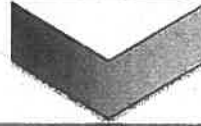


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 8 年 1 月 7 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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	12,830,000 10,264,000		2,566,000	57,170	12,250



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区新田一丁目1番地1

建物の名称 GENOVIA王子神谷skygarden

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新田一丁目1番1の201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 23.36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 足立区新田一丁目1番1

地 目 宅地

地 積 1072.27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 292738分の2639



物 件 明 細 書

令和 7年12月 4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 P r o f i t株式会社

期 限 令和8年3月21日まで

賃 料 月額84,500円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 転貸可

転借人Aが占有している。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。

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

【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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区新田一丁目 1 番地 1

建物の名称 GENOVIA王子神谷 s k y g a r d e n

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新田一丁目 1 番 1 の 2 0 1

建物の名称 2 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 2 3 . 3 6 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 足立区新田一丁目 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 0 7 2 . 2 7 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 2 9 2 7 3 8 分の 2 6 3 9



令和7年（ケ）第425号
令和7年10月24日受理
令和7年11月17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 御 供 英一郎 （印）

（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 足立区新田一丁目1番地1

建物の名称 GENOVIA王子神谷sky garden

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新田一丁目1番1の201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 23.36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 足立区新田一丁目1番1

地 目 宅地

地 積 1072.27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 292738分の2639



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	足立区新田一丁目2番23-201号 GENOVIA王子神谷 skygarden	
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 5,000円 修繕積立金 5,800円 以上、いずれも月額	令和7年10月30日現在 滞納がある 令和6年9月分～令和7年10月分 計112,800円
管理費等照会先	株式会社グッドコム	
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)

(占有関係用 (2占))

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		全部	
占有者		Profit 株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 転貸 ☐ 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 (☒ 回答書及び契約書写し)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和6年3月22日	
最初の契約等	契約日	令和5年12月5日	
	期間	令和6年3月22日から ☒ 令和8年3月21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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☒ その他 (Profit 株式会社)	
賃料・支払時期		毎月 金84,500円 (毎月15日限り当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	
特約等		転貸可	
その他		賃料の他に、管理費として月額15,000円の支払あり。	
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
賃借人兼転貸人の従業員	私は Profit 株式会社の従業員です。本件建物は、当社が所有者から賃借し、当社が入居者に転貸しています。入居者から回答等がないということですが、当社から回答いたします。 (令和7年11月11日電話聴取)
B (申立債権者の担当者)	私は本件の申立債権者 (株式会社ジャックス) の担当者です。本件の抵当権設定登記 (令和6年3月22日) 時における融資の目的は、投資用・賃貸用物件の購入資金になります。当時の本件建物の占有関係等については、特段の情報は有していません。 (令和7年11月17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 本件物件の現況は、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 本件建物の占有調査について、賃借人兼転貸人から回答書及び契約書写しの提出があった。所有者に対し占有関係照会書を郵送したが、回答等はなかった。占有者について、立入調査時は不在であり、初回臨場時に郵便受けに投函した占有関係照会書等に対し回答等はなかった。本件建物の水道の供給契約者はA（占有者）である（ライフライン調査（水道）の結果）。なお、賃借人兼転貸人である Profit 株式会社は、本件物件の前所有者である。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等から、3 枚目のとおり、所有者から Profit 株式会社が賃借し、同社からAが転借して占有しているものと認めた。

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月28日 9:10-9:20	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書投函
令和7年10月29日	当庁	管理費等照会(FAX)、所有者に対し占有関係照会書送付(郵送)
令和7年11月5日 10:55-11:20	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行、立入調査
令和7年11月6日	当庁	ライフライン調査(水道)(郵送・速達)
令和7年11月11日	当庁	賃借人兼転貸人の従業員に電話聴取、賃借人兼転貸人に占有関係照会書送付(FAX)
令和7年11月17日	当庁	申立債権者の担当者に電話聴取

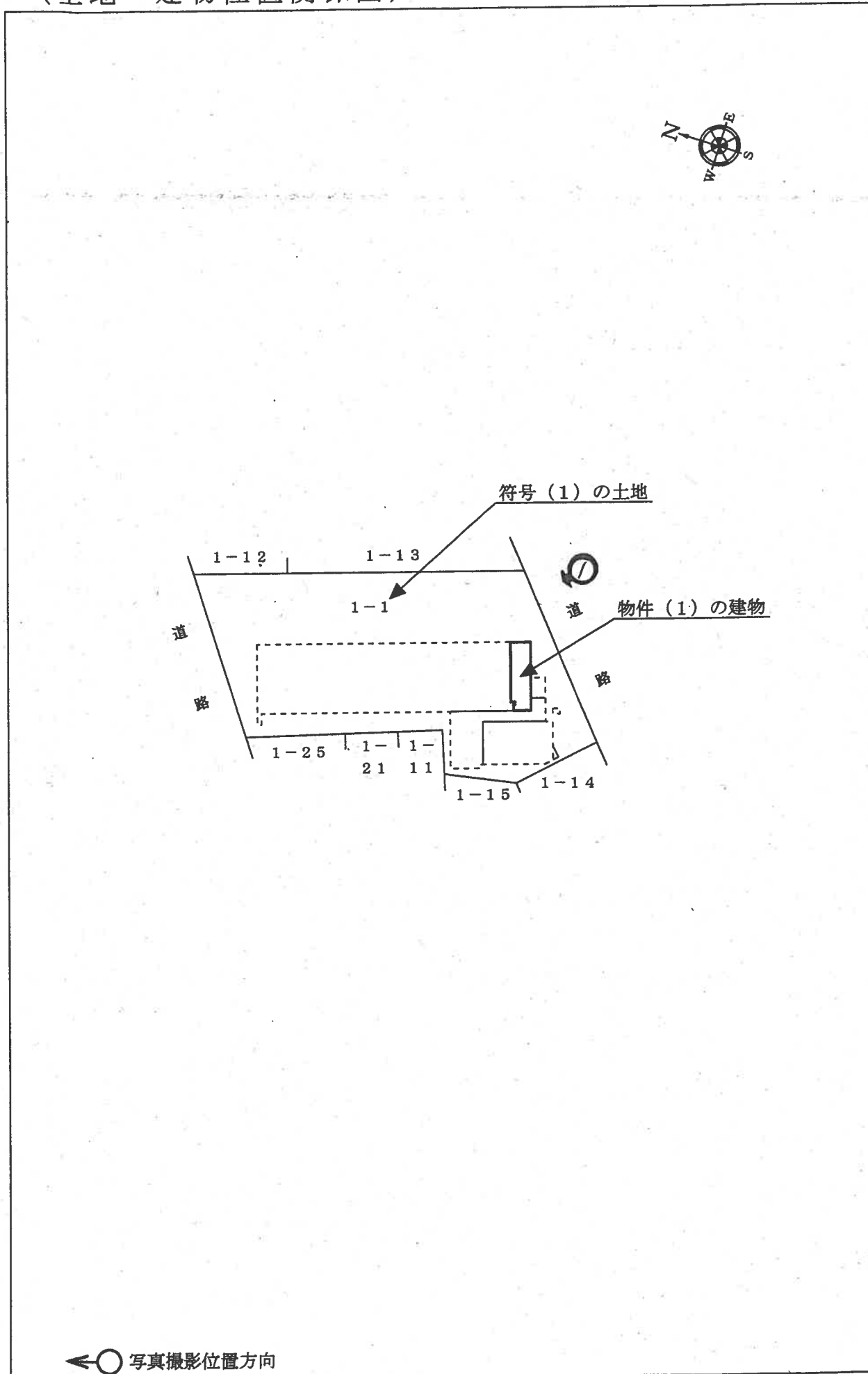
(特記事項)

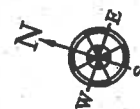
☐ 令和 年 月 日
目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年11月5日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

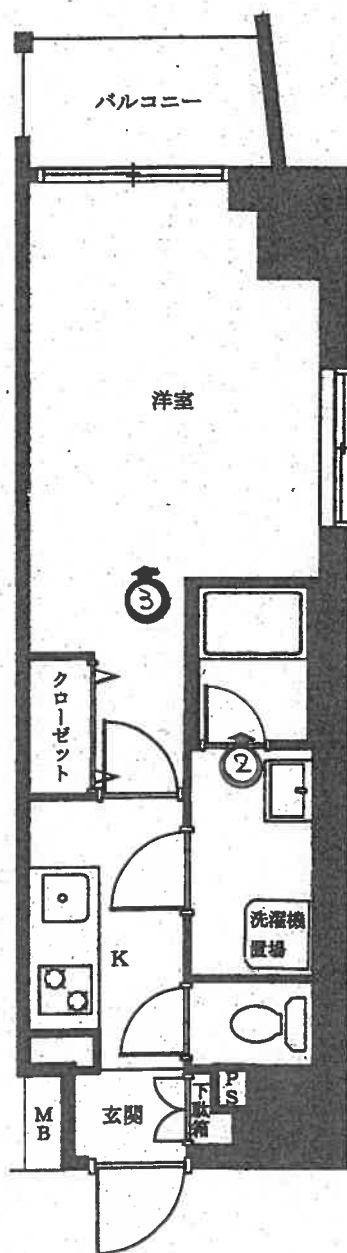
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)





(201)



←○写真撮影位置方向

1



2



3



(9 枚目)

令和7年（ケ）第425号
令和7年11月5日 現地調査
令和7年11月23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 12,830,000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) 足立区新田1-2-23 (マンション名、部屋番号) GENOVIA王子神谷skygarden 201
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 足立区新田一丁目 1 番地 1

建物の名称 GENOVIA 王子神谷 s k y g a r d e n

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新田一丁目 1 番 1 の 2 0 1

建物の名称 2 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 2 3 . 3 6 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 足立区新田一丁目 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 0 7 2 . 2 7 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 2 9 2 7 3 8 分の 2 6 3 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	東京メトロ南北線「王子神谷」駅北方約840m(徒歩約11分) (距離は道路距離、附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	都道環状七号線沿いには事業所、マンション等が混在し、背後にも事業所やマンション、戸建住宅が建ち並ぶ混在地域である。	
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)	区分1(標準) 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	都道の拡幅計画線から30mまで 市街化区域 準工業地域 60% 400% 防火地域 第3種高度地区 最低限高度地区(7m) 環状7号線D地区沿道地区計画 区分2 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 都道の拡幅計画線から30m超 市街化区域 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第3種高度地区 建築計画概要書によると、有効敷地での許容容積率は358.86%である。
画 地 条 件	地 形 間 口 奥 行 地 勢	積 状 口 行 勢 1,072.27㎡(登記面積) やや不整形 南東側約25m、北西側約23m 約44m 平坦
接面道路の状況等	南東側：現況幅員約25m舗装都道(建築基準法42条1項1号、接面は現況幅員約4mの側道) 北西側：現況幅員約6m舗装区道(建築基準法42条1項1号) 上記に等高に接面する二方路地である。 なお、都道環七通りは幅員29mとする拡幅計画があり、目的物件は現道境界から誤差込みで約2.7mの範囲が計画にかかる。	
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	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 292738分の2639	
特記事項	区ハザードマップによると洪水の浸水想定範囲にある。内水氾濫については読み取れない。東京都の高潮浸水想定区域図によると浸水想定範囲外である。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	GENOVIA王子神谷sky garden (カタログ記載の別表記：ジェノヴィア王子神谷スカイガーデン)	
建物の用途	共同住宅(81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	平成31年4月4日新築 約7年 約43年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 延べ3,096.81㎡(登記記録)	
仕様	外壁 その他	タイル貼、吹付タイル等
設備等	エレベーター、宅配ボックス、管理員室、ごみ置場、駐輪場、駐車場等。エントランスはオートロック。	
建物の品等	標準的	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 株式会社グッドコム 委託
管理の状況	普通	
特記事項	駐車場はコインパーキングになっている。	

(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	2階に位置する角住戸（主たる開口部は南側、東側）		
床 面 積	専 有 面 積	23.36㎡（登記記録）	
	共用部分を含む現況床面積	26.95㎡	
間 取 り	1 K		
バルコニー等	バルコニーは東向き。		
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、洗面所、収納等	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	5,000円／月（令和7年10月30日現在、以下同じ） 5,800円／月 なし 112,800円あり（令和6年9月分～令和7年10月分） 詳細不明	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者より法人が賃借し、個人が転借して住居として使用している。詳細は次頁。		
特 記 事 項	なし		

〈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	Profit(株)	R6. 3. 22	R6. 3. 22～ R8. 3. 21	84,500円	なし
占有権原は賃借権である。契約更新にあたり更新料の支払いの定めはない。 抵当権設定登記日と占有開始日は同日である。					
Profit(株)	個人	R7. 1. 10	R7. 1. 10～ R9. 1. 9	77,000円	なし
占有権原は転借権である。ほかに管理費月額15,000円あり。					

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
472,000	× 26.95	× 0.82	= 10,430,000

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7年、経済的残存耐用年数約43年、中古としての市場性を考慮した観察減価率5%。

・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＝43年÷(7年＋43年)×(1－0.05)＝0.82 (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。

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				
322,000	×0.95	×1,072.27	×1.00	×2,639/292,738	= 2,960,000

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ている。マンション用地なので方位は考慮しない。

公示地 足立5-4

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

336,000円/㎡ × 104.3/100 × 100/100 × 100/109 = 322,000円/㎡

(上三桁未満四捨五入)

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：公示地等は補正を要しない。

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

イ 個 別 格 差：二方路地であること、平均容積率がやや減少すること、やや不整形であること、都市計画による都道の拡幅予定区域にかかることを考慮した。

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
(10,430,000)	+2,960,000)	×1.60	×0.98	×1.00	=21,000,000

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(周辺中古マンションの価格水準を考慮した)

エ 個 別 格 差：階層別補正：0.96(6F=1.00)

位置別補正：1.02(角住戸)

その他補正：1.00

相乗積0.96×1.02×1.00=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り、賃借権は買受人の引受となるので、評価時点における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) 2,100,917 (14.0%)	(円) 747,150	(%) 4.9	(円) 14,790,520	0.8713	(円) 12,886,980 (86.0%)	(円) =14,990,000 (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

$$1 \div (1 + 4.7\%)^3 = 0.8713 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。建物全体は1K、1LDKを中心とした投資用マンションであり、本物件も賃貸中で、賃借権は買受人の引受となる。したがって収益価格が重視されるべき物件であるが、収益還元法による収益価格は理論的な面が強く、想定部分も含まれるので、本件の価格決定に当たっては収益価格を重視しつつ、積算価格も勘案して調整後の価格を以下のとおり求めた。

① 積 算 価 格	21,000,000円
② 収 益 価 格	14,990,000円
③ 調整後の価格	16,200,000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
16,200,000	×1.00	×0.80	×0.99		= 12,830,000

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：滞納管理費等と代金納付に至る間の管理費等の予想滞納額を考慮した修正を行った。

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

地価公示価格（足立5-4）

所 在：足立区鹿浜3丁目3番21外、「鹿浜3-3-3」

価 格：336,000円／㎡

位 置：「西新井大師西」駅1.8km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：582㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南25m都道

用途指定等：準工業地域（建ぺい率60%、容積率400%）、防火地域

地域の概要：自動車販売会社、営業所等が多い路線商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

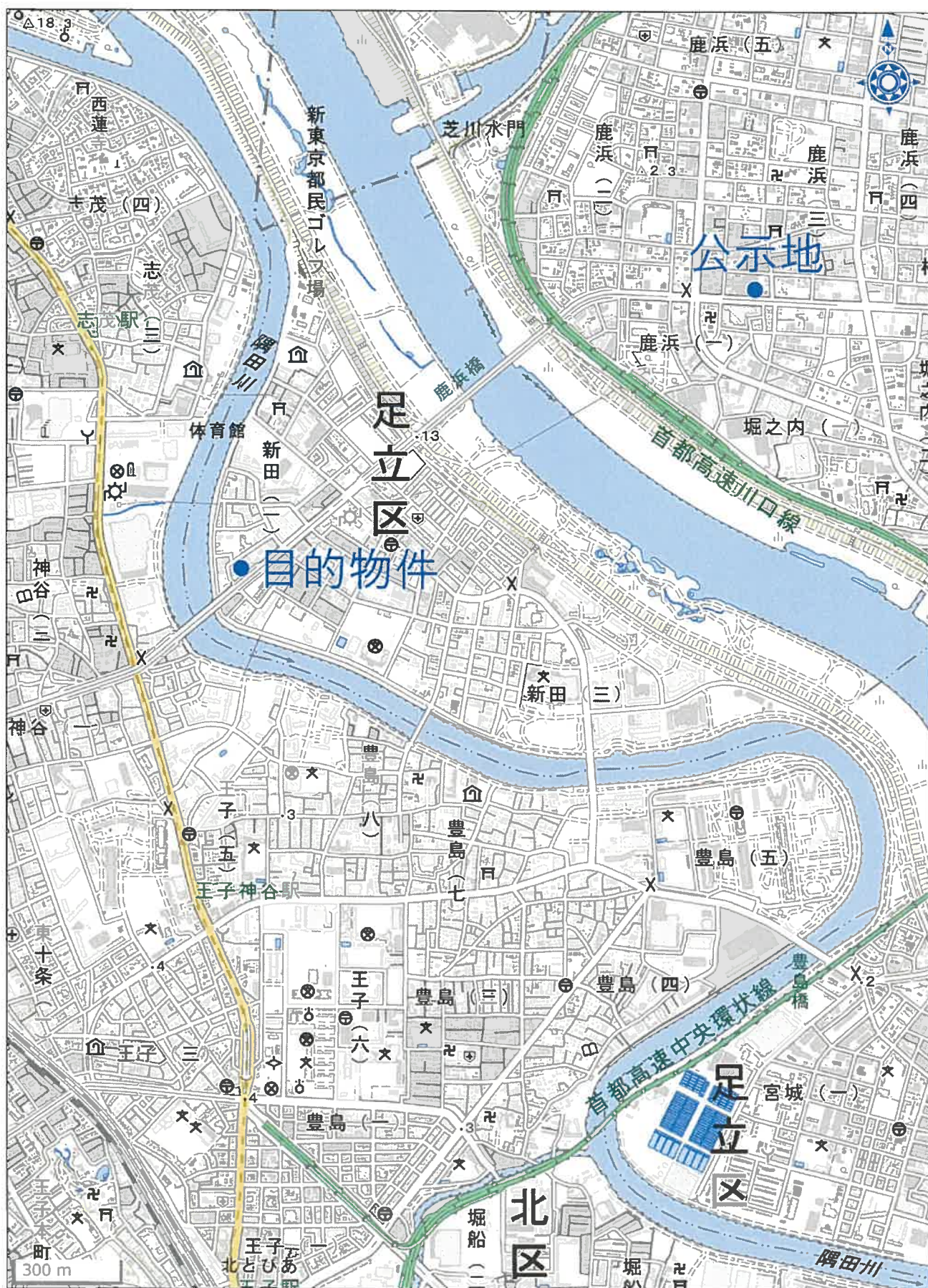
以 上

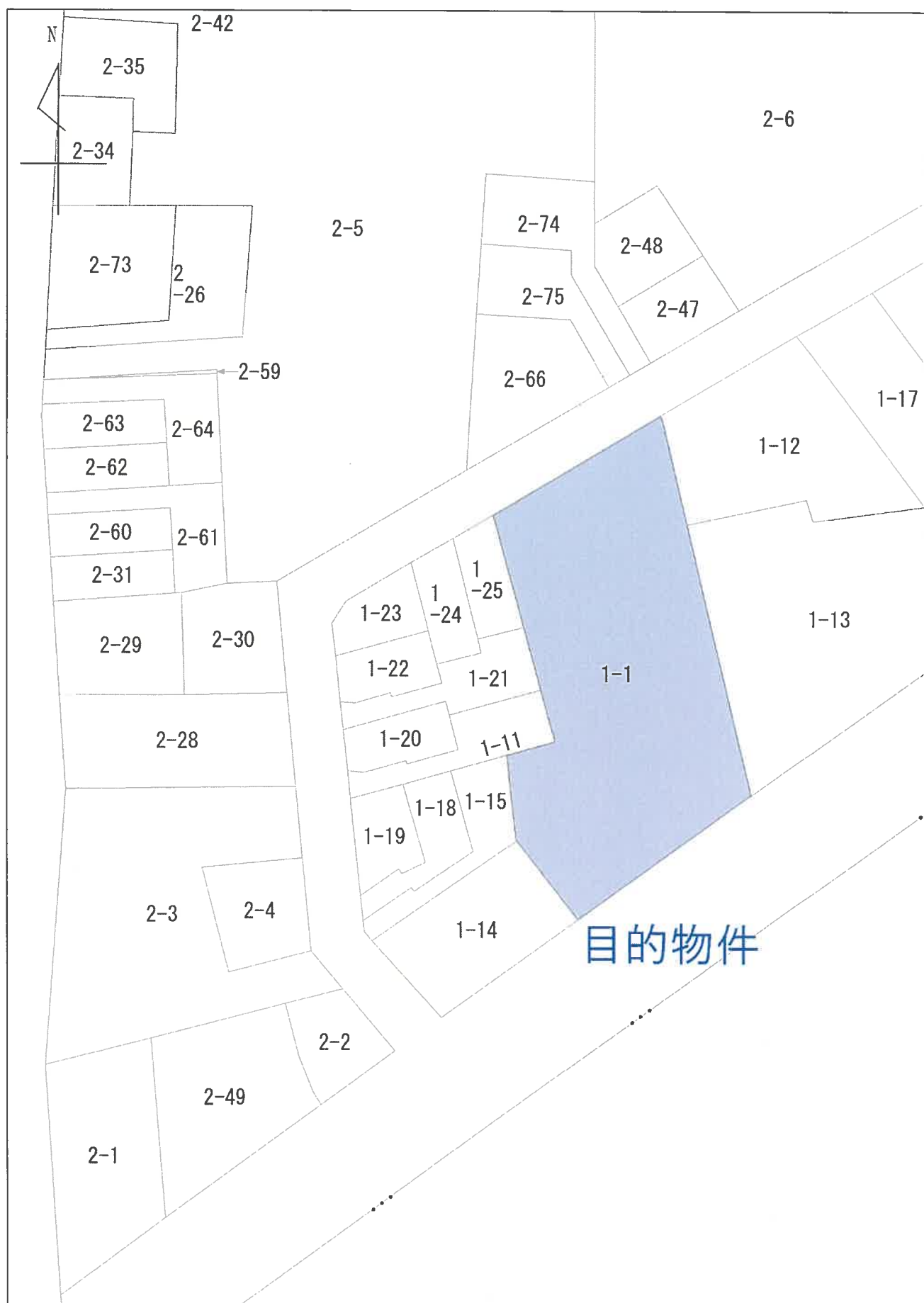
令和7年11月23日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清

位置図





登記年月日：令和1年5月9日

これは図面に記載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理)

令和7年7月24日 東京法務局品川出張所

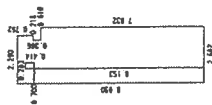
登記官

各 階 平 面 図

家 屋 番 号 新田一丁目番1の201

建物の所在 足立区新田一丁目1番地1

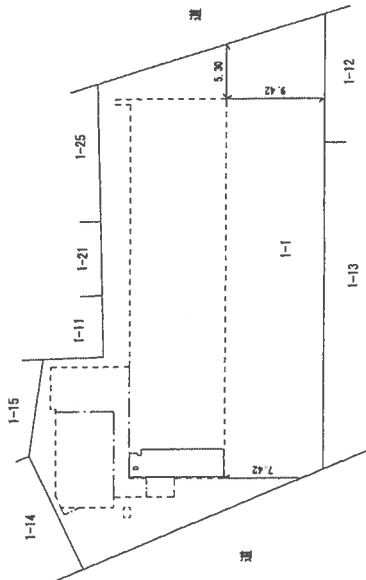
建 物 図 面



求積数

0.700 × 8.950	=	6.2650000
0.283 × 0.383	=	0.1083890
1.089 × 8.950	=	9.7465500
0.218 × 0.752	=	0.1638360
0.283 × 8.153	=	2.3072980
0.610 × 7.832	=	4.775200
計		23.3686940

床面積 23.36 m²



建物の存する部分 2階

作成者

年4月23日作成

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500