

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 6月 3日

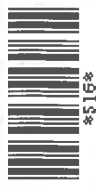
東京地方裁判所民事第21部

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 6月 18日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 1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 7月 9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 7月 2日 午前 9時20分から 令和 8年 7月 6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 6月 3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 足立区谷在家一丁目9番地31

建物の名称 カーム西新井大師西

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷在家一丁目9番31の502

建物の名称 502

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 53.59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 足立区谷在家一丁目9番31

地 目 宅地

地 積 576.26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 144267分の5577



物件明細書

令和 8年 5月12日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉川直子

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

転借人株式会社マイナビが占有している。原賃借人株式会社ケースプロパティ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 足立区谷在家一丁目9番地31

建物の名称 カーム西新井大師西

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷在家一丁目9番31の502

建物の名称 502

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 53.59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 足立区谷在家一丁目9番31

地 目 宅地

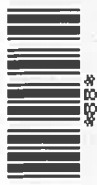
地 積 576.26平方メートル

(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 144267分の5577



令和8年(ケ)第22号
令和8年4月6日受理
令和8年4月24日提出
(評価人 吉川和弥)

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 白石 圭

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区谷在家一丁目9番地31

建物の名称 カーム西新井大師西

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷在家一丁目9番31の502

建物の名称 502

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 53.59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 足立区谷在家一丁目9番31

地 目 宅地

地 積 576.26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 144267分の5577



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	足立区谷在家一丁目9番14-502号 カーム西新井大師西	
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	管理費等の月額は次のとおり 管理費 13,000円 修繕積立金 5,300円 インターネット利用料 990円	令和8年4月9日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年7月分～8年4月分 計 192,900円 <input type="checkbox"/> 不明
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) <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 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	株式会社ケースプロパティ	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社マイナビ	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> その他 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 (社宅) <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述 (()) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 (<input checked="" type="checkbox"/> 回答書及び契約書)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> A (占有者の社員)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 (<input checked="" type="checkbox"/> 照会書及び契約書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input checked="" type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和5年1月20日	令和5年3月29日	
最初の契約等	契約日	令和5年1月20日	令和5年3月25日
	期間	令和5年1月11日から 同7年1月10日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和5年3月29日から 令和7年3月28日まで2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 checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<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1月11日から 令和9年1月10日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和7年3月29日から 令和9年3月28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 ()	<input checked="" type="checkbox"/> その他 (株式会社ケースプロパティ)
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> その他 (株式会社ケースプロパティ)	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 (A) <input type="checkbox"/> その他 ()
賃料・支払時期	毎月 金 128,700 円 (毎月10日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	毎月 金 153,000 円 (毎月末日限り翌月分支払) なお、管理費 10,000 円 (月額)、24サポート費用 16,500 円 (2年間) あり	
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	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 306,000 円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他		なお、株式会社マイナビと株式会社レオパレス・シーリングとの間に社宅業務代行受託契約があり、上記賃貸借契約は株式会社レオパレス・シーリングが株式会社マイナビの代理人として契約している。	
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 checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" 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 (占有者の社員)	1. 私は本件建物を賃借している株式会社マイナビの社員で、本件物件は同社の社宅として私が居住しています。 2. 本件建物の不具合は、特にありません。 3. ペットは飼っていません。 <p style="text-align: right;">(令和8年4月16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)

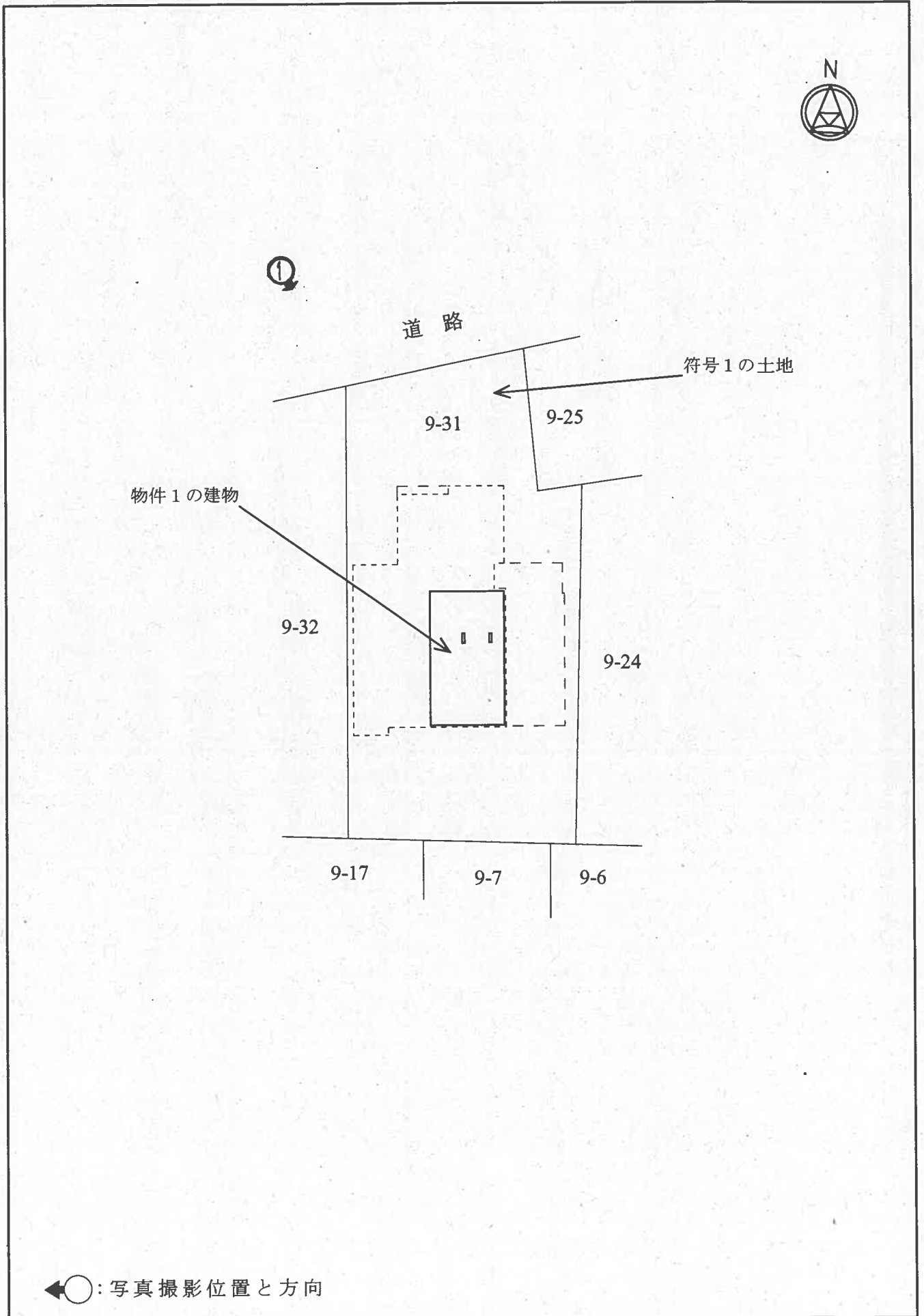
執行官の意見

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等は、次のとおりであった。
 - ① 本件建物の集合郵便受け（1階）及び玄関表札に氏名等の表示はなかったが、初回臨場時の集合郵便受け内にはA宛の郵便物が存在していた。
 - ② 初回臨場時は不在であったが、立入調査時にはAが在室しており、同人から関係人の陳述等欄記載の要旨を聴取した。
 - ③ 本件建物内には、家具・寝具・日常生活用品等があり、株式会社マイナビの社員Aの居宅（社宅）として使用されていた。
3. 本件建物の占有関係については、上記の現場の状況、提出された回答書及び関係人の陳述等から、本報告書2枚目及び3枚目に記載のとおり報告する。なお、Aは転借人である株式会社マイナビの占有補助者に過ぎないものと判断した。

以上

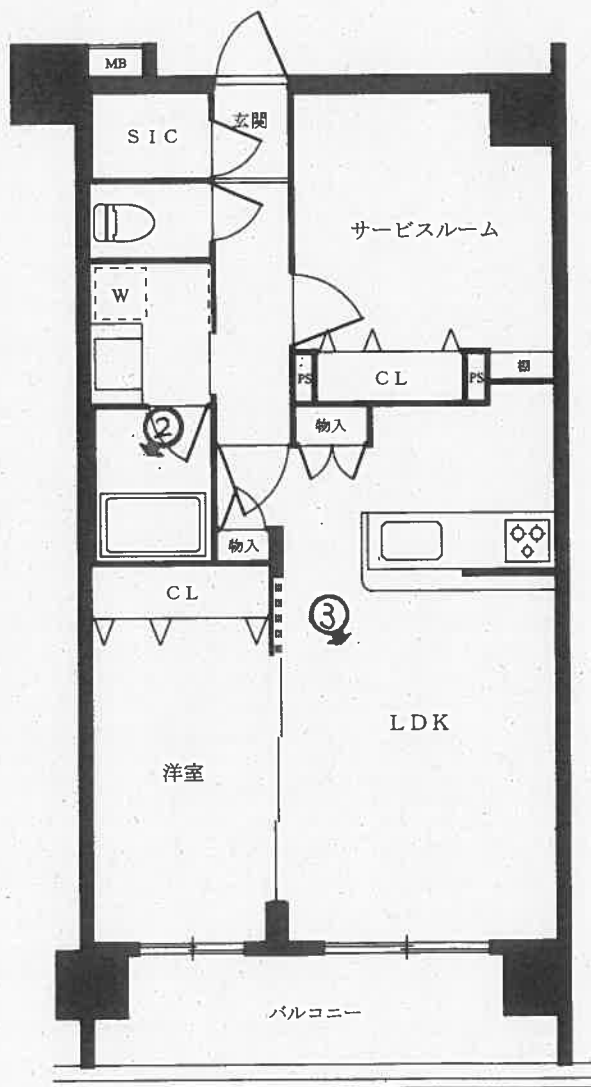
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年4月7日 11:10-11:25	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 評価人同行 <input type="checkbox"/> 居住者から聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和8年4月8日 : - :	当庁	<input checked="" type="checkbox"/> 管理費等に関する調査 (FAX) <input checked="" type="checkbox"/> 所有者に対する照会書送付
令和8年4月10日 : - :	当庁	<input checked="" type="checkbox"/> 株式会社ケースプロパティに対する照会 (FAX) <input checked="" type="checkbox"/> 東京都水道局足立営業所に照会書送付
令和8年4月16日 13:00-13:17	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 (立入調査) <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 : - :		
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月16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)



←○: 写真撮影位置と方向

502



←○: 写真撮影位置と方向

01



02



03



令和8年(ケ)第22号
令和8年4月16日 現地調査
令和8年5月1日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 吉川 和 弥

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 30,960,000 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) 足立区谷在家1-9-14 (マンション名、部屋番号) カーム西新井大師西・502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 足立区谷在家一丁目9番地31

建物の名称 カーム西新井大師西

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷在家一丁目9番31の502

建物の名称 502

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 53.59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 足立区谷在家一丁目9番31

地 目 宅地

地 積 576.26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 144267分の5577

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「西新井大師西」駅の北方約430m(道路距離、徒歩約5分)、バス停「谷在家二丁目」停の北東方約100m(道路距離、徒歩約1分)、足立区谷在家1丁目9番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)		
付近の状況	系統・連続性の良好な区道沿いに低層の店舗共同住宅、戸建住宅のほか中層共同住宅も散見される地域		
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) (※1)	北側区道の現況道路境界線から	①20m以内	②20m超
	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1種住居地域 60% (指定) 300% (指定) 準防火地域 第3種高度地区、日影規制(二)等	市街化区域 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(一)等
画地条件	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	576.26㎡ ほぼ整形 間口約13.7m・奥行約37m ほぼ平坦 特になし	
接面道路の状況等	北側が幅員約8mの舗装区道(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を含む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 144,267分の5,577	
特記事項	(※1)公法上の規制は上記のとおり2つの区域にまたがっており(過半が①の区域内)、基準容積率は255.42%(建築計画概要書の記載による)。 (※2)足立区洪水ハザードマップによると、洪水・内水氾濫による浸水予想区域にある。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	カーム西新井大師西	
建物の用途	共同住宅（総戸数27戸、ほか管理室1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）	令和4年1月21日新築
	経過年数	約4年
	経済的残存耐用年数	約46年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 延床面積 1,662.94㎡	
仕様	外壁	磁器質タイル貼・吹付タイル等
	その他	なし
設備等	エレベーター(9人乗り)1基、オートロック、集合郵便受け、宅配ボックス、管理室、ごみ置場、駐車場、駐輪場等	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理会社	(株)サジェストコミュニティ
	管理形態	委託管理
管理の状況	やや優る	
特記事項	(※3)分譲時パンフレットによれば、事業主は(株)サジェスト、売主は株式会社AMAIRO、施工は多田建設(株)。	

(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 502号室 主要開口部の方位：南向き	
床面積	専有面積	53.59㎡
	共用部分を含む 現況床面積	65.23㎡
間取り	1LDK+サービスルーム	
バルコニー等	南側にバルコニー(8.32㎡)あり。	
仕様	天井 床 内壁 設備	ビニールクロス等 フローリング、CFシート等 ビニールクロス等 キッチン、浴室、トイレ等
保守管理の状態	内覧及び立会者からの聴取では不具合等は認められず、保守管理状態は概ね良好である。	
管理費等	管理費	(令和8年4月9日現在) 13,000円(月額)
	修繕積立金	5,300円(月額)
	インターネット使用料	990円(月額)
	滞納額等	192,900円(令和7年7月～令和8年4月分)
	遅延損害金	なし
専有部分の利用状況等	下記<建物の占有者等の状況一覧>のとおり。	
特記事項	特になし	

<建物の占有者等の状況一覧>

賃貸人等	借借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	(株)ケースプロパティ	R5.1.20	R7.1.11) R9.1.10	128,700円	ない

占有権原は賃借権。下記のように転貸している。

賃貸人等	借借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
(株)ケースプロパティ	(株)マイナビ	R5.3.29	R7.3.29) R9.3.28	153,000円 別途管理費月額 10,000円	306,000円 (敷金)

・占有権原は転借権。転借人の従業員(占有補助者)が社宅として居住占有している。
・上記の月額賃料・管理費のほか、24サポート費用16,500円(2年間)の支払いあり。

第5 評価額算出の過程

目的物件はファミリータイプ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

目的物件の再調達原価を、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、建物価格を求めた。

再調達原価 (円/m ²) ア	現況床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
415,000	× 65.23	× 0.87	= 23,550,000

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4年、経済的残存耐用年数約46年、観察減価率5%(保守管理の状態等を考慮)と判定した。
- ・ 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)

$$\text{現価率} = 46年 \div (4年 + 46年) \times (1 - 0.05) = 0.87 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

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/㎡)	個別格差				
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
381,000	× 1.29	× 576.26	× 1.00	× 5,577/144,267	= 10,950,000

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-46」

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 374,000\text{円/㎡} & \times & 102/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & = & 381,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正： 公示価格の価格時点(令和8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： 公示地は標準的画地で補正の必要なし。

地域格差： 公示地の地域は、対象不動産の存する地域と同等と判断した。

イ 個別格差： 規模によるマンション適地としての価値の増加等の増価要因、基準容積率が劣る等の減価要因を総合的に考慮して査定した。

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 必要ないものと判定した。

オ 敷地権の割合： 登記記載におけ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)	敷地権価格 (円)	価格補正	個別格差	占有減価 修正	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
(23,550,000)	+10,950,000)	× 1.20	× 1.01	× 1.00	= 41,810,000

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類似のマンションの取引水準等を斟酌して上記の通り判定した。

エ 個別格差： 階層別補正・・・ 1.01 対象=5階・基準階=4階

位置別等補正・・・ 1.00 南向き、中間部屋

その他・・・・・・ 1.00 なし

相乗積 1.01 × 1.00 × 1.00 = 1.01 (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（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、転貸借の賃貸条件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もので、必ずしも想定 of 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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利現価率 ※2	正味復帰価格現価 $エ \times オ = カ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
4,138,973	1,467,520	4.9	29,050,906	0.8713	25,312,054	29,450,000
(14.1%)					(85.9%)	(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

$$1 \div (1 + 4.7\%)^3 = 0.8713 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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るが、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。

本件はファミリータイプのマンションであり、市場においては自用としての需要が主となり、積算価格の規範性が高く、両試算価格の開差はやや大きいものとなった。

よって、対象マンションの地域性、個別性、最近の中古マンション市況を考慮して、積算価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

①積算価格	41,810,000 円
②収益価格	29,450,000 円
③調整後の価格	38,700,000 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
38,700,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00		= 30,960,000

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て修正を行った。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等相当額が少額なので、競売市場修正に含めた。

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-46」

所 在 : 足立区西新井七丁目9番4 「西新井7-9-3」

価 格 : 374,000円/㎡

位 置 : 日暮里・舎人ライナー「西新井大師西」駅、道路距離430m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 140㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南側8m区道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率300%)、準防火地域等

地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

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 8 年 5 月 1 日

評価人 不動産鑑定士

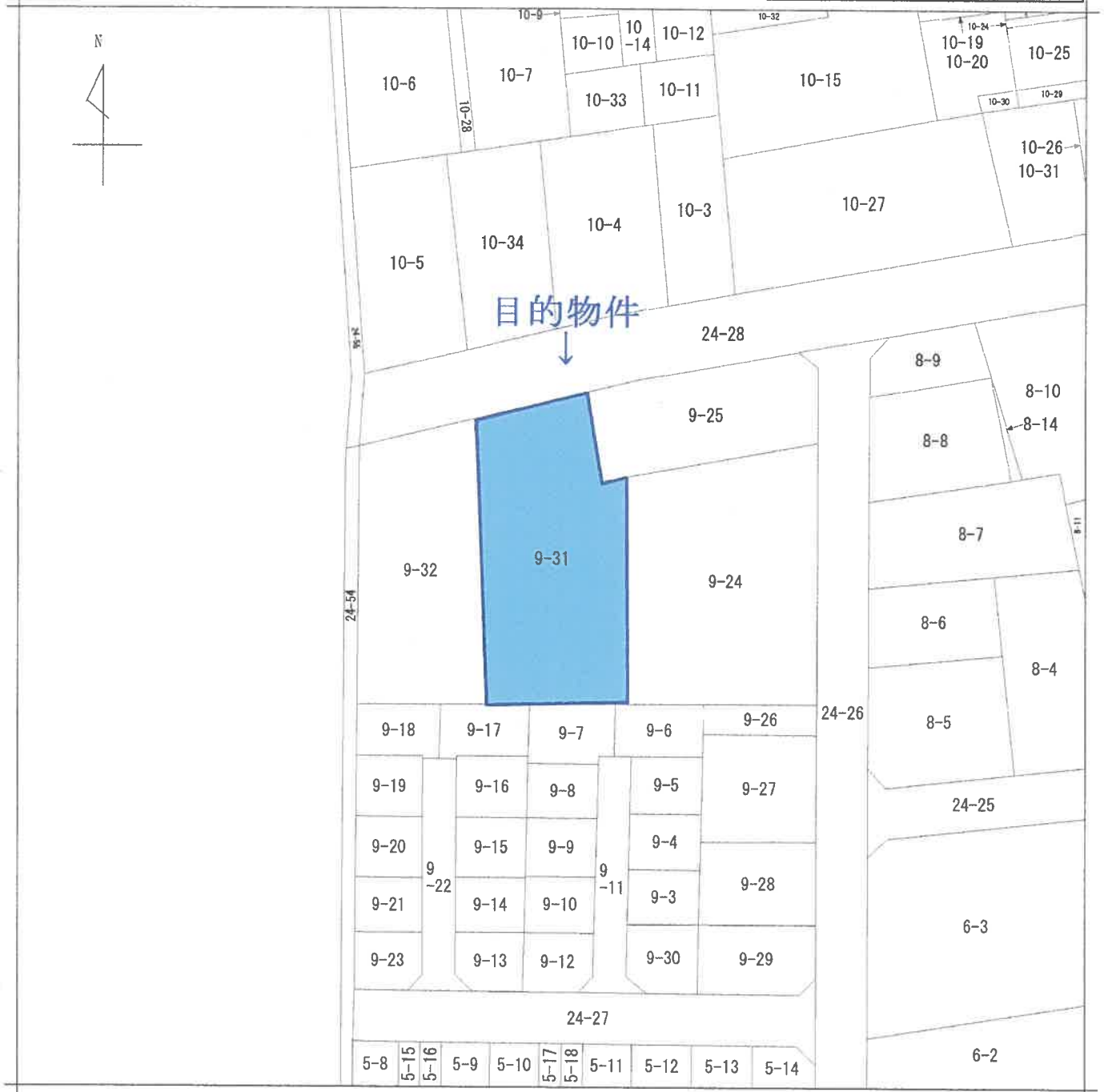
吉 川 和 弥

位置図
縮尺 1 : 10,000



公 図 写

4 10-23



目的物件

地番区域見出
谷在家
1丁目

請 求 部 分	所 在	足立区谷在家一丁目				地 番	9番31				
出 力 縮 小 尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成1年10月31日			備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 項					

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

地積測量図写

登記年月日：令和2年3月18日

地番 (A) 9-24
(B) 9-31
(C) 9-32

土地の所在 足立区谷在家一丁目

座標求積表

測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
P1	-4480.739	-5334.281	-130787.678432
P2	-4401.702	-5386.468	165509.304732
P3	-4288.836	-5386.161	142227.499194
P4	-4238.556	-5347.118	-1283.308320
P5	-4238.556	-5343.950	-164388.339000
倍面積		1278.678173	
地積		639.3390865	m ²

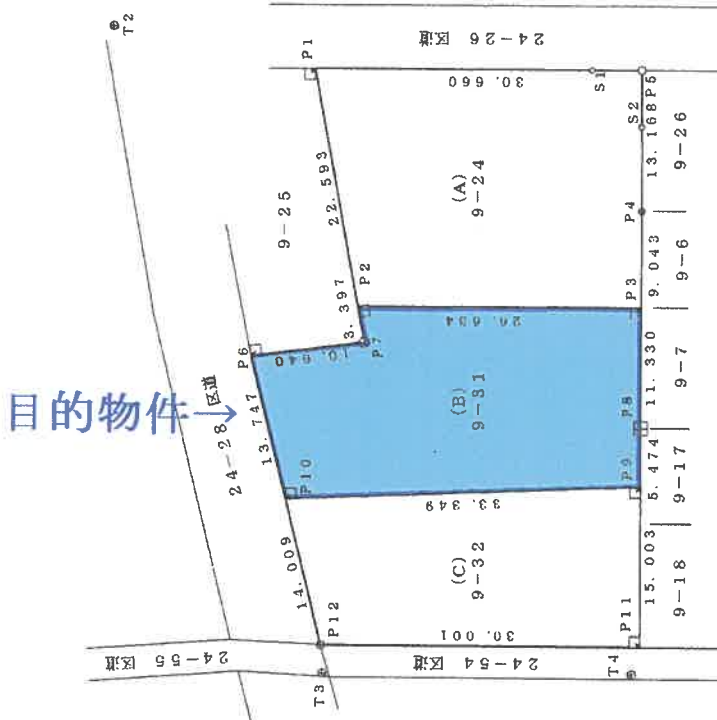
目的物件

測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
P6	-4202.103	-5361.257	36472.360232
P7	-4212.844	-5359.804	53068.699796
P8	-4212.002	-5356.480	130219.359768
P9	-4238.556	-5366.161	143186.387013
P10	-4238.735	-5367.491	787.551213
P11	-4238.778	-5372.985	-178742.426655
P12	-4205.488	-5374.506	-197112.941550
倍面積		-1152.323165	
地積		576.2685915	m ²

測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
P10	-4205.488	-5374.506	180598.004266
P9	-4208.718	-5372.965	179618.218950
P11	-4238.586	-5367.908	-160997.871808
P12	-4208.597	-5368.169	-180136.488670
倍面積		-906.137282	
地積		454.0686310	m ²

座標一覧表

測点名	X	Y	座標	備考
P1	-4480.739	-5334.281	金属標	
P2	-4401.702	-5386.468	金属標	
P3	-4288.836	-5386.161	金属標	
P4	-4238.556	-5347.118	河印	
P5	-4238.556	-5343.950	針印	
P6	-4202.103	-5361.257	金属標	
P7	-4212.844	-5359.804	鉄	
P8	-4212.002	-5356.480	コンクリート杭	
P9	-4238.778	-5372.985	金属標	
P10	-4205.488	-5374.506	金属標	
P11	-4238.586	-5367.908	金属標	
P12	-4208.597	-5368.169	鉄	
T1	-4201.230	-5333.016	足立区基準点	
T2	-4218.842	-5330.588	足立区基準点	
T3	-4209.078	-5390.794	鉄	
T4	-4238.152	-5390.517	鉄	
S1	-4239.674	-5334.046	コンクリート埋角	
S2	-4238.446	-5339.253	コンクリート埋角	



境界線の種類	① 石	② コンクリート杭	③ 鉄	④ 針印	⑤ 金属標	⑥ 河印
座標系	任意座標系					
縮尺	0.999900					
測量年月日	令和2年3月7日					

報告書 No. 2000040

縮尺 1/500

申請人

作製者

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

建物図面・各階平面図写

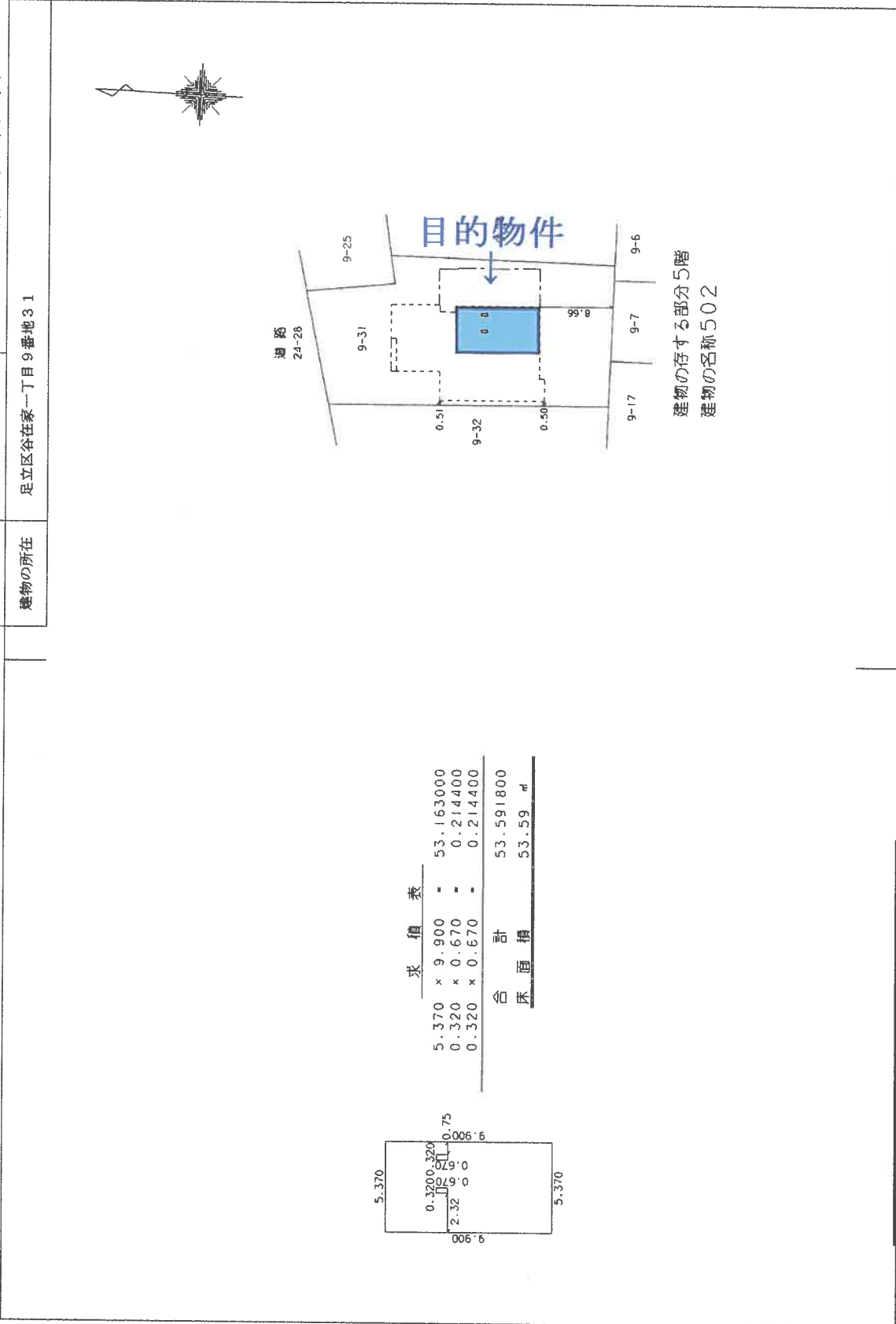
登記年月日：令和4年2月15日

建物各階平面図

家屋番号
谷在家一丁目
9番31の502

建物の所在
足立区谷在家一丁目9番地31

各階平面図



作成者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

(神奈川県土地家屋調査士会)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。