令和　８年（ケ）第　　２３７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	10,900,000 8,720,000		2,180,000	35,095	7,519
備考					

令和　８年（ケ）第　　２３７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　足立区綾瀬二丁目４４番地２

建物の名称　　リファイズ綾瀬

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　綾瀬二丁目４４番２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　　１９．６３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　足立区綾瀬二丁目４４番２

地　　目　　宅地

地　　積　　２９４．１０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　８２８７３分の２２４４

令和　８年（ケ）第　　２３７号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月３０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】

賃借権

範　囲　　全部
賃借人　　Ｐｒｏｆｉｔ株式会社
期　限　　令和１０年２月３日まで
賃　料　　月額６９，２００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

【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。

令和　８年（ケ）第　　２３７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　足立区綾瀬二丁目４４番地２

建物の名称　　リファイズ綾瀬

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　綾瀬二丁目４４番２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　　１９．６３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　足立区綾瀬二丁目４４番２

地　　目　　宅地

地　　積　　２９４．１０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　８２８７３分の２２４４

令和８年（ケ）第２３７号
令和８年８月１２日受理
令和８年１０月１日提出
（評価人　石川茂夫）

現 況 調 査 報 告 書

東 京 地 方 裁 判 所
執行官　　白　石　　圭

令和　8年（ケ）第　　２３７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　足立区綾瀬二丁目４４番地２

建物の名称　　リファイズ綾瀬

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　綾瀬二丁目４４番２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　　１９．６３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　足立区綾瀬二丁目４４番２

地　　目　　宅地

地　　積　　２９４．１０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　８２８７３分の２２４４

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都足立区綾瀬二丁目４４番７－４０４号　リファイズ綾瀬
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　8,050円 修繕積立金　8,500円 令和８年８月２１日現在 □滞納はない ■滞納がある　令和８年２月分～同８年８月分 計115,850円 上記滞納元金のほか、遅延損害金5,184円（年利１４パーセント）がある。
管理費等照会先	株式会社メイプルリビングサービス
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	上記土地は東側及び北側で建築基準法上の道路（いずれも区道）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

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		Ｐｒｏｆｉｔ株式会社	■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（回答書及び契約書等写し）	■文書（回答書及び契約書等写し）
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４年２月４日	令和７年５月１日
最初の契約等	契約日	令和３年１２月２６日	令和７年４月２７日
	期間	令和４年２月４日から 令和６年２月３日まで２年間 □期間の定めなし	令和７年５月１日から 令和９年４月３０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２月４日から 令和１０年２月３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
契約等当事者	貸主	■所有者□その他（　　）	■その他（Ｐｒｏｆｉｔ株式会社）
	借主	■占有者□その他（　　）	■占有者□その他（　　）
賃料・支払時期		毎月　金69,200円 （毎月１５日限り当月分支払） □前払（　　） □相殺（　　）	毎月　金69,500円 （毎月２６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69,500円
特約等		■転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他			なお、上記賃料に加え、共益費として月額10,000円、保証業者月次保証料月額800円の支払いがある。
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

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（１階）及び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も不在であったが、初回臨場時の集合郵便受け内には、Ｂ宛の公共料金関係書類（ガス）や足立区選挙管理委員会等からの普通郵便物が存在していた。

③ Ｂから令和８年８月２６日に回答書及び貸室賃貸借契約書写しの提出があった。

④ Ｐｒｏｆｉｔ株式会社から８月２８日に回答書及び賃貸管理委託契約書写しが提出された。

⑤ 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。

⑥ 所有者Ａに対して令和８年８月２０日に照会書を発送したが、本日まで回答はない。

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・契約書写し等から、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

（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８月１９日 10：10－10：27	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・照会書投函
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８月２７日 ：　－　：	当庁	■Ｐｒｏｆｉｔ株式会社に対する照会（FAX）
令和８年９月１４日 14：13－14：57	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

（特記事項）

□　令和　　年　　月　　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。

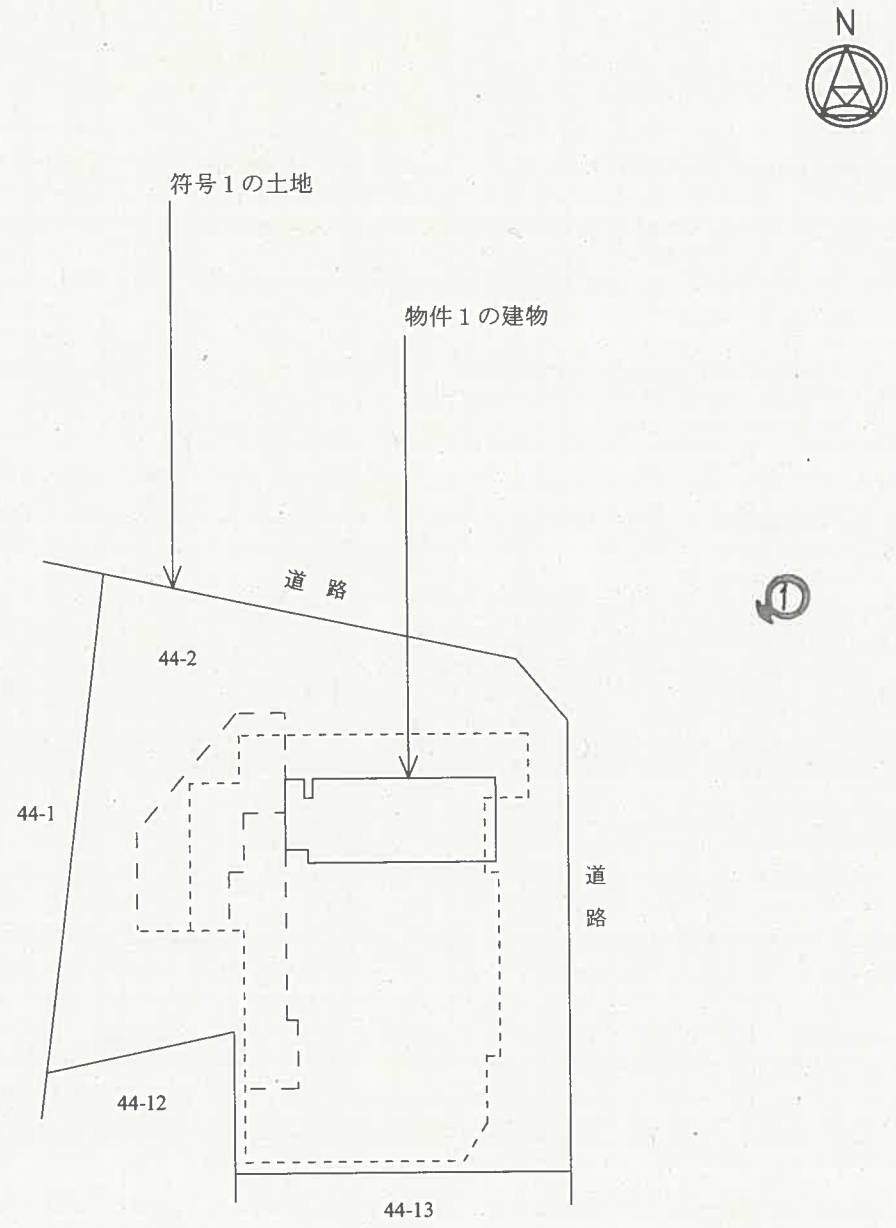
■　令和８年９月１４日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Ｃを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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（ケ）第２３７号

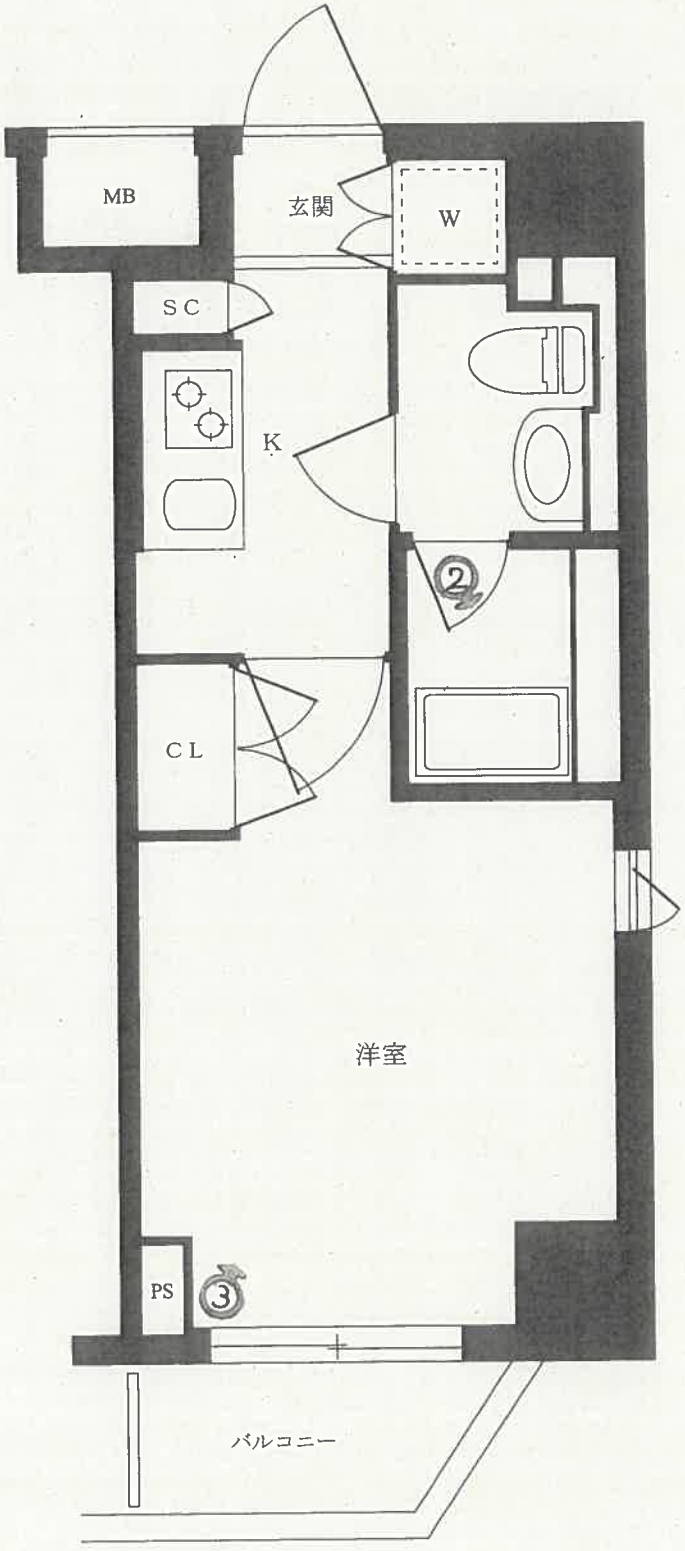


◀◯：写真撮影位置と方向

（建物間取図）

令和８年（ケ）第２３７号

４０４



◀◯：写真撮影位置と方向

（ 7 枚目）

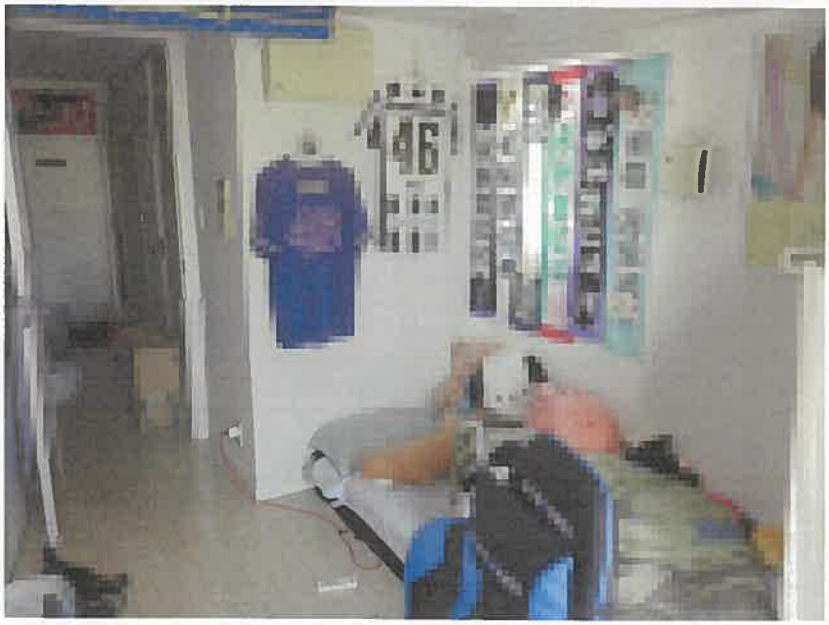
01



02



03



令和8年（ケ）第237号
令 和 8 年 9 月 14 日　現地調査
令 和 8 年 10 月 2 日　評　　価

東京地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　　石川　茂夫

第１　評価額

物件番号	評　価　額
物件1	金　10,900,000 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） 足立区綾瀬2-44-7 （マンション名、部屋番号） リファイズ綾瀬 404号
番号	特記事項		
	特になし		

※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　　２３７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　足立区綾瀬二丁目４４番地２

建物の名称　　リファイズ綾瀬

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　綾瀬二丁目４４番２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　　１９．６３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　足立区綾瀬二丁目４４番２

地　　目　　宅地

地　　積　　２９４．１０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　８２８７３分の２２４４

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	東京メトロ千代田線「綾瀬」駅の南東方約600m（道路距離、徒歩約8分程度）の地点、足立区綾瀬2丁目44番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅の中に、マンション、事業所等が混在する「区立古隅田川親水水路」沿いの住宅地域。	
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	市街化区域
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%　（指定）
	容積率	300%　（指定）
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第三種高度地区 、日影規制、区画整理済み等
画地条件	地積	294.10㎡
	形状	やや不整形
	間口・奥行	東側間口約15.4m・ 奥行最長約17.5m
	地勢等	ほぼ平坦
	その他	特になし
接面道路の状況等	東側で幅員約11mの区道（建築基準法第42条1項1号）に、また北側で幅員約6mの区道（建築基準法第42条1項1号）に接面する角地である。（東側幅員は「区立古隅田川親水水路」を含む。）	
土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地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	82,873 分の　2,244
特記事項	・東側道路を介して「高圧ガス製造所」が存する。 ・足立区洪水・内水・高潮ハザードマップによると洪水等の浸水想定区域に含まれている。	

2．建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	リファイズ綾瀬	
建物の用途	共同住宅（33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20年1月9日新築 約19年 約26年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 923.45㎡	
仕様	外壁 その他	タイル、吹付等 なし
設備等	オートロック、エレベーター、宅配ボックス、管理事務室、駐車場等	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 株式会社メイプルリビングサービス 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	特になし	

（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	4階部分（404号室） 主要開口部の方位： 東方（北方にも小さな窓のある角部屋）	
床面積	専有面積	19.63㎡
	共用部分を含む現況床面積	24.62㎡
間取り	1K	
バルコニー等	東側にバルコニーあり	
仕様	天井 床 内壁 設備	ビニールクロス等 フローリング、CF等 ビニールクロス等 ミニキッチン、トイレ・洗面、浴室等
保守管理の状態	概ね普通と判定した。	
管理費等	管理費 修繕積立金 滞納額等 遅延損害金	8,050 円（月額） （令和8年8月21日現在、以下同じ） 8,500 円（月額） 115,850 円 5,184 円（年利14%）
専有部分の利用状況等	下記<建物の占有者等の状況一覧>のとおり。	
特記事項	設備の稼働状況等は不明である。	

<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	現契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	Profit㈱	R4.2.4	R8.2.4 ～ R10.2.3	69,200 円	なし
占有権原は賃借権。賃借人が賃借し、下記転借人に転貸している。					

転貸借契約の概要

転貸人等	転借人等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預り金等
Profit㈱	個人	R7.5.1	R7.5.1 ～ R9.4.30	69,500 円	69,500 円 （敷金）
占有権原は転借権。転借人が居宅として使用している。別途共益費月額10,000円あり。					

第５　評価額算出の過程

目的物件は、最先順位の抵当権に優先すると判定される賃借権等が付着しているので、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
450,000	×　24.62	× 0.52	＝　5,760,000

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 19年、　経済的残存耐用年数約26年、　観察減価率　10%　（建物の状況等を考慮）

・　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＝　26年　÷　（ 19年　＋　26年）　×（1-　0.10）　=0.52　（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/㎡) ア	個別格差 イ	ウ	エ	オ	カ
668,000	× 1.25	×294.10	× 1.00	× 2,244 / 82,873	= 6,650,000

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-3 」

（公示価格等） （時点修正） （標準化補正） （地域格差） （規準価格）

613,000 円／㎡ × 109 ／ 100 × 100 ／ 100 × 100 ／ 100 ＝ 668,000 円／㎡

（上三桁未満四捨五入）

時点修正：公示価格等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：標準的であり補正不要と判定した。

地域格差：公示地等の地域と目的物件所在地域は、総合的にほぼ同等と判定した。

イ 個別格差：角地及び都内マンション用地としての希少性等の増価と東側に「高圧ガス製造所」が存する減価を考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：不要と判定した。

オ 敷地権の割合：登記記載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） 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
(5,760,000	＋ 6,650,000)	× 1.10	× 1.03	× 1.00	＝ 14,060,000

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を斟酌して判定した。

エ 個別格差：　階層別補正・・・・・ 1.00　（4階＝100）

位置別等修正・・・・ 1.03　角部屋、方位を考慮。

その他・・・・・・・ 1.00　特になし

相乗積　1.00 × 1.03 × 1.00 ＝ 1.03　（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

目的物件は、最先順位の抵当権に優先すると判定される賃借権等が付着したマンションであるので、現行の賃貸条件等を前提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通り求めた。

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
1,648,629	486,200	3.5	13,474,686	0.9072	12,224,235	13,870,000
（ 11.9 %）					（ 88.1 %）	（ 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

$$1 \div (1 + 3.3\%)^3 = 0.9072$$　（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

積算価格及び収益価格を下記の通り試算した。

本件は概ね同水準の値が得られているが、目的物件は最先順位の抵当権に優先すると判定される賃借権等が付着している1Kタイプのマンションであるので、本件においては収益価格を重視し、積算価格は相応に勘案することを相当と判断して、調整後の価格を以下のとおり評定した。

①積算価格	14,060,000　円
②収益価格	13,870,000　円
③調整後の価格	13,900,000　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
13,900,000	× 1.0	× 0.8	×0.98	-0	＝ 10,900,000

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予想滞納相当額を考慮した修正を行った。

オ その他の控除（敷金等）：　本件はなし。

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-3　　）

所　　在：足立区綾瀬2丁目43番5　「綾瀬2-43-8」

価　　格：613,000 円／㎡

位　　置：「綾瀬」駅、690m

価格時点：令和8年1月1日

地　　積：106㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接面街路：東　10.5m 区道

用途指定等：第一種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率300%、準防火地域等

地域の概要：中小規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域

第７　附属資料

位置図

公図(写)

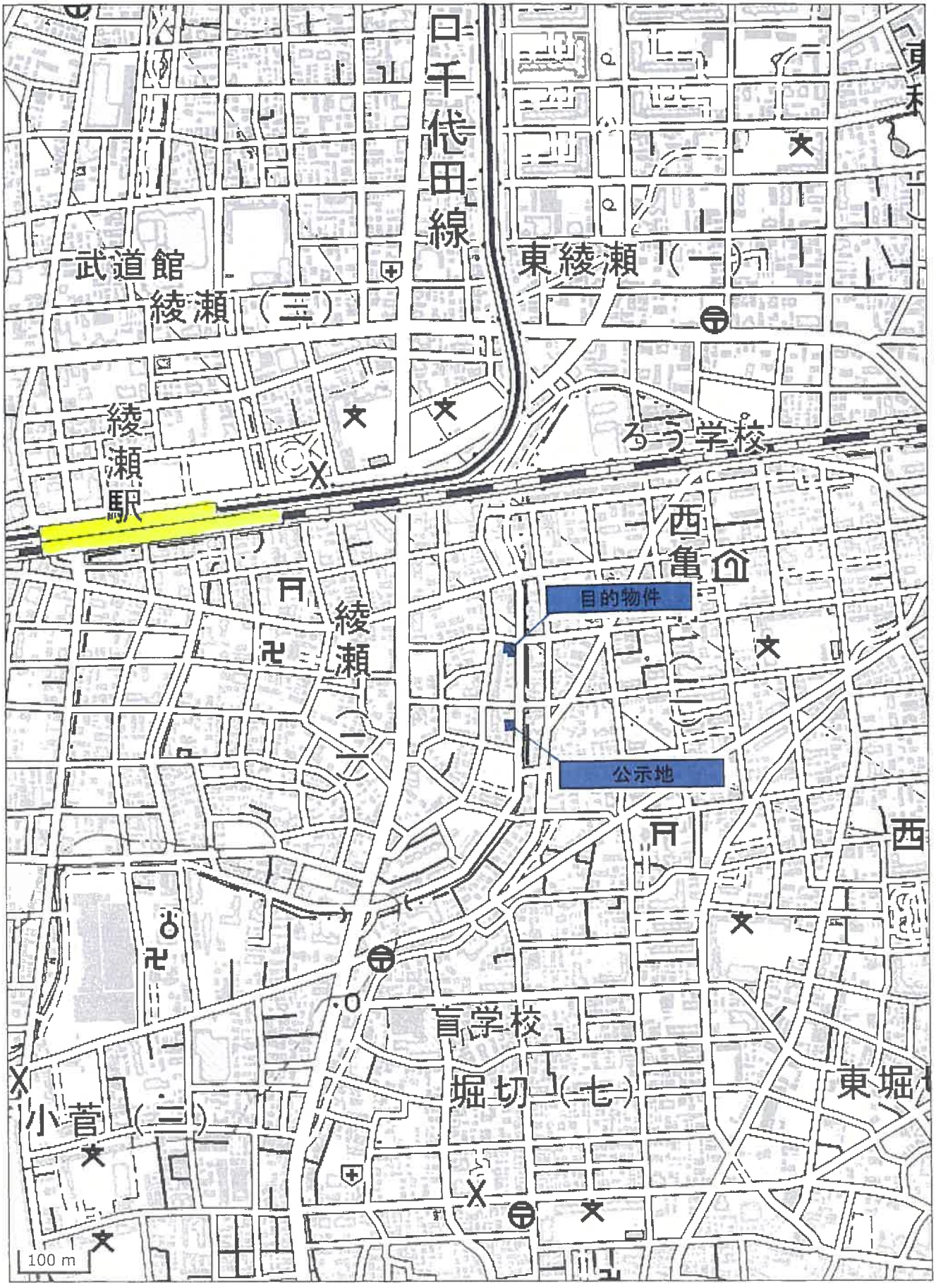
建物図面・各階平面図(写)

以　上

令和8年10月2日

評価人　不動産鑑定士

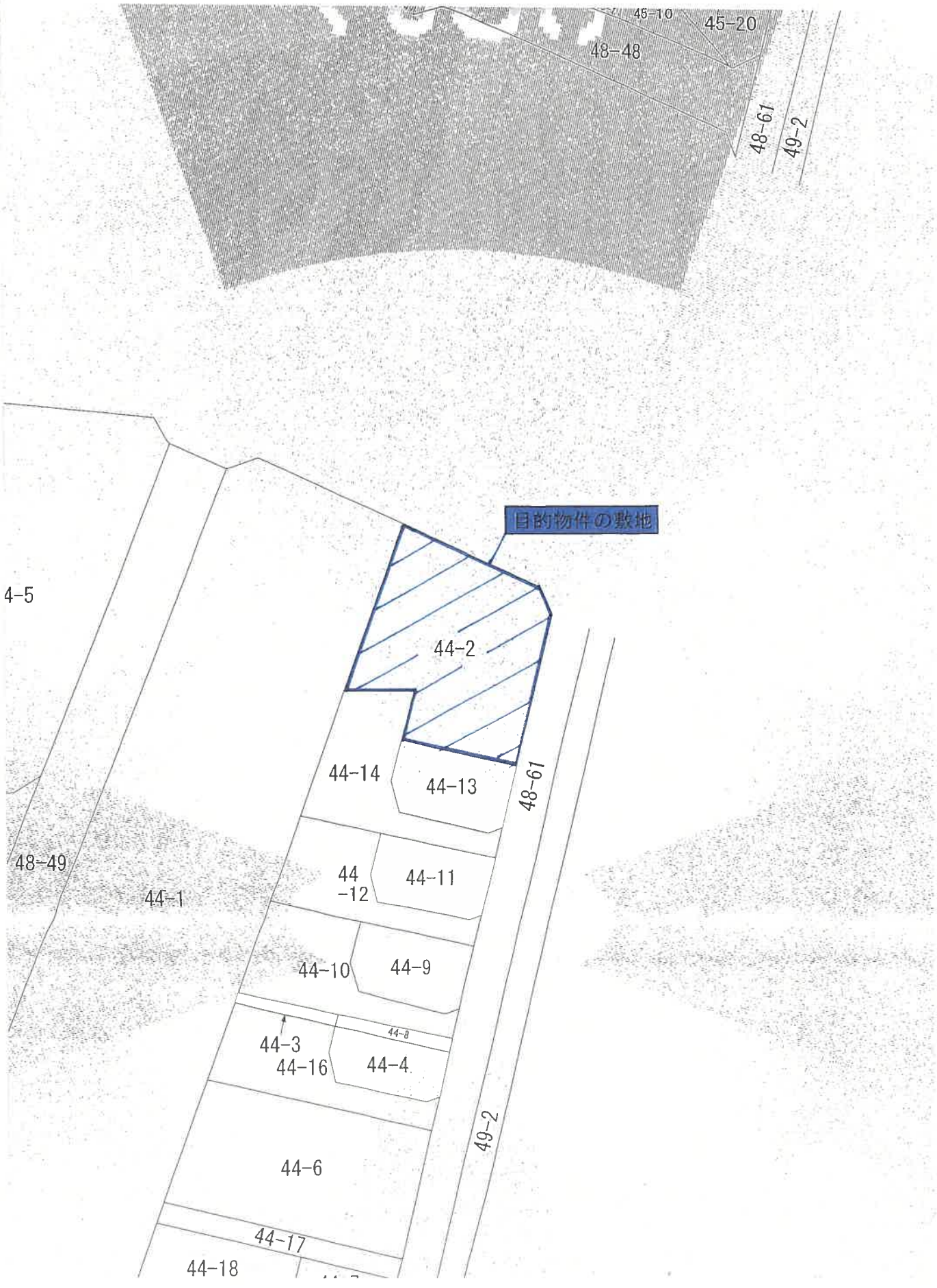
石川　茂夫



位　置　図

国土地理院　地理院地図

N


45-10
45-20
48-48
48-61
49-2
目的物件の敷地
4-5
44-2
44-14
44-13
48-61
48-49
44-1
44
-12
44-11
44-10
44-9
44-3
44-8
44-16
44-4
49-2
44-6
44-17
44-18

公　図　（写）　1：500

N

登記年月日：平成20年2月25日

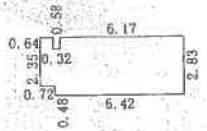
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（東京法務局城北出張所管轄）
令和8年5月22日　東京法務局品川出張所
登記官

建物図面・各階平面図（写）
※A3をA4に縮小しています※

各階平面図

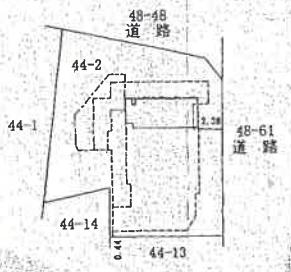
建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	綾瀬二丁目 44番2の404
建物の所在	足立区綾瀬二丁目44番地2



求積表

0.24 ×	2.24	=	0.5376
6.17 ×	2.83	=	17.4611
0.72 ×	1.76	=	1.2672
0.64 ×	0.58	=	0.3712
	合計		19.6371
	床面積		19.63 ㎡



建物の存する部分4階
建物の名称 404

平成弐〇年弐月弐五日登記
（長源納）

作成者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

311905

地図整理番号：M87906