

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 相 田 亜由子

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 足立区千住大川町58番地15  
建物の名称 ライオンズマンション北千住第七

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千住大川町58番15の201  
建物の名称 201号  
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 47.32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 足立区千住大川町58番15  
地 目 宅地  
地 積 997.13平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(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 515173分の5127



物 件 明 細 書

令和 7年11月19日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

---

---

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	A, B
期 限	令和9年5月21日まで
賃 料	月額105,000円
賃料前払	なし
敷 金	105,000円
保証金	なし

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 足立区千住大川町58番地15

建物の名称 ライオンズマンション北千住第七

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千住大川町58番15の201

建物の名称 201号

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 47.32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 足立区千住大川町58番15

地 目 宅地

地 積 997.13平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(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 515173分の5127



令和 7年(ケ)第400号  
令和 7年10月 6日受理  
令和 7年11月 6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 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 足立区千住大川町58番地15

建物の名称 ライオンズマンション北千住第七

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千住大川町58番15の201

建物の名称 201号

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 47.32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 足立区千住大川町58番15

地 目 宅地

地 積 997.13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 515173分の5127



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都足立区千住大川町6番1-201号 ライオンズマンション北千住第七	
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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <span style="font-size: 2em;">{</span> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類:  構造:  床面積: </div> </div>	
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 12,500円 修繕積立金 8,360円 円 円	令和7年10月22日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年7月分～令和7年10月分 計 577,520円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	明和地所コミュニティ株式会社	
その他の事項	管理費の回答書には遅延損害金について、「規約に利率の明記は無いため年利3パーセント」との記載あり。	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) (一部公衆用道路) <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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <span style="font-size: 2em;">{</span> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号  保管開始日 平成 年 月 日 </div> </div>	
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"/> A. B (共同占有)
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 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■A (占有者) <input type="checkbox"/> ( )) の陳述/■提示文書 (回答書及び契約書) の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成17年 5月22日
最初の契約等	契約日 平成17年 5月22日
	期間 平成17年 5月22日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成19年 5月21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 7年 5月22日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 9年 5月21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"/> その他の者 ( )
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者A. B <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金 105,000 円 (毎月末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある ( <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 105,000 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
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
A (本件建物共同占有者)	本件建物は、私と占有者Bとで共同で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、提出しました回答書及び契約書の内容で間違いありません。 本件建物に不具合等はありません。 (令和7年10月30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及びBが共同で住居として使用し占有しているものと認定した。
  - (1) 建物占有者らから提出された回答書及び契約書等
  - (2) ライフライン調査の結果
  - (3) 室内に建物占有者ら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なお、建物所有者に対し占有権原に関する照会書を送付するも、期限までに回答を得ることができなかった。
- 3 占有者の占有開始時期については、調査の結果から、平成17年5月22日からは開始されたものと思われ、最先順位の抵当権設定登記時(平成29年10月12日)より以前から占有を開始しており、占有者は保護されるべき賃借人と思われる。
- 4 評価人の調査によれば、符号1の土地に東側で接する道路は国道で、建築基準法42条1項1号道路、南東側で接する道路は区道で建築基準法42条2項道路とのこと。
- 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。

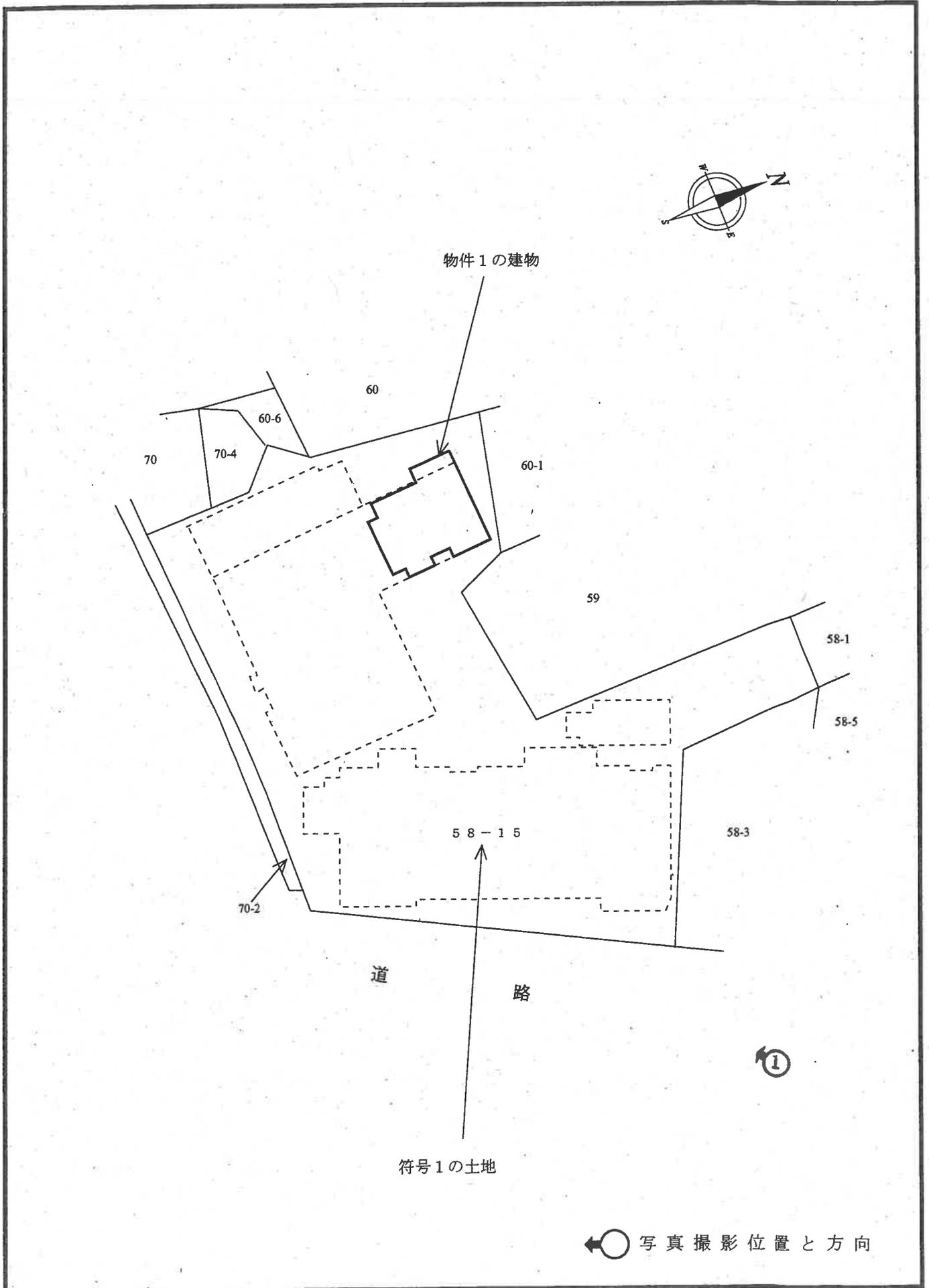
以上

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8日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
7年10月21日 12:10-12:20	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10月22日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■管理会社に対し管理費等の照会
7年10月30日 7:30-8:00	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
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 7年10月30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)

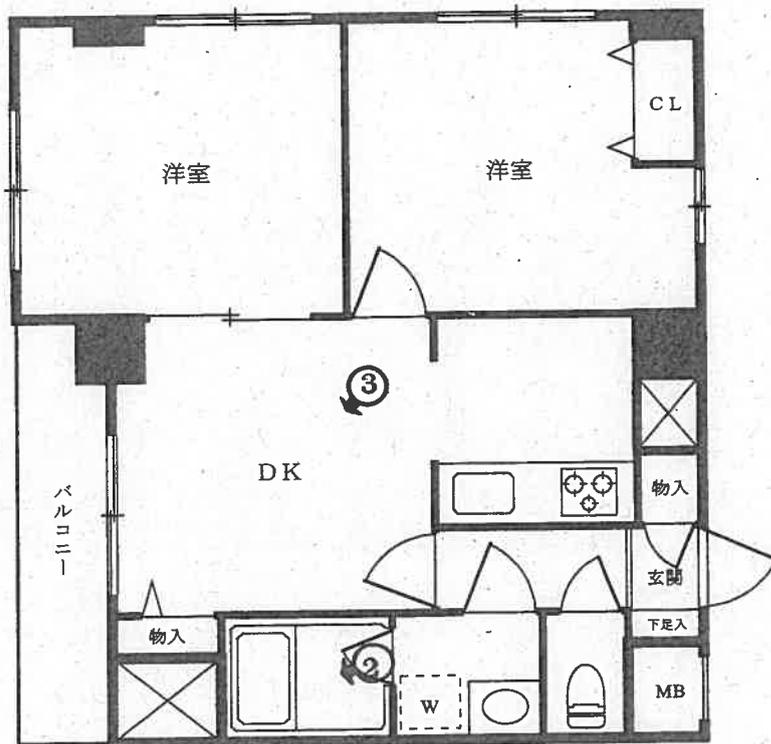
# (土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第400号





201



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年（ケ）第400号

令和7年10月30日 現地調査

令和7年11月13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14,340,000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		(敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号1：地目：宅地一部公衆用道路 (住居表示) 足立区千住大川町6-1 (マンション名、部屋番号) ライオンズマンション北千住第七 201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 足立区千住大川町58番地15

建物の名称 ライオンズマンション北千住第七

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千住大川町58番15の201

建物の名称 201号

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 47.32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 足立区千住大川町58番15

地 目 宅地

地 積 997.13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 515173分の5127

#### 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等「北千住」駅の北西方約900m（道路距離、徒歩約12分）、足立区千住大川町6番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	国道沿いに中高層共同住宅、事務所兼共同住宅、店舗等が連坦する地域。	
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東側国道より30mまで（土地の大半の部分） 商業地域 80%（指定） 600%（指定） 防火地域 新たな防火規制区域、千住西地区防災街区整備地区計画等 ②その余の地域 第1種住居地域 80%（指定） 300%（指定） 準防火地域 第3種高度地区、新たな防火規制区域、千住西地区防災街区整備地区計画、日影規制等
画地条件	地形 間口・奥行 地積形状	997.13 m <sup>2</sup> （登記面積） 不整形 東側間口約27m、奥行約38m 西向きやや下り傾斜地
接面道路の状況等	東側で幅員約44mの舗装国道のうちの幅約9.5m程度の側道（建築基準法第42条1項1号該当）に、南東側で現況幅員約3.8m舗装区道（建築基準法第42条2項該当）にほぼ等高に接面する角地。	
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及び一部公衆用道路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 515,173分の5,127	
特記事項	・南東側のセットバック部分は分筆されておらず、足立区によると区道の管理幅員には含まれていないとのことである。 ・足立区ハザードマップによると洪水・内水氾濫等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	ライオンズマンション北千住第七	
建物の用途	事務所・車庫兼共同住宅(総戸数99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6年8月9日新築 約31年 約29年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根15階建、 延べ 5,488.97㎡	
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、管理事務室、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 明和地所コミュニティ株式会社 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	2階(201号室)・角部屋 主要開口部の方位：西・北向き	
床面積	専有面積	47.32㎡
	共用部分を含む 現況床面積	54.76㎡
間取り	2DK	
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・カーペット等 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 12,500円 (令和7年10月22日現在 以下同じ)</p> <p>修繕積立金 月額 8,360円</p> <p>滞納額 577,520円</p> <p>遅延損害金 管理会社の回答によると、「規約に利率の明記はないため年利3%」とのことである。</p>	
専有部分の 利用状況等	賃借人A・Bが令和7年5月22日から2年間、賃料月額105,000円、敷金等105,000円で賃借し、居宅として利用している。賃借人の占有開始時期は平成17年5月22日である。	
特記事項	マンションパンフレットによると、新築時は非分譲住戸であったもようである。 浴室床のタイルが割れている。室内に多数の段差がある。	

## 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
390,000	× 54.76	× 0.39	= 8,330,000

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 31年、 経済的残存耐用年数約 29年、 観察減価率 20%（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0.39と査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数約 29年} \div (\text{経過年数 31年} + \text{経済的残存耐用年数 29年}) \\ &\times (1 - \text{観察減価率 0.20}) = 0.39 \quad (\text{小数第3位を四捨五入}) \end{aligned}$$

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				
709,000	× 0.95	×997.13	× 1.00	×5,127 / 515,173	= 6,680,000

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-47 」

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 1,160,000 \text{ 円/m}^2 \times 110 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 180 = 709,000 \text{ 円/m}^2 \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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：公示地は角地・不整形地であることを考慮した。

地域格差：公示地は対象地域と比較して交通接近条件、環境条件等で優れる。

イ 個別格差：角地であるが、容積率の劣る部分を含むこと、セットバック、形状等の減価を考慮して判定した。

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
( 8,330,000	+ 6,680,000 )	× 1.50	× 1.03	× 1.00	= 23,190,000

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。

$$\begin{aligned}
 \text{エ 個別格差：階層別補正} & \dots 0.98 \quad (2\text{階}) \\
 & \text{位置別補正} \dots 1.05 \quad (\text{角部屋}) \\
 & \text{その他補正} \dots 1.00 \quad (\text{なし}) \\
 & \text{相乗積} \quad 0.98 \times 1.05 \times 1.00 = 1.03 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})
 \end{aligned}$$

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 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ=キ
2,484,110 円 (17.8 %)	727,930 円	5.3 %	13,322,492 円	0.8614	11,475,995 円 (82.2 %)	13,960,000 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

$$\frac{1}{(1 + 5.1\%)^3} = 0.8614 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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。  
本件は最先順位の抵当権設定登記時以前より賃借人が賃借して居住しているため、資産性と収益性を勘案して積算価格と収益価格を比較考量し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	23,190,000 円
② 収益価格	13,960,000 円
③ 調整後の価格	19,000,000 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
19,000,000	×1.00	×0.80	×0.95	-105,000	= 14,340,000

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。

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-47 」

所 在 : 足立区千住寿町56番8 「千住寿町5-10」

価 格 : 1,160,000 円/㎡

位 置 : 北千住駅、道路距離590m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 613㎡

供給処理施設 : 水道・下水道・ガス

接 面 街 路 : 南東35m国道、北側道

用途指定等 : 商業地域、建ぺい率80%、容積率600%、防火地域

地域の概要 : 高層共同住宅、店舗等が混在する住宅地域

## 第7 附属資料

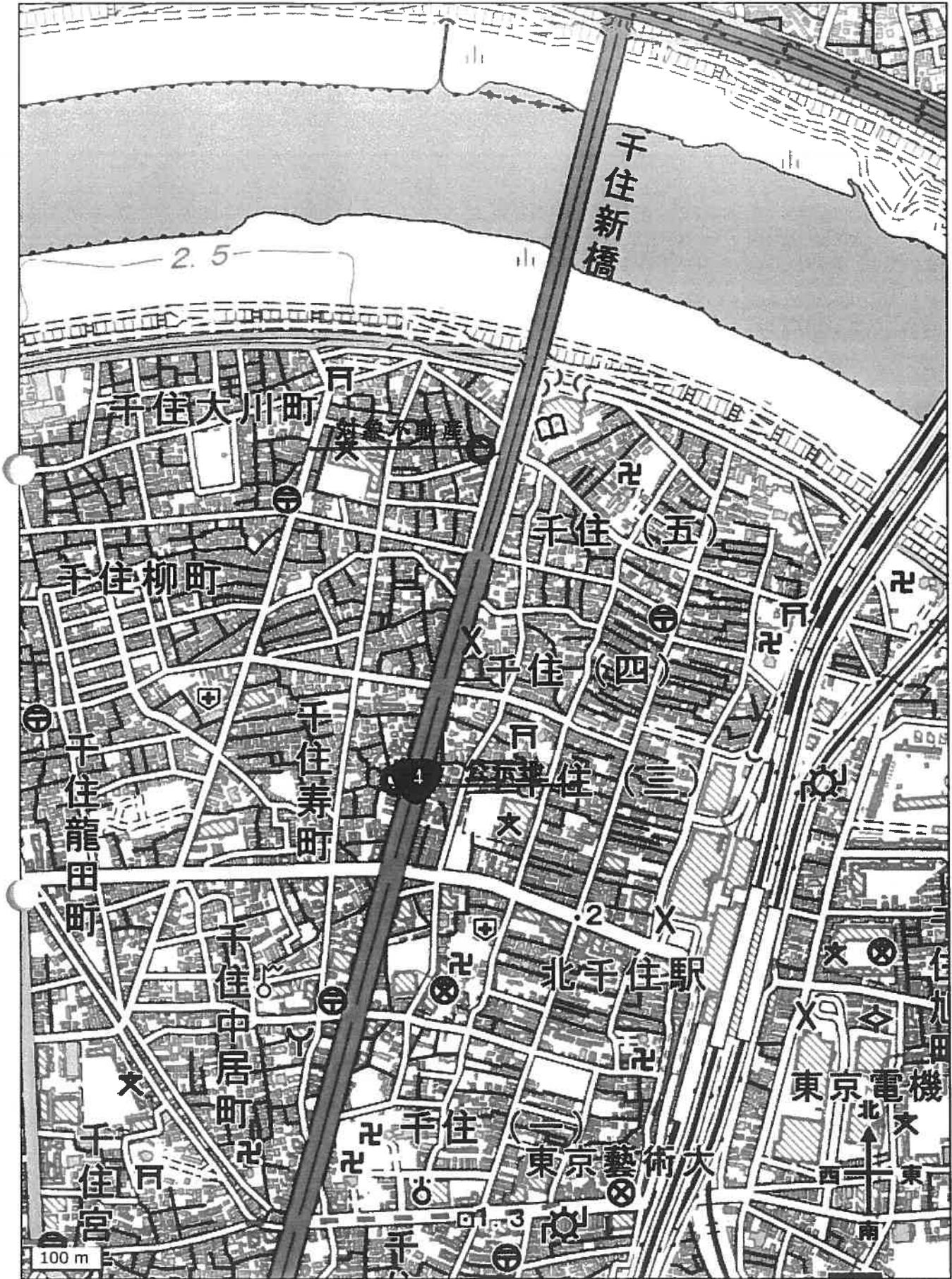
位置図

公図写 (A3をA4に縮小)

建物図面・各階平面図写 (A3をA4に縮小)

以上

令和7年11月13日  
評価人 不動産鑑定士  
岡村淑子



位置図

イ 60-27      ハ 55-27      ホ 60-2      ト 60-50      リ 61-10      ヲ 61-12  
 □ 55-25      ニ 55-33      ヘ 60-4      チ 61-1      ス 61-11      ッ 61-12



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

