令和　８年（ケ）第　　２０３号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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２６日　午前　９時００分から<br>令和　８年１２月　３日　午後　５時００分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月　９日　午前　９時３０分<br>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<br>場　所 | 令和　８年１２月１７日　午前１１時００分<br>東京地方裁判所民事第２１部 |
| 特別売却実施期間 | 令和　８年１２月１０日　午前　９時２０分から<br>令和　８年１２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。<br>（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。<br>（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１１月１１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）<br>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 | 16,000,000<br>12,800,000 | | 3,200,000 | 69,528 | 14,898 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　８年（ケ）第　　２０３号

# 物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　荒川区東尾久六丁目３１７２番地４

建物の名称　　レジェンド東尾久

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　東尾久六丁目３１７２番４の３０３

建物の名称　　３０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　　４８．７９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　荒川区東尾久六丁目３１７２番４

地　　目　　宅地

地　　積　　５０４．１７平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地一部公衆用道路

（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　１２２９２２分の４８７９

共有者　Ａ　持分４分の１
共有者　Ｂ　持分４分の３

令和　8年（ケ）第　　２０３号

# 物　件　明　細　書

令和　8年１０月２０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】
本件共有者らが占有している。

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。

令和　８年（ケ）第　　２０３号

# 物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　荒川区東尾久六丁目３１７２番地４

建物の名称　　レジェンド東尾久

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　東尾久六丁目３１７２番４の３０３

建物の名称　　３０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　　４８．７９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　荒川区東尾久六丁目３１７２番４

地　　目　　宅地

地　　積　　５０４．１７平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地一部公衆用道路

（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　１２２９２２分の４８７９

共有者　Ａ　持分４分の３
共有者　Ｂ　持分４分の１

令和８年（ケ）第　２０３号
令和８年　８月２６日　受理
令和８年１０月　５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　岡　克吉

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　８年（ケ）第　　２０３号

# 物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　荒川区東尾久六丁目３１７２番地４

建物の名称　　レジェンド東尾久

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　東尾久六丁目３１７２番４の３０３

建物の名称　　３０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　　４８．７９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　荒川区東尾久六丁目３１７２番４

地　　目　　宅地

地　　積　　５０４．１７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　１２２９２２分の４８７９

共有者　Ａ　持分４分の３
共有者　Ｂ　持分４分の１

（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 | 荒川区東尾久６丁目３８番９－３０３号<br>レジェンド東尾久 |
| **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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　種　類：<br>構　造：<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■共有者ら　　□その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している。<br>□「占有者及び占有権原」のとおり |
| 管理費等の状況 | ■　月額は次のとおり<br>管理費　15,540円<br>修繕積立金　6,660円<br>管理協力金　1,000円<br>令和８年９月１４日現在<br>■滞納はない<br>□滞納がある　年　月分～　年　月分<br>計　円<br>□遅延損害金　円（年利　%） |
| 管理費等照会先 | 株式会社槇和スタッフ |
| その他の事項 | |
| **敷地権** | 符号１ |
| 現況地目 | ■宅地（一部公衆用道路）（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<br>□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<br>□ |
| 敷地権の種類 | ■所有権（符号１　）　□地上権（符号　）　□賃借権（符号　）<br>□　（符号　） |
| その他の事項 | |
| 執行官保管の仮処分 | ■ない<br>□ある　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号<br>保管開始日　平成　年　月　日 |
| 敷地権以外の土地（目的外土地） | ■ない<br>□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

# 関係人の陳述等

| 陳　述　者<br>（当事者等との関係） | 陳　述　内　容　等 |
|---|---|
| A<br>（共有者） | 1　本件建物は、私が相共有者Bとともに居宅として使用しています。<br>（令和８年９月２５日面接聴取） |
| B<br>（共有者） | 1　本件建物は、私が相共有者Aとともに居宅として使用しています。<br>（令和８年９月２５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

# 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　物件１建物の占有状況は、集合郵便受けの表示、共有者らあて各郵便物の存在、提出された回答書の内容及び関係人の陳述並びに現場の状況から、２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

（調査経過用）

# 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９月９日<br>12：10－12：40 | 物件所在地 | ■物件確認　■物件調査　■占有調査　■写真撮影<br>□図面作成<br>■居住者に対し、通知書・照会書差置き |
| 令和８年９月１６日<br>：　－　： | 当庁（ファックス） | ■管理費に関する調査 |
| 令和８年９月２５日<br>10：20－10：40 | 物件所在地 | ■物件確認　■物件調査　■占有調査　■写真撮影<br>■図面作成　■評価人を同行<br>■共有者Ａ及びＢに　面接聴取 |
| 令和　年　月　日<br>：　－　： | | |
| 令和　年　月　日<br>：　－　： | | |
| 令和　年　月　日<br>：　－　： | | |
| 令和　年　月　日<br>：　－　： | | |
| 令和　年　月　日<br>：　－　： | | |

（特記事項）

■　令和８年９月２５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　　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。

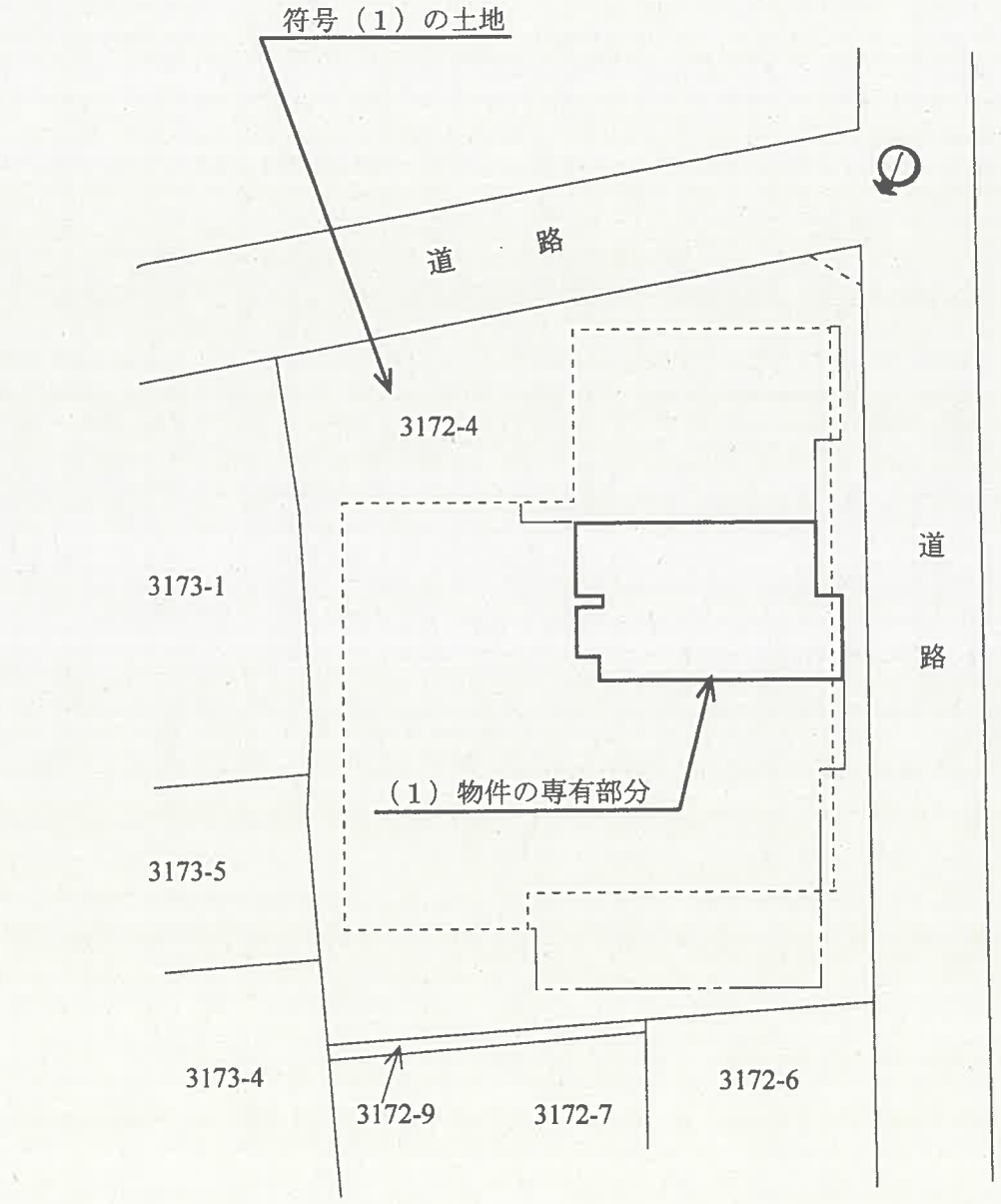
（写真　３点添付）

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

# 土地建物位置関係図

令和８年（ケ）第２０３号

建物の存する部分　３階
建物の名称　３０３

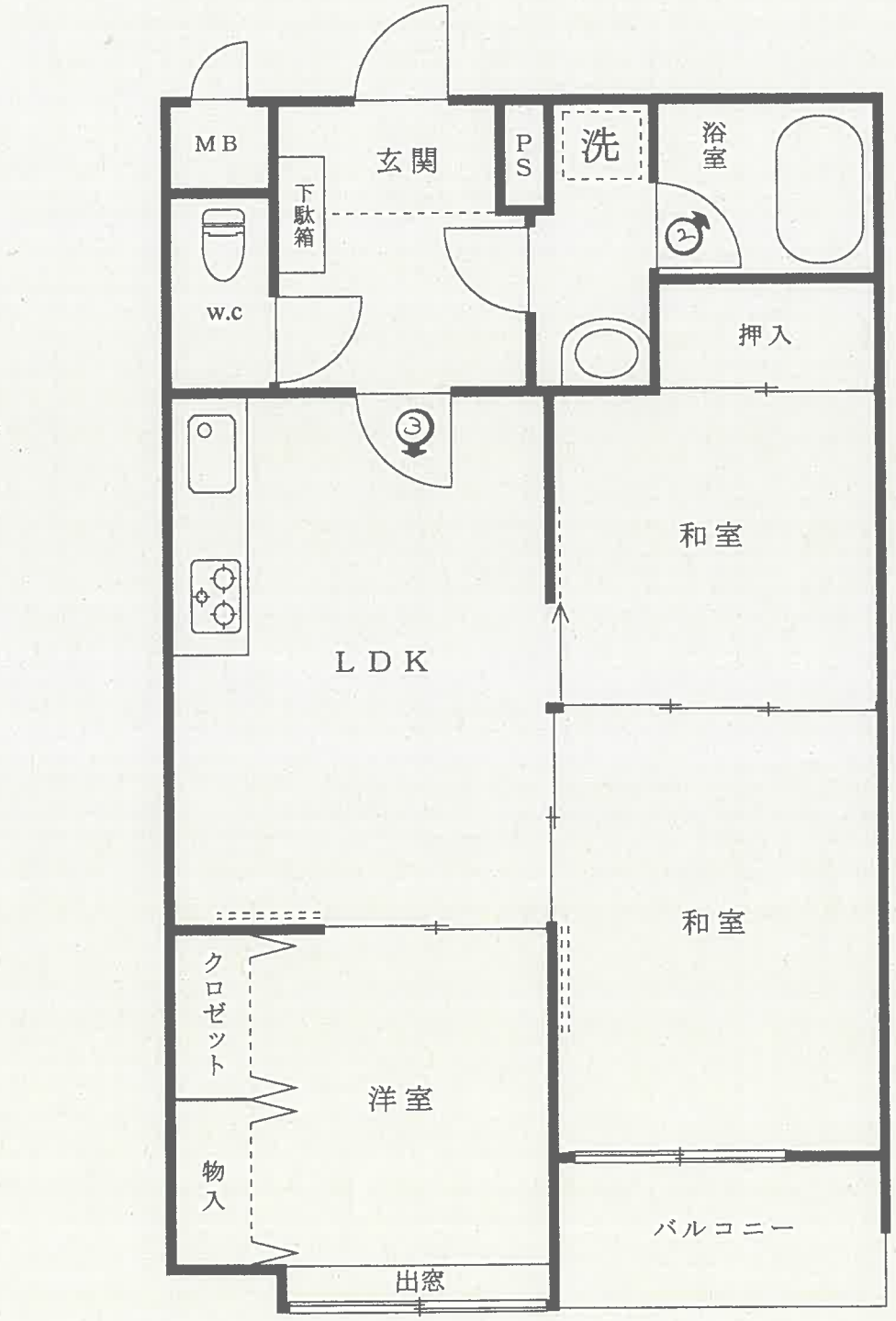



◀◯: 写真撮影位置と方向

（ 6 枚目）

# 建物間取図

令和8年（ケ）第２０３号




◀◯: 写真撮影位置と方向

（ 7 枚目）

1



2



3



令和8年（ケ）第203号
令 和 8 年 9 月 25 日　現地調査
令 和 8 年 10 月 6 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16,000,000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)<br>土地の符号1：地目：宅地一部公衆用道路<br>(住居表示)　荒川区東尾久6-38-9<br>(マンション名、部屋番号)<br>レジェンド東尾久　303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。

令和　８年（ケ）第　　２０３号

# 物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　荒川区東尾久六丁目３１７２番地４

建物の名称　　レジェンド東尾久

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　東尾久六丁目３１７２番４の３０３

建物の名称　　３０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　　４８．７９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　荒川区東尾久六丁目３１７２番４

地　　目　　宅地

地　　積　　５０４．１７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　１２２９２２分の４８７９

共有者　Ａ　持分４分の３
共有者　Ｂ　持分４分の１

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 | 日暮里・舎人ライナー、都電荒川線「熊野前」駅の東方約400m（道路距離、徒歩5分）、都電荒川線「東尾久三丁目」駅の北方約400m（道路距離、徒歩5分）、荒川区東尾久6丁目38番街区に位置する。 | |
| 付近の状況 | 店舗併用住宅、共同住宅等が建ち並ぶ地域。 | |
| 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 | 市街化区域 |
| | 用途地域 | 準工業地域 |
| | 建蔽率 | 80%　（指定） |
| | 容積率 | 300%　（指定） |
| | 防火規制 | 準防火地域 |
| | その他 | 第3種高度地区、尾久東部地区地区計画、日影規制等 |
| 画地条件 | 地積 | 504.17　㎡　（登記面積） |
| | 形状 | ほぼ長方形 |
| | 間口・奥行 | 南東側間口約26m、奥行約20m |
| | 地勢 | 平坦地 |
| 接面道路の状況等 | 南東側で幅員約5.5m舗装区道に、北側で幅員約4.1m舗装区道（それぞれ建築基準法第42条1項1号該当）にほぼ等高に接面する角地。 | |
| 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。<br>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<br>ガス　：あり<br>下水道　：あり | |
| 敷地権の表示 | 敷地権の種類　所有権<br>敷地権の割合　122,922 分の 4,879 | |
| 特記事項 | ・北東角を隅切りに提供している。当該部分は荒川区が区道の一部として管理している。<br>・荒川区ハザードマップによると洪水・高潮・内水氾濫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 | レジェンド東尾久 | |
| 建物の用途 | 共同住宅(総戸数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）<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数 | 平成4年6月29日新築<br>約34年<br>約11年 |
| 構造・延床面積 | 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建、<br>延べ　1,449.87㎡ | |
| 仕様 | 外壁<br>その他 | タイル等<br>なし |
| 設備等 | エレベーター、集合郵便受、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<br>管理会社<br>管理形態 | あり<br>株式会社槇和スタッフ<br>委託管理 |
| 管理の状況 | 普通 | |
| 特記事項 | なし | |

（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 | 3階（303号室）・中間部屋<br>主要開口部の方位：南東向き | |
| 床面積 | 専有面積 | 48.79㎡ |
| | 共用部分を含む現況床面積 | 57.54㎡ |
| 間取り | 3LDK | |
| バルコニー等 | 南東側にあり。 | |
| 仕様 | 天　井：ビニールクロス、合板等<br>床　：フローリング、畳等<br>内　壁：ビニールクロス等<br>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　15,540円<br>（令和8年9月14日現在　以下同じ）<br>修繕積立金　月額　6,660円<br>その他　管理協力金　月額1,000円<br>滞納額　なし<br>遅延損害金 | |
| 専有部分の利用状況等 | 建物共有者らが居宅として利用している。 | |
| 特記事項 | インターフォンが故障しているとのことである。 | |

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／㎡）<br>ア | 現況床面積（㎡）<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格（円）<br>エ |
|---|---|---|---|
| 360,000 | × 57.54 | × 0.20 | ＝ 4,140,000 |

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 34年、　経済的残存耐用年数約 11年、　観察減価率 20%（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0.20と査定した。

現価率 ＝ 経済的残存耐用年数約 11年 ÷ （経過年数 34年＋経済的残存耐用年数 11年）

× （1－観察減価率 0.20 ） ＝ 0.20 （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(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) |
|---|---|---|---|---|---|
| 標準画地価格(円／㎡) ア | 個別格差 イ | ウ | エ | オ | カ |
| 616,000 | × 1.05 | ×504.17 | × 1.00 | ×4,879 ／122,922 | = 12,940,000 |

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。

地価公示 「 荒川-8 」

（公示価格等） （時点修正） （標準化補正） （地域格差） （規準価格）

518,000 円／㎡ × 101 ／ 100 × 100 ／ 100 × 100 ／ 85 = 616,000 円／㎡

（上三桁未満四捨五入）

時点修正：公示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：公示地は標準的画地で補正の必要なし。

地域格差：公示地は対象地域と比較して街路条件・環境条件等に劣ると判定した。

イ 個別格差：角地・一部を隅切りに提供していること等を考慮した。

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) | 敷地権価格(円) | 価格補正 | 個別格差 | 占有減価修正 | 積算価格（円） |
|---|---|---|---|---|---|
| ア | イ | ウ | エ | オ | カ |
| ( 4,140,000 | + 12,940,000 ) | × 1.20 | × 1.01 | × 1.00 | = 20,700,000 |

ア 建物価格：前記１①エ

イ 敷地権価格：前記１②カ

ウ 価格補正：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 … 1.01 (3階)

位置別補正 … 1.00 (中間部屋)

その他補正 … 1.00 (なし)

相乗積 1.01 × 1.00 × 1.00 = 1.01 (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いないが、収益力を把握するために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 | 複利現価率 | 正味復帰価格現価 | |
| | | | イ÷ウ×（1-0.03） | ※2 | | |
| ア | イ | ウ | エ | オ | エ×オ＝カ | ア+カ＝キ |
| 1,822,205 円 | 961,500 円 | 6.1 % | 15,289,426 円 | 0.8420 | 12,873,697 円 | 14,700,000 円 |
| ( 12.4 %) | | | | | ( 87.6 %) | ( 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

$$\frac{1}{(1+5.9\%)^{3}} = 0.8420$$　（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。
本件はファミリータイプマンションで自己使用目的の需要者が見込めるため、積算価格を重視し、収益価格を参考として、調整後の価格を下記のとおり求めた。

| | |
|---|---|
| ① 積 算 価 格 | 20,700,000　円 |
| ② 収 益 価 格 | 14,700,000　円 |
| ③ 調整後の価格 | 20,000,000　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）<br>ア | 市場性修正<br>イ | 競売市場修正<br>ウ | 滞納管理費等相当額の減価<br>エ | その他の控除（敷金等　円）<br>オ | 評価額（円）<br>カ |
|---|---|---|---|---|---|
| 20,000,000 | ×1.00 | ×0.80 | ×1.00 | | ＝ 16,000,000 |

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

地価公示価格　　「　　荒川-8　　」

所　　在 ： 荒川区町屋4丁目1355番28　「町屋4-28-5」

価　　格 ： 518,000 円／㎡

位　　置 ： 町屋駅、道路距離900ｍ

価 格 時 点 ： 令和8年1月1日

地　　積 ： 115㎡

供給処理施設 ： 水道・ガス・下水

接 面 街 路 ： 南4ｍ区道

用 途 指 定 等 ： 準工業地域、建ぺい率80％、容積率300％、防火地域

地 域 の 概 要 ： 一般住宅、共同住宅、小工場が混在する地域

## 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10月6日

評価人　不動産鑑定士

岡村淑子

地理院地図
GSI Maps

位置図




位置図

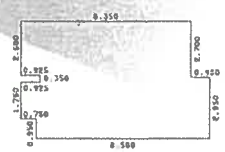



注）地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付け

登記年月日：平成4年7月6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。
令和8年4月23日
東京法務局北出張所
登記官 [redacted]

# 各階平面図




## 求積表

| | | | |
|---|---|---|---|
| 0.925 | × 2.600 | = | 2.4050 |
| 0.750 | × 1.750 | = | 1.3125 |
| 0.175 | × 2.700 | = | 0.4725 |
| 7.425 | × 5.650 | = | 41.9512 |
| 0.900 | × 2.950 | = | 2.6550 |
| | 合 計 | | 48.7962 |

床面積 48.79 ㎡

作製者 [redacted] 縮尺 1/250

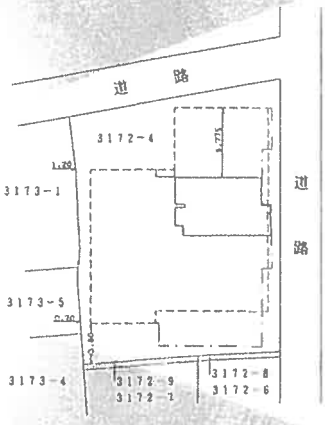
# 建物図面

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 東尾久6丁目3172番4の303 |
| 建物の所在 | 荒川区東尾久6丁目3172番地4 |

区分した建物

建物の番号　303

建物の存する部分　3 階部分




18234

申請人 [redacted] 縮尺 1/500

平成四年七月六日

地図整理番号：M18737