

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 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 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 場 所	令和 7 年 7 月 30 日 午前 9 時 30 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 8 月 7 日 午前 11 時 00 分 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	13,120,000 10,496,000		2,624,000	64,073	13,727



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 江東区南砂二丁目749番地5

建物の名称 東陽町ガーデニアABC棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 南砂二丁目749番5の1の411

建物の名称 B-411号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 57.96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 江東区南砂二丁目749番5

地 目 宅地

地 積 6511.14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 10万分の319



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 5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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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。ただし、本件請求債権及び配当要求債権はその一部である。

《 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 江東区南砂二丁目 7 4 9 番地 5

建物の名称 東陽町ガーデニア A B C 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南砂二丁目 7 4 9 番 5 の 1 の 4 1 1

建物の名称 B - 4 1 1 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 5 7 . 9 6 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 江東区南砂二丁目 7 4 9 番 5

地 目 宅地

地 積 6 5 1 1 . 1 4 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 1 0 万分の 3 1 9



令和6年（ヌ）第416号
令和7年2月5日受理
令和7年3月13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 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 江東区南砂二丁目 7 4 9 番地 5

建物の名称 東陽町ガーデニア A B C 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南砂二丁目 7 4 9 番 5 の 1 の 4 1 1

建物の名称 B - 4 1 1 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 5 7 . 9 6 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 江東区南砂二丁目 7 4 9 番 5

地 目 宅地

地 積 6 5 1 1 . 1 4 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 1 0 万分の 3 1 9



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	江東区南砂二丁目34番8-411号 東陽町ガーデニアABC棟	
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事務所(暴力団事務所)として占有している(ただし、4、5枚目のとおり) ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費 5,700円 修繕積立金 9,840円 組合費 500円 以上、いずれも月額	令和7年2月26日現在 滞納がある 平成30年2月分～令和7年2月分 滞納金元本計1,777,400円(この滞納金元本には以前に使用していた駐車場使用料の滞納分も含む。) ・他に上記に対する遅延損害金(年14%) 1,051,916円が付加 ・他に違約金(弁護士費用)元本2,171,400円及びこれに対する遅延損害金(年3%) 29,804円が付加
管理費等照会先	東陽町ガーデニア管理組合 代理人弁護士D	
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 ☐ 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)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		全部	
占有者		B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 暴力団事務所 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■D (申立債権者代理人)) の陳述／■提出文書 (本件競売事件において提出された判決正本) の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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 金 円 (毎 限り 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
D (申立債権者代理人)	私は本件競売事件の申立債権者である東陽町ガーデニア管理組合の代理人弁護士です。本件の請求債権はマンションの管理費等ですが、その債務名義となった判決（当庁令和5年（ワ）第16488号事件、令和6年12月18日判決言渡）には、A（所有者）及びBに対し、本件建物につき暴力団事務所等として使用してはならないという旨の主文（判決）もあり、その判決書の中で本件建物につきBが暴力団事務所として使用していることが認定されています。この判決は確定しています。 この判決後の本件建物の状況について、マンションの宅配ボックスに本件建物宛ての宅配物が入れられて一定期間受け取りがなされていないので、上記訴訟の相手方（A及びB）の代理人弁護士に連絡をしたところ、Bから別の所に送ってほしいという電話があり、そのとおり送ったということがありました（令和7年3月1日）し、本件建物の郵便受けに郵便物等がいつぱいになってあふれるような状態になることもありました（これについても相手方の代理人弁護士に連絡して対応）。このような状況から、定かではありませんが、現在、本件建物は日常的には使用がされていない可能性があると思われます。 (令和7年3月11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 本件調査の状況は、各臨場時において、マンションエントランス付近にある本件建物の郵便受けの中は郵便物等でいっぱいに近い状態であった。本件建物の玄関ドア前付近にも郵便受けがあったがこちらはあまり使われていないようで、この中にはチラシなどが多少入っている程度であった。各郵便受けや玄関ドア前付近には、表札等の表示はなかった。初回臨場時に、本件建物の玄関ドア前付近にある郵便受けに占有関係照会書等を入れた封書を差し置いたが、立入調査時においても、その封書は開封されていない状態のままで同所に存在した（よって、Bからの回答等は一切ない）。

立入調査時における本件建物の室内の状況については、2つの洋室及び和室部分には、動産類（衣服、テレビ、掃除機など）が存在していたが、通常の居住中などの部屋と比べるとその量は少ない状態であった。リビングダイニング部分には、写真2のとおり、ソファと机などが存在したが、こちらも動産類は少なく感じられた。この本件建物の室内には、A（所有者）及びB宛の郵便物が多数存在した（基本的に整理されて置かれていた。）。なお、和室の押入部分（間取りの確認のために押入を開けた）には、「山口組」と表示された物など（暴力団関係の物と思われる）が複数存在した。
- 3 本件建物のライフライン（水道）調査の結果は、現在は水道の供給契約はなく、前契約者はA、前契約終了日は令和6年3月26日となっている。Aに対し、占有関係照会書を郵送した（下記4の訴訟で送達場所と届けられた住所宛に郵送）が回答等はなかった。
- 4 当庁令和5年（ワ）第16488号事件の判決正本（令和6年12月18日判決言渡、原告は東陽町ガーデニア管理組合、被告はA及びB）によれば、A及びBに対し、本件建物につき暴力団事務所等として使用してはならないという旨の主文（判決）があり、口頭弁論終結時である同年10月9日時点の事実として、要旨、次の事実が認定されている。そして、この判決は確定している。
 - (1) Aは、指定暴力団である六代目山口組の三次団体の代表者であったものである。Aは、以前は本件建物に居住していたが、退去しており、その後、友人宅等を転々としている。
 - (2) Bは、本件建物の占有者であり、上記団体の代表者である。Bは、Aから無償で本件建物の貸渡しを受けて、令和3年12月8日に本件建物に入居し居住している。
 - (3) 本件建物には、Aが購入して以降、一貫して暴力団関係者が居住し、これを使用しており、現在（令和6年10月9日）、Bは上記団体の事務所として本件建物を使用し、Aは、Bに同事務所として本件建物を使用させている。
- 5 本件建物の占有関係については、上記の2から4までの事実、関係人の陳述及びその他の現場の状況等から、3枚目のとおり、Bが占有（占有権原は使用借権）しているものと認めた。

なお、本件建物の室内に動産類が存在することなどから、Bの占有は残るものと考えられるが、上記の2及び3の事実からは、本件建物の使用状況（暴力団事務所としての使用）が変更されている可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

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19日 10:55-11:15	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2月20日	当庁	管理費等照会(FAX)、所有者に本件建物の占有関係照会書を送付(郵送)
令和7年2月27日 9:08-9:32	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
令和7年3月5日	当庁	ライフライン調査(水道)(郵送)
令和7年3月11日	当庁	申立債権者代理人に電話聴取

(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2月27日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

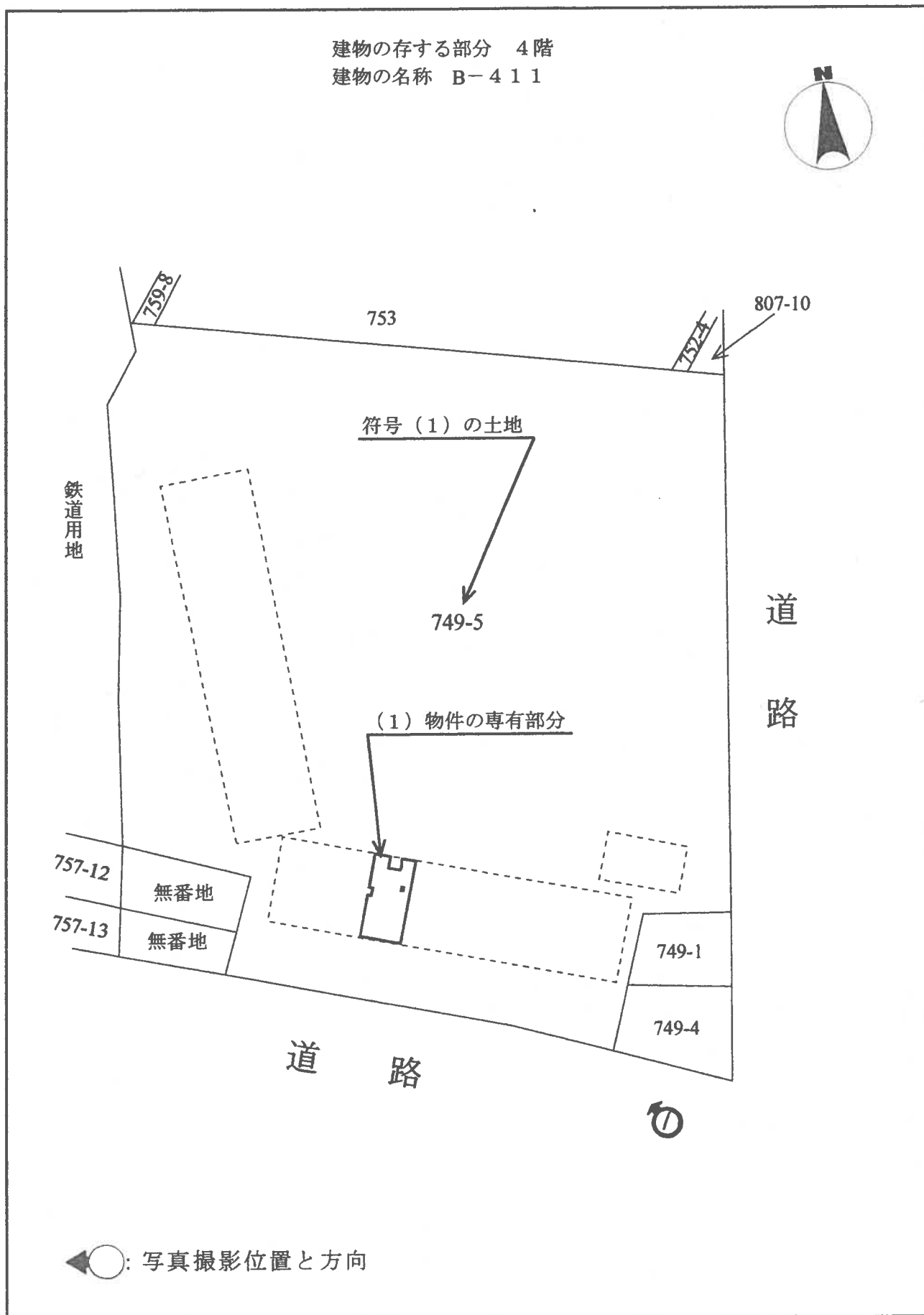
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)

土地建物位置関係図

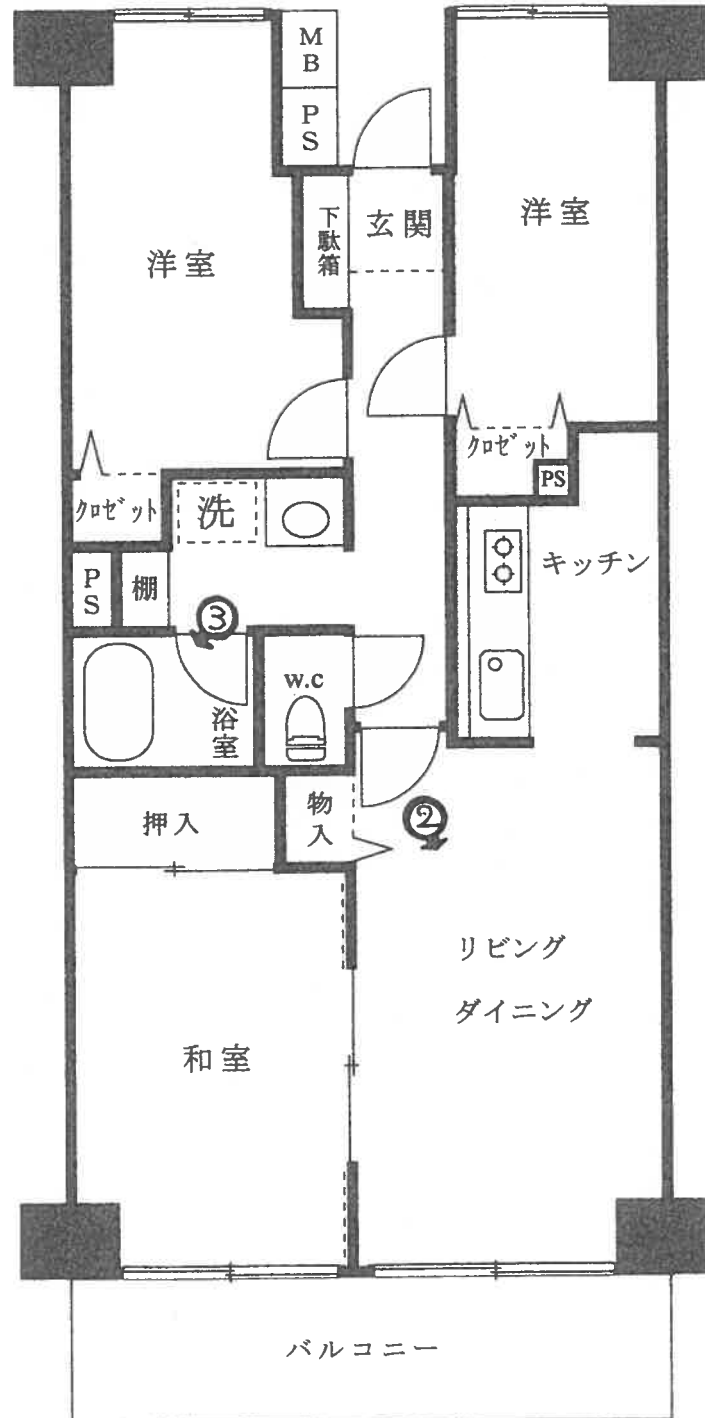
令和6年(ヌ)第416号

建物の存する部分 4階
建物の名称 B-411



建物間取図

令和6年(ヌ)第416号



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(9 枚目)

令和 6 年（ヌ）第 416 号
令和 7 年 5 月 30 日

意見書

東京地方裁判所
民事第 21 部 御中

評価人 野坂啓介

令和 7 年 3 月 28 日付けで提出した評価書について、下記の通り意見を申し上げます。

1. 評価額

当該評価書において、新たな勘案事項を考慮した場合の評価額は下記の通りである。

物件番号	評 価 額
物件 1	金 13,120,000 円

2 新たな勘案事項と評価額の判定

管理費等の滞納額とその未払遅延損害金があるが、これは本件請求債権及び配当要求債権であり、評価額及び担保設定状況等を勘案して、本件において配当が見込まれる分につき、これを控除しないこととした。ただし、その余の滞納額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て修正を行った。

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
20,700,000	×0.80	×0.80	×0.99		=13,120,000

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 市場性修正：下記の点による市場流通性の低下を考慮して、市場修正率を－20％と判定した。

・本件の専有部分は暴力団事務所として使用されている。

ウ 競売市場修正：本件評価書「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：「その余の滞納額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。

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。本件では必要なし。

カ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

以上

令和 6 年 (又) 第 4 1 6 号
令和 7 年 2 月 2 7 日 現地調査
令和 7 年 3 月 2 7 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

物件番号	評価額
物件1	金 8,080,000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) 江東区南砂2丁目34番8号 (マンション名、部屋番号) 東陽町ガーデニアABC棟 B-411号室
番号	特 記 事 項		
1	本件の専有部分は暴力団事務所として使用されている。		

* 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 江東区南砂二丁目 7 4 9 番地 5

建物の名称 東陽町ガーデニア A B C 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南砂二丁目 7 4 9 番 5 の 1 の 4 1 1

建物の名称 B - 4 1 1 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 5 7 . 9 6 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 江東区南砂二丁目 7 4 9 番 5

地 目 宅地

地 積 6 5 1 1 . 1 4 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 1 0 万分の 3 1 9

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	東京メトロ東西線「南砂町」駅の北西方道路距離約800m(徒歩約10分)、江東区南砂2丁目34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の中に、店舗、事業所等も見られる住宅地域		
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)		東側都道より30m以内	東側都道より30m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 準工業地域 60%(指定) 400%(指定) 防火地域	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 日影規制 (5時間,3時間)4m
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	6,511.14㎡(登記記録) やや不整形 東 約70m・約80m ほぼ平坦 特になし	
接面道路の状況等	東幅員約22m都道(建築基準法第42条1項1号該当)、南幅員約8.5m区道(建築基準法第42条1項1号該当)に接面する二方路の画地。		
土地の利用状況等	物件1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 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	所有権	
	敷地権の割合	100,000分の319	
特 記 事 項	※1 江東区水害ハザードマップによると洪水・高潮による浸水想定区域にある		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	東陽町ガーデニアABC棟 ※2	
建物の用途	共同住宅（総戸数 323 戸）	
建築時期及び 経済的残存用年数	建築年月日（登記記載）	昭和58年3月31日新築
	経過年数	約 42 年
	経済的残存耐用年数	約 13 年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建 延床面積 13,978.00 m ² ※3	
仕 様	外 壁 そ の 他	吹付タイル等 なし
設 備 等	エレベーター、集合郵便受、宅配ボックス、ゴミ置場、駐輪場、 駐車場、管理室等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管 理 組 合	あり
	管 理 会 社	株式会社長谷工コミュニティ
	管 理 形 態	委託
管理の状況	普通	
特 記 事 項	※2 東陽町ガーデニアにはA棟、B棟、C棟及びD棟があり、本件の 専有部分はB棟に位置する。 ※3 A棟、B棟及びC棟の合計。 ※4 東京都都市整備局にて取得した「台帳記載事項証明」に記載され ている建築確認に関する概要は下記のとおり。 確認済証発行年月日番号 昭和56年12月8日 第0533号 検査済証発行年月日番号 昭和58年4月15日 第0533号 ※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 がある。	

(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	4階 (B-411号室) 中間部屋 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	専 有 面 積	57.96 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	66.04 m ²
間 取 り	3 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 カーペット、畳等 ビニールクロス貼等 キッチン、浴室、トイレ等 なし
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	5,700 円(月額)(令和 7 年 2 月 26 日現在、以下同じ)
	修 繕 積 立 金	9,840 円(月額)
	そ の 他	組合費 500 円(月額)
	滞 納 額	1,777,400 円(平成 30 年 2 月分～令和 7 年 2 月分) ※6
	遅 延 損 害 金	1,051,916 円(年利 14%)
専有部分の利用 状況等	占有権原は使用借権で、個人（氏名省略）が占有し、暴力団事務所 として利用している。	
特 記 事 項	※6 滞納金元本には以前に使用していた駐車場使用料の滞納分も含む。 他に違約金（弁護士費用）元本 2,171,400 円及びこれに対する遅延 損害金（年 3%）29,804 円が付加。	

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
421,000	× 66.04	× 0.21	= 5,840,000

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42年、経済的残存耐用年数約13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 = 13年 ÷ (42年 + 13年) × (1 - 0.10) = 0.21 (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 エ	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				
757,000	× 0.96	× 6,511.14	× 1.00	× 319 / 100,000	= 15,090,000

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。

地価公示 江東-15

(公示地価格) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$772,000 \text{ 円/m}^2 \times 103/100 \times 100/100 \times 100/105 = 757,000 \text{ 円/m}^2$$

(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：必要なし。

地域格差：公示地の所在地域は、対象地域に比して交通接近条件は劣るが、環境条件が優ること等を考慮した。

イ 個別格差：二方路であるが、敷地に容積率 300%の部分を含み、やや不整形であることを考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 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
(5,840,000)	+ 15,090,000)	× 1.05	× 0.98	× 1.00	= 21,540,000

ア 建物価格：前記 1 ①エ

イ 敷地権価格：前記 1 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…0.98 (対象=4階・基準階=7階)

位置別等修正…1.00 (中間部屋)

その他 …1.00 (必要なし)

相乗積 $0.98 \times 1.00 \times 1.00 = 0.98$ (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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
2,870,203 (14.4%)	1,178,820	5.7	20,060,621	0.8516	17,083,625 (85.6%)	19,950,000 (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

$$1 \div (1 + 5.5\%)^3 = 0.8516 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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	21,540,000円
② 収 益 価 格	19,950,000円
③ 調整後の価格	20,700,000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
20,700,000	×0.80	×0.80	×0.61	—	=8,080,000

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：下記の点による市場流通性の低下を考慮して、市場修正率を－20％と判定した。

・本件の専有部分は暴力団事務所として使用されている。

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。

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。本件では必要なし。

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（江東－15）

所 在：江東区南砂2丁目938番6「南砂2－31－10」
価 格：772,000円／m²
位 置：東京メトロ東西線「東陽町」駅の北東方約1,100mに位置する。
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：1,242 m²
供給処理施設：水道・下水・ガス
接 面 街 路：南西側22.0m 都道
用 途 指 定 等：準工業地域（建ぺい率60%、容積率400%）、防火地域
地 域 の 概 要：高層マンションの中に倉庫等が見られる住宅地域

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3月28日

評価人 不動産鑑定士

野 坂 啓 介

位置図

公示地 江東-15

対象不動産

最寄駅

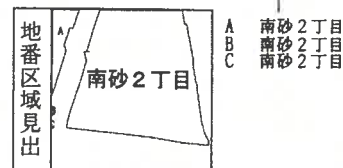
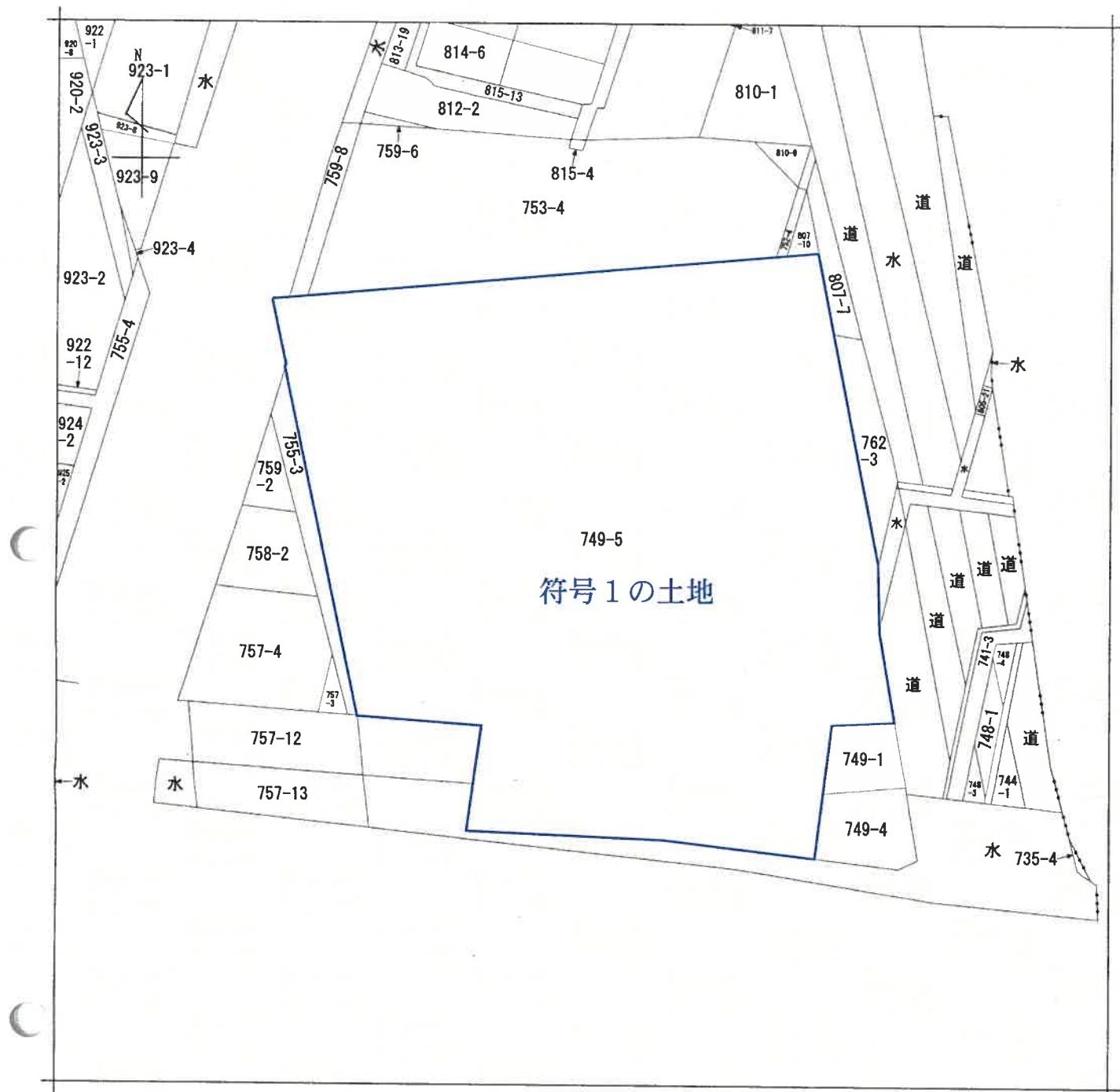
昭文社スーパーマッフルデジタルVer.22縮尺1/8,000

地図使用承認 (C)マッフル第 6-173 号

(C)2021 MAPPLE, Inc.

1 : 8,000 相当

地図上の1センチは 約 80 メートル



請 求 部 分	所 在					地 番		749番5		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 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 記 事 項		

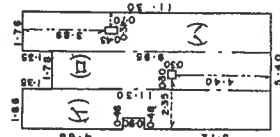
B 411

各階平面図

家屋番号
南砂二丁目749番5
の11の411

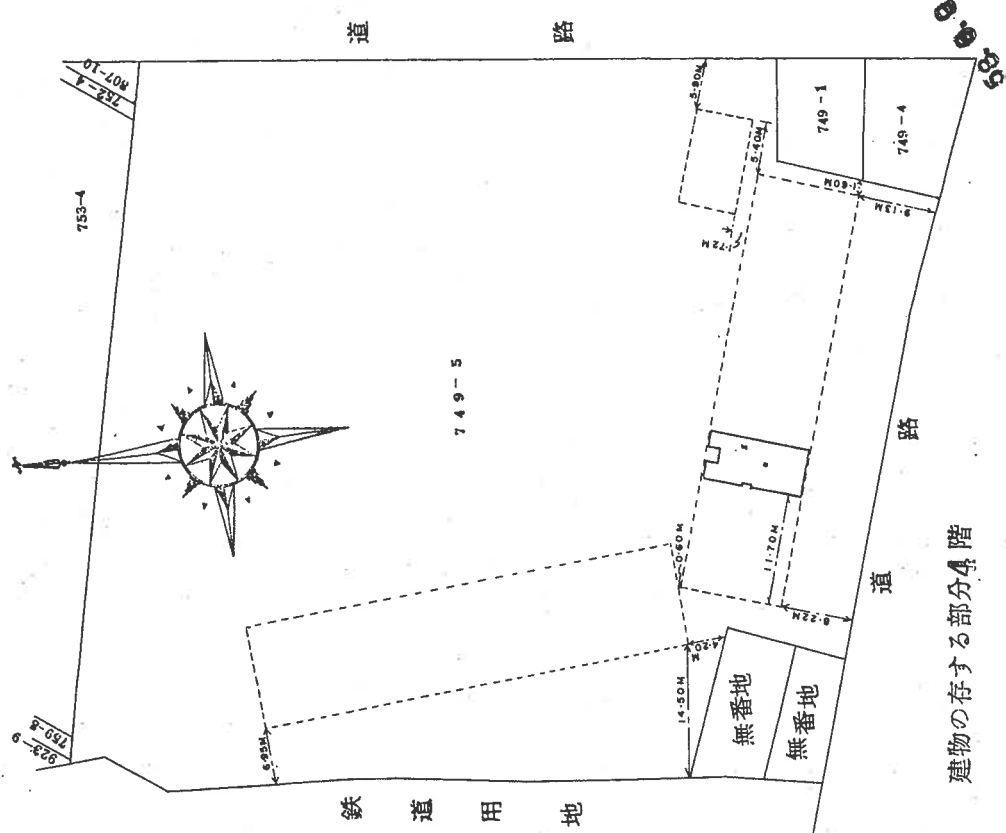
建物図面

建物の所在
江東区南砂二丁目749番地5



計算式

- (イ) $11.30 \times 1.86 = 0.90 \times 0.48 = 20.586$
- (ロ) $9.95 \times 1.78 = 0.30 \times 0.30 = 17.621$
- (ハ) $11.30 \times 1.76 = 0.43 \times 0.31 = 19.7547$
- 計 57.9617
- 床面積 57.96㎡



建物の存する部分4階

作製者

5月10日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/600
1/500

325228

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。