

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 26 日

東京地方裁判所民事第 21 部

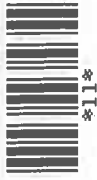
裁判所書記官 吉 川 直 子

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 8 年 2 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 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 3 月 5 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 26 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 3 月 2 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 26 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	12,420,000 9,936,000		2,484,000	55,582	11,908
					</



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区谷中一丁目22番地2

建物の名称 ロイヤルハイツ東綾瀬公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷中一丁目22番2の114

建物の名称 114

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 49.63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 足立区谷中一丁目22番2

地 目 宅地

地 積 1657.00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 310007分の5351



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 17 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】

賃借権

範 囲	全部
賃借人	株式会社プレニーズ
期 限	令和 8 年 1 月 30 日まで
賃 料	75,550 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。原賃借人株式会社プレニーズより、本件賃貸借契約につき、令和 7 年 11 月 30 日をもって解約する旨の書面が提出されている。

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

【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 足立区谷中一丁目22番地2

建物の名称 ロイヤルハイツ東綾瀬公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷中一丁目22番2の114

建物の名称 114

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 49.63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 足立区谷中一丁目22番2

地 目 宅地

地 積 1657.00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 310007分の5351



令和 7年(ケ)第409号
令和 7年10月16日受理
令和 7年11月27日提出
(評価人 石川茂夫)

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 足立区谷中一丁目22番地2

建物の名称 ロイヤルハイツ東綾瀬公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷中一丁目22番2の114

建物の名称 114

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 49.63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 足立区谷中一丁目22番2

地 目 宅地

地 積 1657.00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 310007分の5351



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都足立区谷中一丁目22番13-114号 ロイヤルハイツ東綾瀬公園	
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	管理費等の月額下記のとおり 管理費 12,200円 修繕積立金 12,010円 円 円	令和 7年11月 7日現在 ☒ 滞納がある 令和6年12月分～令和7年11月分 計 290,520円 ☐ 不明
管理費等照会先	大成有楽不動産株式会社	
その他の事項	管理費等の回答書には、遅延損害金の利率が18パーセントである旨の記載あり	
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		☐ 債務者 ■株式会社プレニーズ	☐ 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 (■回答書及び契約書)	■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 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		令和 2年 1月31日	令和 2年 3月 1日
最初の 契約等	契約日	令和 2年 2月17日	令和 2年 2月26日
	期間	令和 2年 1月31日から ■令和4年1月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 2年 3月 1日から ■令和4年2月28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	令和 6年 1月31日から ■令和8年1月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 6年 3月 1日から ■令和8年2月28日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	■所有者 ☐ その他 ()	■その他 (株式会社プレニーズ)
当事者	借主	■その他 (株式会社プレニーズ)	■占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月金 75,550 円 (毎月20日限り 当月分支払) ☐ 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 円
特約等		■転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		本賃貸借契約につき、賃借人より令和 7年11月30日をもって解約する 旨の書面が提出されている。	管理費：月額10,000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	■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。 本件建物の賃貸借契約については、最初の契約以降、新たな更新契約書は作成しておらず、契約内容はそのまま更新となっています。 本件建物については、トイレで漏水があったり、壁紙も一部剥がれ掛かっているところがあります。 (令和7年11月13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、本件建物はAが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。
ただし、原賃借人である株式会社プレニーズから提出された書面等によると、本件建物が差押になっていることを理由として、本件建物所有者と株式会社プレニーズ間の賃貸借契約については、令和7年11月30日をもって解約する旨の記載がある。
（1）株式会社プレニーズから提出された回答書及び契約書等
（2）建物占有者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
なお、本件建物所有者に対し占有関係に関する照会書を送付したが、期限までに回答書の提出がなかった。
- 3 評価人の調査によれば、符号1の土地に南東側、北東側及び南西側で接する道路は、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。

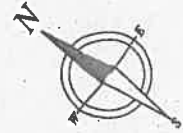
以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月20日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
7年11月4日 14:30-14:40	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11月5日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■管理会社に対し管理費等の照会
7年11月13日 8:20-8:40	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11月14日 : - :	当庁 (郵便)	■株式会社プレニーズに対し占有権原に関する照会書送付
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ■ 令和 7年11月13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409号



物件1の建物



道

路

22-5

道

22-8

22-9

22-10

路

34-31

22-3

22-11

22-2

22-1

34-30

道

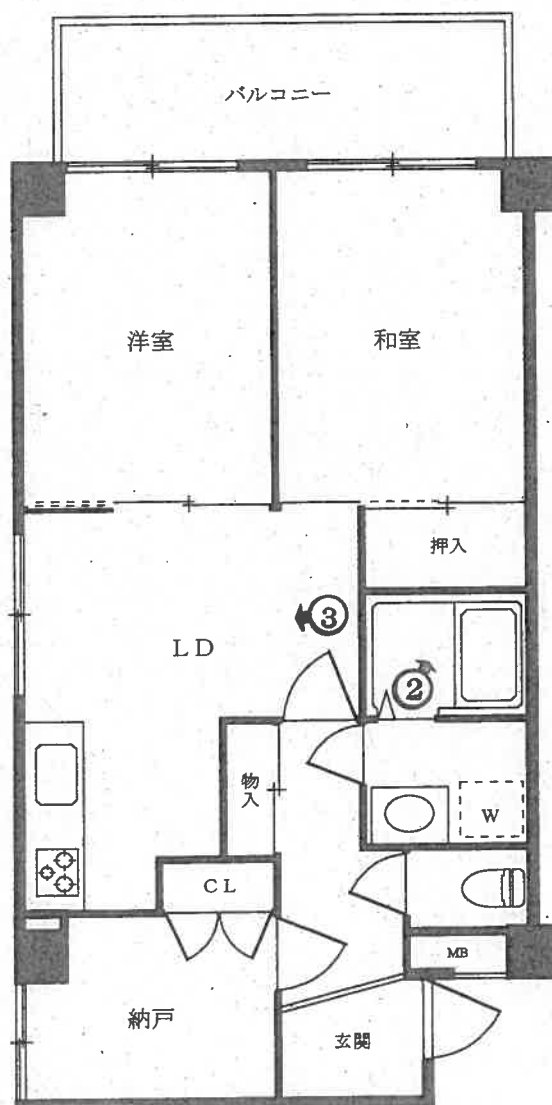
路

符号1の土地



写真撮影位置と方向

114



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年（ケ）第409号

令和7年11月13日 現地調査

令和7年11月27日 評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 石川 茂夫

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 12,420,000 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) 足立区谷中1-22-13 (マンション名、部屋番号) ロイヤルハイツ東綾瀬公園 114号
番号	特記事項		
	特になし		

※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 足立区谷中一丁目22番地2

建物の名称 ロイヤルハイツ東綾瀬公園

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 谷中一丁目22番2の114

建物の名称 114

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 49.63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 足立区谷中一丁目22番2

地 目 宅地

地 積 1657.00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 310007分の5351

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」駅の南方約480m（道路距離、徒歩約6分程度）の地点、足立区谷中1丁目22番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅の中に共同住宅等が見られる「都立東綾瀬公園」に近い住宅地域。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% （指定） 300% （指定） 準防火地域 第三種高度地区、日影規制、土地区画整理事業済み等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	1,657.00㎡ 不整形 北東側間口約28m・奥行最長約75m ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況等	南東側幅員約8mの区道（建築基準法第42条1項1号）、北東側幅員約6mの区道（建築基準法第42条1項1号）、南西側幅員約6mの区道（建築基準法第42条1項1号）に接面する準三方路地である。	
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 310,007 分の 5,351
特 記 事 項	足立区洪水・内水・高潮ハザードマップによると洪水等の浸水想定区域に含まれている。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ロイヤルハイツ東綾瀬公園	
建物の用途	共同住宅（58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60年12月12日新築 約40年 約15年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 3,261.20㎡	
仕様	外壁 その他	レンガタイル、吹付等 なし
設備等	オートロック、エレベーター、宅配ボックス、管理事務室、駐車場等	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 大成有楽不動産株式会社 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（114号室） 主要開口部の方位： 北東方（北西方にも窓のある角部屋）		
床 面 積	専 有 面 積	49.63㎡	
	共用部分を含む 現況床面積	56.97㎡	
間 取 り	2LDK+納戸		
バルコニー等	北東側にバルコニーがある。（1階住戸であるが専用庭はない）		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス、合板等 フローリング、畳等 ビニールクロス等 キッチン、トイレ、浴室、洗面等	
保守管理の状態	過去にクロス、フローリング、設備等含む一定のリフォームがなされた模様であるが、現況トイレの漏水や和室の天井に剥がれが認められる外、クロスの剥がれや落書きを含め保守管理の状態はやや劣り、相応のリフォームを要すると判定された。		
管 理 費 等	管理費 修繕積立金 滞納額等 その他	12,200 円（月額）（令和7年11月7日現在、以下同じ） 12,010 円（月額） 290,520 円（月額） 年利18%の遅延損害金の規定あり	
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	現契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	(株)プレニーズ	R2. 1. 31	R6. 1. 31) R8. 1. 30	75,550 円	なし

占有権原は賃借権。賃借人が賃借し、下記転借人に転貸している。本賃貸借契約につき、令和7年11月30日をもって解約する旨の書面が提出されている。

転貸借契約の概要

転貸人等	転借人等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預り金等
(株)プレニーズ	個人	R2. 3. 1	R6. 3. 1) R8. 2. 28	74,000 円	なし

占有権原は転借権。転借人が転借し、居宅として使用している。別途管理費月額10,000円あり。

第5 評価額算出の過程

目的物件は、最先順位の抵当権に優先すると判定される賃借権等が付着しているので、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	× 56.97	× 0.25	= 5,600,000

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 40年、 経済的残存耐用年数約15年、 観察減価率 10%（建物の状況等を考慮）
- ・ 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＝ 15年 ÷ （ 40年 ＋ 15年 ） × （ 1－ 0.10 ） ＝ 0.25 （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/㎡) ア	個別格差 イ				
420,000	× 1.00	×1,657.00	× 1.00	× 5,351 / 310,007	= 12,010,000

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 」

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 400,000 \text{ 円/㎡} & \times & 105 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 \times 100 & / & 100 = 420,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：公示価格等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：標準的であり補正不要と判定した。

地域格差：公示地等の地域と目的物件所在地域は同一地域と判定した。

イ 個別格差：準三方路地の増価と、形状不整の減価を考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：不要と判定した。

オ 敷地権の割合：登記記載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) 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
(5,600,000	+ 12,010,000)	× 1.15	× 1.00	× 1.00	= 20,250,000

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を斟酌して判定した。

エ 個別格差：

階層別補正	・ ・ ・ ・ ・	0.97	(3階＝100)
位置別等修正	・ ・ ・ ・ ・	1.00	方位及び角部屋等を考慮した。
その他	・ ・ ・ ・ ・	1.03	過去のリフォームを考慮した。

相乗積 0.97 × 1.00 × 1.03 = 1.00 (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

目的物件は、最先順位の抵当権に優先すると判定される賃借権が付着したマンションであるので、現行の賃貸条件等を前提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通り求めた。

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 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 1,539,550 (13.1 %)	円 369,280	% 3.2	円 11,193,800	0.9151	円 10,243,446 (86.9 %)	円 11,780,000 (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

$$1 \div (1 + 3.0\%)^3 = 0.9151 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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

積算価格及び収益価格を下記の通り試算した。

目的物件は最先順位の抵当権に優先すると判定される賃借権等が付着しているマンションであるがファミリータイプのマンションであるので、本件においては積算価格と収益価格を等しく勘案することを相当と判断して、調整後の価格を以下のとおり評定した。

①積算価格	20,250,000 円
②収益価格	11,780,000 円
③調整後の価格	16,000,000 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
16,000,000	× 1.0	× 0.8	× 0.97	-0	= 12,420,000

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）： 本件はなし。

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1丁目17番12 「谷中1-17-5」

価 格 : 400,000 円/㎡

位 置 : 「北綾瀬」駅、530m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 101㎡

供給処理施設 : ガス、水道、下水

接 面 街 路 : 北西側 8.0m 区道

用 途 指 定 等 : 第一種中高層住居専用地域、建蔽率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11月27日
評価人 不動産鑑定士
石川 茂夫



位置図

国土地理院 地理院地図



17-11

N

16-7

16-6

22-4

16-8

16-5

22-5

22-3

目的物件の敷地

22-2

22-9

22-10

22-8

22-11

34-31

22-1

17-17

17-16

17-18

17-15

17-19

16-13

34-44

17-14

17-32

17-33

17-23

17-34

17-24

17-35

17-36

17-25

17-26

17-27

17-28

17-29

17-30

17-31

17-32

17-33

17-34

17-35

17-36

17-37

17-38

17-39

17-40

17-41

17-42

17-43

17-44

17-45

17-46

17-47

17-48

17-49

17-50

17-51

17-52

17-53

17-54

17-55

17-56

17-57

17-58

17-59

17-60

(注) 地区に準ずる図面は、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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番不備見出

谷中1丁目

請求 部分	所 在		足立区谷中一丁目		地 番		22番2				
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	座 標 系 号 区 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51年7月20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7年6月27日

東京法務局城北出張所

登記官

地図整理番号：M38932

(1/1)

公 図 (写)

※A3をA4に縮小しています※

登記年月日：昭和60年12月20日

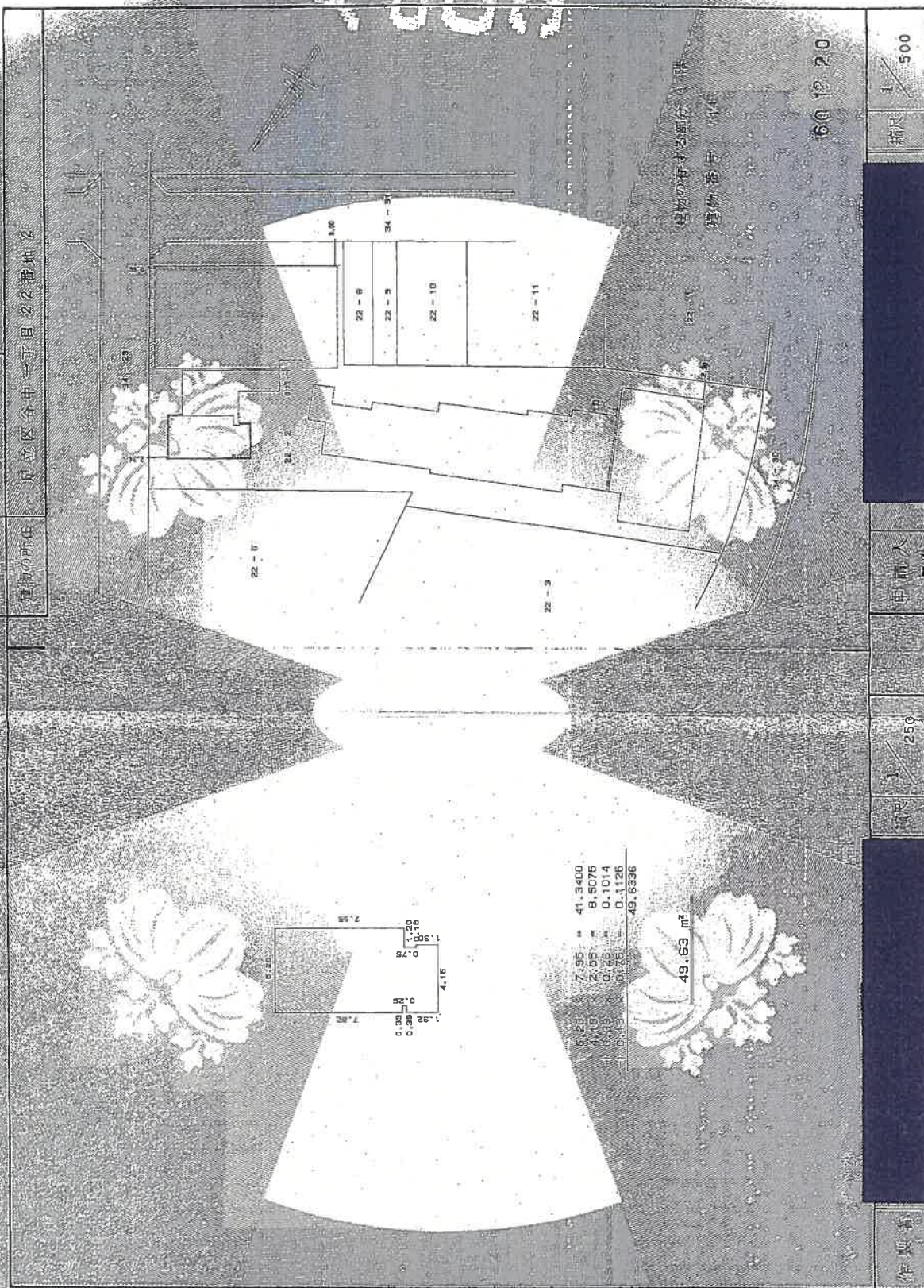
これは図面に記載されている内容に準じて記載されています。
令和7年6月27日 東京法務局地籍課

建物図面

各階平面図

図面番号 台地一丁目
22-2-104

建物の所在地 足立区台地一丁目2番地2



建物図面・各階平面図 (写)

※A3をA4に縮小しています※