令和　８年（ヌ）第　　１９６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２５日
東京地方裁判所民事第２１部
裁判所書記官　福　井　琢　眞

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１２月１０日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１７日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３日　午前　９時３０分 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 場　所	令和　９年　１月　６日　午前１１時００分 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２４日　午前　９時２０分から 令和　８年１２月２８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１１月２５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	18,160,000 14,528,000		3,632,000	82,518	17,681
備考					

令和　８年（ヌ）第　　１９６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　足立区入谷三丁目１３番地２７

建物の名称　　エンゼルハイム入谷中央公園第５

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　入谷三丁目１３番２７の１０４

建物の名称　　１０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　　６２．４５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　足立区入谷三丁目１３番２７

地　　目　　宅地

地　　積　　１０４７．２５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　２６１０８０分の６５２７

令和　8年（ヌ）第　　１９６号

物　件　明　細　書

令和　8年１０月２２日
東京地方裁判所民事第２１部
裁判所書記官　福　井　琢　眞

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
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（ヌ）第　　１９６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　足立区入谷三丁目１３番地２７

建物の名称　　エンゼルハイム入谷中央公園第５

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　入谷三丁目１３番２７の１０４

建物の名称　　１０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　　６２．４５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　足立区入谷三丁目１３番２７

地　　目　　宅地

地　　積　　１０４７．２５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　２６１０８０分の６５２７

令和８年（ヌ）第１９６号
令和８年９月１４日受理
令和８年１０月１９日提出
（評価人　吉川和弥）

現 況 調 査 報 告 書

東 京 地 方 裁 判 所
執行官　白 石　圭

令和　8年（ヌ）第　　１９６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　足立区入谷三丁目１３番地２７

建物の名称　　エンゼルハイム入谷中央公園第５

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　入谷三丁目１３番２７の１０４

建物の名称　　１０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　　６２．４５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　足立区入谷三丁目１３番２７

地　　目　　宅地

地　　積　　１０４７．２５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　２６１０８０分の６５２７

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都足立区入谷三丁目１３番１４－１０４号　エンゼルハイム入谷中央公園第５
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	管理費等の月額は次のとおり 管理費　7,850円 修繕積立金　22,000円 専用庭使用料　1,510円 令和８年９月３０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	株式会社長谷工コミュニティ
その他の事項	なお、仮に上記管理費等に滞納があれば、滞納金元金の外、これに対する遅延損害金（年利14.6%）を請求する場合がある。
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	上記土地は北側で建築基準法上の道路に接面している。
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

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、私が使用しています。 2．　本件建物の不具合は、特にありません。 3．　本件建物では犬を１匹飼っています。 （令和８年１０月７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

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　集合郵便受けには所有者Ａの氏がローマ字表記で表示されていたが、玄関付近に表札等は存在しなかった。なお、初回臨場時においては、集合郵便受けにＡ宛の「ガス設備定期保安点検訪問日のお知らせとお願い」と題する書面が存在した。

②　初回臨場時にはＡの妻が在室していた。そして、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。

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

（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　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１７日 15：30－15：42	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の妻に対し、臨場日時通知書・照会書交付
令和８年９月１８日	当庁	■管理費等に関する調査（FAX）
令和８年１０月７日 11：03－11：23	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から面接聴取

（特記事項）

■　令和８年１０月７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。

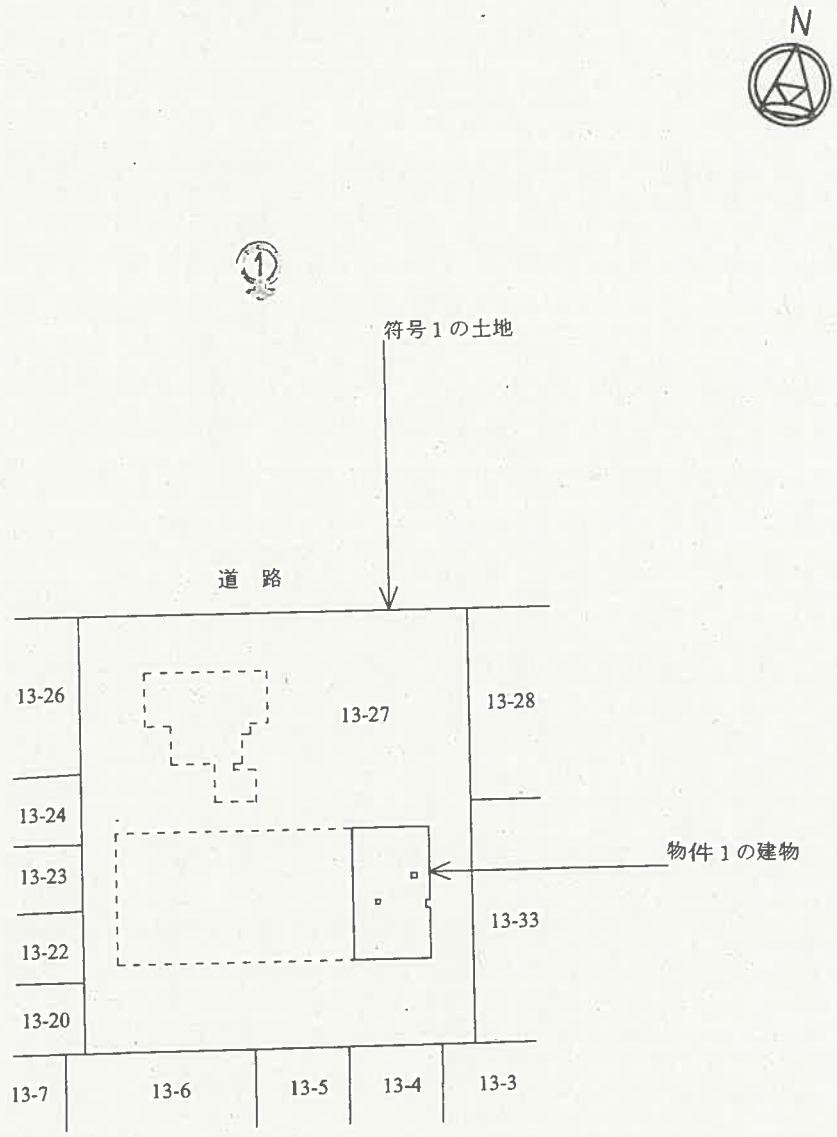
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

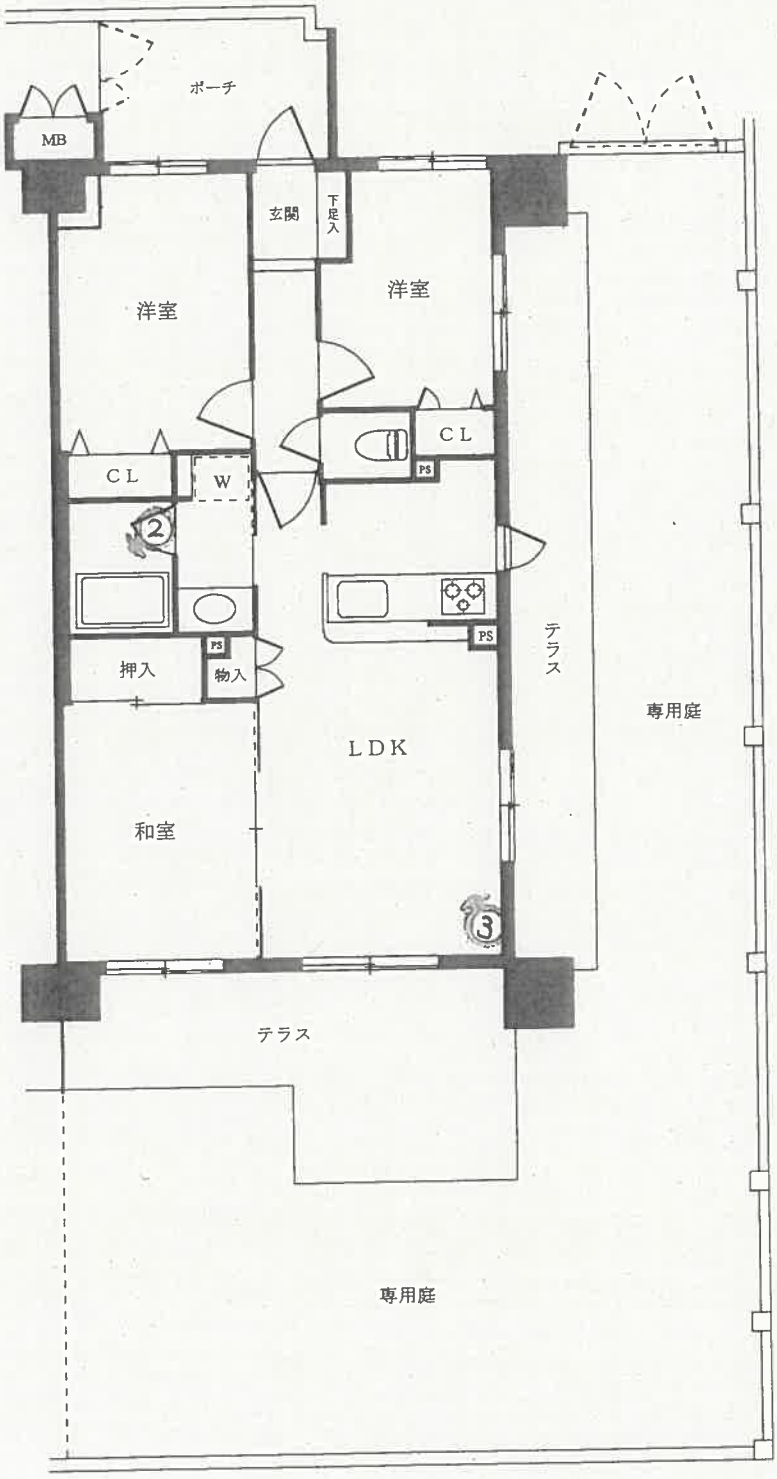
（土地建物位置関係図）　　令和８年（ヌ）第１９６号



◀◯：写真撮影位置と方向

（建物間取図）　　令和８年（ヌ）第１９６号

１０４



◀◯：写真撮影位置と方向

（ 7 枚目）

01



02



03



令和8年（ヌ）第196号
令和8年10月7日　現地調査
令和8年10月13日　評　　価

東京地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　　吉川　和弥

第１　評価額

物件番号	評　価　額
物件1	金　18,160,000　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) 足立区入谷3-13-14 (マンション名、部屋番号) エンゼルハイム入谷中央公園第5 104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。

令和　８年（ヌ）第　　１９６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　足立区入谷三丁目１３番地２７

建物の名称　　エンゼルハイム入谷中央公園第５

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　入谷三丁目１３番２７の１０４

建物の名称　　１０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　　６２．４５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　足立区入谷三丁目１３番２７

地　　目　　宅地

地　　積　　１０４７．２５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　２６１０８０分の６５２７

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「見沼代親水公園」駅の南西方約1.2km（道路距離、徒歩約15分）、バス停「足立入谷小学校」停近接、足立区入谷3丁目13番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）		
付近の状況	入谷大橋通り沿いに低層の店舗や戸建住宅等のほか、中高層共同住宅等も見られる地域		
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）	北側区道の現況道路境界から	①20m以内	②20m超
	都市計画区分	市街化区域	市街化区域
	用途地域	準工業地域	準工業地域
	建ぺい率	60%（指定）	60%（指定）
	容積率	300%（指定）	200%（指定）
	防火規制	準防火地域	準防火地域
	その他の規制	第3種高度地区、日影規制（二）等	第3種高度地区、日影規制（一）等
画地条件	地積	1,047.25㎡	
	形状	ほぼ長方形	
	間口・奥行	間口約30.3m・奥行約34.5m	
	地勢	ほぼ平坦	
	その他	建築計画概要書記載の敷地面積は1,047.47㎡と記載されており、公簿数量と若干の相違が認められる。但し、その差は僅少であることから、評価上は考慮外とする。	
接面道路の状況等	北側が幅員約16mの舗装区道（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	物件1を含む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	
	都市ガス	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	261,080分の6,527	
特記事項	（※1）公法上の規制は上記のとおり2つの区域にまたがっており（過半が①の区域内）、基準容積率は257.89%（建築計画概要書及び分譲時パンフレットの記載による）となる。 （※2）足立区洪水ハザードマップによると、洪水・内水氾濫による浸水予想区域にある。		

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	エンゼルハイム入谷中央公園第5	
建物の用途	共同住宅（総戸数40戸、ほか管理員室1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）	平成13年8月27日新築
	経過年数	約25年
	経済的残存耐用年数	約25年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 延床面積　2,720.14㎡	
仕様	外壁	磁器質タイル貼・吹付タイル等
	その他	なし
設備等	エレベーター(9人乗り)1基、オートロック、集合郵便受け、宅配ロッカー、管理員室、ゴミ置場、駐車場、駐輪場等	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理会社	(株)長谷工コミュニティ
	管理形態	委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	(※3)分譲時パンフレットによれば、売主は(株)アゼル、施工は(株)長谷工コーポレーション。	

（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	1階部分　104号室　角部屋 主要開口部の方位：南・東向き	
床面積	専有面積	62.45㎡
	共用部分を含む現況床面積	67.95㎡
間取り	3LDK	
バルコニー等	南側及び東側にテラス(24.90㎡)及び専用庭(75.46㎡)あり。	
仕様	天井	ビニールクロス、杉柾風化粧合板等
	床	フローリング、畳、クッションフロア等
	内壁	ビニールクロス等
	設備	キッチン、浴室、トイレ等
保守管理の状態	立会者からの聴取では、雨漏り・漏水・設備の不具合等は感じられないとのことであったが、使用による壁紙の劣化等が目立ち、保守管理状態はやや劣っている。	
管理費等		(令和8年9月30日現在)
	管理費	7,850円(月額)
	修繕積立金	22,000円(月額)
	専用庭使用料	1,510円(月額)
	滞納額等	0円
	遅延損害金	なし
専有部分の利用状況等	所有者及びその家族が居宅として利用している。	
特記事項	特になし	

第５　評価額算出の過程

目的物件はファミリータイプ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

目的物件の再調達原価を、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、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	× 67.95	× 0.4	= 11,280,000

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25年、経済的残存耐用年数約25年、観察減価率20%(保守管理の状態等を考慮)と判定した。
- 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 ＝ 25年 ÷ (25年 ＋ 25年) × (1 － 0.2) ＝ 0.4 (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
307,000	× 0.97	× 1,047.25	× 1.00	× 6,527／261,080	= 7,800,000

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-33」

（公示価格） （時点修正） （標準化補正） （地域格差） （規準価格）

275,000円/㎡ × 105／100 × 100／100 × 100／94 = 307,000円/㎡

（上三桁未満四捨五入）

時点修正： 公示価格の価格時点(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：公示地は標準的画地で補正の必要なし。

地域格差： 公示地の地域は、交通接近条件等でやや優るものの、街路条件・行政的要因(容積率)及び環境条件等で劣ることを考慮して査定した。

イ 個別格差：基準容積率等の減価要因を総合的に考慮して査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要ないものと判定した。

オ 敷地権の割合：登記記載におけ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)	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
(11,280,000	+7,800,000)	× 1.20	× 1.01	× 1.00	= 23,120,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：同一マンション及び周辺類似のマンションの取引水準等を斟酌して上記の通り判定した。

エ 個別格差： 階層別補正・・・ 0.95 対象＝1階・基準階＝5階
位置別等補正・・ 1.03 南・東向き、角部屋
その他・・・・・ 1.03 テラス・専用庭あり
相乗積 0.95 × 1.03 × 1.03 = 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処理を行った。

Ⅱ　収益価格の試算（ＤＣＦ法による）

目的物件は自用の区分所有建物であるが、当該物件の賃貸を想定することにより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	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
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
-1,566,608	745,780	6.2	11,667,848	0.8396	9,796,325	8,230,000
(-19.0%)					(119.0%)	(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

$$1 \div (1 + 6\%)^{3} = 0.8396$$　（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るが、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。

本件はファミリータイプのマンションであり、市場においては自用としての需要が主となり、積算価格の規範性が高く、両試算価格の開差は大きいものとなった。

よって、対象マンションの地域性、個別性、最近の中古マンション市況を考慮して、積算価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

①積算価格	23,120,000 円
②収益価格	8,230,000 円
③調整後の価格	22,700,000 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
22,700,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00		＝ 18,160,000

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て修正を行った。

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

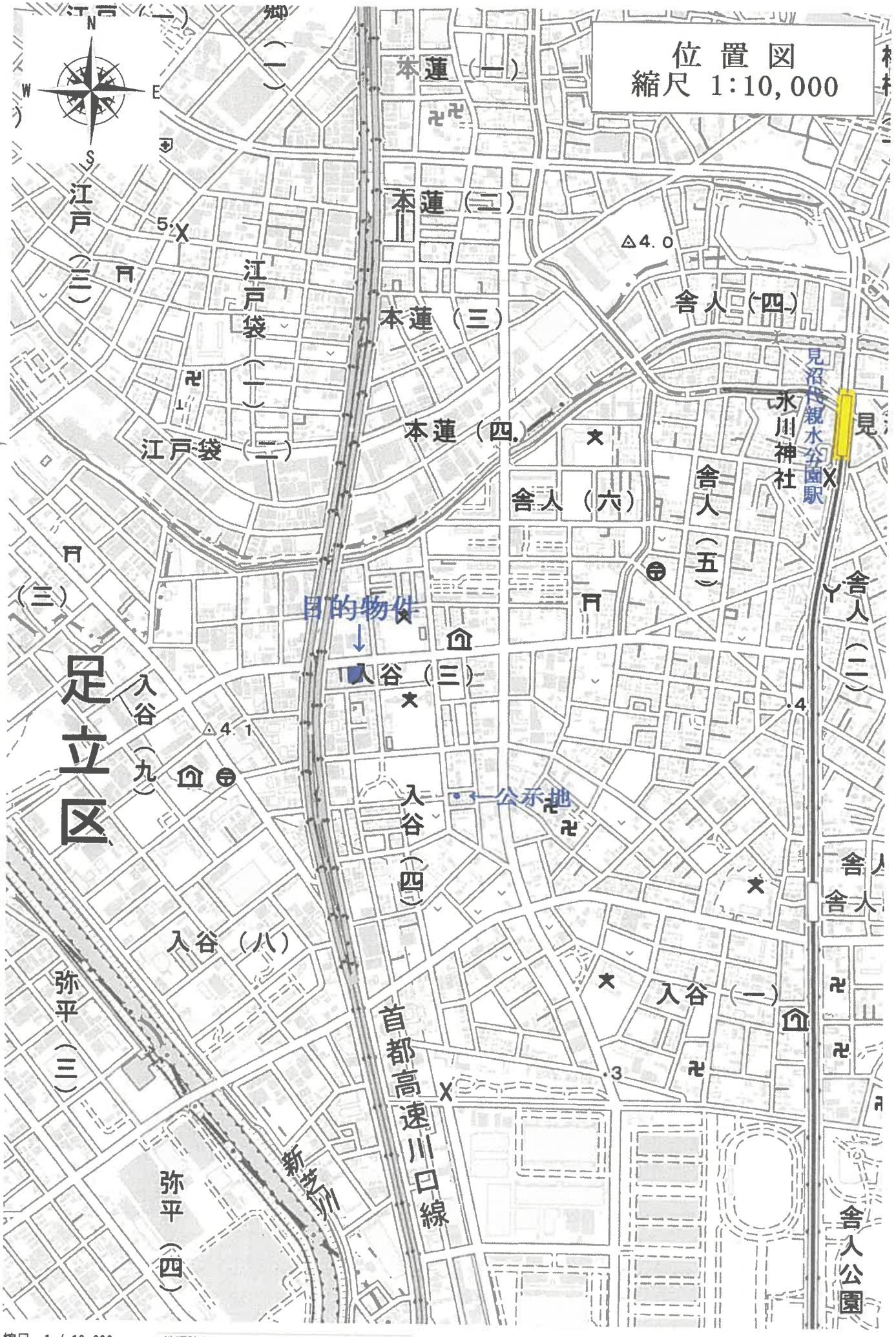
地価公示価格　「足立-33」
所　　在　：　足立区入谷四丁目6番29　「入谷4-6-10」
価　　格　：　275,000円／㎡
位　　置　：　日暮里・舎人ライナー「舎人」駅、道路距離950m
価格時点　：　令和8年1月1日
地　　積　：　188㎡
供給処理施設　：　水道・ガス・下水
接面街路　：　北側6m区道
用途指定等　：　第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域等
地域の概要　：　一般住宅の中に空地も見られる住宅地域

第７　附属資料

位置図
公図写
建物図面・各階平面図写

以　上

令和8年10月13日
評価人　不動産鑑定士
吉川　和弥

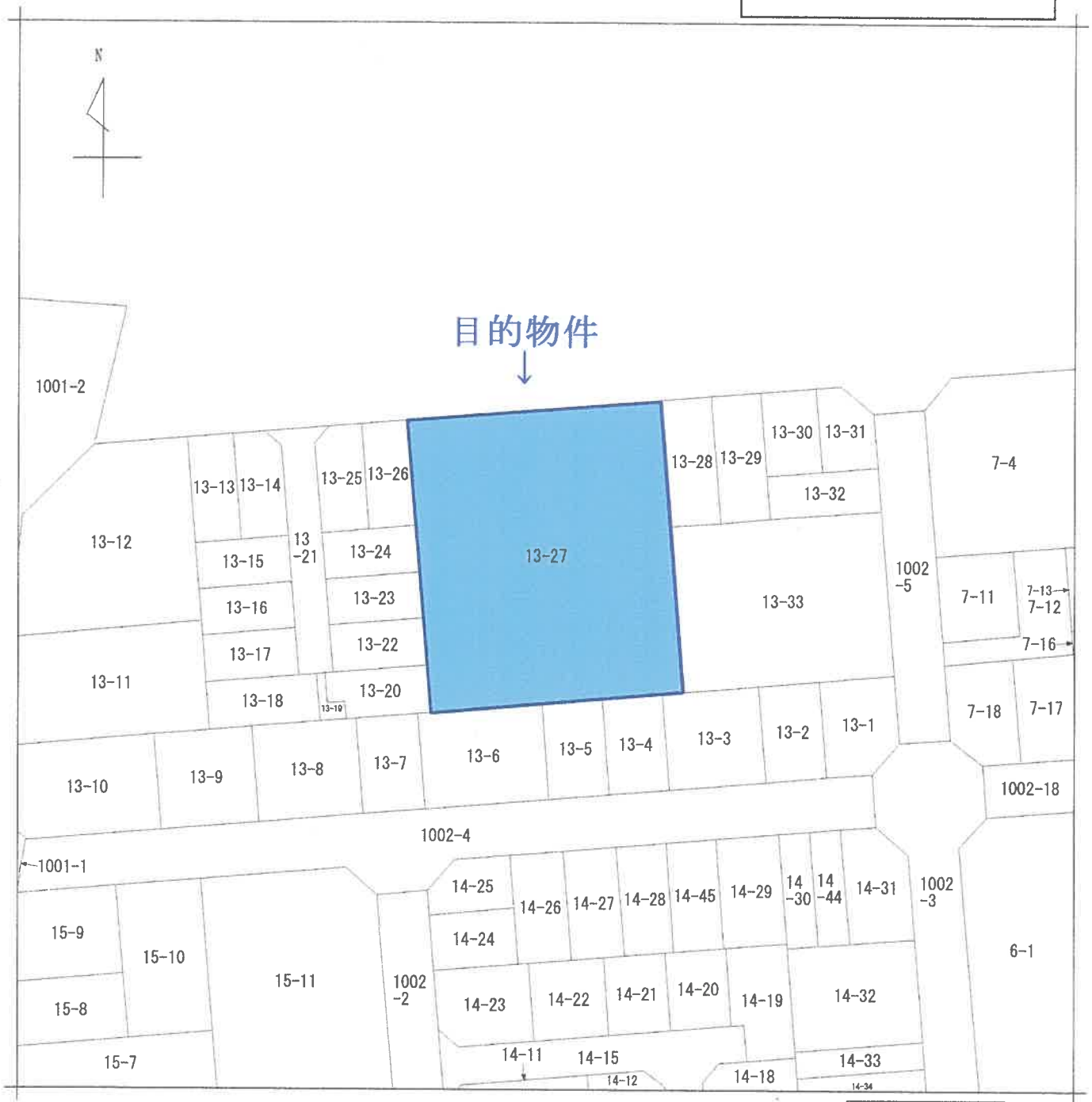


縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

0 250 500m

公図写



地番区域見出	入谷３丁目

請求部分	所在	足立区入谷三丁目				地番	13番27		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成7年3月31日			備付年月日（原図）		補記事項			

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

登記年月日：平成13年9月17日

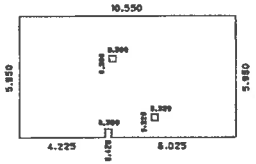
各階平面図

104

家屋番号	入谷三丁目13番27－ 104
建物の所在	東京都足立区入谷三丁目13番地27

建物図面

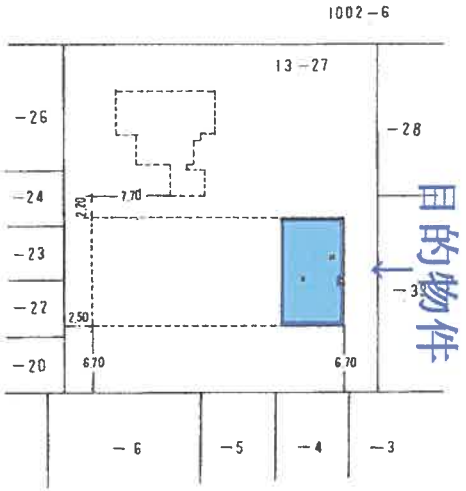
建物番号104



求積表

	5.525 × 10.550 =	58.288750
	0.425 × 6.025 =	2.560625
	0.425 × 4.225 =	1.795625
吹き抜け	0.300 × 0.300 =	-0.090000
吹き抜け	0.320 × 0.320 =	-0.102400
合計		62.452600
床面積		62.45㎡

建物の存する部分 1階





作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

320932
320932

平成13年 9月17日 登記

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

建物図面・各階平面図写