令和　８年（ヌ）第　　１２１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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１１月２６日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　３日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９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　８年１２月１７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１０日　午前　９時２０分から 令和　８年１２月１４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１１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	37,600,000 30,080,000		7,520,000	127,250	27,264
備考					

令和　８年（ヌ）第　　１２１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　足立区足立四丁目３５番地１

建物の名称　　グランベルク五反野

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　足立四丁目３５番１の６０１

建物の名称　　６０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　６階部分　　８８．２８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　足立区足立四丁目３５番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２１４１．３３平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　足立区足立四丁目３５番２

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　１０２平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　５６４８９２分の９２４１

令和　8年（ヌ）第　　121号

物　件　明　細　書

令和　8年10月13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】
B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
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　　１２１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　足立区足立四丁目３５番地１

建物の名称　　グランベルク五反野

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　足立四丁目３５番１の６０１

建物の名称　　６０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　６階部分　　８８．２８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　足立区足立四丁目３５番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２１４１．３３平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　足立区足立四丁目３５番２

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　１０２平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　５６４８９２分の９２４１

令和８年（ヌ）第１２１号
令和８年７月１３日受理
令和８年８月３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　　１２１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　足立区足立四丁目３５番地１

建物の名称　　グランベルク五反野

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　足立四丁目３５番１の６０１

建物の名称　　６０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　６階部分　　８８．２８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　足立区足立四丁目３５番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２１４１．３３平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　足立区足立四丁目３５番２

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　１０２平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　５６４８９２分の９２４１

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都足立区足立四丁目１３番１８－６０１号　グランベルク五反野
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　12,190円 修繕積立金　17,930円 令和８年７月２１日現在 ■滞納はない □滞納がある　年　月分～　年　月分 計円
管理費等照会先	株式会社ワイ・エフ・サービス
その他の事項	
敷地権	符号１・２
現況地目	■宅地（符号１）■公衆用道路（符号２）□　（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）　□地上権（符号　）　□賃借権（符号　） □　（符号　）
その他の事項	上記土地は北東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

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■B
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■B（賃借人））の陳述／■提示文書（回答書、契約書等）の要旨

占有権原		■賃借権 □使用借権 □
占有開始時期		令和８年４月６日
最初の契約等	契約日	令和８年３月２４日
	期間	令和８年４月６日から　令和１０年４月５日まで２年間
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	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 □その他の者（　　）
	借主	■占有者 □その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月　金160,000円（毎月２７日限り翌月分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		■ない □ある（□敷金　　円 □保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める □
その他		

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

（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
B （賃借人）	１．　私は本件建物を所有者Ａから賃借している者で、住居として使用しています。Ａとは個人的な関係は何もありません。本件物件の集合ポストには私の現在の氏だけでなく旧姓も表示しています。 ２．　回答書には居住開始日を「令和６年３月１８日」と記載してしまいましたが、それは誤りで「令和８年４月６日」が正しいです。なお、本当は令和８年３月１８日と書くつもりでしたが、同日は本件物件を借りることを決めた日になります。 ３．　本件建物の不具合は特にありません。 ４．　本件建物では犬を２匹飼っています。 （令和８年７月１４日・同月２９日面接聴取、同年８月３日電話聴取） 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（１階）には賃借人Ｂの氏とＣ（Ｂの旧姓）が表示されており、玄関表札にはＢの氏が表示されていた。

② 初回臨場時及び立入調査時にはＢが在室しており、Ｂから関係人の陳述等欄記載の要旨を聴取した。そして、同人から回答書の提出に加え、本件建物に係る賃貸借契約書の提示があった。

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 建物所有者Ａに対し、令和８年７月１３日に照会書を発送したが、現在まで回答はない。

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、提示された契約書及び関係人の陳述等から、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　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１３日 ：　－　：	当庁	■建物所有者Ａに対する照会書送付（郵送）
令和８年７月１４日 17：00－17：20	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 ■占有者（賃借人）Ｂから面接聴取 ■Ｂに対し、臨場日時通知書・照会書交付
令和８年７月１５日 ：　－　：	当庁	■管理費等に関する調査（FAX）
令和８年７月２９日 10：00－10：20	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 ■Ｂから面接聴取
令和８年８月３日 ：　－　：	当庁	■Ｂから電話聴取
年　月　日 ：　－　：		
年　月　日 ：　－　：		

（特記事項）

■　令和８年７月２９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。

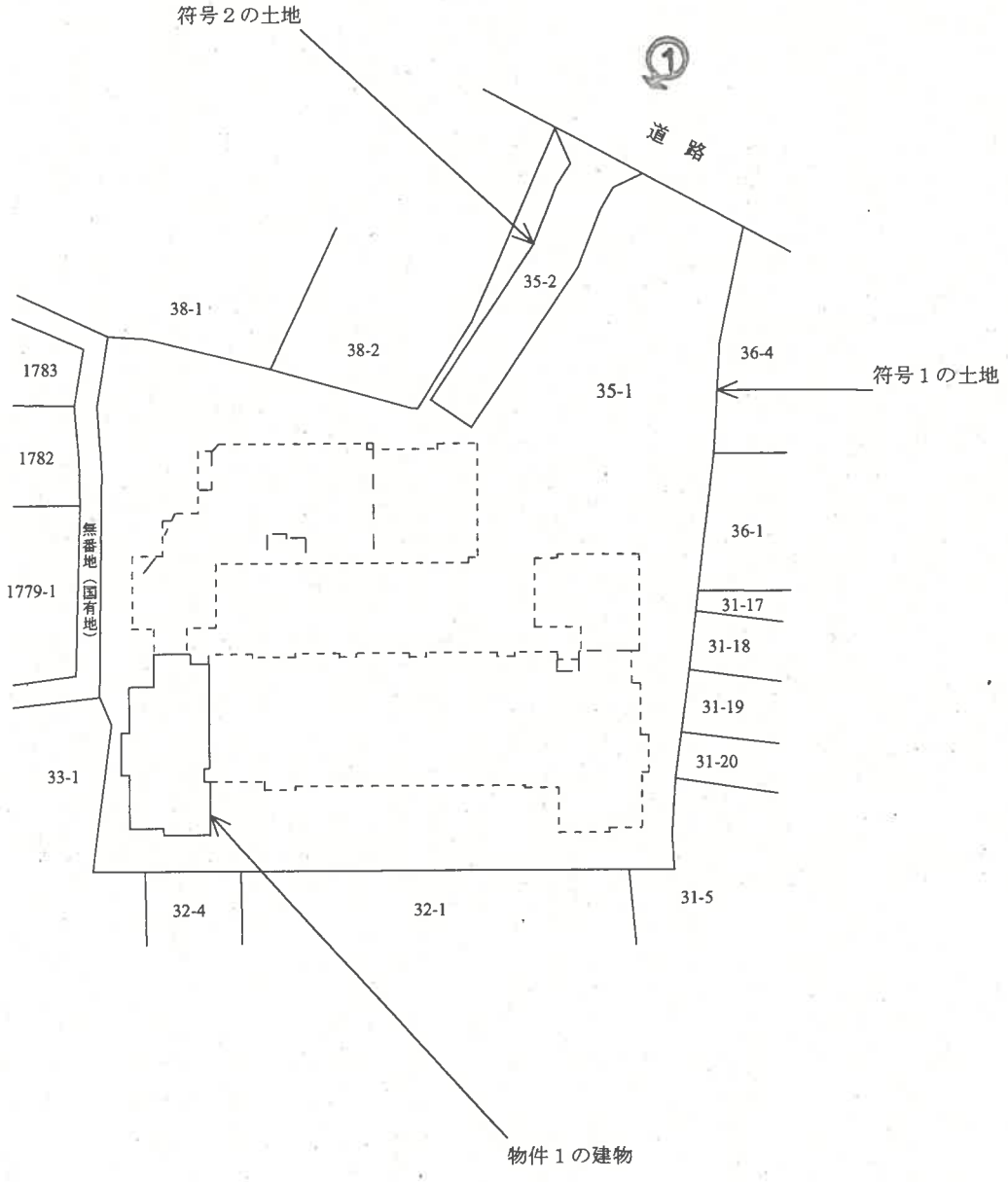
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

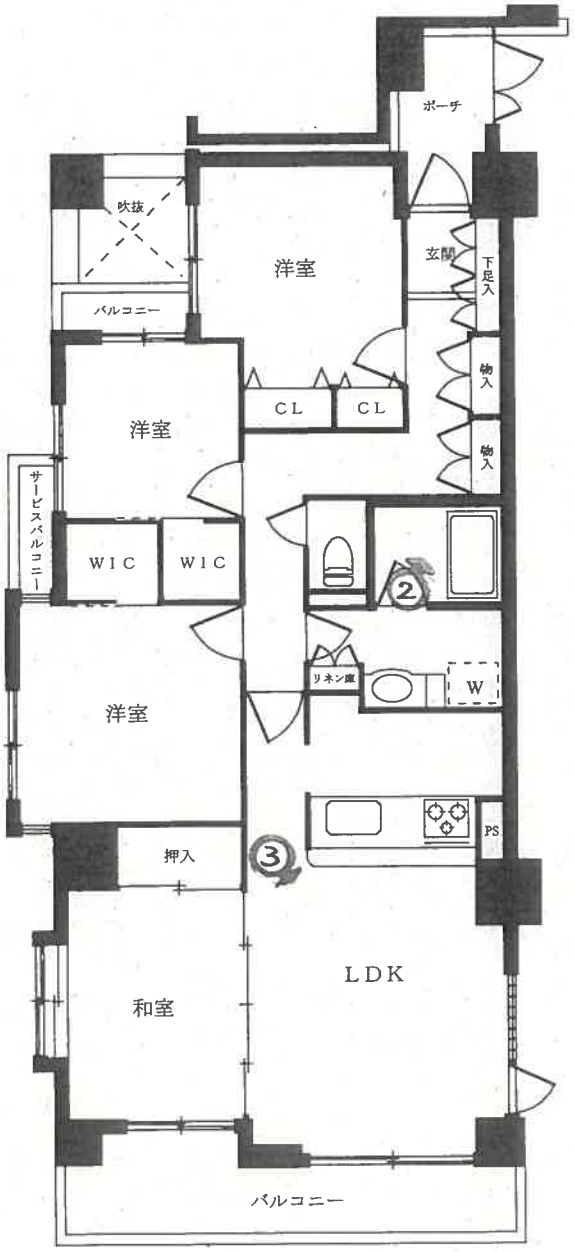
（土地建物位置関係図）　　令和８年（ヌ）第１２１号



◀◯：写真撮影位置と方向

（建物間取図）　　令和８年（ヌ）第１２１号

６０１



◀◯：写真撮影位置と方向

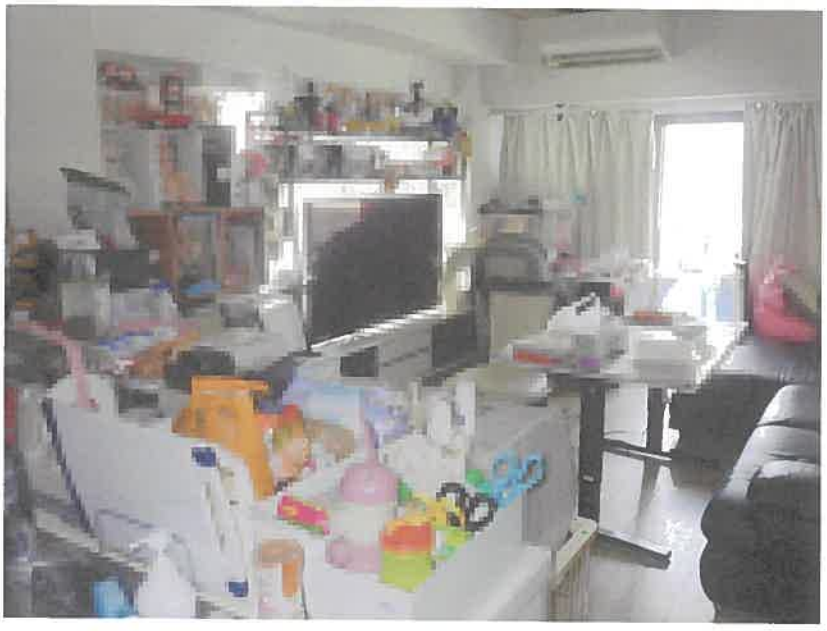
01



02



03



令和８年（ヌ）第121号
令和8年7月29日 現地調査
令和8年8月28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　37,600,000 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) 足立区足立4-13-18 (マンション名、部屋番号) グランベルク五反野・601号室
番号	特記事項		
—	一棟の敷地のうち符号1(地番35番1)は一棟の建物の建築基準法上の敷地に、符号2(地番35番2)は行止り舗装私道に、それぞれ供用されている。		

※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　121号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　足立区足立四丁目35番地1

建物の名称　グランベルク五反野

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　足立四丁目35番1の601

建物の名称　601

種　　類　居宅

構　　造　鉄筋コンクリート造1階建

床　面　積　6階部分　88．28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　足立区足立四丁目35番1

地　　目　宅地

地　　積　2141．33平方メートル

土地の符号　2

所在及び地番　足立区足立四丁目35番2

地　　目　公衆用道路

地　　積　102平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　1・2

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　564892分の9241

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「五反野」駅の西方約500m(道路距離、徒歩約6分)、足立区足立4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	系統・連続性のやや良好な区道沿いに低層戸建住宅やアパート等のほか中高層共同住宅も見られる地域	
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)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	80%　(指定)
	容積率	300%　(指定)
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	特別工業地区、第3種高度地区、新たな防火規制区域（東京都建築安全条例第7条の3）、地区計画（足立一・二・三・四丁目地区防災街区整備地区計画、※1）、日影規制（二）等
画地条件	地積	2,141.33㎡(符号1) 102　㎡(符号2) 2,243.33㎡(合計)
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約17.1m・奥行約72m
	地勢	ほぼ平坦
	その他	一棟の敷地は、北東側の路地状地(幅約17.1～25m・長さ約25.3m)と、南側の略整形地(東西約48m・南北約45m)からなる路地状敷地である。
接面道路の状況等	北東側が幅員約9.1m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(※2)。 なお、路地状地の北西部に存する土地符号2(35番2)は、建築基準法第42条1項2号道路(幅員4.0m・長さ24.57m)に該当する。	
土地の利用状況等	一棟の敷地のうち土地符号1は物件1を含む一棟の建物の敷地等として、土地符号2は私道(実態としては専用通路)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	564,892分の9,241

特記事項	(※1)「足立一・二・三・四丁目地区防災街区整備地区計画」のうち、北東側区道から20m以内の範囲は「特定建築物地区整備計画の区域」に、20m超の範囲は「防災街区整備地区整備計画の区域」に該当する。 (※2)土地符号1の西側には幅約70～80cmの公有地(赤道)が存するが、現況において通路として公衆の用に供されていないことから、接道条件に含めないこととした。 (※3)土地符号2は、本件一棟の建物の建設に際し「路地状敷地の建築制限(東京都建築安全条例第10条)」を回避するため設けられたものと推量される。 (※4)土地符号2は、固定資産税・都市計画税の課税上の現況地目は宅地とされており、課税対象となっている。 (※5)足立区洪水ハザードマップによると、洪水・内水氾濫・高潮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	グランベルク五反野	
建物の用途	共同住宅（総戸数72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14年5月9日新築
	経過年数	約24年
	経済的残存耐用年数	約26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　5,882.48㎡	
仕様	外壁	磁器質タイル貼・擬石貼等
	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、管理事務室、コミュニティールーム、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)ワイ・エフ・サービス
	管理形態	委託管理
管理の状況	やや優る	
特記事項	(※6)建築計画概要書及び分譲時パンフレットによれば、売主及び建築主は(株)山福商事、施工は(株)森本組。	

（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	6階部分　601号室　三方開口部屋 主要開口部の方位：南・西・北向き	
床面積	専有面積	88.28㎡
	共用部分を含む現況床面積	96.81㎡
間取り	4ＬＤＫ＋ウォークインクローゼット(2箇所)	
バルコニー等	南側及び北側にバルコニー(10.72㎡)、西側にサービスバルコニー(1.30㎡)あり。	
仕様	天井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳、CFシート等
	内壁	ビニールクロス等
	設備	キッチン、浴室、トイレ、床暖房(リビング・ダイニング部分)等
保守管理の状態	内覧及び立会者からの聴取では、大きな不具合等は認められなかった。なお、詳細は不明であるが、現所有者が購入(令和6年3月)する前に内装リフォーム(リビング・洋室のフローリングの更新、内壁・天井等の張替え、建具の交換、キッチン・浴室・トイレ・洗面所の交換など)が実施された模様であり、その後の保守管理の状態は概ね良好である。	
管理費等		(令和8年7月21日現在)
	管理費	12,190円(月額)
	修繕積立金	17,930円(月額)
	その他	なし
	滞納額等	0円(※7)
	遅延損害金	なし
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	(※7)管理会社からの回答書には、7月支払い分までは居住者(賃借人)が管理費・修繕積立金を立替払いしていたが、今後は支払わない旨の連絡があったとのことで、8月分以降は滞納が発生する見込みとのこと。	

<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	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	現占有者(個人)	R8.4.6	R8.4.6 ～ R10.4.5	160,000円	ない
占有権原は賃借権。現占有者が所有者から賃借して住居として使用している。					

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	× 96.81	× 0.49	＝ 19,690,000

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24年、経済的残存耐用年数約26年、観察減価率5%(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 ＝ 26年 ÷ (24年 ＋ 26年) × (1 － 0.05) ＝ 0.49 (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
426,000	× 0.8	× 2,243.33	× 1.00	× 9,241／564,892	= 12,510,000

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-71」

（公示価格） （時点修正） （標準化補正） （地域格差） （規準価格）

447,000円/㎡ × 103／100 × 100／103 × 100／105 = 426,000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：公示地には角地等の補正を要する要因があることを考慮した。

地域格差： 公示地の地域は、交通接近条件、街路条件及び環境条件等で優ることを考慮して査定した。

イ 個別格差：私道部分を含む路地状敷地であること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
(19,690,000	+12,510,000)	× 1.40	× 1.06	× 1.00	= 47,780,000

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・・・ 1.01 対象＝6階・基準階＝5階
位置別等補正・・ 1.05 南・西・北向き、三方開口部屋
その他・・・・・ 1.00 なし
相乗積 1.01 × 1.05 × 1.00 = 1.06 （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）

目的物件は賃貸に供されている区分所有建物であり、その賃貸借はほぼ標準的で妥当と判断されるので、現行の賃貸条件を参考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※2	正味復帰価格現価	
			イ÷ウ×(1−0.03)			
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
3,488,741	1,097,060	4.7	22,641,451	0.8763	19,840,704	23,330,000
(15.0%)					(85.0%)	(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

$$1 \div (1 + 4.5\%)^{3} = 0.8763$$　（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	47,780,000 円
②収益価格	23,330,000 円
③調整後の価格	47,000,000 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） 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
47,000,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00		= 37,600,000

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

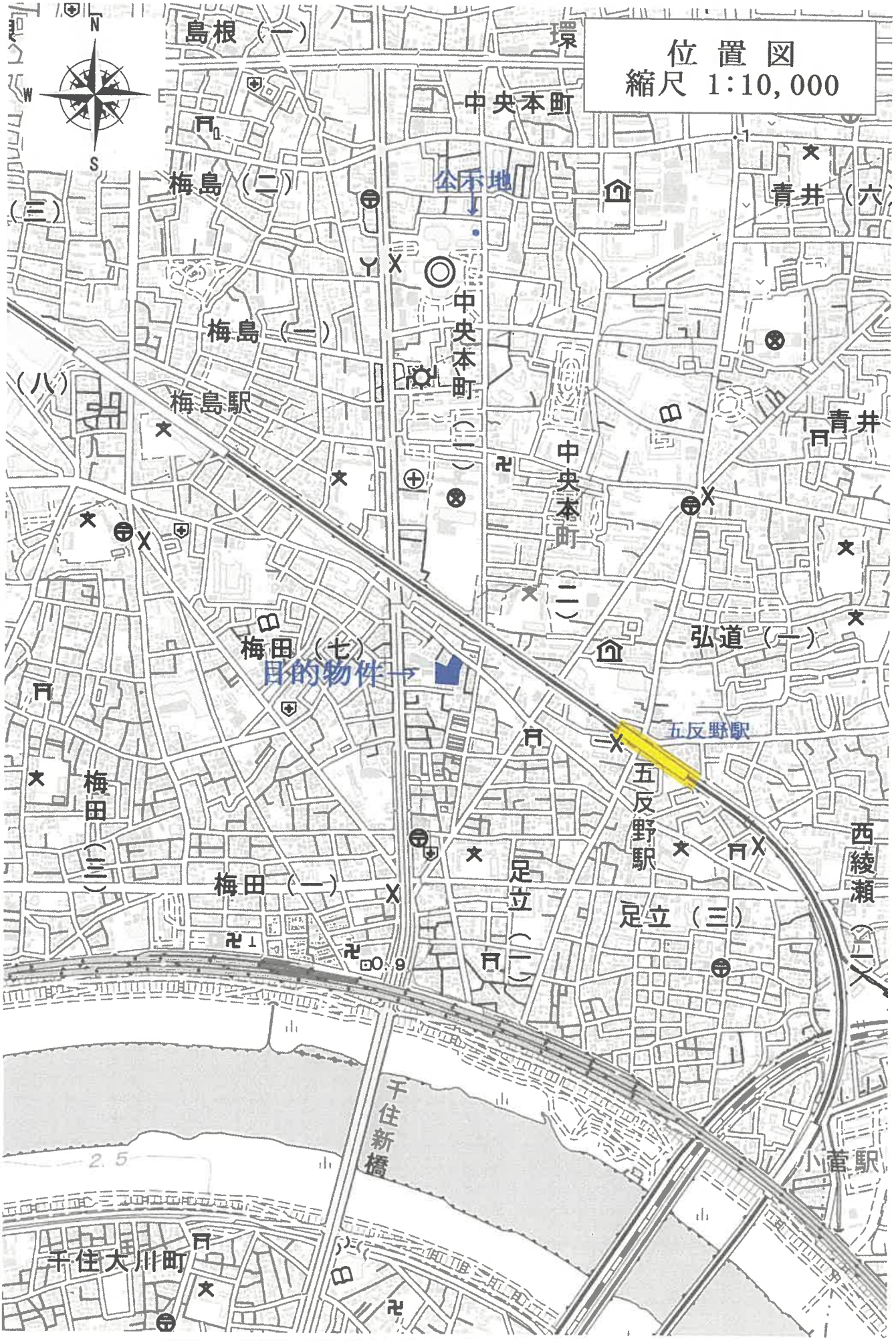
地価公示価格　「足立-71」
所　　在　：　足立区中央本町一丁目2512番1　「中央本町1-18-14」
価　　格　：　447,000円／㎡
位　　置　：　東武伊勢崎線「梅島」駅、道路距離1,000m
価格時点　：　令和8年1月1日
地　　積　：　3,594㎡
供給処理施設　：　水道・ガス・下水
接面街路　：　東側7.2m区道、北側道
用途指定等　：　準工業地域(建ぺい率60%、容積率300%)、防火地域等
地域の概要　：　共同住宅の他、一般住宅等も見られる住宅地域

第７　附属資料

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写

以　上

令和８年８月28日
評価人　不動産鑑定士
吉川　和弥

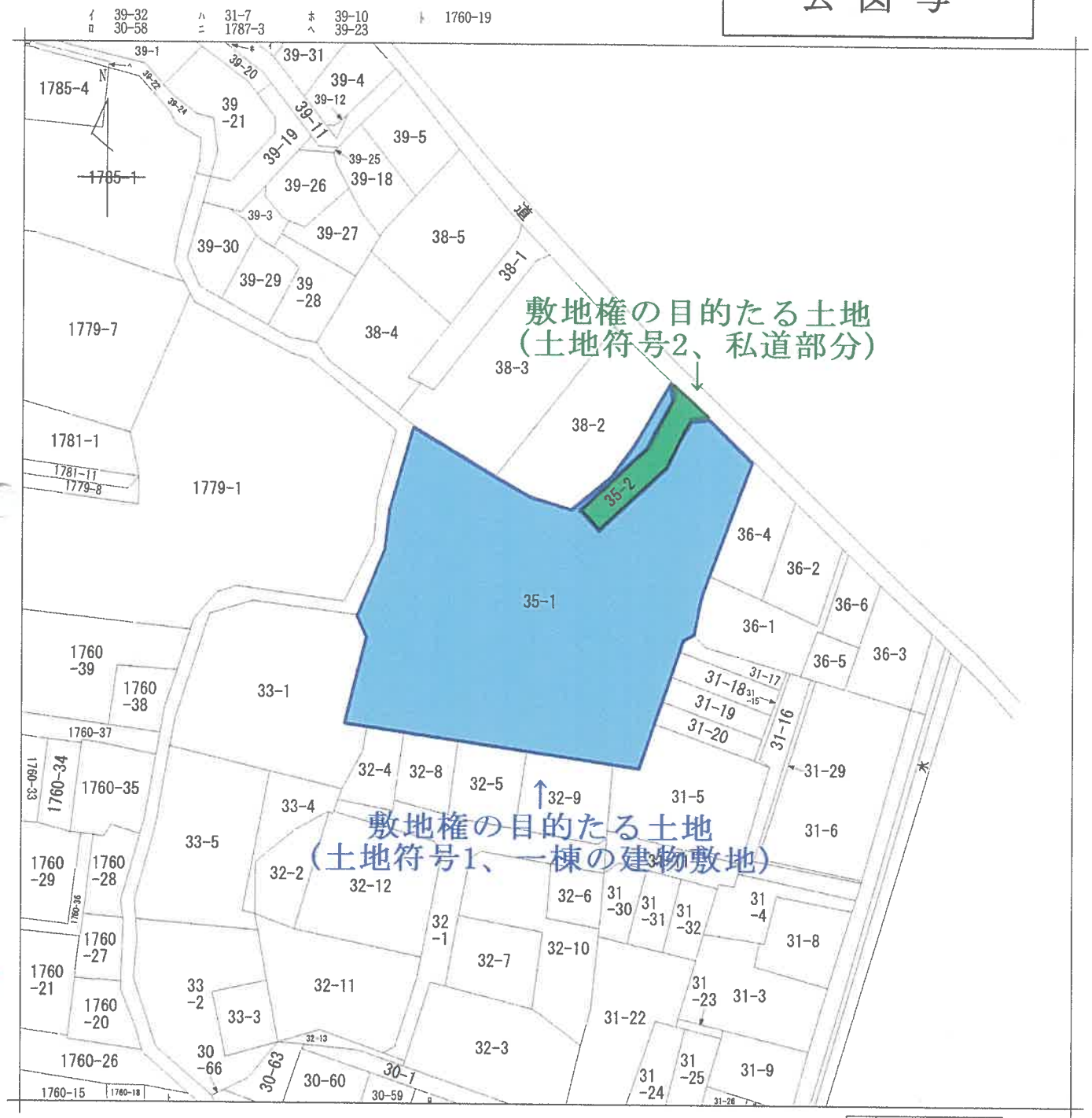


縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

0 250 500m

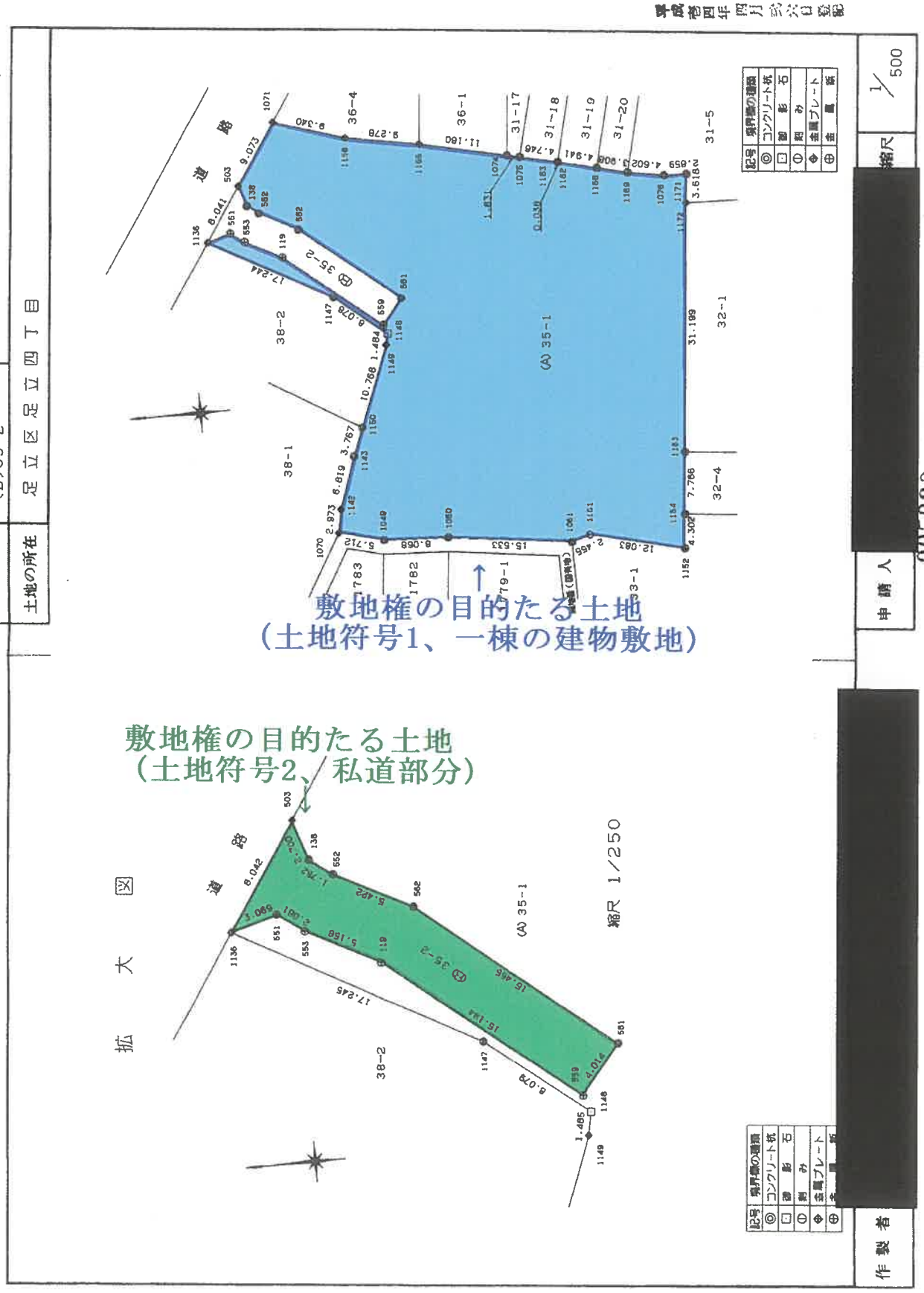
公図写



請求部分	所在	足立区足立四丁目				地番	35番1		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				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。

地積測量図写



登記年月日：平成14年4月26日

(1/2)

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14年4月26日

地積測量図

地番	(A)35-1 (B)35-2
土地の所在	足立区足立四丁目

2/2

座標求積表

地番	(A) 35-1			
NO	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
1135	129.496	149.579	-9.139	-1367.002481
1147	117.288	137.399	-16.847	-2314.760953
1148	112.649	130.785	-3.952	-516.862320
1149	113.336	129.469	7.249	938.520781
1150	119.898	120.931	8.853	1070.602143
1143	122.189	117.940	6.224	734.058560
1142	126.122	112.369	5.277	592.971213
1070	127.466	109.717	-3.590	-393.884030
1049	122.532	106.839	-12.553	-1341.149967
1050	114.913	104.185	-21.869	-2278.421765
1061	100.663	98.001	-16.705	-1637.106705
1151	98.208	98.034	-12.967	-1271.206878
1152	87.696	92.076	-12.102	-1114.303752
1154	86.106	96.074	-4.473	-429.739002
1153	83.223	103.286	-14.458	-1493.308988
1172	71.648	132.259	-12.927	-1709.712093
1171	70.296	135.615	1.371	185.928165
1076	73.019	136.487	6.871	937.802177
1169	77.167	138.481	7.540	1044.146740
1168	80.559	140.423	7.675	1077.746525
1162	84.842	142.887	4.316	616.700292
1163	84.875	142.906	4.194	599.347764
1075	89.036	145.189	5.593	812.042077
1074	90.468	145.970	11.249	1642.016530
1165	100.285	151.320	18.139	2744.793480
1156	108.607	155.422	16.105	2503.071310
1071	116.390	160.586	14.731	2365.592366
503	123.338	154.751	6.862	1061.901362
138	123.252	152.052	-1.149	-174.707748
552	122.189	150.659	-4.987	-751.336433
562	118.265	146.917	-12.729	-1870.106493
561	109.460	134.215	-5.507	-739.122005
559	112.758	131.927	11.968	1578.902336
119	121.428	144.404	12.404	1791.187216
553	125.162	147.959	4.999	739.647041
551	126.427	149.612	4.334	648.418408
		倍面積		4282.664873
		面積		2141.3324365
		地積		2141.33 ㎡

敷地権の目的たる土地
（土地符号1、一棟の建物敷地）

座標求積表

地番	(B) 35-2			
NO	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
1136	129.496	149.579	3.089	462.049531
551	126.427	149.612	-4.334	-648.418408
553	125.162	147.959	-4.999	-739.647041
119	121.428	144.404	-12.404	-1791.187216
559	112.758	131.927	-11.968	-1578.902336
561	109.460	134.215	5.507	739.122005
562	118.265	146.917	12.729	1870.106493
552	122.189	150.659	4.987	751.336433
138	123.252	152.052	1.149	174.707748
503	123.338	154.751	6.244	966.265244
		倍面積		205.432453
		面積		102.7162265
		地積		102.71 ㎡

敷地権の目的たる土地
（土地符号2、私道部分）

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/

005100

（東京土地家屋調査士会用紙）

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

地積測量図写

(2/2)

登記年月日：平成14年5月21日

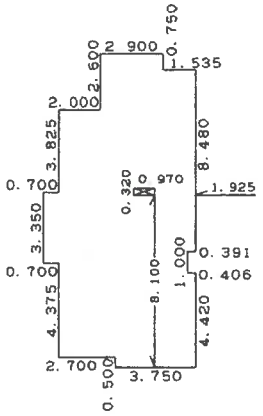
建物図面・各階平面図写

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

各階平面図

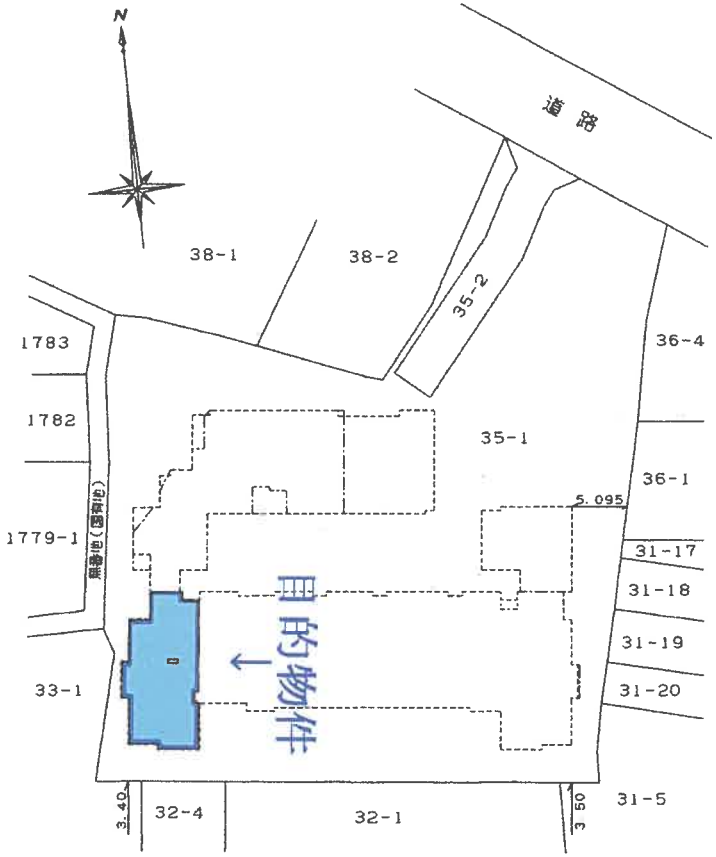
家屋番号	足立四丁目 ３５番１の６０１
建物の所在	足立区足立四丁目３５番地１

建物図面 各階平面図 A



求積表

3.350	×	0.700	= 2.345000
11.560	×	2.000	= 23.100000
14.150	×	0.700	= 9.905000
14.650	×	2.200	= 32.230000
13.900	×	1.144	= 15.901600
4.420	×	0.406	= 1.794520
8.480	×	0.391	= 3.315680
−0.320	×	0.970	= −0.310400
		合計	88.281400
		床面積	88.28㎡



区分した建物の存する部分　6階部分
建物の番号　601

平成弐四年五月弐拾日登記

作製者 [redacted] 縮尺 1/250

申請人 [redacted] 縮尺 1/500

309032 （東京土地家屋調査士会用紙）