令和　８年（ケ）第　　３４７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　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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	20,400,000 16,320,000		4,080,000	101,968	21,849
備考					

令和　８年（ケ）第　　３４７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　足立区西新井本町二丁目１４番地２７

建物の名称　　ヴィウーローズメイゾン西新井本町

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　西新井本町二丁目１４番２７の３０２

建物の名称　　３０２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　　５２．３１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　足立区西新井本町二丁目１４番２７

地　　目　　宅地

地　　積　　５６０．０３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　２２０３００分の５５１１

令和　８年（ケ）第　　３４７号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月３０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　　株式会社シー・ティー・ケー
期　限　　令和１１年２月末日まで
賃　料　　月額１１４，８００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。

転借人三菱電機ビルソリューションズ株式会社が占有している。

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　　３４７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　足立区西新井本町二丁目１４番地２７

建物の名称　　ヴィウーローズメイゾン西新井本町

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　西新井本町二丁目１４番２７の３０２

建物の名称　　３０２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　　５２．３１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　足立区西新井本町二丁目１４番２７

地　　目　　宅地

地　　積　　５６０．０３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　２２０３００分の５５１１

令和８年（ケ）第３４７号
令和８年９月４日受理
令和８年１０月２２日提出
（評価人　神川　清）

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　　３４７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　足立区西新井本町二丁目１４番地２７

建物の名称　　ヴィウーローズメイゾン西新井本町

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　西新井本町二丁目１４番２７の３０２

建物の名称　　３０２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　　５２．３１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　足立区西新井本町二丁目１４番２７

地　　目　　宅地

地　　積　　５６０．０３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　２２０３００分の５５１１

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都足立区西新井本町二丁目１４番１３－３０２号　ヴィウーローズメイゾン西新井本町
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（社宅）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　8,500円 修繕積立金　8,200円 令和８年１０月１５日現在 □滞納はない ■滞納がある　令和８年６月分～同年１０月分 計83,500円 なお、上記滞納金元金に加え、同元金に対する年14.6%の割合による遅延損害金がある。
管理費等照会先	株式会社エヌティーコーポレーション
その他の事項	
敷地権	符号１
現況地目	■宅地（符号１）　□公衆用道路（符号　）□　（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	上記土地は北側及び東側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1関係）			
占有範囲		■全部　□	■全部　□
占有者		株式会社シー・ティー・ケー	三菱電機ビルソリューションズ株式会社
占有状況		□敷地 □駐車場 □その他 ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 □ ■居宅（社宅） □事務所 □店舗
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（D（株式会社中央都市管理担当者）） ■文書（回答書及び契約書）	■陳述（B（占有者の社員）） ■文書（回答書及び契約書）
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	□賃借 □使用借 ■転借 □
占有開始時期		平成２９年２月１日	平成２９年３月２９日
最初の契約等	契約日	令和６年６月１日	平成２９年３月２９日
	期間	令和６年６月１日から 令和８年２月末日まで □期間の定めなし	平成２９年３月２９日から 平成３１年３月２８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	■合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	令和８年３月１日から 令和１１年２月末日まで３年間 □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 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者□その他（　　）	株式会社シー・ティー・ケー
	借主	■占有者□その他（　　）	■占有者 □その他（　　）
賃料・支払時期		毎月　金114,800円 （毎月１０日限り当月分支払） □前払（　　） □相殺（　　）	毎月　金105,000円 （毎月末日限り翌月分支払） なお、管理費15,000円（月額）の支払いあり
敷金・保証金		■ない □ある［□敷金 □保証金 金　　円	□ない ■ある［■敷金 □保証金 金105,000円
特約等		■転貸可　□	□譲渡転貸可　□
その他		なお、上記の契約は現在の建物所有者Ａとの間で締結された契約であるが、Ｄによれば、占有者は前所有者であるＣと平成２９年２月１日にマスターリース契約を締結して以降、継続してサブリースを行っている。	
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	■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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (転借人の社員)	1．　私は本件建物を賃借している三菱電機ビルソリューションズ株式会社の社員で、本件物件は同社の社宅として私が居住しています。 2．　東側の洋室の引戸に不具合があり、そのため床に少し傷がついています。 3．　本件建物でペットは飼っていません。 (令和８年１０月７日面接聴取)
D (株式会社中央都市管理担当者)	1．　私は株式会社中央都市管理で本件物件の担当をしています。株式会社シー・ティー・ケーは当社のグループ会社です。 2．　本件物件は建築当初から投資物件として扱われており、株式会社シー・ティー・ケーは、以前の所有者であるＣと平成２９年２月１日にマスターリース契約を行い、その後も継続して本件物件のサブリース契約を行ってきました。 (令和８年１０月２０日電話聴取) 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。

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、三菱電機ビルソリューションズ株式会社の社員Ｂの居宅（社宅）として使用されていた。

④　賃借人である株式会社シー・ティー・ケーからは、令和８年９月４日に回答書及び契約書等写しの提出があった。なお、同年１０月２０日に同社の関連会社である株式会社中央都市管理の担当者Ｄから、関係人の陳述等欄記載の要旨を電話で聴取した。

⑤　転借人である三菱電機ビルソリューションズ株式会社からは、令和８年９月１５日に回答書及び契約書等写しの提出があった。

⑥　所有者Ａについては、その債務整理を受任しているという弁護士Ｅから令和８年９月１４日に回答書の提出があった。

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・契約書等写し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、Ｂは転借人である三菱電機ビルソリューションズ株式会社の占有補助者に過ぎないものと判断した。

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９月４日 ：　－　：	当庁	■所有者Ａに対する照会書送付（郵送） ■株式会シー・ティー・ケーに対する照会書送付（FAX）
令和８年９月４日 16：55－17：12	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 □居住者から聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和８年９月１０日 ：　－　：	当庁	■管理費等に関する調査（FAX）
令和８年１０月７日 14：40－14：55	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 ■Ｂから面接聴取
令和８年１０月２０日 16：45－16：48	当庁	■株式会社中央都市管理担当者Ｄから電話聴取
年　月　日 ：　－　：		
年　月　日 ：　－　：		

（特記事項）

■　令和８年１０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。

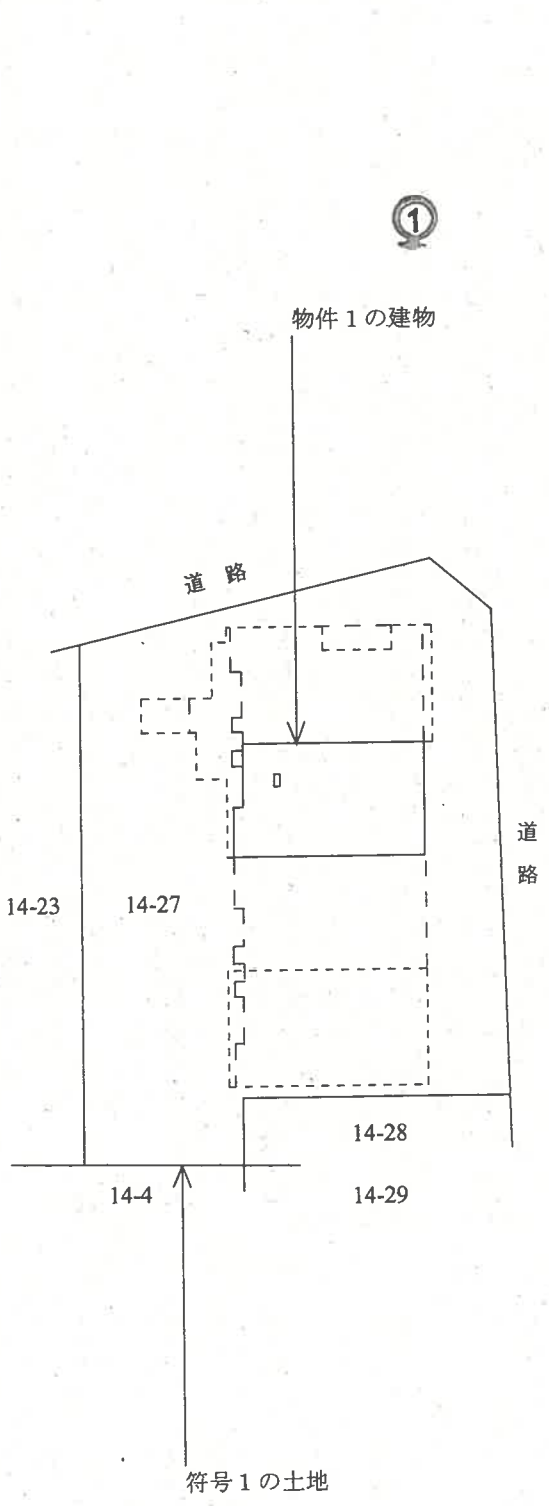
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

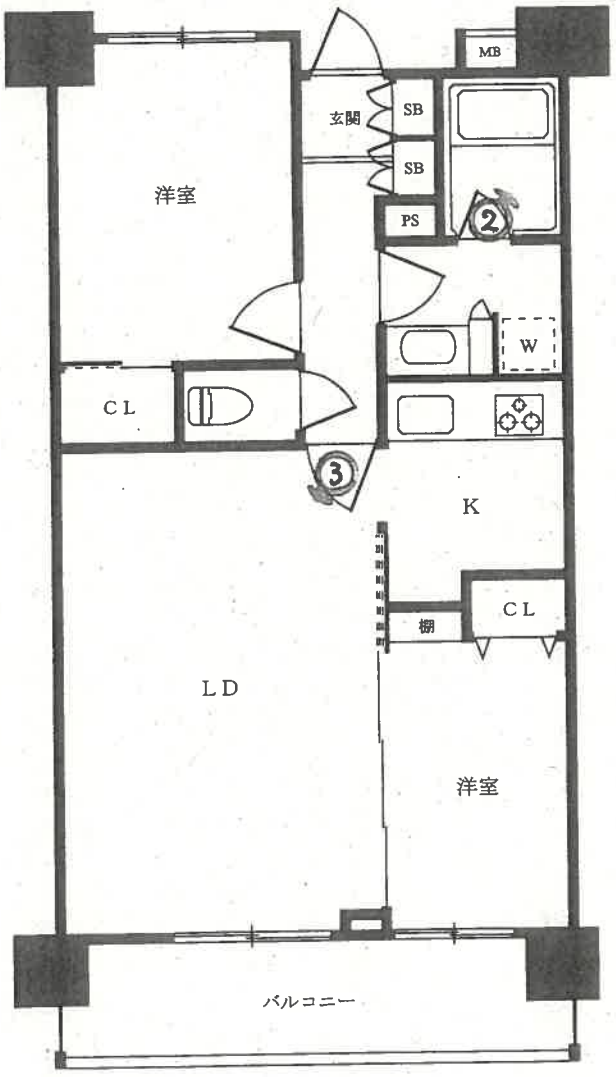
（土地建物位置関係図）　　令和８年（ケ）第３４７号



◀◯：写真撮影位置と方向

（建物間取図）　　令和8年（ケ）第347号

302



◀◯：写真撮影位置と方向

（ 8 枚目）

01



02



03



令和８年（ケ）第３４７号
令和８年１０月　７日 現地調査
令和８年１０月２３日 評　　価

東京地方裁判所　御中

評　　価　　書

評 価 人　　神　川　　清

第１　評価額

物件番号	評　　価　　額
物件１	金　２０，４００，０００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、目的物件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） 足立区西新井本町２－１４－１３ （マンション名、部屋番号） ヴィウーローズメイゾン西新井本町　３０２
番号	特　記　事　項		
１	賃借権の引受けあり		

＊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　　３４７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　足立区西新井本町二丁目１４番地２７

建物の名称　　ヴィウーローズメイゾン西新井本町

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　西新井本町二丁目１４番２７の３０２

建物の名称　　３０２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　　５２．３１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　足立区西新井本町二丁目１４番２７

地　　目　　宅地

地　　積　　５６０．０３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　２２０３００分の５５１１

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（符号１）

位置・交通	日暮里・舎人ライナー「江北」駅北東方約600m（徒歩約8分） 同「西新井大師西」駅南東方約630m（徒歩約8分） 東武鉄道大師線「大師前」駅西方約800m（徒歩約10分）に位置する。 （距離は道路距離、附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	都道沿いにマンション、店舗、事業所等が混在する路線商業地域。	
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	準工業地域（特別工業地区）
	建ぺい率	60％
	容積率	400％
	防火規制	防火地域
	その他の規制	第３種高度地区 最低限度高度地区（7m） 環状七号線Ｂ地区沿道地区計画
画地条件	地積	560.03㎡（登記面積）
	形状	ほぼ整形
	間口	北側約18.3m、東側約24.5m、隅切約4m
	奥行	北側から約26m
	地勢	平坦
接面道路の状況等	北側：幅員約25m～33m舗装都道（建築基準法42条1項1号） 東側：幅員約6m舗装区道（建築基準法42条1項1号） 上記に等高に接面する角地である。	
土地の利用状況等	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	上水道	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり
	（基本的には前面道路の施設管の有無を基準とする）	
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	220300分の5511
特記事項	・本件土地は都道の幅員が変化する場所にある。 ・足立区洪水ハザードマップ、東京都高潮浸水想定区域図によると、洪水による浸水想定区域にあり、高潮は想定されない。内水氾濫については区域にあるか否か図からは判断できない。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ヴィウーローズメイゾン西新井本町	
建物の用途	共同住宅（40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28年10月26日新築 約10年 約40年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 延べ2,450.41㎡（登記記録）	
仕様	外壁 その他	タイル貼等
設備等	エレベーター、宅配ボックス、管理室、ゴミ置場、駐車場、駐輪場等。エントランスはオートロック。	
建物の品等	標準的	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 株式会社エヌティーコーポレーション 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	3階に位置する中間住戸（主たる開口部は東側）	
床面積	専有面積	52.31㎡（登記記録）
	共用部分を含む現況床面積	61.30㎡
間取り	２ＬＤＫ	
バルコニー等	バルコニーは東向き。正面にビルがあり視界は限定される。	
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、浴室、トイレ、収納等
	その他	
保守管理の状態	普通。リビングと洋室の境の引戸の下の部分に戸の金具が外れたことによってできたとみられる擦過傷がみられた。	
管理費等	管理費	8,500円／月（令和8年10月15日現在、以下同じ）
	修繕積立金	8,200円／月
	その他	なし
	滞納額	83,500円（令和8年6月～令和8年10月分）
	遅延損害金	上記元金に加え、年利14.6％で請求する。
専有部分の利用状況等	所有者から法人が賃借し、更に法人が転借して社宅として使用している。詳細は次頁の通り。	
特記事項	西側の窓を開けたところ都道からの騒音が聞こえた。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸人等	占有者等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	(株)シー・ティー・ケー	H29.2.1	R8.3.1～ R11.2.末日	114,800円	なし
占有権原は賃借権である。更新の種類は自動更新である。更新料の定めはない。 占有者によると、占有者は前所有者と平成29年2月1日にマスターリース契約を締結して以降、継続してサブリースを行っているとのことである。					
(株)シー・ティー・ケー	法人	H29.3.29	R7.3.29～ R9.3.28	105,000円	105,000円 (敷金)
占有権原は転借権である。更新の種類は合意更新である。外に管理費月額15,000円あり。 法人の社員が住居として使用している。					

第５　評価額算出の過程

本件は区分所有建物の専有部分であり、地域の状況からみて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
415,000	× 61.30	× 0.76	＝ 19,330,000

ア　再調達原価：一棟の建物全体の平均単価

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10年、経済的残存耐用年数約40年、中古としての市場性も考慮した観察減価率5%。

・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＝40年÷(10年＋40年)×(1－0.05)＝0.76（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整理を行った。

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
標準画地価格（円／㎡） ア	個別格差 イ	（㎡） ウ	 エ	 オ	（円） カ
482,000	×1.03	×560.03	×1.00	×5,511／220,300	＝ 6,960,000

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ている。

公示地 足立5－5

（公示価格等） （時点修正） （標準化補正）（地域格差） （規準価格）

499,000円／㎡ × 105.2／100 × 100／100 × 100／109 ＝ 482,000円／㎡

（上三桁未満四捨五入）

時点修正：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：公示地等は標準的な画地であり補正はない。

地域格差：公示地等の地域は接近条件と環境条件で優ると判断した。

イ 個別格差：角地で優ると判断した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：なし。

オ 敷地権割合：登記記録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
（19,330,000	＋6,960,000）	×1.40	×0.97	×1.00	＝35,700,000

ア 建物価格：前記１①エ

イ 敷地権価格：前記１②カ

ウ 価格補正：1.40（周辺中古マンションの価格水準を考慮した）

エ 個別格差：階層別補正：0.97（6Ｆ＝1.00）

位置別補正：1.00

その他補正：1.00

相乗積0.97×1.00×1.00＝0.97（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）

目的物件は調査時において賃貸中であり、賃借権は買受人の引受けとなるため、評価時点において、現在の契約条件で賃貸を継続することを想定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、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	複利現価率※2	正味復帰価格現価	
			イ÷ウ×(1－0.03)			
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
（円）	（円）	（％）	（円）		（円）	（円）
2,721,222	966,200	4.5	20,826,978	0.8813	18,354,816	＝21,080,000
（12.9％）					（ 87.1％）	（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

$$1 \div (1 + 4.3\%)^3 = 0.8813$$（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での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

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。
積算価格と収益価格には開差が生じている。本物件はファミリータイプであり、自用としての需要が大きい物件と思われるが、賃借権を引受けるため、本件の価格決定に当たっては投資採算性にもとづく収益価格を重視しつつ、収益価格は理論的性格が強いこと、将来賃貸借関係が終了することもあり得ることを考慮して、積算価格を勘案し、調整後の価格を以下のとおり求めた。

① 積 算 価 格	35,700,000円
② 収 益 価 格	21,080,000円
③ 調整後の価格	25,500,000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） オ	評価額（円） カ
25,500,000	×1.00	×0.80	×1.00		＝ 20,400,000

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：減価の必要なし。
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：滞納管理費等と代金納付に至る間の管理費等の予想滞納額は、競売市場修正後の価格に比べ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：499,000円／㎡
位　　置：「西新井大師西」駅200m
価格時点：令和8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%)、市街化区域、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

以　上

令和8年10月23日

評価人　不動産鑑定士

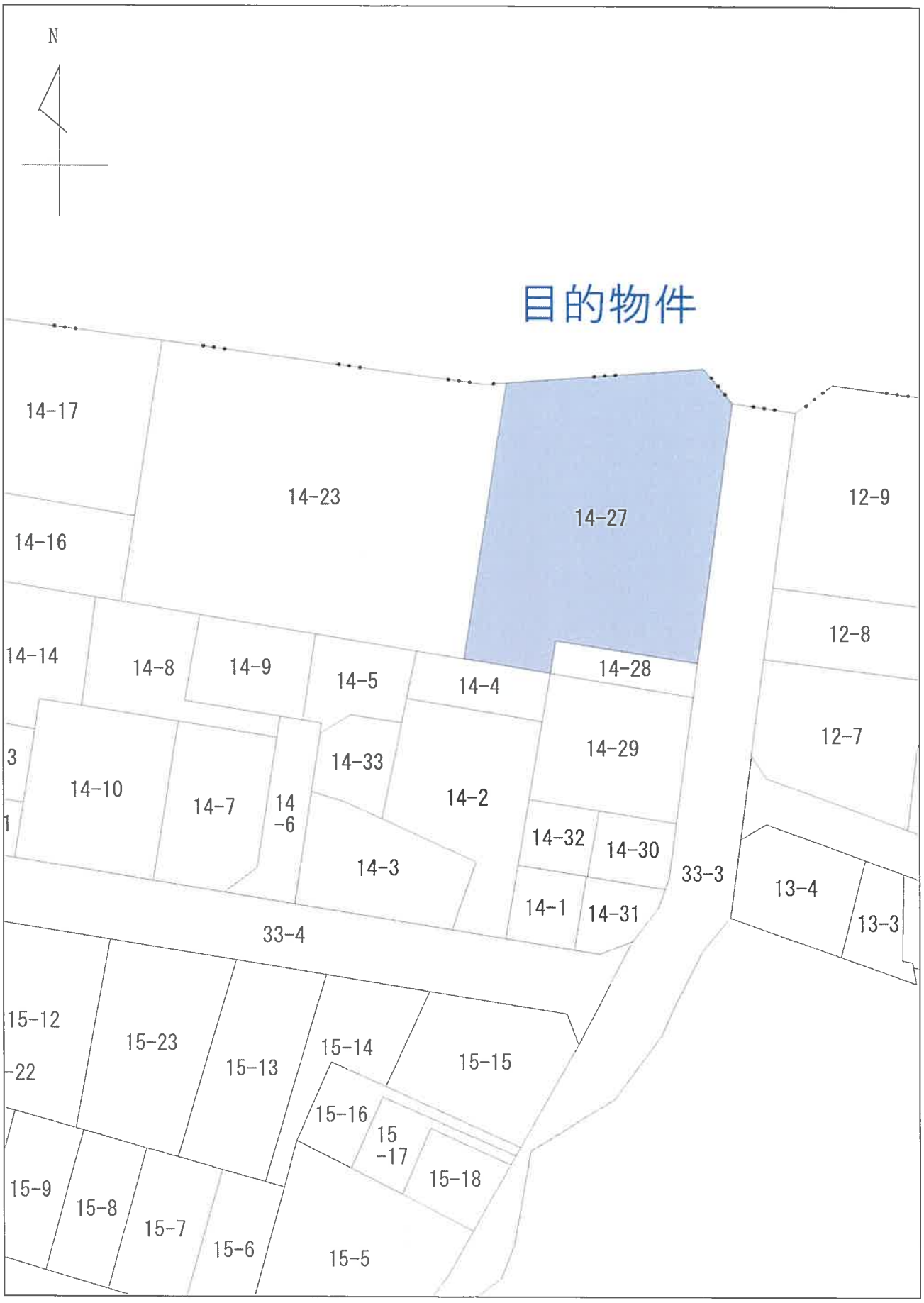
神　川　　清

位置図


公示地
目的物件
加賀（二）
ライナー
鹿浜（八）
谷在家（三）
鹿浜（六）
鹿浜（七）
江北（七）
江北（六）
江北（五）
江北（四）
江北（三）
江北（二）
江北（一）
江北駅
江北JCT
江北橋
谷在家駅
西新井（四）
西伊興（一）
伊興（一）
西新井（三）
谷在家（一）
西新井（五）
西新井（一）
栗原（四）
栗原（二）
西新井大師西駅
西新井（七）
西新井（六）
西新井大師
大師前駅
西新井本町（二）
西新井本町（一）
西新井本町（五）
西新井本町（四）
扇（三）
興野（二）
興野（一）
高野駅
扇大橋駅
扇（二）
扇（一）
本木北町
本木東町
本木南
本木（二）
300 m

出典：地理院地図

公図写


N
目的物件
14-17
14-23
14-27
12-9
14-16
14-14
14-8
14-9
14-5
14-4
14-28
12-8
3
14-10
14-7
14-6
14-33
14-2
14-29
12-7
1
14-3
14-32
14-30
33-3
13-4
14-1
14-31
13-3
33-4
15-12
-22
15-23
15-13
15-14
15-15
15-16
15-17
15-18
15-9
15-8
15-7
15-6
15-5

1/500

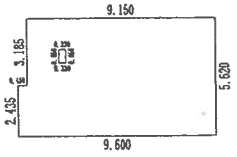
登記年月日：平成28年11月7日

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7月15日　東京法務局
登記官
[redacted]

各階平面図

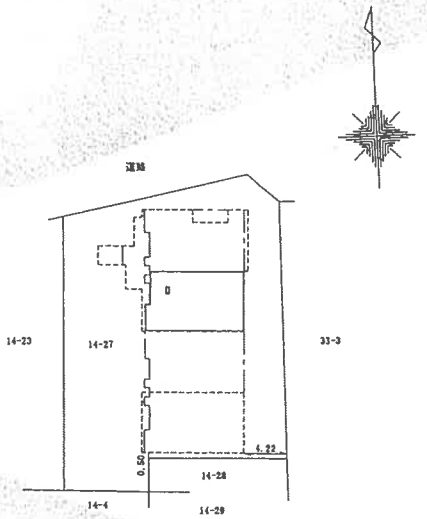
家屋番号	西新井本町二丁目14番27の302
建物の所在	足立区西新井本町二丁目１４番地２７

建物図面



求積表

7.280 ×	5.620	＝	40.913600
0.320 ×	3.495	＝	1.118400
0.320 ×	1.475	＝	0.472000
1.550 ×	5.620	＝	8.711000
0.450 ×	2.435	＝	1.095750
	合計		52.310750
	床面積		52.31 ㎡



区分した建物の存する部分３階部分
建物番号302

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（原寸Ａ３をＡ４に縮小）

請求番号：43-2