令和　8年（ケ）第　　206号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年11月11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11月26日　午前　9時00分から 令和　8年12月　3日　午後　5時00分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年12月　9日　午前　9時30分 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 場　所	令和　8年12月17日　午前11時00分 東京地方裁判所民事第21部
特別売却実施期間	令和　8年12月10日　午前　9時20分から 令和　8年12月14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11月11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	19,000,000 15,200,000		3,800,000	不明	不明
備考					

令和　8年（ケ）第　　２０６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　荒川区荒川八丁目２４番地９

建物の名称　　プランヴェールＥＸ「サザンウィング」

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　荒川八丁目２４番９の１の８０６

建物の名称　　８０６

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　　７２．７３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　荒川区荒川八丁目２４番９

地　　目　　宅地

地　　積　　８９６２．３０平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　地上権

敷地権の割合　１９７５９０９０分の７５９６０

令和　8年（ケ）第　　206号

物　件　明　細　書

令和　8年10月19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】
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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
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1】
(1)　管理費等の滞納あり。
(2)　地代の滞納あり。
(3)　地代代払の許可あり。

《　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。

令和　8年（ケ）第　　２０６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　荒川区荒川八丁目２４番地９

建物の名称　　プランヴェールＥＸ「サザンウィング」

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　荒川八丁目２４番９の１の８０６

建物の名称　　８０６

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　　７２．７３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　荒川区荒川八丁目２４番９

地　　目　　宅地

地　　積　　８９６２．３０平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　地上権

敷地権の割合　１９７５９０９０分の７５９６０

令和８年（ケ）第２０６号
令和８年８月２７日受理
令和８年１０月５日提出
（評価人　石川茂夫）

現 況 調 査 報 告 書

東 京 地 方 裁 判 所
執行官　　白　石　　圭

令和　8年（ケ）第　　２０６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　荒川区荒川八丁目２４番地９

建物の名称　　プランヴェールＥＸ「サザンウィング」

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　荒川八丁目２４番９の１の８０６

建物の名称　　８０６

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　　７２．７３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　荒川区荒川八丁目２４番９

地　　目　　宅地

地　　積　　８９６２．３０平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　地上権

敷地権の割合　１９７５９０９０分の７５９６０

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都荒川区荒川八丁目２４番１－８０６号　プランヴェールＥＸ「サザンウィング」
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が異なる（□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　6,700円 修繕積立金　6,700円 全体管理費　4,400円 全体修繕積立金　4,400円 令和８年９月２日現在 □滞納はない ■滞納がある 令和７年９月分～同８年９月分 計288,600円 なお、上記滞納金元金のほか、同元金に対する年18%の割合による遅延損害金（26,738円）がある。
管理費等照会先	株式会社東京建物アメニティサポート
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　　）　■地上権（符号１）　□賃借権（符号　　） □　　（符号　　）
その他の事項	上記土地は南東側、北東側、北西側、南西側において建築基準法上の道路（いずれも区道）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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (株式会社東京建物アメニティサポートマンション会計部担当者)	本件建物所有者Ａが地上権者の地位を準共有持分割合に従って承継していることは、当社とＡとの間で交わされた「プランヴェールＥＸ『定期借地権確認合意書』」で確認されています。同合意書から変更された点は、地代です。現在の地代は月額１万５２３２円（なお、口座振替手数料７２円を含む。）で、滞納額は令和８年９月８日現在で２３万８３３６円（令和７年９月分から同８年９月分）となっています。敷金については賃貸事業部で管理しているためこちらではわかりかねます。契約関係は現在も継続しており、現在のところ訴訟の予定はありません。 （令和８年９月８日電話聴取）
C (株式会社東京建物アメニティサポートマンション賃貸事業部担当者)	本件建物に係る定期借地権の敷金については、現在４５万４８００円となっています。解体準備金につき変更はありません。 （令和８年９月８日電話聴取）
A (所有者)	１．　私は本件建物の所有者です。ここには私が一人で住んでいます。 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９月１４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

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．　符号１の敷地は地上権であるが、同地上権は定期借地権設定契約に基づくものであり、本件建物に係る「プランヴェールＥＸ『定期借地権確認合意書』」及び株式会社東京建物アメニティサポートの担当者Ｂ及び同Ｃによれば、敷地所有者である同社と本件建物所有者Ａとの間で、令和３年３月１８日、Ａが地上権者の地位を準共有持分割合に従って承継していることが確認されている。そして、当該地上権の概要は以下のとおりである。なお、地代の滞納額は令和８年９月８日現在で２３万８３３６円(令和７年９月分から同８年９月分）とのことであるが、同年８月５日付けで地代代払許可決定がなされている。

目的　　：建物所有

期間　　：平成９年１１月１日から令和３１年３月３１日まで

地代　　：月額１万５２３２円（なお、口座振替手数料７２円を含む。）

敷金　　：４５万４８００円（返還義務あり）

解体準備金：７５万９６００円（支払済み）

支払時期　：毎月２６日限り翌月分払い

3．　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（１階）及び玄関付近に氏名等の表示はなかった。

②　初回臨場時は不在であったが、立入調査時にはＡ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．　本件建物の占有関係については、上記現場の状況及び関係人の陳述等から、本報告書２枚目に記載のとおり認定した。

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

（調査経過用）

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８月２８日 15：15－15：58	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・照会書差置
令和８年９月１日	当庁	■管理費等に関する調査（FAX）
令和８年９月８日 14：45－14：53	当庁	■株式会社東京建物アメニティサポート会計部担当者Ｂから電話聴取
令和８年９月８日 14：55－14：59	当庁	■株式会社東京建物アメニティサポート賃貸事業部担当者Ｃから電話聴取
令和８年９月１４日 7：55－8：12	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 ■建物所有者Ａから聴取
年　月　日 ：　－　：		
年　月　日 ：　－　：		

（特記事項）

■　令和８年９月１４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。

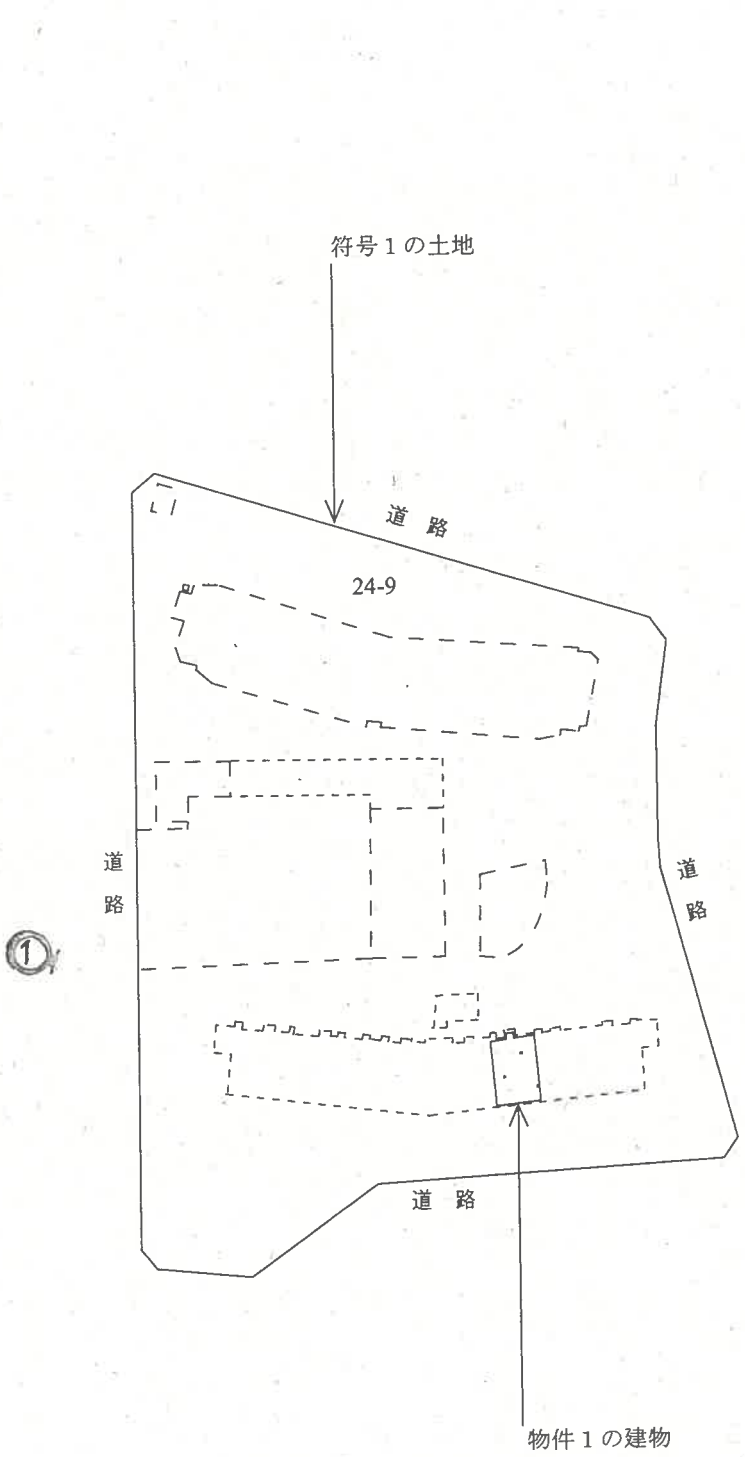
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

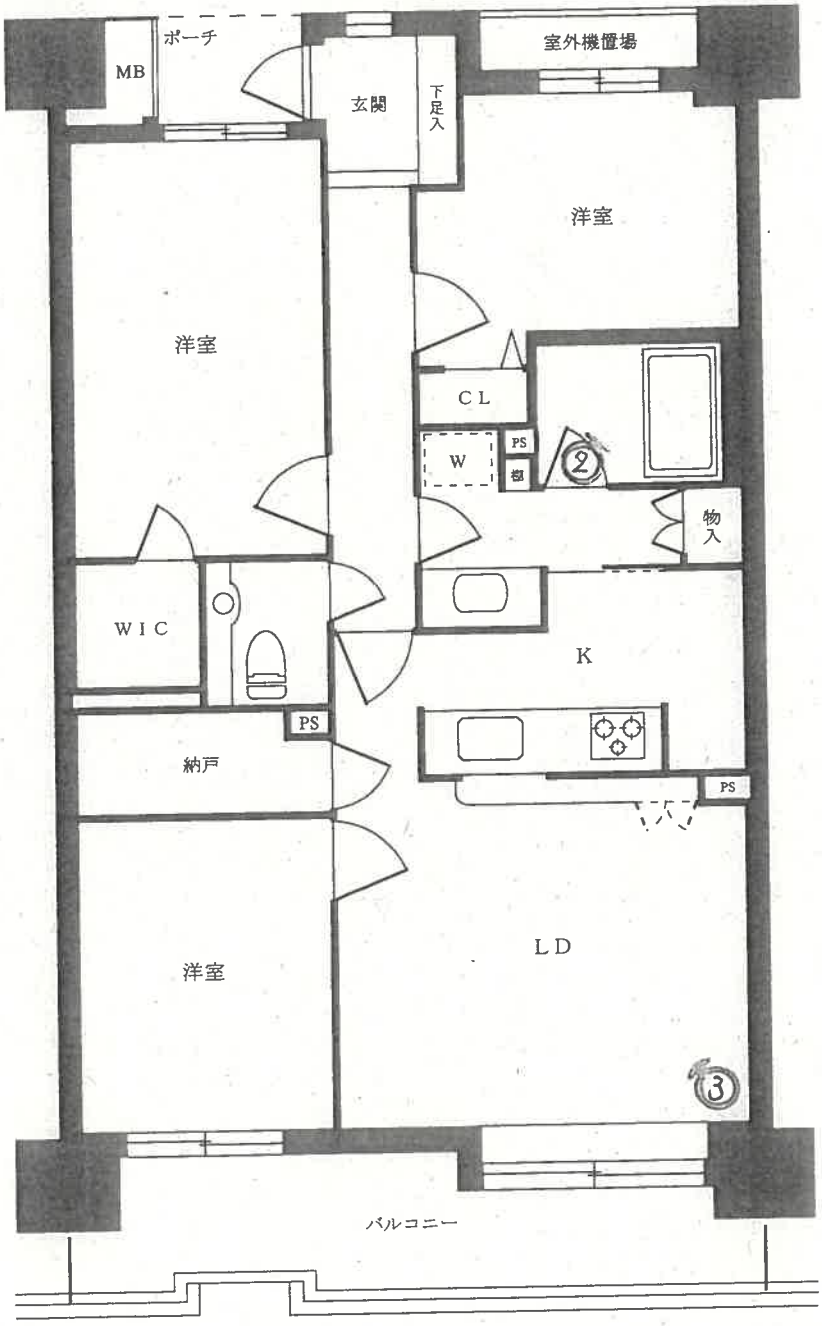
（土地建物位置関係図）　　令和８年（ケ）第２０６号



◀◯：写真撮影位置と方向

（ 6 枚目）

８０６



◀◯：写真撮影位置と方向

01



02



03



令和8年（ケ）第206号
令 和 8 年 9 月 14 日　現地調査
令 和 8 年 10 月 5 日　評　　価

東京地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　　石川　茂夫

第１　評価額

物件番号	評　価　額
物件1	金　19,000,000 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） 荒川区荒川8-24-1 （マンション名、部屋番号） プランヴェールEX「サザンウィング」 806号
番号	特記事項		
1	敷地権の種類は「地上権」であるが、本件は「借地借家法第22条に定める定期借地権」である点に留意を要する。		

※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。

令和　８年（ケ）第　　２０６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　荒川区荒川八丁目２４番地９

建物の名称　　プランヴェールＥＸ「サザンウィング」

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　荒川八丁目２４番９の１の８０６

建物の名称　　８０６

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　　７２．７３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　荒川区荒川八丁目２４番９

地　　目　　宅地

地　　積　　８９６２．３０平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　地上権

敷地権の割合　１９７５９０９０分の７５９６０

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	東京メトロ千代田線及び京成本線「町屋」駅の東方約1.1ｋｍ（道路距離、徒歩約14分）程度、また都電荒川線「荒川区役所前」駅の北東方約870ｍ（道路距離、徒歩約11分程度）の地点、荒川区荒川8丁目24番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	大規模な共同住宅等が建ち並ぶ「隅田川」沿いの住宅地域。	
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 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 第一種住居地域 60%　（指定） 200%　（指定） 準防火地域 容積率緩和区域（敷地面積1,000㎡以上における住宅系建築物の容積率緩和）、隅田川景観軸、河川保全区域（隅田川河川区域から10ｍ以内）等 ※総合設計制度に係る台帳記載事項によれば、プランヴェールEX全体の延床面積に対する敷地面積の割合は約270.53％になっており、容積率の緩和が一定程度認められるものと判定されるが、現在得られる資料による限り、容積対象床面積に対する使用容積率は不明である。
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	8,962.30㎡ ほぼ台形 南東側間口約80ｍ・　奥行約95ｍ 南西方下り緩傾斜 特になし
接面道路の状況等	南東側幅員約9ｍの区道、北東側幅員約6.3ｍの区道、北西側幅員約5.5ｍの区道、南西側幅員約6ｍの区道（いずれも建築基準法第42条1項1号）に、ほぼ等高に接面する四方路地である。	
土地の利用状況等	物件1を含む「サザンウィング」と、別棟の「リバーウィング」、「管理棟（EXプラザ）」の計三棟の建物の敷地等として利用されている。物件1を含む一棟の建物の配置は、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	地上権 19,759,090 分の　75,960

借地契約の概要	所在地番：荒川区荒川八丁目24番9 貸　主：土地所有者 借　主：建物所有者 数　量：　8,962.30㎡ 種　類：地上権 登　記：あり 準共有持分：　19,759,090 分の 75,960 使用目的：建物所有 契約期間：平成9年11月1日から令和31年3月31日まで 地　代：15,232円／月　（口座振替手数料72円含む） 敷　金：454,800円　（定期借地権確認合意書によれば買受人が引継ぐ） 解体準備金：759,600円　（定期借地権確認合意書によれば買受人が引継ぐ） 地代滞納：あり（但し下記の通り地代代払許可決定がなされている。） 地代代払許可：あり（令和7年9月分以降） その他：本件借地権は、「借地借家法第22条に定める定期借地権」であるので、契約の更新はなく、建物買取請求もできない点に留意を要する。
特　記　事　項	荒川区水害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．建物の概況

（1）一棟の建物の概要（目的物件の存する「サザンウィング」を中心に記載）

マンション名	プランヴェールEX「サザンウィング」	
建物の用途	共同住宅（「サザンウィング」112戸、「リバーウィング」115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9年10月28日新築 約29年 約21年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 10,370.27㎡	
仕様	外壁 その他	タイル、一部吹付等 なし
設備等	オートロック、エレベーター(2基)、宅配ボックス、駐車場等 その他「EXプラザ（管理棟）」に管理事務室、パーティールーム等	
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 ㈱東京建物アメニティサポート 委託管理
管理の状況	良好	
特記事項	「サザンウィング」、「リバーウィング」、「管理棟（EXプラザ）」の外に、「ゴミ置場」、「電気室」などの建物が共用部分として登記されている。	

（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	8階部分（806号室） 主要開口部の方位： 南西方	
床面積	専有面積	72.73㎡
	共用部分を含む現況床面積	88.90㎡
間取り	3LDK+納戸+ウォークインクロゼット	
バルコニー等	南西側にバルコニーがある。	
仕様	天井	ビニールクロス等
	床	フローリング、カーペット、CF等
	内壁	ビニールクロス等
	設備	キッチン、トイレ、浴室、洗面等
保守管理の状態	保守管理の状態は概ね普通と判定されたが、清掃の状況はやや劣る。	
管理費等	管理費	6,700 円（月額） （令和8年9月2日現在、以下同じ）
	修繕積立金	6,700 円（月額）
	全体管理費	4,400 円（月額）
	全体修繕積立金	4,400 円（月額）
	滞納額等	288,600 円
	遅延損害金	26,738 円（年利18%）
専有部分の利用状況等	所有者が居宅として自用している。	
特記事項	特になし	

第５　評価額算出の過程

目的物件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

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
415,000	×　88.90	× 0.38	＝　14,020,000

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 29年、　経済的残存耐用年数約21年、　観察減価率　10%　（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＝　21年　÷　（ 29年　＋　21年）　×（1−　0.10）　=0.38　（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 物件1の敷地の建付地価格（所有権を前提とした価格）

敷地権の目的である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	敷地権の割合	建付地価格（円）
標準画地価格（円/㎡）ア	個別格差 イ	ウ	エ	オ	カ
714,000	× 1.35	×8,962.30	× 1.00	× 75,960 / 19,759,090	= 33,210,000

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（容積率200%）を想定した。

基準地 「 荒川-5 」

（公示価格等） （時点修正） （標準化補正） （地域格差） （規準価格）

589,000 円／㎡ × 103 ／ 100 × 100 ／ 100 × 100 ／ 85 ＝ 714,000 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である。

標準化補正：標準的であり補正不要と判定した。

地域格差：公示地等の地域は、行政的条件でやや優るが、街路、環境条件で劣ることを勘案した。

イ 個別格差：四方路地、容積率緩和と判定されること及び都市部における大型マンション素地の希少性の増価等を考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：不要と判定した。

オ 敷地権の割合：登記記載による敷地権の割合による。

カ 建付地価格：１万円未満四捨五入の端数処理を行った。

③ 土地利用権等価格（敷地権価格）

前記②により求めた建付地価格に既存借地権割合及び定期借地減価率を乗じて、土地利用権等価格（敷地権価格）を下記のとおり求めた。

建付地価格（円） ア	既存借地権割合 イ		定期借地減価率 ウ	土地利用権等価格（円） エ
33,210,000	× 0.70	地上権	× 0.30	= 6,970,000

ア 建付地価格：上記②カ

イ 既存借地権割合： 基礎となる既存借地権は地上権であるが、その割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に上記の通り査定した。

ウ 定期借地減価率： 定期借地権が、期間満了により借地権が消滅することや、建物買い取り請求権がないこと等を前提とした上で、本件定期借地権の設定期間年数（51年5ヶ月）に対する残存期間年数（約22年6ヶ月）を勘案して、上記の通り判定した。

エ 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） ア	土地利用権等価格 （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
(14,020,000	＋ 6,970,000)	× 1.10	× 1.01	× 1.00	＝ 23,320,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 土地利用権等価格：前記1③エ

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・・・・・ 1.01　（7階＝100）

位置別等修正・・・・ 1.00　特になし

その他・・・・・・・ 1.00　特になし

相乗積　1.01 × 1.00 × 1.00 = 1.01　（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

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	正味復帰価格の現価					収益価格
	４年目の有効純収益	年金現価率	３年目期末復帰価格※2	複利現価率	正味復帰価格現価	
		※1	イ×ウ×（1-0.03）	※3		
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア+カ＝キ
円	円	%	円		円	円
3,855,178	1,382,716	9.4670	12,697,467	0.7938	10,079,249	13,930,000
（ 27.7 %）					（ 72.3 %）	（ 100 %）

※1　年金現価率の計算式

$$\frac{(1+8.2\%)^{19}-1}{8.2\%\times(1+8.2\%)^{19}}=9.4670$$　（小数第5位を四捨五入）

※2　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。

※3　複利現価率の計算式

$$1\div(1+8.0\%)^{3}=0.7938$$　（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　年金現価率：4年目以降残存借地期間における有効純収益の、4年目時点の現在価値を求めるための利率であり、4年目時点の還元利回りを査定し、これを基に求めた。

エ　3年目期末復帰価格：4年目の有効純収益に年金現価率を乗じて、4年目以降の純収益の、4年目時点の現在価値の総和と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通り試算した。

両試算価格には開差が生じたが、本件はファミリータイプのマンションであるので、市場性を勘案した積算価格を重視し、収益価格は参考程度に留めることを相当と判断して、調整後の価格を以下のとおり求めた。

①積算価格	23,320,000　円
②収益価格	13,930,000　円
③調整後の価格	23,300,000　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（買受人が引き継ぐ敷金等）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 オ	評価額（円） カ
23,300,000	× 1.0	× 0.8	×0.98	×1.04	＝ 19,000,000

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。

オ その他：買受人が引き継ぐ定期借地契約に伴う敷金と、解体準備金の借地契約未経過期間相当額等を考慮した。

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

基準地価格　（　荒川-5　）

所　　在：荒川区南千住六丁目23番3　「南千住6-21-1」

価　　格：589,000 円／㎡

位　　置：「荒川区役所前」駅、350m

価格時点：令和8年7月1日

地　　積：76㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接面街路：西　6.0m 区道

用途指定等：準工業地域、建蔽率80%、容積率300%、準防火地域等

地域の概要：小規模の作業所、店舗、住宅が混在する地域

第７　附属資料

位置図

公図(写)

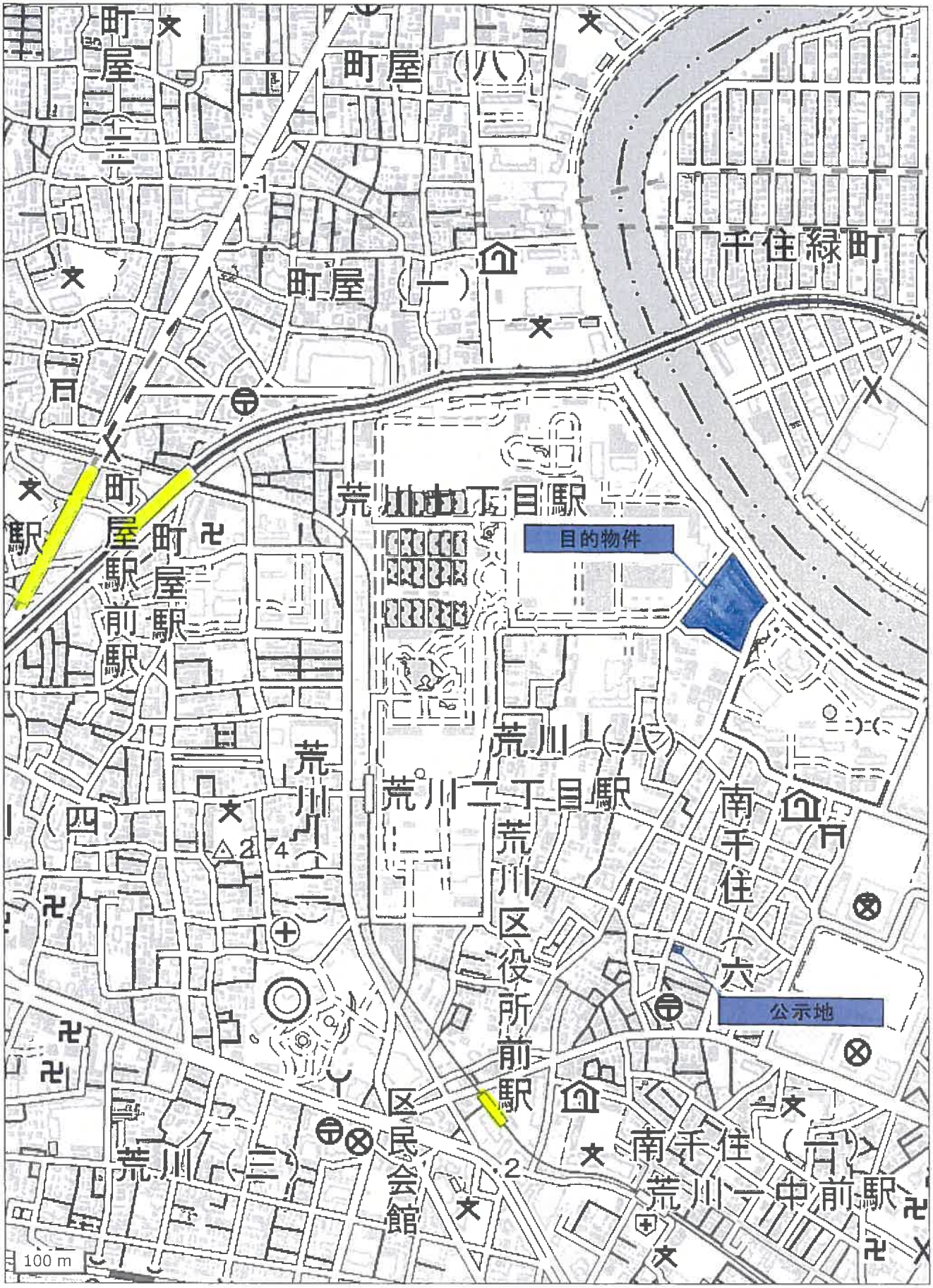
建物図面・各階平面図(写)

以　上

令和8年10月5日

評価人　不動産鑑定士

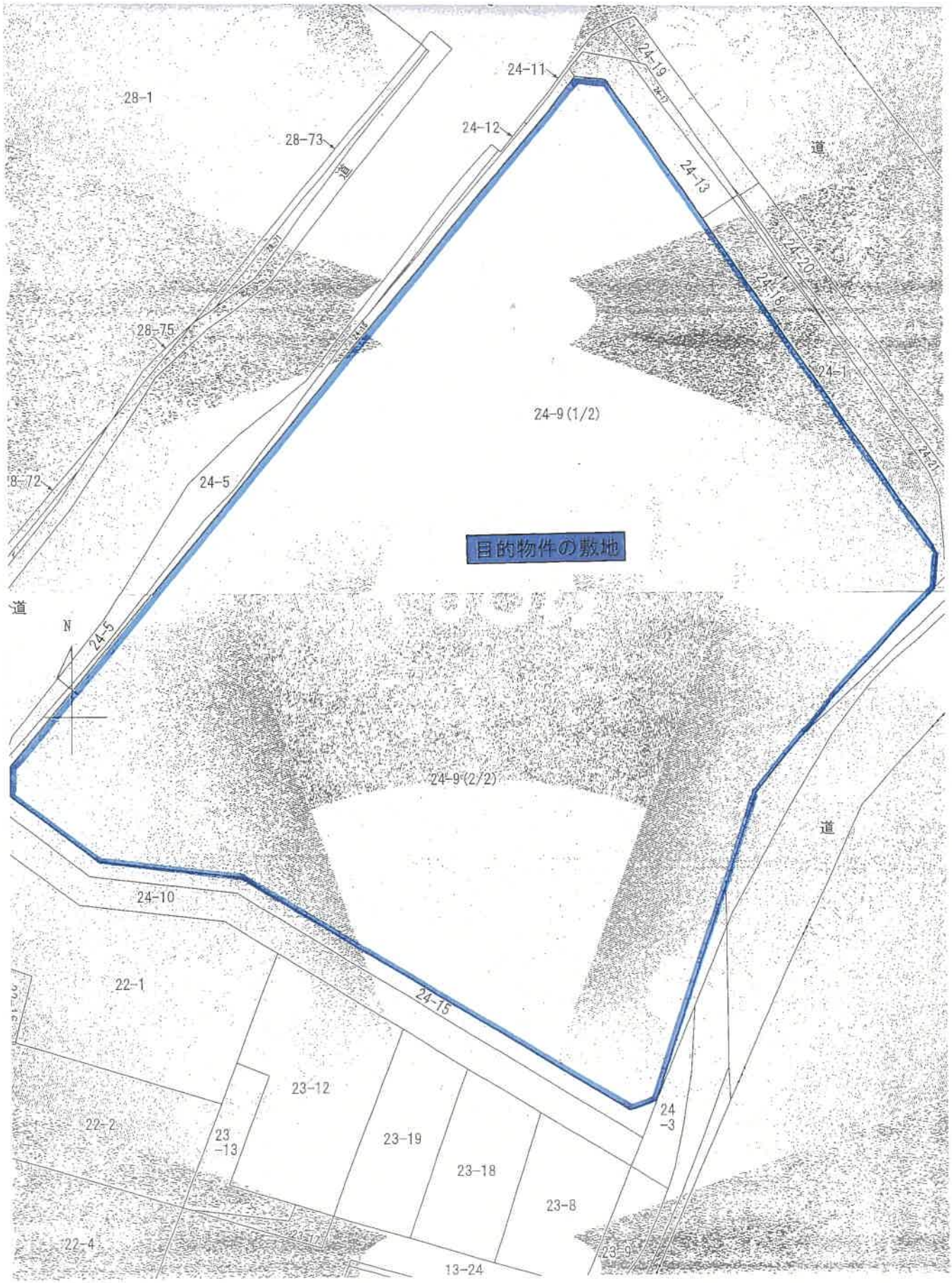
石川　茂夫



位　置　図

国土地理院　地理院地図

N



※500分の1のA3の公図を、A4に縮小して貼り合わせた。

公　　図

N

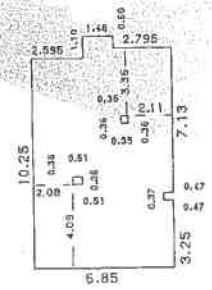
登記年月日：平成9年12月5日

各階平面図

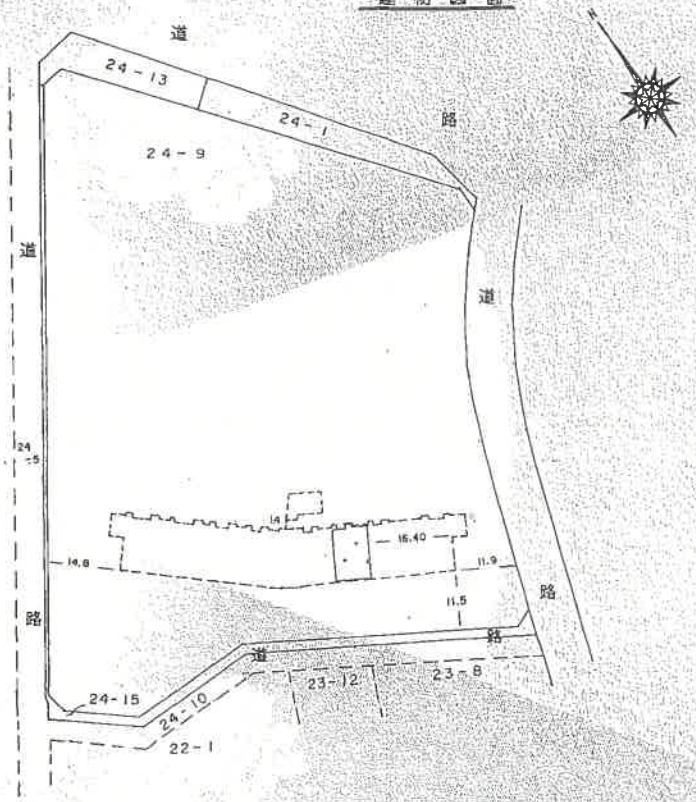
建物図面

家屋番号	荒川八丁目24番9の1の806
建物の所在	荒川区荒川八丁目24番地9

平面図



建物図面



求積表

2.595	×	10.25	=	26.59875
1.46	×	11.35	=	16.5710
2.325	×	10.75	=	24.99375
0.47	×	3.25	=	1.5275
0.47	×	7.13	=	3.3511
0.51	×	0.36	=	-0.1836
0.35	×	0.36	=	-0.1260
合計				72.73250
床面積				72.73㎡

建物番号　806

建物の存する部分　8階

11271

作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted] 縮尺 1/1000

（東京土地家屋調査士会用紙）

平成九年拾弐月五日

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。
（東京法務局北出張所管轄）
令和8年4月21日　東京法務局

建物図面・各階平面図（写）
※A3をA4に縮小しています※

請求番号：6-2