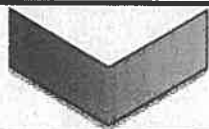


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 7 月 2 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 海老澤 摩衣子

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 7 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 30 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 7 年 8 月 7 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 7 年 7 月 31 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 8 月 4 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 7 月 2 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 足立区西新井栄町三丁目836番地7

建物の名称 グランフォース西新井アヴェニール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西新井栄町三丁目836番7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 38.51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 足立区西新井栄町三丁目836番7

地 目 宅地

地 積 395.55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 117486分の4070

物 件 明 細 書

令和 7年 5月 7日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 板 垣 正 之

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

転借人Aが占有している。審尋の結果、株式会社アンビションDXホールディングスの原賃借権は抵当権に後れ、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権として売却基準価額が定められている。

5 その他買受けの参考となる事項

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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区西新井栄町三丁目 8 3 6 番地 7

建物の名称 グランフォース西新井アヴェニール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西新井栄町三丁目 8 3 6 番 7 の 5 0 4

建物の名称 5 0 4

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 3 8 . 5 1 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 足立区西新井栄町三丁目 8 3 6 番 7

地 目 宅地

地 積 3 9 5 . 5 5 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 1 1 7 4 8 6 分の 4 0 7 0



令和 6年(ケ)第578号
令和 7年 1月29日受理
令和 7年 3月19日提出
(評価人 岡村淑子)

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 足立区西新井栄町三丁目836番地7

建物の名称 グランフォース西新井アヴェニール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西新井栄町三丁目836番7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 38.51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 足立区西新井栄町三丁目836番7

地 目 宅地

地 積 395.55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 117486分の4070



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		東京都足立区西新井栄町三丁目17番11-504号 グランフォース西新井アヴェニール	
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 9,700円 修繕積立金 8,000円 円 円	令和7年1月31日現在 ■滞納がある 令和3年8月分～令和7年1月分 計 681,000円 □不明	
管理費等照会先	ランドプロパティ株式会社		
その他の事項	管理費の回答書には、「区分所有者変更時に修繕積立基金202,000円が掛かります。」との記載あり。		
敷地権		符号1	
現況地目	■宅地（符号1） □公衆用道路（符号 ） □ （符号 ）		
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） □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
(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		■株式会社アンビション DX ホールディングス	□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 (■A (転借人)) ■文書 (■回答書及び契約書)
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25年12月 6日	令和 6年 3月 8日
最初の契約等	契約日	平成25年12月 4日	令和 6年 2月24日
	期間	平成25年12月 6日から ■平成27年12月5日まで 2年間 □期間の定めなし	令和6年 3月 8日から ■令和8年3月 7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	令和5年12月 6日から 令和7年12月 5日まで 2年間 □期間の定めなし	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
	貸主	■所有者□その他 ()	■その他 (株式会社アンビション DX ホールディングス)
当事者	借主	■その他 (株式会社アンビション DX ホールディングス)	■占有者□その他 ()
	賃料・支払時期	毎月 金 121,500 円 (毎月15日限り 当月分支払) □前払 () □相殺 ()	毎月 金 136,000 円 (毎月28日限り 翌月分支払) □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 136,000 円
特約等		■転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他			共益費 (管理費): 月額20,000 円 敷金: 退去時全額償却
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

(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 (転借人)	本件建物は、私が株式会社アンビション DX ホールディングスから 借り受け、家族とともに住居として使用しています。 本件建物に特に不具合等はありません。 (令和7年2月20日面接聴取)

(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 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から、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（3枚目）記載のとおり、転借権に基づくものと思われる。
 - (1) Aから提出された回答書及び契約書
 - (2) 株式会社アンビション DX ホールディングスから提出された回答書及び契約書
 - (3) ライフライン調査の結果なお、本件建物所有者に対し占有関係に関する照会書を送付したが、期限までに回答書の提出がなかった。
- 3 評価人の調査によれば、符号1の土地に北側で接する道路は区道で、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、2枚目、3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1月29日 : - :	当庁 (郵便)	■ ライフライン調査
7年2月4日 14:30-14:40	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2月5日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■ 管理会社に対し管理費等の照会
7年2月13日 : - :	当庁 (郵便)	■ 株式会社アンビション DX ホールディングスに対し占有権原に関する照会書送付
7年2月20日 11:15-11:35	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 ■ Aから面接聴取
7年3月4日 : - :	当庁 (郵便)	■ 株式会社アンビション DX ホールディングスに対し占有権原に関する照会書を再度送付
年 月 日 : - :		

(特記事項)

■ 令和 7年 2月20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 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。

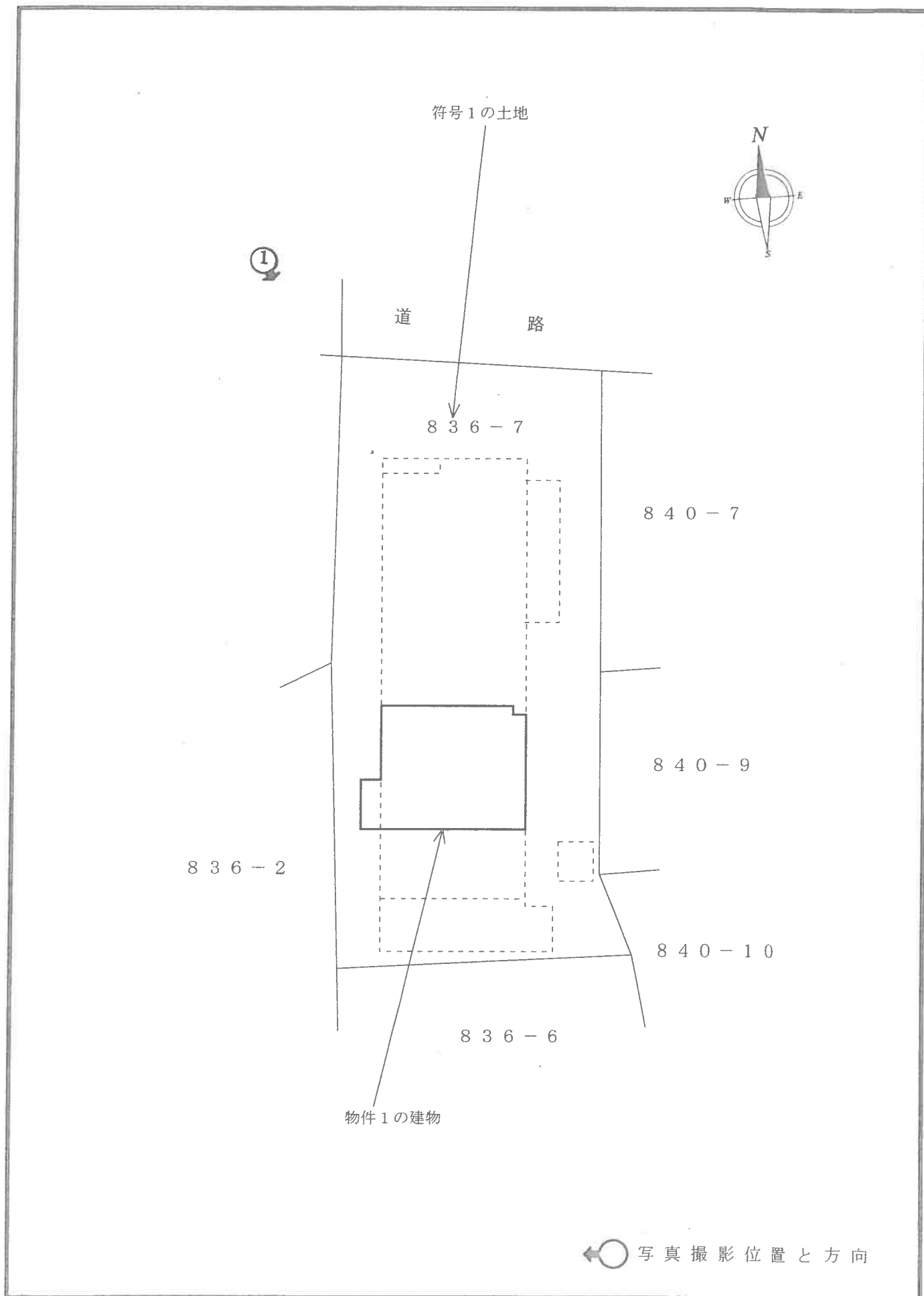
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真3葉添付)

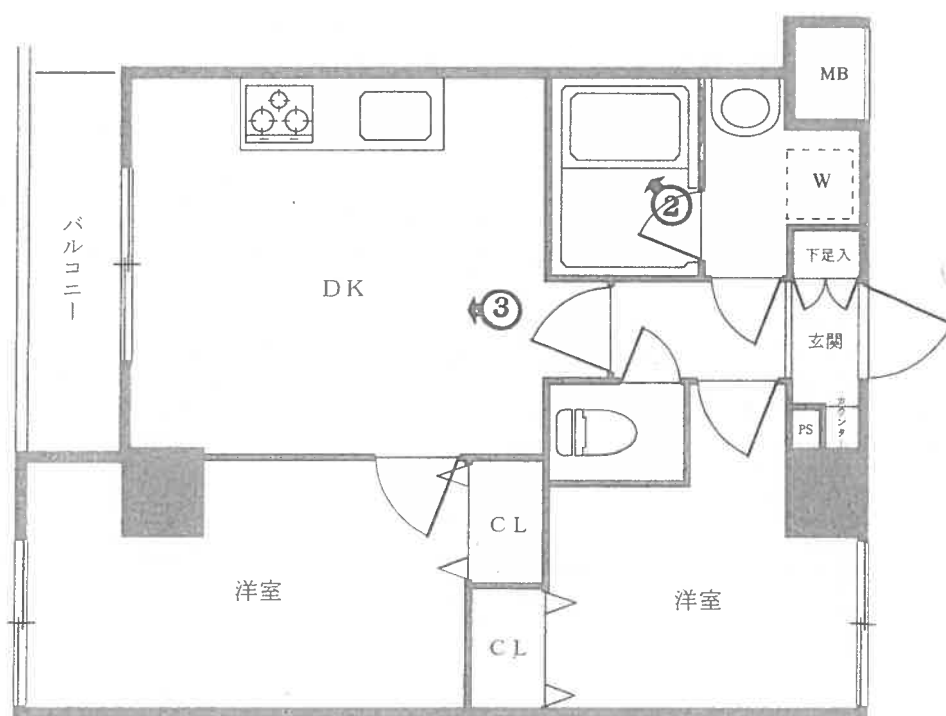
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和6年(ケ)第578号



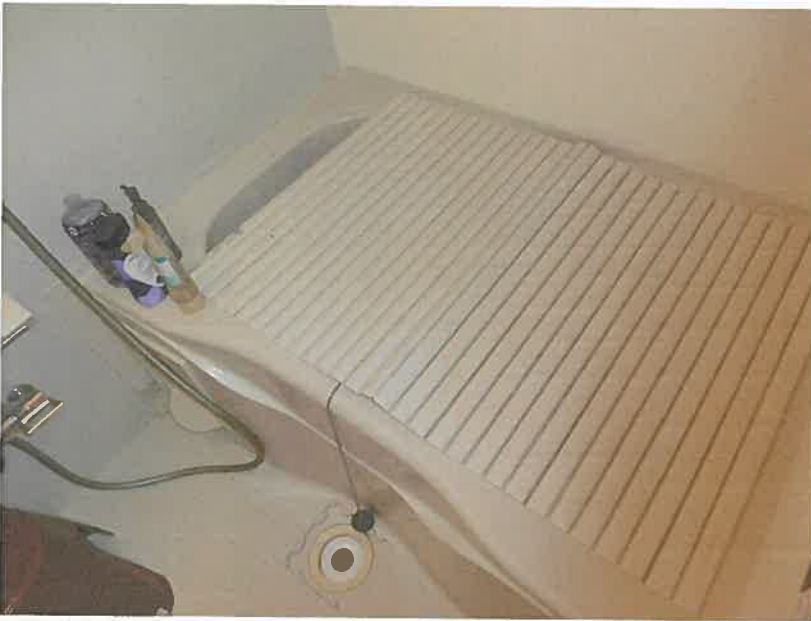
504



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和6年（ケ）第578号

令和7年2月20日 現地調査

令和7年3月28日 評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 岡村 淑子

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金15,040,000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) 足立区西新井栄町3-17-11 (マンション名、部屋番号) グランフォース西新井アヴェニール 504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（一棟の建物の表示）

所 在 足立区西新井栄町三丁目 8 3 6 番地 7

建物の名称 グランフォース西新井アヴェニール

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 西新井栄町三丁目 8 3 6 番 7 の 5 0 4

建物の名称 5 0 4

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 3 8 . 5 1 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 足立区西新井栄町三丁目 8 3 6 番 7

地 目 宅地

地 積 3 9 5 . 5 5 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 1 1 7 4 8 6 分の 4 0 7 0

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	東武大師線「大師前」駅の南東方約370m（道路距離、徒歩約5分）、東武伊勢崎線「西新井」駅の西方約750m（道路距離、徒歩約10分）、足立区西新井栄町3丁目17番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	共同住宅、店舗等が建ち並ぶ幹線道路背後の地域。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	市街化区域 ①北側区道より20m迄 近隣商業地域 80%（指定） 400%（指定） 防火地域 最低限度高度地区（最低7m）、沿道地区計画 新たな防火規制区域等 ②その余の部分 第1種住居地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 第2種高度地区、新たな防火規制区域、 日影規制等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	395.55 m ² ほぼ長方形 間口約14.5m、奥行約26m 平坦地
接面道路の状況等	北側で幅員約7.2～7.5m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件1建物を含む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 : あり ガ ス : あり 下水道 : あり	
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 117,486 分の 4,070

特 記 事 項	・足立区ハザードマップによると洪水・高潮等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	グランフォース西新井アヴェニール	
建 物 の 用 途	共同住宅(総戸数39戸、他に管理人室1戸あり)	
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25年10月23日新築 約11年 約39年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建、 延べ 1,343.53㎡	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル等 なし
設 備 等	オートロック、エレベーター、宅配ボックス、集合郵便受、 駐車場、駐輪場、ゴミ置場等	
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 ランドプロパティ株式会社 委託管理
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	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（504号室）・中間部屋 主要開口部の方位：西向き	
床 面 積	専有面積	38.51㎡
	共用部分を含む 現況床面積	47.08㎡
間 取 り	2DK	
バルコニー等	西側にあり。	
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床：フローリング等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：ユニットバス、トイレ、キッチン等	
保守管理の状態	概ね普通	
管 理 費 等	管 理 費 月 額 9,700円 (令和7年1月31日現在 以下同じ) 修 繕 積 立 金 月 額 8,000円 滞 納 額 681,000円 そ の 他 管理会社によると管理規約の規定により 区分所有者変更時に修繕積立基金 202,000円の納入を要するとのことである。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	執行官の現況調査報告書によると、株式会社アンビションDXホールディングスが令和5年12月6日より2年間、賃料月額121,500円、敷金等なしで賃借し、令和6年3月8日より2年間、賃料月額136,000円、敷金136,000円(退去時全額償却)、共益費(管理費)月額20,000円で個人に居宅として転貸している。	
特 記 事 項	特になし	

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、収益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、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/㎡) ア	現況床面積(㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ
400,000	× 47.08	× 0.70	= 13,180,000

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 11年、 経済的残存耐用年数約 39年、 観察減価率 10%（建物の状況を考慮した。）
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、 現価率を0.70と査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数 } 39\text{年} \div (\text{経過年数 } 11\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 39\text{年}) \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価率 } 0.10) = 0.70 \quad (\text{小数第3位を四捨五入}) \end{aligned}$$

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(土地の符号1)

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(㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
378,000	× 0.98	× 395.55	× 1.00	× 4,070 / 117,486	= 5,080,000

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。

地価公示 「 足立5-28 」

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 467,000 \text{ 円/㎡} \times 101 / 100 \times 100 / 96 \times 100 / 130 = 378,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正：公示地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：公示地は二方路及び不整形地であることを考慮した。

地域格差：公示地は対象地域と比較して交通接近条件、環境条件等に優れる。

イ 個別格差：容積率が劣る部分を含む事等を考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 敷地権の割合：登記記載による。

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
(13,180,000	+ 5,080,000)	× 1.10	× 1.02	× 1.00	= 20,490,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：周辺類似のマンション取引水準等を斟酌して判定した。

$$\begin{aligned}
 \text{エ 個別格差：階層別補正} & \cdots 1.02 \quad (5\text{階}) \\
 & \text{位置別補正} \cdots 1.00 \quad (\text{中間部屋}) \\
 & \text{その他補正} \cdots 1.00 \quad (\text{なし}) \\
 & \text{相乗積} \quad 1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})
 \end{aligned}$$

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）

目的物件は賃貸借に供されており、収益力を把握するために現行の賃貸条件及び地域の標準的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） 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
2,270,620 円 (11.9 %)	1,304,100 円	6.3 %	20,079,000 円	0.8372	16,810,139 円 (88.1 %)	19,080,000 円 (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

$$\frac{1}{(1 + 6.1\%)^3} = 0.8372 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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通り試算した。
 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、本件においては周辺類似マンションの取引水準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マンションであることを考慮して、積算価格をやや重視して収益価格を斟酌し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	20,490,000 円
② 収 益 価 格	19,080,000 円
③ 調整後の価格	20,000,000 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。

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
20,000,000	×1.00	×0.80	×0.94		= 15,040,000

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：本件の場合なし。

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管理費等の予想滞納相当額（買受時の一時金の
修繕積立基金を含む）を考慮した修正を行った。

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整理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格 「 足立5-28 」

所 在 : 足立区西新井1丁目1056番7 「西新井1-8-1」

価 格 : 467,000 円/㎡

位 置 : 大師前駅、道路距離約210m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 159㎡

供給処理施設 : 水道・下水道・ガス

接 面 街 路 : 南側7.2m区道、背面道

用 途 指 定 等 : 商業地域、建ぺい率80%、容積率400%、防火地域

地 域 の 概 要 : 店舗併用住宅等が建ち並ぶ既成商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

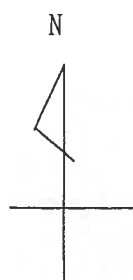
建物図面・各階平面図写 (A3をA4に縮小)

以上

令和7年3月28日
評価人 不動産鑑定士
岡村淑子



リ 893-2
ヌ 892-1



地

登記年月日：平成25年11月18日

各階平面図

家屋番号 西新井栄町三丁目
836番7の504

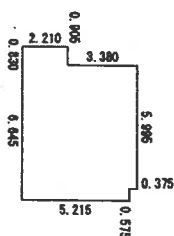
建物図面

建物の所在 足立区西新井栄町三丁目 836番地7

令和6年9月19日
東京法務局
（東京法務局城北出張所管轄）

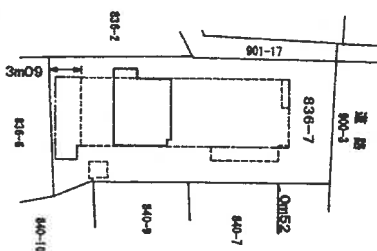
登記官

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。



床面積	
7.478 x 8.810	= 66.28760
8.808 x 0.375	= 3.30300
8.570 x 3.005	= 25.74285
計	95.33345

床面積 95.33 m²



建物の存する部分 5階
建物の名称 504

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500