

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 29 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 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, 2	11, 840, 000 9, 472, 000	一括	2, 368, 000	46, 633	9, 992
1	5, 880, 000				
2	5, 960, 000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 足立区東和五丁目
 地 番 4 4 番
 地 目 宅地
 地 積 8 6 2 . 8 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 7 0 分の 8
 共有者 B 持分 2 7 0 分の 2

2 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区東和五丁目 4 4 番地
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
 床 面 積
 1 階 3 3 9 . 6 6 平方メートル
 2 階 3 3 9 . 6 6 平方メートル
 3 階 3 3 9 . 6 6 平方メートル
 4 階 2 8 7 . 9 4 平方メートル
 5 階 2 2 6 . 5 4 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東和五丁目 4 4 番 2 2
 建物の名称 4 0 4 号
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 4 階部分 4 9 . 3 7 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 4
 共有者 B 持分 5 分の 1



物 件 明 細 書

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

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者らが占有している。

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、BIT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 所 在 足立区東和五丁目
地 番 4 4 番
地 目 宅地
地 積 8 6 2 . 8 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 7 0 分の 8
共有者 B 持分 2 7 0 分の 2

2 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区東和五丁目 4 4 番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
床 面 積 1 階 3 3 9 . 6 6 平方メートル
2 階 3 3 9 . 6 6 平方メートル
3 階 3 3 9 . 6 6 平方メートル
4 階 2 8 7 . 9 4 平方メートル
5 階 2 2 6 . 5 4 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東和五丁目 4 4 番 2 2
建物の名称 4 0 4 号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 4 階部分 4 9 . 3 7 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 4
共有者 B 持分 5 分の 1



令和8年（ケ）第81号
令和8年5月25日受理
令和8年6月24日提出
（評価人 梅本淳史）

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 所 在 足立区東和五丁目
 地 番 44番
 地 目 宅地
 地 積 862.80平方メートル

共有者 A 持分270分の8
 共有者 B 持分270分の2

2 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区東和五丁目44番地
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
 床 面 積 1階 339.66平方メートル
 2階 339.66平方メートル
 3階 339.66平方メートル
 4階 287.94平方メートル
 5階 226.54平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東和五丁目44番22
 建物の名称 404号
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 4階部分 49.37平方メートル
 共有者 A 持分5分の4
 共有者 B 持分5分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都足立区東和五丁目10番9-404号 エミネス北綾瀬	
建物	物件2	
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空室)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	管理費等の月額次のとおり 管理費 12,050 円 修繕積立金 850 円 共通積立金 19,000 円	令和8年5月31日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～令和 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社大京アステージ	
その他の事項		
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ 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 ☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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

(2 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 集合郵便受け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のいずれも不在であった。初回臨場時には集合郵便受け内には、PHULCHOWKI株式会社、同代表者C及び「シルワル サジャン」という屋号で事業を行っているD宛ての郵便物が多数存在していた（なお、PHULCHOWKI株式会社については、法人の登記情報を確認したところ、本件建物に本店が置かれている同会社の法人登記は、令和7年4月28日の本店移転に伴って登記が閉鎖されていた。）。そして、玄関ドアポストには東京水道局足立営業所から建物共有者A宛ての「本日給水を停止しました」と題する書面の入った封筒が差し置かれていた。しかしながら、立入調査時には、集合郵便受け内に郵便物は一切なく、玄関ドアポストにあった上記封筒も無くなっていた。
 - ③ 本件建物内には、家具・寝具・日常生活用品等の動産類が一切なく、電気、ガス、水道の供給は全て停止されており、空室の状況であった。なお、北東側の洋室の角には広くカビが繁殖している部分があり、ほかにもクロスの剥がれや壁の穴などが複数見られた。
 - ④ 建物共有者らに対しては令和8年5月28日に照会書を送付したが、現在までいずれからも回答はない。
3. 本件建物の占有関係については、上記資料及び現場の状況から、本報告書2枚目に記載のとおり認定した。

以 上

(調査経過用)

(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)

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28日 8:00-8:33	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 ☐ 居住者から聴取 ☒ 占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和8年5月28日	当庁	☒ 管理費等に関する照会書送付 (FAX) ☒ 建物共有者らに対し照会書送付 (郵送)
令和8年6月18日 10:00-10:25	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 ☐ 所有者から聴取

(特記事項)

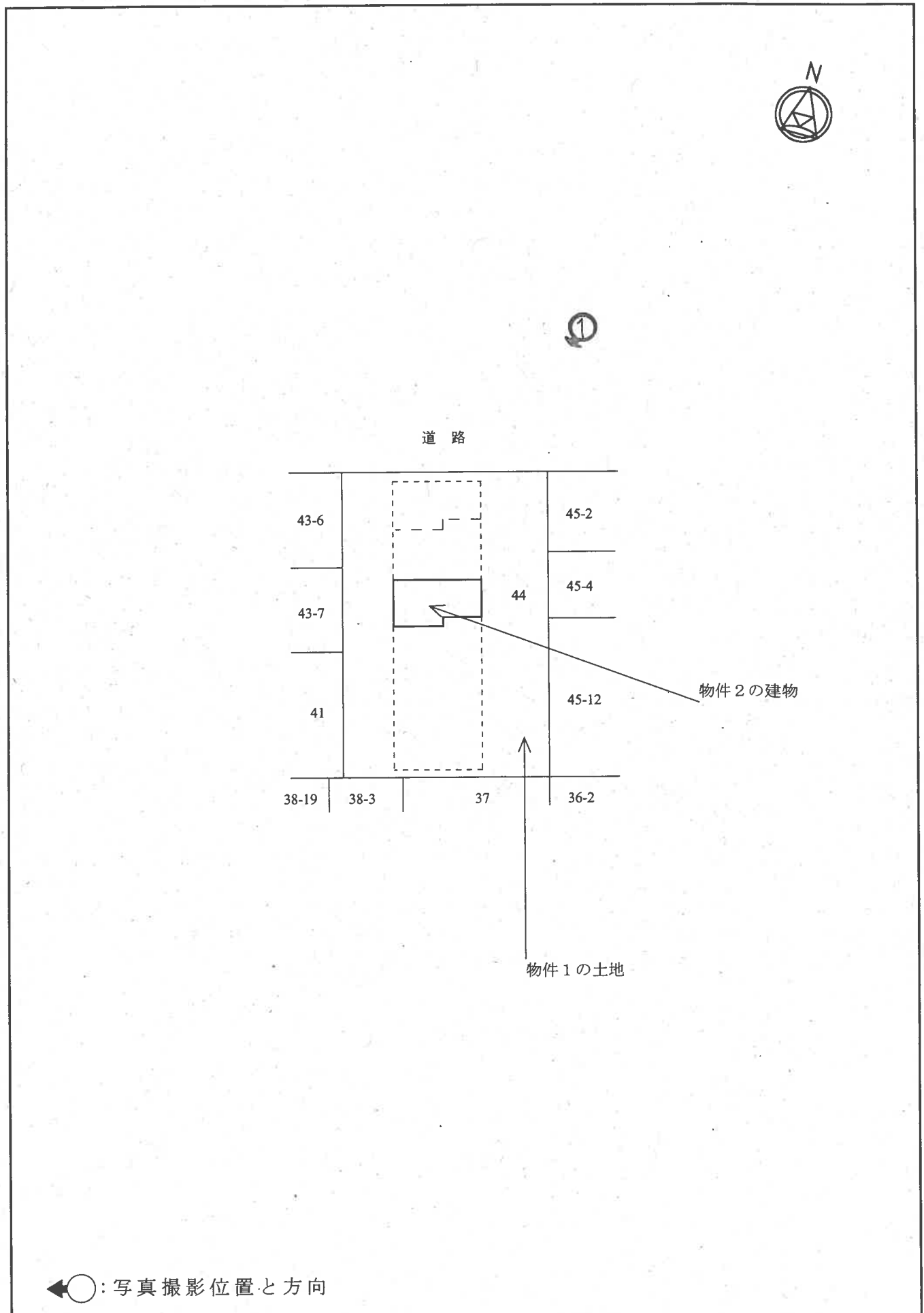
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。

☒ 令和8年6月18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。

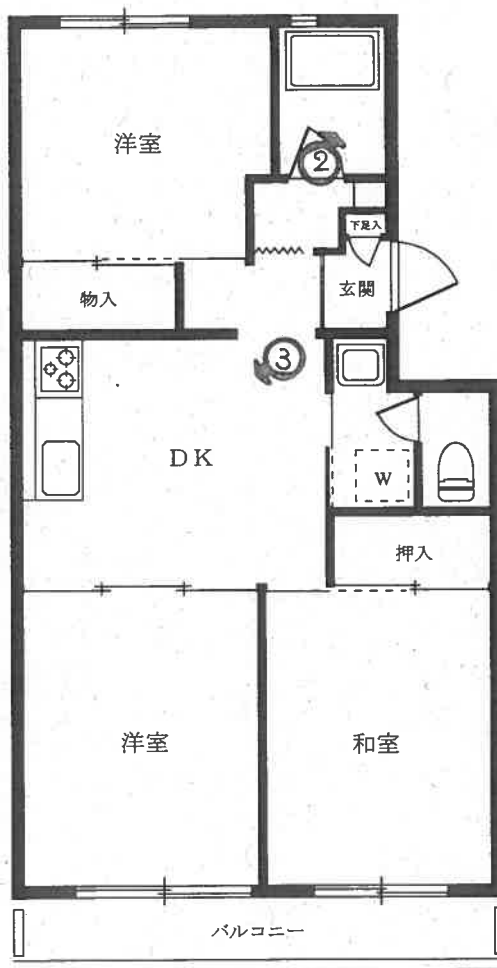
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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
(4 枚目)



404



←○: 写真撮影位置と方向

01



02



03



令和8年(ケ)第81号

令和8年6月18日現地調査

令和8年6月25日評価

東京地方裁判所 御中

不動産評価書

評価人 梅本淳史

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,840,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,880,000 円
物件2 (建物)	金 5,960,000 円

- ① 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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の内訳価格は、物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該敷地利用権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取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、調査日以降に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		(住居表示) 足立区東和五丁目10番9号 (マンション名、部屋番号) エミネス北綾瀬 404号室
	特 記 事 項		
	なし		

物 件 目 録

1 所 在 足立区東和五丁目

地 番 44番

地 目 宅地

地 積 862.80平方メートル

共有者 A 持分270分の8

共有者 B 持分270分の2

2 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区東和五丁目44番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積	1階	339.66平方メートル
	2階	339.66平方メートル
	3階	339.66平方メートル
	4階	287.94平方メートル
	5階	226.54平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東和五丁目44番22

建物の名称 404号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 49.37平方メートル

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1



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）

位 置 ・ 交 通	東京メトロ千代田線「北綾瀬駅」の東方、道路距離約550m（徒歩約7分）、足立区東和五丁目10番街区に位置する。	
	（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	マンションや戸建住宅が混在する環七通り背後の住宅地域。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種住居地域
	建 ぺ い 率	60% (指定)
	容 積 率	300% (指定)
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	第三種高度地区、日影規制、景観区域、宅地造成等工事規制区域等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	862.80㎡ 長方形 北西側間口約24m、奥行約35m。 平坦
接 面 道 路 の 状 況 等	北西側幅員約8m舗装区道（建築基準法第42条1項1号）、中間画地。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2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 あり あり
土 地 の 持 分	270分の10	共有者A（持分270分の8）、共有者B（持分270分の2）。
特 記 事 項	・ガスについて、プロパンガスを使用しているが、分譲時パンフレットによると、都市ガス兼用配管済との記載あり。また、東京ガスホームページのガス本管理設状況確認サービスにて北西側区道に本管（低圧150mm）が存する。 ・足立区洪水・内水・高潮ハザードマップによると、浸水想定区域にある。 ・対象地の南東側隣接地は、大型バスの駐車場がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	エミネス北綾瀬		
建 物 の 用 途	共 同 住 宅 (住戸数27戸)		
建 築 時 期 及 び	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	昭和55年5月2日	
経 済 的 残 存 耐	経 過 年 数	約46年	
用 年 数 等	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約9年	
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		延床面積1,533.46㎡
仕 様	外 壁 : 吹付タイル等		
設 備 等	集合郵便受け、駐輪場、ゴミ置き場有り。オートロックシステム、宅配ボックス、エレベーター、駐車場は無し。		
建 物 の 品 等	やや劣る		
管 理 の 状 態	普通		
そ の 他	・ 証明書には下記の記載有り。 建築主：門井不動産株式会社 用途：共同住宅 工事種別：新築 構造：RC造、地上5階 敷地面積：860.7606㎡ 建築面積：391.67㎡ 延べ面積：1,594.15㎡ 確認年月日・番号：昭和54年10月2日 第3129号 検査済証発行年月日・番号：昭和55年4月30日 第3129号 ・ 旧耐震基準（昭和56年5月31日以前に建築確認の申請を行った）の建物である。耐震補強工事等はなされていない。 ・ 目視ではアスベストの使用は確認できなかったが、築年や構造からすると使用の可能性は否定できない。		

(2) 専有部分の概要 (物件2)

構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造1階建・居宅		
位 置	4階（404号室） 主要開口部の方位：南西側向き		
床 面 積	専 有 面 積	49.37㎡	
	共 用 部 分 を 含 む 現 況 床 面 積	57.17㎡	
間 取 り 等	3DK（和室1、洋室2）		
バルコニー等	あり	南西側	約4㎡
仕 様	天 井 内 壁 床 設 備	ビニールクロス貼、プリント合板等 ビニールクロス貼等 CFシート、カーペット、畳等 キッチン（ガスコンロ）、浴室、トイレ、洗面所、洗濯機置場。	
保守管理の状態	劣る	・ 壁や押入の襖に穴の空いた箇所、また、ビニールクロスの剥がれた箇所があった。 ・ カビの生えた部分が数箇所あった。 ・ 和室の畳に小動物の糞らしき物が落ちていた。	
管 理 費 等	管 理 費	月額12,050円	令和8年5月31日現在、以下同じ
	修 繕 積 立 金	月額850円	
	共 通 積 立 金	月額19,000円	
	滞 納 額	0円	
	遅 延 損 害 金	0円	
専有部分の利用状況等	区分建物所有者が住居（空室）として利用している。 残置物はほぼ無し。		
特 記 事 項	なし。		

第5 評価額算出の過程

本件は都市型の居住用の区分所有建物であり、買受人が自ら居住する場合の他、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）

物件	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	414,000	×1.00	×862.80	×0.95	10 / 270	= 12,570,000

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）が標準的な中間画地を想定した。

公示地 足立 -60

(公示地価格) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $402,000\text{円}/\text{㎡} \times 103 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 414,000\text{円}/\text{㎡}$
 (千円未満四捨五入)

時 点 修 正： 令和8年1月1日 から評価日までの変動率である。

標 準 化 補 正： 標準的な画地である。

地 域 格 差： 公示地の所在地域は、対象不動産の存する地域と比較し、概ね同等の地域要因である。

イ 個別格差： 特に増減価要因は認められない。

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分： 登記記載による。

カ 建付地価格： 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 建物価格（物件2）

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	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
2	415,000	×57.17	×0.11	=2,610,000

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46年 経済的残存耐用年数約9年 観察減価率30%
(旧耐震基準の建物である事、維持管理、設備の状況、中古マンション市場の動向等を考慮して判断)

- ・ 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 = 9年 ÷ (46年 + 9年) × (1 - 0.30) = 0.11 (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	12,570,000	×0.40	場所的利益	= 5,030,000

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は成立しないが、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	(12, 570, 000)	－5, 030, 000)	×1. 10	×0. 98		= 8, 130, 000	49. 7%
2	(2, 610, 000)	+5, 030, 000)	×1. 10	×0. 98	×1. 00	= 8, 240, 000	50. 3%
積算価格 (合計)						16, 370, 000	100. 0%

ア 基礎となる価格： 前記1①カ、1②エ

イ 敷地権等価格： 前記2ウ

ウ 価格補正 同一マンション並びに周辺類似マンション取引水準等斟酌して補正した。

エ 個別格差： 階層別補正： 0. 98 (対象＝4階・基準階＝2階)

位置別等補正： 1. 00 (中間部屋)

その他： なし

相 乗 積： 0. 98 ×1. 00 ＝ 0. 98 (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。

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

目的物件は賃貸に供されていないが、標準の賃貸条件を参考として収益還元法を試算する。

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、必ずしも想定した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					
	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 (7.4%)	正味復帰価格現価 $エ \times オ = カ$	収益価格 $ア + カ = キ$
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
1,765,664	909,800	7.6	≒ 11,611,921	0.8072	≒ 9,373,143	11,138,807
(15.9%)					(84.1%)	≒ 11,140,000 (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

$$1 \div (1 + 7.4\%)^3 = 0.8072 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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とおり試算した。

積算価格と収益価格にはやや開差が生じて求められた（開差約31.9%程度・積算分母）。積算価格は土地価格と建物価格を加算したものであり、原価性に着目した供給者価格とされている。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、評価したものである。

本件マンションは、「北綾瀬駅」から平坦な道を徒歩約7分程の所に位置し、交通の便は普通である。しかし、旧耐震基準の建物であり、オートロックや宅配ボックス、エレベーターが無い等、設備状況がやや劣る上、室内に穴の空いた箇所やビニールクロスの剥がれ等が見られ、利用には修繕が必要である。両試算価格にはこれらの点が反映されている。

以上を踏まえ、両価格を調整するにあたっては、本件が自用マンションであることも踏まえ、積算価格を重視し、調整後の価格を下記のとおり評価し、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

① 積 算 価 格	16,370,000円
② 収 益 価 格	11,140,000円
③調整後の価格	14,800,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に、価格構成比を乗じて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	調整後の合計 価格（円）	価格 構成比	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	キ
1	14,800,000	×49.7%	×1.00	×0.80			= 5,880,000
2		×50.3%	×1.00	×0.80	×1.00	—	= 5,960,000
一括価格（合計）							11,840,000

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： 積算価格の価格構成比率を採用した。 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： 通常は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を踏まえて減価するが、本件の場合、滞納がないので必要なし。

カ その他の控除（敷金等）： 買受人の引受となる敷金等の預り金の控除。本件の場合必要なし。

キ 評価額： 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6 参考価格資料

公示地 足立 -60

所 在： 足立区東和5丁目71番3（住居表示「東和5-13-19」）

価 格： 402,000円／㎡

位 置： 東京メトロ千代田線「北綾瀬駅」東方700m。

価 格 時 点： 令和8年1月1日

地 積： 99㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 南東側幅員約8m区道

用途指定等： 第一種住居地域（建ぺい率60％、容積率300％）、準防火地域、第三種高度地区等。

地域の概要： 住宅、マンション、営業所等が混在する住宅地域。

第7 附属資料

位置図

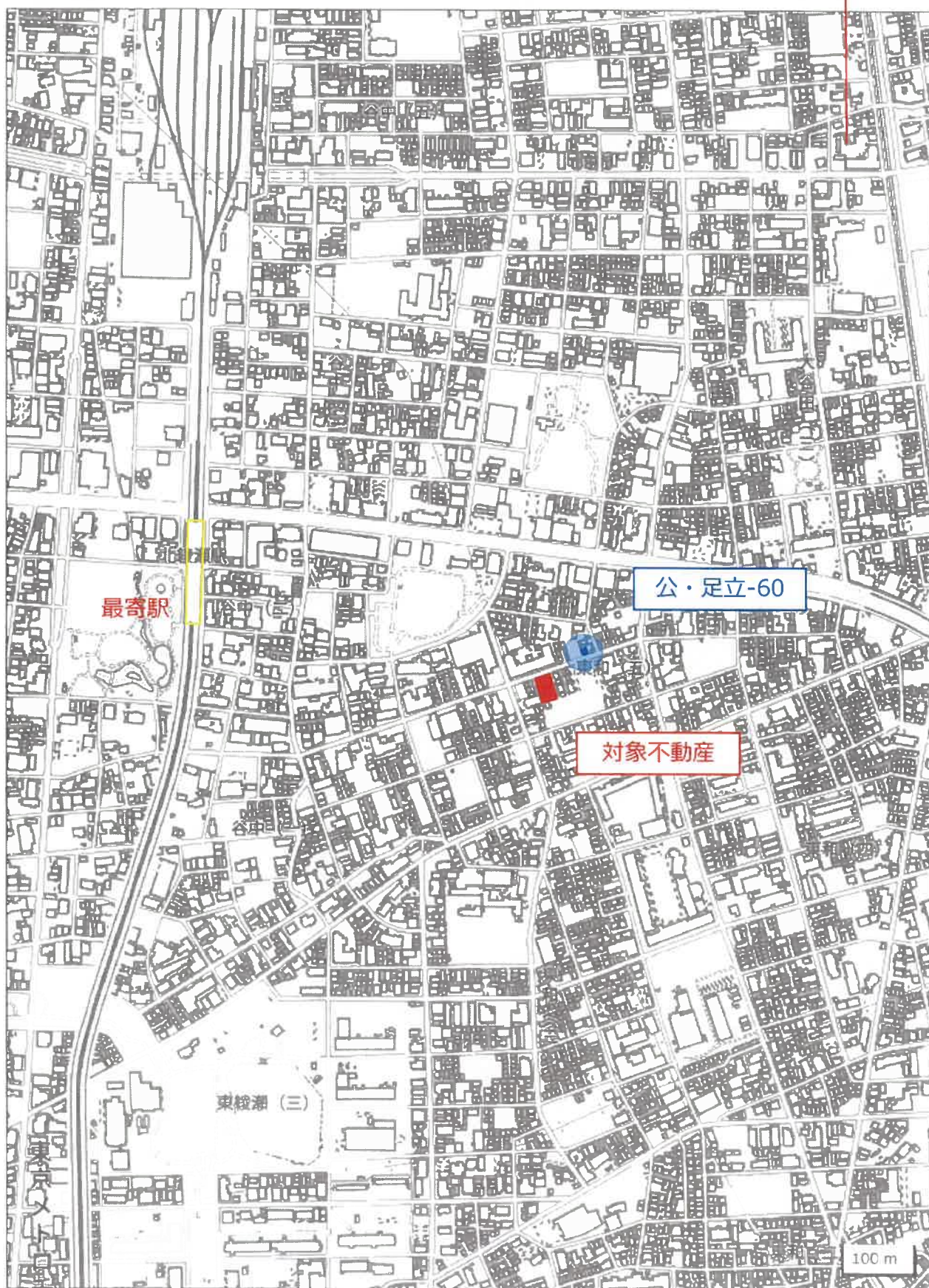
公図写

建物図面・各階平面図写

令和8年6月25日

評価人 不動産鑑定士

梅 本 淳 史 ⑩



出典:国土地理院

位置図



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。

登記年月日：昭和55年5月19日

これは図面に記録
令和8年2月12日

東京法務局 城北出張所

2002-2003

請求番号: 14-2

各階平面圖

面
圖
物
建

東屋番号 康和5下目4番22

建築物の所在



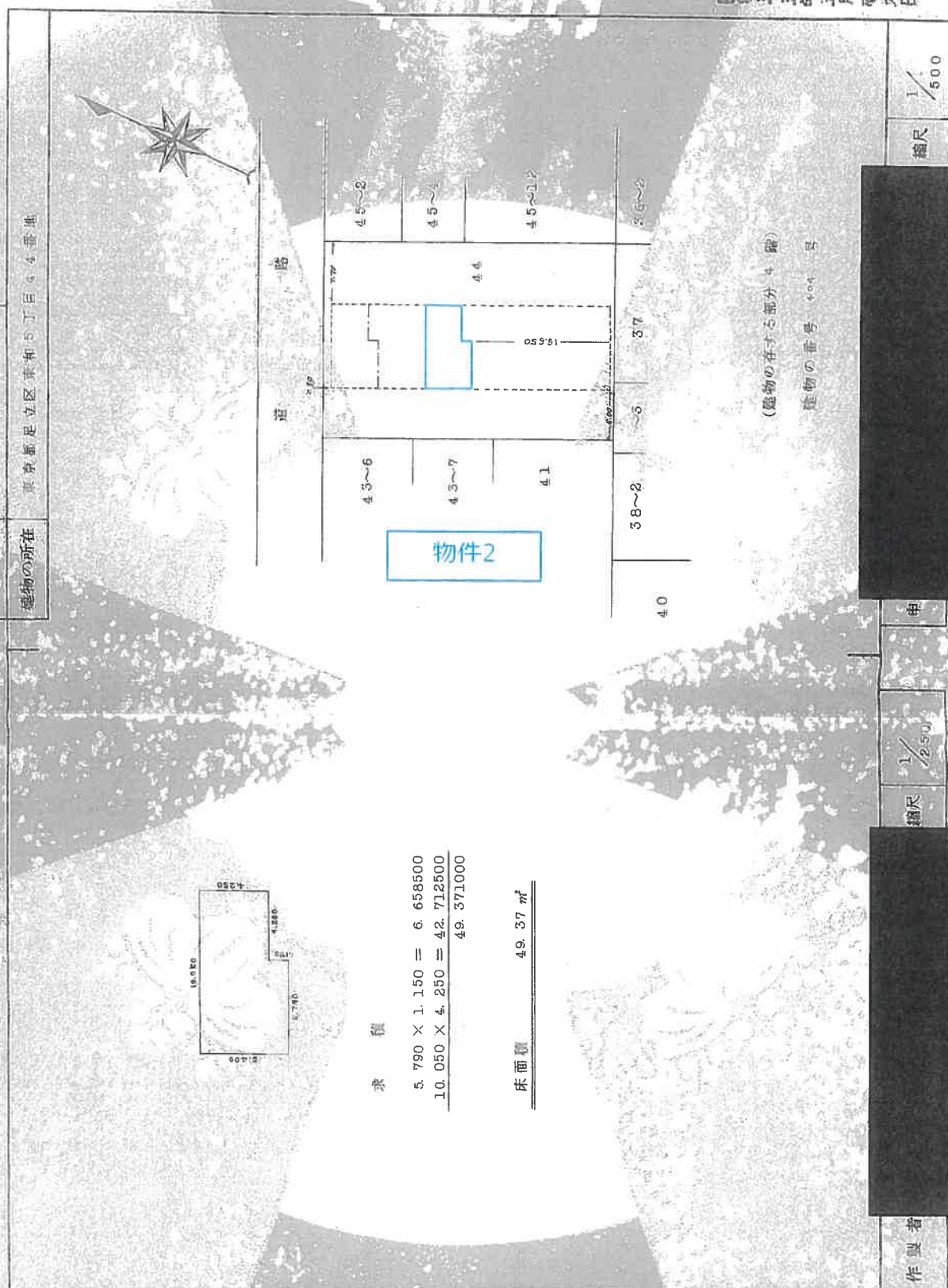
徵求

5. $790 \times 1.150 = 6.658500$

$$.050 \times 4,250 = 42.712500$$

49. 371000

床面積 49.37 m²



A3→A4縮小

陽曆五五年五月九日