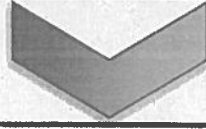


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 5月 1日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 佐伯明彦

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16日 午前 9時00分から 令和 6年 5月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月29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 6月 6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30日 午前 9時20分から 令和 6年 6月 3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 5月 1日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 足立区青井三丁目
地 番 2000番1
地 目 宅地
地 積 9102.71平方メートル
共有者 A 持分18212分の52

2 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区青井三丁目2000番地1
建物の名称 綾瀬マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青井三丁目2000番1の192
建物の名称 第615号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 6階部分 52.17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 足立区青井三丁目2000番1
地 目 宅地
地 積 9102.71平方メートル
所有者 A



物件明細書

令和 6年 3月19日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 宮川 紗矢子

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】

転借人Bが占有している。原賃借人株式会社フォアネクスト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2】

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 所 在 足立区青井三丁目
地 番 2000番1
地 目 宅地
地 積 9102.71平方メートル
共有者 A 持分18212分の52

2 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区青井三丁目2000番地1
建物の名称 綾瀬マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青井三丁目2000番1の192
建物の名称 第615号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 6階部分 52.17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 足立区青井三丁目2000番1
地 目 宅地
地 積 9102.71平方メートル

所有者 A



令和5年(ケ)第611号
令和6年1月19日受理
令和6年3月1日提出
(評価人 塩入晋)

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 足立区青井三丁目
地 番 2000番1
地 目 宅地
地 積 9102.71平方メートル
共有者 A 持分18212分の52

2 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区青井三丁目2000番地1
建物の名称 綾瀬マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青井三丁目2000番1の192
建物の名称 第615号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 6階部分 52.17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 足立区青井三丁目2000番1
地 目 宅地
地 積 9102.71平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	足立区青井三丁目5番26-615号 日商岩井綾瀬マンション	
建 物	物件2	
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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(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)	
管理費等の状況	管理費 8,900円 修繕積立金 6,000円 以上、いずれも月額	令和5年12月31日現在 滞納がある 令和5年6月分～令和6年1月分 計119,200円 他に遅延損害金(年14%)5,059円が付加
管理費等照会先	日商岩井綾瀬マンション管理組合 (管理費等の徴収につき自主管理)	
その他の事項		
土 地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
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"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
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>	
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)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	全部	全部
占有者	株式会社フォアネクスト	B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 転貸 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述 (■C (賃借人兼転貸人の代表者)) ■文書 (■回答書及び契約書写し)	■陳述 (■B (占有者)) ■文書 (■回答書及び契約書写し)
占有権原	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input checked="" type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和元年8月1日	令和5年4月29日
最初の契約等	契約日	令和元年5月28日以前
	期間	令和元年8月1日から ■令和3年7月31日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間	令和5年8月1日から ■令和7年7月31日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
	借主	<input type="checkbox"/> 所有者 ■その他 (株式会社フォアネクスト) ■占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
賃料・支払時期	貸主	毎月 金90,000円 (毎月25日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
	借主	毎月 金89,000円 (毎月27日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	貸主	■ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円
	借主	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 ■保証金 ■ある <input type="checkbox"/> 金178,000円
特約等	転貸可	保証金は解約時に全額償却
その他		賃料の他に、共益費・管理費として月額11,000円の支払あり。
執行官の意見	貸主	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり
	借主	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 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
B (占有者)	<p>本件建物は、私が借りて居住しています。契約内容等は回答書及び契約書写しのとおりです。 (令和6年2月1日面接聴取)</p>
B (賃借人兼転貸人の代表者)	<p>私は株式会社フォアネクストの代表者です。本件建物は当社が所有者から賃借（サブリース契約）し、当社がBに転貸しています。各契約内容等は、所有者及びBが提出した各契約書写しのとおりです。</p> <p>所有者と当社との契約期間については、契約書の「契約期間」欄に「借上賃料支払開始日より2ヶ年の満了日とする」とあり、借上賃料の支払開始日は「2019年8月分家賃から」と記載されているので、契約期間は令和元年8月1日から2年間ということになります。その後、契約期間は自動更新されています。所有者から提出された契約書の日付は、契約期間開始日より遅い日付になっていますが、これは所有者が契約書に署名等をした日であると思われます。しかし、実際には、本件の所有者への本件物件の所有権移転日（令和元年5月28日）以前までに、本契約の合意はできていて契約は成立しています。 (令和6年3月1日電話聴取)</p>

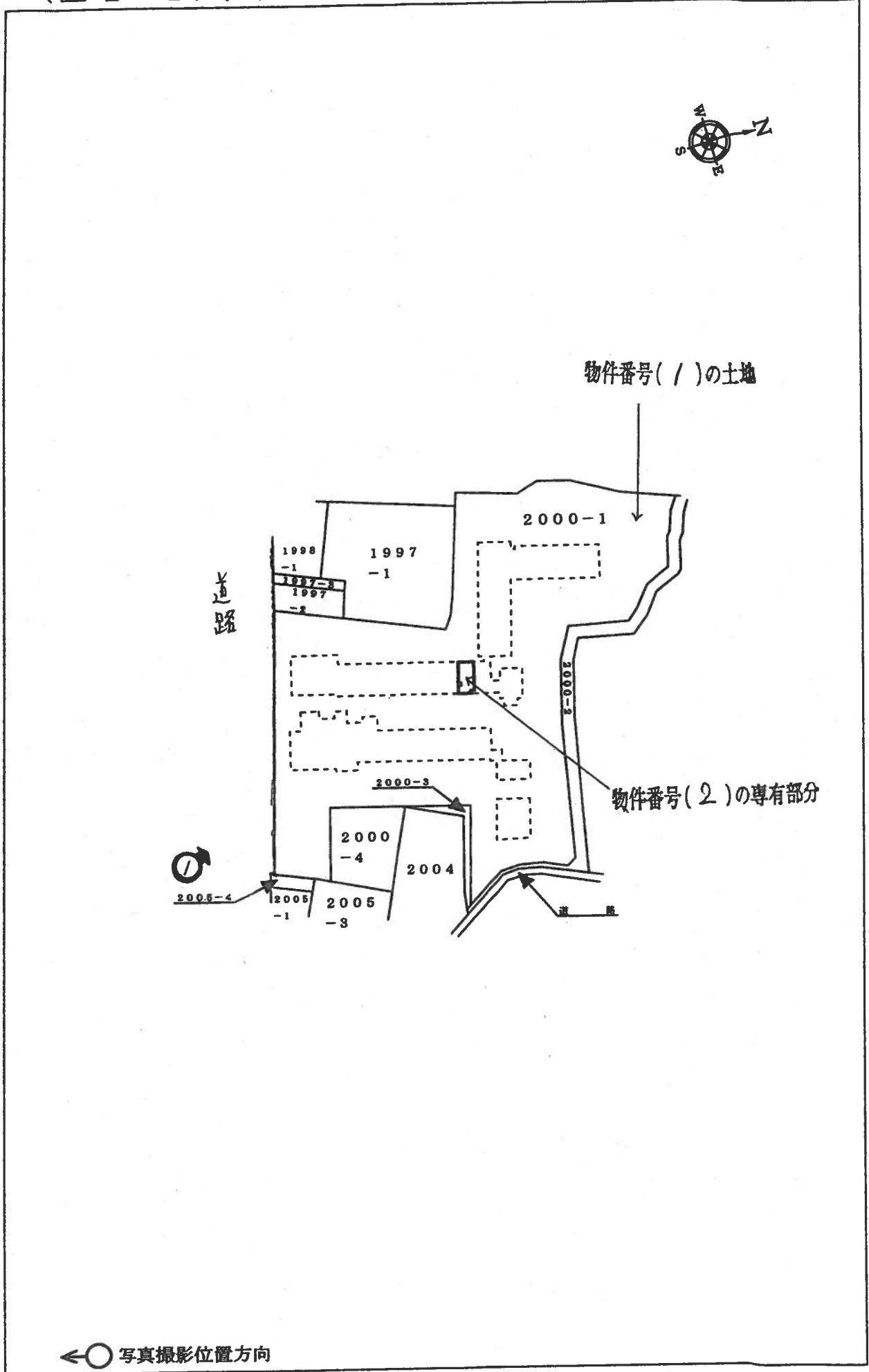
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

執行官の意見

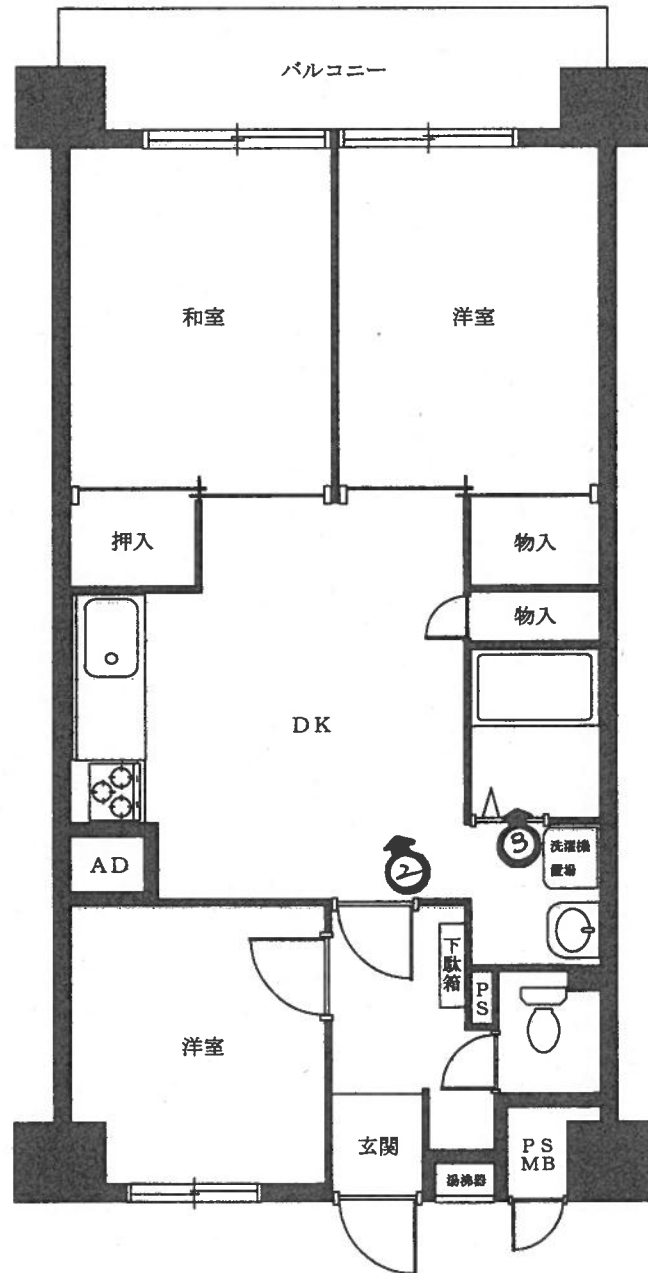
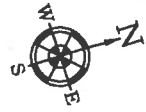
- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有調査について、所有者（A）及び占有者（B）から、それぞれ回答書及び各契約書写しが提出された。賃借人兼転貸人（株式会社フォアネクスト）の代表者の陳述は4枚目のとおりである。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等から、3枚目のとおり、所有者から株式会社フォアネクストが賃借し、同社からBが転借して占有しているものと認めた。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月22日 11:10-11:25	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23日	当庁	管理費等照会(FAX)、所有者に対し占有関係照会書送付(郵送)
令和6年2月1日 8:00-8:10	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6年3月1日	当庁	賃借人兼転貸人の代表者に電話聴取、賃借人兼転貸人の登記情報取得
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月1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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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
(6 枚目)



(615)



←○写真撮影位置方向

1



2



3



(9 枚目)

令和5年(ケ)第611号
令和6年 2月 1日 現地調査
令和6年 3月 4日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 塩 入 晋

第1 評価額

一括価格	
金 12,610,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 6,300,000円
物件2 (建物)	金 6,310,000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（民事執行法第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のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該敷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き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) 足立区青井3-5-26 (マンション名、部屋番号) 日商岩井綾瀬マンション (登記上は「綾瀬マンション」) 615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 所 在 足立区青井三丁目
地 番 2000番1
地 目 宅地
地 積 9102.71平方メートル
共有者 A 持分18212分の52

2 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区青井三丁目2000番地1
建物の名称 綾瀬マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青井三丁目2000番1の192
建物の名称 第615号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 6階部分 52.17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 足立区青井三丁目2000番1
地 目 宅地
地 積 9102.71平方メートル
所有者 A

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	つくばエクスプレス「青井」駅の南西方 490m(道路距離、徒歩約 7 分)、足立区青井 3 丁目 5 番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	準幹線道路沿いに共同住宅、店舗、事業所、一般住宅等が建ち並ぶ地域	
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) 200% (指定) 準防火地域 第三種高度地区 日影規制 (4h:2.5h/4m)
面地条件	地積 形状 間口 奥行 地勢 その他	9,102.71 m ² (登記) 不整形 約 90m (南側) 約 130m (最大) 平坦 特になし
接面道路の状況等	南側で幅員約 10mの舗装区道 (建築基準法第 42 条 1 項 1 号該当) に、北側で幅員約 4~6.8mの舗装区道 (建築基準法第 42 条 1 項 1 号該当) に、北東側で幅員約 4~5.3mの舗装区道 (建築基準法第 42 条 1 項 1 号該当) に接面する準三方路地である。	
土地の利用状況等	後記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 都市ガス 下水道	あり あり あり
評価対象持分	18,212 分の 52	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・南側区道「環七南通り」は都市計画道路（幅員 15m、計画決定のみで事業化未定）であるが、目的物件側は計画区域に含まれていない。・足立区洪水・内水・高潮ハザードマップによると、洪水・内水氾濫・高潮による浸水想定区域に含まれている。・台帳記載事項証明に記載されている敷地面積は 11,353.845 m²である。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	日商岩井綾瀬マンション（登記上は「綾瀬マンション」）	
建物の用途	共同住宅・店舗等（総戸数317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	昭和49年5月24日新築 約50年 約5年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 延床面積 22,402.62㎡（登記）	
仕 様	外壁：吹付タイル等	
設 備 等	エレベーター、集合郵便受、ごみ置場、駐車場、駐輪場等	
建物の品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合 管理形態	あり（日商岩井綾瀬マンション管理組合） 自主管理
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・台帳記載事項証明によると、確認済証が昭和48年5月31日に、検査済証が昭和49年5月31日に発行されている。 ・築年から旧耐震基準の建物であり、管理会社によると、耐震診断は行っておらず、予定も決まっていないとのことである。また、外壁等の大規模修繕工事については、令和4年の9月から令和5年の5月まで行ったとの話である。 	

(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	6階(615号室)・角住戸 主要開口部の方位：西向き(北側には開口部がない)	
床面積	専有面積	52.17㎡(登記)
	共用部分を含む 現況床面積	64.22㎡
間取り	3DK	
バルコニー等	西側にバルコニーがある。	
仕様	天井 床 内壁 設備	石膏ボード、プリント合板等 フローリング、畳等 ビニールクロス等 キッチン、ユニットバス、トイレ、収納等
保守管理の状態	リフォーム済みである(時期は不明)。占有者によると、2匹の猫を飼育しているとのことだが、特段汚損等は見受けられなかった。	
管理費等	管理費 修繕積立金 滞納額 遅延損害金	8,900円(月額) (令和5年12月31日現在、以下同じ) 6,000円(月額) 119,200円(令和5年6月分から令和6年1月分まで) 5,059円(年利14%)
専有部分の 利用状況等	次頁〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特記事項	なし	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	現在の 契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	株式会社フォ アネクスト	R1. 8. 1	R5. 8. 1 ～ R7. 7. 31	90,000 円	なし
<ul style="list-style-type: none"> ・占有権原は賃借権。転貸可。下記のように転貸している。 					

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
株式会社フォ アネクスト	現占有者 (個人)	R5. 4. 29	R5. 4. 29 ～ R7. 4. 28	89,000 円	保証金 178,000 円
<ul style="list-style-type: none"> ・占有権原は転借権。現占有者が住居として使用している。 ・別途共益費・管理費として月額 11,000 円の支払あり。 ・保証金は解約時に全額償却。 					

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・経済的観点から一般的に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 建付地価格（物件1）

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 (㎡)	建付減価	共有持分	建付地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差				
	ア	イ				
1	398,000	× 1.00	× 9,102.71	× 1.00	× 52/18,212	= 10,340,000

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。

公示地 足立-71

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$372,000 \text{ 円/㎡} \times 107/100 \times 100/103 \times 100/97 = 398,000 \text{ 円/㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和5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：公示地等は角地であることを考慮した。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域に比して街路条件、交通接近条件で劣ること等を考慮して、総合の地域格差を判定した。

イ 個別格差：準三方路、規模大の稀少性、形状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 共有持分：登記記載による。

カ 建付地価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 建物価格（物件 2）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
2	393,000	× 64.22	× 0.09	= 2,270,000

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 50 年、経済的残存耐用年数約 5 年、観察減価率 0% (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 = 5 年 ÷ (50 年 + 5 年) × (1 - 0.00) = 0.09 (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 積算価格

① 敷地利用権等価格

前記 1 で求めた基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、さらに価格補正、個別格差による補正等を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ウ
1	10,340,000	× 0.40	場所的利益	= 4,140,000

ア 建 付 地 価 格：前記 1 ①カ

イ 敷地利用権等割合：売却により法定地上権が成立しないが、場所的利益 (収去されない利益) が認められる。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

ウ 敷地利用権等価格：1 万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア	敷地権価格等価格 の控除及び加算 (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	価格 構成比 キ
1	(10,340,000)	- 4,140,000)	×1.30	×1.02		= 8,220,000	49.2%
2	(2,270,000	+ 4,140,000)	×1.30	×1.02	×1.00	= 8,500,000	50.8%
合 計						16,720,000	100%

ア 基礎となる価格：前記1①カ及び②エ

イ 敷地利用権等価格：前記2①ウ

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…1.01 (対象=6階・基準階=5階)

位置別等修正…1.01 (角住戸)

その他…1.00

相乗積 $1.01 \times 1.01 \times 1.00 = 1.02$ (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。

キ 価格構成比：各物件の価格割合 (小数第2位を四捨五入)

II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸に供されている区分所有建物であり、その賃貸状況はほぼ標準的で妥当と判断されるので、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	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	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
(円) 2,543,010 (17.6%)	(円) 912,700	(%) 6.3	(円) 14,052,700	0.8444	(円) 11,866,100 (82.4%)	(円) 14,410,000 (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

$$1 \div (1 + 5.8\%)^3 = 0.8444 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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とおり試算した。

積算価格は、対象不動産を再調達する場合の費用性に着目して求めた価格であり、本件においては市場性にも留意して求めたものである。

収益価格は、対象不動産が将来生み出すと予想される収益性に着目した理論的な価格で、投資用不動産の評価では重視される価格である。

目的物件は3DKタイプのマンションであり、現に賃貸に供されているものの、需要の中心は自己利用目的と考えられるため、積算価格をやや重視することにより、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	16,720,000円
② 収益価格	14,410,000円
③ 調整後の価格	16,000,000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。

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	滞納管理費 等相当額の 減価 オ	その他の控除 (敷金等) カ	評 価 額 (円) キ
1	16,000,000	×49.2%	× 1.00	× 0.80	/	/	= 6,300,000
2		×50.8%	× 1.00	× 0.80	× 0.97	/	= 6,310,000
一括価格（合計）							= 12,610,000

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 I 3 キ

ウ 市場性修正：必要なし。

エ 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。

オ 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。

カ 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。

キ 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（足立-71）

所 在：足立区中央本町1丁目2512番1「中央本町1-18-14」

価 格：372,000円/㎡

位 置：東武伊勢崎線「梅島」駅の北東方約1,000mに位置する。

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：3,594㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側7.2m区道 北側道

用途指定等：準工業地域（建蔽率60%、容積率300%）、防火地域

地域の概要：共同住宅の他、一般住宅等も見られる住宅地域

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6年3月4日

評価人 不動産鑑定士

塩 入 晋 ⑩

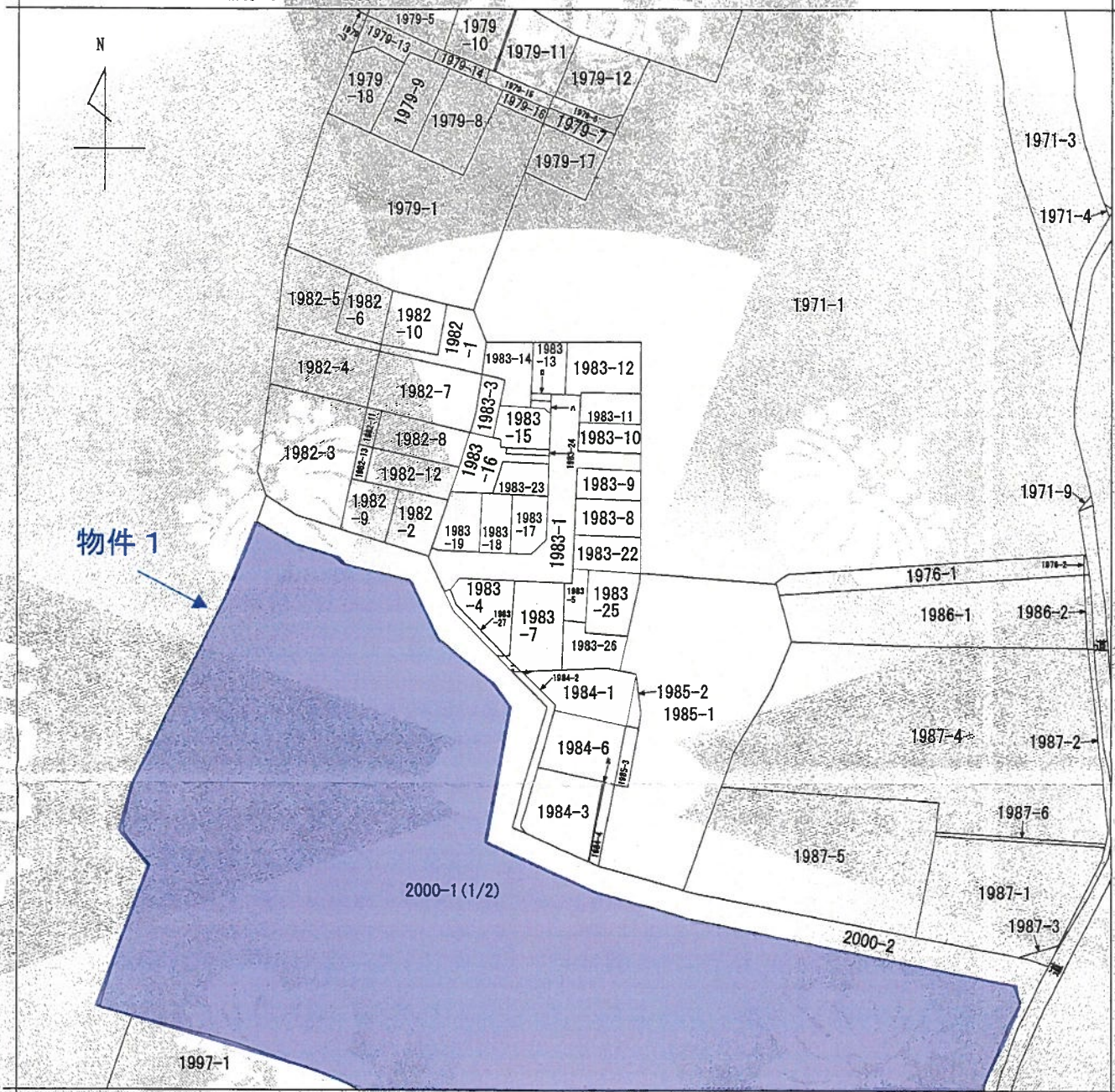
位置図



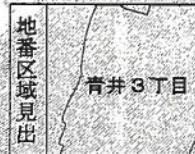
出典：地理院地図

公図写

イ 1979-19 ハ 1983-21 ホ 1984-5
 オ 1983-20 ニ 1983-28 ヘ 1984-7



(注) 地図に準ずる図面は、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ている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	足立区青井三丁目		地番	2000番1		
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	
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類	旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局城北出張所管轄)

令和5年11月17日

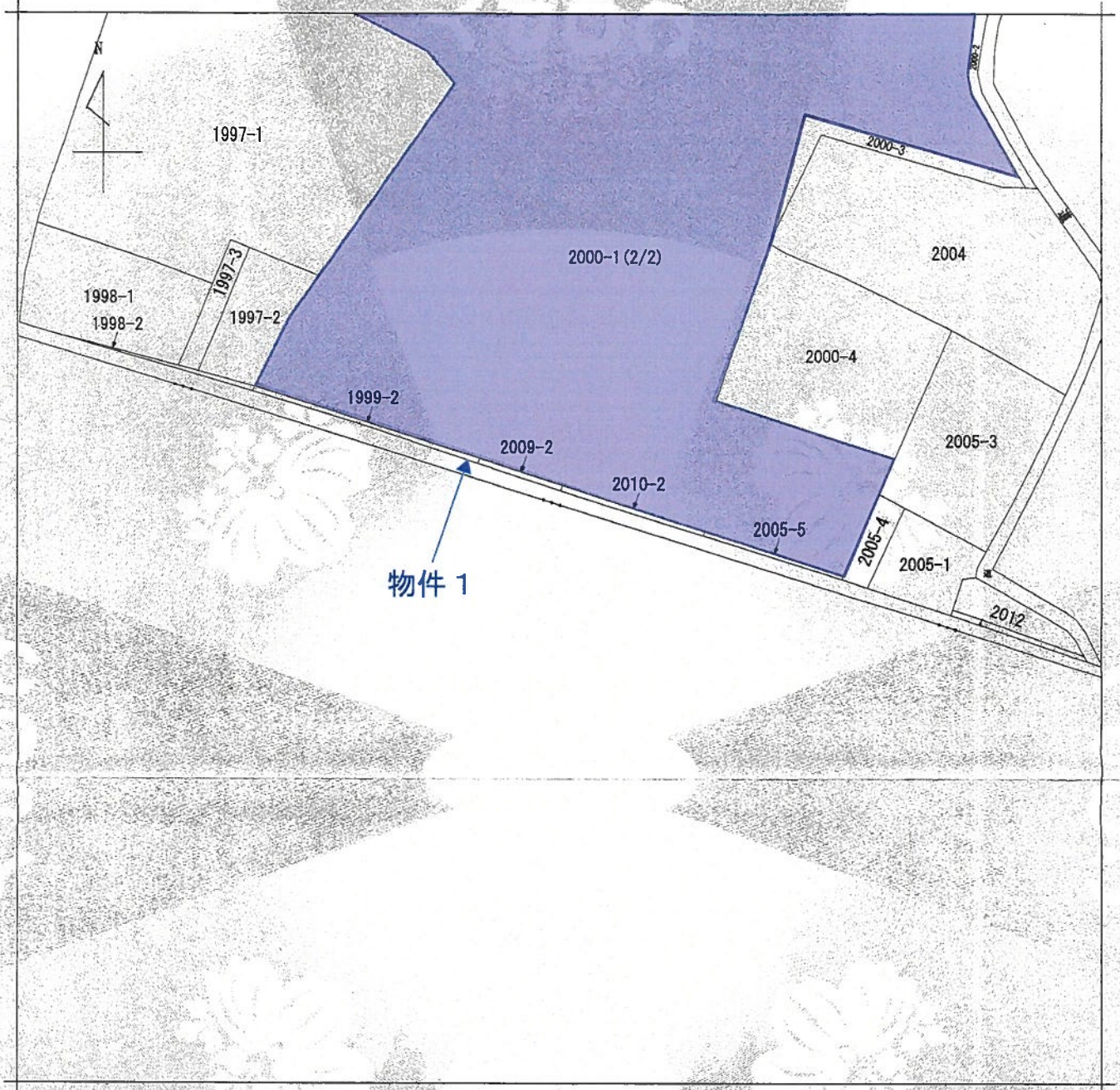
東京法務局

※原図を縮小 (A3判→A4判)

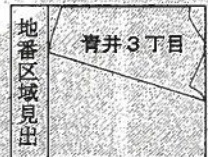
地図整理番号: M62170

登記官

(1/2)



(注) 地図に準ずる図面は、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ている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	足立区青井三丁目			地番	2000番1		
出力尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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)			補事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局城北出張所管轄)

令和5年11月17日

東京法務局

※原図を縮小 (A3判→A4判)

地図整理番号：M62170

登記官

(2/2)



建物図面・各階平面図写

昭和四十九年七月一日

製作年 月 日
昭和四十九年六月廿六日

製作者
[Redacted]

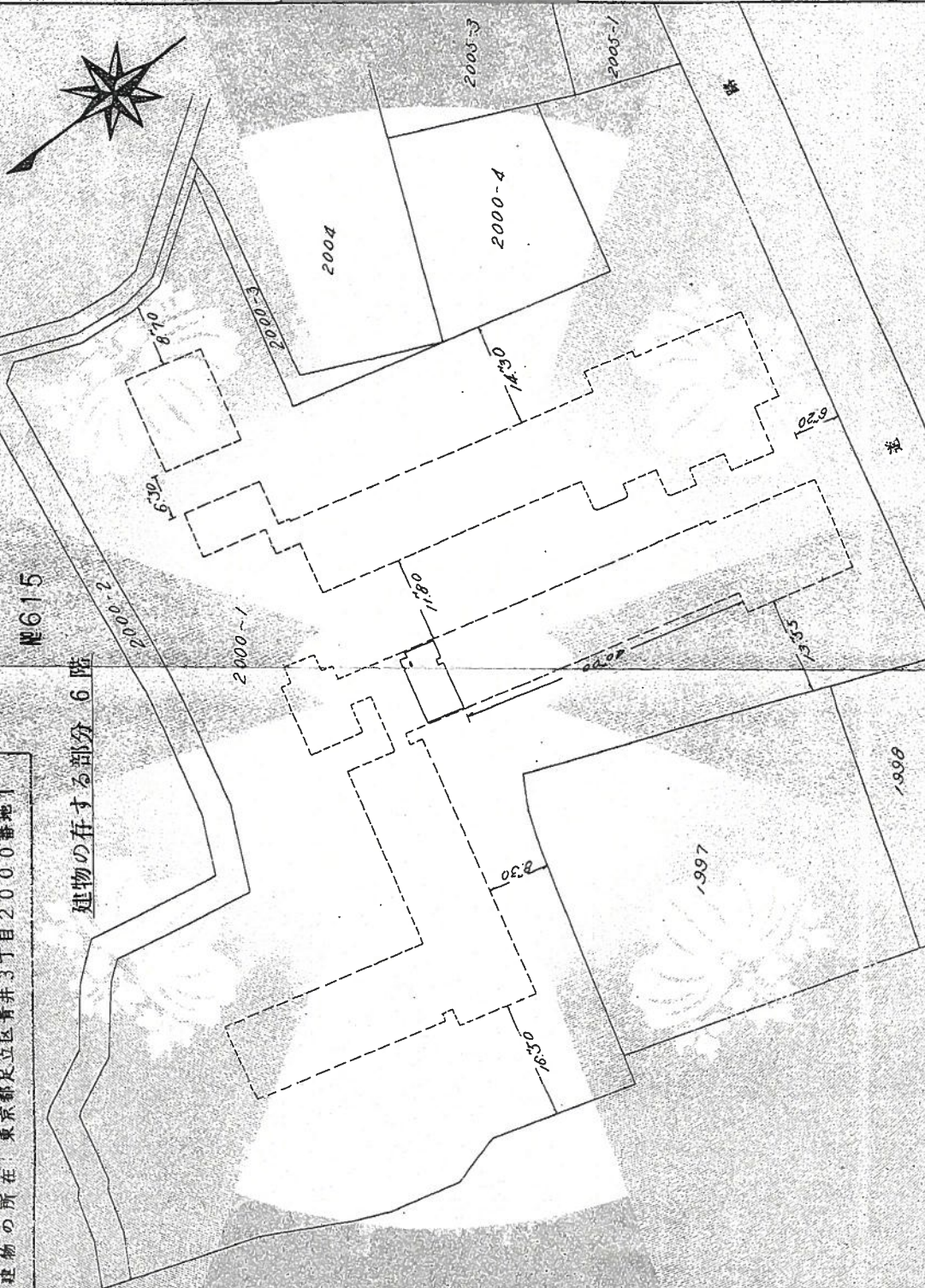
申請人
[Redacted]

面図
面図
物平
階平
建各

家屋番号 青井3丁目2000番1の192

建物の所在 東京都足立区青井3丁目2000番地1

建物の存する部分 6階



49年7月1日

302483

縮尺 1/500

※原図を縮小 (A3判→A4判)

登記年月日：昭和49年7月1日

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。
(東京法務局城北出張所管轄)

令和5年11月17日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M62172 (1/2)

登記年月日：昭和49年7月1日

家屋番号 青井3丁目2000番1の192

建物の所在 東京都足立区青井3丁目2000番地1

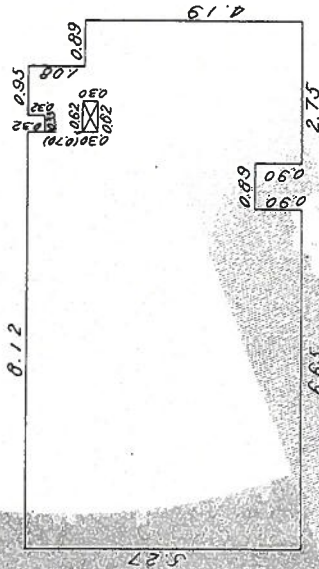
建各階平面図

19615

6階

床面積計算表

5.27	×	10.29	=	54.2283	
-0.90	×	0.89	=	-0.8010	
-1.08	×	0.89	=	-0.9612	
-0.32	×	0.33	=	-0.1056	
-0.30	×	0.62	=	-0.1860	
				計	52.7745



※原図を縮小 (A3判→A4判)

縮尺 1/100, 1/20

302484

E-49年7月1日

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。

(東京法務局城北出張所管轄)

令和5年11月17日

東京法務局

登記官