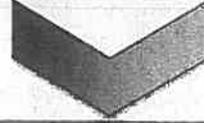


民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



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 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 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 足立区谷在家三丁目19番地9

建物の名称 オスピタリテ谷在家

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷在家三丁目19番9の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 45.13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 足立区谷在家三丁目19番9

地 目 宅地

地 積 469.98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 183660分の4796







## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区谷在家三丁目19番地9

建物の名称 オスビタリテ谷在家

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷在家三丁目19番9の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 45.13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 足立区谷在家三丁目19番9

地 目 宅地

地 積 469.98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 183660分の4796



令和6年(ケ)第580号  
令和7年12月15日提出

## 現況調査報告書(補充書)

東京地方裁判所  
執行官 御供 英一郎 (印)

(補充する事項)

現況調査報告書の2枚目の「管理費等の状況」欄の「令和7年10月29日現在 滞納がある」という記載を「令和7年11月1日現在 滞納がある」という記載に訂正する(その理由等として次の「関係人の陳述等」のとおり)。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
D (管理会社の担当者)	<p>私は株式会社株式会社サジェストコミュニティの担当者です。提出した管理費等に関する回答書(令和7年10月29日付け)には、令和7年10月29日現在で、「令和7年11月分まで」の滞納があると記載しています。管理規約の写しによれば、管理費等につき当月分は前月の末日までに徴収するとなっているので、令和7年10月29日現在では令和7年11月分の徴収期限(徴収期限は令和7年10月31日となる)がまだなので、令和7年11月分は滞納に入らないのではないかと質問ですが、実際の徴収方法として毎月26日に口座引落を行っているのですが、10月26日に引落ができなかったため、10月29日現在で令和7年11月分も含めて滞納と記載したものです。確かに、正確には前月の末日までに入金すれば滞納ではないところ、本件ではその後も入金はなかったため、回答書の「令和7年10月29日現在」を「令和7年11月1日現在」と訂正いたします。</p> <p>また、この管理費等に関する回答書には、本件建物の居住者としてEと記載しましたが、これは入居者等からの届出により把握しているものであり、届出等がなく入居者が変更になっていることもありますので、実際の入居者はEではないかもしれません(実際の入居者は、ライフライン調査(水道)の結果等からAであり、本件建物の占有者はアヴァンセホーム株式会社(Aは同社の従業員)であることは、現況調査報告書のとおりで変更はない。)</p> <p>(令和7年12月15日電話聴取)</p>

以上

令和6年(ケ)第580号  
令和7年10月23日受理  
令和7年11月17日提出  
(評価人 岡村淑子)

## 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 足立区谷在家三丁目19番地9

建物の名称 オスビタリテ谷在家

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷在家三丁目19番9の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 45.13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 足立区谷在家三丁目19番9

地 目 宅地

地 積 469.98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 183660分の4796



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	足立区谷在家三丁目19番15-602号 オスピタリテ谷在家	
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 <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 種類:</li> <li><input type="checkbox"/> 構造:</li> <li><input type="checkbox"/> 床面積:</li> </ul>	
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 11,000円 修繕積立金 4,800円 インターネット利用料 990円 駐輪場使用料 500円 以上、いずれも月額	令和7年10月29日現在 滞納がある 令和7年9月分～令和7年11月分 計51,360円 他に遅延損害金(年14%)642円が付加
管理費等照会先	株式会社サジェストコミュニティ	
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 )	
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"/> 地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	□債務者 ■アヴァンセホーム株式会社	
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人 (■A (占有者の従業員)) の陳述 / ■提出文書 (回答書及び契約書写し) の要旨		
占有権原	■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期	令和3年12月20日	
最初の契約等	契約日	令和3年12月20日
	期間	令和3年12月20日から ■令和5年12月19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	令和5年12月20日から ■令和7年12月19日まで 2年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者 ( )
	借主	■占有者 □その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金138,105円 (毎月末日限り翌月分支払) □前払 ( 分 円) □相殺 ( 分 円)	
敷金・保証金	■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	■転貸可 □	
その他	サブリース契約であるが、現在は社宅として同社の従業員のAを居住させている。 契約書には「貸主の費用負担にて給気口にフィルターを設置し、年3回の割合でフィルターを交換する。ただし、転借人が居住する場合、借主は転借人にフィルターを交換させる。貸主は、この5年分の費用として2万5000円 (別途消費税) を本物件購入時に支払う諸費用から借主に支払い、6年目以降については、本契約が更新されることを前提として、1年分の費用として5000円 (別途消費税) を貸主に支払う賃料等から年に1回相殺できる。初回の相殺は令和8年12月分賃料等から行うものとし、以降毎年12月分賃料等から相殺する」旨が記載されている。	
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
A (占有者の従業員)	<p>本件建物は、私が勤務するアヴァンセホーム株式会社（旧商号：ピーチ株式会社）がサブリース契約をしているのですが、現在は転借人に転貸しているのではなく、同社の社宅として従業員である私が居住している状況です。所有者と同社との契約関係等は、回答書及び契約書写しのとおりです。私が居住する前は、転借人に転貸していたと思います。同社が本件建物の鍵を受領したのは、契約書記載の契約日である令和3年12月20日になります。</p>
B (申立債権者の担当者)	<p>私は本件の申立債権者（リサRT債権回収株式会社）の担当者です。本件の抵当権設定登記（令和3年12月20日）時における融資の目的は、自己居住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。      (以上、令和7年11月14日電話聴取)</p>

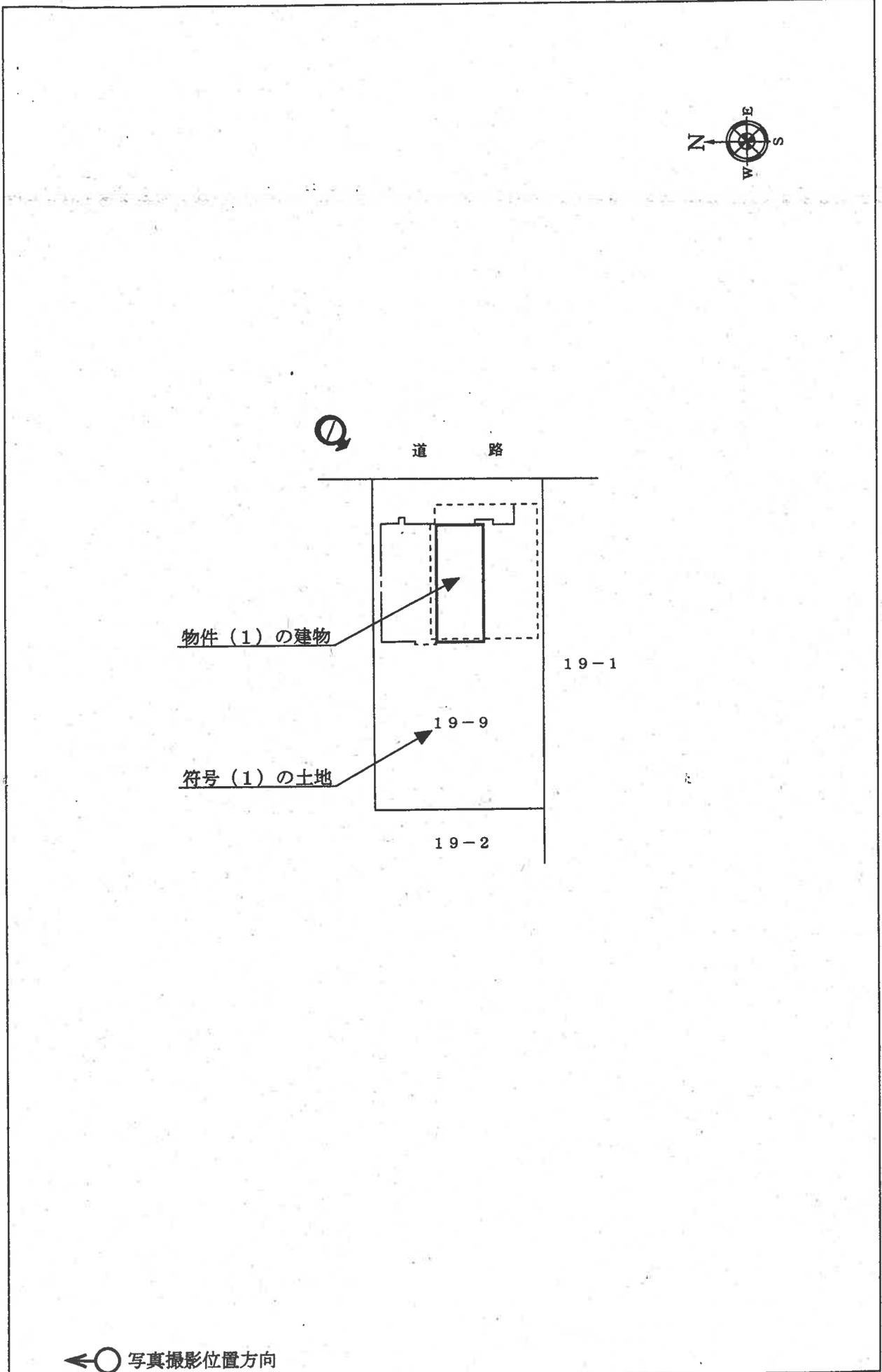
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 4 枚目)

## 執行官の意見

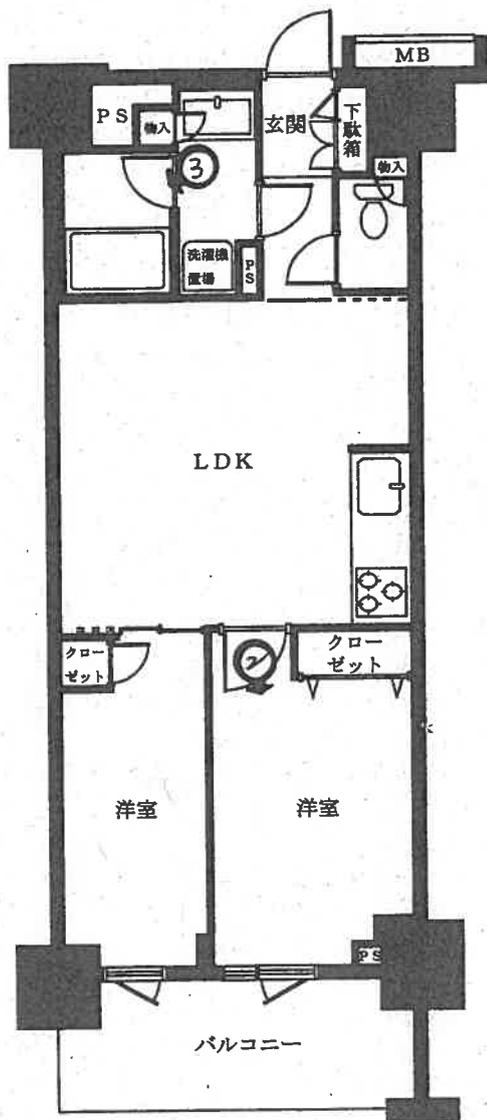
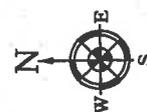
- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有調査について、本件建物の立入調査時は不在であったが、占有者の従業員（A）から回答書及び契約書写しが提出された（同人の陳述は4枚目のとおり）。ライフライン調査（水道）の結果も、現在の供給契約者はAであった。所有者に対し、占有関係照会書を郵送したが回答等はなかった。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出の文書、ライフライン調査（水道）の結果及び現場の状況等から、3枚目のとおり、アヴァンセホーム株式会社（旧商号：ピーチ株式会社）が賃借して占有しているものと認めた（同社は従業員のAを居住させている。）。

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 8:10-8:20	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差置
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 9:35-10:10	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、立入調査、評価人同行
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14日	当庁	A及びBに電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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)



(602)



←○ 写真撮影位置方向

( 8 枚目)

1



2



3



( 9 枚目 )

# 補充意見書

令和7年12月16日

東京地方裁判所 民事第21部 御中

令和6年(ケ)第580号

評価人 岡村 淑子

令和7年12月15日付現況調査報告書(補充書)に基づき、令和7年11月27日付評価書P5  
管理費等欄の(令和7年10月29日現在 以下同じ)という記載を(令和7年11月1日現在 以下  
同じ)という記載に訂正する。

令和6年（ケ）第580号

令和7年11月5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 岡村 淑子

## 第1 評価額

物件番号	評価額
1	金26,400,000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	(マンション名、部屋番号)	(住居表示) 足立区谷在家3-19-15 オスピタリテ谷在家 602号室
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 足立区谷在家三丁目19番地9

建物の名称 オスビタリテ谷在家

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷在家三丁目19番9の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 45.13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 足立区谷在家三丁目19番9

地 目 宅地

地 積 469.98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 183660分の4796

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	日暮里・舎人ライナー「谷在家」駅の南方約170m（道路距離、徒歩約2分）、足立区谷在家3丁目19番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	尾久橋通り沿いに共同住宅、店舗併用共同住宅、事業所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  用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他	市街化区域 ①東側都道より30mまで（敷地の大部分） 近隣商業地域 80%（指定） 400%（指定） 防火地域 最低限度高度地区（最低7m）等 ②その余の地域 第1種住居地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 第2種高度地区、日影規制等
画地条件	地積形状 間口・奥行 地勢	469.98 m <sup>2</sup> （登記面積） ほぼ長方形 間口約15.4m、奥行約30.6m 平坦地
接面道路の状況等	東側で幅員約25m舗装都道（尾久橋通り：建築基準法第42条1項1号該当）にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件1建物を含む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：あり ガス：あり 下水道：あり	
敷地権の表示	敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 183,660分の4,796	
特記事項	足立区ハザードマップによると洪水・内水氾濫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	オスピタリテ谷在家	
建物の用途	共同住宅(総戸数36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	令和3年6月1日新築 約4年 約46年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建、 延べ 2,016.19㎡	
仕様	外壁 その他	タイル・吹付タイル等 なし
設備等	エレベーター、オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、 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 株式会社サジェストコミュニティ 委託管理
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	6階(602号室)・中間部屋 主要開口部の方位：西向き	
床面積	専有面積	45.13㎡
	共用部分を含む 現況床面積	52.70㎡
間取り	2LDK	
バルコニー等	西側にバルコニーあり。	
仕様	天井：ビニールクロス等 床：フローリング等 内壁：ビニールクロス等 設備：ユニットバス、キッチン、トイレ等	
保守管理の状態	普通	
管理費等	<p>管理費 月額 11,000円 (令和7年10月29日現在 以下同じ)</p> <p>修繕積立金 月額 4,800円</p> <p>その他 インターネット利用料月額990円 駐輪場使用料月額500円</p> <p>滞納額 51,360円</p> <p>遅延損害金 642円(年利14%)</p>	
専有部分の 利用状況等	<p>アヴァンセホーム株式会社が令和5年12月20日から令和7年12月19日まで2年間、賃料月額138,105円、敷金等なしでサブリース契約を締結し、現在は社宅として同社の従業員を居住させている。アヴァンセホーム株式会社の占有開始時期は令和3年12月20日である。</p>	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東側、日暮里・舎人ライナー線路と6階部分が概ね等高である。</li> <li>・調査時に占有者が不在であったため、設備の不具合等の有無は不明である。</li> <li>・契約書によると、令和3年12月本物件購入時に貸主設置の給気口フィルターの5年分の費用25,000円(別途消費税)を購入諸費用から借主に支払いとの記載がある。また、6年目からは、令和8年12月分の貸主に支払う賃料等から年1回5,000円(別途消費税)を相殺し、以降毎年12月賃料等から相殺する」とのことである。</li> </ul>	

## 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、収益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ため、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
415,000	× 52.70	× 0.87	= 19,030,000

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 4年、 経済的残存耐用年数約 46年、 観察減価率 5%（建物の状況を考慮した。）
- ・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0.87と査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数約 46年} \div (\text{経過年数 4年} + \text{経済的残存耐用年数 46年}) \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価率 } 0.05) = 0.87 \quad (\text{小数第3位を四捨五入}) \end{aligned}$$

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(土地の符号1)

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 <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ				
513,000	× 1.00	×469.98	× 1.00	×4,796 / 183,660	= 6,300,000

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た。

地価公示 「 足立5-5 」

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 469,000 \text{ 円/m}^2 \times 106 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 97 = 513,000 \text{ 円/m}^2 \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正：公示地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：公示地は標準的画地で補正の必要なし。

地域格差：公示地は対象地域と比較して交通接近条件、環境条件等でやや劣る。

イ 個別格差：容積率の低い部分を若干含むが割合が小さく、格差はなしと判定した。

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。

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
( 19,030,000	+ 6,300,000 )	× 1.30	× 1.03	× 1.00	= 33,920,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：周辺類似のマンション取引水準等を斟酌して判定した。

エ 個別格差：階層別補正 … 1.03 (6階)  
 位置別補正 … 1.00 (中間部屋)  
 その他補正 … 1.00 (なし)  
 相乗積 1.03 × 1.00 × 1.00 = 1.03 (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）

目的物件は賃貸借に供されており、収益力を把握するために現行の賃貸条件や地域の標準的賃貸条件を基準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	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
3,846,190 円 (12.6 %)	1,265,780 円	4.1 %	29,946,502 円	0.8916	26,700,301 円 (87.4 %)	30,550,000 円 (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

$$\frac{1}{(1 + 3.9\%)^3} = 0.8916 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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

積算価格と収益価格を下記の通り試算した。  
 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るが、本件においては周辺類似マンションの取引水準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。  
 本件は賃貸中の築浅のファミリータイプマンションで、収益性に加えて資産価値も考慮し、積算価格と収益価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	33,920,000 円
② 収益価格	30,550,000 円
③ 調整後の価格	33,000,000 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
33,000,000	×1.00	×0.80	×1.00		= 26,400,000

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：本件の場合なし。

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、滞納管理費等及び代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額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管理費等の予想滞納相当額が少額のため上記ウに含めて考慮した。

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整理を行った。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格 「 足立5-5 」

所 在 : 足立区谷在家2丁目1番10 「谷在家2-1-16」

価 格 : 469,000 円/㎡

位 置 : 西新井大師西駅、道路距離200m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 257㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 東33m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 : 事業所、店舗、共同住宅等が混在する商業地域

## 第7 附属資料

位置図

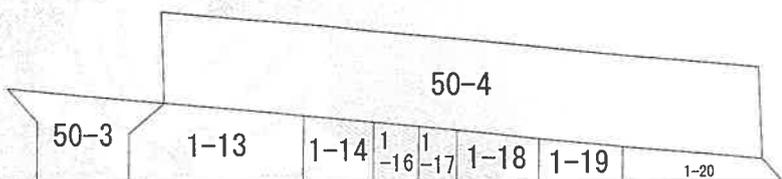
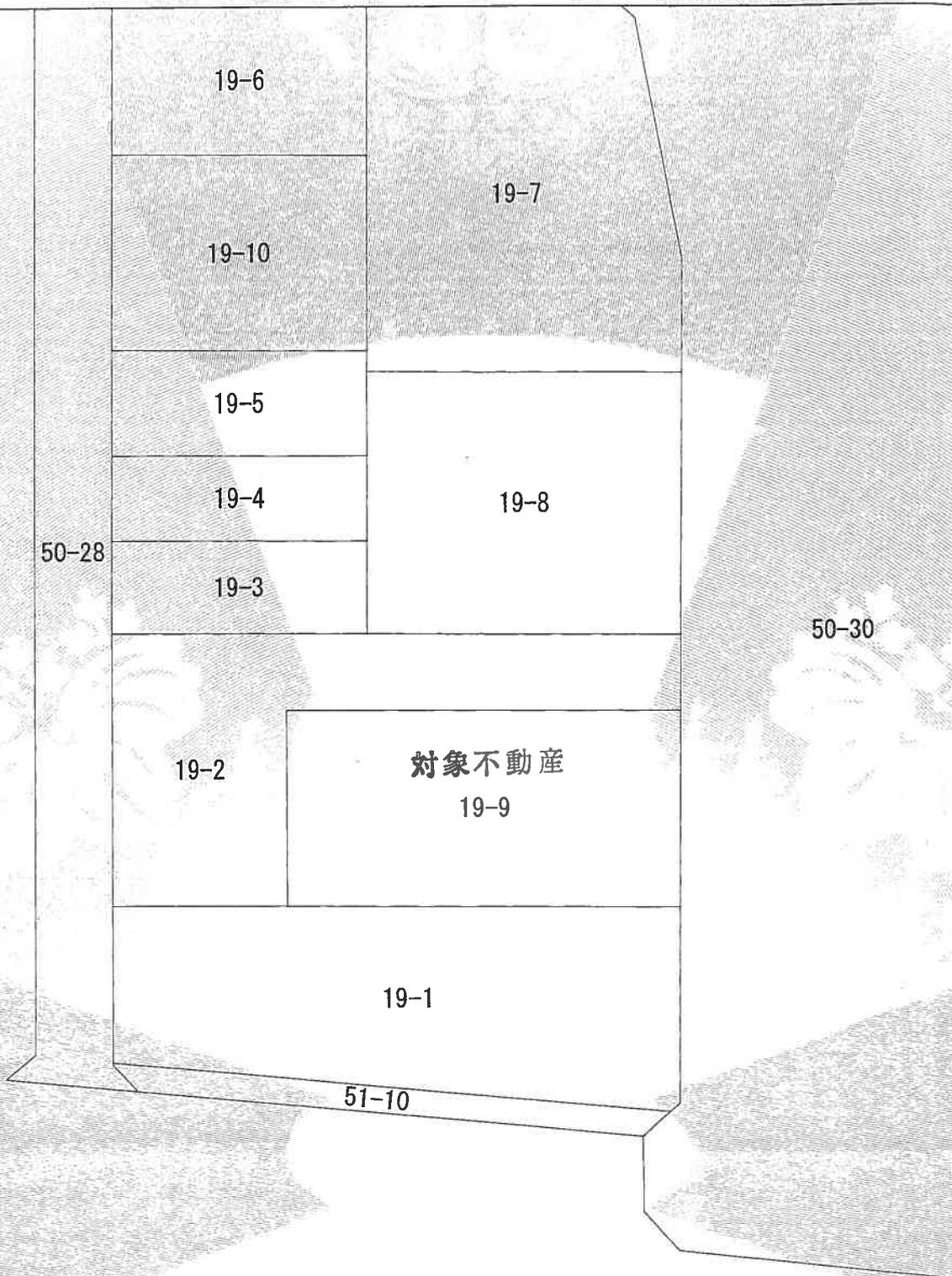
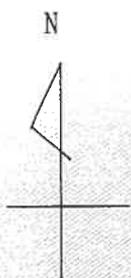
公図写

建物図面・各階平面図写 (A3をA4に縮小)

以上

令和7年11月27日  
評価人 不動産鑑定士  
岡村淑子





1/500

公図写

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、+地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

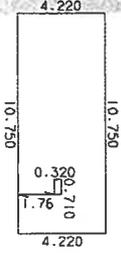
登記年月日：令和3年6月25日

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轄)  
令和6年10月9日 福岡法務局 登記官

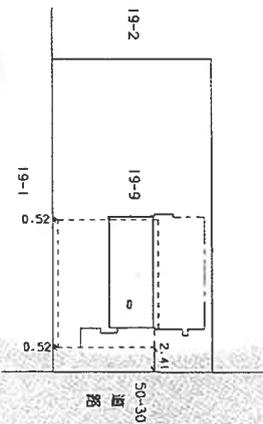
各階平面図

家屋番号	谷在家三丁目 19番9の602
建物の所在	足立区谷在家三丁目19番地9

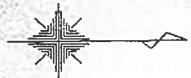
建物各階平面図



求積表	
10.750 × 4.220	45.365000
0.710 × 0.320	-0.227200
合計	45.137800
床面積	45.13 m <sup>2</sup>



建物の存する部分6階  
建物の名称602



作成者	[Redacted]	縮尺	1 / 250	申請人	[Redacted]	縮尺	1 / 500
-----	------------	----	---------	-----	------------	----	---------

(特例) 取付印(保証書)

地図整理番号：M64111