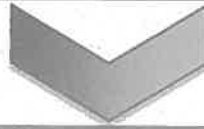


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 2 1 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 10 月 7 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 10 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 5 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 11 月 13 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 11 月 6 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 11 月 10 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 10 月 7 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	14,570,000 11,656,000		2,914,000	63,512	13,608
	</				

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 北区十条仲原二丁目15番地9、15番地8

建物の名称 リライア十条

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 十条仲原二丁目15番9の201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 23.66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 北区十条仲原二丁目15番9

地 目 宅地

地 積 62.80平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北区十条仲原二丁目15番8

地 目 宅地

地 積 66.11平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 51228分の2586



物件明細書

令和 7年 9月10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

範圍全部

賃借人 N I T O H 管理株式会社

期 限 令和7年10月29日まで

賃料 月額87,480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。

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 北区十条仲原二丁目15番地9、15番地8

建物の名称 リライア十条

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 十条仲原二丁目15番9の201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 23.66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 北区十条仲原二丁目15番9

地 目 宅地

地 積 62.80平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北区十条仲原二丁目15番8

地 目 宅地

地 積 66.11平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 51228分の2586



令和 7年 (ケ) 第251号
令和 7年 7月14日受理
令和 7年 9月 2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 (一棟の建物の表示)

所 在 北区十条仲原二丁目15番地9、15番地8

建物の名称 リライア十条

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 十条仲原二丁目15番9の201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 23.66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 北区十条仲原二丁目15番9

地 目 宅地

地 積 62.80平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北区十条仲原二丁目15番8

地 目 宅地

地 積 66.11平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 51228分の2586



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		東京都北区十条仲原二丁目6番9-201号　リライア十条	
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　種　類： ☐ ある　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　　8,530円 修繕積立金　2,240円 円 円	令和　7年　7月30日現在 ☒ 滞納がある 令和6年8月分～令和7年7月分 計　129,240　円 ☐ 不明	
管理費等照会先	N I T O H建物管理株式会社		
その他の事項			
敷　　地　　権		符号1. 2	
現況地目	☒ 宅地（符号1. 2） ☐ 公衆用道路（符号　） ☐ （符号　）		
形　　状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 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. 2） ☐ 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　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 ☐ ある　保管開始日　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		■NITOH管理株式会社	□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 (■NITOH管理株式会社担当者) ■文書 (■回答書及び契約書)	□陳述 (□ ()) □文書 (□ ())
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 2年10月30日	令和 7年 5月25日
最初の 契約等	契約日	令和 2年10月20日	令和7年5月13日 (電子印鑑押印日)
	期間	令和 2年10月30日から ■令和7年10月29日まで5年間 □期間の定めなし	令和7年 5月25日から ■令和9年5月24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	年 月 日から □ 年 月 日まで 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 (NITOH管理株式会社)
	借主	■その他 (NITOH管理株式会社)	■占有者□その他 ()
賃料・支払時期		毎月金 87,480 円 (毎10日限り 当月分支払) □前払 () □相殺 ()	毎月金 85,000 円 (毎月末日限り 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 85,000 円
特約等		■転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他			共益費：月額10,000円
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
NITOH管理株式会社 担当者	本件建物は、当社が建物所有者から借り受け、それを転貸している物件になります。 送付した回答書に記載した、最初の契約と最新の更新契約の欄には本件建物を最初に転貸した方と、現在借りている方の両方の情報を記載してしまいました。 したがって、現在使用されている方は送付した賃貸借契約書のAになり、更新契約はまだしていません。 また、建物所有者と当社との関係は聞かれていないと思ったので、記載しませんでした。早急に当社と建物所有者との間の契約書については送付します。 (令和7年8月6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 令和7年8月7日解錠の上、本件建物内に立ち入ったところ、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、「占有者及び占有権原」記載のとおり、転借権に基づくものと思われる。
 - (1) NITOH管理株式会社から提出された回答書及び契約書
 - (2) 建物内に占有者宛の郵便物が存在すること
 - (3) 室内に占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、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。
- 3 評価人の調査によれば、符号1及び2の土地に北側で接する道路は都道で建築基準法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、3枚目記載のとおり報告する。

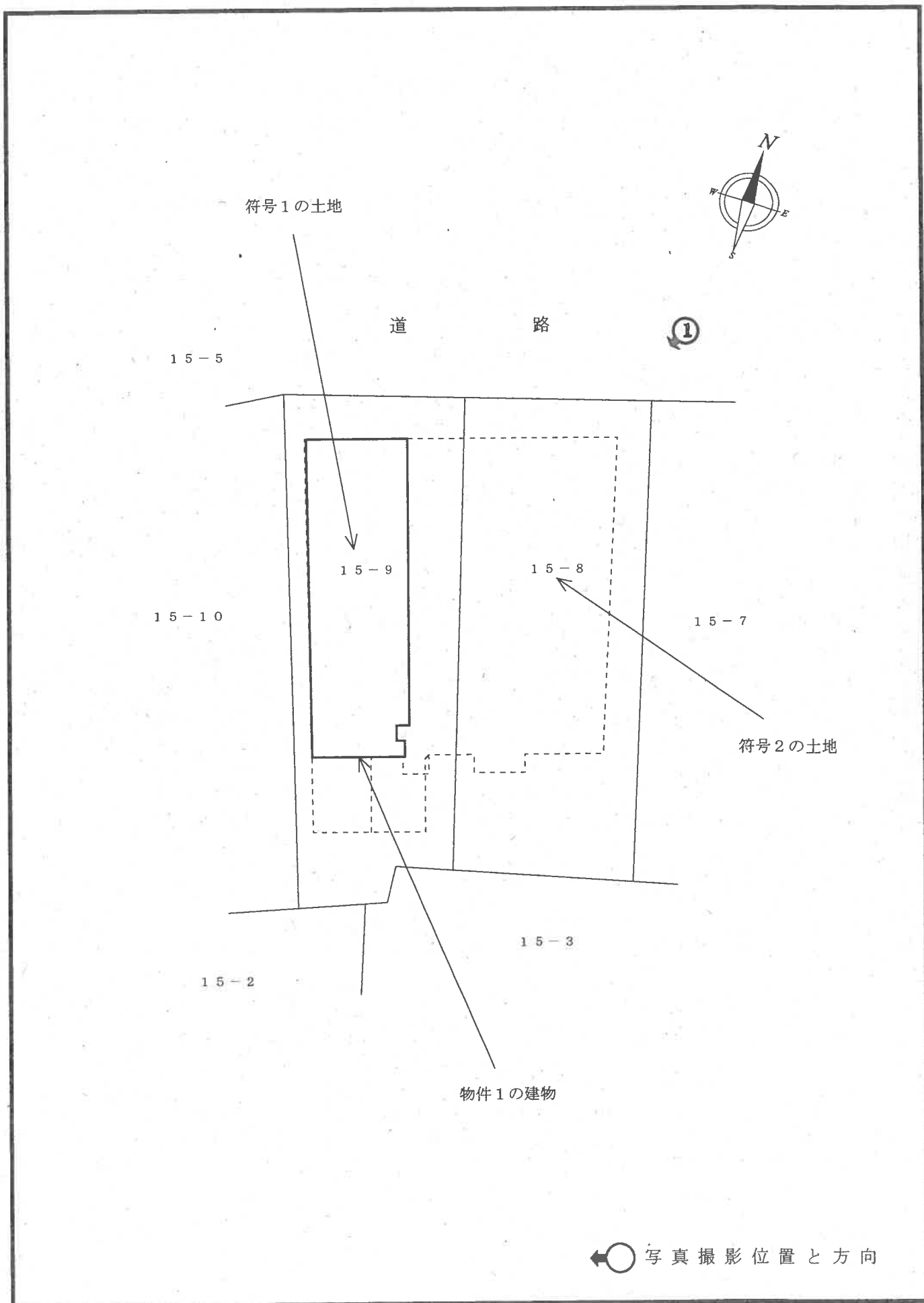
以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年7月29日 12:40-12:45	当庁(郵便) 物件所在地	☒ 建物所有者に対し占有権原に関する照会書送付 ☒ 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7月30日 : - :	当庁(電話・FAX)	☒ 管理会社に対し管理費等の照会 ☒ N I T O H管理株式会社に対し占有権原に関する照会書送付
7年8月6日 : - :	当庁(電話)	☒ N I T O H管理株式会社担当者より電話聴取
7年8月7日 11:00-12:00	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
7年8月18日 : - :	当庁(電話)	☒ 管理会社に対し管理費等の回答書の提出を督促
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 8月 7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
(6 枚目)

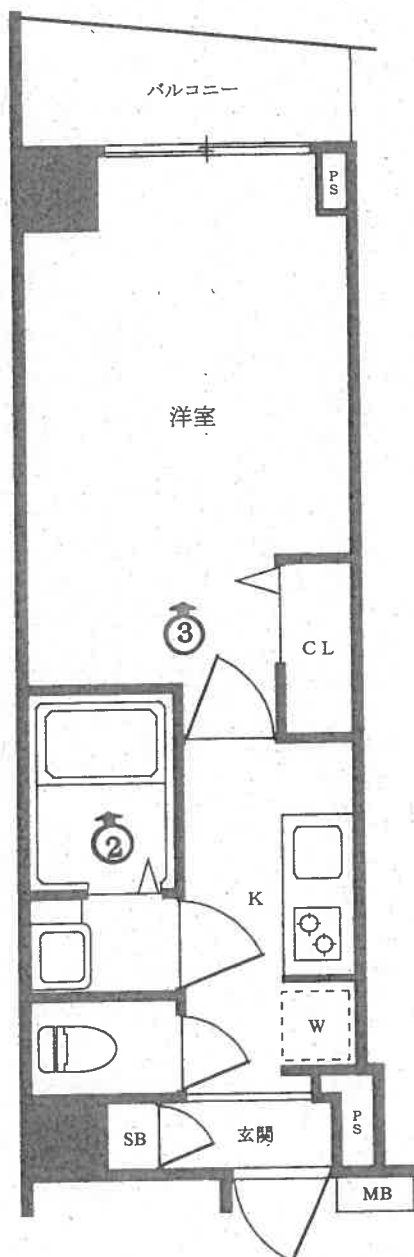
(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第251号





201



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年（ケ）251号
令和7年2月6日 現地調査
令和7年9月5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

物件番号	評 価 額
物件1	金 14,570,000 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) 北区十条仲原2－6－9 (マンション名、部屋番号) リライア十条 201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（一棟の建物の表示）

所 在 北区十条仲原二丁目 15 番地 9、15 番地 8

建物の名称 リライア十条

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 十条仲原二丁目 15 番 9 の 201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 23.66 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 北区十条仲原二丁目 15 番 9

地 目 宅地

地 積 62.80 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北区十条仲原二丁目 15 番 8

地 目 宅地

地 積 66.11 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 51228 分の 2586

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	J R 京浜東北線「東十条」駅の北西方約540m(道路距離、徒歩約7分)、J R 埼京線「十条」駅の北方約720m(道路距離、徒歩約9分)、北区十条仲原2丁目6番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路沿いにマンション、店舗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 近隣商業地域 80% (指定) 400% (指定) 防火地域、新たな防火規制区域 第3種高度地区、最低限高度地区(7m)、地区計画、沿道地区計画等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	128.91㎡ ほぼ整形 間口約10m・最大奥行約14m ほぼ平坦
接面道路の状況 等	北側が幅員約25mの都道(建築基準法第42条1項1号に該当)に接面している。	
土地の利用状況 等	物件1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 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 51,228 分の 2,586
特 記 事 項	なし	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リライア十条	
建物の用途	共同住宅（総戸数 20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	令和2年9月9日新築 約5年 約45年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建 597.91m ²	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 なし
設備等	エレベーター、オートロック、集合郵便受、宅配ロッカー、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 NITOH建物管理(株) 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	2階部分(201号室)・角に位置しているが採光は一方のみ 主要開口部の方位：北向き	
床 面 積	専 有 面 積	23.66㎡
	共用部分を含む現 況床面積	30.25㎡
間 取 り	1K	
バルコニー等	北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、トイレ、ユニットバス等 なし
維持管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	8,530円/月
	修 繕 積 立 金	2,240円/月
	滞 納 額	129,240円
	遅 延 損 害 金	年利14%の規約あり 令和7年7月30日現在
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	なし	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸借契約等の概要

賃貸人	賃借人	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	NITOH管理(株)	R2. 10. 30	R2. 10. 30 } R7. 10. 29	87,480円	なし
占有権原は賃借権。賃借人が下記のとおり転貸している。転貸可の特約あり。					
転貸人	転借人	占有開始日	契約期間	月額賃料等	預り金等
NITOH管理(株)	現占有者	R7. 5. 25	R7. 5. 25 } R9. 5. 24	(月額賃料) 85,000円 (共益費) 10,000円	(敷金) 85,000円
占有権原は転借権。転借人が住居として使用している。					

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

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
376,000	× 30.25	× 0.90	= 10,240,000

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5年、 経済的残存耐用年数 約45年、 観察減価率 0% （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 = 45年 ÷ (5年 + 45年) × (1 - 0.00) = 0.90 (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/㎡) ア	個別格差 イ				
876,000	× 1.00	×128.91	×1.00	× 2,586 / 51,228	= 5,700,000

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。

基準地 「 北5-3 」

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $755,000 \text{ 円/㎡} \times 116 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 876,000 \text{ 円/㎡}$
 (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である。

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、交通接近条件で劣っているが環境条件で優っており、総合で格差なしと査定した。

イ 個別格差：ほぼ標準的であり格差なしと査定した。

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	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
(10,240,000	+ 5,700,000)	×1.30	×0.98	×1.00	= 20,310,000

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 … 0.97 (5階=1.00、対象=2階)

位置別等修正 … 1.01 (一方採光であるが角に位置していることを考慮して判定)

その他 … 1.00 なし

相乗積 0.97 × 1.01 × 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。

Ⅱ 収益価格の試算

目的物件は、最先順位の抵当権に優先すると判定される賃借権が付着したマンションであるので、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、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もので、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 2,268,953 (16.5 %)	円 776,420	% 5.6	円 13,448,704	0.8540	円 11,485,193 (83.5 %)	円 13,750,000 (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が以下のとおり求められた。積算価格は対象不動産の原価性に着目した価格であるが、市場性についても考慮して求めた。収益価格は対象不動産の収益性に着目した価格で、対象不動産のように賃借人が居る単身者向けのマンションでは重視される価格である。両価格とも相応の根拠を有しており、本件では両価格を比較考量して調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	20,310,000 円
② 収 益 価 格	13,750,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	18,400,000 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) (円)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
18,400,000	× 1.00	× 0.80	× 0.99	－ 0	= 14,570,000

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 その他の控除（敷金等）：必要なしと判定した。

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 (北5-3)

所 在 : 北区上十条5丁目7番14 「上十条5-6-1」

価 格 : 755,000 円/㎡

位 置 : 「十条」駅、950m (道路距離)

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 109㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南 25m都道

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

地 域 の 概 要 : 店舗、事務所、中高層共同住宅等の混在する地域

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7年9月5日

評価人 不動産鑑定士

有 沢 範 芳





(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。



請求部	所 在	北区十条仲原二丁目				地 番	15番9			
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)

令和7年4月24日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M83970

登記官

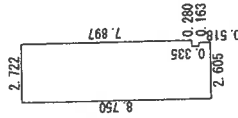
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局北出張所管轄)
令和7年4月24日 東京法務局品川出張所

登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号
十条仲原二丁目
15番9の201

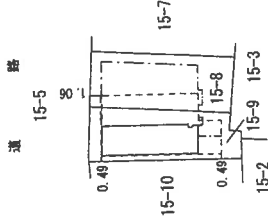
建物の所在
北区十条仲原二丁目15番地9、15番地8



求積表

2.442 x 8.750	=	21.367500
0.280 x 7.897	=	2.211160
0.163 x 0.518	=	0.084434
計		23.663094

床面積 23.66 m²



建物の存する部分 2階

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

作成者

7日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500