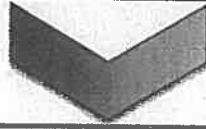


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 8 月 12 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 塩 田 俊一郎

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 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 9 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 9 月 17 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 9 月 10 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 9 月 14 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 8 月 12 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	24,570,000 19,656,000		4,914,000	82,294	17,634

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区西保木間一丁目 2 3 6 6 番地 4

建物の名称 ライドリンク竹ノ塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西保木間一丁目 2 3 6 6 番 4 の 6 0 2

建物の名称 6 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 3 8 . 2 7 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 足立区西保木間一丁目 2 3 6 6 番 4

地 目 宅地

地 積 4 2 1 . 7 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 1 6 5 7 3 6 分の 4 1 1 2



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 6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】

Bが占有している。同人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 足立区西保木間一丁目2366番地4

建物の名称 ライドリンク竹ノ塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西保木間一丁目2366番4の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 38.27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 足立区西保木間一丁目2366番4

地 目 宅地

地 積 421.72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 165736分の4112



令和8年（ケ）第73号
令和8年6月1日受理
令和8年6月15日提出
(評価人 塩 入 晋)

現 況 調 査 報 告 書

東京地方裁判所
執行官 塚 田 正

(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 足立区西保木間一丁目2366番地4

建物の名称 ライドリンク竹ノ塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西保木間一丁目2366番4の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 38.27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 足立区西保木間一丁目2366番4

地 目 宅地

地 積 421.72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 165736分の4112



(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	足立区西保木間一丁目14番28-602号 ライドリンク竹ノ塚		
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 (月額)	管理費 9,300円 修繕積立金 7,900円 インターネット利用料 990円 駐輪場使用料 400円	令和8年6月4日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計18,590円 令和8年6月分 円 ☐ 遅延損害金 年利 パーセントの定めあり	
管理費等照会先	株式会社サジェストコミュニティ		
その他の事項			
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	東側: 国道 (建築基準法第42条1項1号該当) に接面 南西側: 区道 (建築基準法第42条1項1号及び同条同項5号が複合、目的物件側は同条同項1号のみ) に接面		
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)

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (占有者) ■C (同居者)) の陳述／■提示文書 (回答書、契約書等) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和6年9月25日	
最初の契約等	契約日	令和6年9月14日	
	期間	令和6年9月25日 ■令和8年9月24日まで 2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	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間 定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金105,000円 (毎月25日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金105,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		管理費月25,000円別途 契約書の貸主：a (建物所有者の旧姓) 敷金償却の定めあり (賃料1ヶ月分) 契約終了時にルームクリーニング費用80,000円負担	
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	

(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 (占有者)	1 私は本件建物を居宅としてのみ使用しています。友人である C が本件建物に同居しています。 2 本件建物内で不具合な部分はありません。 3 室内で猫 1 匹を飼育しています。 4 本件建物内で第三者が使用している部分はありません。 (令和 8 年 6 月 1 1 日面接聴取)
C (同居者)	1 B の陳述のとおり間違いありません。 (令和 8 年 6 月 1 1 日面接聴取)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、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 郵便受け及び表札には表示はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、B 及び C が在室し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、室内には日常使用される動産一式が存在し、居宅として使用されていることが窺われた。
- 4 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

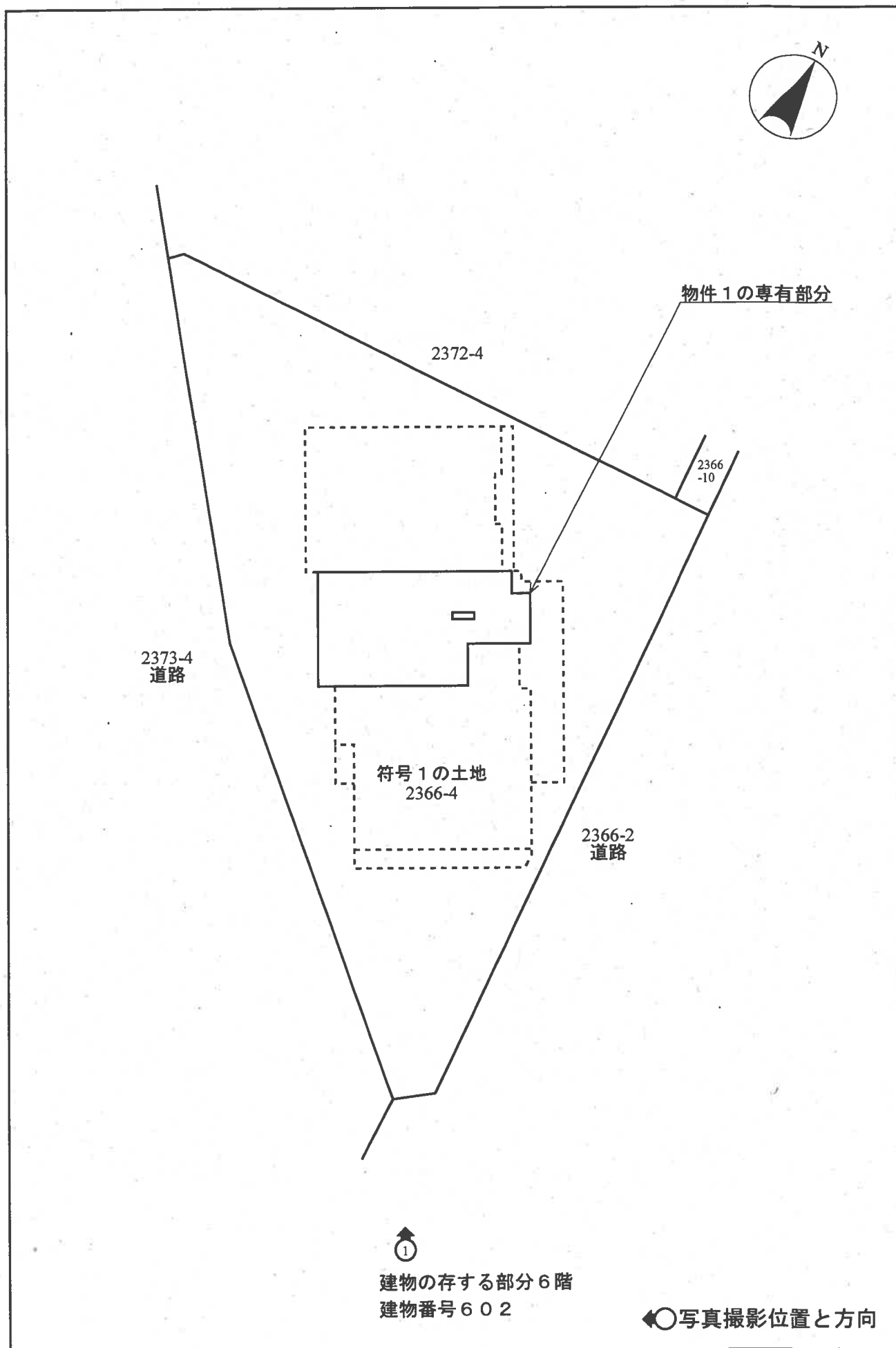
調 査 の 経 過

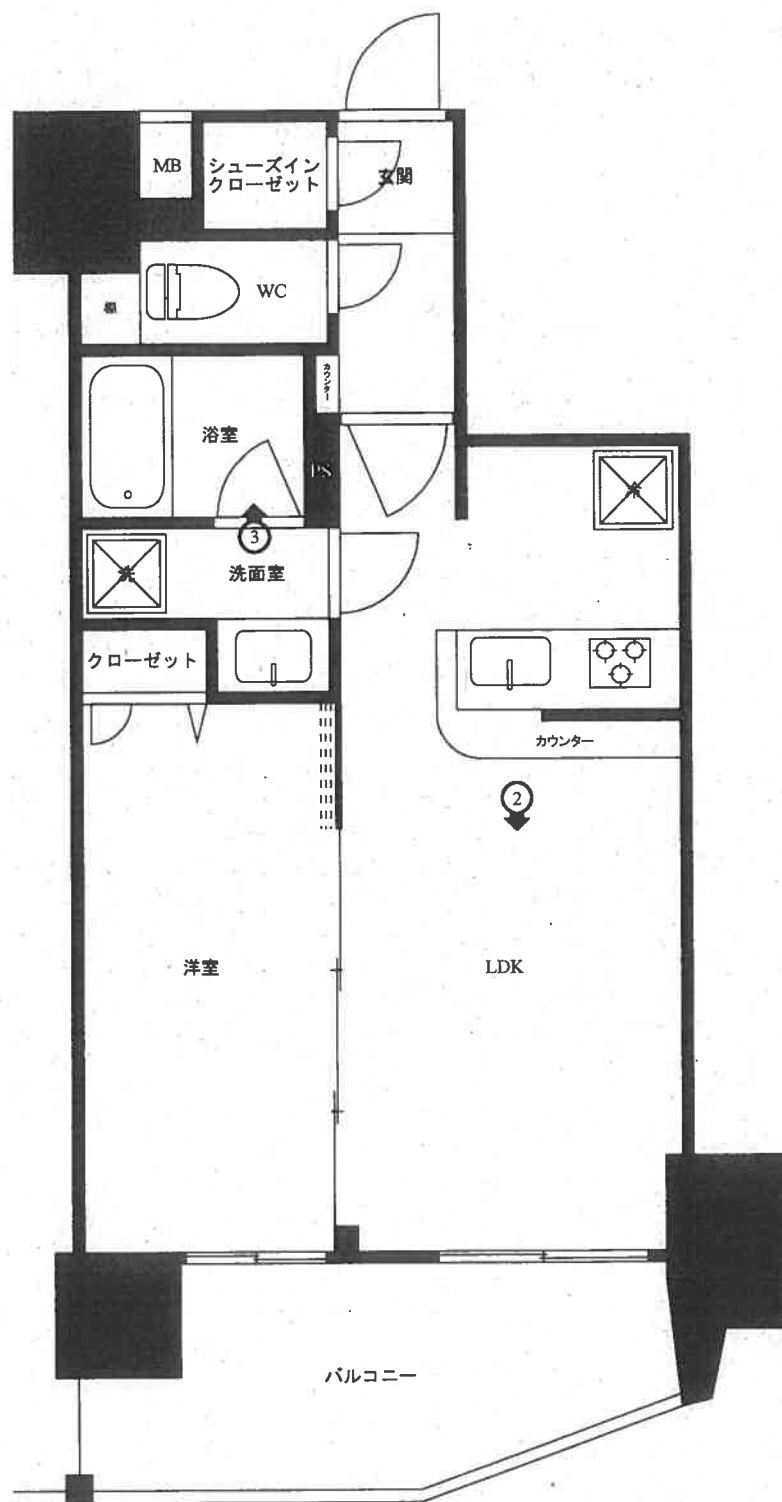
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年6月4日 ： ー ：	当 庁	管理費等調査照会 FAX
令和8年6月5日 ： ー ：	当 庁	照会書送付（建物所有者）（期限までに回答なし）
令和8年6月4日 17：10ー17：25	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影 照会書差置
令和8年6月11日 13：40ー14：00	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評 価人同行、B 及び C に面接聴取
令和 年 月 日 ： ー ：		
令和 年 月 日 ： ー ：		
令和 年 月 日 ： ー ：		
令和 年 月 日 ： ー ：		

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件が施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 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 B 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。

(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

001



002



003



令和8年(ケ)第73号

令和8年6月11日現地調査

令和8年6月16日評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 塩 入 晋

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 24,570,000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) 足立区西保木間1-14-28 (マンション名、部屋番号) ライドリンク竹ノ塚 602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 足立区西保木間一丁目 2 3 6 6 番地 4

建物の名称 ライドリンク竹ノ塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西保木間一丁目 2 3 6 6 番 4 の 6 0 2

建物の名称 6 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 3 8 . 2 7 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 足立区西保木間一丁目 2 3 6 6 番 4

地 目 宅地

地 積 4 2 1 . 7 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 1 6 5 7 3 6 分の 4 1 1 2

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」駅の東方約1.2km(道路距離、徒歩約15分)、バス停「保木間」の南方約240m(道路距離、徒歩約3分)、足立区西保木間1丁目14番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中高層マンションや店舗等が建ち並ぶ日光街道沿いの商業地域。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 近隣商業地域 80% (指定) 400% (指定) 防火地域 最低限度高度地区 (7m) 国道4号B地区 (日光街道) 沿道地区計画 等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	421.72㎡ (登記記録) ほぼ三角形 間口 (東側) 約27m・奥行 (北側) 約26m 平坦 特になし
接面道路の状況等	東側が幅員約25mの舗装国道 (建築基準法42条1項1号) に、南西側が幅員約8mの舗装区道 (建築基準法42条1項1号、1項5号が複合、但し目的物件側は1項1号部分のみ接面) にほぼ等高に接面する角地である。	
土地の利用状況等	後記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 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 165,736分の4,112
特 記 事 項	・ 足立区洪水・内水・高潮ハザードマップによると、洪水、内水氾濫による浸水想定区域にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライドリンク竹ノ塚	
建物の用途	共同住宅（総戸数32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	令和2年1月24日新築 約6年 約44年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 延床面積 1,871.47㎡（登記記載）	
仕 様	外壁：タイル貼、コンクリート打ち放し、塗装仕上等	
設 備 等	オートロック、エレベーター1基、宅配ボックス、管理室、ゴミ置場、駐車場、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 株式会社サジェストコミュニティ 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	・ 建築計画概要書によると、確認済証は平成30年6月22日に、検査済証は令和2年1月31日に交付されている。	

(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	6階 (602号室) 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	専 有 面 積	38.27㎡ (登記記載)
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	45.80㎡
間 取 り	1LDK	
バルコニー等	南西側にバルコニーがある。	
仕 様	天井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 キッチン、浴室、トイレ、収納等
保守管理の状態	目視の限り目立った汚損は確認できなかった。室内で猫一匹が飼育されている。占有者によると特段の不具合はないとのことである。設備の作動確認は行っていない。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 インターネット利用料 駐 輪 場 そ の 他 滞 納 額 等 遅 延 損 害 金	9,300円 (月額) (令和8年6月4日現在、以下同じ) 7,900円 (月額) 990円 (月額) 400円 (月額) なし 18,590円 (令和8年6月分) なし
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	特になし	

〈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	現在の契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	占有者 (個人)	R6. 9. 25	R6. 9. 25 └ R8. 9. 24	105, 000円	(敷金) 105, 000円
占有権原は賃借権。 賃借人が居宅として使用し占有している。 別途管理費として月額25, 000円の支払あり。 敷金償却の定めあり。(賃料1ヶ月分) 契約終了時にルームクリーニング費用80, 000円負担。					

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、買受人が投資用不動産として保有することとも社会的・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
415,000	× 45.80	× 0.85	= 16,160,000

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6年、経済的残存耐用年数約44年、観察減価率3%(保守管理の状況を考慮した)
- ・ 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 = 44年 ÷ (6年 + 44年) × (1 - 0.03) = 0.85 (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
472,000	× 0.95	× 421.72	× 1.00	× 4,112/165,736	= 4,690,000

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5-12

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 500,000\text{円/㎡} & \times & 103/100 & \times & 100/100 & \times & 100/109 & = & 472,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：令和8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：補正なし。

地域格差：公示地等の所在地域は、対象地域に比して交通接近条件や環境条件が優ること等を考慮して地域格差を判定した。

イ 個別格差：角地の増価要因、形状不整の減価要因等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
(16,160,000	+ 4,690,000)	× 1.50	× 1.00	× 1.00	= 31,280,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺類似のマンション取引水準等を斟酌して補正した。

エ 個別格差：階層別補正 … 1.00 （対象＝6階・基準階＝6階）

位置別補正 … 1.00 （中間住戸）

その他 … 1.00 （なし）

$$1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$$

オ 占有減価修正：必要なし。

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、その賃貸借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、必ずしも現行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) 3,409,738 (13.4%)	(円) 1,190,200	(%) 4.6	(円) 25,097,696	0.8813	(円) 22,118,599 (86.6%)	(円) 25,530,000 (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

$$1 \div (1 + 4.3\%)^3 = 0.8813 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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り、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。

目的物件は1LDKタイプのマンションであり、自己使用目的や転売目的の需要が相対的に多いと考えられるため、積算価格を重視することにより、調整後の価格を下記のとおり求めた。

①積算価格	31,280,000 円
②収益価格	25,530,000 円
③調整後の価格	30,710,000 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
30,710,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00		= 24,570,000

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管理費等の予想滞納相当額を考慮したが、評価額に対し少額であるため競売市場修正に含めた。

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5-12）

所 在： 足立区竹の塚4丁目1番7外「竹の塚4-1-13」

価 格： 500,000円/㎡

位 置： 「竹ノ塚」駅、道路距離1,100m

価 格 時 点： 令和8年1月1日

地 積： 182㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 東側25.0m国道

用 途 指 定 等： 近隣商業地域（建蔽率80%、容積率400%）、防火地域 等

地 域 の 概 要： 店舗、事務所ビルが多い国道沿いの路線商業地域

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16日

評価人 不動産鑑定士

塩 入 晋

位置図



出典：地理院地図

公図写



土地の符号 1

(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	足立区西保木間一丁目				地番	2366番4			
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。

※原図を縮小 (A3判→A4判)

令和7年4月1日
東京法務局城北出張所
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

建物図面・各階平面図写

登記年月日：令和2年2月10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。
令和7年4月1日 東京法務局城北出張所

登記官

建物図面
各階平面図

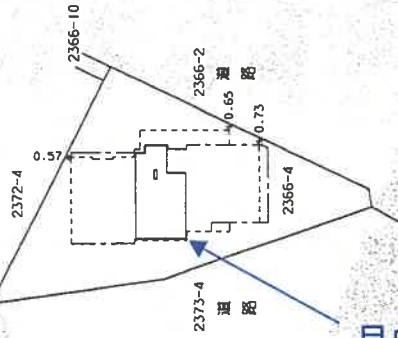
家屋番号
西保木間一丁目
2366番地の602

建物の所在
足立区西保木間一丁目2366番地4

各階平面図

求積表

0.685 × 2.040	=	1.397400
1.940 × 3.000	=	5.820000
6.525 × 4.800	=	31.320000
0.910 × 0.290	=	-0.263900
合計		38.273500
床面積		38.27 m ²



目的物件

建物の存する部分6階
建物の名称602

※原図を縮小 (A3判→A4判)

縮尺
1/500

縮尺
1/250

令和2年1月24日作成

作成者

申請人

(株)川崎不動産株式会社