

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 9 月 15 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 9 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 10 月 22 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 10 月 15 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 10 月 19 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 9 月 15 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	14,740,000 11,792,000		2,948,000	63,569	13,619



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区鹿浜四丁目4番地1、4番地16、4番地13

建物の名称 グランドデュール横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鹿浜四丁目4番1の902

建物の名称 902

種 類 居 宅

構造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 38.39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 足立区鹿浜四丁目4番1

地 目 宅地

地 積 338.81平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足立区鹿浜四丁目4番16

地 目 宅地

地 積 204.74平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 足立区鹿浜四丁目4番13

地 目 宅地

地 積 24.45平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 156411分の4078



※
め
め
※

物 件 明 細 書

令和 8年 8月24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 足立区鹿浜四丁目4番地1、4番地16、4番地13

建物の名称 グランデュール横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鹿浜四丁目4番1の902

建物の名称 902

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 38.39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 足立区鹿浜四丁目4番1

地 目 宅地

地 積 338.81平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足立区鹿浜四丁目4番16

地 目 宅地

地 積 204.74平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 足立区鹿浜四丁目4番13

地 目 宅地

地 積 24.45平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 156411分の4078



令和8年（ケ）第189号
令和8年7月17日受理
令和8年8月17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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区鹿浜四丁目4番地1、4番地16、4番地13

建物の名称 グラन्दュール鹿浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鹿浜四丁目4番1の902

建物の名称 902

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 38.39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 足立区鹿浜四丁目4番1

地 目 宅地

地 積 338.81平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足立区鹿浜四丁目4番16

地 目 宅地

地 積 204.74平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 足立区鹿浜四丁目4番13

地 目 宅地

地 積 24.45平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 156411分の4078



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都足立区鹿浜四丁目4番8-902号 グランデュール鹿浜	
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 10,000 円 修繕積立金 7,300 円 バイク置場使用料 1,000 円 ルーフバルコニー使用料 300 円 トランクルーム使用料 200 円 大規模修繕充当金 1,090 円 太陽光使用料 882 円 町会費 150 円	令和8年7月21日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年4月分～同8年7月分 計 313,752 円 上記滞納金元金のほか、同元金に対する年14パーセントの割合による遅延損害金 (29,302 円) がある。
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項	なお、令和8年6月徴収分までの管理費は8,600円であった。	
敷地権	符号1・2・3	
現況地目	☒ 宅地 (符号1・2・3) ☐ (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・2・3) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	上記土地は西側及び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
(3 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、子と二人で住んでいます。 2. 本件建物の不具合は、特にありません。 3. 本件物件でペットは飼っていません。 (令和8年7月21日面接聴取)
B (Aの子)	1. 私は所有者Aの子でAと同居している者です。 2. 玄関の向かいにあるトランクルームはAが使用しています。 3. インターフォンが故障しており、外からの来訪者に気づかないことが多いです。また、壁紙に亀裂が入っている部分があります。 (令和8年8月7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
(4 枚目)

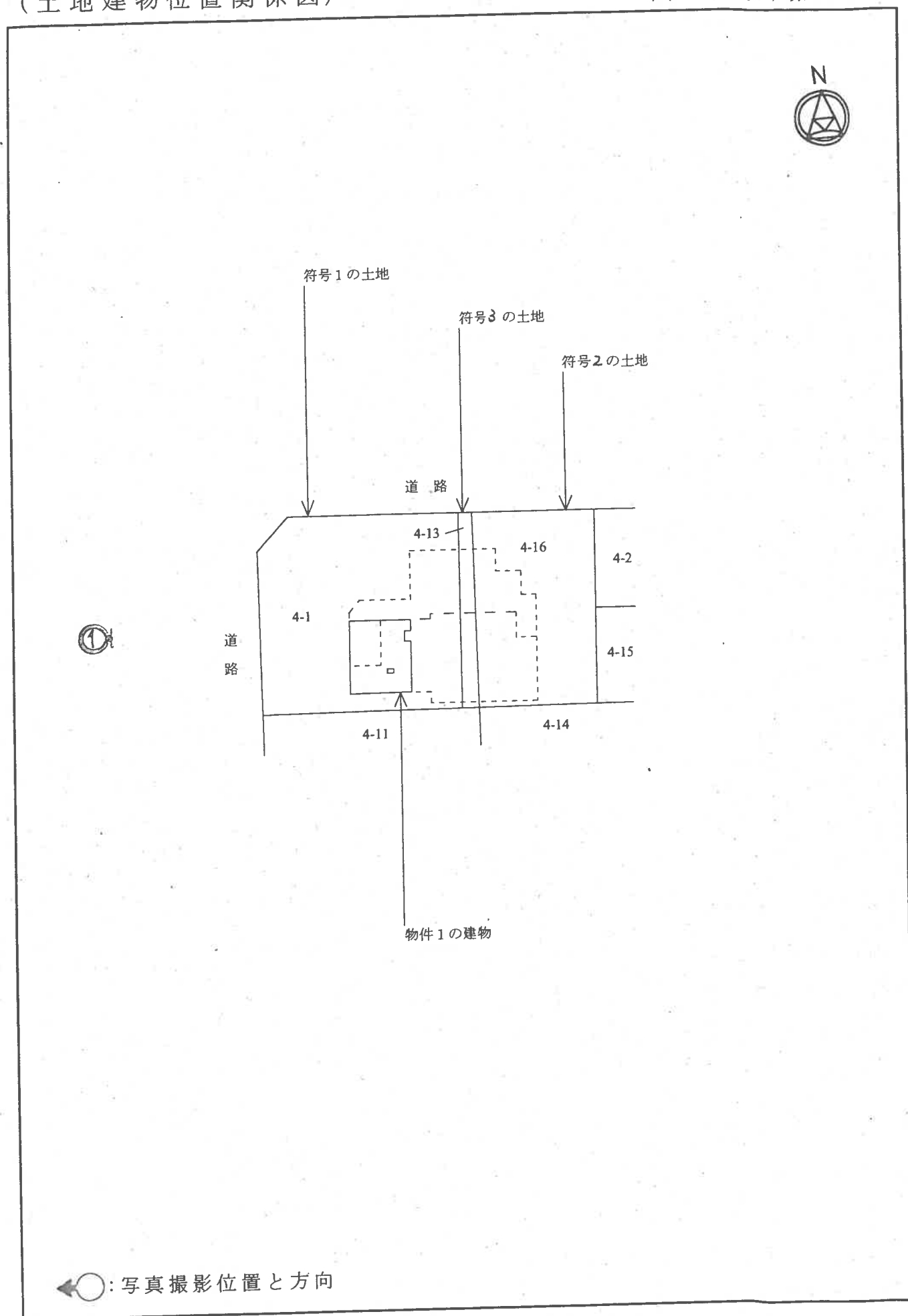
執 行 官 の 意 見

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. 本件建物には専用使用部分としてトランクルーム（3.75平方メートル）が付属している。
3. 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）に氏名等の表示はなく、玄関にも表札はなかった。
 - ② 初回臨場時には所有者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。そして、立入調査時にはAの子B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。なお、初回臨場時には、集合郵便受け内には足立区等からのA宛普通郵便物が多数存在した。
 - 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。
4. 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3枚目に記載のとおり報告する。なお、在室していたBは、Aの占有補助者に過ぎないものと判断した。

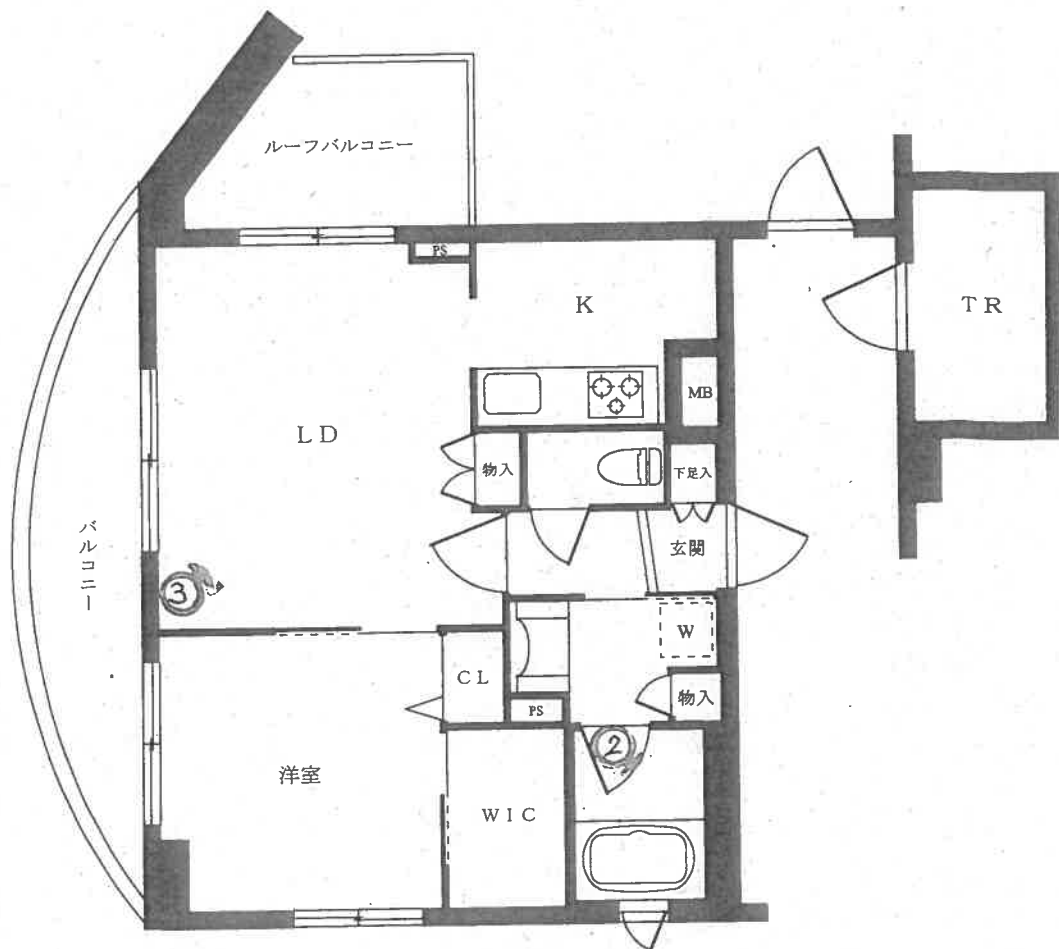
以 上

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7月21日 15:10-15:47	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 ☒ Aに対し、臨場日時通知書・照会書交付
令和8年7月22日 : - :	当庁	☒ 管理費等に関する調査 (FAX)
令和8年8月7日 8:40-9:00	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の子Bから面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(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8月7日 目的物件のエントランスのインターフォンを3回鳴らしたが応答が無かったため、立会人Cを立ち合わせ、オートロックを技術者に解錠させてマンション内に立ち入った。その後、本件建物の扉のドア前で複数回インターフォンを鳴らしたり、ノックしたりしたところ、在室者Bの応答があったので、同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
(6 枚目)



902



←○: 写真撮影位置と方向

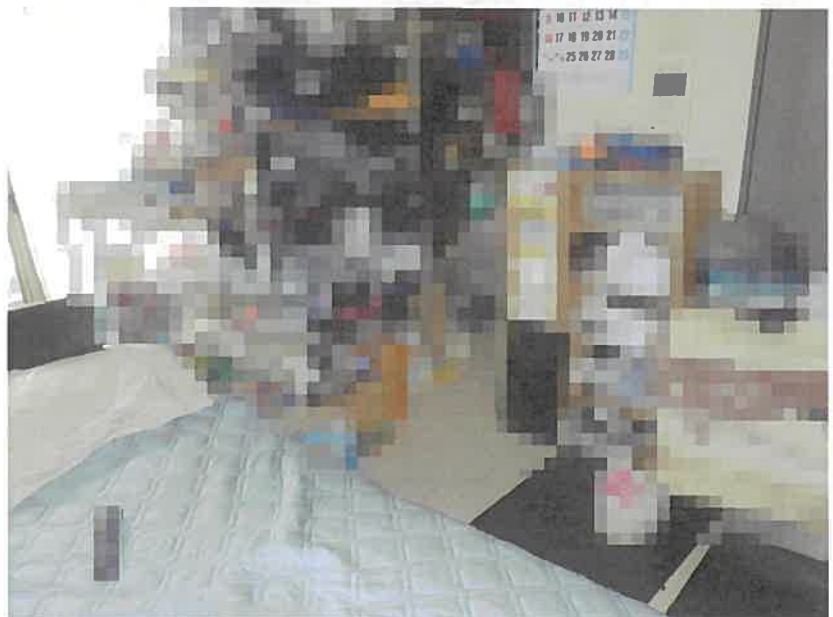
01



02



03



令和8年（ケ）第189号

令和8年8月7日 現地調査

令和8年8月7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 14,740,000 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4-4-8 (マンション名、部屋番号) グランデュール鹿浜 902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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区鹿浜四丁目 4 番地 1、4 番地 16、4 番地 13

建物の名称 グランデュール鹿浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鹿浜四丁目 4 番 1 の 902

建物の名称 902

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 38.39 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 足立区鹿浜四丁目 4 番 1

地 目 宅地

地 積 338.81 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足立区鹿浜四丁目 4 番 16

地 目 宅地

地 積 204.74 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 足立区鹿浜四丁目 4 番 13

地 目 宅地

地 積 24.45 平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 156411分の4078

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」駅のほぼ西方約1.6km（道路距離、徒歩約20分）程度、またバス停「鹿浜四丁目」停留所の南方約40m（道路距離、徒歩約1分）程度の地点、足立区鹿浜4丁目4番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	店舗、マンション、事業所、一般住宅等の混在する「五色桜通り」沿いの近隣商業地域。	
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 近隣商業地域 80% （指定） 300% （指定） 防火地域（西側道路から30m超の一部準防火地域） 第三種高度地区、日影規制、土地区画整理事業済み等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	568.00m ² （符合1, 2, 3合計） ほぼ長方形 西側間口約18m・奥行約31m ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況等	西側幅員約15mの区道「五色桜通り」、北側幅員約8mの区道（いずれも建築基準法第42条1項1号）に、ほぼ等高に接面する角地である。	
土地の利用状況 等	物件1を含む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 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
敷 地 権 の 表 示 （符合1, 2, 3）	敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	所有権 156,411 分の 4,078
特 記 事 項	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	グランデュール鹿浜	
建物の用途	共同住宅（32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19年10月19日新築 約19年 約31年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 1,792.95m ²	
仕様	外壁 その他	タイル、一部吹付等 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 日本ハウズイング(株) 委託管理
管理の状況	普通（但し下記「特記事項」の通り）	
特記事項	次頁「管理費等」の中にある「修繕積立金」とは別の「大規模修繕充当金」の内容につき管理会社に質問したところ、分譲会社の倒産に伴い、本来管理組合に引き継がれるべき金銭の授受（その多くが大規模修繕工事の為の一時金）がなされなかったため、「大規模修繕充当金」という別枠で徴収をしており、昨年ようやく1回目の大規模修繕を終えたばかりとのこと。なお今後も、修繕に関する徴収金は値上げをせざるを得ないのではとのことであった。	

(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	9階部分 (902号室) 主要開口部の方位： 西方 (南、北方にも窓のある角部屋)	
床 面 積	専 有 面 積	38.39㎡
	共用部分を含む 現況床面積	46.95㎡
間 取 り	1LDK+ウォークインクローゼット	
バルコニー等	西側にバルコニー、北側にルーフバルコニーがある。またトランクルーム (3.75㎡・・・パンフレットより) がある。	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	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、トイレ、浴室、洗面等
保守管理の状態	LDの壁の一部にヒビが認められ (附属資料「写真」参照)、またインターフォンが故障していた外、クロスはタバコによる汚れが認められる等、全体的に相応のリフォーム等を要すると判定された。	
管 理 費 等	管理費 修繕積立金 バイク置場使用料 ルーフバルコニー使用料 トランクルーム使用料 大規模修繕充当金 スカパー光利用料 町会費 滞納額等 遅延損害金	10,000 円 (月額) (令和8年7月21日現在、以下同じ) 7,300 円 (月額) 1,000 円 (月額) 300 円 (月額) 200 円 (月額) 1,090 円 (月額) 882 円 (月額) 150 円 (月額) 313,752 円 29,302 円 (年利14%)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が家族と共に居宅として自用している。	
特 記 事 項	特になし	

第5 評価額算出の過程

目的物件は1LDKタイプのマンションであるので、買受人が、収益用不動産として保有することも社会的・経済的観点から考えられるため、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
393,000	× 46.95	× 0.56	= 10,330,000

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31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＝ 31年 ÷ （ 19年 ＋ 31年 ） × （1－ 0.10） ＝0.56 （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				
330,000	× 1.15	×568.00	× 1.00	× 4,078 / 156,411	= 5,620,000

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5-31 」

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 272,000 \text{ 円/㎡} & \times & 103 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 85 & = & 330,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：公示地等の地域は、街路、交通接近、環境条件で劣ることを勘案した。

イ 個別格差：角地及び都市部におけるマンション素地の希少性の増価等を考慮した。

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
(10,330,000	+ 5,620,000)	× 1.05	× 1.14	× 1.00	= 19,090,000

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	・ ・ ・ ・ ・	1.04	(5階=100)
位置別等修正	・ ・ ・ ・ ・	1.10	角部屋、ルーフバルコニー、トランクルーム等を勘案
その他	・ ・ ・ ・ ・	1.00	特になし

相乗積 1.04 × 1.10 × 1.00 = 1.14 (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、賃貸に供されてはいないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借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 イ÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 1,633,950 (15.2 %)	円 683,236	% 6.1	円 10,864,572	0.8420	円 9,147,970 (84.8 %)	円 10,780,000 (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

$$1 \div (1 + 5.9\%)^3 = 0.8420 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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。

両試算価格には開差が生じたが、本件は1LDKタイプではあるが最寄駅から離れたマンションであるので、市場性を勘案した積算価格を重視し、収益価格は参考程度に留めることを相当と判断して、調整後の価格を以下のとおり求めた。

①積算価格	19,090,000 円
②収益価格	10,780,000 円
③調整後の価格	19,000,000 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)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の 控除(敷金 等) (円)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
19,000,000	× 1.0	× 0.8	× 0.97		= 14,740,000

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）： 本件は考慮不要と判定した。

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5-31)

所 在 : 足立区鹿浜3丁目5番11 「鹿浜3-5-13」

価 格 : 272,000 円/㎡

位 置 : 「西新井大師西」駅、2,000m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 123㎡

供給処理施設 : ガス、水道、下水

接 面 街 路 : 北 6.0m 区道

用 途 指 定 等 : 近隣商業地域、建蔽率80%、容積率300%、準防火地域等

地 域 の 概 要 : 小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ近隣商業地域

第7 附属資料

位置図

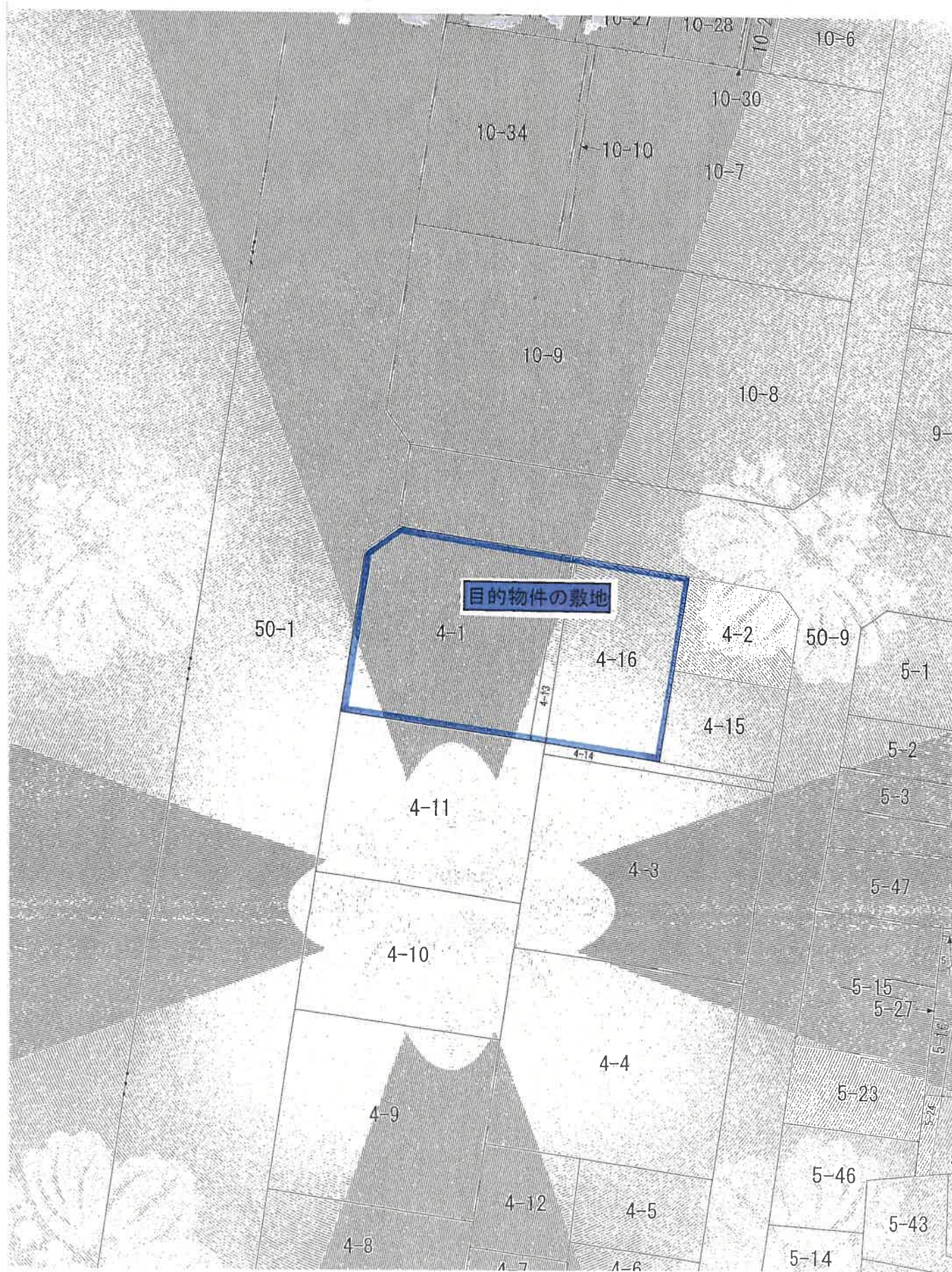
公図(写)

建物図面・各階平面図(写)

写真

以 上

令和8年8月7日
評価人 不動産鑑定士
石川 茂夫



公 図 (写) 1 : 500



登記年月日：平成19年10月31日

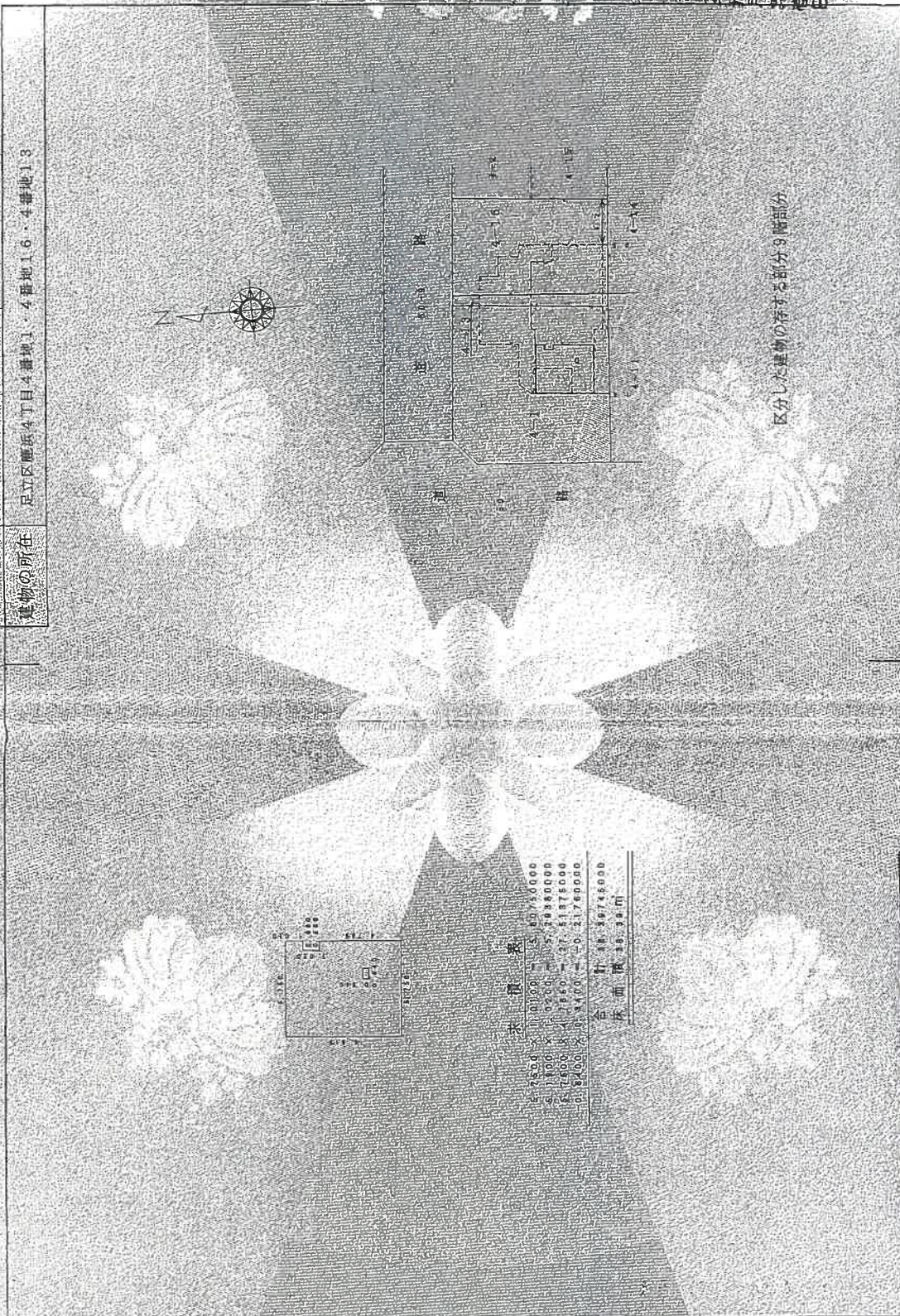
これは図面に記録されてくる内容を証明する書面である。
(東京法務局城北出張所蔵)
令和8年4月6日 東京法務局中野出張所

各階平面図

建物図面

家屋番号
所収4丁目
4番1の9.0.2

建物の所在
足立区藤原4丁目4番地1・4番地1.6・4番地1.3



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

382384

建物図面・各階平面図（写）
※A3をA4に縮小しています※

LDの壁のヒビの状況

