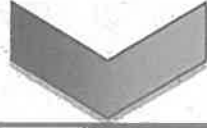


民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



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 5月 1日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 塩 田 俊一郎

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 5月 21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月 28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 3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 6月 11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 6月 4日 午前 9時20分から 令和 8年 6月 8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 5月 1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 足立区青井三丁目2000番地1

建物の名称 綾瀬マンション

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青井三丁目2000番1の162

建物の名称 第518号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 63.38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 足立区青井三丁目2000番1

地 目 宅地

地 積 9102.71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 18212分の63



## 物件明細書

令和 8年 3月19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。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

---

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 足立区青井三丁目2000番地1

建物の名称 綾瀬マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青井三丁目2000番1の162

建物の名称 第518号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 63.38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 足立区青井三丁目2000番1

地 目 宅地

地 積 9102.71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 18212分の63



令和 7年 (又) 第279号  
令和 7年12月 4日受理  
令和 8年 1月 20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 足立区青井三丁目2000番地1

建物の名称 綾瀬マンション

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青井三丁目2000番1の162

建物の名称 第518号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 63.38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 足立区青井三丁目2000番1

地 目 宅地

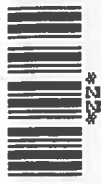
地 積 9102.71平方メートル

### (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 18212分の63



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都足立区青井三丁目5番26-518号 日商岩井綾瀬マンション	
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が異なる ( <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 10,900円 修繕積立金 7,300円	令和7年11月30日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年2月分～令和7年12月分 計 200,200円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	自主管理	
その他の事項	上記滞納金の他に遅延損害金11,953円(年利14パーセント)あり	
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	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input 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) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日
最初の契約等	契約日 年 月 日
	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input 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 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎金 円 (毎 限り 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 type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 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	■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 (建物占有者)	<p>本件建物は、私が住居として使用しています。</p> <p>本件建物は、元々は私が所有していましたが、私が病気になってしまい、入院するために本件建物で飼っている猫の処遇について悩んでいたところ、昔からの知り合いである建物所有者が本件建物と猫の面倒を見てくれることになり、本件建物を建物所有者に売りました。</p> <p>その後、退院し現在も本件建物を使用していますが、建物所有者と私の間には賃貸借契約など無く無償で使用しています。</p> <p>そのため、光熱費や税金などは私が支払っています。</p> <p>現在、本件建物の浴槽は取り払ってしまいました。</p> <p>本件建物では、現在猫を18匹飼っています。</p> <p>(令和7年12月25日面接聴取)</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) 室内に建物所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なお、その占有権原については、関係人の陳述及び提出された回答書等から使用借権と思われる。
- 3 評価人の調査によれば、符号1の土地に南側、北東側及び北側で接する道路は、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枚名記載のとおり報告する。

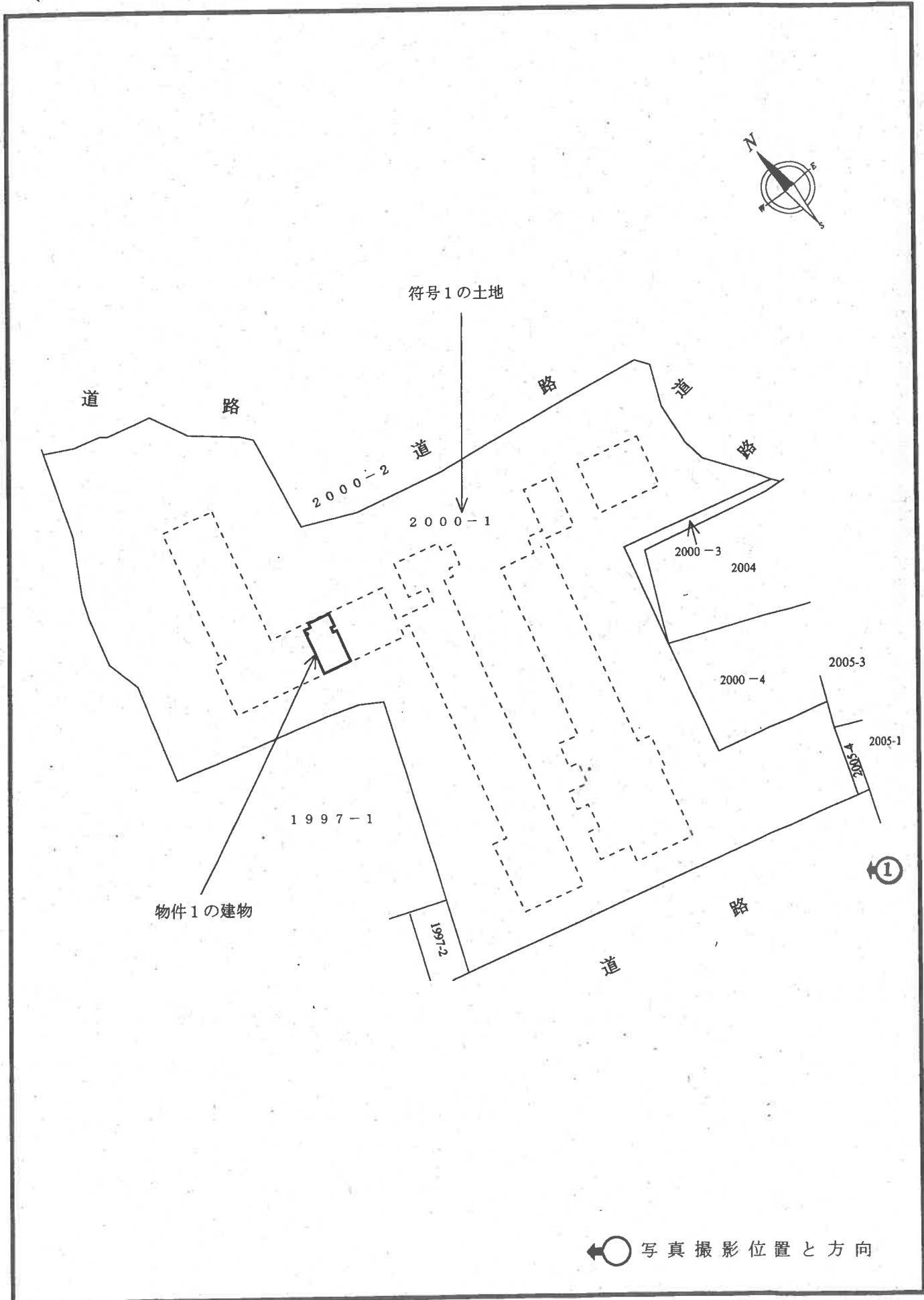
以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月4日 : - :	当庁(郵便)	<input checked="" type="checkbox"/> ライフライン調査 <input checked="" type="checkbox"/> 管理組合に対し管理費等の照会
7年12月16日 14:15-14:40	当庁(郵便) 物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者に対し占有権原に関する照会書送付 <input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 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12月25日 10:40-11:00	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行 <input checked="" type="checkbox"/> Aから面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月25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。  <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 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)		

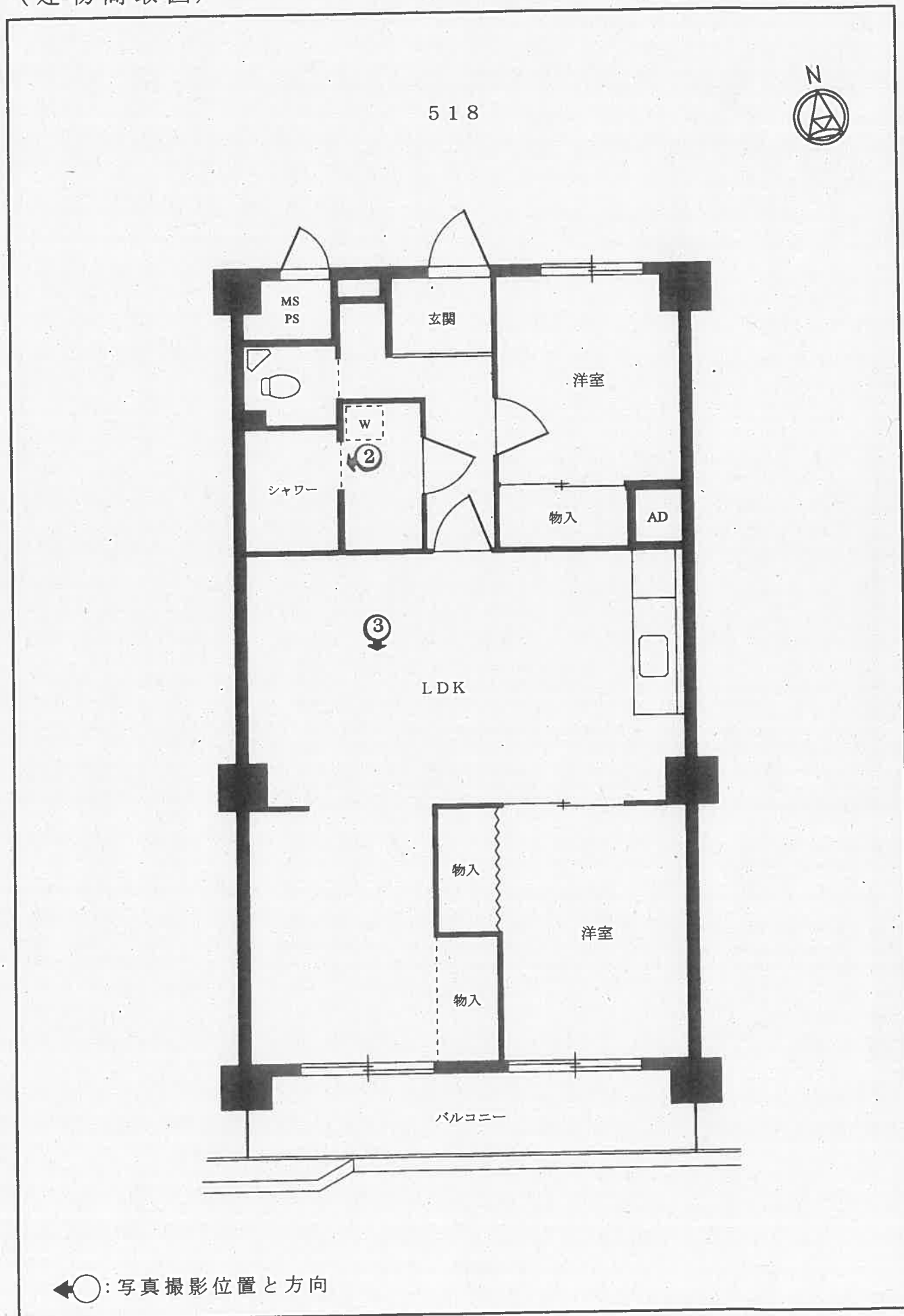
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 6 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和7年(又)第279号



←○ 写真撮影位置と方向



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年（又）第279号  
令和7年12月25日 現地調査  
令和8年1月21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 11,800,000 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3-5-26 (マンション名、部屋番号) 綾瀬マンション(日商岩井綾瀬マンション) 518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 足立区青井三丁目2000番地1

建物の名称 綾瀬マンション

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青井三丁目2000番1の162

建物の名称 第518号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 63.38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 足立区青井三丁目2000番1

地 目 宅地

地 積 9102.71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 18212分の63

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」駅の南西方約520m（道路距離、徒歩約7分）、また東武伊勢崎線「五反野」駅の北東方約1,170m（道路距離、徒歩約15分）の地点、足立区青井3丁目5番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	店舗、共同住宅、事業所の中に一般住宅等も混在する「環七南通り」沿いの近隣商業地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 第三種高度地区、日影規制等  なお南側区道「環七南通り」は都市計画道路（計画幅員15m、計画決定のみ）であるが、目的物件敷地側は予定区域には指定されていない。
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	9,102.71㎡ 不整形 間口約88m・奥行最長約135m（南側基準） ほぼ平坦地である
接面道路の状況等	南側で幅員約10mの区道「環七南通り」（建築基準法第42条1項1号）、北東側の一部で幅員約5.2m前後の区道（建築基準法第42条1項1号）、また北側で幅員約4m～約6.5m程度の区道（建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高に接面する準三方路地である。	
土地の利用状況等	物件1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 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 18,212分の63
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	綾瀬マンション（日商岩井綾瀬マンション）	
建物の用途	共同住宅、店舗等（317戸・・・分譲時パンフレットより）	
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49年5月24日新築 約52年 約5年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 22,402.62㎡	
仕様	外壁 その他	吹付け等 なし
設備等	エレベーター、駐車場、ゴミ置場、管理室等	
建物の品等	やや下位	
管理の形態等	管理組合 管理形態	あり 自主管理
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・容積率がオーバーしている既存不適格建築物と判定される。</li> <li>・旧耐震基準のマンションと判定されるが、管理組合によれば耐震診断や対策工事は行われていないとのことである。</li> </ul>	

## (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	5階部分(518号室) 主要開口部の方位：南方	
床面積	専有面積	63.38㎡
	共用部分を含む現況床面積	78.03㎡
間取り	2LDK	
バルコニー等	南側にバルコニーあり	
仕様	天井	ビニールクロス等
	床 内壁 設備	Pタイル等 ビニールクロス等 キッチン、トイレ、浴室(シャワーのみ)等 ※キッチンにガスレンジはなく、また洗面台、浴室の浴槽も撤去されて存在しない。
保守管理の状態	室内は占有者自身がクロスの張替えなどを行ったこともある模様であるが、現在猫18匹を飼育(過去には50匹以上いた時期もある模様)しており、壁や床などに大きな損傷等も多く、また設備も上記の通りである等、室内の状態及び保守管理の状態は非常に劣り、全面改装を要すると判定される。	
管理費等	管理費	10,900円(月額) (令和7年11月30日現在、以下同じ)
	修繕積立金 滞納額等 遅延損害金	7,300円(月額) 200,200円 11,953円(年利14%)
専有部分の利用状況等	目的物件の旧所有者が居宅として使用借している。(経緯等は「現況調査報告書」参照)	
特記事項	建築年よりアスベスト含有材の使用の可能性が否定できない。	

## 第5 評価額算出の過程

目的物件はファミリータイプのマンションであるが、買受人が、収益用不動産として保有することも社会的・経済的観点から考えられるため、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
400,000	× 78.03	× 0.04	= 1,250,000

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 52年、 経済的残存耐用年数約5年、 観察減価率 50%（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 = 5年 ÷ (52年 + 5年) × (1 - 0.50) = 0.04 (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				
480,000	× 1.00	× 9,102.71	× 1.00	× 63 / 18,212	= 15,110,000

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5-17」

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\
 480,000 \text{ 円/㎡} & \times 106 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 95 & = & 480,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：公示地等の所在地域は、交通接近、行政的條件で優るが、街路、環境條件で劣ることを考慮した。

イ 個別格差：準三方路地の増価と不整形の減価等を総合的に勘案した。

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
(1,250,000	+ 15,110,000 )	× 1.00	× 0.93	× 1.00	= 15,210,000

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・・・・・・ 1.00 (5階=100)  
 位置別等修正・・・・・・ 1.03 方位等を考慮した。  
 その他・・・・・・ 0.90 室内の状況(建物価格算出時の観察減価では不足する分を考慮)

相乗積 1.00 × 1.03 × 0.90 = 0.93 (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、賃貸に供されてはいないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借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 -195,755 (-1.7%)	円 1,099,400	% 7.3	円 14,608,466	0.8140	円 11,891,291 (101.7%)	円 11,700,000 (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

$$1 \div (1 + 7.1\%)^3 = 0.8140 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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。

両試算価格には開差が生じたが、本件はファミリータイプのマンションであるので、市場性を勘案した積算価格を重視し、収益価格は参考程度に留めることを相当と判断して、調整後の価格を以下のとおり求めた。

①積算価格	15,210,000 円
②収益価格	11,700,000 円
③調整後の価格	15,200,000 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
15,200,000	× 1.0	× 0.8	× 0.97		= 11,800,000

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）：本件は考慮不要と判定した。

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5-17 )

所 在 : 足立区中央本町2丁目32番14 「中央本町2-19-12」

価 格 : 430,000 円/㎡

位 置 : 「五反野」駅、470m (道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 173㎡

供給処理施設 : ガス、水道、下水

接 面 街 路 : 東側 9m 区道

用 途 指 定 等 : 近隣商業地域、建ぺい率80%、容積率300%、準防火地域等

地 域 の 概 要 : 小売店舗、アパート等が混在する既成商業地域

## 第7 附属資料

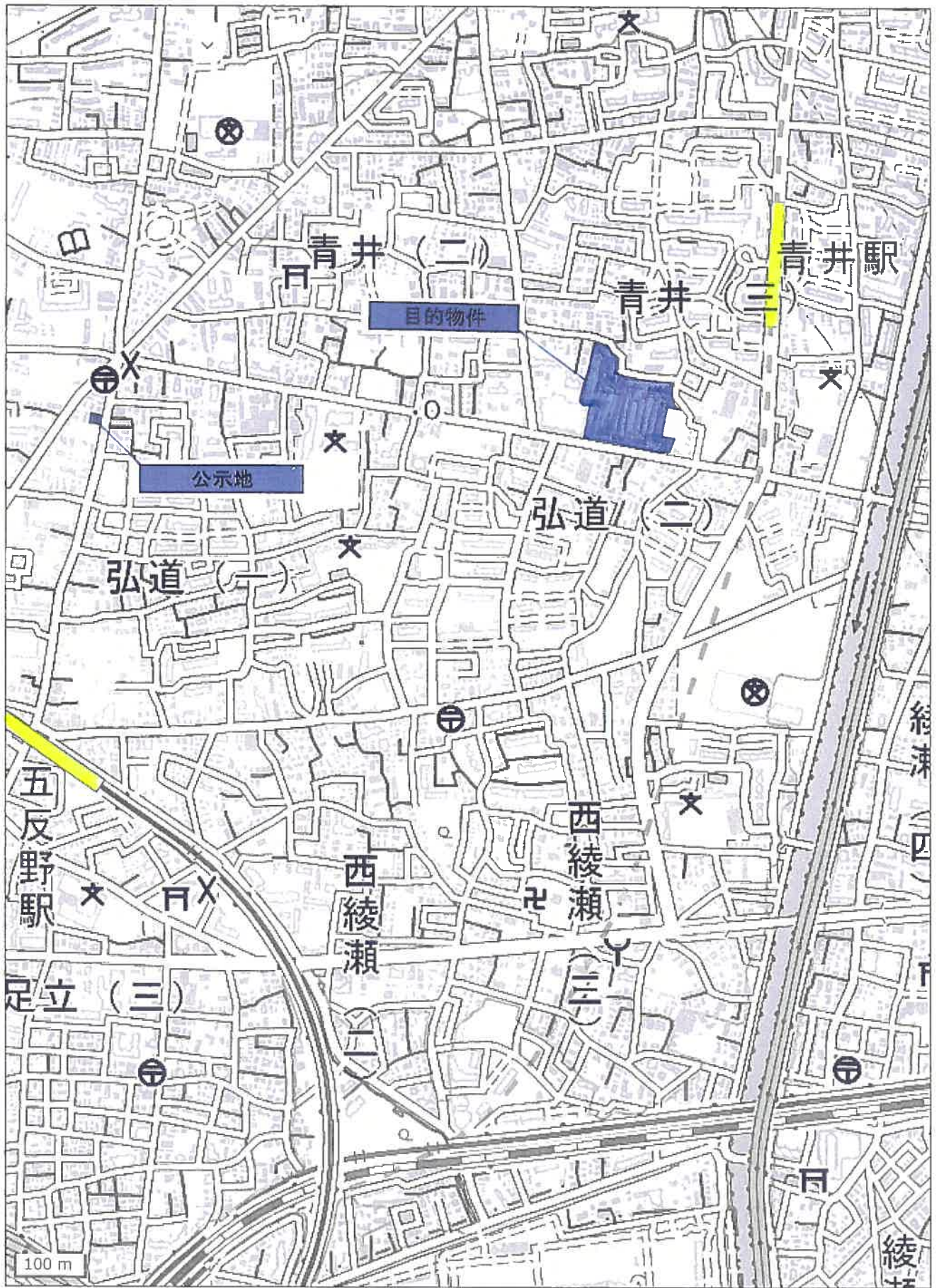
位置図

公図(写)

建物図面・各階平面図(写)

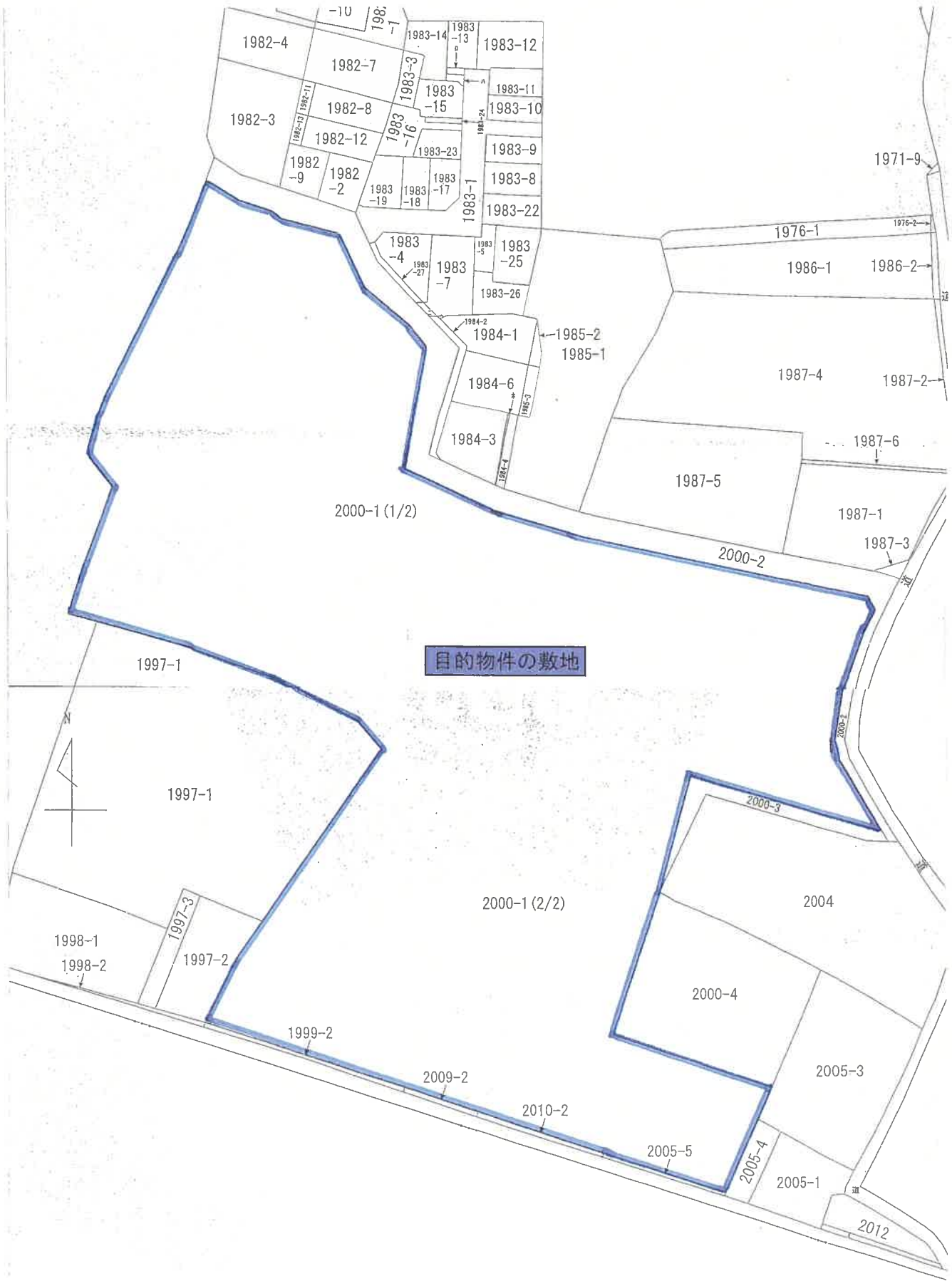
以 上

令和8年1月21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





※600分の1の公図を71%に縮小(A3→A4)し、2頁の公図を貼り合わせて作成した。

公 図 写





512

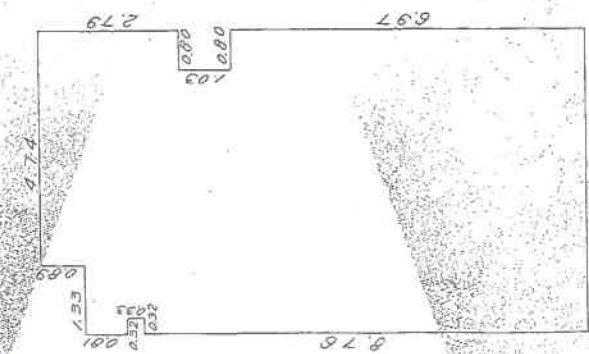
建物図面  
各階平面図

家屋番号 青井3丁目2000番1の162

建物の所在 東京都足立区青井3丁目2000番地1

518

5. 階



床面積計算表

$6.07 \times 10.79 = 65.4953$   
 $- 0.80 \times 1.03 = - 0.8240$   
 $- 1.33 \times 0.89 = - 1.1837$   
 $- 0.32 \times 0.33 = - 0.1056$   
 計 63.5820

縮尺 1/100, 1/100, 1/100

302418

昭和49年7月1日

登記年月日：昭和49年7月1日

これは図面に記載されている内容と証明した図面である。  
令和7年9月11日 東京法務局城北出張所 登記官

建物図面・各階平面図 (写)  
※A3をA4に縮小しています※