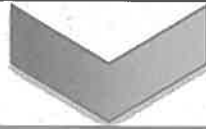


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 福 井 琢 眞

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。	



913

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	7,600,000 6,080,000	一括	1,520,000	37,136	7,957
1	3,760,000				
2	3,840,000				
					</



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区梅田二丁目 1 6 9 9 番地 5

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建

床 面 積

1 階	2 8 9 . 0 3 平方メートル
2 階	2 9 2 . 5 0 平方メートル
3 階	2 9 2 . 5 0 平方メートル
4 階	2 9 2 . 5 0 平方メートル
5 階	2 9 2 . 5 0 平方メートル
6 階	2 9 2 . 5 0 平方メートル
7 階	2 9 2 . 5 0 平方メートル
8 階	2 9 2 . 5 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅田二丁目 1 6 9 9 番 5 の 2 8

建物の名称 2 0 6

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 3 9 . 0 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 足立区梅田二丁目

地 番 1 6 9 9 番 5

地 目 宅地

地 積 4 4 5 . 7 9 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 2 0 9



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 24 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

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 1】

転借人 B が占有している。原賃借人株式会社フェルサの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区梅田二丁目 1 6 9 9 番地 5

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建

床 面 積

1 階	2 8 9 . 0 3 平方メートル
2 階	2 9 2 . 5 0 平方メートル
3 階	2 9 2 . 5 0 平方メートル
4 階	2 9 2 . 5 0 平方メートル
5 階	2 9 2 . 5 0 平方メートル
6 階	2 9 2 . 5 0 平方メートル
7 階	2 9 2 . 5 0 平方メートル
8 階	2 9 2 . 5 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅田二丁目 1 6 9 9 番 5 の 2 8

建物の名称 2 0 6

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 3 9 . 0 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 足立区梅田二丁目

地 番 1 6 9 9 番 5

地 目 宅地

地 積 4 4 5 . 7 9 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 2 0 9



令和8年（ケ）第42号
令和8年6月4日受理
令和8年6月26日提出
（評価人 榎本 純）

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 1 6 9 9 番地 5

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建

床 面 積

1 階	2 8 9 . 0 3 平方メートル
2 階	2 9 2 . 5 0 平方メートル
3 階	2 9 2 . 5 0 平方メートル
4 階	2 9 2 . 5 0 平方メートル
5 階	2 9 2 . 5 0 平方メートル
6 階	2 9 2 . 5 0 平方メートル
7 階	2 9 2 . 5 0 平方メートル
8 階	2 9 2 . 5 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅田二丁目 1 6 9 9 番 5 の 2 8

建物の名称 2 0 6

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 3 9 . 0 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 足立区梅田二丁目

地 番 1 6 9 9 番 5

地 目 宅地

地 積 4 4 5 . 7 9 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 2 0 9



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都足立区梅田二丁目4番15-206号 ワコー第9梅田マンション	
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	
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 15,310 円 修繕積立金 7,660 円	令和8年5月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和8年5月分 計 22,970 円
管理費等照会先	株式会社秀栄興産	
その他の事項	なお、管理費等を3か月以上滞納した場合、年利14パーセントの割合の遅延損害金を請求するとのこと。	
土地	物件2	
現況地目	☒ 宅地 (物件2) ☐ 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 ☐ 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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 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)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■株式会社フエルサ	
占有状況		□敷地 □駐車場 □その他 ■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 (株式会社フエルサ担当者)) ■文書 (回答書、契約書等写し)	
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	
占有開始時期		令和5年2月1日	
最初の契約等	契約日	令和5年2月16日	
	期間	平成5年2月1日から 令和7年1月31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	
現在の契約等	期間	令和7年2月1日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者□その他 ()	
当事者	借主	■占有者□その他 ()	
賃料・支払時期		毎月 金 86,000 円 (毎月10日限り当月分支払) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金		■ない □敷金 □保証金 □ある □金 円	
特約等		■転貸可 □	
その他		なお、Cの陳述によれば、当初の借主は株式会社エルヴァスであったが、令和7年4月1日に賃借権が株式会社フエルサに譲渡されたとのこと。おつて、更新契約書は存在しないが、当事者いずれからも特段の解約の意思表示がなされていないことから、法定更新がなされているものと考えられる。	
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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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フエルサから賃借して住んでいます。当初は株式会社エルヴァスが賃借人でしたが、令和7年4月1日から株式会社フエルサに変更となりました。 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6月5日面接聴取)
C (株式会社フエルサ担当者)	本件建物は、当初、株式会社エルヴァスと所有者Aとの間で貸室家賃保証契約が締結されていましたが、令和7年4月1日に同社から当社に上記契約上の賃借人としての地位が譲渡されました。その結果、株式会社エルヴァスとBとの間の賃貸借契約における賃貸人としての地位も承継しています。Aに対しては、上記賃借権が当社に譲渡されたことに伴い、契約書面一式を送付していますが、何ら応答がなく、連絡もつかない状態です。 (令和8年6月10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 初回臨場時には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 転貸会社である株式会社フエルサから、回答書及び「貸室家賃保証契約書」・「居住用建物賃貸借契約書」・「貸主変更に関する覚書」の各写しが提出された。なお、同社担当者Cから関係人の陳述等欄記載の要旨を聴取した。
 - ④ 立入調査時には、Bの妻が在室しており、B作成の回答書及び「居住用建物賃貸借契約書」・「貸主変更に関する覚書」の各写しが提出された。
 - ⑤ 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。
 - ⑥ 所有者Aに対し、令和8年6月8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。

以 上

調査の経過

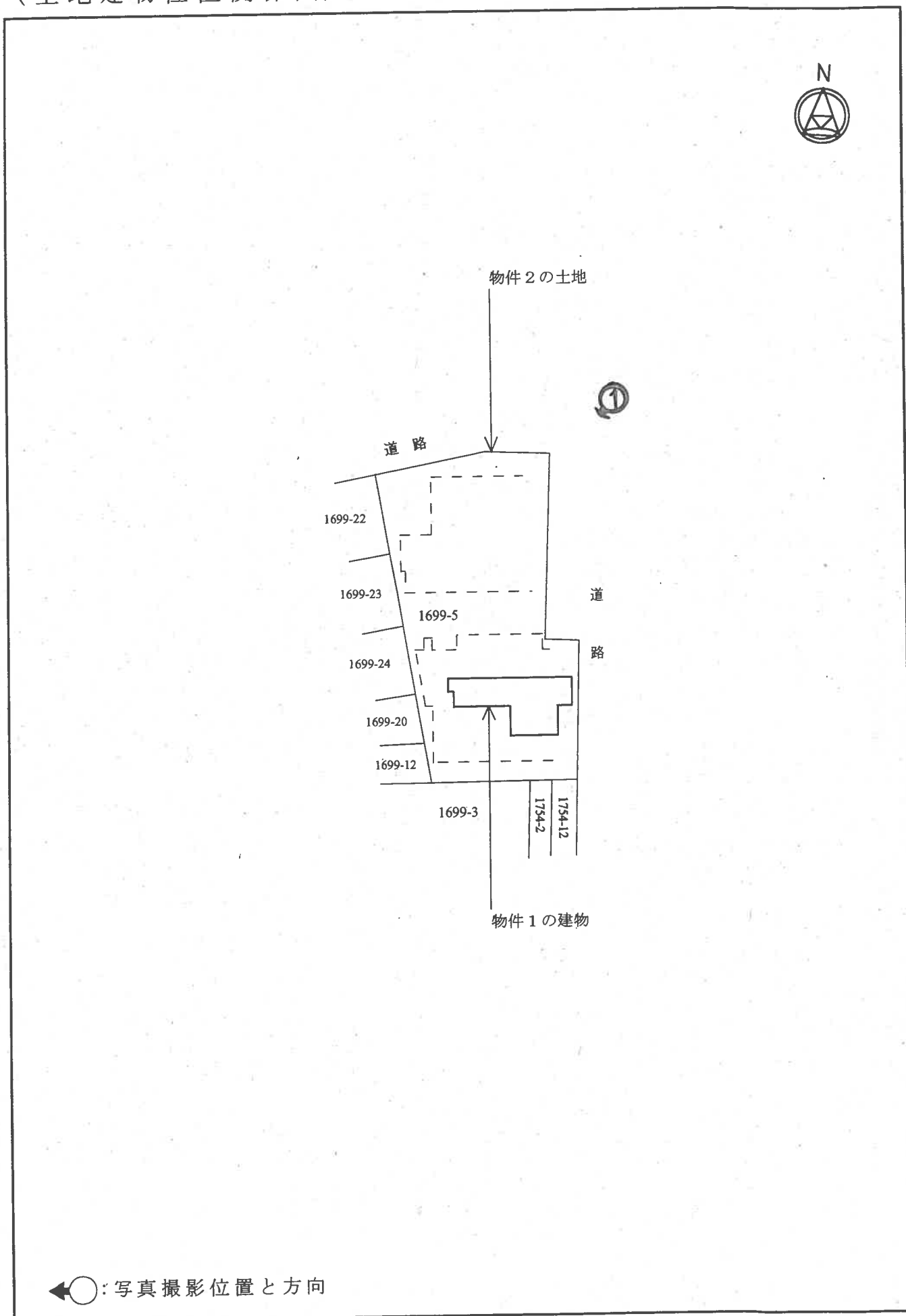
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年6月5日 15:39-16:07	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 □評価人同行 ■Bから面接聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書をBに交付
令和8年6月8日 : :	当庁	■管理費等に関する照会書送付 (FAX) ■所有者Aに対する照会書送付 (郵便) ■株式会社フェルサに対する照会書送付 (FAX)
令和8年6月10日 10:46-10:56	当庁	■株式会社フェルサ担当者Cから電話聴取
令和8年6月18日 11:30-11:42	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 (立入調査) ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行

(特記事項)

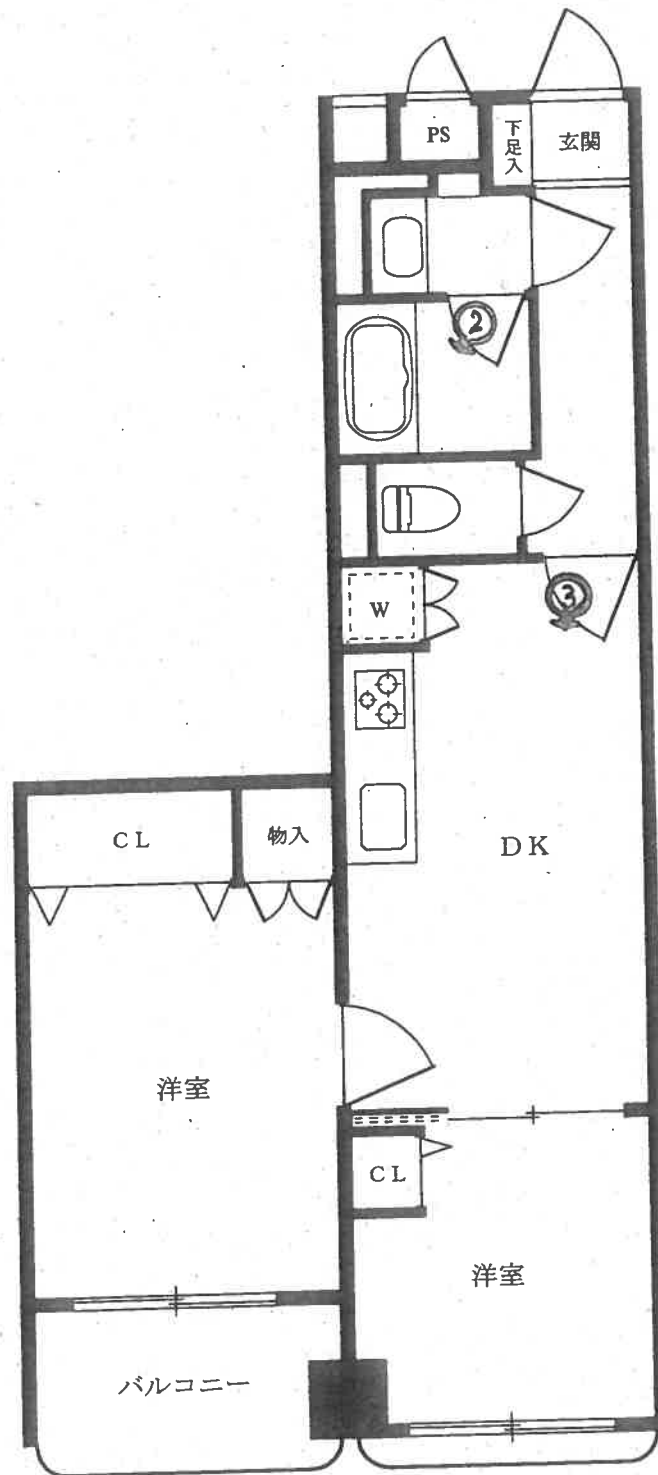
- 令和8年6月18日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)



206



←○: 写真撮影位置と方向

01



02



03



令和 8 年（ケ）第 42 号
令和 8 年 6 月 18 日 現地調査
令和 8 年 6 月 29 日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 榎本 純

第1 評価額

一括価格	
金 7,600,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,760,000円
物件2（建物）	金 3,840,000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、当該敷地利用権等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 本件評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて評価するものであり、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		
2	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 足立区梅田2-4-15 (マンション名、部屋番号) ワコー第9梅田マンション 206号
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 足立区梅田二丁目 1 6 9 9 番地 5

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建

床 面 積

1 階	2 8 9 . 0 3 平方メートル
2 階	2 9 2 . 5 0 平方メートル
3 階	2 9 2 . 5 0 平方メートル
4 階	2 9 2 . 5 0 平方メートル
5 階	2 9 2 . 5 0 平方メートル
6 階	2 9 2 . 5 0 平方メートル
7 階	2 9 2 . 5 0 平方メートル
8 階	2 9 2 . 5 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅田二丁目 1 6 9 9 番 5 の 2 8

建物の名称 2 0 6

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 3 9 . 0 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 足立区梅田二丁目

地 番 1 6 9 9 番 5

地 目 宅地

地 積 4 4 5 . 7 9 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 2 0 9

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	東武伊勢崎線「五反野」駅の西方 道路距離約650m（徒歩約9分）、足立区梅田2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	幹線道路沿いに共同住宅、事務所、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	
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 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 （新防火） 最低限度高度地区（7m） 地区計画等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	445.79㎡ （登記面積） 不整形 東側側間口約30m× 奥行約15m ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況等	東側で現況幅員約33m国道（建築基準法第42条1項1号該当）に、北側で現況幅員約4.1m区道（建築基準法第42条1項5号該当）に接面する角地である。東側は一部側道である。	
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
評 価 対 象 持 分	所有権 10,000 分の 209	
特 記 事 項	・ 北側道路は告示建築線の指定幅員が約4.545mであり、再建築の際は、約0.45mの後退が必要となる。 ・ 足立区ハザードマップによると、洪水等による浸水想定区域にある。 ・ 東側国道（日光街道）には歩道橋がかかっている。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ワコー第9梅田マンション	
建物の用途	店舗・共同住宅（総戸数53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	昭和50年1月25日新築 約51年 約4年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 延床面積 2,336.53㎡（登記記載）	
仕 様	外 壁 そ の 他	吹付タイル等 なし
設 備 等	エレベーター、集合郵便受、駐輪場等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	あり ㈱秀栄興産 委託
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	・築年から旧耐震基準の建物とみられるが、管理会社によれば平成27年に大規模改修・耐震工事を行ったとのことであり、外観からも鉄骨の筋交により補強されていることを確認した。 ・足立区ハザードマップによると、洪水等による浸水想定区域にある。	

(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階部分 （ 206号 ） 主要開口部の方位： 東向き		
床 面 積	専 有 面 積	39.02㎡	
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	49.43㎡	
間 取 り	2DK		
バルコニー等	東側にバルコニーあり。		
仕 様	天 井 床 内 設 壁 備	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、トイレ、浴室、物入等	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額 等 遅 延 損 害 金	15,310 円（月額） 7,660 円（月額） 22,970 円 なし ※管理費等を3カ月以上滞納した場合は年利14%の損害金請求あり （令和8年5月31日現在、以下同じ）	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	下記<建物の占有者等の状況>のとおり。		
特 記 事 項	近年リフォームされた模様で、占有者によれば特に不具合はないとのことである。		

<建物の占有者等の状況>

占有 範囲	賃貸人等	賃借人等	占有権原	占有開始日	直近の賃貸 契約期間	月額賃料 (円)	敷金 (円)	利用の 現況等
全部	所有者	㈱フエルサ	賃借権	R5.2.1	R7.2.1 ┌ 期間の定めなし	86,000	—	居宅 転貸可
全部	㈱フエルサ	個人	転借権	R7.1.28	R7.1.28 ┌ R9.1.27	98,000	—	居宅

※現況調査報告書等による

第5 評価額算出の過程

評価対象不動産は、ファミリータイプのマンションであるが、買受人が、収益用不動産として保有することも社会的・経済的観点から考えられるため、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

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

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

更地価格		地 積 (㎡)	建付 減価	共有持分	建付地価格 (円)
標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差				
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
558,000	× 1.04	× 445.79	× 1.00	209 / 10,000	= 5,410,000

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）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定している。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示} & \text{足立5-8} & & & & & \\
 (\text{公示価格等}) & & (\text{時点修正}) & (\text{標準化補正}) & (\text{地域格差}) & (\text{規準価格}) & \\
 542,000 \text{ 円/㎡} & \times & 103 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 = 558,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入})
 \end{array}$$

時点修正：公示価格等の価格時点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、ほぼ標準的である。

地域格差：公示地等の地域は対象地域に比して、ほぼ同等の状況にあると判断した。

イ 個別格差：角地、セットバック等を考慮した。

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 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処理を行った。

② 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、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
378,000	× 49.43	× 0.07	= 1,310,000

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 51年、 経済的残存耐用年数約4年、 観察減価率 0% （建物のリフォーム状況等を考慮）
- ・ 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＝ 4年 ÷ （ 51年 ＋ 4年 ） × （ 1－ 0.00 ） ＝ 0.07 （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 敷地利用権等価格

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
5,410,000	× 0.40	場所的利益	= 2,160,000

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が成立しないが、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処理を行った。

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	(5,410,000)	−2,160,000)	× 1.5	× 0.98		= 4,780,000	48.4
2	(1,310,000)	+2,160,000)	× 1.5	× 0.98	× 1.0	= 5,100,000	51.6
合 計						9,880,000	100

ア 基礎となる価格：前記1①カ及び②エ

イ 敷地利用権等価格：前記2ウ

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺類似のマンション取引水準を斟酌して判定した。

エ 個別格差：

階層別補正	・・・	0.98	(4階＝1.00)
位置別等修正	・・・	1.00	不要と判定した。
その他	・・・	1.00	不要と判定した。

相乗積 0.98 × 1.00 × 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処理を行った。

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 収益価格の試算

目的物件は、賃貸に供されている区分所有建物であり、その賃貸借はほぼ標準的で妥当と判断されるので、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通り求めた。

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 of 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÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 1,971,889 (20.7 %)	円 735,360	% 7.6	円 9,385,516	0.8072	円 7,575,989 (79.3 %)	円 9,550,000 (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

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

上記の通り積算価格と収益価格を得た。本件は概ね同水準の値が得られているのでほぼ中庸値を採用することを相当と判断し、調整後の価格を以下のとおり評定し、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	9,880,000 円
②収益価格	9,550,000 円
③調整後の価格	9,700,000 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。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価格 構成比 (%) イ	市場性 修正 ウ	競売 市場 修正 エ	滞納管理費 等相当額 の減価 オ	その他の 控除 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) キ
1	9,700,000	× 48.4	× 1.0	× 0.8			= 3,760,000
2		× 51.6	× 1.0	× 0.8	×0.96		= 3,840,000
一 括 価 格 (合 計)							7,600,000

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：積算価格の構成比、前記 I 3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：滞納管理費等及び代金納付に至る間の予想滞納相当額を考慮した修正を行った。

カ その他の控除（敷金等）：なし。

キ 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に位置する。

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 25m 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

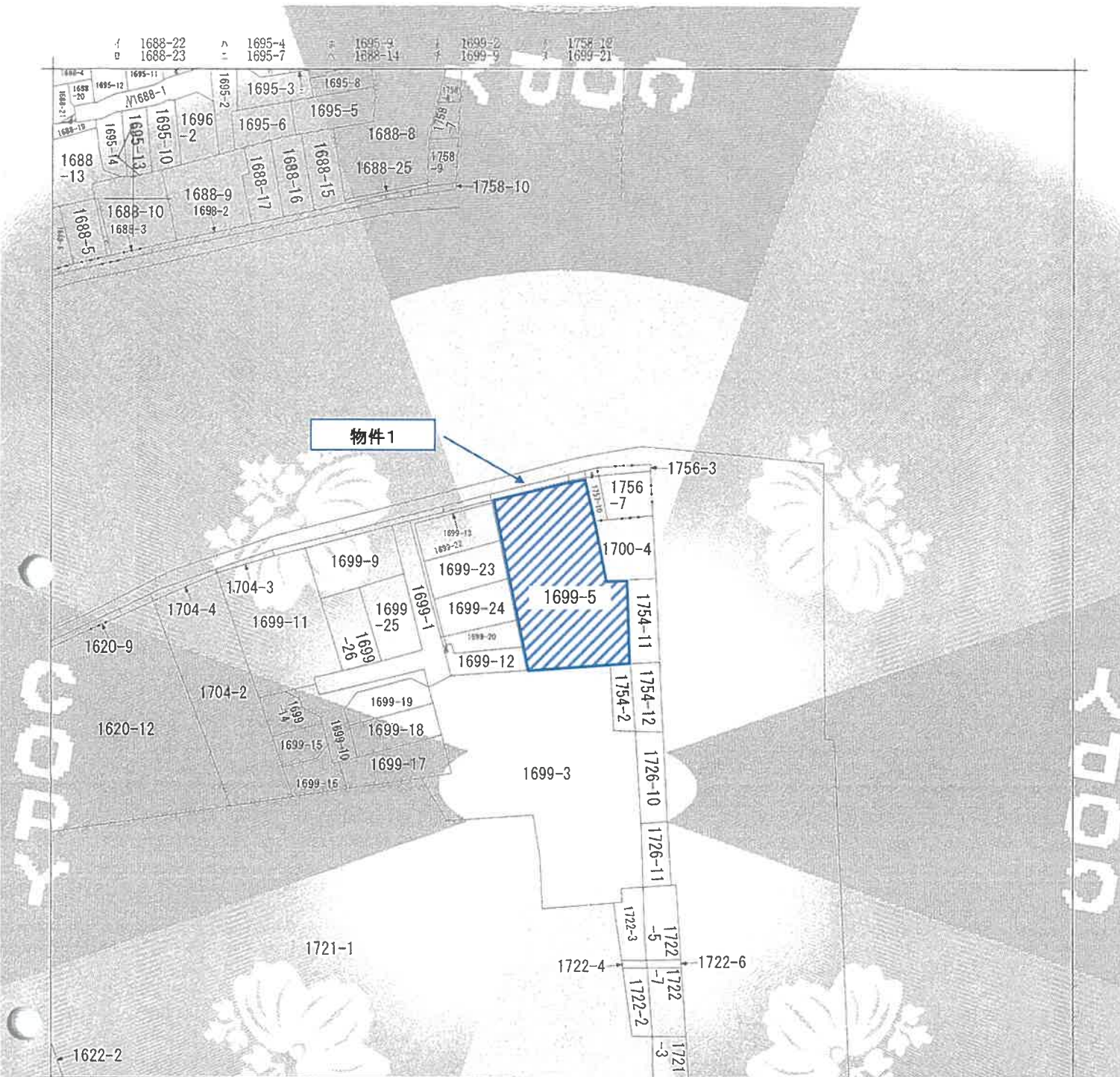
建物図面・各階平面図写

以 上

令和8年6月29日
評価人 不動産鑑定士
榎本 純

位置図





(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 梅田町
B 梅田町
C 梅田町

請求部	所在	足立区梅田二丁目			地番		1699番5	
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22日

広島法務局

請求番号：30-1

(1/1)

登記官

※A3をA4に縮小しています

登記年月日：昭和50年3月7日

建物各階平面図

家屋番号 梅田2丁目1699番地の28

建物の所在 足立区梅田2丁目1699番地5

各階平面図

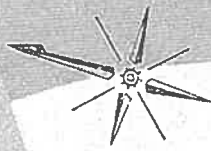
建物番号 206



求積	10.70 × 2.50	=	26.7500
	0.60 × 1.10	=	0.6600
	4.30 × 2.70	=	11.6100
計			39.0200

床面積 39.02㎡

建物図面



建物の存する部分 2 階

作製年月日
昭和50年2月2日

作製者

中防人

(東京土地家屋調査士会用紙)

327227-550.3.7

縮尺 1/200 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(東京法務局城北出張所管轄)
令和8年1月8日 広島法務局

※A3をA4に縮小しています