

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 1月 7日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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 1月22日 午前 9時00分から 令和 8年 1月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 4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 2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 8年 2月 5日 午前 9時20分から 令和 8年 2月 9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 1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	8,400,000 6,720,000		1,680,000	不明	不明



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 北区上十条五丁目 7 番地 5

建物の名称 ドルチェ東京 上十条

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上十条五丁目 7 番 5 の 104

建物の名称 104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 23.02 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 北区上十条五丁目 7 番 5

地 目 宅地

地 積 506.34 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(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 81906 分の 2523



物件明細書

令和 7年11月19日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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】

貸借権

範圍 全部

賃借人 株式会社ジャパンレジアス

期 限 令和8年12月25日まで

賃料 月額70,000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

なし

《 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掲載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 北区上十条五丁目7番地5

建物の名称 ドルチェ東京 上十条

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上十条五丁目7番5の104

建物の名称 104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 23.02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 北区上十条五丁目7番5

地 目 宅地

地 積 506.34平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(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 81906分の2523



令和 7年(ケ)第203号
令和 7年 8月15日受理
令和 7年10月 8日提出
(評価人 神川 清)

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 北区上十条五丁目7番地5

建物の名称 ドルチェ東京 上十条

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上十条五丁目7番5の104

建物の名称 104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 23.02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 北区上十条五丁目7番5

地 目 宅地

地 積 506.34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 81906分の2523



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都北区上十条五丁目6番4-104号 ドルチェ東京上十条	
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 ☐ 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 5,700円 修繕積立金 15,280円 オプティキャスト使用料 770円 町会費 100円	令和 7年 9月 3日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	日神管財株式会社	
その他の事項		
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) ☐ (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 ☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 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		■株式会社ジャパンレジアス	☐ 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 (■株式会社ジャパンレジアス担当者) ■文書 (■回答書及び契約書)	☐ 陳述 (☐ ()) ■文書 (■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		平成19年12月13日	令和 3年 1月16日
最初の契約等	契約日	平成21年 1月13日	令和 3年 1月 9日
	期間	平成20年12月26日から ■平成23年12月25日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	令和 3年 1月16日から ■令和5年1月15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	令和5年12月26日から ■令和8年12月25日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	令和7年 1月16日から ■令和9年1月15日まで 2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 (株式会社ジャパンレジアス)
	借主	■その他 (株式会社ジャパンレジアス)	■占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金 70,000 円 (毎月末日限り 当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金 72,000 円 (毎月27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 72,000 円
特約等		■転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			共益費：月額11,000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
株式会社ジャパンレジ アス担当者	本件建物の原賃借については、当初は株式会社東亜管財が建物所有者から借り受けていましたが、令和元年10月31日付けで株式会社東亜管財の賃貸部門を当社が譲渡を受けた関係で、同日から、本件建物の原賃借については当社となりました。 (令和7年10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9月11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、Aが本件建物を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) 建物内に置かれていた契約書
 - (2) 建物内に存在した占有者宛郵便物の存在
 - (3) 株式会社ジャパンレジアスから提出された回答書及び契約書
 - (4) 建物所有者から提出された回答書
- 3 評価人の調査によれば、符号1の土地に南西側で接する道路は区道、北側で接する道路は私道で、いずれも建築基準法42条2項道路とのこと
- 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9月2日 9:30-9:40	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 9:15-9:45	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
7年9月12日 : - :	当庁(郵便)	☒ 株式会社ジャパンレジアスに対し占有権原に関する照会書送付
7年9月29日 : - :	当庁(郵便)	☒ 株式会社ジャパンレジアスに対し占有権原に関する照会書を再度送付
7年10月6日 : - :	当庁(電話)	☒ 株式会社ジャパンレジアス担当者より電話聴取
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。

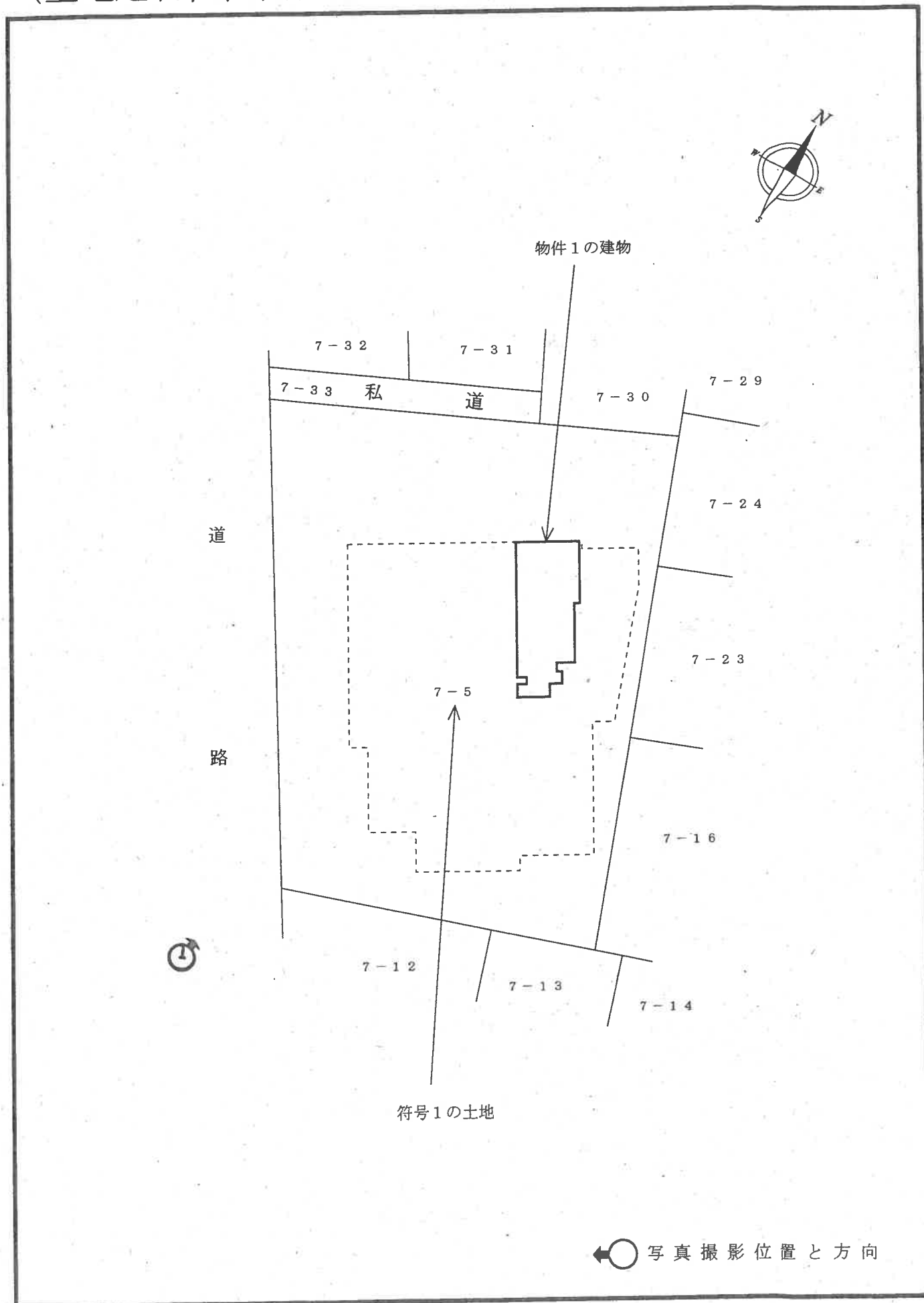
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

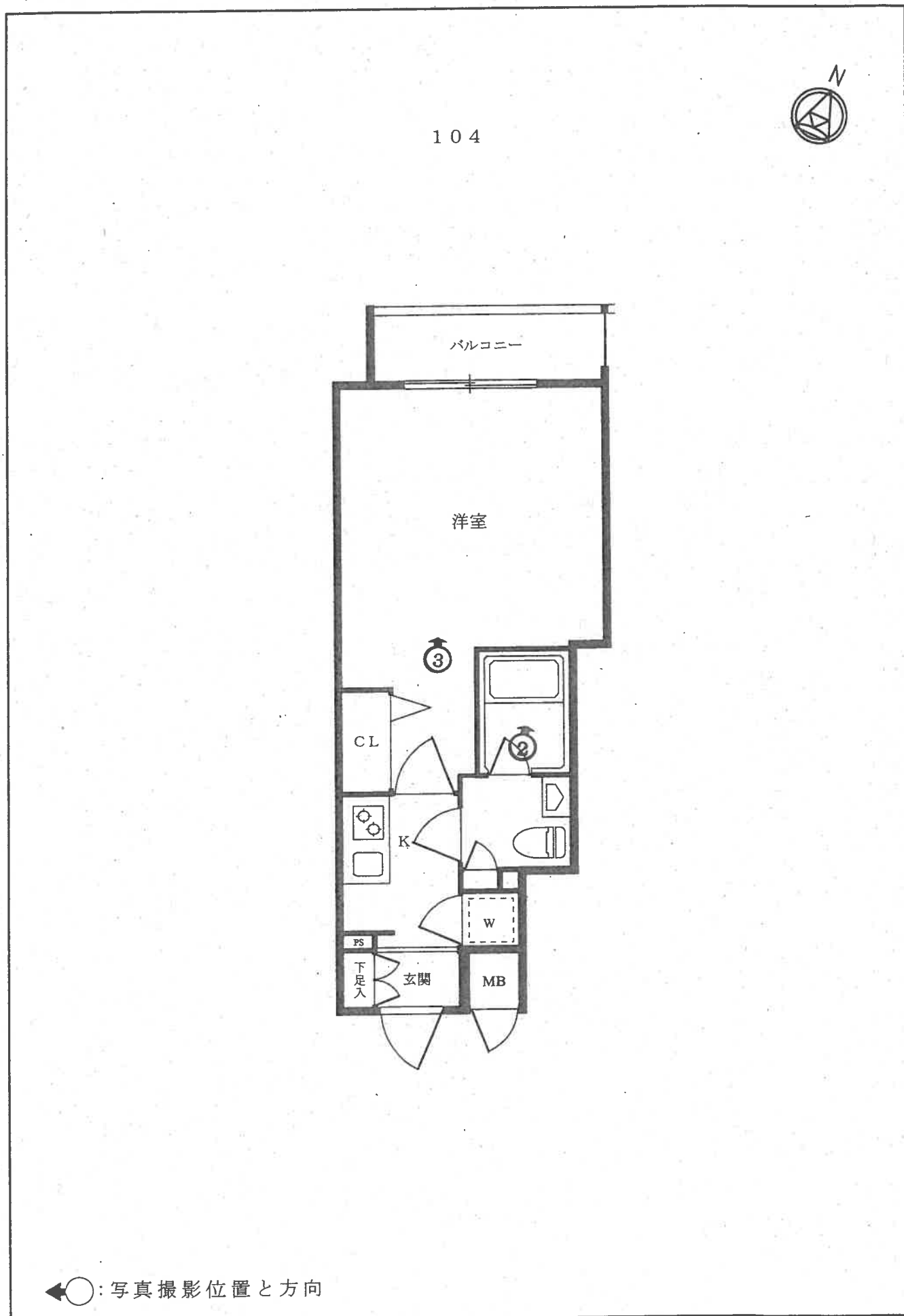
(写真3葉添付)

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

(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第203号







1



2



3

令和7年（ケ）第203号
令和7年 9月11日 現地調査
令和7年10月10日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 神 川 清

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 8, 4 0 0, 0 0 0 円

第 2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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、目的物件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) 北区上十条5－6－4 (マンション名、部屋番号) ドルチェ東京 上十条 104 地目：宅地一部公衆用道路
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 北区上十条五丁目7番地5

建物の名称 ドルチェ東京 上十条

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上十条五丁目7番5の104

建物の名称 104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 23.02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 北区上十条五丁目7番5

地 目 宅地

地 積 506.34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 81906分の2523

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	都営地下鉄三田線「板橋本町」駅東方約1100m(徒歩約14分) J R 埼京線「十条」駅北西方約1110m(徒歩約14分) (距離は都道の歩道橋を使わない道路距離、附属資料「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	低層住宅が密集する住宅地域。		
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)	区分1 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	都道から30mまで 市街化区域 近隣商業地域 80% 400% 防火地域(新防火の区域) 第3種高度地区 最低限高度地区(7m) 十条北地区地区計画(環状7号線沿道地区) 環状7号線沿道地区計画	
	区分2(標準) 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	都道から30m超 市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域(新防火の区域) 第2種高度地区 十条北地区地区計画(住居地区)	建築計画概要書によると、有効敷地での許容容積率は195.65%、許容建蔽率は90.14%である。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 地 勢	506.34㎡(登記面積) 452.08㎡(建築確認敷地面積) ほぼ台形 南西側約22.5m、北側約12m、隅切約2m、私道突き当たり約1.5m(セットバック後) 南西側から約16~20m(セットバック後) 平坦	
接面道路の状況等	南西側：現況幅員約4~3.4m舗装区道(建築基準法42条2項) 北側：現況幅員約3.3m一部舗装私道(建築基準法42条2項)、但し中央をフェンスで仕切っている。目的物件側の幅は約1.6mである。 上記に等高に接面する角地である。		

土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地及びセットバックにより区道及び私道敷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	上水道 都市ガス 下水	あり あり あり	〔基本的には前面道路 の施設管の有無を基 準とする〕
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 81906分の2523	
特記事項	板橋本町駅からの方位は測定場所次第で東にも北東にもなる。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ドルチェ東京 上十条	
建 物 の 用 途	共同住宅 (31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19年12月13日新築 約18年 約32年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 延べ980.85㎡ (登記記録)	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼等
設 備 等	エレベーター、宅配ボックス、管理室、ごみ置場、駐輪場、駐車場等。エントランスはオートロック。	
建 物 の 品 等	標準的	
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	あり 日神管財株式会社 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	1階に位置する角住戸（主たる開口部は北西側）		
床 面 積	専 有 面 積	23.02㎡（登記記録）	
	共用部分を含む現況床面積	30.23㎡	
間 取 り	1 K		
バルコニー等	バルコニーは北西向き。		
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、浴室、トイレ、洗面所、収納等	
保守管理の状態	概ね普通。		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	5,700円／月（令和7年9月3日現在、以下同じ） 15,280円／月 オブティキャスト使用料770円／月 町会費100円／月 なし なし	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者より法人が賃借し、個人が転借して住居として使用している。詳細は次頁。居室は床にペットボトル等が散乱している。		
特 記 事 項	なし		

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃 貸 人 等	占有者等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預 り 金 等
所有者	(株)ジャパン レジアス	H19. 12. 13	R5. 12. 26～ R8. 12. 25	70,000円	なし
占有権原は賃借権である。更新の種類は自動更新である。契約書では自動更新された場合、更新料の授受は行わない旨定めている。 抵当権設定登記日は平成20年12月26日で占有開始日が先である。					
(株)ジャパン レジアス	個人	R3. 1. 16	R7. 1. 16～ R9. 1. 15	72,000円	72,000円 (敷金)
占有権原は転借権である。更新の種類は合意更新である。ほかに共益費月額11,000円あり。					

第5 評価額算出の過程

本件は区分所有建物の専有部分であり、地域の状況からみて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
472,000	× 30.23	× 0.61	= 8,700,000

ア 再調達原価：一棟の建物全体の平均単価。

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18年、経済的残存耐用年数約32年、中古としての使用状況も考慮した観察減価率5%。
- ・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＝32年÷(18年+32年)×(1－0.05)＝0.61 (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整理を行った。

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 (m^2) ウ	建 付 減 価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
標準画地価格 (円/ m^2) ア	個別格差 イ				
478,000	$\times 0.92$	$\times 506.34$	$\times 1.00$	$\times 2,523/81,906$	$= 6,860,000$

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)が標準的な中間画地を想定している。マンション用地なので方位は考慮しない。

公示地 北-16

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 519,000\text{円}/\text{m}^2 \times 107.7/100 \times 100/100 \times 100/117 = 478,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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：公示地等は補正を要しない。

地 域 格 差：公示地等の地域は街路条件、環境条件、交通接近条件で優ると判断した。

イ 個 別 格 差：角地であること、近隣商業地域とまたがるため平均容積率がやや増大すること、セットバックがあることを考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：なし。

オ 敷地権割合：登記記録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
(8,700,000	+6,860,000)	$\times 1.20$	$\times 0.95$	$\times 1.00$	$= 17,740,000$

ア 建 物 価 格：前記1①エ

イ 敷 地 権 価 格：前記1②カ

ウ 価 格 補 正：1.20(周辺中古マンションの価格水準を考慮した)

エ 個 別 格 差：階層別補正：0.94(3F=1.00)

位置別補正：1.01(角住戸)

その他補正：1.00

相乗積 $0.94 \times 1.01 \times 1.00 = 0.95$ (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整理を行った。

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は調査時において賃貸中であり、賃借権は買受人の引受となるので、評価時点における契約条件に基づき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、当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも想定した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 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア＋カ＝キ
	4年目の有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	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	
(円) 1,295,222 (15.3%)	(円) 456,500	(%) 5.3	(円) 8,354,811	0.8614	(円) 7,196,834 (84.7%)	(円) =8,490,000 (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

$$1 \div (1 + 5.1\%)^3 = 0.8614 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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での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整理を行った。

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。

積算価格と収益価格には開差がある。建物全体は単身者向けタイプを中心とした投資用マンションであり、本物件も賃貸中で、賃借権は買受人の引受となる。しかし収益還元法は理論的な面が強く、想定部分も含まれるので、本件の価格決定に当たっては収益価格を重視しつつ、積算価格も勘案して調整後の価格を以下のとおり求めた。

① 積 算 価 格	17,740,000円
② 収 益 価 格	8,490,000円
③ 調整後の価格	10,500,000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） 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	その他の控除 （敷金等） オ	評 価 額 （円） カ
10,500,000	×1.00	×0.80			= 8,400,000

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：減価の必要なし。

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：本件の場合なし。

オ その他の控除（敷金等）：本件の場合なし。

カ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格（北-16）

所 在：北区十条仲原4丁目2番23、「十条仲原4-9-3」

価 格：519,000円／ m^2

位 置：「十条」駅890m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：111 m^2

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南5.4m区道

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率150%）、
準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

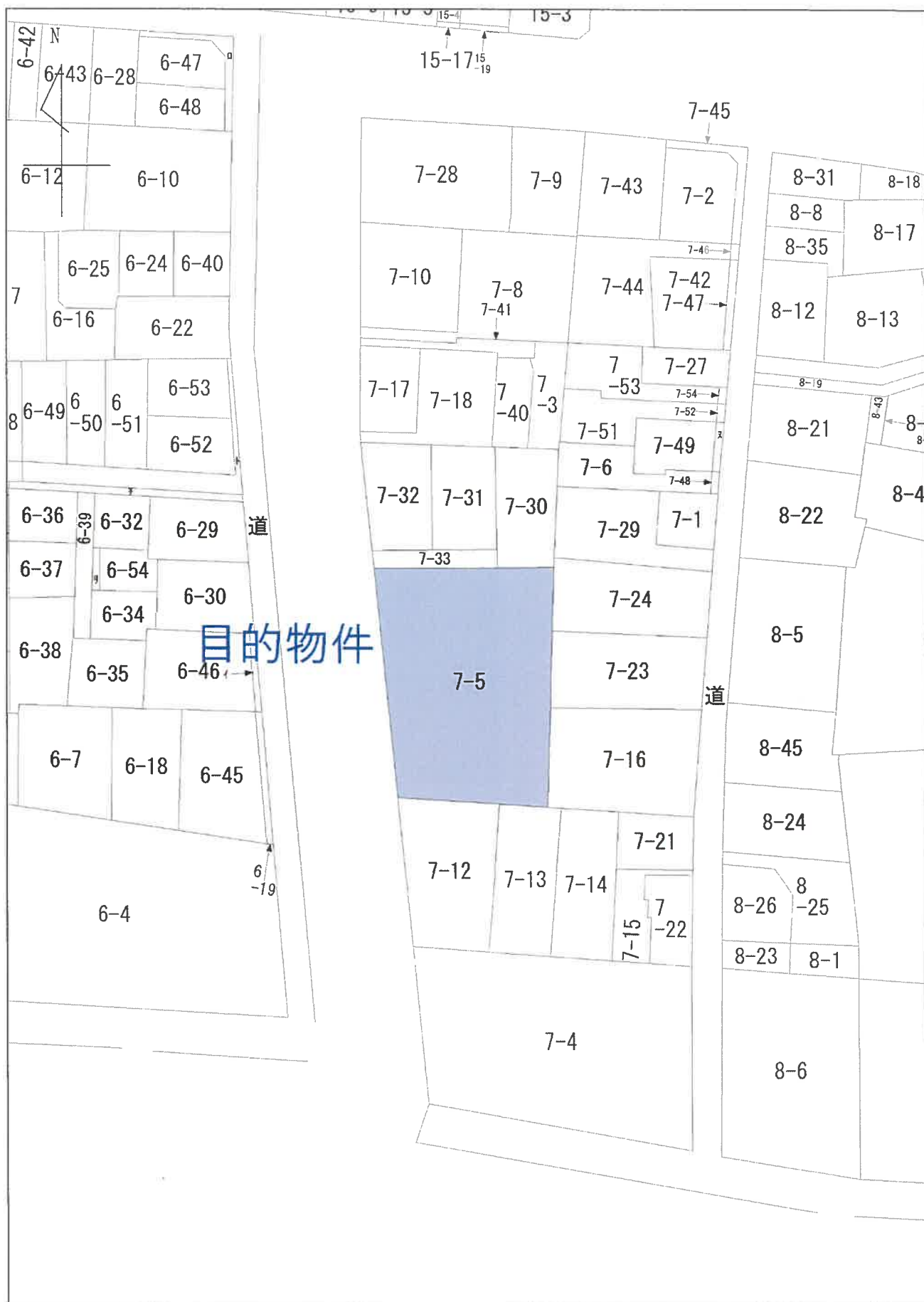
以 上

令和7年10月10日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清





登記年月日：平成19年12月19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。
令和7年3月21日 東京法務局北出張所

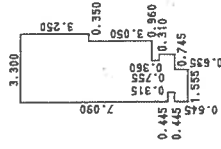
登記官

地図整理番号：M17310

104

各階平面図

各階平面図 単位m 1階部分



求積表

7.090 X	0.445	=	3.155050
0.645 X	0.445	=	0.287025
8.050 X	1.110	=	8.935500
7.415 X	0.435	=	3.225525
0.755 X	0.310	=	0.234050
6.300 X	0.960	=	6.048000
3.250 X	0.350	=	1.137500
合計			23.022650

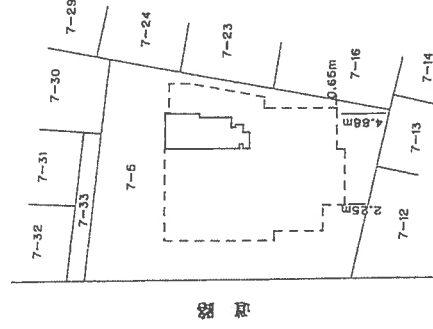
床面積 23.02㎡

家屋番号 上十条5丁目7番5の104

建物図面

建物の所在 東京都北区上十条5丁目7番地5

建物図面
建物の存する部分1階



図面

平成拾九年拾月拾九日

37629

作成者

2022年12月13日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(原寸A3をA4に縮小)