

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 9月15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 8年 9月30日 午前 9時00分から 令和 8年10月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月14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10月22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10月15日 午前 9時20分から 令和 8年10月19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 9月15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 足立区千住緑町三丁目2番地8

建物の名称 タック北千住

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千住緑町三丁目2番8の13

建物の名称 502号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 52.18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 足立区千住緑町三丁目2番8

地 目 宅地

地 積 343.45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 143307分の5629



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 15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】

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】

審尋の結果、転借人株式会社リロケーション・ジャパンとの社宅斡旋契約に基づき、ロジスティード株式会社が社宅として使用している。原賃借人Haus Mediation株式会社の賃借権の存否（占有権原の存否、占有権原の種別）は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

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掲載されています。



11

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 足立区千住緑町三丁目 2 番地 8

建物の名称 タック北千住

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 千住緑町三丁目 2 番 8 の 1 3

建物の名称 502 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 52.18 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 足立区千住緑町三丁目 2 番 8

地 目 宅地

地 積 343.45 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 143307 分の 5629



令和 7 年 (ケ) 第 5 7 0 号
令和 8 年 1 月 6 日受理
令和 8 年 3 月 1 3 日提出
(評価人 石川茂夫)

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 足立区千住緑町三丁目2番地8

建物の名称 タック北千住

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千住緑町三丁目2番8の13

建物の名称 502号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 52.18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 足立区千住緑町三丁目2番8

地 目 宅地

地 積 343.45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 143307分の5629



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		東京都足立区千住緑町三丁目2番15-502号 タック北千住	
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 18,306円 修繕積立金 21,679円 円 円	令和 8 年 2 月 2 日現在 ☒ 滞納がある 令和7年8月分～令和8年1月分 計 239,910 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	野村不動産パートナーズ株式会社		
その他の事項	上記滞納金の他に遅延損害金9,426円（年利14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 保管開始日 平成	支部 平成 年（ ）第 号 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 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	☒ 全部 ☐ Haus Mediation 株式 会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	不明
1	☒ 全部 ☐ 株式会社リロー ーション・ジャ パン	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・9・28 自 R7・9・28 至 R9・9・27	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 129,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 129,000 円	管理費: 月額 9,000 円
1	☒ 全部 ☐ ロジスティ ー株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・9・28 自 R7・9・28 至 R9・9・27	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 129,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 129,000 円	占有権原: 転々借 (業務 委託) 貸主: 株式会社リロー ーション・ジャ パン 管理費: 月額 9,000 円 社員A居住
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 賃借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

(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
株式会社リロケーション・ジャパン担当者	私どもは、企業との間で締結されている住宅支援業務委託契約に基づいて本件建物を借り受け、ロジスティード株式会社の社員が社宅として使用しています。 したがって、当社とその企業との間に個別の賃貸借契約等はありません。 本件建物の賃貸借については、当社に照会書を送付していただければ回答します。 (令和8年1月28日電話聴取)
A (本件建物使用者)	本件建物は、ロジスティード株式会社の社宅として、私が家族とともに住居として使用しています。 本件建物では、犬を1匹飼っています。 (令和8年2月5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、株式会社リロケーション・ジャパンとロジスティード株式会社との間の社宅斡旋契約により、ロジスティード株式会社が占有し同社の社員Aが社宅として使用していると認められる。
 - (1) 建物使用者Aから提示された契約書
 - (2) ライフライン調査の結果
 - (3) 室内に建物使用者A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 占有権原については、提示された契約書によれば、株式会社リロケーション・ジャパンはHaus Mediation 株式会社から本件建物を借り受けていることから、Haus Mediation 株式会社に対し占有権原に関する照会書を何度か送付するも回答を得られず、また、建物所有者に対し照会書を送付するも同書面は、「あて所に尋ねあたりません」との理由で返送されてきていることから、原賃借関係については不明と言わざるを得ない。
- 4 評価人の調査によれば、符号1の土地に東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、同じく北側で接している道路は区管理の通路で建築基準法42条2項道路とのこと。
- 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

(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)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月7日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
8年1月27日 9:10-9:20	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
8年1月28日 : - :	当庁 (電話・FAX) 当庁 (電話) 当庁 (郵便)	■管理会社に対し管理費等の照会 ■株式会社リロケーション・ジャパン担当者より電話聴取 ■株式会社リロケーション・ジャパンに対し占有権原に関する照会書送付
8年2月5日 7:30-7:50	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
8年2月13日 : - :	当庁 (郵便)	■Haus Mediation 株式会社に対し占有権原に関する照会書送付 ■株式会社リロケーション・ジャパンに対し占有権原に関する照会書を再度送付
8年2月25日 : - :	当庁 (郵便)	■Haus Mediation 株式会社に対し占有権原に関する照会書を再度送付
年 月 日 : - :		

(特記事項)

■ 令和 8年 2月 5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。

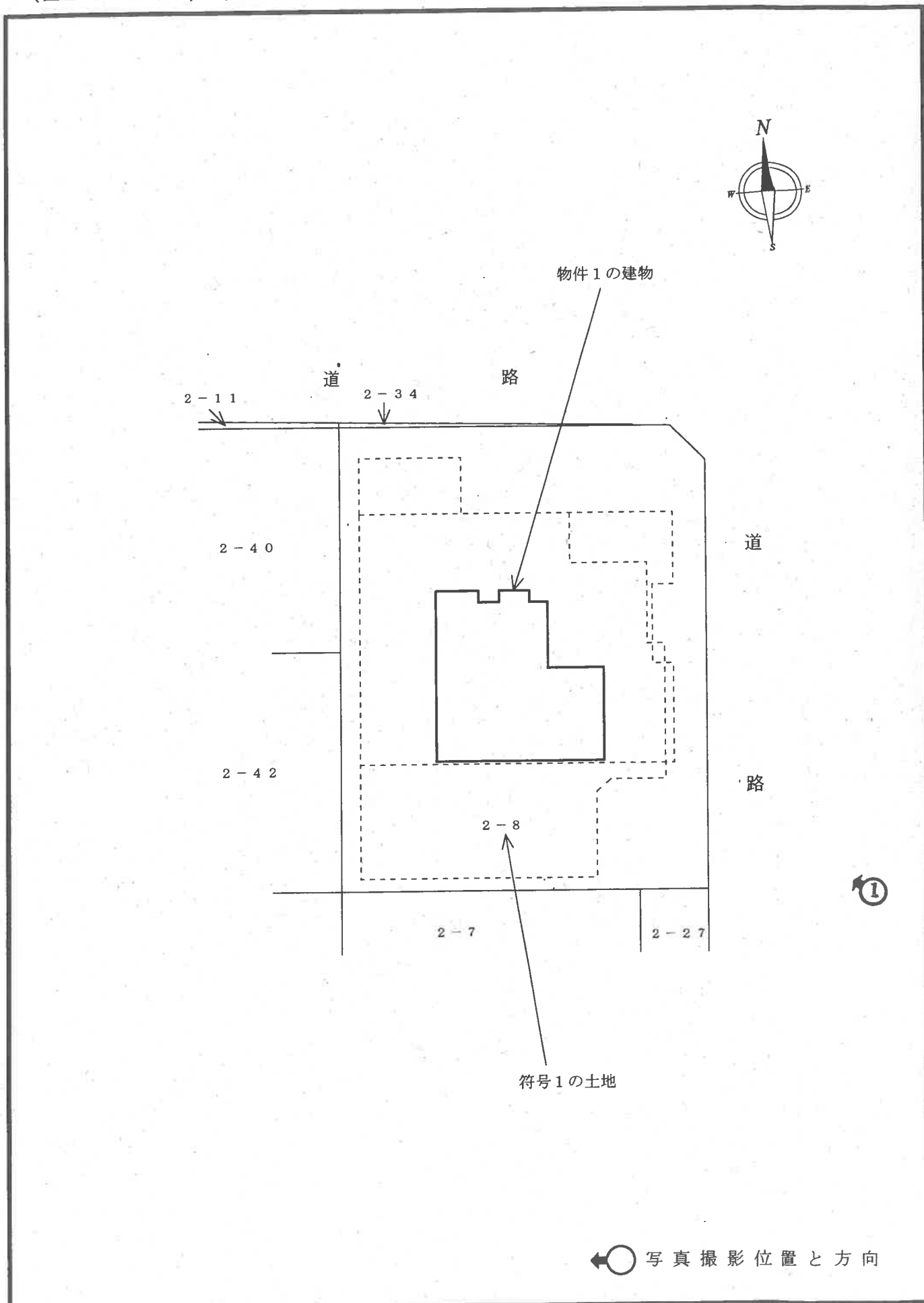
(写真3葉添付)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

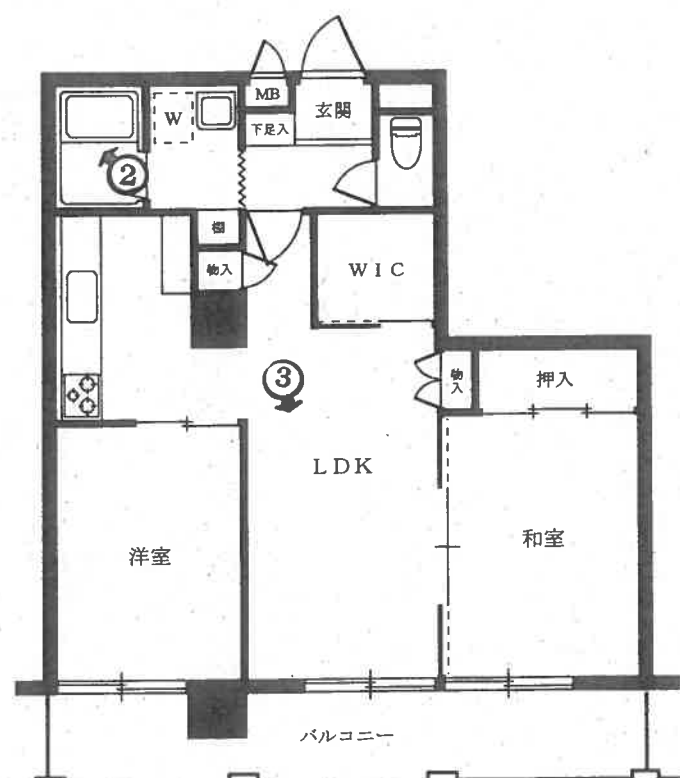
(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第570号





502



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年（ケ）第570号

令和8年2月5日 現地調査

令和8年3月13日 評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 石川 茂夫

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 14,820,000 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) 足立区千住緑町3-2-15 (マンション名、部屋番号) タック北千住 502号
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 足立区千住緑町三丁目 2 番地 8

建物の名称 タック北千住

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千住緑町三丁目 2 番 8 の 13

建物の名称 502 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 52.18 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 足立区千住緑町三丁目 2 番 8

地 目 宅地

地 積 343.45 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 143307 分の 5629

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	京成本線「千住大橋」駅の北西方約840m（道路距離、徒歩約11分程度）の地点、足立区千住緑町3丁2番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	マンション、事業所等が建ち並ぶ「墨堤通り」沿いの地域。	
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） 400% （指定） 防火地域 最低限度高度地区(7m)、千住大橋駅周辺地区地区計画等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	343.45㎡ ほぼ長方形 東側間口約21m・奥行約16m ほぼ平坦 北側足立区管理通路はいわゆる2項道路であるが セットバックは不要と判定された。
接面道路の状況等	東側で幅員約15mの都道「墨堤通り」（建築基準法第42条1項1号）及び北側で幅員約4mの足立区管理通路（建築基準法第42条2項）に接面する角地である。（東側都道は都市計画道路で、拡幅事業済みである。）	
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 143,307 分の 5,629
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等の浸水想定区域に含まれている。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	タック北千住	
建物の用途	共同住宅(24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59年9月5日新築 約41年 約14年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造鉄筋コンクリート造鉄骨造陸屋根9階建 1,558.76㎡	
仕様	外壁 その他	タイル、吹付等 なし
設備等	エレベーター、駐車場、自転車置場等	
建物の品等	やや下位	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 野村不動産パートナーズ(株) 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	特になし	

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建・居宅	
位 置	5階部分 (502号室) 主要開口部の方位： 南方	
床 面 積	専 有 面 積	52.18㎡
	共用部分を含む 現況床面積	62.41㎡
間 取 り	2LDK+ウォークインクロゼット	
バルコニー等	南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、板張り等 フローリング、畳等 ビニールクロス等 キッチン、トイレ、浴室、洗面等
保守管理の状態	過去（現占有者が入居した令和5年9月よりも前の模様である）に、キッチン、浴室、洗面、トイレ等の水回りを含む一定のリフォームがなされた模様であり、保守管理の状態は概ね普通と判定されたが、トイレの換気扇から異音がした。	
管 理 費 等	管理費 修繕積立金 滞納額等 遅延損害金	18,306 円（月額） （令和8年2月2日現在、以下同じ） 21,679 円（月額） 239,910 円 9,426 円（年利14%）
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	室内で犬1匹を飼育している。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸借契約の概要

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預り金等
不明	Haus Mediation 株式会社	不明	不明	不明	不明

所有者、Haus Mediation株式会社のいずれからも回答がなく詳細は不明である。

転貸借契約の概要

転貸人等	転借人等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預り金等
Haus Mediation 株式会社	株式会社リロ ケーション・ ジャパン	R5. 9. 28	R7. 9. 28 } R9. 9. 27	129,000 円	129,000 円 (敷金)

占有権原は転借権。転借人が下記転々借人に転貸している。
別途管理費月額9,000円あり。

転々貸借契約の概要

転々貸人等	転々借人等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預り金等
株式会社リロ ケーション・ ジャパン	ロジスティッ ド株式会社	R5. 9. 28	R7. 9. 28 } R9. 9. 27	129,000 円	129,000 円 (敷金)

占有権原は転々借権（業務委託）。転々借人の社員が社宅として使用している。
別途管理費月額9,000円あり。

第5 評価額算出の過程

目的物件はファミリータイプのマンションであるが、現状賃貸等に使われているので、買受人が、収益用不動産として保有することも社会的・経済的観点から考えられるため、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
449,000	× 62.41	× 0.23	= 6,450,000

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 41年、 経済的残存耐用年数約14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＝ 14年 ÷ （ 41年 ＋ 14年 ） × （ 1－ 0.10 ） ＝ 0.23 （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				
562,000	× 1.04	× 343.45	× 1.00	× 5,629 / 143,307	= 7,880,000

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5-15 」

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 658,000 \text{ 円/㎡} \times 111 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 130 = 562,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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：標準的と判定した。

地域格差：公示地等の地域は交通接近、環境、行政的条件で優ることを考慮した。

イ 個別格差：角地の増価を考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：不要と判定した。

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
(6,450,000	+ 7,880,000)	× 1.30	× 1.05	× 1.00	= 19,560,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺類似のマンション取引水準を斟酌して判定した。

エ 個別格差： 階層別補正・・・・・・ 1.00 (5階＝100)

位置別等修正・・・・・・ 1.00 なし

その他・・・・・・ 1.05 過去のリフォームを考慮。

相乗積 1.00 × 1.00 × 1.05 = 1.05 (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、賃貸等に供されているマンションであるので、現行の賃貸条件等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通り求めた。

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	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 2,716,454 (17.7 %)	円 960,580	% 6.2	円 15,028,429	0.8396	円 12,617,869 (82.3 %)	円 15,330,000 (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

$$1 \div (1 + 6.0\%)^3 = 0.8396 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

本件は、現状賃貸等に使われているがファミリータイプのマンションであり、収益性よりも自己使用を前提とした居住の快適性及び市場性を重視して価格形成がなされるものと判定される。したがって、本件においては市場性を勘案した積算価格を中心に、収益価格は相応に考慮することを相当と判断して、調整後の価格を以下のとおり評定した。

①積算価格	19,560,000 円
②収益価格	15,330,000 円
③調整後の価格	19,100,000 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
19,100,000	× 1.0	× 0.8	× 0.97		= 14,820,000

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）： 本件は考慮不要と判定した。

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

地価公示価格（ 足立5-15 ）

所 在：足立区千住龍田町60番5外 「千住龍田町3-12」

価 格：658,000 円／m²

位 置：「北千住」駅、道路距離約790m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：95m²

供給処理施設：ガス、水道、下水

接 面 街 路：北 15m 区道

用 途 指 定 等：商業地域、建蔽率80%、容積率500%、防火地域等

地 域 の 概 要：中小規模の店舗、事務所が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

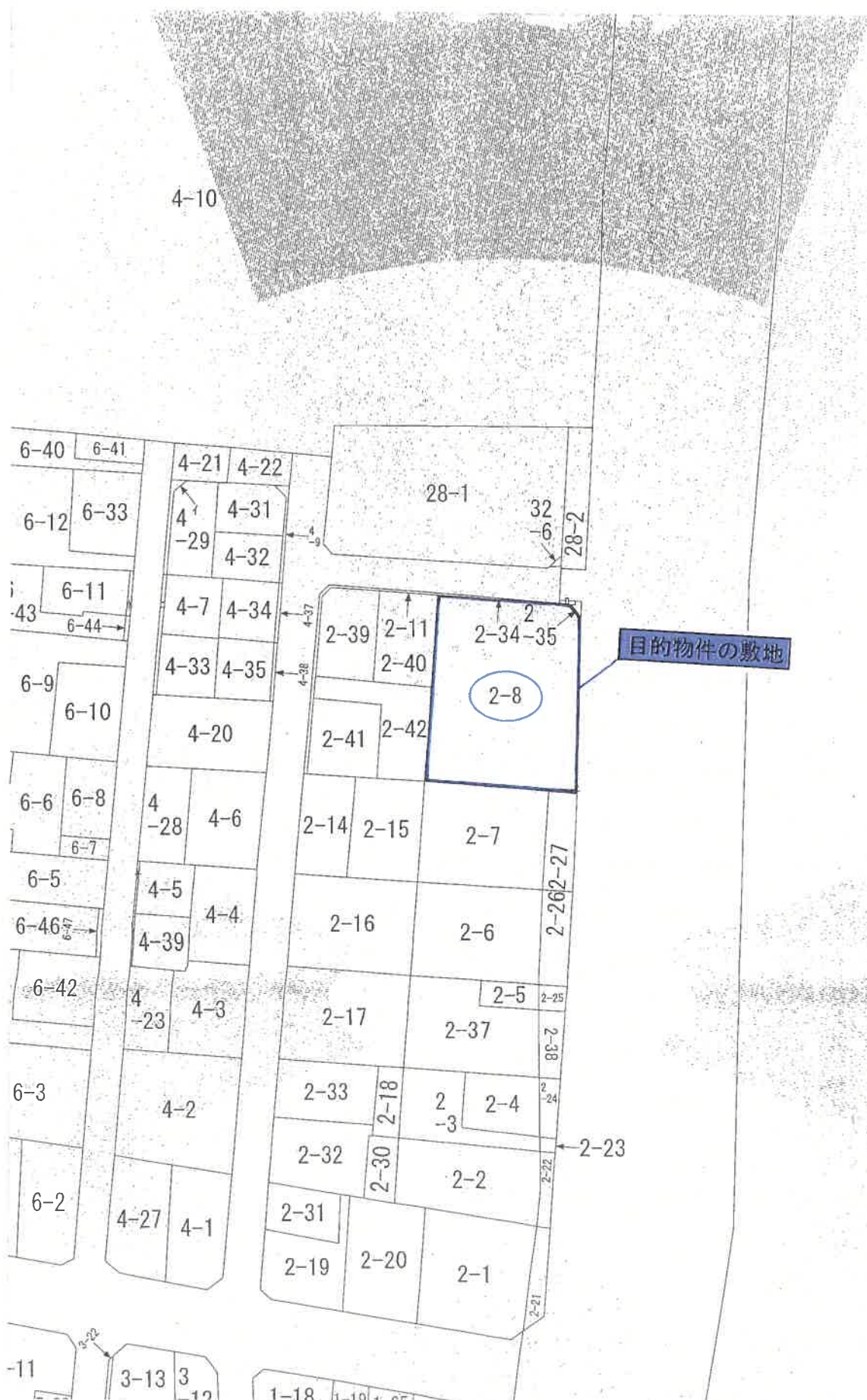
位置図

公図(写)

建物図面・各階平面図(写)

以 上

令和8年3月13日
評価人 不動産鑑定士
石川 茂夫



登記年月日：昭和59年9月21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9月26日 東京法務局

登記簿

建物図面・各階平面図(写)

※A3をA4に縮小しています※

各階平面図

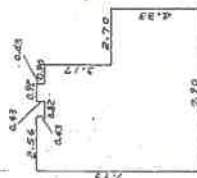
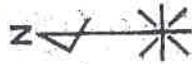
建物図面
各階平面図

家屋番号 2-8-1/3

建物の所在 足立区千住緑町3丁目2番地8

№ 502

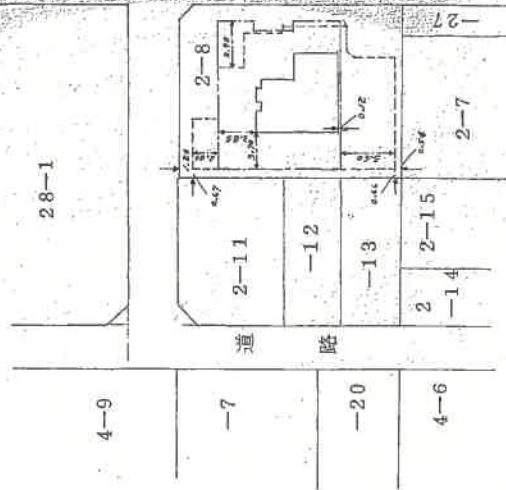
Bタイプ



求積

$$\begin{aligned} 0.43 \times 2.56 &= 1.1008 \\ 0.43 \times 0.92 &= 0.3956 \\ 3.17 \times 5.20 &= 16.4840 \\ 4.33 \times 7.90 &= 34.2070 \\ \hline &52.1874 \end{aligned}$$

床面積 52.18



建物の存する部分5階

作製者

縮尺 1/250

申請人

429908

縮尺 1/500

昭和59年9月21日