

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 7 年 7 月 2 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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 7 年 7 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 30 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 7 年 8 月 7 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 7 年 7 月 31 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 8 月 4 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 7 年 7 月 2 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,360,000 2,688,000		672,000	17,300	3,706
				</	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区伊興四丁目 3 2 9 2 番地 1

建物の名称 日神パレス竹の塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伊興四丁目 3 2 9 2 番 1 の 1 0 7

建物の名称 1 0 7 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 1 6 . 2 4 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 足立区伊興四丁目 3 2 9 2 番 1

地 目 宅地

地 積 3 5 8 . 2 2 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 8 8 6 4 1 分の 1 8 0 9



物 件 明 細 書

令和 7年 5月20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】

本件所有者が占有している。

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。なお、本物件に関しては、管理組合より滞納管理費等（代金納付時まで発生した分）を買受人に請求しない旨の書面が提出されている。

《 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、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 足立区伊興四丁目 3 2 9 2 番地 1

建物の名称 日神パレス竹の塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伊興四丁目 3 2 9 2 番 1 の 1 0 7

建物の名称 1 0 7 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 1 6 . 2 4 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 足立区伊興四丁目 3 2 9 2 番 1

地 目 宅地

地 積 3 5 8 . 2 2 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 8 8 6 4 1 分の 1 8 0 9



令和 6 年 (又) 第 3 4 6 号
令和 7 年 2 月 7 日受理
令和 7 年 3 月 4 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 足立区伊興四丁目 3 2 9 2 番地 1

建物の名称 日神パレス竹の塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伊興四丁目 3 2 9 2 番 1 の 1 0 7

建物の名称 1 0 7 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 1 6 . 2 4 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 足立区伊興四丁目 3 2 9 2 番 1

地 目 宅地

地 積 3 5 8 . 2 2 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 8 8 6 4 1 分の 1 8 0 9



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都足立区伊興四丁目2番4-107号 日神パレス竹の塚		
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	管理費等の月額は下記のとおり 管理費 9,700円 修繕積立金 12,000円 円 円	令和 7年 2月25日現在 ☒ 滞納がある 平成23年6月分～令和7年2月分 計 2,532,500 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	日神パレス竹の塚管理組合代理人弁護士 B		
その他の事項	上記滞納金の他に遅延損害金2,671,066円(年利15パーセント)及び違約金1,140,648円あり		
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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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)	☒ 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
(2 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 令和7年2月27日解錠の上、本件建物内に立ち入ったところ、下記に掲げた事由及び現場の状況から本件建物は、建物所有者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
- 3 評価人の調査によれば、符号1の土地に南側で接する道路は区道で建築基準法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2月7日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
7年2月18日 9:30-9:40	物件所在地	■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差置
7年2月19日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■管理会社に対し管理費等の照会
7年2月27日 8:40-9:00	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
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 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 7年 2月27日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

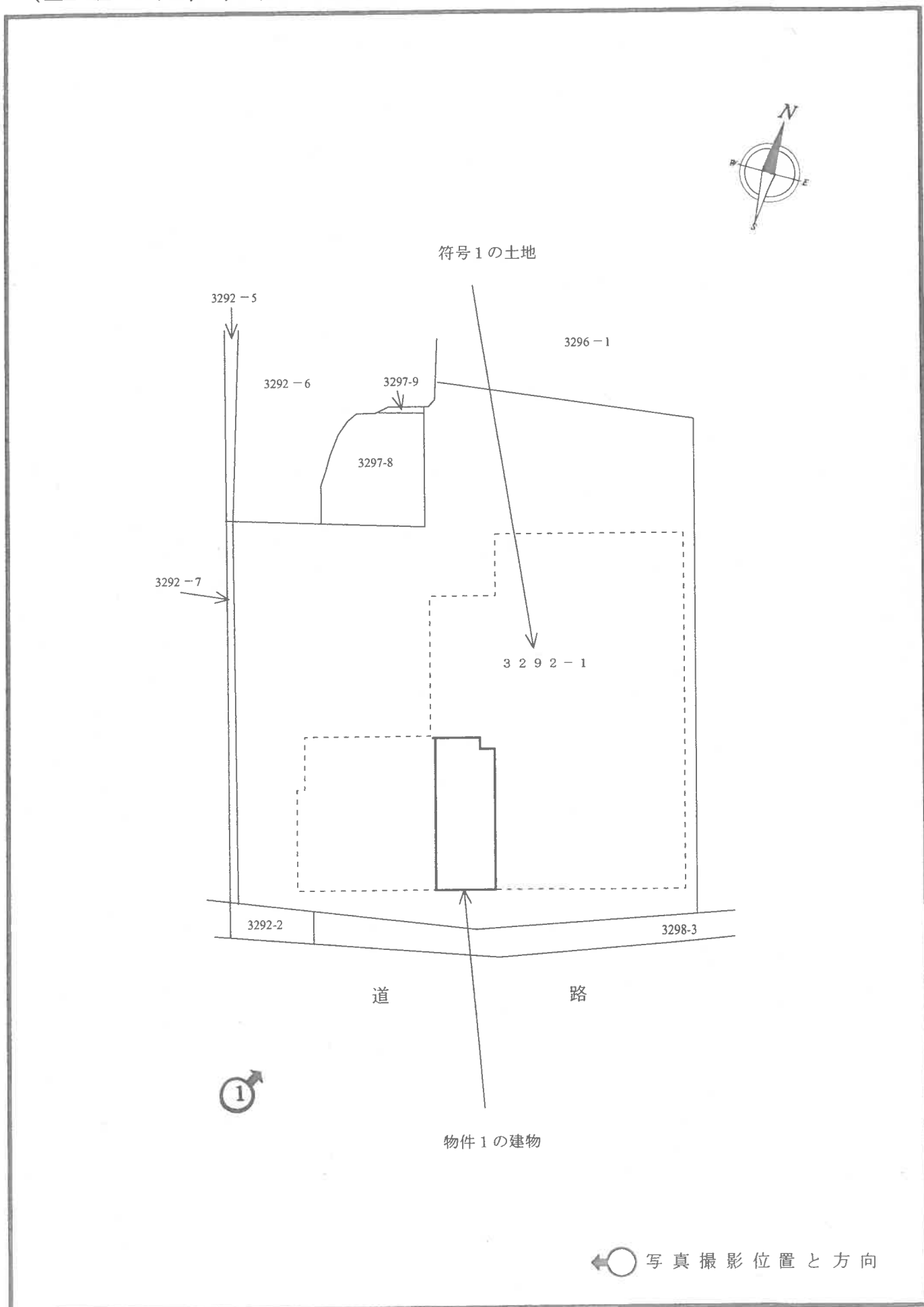
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真3葉添付)

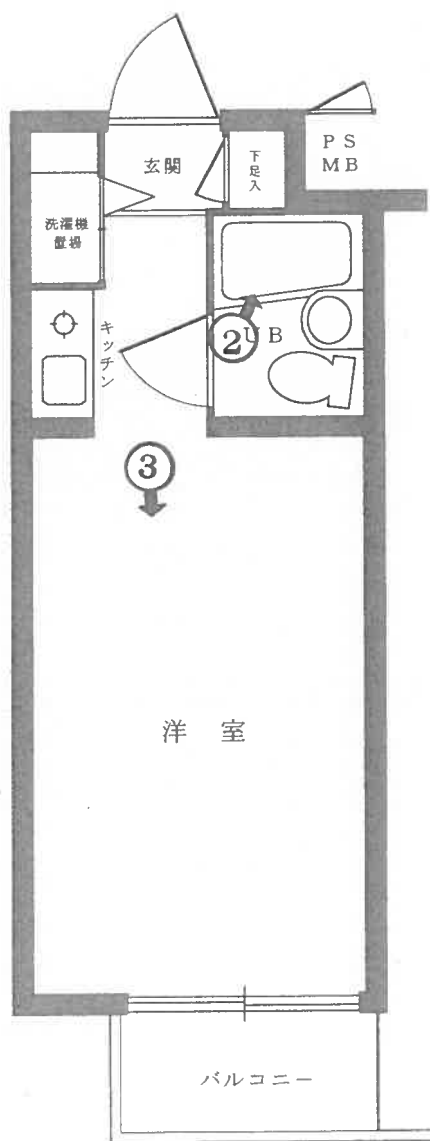
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和6年(又)第346号



(建 物 の 名 称 1 0 7 号)



←○ 写真撮影位置と方向



1



2



3

意見書

令和7年5月15日

東京地方裁判所 民事第21部 御中

令和6年(ヌ)第346号

評価人 岡村 淑子

令和7年3月4日付評価書P9 2 評価額の判定 才滞納管理費等相当額の減価について、滞納管理費等相当額を考慮外として減価を行わない場合の評価額は以下の通りである。

1 評価額（評価書P1）

物件番号	評価額
1	金3,360,000円

2 評価額算出の過程

III 2 評価額の判定（評価書P9）

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
4,200,000	× 1.00	× 0.8			= 3,360,000

- 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：考慮外として試算した。
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。

以 上

令和6年（ヌ）第346号

令和7年2月27日 現地調査

令和7年3月4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10,000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		(住居表示) 足立区伊興4-2-4 (マンション名、部屋番号) 日神パレス竹の塚 107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 足立区伊興四丁目 3 2 9 2 番地 1

建物の名称 日神パレス竹の塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伊興四丁目 3 2 9 2 番 1 の 1 0 7

建物の名称 1 0 7 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 1 6 . 2 4 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 足立区伊興四丁目 3 2 9 2 番 1

地 目 宅地

地 積 3 5 8 . 2 2 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 8 8 6 4 1 分の 1 8 0 9

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	東武伊勢崎線「竹ノ塚」駅の北西方約450m（道路距離、徒歩約6分）、足立区伊興4丁目2番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	共同住宅、一般住宅の中に店舗等が見られる地域。	
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）	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	市街化区域 近隣商業地域 80%（指定） 300%（指定） 防火地域 第3種高度地区、最低限度高度地区（最低7m）、 日影規制、北側の一部は第1種住居地域等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	358.22 m ² 概ねL字形 間口約20m、奥行約23m 平坦地
接面道路の状況等	南側で幅員約7.2～8m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）に、北側で幅員約15m都市計画道路（建築基準法第42条1項4号該当）に接面する画地。	
土地の利用状況等	物件1建物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 : 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 88,641 分の 1,809	
特 記 事 項	・足立区ハザードマップによると洪水・内水氾濫浸水想定区域にある。 ・マンションの台帳記載証明書によると、敷地面積は391.36m²となっている。登記面積との差異の詳細は不明である。 ・北側の一部は都市計画道路予定地となっている。現在事業中だが道路形態はまだない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	日神パレス竹の塚	
建物の用途	共同住宅(総戸数49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	昭和62年12月23日新築 約37年 約13年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建、 延べ 1,032.62㎡	
仕様	外壁 その他	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、管理人室、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 日神管財株式会社 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	1階（107号室）・中間部屋 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	専有面積	16.24㎡
	共用部分を含む 現況床面積	21.08㎡
間 取 り	ワンルーム	
バルコニー等	南側にあり。	
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床：クッションフロアー等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：ユニットバス、キッチン等	
保守管理の状態	やや劣る。	
管 理 費 等	管 理 費 月 額 9,700円 (令和7年2月25日現在 以下同じ) 修 繕 積 立 金 月 額 12,000円 滞 納 額 2,532,500円 遅 延 損 害 金 2,671,066円 (年利15%) そ の 他 違 約 金 1,140,648円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が居宅として利用している。	
特 記 事 項	・ベランダと道路の間に樹木があり、日照をやや遮っている。湿気が多く室内の壁にはカビが発生している ・設備の不具合の有無等は不明である。専有部分にはガスの引き込みは無いもようである。新築時のマンションパンフレットによると、HEATS方式との記載がある。	

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
430,000	× 21.08	× 0.18	= 1,630,000

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 37年、 経済的残存耐用年数約 13年、 観察減価率 30%（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0.18と査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数 13年} \div (\text{経過年数 37年} + \text{経済的残存耐用年数 13年}) \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価率 0.30}) = 0.18 \quad (\text{小数第3位を四捨五入}) \end{aligned}$$

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(㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円) カ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	ウ	エ	オ	
401,000	× 1.02	× 358.22	× 1.00	× 1,809 / 88,641	= 2,990,000

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。

東京都基準地 「 足立-22 」

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $350,000 \text{ 円/㎡} \times 103 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 90 = 401,000 \text{ 円/㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

時点修正：基準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：基準地は標準的で補正は無い。

地域格差：基準地は対象地域と比較して交通接近条件、行政的条件、街路条件等に劣る。

イ 個別格差：形状、都市計画道路予定地を若干含むこと、縄伸びの可能性、将来的に二方が道路に面すること等を考慮した。

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
(1,630,000	+ 2,990,000)	× 1.00	× 1.00	× 1.00	= 4,620,000

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なしと判定した。

エ 個別格差：階層別補正 … 1.00 (1階)
 位置別補正 … 1.00 (中間部屋)
 その他補正 … 1.00 (なし)
 相乗積 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00 (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）

目的物件は賃貸借に供されていないが、収益力を把握するために地域の標準的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 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ=キ
	4年目の 有効純収益 イ	最 終 還 元 利 回 り ウ	3年目期末 復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複 利 現 価 率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
-414,992 円 (-11.3 %)	335,100 円	6.6 %	4,924,955 円	0.8302	4,088,698 円 (111.3 %)	3,670,000 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

$$\frac{1}{(1 + 6.4\%)^3} = 0.8302 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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。

本件はワンルームマンションで、投資目的の需要者の市場参加が見込まれるが、資産性も考慮し、積算価格と収益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	4,620,000 円
② 収 益 価 格	3,670,000 円
③ 調整後の価格	4,200,000 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) 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
4,200,000	×1.00	×0.8	※		= 10,000

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。

本件は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が滞納管理費等相当額の減価前価格（上記ア×イ×ウの価格）を超過するので、評価額を10,000円と決定した。

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：上記エの通り。

第6 参考価格資料

東京都基準地価格 「 足立-22 」

所 在 : 足立区伊興四丁目3315番4 「伊興4-2-14」

価 格 : 350,000 円/㎡

位 置 : 竹ノ塚駅、道路距離680m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 153㎡

供給処理施設 : 水道・下水道・ガス

接 面 街 路 : 西4.5m区道

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%、準防火地域

地 域 の 概 要 : 一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

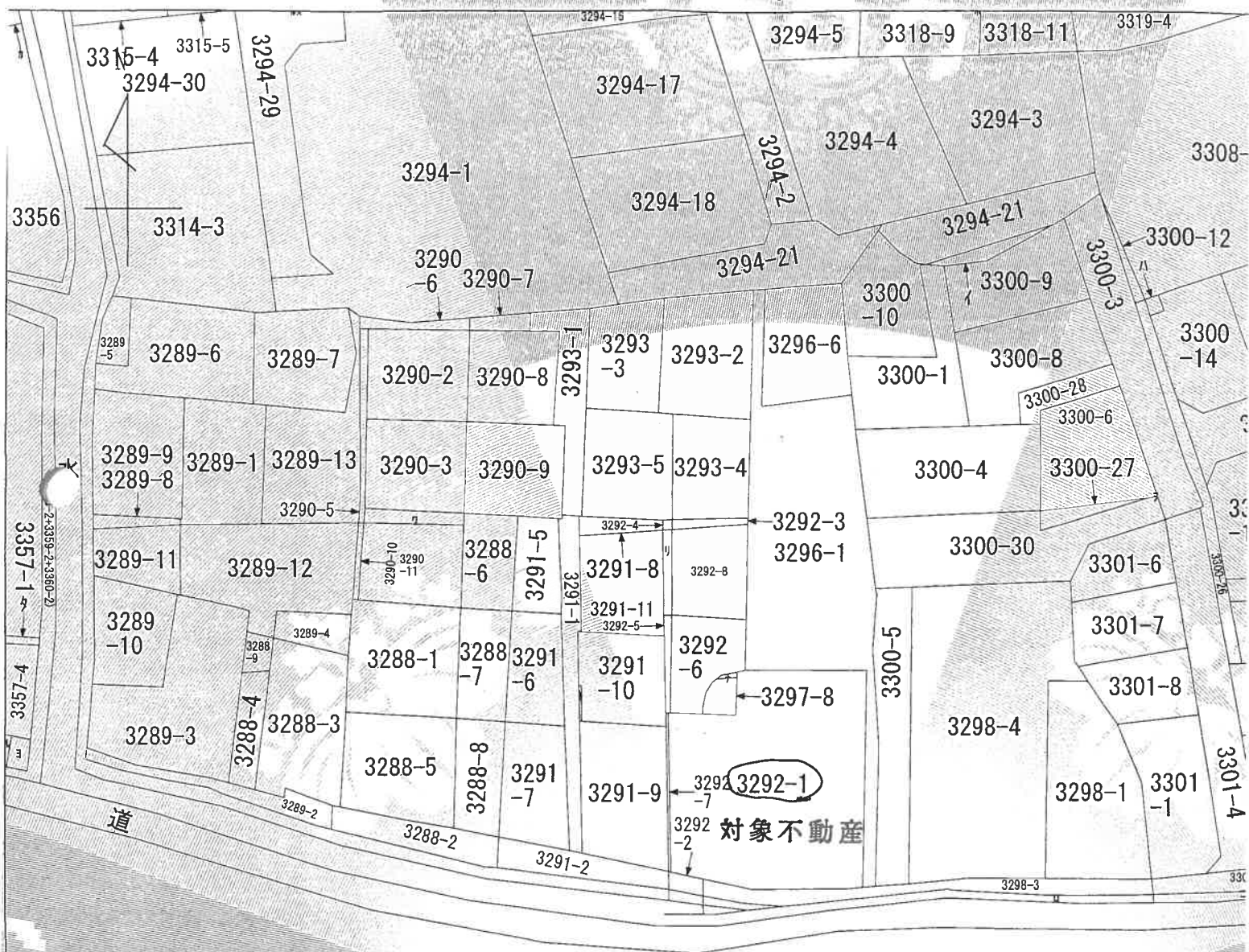
建物図面・各階平面図写 (A3をA4に縮小)

以上

令和7年3月4日
評価人 不動産鑑定士
岡村淑子



イ 3294-22 ハ 3300-25 ホ 3318-10 ト 3291-3 ル 3292-9 3294-28
 ロ 3298-2 ニ 3301-2 ヘ 3305-2 チ 3297-9 ス 3294-27 つづく



1
600

公図写

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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

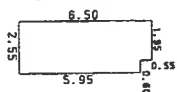
登記年月日：昭和63年1月14日

これは図面に記載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6年10月31日 東京法務局新宿出張所
登記官

各階平面図

家屋番号	伊興4丁目 3292-1-107	建物平面図
建物の所在	足立区伊興4丁目3292番地1	

平面図

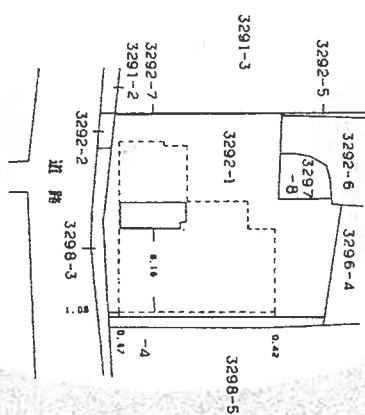
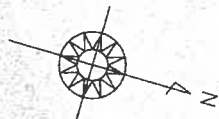


求積表

6.50 X 1.95 = 12.6750
5.95 X 0.60 = 3.5700

合計 16.2450
床面積 16.24 m²

建物の存する部分1階



建物番号 107

1棟の建物番号 日神ハス入竹の塚

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

318627

(東京土地家屋調査士会印紙)

63年1月14日