

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 2 1 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 29 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 8 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 26 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 9 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 8 月 27 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 8 月 31 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 29 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	20,480,000 16,384,000		4,096,000	85,758	18,376
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区梅田七丁目 2 番地 4

建物の名称 ベルシード梅島ブランシュ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅田七丁目 2 番 4 の 3 0 2

建物の名称 3 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 3 7 . 4 1 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 足立区梅田七丁目 2 番 4

地 目 宅地

地 積 1 0 7 6 . 8 2 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 3 1 4 1 2 5 分の 4 0 8 1



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 24 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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 フォーナイン株式会社

期 限 令和 10 年 4 月 17 日まで

賃 料 月額 107,100 円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区梅田七丁目 2 番地 4

建物の名称 ベルシード梅島ブランシュ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅田七丁目 2 番 4 の 3 0 2

建物の名称 3 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 3 7 . 4 1 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 足立区梅田七丁目 2 番 4

地 目 宅地

地 積 1 0 7 6 . 8 2 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 3 1 4 1 2 5 分の 4 0 8 1



令和8年（ケ）第82号
令和8年5月8日受理
令和8年6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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区梅田七丁目 2 番地 4

建物の名称 ベルシード梅島ブランシュ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅田七丁目 2 番 4 の 3 0 2

建物の名称 3 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 3 7 . 4 1 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 足立区梅田七丁目 2 番 4

地 目 宅地

地 積 1 0 7 6 . 8 2 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 3 1 4 1 2 5 分の 4 0 8 1



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		東京都足立区梅田7丁目26番10-302号 ベルシード梅島ブランシュ	
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	☐ 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	管理費等の月額次のとおり 管理費 10,200円 修繕積立金 6,397円 インターネット利用料 500円	令和8年5月29日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社ベルテックス（ベルシード梅島ブランシュ管理組合）		
その他の事項			
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			
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
(2 枚目)

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 ■フォーナイン株式会社	☐ 債務者 ■B (転借人)
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 (C (占有者担当者)) ■文書 (回答書及び契約書写し)	■陳述 (B (転借人)) ■文書 (回答書及び契約書写し)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		平成30年4月18日	令和5年4月8日
最初の契約等	契約日	平成30年4月18日	令和5年4月8日
	期間	平成30年4月18日から 令和2年4月17日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和5年4月9日から 令和7年4月8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	令和8年4月18日から 令和10年4月17日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和7年4月9日から 令和9年4月8日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他 ()	☐ 所有者■その他 (フォーナイン株式会社)
	借主	☐ 所有者■占有者	☐ 所有者■占有者
賃料・支払時期		毎月 金 107,100 円 (毎月15日限り当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金 105,000 円 (毎月27日限り翌月分支払) ※なお、上記のほか、管理費 12,000 円の支払いあり ☐ 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 105,000 円
特約等		■転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		なお、賃借人担当者によれば、上記契約 (マスターリース契約) は、本件物件が競売開始となったため、解除を行う予定であるとのこと。	なお、本件物件の鍵は占有者に対し令和5年4月8日に引き渡されている。また、上記契約において、契約書上、フォーナイン株式会社が所有者の貸主代理と表示されているが、左記のとおり、同社は本件物件につき所有者とマスターリース契約を締結しており、実質的にはエンドユーザーである占有者への転貸借契約と解される。
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
B (転借人)	1. 本件建物はフォーナイン株式会社から賃借して私を使用しています。 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。
C (フォーナイン株式会社担当者)	(令和8年5月12日及び同年5月21日面接聴取) 本件建物の所有者Aとの家賃保証契約が、いわゆるマスターリース契約の内容となっているのではないかとのことですが、当社としてはお答えしかねます。上記家賃保証契約は本件物件が競売開始となり、解約事由が発生したことから、解除を行う予定ですが、まだ解除通知は行っていない。なお、回答書に記載したとおり、競落者から「入居者の追い出し」及び「賃料支払い」を求められても、上記解除を行うため、応じることはできません。私の氏名につき、名前までお伝えすることは個人情報なのでお答えできません。 (令和8年6月1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
(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）及び玄関表札に氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時共に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・契約書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。

以 上

調査の経過

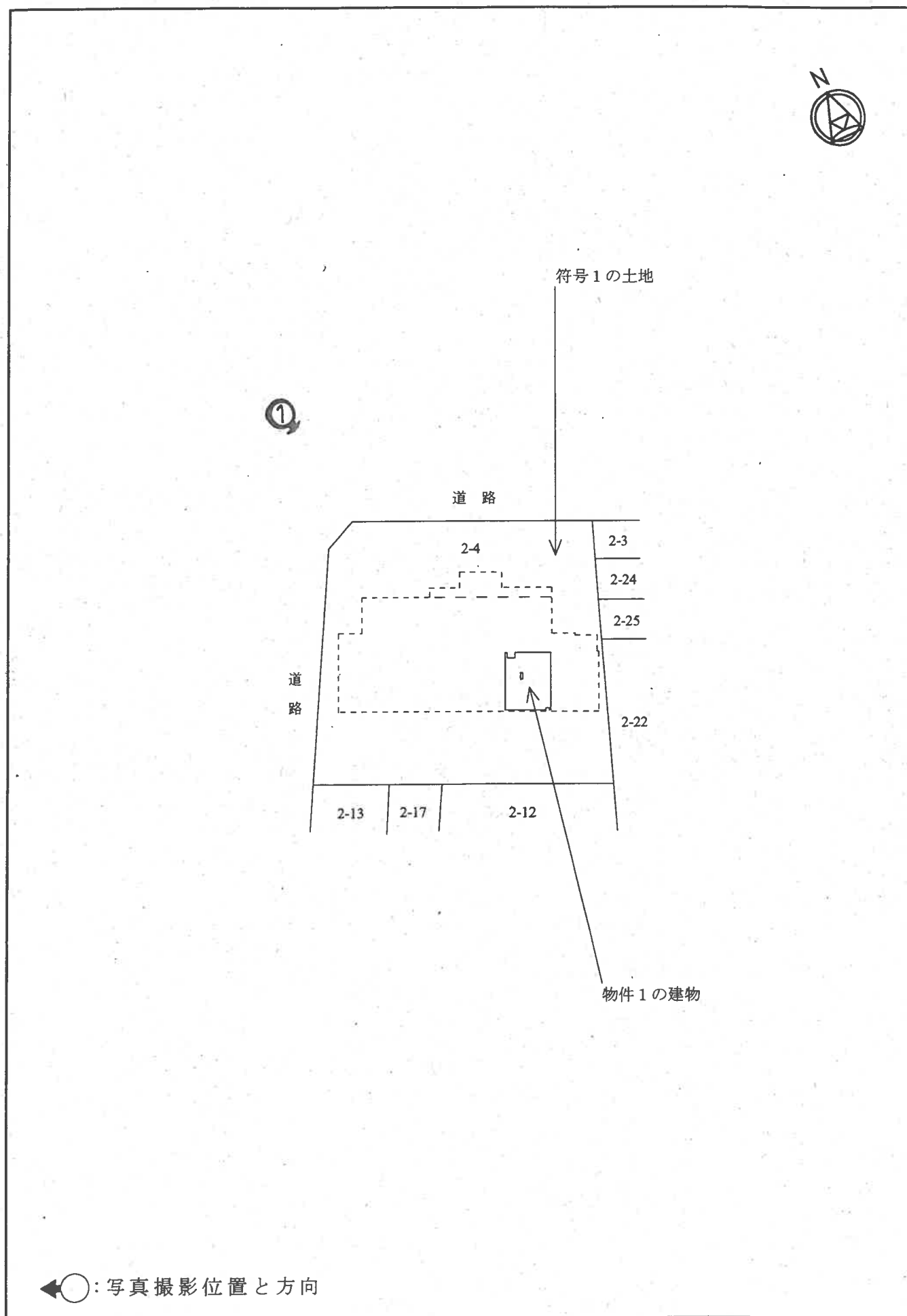
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年5月12日 9:00-9:34	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☐ 図面作成 ☐ 評価人同行 ☒ Bから面接聴取 ☒ 占有者に対する臨場日時通知書・照会書交付
令和8年5月12日 : - :	当庁	☒ フォーナイン株式会社に対する照会書送付 (FAX) ☒ 所有者 A に対する照会書送付 (郵送)
令和8年5月21日 10:00-10:07	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 (立入調査) ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人同行 ☒ Bから面接聴取
令和8年5月21日 : - :	当庁	☒ 管理費等に関する照会書送付 (FAX)
令和8年6月2日	当庁	☒ フォーナイン株式会社担当者から電話聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

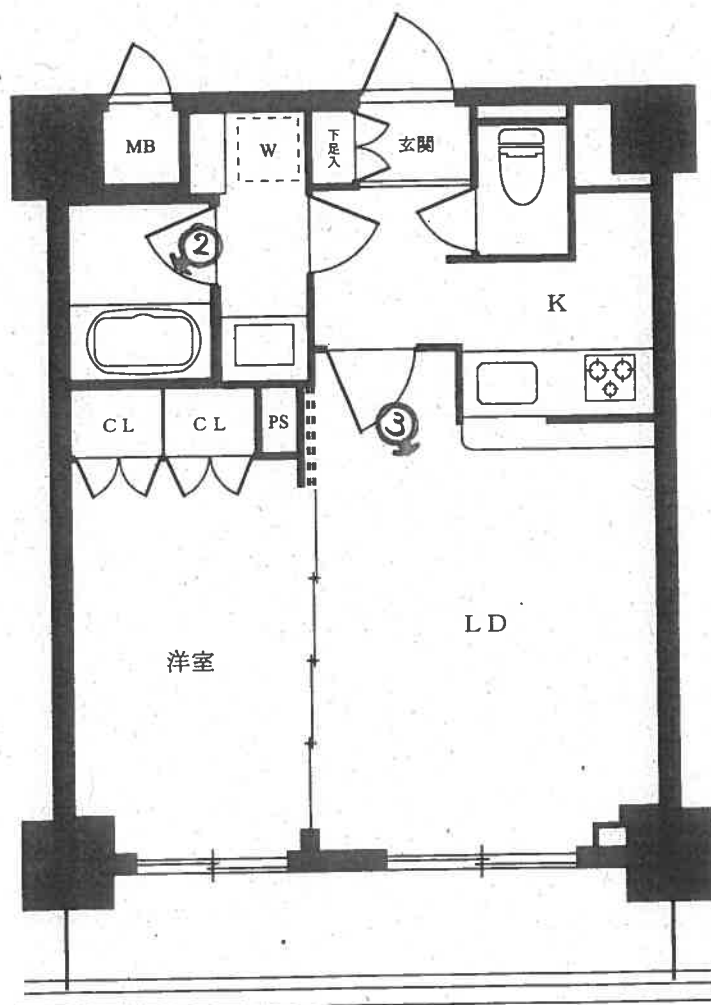
- ☒ 令和8年5月21日
 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

(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
(6 枚目)



302



←○: 写真撮影位置と方向

01



02



03



令和 8 年（ケ）第 82 号
令和 8 年 5 月 21 日 現地調査
令和 8 年 6 月 11 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 20,480,000 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7-26-10 (マンション名、部屋番号) ベルシード梅島ブランシュ・302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 足立区梅田七丁目 2 番地 4

建物の名称 ベルシード梅島プランシュ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 梅田七丁目 2 番 4 の 302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 37.41 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 足立区梅田七丁目 2 番 4

地 目 宅地

地 積 1076.82 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 314125 分の 4081

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「梅島」駅の南東方約400m(道路距離、徒歩約5分)、足立区梅田7丁目26番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	東武線高架沿いに、中低層の共同住宅や事業所、低層戸建住宅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1種住居地域 80% (指定) 300% (指定) 準防火地域 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、容積率低減係数6/10)、日影規制(二)等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	1,076.82㎡ ほぼ台形 北東側間口約28.6m、北側隅切約4.4m、奥行約32m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北東側が幅員約6mの舗装区道(建築基準法第42条1項1号該当)に、北西側が幅員約6m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角地。	
土地の利用状況等	物件1を含む一棟の建物の敷地等(※1)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 314,125分の4,081
特 記 事 項	(※1)敷地権の目的たる土地の北東側及び北西側区道との接面部分(幅約1.5m)は、自主管理歩道として供用されている。 (※2)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	ベルシード梅島ブランシュ	
建物の用途	共同住宅（総戸数91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30年1月31日新築 約8年 約42年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 延床面積 3,862.95㎡	
仕様	外壁 その他	磁器質タイル貼・吹付タイル等 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、宅配ボックス、管理室、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 管理会社 管理形態	あり (株)ベルテックス 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	（※3）建築計画概要書によれば、建築主は(株)木下不動産、施工は岩田地崎建設(株)。	

(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	3階部分 302号室 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	専 有 面 積	37.41㎡	
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	50.43㎡	
間 取 り	1LDK		
バルコニー等	南西側にバルコニーあり。		
仕 様	天 井	ビニールクロス等	
	床	フローリング、クッションフロア等	
	内 壁	ビニールクロス等	
	設 備	キッチン、浴室、トイレ等	
保守管理の状態	内覧及び立会者からの聴取によれば、目立った不具合等は認められず、保守管理の状態は概ね良好である。		
管 理 費 等		(令和8年5月29日現在)	
	管 理 費	10,200円(月額)	
	修繕積立金	6,397円(月額) ※4	
	インターネット使用料	500円(月額)	
	滞 納 額 等	0円	
	遅延損害金	なし	
	下記<建物の占有者等の状況一覧>のとおり。		
特 記 事 項	(※4)管理会社によれば、令和6年11月28日開催の第7回定期総会にて修繕積立金を令和11年1月から6,397円→10,875円に増額改定することが可決承認されたとのこと。		

<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	フォーナイン(株)	H30.4.18	R8.4.18) R10.4.17	107,100円	ない
・ 占有権原は賃借権。下記のように転貸している。 ・ 賃借人担当者によれば、上記契約は本件物件が競売開始となったため、解除を行う予定とのこと。					

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
フォーナイン(株)	現占有者(個人)	R5.4.8	R7.4.9) R9.4.8	105,000円 別途管理費月額 12,000円	105,000円 (敷金)
・ 執行官作成の現況調査報告書によれば、占有権原は転借権と解される。 ・ 現占有者が転貸人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DINKS向け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	× 50.43	× 0.8	= 16,740,000

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8年、経済的残存耐用年数約42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及び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 = 42年 ÷ (8年 + 42年) × (1 - 0.05) = 0.8 (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
400,000	× 1.03	× 1,076.82	× 1.00	× 4,081/314,125	= 5,760,000

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。

基準地 「足立-17」

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 362,000\text{円/㎡} & \times & 105/100 & \times & 100/100 & \times & 100/95 & = & 400,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正： 基準地価格の価格時点(令和7年7月1日)から評価日までの推定変動率である。

標準化補正： 基準地は標準的画地で補正の必要なし。

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

イ 個 別 格 差： 角地等の増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
(16,740,000)	+5,760,000)	× 1.30	× 0.97	× 1.00	= 28,370,000

ア 建 物 価 格： 前記1①エ

イ 敷 地 権 価 格： 前記1②カ

ウ 価 格 補 正： 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・・・ 0.97 対象＝3階・基準階＝6階

位置別等補正・・・ 1.00 南西向き、中間部屋

その他・・・・・・ 1.00 なし

相乗積 0.97 × 1.00 × 1.00 = 0.97 (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、最先順位の抵当権に優先すると判断される賃借権が付着した区分所有建物であるので、現行の賃貸条件等を前提として収益還元法を適用する。なお、当該賃借権は解除予定とのことであるが、保守的観点から賃貸借契約が継続されるものとして評価を行う。

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 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) 2,588,314 (17.8%)	(円) 758,480	(%) 5.3	(円) 13,881,615	0.8614	(円) 11,957,623 (82.2%)	(円) 14,550,000 (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

$$1 \div (1 + 5.1\%)^3 = 0.8614 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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DINKS向け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	28,370,000 円
②収益価格	14,550,000 円
③調整後の価格	25,600,000 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
25,600,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00		= 20,480,000

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

東京都基準地価格 「足立-17」

所 在 : 足立区梅田七丁目1560番13 「梅田7-8-10」

価 格 : 362,000円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「梅島」駅、道路距離800m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 116㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北東側5.3m区道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率80%、容積率300%)、準防火地域等

地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅に共同住宅が見られる住宅地域

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8年6月11日

評価人 不動産鑑定士

吉 川 和 弥

位置図
縮尺 1:10,000



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

イ 1576-16 ハ 1576-3 ニ 1576-5
ロ 1576-17 ヒ 1576-4



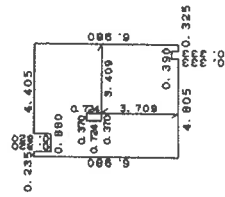
請 求 部 分	所 在	足立区梅田七丁目				地 番	2番4			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和45年3月10日				備 付 年 月 日 (原図)		補 記 項 事			

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

建物図面

家屋番号	梅田七丁目 2番4の302
建物の所在	足立区梅田七丁目2番地4



求積表

0.235 x 0.820 =	0.192700
4.405 x 0.820 =	3.612100
5.520 x 5.827 =	32.165040
4.805 x 0.333 =	1.600065
0.325 x 0.333 =	0.108225
-0.370 x 0.724 =	-0.267880
合計	37.410250
床面積	37.41㎡

建物の存する部分 3階
建物の番号 302

単位：m

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。