

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 2 1 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 8 年 1 月 7 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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 8 年 1 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 4 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 8 年 2 月 13 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 8 年 2 月 5 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 2 月 9 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 8 年 1 月 7 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	7,770,000 6,216,000		1,554,000	31,818	6,817



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区東和五丁目61番地6

建物の名称 足立東和ダイヤモンドマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東和五丁目61番6の42

建物の名称 608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 35.69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 足立区東和五丁目61番6

地 目 宅地

地 積 1068.56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 106856分の1219



物 件 明 細 書

令和 7年11月28日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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】

転々借人Aが占有している。審尋の結果、原賃借人G&I株式会社の賃借権は
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 足立区東和五丁目61番地6

建物の名称 足立東和ダイヤモンドマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東和五丁目61番6の42

建物の名称 608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 35.69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 足立区東和五丁目61番6

地 目 宅地

地 積 1068.56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 106856分の1219



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236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3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 株式会社フォアネクスト

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 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約					
1	☒ 全部 ☐ G&I 株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	不明
1	☒ 全部 ☐ 株式会社フォア ネクスト	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・12・11 自 R6・3・1 至 R9・2・28	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 70,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主：G&I 株式会社
1	☒ 全部 ☐ A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・11・13 自 R6・11・13 至 R8・11・12	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 74,000 円 ☐ 敷 ☒ 保 74,000 円	占有権原：転借 貸主：株式会社フォアネクスト 管理費：月額 6,000 円 保証金については、1 か月 相当額を償却
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

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」記載のとおり転賃借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) 株式会社フォアネクスト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
 - (4) 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、G&I株式会社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なかったことから、原賃借人と思われるのG&I株式会社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の土地に北側で接する道路は都道で、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

令和 7 年 (ケ) 第 2 3 6 号
令和 7 年 7 月 1 4 日受理
令和 7 年 9 月 12 日提出
(評価人 塩入 晋)

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 足立区東和五丁目 6 1 番地 6

建物の名称 足立東和ダイヤモンドマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東和五丁目 6 1 番 6 の 4 2

建物の名称 6 0 8 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 35.69 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 足立区東和五丁目 6 1 番 6

地 目 宅地

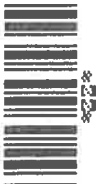
地 積 1068.56 平方メートル

(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 106856 分の 1219



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都足立区東和五丁目7番13-608号 足立東和ダイヤモンドマンション	
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 ☐ 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 10,800円 修繕積立金 8,000円 組合費 500円 円	令和7年8月19日現在 ☒ 滞納がある 令和5年5月分～令和7年8月分 計 519,400円 ☐ 不明
管理費等照会先	自主管理	
その他の事項	上記滞納金の他に遅延損害金62,328円(年利12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 ☐ 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 (□ ())	■陳述 (■A (占有者)) ■文書 (■回答書及び契約書)
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 4年11月13日
最初の 契約等	契約日	年 月 日	令和 4年11月12日
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	令和 4年11月13日から ■令和6年11月12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11月13日から ■令和8年11月12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	□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 74,000 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 74,000 円
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他			管理費：月額6,000円 保証金については、解約時に1か月相当額を償却
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、私が住居として使用しています。 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)

(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、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」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、株式会社フォアネクスト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なかったことから、原賃借人と思われる株式会社フォアネクストの占有権原については不明と言わざるを得ない。また、建物所有者から返送されてきた回答書には、借主がジーアンドアイ株式会社であると記載があるが、同記載について、建物所有者に対し何度か連絡を試みたが連絡が取れず不明である。
- 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都道で、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15日 : - :	当庁(郵便)	■ライフライン調査
7年8月12日 11:40-11:50	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13日 : - :	当庁(郵便)	■管理組合に対し管理費等の照会書送付
7年8月21日 9:40-10:00	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8月22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9月1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再度送付
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。

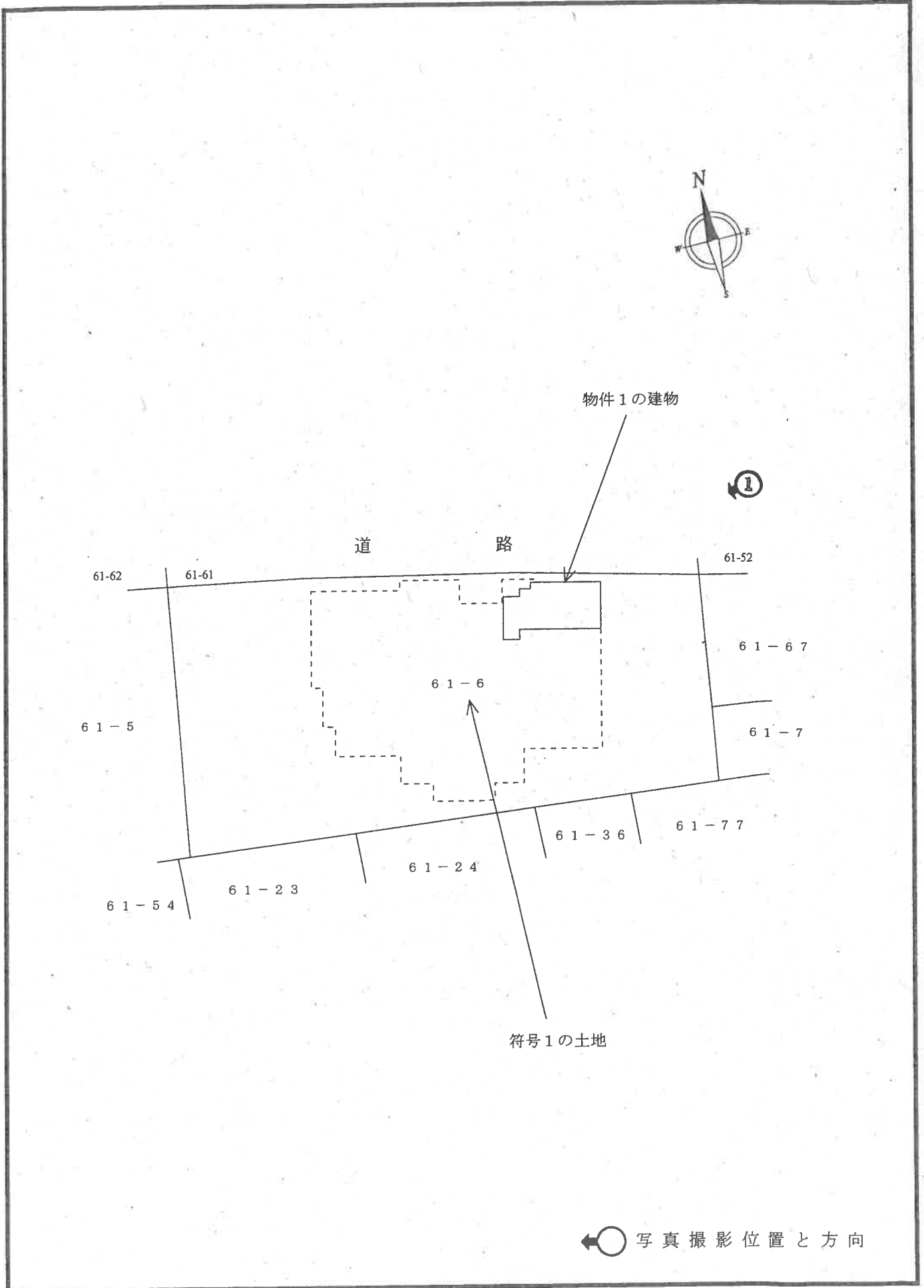
(写真3葉添付)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

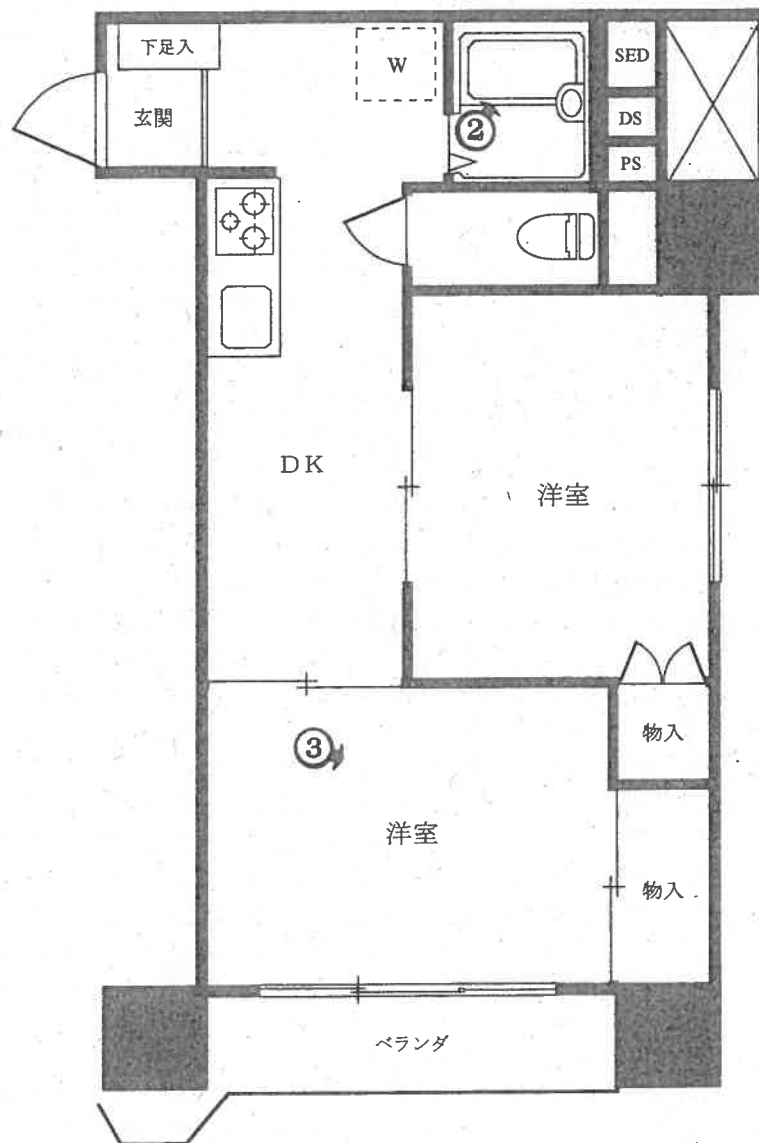
(6 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第236号



608



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和 7 年（ケ）第 236 号
令和 7 年 8 月 21 日 現地調査
令和 7 年 9 月 16 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 塩 入 晋

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 7,770,000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) 足立区東和5-7-13 (マンション名、部屋番号) 足立東和ダイヤモンドマンション 608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 足立区東和五丁目 6 1 番地 6

建物の名称 足立東和ダイヤモンドマンション

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 東和五丁目 6 1 番 6 の 4 2

建物の名称 6 0 8 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 3 5 . 6 9 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 足立区東和五丁目 6 1 番 6

地 目 宅地

地 積 1 0 6 8 . 5 6 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 6 8 5 6 分の 1 2 1 9

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」駅の東方約900m(道路距離、徒歩約11分)、JR常磐緩行線「亀有」駅の北西方約1.4km(道路距離、徒歩約18分)、足立区東和5丁目7番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中高層マンション、営業所、一般住宅等が建ち並ぶ環七通り沿いの商業地域。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 準工業地域 60% (指定) 400% (指定) 防火地域 特別工業地区、第三種高度地区、最低限度高度地区7m、 足立区環状七号線C地区沿道地区計画 等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	1,068.56㎡ (登記記録) ほぼ台形 間口約48m・奥行約25m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北側が幅員約34mの舗装都道(環状七号線、建築基準法42条1項1号該当)の側道部分(※)にはほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	後記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 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 106,856分の1,219
特 記 事 項	※ 環七通り内に大谷田陸橋があるため、一棟の建物が面するのは環七通りの側道部分となっている。 ・ 足立区洪水・内水・高潮水害ハザードマップによると、洪水、内水氾濫、高潮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	足立東和ダイヤモンドマンション	
建物の用途	共同住宅（総戸数87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49年6月20日新築 約51年 約9年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 延床面積 4,204.17㎡（登記記載）	
仕 様	外壁：アクリルリシン吹付・一部吹付タイル等	
設 備 等	エレベーター2基、管理室、ゴミ置場、駐輪場等（オートロックなし）	
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 なし 自主管理
管理の状況	普通	
特記事項	・分譲時パンフレットによると施工は島藤建設工業株式会社、売主は丸善建設株式会社。 ・台帳記載事項証明によると、確認済証及び検査済証が発行された記録がある。 ・1階掲示板に、耐震基準への適合が確認された耐震マーク（耐震診断済）のコピーが張られている。 ・築年、構造等からアスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。	

(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・住宅	
位 置	6階（608号室）角住戸 主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	専 有 面 積	35.69㎡（登記記載）
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	47.52㎡
間 取 り	2DK	
バルコニー等	東側にバルコニーがある。	
仕 様	天井 床 内 壁 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、浴室、トイレ、収納等
保守管理の状態	やや劣る。現占有者の入居前にリフォームされたものと思われる。北側洋室は物が堆積しており、床材等の確認が困難であった。占有者によると建物の不具合は特段ないとのことである。設備の作動確認は行っていない。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 組 合 費 そ の 他 滞 納 額 等 遅 延 損 害 金	10,800円（月額）（令和7年8月19日現在、以下同じ） 8,000円（月額） 500円（月額） なし 519,400円（令和5年5月分から令和7年8月分まで） 62,328円（年利12%）
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	次頁〈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〉

占有者は株式会社フォアネクスト。占有権原は不明。占有状況は居宅。
詳細については現況調査報告書「執行官の意見」参照。

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	現在の契約期間	月額賃料	預り金等
株式会社フォアネクスト	占有者 (個人)	R4. 11. 13	R6. 11. 13 } R8. 11. 12	74,000円	保証金 74,000円
占有権原は転借権と思われる。 賃借人（転借人）が住居として使用し占有している。 保証金については、解約時に1か月相当額を償却。 別途管理費として月額6,000円の支払あり。					

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/㎡)	現況床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
ア	イ	ウ	エ
388,000	× 47.52㎡	× 0.15	= 2,770,000

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51年、経済的残存耐用年数約9年、観察減価率3%(保守管理の状況を考慮した)
- ・ 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 = 9年 ÷ (51年 + 9年) × (1 - 0.03) = 0.15 (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 (m^2)	建付減価	敷地権の割合	敷 地 権 価 格 (円)
標準画地価格 (円/ m^2)	個 別 格 差				
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
380,000	× 1.00	× 1,068.56	× 1.00	× 1,219/106,856	= 4,630,000

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5-26

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 389,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 104.5/100 & \times & 100/100 & \times & 100/107 & = & 380,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：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：必要なし。

地域格差：公示地等の所在地域は、対象地域に比して交通接近条件や環境条件が優ること等を考慮して地域格差を判定した。

イ 個 別 格 差：格差なし。

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
(2,770,000)	+ 4,630,000)	× 1.40	× 1.04	× 1.00	= 10,770,000

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等を斟酌して補正した。

エ 個別格差：階層別補正 … 1.01 （対象＝6階・基準階＝5階）

位置別等補正… 1.03 （角住戸）

その他 … 1.00 （なし）

相乗積 $1.01 \times 1.03 \times 1.00 = 1.04$ （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）

目的物件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、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	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 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価 $\text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
1,787,428	590,600	6.9	8,302,638	0.8255	6,853,828	8,640,000
(20.7%)					(79.3%)	(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

$$1 \div (1 + 6.6\%)^3 = 0.8255 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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り、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。

目的物件は2DKタイプのマンションであり、自己使用目的や転売目的の需要が中心と考えられるため、積算価格を重視することにより、調整後の価格を下記のとおり求めた。

①積算価格	10,770,000 円
②収益価格	8,640,000 円
③調整後の価格	10,560,000 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
10,560,000	× 1.00	× 0.80	× 0.92		= 7,770,000

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）：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5-26）

所 在： 足立区大谷田3丁目1108番1「大谷田3-1-1」

価 格： 389,000円/㎡

位 置： 「北綾瀬」駅、道路距離700m

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 350㎡

供給処理施設： 水道、下水

接 面 街 路： 南側25.0m都道

用 途 指 定 等： 準工業地域（建蔽率60%、容積率400%）、防火地域 等

地 域 の 概 要： 店舗、マンション等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

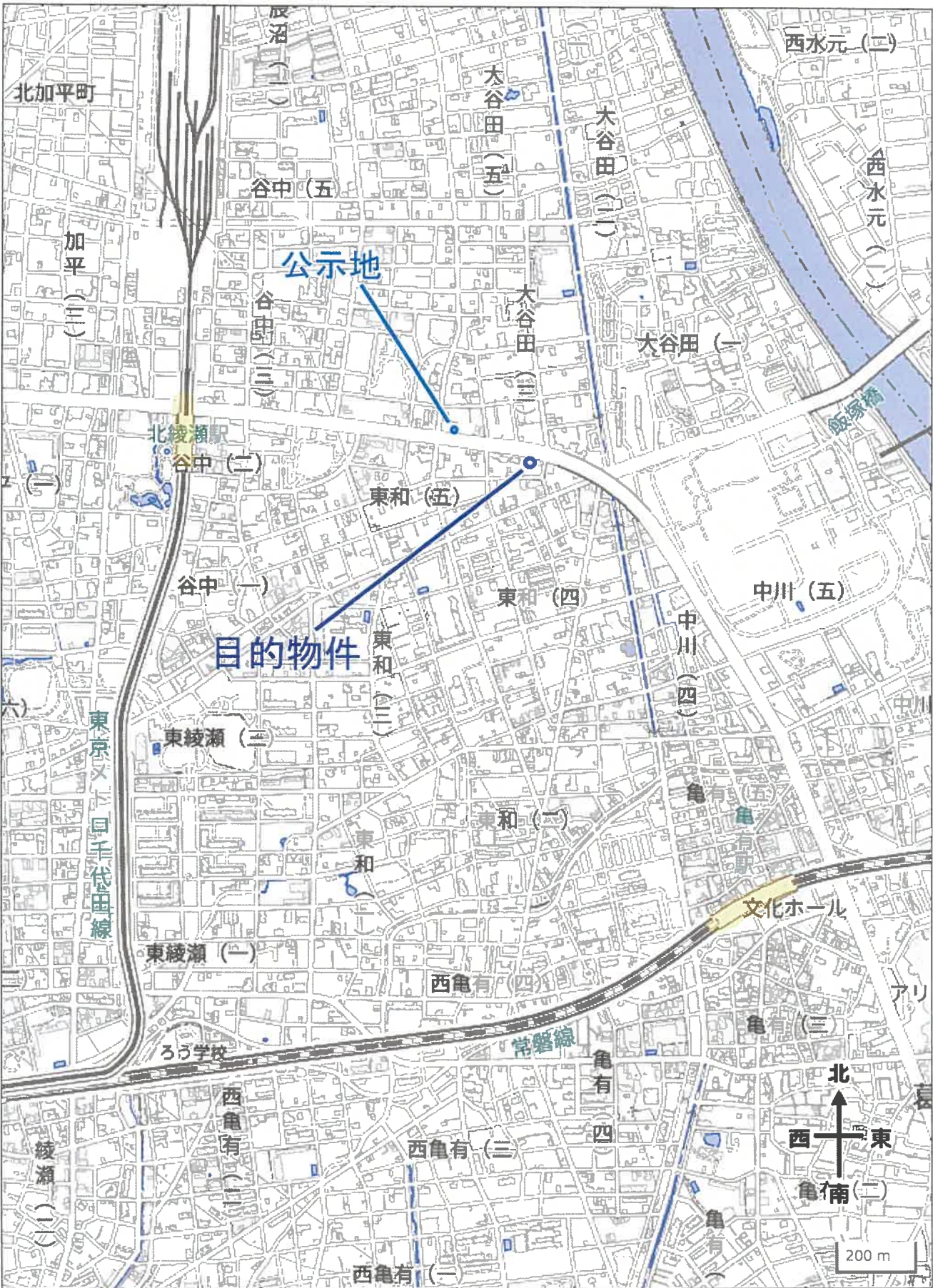
以 上

令 和 7 年 9 月 16 日

評価人 不動産鑑定士

塩 入 晋

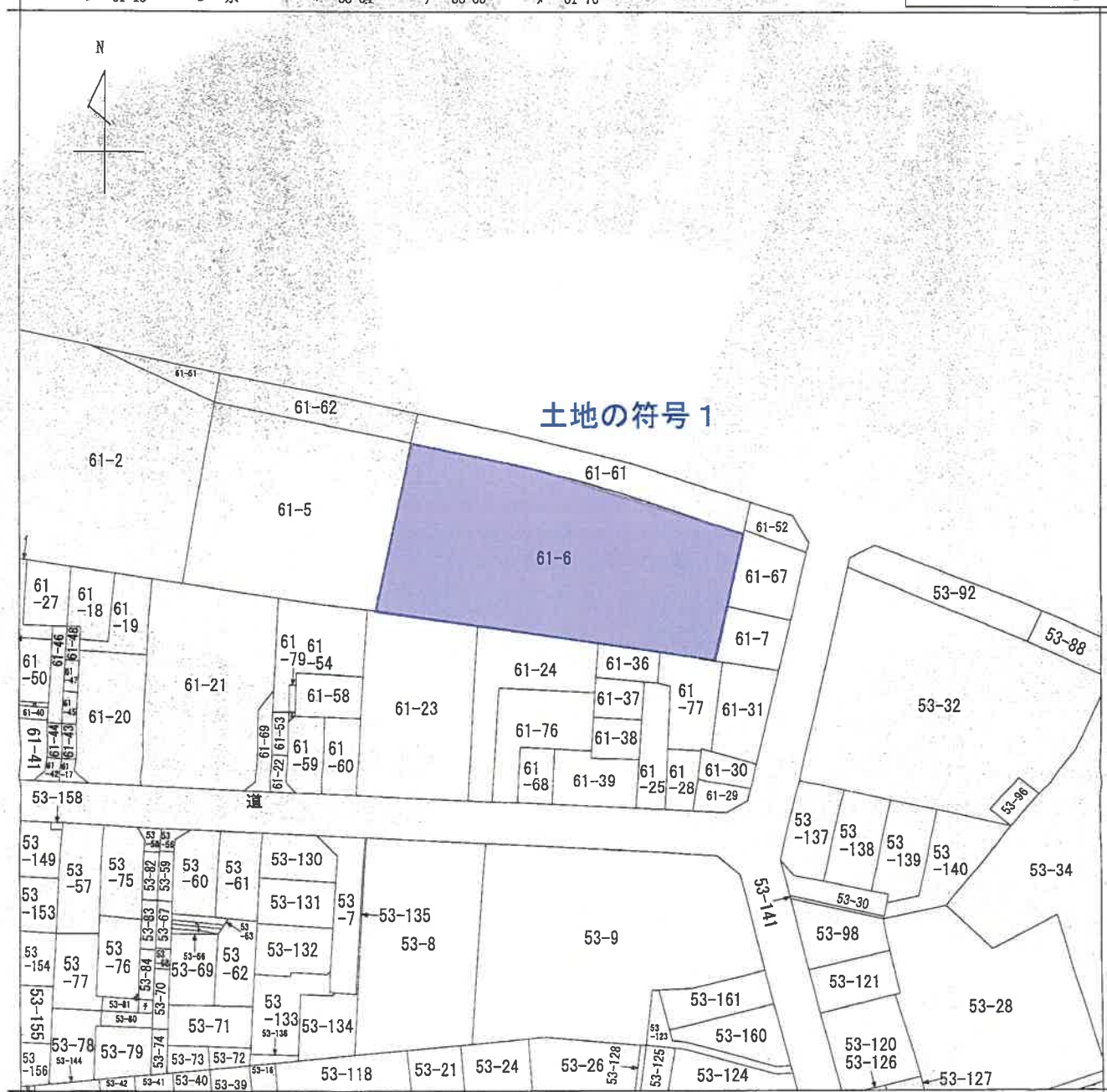
位置図



出典：地理院地図

公図写

イ 61-26 ハ 61-49 ニ 53-6 ト 53-65 セ 53-143
ロ 61-15 ヒ 水 ヘ 53-64 テ 53-85 ツ 61-78



(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
東和5丁目

請求部	所在	足立区東和五丁目				地番	61番6			
出力縮	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	土地区画整理所在図
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。

※原図を縮小 (A3判→A4判)

令和7年4月9日
東京法務局城北出張所
登記官

請求番号: 13-1
(1/1)



登記年月日：昭和49年7月23日

建物図面

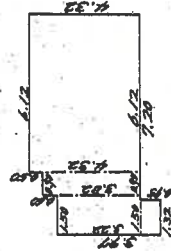
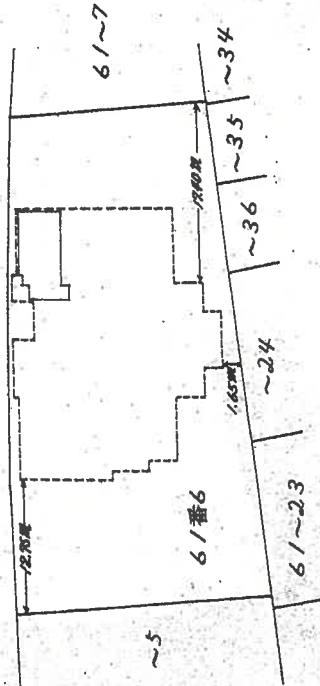
家屋番号	東和五丁目6/番6の4/2
建物の所在	足立区東和五丁目6/番地6

各階平面図

建物図面



道路



求積
 $6.12 \times 4.92 + 3.82 \times 0.90$
 $+ 3.22 \times 1.50 + 1.32 \times 0.90$
 $= 35.6964$
 $= 35.69 \text{ m}^2$

床面積 35.69 m^2

建物の存する部分 6階
 建物番号 608号

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

460637

※原図を縮小 (A3判→A4判)

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7年4月9日 東京法務局城北出張所 登記官