

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 7年11月 5日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 子

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 7年11月20日 午前 9時00分から 令和 7年11月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年12月 3日 午前 9時30分 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 場 所 令和 7年12月11日 午前11時00分 東京地方裁判所民事第21部
特別売却 実施期間	令和 7年12月 4日 午前 9時20分から 令和 7年12月 8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 7年11月 5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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	8,600,000 6,880,000		1,720,000	46,159	9,890



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区足立四丁目1727番地44

建物の名称 レーヴアデル千住新橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 足立四丁目1727番44の504

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 19.34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 足立区足立四丁目1727番44

地 目 宅地

地 積 172.47平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 2

所在及び地番 足立区足立四丁目1727番19

地 目 公衆用道路

地 積 21平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 75222分の2156

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 75222分の2156



物 件 明 細 書

令和 7年 9月30日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 子

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	株式会社ベルテックス
期 限	令和10年8月31日まで
賃 料	月額71,100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

【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登載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区足立四丁目 1727 番地 44

建物の名称 レーヴアデル千住新橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 足立四丁目 1727 番 44 の 504

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 19.34 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 足立区足立四丁目 1727 番 44

地 目 宅地

地 積 172.47 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 2

所在及び地番 足立区足立四丁目 1727 番 19

地 目 公衆用道路

地 積 21 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 75222分の2156

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 75222分の2156



現況調査補充訂正報告書

東京地方裁判所民事第21部 御中

東京地方裁判所執行官 平 良 栄 一 郎

当庁令和7年（ケ）第116号事件について、現況調査報告書提出後に下記書類が提出されましたので送付します。

よって、現況調査報告書の4枚目（占有者及び占有権原）及び5枚目（執行官の意見）を別紙1，2のとおり修正して報告します。

記

提出者 株式会社ベルテックス

提出書類 貸家契約等に関する回答書及び契約書

以上

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		☐ 債務者 ■株式会社ベルテックス	☐ 債務者 ■A
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述 (☐ ()) ■文書 (■回答書及び契約書)	☐ 陳述 (☐ ()) ■文書 (■回答書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		平成29年 8月31日	令和 3年 3月15日
最初の契約等	契約日	平成29年 8月19日	令和 3年 3月15日
	期間	平成29年 8月31日から ■平成30年8月31日まで ☐ 期間の定めなし	令和 3年 3月15日から ■令和5年3月14日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	平成30年 9月 1日から ■令和10年8月31日まで10年間 ☐ 期間の定めなし	令和 7年3月15日から ■令和9年3月14日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他 ()	■その他 (株式会社ベルテックス)
当事者	借主	■その他 (株式会社ベルテックス)	■占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金 71,100 円 (毎月末日限り 当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金 61,000 円 (口座振替) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円
特約等		■転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			管理費：月額15,000円
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 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)

執行官の意見

- 1 本件対象物件の状況は、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 令和7年8月21日解錠の上、本件建物内に立ち入ったところ、本件建物の占有関係については、次に掲げた理由及び現場の状況から、建物占有者Aが本件建物を住居として使用し占有していると認定した。占有権原については、「占有者及び占有権原」(4枚目)記載のとおり転借権に基づくものと思われる。
 - (1) 占有者から提出された回答書及び契約書
 - (2) ライフライン調査の結果
 - (3) 建物内にA以外の者の占有の徴表となるものが見受けられないこと。なお、建物所有者に対し占有権原に関する照会書を送付するも期限までに回答を得られなかった。
- 3 評価人の調査によれば、符号1の土地に西側で接する道路は国道で、建築基準法42条1項1号道路とのこと。
- 4 以上の調査結果から、3枚目、4枚目記載のとおり報告する。

以上

令和 7年(ケ)第116号
令和 7年 7月 9日受理
令和 7年 9月 12日提出
(評価人 榎本 純)

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 平 良 栄 一 郎

(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 足立区足立四丁目1727番地44

建物の名称 レーヴアデル千住新橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 足立四丁目1727番44の504

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 19.34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 足立区足立四丁目1727番44

地 目 宅地

地 積 172.47平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足立区足立四丁目1727番19

地 目 公衆用道路

地 積 21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 75222分の2156

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 75222分の2156



422*

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都足立区足立四丁目4番1-504号 レーヴアデル千住新橋		
建 物	物件1		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類 : 構 造 : 床面積 :		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ 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 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	管理費等の月額は下記のとおり 管 理 費 6,760円 修繕積立金 5,400円 円 円	令和 7年 8月18日現在 ☒ 滞納がある 令和6年1月分～令和7年8月分 計 243,200 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社レジデンシャルサポート		
その他の事項	上記滞納金の他に遅延損害金29,792円(年利14パーセント)あり		
敷 地 権	符号1. 2		
現況地目	☒ 宅地(符号1(一部公衆用道路)) ☒ 公衆用道路(符号2)		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1. 2) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■株式会社ベルテックス	☐ 債務者 ■A
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述 (☐ ()) ☐ 文書 (☐ ())	☐ 陳述 (☐ ()) ■文書 (■回答書)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■不明	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		年 月 日	令和 3年 3月 15日
最初の契約等	契約日	年 月 日	令和 3年 3月 15日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 3年 3月 15日から ■令和5年3月14日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 7年3月15日から ■令和9年3月14日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他 ()	■その他 (株式会社ベルテックス)
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他 ()	■占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金 61,000 円 (口座振替) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			管理費：月額15,000円
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 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)

執行官の意見

- 1 本件対象物件の状況は、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 令和7年8月21日解錠の上、本件建物内に立ち入ったところ、本件建物の占有関係については、次に掲げた理由及び現場の状況から、建物占有者Aが本件建物を住居として使用し占有していると認定した。占有権原については、「占有者及び占有権原」(4枚目)記載のとおり転借権に基づくものと思われる。
 - (1) 占有者から提出された回答書及び契約書
 - (2) ライフライン調査の結果
 - (3) 建物内にA以外の者の占有の徴表となるものが見受けられないこと。なお、株式会社ベルテックスに対し何度も占有権原に関する照会書を送付するも回答を得ることができず、また、建物所有者に対し占有権原に関する照会書を送付するも回答を得られなかったことから、原賃借人と思われる株式会社ベルテックスの占有権原については不明と言わざるを得ない。
- 3 評価人の調査によれば、符号1の土地に西側で接する道路は国道で、建築基準法42条1項1号道路とのこと。
- 4 以上の調査結果から、3枚目、4枚目記載のとおり報告する。

以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年7月11日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
7年8月12日 7:30-7:45	当庁 (郵便) 物件所在地	■建物所有者に対し占有権原に関する照会書送付 ■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■建物使用者に対し通知書及び占有権原に関する照会書差置
7年8月18日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■管理会社に対し管理費等の照会
7年8月21日 7:30~8:15	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行
7年8月22日 : - :	当庁 (郵便)	■株式会社ベルテックスに対し占有権原に関する照会書送付
7年9月1日 : - :	当庁 (郵便)	■株式会社ベルテックスに対し占有権原に関する照会書再度送付
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。

■ 令和 7年 8月21日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

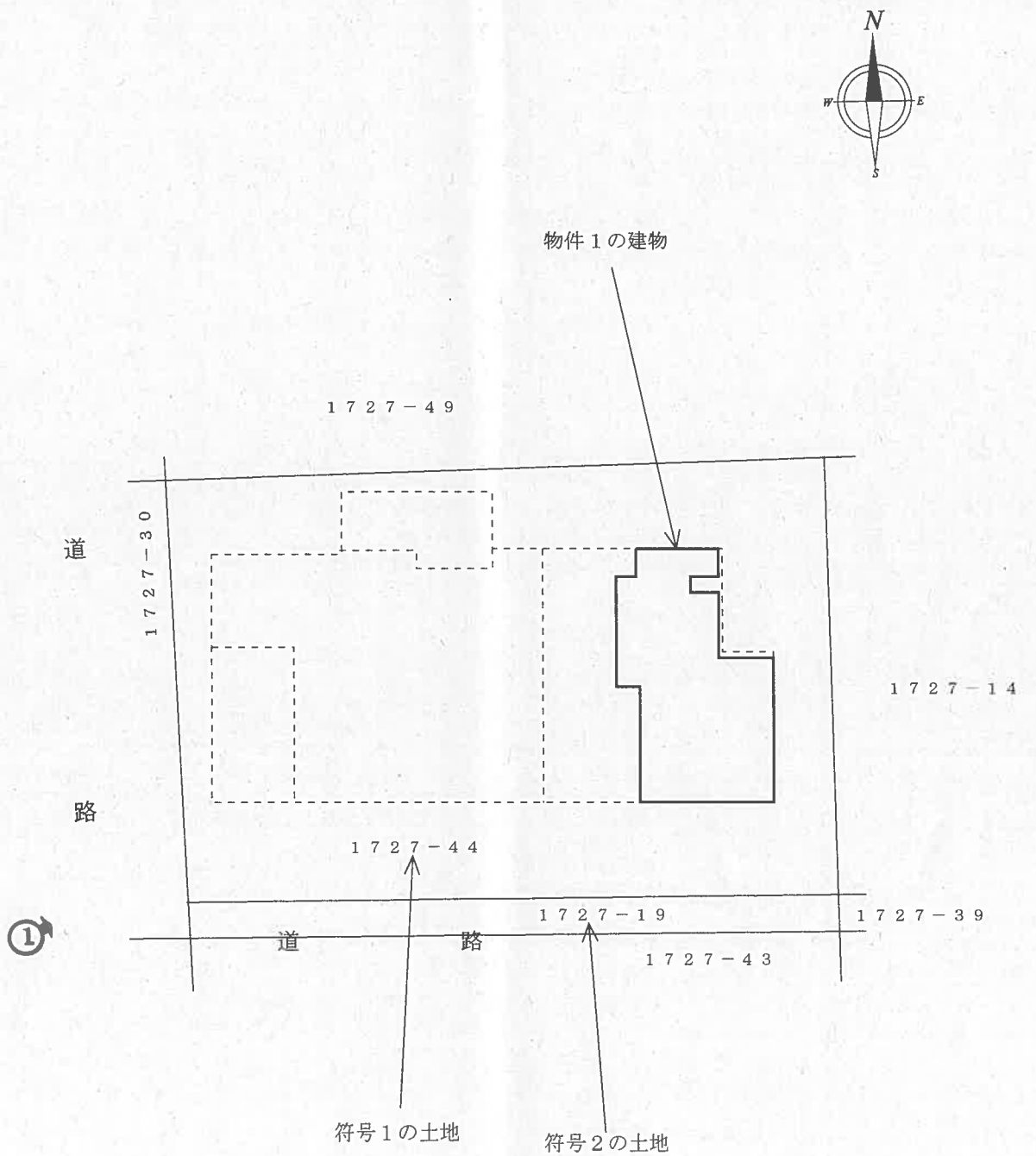
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真3葉添付)

(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)

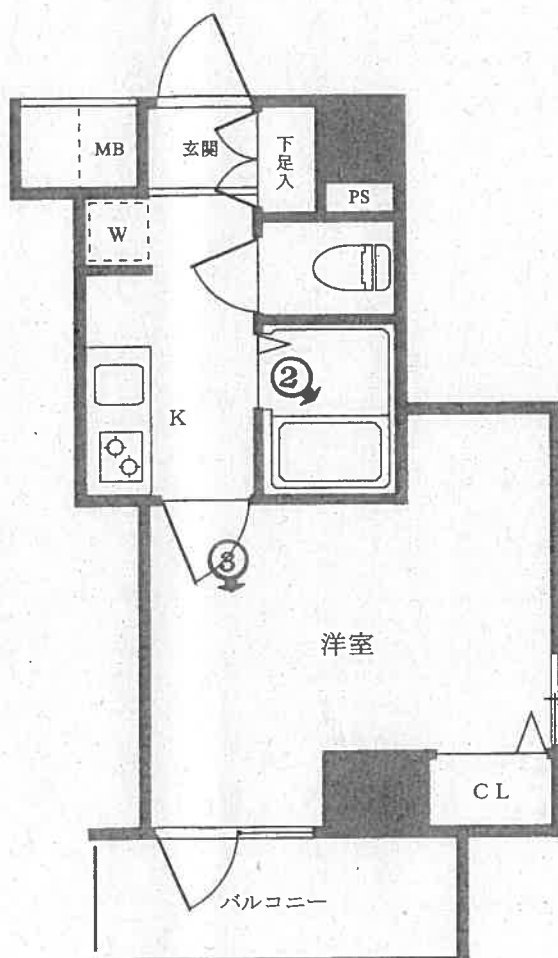
(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第116号





504



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年9月26日

東京地方裁判所民事第21部 御中

評 価 人 榎 本 純

意 見 書

令和7年(ケ)第116号の評価書（以下、「評価書」という。）に関して、評価時においては不明であった占有者の占有権原が、その後の執行官の調査により下記のとおり判明した。

このため評価内容の再検討を行い、評価額を次頁以降のとおり変更した。

記

<建物の占有者等の状況>

占有 範囲	賃貸人等	賃借人等	占有権原	占有開始日	直近の賃貸 契約期間	月額賃料 (円)	敷金 (円)	利用の 現況等
全部	所有者	(株)ヘールテックス	賃借権	H29.8.31	H30.9.1 ┆ R10.8.31	71,100	なし	居宅 転貸可
全部	(株)ヘールテックス	個人	転借権	R3.3.15	R7.3.15 ┆ R9.3.15	61,000	なし	居宅 別途管理費 月額15,000円

Ⅱ 収益価格の試算

目的物件は、賃貸に供されている区分所有建物であり、その賃貸借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) エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 1,725,455 (17.0 %)	円 568,348	% 5.6	円 9,844,599	0.8540	円 8,407,288 (83.0 %)	円 10,130,000 (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

$$1 \div (1 + 5.4\%)^3 = 0.8540 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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。

両試算価格にはやや開差が生じたが、本件は賃貸中のマンションであり、当面は現在の状況が継続するであろうことを考慮して、現在の収益性を踏まえた収益価格を中心に、市場性を反映した積算価格も比較考量して、調整後の価格を以下のとおり評定した。

①積算価格	13,590,000 円
②収益価格	10,130,000 円
③調整後の価格	11,200,000 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	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) (円) オ	評価額 (円) カ
1	11,200,000	× 1.00	× 0.80	× 0.96		= 8,600,000

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）：なし。

カ 評価額：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

以上

令和 7 年（ケ）第 116 号
令和 7 年 8 月 21 日 現地調査
令和 7 年 9 月 12 日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 榎本 純

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 9,450,000 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) 足立区足立4-4-1 (マンション名、部屋番号) レーヴアデル千住新橋 504号 (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号1 地目：宅地一部公衆用道路
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 足立区足立四丁目1727番地44

建物の名称 レーヴアデル千住新橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 足立四丁目1727番44の504

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 19.34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 足立区足立四丁目1727番44

地 目 宅地

地 積 172.47平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足立区足立四丁目1727番19

地 目 公衆用道路

地 積 21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 75222分の2156

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 75222分の2156

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「五反野」駅の西方 道路距離約600m（徒歩約8分）、足立区足立4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	幹線道路側道沿いに共同住宅等が多く建ち並ぶ商業地域	
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 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 商業地域 80% (指定) 500% (指定) 防火地域 (新防火) 最低限度高度地区 (7m)、地区計画等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	193.47㎡ (登記面積) ほぼ長方形 西側間口約12m× 奥行約16m ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況等	西側幅員約33m国道（日光街道、建築基準法第42条1項1号該当）の側道部分に、南側幅員約4m私道（建築基準法第42条2項該当）に、ほぼ等高に接面する角地である。	
土地の利用状況等	本件区分所有建物を含む一棟の建物の敷地および一部公衆用道路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
敷 地 権 の 表 示	敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	所有権 75,222 分の 2,156
特 記 事 項	・ 南側は元々幅員4m未満の建築基準法第42条2項道路であるが、目的物件はセットバック済である。建築計画概要書によれば建築確認提出時の敷地面積は163.32㎡である。 ・ 足立区ハザードマップによると、洪水等による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	レーヴアデル千住新橋	
建物の用途	共同住宅（総戸数36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29年6月19日新築 約8年 約42年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 延床面積 837.70㎡ （登記記載）	
仕様	外壁 その他	タイル貼り等 なし
設備等	エレベーター、オートロック、集合郵便受、宅配ロッカー、ゴミ置場、駐輪場等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり (株)レジデンシャルサポート 委託
管理の状況	普通	
特記事項	特になし。	

(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	5階部分 (504号) ・ 角部屋 主要開口部の方位： 南向き	
床 面 積	専 有 面 積	19.34㎡
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	24.21㎡
間 取 り	1 K	
バルコニー等	南側にバルコニーあり。	
仕 様	天 井 床 壁 内 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、物入等
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額 等 遅 延 損 害 金	6,760 円 (月額) (令和7年8月18日現在、以下同じ) 5,400 円 (月額) 243,200 円 29,792 円 (年利14%)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	下記<建物の占有者等の状況>のとおり。	
特 記 事 項	特になし。	

<建物の占有者等の状況>

占有 範囲	賃貸人等	賃借人等	占有権原	占有開始日	直近の賃貸 契約期間	月額賃料 (円)	敷金 (円)	利用の 現況等
全部	所有者	㈱へ'ルテックス	不明	不明	不明	不明	不明	居宅
全部	㈱へ'ルテックス	個人	転借権	R3.3.15	R7.3.15 ～ R9.3.15	61,000	なし	居宅 別途管理費 月額15,000円

※現況調査報告書による

第5 評価額算出の過程

目的物件は1Kタイプのマンションであるので、買受人が収益用不動産として保有することが社会的・経済的観点から一般的に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
376,000	× 24.21	× 0.84	= 7,650,000

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 8年、 経済的残存耐用年数約42年、 観察減価率 0% （対象建物の現状等を考慮）
- ・ 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＝ 42年 ÷ （ 8年 ＋ 42年 ） × （ 1－ 0.00 ） ＝ 0.84 （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/㎡) ア	個別格差 イ				
ウ	エ	オ	カ		
548,000	× 0.89	× 193.47	× 1.00	× 2,156 / 75,222	= 2,700,000

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。

地価公示 「 足立5-8 」

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 506,000 \text{ 円/㎡} & \times & 104 & / & 100 & \times & 100 & / & 97 & \times & 100 & / & 99 & = & 548,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：公示地等は、不整形であること等を考慮した。

地域格差：公示地等の地域は対象地域に比して、交通・接近条件等でやや劣ること等を考慮した。

イ 個 別 格 差：角地、一部公衆用道路及びセットバック等を総合的に判断した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：不要と判定した。

オ 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) 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
(7,650,000	+ 2,700,000)	× 1.30	× 1.01	× 1.00	= 13,590,000

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・・・・・・0.99 (6階=1.00)

位置別等修正・・・・・・1.02 角部屋、開口部方位等を考慮した。

その他・・・・・・1.00 不要と判定した。

相乗積 0.99 × 1.02 × 1.00 = 1.01 (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

目的物件は、賃貸に供されている区分所有建物であり、その賃貸借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) エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 1,805,070 (16.4 %)	円 620,580	% 5.6	円 10,749,332	0.8540	円 9,179,930 (83.6 %)	円 10,990,000 (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

$$1 \div (1 + 5.4\%)^3 = 0.8540 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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。

上記の通り積算価格と収益価格を得た。本件は自用目的または投資目的の二通りの需要が見込めるので、ほぼ中庸値を採用することを相当と判断し、調整後の価格を以下のとおり評定し、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

①積算価格	13,590,000 円
②収益価格	10,990,000 円
③調整後の価格	12,300,000 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) (円) オ	評価額 (円) カ
12,300,000	× 1.00	× 0.80	× 0.96		= 9,450,000

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）：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5-8 ）

所 在： 足立区足立4丁目1785番1 「足立4-13-6」

価 格： 506,000 円／㎡

位 置： 「五反野」駅、道路距離700mに位置する。

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 567㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 西側 25m 国道

用 途 指 定 等： 商業地域、建蔽率80%、容積率500%、防火地域等

地 域 の 概 要： 小売店舗、マンション等が混在する路線商業地域

第7 附属資料

位置図

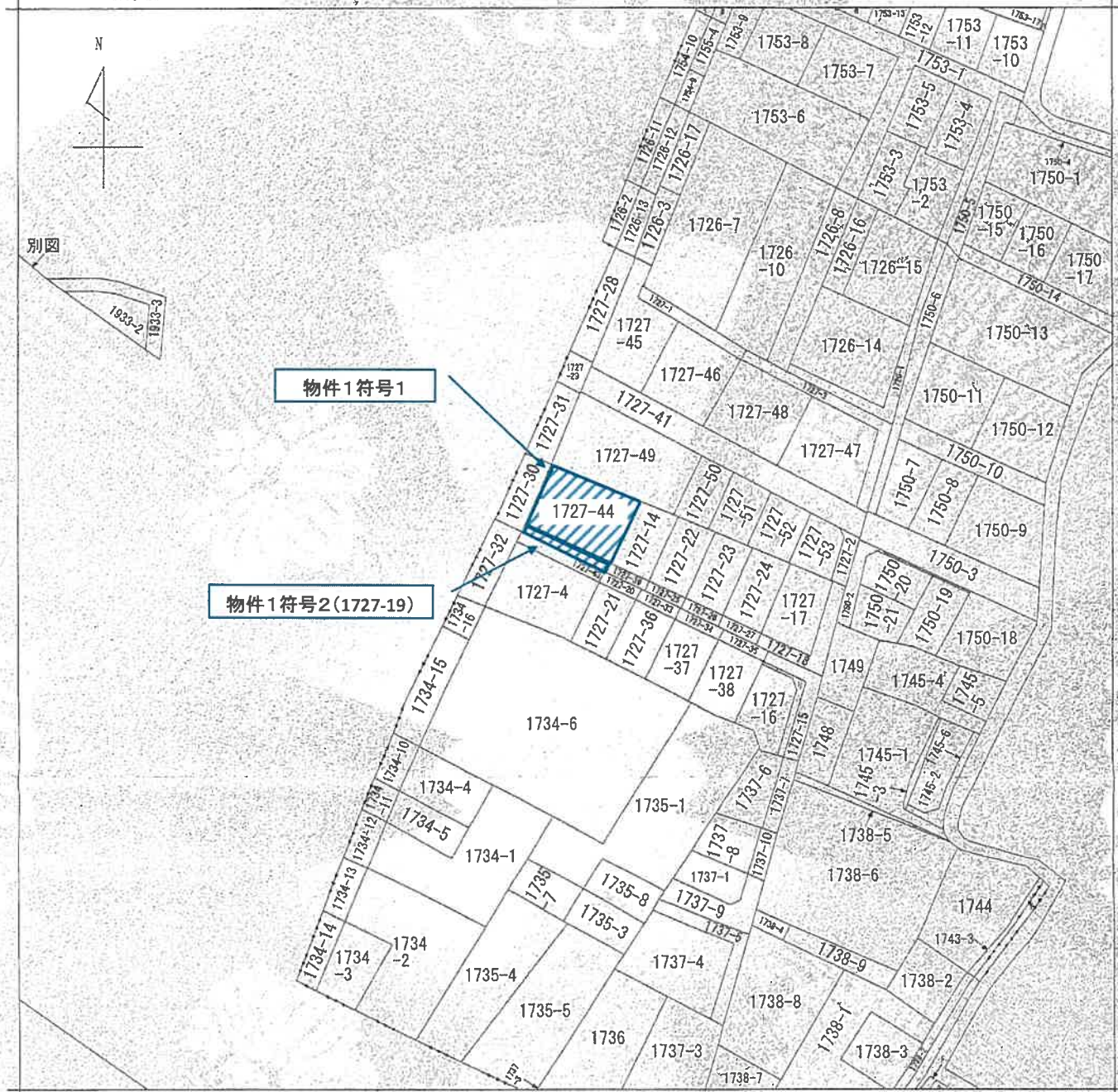
公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年9月12日
評価人 不動産鑑定士
榎本 純

1754-11 1753-14 1753-18 1753-15 1755-5 1741-7 1742-4 1743-2 1727-54



(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	足立区足立四丁目			地番	1727番19		
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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

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。

令和7年1月31日

東京法務局城北出張所

地図整理番号：M37774

登記官

(1/1)

※A3をA4に縮小しています

各階平面圖

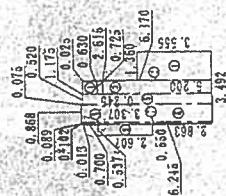


表 1

①	1.360 x	3.555	=	4.834800
②	0.025 x	6.170	=	0.154250
③	0.630 x	5.200	=	3.276000
④	0.630 x	0.725	=	0.456750
⑤	5.520 x	6.170	=	3.208400
⑥	0.868 x	6.245	=	5.420660
⑦	0.089 x	6.170	=	0.549130
⑧	0.013 x	3.207	=	0.042391
⑨	0.537 x	2.607	=	1.399959
合 计				19.342940
底面積				19.34 m ²

面
图
物
建

本館番号 足立四丁目1727番4の504

・遺物の所在



区分した建物の存する部分5階部分
建物番号504

目的物件

[illegible]

※A3をA4に縮小しています