

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 9 月 15 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 9 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 10 月 22 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 10 月 15 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 10 月 19 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 9 月 15 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 足立区梅島三丁目 8 3 6 番地 7

建物の名称 AXAS 西新井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 足立区梅島三丁目 8 3 6 番 7 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 23.16 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 8 3 6 番 7

地 目 宅地

地 積 765.28 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(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 195907 分の 2580



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 17 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

範 囲 全部

賃借人 株式会社アセットリード

期 限 令和 9 年 2 月 27 日まで

賃 料 月額 77,000 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

【物件番号 1】

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 足立区梅島三丁目 8 3 6 番地 7

建物の名称 AXAS 西新井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 足立区梅島三丁目 8 3 6 番 7 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 23.16 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 8 3 6 番 7

地 目 宅地

地 積 765.28 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(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 195907 分の 2580



令和8年（ケ）第120号
令和8年6月24日受理
令和8年7月28日提出
（評価人 神川 清）

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 足立区梅島三丁目 8 3 6 番地 7

建物の名称 AXAS 西新井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 足立区梅島三丁目 8 3 6 番 7 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 23.16 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 8 3 6 番 7

地 目 宅地

地 積 765.28 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 195907 分の 2580



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		東京都足立区梅島三丁目6番19-302号 AXAS西新井	
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	管理費等の月額は次のとおり 管 理 費 5,670 円 修繕積立金 5,160 円	令和8年7月2日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年6月分～同8年7月分 計 281,580 円 上記滞納金元本のほか、同元本に対する年14.6パーセントの割合による遅延損害金（43,303 円）がある。	
管理費等照会先	株式会社アセットコミュニティ		
その他の事項			
敷 地 権		符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地（一部公衆用道路）（符号1） ☐ （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	上記土地は東側及び西側で建築基準法上の道路に接面している。		
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		■株式会社アセットリード	■B
占有状況		□敷地 □駐車場 □その他 ■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		■文書 (回答書、契約書等写し)	■陳述 (B (転借人)) ■文書 (回答書及び契約書等写し)
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28年8月31日	令和4年6月26日
最初の契約等	契約日	平成29年2月10日	令和4年5月15日
	期間	平成29年2月28日から 平成31年2月27日まで2年間 □期間の定めなし	令和4年6月26日から 令和6年6月25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7年2月28日から 令和9年2月27日まで2年間 □期間の定めなし	令和8年6月26日から 令和10年6月25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 ()	■その他 (株式会社アセットリード)
	借主	■占有者□その他 ()	■占有者□その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金 77,000 円 (管理費を含む。) (毎月10日限り当月分支払) □前払 () □相殺 ()	毎月 金 65,000 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 円
特約等		■転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他			上記賃料に加え、管理費として毎月18,000 円の支払いあり
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. 本件建物は私が株式会社アセットリードから賃借して住んでいます。 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。 (令和8年7月24日面接聴取) 以上

(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)

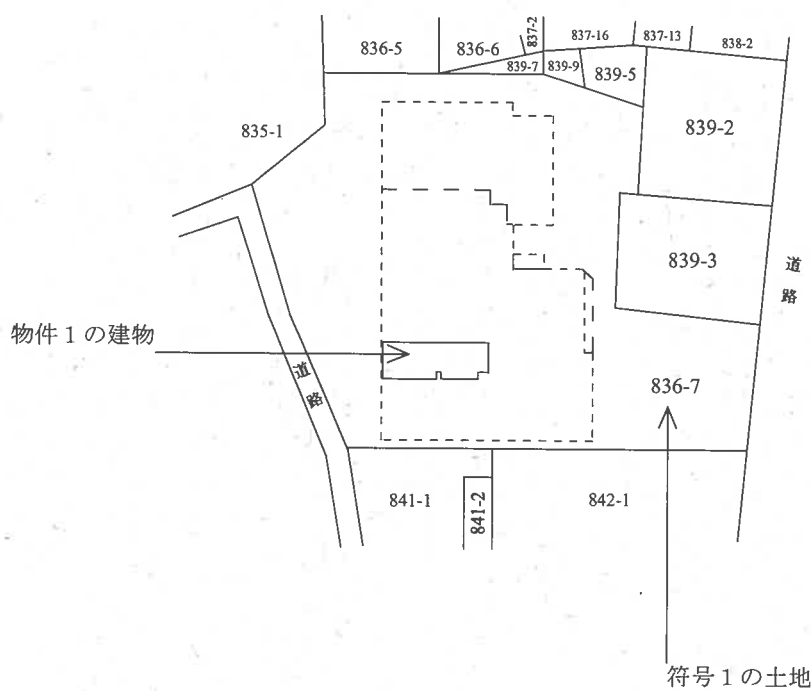
執 行 官 の 意 見

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。なお、初回臨場時において、集合郵便受けにB宛ての普通郵便物が複数存在した。
 - ② 初回臨場時は不在であったが、立入調査時にはBが在室し、同人から関係人の陳述等欄記載の要旨を聴取すると共に、回答書の提出及び本件建物に関する賃貸借契約書・更新契約書の提示を受けた。
 - 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 転貸会社である株式会社アセットリードから、回答書及び「賃貸借契約書（借上契約）」等の写しが提出された。
 - ⑤ 所有者Aから、株式会社アセットリードにサブリースしている旨記載された回答書が提出された。
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

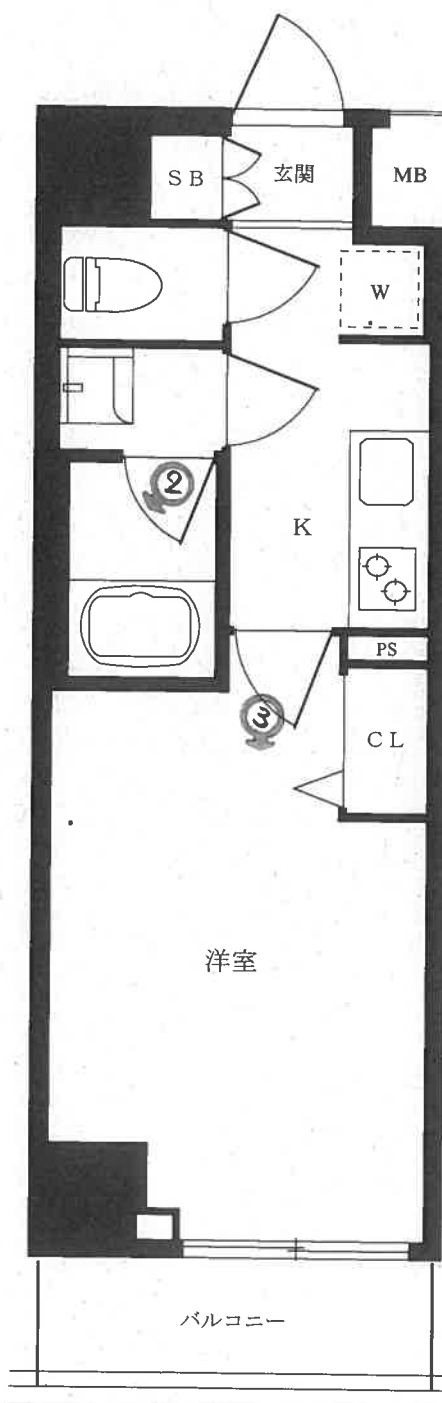
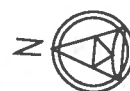
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年6月24日 : - :	当庁	☒ 株式会社アセットリードに対する照会書送付 (FAX) ☒ 所有者Aに対する照会書送付 (郵送)
令和8年6月26日 16:40-17:06	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☐ 図面作成 ☐ 評価人同行 ☒ 占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和8年6月30日 : - :	当庁	☒ 管理費等に関する照会書送付 (郵送)
令和8年7月24日 13:00-13:30	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 (立入調査) ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人同行 ☒ 転借人Bから面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☒ 令和8年7月24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)



←○: 写真撮影位置と方向

302



←○: 写真撮影位置と方向

01



02



03



令和8年(ケ)第120号
令和8年 7月24日現地調査
令和8年 7月30日評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 神 川 清

第 1 評価額

物件番号	評価額
物件 1	金 11,410,000 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		(住居表示) 足立区梅島3-6-19 (マンション名・部屋番号) AXAS西新井 302 地目：宅地一部公衆用道路
番号	特 記 事 項		
	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 8 3 6 番地 7

建物の名称 AXAS 西新井

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 足立区梅島三丁目 8 3 6 番 7 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 2 3 . 1 6 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 8 3 6 番 7

地 目 宅地

地 積 7 6 5 . 2 8 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 1 9 5 9 0 7 分の 2 5 8 0

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」駅北方約310m(徒歩約4分) (距離は道路距離、附属資料「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	店舗、マンション、店舗兼住宅が混在する商業地域。		
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)	区分1 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	区道から30mまで 市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 第3種高度地区	
	区分2 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	区道から30m超 市街化区域 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第3種高度地区	※建築計画概要書記載の許容容積率は244.37%
画 地 条 件	地 形 間 口 奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 口 行 勢 他	765.28㎡(登記面積)、844.38㎡(建築確認) 不整形 東側約10m、西側約23m 東側道路から約31m、西側道路から約30m 平坦
接 面 道 路 の 状 況 等	東側：現況幅員約15.4m舗装区道(建築基準法第42条1項1号) 西側：現況幅員約3m舗装区管理通路(建築基準法第42条2項) 上記に等高に接する二方路地である。		
土 地 の 利 用 状 況 等	後記一棟の建物の敷地及び区管理通路の一部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	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり	〔基本的には前面道路 の施設管の有無を基 準とする〕

敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 195907分の2580
特記事項	・建築確認敷地面積は844.38㎡であり、縄延びがあると認められる。この面積の差分は個別格差で反映させた。また、セットバックがあるが、建築確認敷地面積はセットバック後の面積なので、セットバックによる減価は行わない。 ・足立区ハザードマップによると洪水と内水氾濫の浸水区域にある。東京都の高潮浸水想定区域図によると高潮の浸水想定範囲にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	A X A S 西新井	
建物の用途	共同住宅（60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28年8月3日新築（登記記録） 約10年 約40年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 延べ 2,310.18㎡（登記記録）	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼等
設 備 等	エントランスオートロック、エレベーター、宅配ボックス、管理人室、ごみ置場、駐輪場、駐車場等。	
建物の品等	標準的	
管理の状況	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	あり 株式会社アセットコミュニティ 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	鉄筋コンクリート造1階建・居宅		
位 置	3階に位置する中間住戸（主たる開口部は西側）		
床 面 積	専 有 面 積	23.16㎡（登記記録）	
	共用部分を含む現況床面積	29.80㎡	
間 取 り	1K		
バルコニー等	西向き。居住者によると、ビルの間に富士山が望めるとのことである。		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 キッチン、浴室、洗面所、トイレ、収納	
保守管理の状態	良好であり、居住者によれば特段の不具合はないとのことである。		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	5,670円／月（令和8年7月2日現在、以下同じ） 5,160円／月 なし 281,580円（令和6年6月分～令和8年7月分） 43,303円（年利14.6%）あり	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者から法人が賃借し、更に個人が転借して住居として使用している。詳細は次頁。		
特 記 事 項	なし		

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃 貸 人 等	占有者等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預 り 金 等
所有者	(株)アセットリ ード	H28. 8. 31	R7. 2. 28～ R9. 2. 27	77, 000円	なし
占有権原は賃借権と認められる。更新の種類は自動更新である。賃料は管理費を含む。 占有開始日は抵当権の設定登記日より先である。					
(株)アセットリ ード	個人	R4. 6. 26	R8. 6. 26～ R10. 6. 25	65, 000円	なし
占有権原は転借権である。更新の種類は合意更新である。他に管理費月額18, 000円あり。					

第5 評価額算出の過程

本件は区分所有建物の専有部分であり、地域の状況からみて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
498,000	× 29.80	× 0.76	= 11,280,000

ア 再調達原価：一棟の建物全体の平均単価

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10年、経済的残存耐用年数約40年、中古としての市場性を考慮した観察減価率5%。

・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=40年÷(10年+40年)×(1-0.05)=0.76 (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				
580,000	×1.26	×765.28	×1.00	×2,580/195,907	= 7,370,000

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ている。

基準地 足立5-6

$$\begin{aligned} & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\ & 751,000\text{円}/\text{㎡} \times 106.5/100 \times 100/100 \times 100/138 = 580,000\text{円}/\text{㎡} \\ & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

時 点 修 正：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：公示地等は標準的な画地であり補正を要しない。

地 域 格 差：公示地の地域は交通接近条件、公法規制、環境条件に優る。

イ 個 別 格 差：マンション用地としての地積の纏まり、建築確認敷地面積が登記面積より大きいことと二方路で優り、形状と平均容積率で劣ることを考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：なし。

オ 敷地権割合：登記記録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
(11,280,000 + 7,370,000)		×1.20	×0.99	×1.00	= 22,160,000

ア 建 物 価 格：前記1①エ

イ 敷 地 権 価 格：前記1②カ

ウ 価 格 補 正：1.20（周辺中古マンションの価格水準を考慮した）

エ 個 別 格 差：階層別補正：0.99(4F=1.00)

位置別補正：1.00

その他補正：1.00

相乗積 $0.99 \times 1.00 \times 1.00 = 0.99$ （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）

目的物件は賃貸に供されており、賃借権は買受人の引受けとなるので、現在の契約条件において賃貸借を継続することを想定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、当事者間の契約行為によるものであるもので、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 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) 1,846,315 (14.3%)	(円) 655,440	(%) 5.0	(円) 12,715,536	0.8688	(円) 11,047,258 (85.7%)	(円) =12,890,000 (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

$$1 \div (1 + 4.8\%)^3 = 0.8688 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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での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開差が生じている。本物件は賃借権が買受人の引き受けとなるので投資物件としての需要が中心となると認められるが、収益価格は利回り等において理論的な面が強いこと、原賃借人の退去も起こり得ること等から、本件の価格決定に当たっては収益価格を重視しつつ市場性を反映している積算価格も勘案して、調整後の価格を以下のとおり求めた。

① 積 算 価 格	22,160,000円
② 収 益 価 格	12,890,000円
③ 調整後の価格	14,700,000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) 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 (円) オ	評 価 額 (円) カ
14,700,000	×1.00	×0.80	×0.97		= 11,410,000

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：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：滞納管理費等と代金納付に至る間の管理費等の予想滞納額及び確定している遅延損害金の額を考慮した修正を行った。

オ その他の控除(敷金等)：本件の場合なし。

カ 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

地価調査価格（足立5-6）

所 在：足立区梅田七丁目1904番9、「梅田7-34-13」

価 格：751,000円／㎡

位 置：「梅島」駅150m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：80㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西12.7m区道

用 途 指 定 等：近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）、市街化区域、防火地域、高度地区

地 域 の 概 要：中層ビル、小売店舗が建ち並ぶ駅前近隣商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

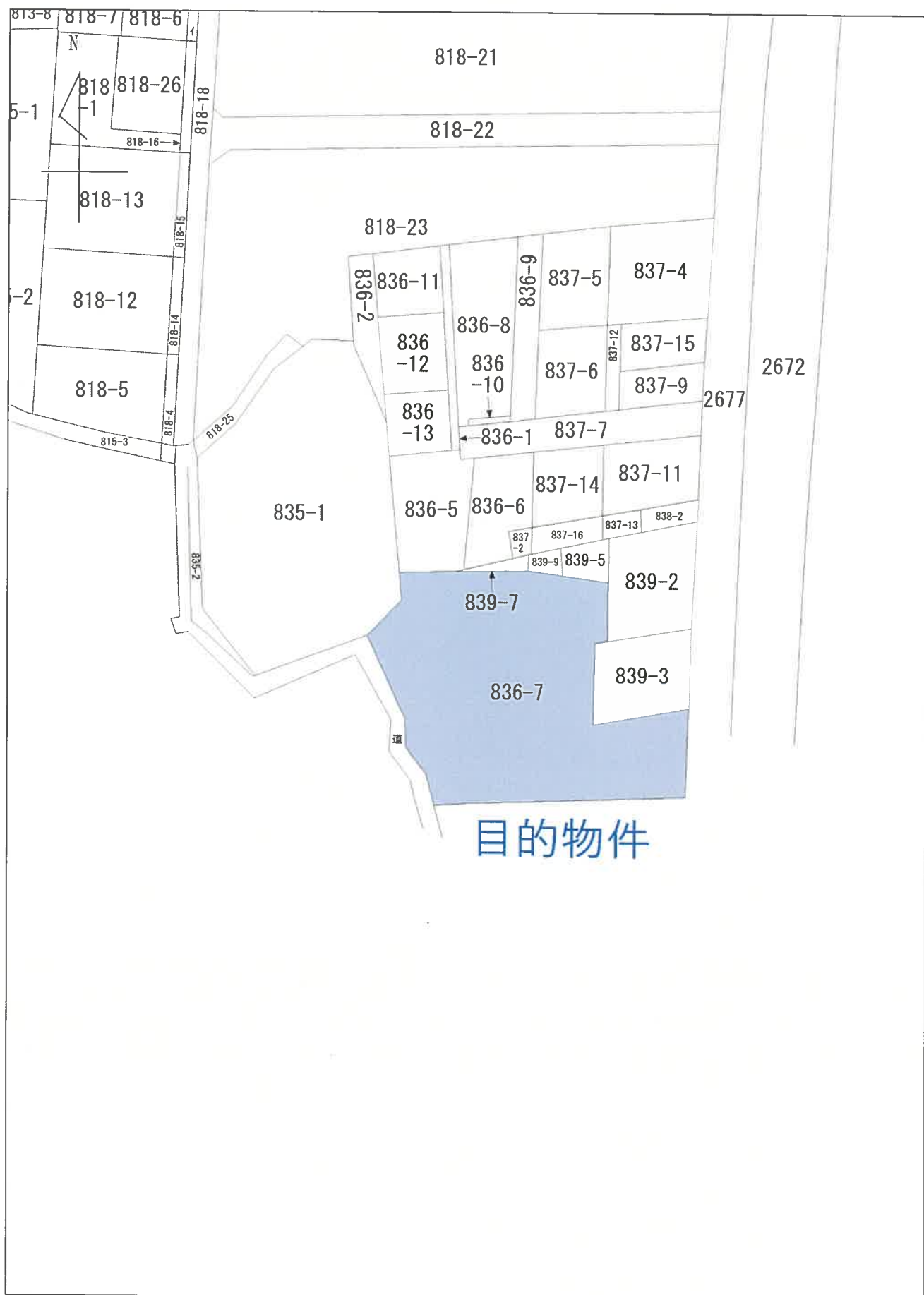
令和8年7月30日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清

位置図





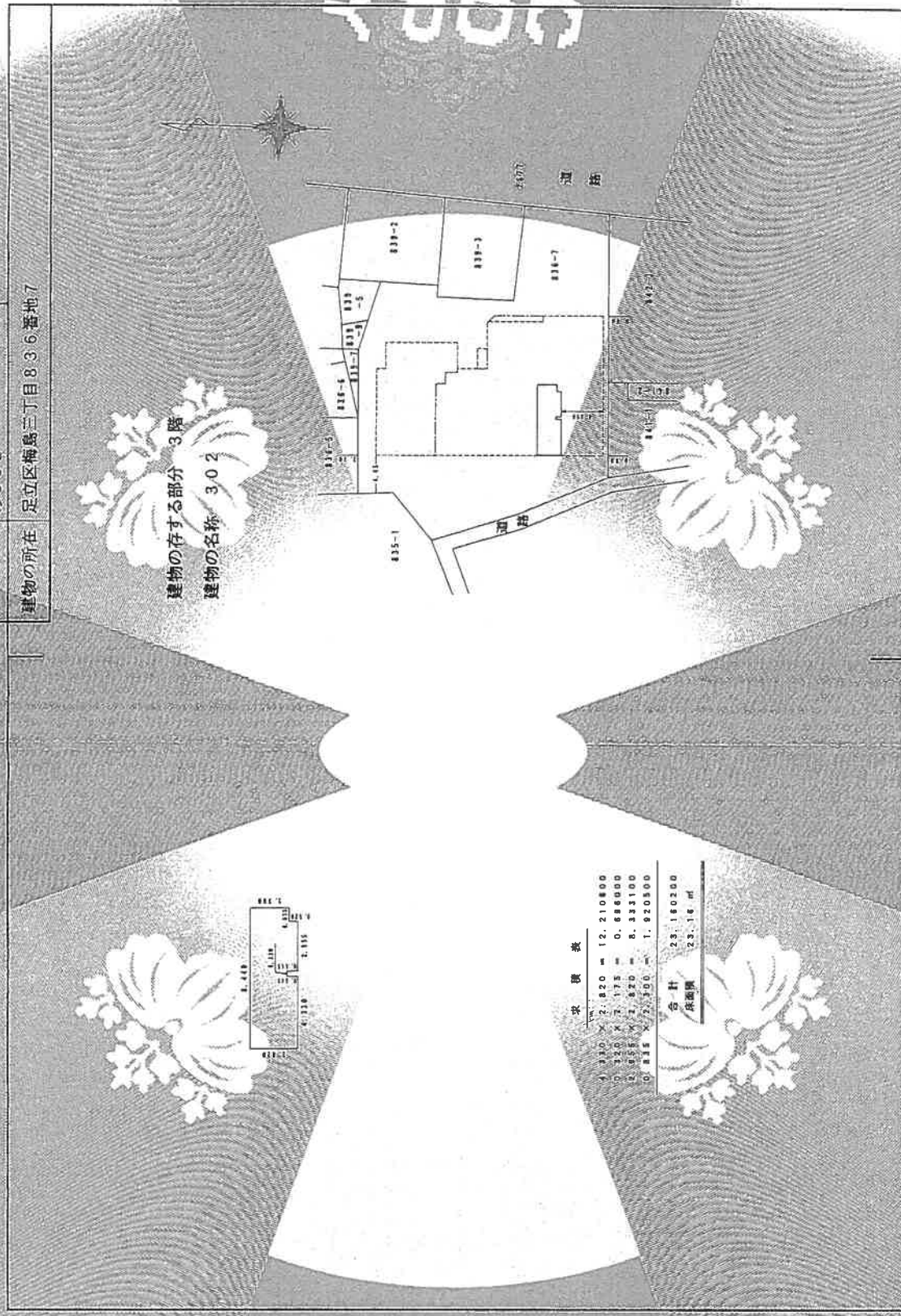
登記年月日：平成28年8月12日

これは図面に記載されたい内容が正明した図面である。
(東京法務局城北出張所管轄)
令和8年2月20日 横浜地方裁判所

各階平面図

建物図面

家屋番号	梅島三丁目836番7 の302
建物の所在	足立区梅島三丁目836番地7



作成者	申請人	縮尺	1/500
8月3日(作製)		縮尺	1/250