

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 2 月 10 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 2 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 11 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 19 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 3 月 12 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 3 月 16 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 2 月 10 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 足立区青井一丁目 4 4 3 9 番地 1

建物の名称 グリーンパーク第 6 五反野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青井一丁目 4 4 3 9 番 1 の 1 0 1

建物の名称 第 1 0 1 号

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 3 6 . 4 3 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 足立区青井一丁目 4 4 3 9 番 1

地 目 宅地

地 積 4 8 2 . 5 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 8 7 9 7 1 分の 4 0 2 8



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 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】

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。同人の占有権原の存否、種別は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区青井一丁目4439番地1

建物の名称 グリーンパーク第6五反野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青井一丁目4439番1の101

建物の名称 第101号

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 36.43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 足立区青井一丁目4439番1

地 目 宅地

地 積 482.57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 87971分の4028



令和 7年(ケ)第450号
令和 7年10月27日受理
令和 7年12月15日提出
(評価人 有沢範芳)

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 足立区青井一丁目4439番地1

建物の名称 グリーンパーク第6五反野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青井一丁目4439番1の101

建物の名称 第101号

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 36.43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 足立区青井一丁目4439番1

地 目 宅地

地 積 482.57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 87971分の4028



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都足立区青井一丁目16番9-101号 グリーンパーク第6五反野		
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 10,070円 修繕積立金 12,890円 円 円	令和 7年10月31日現在 ☒ 滞納がある 令和7年5月分～令和7年10月分 計 127,330円 ☐ 不明	
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社		
その他の事項	上記滞納金の他に遅延損害金14,010円(年利14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 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NSプロパティ	☐ 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 (☐)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■不明	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■不明
占有開始時期		年 月 日	令和 6年 8月 10日
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	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 8月 10日から ☐ 年 月 日まで 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	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 ()	■その他 (株式会社NSプロパティ)
当事者	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 70,000 円 (毎月末日限り 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		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
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。 本件建物の契約関係については、知り合いから株式会社NSプロパティを紹介され、本件建物を使うようになったのですが、株式会社NSプロパティとは契約書は作成しておらず、口約束で使用しています。 建物を利用し始めたのは、令和6年8月10日ころからで、契約期間はありません。家賃は月額7万円を毎月末日までに翌月分を支払っています。当然敷金とかはありません。 現在、株式会社NSプロパティからは、理由は分かりませんが至急退出してくれといわれています。 本件建物に不具合等はありません。 (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、建物占有者Aが住居として使用し占有しているものと認定した。
 - (1) ライフライン調査の結果
 - (2) 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。
- 3 Aの占有権原については、Aの陳述及び建物所有者からの回答書から、株式会社NSプロパティからの転貸借と思われるが、原賃借人であると思われる株式会社NSプロパティに対し占有権原に関する照会書を何度も送付するも回答を得られず、その占有権原については不明であり、また、Aについても、株式会社NSプロパティとの間の転貸借契約については、契約書を作成されておらず、口約束であり、転貸借期間も定められていないことから、その占有権原については不明と言わざるを得ず、保護されるべき転借権（賃借権）とは思われない。
- 4 評価人の調査によれば、符号1の敷地に北側で接する道路は区道で建築基準法42条1項1号道路とのこと。
- 5 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 27 日 : - :	当庁 (郵便)	■ ライフライン調査
7 年 11 月 4 日 13:40-13:50	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 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 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
7 年 11 月 14 日 : - :	当庁 (郵便)	■ 株式会社NSプロパティに対し占有権原に関する照会書送付
7 年 11 月 28 日 : - :	当庁 (郵便)	■ 株式会社NSプロパティに対し占有権原に関する照会書を再度送付
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。

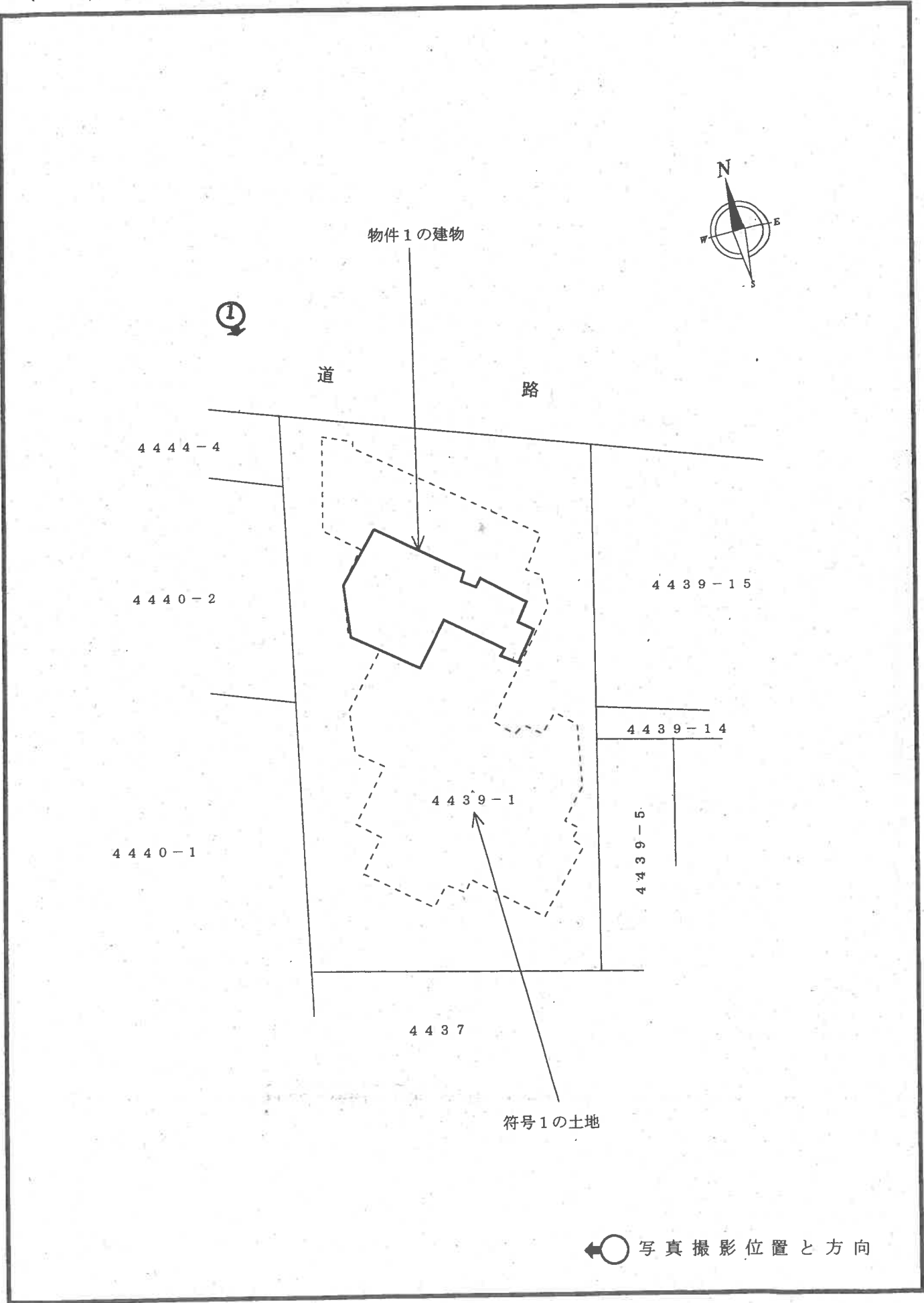
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真3葉添付)

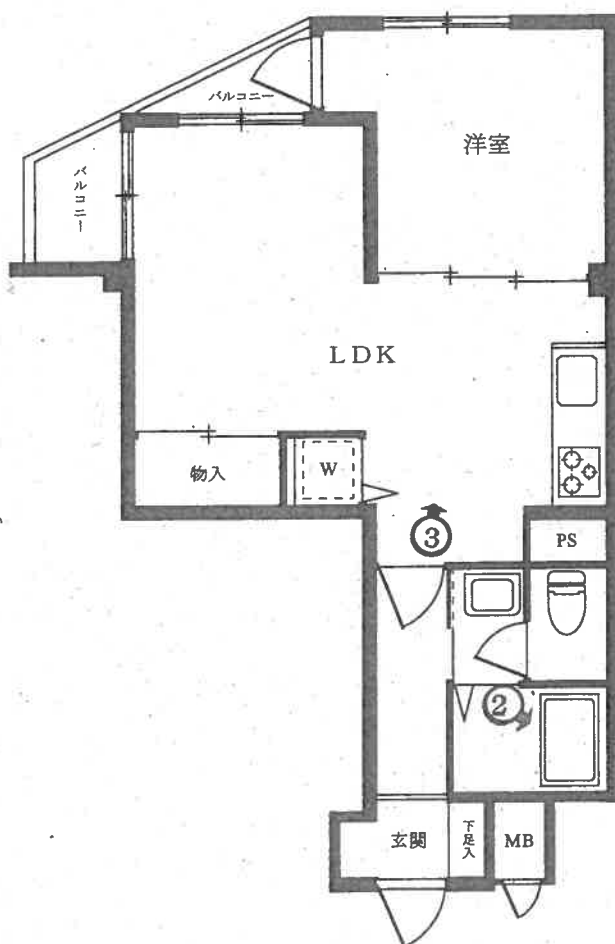
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第 450号



101



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年（ケ）第450号
令和7年11月13日 現地調査
令和7年12月18日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 有 沢 範 芳

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 13,960,000 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) 足立区青井1-16-9 (マンション名、部屋番号) グリーンパーク第6五反野 101号室
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 足立区青井一丁目 4 4 3 9 番地 1

建物の名称 グリーンパーク第 6 五反野

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 青井一丁目 4 4 3 9 番 1 の 1 0 1

建物の名称 第 1 0 1 号

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 36.43 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 足立区青井一丁目 4 4 3 9 番 1

地 目 宅地

地 積 482.57 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 87971 分の 4028

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	つくばエクスプレス「青井」駅の北西方約850m（道路距離、徒歩約11分）、足立区青井1丁目16番街区に位置している。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
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） 200% （指定） 準防火地域 第二種高度地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	482.57㎡ やや不整形 間口約17.6m・奥行約30m 平坦
接面道路の状況等	北側が幅員約5.9mの区道（建築基準法第42条1項1号に該当）に接面している。 ※ 区道の管理幅員は6.0mで、敷地として利用している部分のうち一部が区道側に越境していると推定。	
土地の利用状況等	物件1を含む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 （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 なし ※対象建物は集中プロパン方式により各住戸に供給 あり
敷 地 権 の 表 示	敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	所有権 87,971 分の 4,028
特 記 事 項	足立区の「洪水・内水・高潮ハザードマップ」によると浸水が想定されている区域に所在している。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グリーンパーク第6五反野	
建物の用途	共同住宅（総戸数21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3月30日新築 約41年 約14年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造ルーフイング葺5階建 延床面積 933.02㎡	
仕様	外壁 その他	吹付塗装等 なし
設備等	エレベーター、メールボックス、駐輪場等	
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 日本ハウズイング(株) 委託
管理の状況	普通	
特記事項	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 (101号室)・中間住戸 主要開口部の方位：北西向き	
床 面 積	専 有 面 積	36.43㎡
	共用部分を含む現況床面積	42.66㎡
間 取 り	1 L D K	
バルコニー等	北西側及び南西側の一部にバルコニーあり	
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 システムキッチン、ユニットバス等 なし
維持管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額 遅 延 損 害 金	10,070円／月 12,890円／月 127,330円 14,010円 (年利14%) 令和7年10月31日現在
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	専有部分は時期は不明であるが、総合的にリフォームされた建物である。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸借契約等の概要

貸主	借主	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
不明	(株)NSプロパティ	不明	不明	不明	不明
占有権原は不明。(株)NSプロパティが下記のとおり転貸している。					
貸主	借主	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
(株)NSプロパティ	現占有者 (個人)	R6.8.10	R6.8.10 ） 期間の定めなし	70,000円	なし
占有権原は不明。現占有者(個人)が住居として使用している。					

第5 評価額算出の過程

評価対象不動産は、区分所有建物（マンション）である。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/㎡) ア	現況床面積(㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格(円) エ
346,000	× 42.66	× 0.25	= 3,690,000

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41年、 経済的残存耐用年数 約14年、 観察減価率 3% （建物の状況等を考慮）
- ・ 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）

現価率＝ 14年 ÷ （ 41年 ＋ 14年 ） × （ 1－ 0.03 ） ＝ 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				
399,000	× 0.98	× 482.57	× 1.00	× 4,028 / 87,971	= 8,640,000

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。

公示地 「 足立-25 」

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $401,000 \text{ 円/㎡} \times 105.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 106 = 399,000 \text{ 円/㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

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。

標準化補正：標準的画地であり補正なし。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域と比較して、街路条件で劣っているが交通接近条件及び環境条件で優っており、総合で優っていることを考慮して査定した。

イ 個別格差：やや不整形地であること考慮して査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

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
(3,690,000	+ 8,640,000)	× 1.30	× 1.16	× 1.00	= 18,590,000

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の類似マンションの取引水準を考慮して判定した。

エ 個別格差：階層別補正 … 0.97 (基準階=3階、対象=1階)

位置別等修正 … 1.00 格差なし

その他 … 1.20 (リフォーム済みの住戸)

相乗積 $0.97 \times 1.00 \times 1.20 = 1.16$ (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、賃貸に供されている区分所有建物であるが、その賃貸借の詳細は不明であるので、賃貸を想定することにより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、さら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 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	カ	キ ア+カ=キ
円 1,814,447 (15.9 %)	円 647,680	% 5.6	円 11,218,743	0.8540	円 9,580,807 (84.1 %)	円 11,400,000 (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

$$1 \div (1 + 5.4\%)^3 = 0.8540 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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が以下のとおり求められた。積算価格は対象不動産の原価性に着目した価格であるが、市場性についても考慮して求めた。収益価格は対象不動産の収益性に着目した価格で理論性の高い価格である。対象不動産は1LDKタイプのマンションで自用目的のほか賃貸目的の需要も見込まれるので、本件では積算価格を重視するも収益価格も考慮して調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	18,590,000 円
② 収 益 価 格	11,400,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	17,800,000 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) (円)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
17,800,000	× 1.00	× 0.80	× 0.98	－ 0	= 13,960,000

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）：必要なしと判定した。

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-25)

所 在 : 足立区青井2丁目1905番11 「青井2-28-14」

価 格 : 401,000 円/㎡

位 置 : 「青井」駅、690m(道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 134㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南5.2m区道

用 途 指 定 等 : 第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域

地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

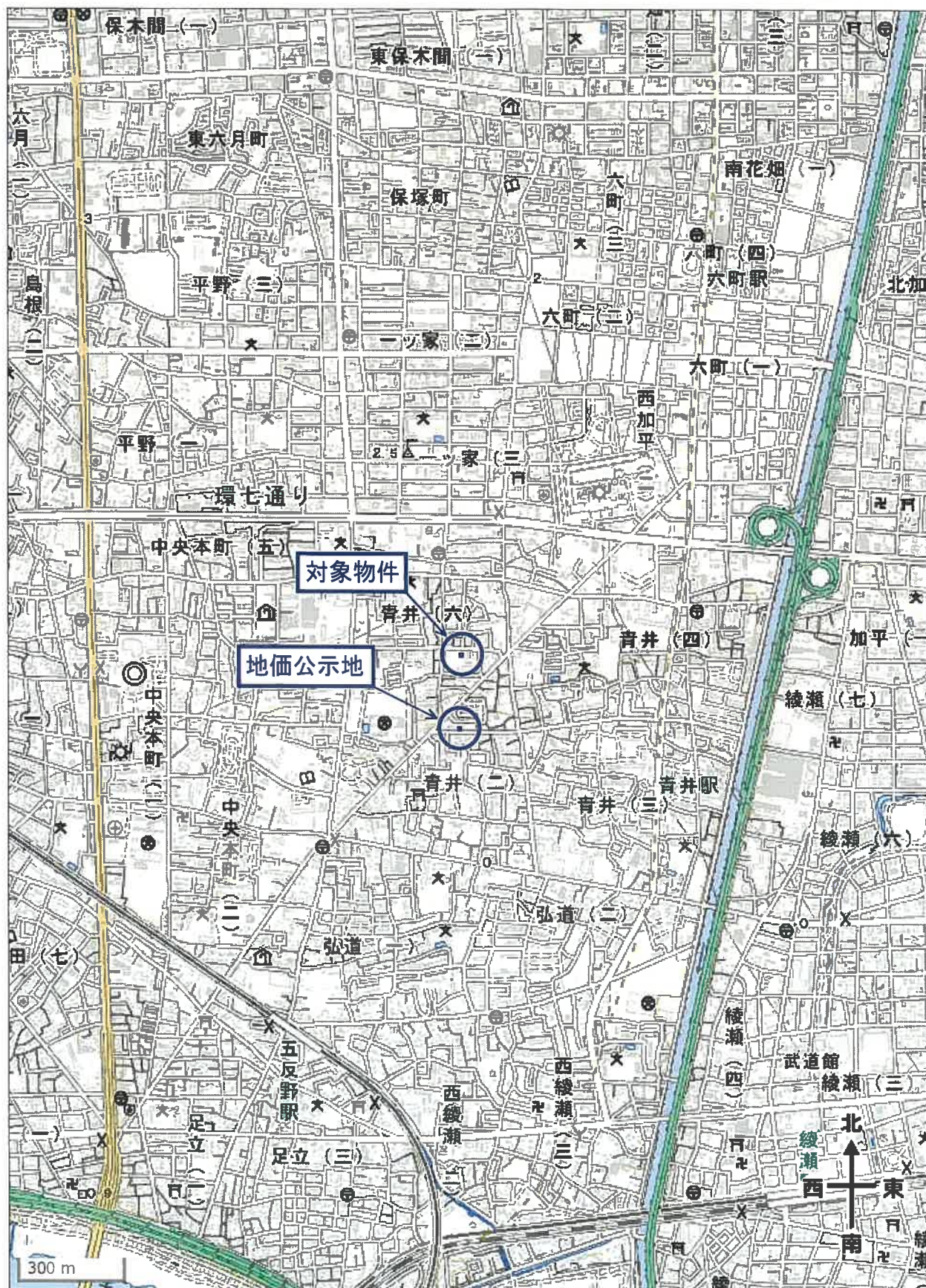
建物図面・各階平面図写

以 上

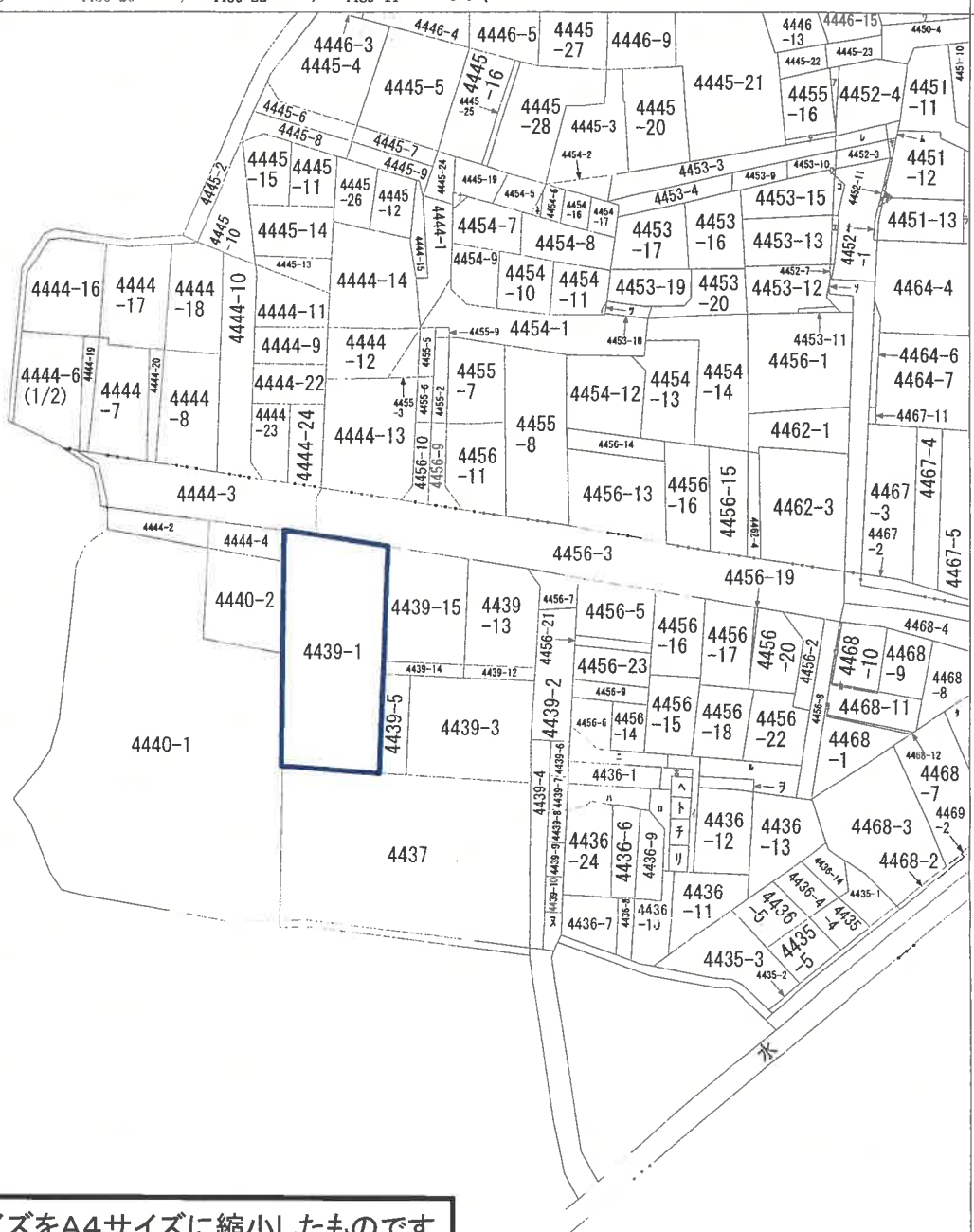
令和7年12月18日

評価人 不動産鑑定士

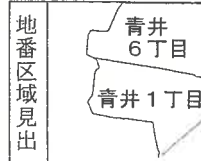
有 沢 範 芳



イ 4436-15 ハ 4436-17 ホ 4436-19 ト 4436-21 リ 4436-23 ル 4456-12
ロ 4436-16 ニ 4436-18 ヘ 4436-20 チ 4436-22 ス 4439-11 っづく



(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。



請求部	所在	足立区青井一丁目				地番	4439番1			
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	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7年7月18日

東京法務局

請求番号: 24-1

(1/2)

登記官



登記年月日：昭和60年8月9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7年7月18日 東京法務局

登記官

請求番号：24-3
(1/2)

各 階 平 面 図

家屋番号 青井1丁目4439番1の101

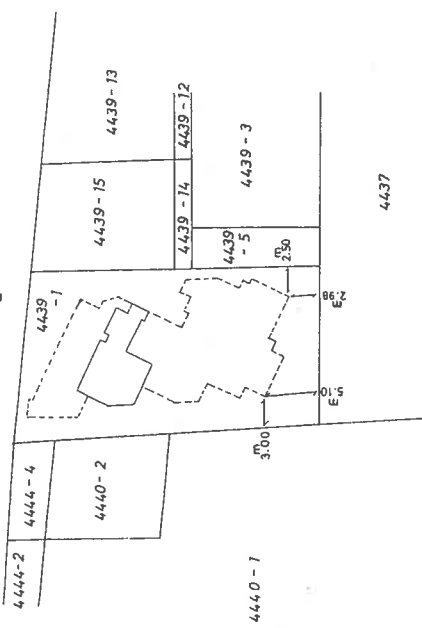
建物の所在 足立区青井1丁目4439番地1 グリーンパーク第6五反野

建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

№101



道路



建物の存する部分 1 階

作 製 者

26日作製

縮尺

1 / 500

申 請 人

縮尺

1 / 500

300425

(東京土地家屋調査士会用紙)

昭和60年8月9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7年7月18日 東京法務局

登記官

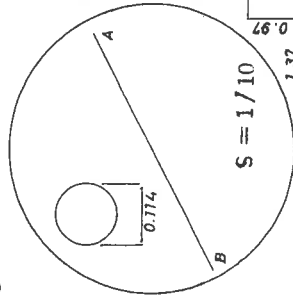
各 階 平 面 図

家屋番号 青井1丁目4439番1の101

建物の所在

足立区青井1丁目4439番地1 グリーンパーク第6五反野

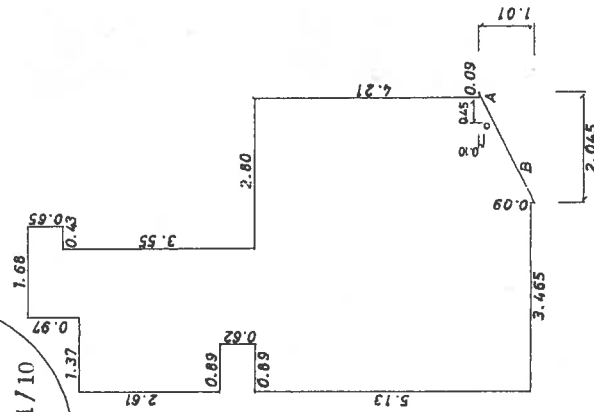
№101



5.13	x	3.465	=	17.77545
4.21	x	1.955	=	8.23055
3.23	x	2.62	=	8.4626
0.97	x	1.25	=	1.2125
0.65	x	0.43	=	0.2795
2.045	x	1.01 x 1/2	=	1.032725
-10.89	x	0.62	=	-0.5518
-10.057	x	0.057 x 3.14	=	-0.01020186
				36.43732314

床 面 積 — — — 36.43 $\frac{M^2}{M^2}$

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです



作製者

縮尺 1/50 (5日作製)

申請人

縮尺 1/100

300426 (東京土地家屋調査士会用紙)

60年8月9日