

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 3月11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 8年 3月26日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 8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 4月16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 4月 9日 午前 9時20分から 令和 8年 4月13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 3月11日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区西新井一丁目1061番地3

建物の名称 グラン・シャルム西新井大師前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西新井一丁目1061番3の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 49.19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 足立区西新井一丁目1061番3

地 目 宅地

地 積 540.86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 206151分の5272



物件明細書

令和 8年 1月13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】

転借人明治機械株式会社が占有している。原賃借人ケイズハウス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、BITシステムのお知らせメニューにも掲載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区西新井一丁目1061番地3

建物の名称 グラン・シャルム西新井大師前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西新井一丁目1061番3の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 49.19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 足立区西新井一丁目1061番3

地 目 宅地

地 積 540.86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 206151分の5272



令和 6年(ケ)第686号
令和 7年 3月11日受理
令和 7年 5月19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 足立区西新井一丁目1061番地3

建物の名称 グラン・シャルム西新井大師前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西新井一丁目1061番3の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 49.19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 足立区西新井一丁目1061番3

地 目 宅地

地 積 540.86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 206151分の5272



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都足立区西新井一丁目7番11-402号 グラン・シャルム西新井大師前	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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 14,100円 円 円	令和 7年 4月 9日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年8月分～令和7年4月分 計 184,200円 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号 1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> ケイズハウス株式会社	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述 (<input type="checkbox"/> ()) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 (<input checked="" type="checkbox"/> 回答書及び契約書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 3年 9月 1日	
最初の契約等	契約日	令和 3年 8月 25日
	期間	令和 3年 9月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和5年 8月 31日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和5年 9月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年8月 31日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> その他 (ケイズハウス株式会社)
賃料・支払時期	毎月金 92,000 円 (毎月15日限り 当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	共益費：月額8,000円 社員A居住	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
債務者破産管財人弁護士	建物の占有権原に関する照会書を送付していただきましたが、本件建物の賃貸借関係については、全て建物所有者に返還していますので、照会文書は建物所有者に照会していただきたい。 (令和7年4月11日電話聴取)
A (建物使用者)	本件建物は、私が家族とともに明治機械株式会社の社宅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4月17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、明治機械株式会社が住居として占有し、同社の社員Aが使用していると認められる。
なお、占有権原については、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) 建物所有者から提出された回答書
 - (3) ケイズハウス株式会社から提出された回答書及び契約書
 - (4) 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の土地に北側で接する道路は区道で建築基準法42条1項1号道路、南側で接する道路は建築基準法42条2項道路とのこと。
- 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。

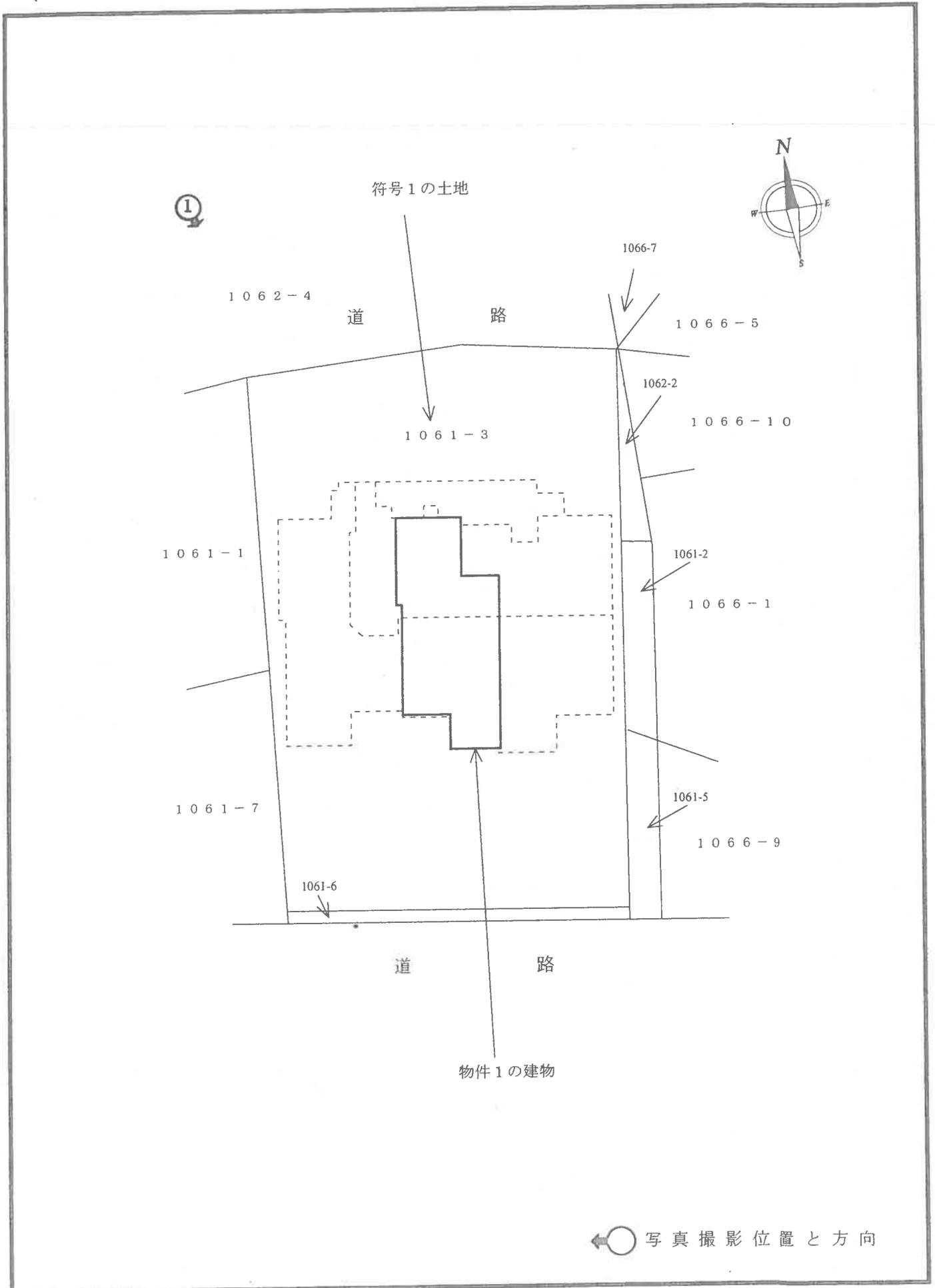
以上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年3月12日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
7年4月8日 11:50-12:05	当庁 (郵便) 物件所在地	■破産管財人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4月9日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■管理会社に対し管理費等の照会
7年4月11日 : - :	当庁 (電話) 当庁 (郵便)	■破産管財人より電話聴取 ■建物所有者に対し占有権原に関する照会書送付
7年4月16日 : - :	当庁 (郵便)	■ケイズハウス株式会社に対し占有権原に関する照会書送付
7年4月17日 10:05-10:20	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
7年5月7日 : - :	当庁 (郵便)	■ケイズハウス株式会社に対し占有権原に関する照会書を再度送付
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 7年 4月17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。</p> <p>□ 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。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>(写真3葉添付)</p>		

(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)

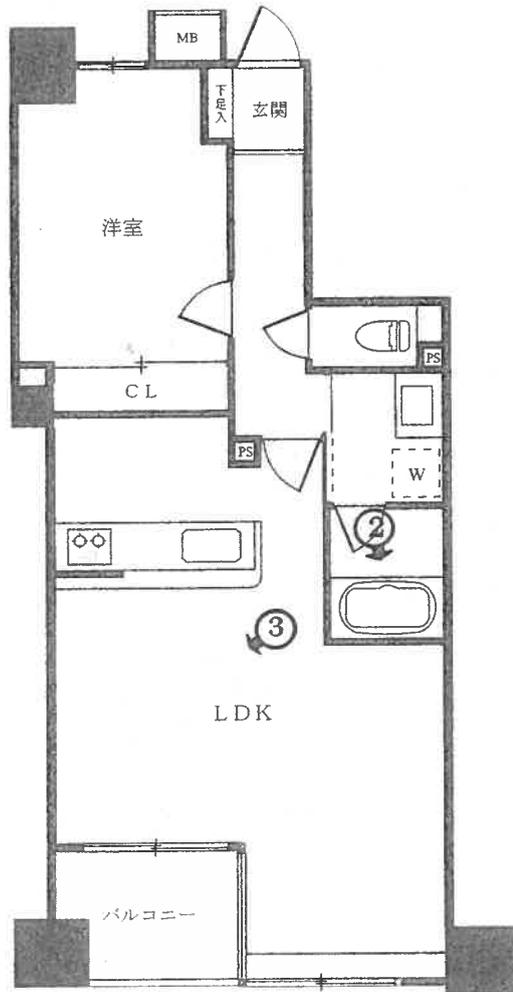
(土地建物位置関係図)

令和6年(ケ)第686号





402



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和6年(ケ)第686号

令和7年4月17日現地調査

令和7年5月21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 17,180,000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) 足立区西新井1-7-11 (マンション名、部屋番号) グラン・シャルム西新井大師前 402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 足立区西新井一丁目1061番地3

建物の名称 グラン・シャルム西新井大師前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西新井一丁目1061番3の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 49.19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 足立区西新井一丁目1061番3

地 目 宅地

地 積 540.86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 206151分の5272

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	東武大師線「大師前」駅の西方約210m(道路距離、徒歩約3分)、足立区西新井1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	店舗併用住宅や店舗付マンション等が建ち並ぶ商業地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 商業地域 80%(指定) 400%(指定) 防火地域 最低限度高度地区7m、足立区環状七号線B地区沿道地区計画、西新井大師地区特別景観形成地区 等
画地条件	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	540.86㎡(登記記録) ほぼ長方形 北側間口約19m・南側間口約18m、奥行約30m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北側：幅員約7.2mの舗装区道(建築基準法42条1項1号該当)、 南側：幅員約3.3mの舗装区道(建築基準法42条2項該当※)、 上記に接面する二方路地である。	
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 206,151分の5,272
特記事項	<p>※セットバック済み(分筆済み)である。</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地の北西角が僅かに都市計画道路「補助線街路第253号線」(計画決定、計画幅員15~27m、優先整備路線)にかかる可能性がある。 足立区洪水・内水・高潮ハザードマップによると、洪水、内水氾濫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	グラン・シャルム西新井大師前	
建物の用途	共同住宅（総戸数34戸（管理員室1戸含む））	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成17年11月17日 新築 約19年 約31年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 延床面積 2,220.29㎡（登記記載）	
仕 様	外壁：タイル貼 吹付タイル 一部石貼	
設 備 等	オートロック、エレベーター1基、宅配ボックス、管理員室、ゴミ置場、駐 車場、駐輪場等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 株式会社大京アステージ 委託管理
管理の状況	普通	
特 記 事 項	建築計画概要書によると、確認済証は平成16年10月4日（計画変更は平成 17年2月18日）に交付され、検査済証は平成17年11月14日に交付されてい 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	4階(402号室) 主要開口部の方位：南向き	
床面積	専有面積	49.19㎡(登記記載)
	共用部分を含む 現況床面積	56.51㎡
間取り	1LDK	
バルコニー等	南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 システムキッチン(電気コンロ×2)、浴室、トイレ、収納等
保守管理の状態	比較的きれいに使用されており、特段の汚損等は確認できなかった。占有者の話によると、現在大きな不具合はないとのことである。また、洋室のエアコンは自分で取り付けたとのこと。設備の作動確認は行っていない。	
	管理費 修繕積立金 その他 滞納額等 遅延損害金	11,300円(月額) (令和7年4月9日現在、以下同じ) 14,100円(月額) なし 184,200円 (令和5年8月分から令和7年4月分まで) なし
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	管理会社の回答書によると、令和7年2月分から上記管理費及び修繕積立金に改定されている。	

<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	現在の契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	ケイズハウス株式会社	R3.9.1	R5.9.1) R7.8.31	92,000円	なし
占有権原は賃借権。転貸可。下記のように転貸している。					

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
ケイズハウス株式会社	明治機械株式会社	R3.9.5	R5.9.5) R7.9.4	107,000円	敷金 107,000円
占有権原は転借権。賃借人（転借人）が住居として占有し、同社の社員Aが使用している。別途共益費として月額8,000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
393,000	× 56.51	× 0.62	= 13,770,000

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19年、経済的残存耐用年数約31年、観察減価率0%(保守管理の状況を考慮)
- ・ 耐用年数に基づく方法及び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)

$$\text{現価率} = 31年 \div (19年 + 31年) \times (1 - 0) = 0.62$$

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
500,000	× 1.03	× 540.86	× 1.00	× 5,272/206,151	= 7,120,000

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5-28

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\
 467,000\text{円/㎡} & \times 102.5/100 & \times 100/95.8 & \times 100/100 & = & 500,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：形状、二方路を考慮した。

地域格差：格差はない。

イ 個別格差：二方路等を考慮した。

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
(13,770,000)	+ 7,120,000)	× 1.20	× 0.98	× 1.00	= 24,570,000

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 … 0.98 （対象=4階・基準階=6階）

位置別補正 … 1.00 （必要なし）

その他 … 1.00 （なし）

$$0.98 \times 1.00 \times 1.00 = 0.98$$

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ため、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)	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
2,632,970	894,000	4.6	18,851,739	0.8813	16,614,038	19,250,000
(13.7%)					(86.3%)	(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

$$1 \div (1 + 4.3\%)^3 = 0.8813 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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、1Kタイプのマンションであり、自用目的のほか投資目的の需要も多く見込まれるため、積算価格と収益価格を相互に関連付けることにより、調整後の価格を下記のとおり求めた。

①積算価格	24,570,000 円
②収益価格	19,250,000 円
③調整後の価格	21,910,000 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
21,910,000	× 1.0	× 0.8	× 0.98		= 17,180,000

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5-28）

所 在： 足立区西新井1丁目1056番7「西新井1-8-1」
価 格： 467,000円/㎡
位 置： 「大師前」駅、道路距離210m
価 格 時 点： 令和7年1月1日
地 積： 159㎡
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接 面 街 路： 南側7.2m区道
用 途 指 定 等： 商業地域（建蔽率80%、容積率400%）、防火地域 等
地 域 の 概 要： 店舗併用住宅等が建ち並ぶ既成商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

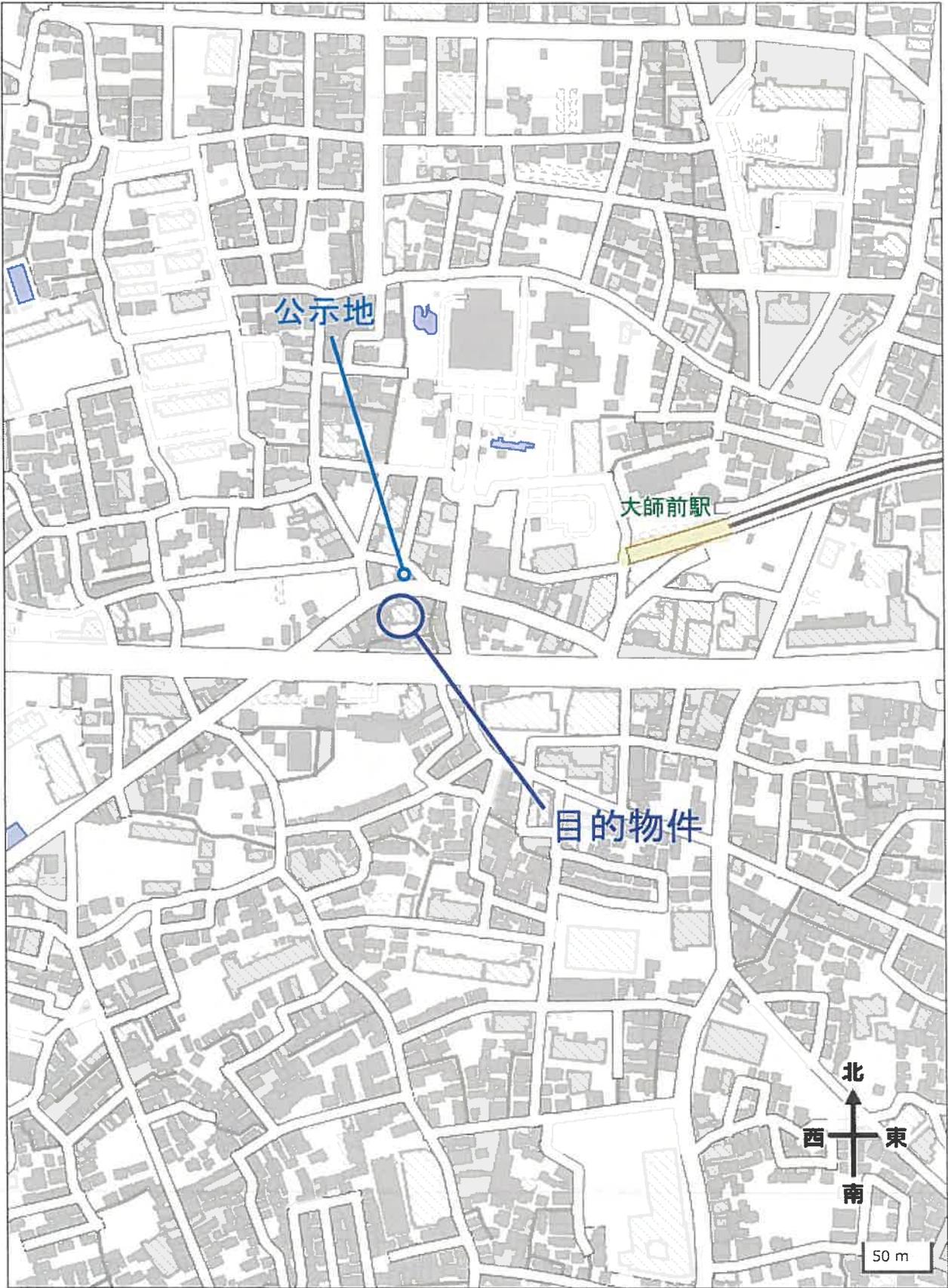
地積測量図写

建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年5月21日
評価人 不動産鑑定士
塩 入 晋

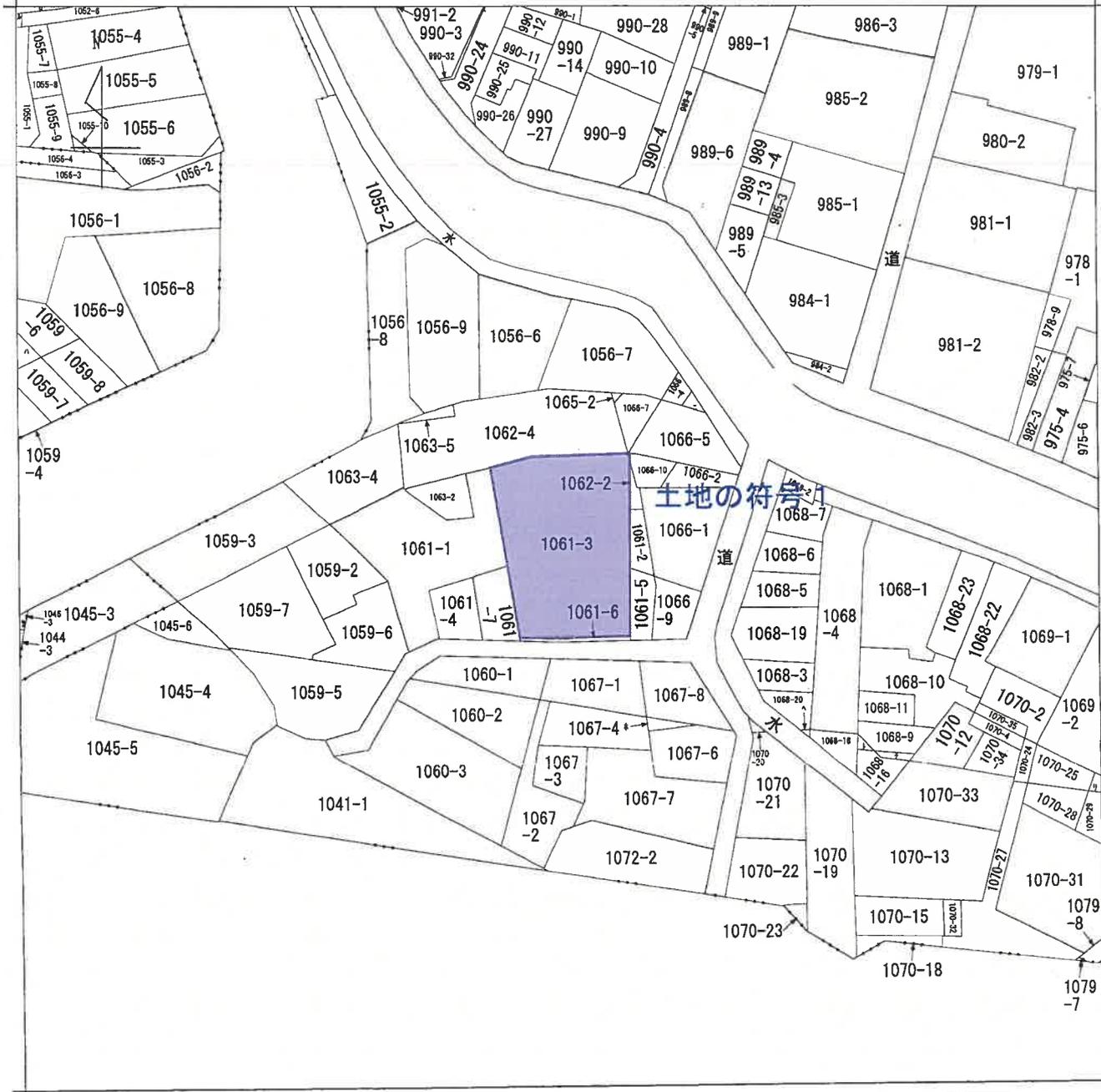
位置図



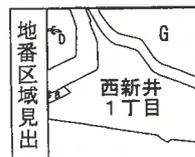
出典：地理院地図

公図写

イ 1079-10 ハ 1059-5 ホ 1067-5 ト 1068-17 リ 1070-26 ル 1052-1
 ロ 1052-5 ニ 1066-8 ヘ 1068-15 テ 1068-8 レ 990-34 ヌ 1046-6



(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。



A 西新井町
 B 西新井町
 C 西新井 6丁目
 D 西新井 6丁目
 E 西新井 1丁目
 F 西新井 1丁目
 G 西新井 1丁目

請求部	所在	足立区西新井一丁目		地番	1061番3	
出力縮尺	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	旧土地台帳附属地図					
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。

(東京法務局城北出張所管轄)

令和6年11月21日

千葉地方務局

※原図を縮小 (A3判→A4判)

地図整理番号: M88746

登記官

登記年月日：平成17年11月7日

任意座標系

地積測量図

地番 別1061-3
1061-6

土地の所在 東京都足立区西新井一丁目

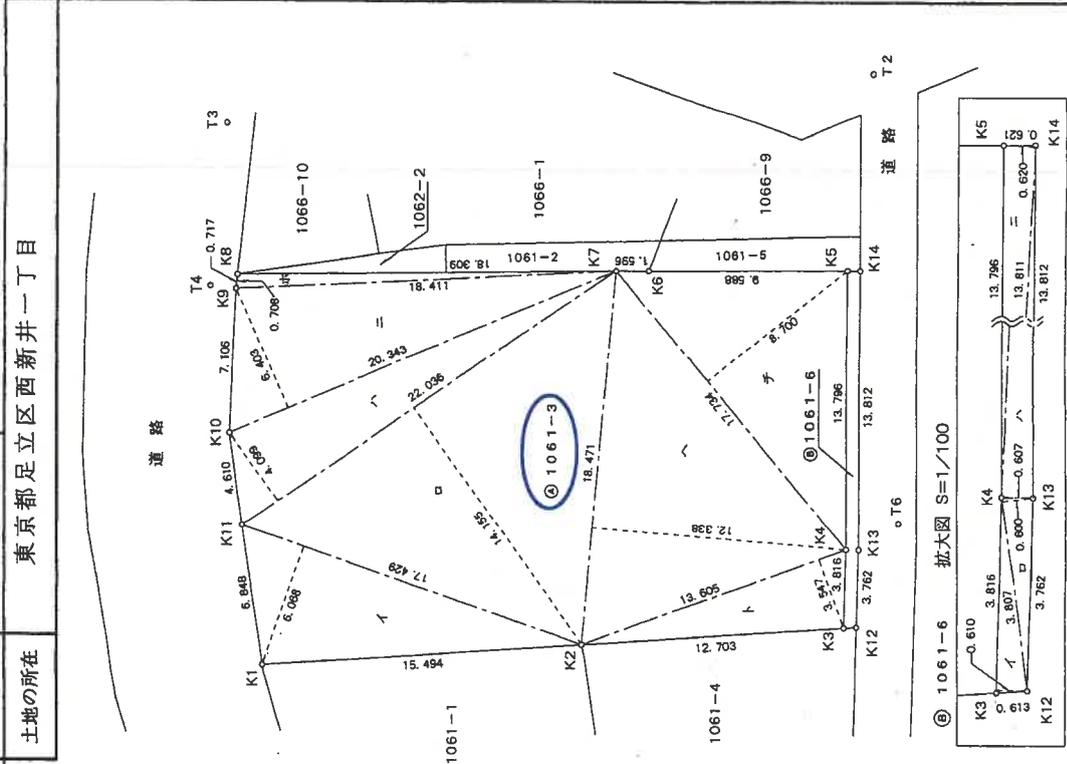
求積表

地番	① 1061-3			倍面積
符号	底辺	高さ	面積	
イ	17.429	6.068	105.759172	
ロ	22.036	14.155	311.919580	
ハ	22.036	4.099	90.325564	
ニ	20.343	6.403	130.256229	
ホ	18.411	0.708	13.034988	
ヘ	18.471	12.338	227.895198	
ト	13.605	3.547	48.256935	
チ	17.734	8.700	154.285800	
	合計	1081.733466	154.285800	
	1/2	540.8667330	540.8667330	
	地積		540.86	㎡

地番	② 1061-6			倍面積
符号	底辺	高さ	面積	
イ	3.816	0.610	2.327760	
ロ	3.807	0.600	2.284200	
ハ	13.812	0.607	8.383884	
ニ	13.811	0.620	8.562820	
	合計		21.558664	
	1/2	10.7793320	10.7793320	
	地積		10.77	㎡

点名	X座標	Y座標	備考
K1	102.936	63.299	刻み
K2	87.531	61.644	コンクリート杭
K3	74.901	60.284	金属標
K4	74.135	64.022	金属標
K5	71.771	77.614	金属標
K6	81.222	79.229	金属標
K7	82.795	79.498	金属標
K8	100.875	82.385	金属標
K9	101.074	81.696	刻み
K10	102.576	74.751	刻み
K11	102.747	70.144	刻み
K12	74.292	60.218	金属標
K13	73.539	63.904	金属標
K14	71.159	77.509	金属標
T2	68.905	86.911	多角点・鉄
T3	100.132	89.695	多角点・鉄
T4	102.244	82.049	多角点・鉄
T6	71.428	64.893	多角点・鉄

※原図を縮小 (A3判→A4判)



製作者

平成17年10月19日作製

申請人

159828

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/250

地積測量図写

平成17年 11月 7日 登記

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11月21日 千葉地方法務局

登記官

建物図面・各階平面図写

平成 27 年 4 月 4 日 発 効

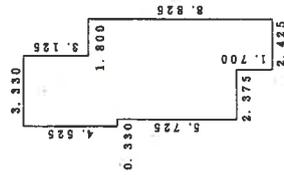
建物図面

西新井一丁目
1061番3の402

家屋番号
1061番3の402

建物の所在
足立区西新井一丁目1061番地3

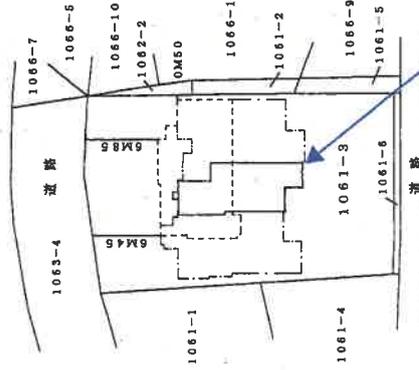
各階平面図



求積差

3.330 X 2.125	= 10.4063
5.130 X 1.400	= 7.1820
4.800 X 5.725	= 27.4800
2.425 X 1.700	= 4.1225
計	49.1908

床面積 49.19 m²



目的物件

建物の存する部分 4 階

製作者

日作製

縮尺 1/250

申請人

471200

縮尺

1/500

※原図を縮小 (A3判→A4判)

登記年月日：平成17年11月24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 11 月 21 日

千葉県地方務局

登記官