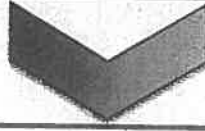


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 6月 3日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福井 琢真

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 6月 18日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 1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 7月 9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 7月 2日 午前 9時20分から 令和 8年 7月 6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 6月 3日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 荒川区南千住三丁目75番地4、75番地3

建物の名称 MAXIV basic 南千住

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南千住三丁目75番4の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 16.69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 荒川区南千住三丁目75番4

地 目 宅地

地 積 70.47平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 荒川区南千住三丁目75番3

地 目 宅地

地 積 49.58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・2



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 36604分の1852



物件明細書

令和 7年 5月26日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知保

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10年2月9日まで
賃料	月額67,050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 荒川区南千住三丁目75番地4、75番地3

建物の名称 MAXIV basic 南千住

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南千住三丁目75番4の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 16.69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 荒川区南千住三丁目75番4

地 目 宅地

地 積 70.47平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 荒川区南千住三丁目75番3

地 目 宅地

地 積 49.58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・2



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 36604分の1852



令和 6年 (ケ) 第699号
令和 7年 2月28日受理
令和 7年 3月31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 荒川区南千住三丁目75番地4、75番地3

建物の名称 MAXIV basic 南千住

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南千住三丁目75番4の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 16.69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 荒川区南千住三丁目75番4

地 目 宅地

地 積 70.47平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 荒川区南千住三丁目75番3

地 目 宅地

地 積 49.58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 36604分の1852



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都荒川区南千住三丁目18番1-302号 MAXIV basic南千住	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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 6,300円 修繕積立金 1,300円	令和 7年 3月11日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年3月分～令和7年3月分 計 190,000円 <input type="checkbox"/> 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28,436円（年利14.6パーセント）あり	
敷 地 権	符号1. 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号2一部公衆用道路）（符号1. 2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（符号 ）	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権（符号1. 2） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年（ ） 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社MAXIV	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述 (<input type="checkbox"/> ()) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 (<input checked="" type="checkbox"/> 回答書及び契約書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 5年 2月 10日	
最初の契約等	契約日	令和 5年 2月 5日
	期間	令和 5年 2月 10日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和10年2月9日まで 5年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> その他 (株式会社MAXIV)
賃料・支払時期	毎月金 67,050 円 (毎20日限り 当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	管理費：月額6,000円	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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 (本件建物占有者)	本件建物は、私が住居として使用しています。 本件建物の賃貸借契約については、提示しました賃貸借契約書のとおりで間違いありません。 本件建物に不具合等はありません。 (令和7年3月18日面接聴取)
債権者会社担当者	本件建物所有者に対する融資目的は、資産運用目的です。 (令和7年3月28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 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、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（3枚目）記載のとおり、転借権に基づくものと思われる。
 - (1) Aから提示された賃貸借契約書
 - (2) 株式会社MAXIVから提出された回答書及び契約書
 - (3) ライフライン調査の結果なお、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、「あて所に尋ねあたりません」との理由で返送されてきている。
- 3 評価人の調査によれば、符号1及び符号2の土地に西側で接する道路は、区道で建築基準法42条1項1号道路、符号2の土地に北側で接する道路は、区道で建築基準法42条2項道路とのこと。また符号2の土地は一部道路提供があるとのことである。
- 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。

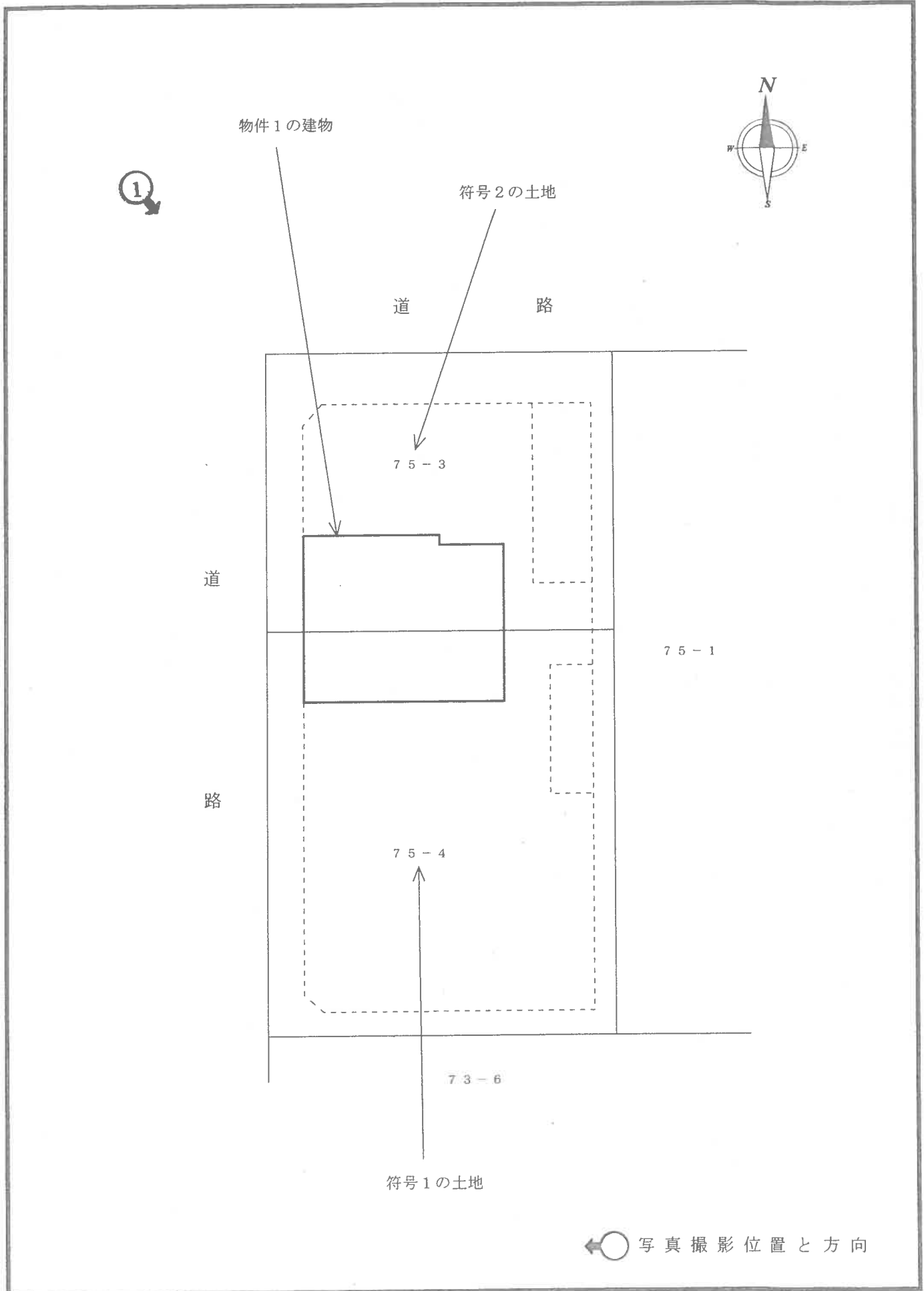
以上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年2月28日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
7年3月10日 8:40-8:50	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送付
7年3月11日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■管理会社に対し管理費等の照会
7年3月18日 8:45-9:20	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 ■Aから面接聴取
7年3月19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3月28日 : - :	当庁 (電話)	■債権者会社担当者より電話聴取
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p>■ 令和 7年 3月18日 目的物件は施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、建物内にAが在宅していた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>(写真3葉添付)</p>		

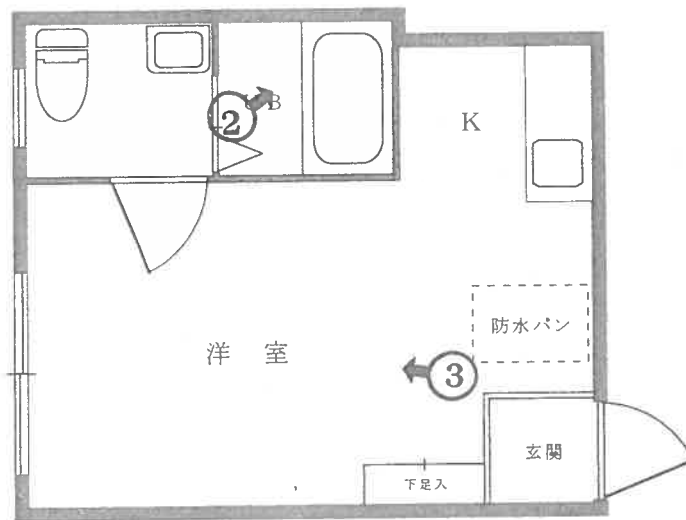
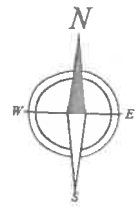
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和6年(ケ)第699号



(建物の名称 302)



←○ 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和6年(ケ)第699号
令和7年5月8日 現地調査
令和8年4月6日 評価

東京地方裁判所 御中

補 充 評 価 書

評価人 神 川 清

令和7年5月9日付で提出した評価書について、前回評価後の市場性の変動を考慮して次の通り補充評価いたします。

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 13,160,000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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 荒川区南千住三丁目75番地4、75番地3

建物の名称 MAXIV basic 南千住

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南千住三丁目75番4の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 16.69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 荒川区南千住三丁目75番4

地 目 宅地

地 積 70.47平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 荒川区南千住三丁目75番3

地 目 宅地

地 積 49.58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 36604分の1852

第4 目的物件の位置・環境等

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	MAXIV basic 南千住	
建物の用途	共同住宅(17戸)	
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日(閉鎖登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	令和4年4月7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 延べ390.86㎡(登記記録)	
仕様	外壁 その他	コンクリート打ち放し等
設備等	郵便受け兼宅配ボックス、駐輪場。エレベーターはない。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 株式会社メイプルリビングサービス 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	3階に位置する中間住戸（主たる開口部は西側）	
床面積	専有面積	16.69㎡（登記記録）
	共用部分を含む現況床面積	19.69㎡
間取り	ワンルーム	
バルコニー等	バルコニーはなく、窓は西向き。	
仕様	天井	コンクリート打ち放し、ビニールクロス等フローリング等
	内設その他	コンクリート打ち放し、ビニールクロス等キッチン、浴室、トイレ（洗面と一体）等
保守管理の状態	居住者によると不具合はないとのことである。	
管理費等	管理費	6,300円/月（令和8年3月10日現在、以下同じ）
	修繕積立金	1,300円/月
	その他	なし
	滞納額	281,200円（令和5年3月分～令和8年3月分）
	遅延損害金	62,566円（年利14.6%）あり
専有部分の利用状況等	建物所有者より法人が賃借し、さらにこの法人から個人が転借して住居として使用している。詳細は評価書の通り。	
特記事項	家財が多くコンロは見るができなかったが、IHとのことである。	

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/m ²) ア	現況床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
498,000	× 19.69	× 0.92	= 9,020,000

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4年、経済的残存耐用年数約46年、中古としての市場性も考慮した観察減価率0%。
- ・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)×(1-0.00)=0.92 (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 (㎡)	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				
539,000	×1.03	×120.05	×1.00	×1,852/36,604	= 3,370,000

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。マンション用地の評価なので方位は考慮しない。

公示地 荒川-16

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$514,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.7/100 \times 100/100 \times 100/98 = 539,000\text{円}/\text{㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和8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：公示地等は方位以外は格差がない(二方路の加算はない)ので補正を要しない。

地域格差：公示地等の地域は環境条件で優り、交通接近条件で劣ると判断した。

イ 個別格差：角地であること、セットバックを考慮した。

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
(9,020,000)	+3,370,000)	×1.60	×1.00	×1.00	=19,820,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：1.60(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：1.00(3F=1.00)

位置別補正：1.00(中間住戸=1.00)

その他補正：1.00

相乗積 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$ (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、現在の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) 1,755,127 (12.0%)	(円) 578,875	(%) 3.9	(円) 14,397,660	0.8967	(円) 12,910,382 (88.0%)	(円) =14,670,000 (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

$$1 \div (1 + 3.7\%)^3 = 0.8967 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。本物件は投資用マンションであり、現に賃貸中であるとともに、現在の契約条件を考慮すべき物件なので、本件の価格決定に当たっては収益価格を重視しつつ、積算価格の上昇率を考慮して調整後の価格を以下のとおり求めた。

① 積算価格	19,820,000円
② 収益価格	14,670,000円
③ 調整後の価格	16,960,000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 の価格 ア (円)	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 カ (円)
16,960,000	×1.00	×0.80	×0.97		= 13,160,000

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：滞納管理費等と代金納付に至る間の管理費等の予想滞納額及び確定している遅延損害金の額を考慮した。

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（荒川－16）

所 在：荒川区南千住3丁目141番26、「南千住3-31-5」

価 格：514,000円／㎡

位 置：「南千住」駅1.4km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：355㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東5.9m区道、背面道

用 途 指 定 等：準工業地域（建ぺい率80%、容積率300%）、防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅、中層マンション等が建ち並ぶ住宅地域

以 上

令和8年4月6日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清

令和6年(ケ)第699号
令和7年5月8日 現地調査
令和7年5月9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 13,010,000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		<p>(住居表示) 荒川区南千住3-18-1</p> <p>(マンション名、部屋番号) MAXIV basic 南千住 302</p> <p>符号2地目：一部公衆用道路</p>
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 荒川区南千住三丁目75番地4、75番地3

建物の名称 MAXIV basic 南千住

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南千住三丁目75番4の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 16.69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 荒川区南千住三丁目75番4

地 目 宅地

地 積 70.47平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 荒川区南千住三丁目75番3

地 目 宅地

地 積 49.58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 36604分の1852

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（符号1と2の一体地）

位置・交通	東京メトロ日比谷線「南千住」駅南東方約640m（徒歩約8分） JR常磐線、つくばエクスプレス「南千住」駅南東方約830m（徒歩約11分）（距離は道路距離、附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	工場・事業所の多い地域から戸建住宅、マンションへの用途転換が進む住工混在地域。	
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 準工業地域 60% 300% 準防火地域 第3種高度地区 最低敷地面積60㎡ 第2種中高層階住居専用地区
画地条件	地形 間口 奥行 地勢	積状 120.05㎡（登記面積） 長方形 西側側約13.9m、隅切約2m、北側約6.4m 西側から約7.8m 平坦
接面道路の状況等	西側：現況幅員約5.7m舗装区道（建築基準法42条1項1号） 北側：現況幅員約4m舗装区道（建築基準法42条2項） 上記に等高に接面する角地。	
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敷（符号2の一部）として利用されている。隅切部分は敷地面積に算入できる。 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 36604分の1852
特記事項	荒川区洪水ハザードマップによると洪水による浸水想定区域にある。 内水氾濫については資料が見当たらない。 東京都高潮浸水想定区域図では高潮の浸水想定区域にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	MAXIV basic 南千住	
建物の用途	共同住宅 (17戸)	
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日(閉鎖登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	令和4年4月7日新築 約3年 約47年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 延べ390.86㎡ (登記記録)	
仕 様	外 壁 そ の 他	コンクリート打ち放し等
設 備 等	郵便受け兼宅配ボックス、駐輪場。エレベーターはない。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 株式会社メイプルリビングサービス 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	3階に位置する中間住戸（主たる開口部は西側）	
床面積	専有面積	16.69㎡（登記記録）
	共用部分を含む現況床面積	19.69㎡
間取り	ワンルーム	
バルコニー等	バルコニーはなく、窓は西向き。	
仕様	天井 床 内設 その他	井壁 コンクリート打ち放し、ビニールクロス等 フローリング等 コンクリート打ち放し、ビニールクロス等 キッチン、浴室、トイレ（洗面と一体）等 その他
保守管理の状態	居住者によると不具合はないとのことである。	
管理費等	管理費 修繕積立金 その他 滞納額 遅延損害金	6,300円/月（令和7年3月11日現在、以下同じ） 1,300円/月 なし 190,000円（令和5年3月分～令和7年3月分） 28,436円（年利14.6%）あり
専有部分の利用状況等	建物所有者より法人が賃借し、さらにこの法人から個人が転借して住居として使用している。詳細は次頁の通り。	
特記事項	家財が多くコンロは見ることはできなかったが、IHとのことである。	

〈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)MAXIV	R5. 2. 10	R5. 2. 10～ R10. 2. 9	67,050円	ない
占有権原は賃借権である。更新料の定めはない。 占有開始日は抵当権の設定日と同日である。					
(株)MAXIV	個人	R5. 7. 19	R5. 7. 19～ R7. 7. 18	75,000円	ない
占有権原は転借権である。ほかに管理費月額6,000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/m ²) ア	現況床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
472,000	× 19.69	× 0.94	= 8,740,000

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3年、経済的残存耐用年数約47年、中古としての市場性も考慮した観察減価率0%。
- ・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 = 47年 ÷ (3年 + 47年) × (1 - 0.00) = 0.94 (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 (㎡)	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/㎡) ア	個別格差 イ				
488,000	×1.03	×120.05	×1.00	×1,852/36,604	= 3,050,000

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。マンション用地の評価なので方位は考慮しない。

公示地 荒川-16

$$\begin{aligned} & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\ & 466,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.7/100 \times 100/100 \times 100/98 = 488,000\text{円}/\text{㎡} \\ & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

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：公示地等は方位以外は格差がない(二方路の加算はない)ので補正を要しない。

地域格差：公示地等の地域は環境条件で優り、交通接近条件で劣ると判断した。

イ 個別格差：角地であること、セットバックを考慮した。

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
(8,740,000)	+3,050,000)	×1.60	×1.00	×1.00	=18,860,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：1.60(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：1.00(3F=1.00)

位置別補正：1.00(中間住戸=1.00)

その他補正：1.00

相乗積1.00×1.00×1.00=1.00(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、現在の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) 1,758,523 (11.7%)	(円) 578,875	(%) 3.8	(円) 14,776,546	0.8993	(円) 13,288,548 (88.3%)	(円) =15,050,000 (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

$$1 \div (1 + 3.6\%)^3 = 0.8993 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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やや開差がある。本物件は投資用マンションであり、現に賃貸中であるとともに、現在の契約条件を考慮すべき物件なので、本件の価格決定に当たっては収益価格を重視しつつ、積算価格も考慮して調整後の価格を以下のとおり求めた。

① 積算価格	18,860,000円
② 収益価格	15,050,000円
③ 調整後の価格	16,600,000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。

調整後の価格 ア (円)	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 カ (円)
16,600,000	×1.00	×0.80	×0.98		= 13,010,000

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：滞納管理費等と代金納付に至る間の管理費等の予想滞納額及び確定している遅延損害金の額を考慮した。

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（荒川－16）

所 在：荒川区南千住3丁目141番26、「南千住3-31-5」

価 格：466,000円／㎡

位 置：「南千住」駅1.4km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：355㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東5.9m区道、背面道

用途指定等：準工業地域（建ぺい率80%、容積率300%）、防火地域

地域の概要：一般住宅、中層マンション等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

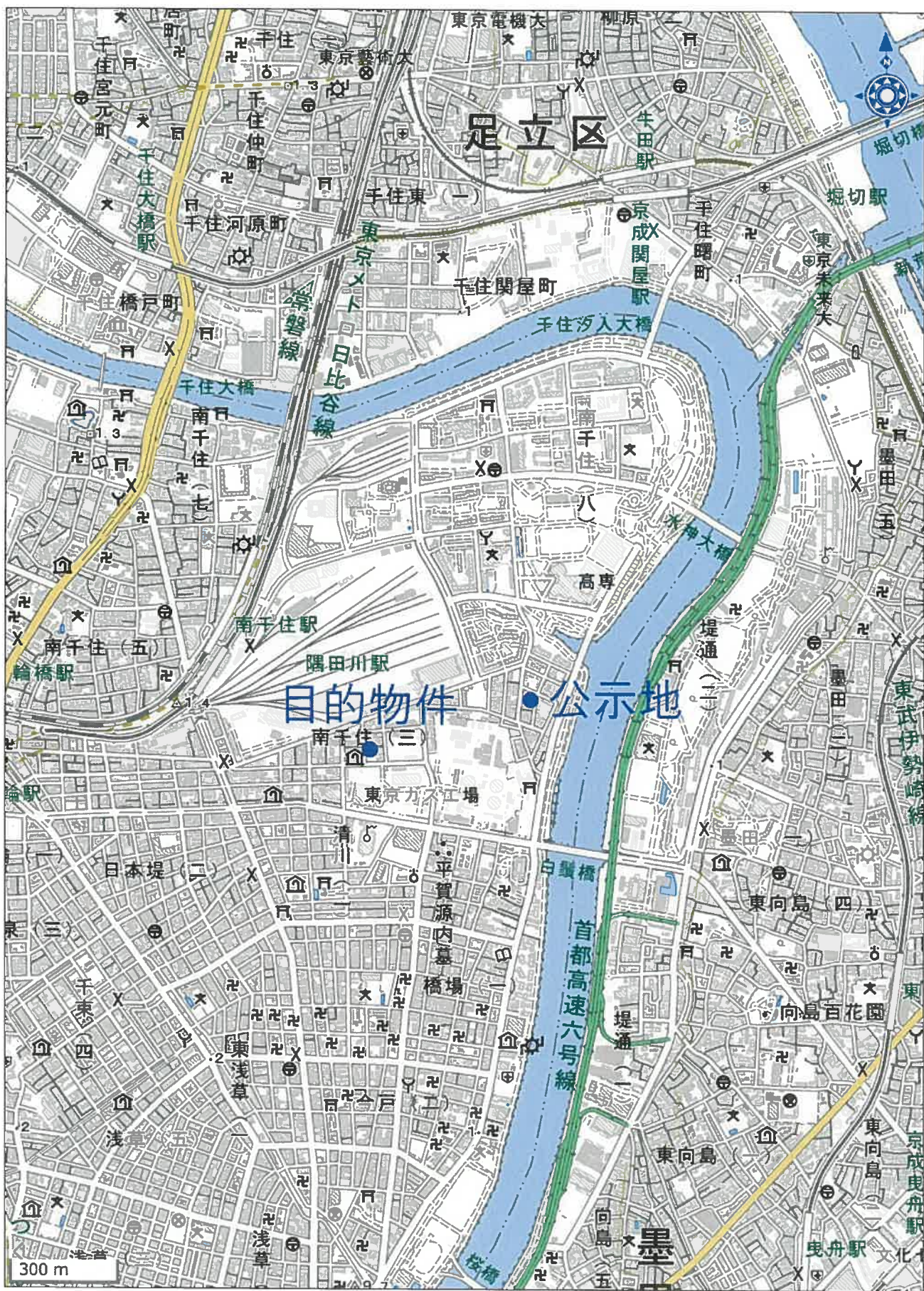
建物図面・各階平面図写

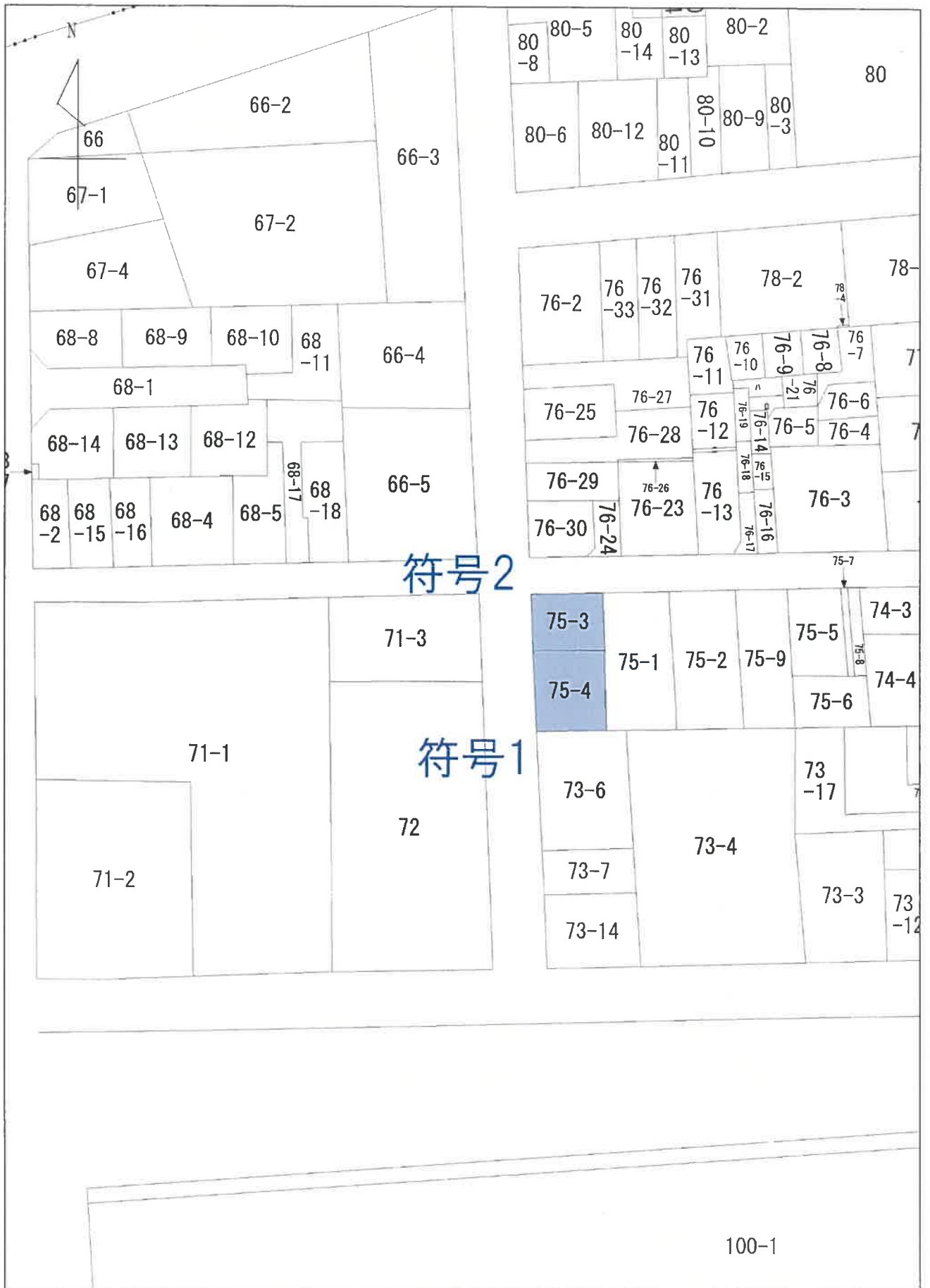
以 上

令和7年5月9日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清





符号2

符号1

登記年月日：令和4年8月15日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(東京法務局北出張所管轄)

令和6年12月11日

東京法務局北出張所

登記官

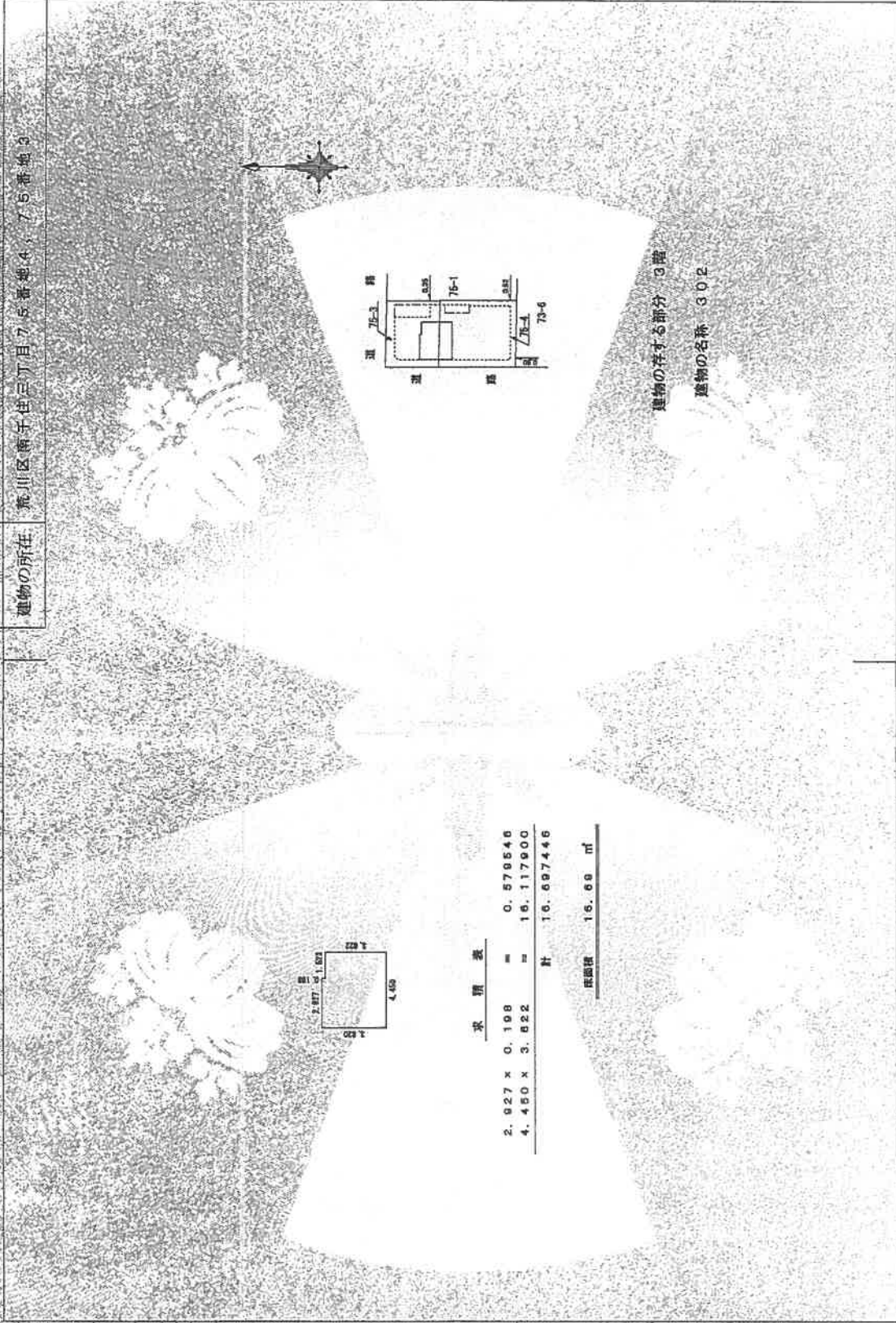
建築物図面 (9)

家屋番号 75番4の30.2

建築物の所在

東京都千代田区千代田 7-5番地4, 7-5番地3

各階平面図



作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(原寸A3をA4に縮小)