令和　８年（ケ）第　　１９７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２５日
東京地方裁判所民事第２１部
裁判所書記官　福　井　琢　眞

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１２月１０日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１７日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３日　午前　９時３０分 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 場　所	令和　９年　１月　６日　午前１１時００分 東京地方裁判所民事第２１部
特別売却実施期間	令和　８年１２月２４日　午前　９時２０分から 令和　８年１２月２８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１１月２５日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	13,070,000 10,456,000		2,614,000	48,020	10,289
備考					

令和　８年（ケ）第　　１９７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　足立区舎人五丁目１８番地７２

建物の名称　　グランドコート親水公園

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　舎人五丁目１８番７２の１００４

建物の名称　　１００４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１０階部分　　２３．０９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　足立区舎人五丁目１８番７２

地　　目　　宅地

地　　積　　３５５．２４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　１３２９３２分の２５４１

令和　8年（ケ）第　　197号

物　件　明　細　書

令和　8年10月27日
東京地方裁判所民事第21部
裁判所書記官　福　井　琢　眞

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　　株式会社MAXIV
期　限　　令和10年7月30日まで
賃　料　　月額92，000円
賃料前払　なし
敷　金　　なし
保証金　　なし
特　約　　転貸可

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。
転借人株式会社アンビションDXホールディングスからの転々借人Bが占有している

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登載されています。

令和　８年（ケ）第　　１９７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　足立区舎人五丁目１８番地７２

建物の名称　　グランドコート親水公園

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　舎人五丁目１８番７２の１００４

建物の名称　　１００４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１０階部分　　２３．０９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　足立区舎人五丁目１８番７２

地　　目　　宅地

地　　積　　３５５．２４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　１３２９３２分の２５４１

令和８年（ケ）第１９７号
令和８年７月１５日受理
令和８年１０月８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　白 石　　圭

令和　8年（ケ）第　　１９７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　足立区舎人五丁目１８番地７２

建物の名称　　グランドコート親水公園

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　舎人五丁目１８番７２の１００４

建物の名称　　１００４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１０階部分　　２３．０９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　足立区舎人五丁目１８番７２

地　　目　　宅地

地　　積　　３５５．２４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　１３２９３２分の２５４１

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都足立区舎人五丁目２９番２１－１００４号 グランドコート親水公園
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が異なる（□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	管理費等の月額は次のとおり 管理費　5,500円 修繕積立金　4,000円 令和８年６月３０日現在 □滞納はない ■滞納がある 令和７年５月分～同８年７月分 計107,700円 上記滞納金元本のほか、同元本に対する年１８パーセントの割合による遅延損害金（10,351円）及び督促費用（1,420円）がある。
管理費等照会先	株式会社ワークス合人社
その他の事項	
敷地権	符号１
現況地目	■宅地（符号１）□　（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	上記土地は北東側及び東側の一部で建築基準法上の道路に接面している。
執行官保管の仮処分	■ない □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）	■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

占有者及び占有権原

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等　等 執行官の意見
1	■全部 □ 株式会社MAXIV	■居 □事 □店 □倉 □他	H26･7･31 自 R8･7･31 至 R10･7･30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 92,000 円 □敷　□保 0 円	マスターリース契約（転貸可） 毎月 10 日限り当月分払い
1	■全部 □ 株式会社アンビションDXホールディングス	■居 □事 □店 □倉 □他	H26･7･31 自 R7･7･31 至 R9･7･30	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 74,700 円 □敷　□保 0 円	サブリース契約（転貸可） 契約書上の借主は、旧商号の株式会社AMBＩＴＩONである。毎月 15 日限り当月分払い
1	■全部 □ B	■居 □事 □店 □倉 □他	H27･3･6 自 R7.3.6 至 R9･3.5	□所 □賃 □使 □転 ■他（転々借権）	□所 □務 □借 ■他（転々貸人）	■合 □自 □法	■月　□年 69,500 円 □敷　□保 0 円	契約書上の貸主は、旧商号の株式会社AMBＩＴＩONである。更新契約書は存在しないが、契約上は貸主指定火災保険料及び更新料（20,000 円）の支払いをもって更新するものとされている。上記賃料に加え、月額9,500 円の共益費及び月額1,500 円の入居中サポート料の支払いあり。
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
B （転々借人）	1．　本件建物は私が株式会社アンビションＤＸホールディングスから賃借して住んでいます。同社と所有者との関係は分かりません。 2．　本件建物の不具合は、特にありませんが、バルコニー側の換気口が黒くなりやすいです。 3．　本件建物でペットは飼っていません。 （令和８年８月７日面接聴取）
D （株式会社ＭＡＸＩＶ担当者）	所有者Ａと平成２６年７月３１日付けでマスターリース契約を締結し、同契約は現在も自動更新されて継続しています。また、同日付けで株式会社ＡＭＢＩＴＩＯＮ（現商号；株式会社アンビションＤＸホールディングス）に対してサブリース契約をしており、こちらの契約も自動更新により現在も継続しています。 （令和８年１０月６日面接聴取） 以　上

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。なお、初回臨場時において、集合郵便受けにＢ宛ての普通郵便物が存在した。

②　初回臨場時は不在であったが、立入調査時にはＢが在室し、同人から関係人の陳述等欄記載の要旨を聴取すると共に、本件建物に関する賃貸借契約書等の提示を受けた。

③　本件建物内には、家具・寝具・日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。

④　Ｂの陳述及び提示文書から転貸会社と思われるアンビションＤＸホールディングスに対し、照会書を令和８年８月７日にＦＡＸで送付し、回答がないので、同月２４日に改めて照会書を郵送したが、現在まで回答はない。なお、その後も同社には電話連絡も何度か試みたが、電話口の者から担当者より折り返す旨の回答はあるも折り返しの連絡はない。

⑤　建物所有者Ａに対し、照会書を令和８年７月１６日に発送したが、現在まで回答はない。

⑥　本件建物は投資物件として売り出されている可能性が高かったことから、債権者担当者Ｃに抵当権設定当時の資料でマスターリース契約書等はないかを令和８年１０月５日に確認したところ、存在する旨の回答があり、同担当者からマスターリース契約書とサブリース契約書の各写しの提出を受けた。

⑦　マスターリース契約をＡと締結している株式会社ＭＡＸＩＶに電話連絡を試みたところ、同社担当者Ｄから関係人の陳述等欄記載の要旨を聴取した。

3．　本件建物の占有関係については、上記の現場の状況、提示された契約書等写し及び関係人の陳述から、本報告書２枚目及び３枚目に記載のとおり報告する。

以　上

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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７月１６日 ：　－　：	当庁	■所有者Ａに対する照会書送付（郵送）
令和８年７月２１日 17：20－17：38	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 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和８年７月２２日 ：　－　：	当庁	■管理費等に関する照会書送付（FAX）
令和８年８月７日 8：05－8：26	物件所在地	■物件確認　■物件調査（立入調査）　■占有調査 ■写真撮影　■図面作成　■評価人同行 ■転々借人Ｂから面接聴取
令和８年８月７日及び同月２４日 ：　－　：	当庁	■株式会社アンビションＤＸホールディングスに対し照会書送付（８月７日にFAX、同月２４日に郵送）
令和８年９月２５日 ：　－　：	当庁	■株式会社アンビションＤＸホールディングスに対し事務連絡送付（FAX）
令和８年１０月５日 ：　－　：	当庁	■株式会社山田再生系債権回収総合事務所（債権者）担当者Ｃに対し、電話で抵当権設定当時の資料について送付依頼
令和８年１０月６日 ：　－　：	当庁	■株式会社ＭＡＸＩＶ担当者Ｄから電話聴取

（特記事項）

■　令和８年８月７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。

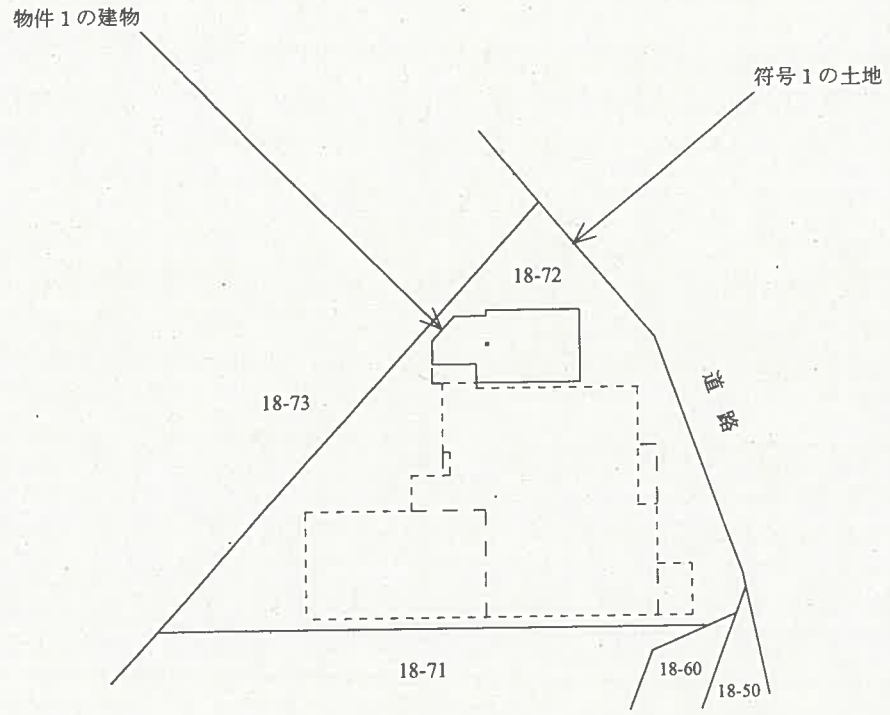
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

（土地建物位置関係図）　　令和８年（ケ）第１９７号

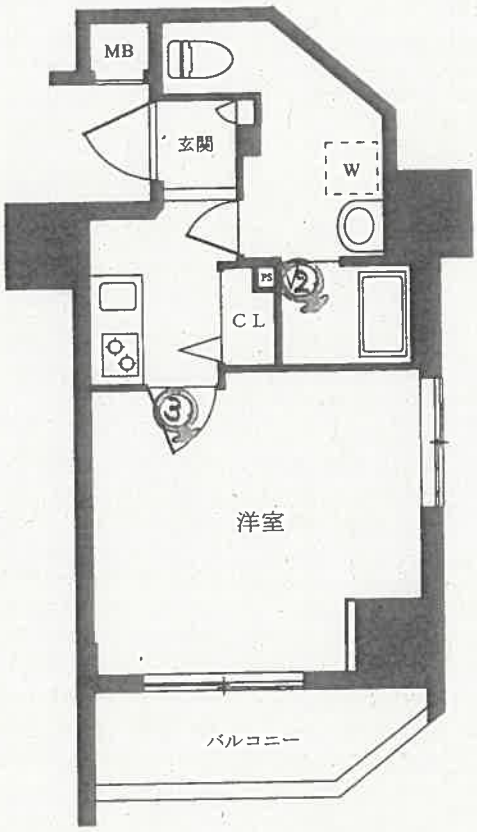


◀◯：写真撮影位置と方向

（建物間取図）　　令和８年（ケ）第１９７号

N

１００４



：写真撮影位置と方向

01



02



03



令和８年（ケ）第１９７号
令 和 8 年 8 月 7 日　現地調査
令 和 8 年 10 月 13 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　13,070,000 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） 足立区舎人５－２９－２１ （マンション名、部屋番号） グランドコート親水公園 1004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。

令和　８年（ケ）第　　１９７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　足立区舎人五丁目１８番地７２

建物の名称　　グランドコート親水公園

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　舎人五丁目１８番７２の１００４

建物の名称　　１００４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１０階部分　　２３．０９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　足立区舎人五丁目１８番７２

地　　目　　宅地

地　　積　　３５５．２４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　１３２９３２分の２５４１

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「見沼代親水公園」駅の北方約90m（道路距離、徒歩約2分）、足立区舎人五丁目２９番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	沿道型店舗、マンション、事業所等が建ち並ぶ路線商業地域。	
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	市街化区域
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率	80%　(指定)
	容積率	400%　(指定)
	防火規制	防火地域
	その他の規制	最低限度高度地区(7m)、土地区画整理事業を施行すべき区域（都市計画法第53条の規制）、足立北部地域舎人・古千谷本町地区地区計画、舎人遺跡埋蔵文化財包蔵地
画地条件	地積	355.24㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口(北東側)約23m・奥行最大約28m
	地勢	平坦
接面道路の状況等	北東側が幅員約4m～約4.6mの区道(注1)、東側の一部が幅員約25m(注2)の都道に接面している。 （注1）認定幅員は5.1mであるが、一部親水公園に含まれているため、現況道路部分は上記となっている。建築確認で採用されている道路幅員は5.1mである。建築基準法第42条1項1号の道路に該当する。 （注2）建築基準法第42条1項1号の道路に該当する。	
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
	都市ガス	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	132,932 分の　2,541
特記事項	なし	

2．建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	グランドコート親水公園	
建物の用途	共同住宅（総戸数 46戸、外に管理室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） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成26年4月11日新築 約12年 約38年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 1,641.51㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 なし
設備等	エレベーター、オートロック、集合郵便受、宅配ロッカー、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 ㈱ワークス合人社 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	10階部分（1004号室）・角住戸 主要開口部の方位：東向き	
床面積	専有面積	23.09㎡
	共用部分を含む現況床面積	30.76㎡
間取り	１Ｋ	
バルコニー等	東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	キッチン、トイレ、ユニットバス等
	その他	なし
維持管理の状態	普通	
管理費等	管理費	5,500円／月
	修繕積立金	4,000円／月
	滞納額	107,700円
	遅延損害金	10,351円　（年利18%）
		※ 上記の外に督促費用1,420円が請求される。
		令和8年6月30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	なし	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸借契約等の概要

賃貸人	賃借人	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	㈱MAXIV	H26.7.31	R8.7.31 ～ R10.7.30	92,000円	なし
占有権原は賃借権。賃借人が下記のとおり転貸している。転貸可の特約あり。					
転貸人	転借人	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
㈱MAXIV	㈱アンビションDXホールディングス	H26.7.31	R7.7.31 ～ R9.7.30	74,700円	なし
占有権原は転借権。転借人が下記のとおり転々貸している。転貸可の特約あり。					
転々貸人	転々借人	占有開始日	契約期間	月額賃料等	預り金等
㈱アンビションDXホールディングス	現占有者（個人）	H27.3.6	R7.3.6 ～ R9.3.5	（月額賃料） 69,500円 （共益費） 9,500円 （入居中ｻﾎﾟｰﾄ料） 1,500円	なし ※更新契約書は存しないが、契約上は貸主指定火災保険料及び更新料(20,000円)の支払いをもって更新するものとされている。
占有権原は転々借権。現占有者(転々借人)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
500,000	× 30.76	× 0.72	＝ 11,070,000

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12年、　経済的残存耐用年数 約38年、　観察減価率 5%　（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＝ 38年 ÷ （ 12年 ＋ 38年） × （1− 0.05） ＝ 0.72 （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	ウ	エ	オ	カ
447,000	× 0.90	×355.24	×1.00	× 2,541 / 132,932	= 2,730,000

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。

基準地 「 足立5－19 」

（公示価格等） （時点修正） （標準化補正） （地域格差） （規準価格）

481,000 円／㎡ × 101.5 ／ 100 × 100 ／ 104 × 100 ／ 105 = 447,000 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である。

標準化補正：不整形の三方路地であることを考慮して補正した。

地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域と比較して、交通接近条件及び環境条件で優っていることを考慮して査定した。

イ 個別格差：不整形の角地であること等を考慮して査定した。

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）	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
(11,070,000	+ 2,730,000)	×1.20	×1.08	×1.00	= 17,880,000

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 … 1.05 （基準階=5階、対象=10階）

位置別等修正 … 1.03 （角住戸）

その他 … 1.00 なし

相乗積 1.05 × 1.03 × 1.00 = 1.08 （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、最先順位の抵当権に優先すると判定される賃借権が付着したマンションであるので、現行の賃貸条件等を前提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、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	複利現価率	正味復帰価格現価	
			イ÷ウ×（1-0.03）	※2		
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア+カ＝キ
円	円	%	円		円	円
2,479,025	892,700	6.1	14,195,393	0.8420	11,952,521	14,430,000
（ 17.2 %）					（ 82.8 %）	（ 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

$$1 \div (1 + 5.9\%)^{3} = 0.8420 \quad \text{（小数第5位を四捨五入）}$$

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、対象不動産のように賃借人が居る単身者向けのマンションでは重視される価格である。両価格とも相応の根拠を有しており、本件では両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	17,880,000　円
②　収　益　価　格	14,430,000　円
③ 調 整 後 の 価 格	16,500,000　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
16,500,000	× 1.00	× 0.80	×0.99	－ 0	＝ 13,070,000

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

基準地価格　（　足立5－19　）

所　　在：足立区舎人１丁目２８番７外　「舎人１－１５－８外」

価　　格：481,000 円／㎡

位　　置：「舎人」駅近接

価格時点：令和8年7月1日

地積、形状：927㎡、不整形

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：西33m都道、三方路

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：店舗、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域

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

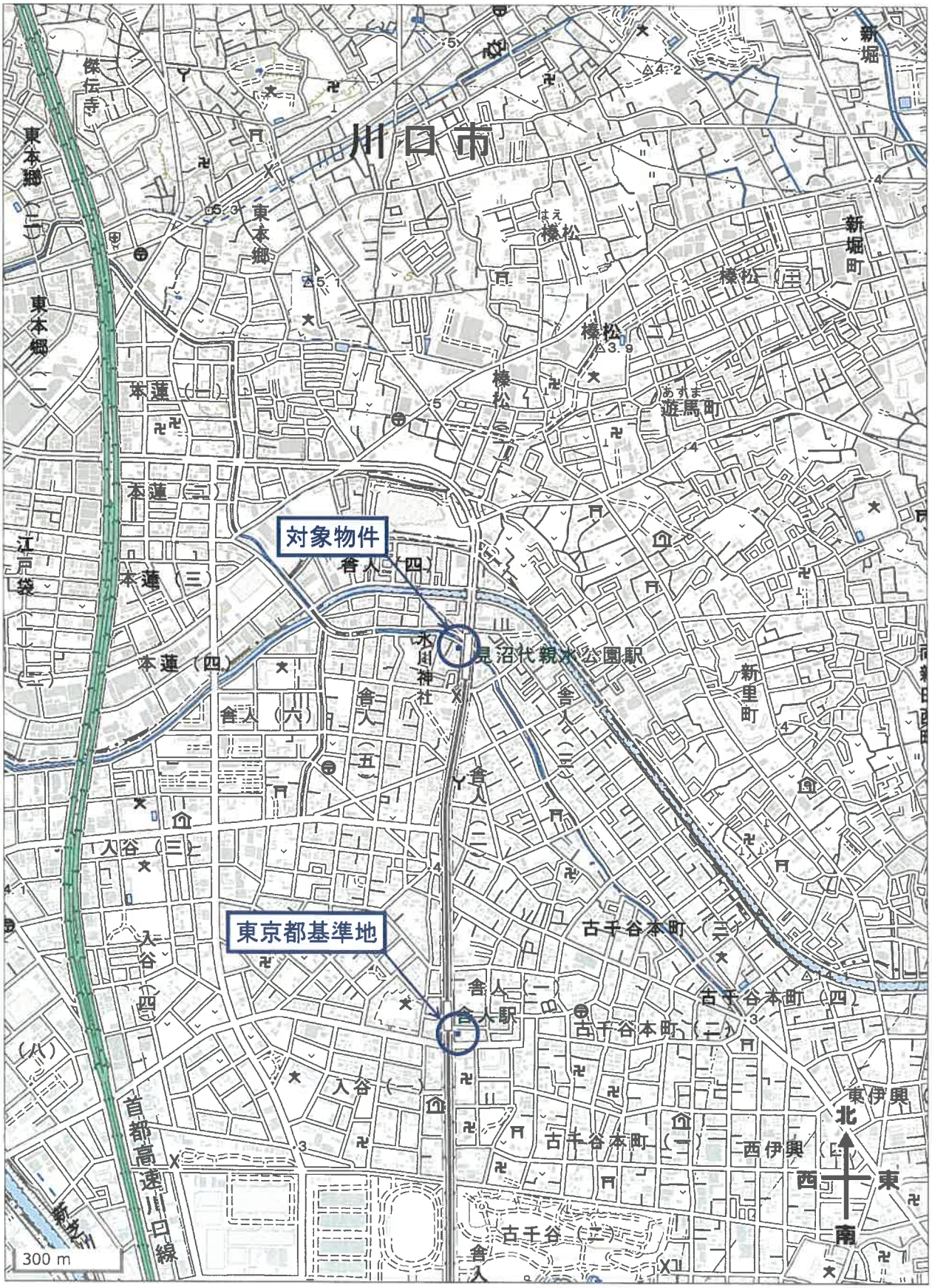
令和8年10月13日

評価人　不動産鑑定士

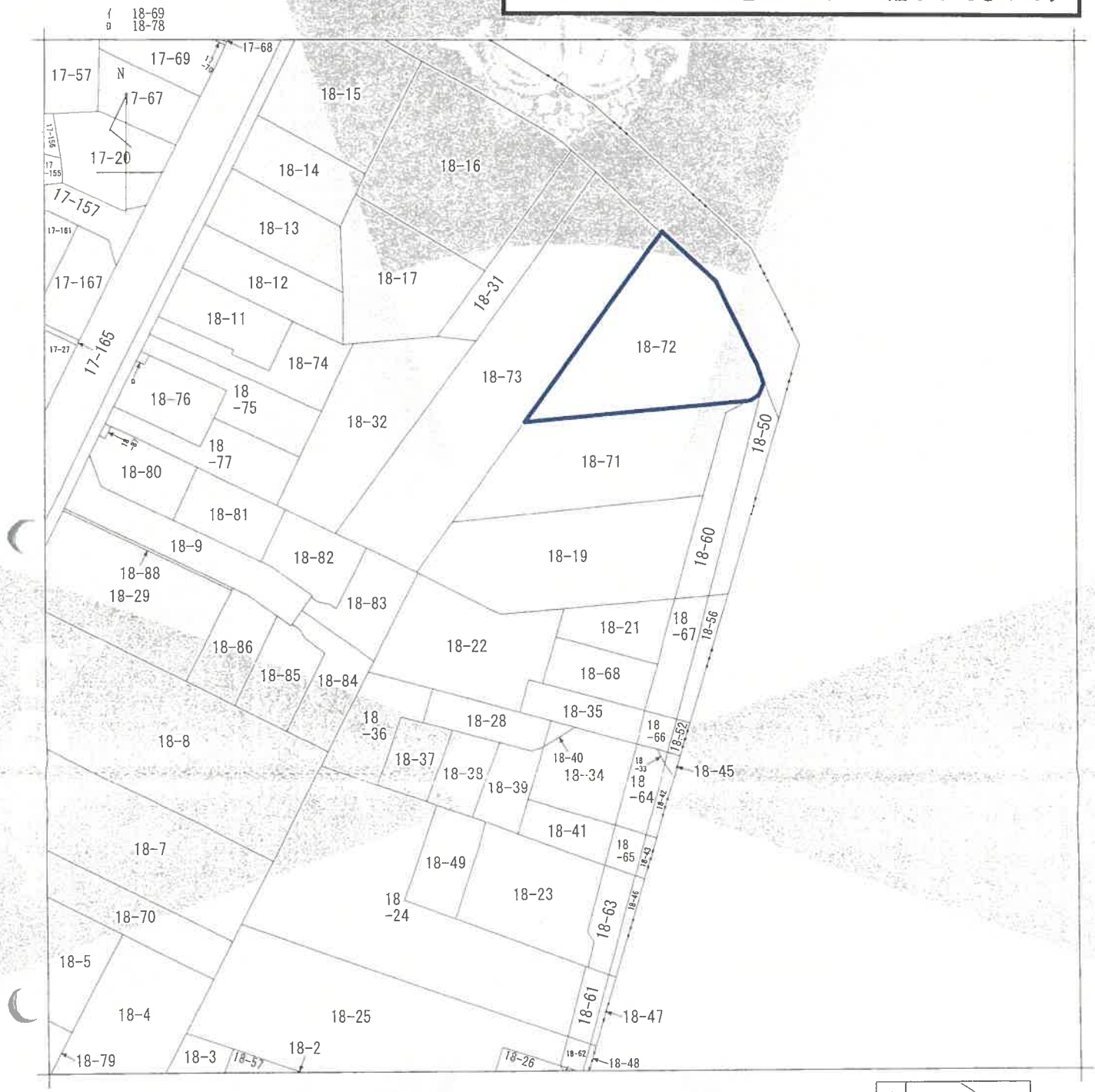
有沢　範芳

地理院地図
GSI Maps

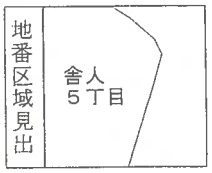
位置図



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです



(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。



請求部分	所在	足立区舎人五丁目				地番	18番19		
出力縮尺	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和44年4月1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8年4月9日

横浜地方法務局

登記官 [redacted]

請求番号：39-4

(1/1)

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8年4月9日　横浜地方法務局
登記官

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

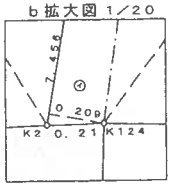
地番	18－19、－71　ないし－73
土地の所在	足立区舎人五丁目

1/2

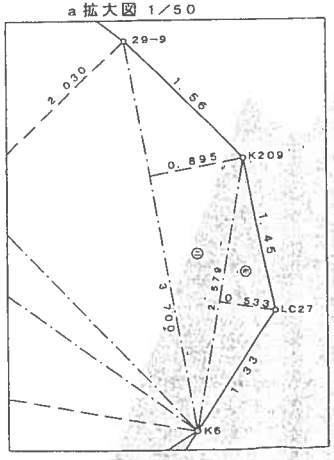
座標一覧表

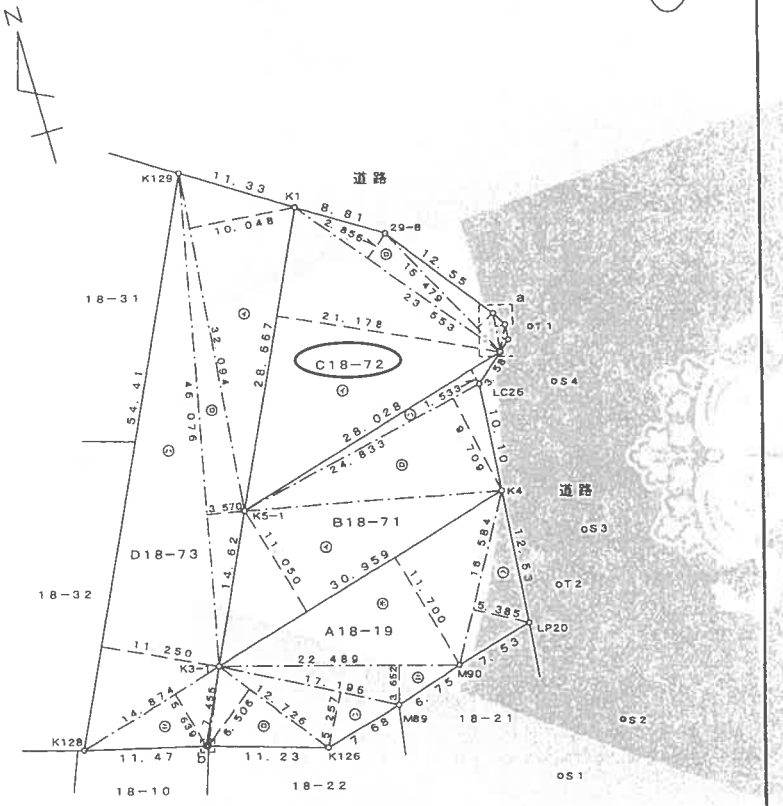
点名	X座標	Y座標	備考
K1	－20524.705	－5683.523	計算点
K2	－20570.580	－5705.218	計算点
K4	－20555.508	－5672.213	計算点
K6	－20543.077	－5668.785	計算点
K3－1	－20563.840	－5702.030	計算点
K5－1	－20550.620	－5695.779	計算点
K124	－20570.631	－5705.011	コンクリート杭
K126	－20573.922	－5694.264	金属標
K128	－20567.826	－5716.360	コンクリート杭
K129	－20518.638	－5693.098	鋲
K209	－20540.749	－5667.676	鋲
LC26	－20545.426	－5671.495	御石
LC27	－20542.205	－5667.779	御石
LP20	－20568.009	－5673.103	鋲
M89	－20571.912	－5686.846	金属標
M90	－20569.939	－5680.384	金属標
29－8	－20529.423	－5676.077	鋲
29－9	－20539.392	－5668.452	計算点
S1	－20582.497	－5674.134	プラスチック杭
S2	－20579.029	－5666.961	鋲
S3	－20561.146	－5665.720	鋲
S4	－20547.163	－5664.680	鋲
T1	－20541.561	－5665.457	鋲
T2	－20565.411	－5669.439	鋲

b拡大図 1／20



a拡大図 1／50





測量系	任意座標
測量年月日	平成25年5月20日

作成者	[redacted]	縮尺	1／500
申請人	[redacted]		

（平成25年　5月20日作成）

登記年月日：平成25年5月30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8年4月9日　横浜地方法務局
登記官

地番	18－19、－71ないし－73
土地の所在	足立区舎人五丁目

地積測量図

2/2

求積表

地番	A18－19		
符号	底辺	高さ	倍面積
㋑	7.456	0.209	1.558304
㋺	12.726	6.506	82.795356
㋩	17.196	5.257	90.399372
㋥	22.489	3.652	82.129828
㋭	30.959	11.700	362.220300
㋬	16.584	5.385	89.304840
		合計	708.408000
		合計面積	354.2040000
		地積	354.20 ㎡

地番	B18－71		
符号	底辺	高さ	倍面積
㋑	30.959	11.050	342.096950
㋺	24.833	9.709	241.103597
㋩	28.028	1.533	42.956924
		合計	626.167471
		合計面積	313.0837355
		地積	313.08 ㎡

地番	C18－72		
符号	底辺	高さ	倍面積
㋑	28.667	21.178	607.109726
㋺	23.553	2.856	67.267368
㋩	15.479	2.030	31.422370
㋥	3.700	0.895	3.311500
㋭	2.579	0.533	1.374607
		合計	710.485571
		合計面積	355.2427855
		地積	355.24 ㎡

地番	D18－73		
符号	底辺	高さ	倍面積
㋑	32.094	10.048	322.480512
㋺	46.076	3.570	164.491320
㋩	54.411	11.250	612.123750
㋥	14.874	5.639	83.874486
		合計	1182.970068
		合計面積	591.4850340
		地積	591.48 ㎡

合計面積	1614.0155550 ㎡

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

作成者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/

（平成25年5月20日作成）

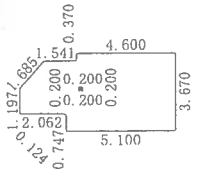
登記年月日：平成26年4月17日

建物図面
各階平面図

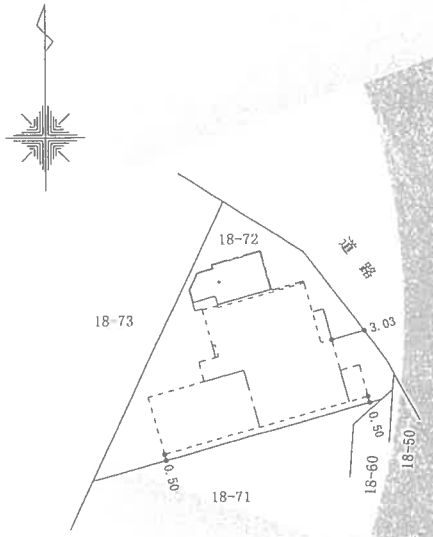
家屋番号	舎人五丁目 18番72の1004
建物の所在	足立区舎人五丁目18番地72

各階平面図

１０階部分



求積表				
4.600 ×	3.670		=	16.882000
0.500 ×	3.300		=	1.650000
(2.553 +	2.465) ×	0.088 / 2	=	0.220792
0.953 ×	2.465		=	2.349145
(2.465 +	1.197) ×	1.109 / 2	=	2.030579
0.200 ×	0.200		=	-0.040000
		合計		23.092516
		床面積		23.09 ㎡



（単位：m）

区分した建物の存する部分１０階
建物番号1004

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	[redacted] 26年4月11日作製）	縮尺	1／250
申請人	[redacted]	縮尺	1／500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

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8年4月9日　横浜地方法務局
登記官
[redacted]

請求番号：39-3