

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 27 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 11 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 25 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 12 月 3 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 26 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 11 月 30 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 27 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	12,800,000 10,240,000		2,560,000	76,321	16,352



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区西保木間二丁目 1 3 8 9 番地 8

建物の名称 藤和シティホームズ竹ノ塚パークサイド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西保木間二丁目 1 3 8 9 番 8 の 4 1 2

建物の名称 4 1 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 5 5 . 1 9 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 2

所在及び地番 足立区西保木間二丁目 1 3 8 8 番 1

地 目 宅地

地 積 2 2 7 . 9 3 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

土地の符号 3

所在及び地番 足立区西保木間二丁目 1 3 9 3 番 1

地 目 宅地

地 積 1 6 3 . 7 0 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



物 件 目 録

土地の符号 1

所在及び地番 足立区西保木間二丁目1389番8

地 目 宅地

地 積 2373.57平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 300000分の2416

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1100000分の3832

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 300000分の3832



物 件 明 細 書

令和 8年10月 1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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社レリーフコンサルティング

期 限 令和10年6月11日まで

賃 料 月額103,000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。期限後の更新は買受人に対抗できる。

転借人B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

なし

《 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 足立区西保木間二丁目 1389 番地 8

建物の名称 藤和シティホームズ竹ノ塚パークサイド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西保木間二丁目 1389 番 8 の 412

建物の名称 412

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 55.19 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 2

所在及び地番 足立区西保木間二丁目 1388 番 1

地 目 宅地

地 積 227.93 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

土地の符号 3

所在及び地番 足立区西保木間二丁目 1393 番 1

地 目 宅地

地 積 163.70 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



物 件 目 録

土地の符号 1

所在及び地番 足立区西保木間二丁目 1389 番 8

地 目 宅地

地 積 2373.57 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 300000分の2416

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1100000分の3832

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 300000分の3832



令和8年（ケ）第106号
令和8年8月4日受理
令和8年9月10日提出
（評価人 岡村淑子）

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 足立区西保木間二丁目1389番地8

建物の名称 藤和シティホームズ竹ノ塚パークサイド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西保木間二丁目1389番8の412

建物の名称 412

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 55.19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 2

所在及び地番 足立区西保木間二丁目1388番1

地 目 宅地

地 積 227.93平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 足立区西保木間二丁目1393番1

地 目 宅地

地 積 163.70平方メートル

土地の符号 1

所在及び地番 足立区西保木間二丁目1389番8

地 目 宅地

地 積 2373.57平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 300000分の2416

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1100000分の3832

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 300000分の3832



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都足立区西保木間二丁目15番21-412号 藤和シティホームズ竹ノ塚パークサイド	
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	管理費等の月額は次のとおり 管理費 10,600 円 修繕積立金 8,630 円 自転車置場使用料 600 円	令和8年8月6日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計円 ☐ 不明
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1・2・3	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☒ 公衆用道路 (符号2・3) ☐ (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・2・3) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	符号1の土地は東側において建築基準法上の道路 (私道) に接面している。 なお、同土地の南側には水路 (暗渠) がある。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ あり { 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 ☐ あり (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
(3 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		株式会社レリーフコンサルティング	☐ 債務者 ■B
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 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■文書 (回答書及び契約書写し)	■陳述 (B (転借人)) ■文書 (回答書及び契約書写し)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		令和6年6月12日	令和7年2月1日
最初の契約等	契約日	令和6年6月12日	令和7年1月13日
	期間	令和6年6月12日から 令和8年6月11日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和7年2月1日から 令和9年1月31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	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和8年6月12日から 令和10年6月11日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他 ()	■その他 (株式会社レリーフコンサルティング)
当事者	借主	■占有者 ☐ その他 ()	■占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 103,000 円 (毎月15日限り当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金 110,000 円 (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
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 ☐ 金円
特約等		■転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			管理費月額9,000円の支払いあり なお、契約書上の貸主代理は株式会社 レリーフ不動産である。
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
(4 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)	1. 私は本件建物を株式会社レリーフ不動産から賃借し、家族と一緒に住んでいます。集合ポストに「株式会社エムズ」と表示してありますが、同社は私が代表を務める会社です。 2. 本件建物の玄関ドアが、蝶番の歪みからか、閉めた際に隙間が生じます。それ以外には、現在のところ、本件建物の不具合はないと思います。 3. 本件建物でペットは飼っていません。 (令和8年8月26日面接聴取) 以上

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の氏と「株式会社エムズ」の表示が存在した。玄関表札に氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時は不在であったが、立入調査時にはB（本件建物の転借人）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。また、同人からは回答書及び契約書写しの提出があった。
 - ③ 本件建物内には、家具・寝具・日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
 - ④ 賃借人株式会社レリーフコンサルティングからは、令和8年9月2日に回答書及び契約書写しの提出（郵送）があった。
 - ⑤ 令和8年8月5日に所有者Aに対して照会書を送付したが、現在も回答はない。
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、提示された契約書及び関係人の陳述等から、本報告書3枚目及び4枚目に記載のとおり報告する。なお、株式会社エムズは、Bとの関係性及び本件建物の使用状況等から、B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8月5日 : :	当庁	■所有者に対する照会書送付 (郵送)
令和8年8月5日 15:15-15:50	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 □居住者から聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書差置
令和8年8月6日 : :	当庁	■管理費等に関する調査 (FAX)
令和8年8月26日 7:40-8:19	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 ■転借人Bから面接聴取
令和8年8月27日 : :	当庁	■株式会社レリーフコンサルティングに対する照会書送付 (郵送)

(特記事項)

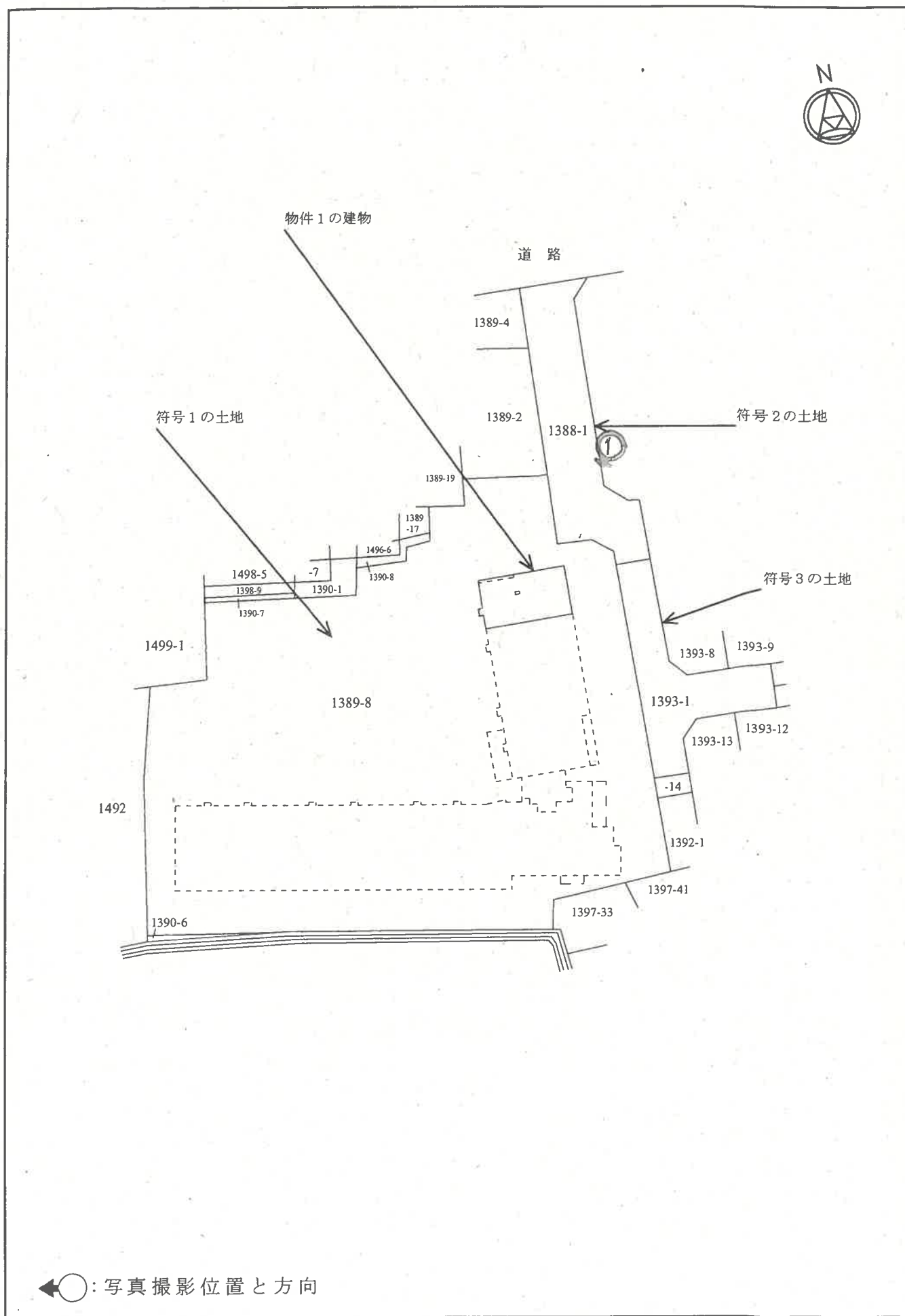
■ 令和8年8月26日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。

□ 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。

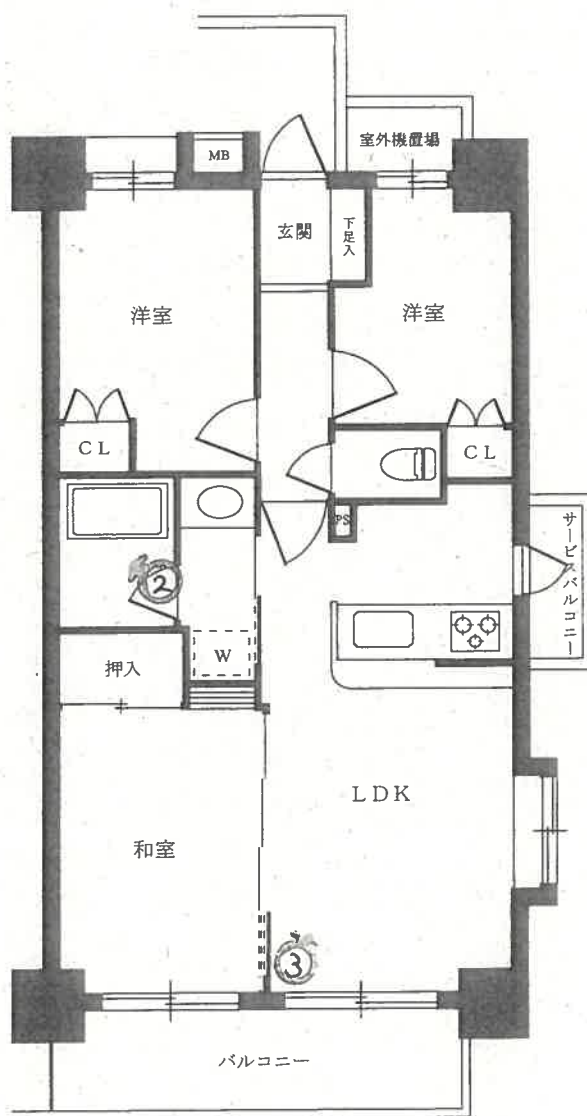
(写真3葉添付)

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





412



←○: 写真撮影位置と方向

01



02



03



令和8年（ケ）第106号

令和8年8月26日 現地調査

令和8年9月15日 評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 岡村 淑子

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金12,800,000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		(敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号2・3 地目：公衆用道路 (住居表示) 足立区西保木間2-15-21 (マンション名、部屋番号) 藤和シティホームズ竹ノ塚パークサイド 412号室
番号	特記事項		
—	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 足立区西保木間二丁目 1 3 8 9 番地 8
建物の名称 藤和シティホームズ竹ノ塚パークサイド

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 西保木間二丁目 1 3 8 9 番 8 の 4 1 2
建物の名称 4 1 2
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 4 階部分 5 5 . 1 9 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 2
所在及び地番 足立区西保木間二丁目 1 3 8 8 番 1
地 目 宅地
地 積 2 2 7 . 9 3 平方メートル
土地の符号 3
所在及び地番 足立区西保木間二丁目 1 3 9 3 番 1
地 目 宅地
地 積 1 6 3 . 7 0 平方メートル
土地の符号 1
所在及び地番 足立区西保木間二丁目 1 3 8 9 番 8
地 目 宅地
地 積 2 3 7 3 . 5 7 平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 300000分の2416

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1100000分の3832

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 300000分の3832



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

(1) 土地の符号1

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「谷塚」駅の南方約1.5km（道路距離、徒歩約19分）、バス停「北保木間」の西方約150m（道路距離、徒歩約2分）、足立区西保木間2丁目15番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅、事業所等が建ち並ぶ住宅地域。	
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	市街化区域 準工業地域 60% （指定） 200% （指定） 準防火地域 第3種高度地区、日影規制等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	2,373.57 m ² （登記面積） 概ね整形 間口約32m、奥行約60m 平坦地
接面道路の状況等	東側で幅員約4～6m舗装私道（建築基準法第42条1項5号該当）に、南側で幅約2.7m暗渠（建築基準法上の道路ではない）にほぼ等高に接面する画地。	
土地の利用状況等	物件1建物を含む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 : あり 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 300,000 分の 3,832	
特 記 事 項	・足立区ハザードマップによると洪水・内水氾濫浸水想定区域にある。	

(2) 土地の符号2・3

画 地 条 件	地 積	土地の符号2 : 227.93m ² 土地の符号3 : 163.70m ²
	形 状	概ね整形
	地 勢	平坦地
土地の利用状況等	一体として幅員約4～6m舗装私道等として利用されている。	
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	土地の符号2 300,000 分の 2,416 土地の符号3 1,100,000 分の 3,832
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	藤和シティホームズ竹ノ塚パークサイド	
建 物 の 用 途	共同住宅(住宅総戸数75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11年5月13日新築 約27年 約18年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建、 延べ 4,937.37m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル・吹付タイル等 なし
設 備 等	エレベーター、オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、 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 三菱地所コミュニティ株式会社 委託管理
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	新築分譲時のマンションパンフレットには、容積対象外面積447.51m ² を延床面積に含んでいる旨記載されている。平成11年5月24日付で検査済証が発行されている。	

(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	4階（412号室）・角部屋 主要開口部の方位：東・西向き	
床 面 積	専有面積	55.19㎡
	共用部分を含む 現況床面積	63.24㎡
間 取 り	3LDK	
バルコニー等	東・北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・畳等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：ユニットバス、キッチン、トイレ等	
保守管理の状態	やや劣る。	
管 理 費 等	管 理 費 月額 10,600円 (令和8年8月6日現在 以下同じ) 修 繕 積 立 金 月額 8,630円 そ の 他 自転車置場使用料月額600円 滞 納 額 なし	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	下記<建物の占有者等の状況一覧>の通り	
特 記 事 項	玄関ドアの建付けが悪く、閉めても多少の隙間があるとのことである。	

<建物の占有者等の状況一覧> 執行官作成の「現況調査報告書」による

占有 範囲	賃貸人等	賃借人等	占有権原	占有 開始日	直近の賃貸 契約期間	月額賃料 (円)	保証金 (円)	利用の 状況等
全部	所有者	株式会社 レリーフ コンサルティング	賃借権	R6.6.12	R8.6.12～ R10.6.11	103,000	なし	居宅 転貸可
全部	株式会社 レリーフ コンサルティング	B	転借権	R7.2.1	R7.2.1～ R9.1.31	110,000	なし	居宅 別途管理費 月額9,000円

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、収益用不動産として保有することも社会的・経済的観点から合理的と判断されるため、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	× 63.24	× 0.28	= 7,350,000

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 27年、 経済的残存耐用年数約 18年、 観察減価率 30%（建物の状況を考慮した。）
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、 現価率を0.28と査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数約 18年} \div (\text{経過年数 27年} + \text{経済的残存耐用年数 18年}) \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価率 0.30}) = 0.28 \quad (\text{小数第3位を四捨五入}) \end{aligned}$$

エ 建物価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 敷地権価格(土地の符号1)

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) カ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	ウ	エ	オ	
286,000	× 0.98	×2,373.57	× 1.00	×3,832 / 300,000	= 8,500,000

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）が標準的な中間画地を想定した。

東京都基準地 「 足立-26 」

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 278,000 \text{ 円/㎡} \times & 105 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 102 & = & 286,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：基準地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：基準地は標準的画地で補正の必要なし。

地域格差：基準地は対象地域と比較して街路条件等にやや優れると判定した。

イ 個別格差：形状等を考慮した。南側の暗渠は公園の一部ようになっており増価はなしと判断した。

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。

③ 敷地権価格(土地の符号2)

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(㎡)	道路 価値率	敷地権の割合	敷地権価格 (円) カ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	ウ	エ	オ	
286,000	× 1.00	×227.93	× 0.05	×2,416 / 300,000	= 30,000

ア 標準画地価格：前記②と同様にして求めた。

イ 個別格差：なし。

ウ 地積：登記数量による。

エ 道路価値率：当該道路の性質等を考慮して判定した。

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。

④ 敷地権価格(土地の符号3)

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(㎡) ウ	道路 価値率 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
286,000	× 1.00	× 163.70	× 0.05	× 3,832 / 1,100,000	= 10,000

ア 標準画地価格：前記②と同様にして求めた。

イ 個別格差：なし。

ウ 地積：登記数量による。

エ 道路価値率：当該道路の性質等を考慮して判定した。

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
(7,350,000	+ 8,540,000)	× 1.15	× 1.09	× 1.00	= 19,920,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②③④カの合計

ウ 価格補正：周辺類似のマンション取引水準等を斟酌して判定した。

エ 個別格差：階層別補正 … 1.02 (4階)
位置別補正 … 1.07 (角部屋)
その他補正 … 1.00 (なし)
相乗積 1.02 × 1.07 × 1.00 = 1.09 (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整理を行った。

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されており、収益力を把握するために現行の賃貸条件及び地域の標準的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、必ずしも想定した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
2,356,739 円 (19.3 %)	805,440 円	6.6 %	11,837,527 円	0.8302	9,827,515 円 (80.7 %)	12,180,000 円 (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

$$\frac{1}{(1 + 6.4\%)^3} = 0.8302 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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整理を行った。

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通り試算した。
 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、本件においては周辺類似マンションの取引水準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。
 本件は賃借人が存するため、市場での資産価値も考慮した積算価格と収益価格を比較考量し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	19,920,000 円
② 収 益 価 格	12,180,000 円
③ 調整後の価格	16,000,000 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) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 (敷金等 円) オ	評価額 (円) カ
16,000,000	×1.00	×0.80	×1.00		= 12,800,000

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：本件の場合なし。

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修正を行った。
 本件の場合なし。

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整理を行った。

第6 参考価格資料

東京都基準地価格 「 足立-26 」

所 在 : 足立区西保木間二丁目1204番43 「西保木間2-19-10」

価 格 : 278,000 円/㎡

位 置 : 竹ノ塚駅、道路距離1.3 km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 60㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 東4.5m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

地 域 の 概 要 : 一般住宅、店舗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 (A3をA4に縮小)

以上

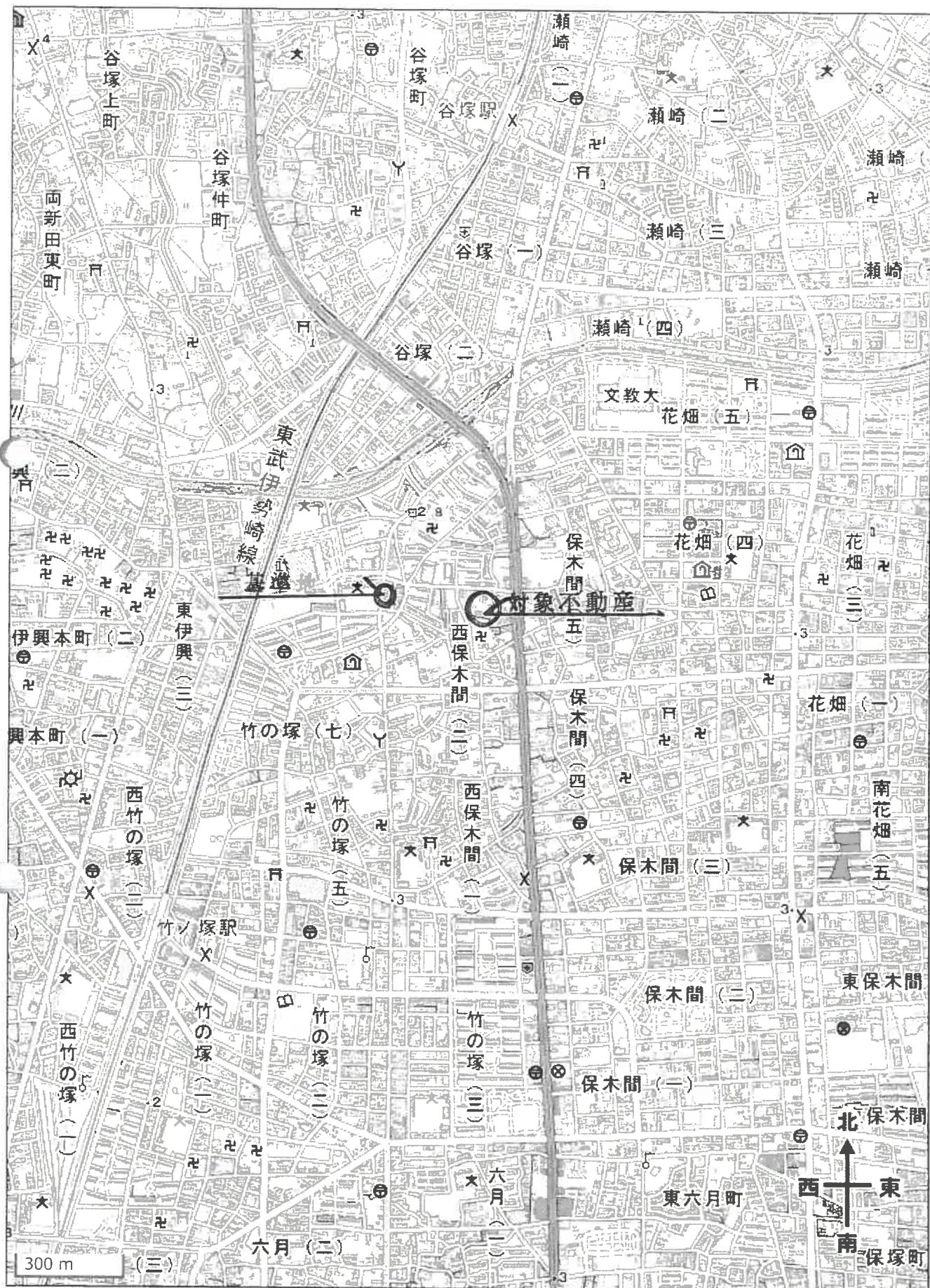
令和8年9月15日

評価人 不動産鑑定士

岡村淑子

GSI Maps

位置図



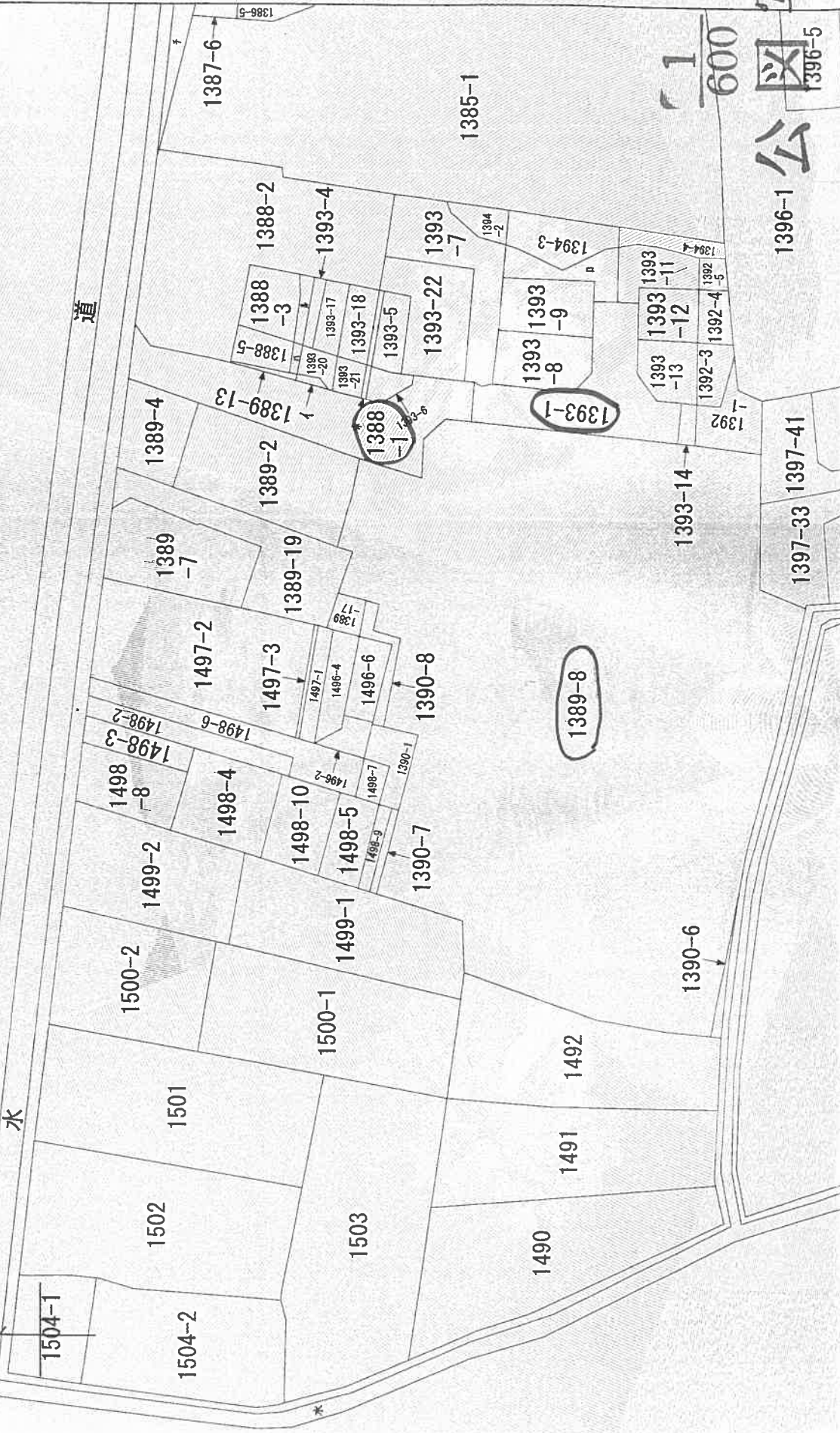
位置図

1 1389-14 1393-19 1476-2 1397-46 1393-16
 2 1393-10 1393-23 1387-4 1397-12

N

水

道



1600
 1396-1
 1396-5

登記年月日：平成11年6月10日

令和8年2月24日
(東京法務局城北出張所管轄)
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。
東京法務局 登記官

各階平面図

建物各階平面図

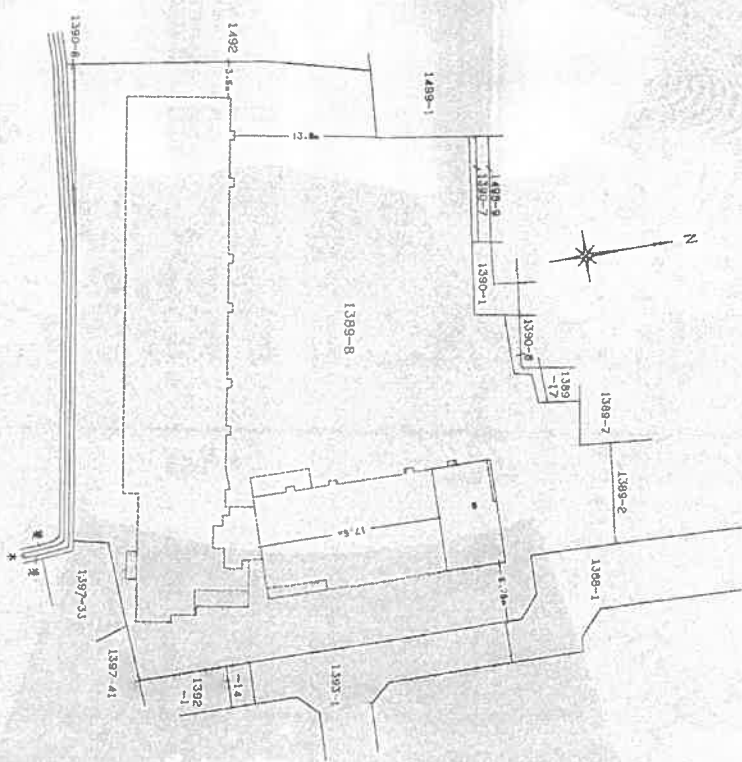
家屋番号	西保木間二丁目 1389-8-412
建物の所在	足立区西保木間二丁目1389番地8

四階



求積表

$9.65 \times 5.62 = 55.3570$
 $-(0.52 \times 0.32) = -0.1664$
合計 55.1906
床面積 55.19 m^2



建物の存する部分

(4階)

建物番号 412

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

487100

(東京土地家屋調査士会用地) 平成11年6月10日登記