

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 9 月 24 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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 10 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 22 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 10 月 30 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 10 月 23 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 10 月 27 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 9 月 24 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	6,400,000 5,120,000		1,280,000	32,170	6,891



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区西保木間四丁目39番地8

建物の名称 竹の塚スカイタウン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西保木間四丁目39番8の23

建物の名称 818号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 49.79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 足立区西保木間四丁目39番8

地 目 宅地

地 積 4098.22平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足立区西保木間四丁目39番6

地 目 宅地

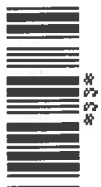
地 積 128.26平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の42



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 17日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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	株式会社フォアネクスト
期 限	令和7年9月28日まで
賃 料	月額74,000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

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 足立区西保木間四丁目 39 番地 8

建物の名称 竹の塚スカイタウン

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 西保木間四丁目 39 番 8 の 23

建物の名称 818 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 49.79 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 足立区西保木間四丁目 39 番 8

地 目 宅地

地 積 4098.22 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足立区西保木間四丁目 39 番 6

地 目 宅地

地 積 128.26 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 42



令和 6年(ケ)第540号
令和 7年 1月 6日受理
令和 7年 2月21日提出
(評価人 神川 清)

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 足立区西保木間四丁目39番地8

建物の名称 竹の塚スカイタウン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西保木間四丁目39番8の23

建物の名称 818号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 49.79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 足立区西保木間四丁目39番8

地 目 宅地

地 積 4098.22平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足立区西保木間四丁目39番6

地 目 宅地

地 積 128.26平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の42



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都足立区西保木間四丁目12番1-818号 竹の塚スカイタウン	
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 { 種類: ☐ ある { 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 7,350円 修繕積立金 10,500円 円 円	令和 7年 1月22日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社	
その他の事項	管理費の回答書には、遅延損害金の年利が 14.6 パーセントとの記載あり。	
敷地権	符号1. 2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1. 2) ☐ 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. 2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	符号2の土地はゴミ集積場として利用されている。	
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 (■建物賃貸借・借上契約書)	■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		令和 4年 9月 29日	令和 5年 2月 20日
最初の契約等	契約日	年 月 日 (不明)	令和 5年 2月 20日
	期間	令和4年 9月 29日から ■令和7年9月28日まで 3年間 ☐ 期間の定めなし	令和5年 2月 20日から ■令和7年 2月 19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 2月 20日から ■令和9年2月19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 74,000 円 (毎月末日限り 当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金 83,000 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 83,000 円
特約等		■転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			管理費：月額6,000円 保証金は解約時に償却
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 (本件建物転借人)	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。 本件建物の賃貸借契約については、提出しました契約書の内容で間違いありません。更新契約については、来月更新となりますので、既に更新契約にサインをして更新料も支払っていますが、まだ更新契約書は返送されてきていません。更新後の契約内容については、最初の賃貸借契約の内容と同じになります。 本件建物については、リノベーションされ建物内は綺麗なのですが、水道管の配管が古いのでつまったりする問題が発生しています。 それ以外については、本件建物に特に不具合等はありません。 (令和7年1月30日面接聴取)
債権者会社担当者	本件融資は、住宅ローンですので自己使用目的ということで融資をしています。 (令和7年2月19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) 株式会社フォアネクストから提出された賃貸借契約書等
 - (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の土地と一体として利用されている土地として、足立区西保木間4丁目39番9の土地（竹の塚スカイタウン管理組合法人の所有）があるが、同土地は登記では敷地に入っていないが、管理規約では規約対象物件と定められており、同土地は公園として利用されている。また、符号1の土地の全周を通ってる道路は区道で、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

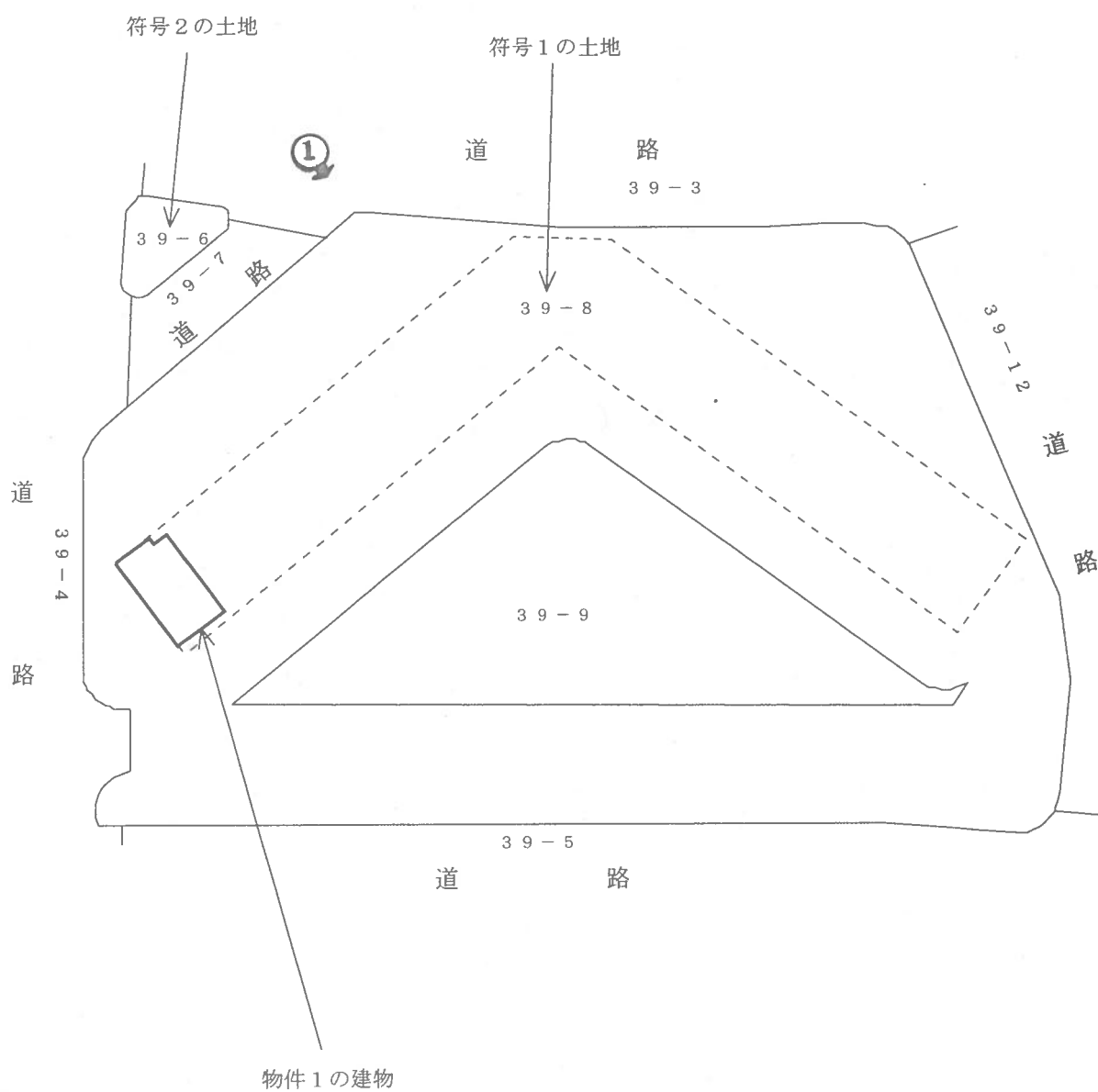
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

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7日 : - :	当庁 (郵便)	■ ライフライン調査
7年1月21日 15:30-15:55	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1月22日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■ 管理会社に対し管理費等の照会
7年1月30日 13:55-14:10	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1月31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2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
7年2月19日 : - :	当庁 (電話)	■ 債権者会社担当者より電話聴取
(特記事項) ■ 令和 7年 1月30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 を立ち合わせ、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540号



←○写真撮影位置と方向

818



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和6年(ケ)第540号
令和7年1月30日 現地調査
令和7年2月25日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 神 川 清

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 6, 4 0 0, 0 0 0 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、目的物件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) 足立区西保木間4-12-1 (マンション名、部屋番号) 竹の塚スカイタウン 818
番号	特 記 事 項		
	管理規約によると西保木間4丁目39番9の土地も規約の対象となる物件と定められている(規約敷地、所有者は竹の塚スカイタウン管理組合法人)。		

*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 足立区西保木間四丁目 39 番地 8

建物の名称 竹の塚スカイタウン

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 西保木間四丁目 39 番 8 の 23

建物の名称 818 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 49.79 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 足立区西保木間四丁目 39 番 8

地 目 宅地

地 積 4098.22 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足立区西保木間四丁目 39 番 6

地 目 宅地

地 積 128.26 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 42

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 (符号1)

位 置 ・ 交 通	鉄道：東武伊勢崎線「谷塚」駅の南方約1400m(徒歩約18分)、同「竹ノ塚」駅の北東方約1500m(徒歩約19分) バス：都営バス北千住駅・竹ノ塚駅行「足立清掃工場前」バス停北方約130m(徒歩約2分)、東武バス竹ノ塚駅行「竹の塚中学校東」バス停西方約150m(徒歩約2分) (距離は敷地端までの道路距離、附属資料「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	マンション、事業所、学校、清掃工場等が混在する。北側は河川。		
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 第1種中高層住居専用地域 60％ 200％ 準防火地域 第2種高度地区 足立北部地域東伊興地区地区計画 土地区画整理事業を施行すべき区域	
画 地 条 件	地形 間 奥 地	積 状 口 行 勢	4,098.22㎡(登記面積) 不整形(件外39番9の土地が内部にある) 全周約289m 南北約35～55m、東西約50～93m 平坦
接面道路の状況等	全周で舗装区道(建築基準法42条1項1号)に等高に接面する。 南・西・北西・北側：幅員約6m、東～北東側：幅員約4～7.5m。		
土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地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	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり	〔基本的には前面道路 の施設管の有無を基 準とする〕
敷 地 権 の 表 示	敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	所有権 1万分の42	
特 記 事 項	足立区洪水ハザードマップによると洪水による浸水想定区域にあり、 内水氾濫は記載が不鮮明で判断できない。		

(符号2)

位 置 ・ 交 通	鉄道：東武伊勢崎線「谷塚」駅の南方約1530m（徒歩約20分）、同「竹ノ塚」駅の北方約1540m（徒歩約20分） バス：都営バス北千住駅・竹ノ塚駅行「足立清掃工場前」バス停北方約200m（徒歩約3分）、東武バス竹ノ塚駅行「竹の塚中学校東」バス停西方約280m（徒歩約4分） （距離は道路距離、附属資料「位置図」参照）		
画 地 条 件	地 形 間 奥 地	積 状 口 行 勢	128.26㎡（登記面積） ほぼ三角形 全周約46.6m 約0～11.5m 平坦
接面道路の状況等	全周（南東・北・西側）で舗装区道（建築基準法42条1項1号）に等高に接面する。		
土地の利用状況等	竹の塚スカイタウンのごみ置場敷地として利用されている。		
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	引き込みなし なし あり	（基本的には前面道路の施設管の有無を基準とする）
敷 地 権 の 表 示	敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	所有権 1万分の42	
特 記 事 項	符号1に同じ。		

(件外土地)

位 置 ・ 交 通	符号1の土地に囲まれている。		
画 地 条 件	地 形 寸 地	積 状 法 勢	1,070.54㎡(登記面積) ほぼ三角形 東西約78m(底辺)、南北約26m(最大)、全周約178m 平坦
接面道路の状況等	道路に接面しない。		
土地の利用状況等	公園として利用されている。		
特 記 事 項	・符号1との一体地とすると、全体ではやや不整形地となる。 ・登記では敷地に入っていないが管理規約は対象の土地と定めている。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	竹の塚スカイタウン	
建物の用途	共同住宅（248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46年3月1日新築 約54年 約6年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 延べ11,807.38㎡（登記記録）	
仕様	外壁 その他	吹付等
設備等	エレベーター、管理人室、集会所、ゴミ置場、駐車場、駐輪場等。	
建物の品等	低位	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 大和ライフネクスト株式会社 委託
管理の状況	やや劣る。大規模修繕は2011年にしているが作業内容は不明とのことである。今後の予定はたっていない。掲示されていた管理組合法人の臨時議事録によると管理費は毎年約1千万円の赤字とのことである。また2戸で漏水事故が発生したとの記載があった。	
特記事項	・旧耐震基準の建物であるが耐震診断はしていないとのこと。また建築年代から使用資材等にアスベストが使われている可能性がある。室内工事等をする際はアスベストがあるものとみなして工事を行っているが、調査したことはないとのことである。 ・一棟の建物については容積率超過の可能性はある。	

(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階に位置する角住戸（主たる開口部は南東側）		
床 面 積	専 有 面 積	49.79㎡（登記記録）	
	共用部分を含む現況床面積	56.03㎡	
間 取 り	2LDK		
バルコニー等	バルコニーは南東向き。		
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	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、浴室、トイレ、収納等	
保守管理の状態	2年ほど前にリフォームされ間取りも変更されている。賃貸に合わせて工事したものと思われる。トイレの排水管が詰まったことがあるとのことである。		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	7,350円／月（令和7年1月22日現在、以下同じ） 10,500円／月 なし なし なし。但し管理規約には、滞納すれば年利14.6%の遅延損害金を請求するとある。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者より法人が賃借し、さらにこの法人から個人が転借して住居として使用している。詳細は次頁の通り。		
特 記 事 項	玄関の天井部分約1㎡は分譲時のパンフレットでは「蛭石吹付」仕上げとなっているが、蛭石吹付はアスベストを含有している可能性がある。現況は塗装されていて、この部分だけビニールクロス仕上げになっていないので、蛭石吹付が残っていることが考えられる。しかし損傷などはなく、吹付が飛散している状態ではないうえ小面積であることから、追加調査までは必要ないものと判断した。		

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃 貸 人 等	占有者等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預 り 金 等
所有者	(株)フォアネクスト	R4. 9. 29	R4. 9. 29～ R7. 9. 28	74,000円	なし
占有権原は賃借権である。更新料の定めはない。					
(株)フォアネクスト	個人	R5. 2. 20	R7. 2. 20～ R9. 2. 19	83,000円	83,000円 (保証金)
占有権原は転借権である。更新の種類は合意更新である。ほかに管理費月額6,000円あり。保証金は解約時に償却。					

第5 評価額算出の過程

本件は区分所有建物の専有部分であり、地域の状況からみて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ので、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
393,000	× 56.03	× 0.08	= 1,760,000

ア 再調達原価：一棟の建物全体の平均単価

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54年、経済的残存耐用年数約6年、中古としての市場性、旧耐震基準の建物であること等を考慮した観察減価率20%。

- ・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＝6年÷（54年＋6年）×（1－0.20）＝0.08（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整理を行った。

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。

符号	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				
1	246,000	×1.05	×4,098.22	×1.00	$\times \frac{42}{10,000}$	= 4,450,000
2	246,000	×0.90	× 128.26	×1.00	$\times \frac{42}{10,000}$	= 120,000
合 計						= 4,570,000

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。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ている。なお、マンション用地の評価なので方位は考慮しない。

基準地 足立-26

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 264,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.3/100 \times 100/100 \times 100/110 = 246,000\text{円}/\text{㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時 点 修 正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：公示地等は標準的な画地であり補正を要しない。

地 域 格 差：公示地等の地域は交通接近条件と環境条件で優り、街路条件で劣ると判断した。

イ 個 別 格 差：符号1と件外土地は一体利用されているので、一体地として格差率を判定した。やや不整形であるが四方路で優ると判定した。

符号2は三方路で優り形状で劣ると判断した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：なし。

オ 敷地権割合：登記記録によ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
(1,760,000)	+4,570,000)	×1.60	×1.03	×1.00	=10,430,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：1.60(中古マンションの価格水準、室内リフォーム、件外土地を一体利用できることを考慮した。)

エ 個別格差：階層別補正：1.01(7F=1.00)

位置別補正：1.02(角住戸)

その他補正：1.00

相乗積 $1.01 \times 1.02 \times 1.00 = 1.03$ (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）

目的物件は調査時において賃貸中であるので、現在の契約条件に基づき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、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 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ=キ
	4年目の有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	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	
(円) 1,541,706 (21.1%)	(円) 585,000	(%) 7.9	(円) 7,182,911	0.8005	(円) 5,749,920 (78.9%)	(円) =7,290,000 (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

$$1 \div (1 + 7.7\%)^3 = 0.8005 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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での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

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格と収益価格には開差がある。本物件は現に賃貸中であることから、本件の価格決定に当たっては収益価格を重視し、積算価格も考慮して調整後の価格を以下のとおり求めた。

① 積 算 価 格	10,430,000円
② 収 益 価 格	7,290,000円
③ 調整後の価格	8,000,000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) オ	評 価 額 (円) カ
8,000,000	×1.00	×0.80			= 6,400,000

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：減価の必要なし。

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：本件の場合なし。

オ その他の控除(敷金等)：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

地価調査価格（足立－26）

所 在：足立区西保木間二丁目1204番43、「西保木間2－19－10」

価 格：264,000円／㎡

位 置：「竹ノ塚」駅1.3km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：60㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東4.5m区道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準
防火地域、高度地区

地域の概要：一般住宅、店舗が混在する住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

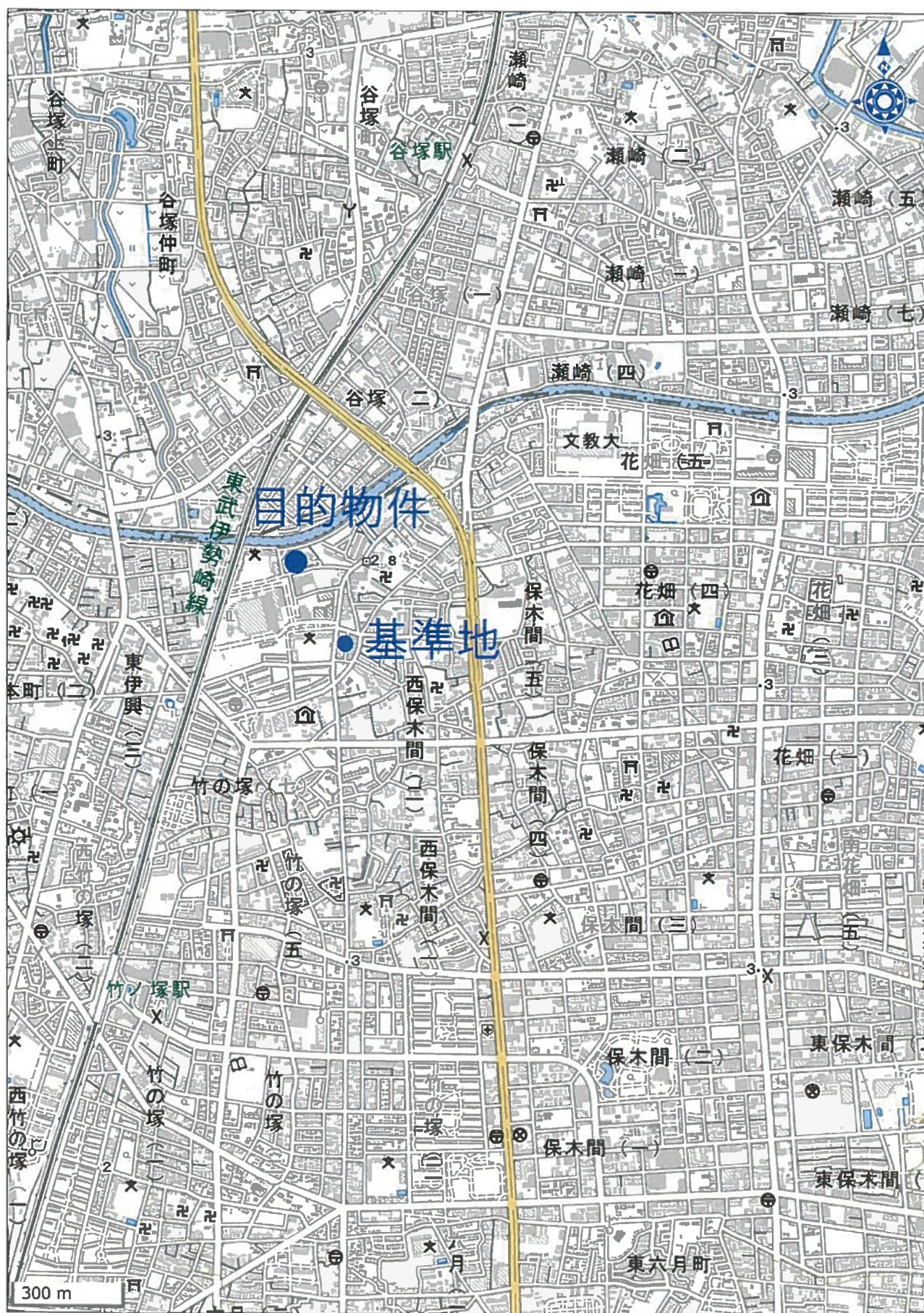
以 上

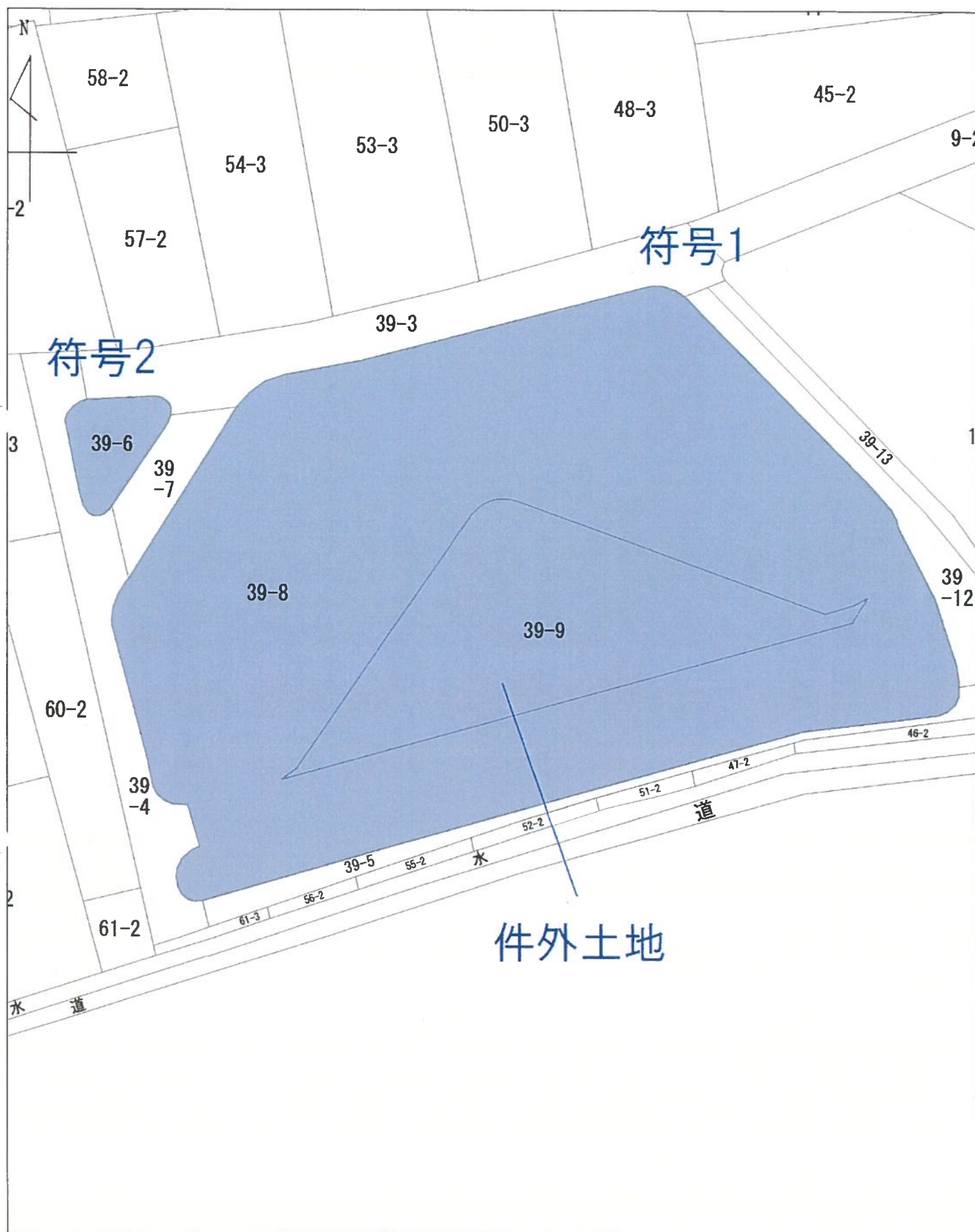
令和7年2月25日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清

位置図





登記年月日：昭和46年4月8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。
(東京法務局城北出張所管轄)
令和6年9月11日 広島法務局

建築物階平面図

D 818

家屋番号 西保本町4丁目39番8023

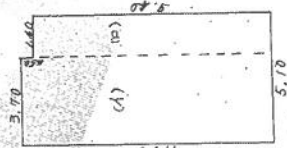
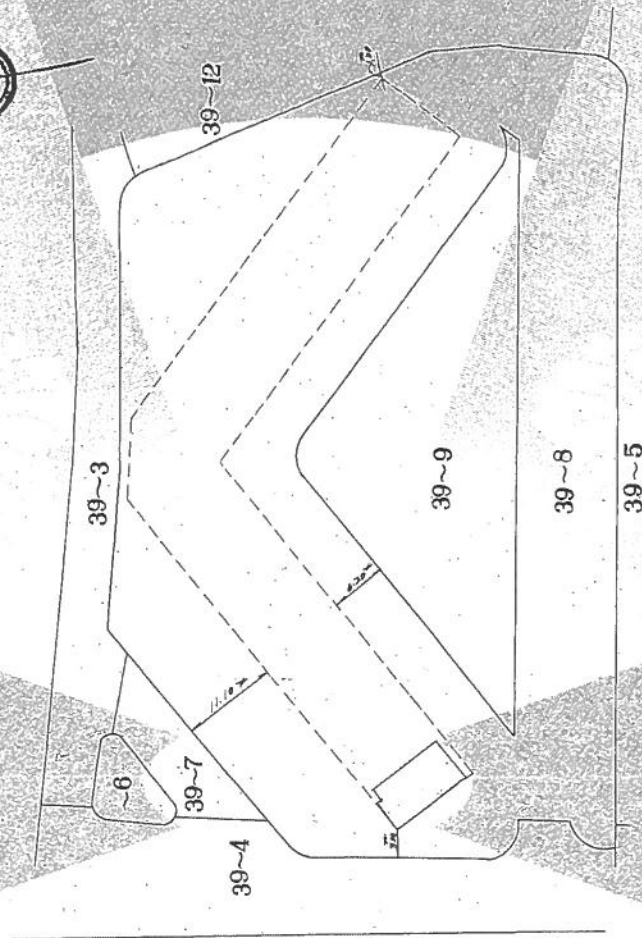
建築物の所在 足立区西保本町4丁目39番地8

作製年月日
昭和46年4月/日

作製者

申請人

建築物の存する部分8階



床面積

$$\begin{aligned} (A) & 3.70 \times 3.70 = 13.6900 \\ (B) & 3.70 \times 1.40 = 5.1800 \\ & \underline{18.8700} \end{aligned}$$

(東京土地家屋調査士会用紙)

487986

46年4月 8日

縮尺 1/200 1/600