

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 7月 1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 8年 7月16日 午前 9時00分から 令和 8年 7月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月 6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 7月30日 午前 9時20分から 令和 8年 8月 3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 7月 1日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区梅田二丁目1637番地5、1637番地15

建物の名称 パペーテ千住新橋

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅田二丁目1637番5の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 41.47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 足立区梅田二丁目1637番5

地 目 宅地

地 積 138.36平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足立区梅田二丁目1637番15

地 目 宅地

地 積 34.23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 72292分の4147



## 物 件 明 細 書

令和 8年 6月10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】

賃借権 (不明)

範 囲	全部
賃借人	株式会社ケースプロパティ
期 限	令和10年3月27日まで
賃 料	月額75,600円
賃料前払	なし
敷 金	なし
保証金	なし
特 約	転貸可

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, 最先の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。

転借人Bが占有している。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

---

---

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 足立区梅田二丁目1637番地5、1637番地15

建物の名称 パペーテ千住新橋

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅田二丁目1637番5の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 41.47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 足立区梅田二丁目1637番5

地 目 宅地

地 積 138.36平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足立区梅田二丁目1637番15

地 目 宅地

地 積 34.23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 72292分の4147



現況調査補充書

令和8年5月18日

東京地方裁判所  
執行官

白石 圭

補充する事項	所有者とサブリース会社(株式会社ケースプロパティ)との間の賃貸借契約関係について		
調査の方法等	調査の日時	調査の場所	調査の方法
	5月18日	当庁	株式会社ケースプロパティ担当者Eからの電話聴取 所有者Aからの電話聴取 所有者A代理人弁護士Eから電話聴取
調査の結果	<p>(株式会社ケースプロパティ担当者Dの陳述) 所有者との間のサブリース契約は解除されていない認識です。その主張については所有者の代理人弁護士にも伝えている。ただ、仮に6か月分の賃料相当額が解約金として支払われるのであれば合意解除に応じるつもりである旨も伝えており、その点について所有者側で検討していただいている状況であると認識している。 (令和8年5月18日電話聴取)</p> <p>(所有者Aの陳述) 5月14日付け回答書に記載したとおり、所有者の株式会社ケースプロパティに対する令和7年12月23日付け通知書が同月24日に同社に送ったところですが、解除の効力という点については、法的な判断で私では判断しかねますので、代理人となってもらっている弁護士から説明をしてもらいたいと思うので、今しばらくお待ちいただきたい。 (令和8年5月18日電話聴取)</p> <p>(所有者A代理人弁護士Eの陳述) 所有者側の認識としては、株式会社ケースプロパティとの契約は令和7年12月24日をもって解除されたと考えている。しかしながら、同社から解除が無効である旨と主張されているため、現在法的対応を検討中である。 (令和8年5月18日電話聴取)</p>		
執行官の意見	所有者Aに係る令和8年5月14日付け回答書が同月18日に到着し、同回答書には所有者と株式会社ケースプロパティとの間の賃貸借契約が解除されているかのような記載があった。そこで、株式会社ケースプロパティの担当者Dに電話で確認をしたところ、解除は成立していない旨の回答があった。一方、所有者A及び同代理人弁護士Eによれば、令和7年12月24日には解除が成立している認識である旨の回答があった。よって、所有者と株式会社ケースプロパティとの間の賃貸借契約が継続しているかどうかについては争いがある。		

令和8年(ケ)第37号  
令和8年4月16日受理  
令和8年5月15日提出  
(評価人 塩入 晋)

## 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 足立区梅田二丁目1637番地5、1637番地15

建物の名称 パペーテ千住新橋

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅田二丁目1637番5の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 41.47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 足立区梅田二丁目1637番5

地 目 宅地

地 積 138.36平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足立区梅田二丁目1637番15

地 目 宅地

地 積 34.23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 72292分の4147



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	足立区梅田二丁目17番1-203号 パペーテ千住新橋	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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 15,700円 修繕積立金 15,830円	令和8年4月24日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分 計円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社大京アステージ 東東京支店	
その他の事項		
敷 地 権	符号1・2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1・2) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1・2) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	株式会社ケースプロパティ	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述 ( <input type="checkbox"/> ( ) ) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 ( <input checked="" type="checkbox"/> 回答書及び契約書 )	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 ( <input checked="" type="checkbox"/> B (占有者) ) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 ( <input checked="" type="checkbox"/> 照会書及び契約書 )	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input checked="" type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和6年3月28日	令和6年7月23日	
最初の契約等	契約日	令和6年5月16日	令和6年7月13日
	期間	令和6年3月28日から 令和8年3月27日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和6年7月23日から 令和8年7月22日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間 令和8年3月28日から 令和10年3月27日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )	<input checked="" type="checkbox"/> その他 (株式会社ケースプロパティ)
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> その他 (株式会社ケースプロパティ)	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
賃料・支払時期	毎月 金 76,500 円 (毎月10日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	毎月 金 89,000 円 (毎月27日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 89,000 円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他		なお、賃料のほか共益費(管理費)(月6,000円)及び家財保険料(月1,800円)の支払いあり	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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
■ B (占有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 本件建物は私が株式会社ケースプロパティから賃借しており、ここには私の母であるCが住んでいます。</li><li>2. 本件建物の不具合は、特にありません。</li><li>3. ペットは飼っていません。</li></ol> <p>(令和8年5月8日面接聴取)</p>

(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)

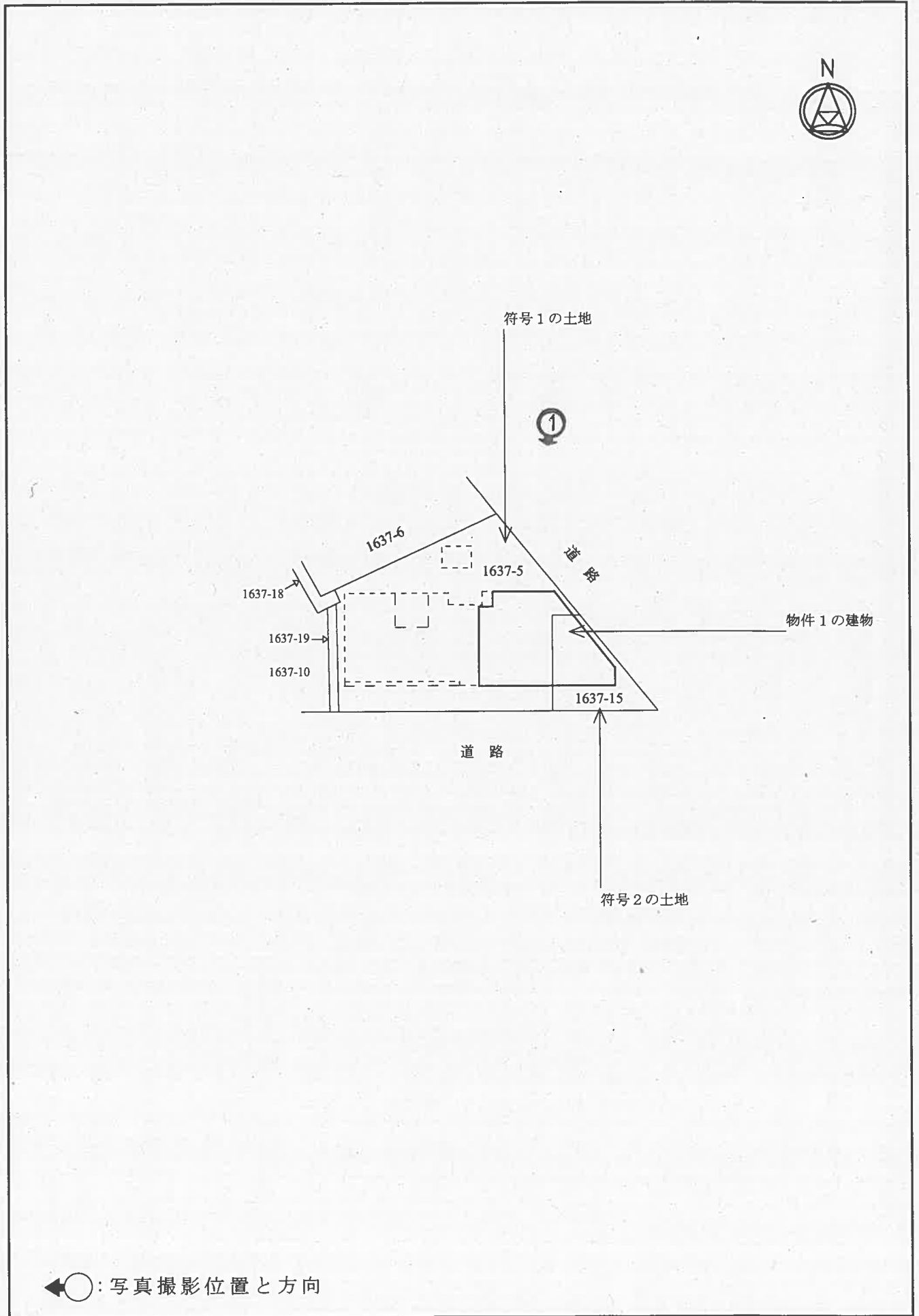
執行官の意見

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）には所有者Aの氏が表示されていたが、玄関表札に氏名等の表示はなかった。
  - ② 初回臨場時は不在であったが、立入調査時には占有者B（本件建物の転借人）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。
  - 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 所有者Aに対して4月23日に照会書を送付したが、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、契約書等写し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。なお、Cは、Bの占有補助者に過ぎないものと判断した。

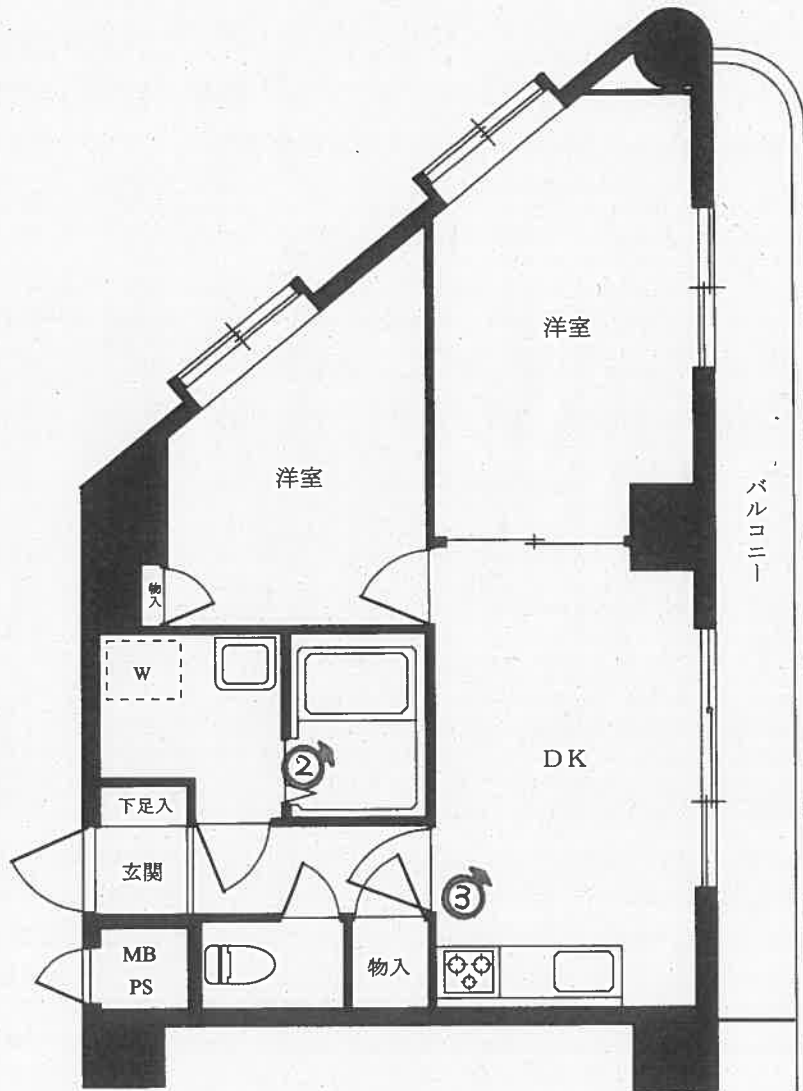
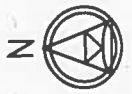
以上

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4月20日 7:50-8:10	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 評価人同行 <input type="checkbox"/> 居住者から聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和8年4月21日	当庁	<input checked="" type="checkbox"/> 管理費等に関する調査 (FAX)
令和8年4月23日	当庁	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者に対する照会書送付
令和8年5月8日 9:25-9:37	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 (立入調査) <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行 <input checked="" type="checkbox"/> Bから聴取
令和8年5月11日	当庁	<input checked="" type="checkbox"/> サブリース会社に対する照会 (FAX)
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年5月8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。  <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 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)



203



←○: 写真撮影位置と方向

01



02



03



令和8年(ケ)第37号  
令和8年5月8日現地調査  
令和8年5月18日評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 塩 入 晋

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 8,830,000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) 足立区梅田2-17-1  (マンション名、部屋番号) パペーテ千住新橋  203号室
番号	特記事項		
	なし		

※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。

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区梅田二丁目1637番地5、1637番地15

建物の名称 パペーテ千住新橋

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅田二丁目1637番5の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 41.47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 足立区梅田二丁目1637番5

地 目 宅地

地 積 138.36平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足立区梅田二丁目1637番15

地 目 宅地

地 積 34.23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 72292分の4147

## 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、2）

位置・交通	東武伊勢崎線「五反野」駅の西方約700m(道路距離、徒歩約9分)、足立区梅田2丁目17番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	高層マンション、アパート、一般住宅、店舗等が建ち並ぶ準幹線道路沿いの地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% (指定) 500% (指定) 防火地域 最低限度高度地区7m 等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	172.59㎡ (登記記録) (土地の符号1:138.36㎡、土地の符号2:34.23㎡の合計) やや不整形 北東側間口約16.5m・奥行約15m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北東側で幅員約14.6mの舗装区道（建築基準法42条1項1号該当）に、南側で幅員約5.5mの舗装区道（建築基準法42条1項1号該当）に、ほぼ等高に接面する角地	
土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地等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	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 72,292分の4,147
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、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	パペーテ千住新橋	
建物の用途	共同住宅（総戸数25戸、店舗（現況事業所）1戸含む）	
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4年7月11日新築 約34年 約16年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 延床面積 863.46㎡（登記記載）	
仕様	外壁：タイル貼、吹付タイル等	
設備等	管理室、ゴミ置場、エレベーター、駐輪場等（オートロック及び駐車場はない）	
建物の品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 株式会社 大京アステージ 委託
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 証明書（台帳記載事項証明）には、建築確認済及び検査済証発行済との記載がある。</li> <li>・ 1階の管理室の窓に、民泊禁止と書かれた掲示がある。</li> <li>・ 建築時期等から、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</li> </ul>	

(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	2階(203号室) 角住戸 主要開口部の方位:南向き	
床面積	専有面積	41.47㎡
	共用部分を含む 現況床面積	50.06㎡
間取り	2DK	
バルコニー等	南側にバルコニーがある。	
仕様	天井 床 内壁 設備	ビニールクロス等 CFシート、フローリング等 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。比較的きれいな状態であり、大きな汚損等は目視では確認できなかった。居住者によると特段の不具合はないとの話である。設備の作動確認は行っていない。	
管理費等	管理費 修繕積立金 滞納額等 遅延損害金	15,700円(月額) (令和8年4月24日現在、以下同じ) 15,830円(月額) なし なし
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>

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	現在の契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	株式会社ケース プロパティ	R6. 3. 28	R8. 3. 28 ) R10. 3. 27	76,500円	なし
占有権原は賃借権。転貸可。下記のように転貸している。					

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	現在の契約期間	月額賃料	預り金等
株式会社ケース プロパティ	個人	R6. 7. 23	R6. 7. 23 ) R8. 7. 22	89,000円	敷金 89,000円
占有権原は転借権。賃借人（転借人）が住居として占有し使用している。 別途共益費（管理費）月額6,000円、および家財保険料月額1,800円の支払いあり。					

## 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/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
414,000	× 50.06㎡	× 0.32	= 6,630,000

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34年、経済的残存耐用年数約16年、観察減価率0%(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 = 16年 ÷ (34年 + 16年) × (1 - 0.00) = 0.32

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
492,000	× 1.02	× 172.59	× 1.00	× 4,147/72,292	= 4,970,000

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5-8

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\
 542,000\text{円/㎡} & \times 103/100 & \times 100/97 & \times 100/117 & = & 492,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：形状を補正した。

地域格差：公示地等の所在地域は、対象地域に比して街路条件や環境条件で優ること等を考慮して地域格差を判定した。

イ 個別格差：角地、形状等を考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 敷地権の割合：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)	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
(6,630,000	+ 4,970,000)	× 1.20	× 0.97	× 1.00	= 13,500,000

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等を斟酌して補正した。

エ 個別格差：階層別補正 … 0.97 （対象＝2階・基準階＝5階）

位置別等補正… 1.00 （角住戸が標準）

その他 … 1.00 （なし）

相乗積  $0.97 \times 1.00 \times 1.00 = 0.97$

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）

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物であるので、現行の賃貸条件を所与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もので、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	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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
1,259,732	393,540	4.6	8,298,561	0.8813	7,313,522	8,570,000
(14.7%)					(85.3%)	(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

$$1 \div (1 + 4.3\%)^3 = 0.8813 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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り、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。

目的物件は、抵当権に優先する賃借権が付着した2DKタイプのマンションであることから、積算価格、収益価格をともに重視することにより、調整後の価格を下記のとおり求めた。

①積算価格	13,500,000 円
②収益価格	8,570,000 円
③調整後の価格	11,040,000 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)	評 価 額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
11,040,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00		= 8,830,000

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5-8）

所 在： 足立区足立4丁目1785番1「足立4-13-6」

価 格： 542,000円/㎡

位 置： 「五反野」駅、道路距離700m

価 格 時 点： 令和8年1月1日

地 積： 567㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 西側25.0m国道

用途指定等： 商業地域（建蔽率80%、容積率500%）、  
防火地域 等

地 域 の 概 要： 小売店舗、マンション等が混在する路線商業地域

## 第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

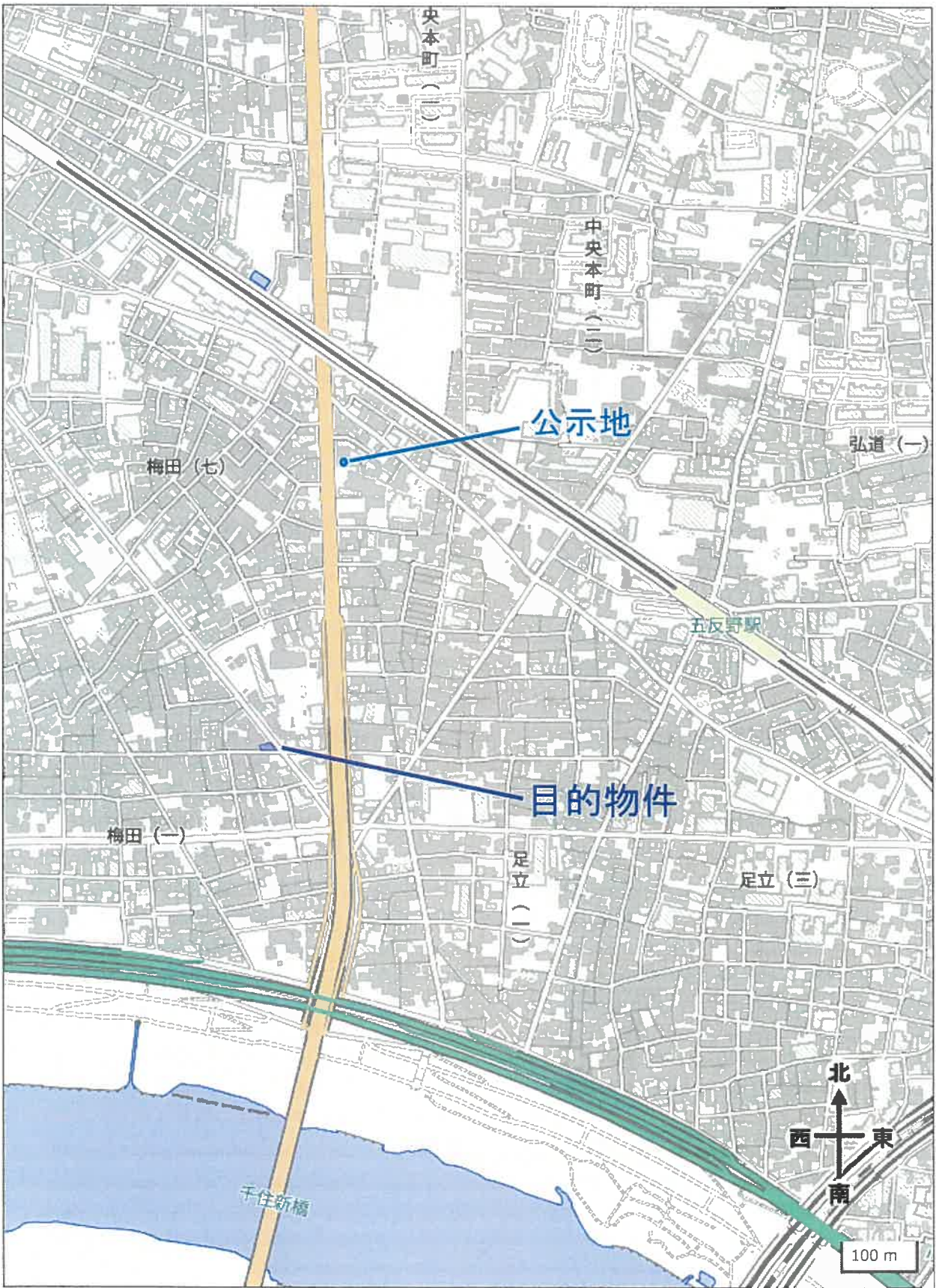
以 上

令和8年5月18日

評価人 不動産鑑定士

塩 入 晋

# 位置図



出典：地理院地図

# 公図写



土地の符号 1

土地の符号 2

(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。

地番区域見出し

梅田2丁目

梅田1丁目

A B C

梅田町  
梅田町  
梅田町

請求部	所在	足立区梅田二丁目		地番	1637番5	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	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	昭和45年3月10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8年1月5日

東京法務局

※原図を縮小 (A3判→A4判)

請求番号 : 7-1  
(1/2)

登記官



# 建物図面・各階平面図写

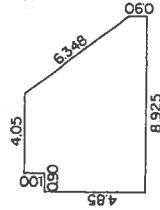
建物図面  
各階平面図

梅田二丁目  
1637番5の203

建設物の所在  
足立区梅田二丁目1637番地5-1637番地15

各階平面図

建物の存する部分2階  
建物番号 203



### 面積計算

$$4.85 \times 0.90 = 4.3650$$

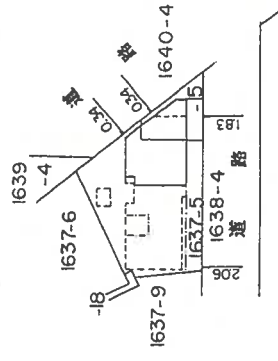
$$5.85 \times 4.05 = 23.6925$$

$$(0.90 + 5.85) \times 3.975 \times \frac{1}{2} = 13.415625$$

$$41.473125$$

$$41.47 \text{ m}^2$$

※原図を縮小 (A3判→A4判)



平成四年九月七日

縮尺 1/500

申請人

326930

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/250

平成4年3月31日作製

製作者  
士  
家

登記年月日：平成4年9月17日

これは図面に記載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1月5日 東京法務局

登記官

請求番号：7-2