

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 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 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 場 所	令和 7 年 7 月 30 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 場 所	令和 7 年 8 月 7 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 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 目 録

1 所 在 足立区保木間五丁目
 地 番 481 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1161.74 平方メートル
 共有者 A 持分 217473 分の 6791

2 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区保木間五丁目 481 番地 1
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
 床 面 積
 1 階 539.37 平方メートル
 2 階 488.83 平方メートル
 3 階 432.67 平方メートル
 4 階 432.67 平方メートル
 5 階 370.03 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 保木間五丁目 481 番 1 の 14
 建物の名称 第 107 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 64.49 平方メートル
 所有者 A



物件明細書

令和 7年 6月12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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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2】

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、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 所 在 足立区保木間五丁目
 地 番 481 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1161.74 平方メートル
 共有者 A 持分 217473 分の 6791

2 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区保木間五丁目 481 番地 1
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
 床 面 積
 1 階 539.37 平方メートル
 2 階 488.83 平方メートル
 3 階 432.67 平方メートル
 4 階 432.67 平方メートル
 5 階 370.03 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 保木間五丁目 481 番 1 の 14
 建物の名称 第 107 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 64.49 平方メートル
 所有者 A



令和 7 年 (又) 第 59 号
令和 7 年 5 月 2 日受理
令和 7 年 5 月 26 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 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 所 在 足立区保木間五丁目
地 番 481番1
地 目 宅地
地 積 1161.74平方メートル
共有者 A 持分217473分の6791

2 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区保木間五丁目481番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 539.37平方メートル
2階 488.83平方メートル
3階 432.67平方メートル
4階 432.67平方メートル
5階 370.03平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 保木間五丁目481番1の14
建物の名称 第107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 64.49平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都足立区保木間五丁目24番24-107号 ルミネ竹ノ塚2	
建物	物件2	
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	
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	管理費等の月額は下記のとおり 管理費 14,300円 修繕積立金 19,900円 専用庭使用料 300円	令和 7年 5月17日現在 ☒ 滞納がある 令和6年12月分～令和7年5月分 計 207,000円 ☐ 不明
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社	
その他の事項	上記滞納金の他に遅延損害金7,131円(年利14.6パーセント)あり	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
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	
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (建物所有者・債務者)	本件建物は、私が住居として使用しています。 本件建物に不具合等はありません。 (令和7年5月22日面接聴取)

(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)

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、建物所有者Aが住居として使用し占有しているものと認定した。
 - (1) 表札及び郵便受けの表示が所有者のものであること
 - (2) ライフライン調査の結果
 - (3) 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、物件1の敷地に北東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。また、同敷地の北東側上空には送電線が通っている。
- 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5月7日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
7年5月13日 13:35-13:45	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5月14日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■管理会社に対し管理費等の照会
7年5月22日 9:10-9:30	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 ■Aから面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

■ 令和 7年 5月22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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

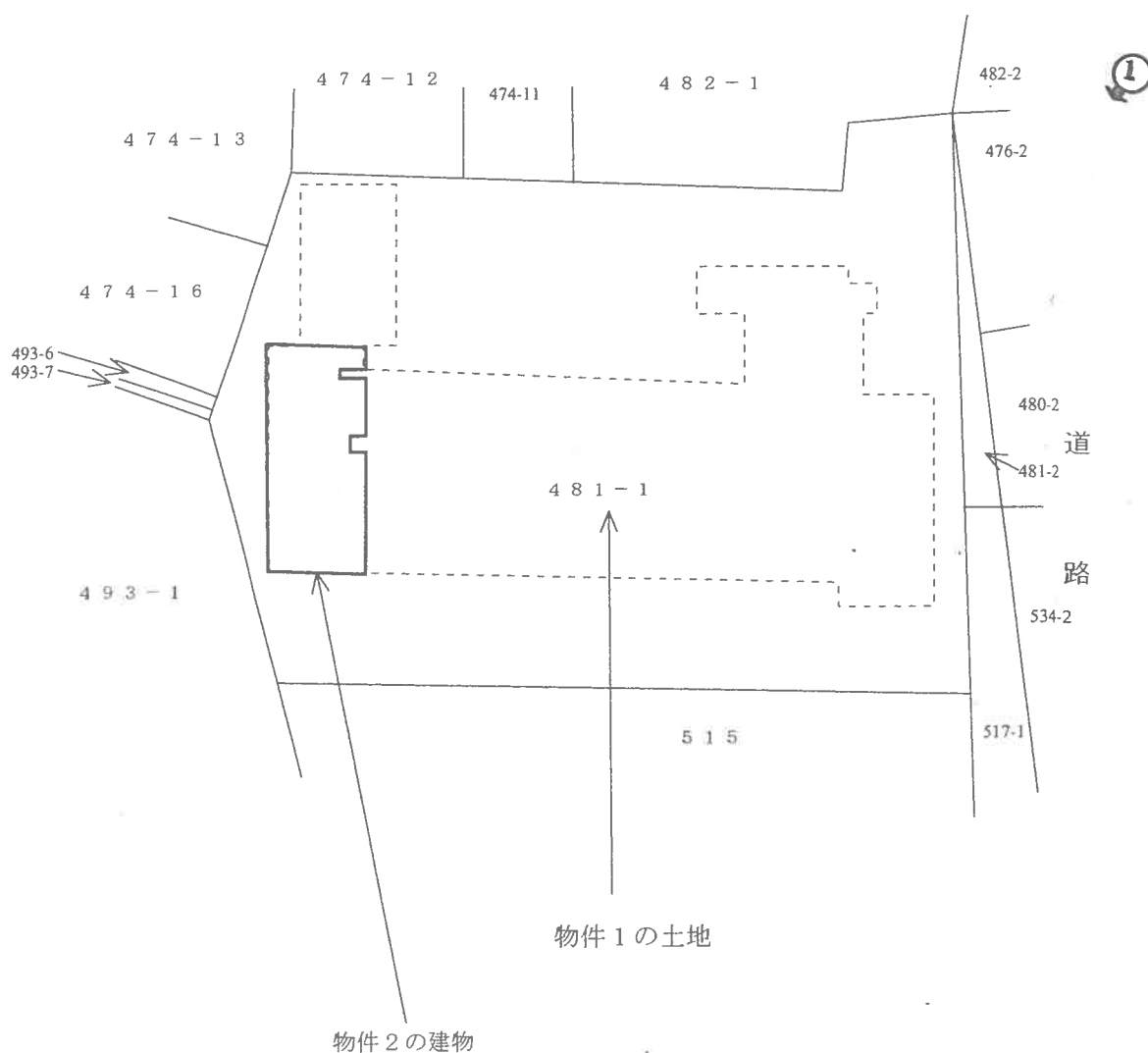
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真3葉添付)

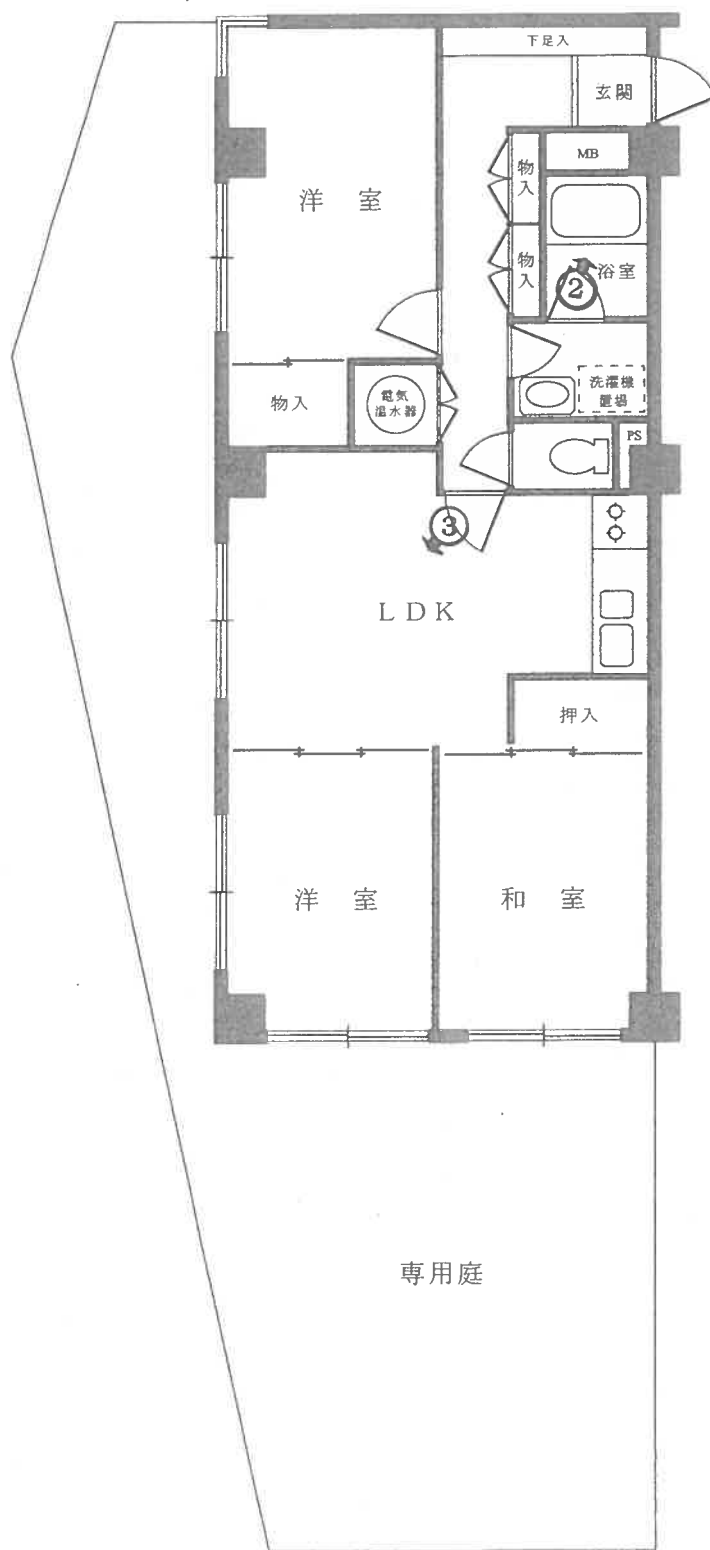
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和7年(又)第59号



(建物の名称 第107号)



←○ 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年（ヌ）第59号

令和7年5月22日 現地調査

令和7年5月29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

一 括 価 格	
金 12,870,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,190,000円
物件2（建物）	金 7,680,000円

- 1 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は、物件2の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

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		
2	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 足立区保木間5-24-24 (マンション名・部屋番号) ルミネ竹ノ塚2 107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。

物 件 目 録

- 1 所 在 足立区保木間五丁目
地 番 481番1
地 目 宅地
地 積 1161.74平方メートル
共有者 A 持分217473分の6791

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 足立区保木間五丁目481番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 539.37平方メートル
2階 488.83平方メートル
3階 432.67平方メートル
4階 432.67平方メートル
5階 370.03平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 保木間五丁目481番1の14
建物の名称 第107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 64.49平方メートル
所有者 A

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（物件1）

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「谷塚」駅の南西方約1.5km(道路距離、徒歩約19分)、足立区保木間5丁目24番街区に位置している。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅、マンション、事業所等が混在する住宅地域。	
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3種高度地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,161.74m ² やや不整形 間口約31m・奥行約40m 平坦
接面道路の状況等	北東側が幅員約5.4mの区道(建築基準法第42条1項1号に該当)と等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件2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 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし あり
評 価 対 象 持 分	217,473 分の 6,791	
特 記 事 項	※ 土地の北東側隅の上空に送電線(足立線・6万6千ボルト)が通っている。送電線の高さは地上から約21mで、送電線から3.6mの範囲には建築物及び構築物は築造ができない。また建物に屋上を設ける場合には、送電線から6m離さなければならない。 ※ 足立区の「洪水・内水・高潮ハザードマップ」では、浸水が想定されている区域に所在している。	

2. 建物の概況（物件2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ルミネ竹ノ塚2	
建物の用途	共同住宅（総戸数36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57年3月19日新築 約43年 約12年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 延床面積 2,263.57㎡	
仕様	外壁 その他	吹付タイル なし
設備等	エレベーター、駐輪場、駐車場、管理事務室等	
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 大和ハウスネクスト(株) 委託
管理の状況	普通	
特記事項	一棟の建物は旧耐震基準(昭和56年2月6日、第3591号)により建築された建物である。	

(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階部分(107号室)・角住戸 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	専 有 面 積	64.49㎡
	共用部分を含む現況床面積	70.88㎡
間 取 り	3LDK	
バルコニー等	南東側にバルコニー、南東側及び南西側に専用庭あり	
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 カーペット、フローリング、畳等 ビニールクロス等 キッチン、浴室等 ガスは利用していない
維持管理の状態	劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 専 用 庭 使 用 料 滞 納 額 遅 延 損 害 金	14,300円／月 19,900円／月 300円／月 207,000円 7,131円(年利14.6%) 令和7年5月17日現在
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	自用	
特 記 事 項	北側の洋室はリフォームされているが、そのほかは分譲当時のままと見受けられた。維持管理の状態も劣っており、総合的なリフォームが必要と判断される。	

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

土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
1	238,000	×0.96	×1,161.74	×1.00	× 6,791 / 217,473	= 8,290,000

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。

公示地 「 足立-67 」

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $232,000 \text{ 円/㎡} \times 102.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 238,000 \text{ 円/㎡}$
(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。

標準化補正：必要なし。

地 域 格 差：公示地等の所在地域は対象地域と比較して、地域要因はほぼ同等で格差なしと査定した。

イ 個別格差：やや不整形の画地で、一部線下地である要因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 共有持分：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処理を行った。

② 建物価格（物件2）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積(㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格(円) エ
2	330,000	× 70.88	× 0.19	= 4,440,000

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43年、 経済的残存耐用年数 約12年、 観察減価率 15%（建物の状況等を考慮）
- ・ 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）

現価率＝ 12年 ÷ （ 43年 ＋ 12年 ） × （ 1－ 0.15 ） ＝ 0.19 （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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) ウ
1	8,290,000	× 0.40	場所的利益	= 3,320,000

ア 建付地価格：前記1①カ

イ 敷 地 利 用 権 等 割 合：売却により法定地上権が成立しないが、場所的利益（収去されない利益）が認められる。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

ウ 敷地利用権等価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

3 積算価格

前記1で求めた基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、さらに価格補正、個別格差を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

物件番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (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	価格構成 比(%) キ
1	(8,290,000	－3,320,000)	×1.30	×1.01	×1.00	= 6,530,000	39.1
2	(4,440,000	＋3,320,000)	×1.30	×1.01	×1.00	= 10,190,000	60.9
合 計						16,720,000	100.0

ア 基礎となる 価 格：物件1＝前記1①カ、物件2＝前記1②エ

イ 敷地利用権等価格：前記2ウ

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 … 0.97 (3階=1.00、対象=1階)

位置別等修正 … 1.03 (角住戸)

そ の 他 … 1.01 (専用庭)

相乗積 0.97 × 1.03 × 1.01 = 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。

キ 価格構成比：各物件の価格割合(小数第2位を四捨五入)

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÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 -278,943 (-3.5 %)	円 731,700	% 7.0	円 10,139,271	0.8209	円 8,323,328 (103.5 %)	円 8,040,000 (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

$$1 \div (1 + 6.8\%)^3 = 0.8209 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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は開差が生じて求められた。両手法とも相応の根拠を有しているが、対象物件はファミリータイプのマンションであり、取引においては収益性よりも居住の快適性が重視される不動産であることから、本件では市場性を考慮した積算価格を標準として調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	16,720,000 円
② 収 益 価 格	8,040,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	16,600,000 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。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価格構成 比 イ	市場性修 正 ウ	競売市場 修正 エ	滞納管理費等 相当額の減価 オ	その他の控 除(敷金等) (円) カ	評価額 (円) キ
1	16,600,000	×39.1%	×1.00	×0.80			= 5,190,000
2		×60.9%	×1.00	×0.80	×0.95	－0	= 7,680,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）							12,870,000

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 価格構成比：積算価格の構成比(前記Ⅰ３キ)。

ウ 市場性修正：必要なし。

エ 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。

オ 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。

カ その他の控除（敷金等）：必要なし。

キ 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－67 ）

所 在：足立区保木間5丁目517番2 「保木間5－24－28」

価 格：232,000 円／㎡

位 置：「谷塚」駅、1.5km(道路距離)

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：125㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東5.4m区道

用 途 指 定 等：準工業地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅、マンション、工場等が混在する地域

第7 附属資料

位置図

公図写

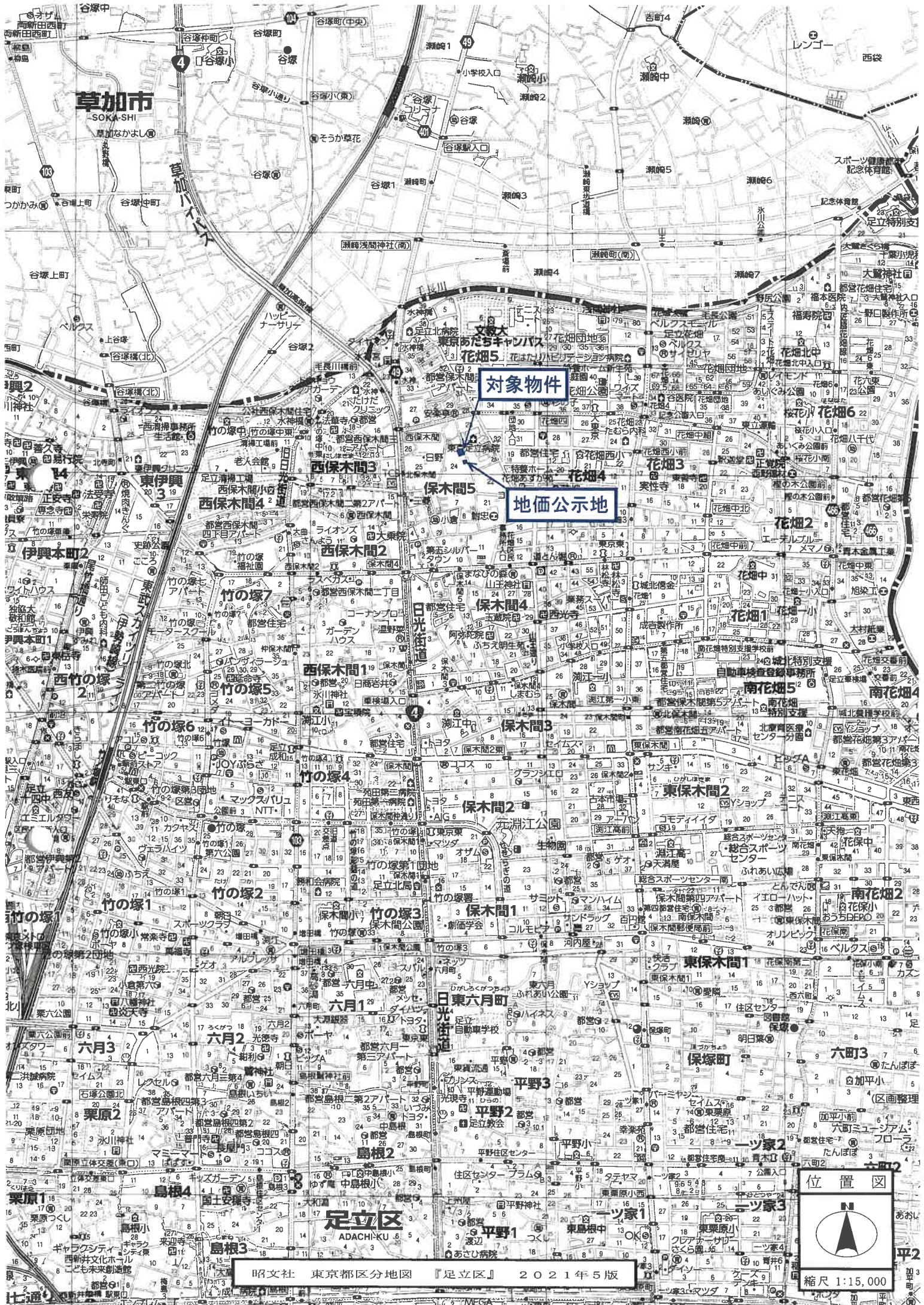
建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年5月29日

評価人 不動産鑑定士

有 沢 範 芳



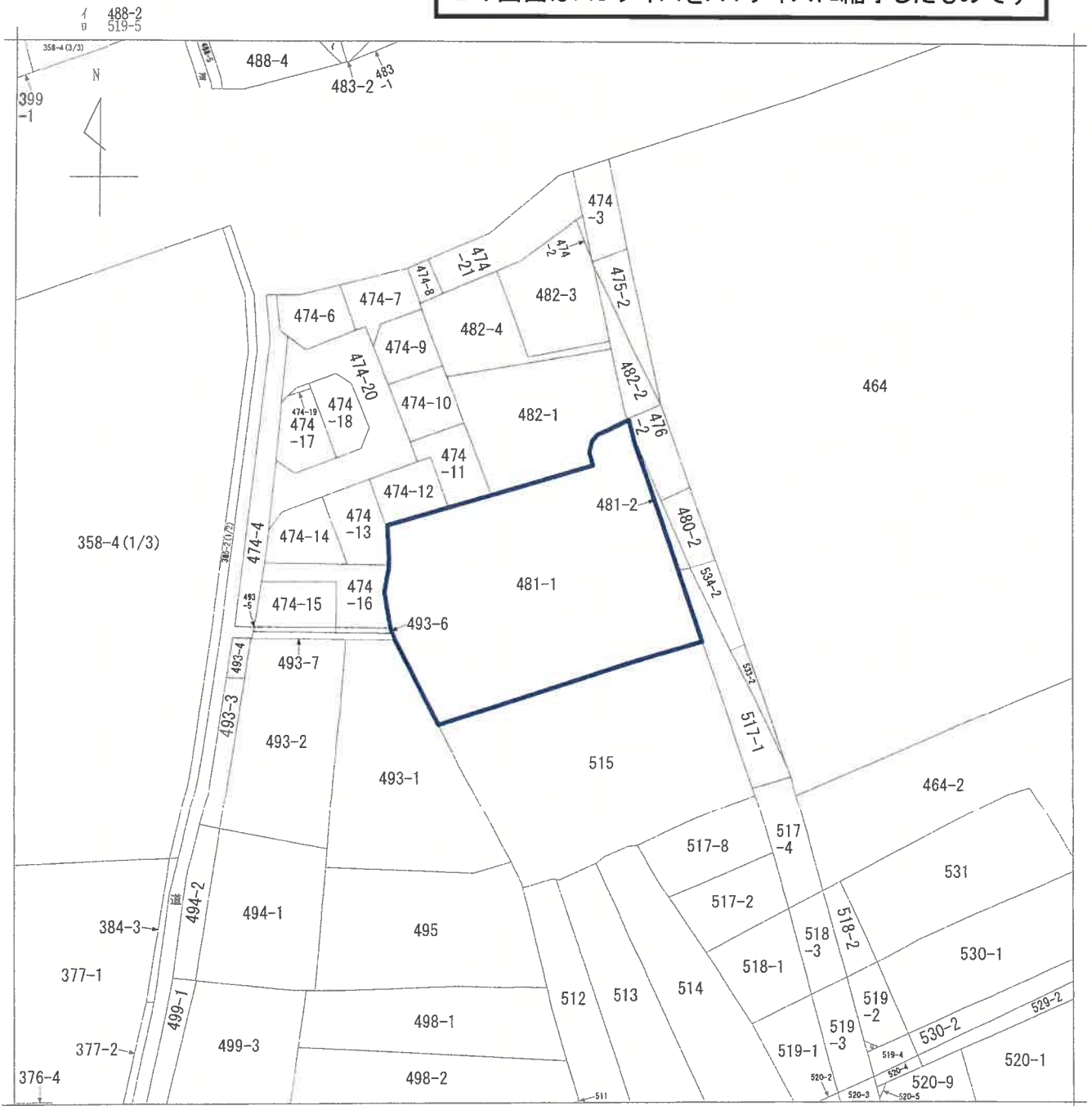
対象物件

地価公示地

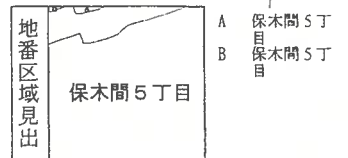
位置図



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	所在	足立区保木間五丁目				地番	481番1			
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					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7年1月31日

東京法務局港出張所

整理番号: H29385-1

登記官

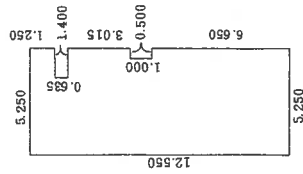
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(東京法務局城北出張所蔵)
令和7年1月31日 東京法務局港出張所

登記官

各階平面図

区分建物 1 階平面図

(建物番号第 107 号)



床面積計算表

$$(5.250 \times 12.550) - \{(1.400 \times 0.635) + (0.500 \times 1.000)\} \\ = 64.4985 \text{ m}^2$$

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

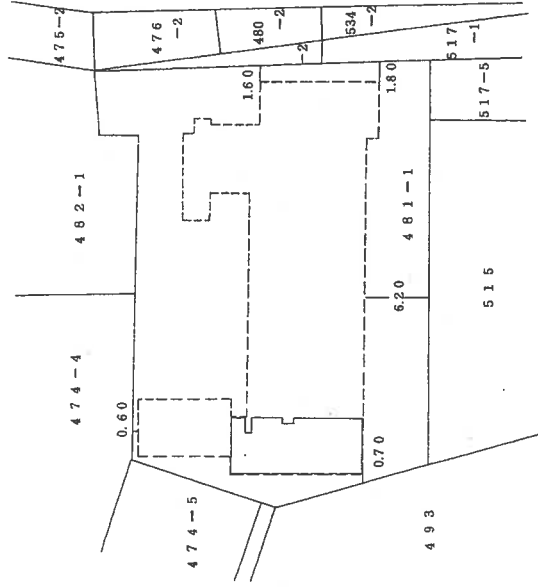
3日(作製)

縮尺 1/250

建物図面

家屋番号 保木間5丁目 481番1の1

建物の所在 足立区保木間5丁目481番地1



建物の存する部分 1 階

(建物番号第 107 号)

申請人

縮尺 1/500

50300

昭和五十七年六月三日