

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 7年11月 5日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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 7年11月20日 午前 9時00分から 令和 7年11月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 3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 7年12月11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 7年12月 4日 午前 9時20分から 令和 7年12月 8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 7年11月 5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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～3	5,470,000 4,376,000	一括	1,094,000	21,590	4,625
1	830,000				
2	1,910,000				
3	2,730,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 足立区鹿浜三丁目
地 番 13番3
地 目 宅地
地 積 177.60平方メートル
共有者 A 持分30000分の1212

2 所 在 足立区鹿浜三丁目
地 番 13番21
地 目 宅地
地 積 405.85平方メートル
共有者 A 持分30000分の1212

3 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区鹿浜三丁目13番地21、13番地3
構 造 鉄骨造陸屋根4階建
床 面 積 1階 294.51平方メートル
2階 277.06平方メートル
3階 277.06平方メートル
4階 277.06平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鹿浜三丁目13番21の21
建物の名称 204
種 類 居宅
構 造 鉄骨造1階建



物 件 目 録

床 面 積 2階部分 37.98平方メートル

所有者 A



※
め
め
※

物 件 明 細 書

令和 7年10月 9日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

転借人Bが占有している。原賃借人株式会社レベッカ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3】

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、B I Tシステムのお知らせメニューにも掲載されています。



11

物 件 目 録

1 所 在 足立区鹿浜三丁目
 地 番 13 番 3
 地 目 宅地
 地 積 177.60 平方メートル
 共有者 A 持分 30000 分の 1212

2 所 在 足立区鹿浜三丁目
 地 番 13 番 21
 地 目 宅地
 地 積 405.85 平方メートル
 共有者 A 持分 30000 分の 1212

3 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区鹿浜三丁目 13 番地 21、13 番地 3
 構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
 床 面 積 1 階 294.51 平方メートル
 2 階 277.06 平方メートル
 3 階 277.06 平方メートル
 4 階 277.06 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鹿浜三丁目 13 番 21 の 21
 建物の名称 204
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造 1 階建



物 件 目 録

床 面 積 2階部分 37.98平方メートル

所有者 A



令和 7 年 (ケ) 第 1 5 4 号
令和 7 年 6 月 2 3 日受理
令和 7 年 8 月 14 日提出
(評価人 有沢範芳)

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 所 在 足立区鹿浜三丁目
地 番 13番3
地 目 宅地
地 積 177.60平方メートル
共有者 A 持分30000分の1212

2 所 在 足立区鹿浜三丁目
地 番 13番21
地 目 宅地
地 積 405.85平方メートル
共有者 A 持分30000分の1212

3 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区鹿浜三丁目13番地21、13番地3
構 造 鉄骨造陸屋根4階建
床 面 積 1階 294.51平方メートル
2階 277.06平方メートル
3階 277.06平方メートル
4階 277.06平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鹿浜三丁目13番21の21
建物の名称 204
種 類 居宅
構 造 鉄骨造1階建

物 件 目 録

床 面 積 2階部分 37.98平方メートル

所有者 A



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		東京都足立区鹿浜三丁目13番13-204号 鹿浜パークサイドマンション	
建物		物件3	
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		
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	管理費等の月額は下記のとおり 管理費 14,278円 修繕積立金 11,550円 町内会費 500円 駐輪場使用料 500円	令和7年7月10日現在 ☒ 滞納がある 令和6年7月分～令和7年7月分 計 348,764円 ☐ 不明	
管理費等照会先	キャニオンサービス株式会社		
その他の事項	上記滞納金の他に遅延損害金32,685円（年利18パーセント）あり		
土地		物件1.2	
現況地目	☒ 宅地（物件1.2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ） 第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
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)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■株式会社レベッカ	☐ 債務者 ■B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■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		☐ 陳述 (☐ ()) ■文書 (■回答書及び契約書)	☐ 陳述 (☐ ()) ■文書 (■回答書及び契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐ 不明
占有開始時期		令和 6 年 3 月 1 日	令和 6 年 6 月 1 6 日
最初の契約等	契約日	令和 6 年 2 月 6 日	令和 6 年 6 月 1 6 日
	期間	令和 6 年 3 月 1 日から ■令和 1 1 年 2 月 2 8 日まで 5 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 6 年 6 月 1 6 日から ■令和 8 年 6 月 1 5 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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 (株式会社レベッカ)
	借主	■その他 (株式会社レベッカ)	■占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金 6 4 , 4 9 5 円 (毎月 2 5 日限り 当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金 6 3 , 8 3 0 円 (毎月 2 5 日限り 当月分支払) ☐ 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 2 4 0 , 0 0 0 円
特約等		■転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		管理費等：月額 2 5 , 8 2 8 円	従業員 C 及び D が社宅として使用
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
(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
建物占有者Bの妻	本件建物は、Bが賃借し、従業員の社宅として使用しています。 私は、Bの妻になります。 本件建物の契約関係については、私は分かりませんので、Bから回答書と手元にある限りの契約書を送付します。 (令和7年8月6日電話聴取)

(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 令和7年7月17日解錠の上、本建物内に立ち入ったところ、本件建物の占有状況については、次に掲げた理由及び現場の状況から、本件建物は、建物占有者Bが住居（社宅）として使用し占有しているものと思われる。
 - (1) 関係人の陳述
 - (2) 建物所有者及び建物占有者から提出された回答書及び契約書なお、株式会社レベッカに対し何度か占有権原に関する照会書を送付したが、期限までに回答を得られなかった。
- 3 評価人の調査によれば、物件1の土地に北側で接する道路は区道で建築基準法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。

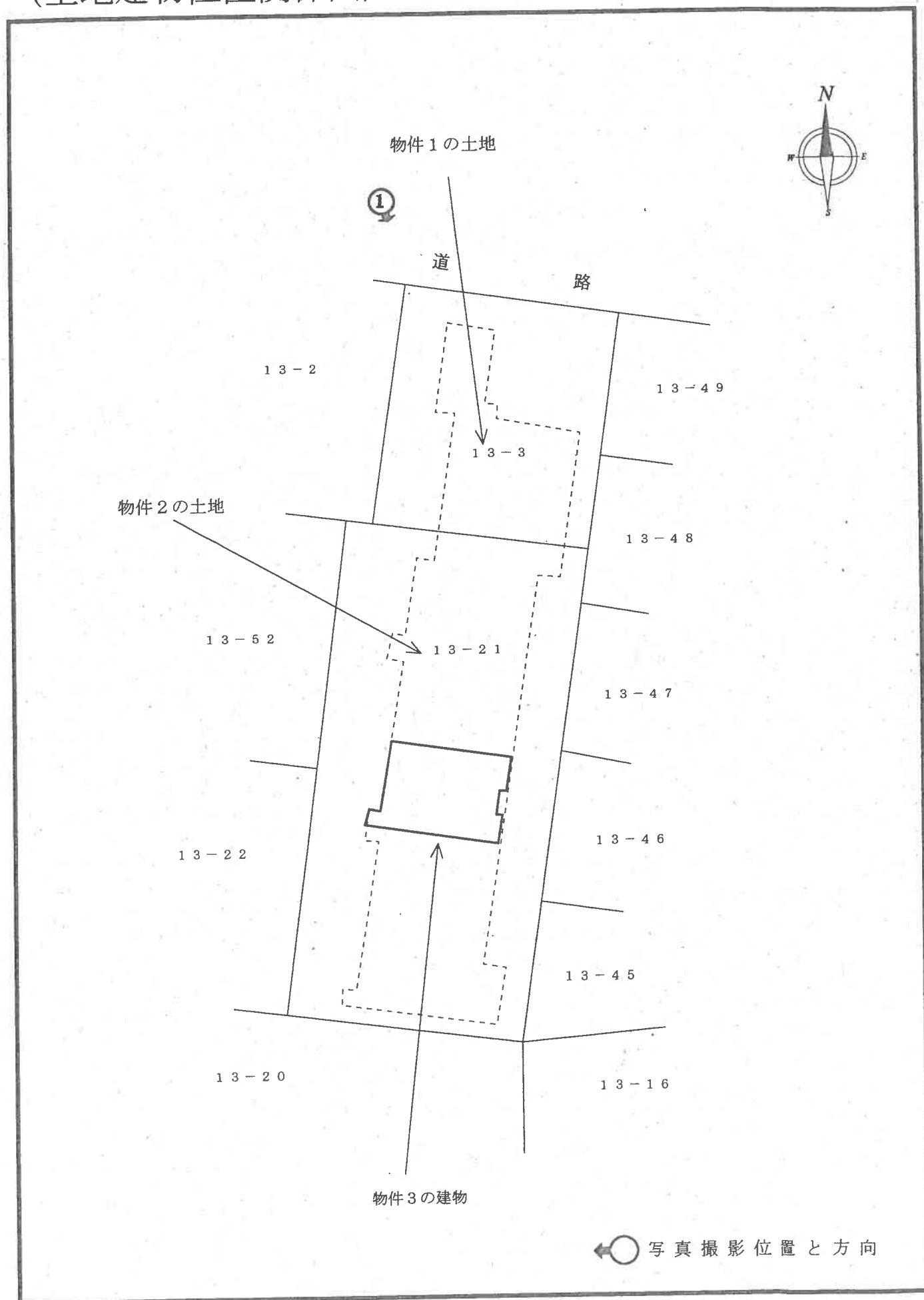
以上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年6月25日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
7年7月8日 14:05-14:15	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
7年7月9日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■管理会社に対し管理費等の照会
7年7月15日 : - :	当庁 (郵便)	■株式会社レベッカに対し占有権原に関する照会書送付
7年7月17日 11:30-12:00	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
7年7月29日 : - :	当庁 (郵便)	■株式会社レベッカに対し占有権原に関する照会書を再度送付
7年8月6日 : - :	当庁 (電話)	■本件建物占有者Bの妻より電話聴取
(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 7年 7月17日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人E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)		

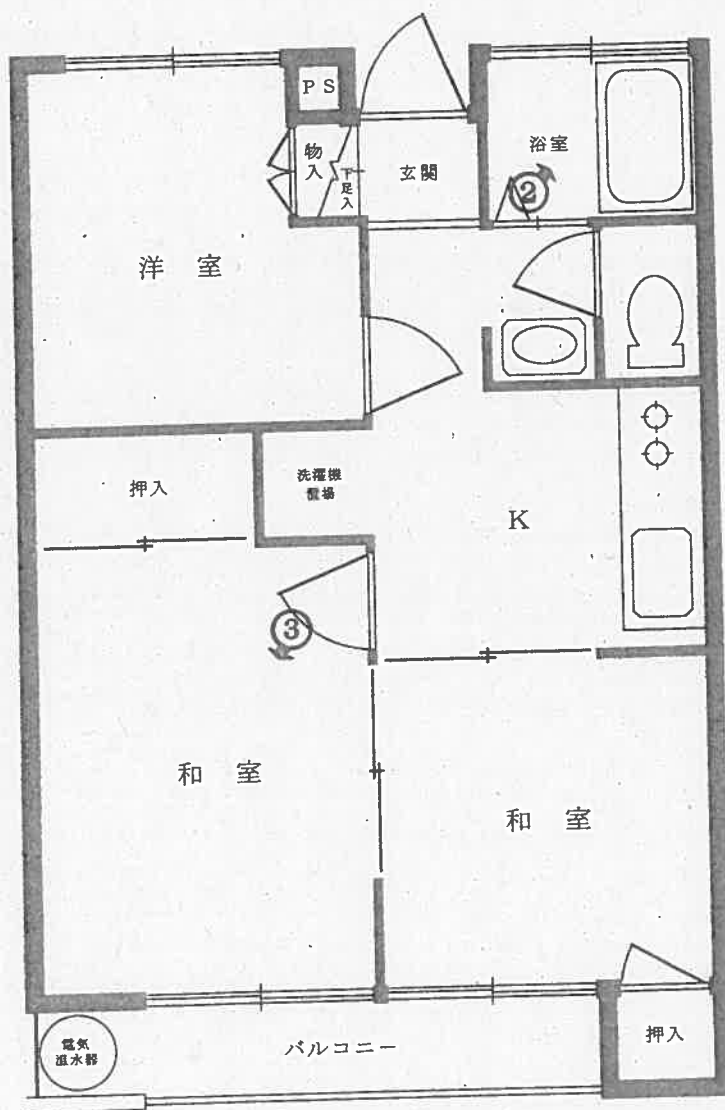
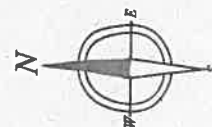
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第154号



(建物の名称 204)



←○ 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年（ケ）第154号

令和7年7月17日 現地調査

令和7年8月16日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 有 沢 範 芳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,470,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 830,000円
物件2（土地）	金 1,910,000円
物件3（建物）	金 2,730,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至3の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、2の内訳価格は、物件3の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件3内訳価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

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		
2	次頁物件目録記載のとおり		
3	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 足立区鹿浜3-13-13 (マンション名・部屋番号) 鹿浜パークサイドマンション 204号室
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 所 在 足立区鹿浜三丁目
地 番 13番3
地 目 宅地
地 積 177.60平方メートル
共有者 A 持分30000分の1212

2 所 在 足立区鹿浜三丁目
地 番 13番21
地 目 宅地
地 積 405.85平方メートル
共有者 A 持分30000分の1212

3 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区鹿浜三丁目13番地21、13番地3
構 造 鉄骨造陸屋根4階建
床 面 積 1階 294.51平方メートル
2階 277.06平方メートル
3階 277.06平方メートル
4階 277.06平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鹿浜三丁目13番21の21
建物の名称 204
種 類 居宅
構 造 鉄骨造1階建

物 件 目 録

床 面 積 2階部分 37.98平方メートル

所有者 A

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（物件1、2）

位 置 ・ 交 通	日暮里・舎人ライナー「西新井大師西」駅の西方約1.8km（道路距離、徒歩約23分）、足立区鹿浜3丁目13番街区に位置している。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅、事業所等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 第一種住居地域 60% （指定） 300% （指定）※ 準防火地域 第三種高度地区 ※ 対象地は前面道路の幅員により容積率の最高限度が240%に制約される。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	物件1 177.60㎡ 物件2 405.85㎡ 計 583.45㎡ ほぼ長方形 間口約12.7m・奥行約43m 平坦
接面道路の状況等	北側が幅員約6mの区道（建築基準法第42条1項1号に該当）と等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件3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 なし あり
評 価 対 象 持 分	物件1、物件2とも 30,000 分の 1,212	
特 記 事 項	足立区の「洪水・内水・高潮ハザードマップ」では、浸水が想定されている区域に所在している。	

2. 建物の概況（物件3）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	鹿浜パークサイドマンション	
建物の用途	共同住宅（総戸数24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	昭和57年4月15日新築 約43年 約7年
構造・延床面積	鉄骨造陸屋根4階建 延床面積 1,125.69㎡	
仕様	外壁 その他	モルタル、一部タイル貼り等 なし
設備等	エレベーター、集合郵便受等	
建物の品等	劣る	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり キャニオンサービス㈱ 委託
管理の状況	普通	
特記事項	なし	

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄骨造 1 階建・居宅	
位 置	2 階部分 (204号室)・中間住戸 主要開口部の方位：西向き	
床 面 積	専 有 面 積	37.98m ²
	共用部分を含む現況床面積	45.42m ²
間 取 り	3 K	
バルコニー等	西側にバルコニーあり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 クッションフロア、畳等 ビニールクロス等 IHクッキングヒーター、電気温水器、浴室等 ガスは使用していない
維持管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 町 内 会 費 駐 輪 場 使 用 料 滞 納 額 遅 延 損 害 金	14,278円／月 11,550円／月 500円／月 500円／月 348,764円 32,685円 (年利18%) 令和7年7月10日現在
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	次頁<建物の占有者等の状況一覧>のとおり	
特 記 事 項	なし	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸借契約等の概要

賃貸人	賃借人	占有開始日	契約期間	月額賃料等	預り金等
所有者	(株)レベッカ	R6. 3. 1	R6. 3. 1 } R11. 2. 28	(賃料) 64, 495円 (管理費等) 25, 828円	なし
占有権原は賃借権。賃借人が下記のとおり転貸している。転貸可の特約あり。					
転貸人	転借人	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
(株)レベッカ	B	R6. 6. 16	R6. 6. 16 } R8. 6. 15	(賃料) 63, 830円	(敷金) 240, 000円
占有権原は転賃借権。Bの従業員C及びDが社宅として使用している。					

第5 評価額算出の過程

評価対象不動産は、区分所有建物（マンション）である。本件は都市型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

土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1、2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
1	259,000	×0.96	×177.60	×1.00	× 1,212 / 30,000	= 1,780,000
2			×405.85			= 4,080,000

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。

公示地 「 足立-30 」

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $257,000 \text{ 円/㎡} \times 104 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 100 = 259,000 \text{ 円/㎡}$
 (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。

標準化補正：公示地等が角地であることを考慮して補正した。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域と比較して、交通接近条件で優っているが行政的条件で劣っており、総合で格差なしと査定した。

イ 個別格差：奥行長大の画地であることを考慮して査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 共有持分：登記記載による。

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 建物価格（物件3）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積(㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格(円) エ
3	310,000	× 45.42	× 0.13	= 1,830,000

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43年、 経済的残存耐用年数 約7年、 観察減価率 5%（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＝ 7年 ÷ （ 43年 ＋ 7年 ） × （ 1－ 0.05 ） ＝ 0.13 （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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) ウ
1	1,780,000	× 0.40	場所的利益	= 710,000
2	4,080,000	× 0.40	場所的利益	= 1,630,000
合 計				2,340,000

ア 建付地価格：前記1①カ

イ 敷 地 利 用 権 等 割 合：売却により法定地上権が成立しないが、場所的利益(収去されない利益)が認められる。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

ウ 敷地利用権等価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

3 積算価格

前記1で求めた基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、さらに価格補正、個別格差を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (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	価格構成 比(%) キ
1	(1,780,000	－710,000)	×1.00	×0.99	×1.00	= 1,060,000	13.9
2	(4,080,000	－1,630,000)	×1.00	×0.99	×1.00	= 2,430,000	31.9
3	(1,830,000	＋2,340,000)	×1.00	×0.99	×1.00	= 4,130,000	54.2
合 計						7,620,000	100.0

ア 基礎となる 価 格：物件1及び2＝前記1①カ、物件3＝前記1②エ

イ 敷地利用権等価格：前記2ウ

ウ 価 格 補 正：必要なし。

エ 個 別 格 差： 階 層 別 補 正 … 0.99 (3階=1.00、対象=2階)

位置別等修正 … 1.00 (格差なし)

そ の 他 … 1.00

相乗積 0.99 × 1.00 × 1.00 = 0.99 (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。

キ 価格構成比：各物件の価格割合(小数第2位を四捨五入)

Ⅱ 収益価格の試算

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、さら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 of 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) エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 1,143,915 (19.6 %)	円 425,964	% 7.2	円 5,738,682	0.8163	円 4,684,486 (80.4 %)	円 5,830,000 (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

$$1 \div (1 + 7.0\%)^3 = 0.8163 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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

積算価格と収益価格は開差が生じて求められた。両手法とも相応の根拠を有しているが、対象物件はファミリータイプのマンションであり、取引においては収益性よりも居住の快適性が重視される不動産であることから、本件では積算価格を標準として調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	7,620,000 円
② 収 益 価 格	5,830,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	7,500,000 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。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価格構成 比 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) (円) カ	評価額 (円) キ
1	7,500,000	×13.9%	×1.00	×0.80			= 830,000
2		×31.9%	×1.00	×0.80			= 1,910,000
3		×54.2%	×1.00	×0.80	×0.84	－0	= 2,730,000
一 括 価 格 (合 計)							5,470,000

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 価格構成比：積算価格の構成比(前記Ⅰ３キ)。

ウ 市場性修正：必要なし。

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。

カ その他の控除（敷金等）：必要なしと判定した。

キ 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－30 ）

所 在：足立区鹿浜6丁目10番21 「鹿浜6－10－15」

価 格：257,000 円／㎡

位 置：「西新井大師西」駅、1.2km(道路距離)

価 格 時 点：令和7年1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：第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域

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

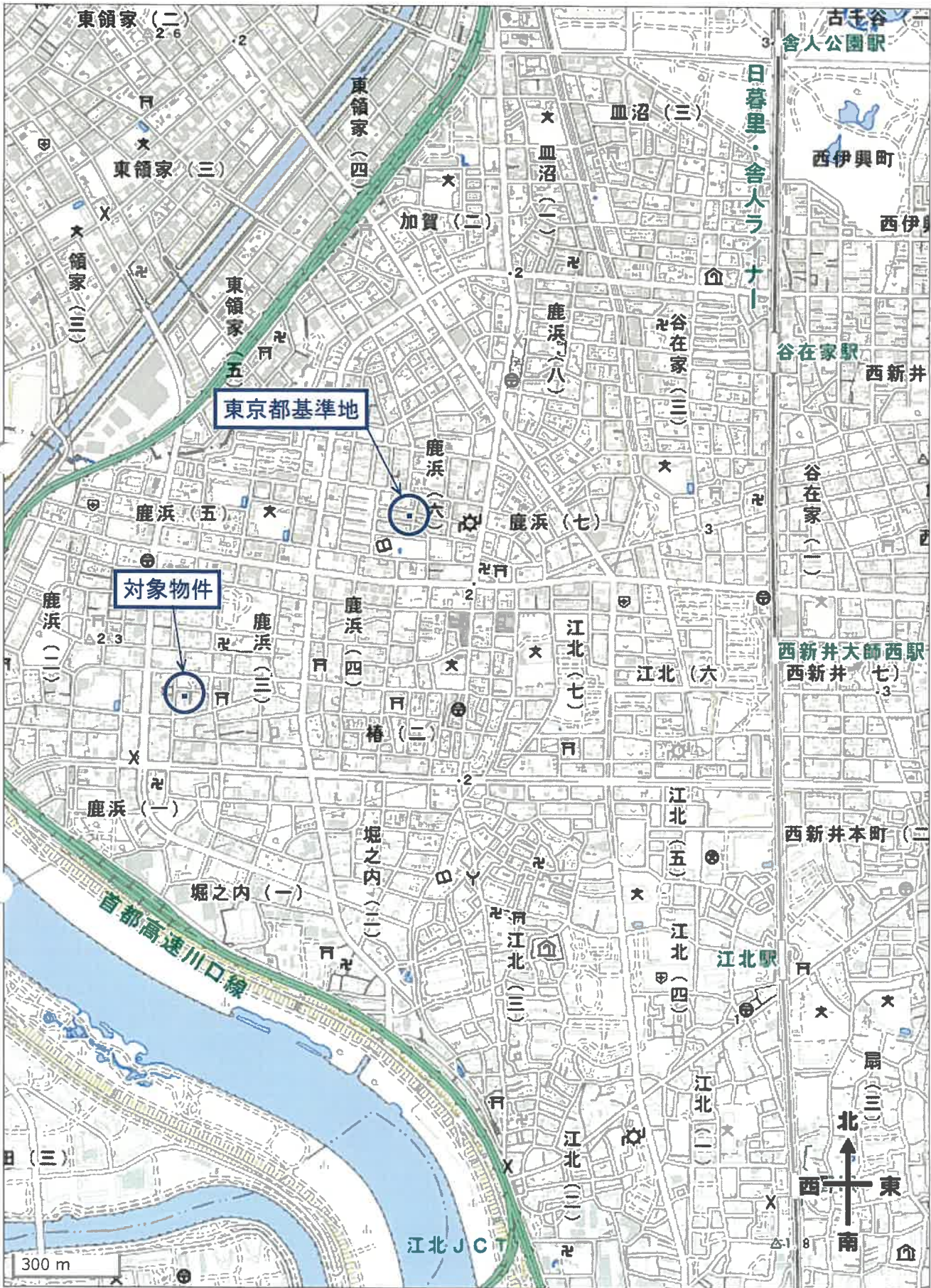
建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年8月16日

評価人 不動産鑑定士

有 沢 範 芳



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番
区域見出
鹿浜3丁目

請求部	所在	足立区鹿浜三丁目			地番	13番21		
出力	1/500	精度	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成 年月日	昭和63年8月22日			備付 年月日 (原図)	補記 事項			

これは地図に準ずる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7年2月10日

宮崎地方税務局

請求番号：14-1

登記官

(1/1)

各階平面図

家屋番号

1779-1-0-21

建物の所在

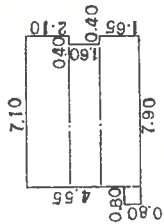
足立区北鹿浜1丁目1番地1780番地1793番地1794番地1
(換地同所鹿浜3丁目13番地89番地12同番地3)

建物図面

足立区鹿浜3丁目13番地21

13番地3 1780

N



面積計算

$7.10 \times 2.10 = 14.9100$
 $6.70 \times 1.60 = 10.7200$
 $7.10 \times 1.65 = 11.7150$
 $0.80 \times 0.80 = 0.6400$
計 = 37.9850

床面積 37.98

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

建物の行う部分式階
建物番号 204

昭和57年9月27日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

381342