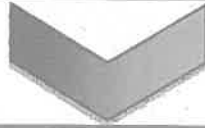


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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19日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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12月 4日 午前 9時00分から 令和 7年12月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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12月25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12月18日 午前 9時20分から 令和 7年12月22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19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	21,840,000 17,472,000		4,368,000	95,369	20,434



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区東綾瀬三丁目14番地1

建物の名称 ライオンズマンション東綾瀬公園第2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東綾瀬三丁目14番1の107

建物の名称 107

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 66.05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 足立区東綾瀬三丁目14番1

地 目 宅地

地 積 2093.55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 494134分の7018



物 件 明 細 書

令和 7年10月21日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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】

Aが占有している。同人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。

- 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 足立区東綾瀬三丁目14番地1

建物の名称 ライオンズマンション東綾瀬公園第2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東綾瀬三丁目14番1の107

建物の名称 107

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 66.05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 足立区東綾瀬三丁目14番1

地 目 宅地

地 積 2093.55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 494134分の7018



令和 7 年 (ケ) 第 1 1 2 号
令和 7 年 7 月 1 4 日受理
令和 7 年 8 月 2 9 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 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 足立区東綾瀬三丁目14番地1

建物の名称 ライオンズマンション東綾瀬公園第2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東綾瀬三丁目14番1の107

建物の名称 107

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 66.05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 足立区東綾瀬三丁目14番1

地 目 宅地

地 積 2093.55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 494134分の7018



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都足立区東綾瀬三丁目14番4-107号 ライオンズマンション東綾瀬公園第2		
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が異なる (☐ 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 11,300円 修繕積立金 17,690円 専用庭使用料 370円	令和 7年 8月15日現在 ☒ 滞納がある 令和7年8月分 計 29,360円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社大京アステージ		
その他の事項			
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 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (占有者) ☐ ()) の陳述 / ■提示文書 (回答書及び契約書) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 4年12月17日	
最初の 契約等	契約日	令和 4年12月 9日	
	期間	令和 4年12月17日から ■令和 6年12月16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	
現在の 契約等	期間	令和 6年12月17日から ■令和 8年12月16日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 140,000 円 (毎月26日限り 翌月分支払) ☐ 前払 () 分 (円) ☐ 相殺 () 分 (円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金 280,000 円 ☐ 保証金 (円))	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		共益費：月額5,000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	

(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。 郵便受けや表札にあるBというのは、私の義理の父になります。 敷金についてですが、回答書に記載した敷金420,000円というのは、礼金を含んだ金額になりますので、敷金としては契約書のとおり280,000円が正しい金額になります。 また、更新契約の敷金を140,000円と記載しましたが、それは更新契約書を見て記載してしまいました。更新料は別途支払っていますので、更新契約書の記載が間違っていると思います。したがって、更新の際も敷金は280,000円となります。 本件建物に不具合等はありません。 (令和7年8月21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 本件建物の占有状況については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から、本件建物は、占有者Aが住居として使用し占有しているものと認定した。
 - (1) 占有者から提出された借家契約等に関する回答書及び賃貸借契約書等
 - (2) ライフライン調査の結果
 - (3) 室内に占有者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ることができなかった。
- 3 評価人の調査によれば、符号1の土地に北西側、西側及び南側で接する道路は、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。

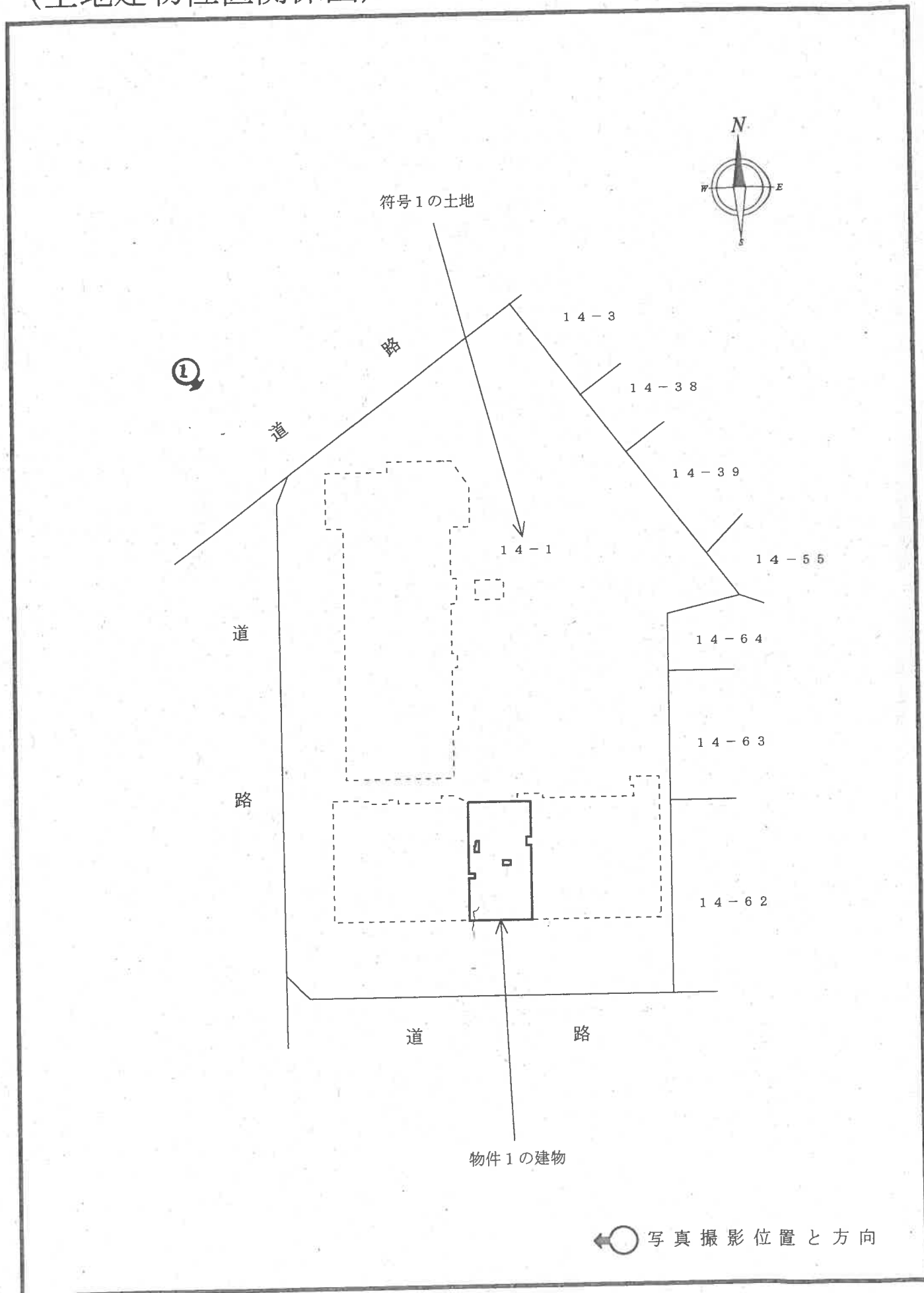
以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年7月14日 : - :	当庁(郵便)	■ライフライン調査
7年8月12日 10:30-10:40	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8月13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 9:00-9:20	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
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ■ 令和 7年 8月21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)

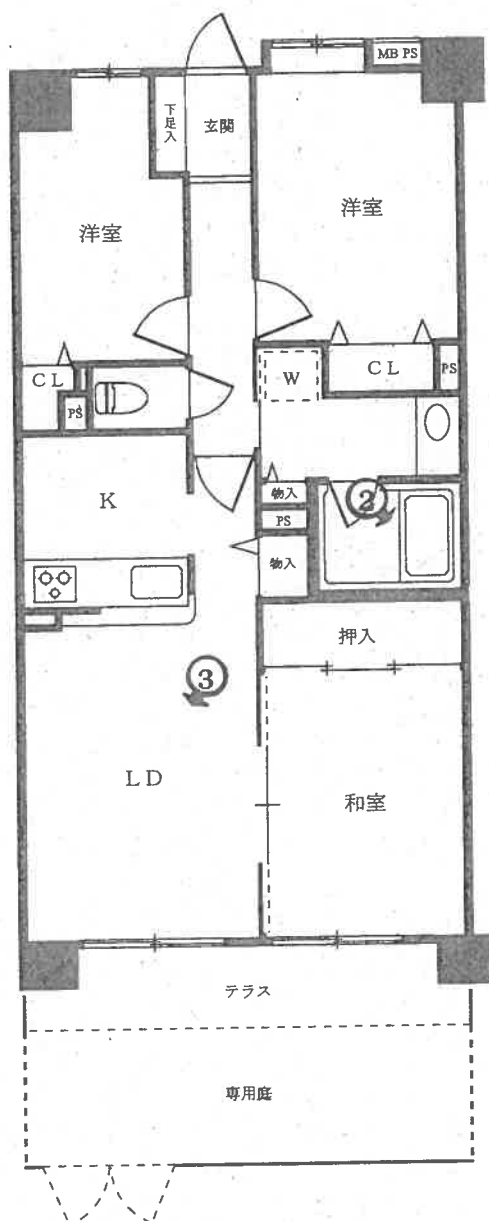
(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第112号





107



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年（ケ）第112号
令和7年8月21日 現地調査
令和7年9月1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 21,840,000 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) 足立区東綾瀬3-14-4 (マンション名、部屋番号) ライオンズマンション東綾瀬公園第2 107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 足立区東綾瀬三丁目14番地1

建物の名称 ライオンズマンション東綾瀬公園第2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東綾瀬三丁目14番1の107

建物の名称 107

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 66.05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 足立区東綾瀬三丁目14番1

地 目 宅地

地 積 2093.55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 494134分の7018

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	東京メトロ千代田線「北綾瀬」駅の南東方約550m(道路距離、徒歩約7分)及び同線「綾瀬」駅の北東方約1.6km(道路距離、徒歩約20分)、バス停「徳耀会心療内科クリニック入口」停近接、足立区東綾瀬3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	系統連続性が比較的良好な区道沿いに、低層の戸建住宅やアパートのほか、中高層共同住宅も見られる住宅地域	
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 第1種住居地域 60% (指定) 300% (指定) 準防火地域 第3種高度地区、日影規制 (二) 等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	2,093.55㎡ やや不整形 北西側間口約26.5m、隅切 北西側約3m・南西側約3m、奥行最大約60m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北西側が幅員約7.2mの舗装区道(建築基準法第42条1項1号該当)に、西側が幅員約6mの舗装区道(建築基準法第42条1項1号該当)に、南側が幅員約4m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三方路地。	
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 494,134分の7,018
特 記 事 項	(※1)敷地権の目的たる土地の周辺区道との接面部分(幅約1.5～2.5m)は、自主管理歩道として供用されている。 (※2)足立区洪水ハザードマップによると、洪水・内水氾濫・高潮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	ライオンズマンション東綾瀬公園第2		
建物の用途	共同住宅（総戸数71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）	平成12年1月27日新築	
	経過年数	約26年	
	経済的残存耐用年数	約24年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 延床面積 5,096.78㎡		
仕 様	外 壁	磁器質タイル貼・吹付タイル等	
	そ の 他	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、管理事務室、ゴミ置場、機械式駐車場、駐輪場等		
建物の品等	中位		
管理の形態等	管 理 組 合	あり	
	管 理 会 社	(株)大京アステージ	
	管 理 形 態	委託管理	
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		1階部分 107号室 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	専 有 面 積	66.05㎡	
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	72.57㎡	
間 取 り		3LDK	
バルコニー等		南側にテラス(9.07㎡)及び専用庭(12.10㎡)あり。	
仕 様	天 井	ビニールクロス等	
	床	フローリング、畳、クッションフロア等	
	内 壁	ビニールクロス等	
	設 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では、大きな不具合等は認められなかった。なお、詳細は不明であるが、過去に内装リフォーム(内壁・天井等の張替えなど)が実施されたものと推量され、その後の保守管理の状態は概ね普通である。	
管 理 費 等		(令和7年8月15日現在)	
	管 理 費	11,300円(月額)	
	修繕積立金	17,690円(月額)	
	専用庭使用料	370円(月額)	
	滞 納 額 等	29,360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	現占有者 (個人)	R4. 12. 17	R6. 12. 17) R8. 12. 16	140,000円 別途共益費月額 5,000円	280,000円 (敷金)
占有権原は賃借権。現占有者が所有者から賃借して住居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/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ
393,000	× 72.57	× 0.43	= 12,260,000

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26年、経済的残存耐用年数約24年、観察減価率10%(保守管理の状態等を考慮)と判定した。
- ・ 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 = 24年 ÷ (26年 + 24年) × (1 - 0.1) = 0.43 (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
429,000	× 1.03	× 2,093.55	× 1.00	× 7,018/494,134	= 13,140,000

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-15」

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 400,000\text{円/㎡} \times 104/100 \times 100/100 \times 100/97 = 429,000\text{円/㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正： 公示価格の価格時点(令和7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、街路条件でやや優るものの、環境条件等で劣ることを考慮して査定した。

イ 個 別 格 差： 三方路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
(12,260,000	+13,140,000)	× 1.20	× 0.98	× 1.00	= 29,870,000

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・・・ 0.95 対象＝1階・基準階＝5階

位置別等補正・・・ 1.03 南向き、中間部屋

その他・・・・・・ 1.00 なし

相乗積 0.95 × 1.03 × 1.00 = 0.98 (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 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) 1,416,015 (7.3%)	(円) 1,148,380	(%) 5.3	(円) 21,017,521	0.8614	(円) 18,104,493 (92.7%)	(円) 19,520,000 (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、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

①積算価格	29,870,000 円
②収益価格	19,520,000 円
③調整後の価格	27,300,000 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)	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
27,300,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00		= 21,840,000

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：滞納管理費等相当額が少額なので、競売市場修正に含めた。

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処理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格 「足立-15」

所 在 : 足立区谷中一丁目17番12 「谷中1-17-5」

価 格 : 400,000円/㎡

位 置 : 東京メトロ千代田線「北綾瀬」駅、道路距離530m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 101㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北西側8m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300%)、準防火地域等

地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に共同住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

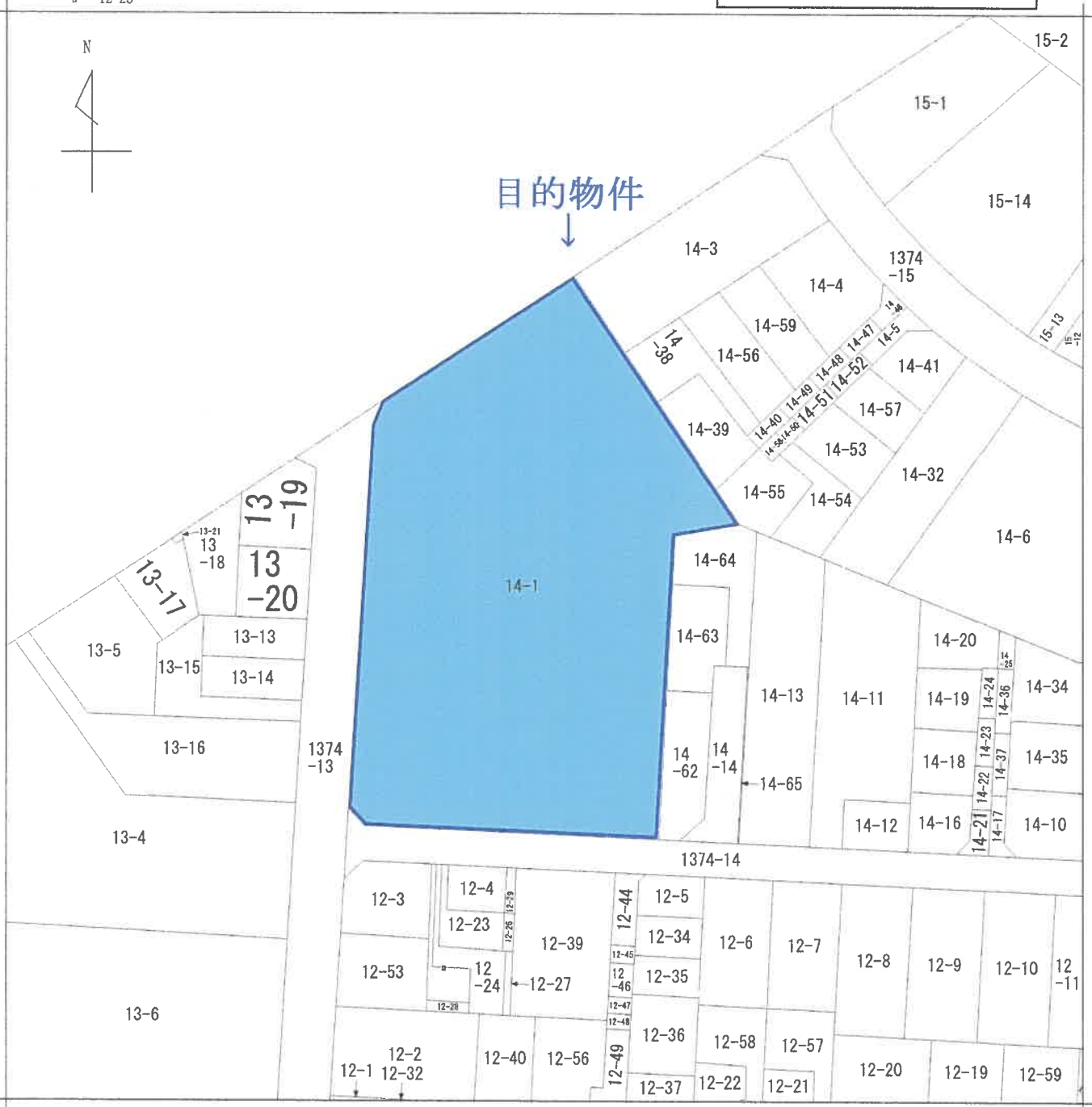
以 上

令 和 7 年 9 月 1 日

評価人 不動産鑑定士

吉 川 和 弥

公 函 写



地番区域見出

東綾瀬3丁目

請 求 部 分	所 在	足立区東綾瀬三丁目					地 番	14番1		
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和44年9月				備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 事 項			

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成12年2月21日

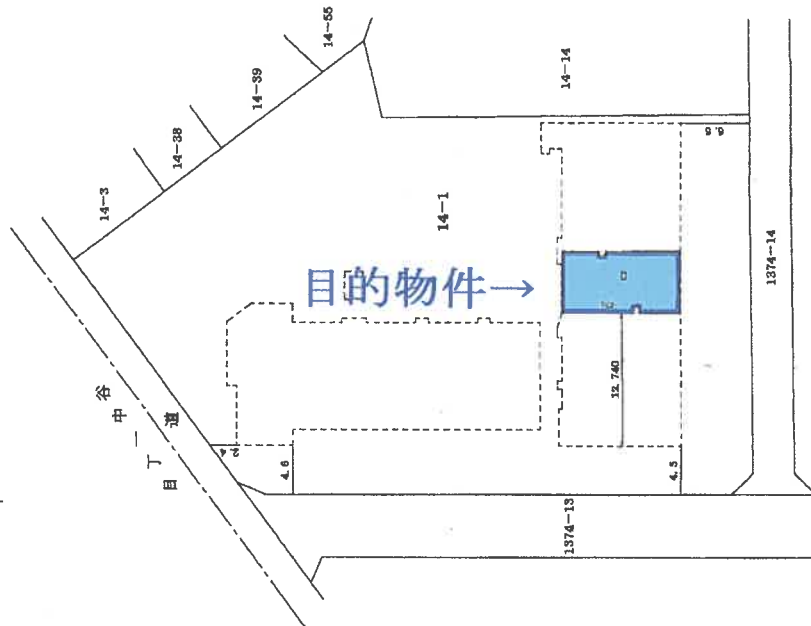
各階平面図

面
凶
物
變

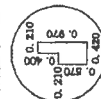
東綾瀬三丁目14番 1の107	家屋番号
--------------------	------

建物の所在 足立区東綾瀬三丁目14番地1

建物の存する部分	1 階
建物番号	107



求價表	
0.395	0.395 × 3.540 = 1.3983
0.4930	0.4930 × 11.450 = 56.3035
0.645	0.645 × 7.040 = 4.5408
0.395	0.395 × 7.240 = 2.8598
0.645	0.645 × 3.990 = 2.5736
0.210	0.210 × 0.400 = -0.0840
0.420	0.420 × 0.570 = -0.2394
0.720	0.720 × 0.420 = -0.3024
計	66.0502



者製作

$$\frac{1}{250}$$

人請中

493012

平成12年2月21日登記

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。