

民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



暴力団員等に  
該当しない旨の

## 陳述書

入札する日において発行後3か月以内の

## 住民票 資格証明書

(個人の場合)

(法人の場合)

## 宅地建物取引業の免許証のコピー

(宅地建物取引業者の場合)

※入札時に、入札書ごとに陳述書、住民票・資格証明書を提出しないと入札が無効になります。

※住民票・資格証明書は、入札する日において発行後3か月を超えるものを提出した場合、入札が無効となります。

※記載に不備があった場合、入札が無効になることがあります。

【入札方法に関する問合せ】

東京地方裁判所民事第21部（民事執行センター）執行官室不動産部

☎03-5721-6395

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20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 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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 6月25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 6月18日 午前 9時20分から 令和 8年 6月22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 5月20日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区鹿浜七丁目22番地13、22番地12、22番地11

建物の名称 エンゼルハイム鹿浜第7

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鹿浜七丁目22番13の410

建物の名称 410

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 57.94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 足立区鹿浜七丁目22番10

地 目 宅地

地 積 66.92平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足立区鹿浜七丁目22番13

地 目 宅地

地 積 1140.66平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 足立区鹿浜七丁目22番12

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 224.32平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 足立区鹿浜七丁目22番11

地 目 宅地

地 積 422.52平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 349954分の6160



## 物件明細書

令和 8年 4月17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】

A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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

### 《 注 意 書 》

- 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）。
- 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掲載されています。



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区鹿浜七丁目22番地13、22番地12、22番地11

建物の名称 エンゼルハイム鹿浜第7

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鹿浜七丁目22番13の410

建物の名称 410

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 57.94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 足立区鹿浜七丁目22番10

地 目 宅地

地 積 66.92平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足立区鹿浜七丁目22番13

地 目 宅地

地 積 1140.66平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 足立区鹿浜七丁目22番12

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 224.32平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 足立区鹿浜七丁目22番11

地 目 宅地

地 積 422.52平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 349954分の6160



令和 7年 (ケ) 第609号  
令和 8年 1月 9日受理  
令和 8年 2月20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 平良 栄一郎

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区鹿浜七丁目22番地13、22番地12、22番地11

建物の名称 エンゼルハイム鹿浜第7

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鹿浜七丁目22番13の410

建物の名称 410

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 57.94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 足立区鹿浜七丁目22番10

地 目 宅地

地 積 66.92平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足立区鹿浜七丁目22番13

地 目 宅地

地 積 1140.66平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 足立区鹿浜七丁目22番12

地 目 宅地



## 物 件 目 録

地 積 224.32平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 足立区鹿浜七丁目22番11

地 目 宅地

地 積 422.52平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 349954分の6160



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都足立区鹿浜七丁目22番16-410号 エンゼルハイム鹿浜第7	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>種類:</li> <li>構造:</li> <li>床面積:</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費等の月額は下記のとおり 管理費 12,010円 修繕積立金 21,500円	令和8年1月27日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和元年5月分～令和8年1月分 計 2,946,417円 (上記滞納金には違約金849,227円が含まれている。)
管理費等照会先	弁護士法人マンションパートナーズ	
その他の事項	上記滞納金の他に遅延損害金799,514円(年利14.6パーセント)あり	
敷地権	符号1. 2. 3. 4	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1～4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1～4) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号</li> <li>保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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  
( 3 枚目)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■A (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) ) の陳述 / ■提示文書 (回答書及び契約書) の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成27年12月17日	
最初の契約等	契約日	平成27年12月13日
	期間	平成27年12月17日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成29年12月16日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 7年12月17日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 9年12月16日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金 75,000 円 (毎月26日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 ( ) 円 <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 ( ) 円	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 ( ) 円 <input checked="" type="checkbox"/> 保証金 150,000 円 )	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	管理費：月額5,000円 保証金は契約時償却	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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  
( 4 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 (建物占有者)	本件建物は、私が住居として使用しています。 Bは私の旧姓です。 水道の供給契約のCは、元夫になります。 本件建物については、不具合があちこちにありま (令和8年2月12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  
( 5 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については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から、本件建物は、占有者Aが住居として使用し占有しているものと認定した。
  - (1) 占有者から提出された借家契約等に関する回答書及び賃貸借契約書等
  - (2) 室内に占有者以外の者の占有の徴表となるものが見受けられないことなお、建物所有者に対し占有権原に関する照会書を送付するも、期限までに回答を得ることができなかった。
- 3 評価人の調査によれば、本件敷地に北側、北東側及び南東側で接する道路は、いずれも区道で建築基準法42条1項1号道路とのこと。
- 4 以上の調査結果から、3枚目、4枚目記載のとおり報告する。

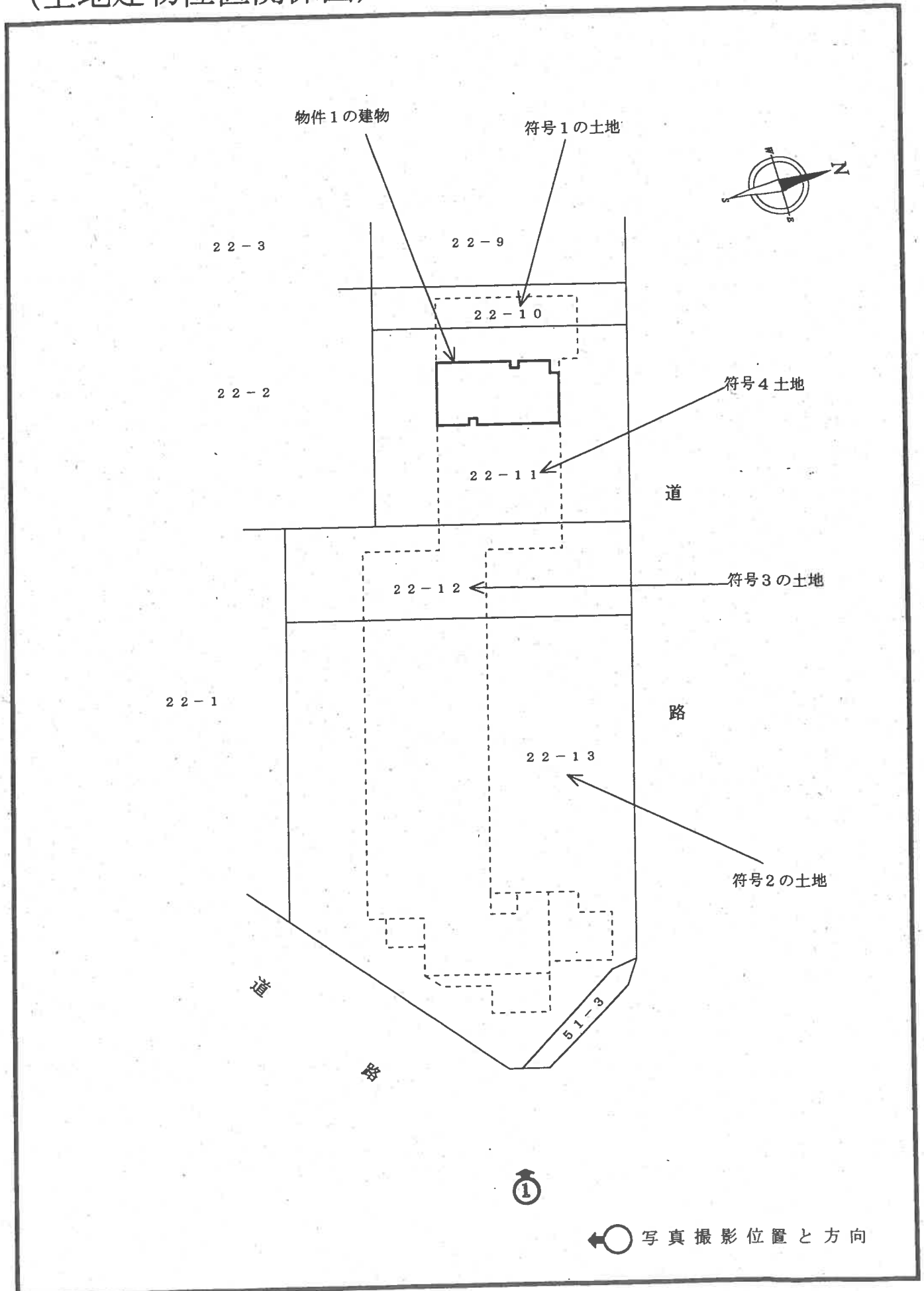
以上

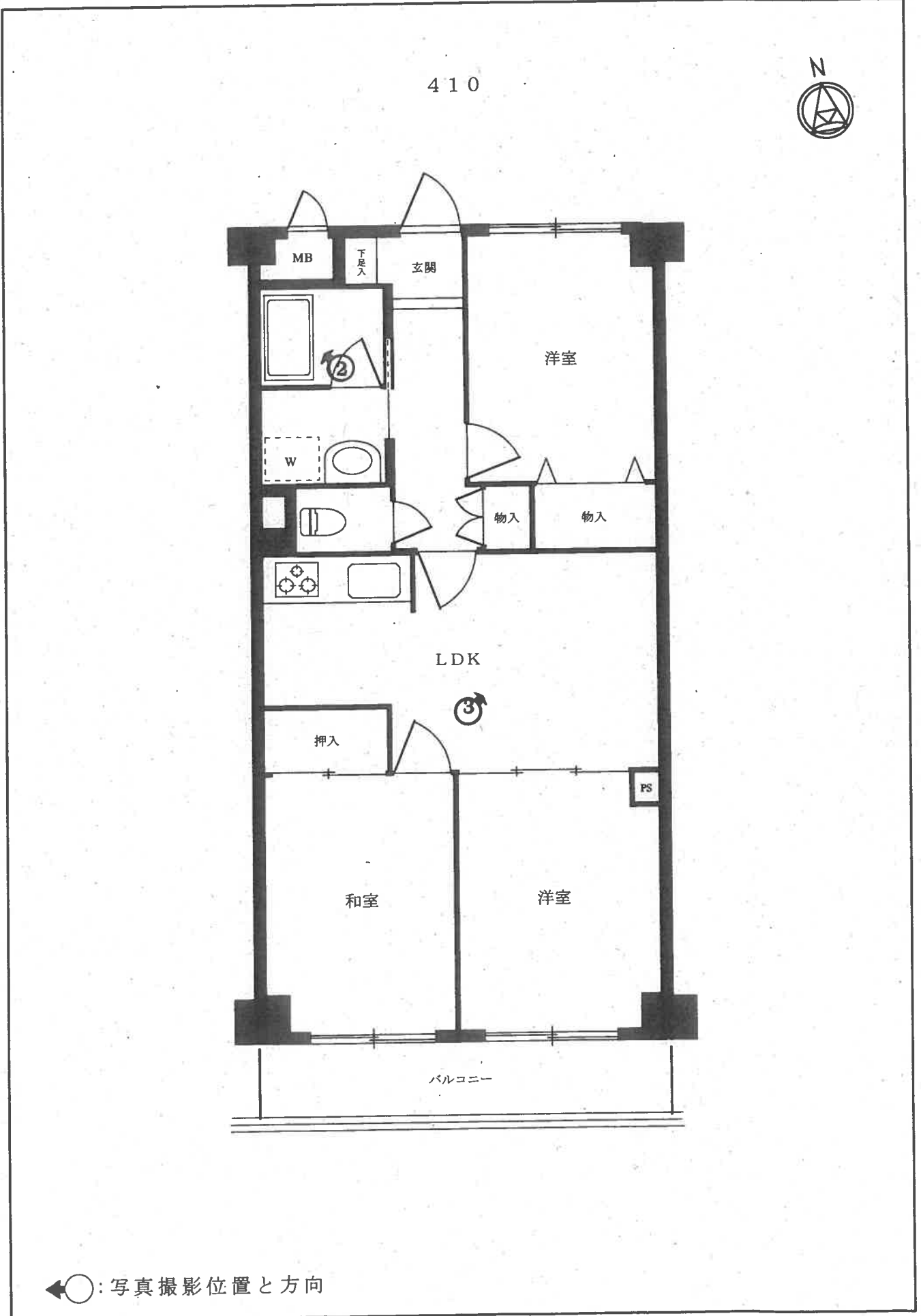
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月20日 : - :	当庁 (郵便)	■ ライフライン調査
8年2月3日 11:25-11:35	当庁 (郵便) 物件所在地	■ 建物所有者に対し占有権原に関する照会書送付 ■ 物件確認 ■ 物件調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 建物使用者に対し通知書及び占有権原に関する照会書差置
8年2月4日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■ 管理会社に対し管理費等の照会
8年2月12日 9:40-10:00	物件所在地	■ 物件確認 ■ 物件調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 図面作成 ■ 評価人同行 ■ Aから面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 8年 2月12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。</p> <p>□ 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>(写真3葉添付)</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 7 枚目)

# (土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第609号







1



2



3

令和7年(ケ)第609号  
令和8年2月12日 現地調査  
令和8年2月21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 17,650,000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、目的物件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) 足立区鹿浜7-22-16  (マンション名、部屋番号) エンゼルハイム鹿浜第7 410
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 足立区鹿浜七丁目22番地13、22番地12、22番地11

建物の名称 エンゼルハイム鹿浜第7

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鹿浜七丁目22番13の410

建物の名称 410

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 57.94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 足立区鹿浜七丁目22番10

地 目 宅地

地 積 66.92平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足立区鹿浜七丁目22番13

地 目 宅地

地 積 1140.66平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 足立区鹿浜七丁目22番12

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 224.32平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 足立区鹿浜七丁目22番11

地 目 宅地

地 積 422.52平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 349954分の6160

## 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「西新井大師西」駅北西方約930m(徒歩約12分) (距離は敷地端から駅舎までの道路距離、附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	マンション、戸建住宅が混在する住宅地域。	
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 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% 200% 準防火地域 第2種高度地区
画地条件	地形 間口 奥行 地勢	積状口行勢 1,854.42㎡(登記面積) やや不整形(価格に影響しない程度) 北側約60m、北東側約15.4m、南東側約25m 北側道路から約23~31m 平坦
接面道路の状況等	北側：幅員約6m舗装区道(建築基準法42条1項1号) 北東側：幅員約7.7m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三方路地である。	
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	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 349954の6160(登記記録)
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>北東側で接する51番3の土地の所有者は足立区で、地目は公衆用道路である。</li> <li>ハザードマップによると洪水の浸水区域にある。また内水氾濫の浸水区域にあるように見える。</li> </ul>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	エンゼルハイム鹿浜第7	
建物の用途	共同住宅（住宅56戸）	
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記録） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成7年1月18日新築 約31年 約19年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 延べ3,663.15㎡（登記記録）	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル等
設 備 等	エレベーター、オートロック、管理室、駐輪場、駐車場、ごみ置場。	
建物の品等	標準的	
管理の形態等	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	あり 株式会社東急コミュニティー 弁護士法人マンションパートナーズ（滞納管理費等） 委託
管理の状況	普通	
特 記 事 項	建築年代から建築資材がアスベストを含有している可能性がある。	

(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	4階に位置する中間住戸（主たる開口部は南側、北側）	
床面積	専有面積	57.94㎡（登記記録）
	共用部分を含む現況床面積	64.55㎡
間取り	3LDK	
バルコニー等	バルコニーは南向き。	
仕様	天井 床 内設 その他	ビニールクロス、敷目板等 フローリング、クッションフロア、畳等 ビニールクロス等 キッチン、浴室、トイレ、収納等
保守管理の状態	居住者によるとキッチンの換気扇が故障、トイレの換気扇は音が大きいという。洗面所の排水管にはひびが入っているためテープで応急処置をしている。あちこちに不具合があるとのことである。	
管理費等	管理費 修繕積立金 その他 滞納額 遅延損害金	12,010円/月（令和8年1月27日現在、以下同じ） 21,500円/月 違約金849,227円（金額は滞納額に含まれる） 2,946,417円（令和元年5月分から令和8年1月分） 799,514円（年利14.6%）あり
専有部分の利用状況等	建物所有者から個人が賃借して自宅として使用している。	
特記事項	なし	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸人等	占有者等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	個人	H27.12.17	R7.12.17～ R9.12.16	75,000円	150,000円 （保証金）
占有権原は賃借権である。更新の種類は合意更新である。更新料は賃料の1か月分。他に管理費月額5,000円あり。保証金は契約時償却。					

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	現況床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
415,000	× 64.55	× 0.36	= 9,640,000

ア 再調達原価：一棟の建物全体の平均単価。

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31年、経済的残存耐用年数約19年。経年劣化を考慮した観察減価率5%。

・耐用年数に基づく方法及び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=19年÷(31年+19年)×(1-0.05)=0.36 (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 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
324,000	×1.23	×1,854.42	×1.00	×6,160/349,954	= 13,010,000

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。なお、マンション用地の評価なので方位は考慮しない。

基準地 足立-13

$$\begin{aligned} & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\ & 265,000\text{円}/\text{㎡} \times 103.3/100 \times 100/103 \times 100/82 = 324,000\text{円}/\text{㎡} \\ & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

時点修正：令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：公示地等は角地なので補正した。

地域格差：公示地等の地域は街路条件・交通接近条件・環境条件で劣ると判断した。

イ 個別格差：マンション適地となる地積の纏まりと三方路地で優ると判断した。

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
(9,640,000	+13,010,000)	×1.20	×1.01	×1.00	=27,450,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：1.20(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：1.01(3F=1.00)

位置別補正：1.00(中間住戸)

その他補正：1.00

相乗積 $1.01 \times 1.00 \times 1.00 = 1.01$  (小数第3位を四捨五入)

オ 占有減価修正：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るが、買受人に対抗できないので、評価時点において新規に賃貸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) 1,996,418  (12.4%)	(円) 891,980	(%) 5.3	(円) 16,324,917	0.8614	(円) 14,062,284  (87.6%)	(円) =16,060,000  (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

$$1 \div (1 + 5.1\%)^3 = 0.8614 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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ある。収益物件としては、本物件はファミリータイプであり採算性に劣り、築年数がやや大きいため競争力に劣る。よって本件の価格決定に当たっては市場性を反映した積算価格を重視し、収益価格は参考として、調整後の価格を以下のとおり求めた。

① 積算価格	27,450,000円
② 収益価格	16,060,000円
③ 調整後の価格	26,900,000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 の価格 ア (円)	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 カ (円)
26,900,000	×1.00	×0.80	×0.82		= 17,650,000

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を考慮した修正を行った。

オ その他の控除（敷金等）：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

地価調査価格（足立-13）

所 在：足立区鹿浜六丁目10番21、「鹿浜6-10-15」

価 格：265,000円／㎡

位 置：「西新井大師西」駅1.2km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：99㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東6m区道、北側道

用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域、高度地区

地域の概要：一般住宅のほかに作業所が混在する住宅地域

## 第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

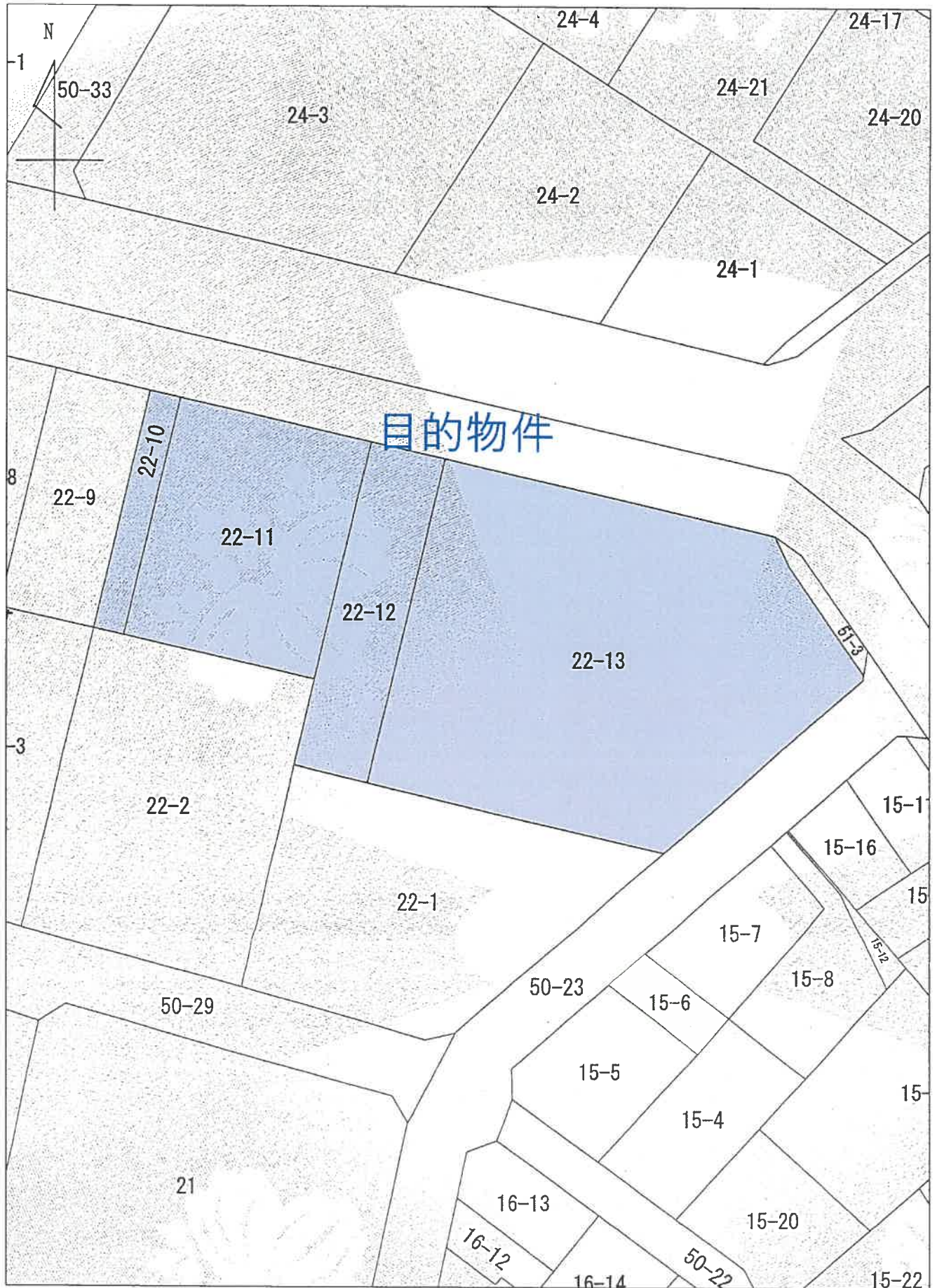
令和8年2月21日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清

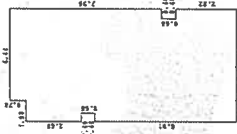
位置図





登記年月日：平成7年2月17日

各階平面図



求積表

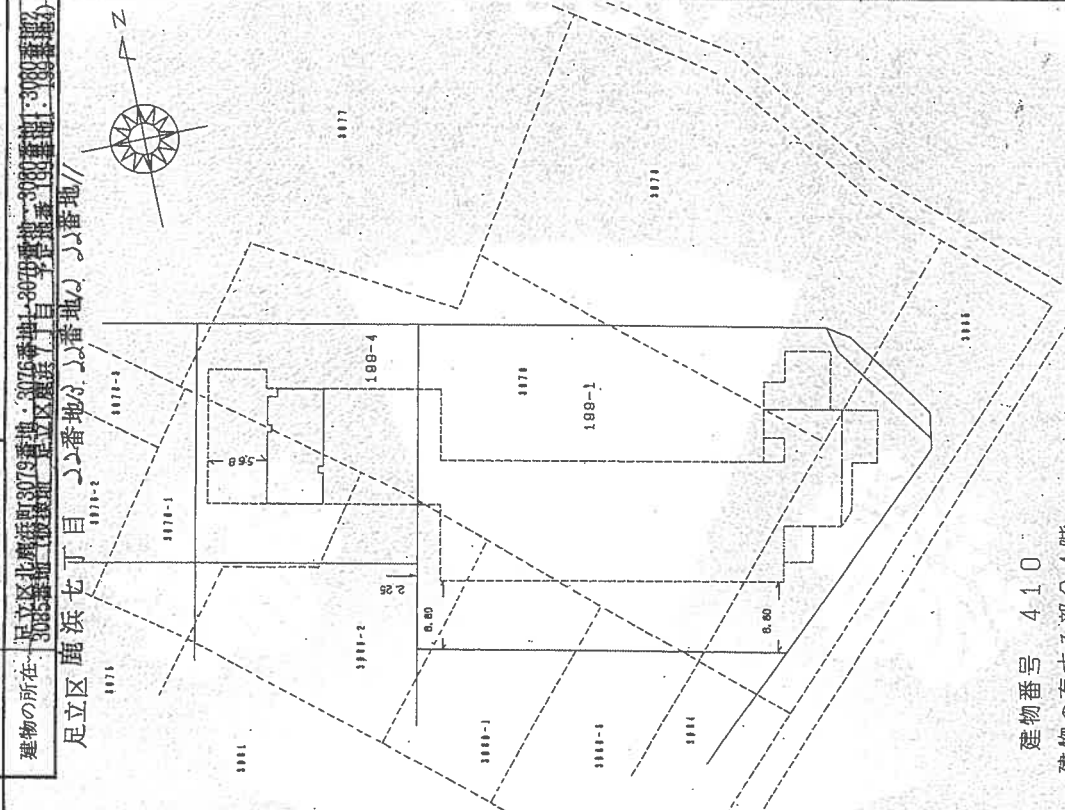
6.81	X	0.40	=	2.7240
2.68	X	0.40	=	1.0720
10.14	X	0.60	=	6.0840
10.90	X	3.96	=	43.1640
7.30	X	0.48	=	3.5040
2.92	X	0.48	=	1.4016
合計				57.9496
床面積				57.94 ㎡

鹿浜七丁目2-13-410

家屋番号  
北區菜園3079番の  
4-1-0

建築物の所在  
足立区北橋浜町3079番地・3076等申・3079番地・3080番地・3085番地  
足立区鹿浜七丁目2番地1-1番地

建築物各階平面図



平成7年2月17日

建築物番号 410  
建築物の存する部分4階

製作者	205号 10 日作製	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	-------------------	----------	-----	----------

3833000 (東京工務局建築工事用紙)

これは図面に記載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7年10月22日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M93519

(原寸A3をA4に縮小)