

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 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	14,000,000 11,200,000		2,800,000	52,614	11,273
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区谷在家二丁目8番地6

建物の名称 MAX I V西新井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷在家二丁目8番6の201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 23.40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 足立区谷在家二丁目8番6

地 目 宅地

地 積 663.33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 132987分の2551



物件明細書

令和 6年 3月21日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 門 田 裕

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】

・賃借権

範囲	全部
賃借人	株式会社MAXIV
期限	令和7年1月19日まで
賃料	月額77,425円
賃料前払	なし
敷金	なし
保証金	なし
特約	転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
転々借人Aが占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 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）。
- 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 足立区谷在家二丁目8番地6

建物の名称 MAX I V西新井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷在家二丁目8番6の201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 23.40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 足立区谷在家二丁目8番6

地 目 宅地

地 積 663.33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 132987分の2551



令和5年(ケ)第593号
令和6年1月16日受理
令和6年3月4日提出
(評価人 神川清)

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 足立区谷在家二丁目8番地6

建物の名称 MAX I V西新井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷在家二丁目8番6の201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 23.40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 足立区谷在家二丁目8番6

地 目 宅地

地 積 663.33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 132987分の2551



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	足立区谷在家二丁目8番5-201号 MAXIV西新井	
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 <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">種類： <li style="margin-left: 10px;">構造： <li style="margin-left: 10px;">床面積： 	
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	
管理費等の状況	管理費 5,900円 修繕積立金 1,800円 以上、いずれも月額	令和5年12月31日現在 滞納はない
管理費等照会先	株式会社ワークス合人社	
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 <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 平成 年 月 日 	
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)

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	全部 株式会社MA XIV	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H29・1・20 自R5・1・20 至R7・1・19	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 77,425 円 □敷 □保 (なし)	次のとおり、株式会社 アンビションDXホー ルディングスに転貸し ている。(その他は4、 5枚目のとおり)
1	全部 株式会社アン ビションDX ホールディン グス	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H29・1・13 自R6・1・13 至R8・1・12	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 73,350 円 □敷 □保 (なし)	次のとおり、Aに転々 貸している。
1	全部 A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4・4・15 自R4・4・15 至R6・4・14	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 65,500 円 ■敷 □保 65,500 円	株式会社アンビションDX ホールディングスから 転々借している。賃料の 他に、共益費(管理費) として月額15,000円の 支払あり。敷金は退去時 に全額償却。
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	

※ チェック項目等の内容は次のとおり

日付 H:平成 R:令和
占有状況 居:居宅 事:事務所 店:店舗 倉:倉庫 他:その他の状況
占有権原 所:所有権 賃:賃借権 使:使用借権 転:転借権 他:その他の権利
貸主 所:所有権 務:債務者 借:賃借人 他:その他の者
更新種別 合:合意更新 自:自動更新 法:法定更新
賃料 月:毎月 年:毎年
敷金等 敷:敷金 保:保証金

(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)	<p>本件建物は私が賃借して居住しています。契約内容等は回答書及び契約書写しのとおりです。本件建物の室内の西側には、組み立て式の防音室を設置しています(写真3の左側部分に写っているもの)。これは組み立て式(動産)であり、私が退去する際には解体して持って行きます。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年2月1日電話聴取)</p>
B (賃借人兼転貸人の担当者)	<p>私は株式会社MAXIVの担当者です。本件建物は、現在、所有者から当社が賃借し、当社が株式会社アンビションDXホールディングス(旧商号 株式会社AMBITION)に転貸し、同社が入居者に転々貸にしています。</p> <p>当社と株式会社アンビションDXホールディングスとの契約期間は平成29年1月13日からであり、当社と所有者との契約期間は平成29年1月20日からになっていますが、これは本件物件は当社が所有者に販売したものであるために、平成29年1月13日時点では当社が本件物件の所有者として株式会社アンビションDXホールディングスと契約し、平成29年1月20日に当社が本件の所有者に本件物件を売却した際に、所有者と当社との賃貸借契約を締結したということになります。登記上は、本件物件の表題部の所有者は株式会社大関商事となっていますが、同社から当社が本件物件を買い取って、当社が本件の所有者に売却したものであり、登記上は当社につき中間省略登記となっています。</p>
C (申立債権者の担当者)	<p>私は申立債権者である株式会社アプラスの担当者です。本件の抵当権設定登記(平成29年1月20日)時における融資の目的は、賃貸用・収益物件の購入資金になりますが、その当時における本件建物の占有関係等に関する情報は有していません。</p> <p style="text-align: right;">(以上、令和6年3月4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)

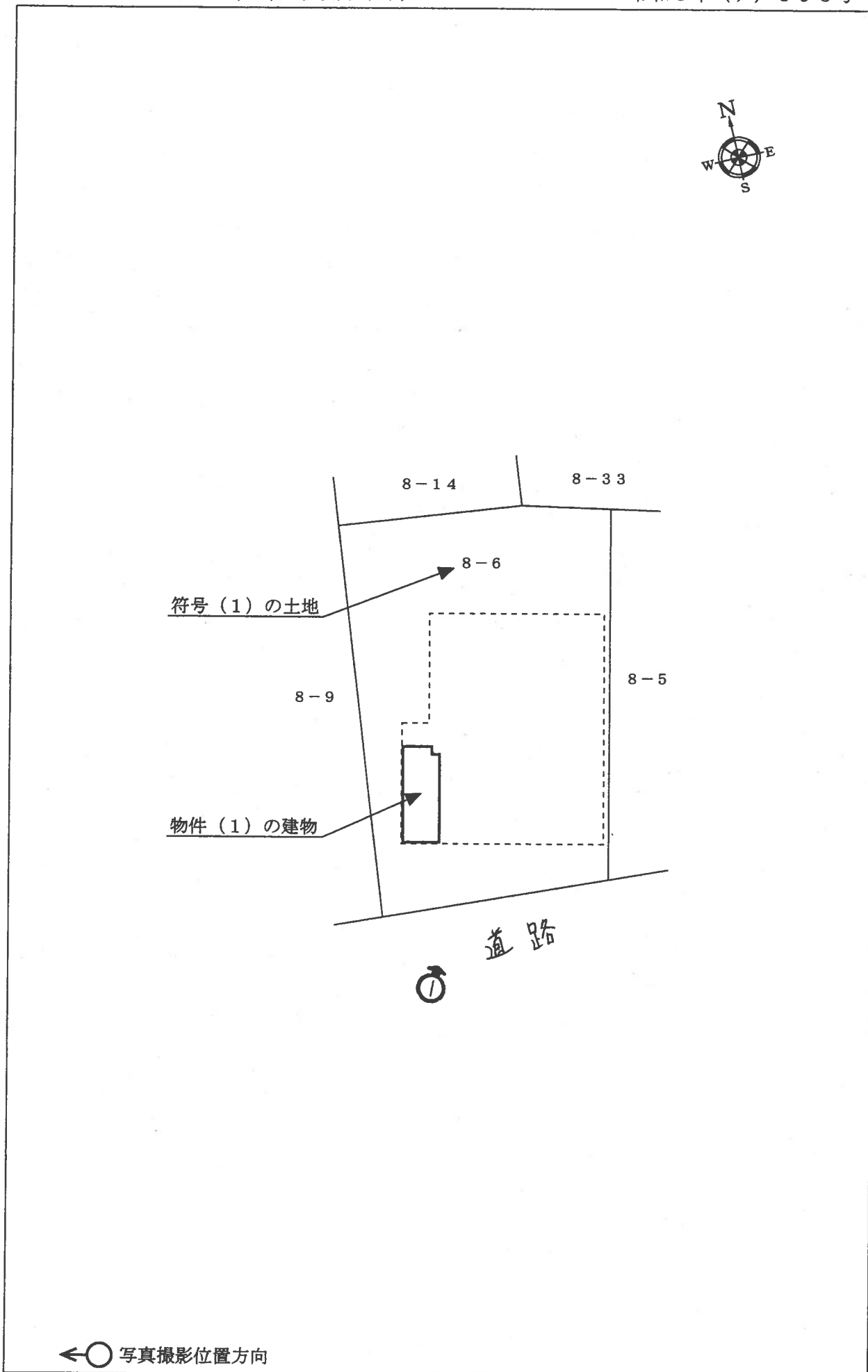
執行官の意見

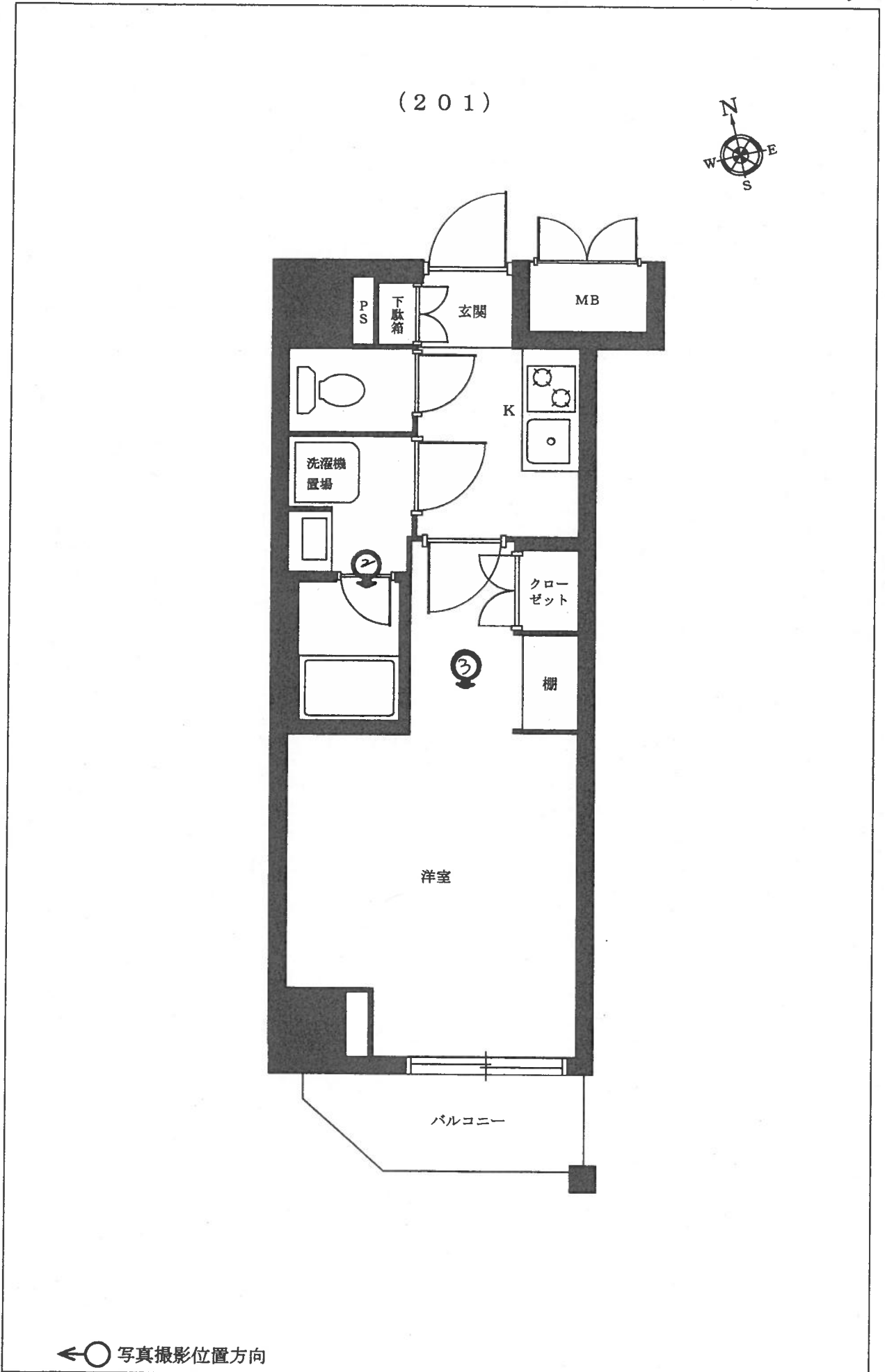
- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有調査について、株式会社MAXIV、株式会社アンビションDXホールディングス及び占有者から、それぞれ回答書及び契約書写しの提出があった。所有者に対し占有関係照会書を郵送したが、回答等はなかった。
- 3 各提出文書等によれば、本件建物の契約関係等について、次の事実が認められる。
 - (1) 平成29年1月13日付けで、賃貸人が当時の本件物件の所有者である株式会社MAXIV、賃借人が株式会社アンビションDXホールディングス(当時の商号は「株式会社AMBITION」)として、本件建物についての賃貸借契約を締結した。
 - (2) その後、本件物件の所有権が、平成29年1月20日に株式会社MAXIVから本件の所有者(現在の所有者)に移転(同日所有権保存登記)するとともに、同日から2年間の契約期間で、本件の所有者(賃貸人)から株式会社MAXIV(賃借人)が本件建物を賃借することとなった(東京カンテイの建築概要の記載によれば、本件マンションの売主は株式会社MAXIVになっていることから、上記の時点で同社に所有権があり、同社から本件の所有者に本件物件が売却されたことが推認できる。))。

これにより、本件建物の賃貸借関係は(1)から、本件の所有者から株式会社MAXIVが賃借し、同社から株式会社アンビションDXホールディングスが転借するという関係に変更になった(その後、株式会社アンビションDXホールディングスがAに転々貸している。))。
- 4 以上、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、現在は、3枚目のとおり、所有者から株式会社MAXIVが賃借し、株式会社MAXIVから株式会社アンビションDXホールディングス(旧商号 株式会社AMBITION)が転借し、同社から占有者のAが転々借しているものと認めた。

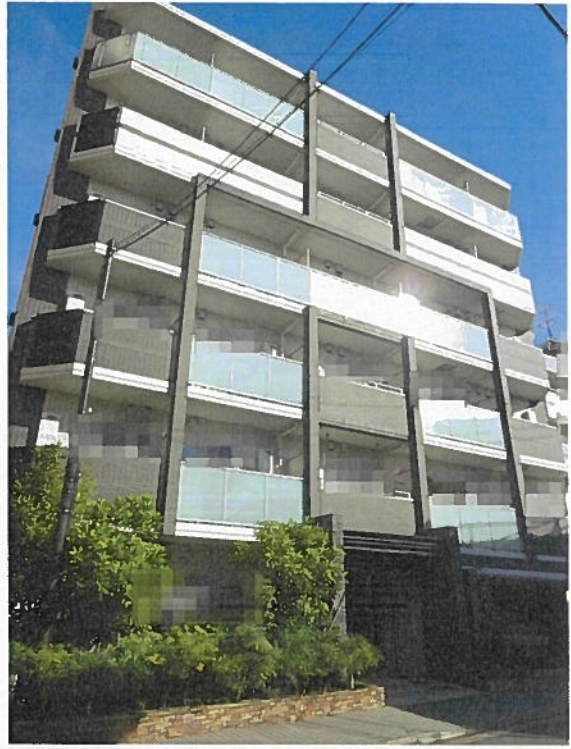
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月22日 10:25-10:35	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書差置
令和6年1月23日	当庁	管理費等照会 (FAX)、所有者に占有関係照会書送付 (郵送)
令和6年2月1日 9:10-9:20	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行、立入調査、Aに面接聴取
令和6年2月6日	当庁	株式会社アンビションDXホールディングスに占有関係照会書送付 (FAX)
令和6年2月28日	当庁	株式会社MAXIVに占有関係照会書送付 (FAX)
令和6年3月4日	当庁	株式会社アンビションDXホールディングス及び株式会社MAXIVの商業登記情報取得、B及びCに電話聴取
<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)

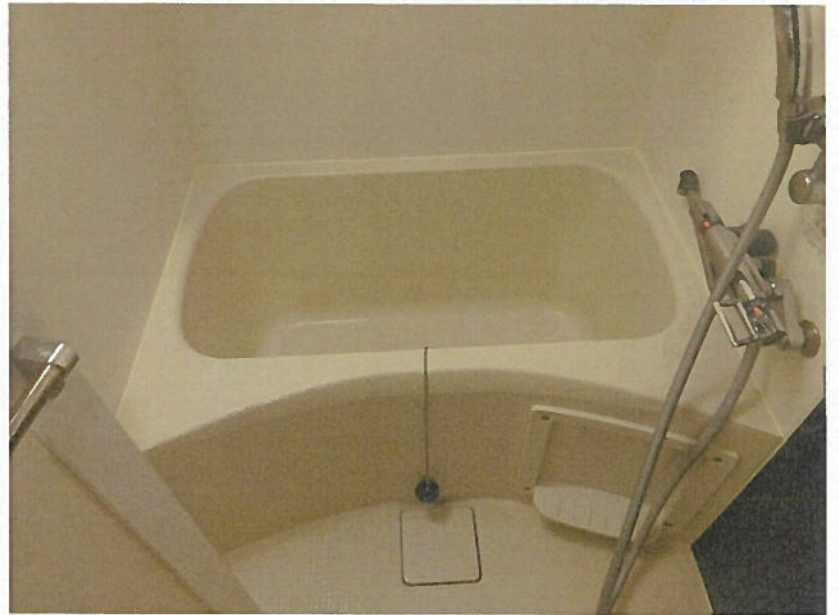




1



2



3



(9 枚目)

令和5年(ケ)第593号
令和6年 2月 1日現地調査
令和6年 3月 5日評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 神 川 清

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 14,000,000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) 足立区谷在家2-8-5 (マンション名・部屋番号) MAXIV西新井 201
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 足立区谷在家二丁目8番地6

建物の名称 MAXIV西新井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷在家二丁目8番6の201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 23.40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 足立区谷在家二丁目8番6

地 目 宅地

地 積 663.33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 132987分の2551

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	日暮里・舎人ライナー「西新井大師西」駅の北西方約450m(徒歩約6分)。 (距離は道路距離、附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅、マンションが建ち並ぶ住宅地域。	
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)	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 第1種住居地域 60% 300% (街区北側の道路端から20m迄) 200% (街区北側の道路端から20m超) ※建築計画概要書記載の許容容積率202.96% 準防火地域 第3種高度地区 (街区北側の道路端から20m迄) 第2種高度地区 (街区北側の道路端から20m超)
画地条件	地形 間奥 地勢 その他	積状 口行 勢 平坦 663.33㎡ (登記面積) ほぼ整形 約18.9m 約30m
接面道路の状況等	南側で幅員約6m舗装区道 (建築基準法第42条1項1号) に等高に接する。	
土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地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	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり (基本的には前面道路の施設管の有無を基準とする)
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 132987分の2551
特記事項	ハザードマップによると洪水の浸水区域にある。内水氾濫の浸水区域には一部あるようにみえる。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	MAXIV西新井	
建物の用途	住宅52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	平成28年11月28日新築(登記記録) 約7年 約43年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 延べ 1,614.80㎡ (登記記録)	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼等
設 備 等	エレベーター、管理人室、宅配ボックス、ごみ置場、駐車場等。 エントランスはオートロック。	
建物の品等	標準的	
管理の状況	管理組合 管理会社 管理形態	あり 株式会社ワークス合人社 委託
管理の状況	普通	
特記事項		

(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	2階に位置する角住戸（主たる開口部は南側）	
床面積	専有面積	23.40㎡（登記記録）
	共用部分を含む現況床面積	31.14㎡
間取り	1K	
バルコニー等	南向き1面	
仕様	天井 床 内設 その他	井壁 ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 キッチン、浴室、トイレ、収納 備他
保守管理の状態	普通。居住者によると不具合はないとのことである。	
管理費等	管理費 修繕積立金 その他 滞納額 遅延損害金	5,900円/月（令和5年12月31日現在、以下同じ） 1,800円/月 なし なし 現在なし。延滞が発生したら年利18.0%で請求。
専有部分の利用状況等	所有者から法人が賃借し、更に個人が転借して住居として使用している。詳細は次頁。	
特記事項		

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸人等	占有者等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	(株)MAX I V	H29. 1. 20	R5. 1. 20～ R7. 1. 19	77,425円	なし
占有権原は賃借権と認められる。更新の種類は自動更新である。 占有開始日は抵当権の設定登記日と同日である。					
(株)MAX I V	(株)アンビションDX ホールディングス	H29. 1. 13	R6. 1. 13～ R8. 1. 12	73,350円	なし
占有権原は転借権である。更新の種類は自動更新である。 なお、建物登記事項証明書の表題部では当初の所有者は(株)大関商事であるが、同社から(株)MAX I Vへの売買がなされたものの中間省略登記で登記はなされなかった。したがって現所有者は実際には(株)MAX I Vから所有権を売買により取得している。また、この売買の前の平成29年1月13日に当時の所有者の(株)MAX I Vが(株)アンビションDXホールディングスに賃貸している。転借人の占有開始日が原賃借人の占有開始日より先なのはこのような経緯のためである。					
(株)アンビションDX ホールディングス	個人	R4. 4. 15	R4. 4. 15～ R6. 4. 14	65,500円	65,500円 (敷金)
占有権原は転々借権である。他に共益費（管理費）月額15,000円あり。敷金は退去時に全額償却。					

第5 評価額算出の過程

本件は区分所有建物の専有部分であり、地域の状況からみて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/m ²) ア	現況床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
404,000	× 31.14	× 0.82	= 10,320,000

ア 再調達原価：一棟の建物全体の平均単価

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7年、経済的残存耐用年数約43年、中古としての市場性を考慮した観察減価率5%。

・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=43年÷(7年+43年)×(1-0.05)=0.82 (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 (㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
314,000	×1.30	×663.33	×1.00	×2,551/132,987	= 5,190,000

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ている。ただしマンション用地の評価なので方位は考慮しない。

公示地 足立-22

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$307,000\text{円}/\text{㎡} \times 106.5/100 \times 100/100 \times 100/104 = 314,000\text{円}/\text{㎡}$$

(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：公示地等は標準的な画地であり補正を要しない。

地域格差：公示地の地域は環境条件、交通接近条件で優る。

イ 個別格差：規模によるマンション適地としての価値の増加を考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：なし。

オ 敷地権割合：登記記録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
(10,320,000 + 5,190,000)		×1.30	×1.00	×1.00	= 20,160,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：1.30（周辺中古マンションの価格水準を考慮した）

エ 個別格差：階層別補正：0.99(3F=1.00)

位置別補正：1.01(角住戸)

その他補正：1.00

$$\text{相乗積} 0.99 \times 1.01 \times 1.00 = 1.00 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

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）

目的物件は賃貸に供されており、賃借権は買受人の引き受けとなるので、現在の契約条件において賃貸借を継続することを想定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、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 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÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
(円) 2,030,946 (12%)	(円) 729,088	(%) 4.3	(円) 16,446,900	0.8941	(円) 14,705,200 (88%)	(円) =16,740,000 (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

$$1 \div (1 + 3.8\%)^3 = 0.8941 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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での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には開差が生じている。本物件は投資物件としての需要が大きいと認められるが、収益価格は利回り等の理論的な面が強いこと等から、本件の価格決定に当たっては収益価格を重視しつつ市場性を反映している積算価格も勘案して、調整後の価格を以下のとおり求めた。

① 積算価格	20,160,000円
② 収益価格	16,740,000円
③ 調整後の価格	17,500,000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、円) オ	評価額 (円) カ
17,500,000	×1.00	×0.80			= 14,000,000

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：本件の場合なし。

オ その他の控除(敷金等)：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（足立－22）

所 在：足立区谷在家2丁目1番11、「谷在家2-1-7」

価 格：307,000円／㎡

位 置：「西新井大師西」駅280m

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：126㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西6m区道

用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域

地域の概要：一般住宅のほか駐車場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5日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清

位置図





登記年月日：平成28年12月11日

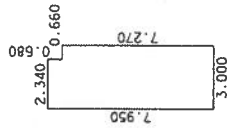
各階平面図

建物図面

谷在家二丁目
8-6-201

家屋番号
8-6-201

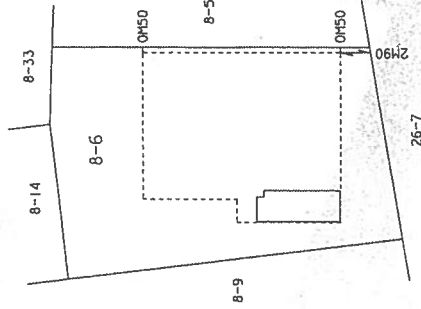
建物の所在
足立区谷在家二丁目8番地6



求積表

7.950 × 2.340	=	18.603000
7.270 × 0.660	=	4.798200
合計		23.401200
床面積		23.40 m ²

建物の存する部分2階



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。

(東京法務局城北出張所簿籍)

令和5年2月14日 東京法務局

登記官