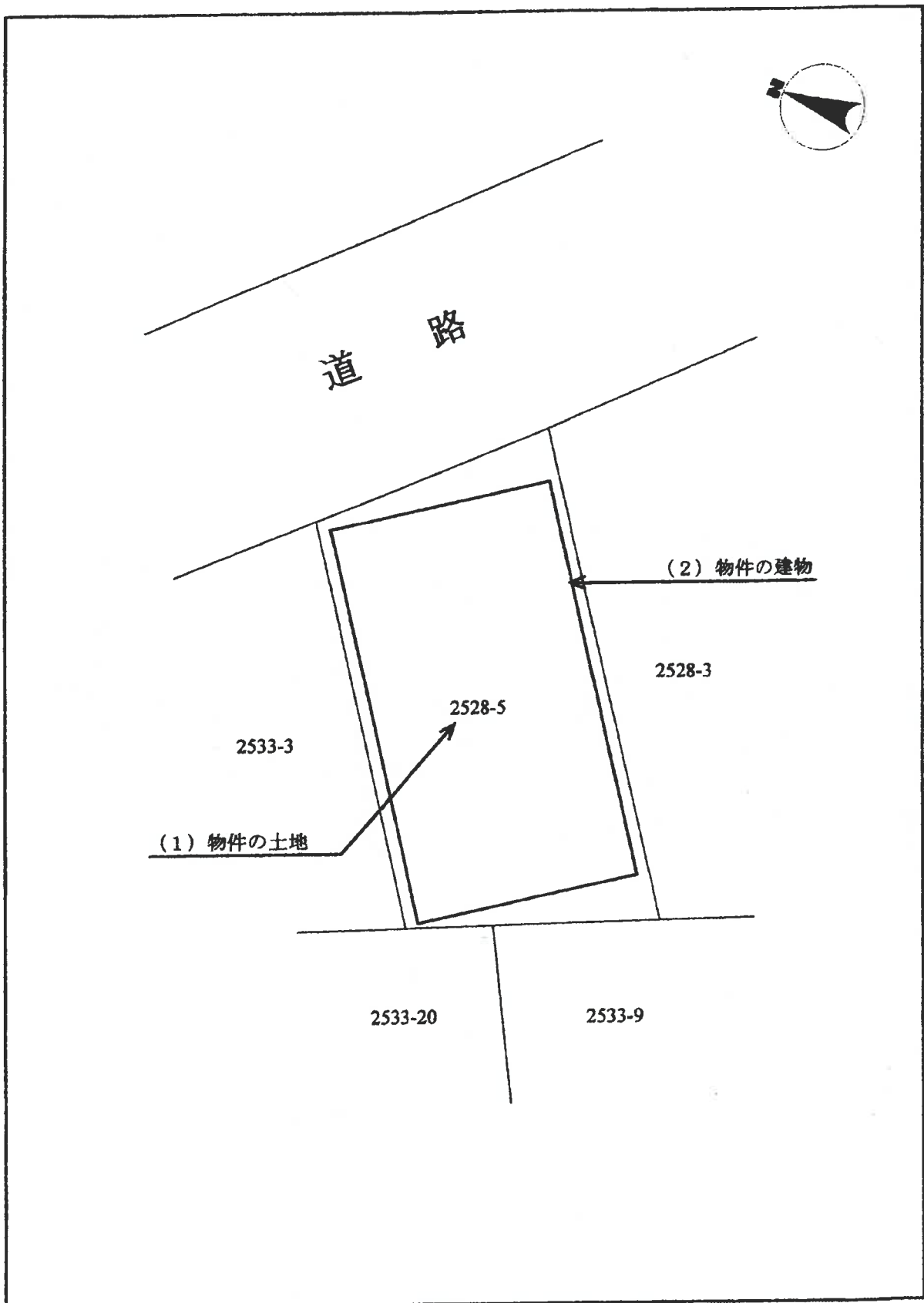
$$1700 \times 6.750 = 78.97500$$

床面槽

78.97m

志隋武隋恭隋各隋洞聖

B4判をA4判に縮小



土地建物位置関係図