

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月14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10月29日 午前 9時00分から 令和 8年11月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月11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11月19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11月12日 午前 9時20分から 令和 8年11月16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10月14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	22, 770, 000 18, 216, 000	一括	4, 554, 000	59, 967	12, 848
1	11, 360, 000				
2	11, 410, 000				



物 件 目 録

1 所 在 足立区梅田八丁目

地 番 458番6

地 目 宅地

地 積 3172.76平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分544664分の6160

(登記記録上の共有者 A 持分544664分の6160)

2 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区梅田八丁目458番地6

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

床 面 積	1階	572.00平方メートル
	2階	642.40平方メートル
	3階	642.40平方メートル
	4階	642.40平方メートル
	5階	642.40平方メートル
	6階	642.40平方メートル
	7階	642.40平方メートル
	8階	576.40平方メートル
	9階	440.00平方メートル
	10階	440.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅田八丁目458番6の66

建物の名称 第806号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 56.63平方メートル

所有者 亡A相続財産



物 件 目 録

（登記記録上の所有者 A）



物 件 明 細 書

令和 8年 9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, 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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

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、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 足立区梅田八丁目

地 番 458番6

地 目 宅地

地 積 3172.76平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分544664分の6160

(登記記録上の共有者 A 持分544664分の6160)

2 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区梅田八丁目458番地6

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

床 面 積	1階	572.00平方メートル
	2階	642.40平方メートル
	3階	642.40平方メートル
	4階	642.40平方メートル
	5階	642.40平方メートル
	6階	642.40平方メートル
	7階	642.40平方メートル
	8階	576.40平方メートル
	9階	440.00平方メートル
	10階	440.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅田八丁目458番6の66

建物の名称 第806号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 56.63平方メートル

所有者 亡A相続財産



物 件 目 録

(登記記録上の所有者 A)



令和 7年 (ケ) 第304号
令和 7年 8月25日受理
令和 7年 9月25日提出
(評価人 有沢範芳)

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 平良 栄一郎

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 足立区梅田八丁目

地 番 458 番 6

地 目 宅地

地 積 3172.76 平方メートル

共有者 A 持分 544664 分の 6160

2 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区梅田八丁目 458 番地 6

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建

床 面 積	1 階	572.00 平方メートル
	2 階	642.40 平方メートル
	3 階	642.40 平方メートル
	4 階	642.40 平方メートル
	5 階	642.40 平方メートル
	6 階	642.40 平方メートル
	7 階	642.40 平方メートル
	8 階	576.40 平方メートル
	9 階	440.00 平方メートル
	10 階	440.00 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅田八丁目 458 番 6 の 66

建物の名称 第 806 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 56.63 平方メートル

所有者 A



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		東京都足立区梅田八丁目12番7ー806号 梅島ビューハイツ	
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	管理費等の月額下記のとおり 管 理 費 7,700円 修繕積立金 13,950円 駐車場使用料11,000円 円	令和 7年 9月 3日現在 ☒ 滞納がある 令和6年4月分～令和7年9月分 計 501,700 円	☐ 不明
管理費等照会先	大和地所コミュニティライフ株式会社		
その他の事項	上記滞納金の他に遅延損害金52,482円（年利14パーセント）あり		
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 ☐ 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 保管開始日	支部 平成 年（ ）第 号 平成 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 令和7年9月11日解錠の上、本件建物内に立ち入ったところ、次に掲げた理由及び現場の状況から、本件建物は、建物所有者が住居として占有しているものと認定した。
 - (1) 集合郵便受け及び表札の表示が所有者の姓であること
 - (2) 室内に所有者宛の郵便物が存在すること
 - (3) ライフライン調査の結果
 - (4) 室内に所有者以外の者の占有の徴表となるものが見受けられないことなお、建物内にはペット用具が多数存在し、本件建物内でペットが飼われていた形跡がある。
- 3 評価人の調査によれば、物件1の土地に南西側及び北東側で接する道路は、いずれも区道で建築基準法42条1項1号道路とのこと。
- 4 以上の調査結果から、2枚目記載のとおり報告する。

(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
7年8月27日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
7年9月2日 15:15-15:35	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■建物使用者に対し通知書差置
7年9月3日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■管理会社に対し管理費等の照会
7年9月11日 7:01-7:45	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
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(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 7年 9月11日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

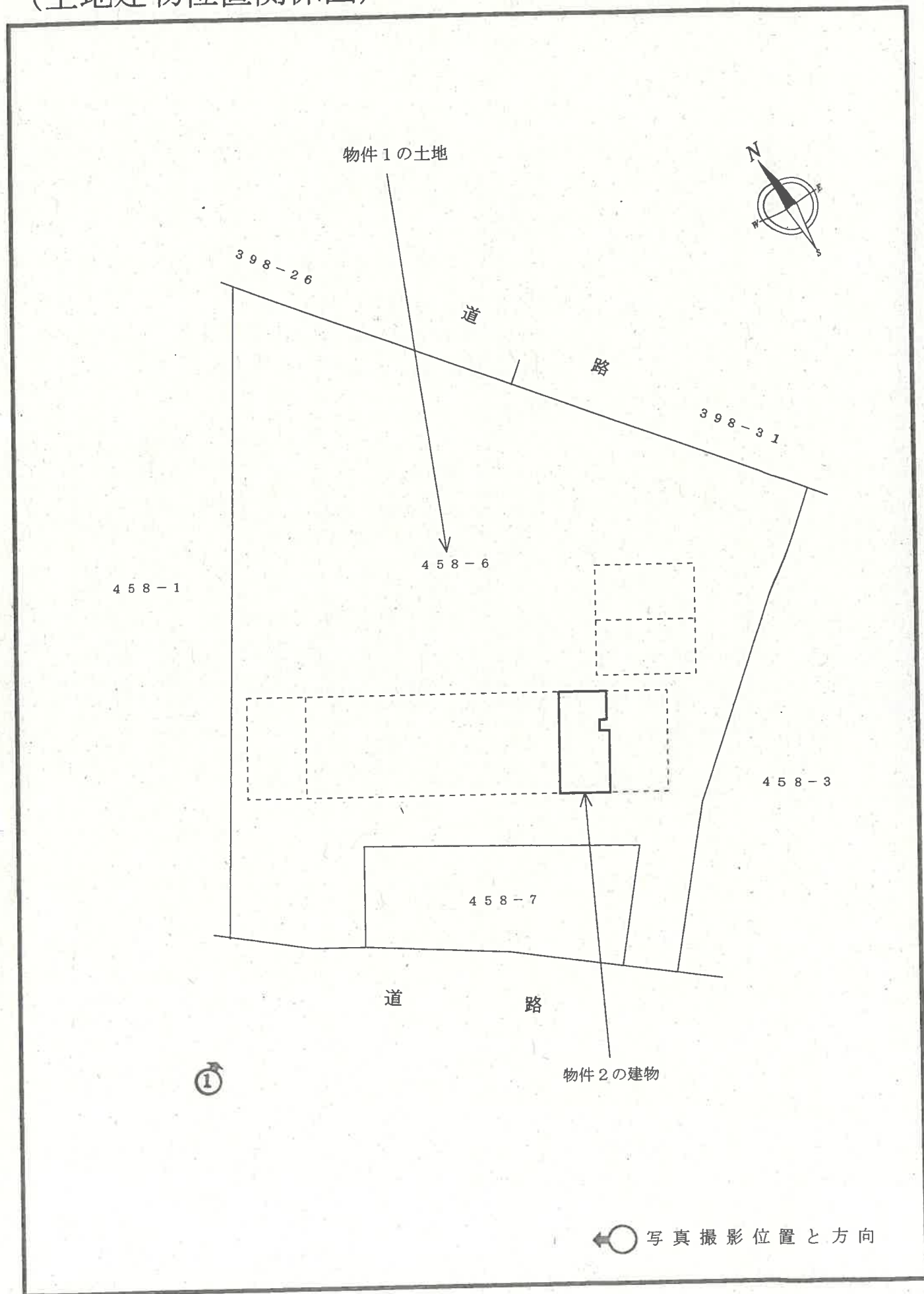
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真3葉添付)

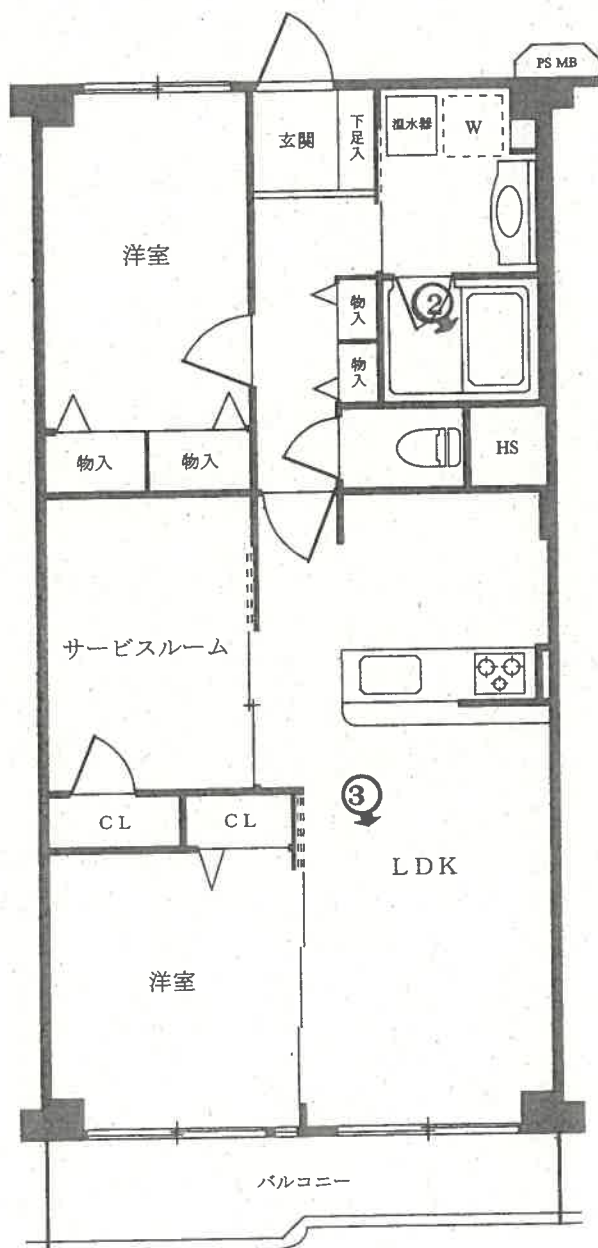
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第304号



806



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年(ケ)第304号

令和7年9月11日 現地調査

令和8年9月1日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書
(補 充)

評価人 有 沢 範 芳

第1 補充評価の内容

1. 前回評価後の時点修正及び市場性の変動
2. 令和8年8月24日付管理費等に関する回答書に記載された事項

第2 評価額

一 括 価 格	
金 22,770,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 11,360,000円
物件2（建物）	金 11,410,000円

第3 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）

評価書のとおり

2. 建物の概況（物件2）

（1）一棟の建物の概要

以下を除き評価書のとおり

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55年6月13日新築 約46年 約9年
-----------------	-------------------------------------	-----------------------------

（2）専有部分の概要

以下を除き評価書のとおり

管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 駐 車 場 使 用 料 滞 納 額 遅 延 損 害 金	7,700円／月 13,950円／月 11,000円／月 739,850円 139,428円（年利14%） 令和8年8月24日現在
---------	---	--

第4 評価額算出の過程

評価対象不動産は、区分所有建物（マンション）である。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

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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	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/㎡) ア	個別格差 イ				
1	461,000	×1.02	×3,172.76	×1.00	× 6,160 / 544,664	= 16,870,000

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。

公示地 「 足立-17 」

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & & \\
 441,000 \text{ 円/㎡} & \times 104.5 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 100 & = 461,000 \text{ 円/㎡} & & \\
 & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & &
 \end{array}$$

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。

標準化補正：必要なし。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域と比較して、交通接近条件及び行政的条件で優っているが街路条件及び環境条件で劣っており、総合で格差なしと査定した。

イ 個別格差：やや不整形の二方路線画地であることを考慮して査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 共有持分：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処理を行った。

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 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積(㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格(円) エ
2	400,000	× 67.00	× 0.16	= 4,290,000

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 5%（建物の状況等を考慮）
- ・ 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＝ 9年 ÷ （ 46年 ＋ 09年 ） × （ 1－ 0.05 ） ＝ 0.16 （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

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	16,870,000	× 0.40	場所的利益	= 6,750,000

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	(16,870,000	－6,750,000)	×1.20	×1.18	×1.00	= 14,330,000	47.8
2	(4,290,000	＋6,750,000)	×1.20	×1.18	×1.00	= 15,630,000	52.2
合 計						29,960,000	100.0

ア 基礎となる 価 格：物件1＝前記1①カ、物件2＝前記1②エ

イ 敷地利用権等価格：前記2ウ

ウ 価 格 補 正：同一マンション及び周辺の類似マンションの取引水準を考慮して判定した。

エ 個 別 格 差： 階 層 別 補 正 … 1.03 (5階=1.00、対象=8階)

位置別等修正 … 1.00 (ほぼ標準的住戸)

そ の 他 … 1.15 (総合的にリフォームされた住戸)

相乗積 1.03 × 1.00 × 1.15 = 1.18 (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、賃貸に供されてはいないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、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、さら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)	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 3,410,005 (15.9 %)	円 1,223,600	% 5.6	円 21,194,500	0.8540	円 18,100,103 (84.1 %)	円 21,510,000 (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

$$1 \div (1 + 5.4\%)^3 = 0.8540 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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は開差が生じて求められた。両手法とも相応の根拠を有しているが、対象物件はファミリータイプのマンションであり、取引においては収益性よりも居住の快適性が重視される不動産であることから、本件では市場性を考慮した積算価格を標準として調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	29,960,000 円
② 収 益 価 格	21,510,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	29,700,000 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	29,700,000	×47.8%	×1.00	×0.80			= 11,360,000
2		×52.2%	×1.00	×0.80	×0.92		= 11,410,000
一 括 価 格 (合 計)							22,770,000

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：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）：必要なし。

キ 評価額：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

第5 参考価格資料

地価公示価格（ 足立－17 ）

所 在：足立区梅島1丁目29番23 「梅島1－19－9」

価 格：441,000 円／m²

位 置：「梅島」駅、340m(道路距離)

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：166m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北6m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

地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

以 上

令和8年9月1日

評価人 不動産鑑定士

有 沢 範 芳

令和7年（ケ）第304号
令和7年9月11日 現地調査
令和7年9月20日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 有 沢 範 芳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 22,280,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 10,800,000円
物件2 (建物)	金 11,480,000円

- 1 一括価格は、物件1及び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の建物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、当該土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8-12-7 (マンション名・部屋番号) 梅島ビューハイツ 806号室
番号	特 記 事 項		
	特になし		

※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 所 在 足立区梅田八丁目
 地 番 458 番 6
 地 目 宅地
 地 積 3172.76 平方メートル
 共有者 A 持分 544664 分の 6160

2 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区梅田八丁目 458 番地 6
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建
 床 面 積

1 階	572.00 平方メートル
2 階	642.40 平方メートル
3 階	642.40 平方メートル
4 階	642.40 平方メートル
5 階	642.40 平方メートル
6 階	642.40 平方メートル
7 階	642.40 平方メートル
8 階	576.40 平方メートル
9 階	440.00 平方メートル
10 階	440.00 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅田八丁目 458 番 6 の 66
 建物の名称 第 806 号
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 8 階部分 56.63 平方メートル
 所有者 A

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「梅島」駅の南西方約450m（道路距離、徒歩約6分）、足立区梅田8丁目12番街区に位置している。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中高層マンション等が建ち並ぶ住宅地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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	80% （指定）
	容 積 率	200% （指定）
	防 火 規 制	準防火地域、新たな防火規制区域（東京都建築安全条例第7条の3）
	そ の 他 の 規 制	西新井駅西口周辺地区地区計画
画 地 条 件	地 積 状 況	3,172.76㎡ やや不整形
	間 口 ・ 奥 行 地 勢	間口約67m（北西側）・奥行最大約72m 平坦
接面道路の状況等	北東側が幅員約9m～約19.5mの区道、南西側が幅員約6.4mの区道に接面している。接面道路はいずれも建築基準法第42条1項1号に該当している。	
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	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり
評 価 対 象 持 分	544,664 分の 6,160	
特 記 事 項	足立区の「洪水・内水・高潮ハザードマップ」では、浸水が想定されている区域に所在している。	

2. 建物の概況（物件2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	梅島ビューハイツ	
建物の用途	共同住宅（総戸数80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55年6月13日新築 約45年 約10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 5,882.80㎡	
仕様	外壁 その他	吹付タイル等 なし
設備等	エレベーター、駐車場、駐輪場、集合郵便受、管理事務室等	
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 大和地所コミュニティライフ㈱ 委託
管理の状況	普通	
特記事項	一棟の建物は、旧耐震基準(※)により建築された建物であるが、管理会社からの聴取では、耐震診断は行われていない模様。 ※ 建築確認：昭和54年6月23日、第4号	

(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	8階部分(806号室)・中間住戸 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	専 有 面 積	56.63㎡
	共用部分を含む現況床面積	67.00㎡
間 取 り	2LDK+S(サービスルーム) ※Sは洋室として内装されている	
バルコニー等	南西側にバルコニーあり	
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、ユニットバス等 給湯は電気温水器による
維持管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	7,700円/月
	修繕積立金	13,950円/月
	駐車場使用料	11,000円/月
	滞 納 額	501,700円
	遅延損害金	52,482円(年利14%) 令和7年9月3日現在
専有部分の 利用状況等	自用	
特 記 事 項	※ 専有部分は、時期は不明であるが、水廻りを含め総合的にリフォームされた建物である。 ※ 室内にはペット(猫と推定)用の玩具等が複数置かれていた。	

第5 評価額算出の過程

評価対象不動産は、区分所有建物（マンション）である。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

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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	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	437,000	×1.02	×3,172.76	×1.00	× 6,160 / 544,664	= 15,990,000

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。

公示地 「 足立-17 」

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $416,000 \text{ 円/㎡} \times 105 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 437,000 \text{ 円/㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

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。

標準化補正：必要なし。

地 域 格 差：公示地等の所在地域は対象地域と比較して、交通接近条件及び行政的条件で優っているが街路条件及び環境条件で劣っており、総合で格差なしと査定した。

イ 個別格差：やや不整形の二方路線画地であることを考慮して査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 共有持分：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処理を行った。

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 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積(㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格(円) エ
2	380,000	× 67.00	× 0.17	= 4,330,000

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45年、 経済的残存耐用年数 約10年、 観察減価率 5%（建物の状況等を考慮）
- ・ 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 = 10年 ÷ (45年 + 10年) × (1 - 0.05) = 0.17（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

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	15,990,000	× 0.40	場所的利益	= 6,400,000

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	(15,990,000	－6,400,000)	×1.20	×1.18	×1.00	= 13,580,000	47.2
2	(4,330,000	＋6,400,000)	×1.20	×1.18	×1.00	= 15,190,000	52.8
合 計						28,770,000	100.0

ア 基礎となる 価 格：物件1＝前記1①カ、物件2＝前記1②エ

イ 敷地利用権等価格：前記2ウ

ウ 価 格 補 正：同一マンション及び周辺の類似マンションの取引水準を考慮して判定した。

エ 個 別 格 差： 階 層 別 補 正 … 1.03 (5階=1.00、対象=8階)

位 置 別 等 修 正 … 1.00 (ほぼ標準的住戸)

そ の 他 … 1.15 (総合的にリフォームされた住戸)

相乗積 1.03 × 1.00 × 1.15 = 1.18 (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、賃貸に供されてはいないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、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、さら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)	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 3,441,171 (16.0%)	円 1,224,600	% 5.6	円 21,211,821	0.8540	円 18,114,895 (84.0%)	円 21,560,000 (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

$$1 \div (1 + 5.4\%)^3 = 0.8540 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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は開差が生じて求められた。両手法とも相応の根拠を有しているが、対象物件はファミリータイプのマンションであり、取引においては収益性よりも居住の快適性が重視される不動産であることから、本件では市場性を考慮した積算価格を標準として調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	28,770,000 円
② 収 益 価 格	21,560,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	28,600,000 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。

物件 番号	調整後の価格 (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) (円)	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
1	28,600,000	×47.2%	×1.00	×0.80			= 10,800,000
2		×52.8%	×1.00	×0.80	×0.95		= 11,480,000
一 括 価 格 (合 計)							22,280,000

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：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）：必要なし。

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-17 ）

所 在：足立区梅島1丁目29番23 「梅島1-19-9」

価 格：416,000 円／㎡

位 置：「梅島」駅、340m（道路距離）

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：166㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北6m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

地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

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7年9月20日

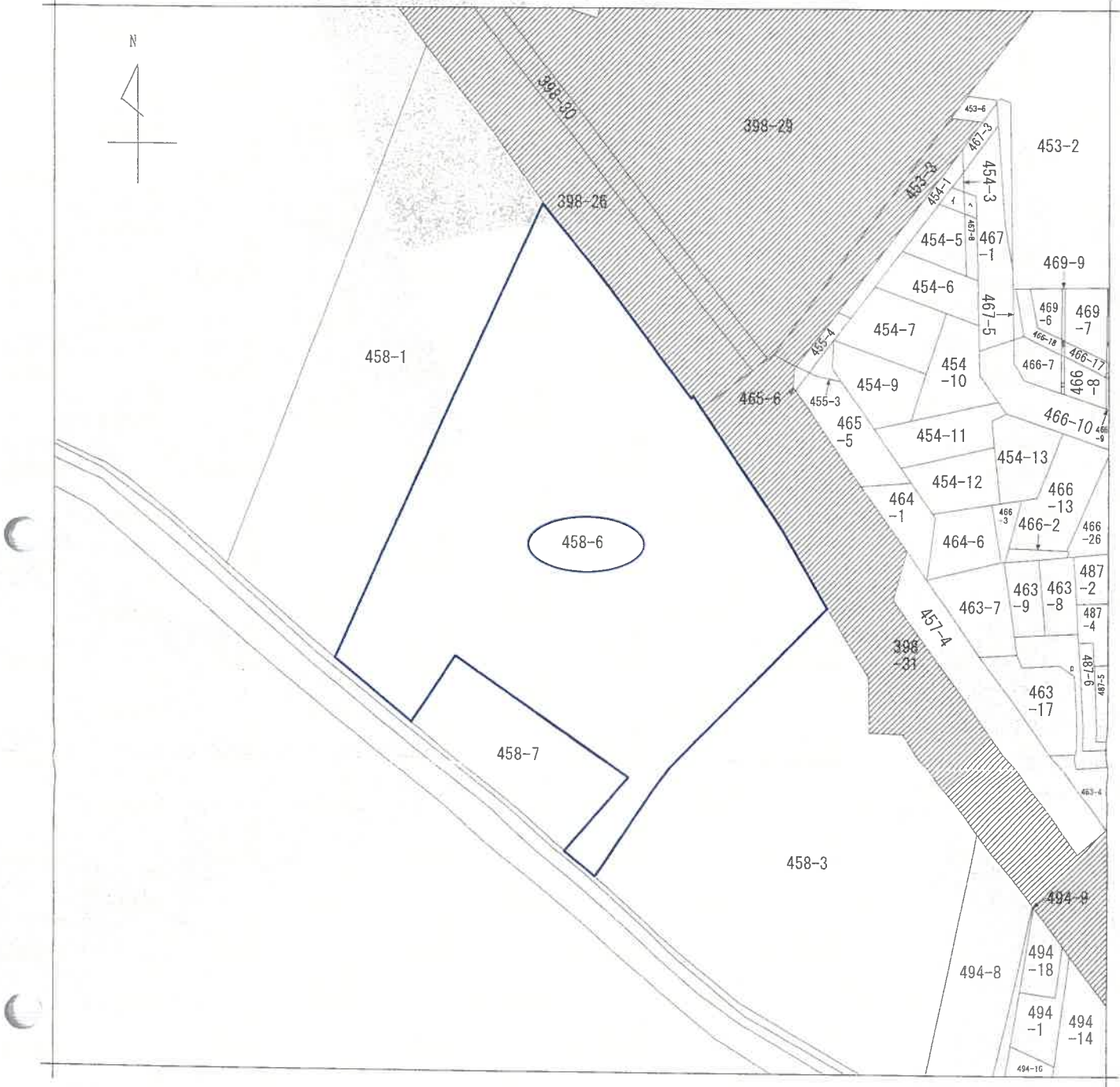
評価人 不動産鑑定士

有 沢 範 芳



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

イ 454-4 463-1 ハ 466-16 466-24 ヘ 466-25 467-9 ニ 469-8



(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	足立区梅田八丁目					地番	458番6		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号は記号		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					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。

令和7年5月23日
東京法務局城北出張所
登記官

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月23日 東京法務局城北出張所

登記官

請求番号: 7-2

圖面平階各

家屋番号

梅田8丁目
458番6の66

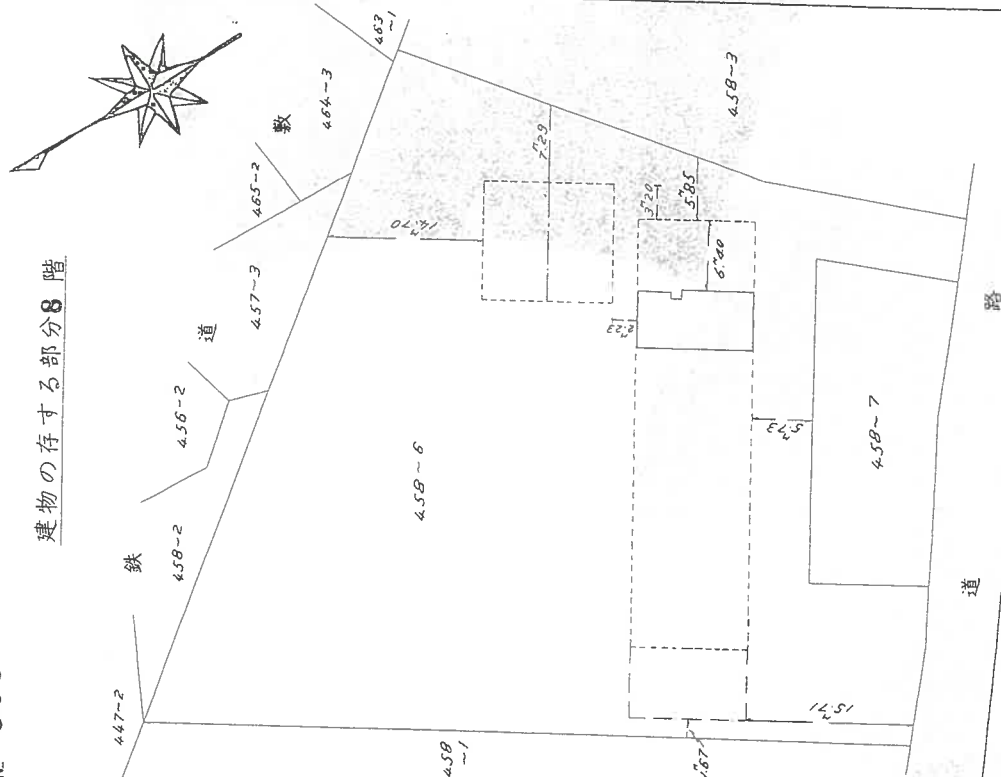
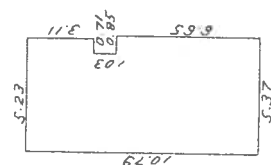
面
图
物
建

東京都足立区梅田8丁目458番地6

806 NO

階 8

建築物の存する部分8階



床面積計算表

n	x	x^2	x^3
5.23	3.11	16.2653	
4.52	1.03	4.6556	
5.37	6.65	35.7105	
		Σ	Σ
		56.6314	

將製作

乙日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

333647

縮尺 $\frac{1}{500}$

55年8月6日