

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 2月10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 2月26日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月11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 3月19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 3月12日 午前 9時20分から 令和 8年 3月16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 2月10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	25,340,000 20,272,000		5,068,000	110,147	23,602



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区六月一丁目 7 3 2 番地 1

建物の名称 スマ e タウン足立竹ノ塚 G 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六月一丁目 7 3 2 番 1 の G 2

建物の名称 G 2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 3 階建

床 面 積	1 階	20.27 平方メートル
	2 階	35.07 平方メートル
	3 階	24.68 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 足立区六月一丁目 7 3 2 番 1

地 目 宅地

地 積 3417.03 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 329904 分の 8466



物 件 明 細 書

令和 7年12月 2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】

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。

《 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登載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区六月一丁目732番地1

建物の名称 スマエタウン足立竹ノ塚 G棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六月一丁目732番1のG2

建物の名称 G2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき3階建

床 面 積	1階	20.27平方メートル
	2階	35.07平方メートル
	3階	24.68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 足立区六月一丁目732番1

地 目 宅地

地 積 3417.03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 329904分の8466



令和 7 年 (ケ) 第 360 号
令和 7 年 10 月 17 日受理
令和 7 年 11 月 20 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 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 足立区六月一丁目732番地1

建物の名称 スマエタウン足立竹ノ塚 G棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六月一丁目732番1のG2

建物の名称 G2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき3階建

床 面 積	1階	20.27平方メートル
	2階	35.07平方メートル
	3階	24.68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 足立区六月一丁目732番1

地 目 宅地

地 積 3417.03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 329904分の8466



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都足立区六月一丁目29番13号G-2 スマエタウン足立竹ノ塚	
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	管理費等の月額は下記のとおり 管理費 6,260円 団地修繕積立金 850円 棟別修繕積立金 3,380円 自転車置場使用料 200円 専用インナーガレージ使用料 2,000円 インターネット回線サービス料 1,650円 インターネット接続サービス料 330円 TV施設利用料 550円	令和 7年 10月 1日現在 ☒ 滞納がある 令和6年6月分～令和7年10月分 計 258,740 円 ☐ 不明
管理費等照会先	サンヨーホームズコミュニティ株式会社	
その他の事項	上記滞納金の他に遅延損害金28,289円(年利14.6パーセント)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11月13日解錠の上、本件建物内に立ち入ったところ、次に掲げた理由及び現場の状況から、本件建物は、建物所有者が住居として使用し占有しているものと認定した。
 - (1) 建物内に建物所有者宛の郵便物が存在すること
 - (2) 郵便受けの表示が建物所有者の姓であること
 - (3) ライフライン調査の結果
 - (4) 室内に建物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の土地に北側、西側及び南側で接する道路は、すべて区道で建築基準法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

(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)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7 年 10 月 20 日 : - :	当庁 (郵便)	■ ライフライン調査
7 年 11 月 4 日 12 : 00 - 12 : 30	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 11 月 5 日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■ 管理会社に対し管理費等の照会
7 年 11 月 13 日 9 : 55 - 10 : 35	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
7 年 11 月 14 日 : - :	当庁 (電話)	■ 管理会社に対し管理費等の回答書を督促
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 11 月 13 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。

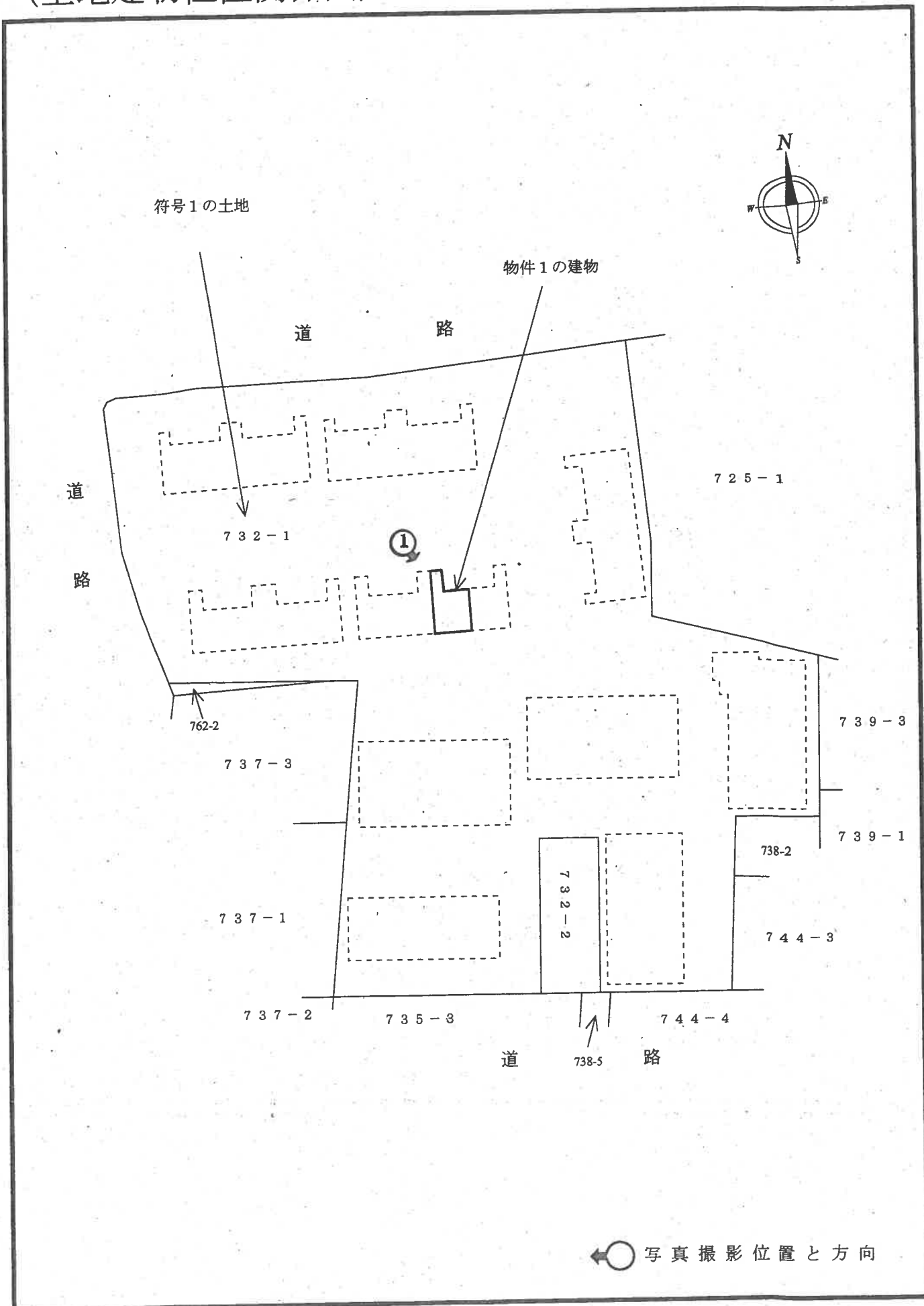
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

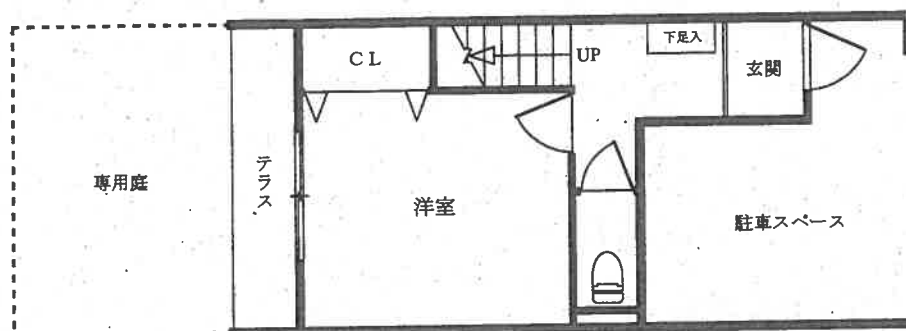
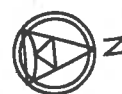
(写真3葉添付)

(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)

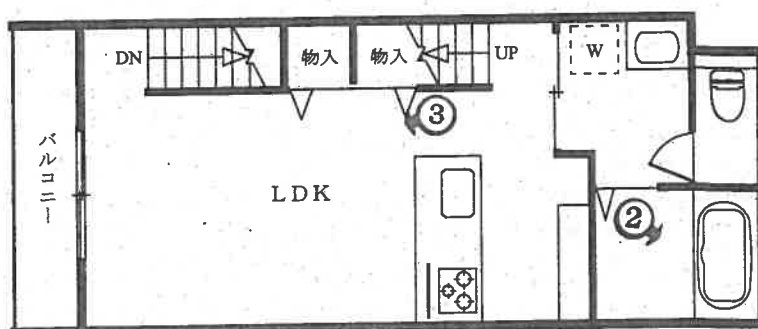
(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第360号

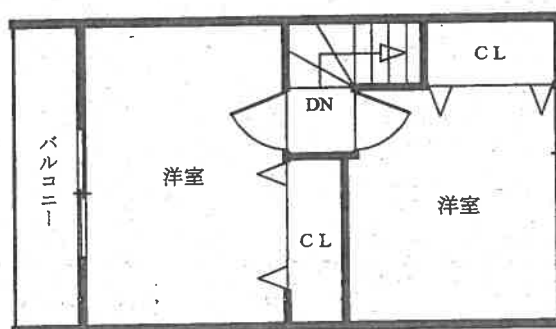




1 階



2 階



3 階

←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年（ケ）第360号
令和7年11月13日 現地調査
令和7年11月21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 25,340,000 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) 足立区六月1-29-13 (マンション名、部屋番号) スマエタウン足立竹ノ塚 G棟・G2
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 足立区六月一丁目732番地1

建物の名称 スマエタウン足立竹ノ塚 G棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六月一丁目732番1のG2

建物の名称 G2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき3階建

床 面 積	1階	20.27平方メートル
	2階	35.07平方メートル
	3階	24.68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 足立区六月一丁目732番1

地 目 宅地

地 積 3417.03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 329904分の8466

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」駅の南東方約1.4km(道路距離、徒歩約18分)、バス停「保木間公園」停の南西方約350m(道路距離、徒歩約4分)、足立区六月1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	日光街道の西側背後に位置し、幅員のやや広い区道沿いに低層の店舗併用住宅・戸建住宅・事業所等が混在する地域	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 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	3,417.03㎡ 不整形 南側間口(2箇所合計)約36.3m・奥行約70m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	敷地権の目的たる土地は、南側が幅員約10mの舗装区道(建築基準法第42条1項1号該当)に、西側が幅員約6mの舗装区道(建築基準法第42条1項1号該当)に、北側が幅員約4m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三方路地。	
土地の利用状況等	物件1を含む本件一棟の建物(G棟)を含め、A棟～J棟までの全10棟のテラスハウスの敷地等(※1)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 329,904分の8,466
特 記 事 項	(※1)サンヨーホームズ(株)により分譲された、全10棟・計40戸のテラスハウス「スマeタウン足立竹ノ塚」。西側及び北側区道との接面部分約1.5mは、自主管理歩道となっている。 (※2)足立区洪水ハザードマップによると、洪水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	スマエタウン足立竹ノ塚 G棟	
建物の用途	共同住宅（総戸数4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27年8月3日新築 約10年 約25年
構造・延床面積	軽量鉄骨造スレートぶき3階建 延床面積 338.69㎡	
仕 様	外 壁 そ の 他	サイディングボード等 なし
設 備 等	コンシェルジュ、敷地内防犯カメラ等	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	あり サンヨーホームズコミュニティ(株) 委託管理
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	(※3)新築時の建築確認は各棟毎に受けており、当該G棟については一棟の建物の敷地の北側区道から間口約2.7m・延長約17.1mの路地状部分を介して接面する358.92㎡の敷地として確認を受けている。	

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	軽量鉄骨造スレートぶき3階建・居宅	
位 置	1～3階部分 G 2 二方開口部屋 主要開口部の方位：南・北向き	
床 面 積	専 有 面 積	1階 20.27㎡
		2階 35.07㎡
		3階 24.68㎡
	延	80.02㎡
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	84.67㎡
間 取 り	3LDK	
バルコニー等	1階北側に駐車スペース、1階南側にテラス及び専用庭、2・3階の南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、クッションフロア等
	内 壁	ビニールクロス等
	設 備	キッチン、浴室、トイレ等
保守管理の状態	内覧では目立った不具合等は認められず、保守管理状態は概ね普通である。	
管 理 費 等		(令和7年10月1日現在)
	管 理 費	6,260円(月額)
	団地修繕積立金	850円(月額)
	棟別修繕積立金	3,380円(月額)
	専用インターネット使用料	2,000円(月額)
	インターネット回線サービス料	1,650円(月額)
	インターネット接続サービス料	330円(月額)
	TV施設利用料	550円(月額)
	自転車置場使用料	200円(月額)
	滞 納 額 等	258,740円(令和6年6月～令和7年11月分まで)
	遅延損害金	28,289円(年利14.6%)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が家族とともに居宅として利用している。	
特 記 事 項	特になし	

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/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ
233,000	× 84.67	× 0.64	= 12,630,000

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25年、観察減価率10%(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)

$$\text{現価率} = 25 \text{年} \div (10 \text{年} + 25 \text{年}) \times (1 - 0.1) = 0.64 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

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
385,000	× 0.65	× 3,417.03	× 0.90	× 8,466/329,904	= 19,750,000

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-14」

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 296,000\text{円/㎡} & \times & 104/100 & \times & 100/100 & \times & 100/80 & = & 385,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正： 公示価格の価格時点(令和7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、交通接近条件、街路条件及び環境条件等で劣ることを考慮して査定した。

イ 個 別 格 差： 三方路地等の増価要因及び形状不整、規模大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
(12,630,000	+19,750,000)	× 1.00	× 1.00	× 1.00	= 32,380,000

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補正不要と判定した。

エ 個 別 格 差： 階層別補正・・・ 1.00 対象＝1～3階・基準階＝1～3階

位置別等補正・・・ 1.00 南・北向き、二方開口部屋

その他・・・・・・ 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処理を行った。

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は自用の区分所有建物であるが、当該物件の賃貸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、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 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	
(円) 3,043,344 (18.9%)	(円) 1,049,460	(%) 6.5	(円) 15,661,172	0.8325	(円) 13,037,926 (81.1%)	(円) 16,080,000 (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

$$1 \div (1 + 6.3\%)^3 = 0.8325 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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テラスハウスであり、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、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

①積算価格	32,380,000 円
②収益価格	16,080,000 円
③調整後の価格	32,000,000 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
32,000,000	× 1.0	× 0.8	× 0.99		= 25,340,000

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)：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-14」

所 在 : 足立区保木間一丁目23番10 「保木間1-23-16」

価 格 : 296,000円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「竹ノ塚」駅、道路距離1.7km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 187㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 東側6m区道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域等

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかに都営住宅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7年11月21日

評価人 不動産鑑定士

吉川 和弥



位置図
縮尺 1 : 10,000

足立区

縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m

公 図 写



地番区域見出
A 六月1丁目
六月1丁目

請 求 部	所 在	足立区六月一丁目				地 番	732番1			
出 力 縮	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 事 記 項		

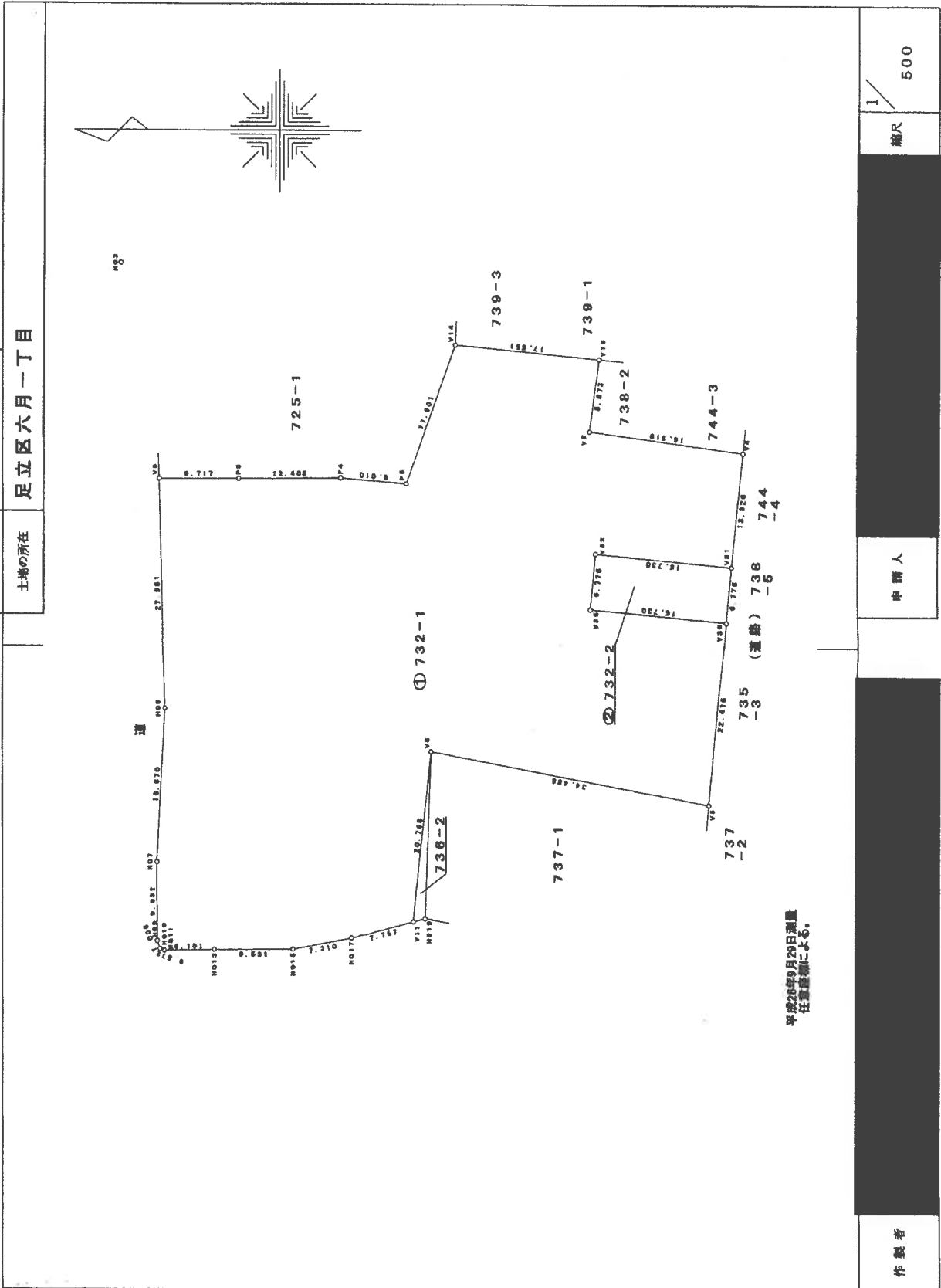
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

地積測量図写

地 積 測 量 図

地 番 732-1, 732-2

土地の所在 足立区六月一丁目



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

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

地 番 732-1,732-2 地 積 測 量 図

土地の所在 足立区六甲一丁目

座 標 求 値 表

地 番 ①732-1				地 番 ②732-2			
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
V11	265.437	305.568	2944.453248	V38	227.281	342.050	5917.122950
H017	272.922	303.532	4451.296780	V35	243.935	343.642	5501.364778
H015	280.102	302.157	5049.345827	V32	243.290	350.387	-6061.344713
H013	289.633	302.102	4722.156362	V31	228.638	348.795	-5583.859155
H011	295.733	302.002	2005.595282	倍 面 積		113.3580700	6.776
H010	296.274	302.187	265.793766	地 積		113.35	m ²
H09	296.612	303.134	105.793766	合 計			
H07	298.623	312.766	-281.176634				
H05	295.713	331.414	-70.591182				
V9	296.410	359.386	-3241.661720				
P3	288.693	359.427	-7951.244084				
P4	274.288	359.516	-7329.093178				
P5	268.307	358.835	-4987.806500				
V14	260.388	375.729	-8787.174123				
V15	242.920	374.028	-6108.996324				
V3	244.055	385.228	-6430.924824				
V4	225.312	362.651	-8317.017769				
V31	228.638	348.795	6270.636510				
V32	243.290	350.387	6061.344713				
V35	243.935	343.642	-5501.364778				
V36	227.281	342.050	-4986.908050				
V5	229.414	319.738	11512.094690				
V6	263.286	326.224	11761.567162				
		倍 面 積	-6834.095481				
		地 積	3417.0327406				
			3417.03				
		m ²					

座 標 リ ス ト

点 名	X 座 標	Y 座 標	備 考
V6	263.286	326.224	新設コナリト杭
V5	229.414	319.738	新設金属板
V36	227.281	342.050	新設コナリト杭
V35	243.935	343.642	新設コナリト杭
V32	243.290	350.387	新設コナリト杭
V31	228.638	348.795	新設コナリト杭
V4	225.312	362.651	新設金属ﾌﾟﾚｰﾄ
V3	244.055	385.228	新設金属ﾌﾟﾚｰﾄ
V15	242.920	374.028	新設金属ﾌﾟﾚｰﾄ
V14	260.388	375.729	新設金属ﾌﾟﾚｰﾄ
P5	266.307	358.835	新設金属ﾌﾟﾚｰﾄ
P4	274.288	359.516	新設金属ﾌﾟﾚｰﾄ
P3	288.693	359.427	新設金属ﾌﾟﾚｰﾄ
V9	296.410	359.386	新設コナリト杭
H05	295.713	331.414	新設コナリト杭
H07	296.623	312.766	新設コナリト杭
H09	298.612	303.134	新設コナリト杭
H010	296.274	302.187	新設コナリト杭
H011	295.733	302.002	新設コナリト杭
H013	289.633	302.102	新設金属ﾌﾟﾚｰﾄ
H015	280.102	302.157	新設金属板
H017	272.922	303.532	新設金属ﾌﾟﾚｰﾄ
V11	265.437	305.568	新設金属板(引張点)
H019	264.013	305.955	新設コナリト杭(引張点)
H03	301.076	385.571	新設コナリト杭(引張点)

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/500

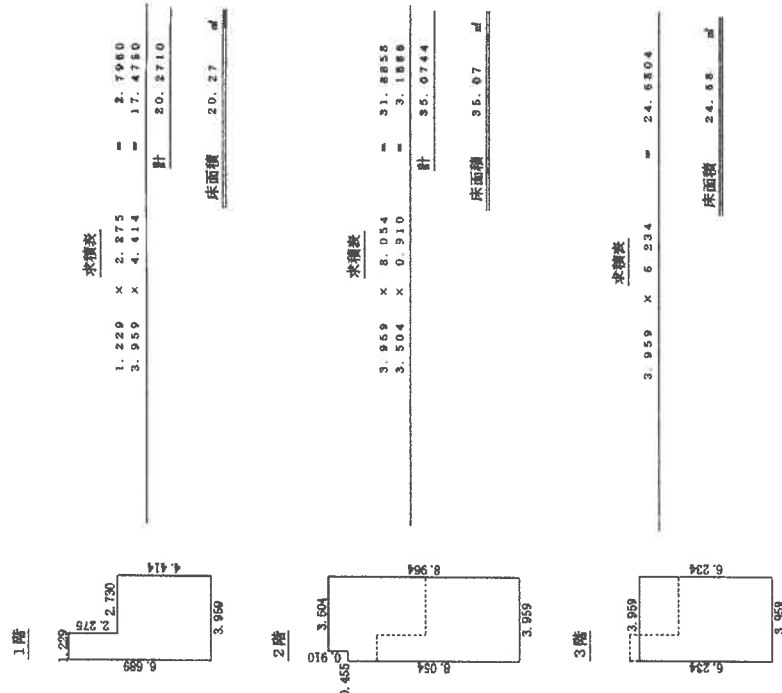
登記年月日：平成27年9月18日

圖面階各

面
圖
物
建

家屋番号 六月一丁目732番1のG2

建築物の所在
足立区六月一丁目732番地1



建物の存する部分
1階～3階

作成者

縮尺

申請人

編

50/

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。