

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 高 原 明 佳

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 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区西保木間一丁目2366番地4

建物の名称 ライドリンク竹ノ塚

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西保木間一丁目2366番4の803

建物の名称 803

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 58.20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 足立区西保木間一丁目2366番4

地 目 宅地

地 積 421.72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 165736分の6097



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月 6日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 高 原 明 佳

---

---

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	ピーチ株式会社
期 限	令和7年2月3日まで
賃 料	月額163,800円
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。  
転借人栗田工業株式会社が占有している。

---

---

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 》

- 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 足立区西保木間一丁目2366番地4

建物の名称 ライドリンク竹ノ塚

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西保木間一丁目2366番4の803

建物の名称 803

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 58.20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 足立区西保木間一丁目2366番4

地 目 宅地

地 積 421.72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 165736分の6097



令和5年(ケ)第590号  
令和6年1月4日受理  
令和6年2月13日提出  
(評価人 吉川和弥)

## 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 足立区西保木間一丁目2366番地4

建物の名称 ライドリンク竹ノ塚

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西保木間一丁目2366番4の803

建物の名称 803

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 58.20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 足立区西保木間一丁目2366番4

地 目 宅地

地 積 421.72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 165736分の6097



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	足立区西保木間一丁目14番28-803号 ライドリンク竹ノ塚	
<b>建 物</b>	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が異なる ( <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><input type="checkbox"/> 種類：</li> <li><input type="checkbox"/> 構造：</li> <li><input type="checkbox"/> 床面積：</li> </ul>	
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 13,700円 修繕積立金 7,600円 インターネット利用料 990円 駐輪場使用料 600円 以上、いずれも月額	令和6年1月12日現在 滞納はない
管理費等照会先	株式会社サジェストコミュニティ	
その他の事項		
<b>敷 地 権</b>	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 )	
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"/> 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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1関係)			
占有範囲	全部	全部	
占有者	ピーチ株式会社	栗田工業株式会社	
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	<input type="checkbox"/> 陳述 ( <input type="checkbox"/> ( ) ) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 ( <input checked="" type="checkbox"/> 回答書及び契約書写し)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 ( <input checked="" type="checkbox"/> B (入居者の妻)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 ( <input checked="" type="checkbox"/> 回答書及び契約書写し)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 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3年2月4日	令和3年3月30日	
最初の契約等	契約日	令和3年2月4日	令和3年3月30日
	期間	令和3年2月4日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和5年2月3日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和3年3月30日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和5年3月29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 checked="" 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2月4日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年2月3日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和5年3月30日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年3月29日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他 (ピーチ株式会社)
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他 (ピーチ株式会社)	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
賃料・支払時期	毎月 金163,800円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	毎月 金149,000円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金298,000円	
特約等	転貸可		
その他		賃料の他に、共益費として月額15,000円の支払あり。占有者は従業員のAを居住させている。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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 (入居者の妻)	本件建物は、栗田工業株式会社が賃借し、社宅として私の夫であるAが私を含めた家族とともに居住しています。契約関係等は、会社等の方から提出すると聞いています。 (令和6年1月18日面接聴取)
C (申立債権者の担当者)	私は本件の申立債権者(株式会社住宅債権管理回収機構)の担当者です。本件の抵当権設定登記(令和3年2月4日)時における融資の目的は、自己居住用物件の購入資金になります。当時の本件建物の占有関係等については、特段の情報は有していません。 (令和6年2月9日電話聴取)

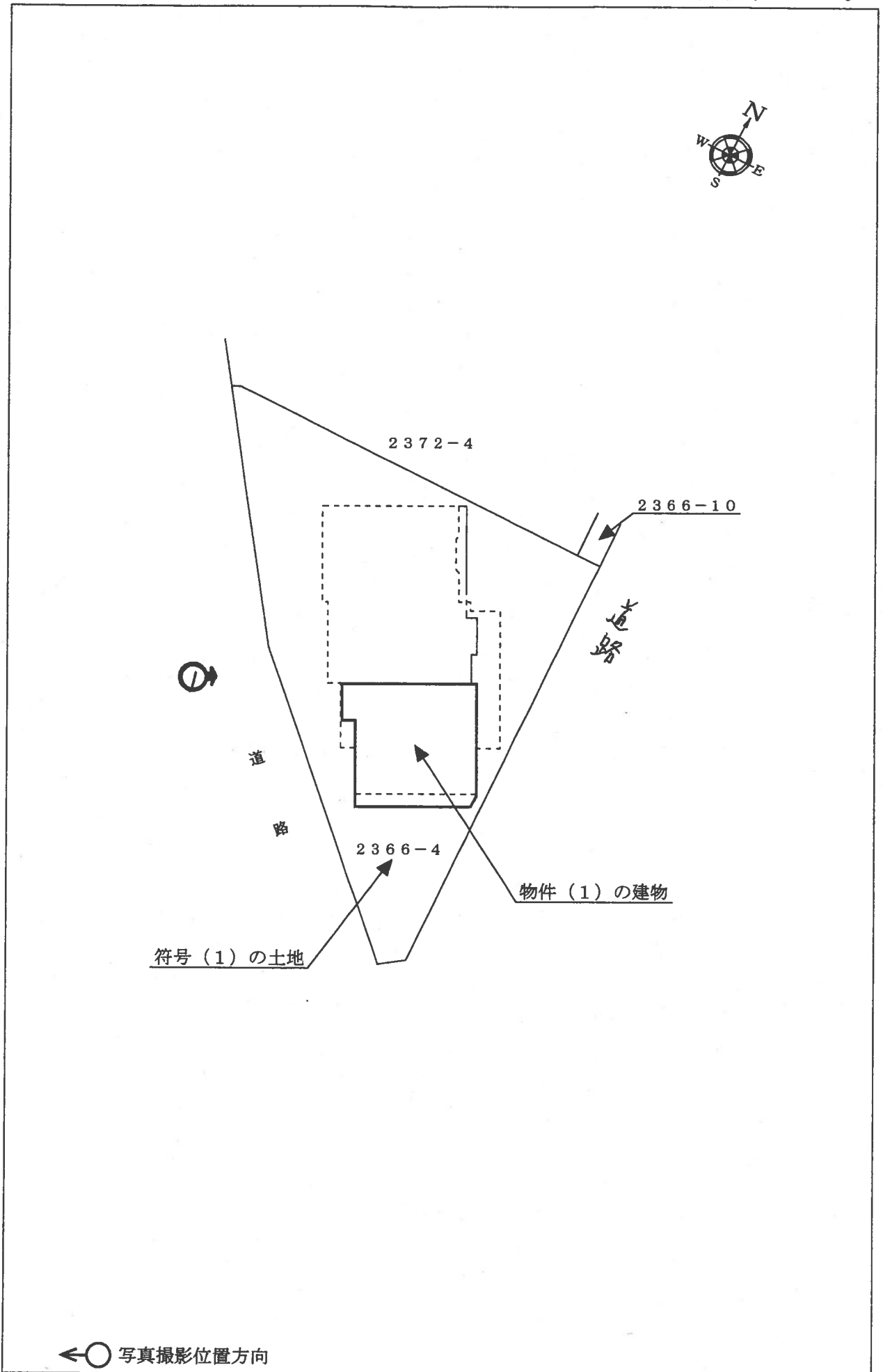
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 4 枚目)

## 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 本件の所有者及び賃借人兼転貸人（ピーチ株式会社）から、それぞれ回答書及び契約書写しの提出があった。また、占有者である栗田工業株式会社より社宅の事務代行業務を委託されている日本社宅サービス株式会社から契約書写しの提出があった。
- 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、3枚目のとおり、所有者からピーチ株式会社が賃借し、同社から栗田工業株式会社が転借して占有しているもの（同社は従業員のAを居住させている。）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10日 8:15-8:25	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11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1月17日	当庁	賃借人兼転貸人に占有関係照会書送付(FAX)
令和6年1月18日 8:30-8:40	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、入居者の妻に面接聴取
令和6年2月9日	当庁	申立債権者の担当者に電話聴取、賃借人兼転貸人及び占有者の商業登記情報取得
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年1月18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>□ 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>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

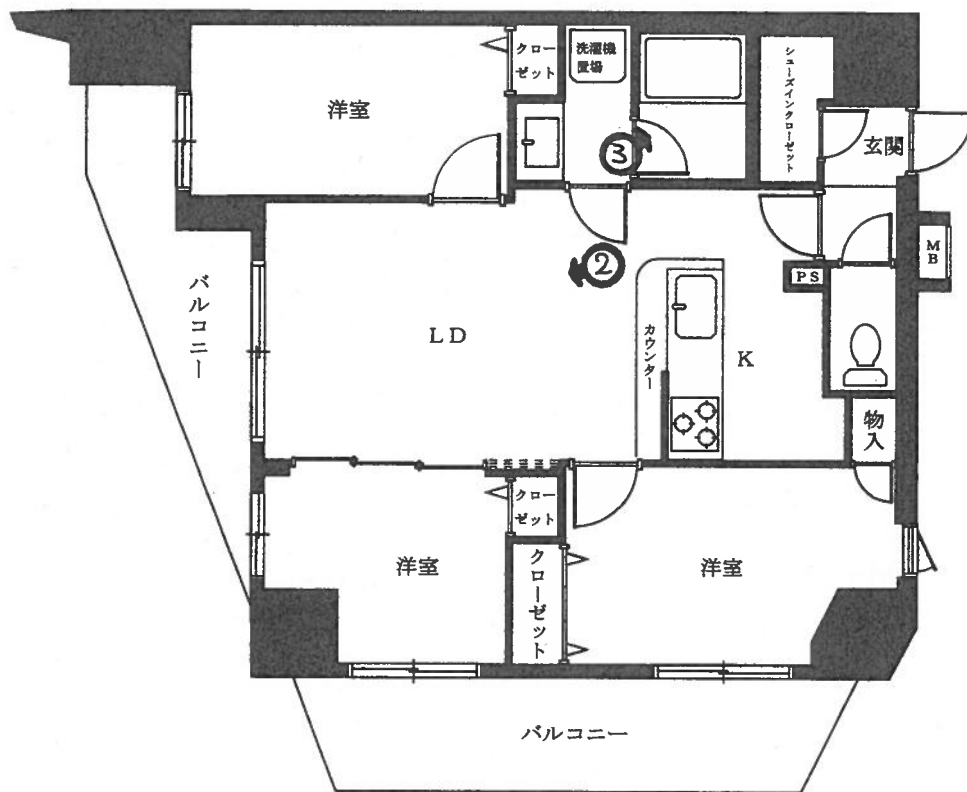
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 6 枚目)



←○ 写真撮影位置方向



(803)



←○ 写真撮影位置方向

( 8 枚目)



1



2



3



(9 枚目)

令和5年(ケ)第590号  
令和6年1月18日 現地調査  
令和6年2月21日 評価

東京地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 吉川 和 弥

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 33,920,000 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、民事執行法第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) 足立区西保木間1-14-28 (マンション名、部屋番号) ライドリンク竹ノ塚・803号室
番号	特記事項		
—	なし		

※現況欄の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 足立区西保木間一丁目2366番地4

建物の名称 ライドリンク竹ノ塚

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西保木間一丁目2366番4の803

建物の名称 803

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 58.20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 足立区西保木間一丁目2366番4

地 目 宅地

地 積 421.72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 165736分の6097

#### 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	東武伊勢崎線「竹ノ塚」駅の東方約1.2km(道路距離、徒歩約15分)、バス停「保木間」停の南方約240m(道路距離、徒歩約3分)、足立区西保木間1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	日光街道沿いに中高層の店舗共同住宅・共同住宅・病院等のほか、低層店舗等も見られる路線商業地域	
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 近隣商業地域 80% (指定) 400% (指定) 防火地域 最低限高度地区(7m)、国道4号B地区(日光街道)沿道地区計画等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	421.72㎡ 三角形の不整形 東側間口約27.3m、隅切約1.8m、奥行約25.7m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	東側が幅員約25mの舗装国道(日光街道、建築基準法第42条1項1号該当)に、南西側が幅員約7.9mの舗装区道(建築基準法第42条1項1号該当)にほぼ等高に接面する角地。	
土地の利用状況等	物件1を含む一棟の建物の敷地等(※1)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
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 165,736分の6,097
特記事項	(※1)敷地権の目的たる土地の南端部は、歩道状空地として公衆の用に供されている。 (※2)足立区洪水ハザードマップによると、洪水・内水氾濫による浸水予想区域にある。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライドリンク竹ノ塚	
建物の用途	共同住宅（総戸数32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	令和2年1月24日新築 約4年 約46年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 延床面積 1,871.47㎡	
仕様	外壁 その他	磁器質タイル貼・吹付タイル等 なし
設備等	エレベーター（9人乗り）1基、オートロック、集合郵便受け、宅配ボックス、管理室、ゴミ置場、駐車場、駐輪場等	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり （株）サジェストコミュニティ 委託管理
管理の状況	やや優る	
特記事項	（※3）分譲時パンフレットによれば、事業主は（株）サジェスト、売主はリンクス（株）、施工は（株）ウラタ。	

(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	8階部分 803号室 角部屋 主要開口部の方位：南東・南西向き	
床面積	専有面積	58.20㎡
	共用部分を含む 現況床面積	69.65㎡
間取り	3LDK	
バルコニー等	南東側及び南西側にバルコニー(計17.43㎡)あり。	
仕様	天井	ビニールクロス等
	床	フローリング、クッションフロア等
仕内設	壁	ビニールクロス等
	備	キッチン、浴室、トイレ等
保守管理の状態	内覧及び立会者からの聴取によれば、目立った不具合等は認められず、保守管理状態は概ね良好である。	
管理費等		(令和6年1月12日現在)
	管理費	13,700円(月額)
	修繕積立金	7,600円(月額)
	インターネット利用料	990円(月額)
	駐輪場使用料	600円(月額)
	滞納額等	0円
	遅延損害金	なし
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>

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	ピーチ(株)	R3.2.4	R5.2.4 ) R7.2.3	163,800円	ない
占有権原は賃借権。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
ピーチ(株)	栗田工業(株)	R3.3.30	R5.3.30 ) R7.3.29	149,000円 別途共益費月額 15,000円	298,000円 (敷金)
占有権原は転借権。転借法人の従業員が社宅として使用している。					

## 第5 評価額算出の過程

目的物件はファミリータイプ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 建物価格

目的物件の再調達原価を、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、建物価格を求めた。

再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
367,000	× 69.65	× 0.87	= 22,240,000

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4年、経済的残存耐用年数約46年、観察減価率5%(中戸建物の市場性等を考慮)と判定した。
- ・ 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)

$$\text{現価率} = 46年 \div (4年 + 46年) \times (1 - 0.05) = 0.87 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

エ 建物価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。



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/㎡)	個別格差				
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
405,000	× 0.95	× 421.72	× 1.00	× 6,097/165,736	= 5,970,000

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。

地価公示 「足立5-12」

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 428,000\text{円/㎡} & \times & 104/100 & \times & 100/100 & \times & 100/110 & = & 405,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正： 公示価格の価格時点(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： 公示地は標準的画地で補正の必要なし。

地域格差： 公示地の地域は、交通接近条件及び環境条件等で優ることを考慮して査定した。

イ 個別格差： 角地等の増価要因及び形状不整等の減価要因を総合的に考慮して査定した。

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 必要ないものと判定した。

オ 敷地権の割合： 登記記載におけ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処理を行った。

2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	価格補正	個別格差	占有減価 修正	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
(22,240,000)	+5,970,000)	× 1.50	× 1.07	× 1.00	= 45,280,000

ア 建物価格： 前記1①エ

イ 敷地権価格： 前記1②カ

ウ 価格補正： 同一マンション及び周辺類似のマンションの取引水準等を斟酌して上記の通り判定した。

エ 個別格差： 階層別補正・・・ 1.02 対象=8階・基準階=6階

位置別等補正・・・ 1.05 南東・南西向き、角部屋

その他・・・・・・ 1.00 なし

相乗積 1.02 × 1.05 × 1.00 = 1.07 (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。

## 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断される賃借権が付着した区分所有建物であるので、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 of 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) 4,163,600 (15.8%)	(円) 1,489,260	(%) 5.6	(円) 25,796,100	0.8614	(円) 22,220,800 (84.2%)	(円) 26,380,000 (100.0%)

※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

$$1 \div (1 + 5.1\%)^3 = 0.8614 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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るが、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。

本件はファミリータイプのマンションであり、市場においては自用としての需要が主となり、積算価格の規範性が高く、両試算価格の開差はやや大きいものとなった。

よって、対象マンションの地域性、個別性、最近の中古マンション市況を考慮して、積算価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

①積算価格	45,280,000 円
②収益価格	26,380,000 円
③調整後の価格	42,400,000 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)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控 除 (敷金等)	評 価 額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
42,400,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00		= 33,920,000

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て修正を行った。

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。本件の場合なし。

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処理を行った。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格 「足立5-12」  
所 在 : 足立区竹の塚四丁目1番7外 「竹の塚4-1-13」  
価 格 : 428,000円/㎡  
位 置 : 東武伊勢崎線「竹ノ塚」駅、道路距離1.1km  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 182㎡  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接 面 街 路 : 東側25m国道  
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)、防火地域等  
地 域 の 概 要 : 店舗、事務所ビルが多い国道沿いの路線商業地域

## 第7 附属資料

位置図  
公図写  
地積測量図写  
建物図面・各階平面図写

以 上

令和6年2月21日  
評価人 不動産鑑定士  
吉川 和 弥







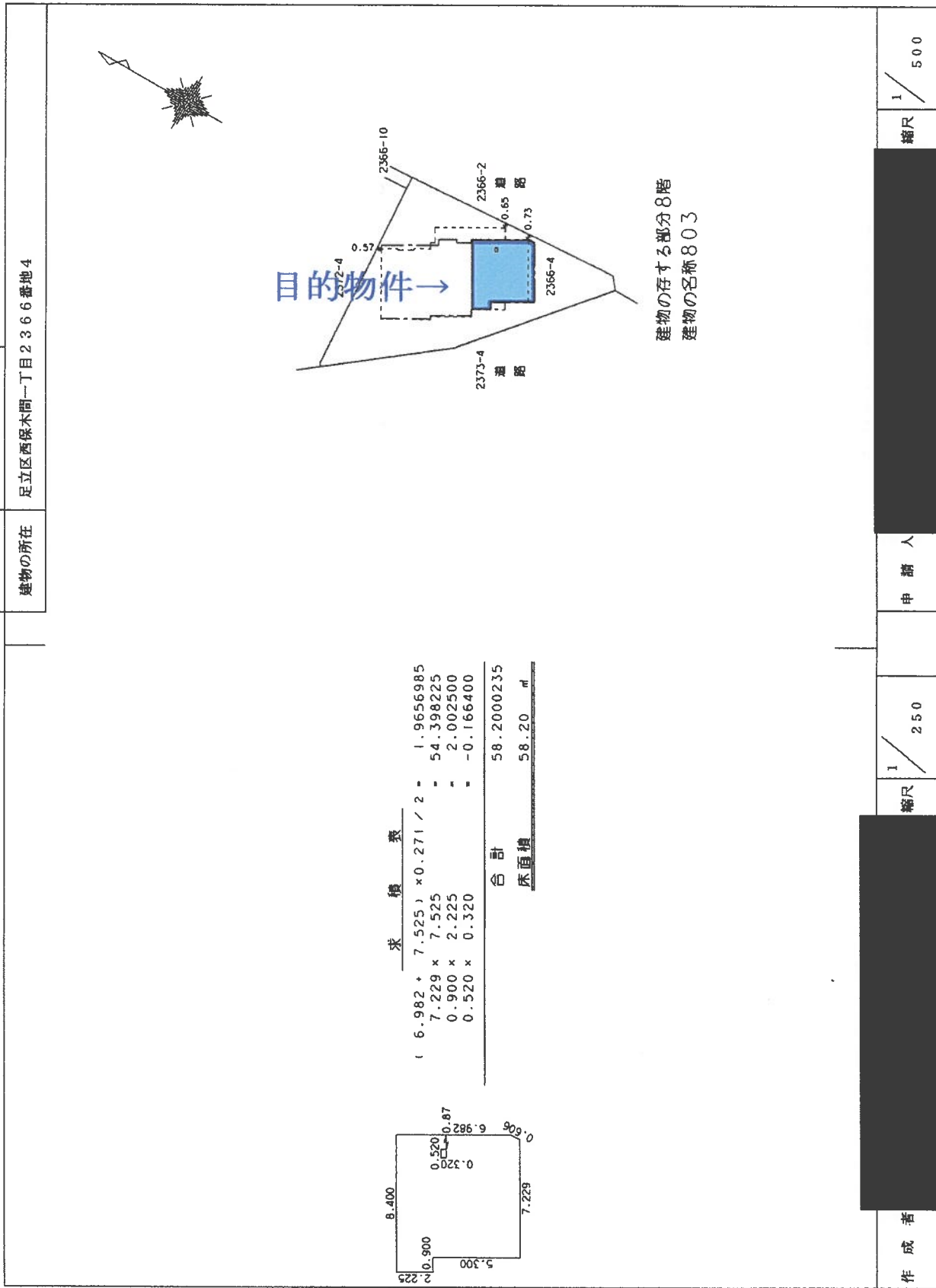
# 建物図面・各階平面図写

登記年月日：令和2年2月10日

## 建物図面

## 各階平面図

家屋番号	西保木間一丁目 2366番4の803
建物の所在	足立区西保木間一丁目2366番地4



建物の存する部分8階  
建物の名称803

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

(神奈川県土地家屋調査士会)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。