

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 7 月 30 日
東京地方裁判所民事第 21 部
裁判所書記官 吉 川 直 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 7 年 8 月 14 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 21 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 27 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 9 月 4 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 8 月 28 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 9 月 1 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 7 月 30 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	27,200,000 21,760,000		5,440,000	82,651	17,711

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区梅島三丁目 2 6 1 5 番地 1

建物の名称 ビューネ梅島駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅島三丁目 2 6 1 5 番 1 の 1 0 6

建物の名称 1 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 2 . 2 4 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 足立区梅島三丁目 2 6 1 5 番 1

地 目 宅地

地 積 2 6 3 4 . 9 4 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 6 1 6 6 6 2 分の 6 5 8 3



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 24 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 吉 川 直 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】

株式会社レベッカの賃借権の存否（占有権原の存否、占有権原の種別）は不明であるが、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。同社からの転借人 A が占有している。

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、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 足立区梅島三丁目2615番地1

建物の名称 ビューネ梅島駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅島三丁目2615番1の106

建物の名称 106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 62.24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 足立区梅島三丁目2615番1

地 目 宅地

地 積 2634.94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 616662分の6583



令和 6 年 (ケ) 第 6 5 6 号
令和 7 年 4 月 2 2 日受理
令和 7 年 6 月 1 3 日提出
(評価人 萩原謙介)

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 足立区梅島三丁目2615番地1

建物の名称 ビューネ梅島駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅島三丁目2615番1の106

建物の名称 106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 62.24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 足立区梅島三丁目2615番1

地 目 宅地

地 積 2634.94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 616662分の6583



占有者及び占有権原 (物件 1 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 ■A
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 (☐)	■陳述 (■ (占有者)) ■文書 (■回答書及び契約書)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■不明	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		年 月 日	令和 5年11月23日
最初の契約等	契約日	年 月 日	令和 5年11月23日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 5年11月23日から ■令和7年11月22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	☐ 占有者 ☐ その他 ()	■占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金 120,000 円 (毎月27日限り 翌月分支払) ☐ 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 240,000 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			共益費 (管理費) : 月額 10,000 円 敷金 : 退去時に全額償却
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

(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 (建物転借人)	本件建物は、私が家族とともに住居として使用しています。 本件建物の不具合については、ドアにガタつきがあるくらいで、他は特にはありません。 本件建物では、犬と猫を1匹ずつ飼っています。 (令和7年5月15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 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から、占有者Aが本件建物を住居として使用し占有していると認定した。占有権原については、占有者及び占有権原（3枚目）記載のとおり、転借権に基づくものと思われるが、原賃借関係について、株式会社レベッカに対し何度も占有権原に関する照会書を送付するも回答がないことから、株式会社レベッカの占有権原については、不明と言わざるを得ない。
 - (1) Aから提出された回答書及び契約書
 - (2) ライフライン調査の結果なお、本件建物所有者に対し占有関係に関する照会書を送付したが、期限までに回答書の提出がなかった。
- 3 符号1の敷地に東側で接する足立区梅島三丁目2678番の土地は、足立区が所有する官地で、地目は公衆用道路である。
- 4 以上の調査結果から、2枚目、3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 4 月 23 日 : - :	当庁 (郵便)	■ ライフライン調査
7 年 5 月 2 日 11 : 05 - 11 : 15	物件所在地	■ 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 5 月 7 日 : - :	当庁 (郵便) 当庁 (電話・FAX)	■ 建物所有者に対し占有権原に関する照会書送付 ■ 管理会社に対し管理費等の照会
7 年 5 月 12 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 5 月 15 日 8 : 25 - 8 : 45	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
7 年 5 月 29 日 : - :	当庁 (郵便)	■ 株式会社レベッカに対し再度の占有権原に関する照会書送付
年 月 日 : - :		

(特記事項)

■ 令和 7 年 5 月 15 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

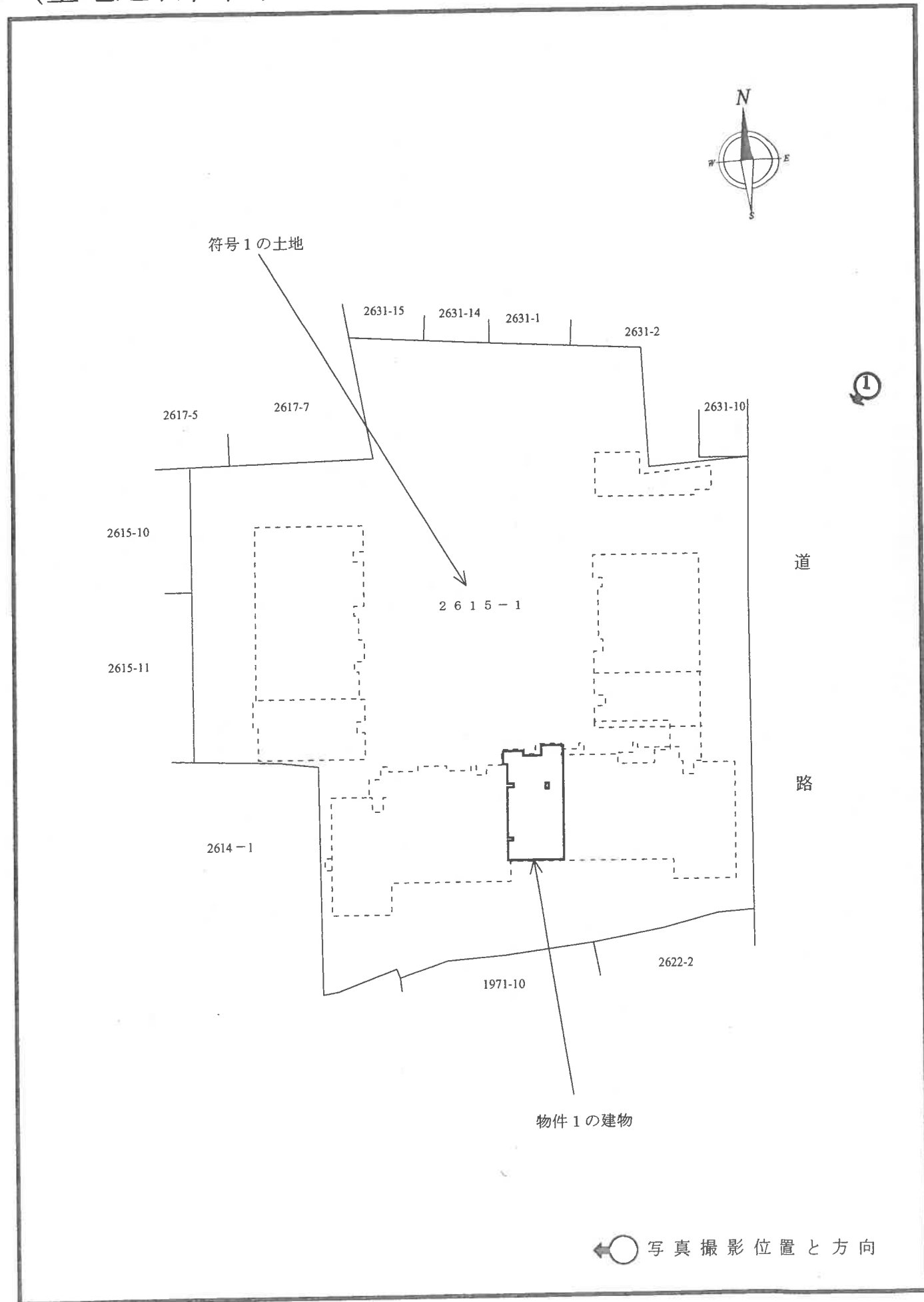
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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
(6 枚目)

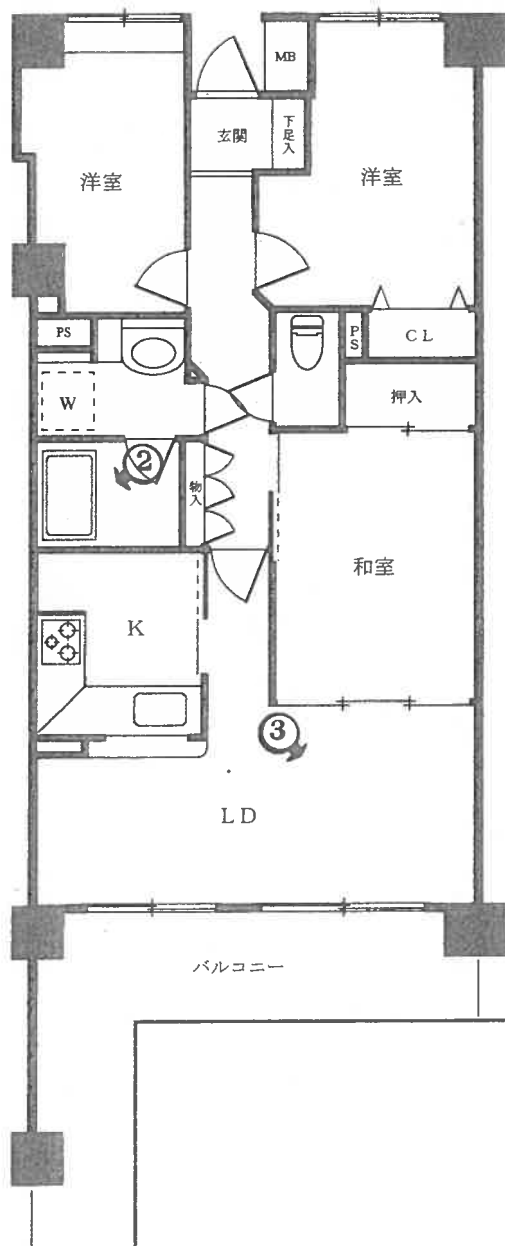
(土地建物位置関係図)

令和6年(ケ)第656号





106



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和6年（ケ）第656号
令和7年05月15日 現地調査
令和7年06月13日 評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 萩原 謙介

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 27,200,000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の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) 足立区梅島3丁目4番34号 (マンション名・部屋番号) ビューネ梅島駅前・106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 足立区梅島三丁目2615番地1

建物の名称 ビューネ梅島駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅島三丁目2615番1の106

建物の名称 106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 62.24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 足立区梅島三丁目2615番1

地 目 宅地

地 積 2634.94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 616662分の6583

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（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	東武鉄道伊勢崎線「梅島」駅の北方道路距離約150m（徒歩約2分）足立区梅島3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	幅員約8mの旧日光街道沿いにマンション、事務所ビル等が建ち並び、駅に近い近隣商業地域	
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 指 定 そ の 他 の 規 制	東側の道路(旧日光街道)境界から20m内
		市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 景観計画区域:一般地域(特別景観形成地区を除く区全域) 第三種高度地区 日影規制等
	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 指 定 そ の 他 の 規 制	東側の道路(旧日光街道)境界から20m超
		市街化区域 準工業地域 60% 200% 準防火地域 景観計画区域:一般地域(特別景観形成地区を除く区全域) 第三種高度地区 日影規制等
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 2,634.94㎡ 不整形 (東側)間口約45m・奥行最長約56m ほぼ平坦 台帳記載事項、パンフレットでは敷地面積(実測地積)は2,832.44㎡とされており縄延びの可能性が認められる。
接面道路の状況等	東側：幅員約12.7～約15.4m舗装区道「旧日光街道」（建築基準法第42条1項1号道路該当）に接面する。 南西側：幅員約0.7m未満の区道に接面しているが、建築基準法上ではなく使用出来ないのでは価格形成要因に影響を与えないと判定。	
土地の利用状況等	物件1を含む一棟の建物敷地等として利用している。 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	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 616,662分の6,583
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	ビューネ梅島駅前	
建 物 の 用 途	共同住宅(92戸)・店舗(4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8年5月27日新築 約29年 約21年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建, 延床面積6,439.96㎡	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼、吹付け等 なし
設 備 等	オートロックシステム、エレベーター、集合郵便受等	
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 株式会社ライフポート西洋 委託管理
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	特になし	

(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	1階部分 (106号室) ・ 中間部屋 主要開口部の方位：南側	
床 面 積	専 有 面 積	62.24 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	68.90 m ²
間 取 り	3LDK	
バルコニー等	南側	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング,畳等 ビニールクロス貼等 浴室, キッチン, トイレ等 なし
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 自転車置場使用料 滞 納 額	6,900 円 (月額) (令和 7 年 5 月 8 日現在, 以下同じ) 10,270 円 (月額) 600 円 (月額) ない
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	・ 関係人の陳述によると建物の不具合については、ドアにガタつきがあるくらいで、他は特にないの事。 ・ 犬と猫を一匹ずつ飼っているとの事。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

(賃貸借の状況)

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契 約 期 間	月額賃料	敷金
所有者	株式会社レベッカ	不明	不明	不明	不明
・ 占有権原不明					
転貸人等	転借人等	占有開始日	契 約 期 間	月額賃料	敷金(円)
株式会社レベッカ	個人A	令和5年11月23日	令和5年11月23日 ～ 令和7年11月22日 まで2年間	120,000 円 (毎月27日限り翌月分払)	240,000
・ 共益費(管理費)：月額 10,000 円 ・ 敷金：退去時に全額償却 ・ 家族とともに住居として使用中との事。					

第5 評価額算出の過程

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

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 ²) ア	現況床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
393,000	×68.90	×0.38	= 10,290,000

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29年，経済的残存耐用年数約21年，観察減価率10%（保守管理の状況を考慮した）
- ・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＝21年÷（29年＋21年）×（1－0.10）＝0.38（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				
630,000	×1.15	×2,634.94	×1.00	×6,583/616,662	= 20,380,000

ア 標準画地価格：下記標準価格を中心に、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た。

基準地 足立 5-14

$$\begin{aligned}
 & \text{(基準値価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(標準価格)} \\
 & 424,000 \text{ 円/㎡} \times 104/100 \times 100/100 \times 100/70 = 630,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率

標準化補正：必要なし。

地域格差：基準地の所在地域は、対象地域と比し交通接近及び環境条件等で劣る。

イ 個別格差：縄延びの可能性、不整形地で劣り、駅近くマンション用地としての市場性で総合的には優る。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：必要なし。

オ 敷 地 権 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, 290, 000	+ 20, 380, 000)	× 1. 10	× 1. 01	× 1. 00	= 34, 070, 000

ア 建物価格：前記①エ

イ 敷地権価格：前記②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等を斟酌して補正した。

エ 個別格差：階層別補正…0.96（対象＝1階，基準階＝5階）

位置別等修正…1.05（中間部屋，方位等を考慮した）

その他…なし

相乗積 $0.96 \times 1.05 = 1.01$ （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）

目的物件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、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、必ずしも現行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 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)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
2,860,557 (14.6%)	1,035,360	5.2	19,313,446	0.8638	16,682,955 (85.4%)	19,540,000 (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

$$1 \div (1 + 5.0\%)^3 = 0.8638 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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通り試算した。

積算価格は、土地価格と建物価格を加算した手法で、原価性に着目している。一方、収益価格は、標準的な純収益が安定的に永続するものとして評定したものである。

本件は間取り等より、積算価格を重視し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	34,070,000円
② 収 益 価 格	19,540,000円
③ 調整後の価格	34,000,000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) (円) オ	評 価 額 (円) カ
34,000,000	×1.00	×0.80	×1.00		= 27,200,000

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：必要なし。

オ その他の控除減価(敷金等)：必要なし。

カ 評価額：1万円未満四捨五入整理を行った。

第6 参考価格資料

基準地価格（足立5-14）

所 在：東京都足立区中央本町一丁目463番7「中央本町1-19-1」

価 格：424,000円/㎡

位 置：東武鉄道伊勢崎線「梅島」駅の道路距離約800mに位置する

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：190㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：西側25.0m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：中規模な事務所、店舗等が多い路線商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

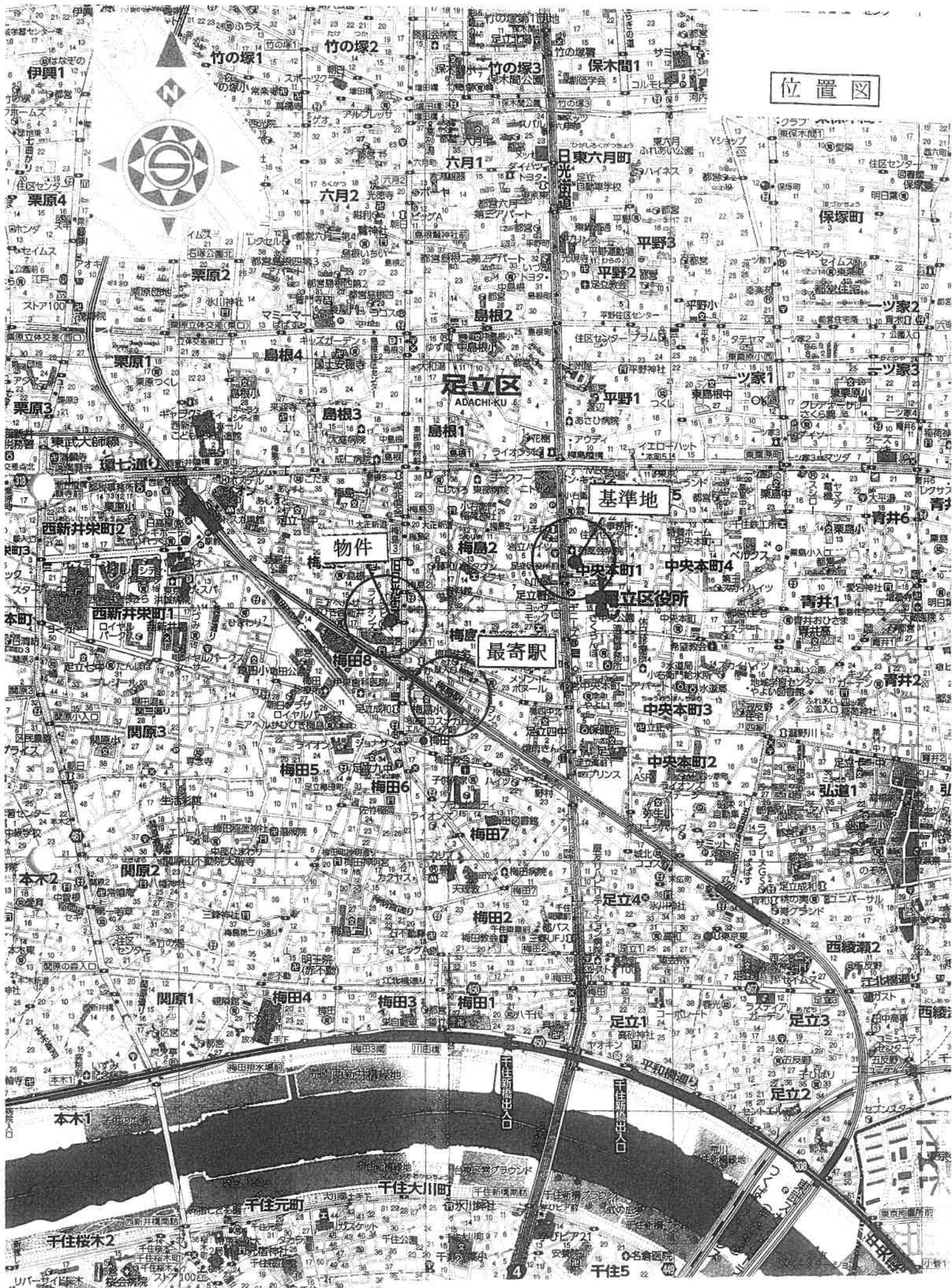
建物図面・各階平面図写

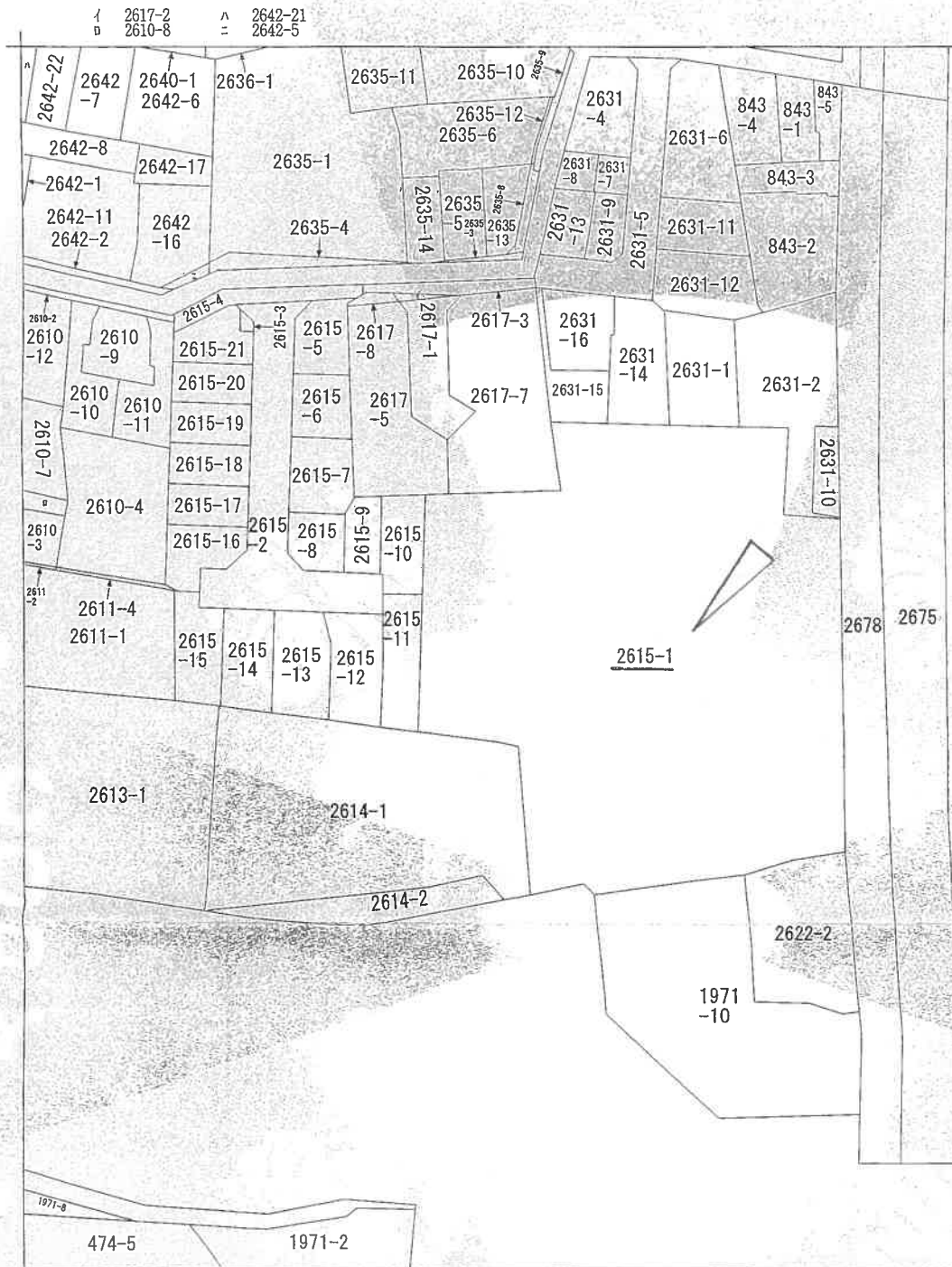
以 上

令和7年06月13日

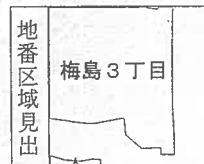
評価人 不動産鑑定士

萩 原 謙 介 印





(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。



A 梅島3丁目

請 求 部 分	所 在				足立区梅島三丁目		地 番	2615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	方位不明	

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。

A 3判をA 4判に縮小

令和6年11月5日

東京法務局城北出張所

登記官

請求番号：38-1

(1/1)

A 3判をA 4判に縮小

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。

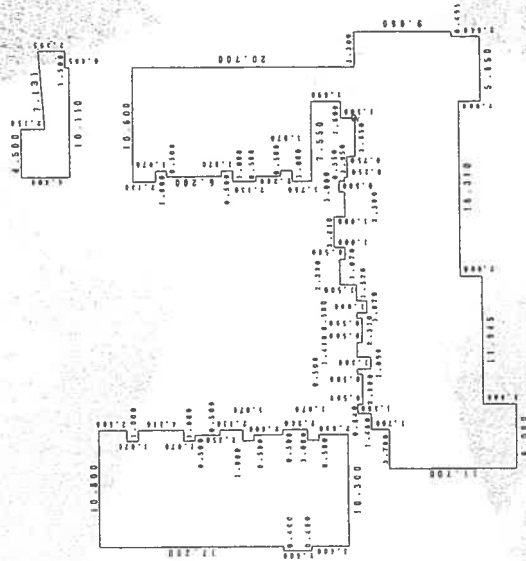
令和6年11月5日

東京法務局城北出張所

登記官

2615-1

1階



求積表

3.700 x 11.700	=	43.2900
1.450 x 13.400	=	19.5640
0.840 x 14.700	=	12.3480
2.800 x 11.200	=	31.3600
0.500 x 11.700	=	5.8500
1.090 x 10.400	=	11.3360
1.510 x 11.700	=	16.4870
2.510 x 11.200	=	28.1120
0.500 x 11.200	=	5.6000
1.070 x 10.700	=	11.4490
1.520 x 11.700	=	17.7840
0.745 x 13.300	=	9.9080
1.575 x 11.300	=	17.7975
1.070 x 10.700	=	11.4490
2.810 x 11.700	=	32.8770
2.300 x 10.400	=	23.9200
1.000 x 11.200	=	11.2000
1.000 x 2.130	=	2.1300
0.500 x 2.130	=	1.0650
1.000 x 1.780	=	1.7800
0.350 x 10.700	=	3.7450
0.500 x 5.300	=	2.6500
1.950 x 10.450	=	20.3775
6.550 x 16.710	=	109.4505
3.650 x 9.700	=	35.4050
1.600 x 11.000	=	17.6000
3.045 x 32.400	=	98.6580
0.805 x 30.400	=	24.4802
2.805 x 11.700	=	32.8185
0.495 x 9.060	=	4.4847
4.500 x 4.400	=	19.8000
2.684 x 5.610 / 2	=	7.53987
2.395 x 1.500 / 2	=	0.90550
0.400 x 2.600	=	1.0400
9.800 x 23.200	=	227.3600
1.000 x 2.600	=	2.6000
1.000 x 4.370	=	4.3700
0.500 x 4.480	=	2.2400
0.500 x 4.840	=	2.4200
0.500 x 2.690	=	1.3450
0.500 x 2.130	=	1.0650
0.500 x 2.240	=	1.1200
計	=	921.9167

床面積 921.91㎡

325808

平成8年6月5日 登記

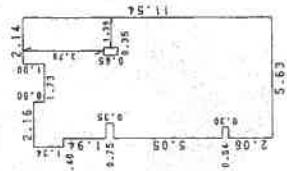
各階平面図

建物図面

梅島三丁目
2615番1の106

家屋番号

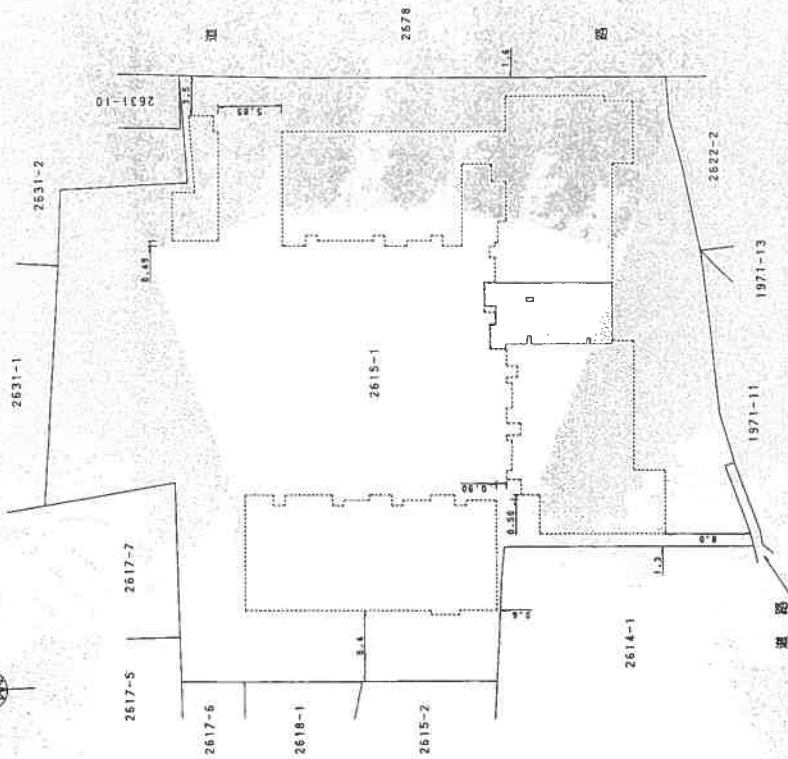
建物の所在
足立区梅島三丁目2615番地1



求積表

0.40 x 1.34 =	0.5360
0.75 x 3.28 =	2.4600
0.54 x 5.05 =	2.7270
0.54 x 2.06 =	1.1224
1.01 x 11.04 =	11.1504
0.21 x 7.41 =	1.5561
1.73 x 10.54 =	18.2342
2.14 x 11.54 =	24.6956
- 0.35 x 0.65 =	- 0.2275
計	62.2442

床面積 62.24 m²



建物の存する部分 1 階

作製者

10号

6年5月18日(作製)

縮尺 1/250

申請人

昌立地所株
代表取締役

縮尺 1/500

325820

平成 8年6月 5日

A3判をA4判に縮小