

本件は共有持分についての売却です

本件では、本建物の共有持分を競売により取得したとしても、本建物の完全な支配権を得たものではないので、本建物からの占有者の排除やその利用(共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど)については、他の共有者と協議して決めなければなりません。

また、他の共有者が占有している場合又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合に、それらの占有者には引渡命令が発令されない可能性があります。

その意味で、物件明細書の5欄に記載されているとおり、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 27 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 11 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 25 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 12 月 3 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 11 月 26 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 11 月 30 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 10 月 27 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	10,100,000 8,080,000		2,020,000	77,492	16,604

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区西保木間四丁目 1 4 7 番地 1

建物の名称 グレースヒル竹ノ塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西保木間四丁目 1 4 7 番 1 の 5 0 1

建物の名称 5 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 5 4 . 8 8 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 足立区西保木間四丁目 1 4 7 番 1

地 目 宅地

地 積 4 1 0 . 5 3 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 1 4 4 1 4 4 分の 5 8 0 0

共有者 A 持分 8 分の 5



物 件 明 細 書

令和 8 年 10 月 2 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】

本件共有者及び売却対象外の共有持分を有する C 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】

(1) 管理費等の滞納あり。ただし、配当要求債権はその一部である。

(2) 本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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，B I Tシステムのお知らせメニューにも登載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区西保木間四丁目147番地1

建物の名称 グレースヒル竹ノ塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西保木間四丁目147番1の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 54.88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 足立区西保木間四丁目147番1

地 目 宅地

地 積 410.53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 144144分の5800

共有者 A 持分8分の5

令和8年（ヌ）第99号
令和8年6月11日受理
令和8年7月6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 白石 圭

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区西保木間四丁目 1 4 7 番地 1

建物の名称 グレースヒル竹ノ塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西保木間四丁目 1 4 7 番 1 の 5 0 1

建物の名称 5 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 5 4 . 8 8 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 足立区西保木間四丁目 1 4 7 番 1

地 目 宅地

地 積 4 1 0 . 5 3 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 1 4 4 1 4 4 分の 5 8 0 0

共有者 A 持分 8 分の 5



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都足立区西保木間四丁目14番21-501号 グレースヒル竹ノ塚	
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	☒ 本件共有者A及び売却対象外共有者C ☐ 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	管理費等の月額次のとおり 管理費 23,500 円 修繕積立金 16,740 円 バイク置場使用料 2,500 円 自転車置場使用料 400 円	令和8年6月16日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年7月分～令和8年6月分 計 962,688 円
管理費等照会先	住友不動産建物サービス株式会社	
その他の事項	上記滞納金のほか、違約金(弁護士費用) 418,000 円及び遅延損害金 129,356 円(金利年14.6パーセント)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	なお、上記土地の東側で建築基準法上の道路(都道)に接面しており、北西側には遊歩道が存在した。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ あり 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 ☐ あり(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
(2 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
B (足立区役所区民部戸籍住民課住民記録係担当者)	足立区西保木間四丁目にある「グレースヒル竹ノ塚」というマンションにおける住民票上の住居表示がゼンリンの住宅地図上の住居表示と異なっている点についてですが、区において定められた住居番号の表示方法によれば、住所は「足立区西保木間四丁目14番21号」となります。 (令和8年6月15日電話聴取)
A (共有者)	1. 私は本件建物の共有者で、母（売却対象外共有者C）と妻と一緒に住んでいます。 2. 本件建物の不具合は、特にありません。 3. ペットは飼っていません。 (令和8年7月1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
(3 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等は、次のとおりであった。
 - ① 集合郵便受けには建物共有者Aの氏が表示されていたが、玄関に表札等は存在しなかった。
 - ② 初回臨場時は不在であったが、立入調査時にはAが在室していて、A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認定した。

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6月15日 9:30-10:00	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 ☐ 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6月15日	当庁	☒ 管理費等に関する調査（FAX） ☒ 足立区役所区民部戸籍住民課住民記録係担当者Bから電話聴取
令和8年7月1日 11:30-11:42	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 ☒ 共有者Aから聴取

(特記事項)

令和8年7月1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

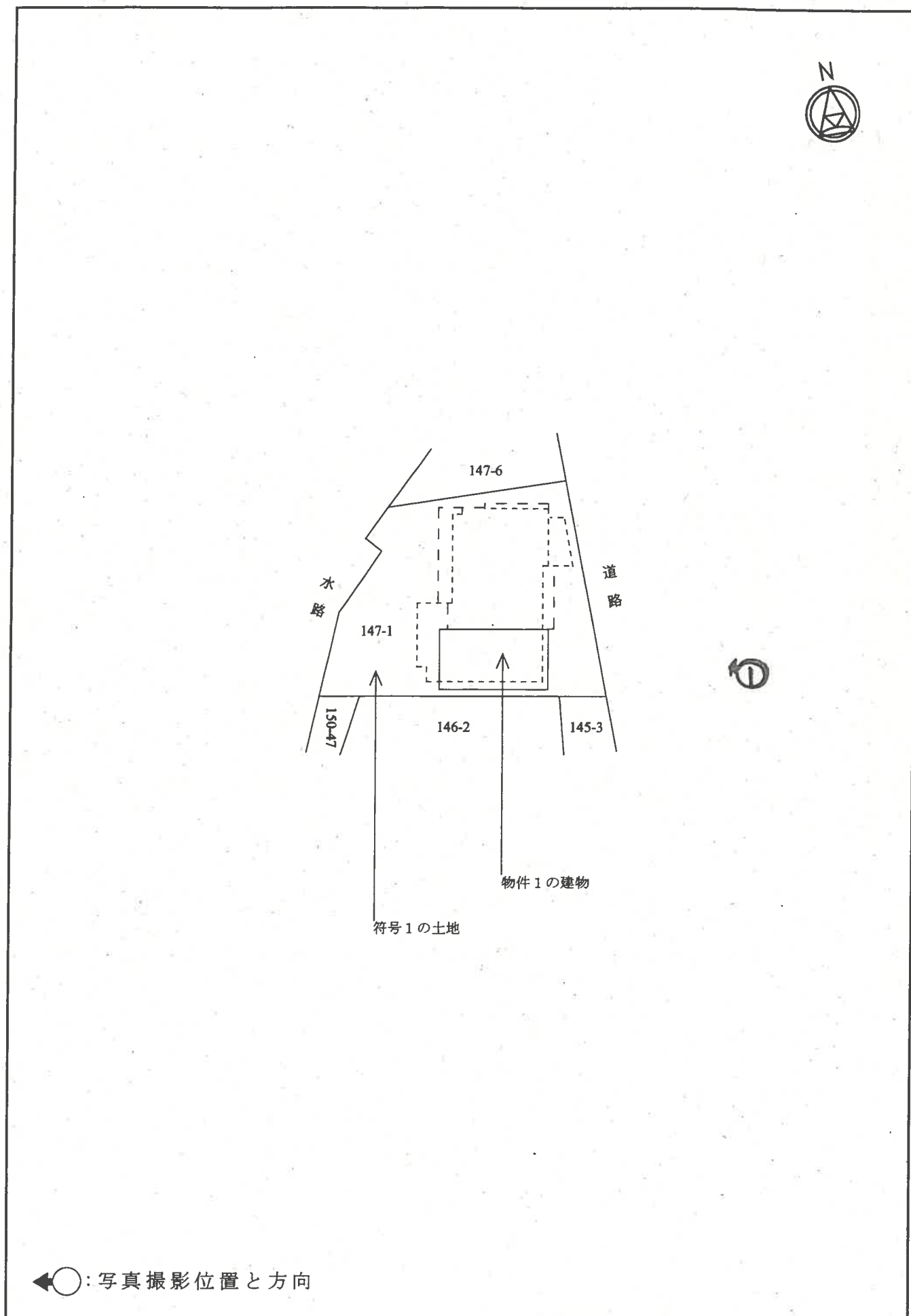
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人
建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日

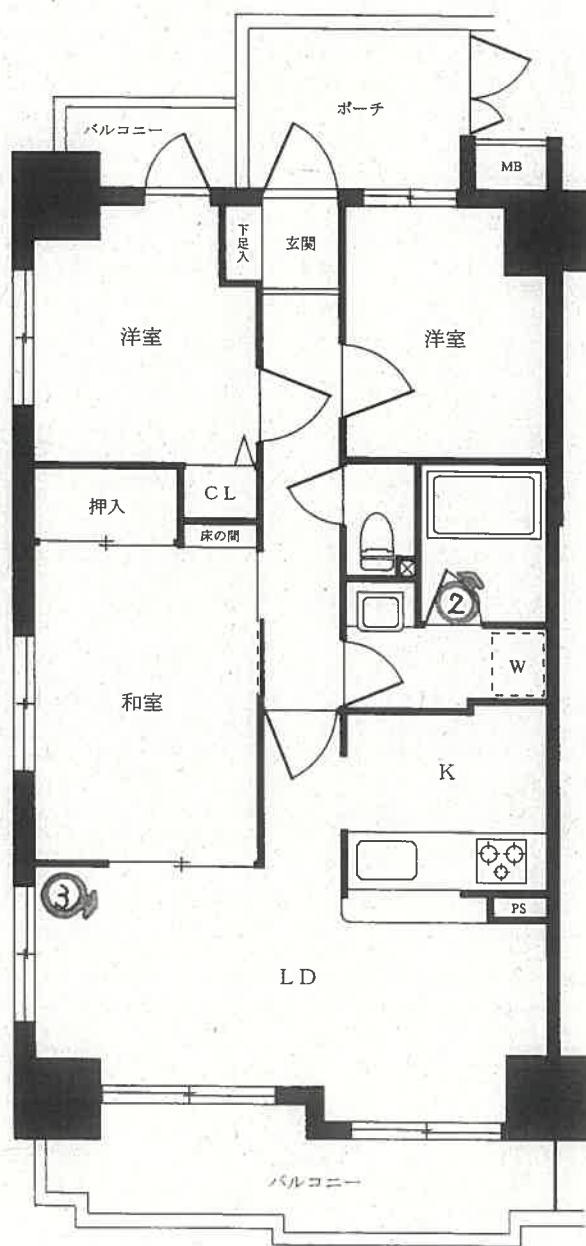
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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
(5 枚目)



501



←○: 写真撮影位置と方向

01



02



03



令和8年9月16日

東京地方裁判所 御中

評価人 神 川 清

意見書

令和8年7月6日付で評価書を提出した令和8年（ヌ）第99号事件について、管理費等の滞納額とその未払遅延損害金があるが、これは本件配当要求債権に含まれるものであり、評価額及び担保設定状況等を勘案して、本件において配当が見込まれる分につき、これを控除しないこととした。ただし、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て修正を行った。

記

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 10,100,000円

第2 評価額の判定

評価書において、調整後の価格を22,900,000円と求めている。

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに予想滞納管理費相当額を考慮して評価額を決定した。

調整後の価格 (円) ア	持分割合 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	滞納管理費等相当額の減価 オ	その他の控除(敷金等) カ	評価額 (円) キ
22,900,000	$\times 5/8$	$\times 0.90$	$\times 0.80$	$\times 0.98$		= 10,100,000

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 持分割合：登記記録記載の共有持分割合である。

ウ 市場性修正：共有持分の売却なので需要の減退を考慮した。

エ 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。

オ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費等の予想滞納額を考慮した修正を行った。

カ その他の控除(敷金等)：本件の場合なし。

キ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

令和8年（ヌ）第99号
令和8年7月1日 現地調査
令和8年7月6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 8, 5 5 0, 0 0 0 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 5 8 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) 足立区西保木間4-14-21 (マンション名、部屋番号) グレースヒル竹ノ塚 501
番号	特 記 事 項		
1	共有持分8分の5の売却である。		

*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 足立区西保木間四丁目 1 4 7 番地 1

建物の名称 グレースヒル竹ノ塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西保木間四丁目 1 4 7 番 1 の 5 0 1

建物の名称 5 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 5 4 . 8 8 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 足立区西保木間四丁目 1 4 7 番 1

地 目 宅地

地 積 4 1 0 . 5 3 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 1 4 4 1 4 4 分の 5 8 0 0

共有者 A 持分 8 分の 5

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	東武伊勢崎線「谷塚」駅南方約840m(徒歩約11分) (距離は道路距離、附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	マンション、事務所・営業所、店舗等が混在する商業系地域。	
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 準工業地域 60% 400% 防火地域 最低限高度地区(7m) 埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件	地 形 間 口 奥 行 地 勢	積 状 410.53㎡(登記面積) 不整形 約20m 約16.5～26m 平坦
接面道路の状況等	東側で幅員約25mの舗装都道(建築基準法42条1項1号)に等高に接面。 北西側では毛長川の堤上の遊歩道(建築基準法外)に接している。	
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 144144分の5800(登記記録)
特 記 事 項	ハザードマップによると洪水の浸水区域にある。内水氾濫の浸水区域にあるかは判然としない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	グレースヒル竹ノ塚	
建 物 の 用 途	共同住宅（住宅26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10月24日新築 約31年 約19年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造10階建 延べ1,662.54㎡（登記記録）	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル、吹付タイル等
設 備 等	エレベーター、エントランスオートロック、管理人室、宅配ボックス、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 住友不動産建物サービス株式会社 委託
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	建築年代から見て、使用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	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建・居宅	
位 置	5階に位置する三方角住戸（主たる開口部は東側、南側、西側）	
床 面 積	専 有 面 積	54.88㎡（登記記録）
	共用部分を含む現況床面積	67.43㎡
間 取 り	3LDK	
バルコニー等	バルコニーは東向きと西向きの2面。	
仕 様	天 井 床 壁 内 設 そ の 他	ビニールクロス、敷目板等 フローリング、カーペット、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	普通。特に不具合はないとのことである。10年ほど前に廊下・リビングのクロスを張り替え、浴室は6年ほど前にリフォームしたとのこと、コンロと便座も交換しているとのことである。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	23,500円／月（令和8年6月16日現在、以下同じ） 16,740円／月 バイク置場使用料2,500円／月 自転車置場使用料400円／月 1,380,688円（令和6年7月分から令和8年6月分、違約金418,000円を含む） 129,356円（年利14.6%）あり
専有部分の利用状況等	建物共有者が自宅として使用している。	
特 記 事 項	なし	

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/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
449,000	× 67.43	× 0.36	= 10,900,000

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。中古としての市場性、経年劣化、一部リフォームを考慮した観察減価率5%。

- ・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＝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	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	
328,000	×0.98	×410.53	×1.00	×5,800/144,144	= 5,310,000

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、商業地・マンション用地なので方位は考慮しない。

公示地 足立5-12

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $500,000\text{円}/\text{㎡} \times 103.0/100 \times 100/100 \times 100/157 = 328,000\text{円}/\text{㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

時 点 修 正：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：公示地等は標準的な画地であり補正はない。

地 域 格 差：公示地等の地域は交通接近条件が劣り環境条件が優ると判断した。

イ 個 別 格 差：形状と埋蔵文化財包蔵地であることで劣り、遊歩道に面することが優ると判断した。

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
(10,900,000	+5,310,000)	×1.40	×1.03	×1.00	=23,370,000

ア 建 物 価 格：前記1①エ

イ 敷 地 権 価 格：前記1②カ

ウ 価 格 補 正：1.40(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：1.00(5F=1.00)

位置別補正：1.03(3面角住戸)

その他補正：1.00

相乗積 $1.00 \times 1.03 \times 1.00 = 1.03$ (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) 2,512,503 (14.0%)	(円) 979,620	(%) 5.3	(円) 17,928,894	0.8614	(円) 15,443,949 (86.0%)	(円) =17,960,000 (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るため採算性に劣り、駅距離もやや大きいため競争力にも劣る。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	23,370,000円
② 収 益 価 格	17,960,000円
③ 調整後の価格	22,900,000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	持分 割合 イ	市場性 修 正 ウ	競売市 場修正 エ	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他の控 除(敷金等) カ	評 価 額 (円) キ
22,900,000	× 5/8	× 0.90	× 0.80	× 0.83		= 8,550,000

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 持 分 割 合：登記記録記載の共有持分割合である。

ウ 市 場 性 修 正：共有持分の売却なので需要の減退を考慮した。

エ 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。

オ 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。

カ その他の控除(敷金等)：本件の場合なし。

キ 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（足立5-12）

所 在：足立区竹の塚4丁目1番7外、「竹の塚4-1-13」

価 格：500,000円／ m^2

位 置：「竹ノ塚」駅1.1km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：182 m^2

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東25m国道

用 途 指 定 等：近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）、防火地域

地 域 の 概 要：店舗、事務所ビルが多い国道沿いの路線商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

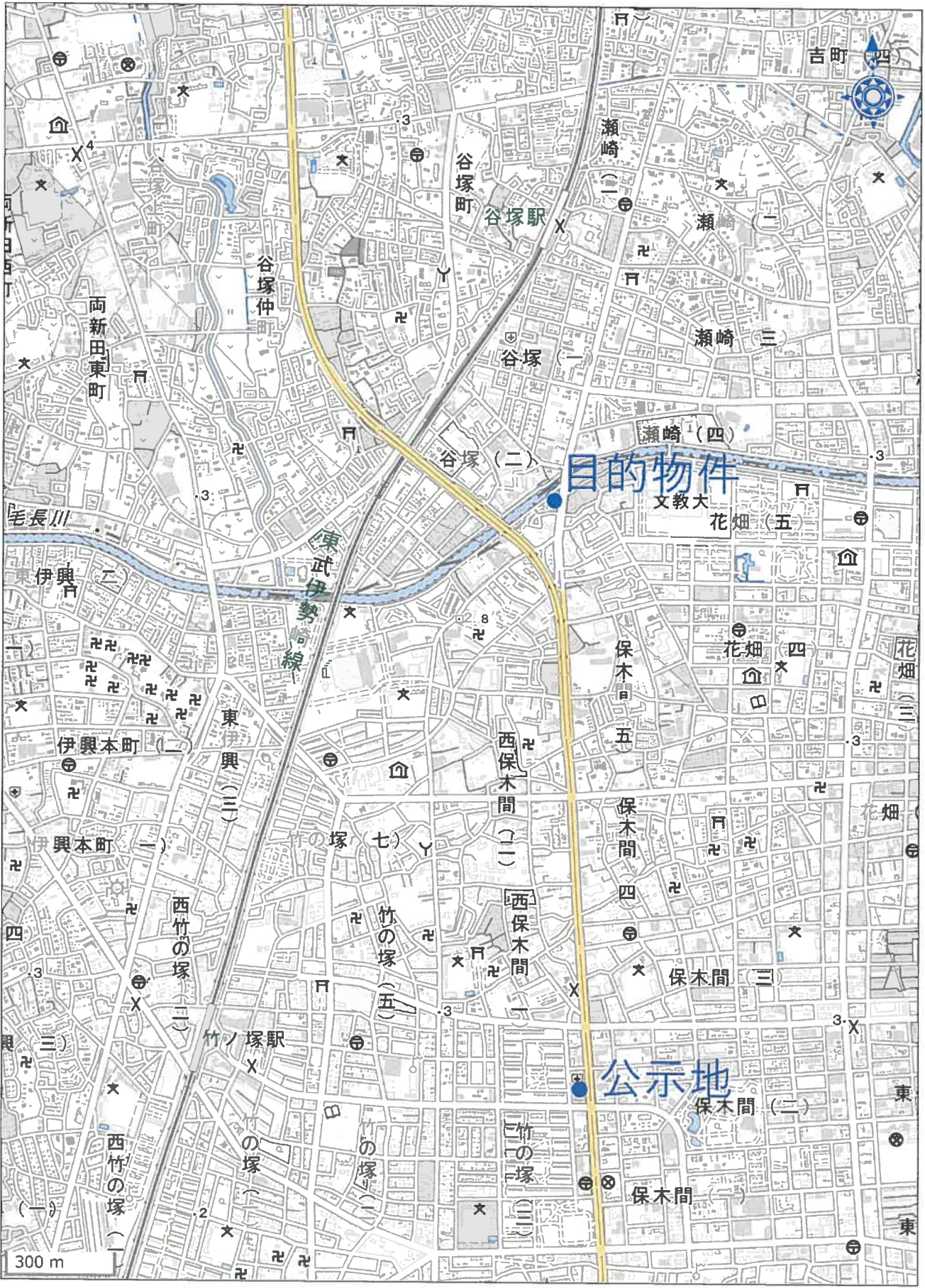
以 上

令和8年7月6日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清

位置図



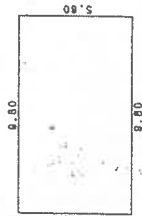


登記年月日：平成27年11月7日

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4月2日 葛城法務局

登記官

各階平面図



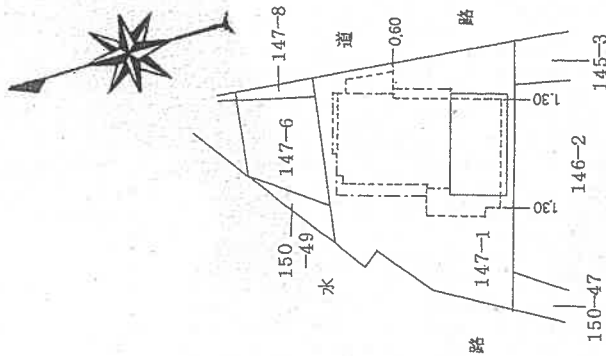
求積表

5.80 X 9.80	=	54.8800
床面積		54.88 ㎡

家屋番号 西保木間四丁目147番1の501

建物の所在 足立区西保木間四丁目147番地1

建物図面



(建物の存する部分 5 階)

平成七年拾壹月七日

作製者

(平成27年11月7日 日作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

487677

地図整理番号：M31264

(原寸A3をA4に縮小)