

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 2 1 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10月 7日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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10月22日 午前 9時00分から 令和 7年10月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 5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11月13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11月 6日 午前 9時20分から 令和 7年11月10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10月 7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	24,160,000 19,328,000		4,832,000	92,812	19,887

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区東小岩五丁目2834番地1

建物の名称 レクセルマンション小岩

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東小岩五丁目2834番1の209

建物の名称 209

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 68.18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 江戸川区東小岩五丁目2834番1

地 目 宅地

地 積 770.67平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 2

所在及び地番 江戸川区東小岩五丁目2834番5

地 目 公衆用道路

地 積 51平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 204433分の7190



※
め
※

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 8日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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】

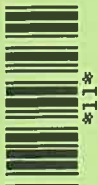
管理費等の滞納あり。

《 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掲載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区東小岩五丁目 2 8 3 4 番地 1

建物の名称 レクセルマンション小岩

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東小岩五丁目 2 8 3 4 番 1 の 2 0 9

建物の名称 2 0 9

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 8 . 1 8 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 江戸川区東小岩五丁目 2 8 3 4 番 1

地 目 宅地

地 積 7 7 0 . 6 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 2

所在及び地番 江戸川区東小岩五丁目 2 8 3 4 番 5

地 目 公衆用道路

地 積 5 1 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 204433分の7190



令和7年(ヌ)第158号
令和7年7月17日受理
令和7年8月14日提出
(評価人 関口一郎)

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 江戸川区東小岩五丁目 2834 番地 1

建物の名称 レクセルマンション小岩

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東小岩五丁目 2834 番 1 の 209

建物の名称 209

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 68.18 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 江戸川区東小岩五丁目 2834 番 1

地 目 宅地

地 積 770.67 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 江戸川区東小岩五丁目 2834 番 5

地 目 公衆用道路

地 積 51 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 204433 分の 7190



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	江戸川区東小岩五丁目33番27-209号 レクセルマンション小岩		
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 21,400円 修繕積立金 18,690円 以上、いずれも月額	令和7年8月1日現在 滞納がある 令和7年1月分～令和7年2月分 計80,180円	
管理費等照会先	株式会社大京アステージ		
その他の事項			
敷 地 権	符号1、2		
現況地目	☒ 宅地 (一部公衆用道路) (符号1) ☒ 公衆用道路 (符号2) ☐		
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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
A (所有者)	私は本件物件の所有者です。本件建物には、私が居住しています。 (令和7年8月6日面接聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 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いては、関係人の陳述及び現場の状況等から、2枚目のとおり所有者が占有しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 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7月29日 9:35-9:45	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7月30日	当庁	管理費等照会 (FAX)
令和7年8月6日 11:05-11:15	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、立入調査、評価人同行、 所有者に面接聴取

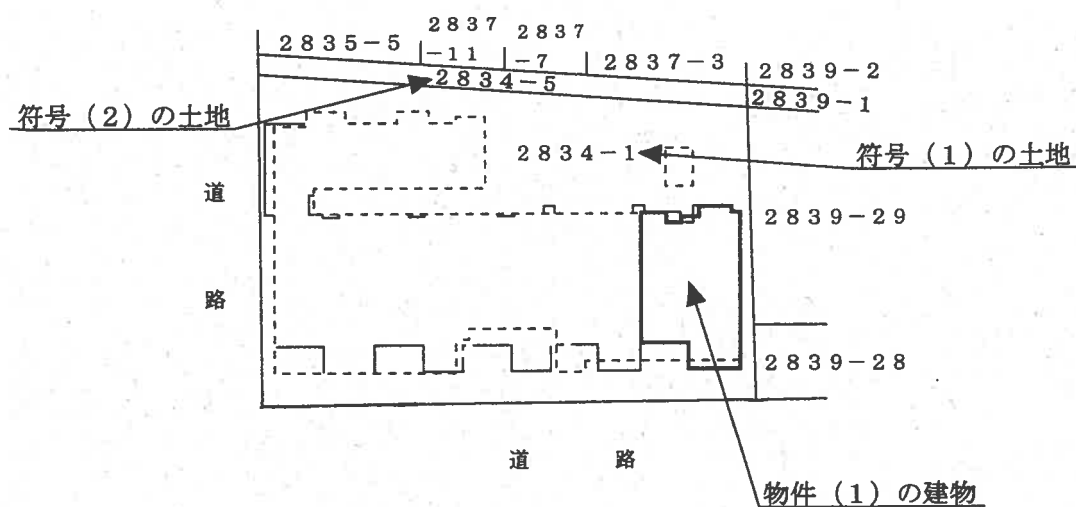
(特記事項)

■ 令和7年8月6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。

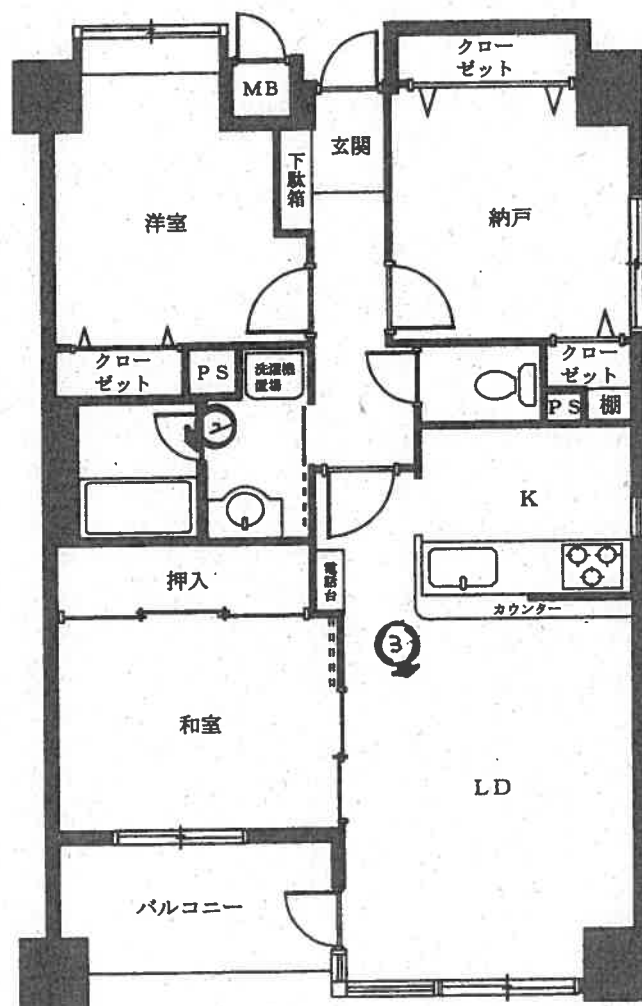
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)



←○写真撮影位置方向



(209)



←○写真撮影位置方向

(7 枚目)

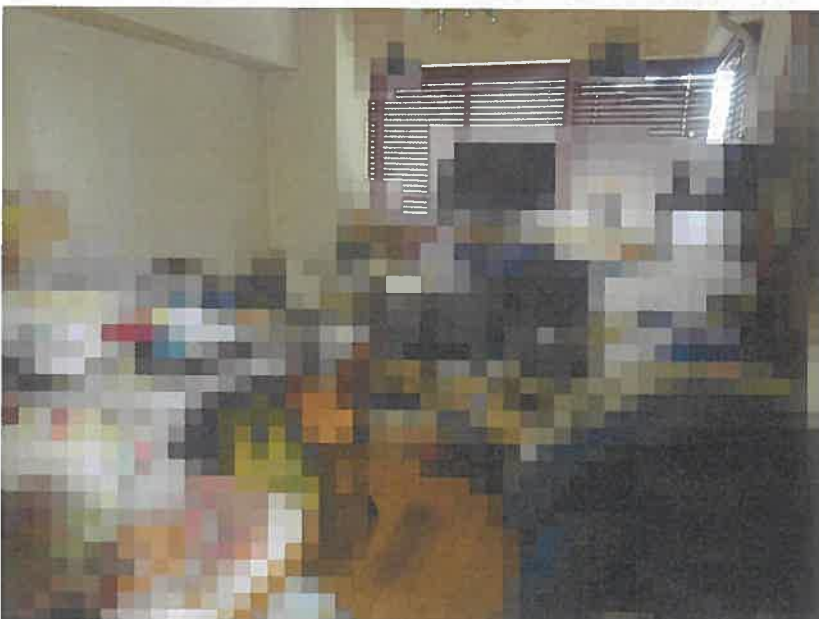
1



2



3



《 8 枚目 》

令和7年(ヌ)第158号
令和7年8月6日現地調査
令和7年8月8日評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 関 口 一 郎

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 24,160,000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) 江戸川区東小岩5丁目33番27号 (マンション名：部屋番号) レクセルマンション小岩 ：209号室 (符号1土地の現況地目) 宅地及び一部公衆用道路
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 江戸川区東小岩五丁目2834番地1

建物の名称 レクセルマンション小岩

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東小岩五丁目2834番1の209

建物の名称 209

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 68.18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 江戸川区東小岩五丁目2834番1

地 目 宅地

地 積 770.67平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 江戸川区東小岩五丁目2834番5

地 目 公衆用道路

地 積 51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 204433分の7190

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況（符号1土地）

位 置 ・ 交 通	京成本線「江戸川」駅の南西方約850m(道路距離・徒歩約11分)，江戸川区東小岩5丁目33番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	千葉街道沿いに，店舗，マンション，事業所等が建ち並ぶ商業地域。	
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	市街化区域 近隣商業地域 80%(指定) 400%(指定) 防火地域 特記事項①②参照
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	770.67㎡(登記地積) 概ね台形 南東側間口約35m，南西側間口約24m， 北西側間口約35m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南東側：現況幅員約12m国道・千葉街道（建築基準法第42条1項1号該当） 特記事項①参照 南西側：幅員約5.4m区道（同法第42条1項1号該当） 北西側：符号2土地，符号1土地のセットバック部分及び目的の外土地で構成される現況幅員約4m私道（同法第42条2項該当） に接面する三方路画地。	
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されているほか北西側私道に対する要セットバック部分を負担している。建物の配置は，附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。尚，建築計画概要書におけるセットバック後の敷地面積は753.41㎡である。	
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 204,433分の7,190

特記事項は次頁のとおり

特記事項①

千葉街道は都市計画道路・補助線街路 1 4 2 号として拡幅（計画幅員16m）が都市計画決定されているが、計画決定のみの段階であり事業開始時期は未定。

尚、都庁・都市計画相談室の資料によれば、符号1土地は接道部分幅約2.1mが道路予定地となっている。

特記事項②

符号1土地の大部分の公法上の規制等は先記のとおりであるが、北西側の一部（上記①の拡幅計画線から20m超の部分）の規制等は以下のとおり。

第1種住居地域，建ぺい率60%，容積率200%，準防火地域，第2種高度地区，敷地面積の最低限度70㎡

特記事項③

江戸川区の水害ハザードマップによると、洪水・高潮・内水氾濫による浸水想定区域にある。

2 土地の概況及び利用状況（符号2土地）

画 地 条 件	地 積	51㎡（登記地積）
	形 状	带状地
	間 口 ・ 奥 行	幅約1.5m・長さ約35m
	地 勢	ほぼ平坦
	そ の 他	特になし
接面道路の状況等	南西方で区道に接続	
土地の利用状況等	目的外土地とともに符号1土地の北西側接面私道を構成している	
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	204,433分の7,190
特 記 事 項	なし。	

3 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レクセルマンション小岩	
建物の用途	店舗，事務所，共同住宅(総戸数37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)	平成8年2月29日
	経過年数	約29年
	経済的残存耐用年数	約21年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建，延床面積2,396.33㎡	
仕 様	外 壁	タイル，吹付タイル等
	そ の 他	なし
設 備 等	駐車場，駐輪場，エレベーター，オートロック，集合ポスト，宅配ボックス，管理人室，ゴミ置き場等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管 理 組 合	あり
	管 理 会 社	(株)大京アステージ城東支店
	管 理 形 態	委託管理
管理の状況	普通	
特 記 事 項	建築計画概要書によれば，敷地面積753.41㎡で平成7年6月13日付で確認済証，平成8年3月22日付で検査済証の交付を受けている。	

(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	2階(209号室)・角部屋 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	専 有 面 積	68.18㎡
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	85.04㎡
間 取 り	2LDK+納戸	
バルコニー等	南東側にあり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス, 杉柾合板等 フローリング, 畳, CFシート等 ビニールクロス等 ユニットバス, キッチン, トイレ等 なし
保守管理の状態	劣る	
管 理 費 等	管 理 費	21,400円(月額) 令和7年8月1日現在, 以下同じ
	修 繕 積 立 金	18,690円(月額)
	滞 納 額	80,180円
専有部分の利用 状況等	所有者が住宅として使用している。	
特 記 事 項	なし。	

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
420,000	× 85.04	× 0.29	= 10,360,000

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29年，経済的残存耐用年数約21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＝21年÷（29年＋21年）×（1－0.30）＝0.29（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				
468,000	×0.95	×821.67	×1.00	×7,190/204,433	=12,850,000

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画地の価格を求めた。尚、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5-11

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$477,000\text{円}/\text{㎡} \times 103/100 \times 100/100 \times 100/105 = 468,000\text{円}/\text{㎡}$$

(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地価変動率

標準化補正：必要なし。

地域格差：対象地域は、公示地の所在する地域に比し、街路条件ではやや優るが、交通接近条件、環境条件等で劣り、総合的な地域格差を上記のとおり判定した。

イ 個別格差：三方路、セットバック部分(符号1土地)あり、私道負担(符号2土地)あり等
-5%

ウ 地 積：符号1・2土地の合計登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 敷地権割合：登記記載による敷地権の割合による。

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
(10,360,000	+12,850,000)	× 1.30	× 1.02	× 1.00	=30,780,000

ア 建物価格：前記①エ

イ 敷地権価格：前記②カ

ウ 価格補正：周辺地域における同種のマンションの取引事例，売却希望事例等を斟酌して補正した。

エ 個別格差：階層別補正・・・0.97(対象＝対象階2階・基準階＝5階)
位置別等修正・・・1.05(角部屋)
その他・・・必要なし

相乗積 $0.97 \times 1.05 = 1.02$ (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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
(円) 2,067,480 (8.6%)	(円) 1,193,020	(%) 4.6	(円) 25,157,161	0.8788	(円) 22,108,113 (91.4%)	(円) 24,180,000 (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

$$1 \div (1 + 4.4\%)^3 = 0.8788 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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たもので、原価性に着目した供給者価格であるが、本評価では、類似のマンションの取引事例等も考慮されており、本件建物の市場価格を概ね適正に反映しているものと判断される。

一方、新たに賃貸に供することを想定した収益価格は、低位に試算された。

これは、本件建物がファミリータイプのマンションであり、価格形成は収益性よりも居住の快適性、利便性等を中心としてなされるため、当賃貸市場では当該建物の経済価値に即応する賃料設定が困難であること等によるものと判断される。

よって、本評価では、両試算価格の性格を勘案の上、積算価格を重視し、収益価格を関連づけ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	30,780,000円
② 収 益 価 格	24,180,000円
③ 調整後の価格	30,500,000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
30,500,000	×1.00	×0.80	×0.99		= 24,160,000

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

地価公示価格（江戸川5-11）

所 在：江戸川区東小岩6丁目2676番5「東小岩6-8-13」

価 格：477,000円／㎡

位 置：JR・総武本線「小岩」駅から道路距離500mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：163㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南側9m区道

用 途 指 定 等：近隣商業地域（建蔽率80%，容積率400%）

防火地域

地 域 の 概 要：中層の小売店舗ビル等が建ち並ぶ近隣商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

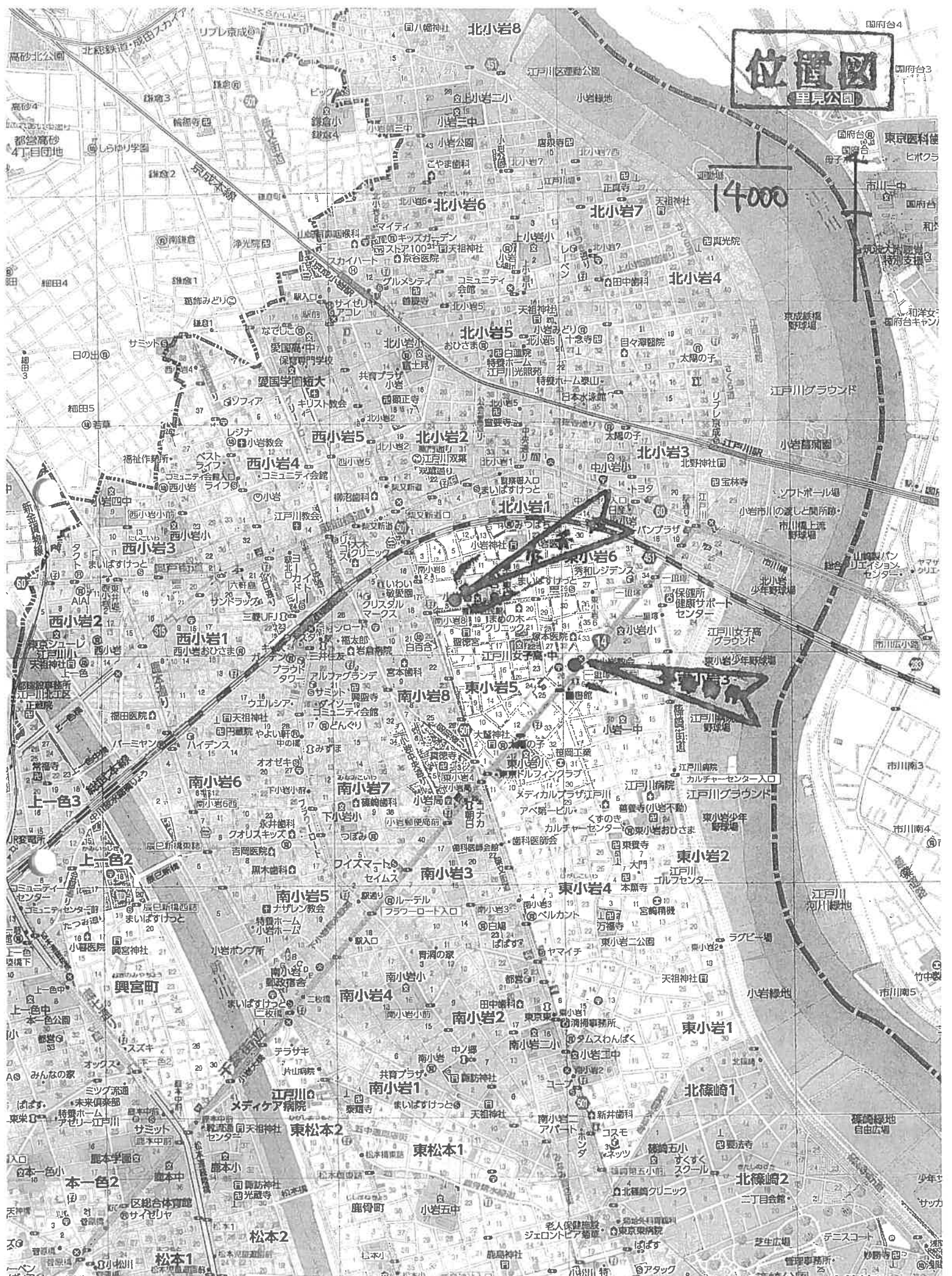
建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年8月8日

評価人 不動産鑑定士

関 口 一 郎

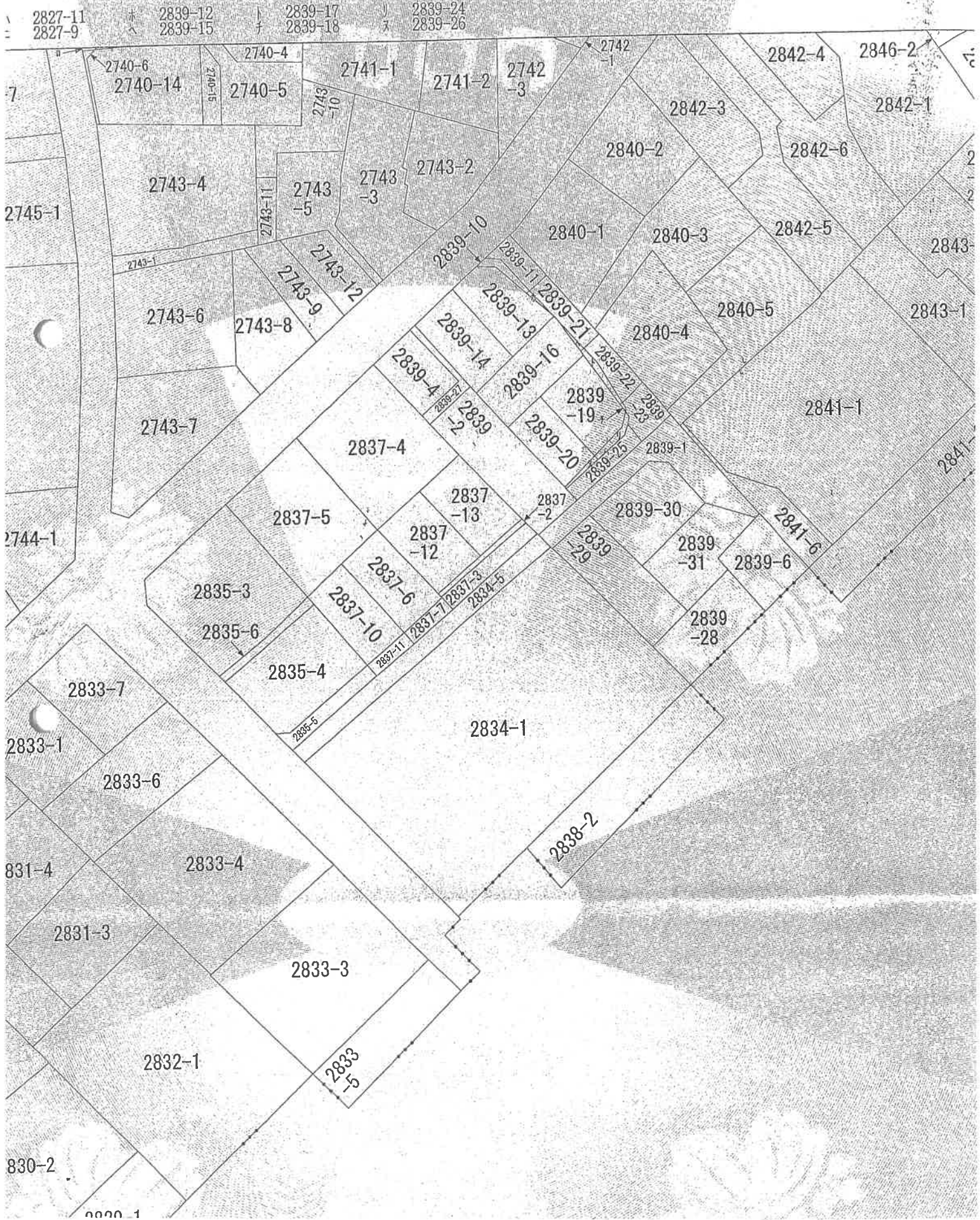


位置図

(里見公園)

公図写

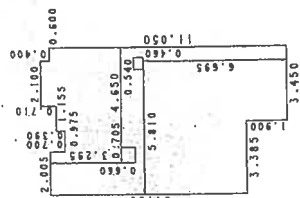
1
500



平成八年參月拾五日

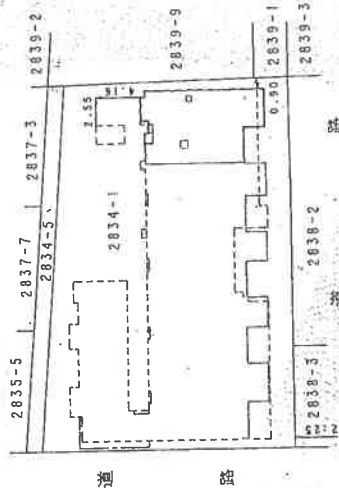
建各階平圖面

江戸川区東小岩五丁目2834番地1



2.100	×	0.400	=	0.84000
2.005	×	0.700	=	1.40350
2.700	×	0.310	=	0.83700
3.855	×	0.390	=	1.50345
6.835	×	8.450	=	57.75575
3.450	×	1.900	=	6.55500
0.705	×	0.660	=	-0.46530
0.540	×	0.460	=	-0.24840
0.000				
			計	68.18100

床面積 68.18㎡



建築物の存する部分2階

本図面は、A3版をA4版に縮小コピーしたものである。

154247

作者

箱尺	1/250
----	-------

月23日(作製)

縮尺 $\frac{1}{500}$

(東京法務局江戸川出張所管轄)

令和7年5月14日

札幌支店

2008년 10월 24일

地区整理番号: M24812