

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月14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10月29日 午前 9時00分から 令和 8年11月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11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11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11月12日 午前 9時20分から 令和 8年11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10月14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 足立区古千谷本町二丁目1番地12

建物の名称 親水公園ダイヤモンドマンション

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 古千谷本町二丁目1番12の206

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 63.05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 足立区古千谷本町二丁目1番12

地 目 宅地

地 積 1210.00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 215266分の6624



物 件 明 細 書

令和 8年 6月17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】

転借人グリーンツリー東京株式会社が占有している。

原賃借人株式会社ネクストライフエージェントの賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 足立区古千谷本町二丁目 1 番地 12

建物の名称 親水公園ダイヤモンドマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古千谷本町二丁目 1 番 12 の 206

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 63.05 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 足立区古千谷本町二丁目 1 番 12

地 目 宅地

地 積 1210.00 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 215266 分の 6624



令和8年（ケ）第30号
令和8年5月1日受理
令和8年6月3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 白石 圭

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区古千谷本町二丁目1番地12

建物の名称 親水公園ダイヤモンドマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古千谷本町二丁目1番12の206

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 63.05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 足立区古千谷本町二丁目1番12

地 目 宅地

地 積 1210.00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 215266分の6624



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都足立区古千谷本町二丁目1番25-206号 親水公園ダイヤモンドマンション		
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(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 12,600 円 修繕積立金 7,920 円 ※なお、修繕積立金は令和3年10月まで6,600円であった。	令和8年5月21日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和3年3月分～同8年5月分計 1,282,200 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	親水公園ダイヤモンドマンション管理組合		
その他の事項	なお、上記滞納分のほか、自動振替手数料(月額110円(消費税込み))の滞納分5,280円(R7.2分から自動振替を停止したため、48月分)、遅延損害金474,275円(年利14パーセント)、弁護士費用284,080円がある。		
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 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
(2 枚目)

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		株式会社ネクストライフエージェント	グリーンツリー東京株式会社
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 (☐ ()) ☒ 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30年1月16日	令和5年1月19日
最初の契約等	契約日	平成30年1月16日	令和5年1月19日
	期間	平成29年12月26日から 令和2年12月25日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	令和5年1月19日から 令和6年1月18日まで1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5年12月26日から 令和8年12月25日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	令和8年1月19日から 令和9年1月18日まで1年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他 ()	■株式会社ネクストライフエージェント
	借主	■占有者 ☐ その他 ()	■占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金 107,000 円 (毎月15日限り当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金 111,000 円 (毎月27日限り翌月分支払) なお、管理費 10,000 円 (月額) の支払いあり
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	☐ ない ☒ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある ☐ 金 220,000 円
特約等		☒ 転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			なお、賃料につき、当初 110,000 円であったが、令和 7.2 分から 111,000 円と改定された (覚書あり)。
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
(3 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
B (転借人の社員)	1. 私は本件建物を賃借しているグリーンツリー東京株式会社の社員で、本件物件は同社の社宅として私が居住しています。本件建物の賃貸人は株式会社ネクストライフエージェントであると聞いています。 2. 本件建物の不具合は、特にありません。 3. 本件建物で猫を2匹飼っています。 (令和8年5月21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
(4 枚目)

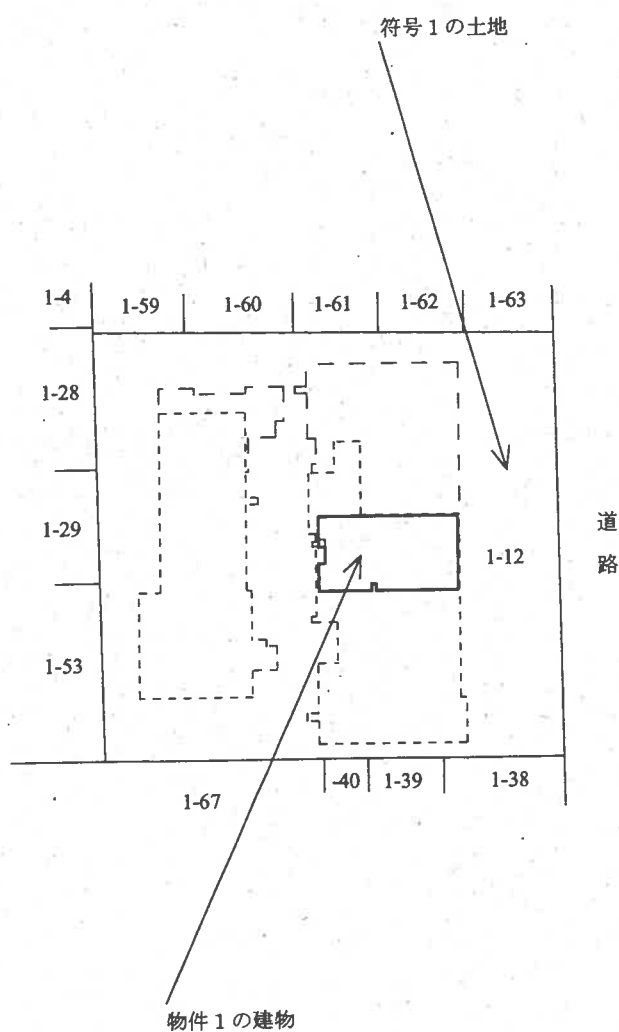
執 行 官 の 意 見

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）には、「(Bの氏) C」及び「(Aの氏)」と表示されていたが、玄関表札に氏名等の表示はなかった。初回臨場時の集合郵便受け内にはB宛の納品明細書兼領収書が存在していた。
 - 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、グリーンツリー東京株式会社の社員Bの居宅（社宅）として使用されていた。
 - ④ なお、所有者Aに対して令和8年5月1日に照会書を発送したが、本日まで回答はない。
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は転借人であるグリーンツリー東京株式会社の占有補助者に過ぎないものと判断した。

以 上

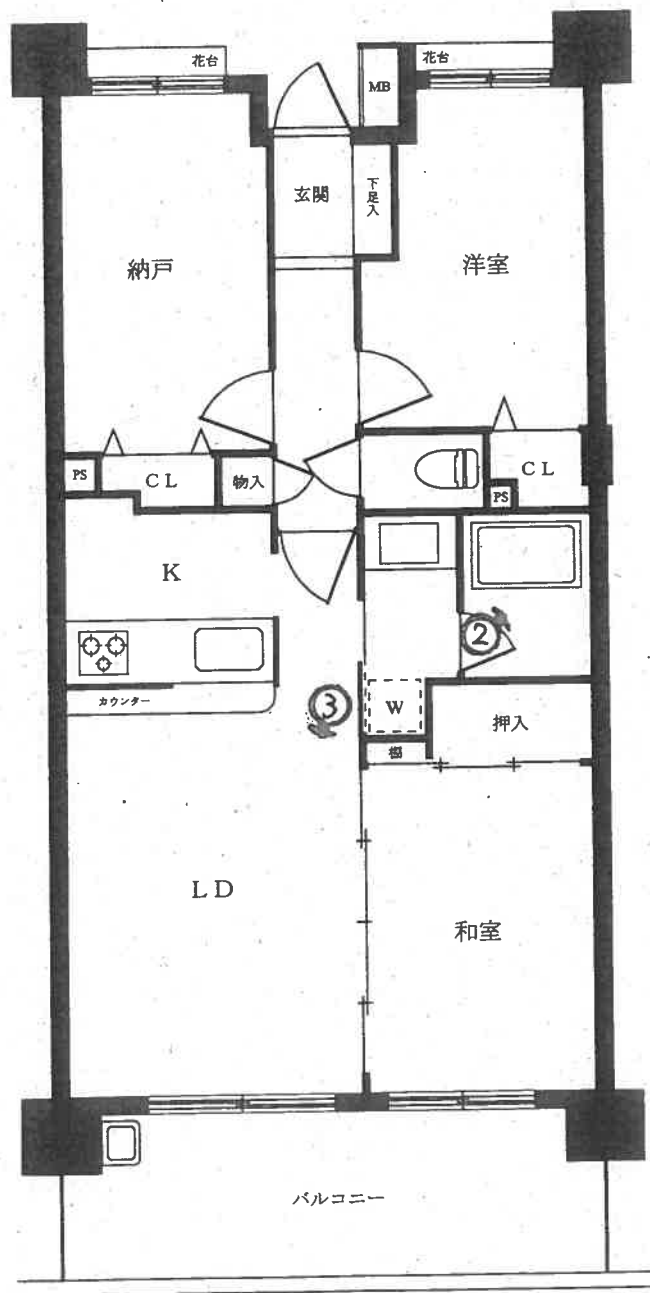
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年5月1日 : - :	当庁	■所有者Aに対する照会書送付(郵送)
令和8年5月12日 8:00-8:38	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 □評価人同行 □居住者から聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和8年5月12日 : - :	当庁	■管理費等に関する調査(FAX)
令和8年5月21日 8:15-8:30	物件所在地	■物件確認 ■物件調査(立入調査) ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■Bから面接聴取
令和8年5月22日 : - :	当庁	■グリーンツリー東京株式会社に対する照会(FAX)
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ■ 令和8年5月21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
(6 枚目)



←○: 写真撮影位置と方向

206



←○: 写真撮影位置と方向

01



02



03



令和8年（ケ）第30号
令和8年5月21日 現地調査
令和8年6月11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 21,110,000 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) 足立区古千谷本町2-1-25 (マンション名、部屋番号) 親水公園ダイヤモンドマンション 206号室
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 足立区古千谷本町二丁目1番地12

建物の名称 親水公園ダイヤモンドマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古千谷本町二丁目1番12の206

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 63.05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 足立区古千谷本町二丁目1番12

地 目 宅地

地 積 1210.00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 215266分の6624

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	日暮里・舎人ライナー「舎人」駅の東方約1km(道路距離、徒歩約13分)及び東武伊勢崎線「竹ノ塚」駅の北西方約1.6km(道路距離、徒歩約20分)、バス停「はんの木橋」停の南方約150m(道路距離、徒歩約2分)、足立区古千谷本町2丁目1番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	大師北参道沿いに低層の店舗・事業所・戸建住宅やアパート等のほか中層共同住宅も見られる地域		
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)	東側区道の都市計 画道路計画線から	①20m以内	②20m超
	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、土地区 画整理事業を施行すべき 区域 (足立北部土地区画 整理事業、※2)、地区計 画 (舎人・古千谷本町地 区地区計画、※3)、日影 規制 (一)、都市計画道 路(※4)等	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% (指定) 150% (指定) 準防火地域 第2種高度地区、建物の 高さの最高限度12m、土 地区画整理事業を施行す べき区域 (足立北部土地 区画整理事業、※2)、地 区計画 (舎人・古千谷本 町地区地区計画、※5)、 日影規制 (二) 等
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	1,210.00㎡ ほぼ正方形 間口約33.4m・奥行約36m ほぼ平坦 建築計画概要書及び分譲時パンフレット記載の敷 地面積は1,204.30㎡と記載されており、公簿数量と 若干の相違が認められる。但し、その差は僅少であ ることから、評価上は考慮外とする。	
接面道路の状況等	東側が幅員約13.4mの舗装区道(建築基準法第42条1項1号該当)にほぼ 等高に接面する中間画地。		
土地の利用状況等	物件1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	
	都 市 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	215,266分の6,624	

特 記 事 項	(※1)公法上の規制は上記のとおり2つの区域にまたがっており(過半が①の区域内)、基準建ぺい率は56.93%・基準容積率は184.65%(いずれも建築計画概要書の記載による、但し基準建ぺい率は準防火地域による緩和の考慮前)となる。 (※2)都市計画法第53条の建築制限あり。 (※3)「足立北部地域舎人・古千谷本町地区地区計画」の「沿道地区②」に該当し、主な規制の内容としては、建物の敷地面積の最低限度83㎡、壁面の位置の制限(道路境界線から0.6m以上)、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限等がある。 (※4)補助253号線、計画幅員15m、事業化は未定。一棟の建物の敷地の前面においては、現況道路境界から西方へ約4.7～5.4mの位置に計画線が存する。 (※5)「足立北部地域舎人・古千谷本町地区地区計画」の「住宅地区①」に該当し、主な規制の内容としては、建物の敷地面積の最低限度83㎡、壁面の位置の制限(道路境界線から0.6m以上)、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限等がある。 (※6)足立区洪水ハザードマップによると、洪水・内水氾濫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	親水公園ダイヤモンドマンション	
建物の用途	共同住宅(総戸数31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)	平成20年4月24日新築
	経過年数	約18年
	経済的残存耐用年数	約32年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 延床面積 2,310.07㎡	
仕 様	外 壁	磁器質タイル貼・吹付タイル等
	そ の 他	なし
設 備 等	エレベーター(6人乗り)1基、オートロック、集合郵便受け、宅配ボックス、管理室、ゴミ保管庫、駐車場、駐輪場等	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管 理 組 合	あり
	管 理 会 社	国土管理(株)
	管 理 形 態	委託管理
管 理 の 状 況	やや優る	
特 記 事 項	(※7)分譲時パンフレットによれば、売主はダイヤモンド地所(株)、施工は木原建設(株)。	

(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	2階部分 206号室 主要開口部の方位：東向き		
床 面 積	専 有 面 積	63.05㎡	
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	70.86㎡	
間 取 り	2LDK+S		
バルコニー等	東側にバルコニー(12㎡)あり。		
仕 様	天 井	ビニールクロス等	
	床	フローリング、畳、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	内覧及び立会者からの聴取では、大きな不具合等は認められなかった。なお、詳細は不明であるが、現所有者が購入(平成29年12月)する前に内装リフォーム(リビング・洋室のフローリング修復、内壁・天井等の張替え、キッチンのガスコンロ交換など)が実施された模様であり、その後の保守管理の状態は概ね良好である。		
管 理 費 等		(令和8年5月21日現在)	
	管 理 費	12,600円(月額)	
	修繕積立金	7,920円(月額)	
	そ の 他	なし	
	滞 納 額 等	1,571,560円(令和3年3月～令和8年5月分、※8)	
	遅延損害金	474,275円(年利14%)	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	下記<建物の占有者等の状況一覧>のとおり。		
特 記 事 項	(※8)上記「滞納額等」には、管理費及び修繕積立金の滞納額1,282,200円のほか、口座振替手数料5,280円・弁護士費用284,080円を含む。		

<建物の占有者等の状況一覧>

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	(株)ネクスト ライフエー ジェント	H30.1.16	R5.12.26 └ R8.12.25	107,000円	ない
占有権原は賃借権。下記のように転貸している。					

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
(株)ネクスト ライフエー ジェント	グリーンツ リー東京(株)	R5.1.19	R8.1.19 └ R9.1.18	111,000円 別途管理費月額 10,000円	220,000円 (敷金)
・占有権原は転借権。転借人の社員(占有補助者)が社宅として居住占有している。 ・月額支払賃料は、当初110,000円であったが、令和7年2月分から111,000円と改定された。 ・現在、占有者は猫2匹を飼育中である。					

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
415,000	× 70.86	× 0.61	= 17,940,000

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18年、経済的残存耐用年数約32年、観察減価率5%(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)

現価率 = 32年 ÷ (18年 + 32年) × (1 - 0.05) = 0.61 (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
329,000	× 0.98	× 1,210.00	× 1.00	× 6,624/215,266	= 12,000,000

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-20」

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 310,000\text{円/㎡} & \times & 104/100 & \times & 100/100 & \times & 100/98 & = & 329,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：基準地価格の価格時点(令和7年7月1日)から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：基準地は標準的画地で補正の必要なし。

地域格差：基準地の地域は、交通接近条件等で優るものの、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：基準容積率が劣る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
(17,940,000)	+12,000,000)	× 1.00	× 0.98	× 1.00	= 29,340,000

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・・・0.98 対象＝2階・基準階＝4階

位置別等補正・・・1.00 東向き、中間部屋

その他・・・・・・1.00 なし

相乗積 0.98 × 1.00 × 1.00 = 0.98 (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）

目的物件は賃貸に供されている区分所有建物であり、転貸借の賃貸条件はほぼ標準的で妥当と判断されるので、現行の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 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)	複利現価率 ※2	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
2,750,514	843,360	6.0	13,634,320	0.8444	11,512,820	14,260,000
(19.3%)					(80.7%)	(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

$$1 \div (1 + 5.8\%)^3 = 0.8444 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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マンションであり、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	29,340,000 円
②収益価格	14,260,000 円
③調整後の価格	29,000,000 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
29,000,000	× 1.0	× 0.8	× 0.91		= 21,110,000

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

東京都基準地価格 「足立-20」

所 在 : 足立区舎人一丁目1番2 「舎人1-1-18」

価 格 : 310,000円/㎡

位 置 : 日暮里・舎人ライナー「舎人」駅、道路距離450m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 131㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 東側7.4m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%)、準防火地域等

地 域 の 概 要 : 一般住宅、共同住宅、店舗等が混在する住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

令和8年6月11日

評価人 不動産鑑定士

吉川 和弥

位置図 縮尺 1:12,500

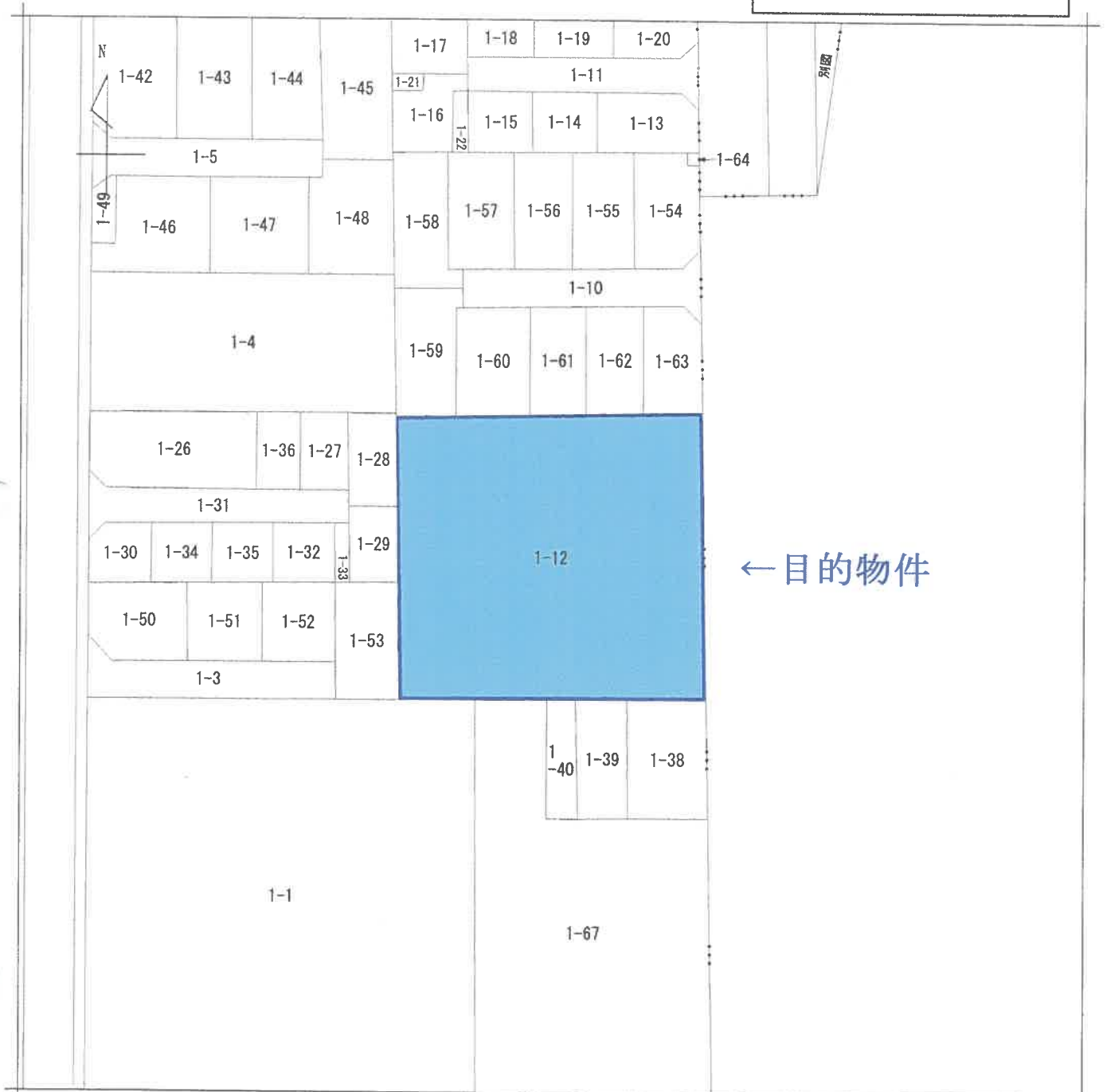


縮尺: 1 / 12,500

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	足立区古千谷本町二丁目	A
西伊興4丁目		

請求部分	所在	足立区古千谷本町二丁目				地番	1番12			
出力縮	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

登記年月日：平成20年5月13日

面圖
圖面
物平
建階
各各

各階平面圖

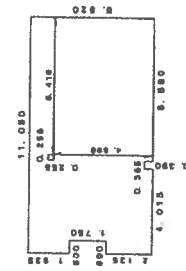
古千谷本町二丁目 1番12の205	家屋番号
----------------------	------

建物の所在
足立区古千谷本町二丁目1番地12

建物名称 206



目的物件



求積表

0.500 x 2.135	=	1.281000
0.600 x 1.935	=	1.161000
3.415 x 5.820	=	19.875300
3.355 x 5.420	=	1.927660
6.080 x 5.820	=	38.677600
0.255 x 0.255	=	-0.065025
	計	63.067525

附

床面積 63.05 m²

建築物の存する部分 2階

作者

縮尺	1/250
----	-------

申請人

$$\frac{1}{500}$$
縮尺

(東京土地家屋調査士会用紙)

375017

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。