

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 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 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	22,280,000 17,824,000		4,456,000	99,871	21,400



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区新田一丁目 9 番地 17

建物の名称 ライドリンク王子神谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新田一丁目 9 番 17 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 43.64 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 足立区新田一丁目 9 番 17

地 目 宅地

地 積 805.46 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 204478 分の 4629

物 件 明 細 書

令和 8年10月 2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

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、BIT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 足立区新田一丁目 9 番地 17

建物の名称 ライドリンク王子神谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新田一丁目 9 番 17 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 43.64 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 足立区新田一丁目 9 番 17

地 目 宅地

地 積 805.46 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 204478 分の 4629



令和8年（ケ）第242号
令和8年8月17日受理
令和8年9月11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 白石 圭

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区新田一丁目9番地17

建物の名称 ライドリンク王子神谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新田一丁目9番17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 43.64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 足立区新田一丁目9番17

地 目 宅地

地 積 805.46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 204478分の4629



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都足立区新田一丁目11番18-206号 ライドリンク王子神谷	
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	管理費等の月額次のとおり 管理費 10,300 円 修繕積立金 7,600 円 インターネット使用料 990 円	令和8年8月19日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
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) ☐ (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	上記土地は南東側で建築基準法上の道路 (都道) に接面している。	
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 ☐	
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 (賃借人)) 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4年6月25日	
最初の契約等	契約日	令和4年6月17日
	期間	令和4年6月25日から 令和6年6月24日まで2年間
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8年6月25日から期限の定めなし
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金 120,000 円 (毎月27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 120,000 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	賃料に加え、共益費 (月額 18,000 円) の支払いあり	
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	

(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 (賃借人)	1. 私は本件建物を所有者Aから賃借しています。本件物件には夫と一緒に住んでいます。 2. 本件建物の不具合は特にありません。 3. 本件建物でチンチラを3匹飼っています。 (令和8年8月19日及び同年9月9日面接聴取) 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
(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）には所有者Aの氏が表示されていたが、玄関表札に氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時のいずれにおいても賃借人Bが在室しており、Bから関係人の陳述等欄記載の要旨を聴取した。そして、立入調査時には、同人から契約書等の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 Aから令和8年9月2日に回答書及び契約書等の写しの提出があった。
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・契約書等写し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。

以 上

調 査 の 経 過

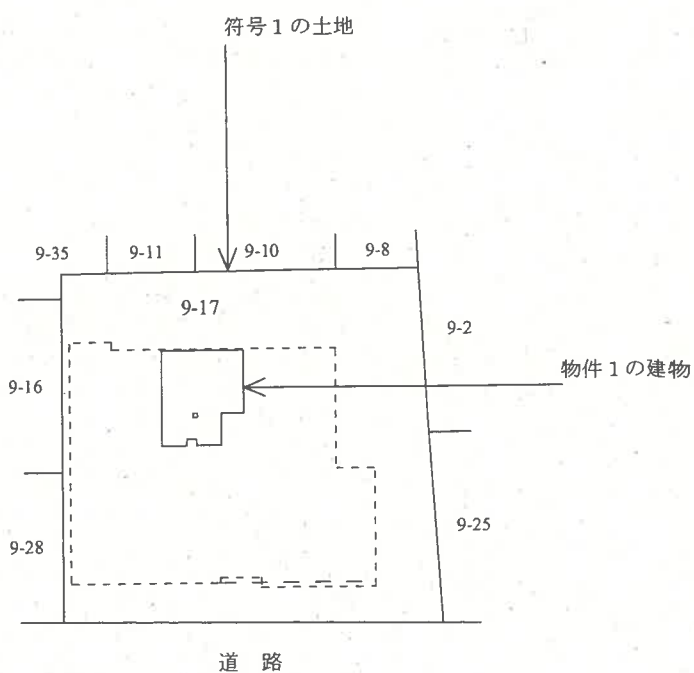
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年8月19日 8:00-8:28	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☐ 図面作成 ☐ 評価人同行 ☒ 賃借人Bから聴取 ☒ 上記Bに対し、臨場日時通知書・照会書交付
令和8年8月19日 : - :	当庁	☒ 管理費等に関する調査 (FAX)
令和8年8月20日 : - :	当庁	☒ 所有者Aに対し照会書送付 (郵送)
令和8年9月9日 13:30-13:43	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 (立入調査) ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人同行 ☒ Bから聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

- ☒ 令和8年9月9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。

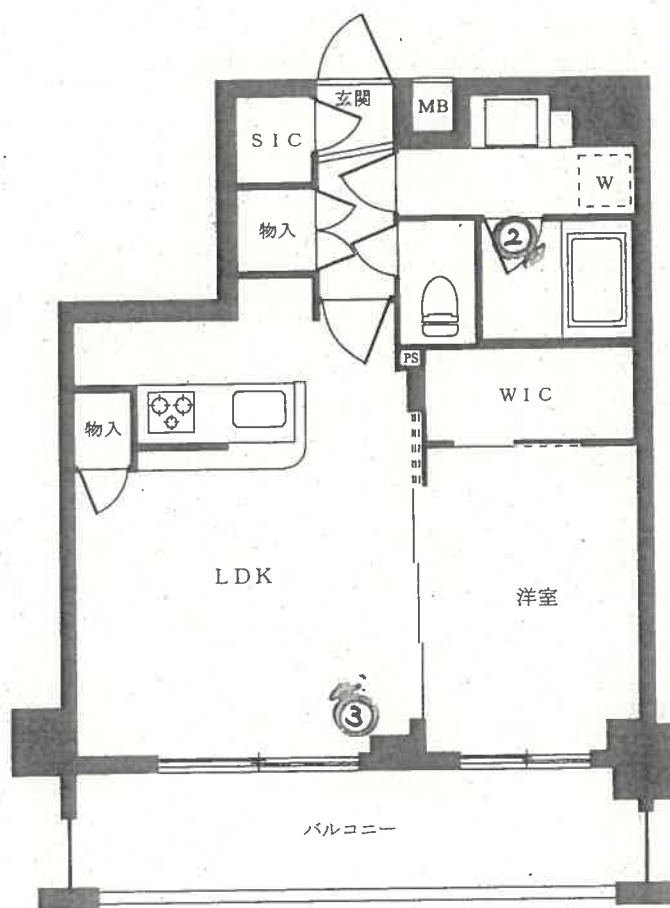
(写真3葉添付)

(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 242 号
令和 8 年 9 月 9 日 現地調査
令和 8 年 9 月 11 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 22,280,000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) 足立区新田1-11-18 (マンション名、部屋番号) ライドリンク王子神谷 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 足立区新田一丁目9番地17

建物の名称 ライドリンク王子神谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新田一丁目9番17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 43.64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 足立区新田一丁目9番17

地 目 宅地

地 積 805.46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 204478分の4629

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	東京メトロ南北線「王子神谷」駅の北東方約1,200m(道路距離、徒歩約15分)、バス停「環七新田」の北東方約170m(道路距離、徒歩約2分)、足立区新田1丁目11番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	環七通り沿いにマンションや事業所等が建ち並ぶ地域。	
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 準工業地域 60% (指定) 400% (指定) 防火地域 特別工業地区、第三種高度地区、最低限度高度地区7m、 足立区環状七号線D地区沿道地区計画 等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	805.46㎡ (登記記録) ほぼ正方形 間口約30m・奥行約27.5m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南東側で幅員約25mの舗装都道(環状七号線、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	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 204,478分の4,629
特 記 事 項	・ 東側至近に高圧送電線が通っている。東京電力によると、使用電圧22,000V、地面からの高さ約16mで、送電線と建物の離隔距離は3m以上を要し、本件土地所有者との間で補償に関する契約が結ばれているとのことである。 ・ 足立区洪水・内水・高潮水害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	ライドリンク王子神谷	
建物の用途	共同住宅（総戸数39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6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7階建 延床面積 2,445.76㎡（登記記載）	
仕 様	外壁：磁器質45二丁掛タイル貼・吹付タイル等	
設 備 等	オートロック、宅配ボックス、エレベーター、管理室、ゴミ置場、駐輪場、駐車場等	
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
管理の状況	普通	
特記事項	・ 建築計画概要書によると、確認済証及び検査済証が交付された記録がある。	

(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	2階（206号室） 主要開口部の方位：北西向き	
床 面 積	専 有 面 積	43.64㎡
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	55.13㎡
間 取 り	1LDK	
バルコニー等	北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、ウォークインクローゼット、 シューズインクローゼット等
保守管理の状況	普通。チンチラ3匹が室内で飼育されている。占有者によると、建物に特 段の不具合はないとのこと。なお、設備の作動確認は実施していない。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 インターネット使用料 そ の 他 滞 納 額 等 遅 延 損 害 金	10,300円（月額）（令和8年8月19日現在、以下同じ） 7,600円（月額） 990円（月額） なし なし 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)	R4. 6. 25	R8. 6. 25 ┆ 期限の定めなし	120,000円	(敷金) 120,000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。 別途共益費として月額18,000円の支払いあり。 ※更新の種別は法定更新。					

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
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	× 55.13㎡	× 0.85	= 19,450,000

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
412,000	× 1.00	× 805.46	× 1.00	× 4,629/204,478	= 7,510,000

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5-4

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 352,000\text{円/㎡} & \times & 103/100 & \times & 100/100 & \times & 100/88 & = & 412,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

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：必要なし。

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劣ること等を考慮して地域格差を判定した。

イ 個別格差：格差なし。

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
(19,450,000)	+ 7,510,000)	× 1.10	× 0.96	× 1.00	= 28,470,000

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 … 0.98 （対象＝2階・基準階＝4階）

位置別等補正… 0.98 （北西向き中間住戸）

その他 … 1.00 （なし）

相乗積 $0.98 \times 0.98 \times 1.00 = 0.96$ （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）

目的物件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、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もので、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) 3,493,280 (15.7%)	(円) 1,241,420	(%) 5.5	(円) 21,894,135	0.8589	(円) 18,804,873 (84.3%)	(円) 22,300,000 (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

$$1 \div (1 + 5.2\%)^3 = 0.8589 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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。

目的物件はやや広めの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強いと考えられるため、積算価格を重視し、収益価格を参酌することにより、調整後の価格を下記のとおり求めた。

①積算価格	28,470,000 円
②収益価格	22,300,000 円
③調整後の価格	27,850,000 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
27,850,000	× 1.00	× 0.80			= 22,280,000

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。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処理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格（足立5-4）

所 在： 足立区鹿浜3丁目3番21外「鹿浜3-3-3」

価 格： 352,000円/㎡

位 置： 「西新井大師西」駅、道路距離1,800m

価 格 時 点： 令和8年1月1日

地 積： 582㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 南側25.0m都道

用 途 指 定 等： 準工業地域（建蔽率60%、容積率400%）、防火地域 等

地 域 の 概 要： 自動車販売会社、営業所等が多い路線商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

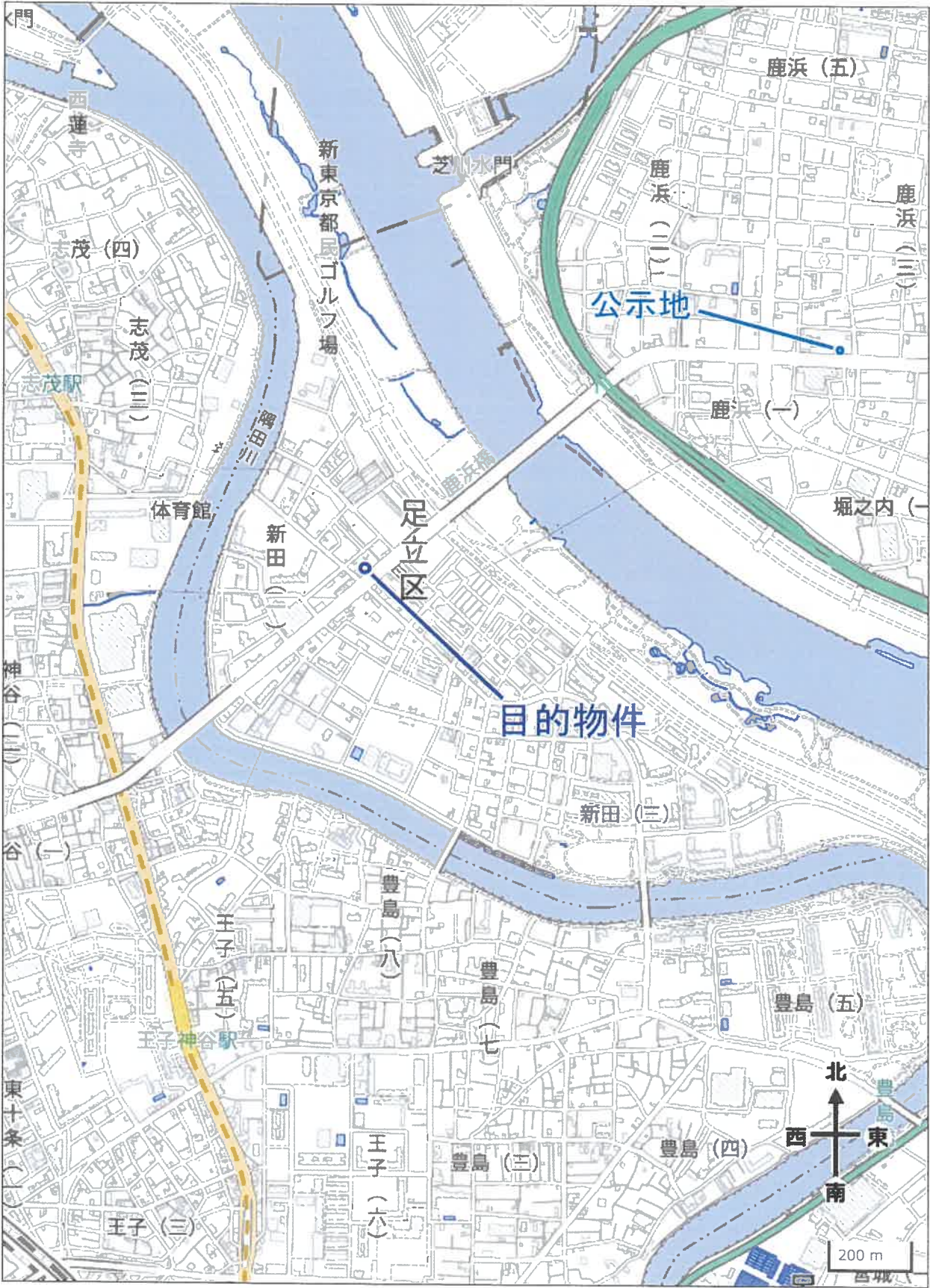
以 上

令 和 8 年 9 月 11 日

評価人 不動産鑑定士

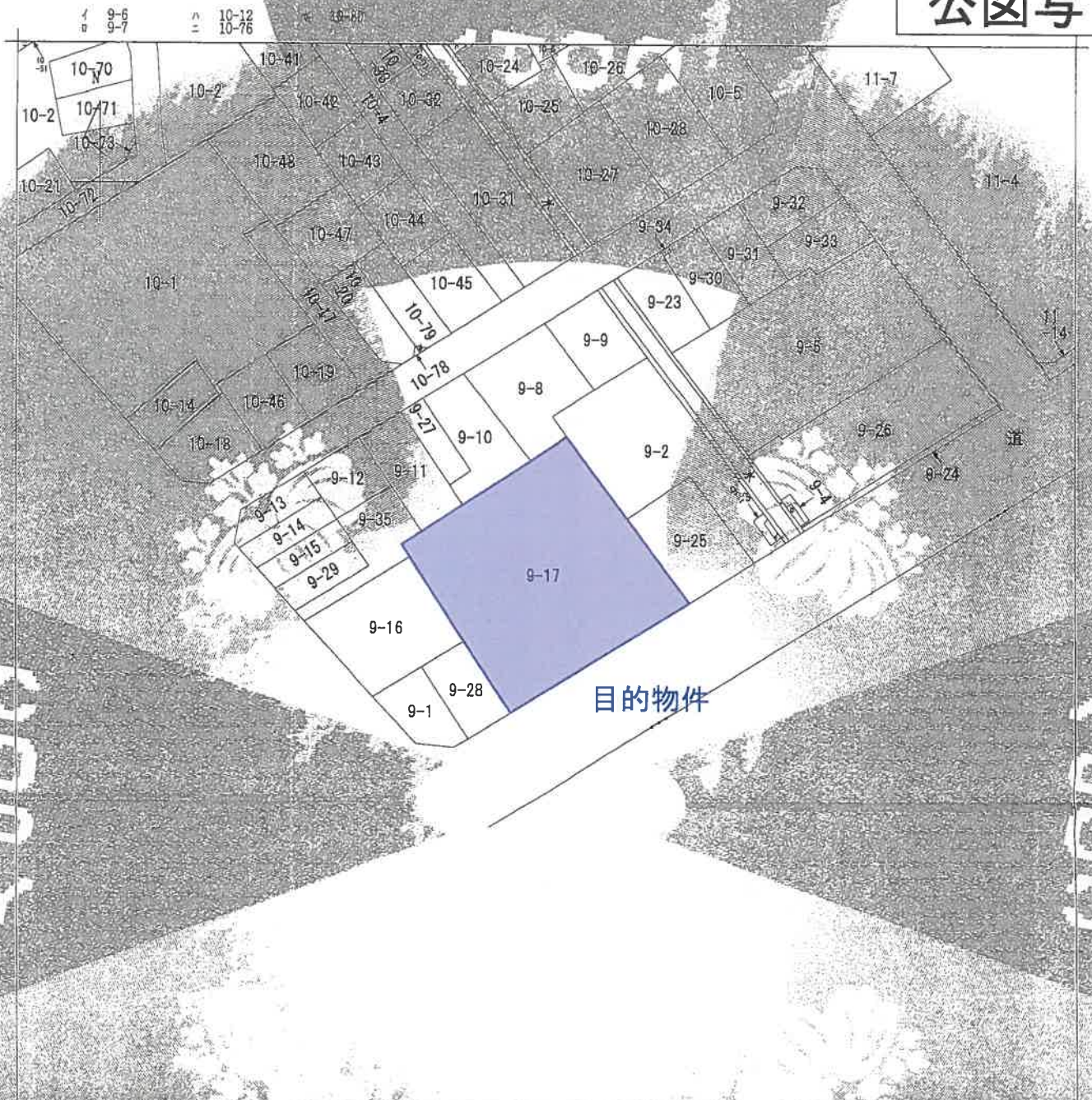
塩 入 晋

位置図



出典：地理院地図

公図写



(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す。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	足立区新田一丁目			地番	9番17		
出力尺	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				備考付年月日(原図)			備考記類	

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8年5月13日
東京法務局城北出張所
登記官

請求番号: 16-1
(1/1)

建物図面・各階平面図写

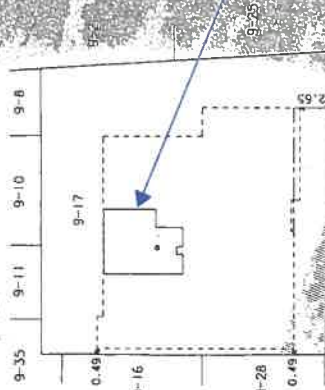
建各 物平 网面 面网

新田一丁目
9番17の206

房屋番号

足立区新田 丁目9番地17

目的物件



建築物の存する部分の略

建築物名称20番

500
1/4
英尺

申請人

350

(令和 2年 7月 2日作成)

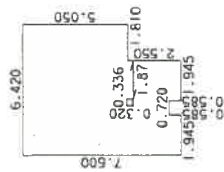
作者

(神奈川県土地家屋調査士会)

各階平面圖

求 積 表

1.810	×	5.050	=	9.140300
1.945	×	7.600	=	14.782000
0.720	×	7.015	=	5.050800
1.945	×	7.600	=	14.782000
0.336	×	0.320	=	-0.107520
合 計				43.647780
床 面 積				43.64 m ²



※原図を縮小 (A3判→A4判)

登記年月日 令和2年7月31日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和8年5月13日 東京法務局城北出張所

東京法務局城北出張所

產品出

請求番号：16-2