

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 3 0 日

東京地方裁判所民事第 2 1 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 8 月 1 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 8 月 2 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 8 月 2 7 日 午前 9 時 3 0 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 9 月 4 日 午前 1 1 時 0 0 分 東京地方裁判所民事第 2 1 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 8 月 2 8 日 午前 9 時 2 0 分から 令和 7 年 9 月 1 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 3 0 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	7,680,000 6,144,000		1,536,000	42,202	9,041

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区神明二丁目 5 4 8 番地 2

建物の名称 シャルム綾瀬

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 神明二丁目 5 4 8 番 2 の 1 1 9

建物の名称 6 1 6 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 4 8 . 5 0 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 足立区神明二丁目 5 4 8 番 2

地 目 宅地

地 積 5 9 9 7 . 9 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 0 万分の 5 1 5



物 件 明 細 書

令和 7年 6月18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】

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。原賃借人株式会社フォアネクストの賃借権は
抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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。

- ***I***

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区神明二丁目548番地2

建物の名称 シャルム綾瀬

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 神明二丁目548番2の119

建物の名称 616号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 48.50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 足立区神明二丁目548番2

地 目 宅地

地 積 5997.95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 10万分の515



令和 7年(ケ)第 8号
令和 7年 4月 1日受理
令和 7年 5月29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 足立区神明二丁目548番地2

建物の名称 シヤルム綾瀬

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 神明二丁目548番2の119

建物の名称 616号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床面積 6階部分 48.50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 足立区神明二丁目548番2

地 目 宅地

地 積 5997.95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 10万分の515



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都足立区神明二丁目3番25-616号 シャルム綾瀬		
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 4,600円 修繕積立金 8,280円 円 円	令和 7年 3月31日現在 ☒ 滞納がある 令和6年1月分～令和7年3月分 計 193,200円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所		
その他の事項	上記滞納金の他に遅延損害金18,684円(年利14パーセント)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 ☐ 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 ☐ ある [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		☒ 株式会社フォアネクスト	☐ 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 (☒ 契約書)	☒ 陳述 (☒ A (建物占有者)) ☒ 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		令和 4年 6月 21日	令和 4年 9月 21日
最初の契約等	契約日	不明	令和 4年 9月 17日
	期間	令和 4年 6月 21日から ☒ 令和 7年 6月 20日まで 3年間 ☐ 期間の定めなし	令和 4年 9月 21日から ☒ 令和 6年 9月 20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 6年 9月 21日から ☒ 令和 8年 9月 20日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他 ()	☒ その他 (株式会社フォアネクスト)
	借主	☒ その他 (株式会社フォアネクスト)	☒ 占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金 70,000 円 (毎月末日限り 当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金 70,000 円 (毎月 27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 140,000 円
特約等		☒ 転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			共益費・管理費：月額 6,000 円 解約時、保証金償却
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 (建物占有者)	本件建物は、私が家族とともに住居として使用しています。 本件建物では、犬を2匹飼っています。 本件建物に不具合等はありません。 (令和7年4月24日面接聴取)

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、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（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) 株式会社フォアネクストから提出された契約書
 - (3) ライフライン調査の結果
- 3 評価人の調査によれば、符号1の土地に南側及び東側で接する道路は、いずれも区道で建築基準法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4月1日 : - :	当庁 (郵便)	■ ライフライン調査
7年4月15日 15:20-15:40	物件所在地	■ 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4月16日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■ 管理会社に対し管理費等の照会
7年4月21日 : - :	当庁 (郵便)	■ 株式会社フォアネクストに対し占有権原に関する照会書送付
7年4月24日 12:20-12:40	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5月14日 : - :	当庁 (郵便)	■ 株式会社フォアネクスト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 4月24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。

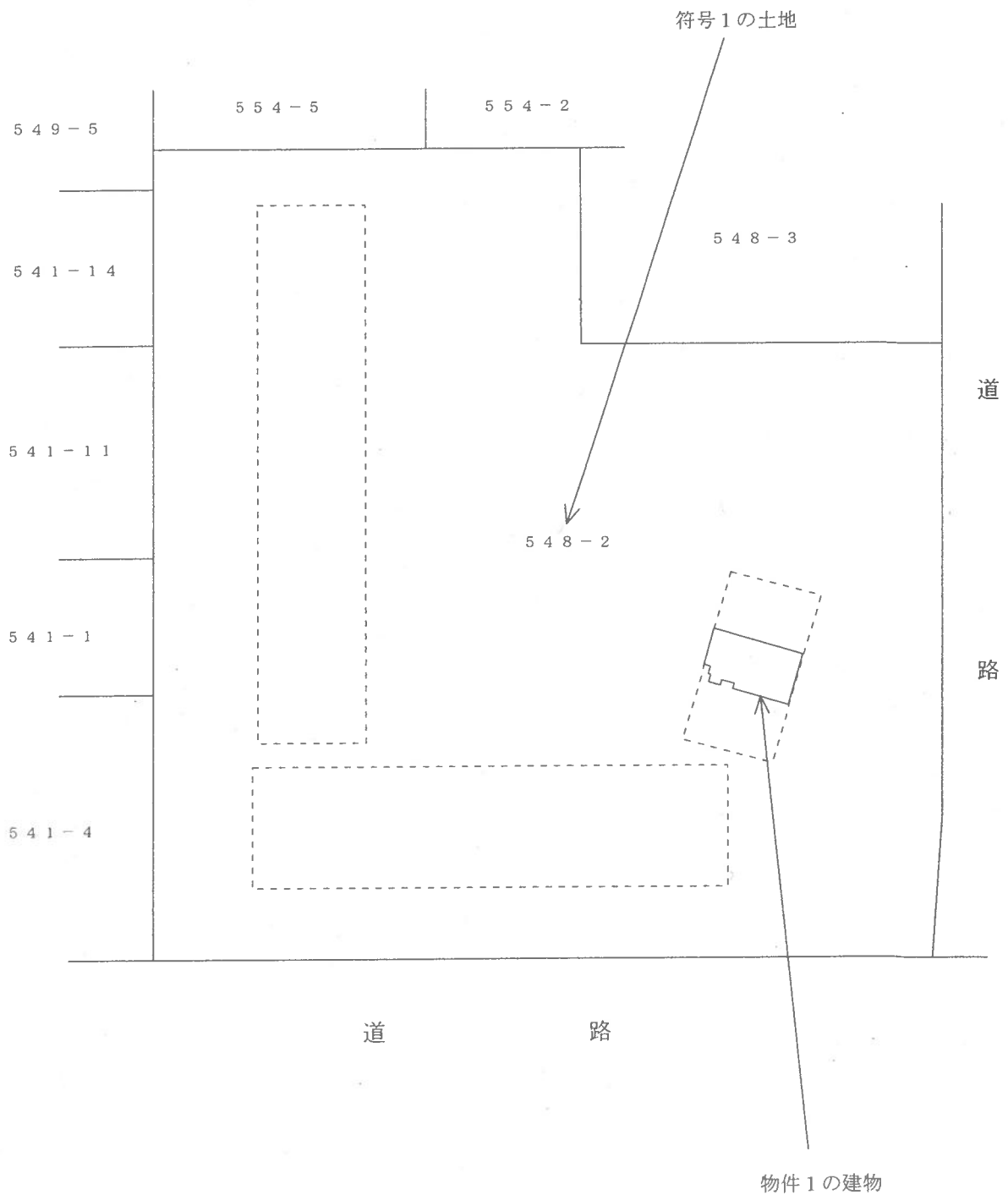
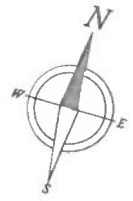
(写真3葉添付)

(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)

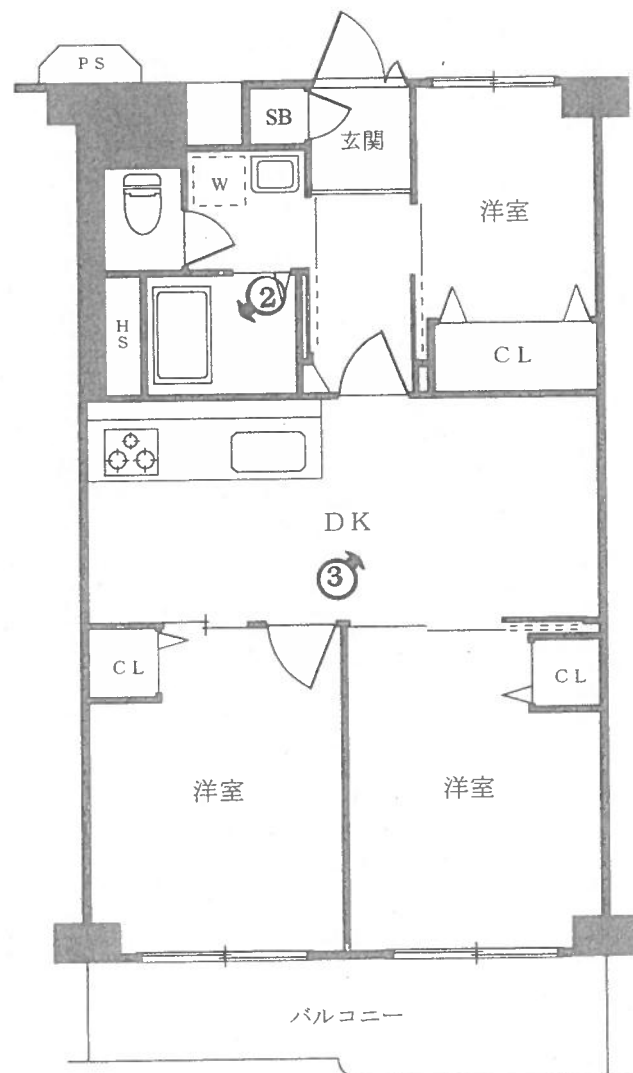
令和7年(ケ)第8号



写真撮影位置と方向



616



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年（ケ）第8号

令和7年4月24日 現地調査

令和7年6月4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7,680,000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) 足立区神明2-3-25 (マンション名、部屋番号) シャルム綾瀬 616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 足立区神明二丁目 5 4 8 番地 2

建物の名称 シャルム綾瀬

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 神明二丁目 5 4 8 番 2 の 1 1 9

建物の名称 6 1 6 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 4 8 . 5 0 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 足立区神明二丁目 5 4 8 番 2

地 目 宅地

地 積 5 9 9 7 . 9 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 0 万分の 5 1 5

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	つくばエクスプレス「六町」駅の北東方約1,750m（道路距離、徒歩約22分）、東京メトロ千代田線「北綾瀬」駅の北方約1,780m（道路距離、徒歩約23分）、バス停「雪見橋」の南東方約120m（道路距離、徒歩約2分）、足立区神明2丁目3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、一般住宅、事業所等が建ち並ぶ地域。	
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	市街化区域 ①北側都市計画道路計画線より30mまでの部分 第1種住居地域 60%（指定） 300%（指定） 防火地域 第3種高度地区、神明2丁目周辺地区地区計画、日影規制等 ②その余の部分（敷地の大半の部分） 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、神明2丁目周辺地区地区計画、日影規制等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	5,997.95 m ² 概ねL字形 南側間口約80m、奥行約82m 平坦地
接面道路の状況等	南側で幅員約7m舗装区道に、東側で幅員約4.8～6m舗装区道（いずれも建築基準法第42条1項1号該当）に接面する角地。	
土地の利用状況等	物件1建物を含む一棟の建物ほかの敷地等として利用されている。 〔次項2（1）特記事項①参照〕 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 所有権 敷地権の割合 100,000 分の 515	
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	シャルム綾瀬	
建物の用途	共同住宅(全体の総戸数156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5月14日新築 約46年 約9年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建、 延べ 1,463.04m ²	
仕様	外壁 その他	吹付タイル等 なし
設備等	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、駐輪場等	
建物の品等	やや劣る。	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 株式会社合人社計画研究所 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	①土地の符号1上には物件1が存する一棟の建物のほかに、鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建、登記延床面積4057.9m²及び鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建、登記延床面積5432.17m²等があり、全体でシャルム綾瀬マンションを構成している。 ②本件建物はいわゆる新耐震基準の施行日(昭和56年6月1日)前に新築されている。管理会社によると、耐震診断や耐震改修工事は未実施とのことである。	

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建・居宅	
位 置	6階（616号室）・中間部屋 主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	専有面積	48.50㎡
	共用部分を含む 現況床面積	57.21㎡
間 取 り	3DK	
バルコニー等	東側にあり。	
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、キッチン、トイレ等	
保守管理の状態	やや劣る。	
管 理 費 等	管 理 費 月 額 4,600円 (令和7年3月31日現在 以下同じ) 修 繕 積 立 金 月 額 8,280円 滞 納 額 193,200円 遅 延 損 害 金 18,684円 (年利14%)	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	株式会社フォアネクストが令和4年6月21日より3年間、賃料月額70,000円、敷金等なしで居宅として賃借し、Aに令和6年9月21日より2年間、賃料月額70,000円、保証金140,000円（解約時償却）、共益費・管理費月額6,000円で居宅として転貸している。	
特 記 事 項	室内で犬を2匹飼っている。	

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
360,000	× 57.21	× 0.11	= 2,270,000

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 46年、 経済的残存耐用年数約 9年、 観察減価率 30%（建物の状況を考慮した。）
- ・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0.11と査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数約 9年} \div (\text{経過年数 46年} + \text{経済的残存耐用年数 9年}) \\ &\times (1 - \text{観察減価率 0.30}) = 0.11 \quad (\text{小数第3位を四捨五入}) \end{aligned}$$

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				
249,000	× 1.04	×5,997.95	× 1.00	×515 / 100,000	= 8,000,000

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-8 」

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $230,000 \text{ 円/㎡} \times 103 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 95 = 249,000 \text{ 円/㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

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：公示地は標準的で補正は無い。

地域格差：公示地は対象地域と比較して街路条件、環境条件等で劣る。

イ 個別格差：角地・容積率・形状等を考慮した。

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
(2,270,000	+ 8,000,000)	× 1.00	× 1.04	× 1.00	= 10,680,000

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。

エ 個別格差：階層別補正 … 1.04 (6階)
 位置別補正 … 1.00 (中間部屋)
 その他補正 … 1.00 (なし)
 相乗積 1.04 × 1.00 × 1.00 = 1.04 (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)	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
912,557 円 (13.5 %)	667,640 円	8.7 %	7,443,802 円	0.7829	5,827,753 円 (86.5 %)	6,740,000 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

$$\frac{1}{(1 + 8.5\%)^3} = 0.7829 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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、自己居住目的の需要者の市場参加が見込まれるので、積算価格を重視し、収益価格を斟酌して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	10,680,000 円
② 収 益 価 格	6,740,000 円
③ 調整後の価格	10,000,000 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
10,000,000	×1.00	×0.80	×0.96		= 7,680,000

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-8 」

所 在 : 足立区神明1丁目510番1 「神明1-3-4」

価 格 : 230,000 円/㎡

位 置 : 六町駅、道路距離1.4km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 132㎡

供給処理施設 : 水道・下水道・ガス

接 面 街 路 : 西4.7m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 : 一般住宅のほかマンション等がみられる住宅地域

第7 附属資料

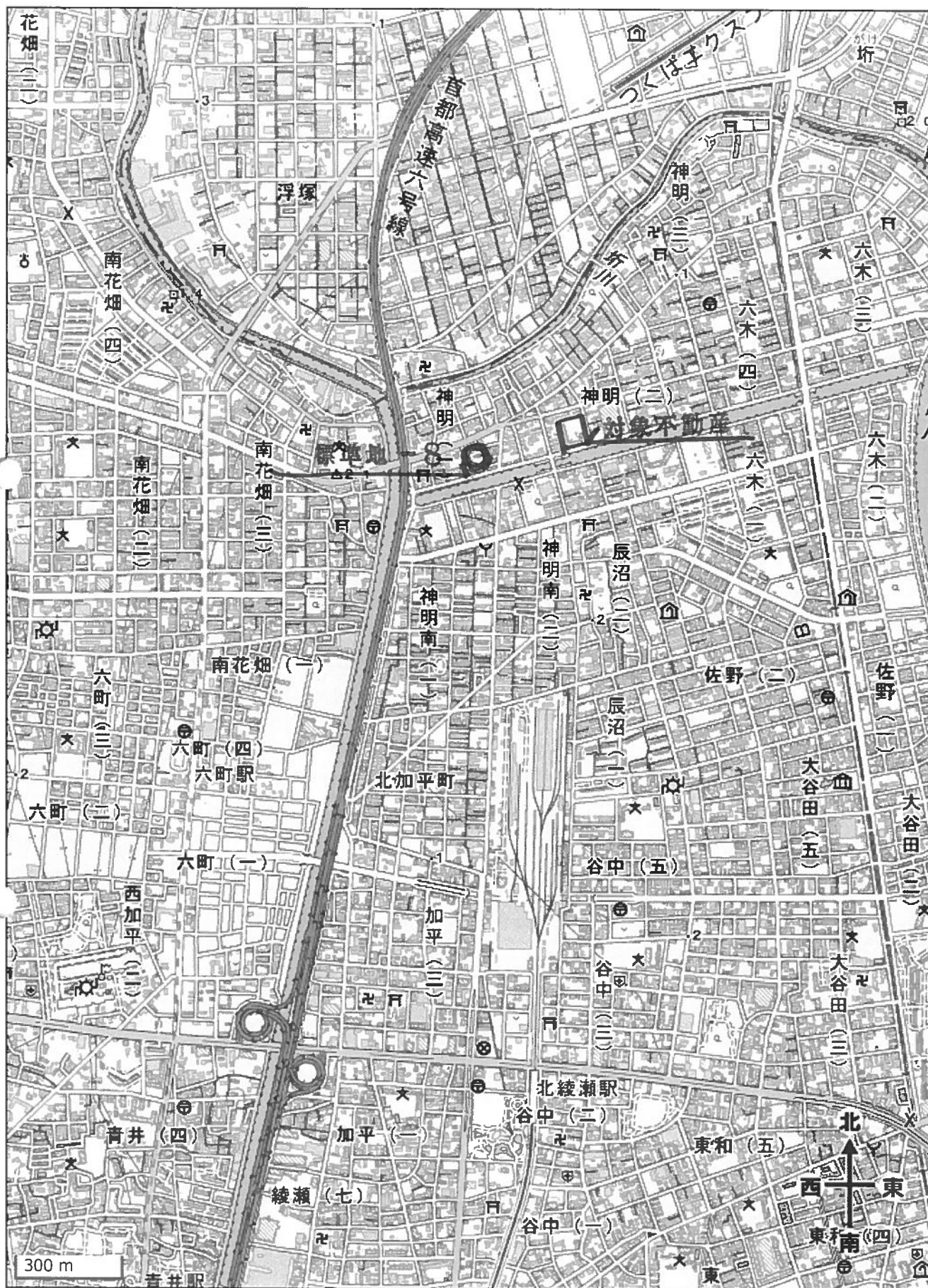
位置図

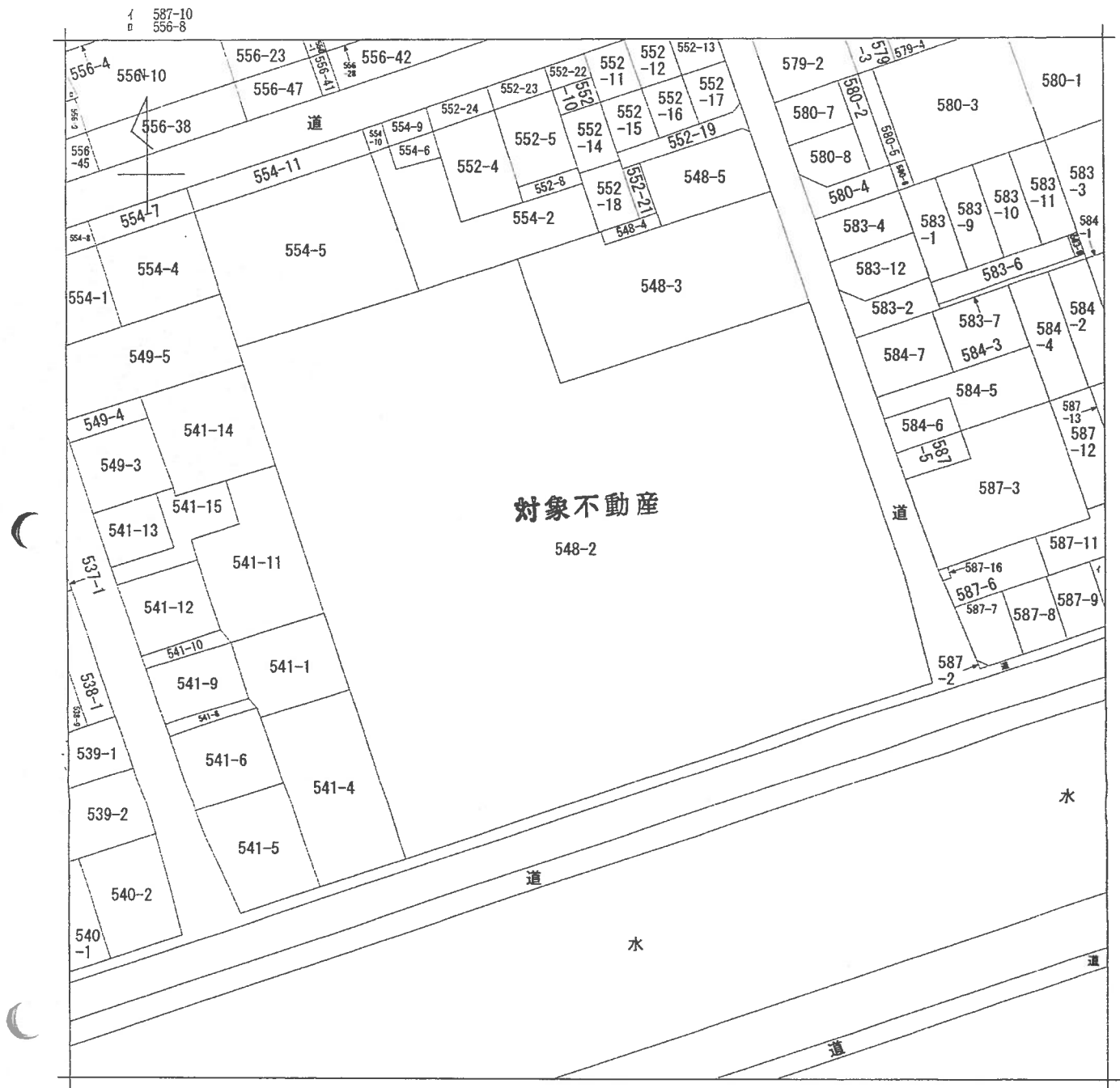
公図写 (A3をA4に縮小)

建物図面・各階平面図写 (A3をA4に縮小)

以上

令和7年6月4日
評価人 不動産鑑定士
岡村淑子





(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。

地番区域見出
神明2丁目

請求部	所在	足立区神明二丁目				地番	548番2			
出力尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
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6年12月16日
東京法務局城北出張所
登記官

請求番号：14-1
(1/1)

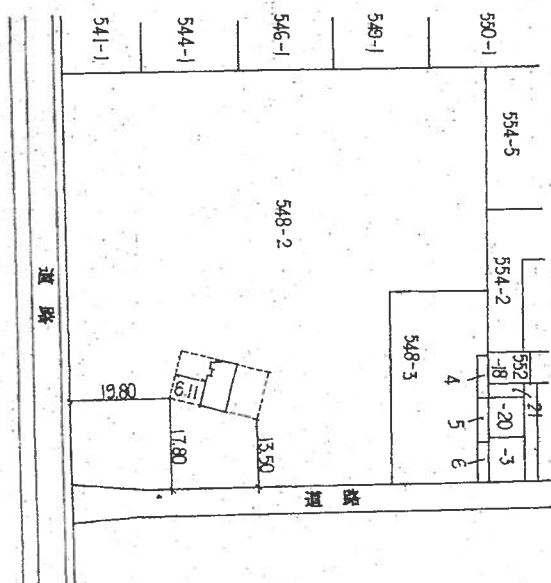
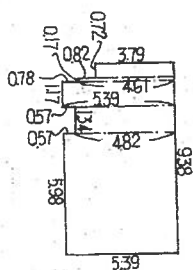
公図写

各階平面図

面圖

足立区神明2丁目548番地2

建物番号 616号



建築物の存する部分6階

求積表						
3.79	$\times$	0.72	=	2.7288		
4.61	$\times$	0.17	=	0.7837		
5.39	$\times$	1.17	=	6.3063		
4.82	$\times$	1.34	=	6.4588		
5.39	$\times$	5.98	=	32.2322		
合計			=	48.5098		

床面積 48.50m²

作者

縮尺 1/250

申請人

932076

縮尺
1
1000

(東京土地家屋調査士会 用紙)

54年7月24日

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。
令和6年12月16日 東京法務局城北出張所

敬啟者