

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 3月11日  
 東京地方裁判所民事第21部  
 裁判所書記官 出 崎 恵

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 3月26日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 8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 4月16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 4月 9日 午前 9時20分から 令和 8年 4月13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 3月11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 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区千住仲町85番地1

建物の名称 THE Grande regalo 北千住

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千住仲町85番1の802

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 22.81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 足立区千住仲町85番1

地 目 宅地

地 積 271.91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 67519分の2502



## 物件明細書

令和 8年 1月28日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出崎 恵

---

---

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	株式会社ステータス
期限	定めなし
賃料	月額80,500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。転借人三菱食品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 足立区千住仲町85番地1

建物の名称 THE Grande regalo 北千住

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千住仲町85番1の802

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 22.81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 足立区千住仲町85番1

地 目 宅地

地 積 271.91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 67519分の2502



令和 7年(ケ)第 45号  
令和 7年10月27日受理  
令和 7年11月27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 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区千住仲町85番地1

建物の名称 THE Grande regalo 北千住

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千住仲町85番1の802

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 22.81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 足立区千住仲町85番1

地 目 宅地

地 積 271.91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 67519分の2502



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都足立区千住仲町26番2-802号 THE Grande regalo 北千住	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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 9,500円 修繕積立金 10,190円 円 円	令和 7年11月10日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年10月分～令和7年11月分 計 179,260円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社メイプルリビングサービス	
その他の事項	上記滞納金の他に遅延損害金30,016円(年利14パーセント)あり	
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 (本件建物使用者)	<p>本件建物は、私が働いている三菱食品株式会社の社宅として使用しています。</p> <p>本件建物の賃貸借関係については、照会書を会社の方に渡しますので、そちらから回答をさせるようにします。</p> <p>本件建物に不具合等はありません。</p> <p>(令和7年11月13日面接聴取)</p>

(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)

## 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 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から、三菱食品株式会社が占有し、同社社員Aが社宅として使用していると認められる。占有権原については、占有者及び占有権原（3枚目）記載のとおり、転借権に基づくものと思われる。
  - (1) 株式会社ステータスから提出された回答書及び契約書
  - (2) 日本社宅サービス株式会社から提出された回答書及び契約書
  - (3) ライフライン調査の結果なお、建物所有者に対し占有権原に関する照会書を送付したが、期限までに回答を得ることができなかった。
- 3 原賃借人である株式会社ステータスの占有開始時期については、調査の結果から、平成25年2月27日からは開始されたものと思われ、最先順位の抵当権設定登記時（平成28年11月29日）より以前から占有を開始していることから、原賃借人である株式会社ステータスの賃借権は保護されるべきものと思われる。
- 4 評価人の調査によれば、符号1の土地に北西側で接している道路は区道で、建築基準法42条1項1号道路とのこと。
- 5 以上の調査結果から、2枚目、3枚目記載のとおり報告する。

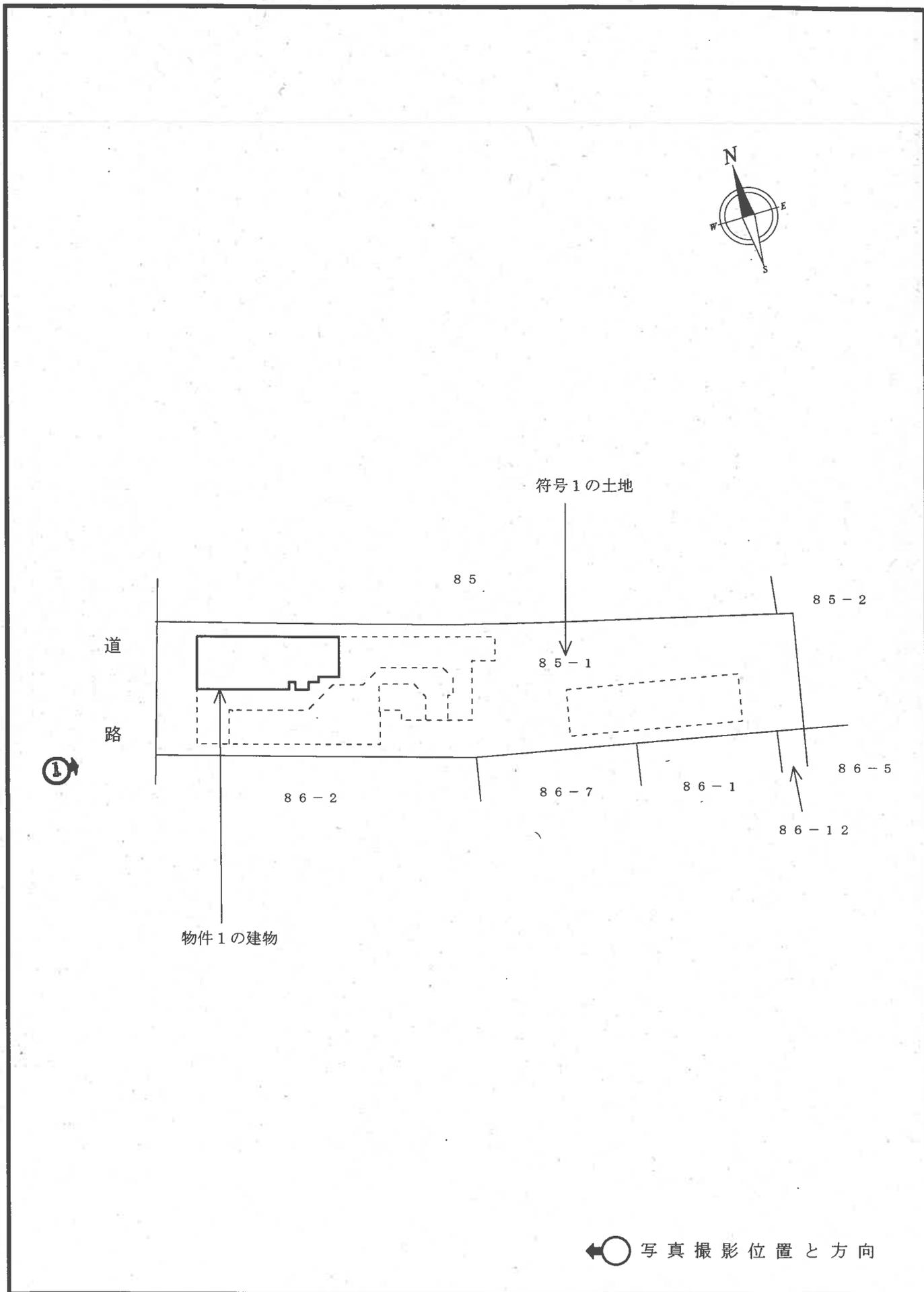
以上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月29日 : - :	当庁 (郵便)	■ ライフライン調査
7年11月4日 11:05-11:15	当庁 (郵便) 物件所在地	■ 建物所有者に対し占有権原に関する照会書送付 ■ 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及び占有権原に関する照会書差置
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 7:45-8:05	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
7年11月17日 : - :	当庁 (郵便)	■ 株式会社ステータスに対し占有権原に関する照会書送付
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p>■ 令和 7年11月13日 目的物件は施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させていたところ、室内からAがあらわれた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>(写真3葉添付)</p>		

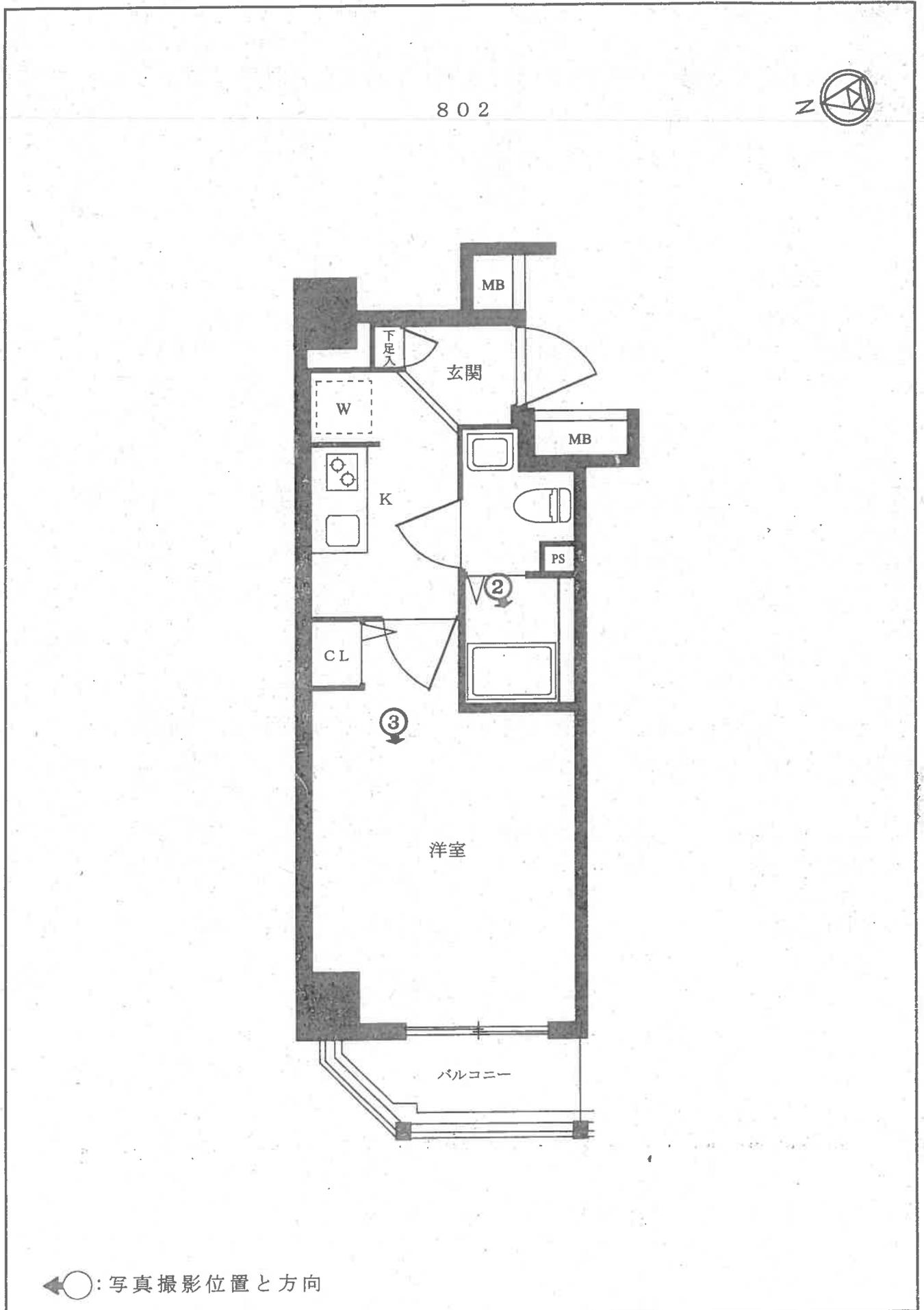
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 6 枚目)

# (土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第45号



←○写真撮影位置と方向





1



2



3

令和7年(ケ)第45号  
令和7年11月13日 現地調査  
令和7年12月2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 14,900,000 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) 足立区千住仲町26番2  (マンション名、部屋番号) THE Grande regalo 北千住 802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 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区千住仲町85番地1

建物の名称 THE Grande regalo 北千住

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千住仲町85番1の802

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 22.81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 足立区千住仲町85番1

地 目 宅地

地 積 271.91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 67519分の2502

## 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	東京メトロ千代田線「北千住」駅南出口の南西方約600m(道路距離、徒歩約8分)、京成本線「千住大橋」駅の北東約450m(道路距離、徒歩約6分)、足立区千住仲町26番街区に位置している。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	小売店舗、事業所、マンション等が建ち並ぶ古くからの商業地域。	
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 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 商業地域 80% (指定) 400% (指定) 防火地域、新たな防火規制区域 駐車場整備地区、千住仲町地区防災街区整備地区計画 ※ 接面道路から20mを超える区域は近隣商業地域、建ぺい率80%、容積率300%、準防火地域、第三種高度地区、駐車場整備地区に指定されているほか、上記と同じ地区計画がある。
画地条件	地形 間口・奥行 地積 積状 地勢	271.91㎡ ほぼ長方形 間口約7.7m・奥行約36.8m 平坦
接面道路の状況等	北西側で幅員約7.2mの区道(建築基準法第42条1項1号に該当)に接面している。	
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 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 67,519分の2,502
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	THE Grande regalo 北千住	
建物の用途	共同住宅（総戸数 26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24年6月9日新築 約13年 約37年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建 808.66㎡	
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 (株)メイプルリビングサービス 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	8階部分(802号室)・角に位置しているが採光は一方のみ 主要開口部の方位：北西向き	
床面積	専有面積	22.81㎡
	共用部分を含む現況床面積	30.11㎡
間取り	1K	
バルコニー等	北西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
仕	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	その他	なし
	維持管理の状態	劣る
管理費等	管理費	9,500円/月
	修繕積立金	10,190円/月
	滞納額	179,260円
	遅延損害金	30,016円 (年利14%) 令和7年11月10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	(株)ステータス	H25. 2. 27	H31. 2. 27 ) 期間の定めなし	80,500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	月額賃料等	預り金等
(株)ステータス	三菱食品(株)	H30. 3. 25	R6. 3. 25 ) R8. 3. 24	(月額賃料) 81,500円  (管理費) 10,000円	(敷金) 163,000円
占有権原は転借権。転借人の社員が住居(社宅)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
410,000	× 30.11	× 0.67	= 8,270,000

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13年、 経済的残存耐用年数 約37年、 観察減価率 10% （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 = 37年 ÷ (13年 + 37年) × (1 - 0.10) = 0.67 (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				
721,000	× 0.90	×271.91	×1.00	× 2,502 / 67,519	= 6,540,000

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5-1 」

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\
 680,000 \text{ 円/㎡} \times & 106 / 100 \times & 100 / 100 \times & 100 / 100 & = & 721,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：必要なし。

地域格差：公示地等は対象地域の近隣地域内に所在しており格差なしと査定した。

イ 個別格差：奥行長大の形状で、容積率が一部300%に指定されてい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) 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
( 8,270,000	+ 6,540,000 )	×1.40	×1.04	×1.00	= 21,560,000

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 … 1.04 (基準階=5階、対象=8階)

位置別等修正 … 1.00 (角に位置しているが一方採光であることを考慮して判定)

その他 … 1.00 なし

$$\text{相乗積 } 1.04 \times 1.00 \times 1.00 = 1.04 \quad \text{(小数第3位を四捨五入)}$$

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	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	カ	ア+カ=キ
円 1,823,950 (13.7%)	円 634,520	% 4.7	円 13,095,413	0.8763	円 11,475,510 (86.3%)	円 13,300,000 (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

$$1 \div (1 + 4.5\%)^3 = 0.8763 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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	21,560,000 円
② 収益価格	13,300,000 円
③ 調整後の価格	19,000,000 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) (円)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
19,000,000	× 1.00	× 0.80	×0.98	－ 0	= 14,900,000

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5-1 )

所 在 : 足立区千住仲町78番16 「千住仲町24-2」

価 格 : 680,000 円/㎡

位 置 : 「北千住」駅、510m (道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 117㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北西 6.7m区道

用途指定等 : 商業地域、建ぺい率80%、容積率400%、防火地域

地域の概要 : 小売店舗、共同住宅等が混在する既成商業地域

## 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

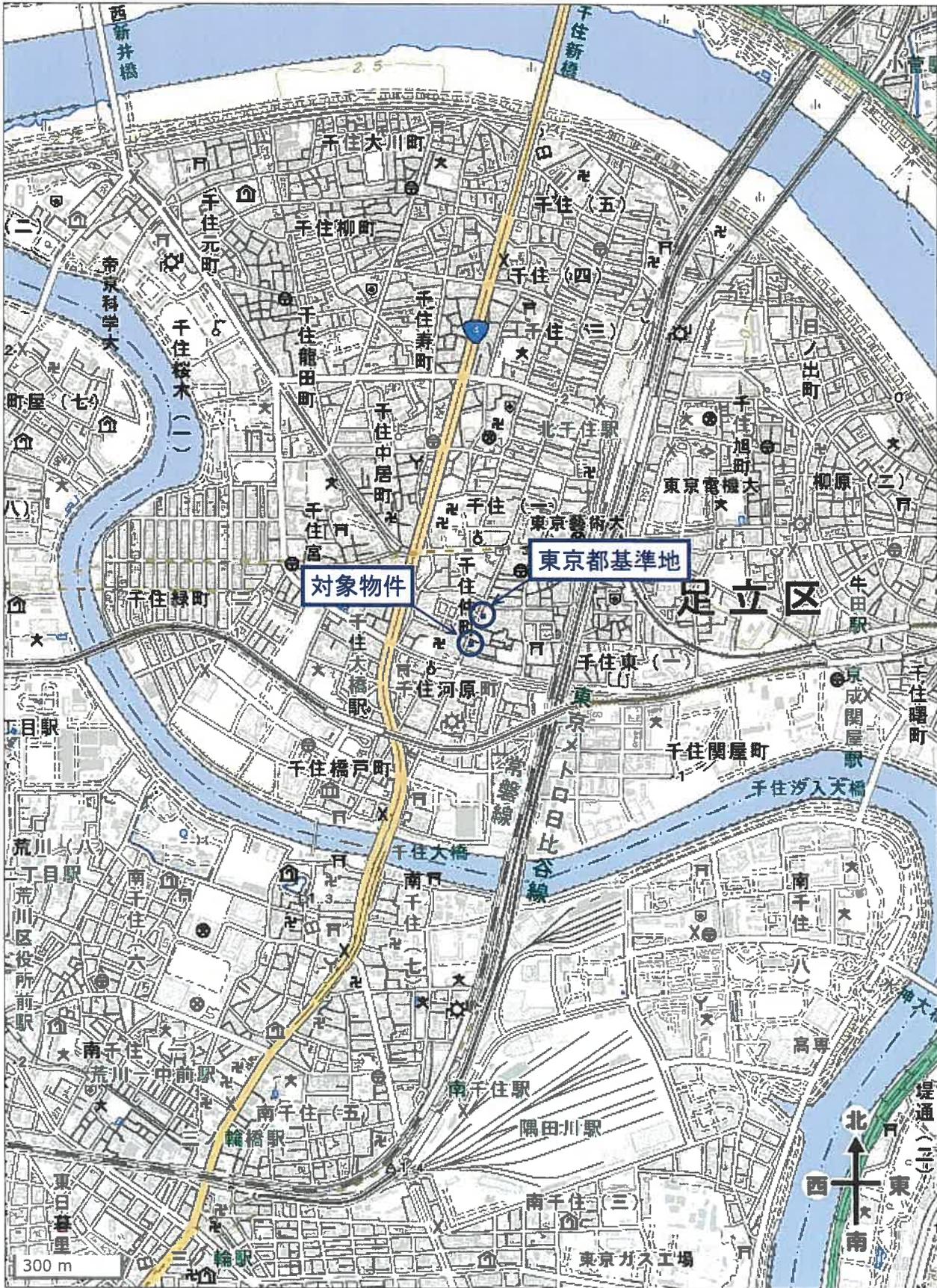
令和7年12月2日

評価人 不動産鑑定士

有 沢 範 芳

# 地理院地図

GSI Maps





登記年月日：平成23年6月6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7年1月7日 東京法務局

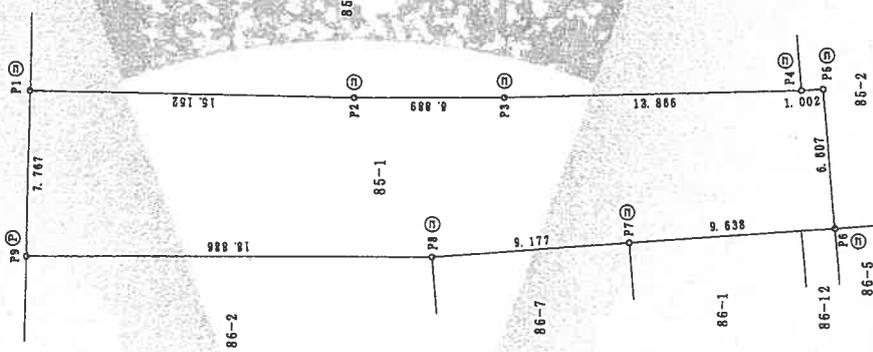
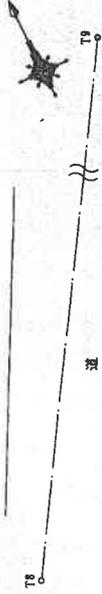
登記官

地積測量図

地番 85-1

土地の所在 足立区千住仲町

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです



平成23年5月25日測量

求積表

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1}</sub>	Y <sub>n+1}</sub>	V <sub>n</sub>	X <sub>0</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub> )
85-1						
NO	-28709.530	-2710.388		17.022		-488683.619660
P1	-28715.490	-2696.457		20.329		-583757.106210
P2	-28718.044	-2690.059	19.413			-557603.388172
P4	-28722.828	-2677.044	13.969			-401229.184332
P5	-28723.136	-2676.090	-1.000			28723.185000
P6	-28728.447	-2678.044	-11.137			319859.851239
P7	-28726.519	-2687.227	-17.822			515123.938708
P8	-28723.749	-2695.978	-26.252			764055.658748
P9	-28716.655	-2713.479	-14.412			413864.431860
			合計			543.328181
			合計面積			271.91 m <sup>2</sup>

点名	X座標	Y座標	備考
T8	-28720.748	-2721.352	基準点版
T9	-28875.795	-2697.620	基準点版

(日本測地系)

凡例	境界線の種別	境界線の種別	境界線の種別
①	石積	②	金属板
③	コンクリート杭	④	金属杭
⑤	プラスチック杭	⑥	金属プレート

作成者

平成23年6月1日作成

申請人

縮尺

1/250

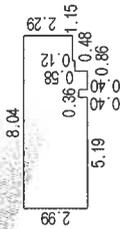
登記年月日：平成24年6月19日

各階平面図

家屋番号  
千住仲町  
85番1の802

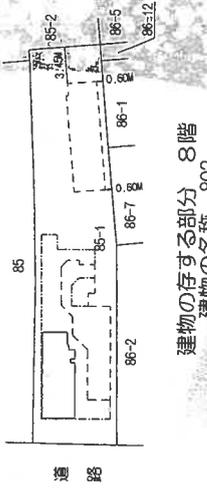
建物の所在  
足立区千住仲町85番地1

建物図面



求積表

5.19 x 2.99	=	15.5181
0.86 x 0.70	=	0.6020
0.36 x 0.30	=	0.1080
0.48 x 0.12	=	0.0576
2.85 x 2.29	=	6.5265
合計		22.8122
床面積		22.81 m <sup>2</sup>



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

日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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7年1月7日 東京法務局

登記官