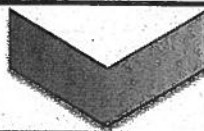


民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



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)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和5年度	
	買受可能価額 (円)			固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	10,060,000 8,048,000	一括	2,012,000	48,220	10,331
1	320,000				
2	4,540,000				
3	5,200,000				
備考					

## 物 件 目 録

1 所 在 足立区弘道一丁目  
地 番 2168番4  
地 目 宅地  
地 積 91.21平方メートル  
共有者 A 持分10000分の171

2 所 在 足立区弘道一丁目  
地 番 2168番5  
地 目 宅地  
地 積 1305.78平方メートル  
共有者 A 持分10000分の171

### 3 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区弘道一丁目2168番地5  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建  
床 面 積  
1階 519.14平方メートル  
2階 486.78平方メートル  
3階 440.38平方メートル  
4階 440.38平方メートル  
5階 398.38平方メートル  
6階 347.43平方メートル  
7階 302.99平方メートル  
地下1階 209.72平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 弘道一丁目2168番5の21  
建物の名称 402

## 物 件 目 録

種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 4階部分 43.81平方メートル  
所有者 A



## 物件明細書

令和 6年 3月25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1～3】

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3】

・賃借権

範囲	全部
賃借人	ネクストライズ株式会社
期限	令和7年12月31日まで
賃料	月額76,560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。  
転借人B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

【物件番号3】

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、BIT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 足立区弘道一丁目  
地 番 2168番4  
地 目 宅地  
地 積 91.21平方メートル  
共有者 A 持分10000分の171

2 所 在 足立区弘道一丁目  
地 番 2168番5  
地 目 宅地  
地 積 1305.78平方メートル  
共有者 A 持分10000分の171

### 3 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区弘道一丁目2168番地5  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建  
床 面 積  
1階 519.14平方メートル  
2階 486.78平方メートル  
3階 440.38平方メートル  
4階 440.38平方メートル  
5階 398.38平方メートル  
6階 347.43平方メートル  
7階 302.99平方メートル  
地下1階 209.72平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 弘道一丁目2168番5の21

建物の名称 402



## 物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 43.81平方メートル

所有者 A

令和5年(ケ)第642号  
令和6年1月26日受理  
令和6年3月11日提出  
(評価人 石川茂夫)

## 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 足立区弘道一丁目  
地 番 2168番4  
地 目 宅地  
地 積 91.21平方メートル  
共有者 A 持分10000分の171

2 所 在 足立区弘道一丁目  
地 番 2168番5  
地 目 宅地  
地 積 1305.78平方メートル  
共有者 A 持分10000分の171

### 3 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区弘道一丁目2168番地5  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建  
床 面 積

1階	519.14平方メートル
2階	486.78平方メートル
3階	440.38平方メートル
4階	440.38平方メートル
5階	398.38平方メートル
6階	347.43平方メートル
7階	302.99平方メートル
地下1階	209.72平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 弘道一丁目2168番5の21  
建物の名称 402



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 43.81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	足立区弘道一丁目4番20-402号 グリーンパーク第2五反野	
<b>建 物</b>	物件3	
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;"> <span style="font-size: 2em;">{</span> 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 8,170円 修繕積立金 12,830円 損害保険料 1,100円 以上、いずれも月額	令和6年2月9日現在 滞納がある 令和5年6月分～令和6年2月分 計198,900円 他に遅延損害金(年14.6%)12,070円が付加
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項		
<b>土 地</b>	物件1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <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;"> <span style="font-size: 2em;">{</span> 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  
( 3 枚目)

(占有関係用 (2占))

占有者及び占有権原 (物件3関係)		
占有範囲	全部	全部
占有者	ネクストライズ株式会社	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 (賃借人兼転貸人の担当者)) ■文書 (■回答書及び契約書写し)	■陳述 (■B (占有者)) ■文書 (■回答書及び契約書等写し)
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	平成29年12月27日	平成30年2月26日
最初の契約等	契約日	平成29年12月27日
	期間	平成29年12月27日から ■令和5年12月31日まで約6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	■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6年1月1日から ■令和7年12月31日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和6年2月26日から ■令和8年2月25日まで2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"/> 占有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他 (ネクストライズ株式会社) ■占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
賃料・支払時期	毎月 金76,560円 (毎月10日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	毎月 金79,000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	■ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 ■ある <input type="checkbox"/> 金79,000円
特約等	■転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>
その他		賃料の他に、管理費として月額8,000円の支払あり。
執行官の意見	■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	■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  
(4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
C (賃借人兼転貸人の担当者)	私はネクストライズ株式会社の担当者です。本件建物は、所有者から当社が賃借し、当社がBに転貸しています。契約内容等は、契約書等写しのとおりです。 (令和6年2月9日電話聴取)
B (占有者)	本件建物は私が借りて居住しています。契約内容等は、回答書及び契約書等写しのとおりです。 (令和6年2月15日面接聴取)
D (申立債権者の担当者)	私は本件の申立債権者 (一般社団法人日本労働者信用基金協会) の担当者です。本件物件の抵当権設定登記時 (平成29年12月27日) における本件の融資目的は、「自己居住用物件の購入」になります。当時における本件建物の占有関係等につき特段の情報は有していません。 (令和6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  
( 5 枚目)

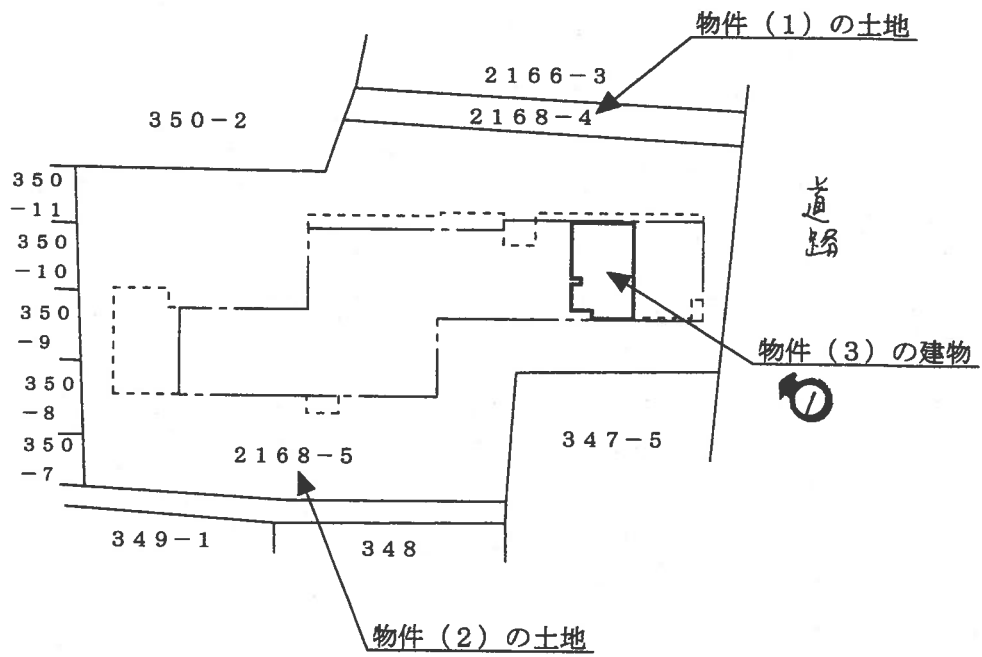
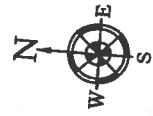
## 執行官の意見

- 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調査について、所有者、賃借人兼転貸人及び占有者から、それぞれ回答書及び契約書写しが提出された。
- 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、4枚目のとおり、所有者からネクストライズ株式会社が賃借し、同社からBが転借して占有しているものと認めた。

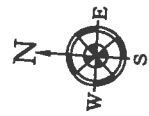


調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年2月7日 11:55-12:05	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書差置
令和6年2月8日	当庁	管理費等照会(FAX)、所有者に対し占有関係照会書送付(郵送)、賃借人兼転貸人に占有関係照会書送付(FAX)
令和6年2月9日	当庁	賃借人兼転貸人の担当者に電話聴取
令和6年2月15日 10:05-10:15	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行、立入調査、占有者に面接聴取
令和6年3月8日	当庁	賃借人兼転貸人の法人登記情報取得
令和6年3月11日	当庁	申立債権者の担当者に電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月15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>		

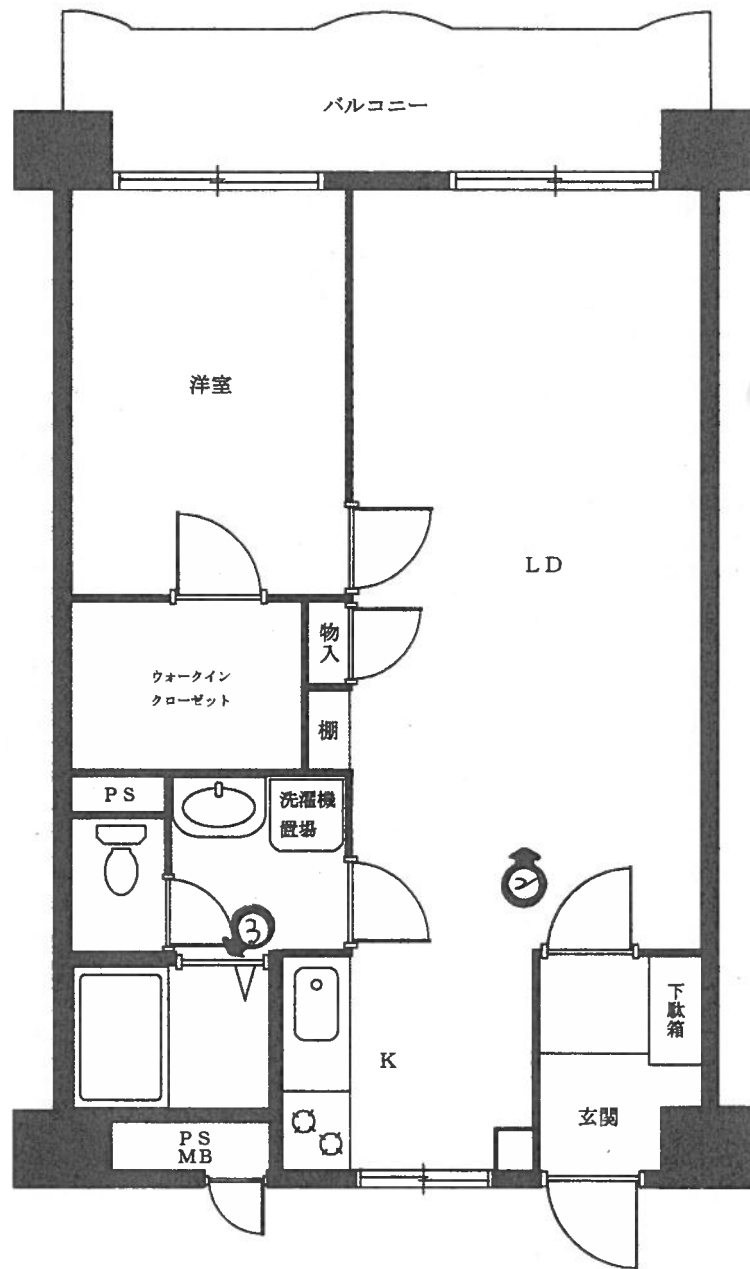
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 7 枚目)



←○ 写真撮影位置方向



(402)



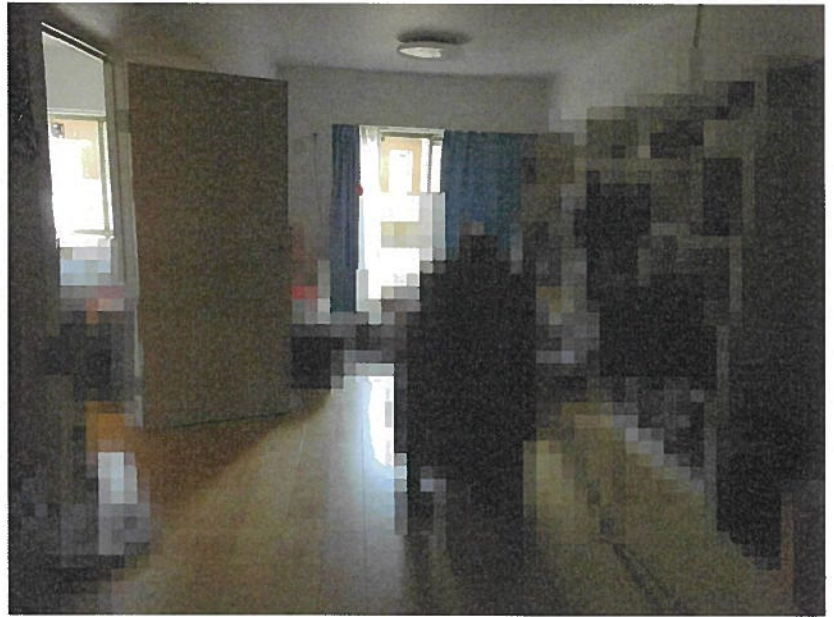
←○写真撮影位置方向

( 9 枚目)

1



2



3



(10枚目)



令和5年（ケ）第642号  
令和6年2月15日 現地調査  
令和6年3月12日 評価

東京地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 石川 茂夫

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,060,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 320,000円
物件2 (土地)	金 4,540,000円
物件3 (建物)	金 5,200,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法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、2の内訳価格は物件3のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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			
3			(住居表示) 足立区弘道1-4-20 (マンション名、部屋番号) グリーンパーク第2五反野 402号
番号	特記事項		
	特になし		

※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 足立区弘道一丁目  
地 番 2168番4  
地 目 宅地  
地 積 91.21平方メートル  
共有者 A 持分10000分の171

2 所 在 足立区弘道一丁目  
地 番 2168番5  
地 目 宅地  
地 積 1305.78平方メートル  
共有者 A 持分10000分の171

3 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区弘道一丁目2168番地5  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建  
床 面 積

1階	519.14平方メートル
2階	486.78平方メートル
3階	440.38平方メートル
4階	440.38平方メートル
5階	398.38平方メートル
6階	347.43平方メートル
7階	302.99平方メートル
地下1階	209.72平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 弘道一丁目2168番5の21

建物の名称 402

物 件 目 録

種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 4階部分 43.81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、2）

位置・交通	東武伊勢崎線「五反野」駅の東方約320m程度（道路距離、徒歩約4分）の地点、足立区弘道1丁目4番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	店舗、店舗兼居宅、マンション等が混在する近隣商業地域。	
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 その他の規制	市街化区域 南側区道から ①20m内は、近隣商業地域、建蔽率80%、容積率300%、準防火地域、第三種高度地区、日影規制等 ②20m超は、第一種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率200%、準防火地域、第二種高度地区、日影規制等  ※マンションの敷地は上記②に過半が属していると判定される。
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	1,396.99㎡（物件1、2の合計） やや不整形 間口約19m・奥行最長約57m ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況等	南側で幅員約9.1mの区道（建築基準法第42条1項1号該当）にほぼ等高に接面する中間画地である。	
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
目的共有持分	10,000分の171（物件1、2共通）	
特記事項	足立区洪水ハザードマップによれば、洪水等による浸水想定区域に含まれている。	

## 2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

### （1）一棟の建物の概要

マンション名	グリーンパーク第2五反野	
建物の用途	店舗・共同住宅（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	昭和54年10月5日新築 約44年 約11年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建 3,145.20㎡	
仕様	外壁 その他	吹付け、タイル等 特になし
設備等	エレベーター、管理室、駐車場等	
建物の品等	やや下位	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 日本ハウズイング株式会社 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件一棟の建物は旧耐震基準の建物であるが、管理会社によれば耐震診断及び耐震工事等を行っていない模様とのことである。</li> <li>・建築時期からアスベスト材が使用されている可能性は否定できない。</li> </ul>	



(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	4階部分(402号室) 主要開口部の方位：東方	
床面積	専有面積	43.81㎡
	共用部分を含む 現況床面積	54.23㎡
間取り	1LDK+ウォークインクローゼット	
バルコニー等	東側にバルコニー有り	
仕様	天井 床 内壁 設備	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、トイレ、浴室、洗面等
保守管理の状態	現所有者が取得した頃(平成29年)に設備及び間取り変更を含めたり フォームが行われた模様であり、保守管理の状態は概ね良好と判定され た。	
管理費等	管理費 修繕積立金 損害保険料 滞納額 遅延損害金	8,170 円(月額) (令和6年2月9日現在。以下同じ) 12,830 円(月額) 1,100 円(月額) 198,900 円 12,070 円(年利14.6%)
専有部分の 利用状況等	下記<建物の占有者等の状況一覧>のとおり。	
特記事項	特になし	

<建物の占有者等の状況一覧>

賃貸借契約の概要

賃貸人等	借借人等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	ネクスト ライズ(株)	H29.12.27	R6.1.1 ┆ R7.12.31	76,560 円	なし

占有権原は賃借権。借借人が転貸目的で賃借して下記転借人に転貸している。

転貸借契約の概要

転貸人等	転借人等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預り金等
ネクスト ライズ(株)	個人	H30.2.26	R6.2.26 ┆ R8.2.25	79,000 円	79,000 円 (敷金)

占有権原は転借権。転借人が転借し、居宅として使用している。  
別途管理費月額8,000円あり。

## 第5 評価額算出の過程

目的物件は、最先順位の抵当権に優先すると判定される賃借権等が付着しているため、本件では積算価格に加え収益価格を求め、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、2）

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 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
1	500,000	× 0.98	×91.21	× 1.00	× 171 / 10,000	= 760,000
2			×1,305.78	× 1.00	× 171 / 10,000	= 10,940,000
合 計						11,700,000

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）等が標準的な中間画地を想定した。

$$\begin{aligned}
 & \text{東京都基準地価格} \quad \left[ \quad \text{足立 5-12} \quad \right] \\
 & (\text{公示価格等}) \quad (\text{時点修正}) \quad (\text{標準化補正}) \quad (\text{地域格差}) \quad (\text{規準価格}) \\
 & 524,000 \text{ 円/㎡} \times 103 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 108 = 500,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \hspace{15em} (\text{上四桁未満四捨五入})
 \end{aligned}$$

時点修正：公示価格等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：不要と判定した。

地域格差：公示地等の地域は、交通接近、環境条件で優ると判定した。

イ 個別格差：形状不整、基準容積率の減価要因等を考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：不要と判定した。

オ 共有持分：登記記載の共有持分による。

カ 1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

② 建物価格（物件3）

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
3	340,000	× 54.23	× 0.18	= 3,320,000

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（共用部分含む）を採用。

ウ 現価率

- ・ 経過年数約 44年、 経済的残存耐用年数約11年、 観察減価率 10%（旧耐震基準、建物の状況等を考慮）
- ・ 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＝ 11年 ÷ （44年 + 11年） × （1- 0.10） =0.18（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処理を行った。

2 積算価格

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、個別格差を施して下記の通り積算価格を求めた。

① 敷地利用権等価格

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	760,000	× 0.40	場所的利益	= 300,000
2	10,940,000	× 0.40	場所的利益	= 4,380,000
合 計				4,680,000

ア 建付地価格：前記1①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処理を行った。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 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	構成 比(%) キ	
1	(760,000	- 300,000 )	× 1.00	× 1.10		= 510,000	3.1	
2	(10,940,000	- 4,380,000 )					= 7,220,000	43.7
3	(3,320,000	+ 4,680,000 )			× 1.00	= 8,800,000	53.2	
合 計						16,530,000	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を斟酌して判定した。

エ 個別格差：階層別補正 . . . . . 1.00 (4階=100)  
 位置別補正 . . . . . 1.00 標準的と判定  
 その他補正 . . . . . 1.10 過去のリフォームを考慮  
 相乗積 1.00 × 1.00 × 1.10 = 1.10 (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処理を行った。

キ 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、最先順位の抵当権に優先すると判定される賃借権が付着したマンションであるので、現行の賃貸条件等を前提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通り求めた。

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	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 1,610,828 (15.2%)	円 591,520	% 5.5	円 10,432,262	0.8638	円 9,011,388 (84.8%)	円 10,620,000 (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

$$1 \div (1 + 5.0\%)^3 = 0.8638 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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処理を行った。

### 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。

両試算価格はやや開差が認められるが、目的物件は最先順位の抵当権に優先すると判定される賃借権等が付着しているファミリータイプのマンションであるので、本件においては収益価格をやや重視し、市場性を考慮した積算価格も相応に勘案することを相当と判断して、調整後の価格を以下のとおり評定した。

①積算価格	16,530,000 円
②収益価格	10,620,000 円
③調整後の価格	13,000,000 円

#### 2 評価額の判定

調整後の価格に構成比を乗じて、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	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) (円) カ	評価額 (円) キ
1	13,000,000	× 3.1	× 1.00	× 0.8	/	/	= 320,000
2		× 43.7	× 1.00	× 0.8	/	/	= 4,540,000
3		× 53.2	× 1.00	× 0.8	×0.94	-0	= 5,200,000
一括価格 (合計)							10,060,000

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 構成比：積算価格の構成比。前記 I 2②キによる。

ウ 市場性修正：本件は不要と判定した

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予想滞納相当額を考慮した修正を行った。

カ その他の控除（敷金等）：本件はない。

キ 評価額：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

## 第6 参考価格資料

東京都基準地価格 ( 足立5-12 )  
所 在 : 足立区西綾瀬二丁目1006番5 「西綾瀬2-23-29」  
価 格 : 524,000 円/㎡  
位 置 : 「五反野」駅、道路距離240m  
価 格 時 点 : 令和5年7月1日  
地 積 : 128㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 北側 9.1m 区道  
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域、建ぺい率80%、容積率300%、準防火地域等  
地 域 の 概 要 : 小売店舗が建ち並ぶ駅に近い近隣商業地域

## 第7 附属資料

位置図

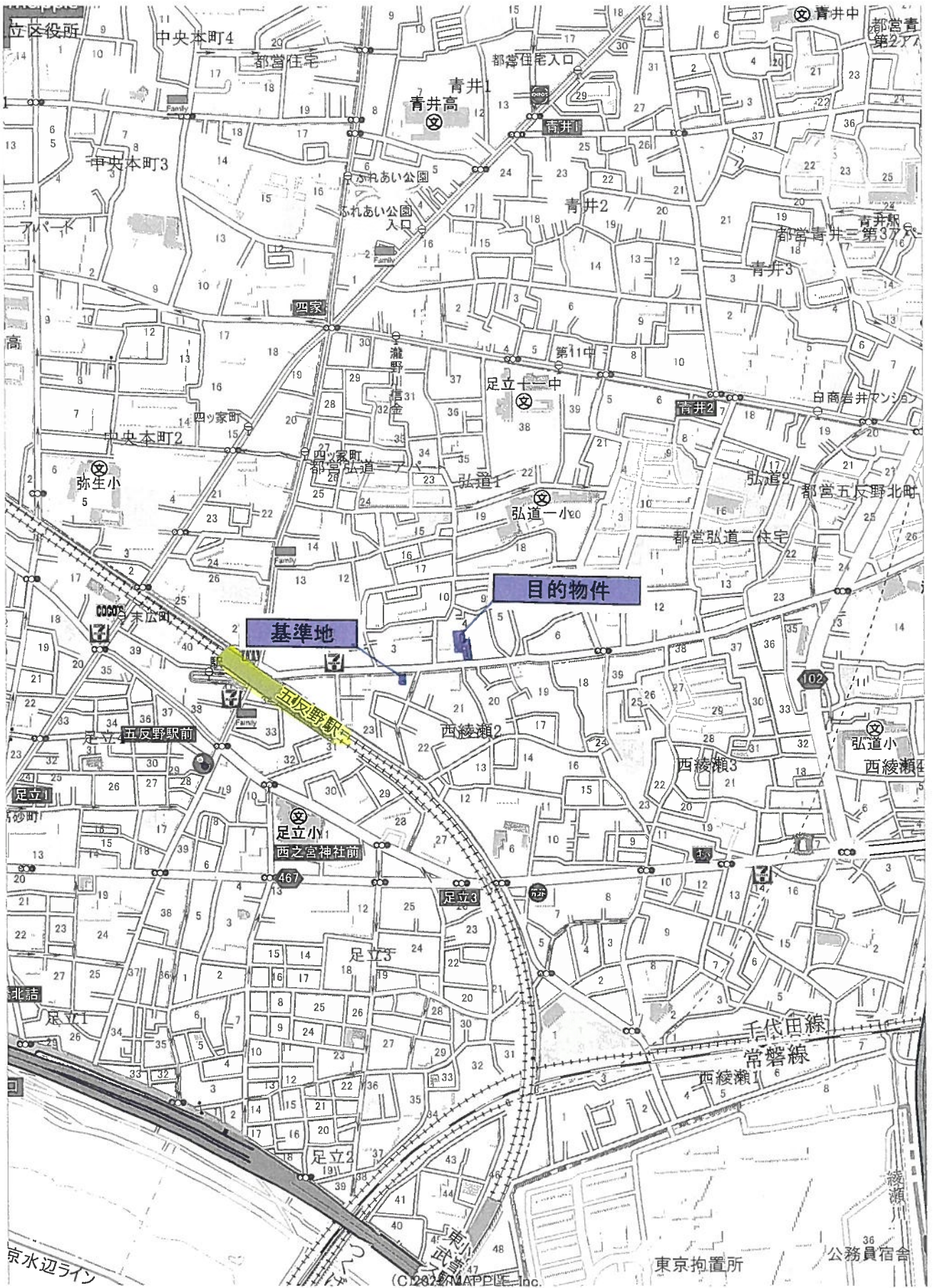
公図写

建物図面・各階平面図写

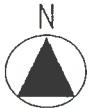
以 上

令和6年3月12日  
評価人 不動産鑑定士  
石川 茂夫

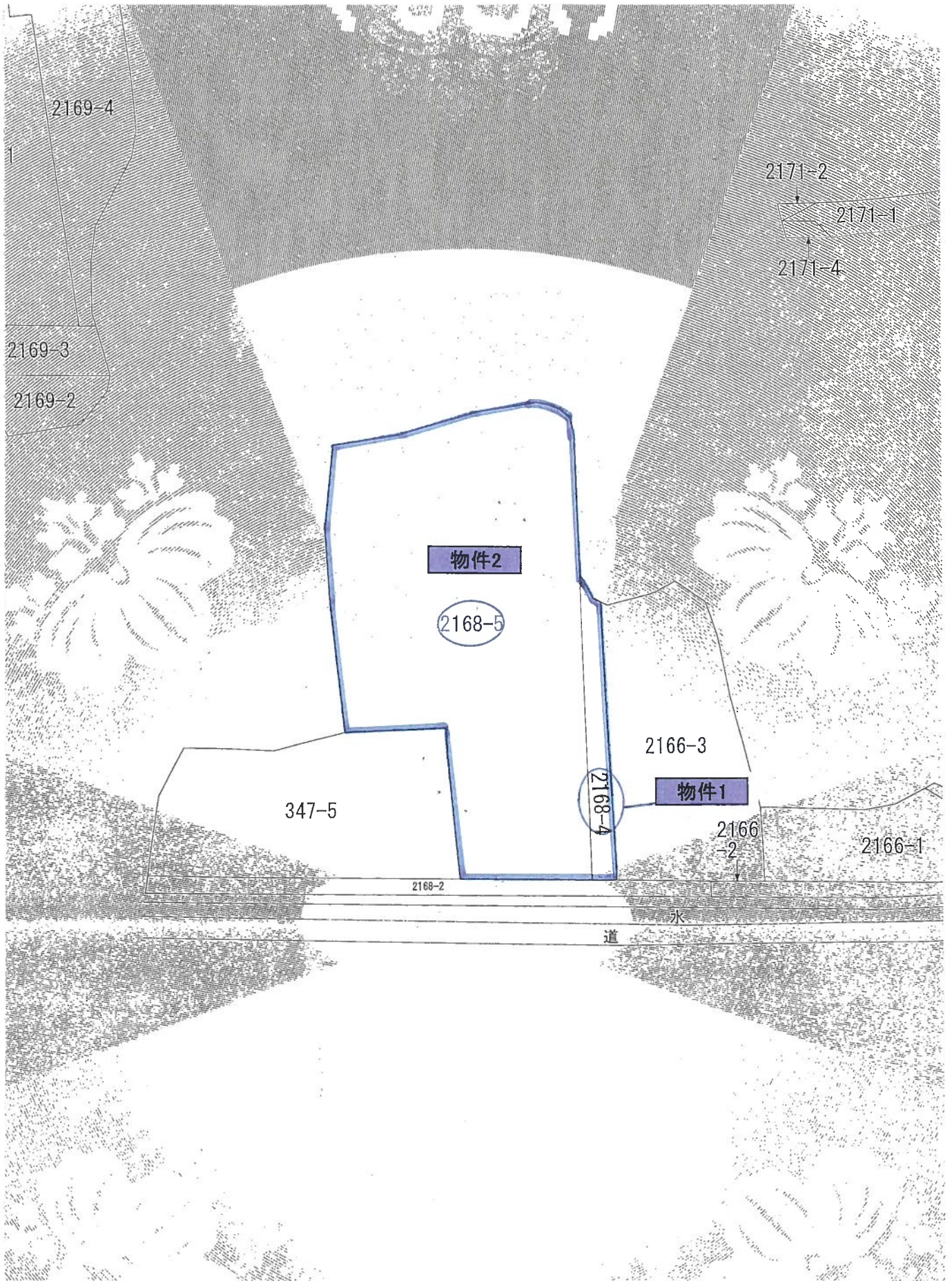




位置図 1 : 8,000  
 昭文社 スーパーマップルデジタル 2021年3月時点







公 図 写 1 : 600





登記年月日：昭和54年10月23日

これは図面に記録された内容の写しであり、正確性を保証するものではありません。  
(東京法務局城北出張所管轄)

令和5年11月20日 東京法務局

建物図面

各階平面図

行

登記番号  
建物番号  
東京都足立区弥生1丁目2-168番地

建物番号 5021



3.70 x 0.53 = 1.9509  
5.39 x 2.52 = 13.5828  
5.81 x 0.52 = 3.0212  
0.95 x 0.61 = 0.5795  
5.39 x 1.19 = 6.4141

4階部分平面図

4階部分

製作者

縮尺 2.50

申請人

縮尺 500

352349

昭和54年10月23日

建物図面・各階平面図 (写)  
※A3をA4に縮小しています※