

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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	53,600,000 42,880,000		10,720,000	114,408	24,515
</					

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区千住緑町一丁目1番地8

建物の名称 オーベルグランディオ千住大橋エアーズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千住緑町一丁目1番8の404

建物の名称 404

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 68.60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 足立区千住緑町一丁目1番8

地 目 宅地

地 積 7367.12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 2121979分の7184



物 件 明 細 書

令和 8 年 10 月 6 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】

本件所有者が占有している。

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、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 足立区千住緑町一丁目1番地8

建物の名称 オーベルグランディオ千住大橋エアーズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千住緑町一丁目1番8の404

建物の名称 404

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 68.60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 足立区千住緑町一丁目1番8

地 目 宅地

地 積 7367.12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 2121979分の7184



令和8年（ケ）第296号
令和8年8月10日受理
令和8年9月28日提出
（評価人 神川 清）

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 足立区千住緑町一丁目1番地8

建物の名称 オーベルグランディオ千住大橋エアーズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千住緑町一丁目1番8の404

建物の名称 404

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 68.60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 足立区千住緑町一丁目1番8

地 目 宅地

地 積 7367.12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 2121979分の7184



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一丁目2番1-404号オーベルグランディオ千住大橋エアーズ	
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	管理費等の月額はこちらのとおり 管理費 10,700 円 修繕積立金 8,535 円 駐車場使用料 10,000 円 町内会費 180 円 インターネット利用料 770 円 専有部サービス費 220 円 ペットクラブ水道光熱費 200 円 ペットクラブ委託費 1,100 円	令和8年8月20日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和8年3月分～令和8年8月分 計 181,350 円 上記滞納金元金のほか、遅延損害金(年14.6パーセント)として12,621円がある。
管理費等照会先	大成有楽不動産株式会社	
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	上記土地は南西側、南東側、北西側、北東側において区道に接面し、いずれも建築基準法上の道路に該当する。	
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (所有者)	1. 私は本件建物の所有者です。ここには私を世帯主として家族4人で居住しています。 2. 本件建物の不具合は、特にありません。 3. 本件建物で犬を2匹飼っています。 (令和8年8月19日及び同年9月14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
(3 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。なお、符号1の土地には、本件建物のほかに駐車場・駐輪場（鉄骨造陸屋根地下1階付き2階建）、電気室・駐輪場（鉄筋コンクリート造陸屋根平家建）がそれぞれ存在していた。
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の氏が漢字で表示されており、玄関表札にはAの氏がローマ字表記で表示されていた。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時にはA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、立入調査時には同人から回答書の提出があった。
 - 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。
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枚目に記載のとおり、Aが居宅として占有しているものと認定した。

以 上

調 査 の 経 過

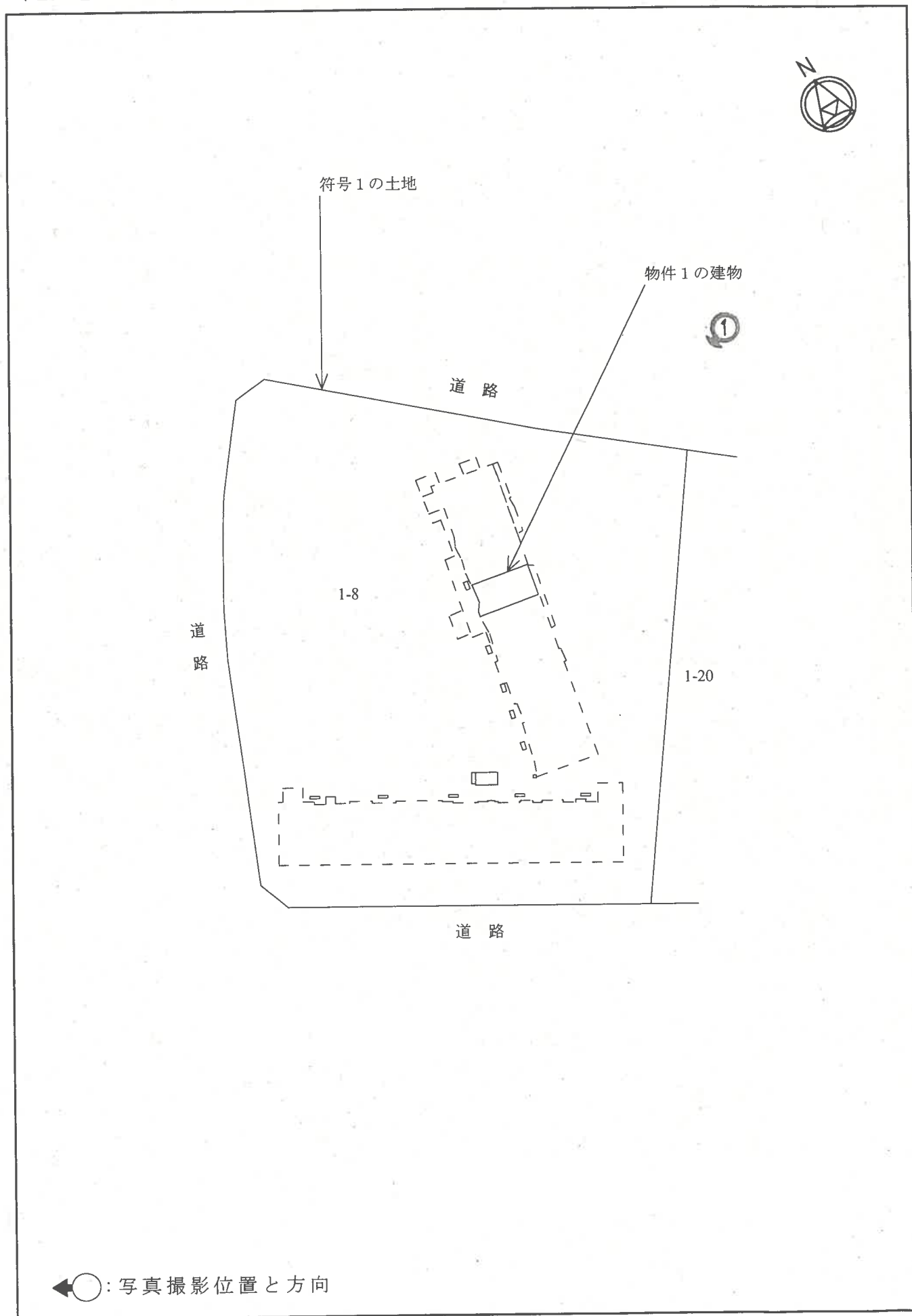
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年8月19日 11:00-11:25	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☐ 図面作成 ☐ 評価人同行 ☒ 所有者Aから聴取、同人に対し臨場日時通知書・照会書交付
令和8年8月19日	当庁	☒ 管理費等に関する調査（FAX）
令和8年9月14日 13:30-13:48	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査（立入調査） ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人同行 ☒ Aから聴取

(特記事項)

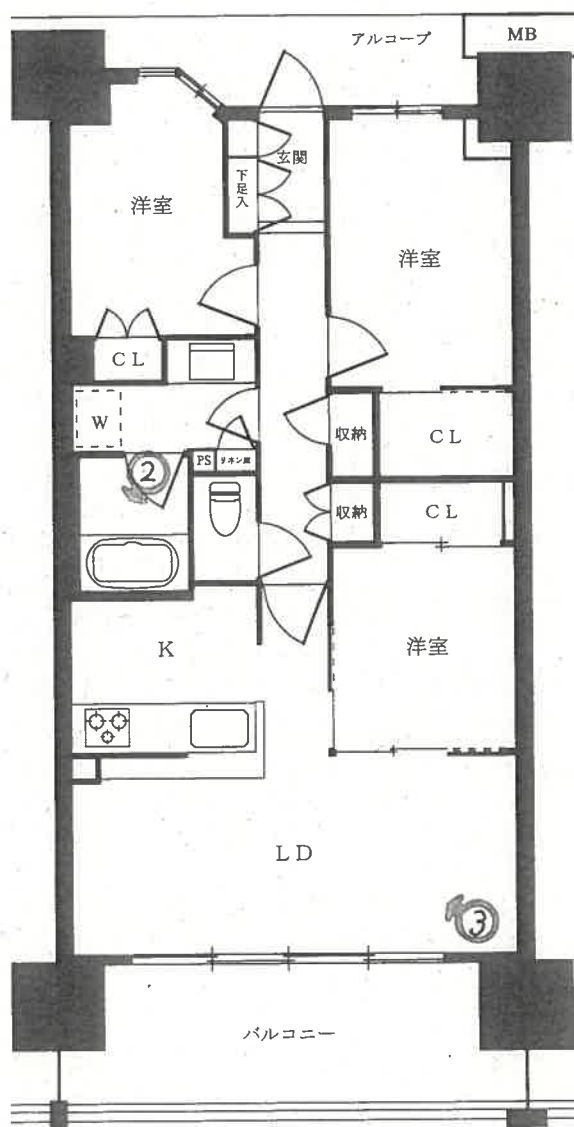
- ☒ 令和8年9月14日
 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

(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
(5 枚目)



404



←○: 写真撮影位置と方向

01



02



03



令和8年（ケ）第296号
令和8年9月14日 現地調査
令和8年9月29日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 神 川 清

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 53,600,000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		(住居表示) 足立区千住緑町1-2-1 (マンション名、部屋番号) オーベルグランディオ千住大橋エアーズ 404
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 足立区千住緑町一丁目1番地8

建物の名称 オーベルグランディオ千住大橋エアーズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千住緑町一丁目1番8の404

建物の名称 404

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 68.60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 足立区千住緑町一丁目1番8

地 目 宅地

地 積 7367.12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 2121979分の7184

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（符号1）

位 置 ・ 交 通	京成電鉄本線「千住大橋」駅の西方約300m（徒歩約4分）に位置する。（距離は敷地端までの道路距離、附属資料「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	区画が大きく、マンション、商業施設が整備された地域。		
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 第1種住居地域 60% 300% 防火地域 千住大橋駅周辺地区地区計画	
画 地 条 件	地 形 間 口 奥 地	積 状 口 行 勢	7,367.12㎡（登記面積） ほぼ台形 北東側約80m、隅切約6m、北西側約86m、隅切約6m、南西側約67m、南東側約55m 北西－南東間約80m、北東－南西間約90m 平坦
接面道路の状況等	北東側：幅員約16m舗装区道（建築基準法42条1項1号） 北西側：幅員約12m舗装区道（建築基準法42条1項1号） 南西側：幅員約12m舗装区道（建築基準法42条1項1号） 南東側：幅員約6m舗装区道（建築基準法42条1項1号） 上記に等高に接面する四方路地である。		
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	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり	〔基本的には前面道路 の施設管の有無を基 準とする〕
敷 地 権 の 表 示	敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	所有権 2121979分の7184	
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	オーベルグランディオ千住大橋エアーズ	
建 物 の 用 途	住宅 (280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26年12月4日新築 約12年 約38年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建 延べ22,283.01㎡ (登記記録)	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼等
設 備 等	エレベーター、宅配ボックス、管理員室、ゴミ置場、駐輪場、駐車場等。エントランスはオートロック。	
建 物 の 品 等	良い	
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	あり 大成有楽不動産株式会社 委託
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	マンション本体のほかに、1番8には次の建物等がある。 ①家屋番号1番8の1 種類：駐車場 (152台)・駐輪場 (134台) 構造：鉄骨造陸屋根地下1階付き2階建 床面積：1階1180.00㎡、2階1180.00㎡、地下1階552.50㎡、 計2912.50㎡ 平成26年12月4日新築 平成26年12月24日規約設定 建物の表示：足立区千住緑町一丁目1番地8 一棟の建物の名称：オーベルグランディオ千住大橋エアーズの共用部分 ②家屋番号1番8の2 種類：電気室・駐輪場 (実際はバイク置場、23台) 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：89.21㎡	

平成26年12月4日新築

平成26年12月24日規約設定

建物の表示：足立区千住緑町一丁目1番地8

一棟の建物の名称：オーベルグランディオ千住大橋エアー
ズの共用部分

③外部駐輪場 サイクルポート146台

(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階に位置する中間住戸（主たる開口部は東側）	
床 面 積	専 有 面 積	68.60㎡（登記記録）
	共用部分を含む現況床面積	85.61㎡
間 取 り	3LDK	
バルコニー等	バルコニーは東向き。	
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	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。
保守管理の状態	普通。洋室とLDの間の壁面のLD側に、7cm×5cm程度の小穴が いている。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	10,700円／月（令和8年8月20日現在、以下同じ） 8,535円／月 駐車場使用料10,000円／月＊ 町会費180円／月 インターネット770円／月＊ 専有部サービス費220円／月＊ ペットクラブ水道光熱費200円／月 ペットクラブ委託費1,100円／月 ＊のあるものは買受人にも請求する。 181,350円（令和8年3月分から令和8年8月分） 12,621円あり（年利14.6%）
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	個人が居宅として使用している。犬2匹を室内飼いしている。	
特 記 事 項	なし	

第5 評価額算出の過程

本件は区分所有建物の専有部分であり、地域の状況からみて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
462,000	× 85.61	× 0.72	= 28,480,000

ア 再調達原価：一棟の建物全体の平均単価。駐車場棟、バイク置場棟等の建築費を含む。

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12年、経済的残存耐用年数約38年、中古としての使用歴も考慮した観察減価率5%。

・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＝38年÷(12年＋38年)×(1－0.05)＝0.72 (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整理を行った。

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				
699,000	×1.05	×7,367.12	×1.00	×7,184/2,121,979	= 18,310,000

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ている。マンション用地の評価なので、道路方位は考慮しない。

公示地 足立-72

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 674,000\text{円}/\text{㎡} \times 108.9/100 \times 100/105 \times 100/100 = 699,000\text{円}/\text{㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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：公示地等は四方路なので補正した。

地 域 格 差：公示地等は目的物件そのものであり、地域格差はない。

イ 個 別 格 差：標準化補正と同じく、四方路で優ると判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：なし。

オ 敷地権割合：登記記録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
(28,480,000	+18,310,000)	×1.50	×0.97	×1.00	=68,080,000

ア 建 物 価 格：前記1①エ

イ 敷 地 権 価 格：前記1②カ

ウ 価 格 補 正：1.50(周辺中古マンションの価格水準を考慮した)

エ 個 別 格 差：階層別補正：0.97(7F=1.00)

位置別補正：1.00(中間住戸)

その他補正：1.00

相乗積 $0.97 \times 1.00 \times 1.00 = 0.97$ (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）

目的物件は賃貸に供されていないので、評価時点において新規に賃貸をすることを想定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、当事者間の契約行為によるものであるもので、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 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) 5,786,010 (10.5%)	(円) 2,027,900	(%) 3.6	(円) 54,640,639	0.9046	(円) 49,427,922 (89.5%)	(円) =55,210,000 (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

$$1 \div (1 + 3.4\%)^3 = 0.9046 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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での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

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格と収益価格には開差が生じている。本物件は立地的にも自用・投資用の双方の需要が期待できることから、市場競争力は高いと考えられる。しかしファミリータイプの比較的広い物件であることから、投資効率は必ずしも良いとは言えない。一方で、自用としての需要は期待できるので、本件の価格決定にあたっては、市場性を反映した積算価格を重視し、収益価格を考慮して、調整後の価格を以下のとおり求めた。

① 積 算 価 格	68,080,000円
② 収 益 価 格	55,210,000円
③ 調整後の価格	67,000,000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) オ	評 価 額 (円) カ
67,000,000	×1.00	×0.80	×1.00		= 53,600,000

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：減価の必要なし。

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：滞納管理費等と代金納付に至る間の管理費等の予想滞納額及び確定している遅延損害金の額は、競売市場修正後の価格に比べ少額なので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整理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格（足立－72）

所 在：足立区千住緑町1丁目1番8、「千住緑町1－2－1」

価 格：674,000円／㎡

位 置：「千住大橋」駅300m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：7,367㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東16m区道、四方路

用 途 指 定 等：第1種住居地域（建ぺい率60％，容積率300％）、市街化区域、
防火地域

地 域 の 概 要：再開発による大規模共同住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

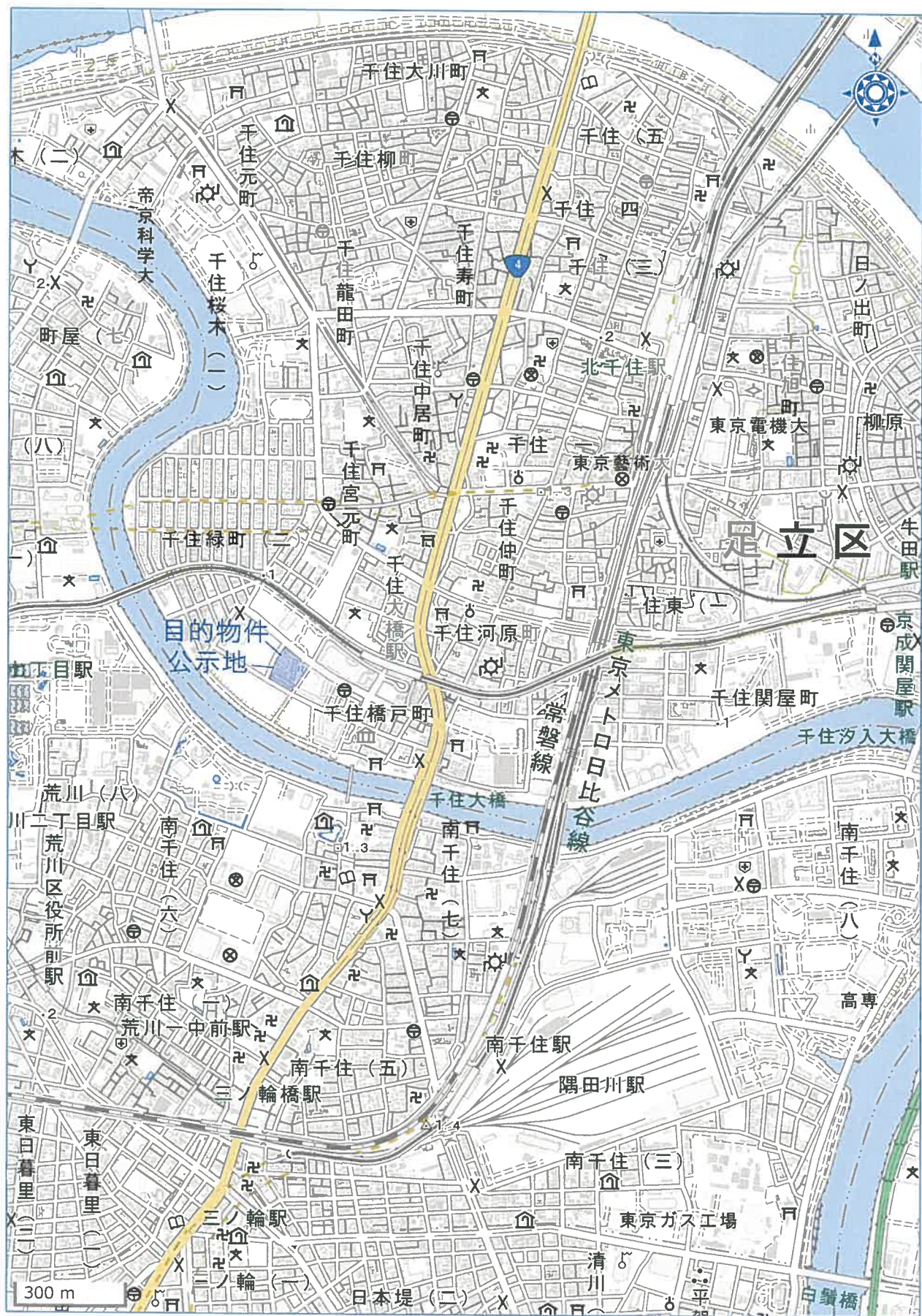
以 上

令和8年9月29日

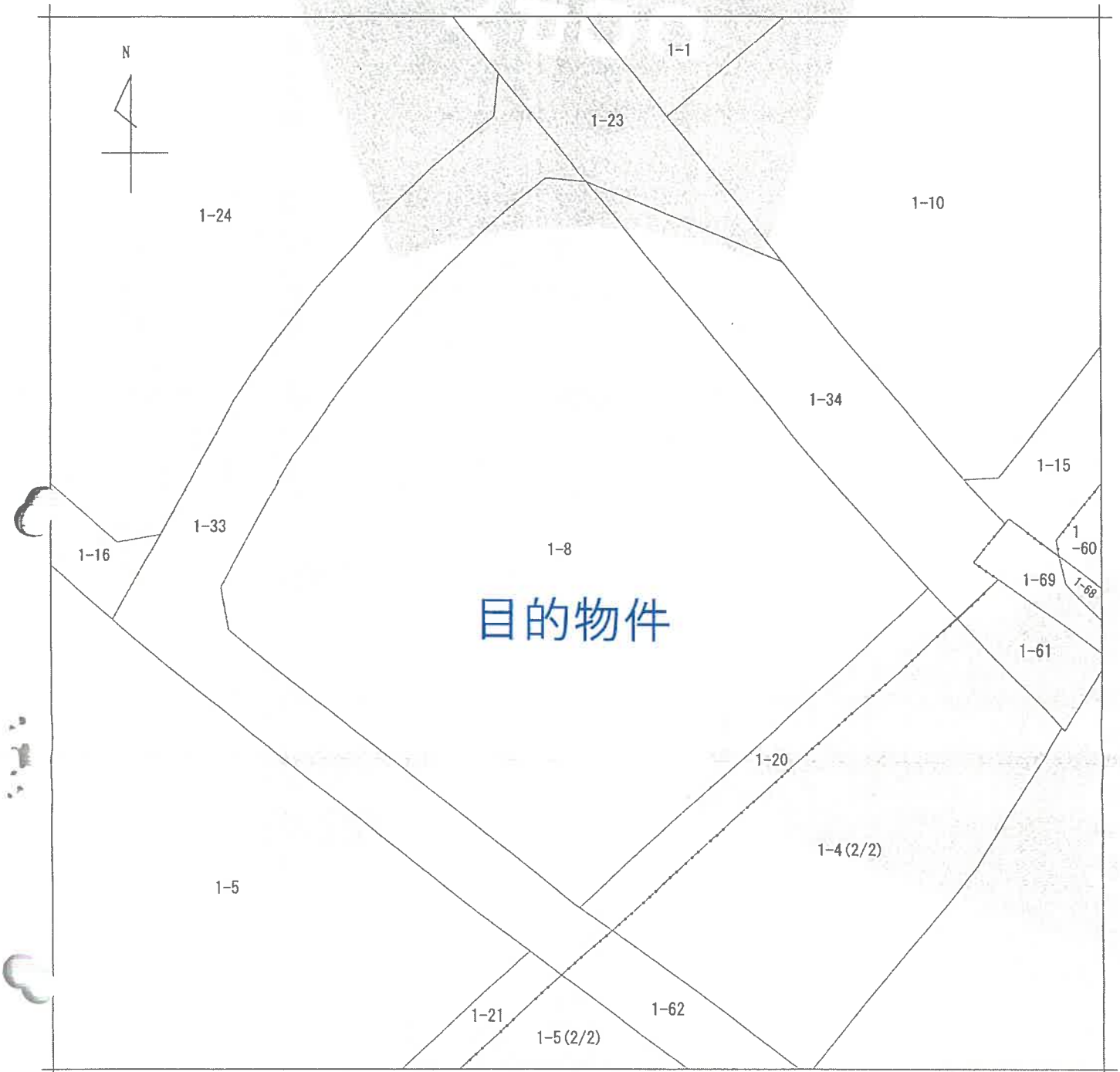
評価人 不動産鑑定士

神 川 清

位置図



出典：国土地理院 地理院地図



(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	足立区千住緑町一丁目				地番	1番8			
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。

(東京法務局城北出張所管轄)

令和8年6月3日

東京法務局

請求番号：19-1
(1/1)

登記官

原寸A3をA4に縮小

登記年月日：平成27年1月5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8年6月3日 東京法務局

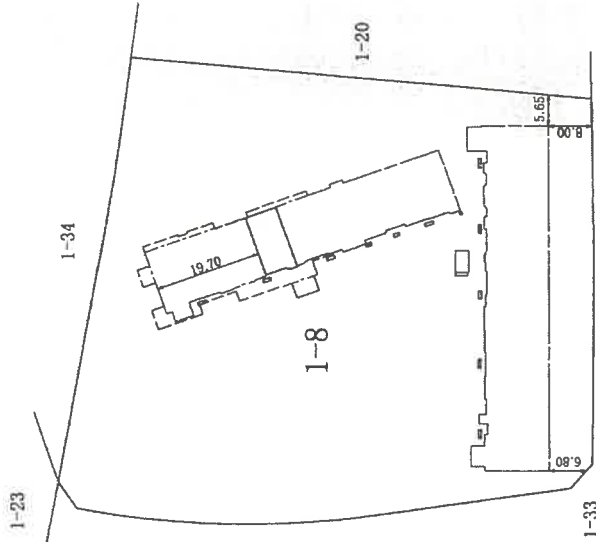
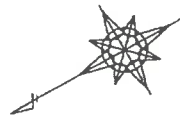
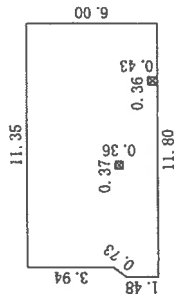
登記官

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号
千住緑町一丁目
1番8の404

建物の所在
足立区千住緑町一丁目1番地8



求積表

$(2.06 + 1.48) \times 0.46$	$\div 2$	$= 0.79650$
11.35×6.00	$=$	68.1000
0.37×0.36	$=$	-0.1332
0.36×0.43	$=$	-0.1548
計		68.60850

床面積 68.60 m²

建物の存する部分 4階

作成者

平成26年12月17日作成

縮尺 1/250

申請人

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/1000