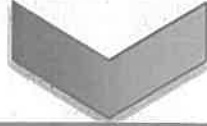


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 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 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 北区赤羽西六丁目21番地6

建物の名称 MAXIV赤羽西AZ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤羽西六丁目21番6の203

建物の名称 203

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 23.86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 北区赤羽西六丁目21番6

地 目 宅地

地 積 501.88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 99053分の2639



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 7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】

賃借権

範 囲	全部
賃借人	株式会社MAXIV
期 限	令和8年6月29日
賃 料	月額85,410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。転借人株式会社ステージプランナーからの転々借人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 北区赤羽西六丁目21番地6

建物の名称 MAXIV赤羽西AZ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤羽西六丁目21番6の203

建物の名称 203

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 23.86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 北区赤羽西六丁目21番6

地 目 宅地

地 積 501.88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 99053分の2639



令和7年(ケ)第679号
令和8年3月3日受理
令和8年4月8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 御供 英一郎 (印)

(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 北区赤羽西六丁目21番地6

建物の名称 MAXIV赤羽西AZ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤羽西六丁目21番6の203

建物の名称 203

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 23.86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 北区赤羽西六丁目21番6

地 目 宅地

地 積 501.88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 99053分の2639



不動産の表示	「物件目録」のとおり															
住居表示	北区赤羽西六丁目30番9-203号 MAXIV赤羽西AZ															
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:								
{	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居宅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 6,600円 修繕積立金 1,000円 インターネット使用料 726円 以上、いずれも月額	令和8年3月2日現在 滞納がある 令和7年8月分～令和8年3月分 計66,608円 他に遅延損害金(年18%)3,490円が付加														
管理費等照会先	株式会社シンエイ合人社管理															
その他の事項																
敷 地 権	符号1															
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (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) <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"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()	第	号		保管開始日	平成	年	月	日	
[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)	<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 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	全部 株式会社MA XIV	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R2・6・30 自R6・6・30 至R8・6・29	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 85,410円 □敷 □保 (なし)	次のとおり、株式会社ステージプランナーに転貸している。
1	全部 株式会社ステージプランナー	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R2・6・30 自R2・6・30 至R8・6・29	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 87,750円 □敷 □保 (なし)	次のとおり、Aに転々貸している。
1	全部 A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・10・23 自R7・10・23 至R9・10・22	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 86,500円 □敷 □保 (なし)	株式会社ステージプランナーから転々借している。賃料の他に、管理・共益費として月額8,000円の支払あり。
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	

※ チェック項目等の内容は次のとおり

日付	H:平成	R:令和			
占有状況	居:居宅	事:事務所	店:店舗	倉:倉庫	他:その他の状況
占有権原	所:所有権	賃:賃借権	使:使用借権	転:転借権	他:その他の権利
貸主	所:所有権	務:債務者	借:賃借人	他:その他の者	
更新種別	合:合意更新	自:自動更新	法:法定更新		
賃料	月:毎月	年:毎年			
敷金等	敷:敷金	保:保証金			

(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
B (申立債権者の担当者)	<p>私は申立債権者である株式会社ジャックスの担当者です。本件の抵当権設定登記（令和2年6月30日）時における融資の目的は、賃貸用・収益物件の購入資金になりますが、その当時における本件建物の占有関係等に関する情報は有していません。 (令和8年4月7日電話聴取)</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
(4 枚目)

執行官の意見

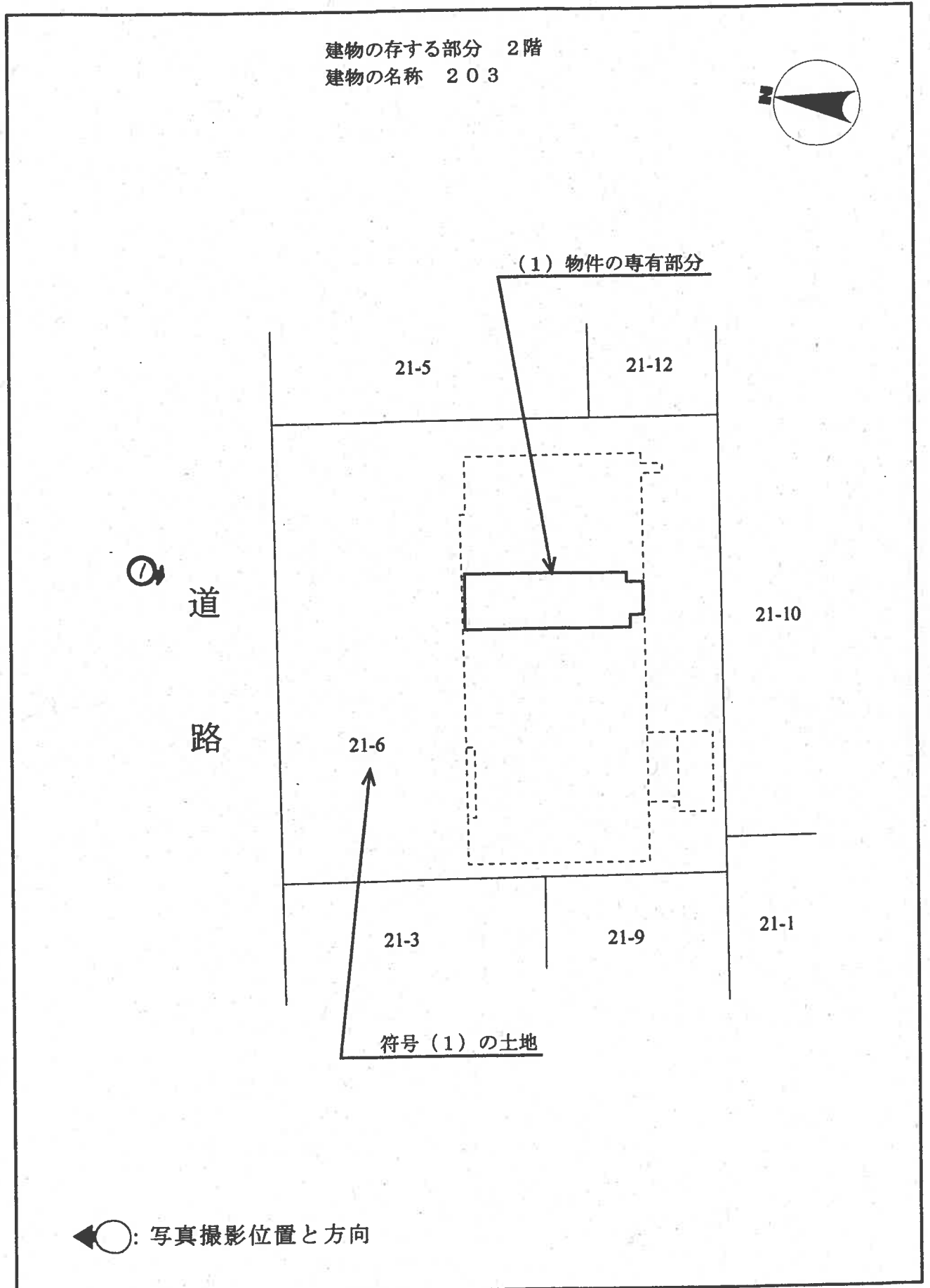
- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有調査について、所有者、株式会社MAXIV、株式会社ステージプランナー及び占有者から、それぞれ回答書及び契約書写しの提出があった。
なお、株式会社MAXIVと株式会社ステージプランナーとの契約の契約期間について、各回答書には令和2年6月30日から6年間と記載され、同契約書写しには令和2年6月30日から令和8年6月30日までである旨が記載されているが、その他の契約の契約期間などから、この契約期間は「令和2年6月30日から6年間（令和8年6月29日まで）」であるものと考えられる。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等から、3枚目のとおり、所有者から株式会社MAXIVが貸借し、株式会社MAXIVから株式会社ステージプランナーが転借し、同社から占有者のAが転々借しているものと認めた。

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3月17日 11:10-11:20	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書投函
令和8年3月18日	当庁	管理費等照会 (FAX)、所有者に占有関係照会書送付 (郵送)
令和8年3月24日 16:30-17:35	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、立入調査
令和8年4月3日	当庁	株式会社MAXIV及び株式会社ステージプランナーに占有関係照会書送付 (FAX)
令和8年4月7日	当庁	Bに電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月24日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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>		

(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)

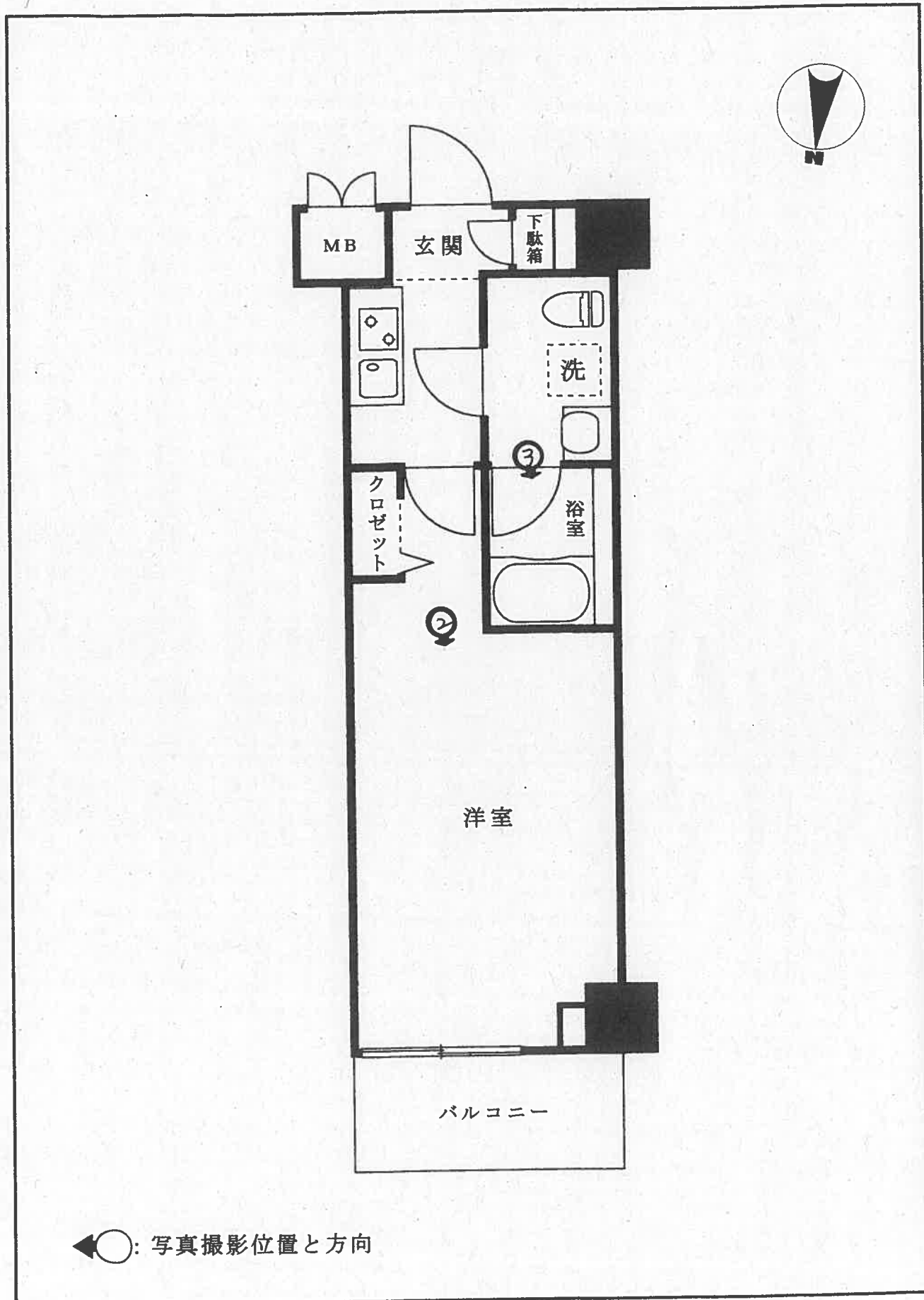
土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第679号



建物間取図

令和7年(ケ)第679号



1



2



3



(9 枚目)

令和7年（ケ）第679号
令和8年3月24日 現地調査
令和8年4月8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 16,640,000 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) 北区赤羽西6-30-9 (マンション名、部屋番号) MAXIV赤羽西AZ 203号
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 北区赤羽西六丁目21番地6

建物の名称 MAXIV赤羽西AZ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤羽西六丁目21番6の203

建物の名称 203

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 23.86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 北区赤羽西六丁目21番6

地 目 宅地

地 積 501.88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 99053分の2639

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	都営三田線「本蓮沼」駅の北東方約750m（道路距離、徒歩約10分程度）の地点、北区赤羽西6丁目30番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	マンション、一般住宅、事業所等が混在する地域。	
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%（指定） 200%（指定） 準防火地域 第二種高度地区、日影規制等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	501.88㎡ ほぼ正方形 間口約23m・奥行約22m ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況等	北側で幅員約5.9mの区道（建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高に接面する中間画地である。	
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 99,053分の2,639
特記事項	北区水害及び洪水ハザードマップによると洪水等の浸水予想区域に含まれている。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	MAXIV赤羽西AZ	
建物の用途	共同住宅 (34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4月24日新築 約6年 約44年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 1,106.47m ²	
仕様	外壁 その他	タイル等 なし
設備等	オートロック、エレベーター、宅配ボックス、管理事務室、駐輪場等	
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 株式会社シンエイ合人社管理 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	特になし	

(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(203号室) 主要開口部の方位: 北方	
床面積	専有面積	23.86m ²
	共用部分を含む 現況床面積	29.49m ²
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	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 ミニキッチン、トイレ・洗面、浴室等
保守管理の状態	室内はきれいに使用されており、保守管理の状況は概ね良好と判定された。但し設備等の稼働状況は確認できなかった。	
管理費等	管理費	6,600円(月額) (令和8年3月2日現在、以下同じ)
	修繕積立金 インターネット使用料 滞納額等 遅延損害金	1,000円(月額) 726円(月額) 66,608円(月額) 3,490円(年利18%)
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	特になし	

<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	現契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	(株)MAXIV	R2. 6. 30	R6. 6. 30) R8. 6. 29	85,410 円	なし

占有権原は賃借権。下記のように転貸している。

転貸借契約の概要

転貸人等	転借人等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預り金等
(株)MAXIV	(株)ステージブ ランナー	R2. 6. 30	R2. 6. 30) R8. 6. 29	87,750 円	なし

占有権原は転借権。下記のように転々貸している。

転々貸借契約の概要

転々貸人等	転々借人等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預り金等
(株)ステージブ ランナー	個人	R5. 10. 23	R7. 10. 23) R9. 10. 22	86,500 円	なし

占有権原は転々借権。転々借人が転々借し、居宅として使用している。別途管理・共益費として月額8,000円あり。

第5 評価額算出の過程

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等が付着しているため、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
465,000	× 29.49	× 0.84	= 11,520,000

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 6年、 経済的残存耐用年数約44年、 観察減価率 5%（中古建物の市場性等を考慮）
- ・ 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 = 44年 ÷ (6年 + 44年) × (1 - 0.05) = 0.84 (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				
485,000	× 1.10	× 501.88	× 1.00	× 2,639 / 99,053	= 7,130,000

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 」

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\
 549,000 \text{ 円/㎡} & \times 106 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 120 & = & 485,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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、交通接近及び行政的条件で劣るが、環境条件で優ることを考慮した。

イ 個別格差：マンション素地としての希少性に基づく増価を考慮した。

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 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
(11,520,000	+ 7,130,000)	× 1.30	× 0.99	× 1.00	= 24,000,000

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を斟酌して判定した。

エ 個別格差：
 階層別補正・・・・・・ 0.99 (3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 0.99 × 1.00 × 1.00 = 0.99 (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等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もので、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	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	カ	ア+カ=キ
円 2,362,769 (12.7%)	円 748,208	% 4.0	円 18,144,044	0.8941	円 16,222,590 (87.3%)	円 18,590,000 (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

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

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

積算価格及び収益価格を下記の通り試算した。

積算価格は費用性に加えて市場性も考慮して求めたものであり、実証性が認められるが、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等が付着している1Kタイプのマンションであるので、本件においては収益価格をやや重視し、積算価格も相応に関連付けて決定することを相当と判断して、調整後の価格を以下のとおり評定した。

①積算価格	24,000,000 円
②収益価格	18,590,000 円
③調整後の価格	20,800,000 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
20,800,000	× 1.0	× 0.8	×1.00	-0	= 16,640,000

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は少額のため、本件においては競売市場修正に含めて勘案した。

オ その他の控除（敷金等）： 本件はなし。

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

基準地価格 (北-5)

所 在 : 北区西が丘一丁目7番2 「西が丘1-18-11」

価 格 : 549,000 円/㎡

位 置 : 「赤羽」駅、1,400m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 131㎡

供給処理施設 : ガス、水道、下水

接 面 街 路 : 北 5.8m 区道

用 途 指 定 等 : 第二種低層住居専用地域、建蔽率60%、容積率150%、準防火地域等

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ居住環境良好な住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図(写)

建物図面・各階平面図(写)

以 上

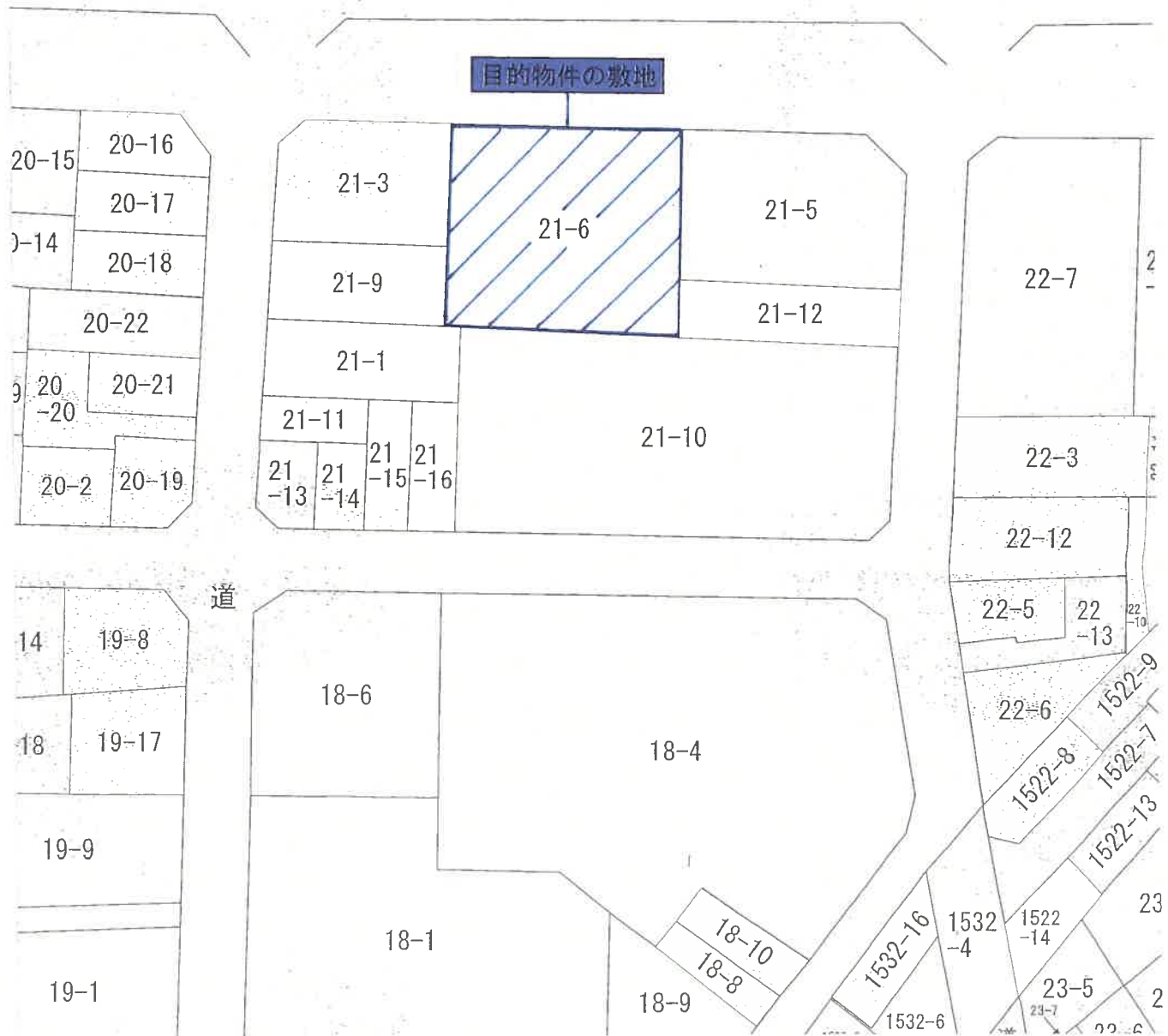
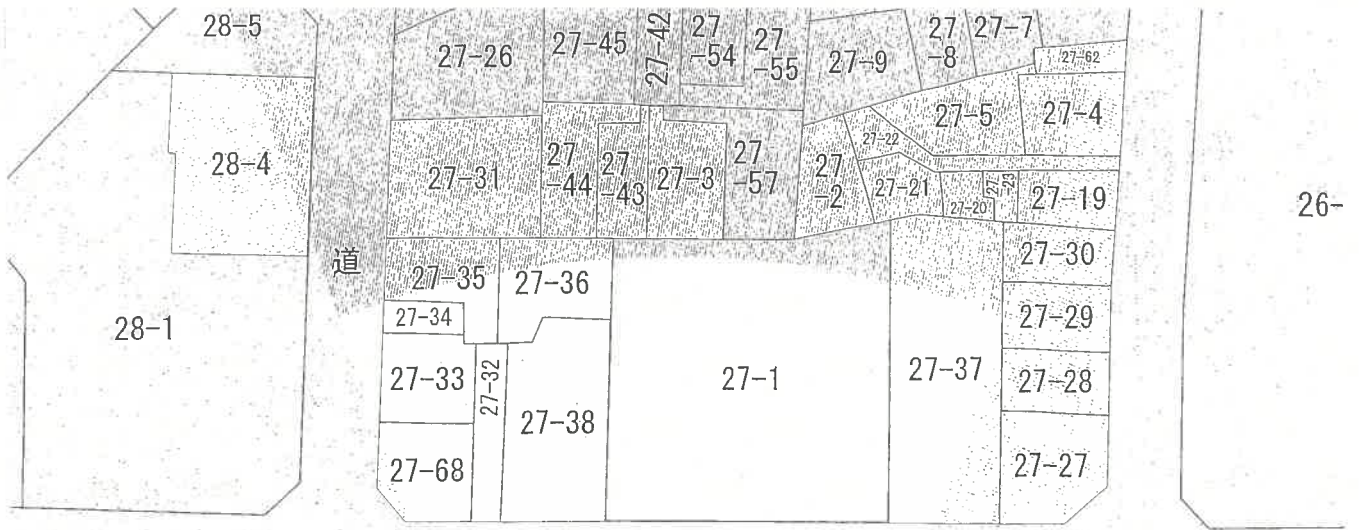
令和8年4月8日
評価人 不動産鑑定士
石川 茂夫



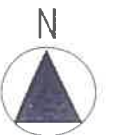
位置図

国土地理院 地理院地図





公 図 (写) 1 : 600



登記年月日：令和2年5月11日

各階平面図

建物図面

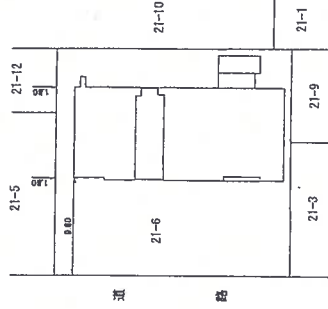
家屋番号	赤羽西六丁目 21番6の203
建物の所在	北区赤羽西六丁目21番地6



求積表

8.150 x 2.755	=	22.4533
0.122 x 2.250	=	0.2745
0.678 x 1.672	=	1.1336
計		23.8614

床面積 23.86 m²



建物の存する部分 2階

建物の名称 203

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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12月1日

東京法務局北出張所

登記簿

建物図面・各階平面図(写)

※A3をA4に縮小しています※

地図整理番号：M86262