

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 7年 7月 2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 7年 7月 17日 午前 9時00分から 令和 7年 7月 24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月 30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 7年 8月 7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 7年 7月 31日 午前 9時20分から 令和 7年 8月 4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 7年 7月 2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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	15,490,000 12,392,000		3,098,000	52,685	11,289



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 北区赤羽北三丁目962番地1

建物の名称 MAXIV 北赤羽 DUE

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤羽北三丁目962番1の403

建物の名称 403

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 22.96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 北区赤羽北三丁目962番1

地 目 宅地

地 積 515.91平方メートル

(現況)

地 目 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 109754分の2564



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 3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MAXIV
期 限	令和7年6月9日まで
賃 料	月額85,950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Aが占有している。賃借人より令和7年4月30日をもって解約
する旨の書面が提出されている。

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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 北区赤羽北三丁目 9 6 2 番地 1

建物の名称 MAX I V 北赤羽 DUE

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤羽北三丁目 9 6 2 番 1 の 4 0 3

建物の名称 4 0 3

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 2 2 . 9 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 北区赤羽北三丁目 9 6 2 番 1

地 目 宅地

地 積 5 1 5 . 9 1 平方メートル

(現況)

地 目 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 1 0 9 7 5 4 分の 2 5 6 4



令和 7年(ケ)第 60号
令和 7年 3月31日受理
令和 7年 5月12日提出
(評価人 塩入 晋)

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 (一棟の建物の表示)

所 在 北区赤羽北三丁目962番地1

建物の名称 MAXIV 北赤羽 DUE

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤羽北三丁目962番1の403

建物の名称 403

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 22.96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 北区赤羽北三丁目962番1

地 目 宅地

地 積 515.91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 109754分の2564



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都北区赤羽北三丁目5番32-403号 MAXIV北赤羽DUE	
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	管理費等の月額は下記のとおり 管理費 5,100円 修繕積立金 1,400円 インターネット利用料 440円	令和 7年 4月16日現在 ☒ 滞納がある 令和3年7月分～令和7年4月分 計 316,440円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社メイプルリビングサービス	
その他の事項	上記滞納金の他に遅延損害金87,762円(年利14.6パーセント)あり	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地(一部公衆用道路)(符号1) ☐ 公衆用道路(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		
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	
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		☐ 債務者 ■株式会社MAXIV	☐ 債務者 ■A
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■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		☐ 陳述 (☐ ()) ■文書 (■回答書及び契約書)	■陳述 (■A (建物占有者)) ■文書 (社宅使用契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		令和 3 年 6 月 10 日	令和 3 年 10 月 9 日
最初の契約等	契約日	令和 3 年 5 月 21 日	令和 3 年 9 月 27 日
	期間	令和 3 年 6 月 10 日から ■令和 5 年 6 月 9 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 3 年 10 月 9 日から ☐ 年 月 日まで 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 5 年 6 月 10 日から ■令和 7 年 6 月 9 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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MAXIV)
	借主	■その他 (株式会社MAXIV)	■占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金 85,950 円 (毎 20 日限り 当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金 70,500 円 (毎月の給料より翌月分を天引き) ☐ 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			
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
A (建物占有者)	本件建物は、私が住居として使用しています。 本件建物は、私が勤めている会社である株式会社MAXIVから社宅として借りて住んでいますので、決められた賃貸借の期間などはありません。 賃料については、給料から差し引かれています。 本件建物に不具合等はありません。 (令和7年4月24日面接聴取)

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 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から、建物占有者Aが本件建物を住居として使用し占有していると認定した。占有権原については、Aが社宅として使用していることであったが、社宅使用に際し無償では無く、会社に対し相当の賃料を支払っていることからAの賃借権を認め、本件建物はAの転借権に基づいて占有している者と認めた。
 - (1) Aから提示された社宅使用契約書
 - (2) 株式会社MAX I Vから提出された回答書及び契約書なお、株式会社MAX I Vから提出された回答書には、本件建物使用者のAは、令和7年4月27日で退去済みであり、また、所有者との間のサブリース契約についても、令和7年4月30日をもって解除予定で、本件建物の鍵については株式会社MAX I Vで保管しているとの記載がある。
- 3 本件建物所有者に対し占有関係に関する照会書を送付したが、期限までに回答書の提出がなかった。
- 4 評価人の調査によれば、符号1の土地に北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、南東側で接する道路は私道で建築基準法42条2項道路とのこと。
- 5 以上の調査結果から、2枚目、3枚目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
7年4月15日 12:40-12:50	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及び占有権原に関する照会書差置
7年4月16日 : :	当庁(電話・FAX)	☒ 管理会社に対し管理費等の照会
7年4月23日 : - :	当庁(郵便)	☒ 株式会社MAX I Vに対し占有権原に関する照会書送付
7年4月24日 9:30-9:55	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 ☒ Aから面接聴取
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 4月24日
目的物件は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ところ、Aが在宅していた。

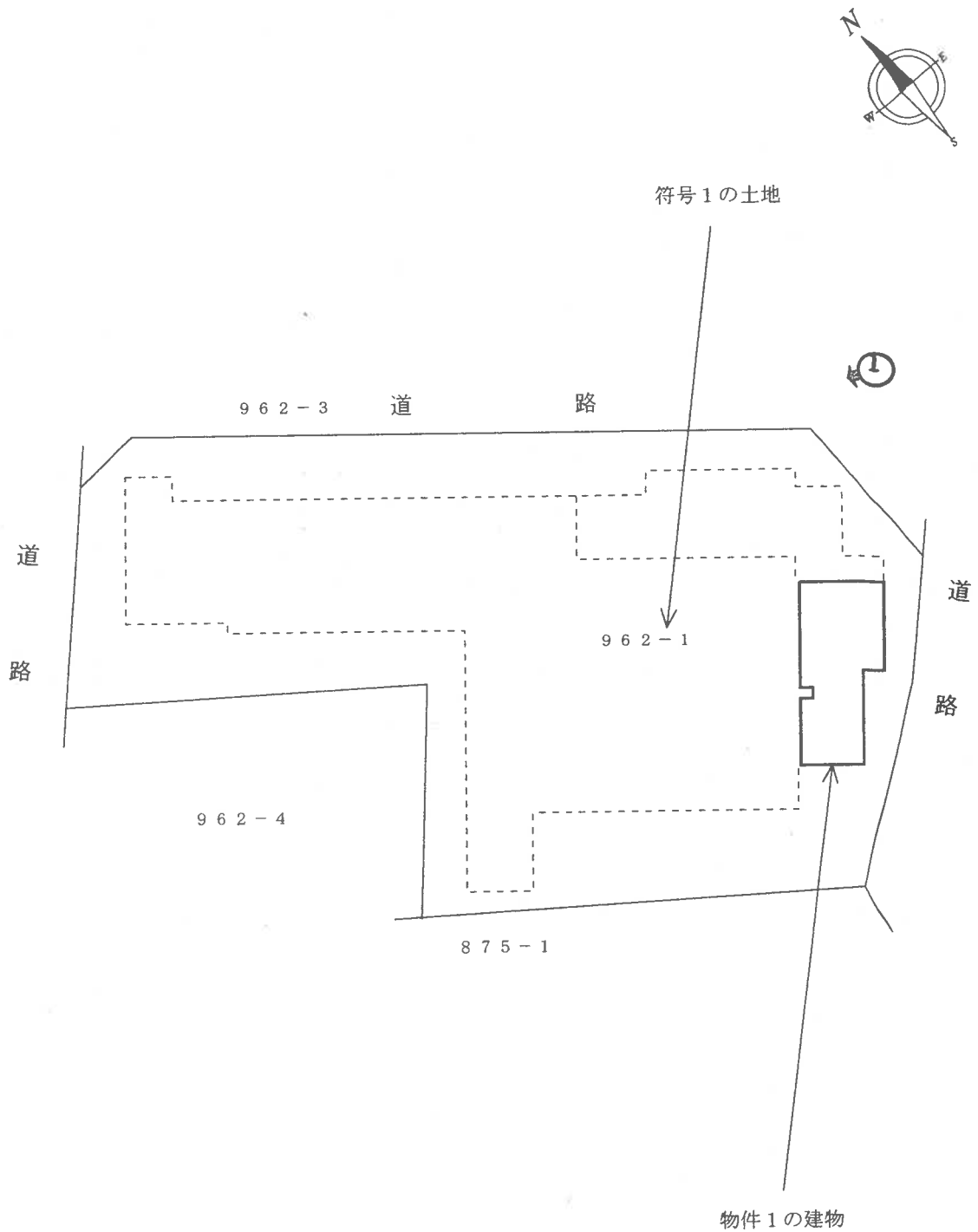
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)

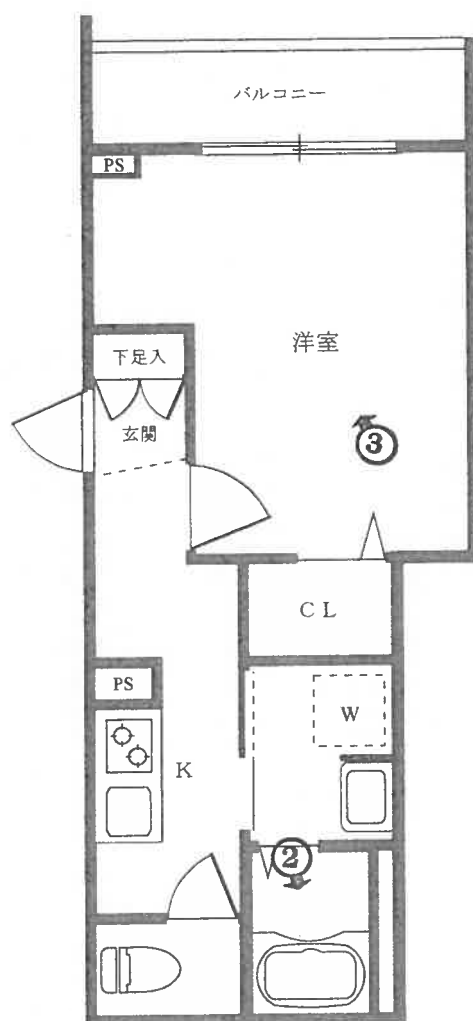
(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第60号



←○写真撮影位置と方向

403



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年（ケ）第60号
令和7年4月24日現地調査
令和7年5月16日評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 塩 入 晋

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 15,490,000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、民事執行法第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) 北区赤羽北3-5-32 (マンション名、部屋番号) MAXIV北赤羽DUE 403号室
番号	特 記 事 項		
	なし		

※現況欄の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 北区赤羽北三丁目 9 6 2 番地 1

建物の名称 MAX I V 北赤羽 DUE

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 赤羽北三丁目 9 6 2 番 1 の 4 0 3

建物の名称 4 0 3

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 2 2 . 9 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 北区赤羽北三丁目 9 6 2 番 1

地 目 宅地

地 積 5 1 5 . 9 1 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 0 9 7 5 4 分の 2 5 6 4

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	ＪＲ埼京線「北赤羽」駅の南方約550m（道路距離、徒歩約7分）、北区赤羽北3丁目5番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	店舗付低層マンションや一般住宅等が建ち並ぶ地域		
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）		北西側区道から20mまで （評価上、標準とする）	北西側区道から20m超
	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 近隣商業地域 80%（指定） 300%（指定） 準防火地域 第三種高度地区、 日影規制5h:3h/4m 等	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60%（指定） 150%（指定） 準防火地域 第二種高度地区、 日影規制3h:2h/4m 等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	515.91㎡（登記記録） 不整形 北西側間口約9.2m・奥行約34m 概ね平坦 特になし	
接面道路の状況等	北西側：幅員約11mの舗装区道（建築基準法42条1項1号該当）、 北東側：幅員約6mの舗装区道（建築基準法42条1項1号該当）、 南東側：幅員約3.5mの舗装私道（一部認定外道路、建築基準法42条2項該当）、以上に接面する三方路地である。		
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	
敷 地 権 の 表 示	敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	所有権 109,754分の2,564	
特 記 事 項	・ 建築計画概要書記載の基準建蔽率は89.77%、基準容積率は223.27%、敷地面積は527.51㎡である。目的土地は縄伸びの可能性がある。 ・ 一部が埋蔵文化財包蔵地「桐ヶ丘遺跡」に含まれる。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	MAXIV北赤羽DUE	
建物の用途	共同住宅（総戸数37戸）	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	令和3年4月26日 新築 約4年 約46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 1,311.29㎡（登記記載）	
仕 様	外壁：45二丁掛タイル貼 等	
設 備 等	オートロック、エレベーター1基、宅配ボックス、管理室、ゴミ置場、駐輪場等（駐車場はない）	
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 株式会社メイプルリビングサービス 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	建築計画概要書によると、確認済証は令和2年6月9日に、検査済証は令和3年5月17日に交付されている。	

(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	4階 (403号室) 主要開口部の方位：北東向き	
床 面 積	専 有 面 積	22.96㎡ (登記記載)
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	30.13㎡
間 取 り	1 K	
バルコニー等	北東側にバルコニーがある。	
仕 様	天井 床 内 壁 設 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、浴室、トイレ、収納等
保守管理の状態	洗面台の水洗金具や洗面ボウル、トイレの便器が汚れており、保守管理の状態はやや劣る。占有者によると特段の不具合はないとのことである。設備の作動確認は行っていない。	
	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 等 遅 延 損 害 金	5,100円(月額) (令和7年4月16日現在、以下同じ) 1,400円(月額) インターネット利用料 440円(月額) 316,440円 (令和3年7月分から令和7年4月分) 87,762円 (年利14.6%)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	次頁〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特 記 事 項	洋室南東側の壁上部が内側に傾斜しているため、やや圧迫感がある。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	現在の契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	(株)MAX I V	R3. 6. 10	R5. 6. 10 └ R7. 6. 9	85,950円	なし
占有権原は賃借権。転貸可。下記のように転貸している。					

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	現在の契約期間	月額賃料	預り金等
(株)MAX I V	個人	R3. 10. 9	R3. 10. 9 └ 期間の定めなし	70,500円	なし
占有権原は転借権。現占有者が住居として使用している。					

※ ただし、(株)MAX I Vから提出された回答書には、転借人は令和7年4月27日で退去済みであり、所有者とのサブリース契約についても、令和7年4月30日をもって解除予定との記載がある。（現況調査報告書5枚目）

第5 評価額算出の過程

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
393,000	× 30.13	× 0.89	= 10,540,000

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4年、経済的残存耐用年数約46年、観察減価率3%(保守管理の状況を考慮)
- ・ 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 = 46年 ÷ (4年 + 46年) × (1 - 0.03) = 0.89 (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/㎡)	個 別 格 差				
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
553,000	× 0.93	× 515.91	× 1.00	× 2,564/109,754	= 6,200,000

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。

地価公示 北5-7

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 529,000\text{円/㎡} & \times & 103.5/100 & \times & 100/100 & \times & 100/99 & = & 553,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：補正なし

地域格差：公示地等の所在地域は、対象地域に比して街路条件でやや優るが交通接近条件で劣ること等を考慮して地域格差を判定した。

イ 個別格差：三方路地、形状、用途地域跨り、縄伸びの可能性、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：必要なし。

オ 敷地権の割合：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
(10,540,000	+ 6,200,000)	× 1.30	× 1.03	× 1.00	= 22,410,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

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

エ 個別格差：階層別補正 … 1.01 （対象＝4階・基準階＝3階）

位置別補正 … 1.02 （北東向きだが隣接部分が少なく角住戸に準じる）

その他 … 1.00 （なし）

$1.01 \times 1.02 \times 1.00 = 1.03$ （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（DCF法による）

目的物件は、最先順位の抵当権に優先すると判断される賃借権が付着した区分所有建物であるので、現行の賃貸条件等を前提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もので、必ずしも現行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	最終還元 利回り	3年目期末 復帰価格※1 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	$\text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$	$\text{ア} + \text{カ} = \text{キ}$
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
2,306,060	718,850	4.1	17,006,939	0.8941	15,205,904	17,510,000
(13.2%)					(86.8%)	(100.0%)

※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

$$1 \div (1 + 3.8\%)^3 = 0.8941 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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を下記のとおり試算した。

積算価格は、対象不動産を再調達する場合の費用性に着目して求めた価格であり、本件においては市場性にも留意して求めたものである。

収益価格は、対象不動産が将来生み出すと予想される収益性に着目した理論的な価格で、投資用不動産の評価では重視される価格である。

目的物件は、解約見込みのある賃借権が付着した1Kタイプのマンションであるため、積算価格と収益価格を相互に関連付けることにより、調整後の価格を下記のとおり求めた。

①積算価格	22,410,000 円
②収益価格	17,510,000 円
③調整後の価格	19,960,000 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)	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
19,960,000	× 1.0	× 0.8	× 0.97		= 15,490,000

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て修正を行った。

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 その他の控除(敷金等)：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。

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

地価公示価格（北5-7）

所 在： 北区浮間4丁目6番12「浮間4-6-8」

価 格： 529,000円/㎡

位 置： 「浮間舟渡」駅、道路距離740m

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 99㎡

供 給 処 理 施 設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 西側12.0m区道

用 途 指 定 等： 近隣商業地域（建蔽率80%、容積率300%）、準防火地域 等

地 域 の 概 要： 小規模の小売店舗が建ち並ぶ近隣商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

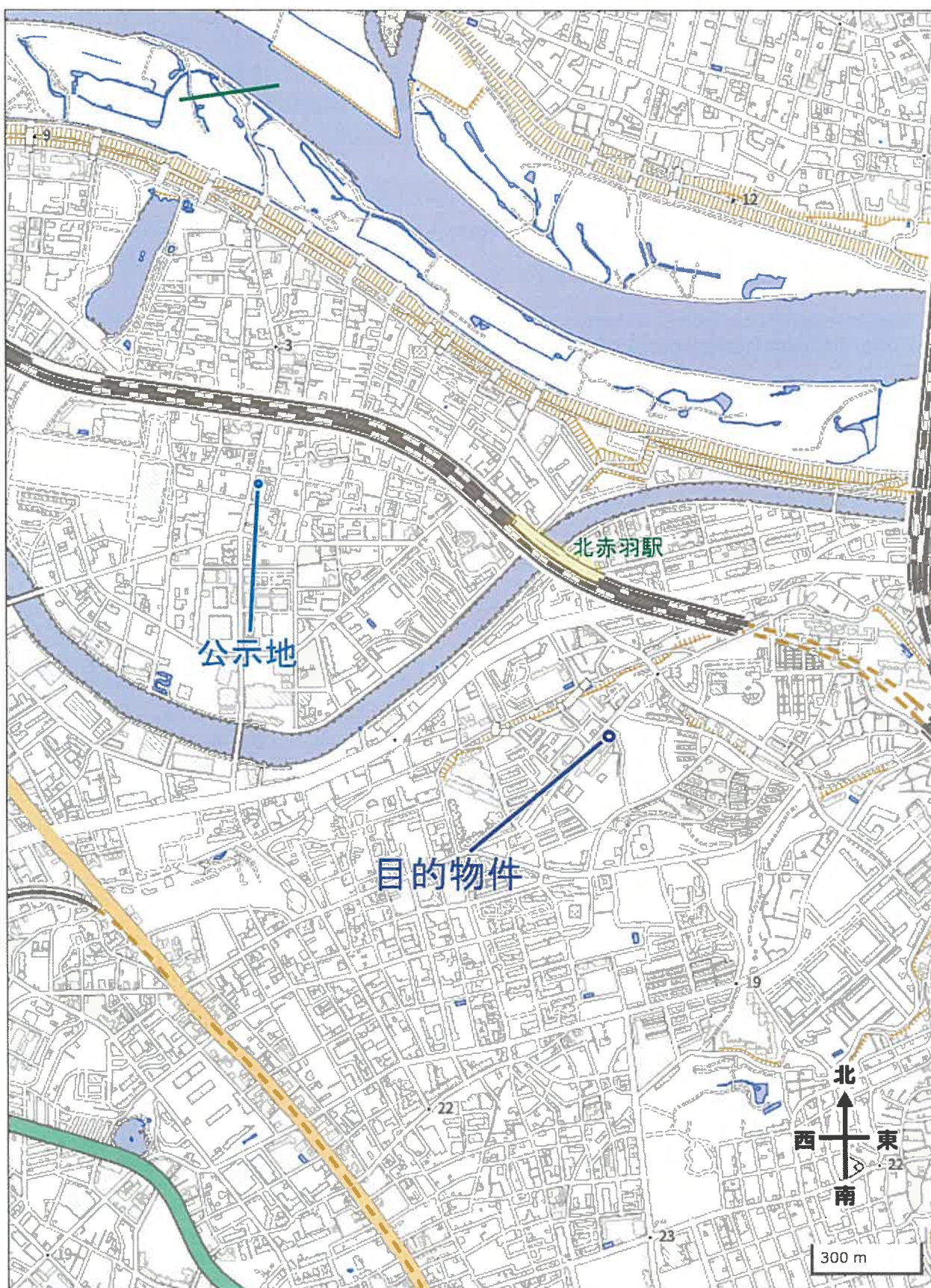
以 上

令和7年5月16日

評価人 不動産鑑定士

塩 入 晋

位置図

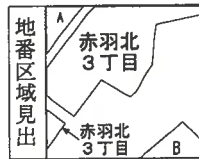


出典：地理院地図

公図写



(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 赤羽北3丁目
B 赤羽北3丁目

請求部	所在	北区赤羽北三丁目			地番	962番1		
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				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。
(東京法務局北出張所管轄)

※原図を縮小 (A3判→A4判)

令和7年1月23日

東京法務局品川出張所

地図整理番号: M83197

登記官

建物図面・各階平面図写

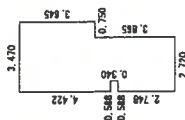
建物図面
各階平面図

赤羽北三丁目
962番1の403

家屋番号

建物の所在
北区赤羽北三丁目962番地1

各階平面図

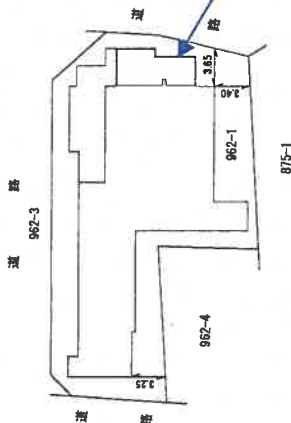


求積表

3.470 x 3.645	=	12.648150
2.720 x 0.777	=	2.113440
2.132 x 0.340	=	0.724880
2.720 x 2.748	=	7.474560
計		22.961030

床面積 22.96 m²

目的物件



建物の存する部分 4階

建物の名称 403

作成者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

(令和3年4月26日作成)

申請人

縮尺

1/500

※原図を縮小 (A3判→A4判)

登記年月日：令和3年5月12日

これは図面に記載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7年1月23日

東京法務局品川出張所

登記官

地図整理番号：W83198