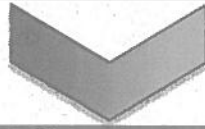


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 6年 4月17日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 門田 裕

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 6年 5月 2日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月15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 6年 5月23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 6年 5月16日 午前 9時20分から 令和 6年 5月20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 6年 4月17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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	31,990,000 25,592,000		6,398,000	108,147	23,173
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 荒川区西日暮里六丁目211番地3

建物の名称 リストレジデンス西日暮里壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西日暮里六丁目211番3の1405

建物の名称 1405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 52.14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 荒川区西日暮里六丁目211番3

地 目 宅地

地 積 1014.12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 570472分の5631



物 件 明 細 書

令和 6年 3月14日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 佐 伯 明 彦

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 荒川区西日暮里六丁目211番地3

建物の名称 リストレジデンス西日暮里老番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西日暮里六丁目211番3の1405

建物の名称 1405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 52.14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 荒川区西日暮里六丁目211番3

地 目 宅地

地 積 1014.12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 570472分の5631



令和5年(ヌ)第338号
令和6年1月10日受理
令和6年2月14日提出
(評価人 岡村淑子)

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 荒川区西日暮里六丁目211番地3

建物の名称 リストレジデンス西日暮里壹番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西日暮里六丁目211番3の1405

建物の名称 1405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 52.14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 荒川区西日暮里六丁目211番3

地 目 宅地

地 積 1014.12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 570472分の5631



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示等	荒川区西日暮里六丁目14番12-1405号 リストレジデンス西日暮里壱番館	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 種類: 構造: 床面積: </div>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費 11,643円 修繕積立金 6,757円 自転車置場使用料 500円 以上、いずれも月額	令和6年1月18日現在 滞納がある 平成30年2月分～令和6年1月分 滞納金元本 計1,299,085円 ・他に上記の遅延損害金(年14%)544,266円が付加 ・他に弁護士費用550,000円が付加
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </div>	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
B (申立債権者代理人)	<p>私は本件の申立債権者であるリストレジデンス西日暮里壺番館管理組合の代理人弁護士です。申立債権者がこれまで有している情報によれば、本件建物には、所有者(A)とその母親が居住しているようです。</p> <p>(令和6年2月13日電話聴取)</p>

(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

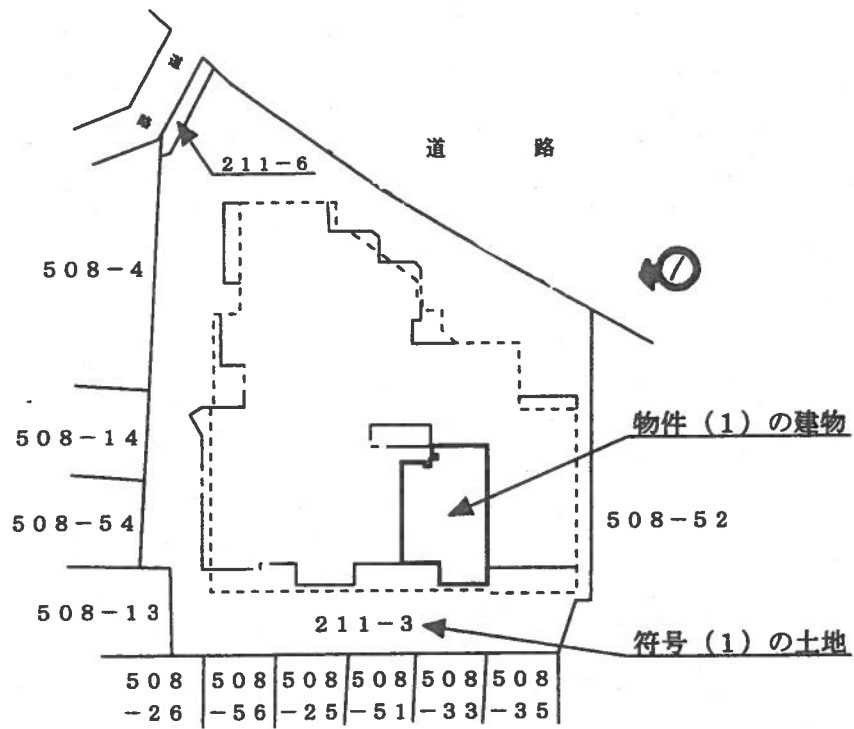
- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物について、各臨場に郵便受けには表示等はなく、2回目及び3回目の臨場時に玄関前には表札等の表示はなかった。本件建物の水道の供給契約者は所有者（A）である（ライフライン調査（水道）の結果。）。
- 3 本件建物における各臨場時の状況等
 - ・初回臨場時の状況
マンションエントランスのインターフォンでの呼びかけに対し、応答があったので、所有者の名字を呼びかけた上（特に、否定などはなかった）で競売手続の旨を説明したところ、途中で「いいです」と言ってインターフォンを切られたので、再度、インターフォンで呼びかけて（応答があった）、郵便受けに競売手続の調査書面（封書・臨場日時通知書等）を入れておくので、必ず見るように伝えたと、了解した旨の返事があった。
 - ・2回目の臨場時の状況
マンションエントランスのインターフォンでの呼びかけに対し、調査を拒否するような応答があった。本件建物の玄関ドア前まで行き、インターフォンを押し呼びかけを行ったところ、応答がなく、応答しないなら鍵を開ける旨を呼びかけた上（応答なし）で、解錠技術者に解錠させたところ、ドアバーがかかっており、ドアは一部しか開かなかった。そして、ドアバー越しに所有者（A）の母親と思われる者が現れたので、説明等を行い調査の実施を求めたが、こちらの話を一切聞かず、調査を強く拒否し続けた（所有者の名字を呼びかけたり、所有者本人はいないかなどを呼びかけたが、否定などはなかった。しかし、こちらの話は一切聞かない状況であった。）。当日は、他の事件の調査のため時間もなかったため、そこで切り上げた。
 - ・3回目の臨場時の状況
抵抗排除に備え警察官（2名）及び援助執行官（西川博真執行官）を同行して臨場したが、本件建物につき不在であった。本件建物の室内は、住居として使用されている様子であった。
- 4 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、ライフライン調査の結果及び現場の状況等から、2枚目のとおり、本件の所有者であるAが占有しているものと認めた（なお、上記の3の2回目の臨場時において、調査を拒否したのは、所有者と同居する所有者の母親であると思われるが、同人は所有者の占有補助者と認められる。）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

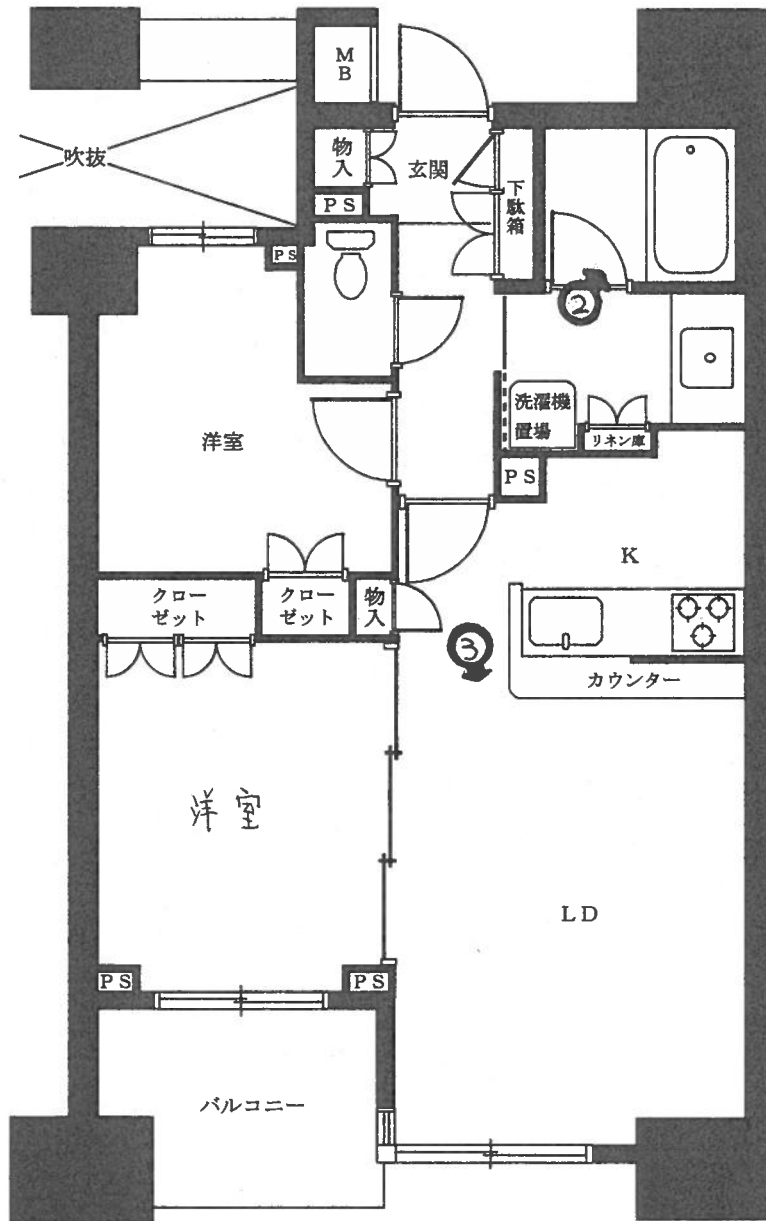
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月15日 15:25-15:35	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書差置
令和6年1月16日	当庁	管理費等照会 (FAX)
令和6年1月24日 10:05-11:05	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 (立入調査は行えなかった。)
令和6年2月1日 11:30-11:50	荒川警察署	警察上の援助要請
令和6年2月2日	当庁	ライフライン調査 (水道) (郵送)
令和6年2月7日 9:40-9:50	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行、警察官同行、援助執行官同行、立入調査
令和6年2月13日	当庁	申立債権者代理人に電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年1月24日 目的物件につき施錠され玄関前でのインターフォン等につき応答がなかったので、立会人Cを立ち合わせ、解錠技術者に解錠させたところ、ドアバーがかかっているなどしたため建物内に立ち入ることができなかった。</p> <p>■ 令和6年2月7日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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

(1405)



←○写真撮影位置方向

(7枚目)

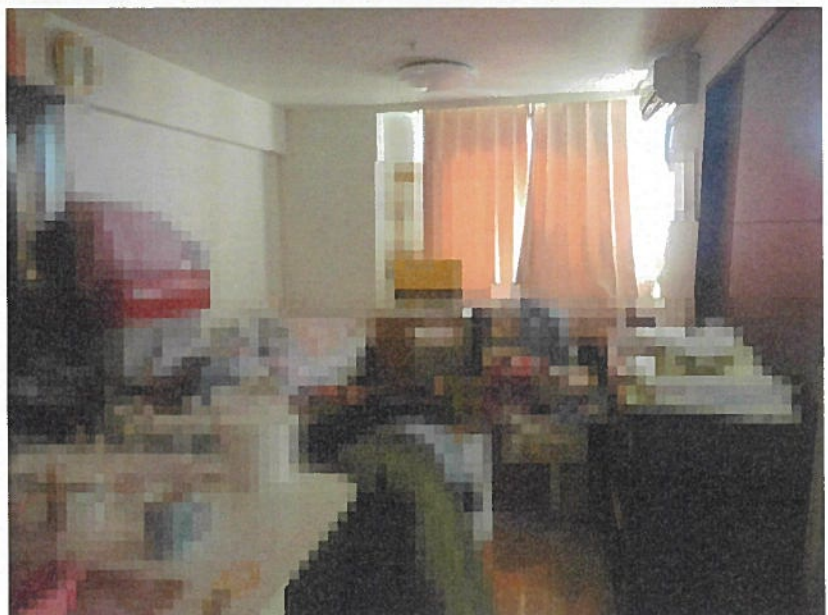
1



2



3



(8 枚目)

令和5年(ヌ)第338号
令和5年2月7日外現地調査
令和6年2月19日評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 岡村 淑子

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金31,990,000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) 荒川区西日暮里6-14-12 (マンション名、部屋番号) リストレジデンス西日暮里壱番館 1405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 荒川区西日暮里六丁目211番地3

建物の名称 リストレジデンス西日暮里壹番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西日暮里六丁目211番3の1405

建物の名称 1405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 52.14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 荒川区西日暮里六丁目211番3

地 目 宅地

地 積 1014.12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 570472分の5631

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	京成本線「新三河島」駅の西方約300m（道路距離、徒歩約4分）、荒川区西日暮里6丁目14番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中高層マンション、店舗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	市街化区域 ①北側都道より30mまで（主たる用途地域） 商業地域 建蔽率 80%（指定） 容積率 600%（指定） 防火規制 防火地域 ②その余の部分 用途地域 準工業地域 建蔽率 60%（指定） 容積率 300%（指定） 防火規制 準防火地域 その他 第3種高度地区、日影規制等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	1,014.12㎡ ほぼ台形 北側間口約31.7m、奥行約31m 平坦地
接面道路の状況等	北側で幅員約21.8m都道（明治通り：建築基準法第42条1項1号該当）に、北西側の一部で幅員約4m区道（管理は北区：建築基準法第42条2項該当）にほぼ等高に接面する画地。	
土地の利用状況等	物件1建物を含む一棟の建物の敷地等として利用されている。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
	ガス	あり
	下水道	あり
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	570,472分の5,631
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・北側都道は都市計画道路で計画幅員は約27mである。計画決定のみで事業化等の時期は不明である。土地の符号1は都市計画道路予定地を含む。 ・荒川区ハザードマップによると洪水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	リストレジデンス西日暮里壱番館		
建物の用途	共同住宅(総戸数83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23年4月20日新築	
	経過年数	約13年	
	経済的残存耐用年数	約37年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建、 延べ 7,729.81㎡		
仕様	外壁	タイル・吹付タイル等	
	その他	なし	
設備等	集合郵便受、オートロック、エレベーター、駐輪場、駐車場 管理員室、ゴミ置場、フルタイムロッカー等		
建物の品等	中位		
管理の形態等	管理組合	あり	
	管理会社	大和ライフネクスト株式会社	
	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ると、土地の符号1の加重平均した容積率は597.71%であるところ、使用容積率は597.37%であるとの記載がある。		

(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	14階(1405号室)・中間部屋 主要開口部の方位：南東向き	
床面積	専有面積	52.14㎡
	共用部分を含む 現況床面積	75.27㎡
間取り	2LDK	
バルコニー等	南東側にあり。	
仕様	天井：ビニールクロス等 床：フローリング等 内壁：ビニールクロス等 設備：ユニットバス・キッチン・トイレ等	
保守管理の状態	普通	
管理費等	<p>管理費 月額 11,643円 (令和6年1月18日現在 以下同じ)</p> <p>修繕積立金 月額 6,757円</p> <p>自転車置場使用料 月額 500円</p> <p>滞納額 1,299,085円 他に違約金としての弁護士費用550,000円がある。</p> <p>遅延損害金 544,266円 (年利14%)</p>	
専有部分の 利用状況等	所有者が居宅として利用している。	
特記事項	調査時点で所有者が不在であったため、設備の不具合等の有無は不明である。	

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、収益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ため、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通り決定した。

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
400,000	× 75.27	× 0.67	= 20,170,000

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 13年、 経済的残存耐用年数約 37年、 観察減価率 10%（保守管理の状態を考慮した）
- ・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0.67と査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 37年}}{\text{経過年数 13年} + \text{経済的残存耐用年数 37年}} \times (1 - 0.10) = 0.67 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

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(土地の符号1)

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(m ²) 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/m ²) ア	個別格差 イ				
853,000	× 1.00	× 1,014.12	× 1.00	× 5,631 / 570,472	= 8,540,000

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 「 荒川5-12 」

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 & 772,000 \text{ 円/m}^2 \times & 105 / & 100 \times 100 / 100 \times & 100 / 95 & = 853,000 \text{ 円/m}^2 \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正：公示地の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：公示地等は標準的な画地で、補正は無い。

地域格差：公示地の所在地域は対象地域と比較して行政的条件・環境条件等にやや劣ると判定した。

イ 個別格差：接道状況、形状、一部容積率が劣る部分を含む事、都市計画道路予定地を含む事等を総合的に考慮した。

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
(20,170,000	+ 8,540,000)	× 1.25	× 1.20	× 1.00	= 43,070,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：同一マンションならびに周辺類似のマンション取引水準等を斟酌して判定した。

$$\begin{aligned}
 \text{エ 個別格差：階層別補正} & \dots & 1.12 & \text{(2階を1.00として14階)} \\
 \text{位置別補正} & \dots & 1.07 & \text{(南東向き中間部屋)} \\
 \text{その他補正} & \dots & 1.00 & \text{(なし)} \\
 \text{相乗積} & 1.12 \times 1.07 \times 1.00 & = & 1.20 \quad \text{(小数第3位を四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目の有効純収益	最終還元利回り	3年目期末復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03)	複利現価率 ※2	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
4,536,900 円 (14.0%)	1,712,450 円	5.2%	31,943,779 円	0.8713	27,832,615 円 (86.0%)	32,370,000 円 (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

$$\frac{1}{(1 + 4.7\%)^3} = 0.8713 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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

積算価格と収益価格を下記の通り試算した。本件はファミリータイプマンションで自己居住目的の需要者の市場参加が見込まれるので、積算価格を重視し、収益価格を参酌して調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	43,070,000 円
② 収益価格	32,370,000 円
③ 調整後の価格	43,000,000 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) オ	評価額 (円) カ
43,000,000	×1.00	×0.80	×0.93		= 31,990,000

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：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 「 荒川5-12 」

所 在 : 荒川区荒川3丁目78番6 「荒川3-78-5」

価 格 : 772,000 円/㎡

位 置 : 「新三河島」駅、道路距離約300mに位置する。

価 格 時 点 : 令和5年1月1日

地 積 : 255㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南西側20m都道

用途指定等 : 商業地域、建ぺい率80%、容積率500%、防火地域

地域 の 概 要 : 店舗、事務所、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

位置図

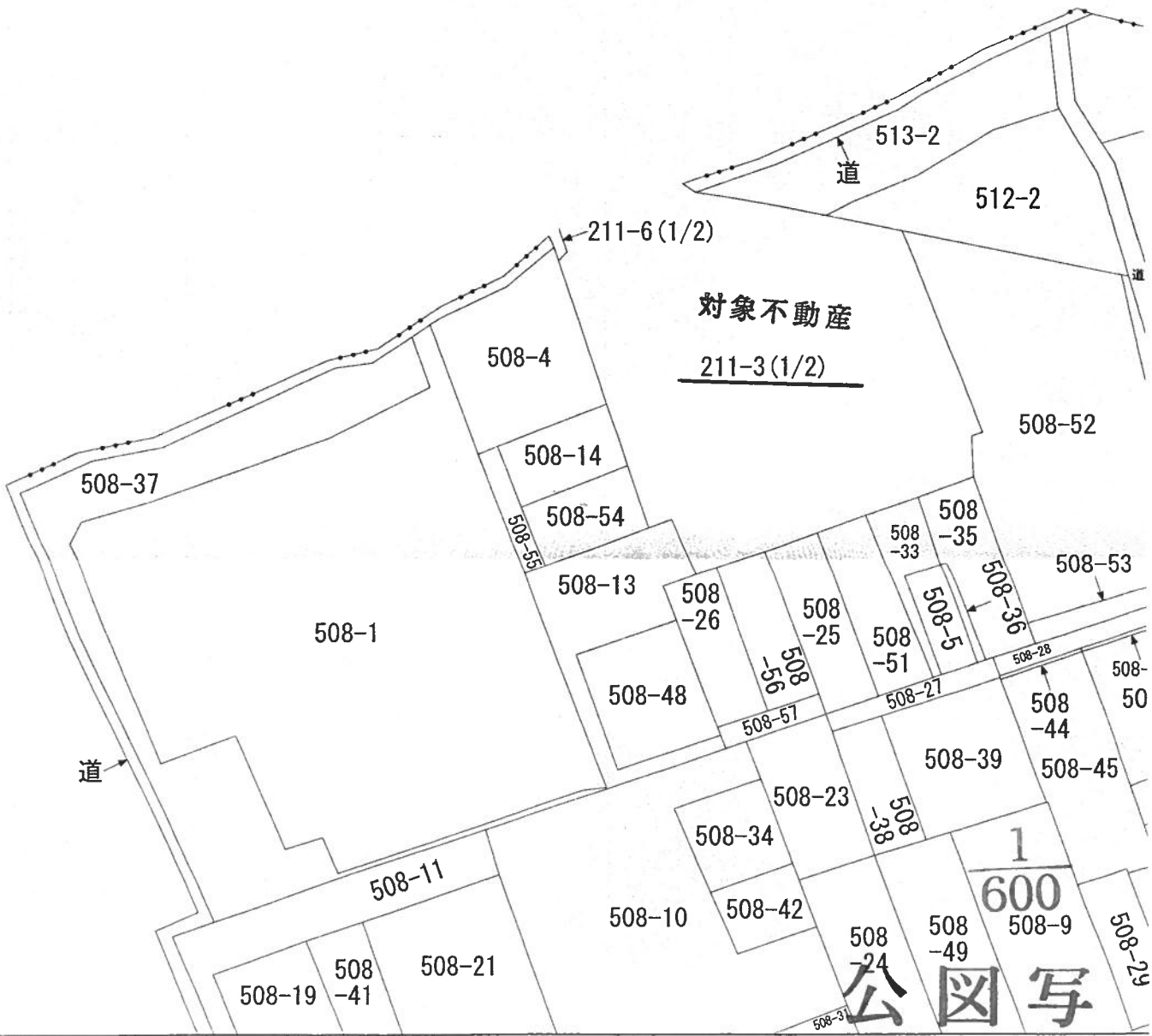
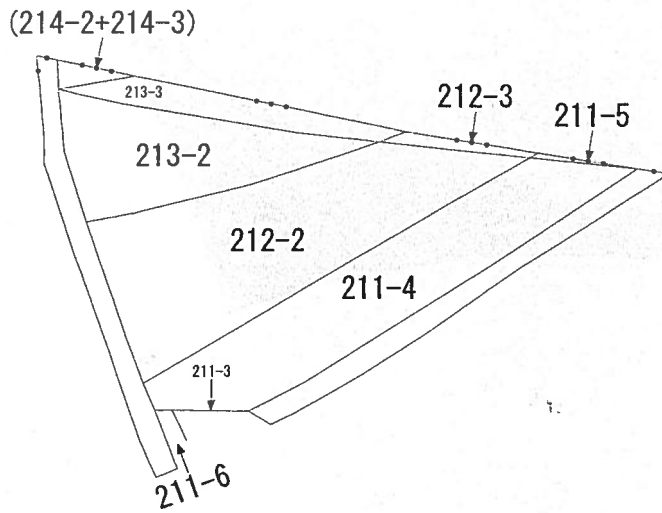
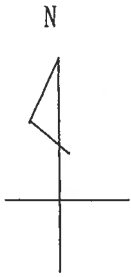
公図写

建物図面・各階平面図写 (A3をA4に縮小)

以 上

令和6年2月19日
評価人 不動産鑑定士
岡村淑子



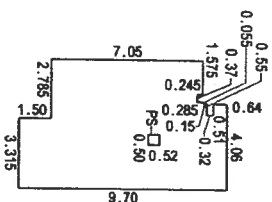


各階平面図

家屋番号	西日暮里六丁目211番3 の1405
建物の所在	荒川区西日暮里六丁目211番地3

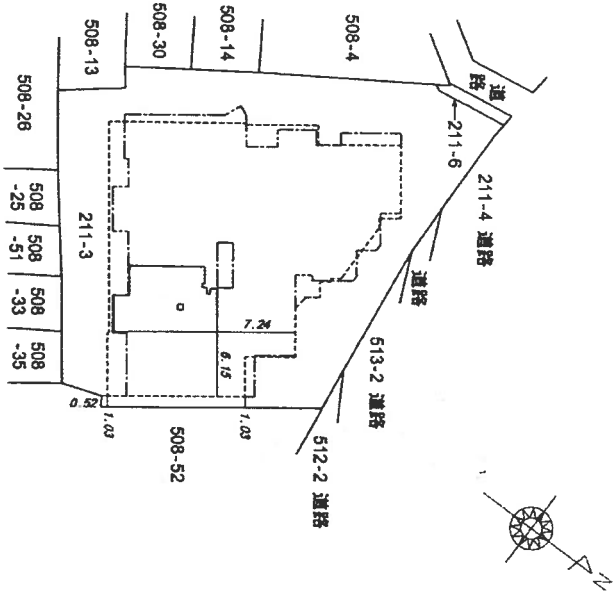
建築物平面図

これは図面に記載されている内容を証明した書面である
 令和5年11月16日 東京法務局北出登録所 登記官



求積表

3,315 × 1,500	=	4,972,500
6,100 × 4,520	=	27,572,000
3,510 × 0,520	=	1,825,200
2,090 × 0,520	=	1,086,800
6,100 × 1,765	=	10,766,500
1,575 × 0,245	=	0,385,875
4,155 × 0,285	=	1,184,175
4,100 × 0,150	=	0,615,000
3,550 × 0,320	=	1,136,000
4,080 × 0,640	=	2,598,400
合計	=	52,142,450
底面積	=	52,14 m ²



区分した建物の存する部分 14階部分

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500