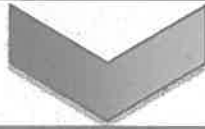


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 7月 1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 7月16日 午前 9時00分から 令和 8年 7月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月 6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30日 午前 9時20分から 令和 8年 8月 3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 7月 1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 北区中十条四丁目3番地1、3番地9

建物の名称 パティナーナ十条

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中十条四丁目3番1の101

建物の名称 101

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 26.47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 北区中十条四丁目3番1

地 目 宅地

地 積 278.66平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 2

所在及び地番 北区中十条四丁目3番9

地 目 宅地

地 積 18.48平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路



物 件 目 録

(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 86971分の2941



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 9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	株式会社リヴシステム
期 限	定めなし
賃 料	月額91,800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。転借人B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、BIT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 北区中十条四丁目3番地1、3番地9

建物の名称 パティナーナ十条

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中十条四丁目3番1の101

建物の名称 101

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 26.47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 北区中十条四丁目3番1

地 目 宅地

地 積 278.66平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 2

所在及び地番 北区中十条四丁目3番9

地 目 宅地

地 積 18.48平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路



物 件 目 録

(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 86971分の2941



令和8年(ケ)第14号
令和8年4月20日受理
令和8年5月29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 白石 圭

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 北区中十条四丁目3番地1、3番地9

建物の名称 パティナーナ十条

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中十条四丁目3番1の101

建物の名称 101

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 26.47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 北区中十条四丁目3番1

地 目 宅地

地 積 278.66平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北区中十条四丁目3番9

地 目 宅地

地 積 18.48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 86971分の2941



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都北区中十条四丁目4番16-101号パティナー十条	
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 { 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	管理費等の月額はおお り 管 理 費 12,700 円 修繕積立金 7,900 円	令和8年5月7日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月 分 計円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社NET WORTH COMMUNITY	
その他の事項		
敷 地 権	符号1・2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (一部公衆用道路) (符号1・2) <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・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	なお、南側で都道 (建築基準法42条1項1号に該当) に、北側で北区管理通路 (建築基準法42条2項に該当) にそれぞれ接面している。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> あり { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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"/> あり (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"/> 株式会社リヴシステム	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> その他 <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 checked="" type="checkbox"/> 陳述 (C (株式会社リヴシステム担当者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 (回答書、契約書写し)	
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	平成26年11月28日	
最初の契約等	契約日	平成26年11月17日
	期間	平成26年11月28日から 令和6年11月27日まで10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 checked="" type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年11月28日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" 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"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
賃料・支払時期	毎月 金 91,800 円 (毎月15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 [金 円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	なお、更新契約書は存在しないが、当事者いずれからも特段の解約の意思表示がなされていないことから、法定更新がなされているものと考えられる。	
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 checked="" 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
B (転借人)	1. 本件建物は私が株式会社リヴシステムから賃借して住んでいます。 2. 本件建物の不具合は、特にありません。 3. ペットは飼っていません。
C (株式会社リヴシステム担当者)	(令和8年4月24日及び同年5月20日面接聴取) 本件建物の所有者Aとのサブリース契約につき、更新契約書が存在しませんが、当社の認識としては、Aから特段解約の意思表示がなされていないため、同サブリース契約は更新されていると考えています。現在のところAと連絡が取れていない状況ですが、連絡が取れれば改めて更新契約書を取り交わしたいと考えています。 (令和8年5月27日電話聴取)

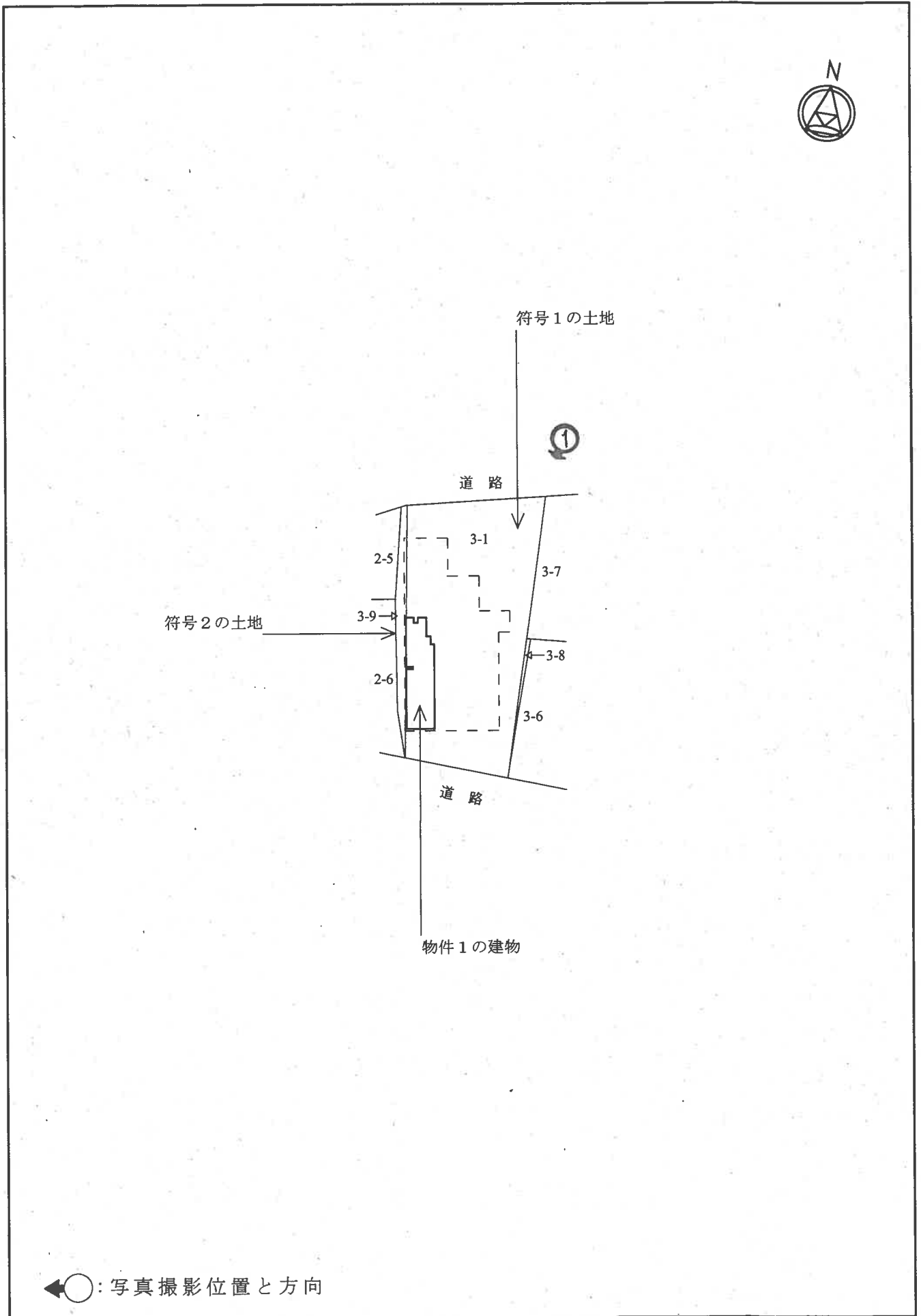
執行官の意見

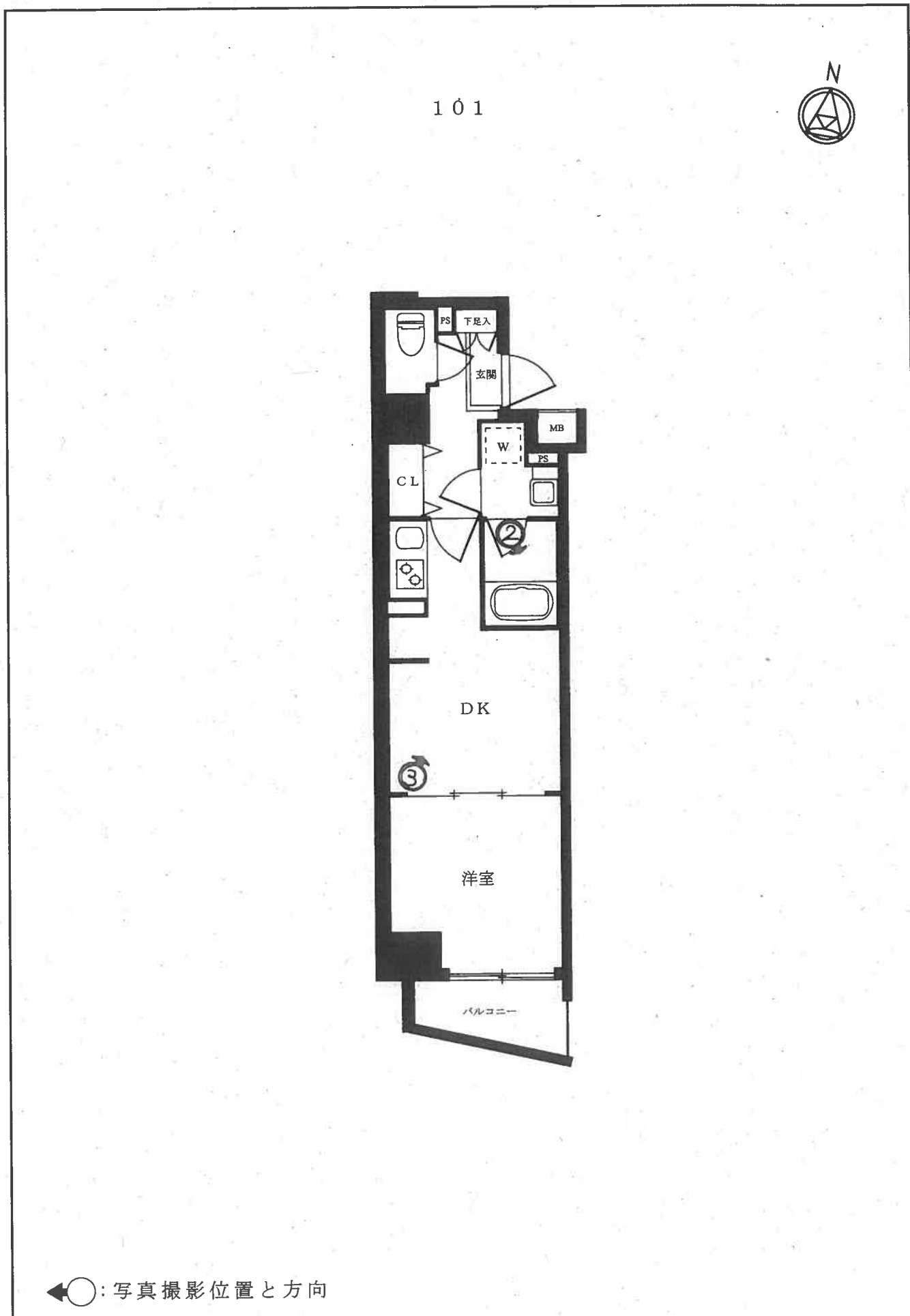
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件建物の集合郵便受け（1階）及び玄関表札に氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時共にB（本件建物の転借人）が在室しており、立入調査時には同人から関係人の陳述等欄記載の要旨を聴取した。
 - ③ 本件建物内には、家具・寝具・日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
 - ④ 所有者Aに対して4月23日に照会書を発送したが、現在まで回答はない。
3. 本件建物の占有関係については、上記の現場の状況、提出された回答書・契約書等写し及び関係人の陳述等から、本報告書2枚目及び3枚目に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
令和8年4月23日 ： ー ：	当庁	■所有者に対する照会書送付
令和8年4月24日 10：20-10：38	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 ■Bから面接聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書交付
令和8年4月24日 ： ー ：	当庁	■管理費等に関する照会書送付
令和8年4月27日 ： ー ：	当庁	■株式会社リヴシステムに対する照会書送付
令和8年5月20日 8：20-8：34	物件所在地	■物件確認 ■物件調査（立入調査） ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■Bから面接聴取
令和8年5月27日 ： ー ：	当庁	■株式会社リヴシステム担当者Cから電話聴取
年 月 日 ： ー ：		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年5月20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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 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>□ 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)

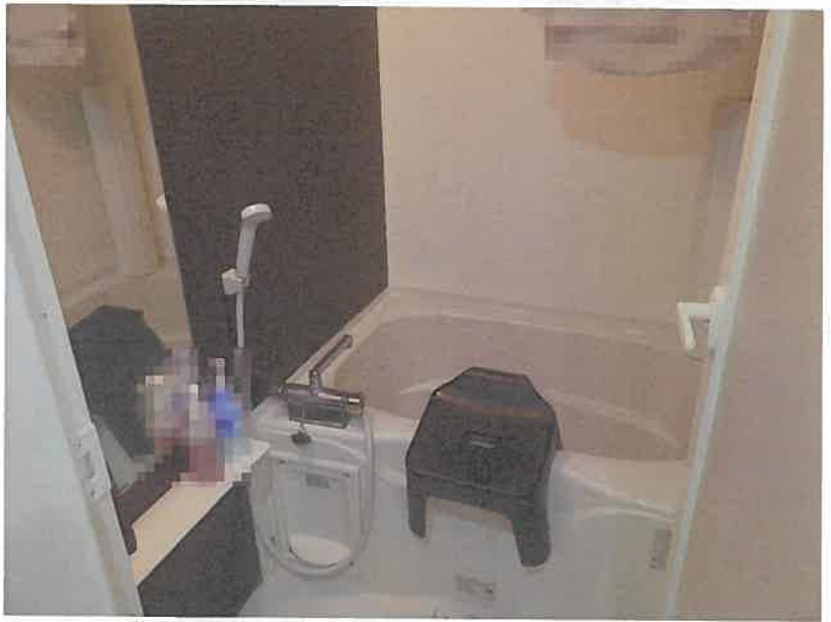




01



02



03



令和8年（ケ）第14号
令和8年5月20日 現地調査
令和8年5月29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 14,400,000 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) 北区中十条4-4-16 (マンション名、部屋番号) パティナー十条 101号 (敷地権の目的である土地の表示) 地目：宅地一部公衆用道路 (符合1、2)
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 北区中十条四丁目3番地1、3番地9
建物の名称 パティーマ十条

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中十条四丁目3番1の101
建物の名称 101
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 26.47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 北区中十条四丁目3番1
地 目 宅地
地 積 278.66平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 北区中十条四丁目3番9
地 目 宅地
地 積 18.48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 86971分の2941

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京浜東北線「東十条」駅の北西方約530m（道路距離、徒歩約7分程度）、またJR埼京線「十条」駅の北方約880m（道路距離、徒歩約11分程度）の地点、北区中十条4丁目4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、店舗、事務所等が見られる「環七通り」沿いの地域。	
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 第三種高度地区 最低限（7m）、沿道地区計画等
画地条件	地形積状 間口・奥行等 地勢等 その他	297.14㎡（符合1、2合計） ほぼ台形 南側間口約9.8m・奥行約25m 北側北区管理通路とはほぼ平坦に接面するが、南側「環七通り」よりは約1.1m～1.4m程度低くなっている。 北側道路はいわゆる2項道路であり、目的物件敷地は約5%程度を敷地提供していると判定された。
接面道路の状況等	南側で幅員約25mの都道「環七通り」（建築基準法第42条1項1号）に、また北側で幅員約2.9m～約4mの北区管理通路（建築基準法第42条2項）に接面する二方路地である。なお南側都道は都市計画道路であるが拡幅済み。	
土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地及び一部公衆用道路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 （符合1、2）	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 86,971分の2,941
特記事項	区役所調査によれば、北側通路への本件敷地のセットバック部分は自主管理とのことである。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パティナー十条	
建物の用途	共同住宅(32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26年10月9日新築 約12年 約33年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 1,017.79㎡	
仕様	外壁 その他	タイル、吹付等 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、駐車場等	
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NET WORTH COMMUNITY 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	北側エントランス等は北区管理通路にほぼ等高であるが、南側は「環七通り」よりも約1.1m～1.4m程度低くなっている。	

(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	1階部分(101号室) 主要開口部の方位：南方(南西角部屋だが西方に窓はない)	
床面積	専有面積	26.47㎡
	共用部分を含む 現況床面積	34.12㎡
間取り	1DK	
バルコニー等	南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、CF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	概ね経年相当の状況にあり、保守管理は普通と判定した。	
管理費等	管理費 修繕積立金 滞納額等 その他	12,700円(月額) (令和8年5月7日現在、以下同じ) 7,900円(月額) なし 分譲当初は購入者から「管理準備金(一括)」50,000円と「修繕積立基金(一括)」150,000円が支払われた模様であるが、管理会社によれば、その後取得した場合には徴収はされないとのことである。
専有部分の利用状況等	下記<建物の占有者等の状況一覧>のとおり。	
特記事項	1階住戸であるが専用庭はなく、また南側「環七通り」よりも約1.4m程度低くなっているため、眺望、日照が劣ることに加えて、バルコニーにゴミなどがたまりやすくなっている。	

<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	現契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	㈱リヴシステム	H26.11.28	R6.11.28 ┆ 期間の定めなし	91,800円	なし

占有権原は賃借権。賃借人が賃借し、下記転借人に転貸している。

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
㈱リヴシステム	個人	R7.2.19	R7.2.19 ┆ R9.2.18	90,000円	なし

占有権原は転借権。転借人が居宅として使用している。別途管理費月額10,000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
450,000	× 34.12	× 0.70	= 10,750,000

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 12年、 経済的残存耐用年数約33年、 観察減価率 5%（建物の状況等を考慮）
- ・ 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 = 33年 ÷ (12年 + 33年) × (1 - 0.05) = 0.70 (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				
901,000	× 0.97	× 297.14	× 1.00	× 2,941 / 86,971	= 8,780,000

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 」

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\
 861,000 \text{ 円/㎡} & \times 113 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 108 & = 901,000 \text{ 円/㎡} & \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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、交通接近条件でやや劣るが、環境条件で優ると判定した。

イ 個別格差：二方路の増価とセットバックの減価を考慮した。

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
(10,750,000	+ 8,780,000)	× 1.00	× 0.93	× 1.00	= 18,160,000

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・・・・・・ 0.90 （3階＝100）南側「環七通り」より低いことを考慮。
 位置別等修正・・・・・・ 1.03 方位、角部屋（但し開口部は南側のみ）を考慮。
 その他・・・・・・ 1.00 特になし

相乗積 0.90 × 1.03 × 1.00 = 0.93 （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) エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ=キ
円 2,155,272 (12.0 %)	円 669,300	% 3.7	円 17,546,514	0.9019	円 15,825,201 (88.0 %)	円 17,980,000 (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

$$1 \div (1 + 3.5\%)^3 = 0.9019 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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。

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1DK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重視し、積算価格は相応に勘案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	18,160,000 円
②収益価格	17,980,000 円
③調整後の価格	18,000,000 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
18,000,000	× 1.0	× 0.8	×1.00	-0	= 14,400,000

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：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：本件はなし。

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5-3)

所 在 : 北区上十条五丁目7番14 「上十条5-6-1」

価 格 : 861,000 円/㎡

位 置 : 「十条」駅、950m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 109㎡

供給処理施設 : ガス、水道、下水

接 面 街 路 : 南 25.0m 都道

用途指定等 : 近隣商業地域、建蔽率80%、容積率400%、防火地域等

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

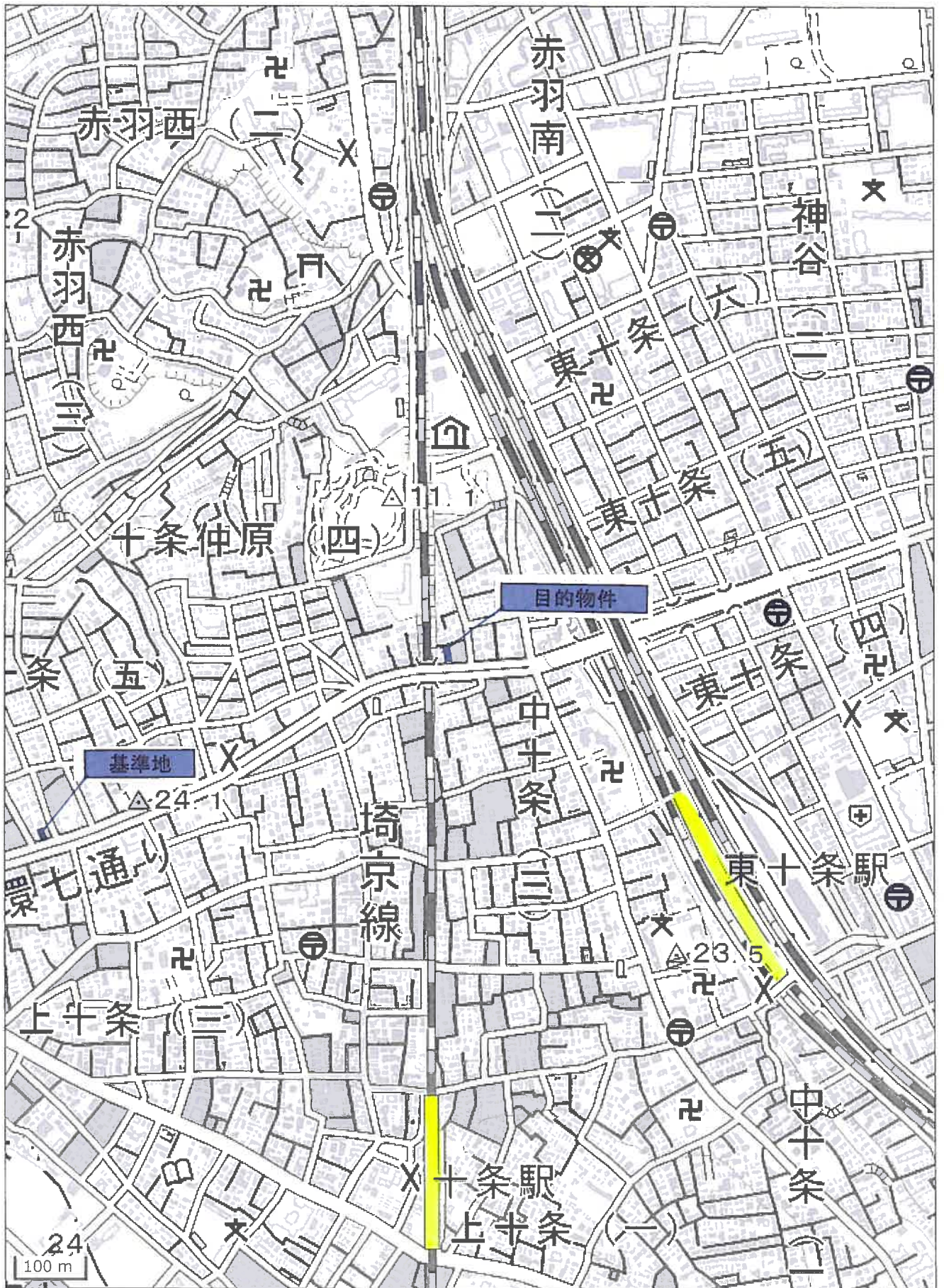
位置図

公図(写)

建物図面・各階平面図(写)

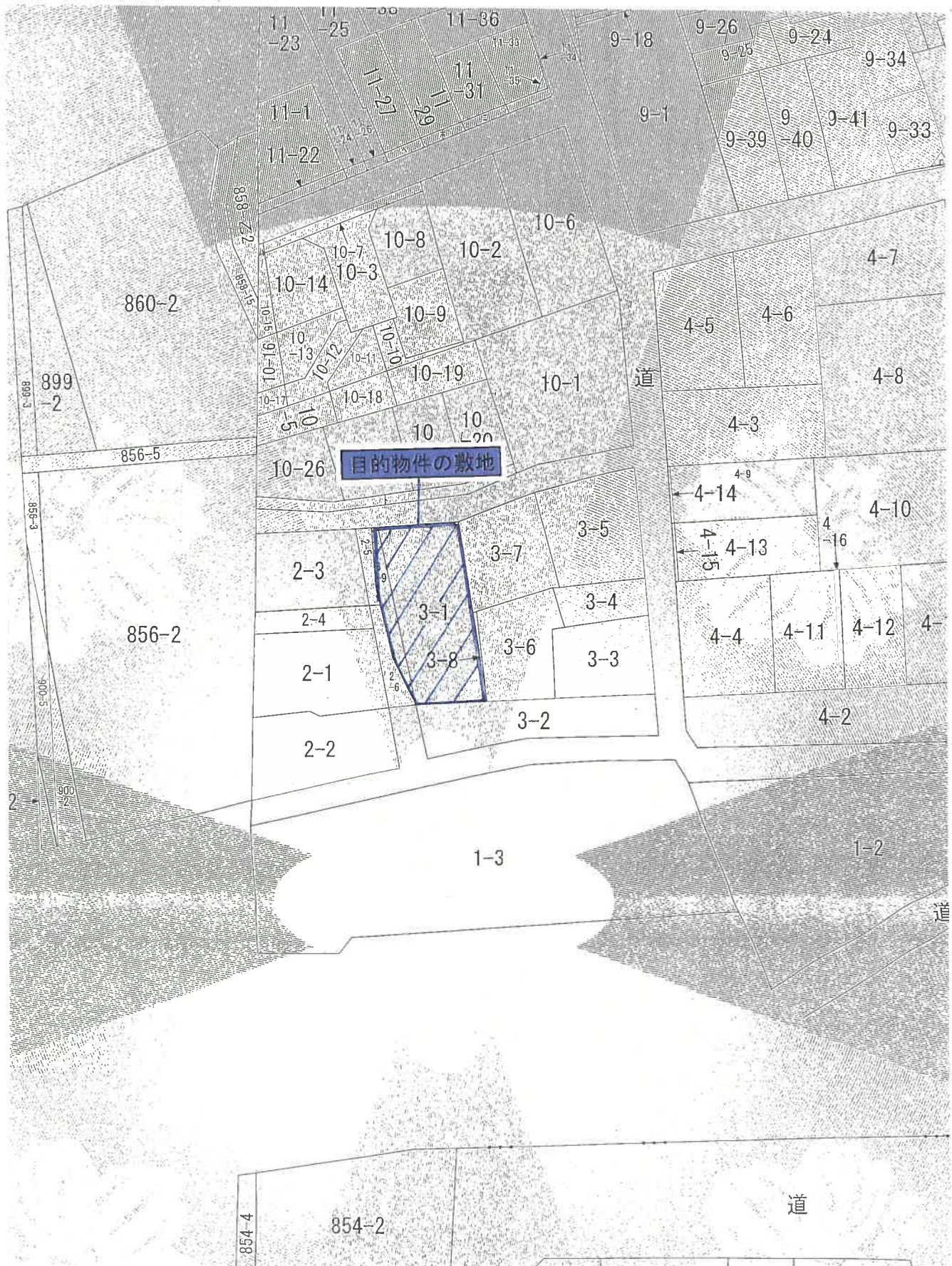
以 上

令和8年5月29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





目的物件の敷地

公 図 (写) 1 : 600

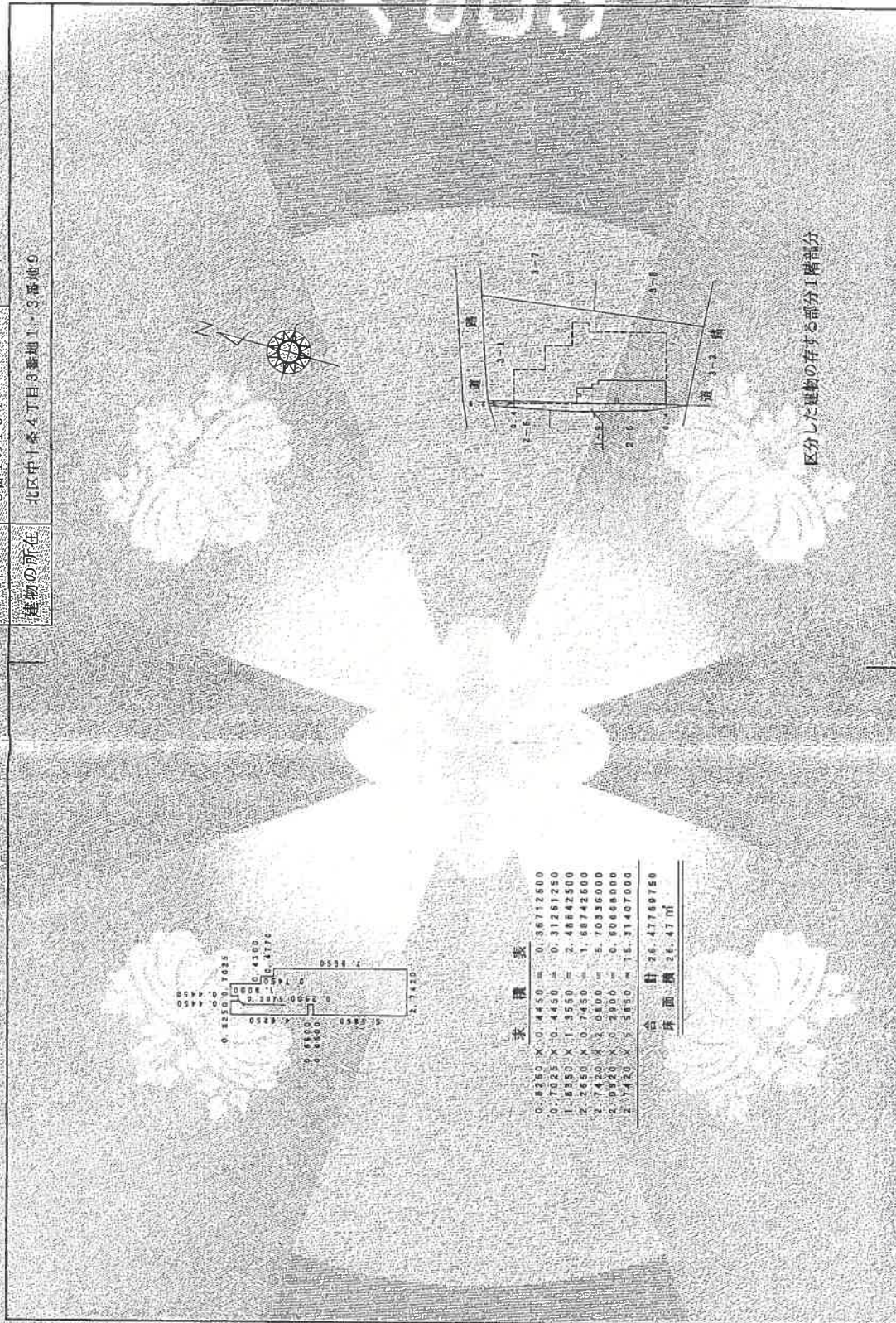


登記年月日：平成26年10月14日

各階平面図

建物図面

家屋番号
中七条4丁目
3番10の101
建物の所在
北区中七条4丁目3番地1・3番地9



区分した建物の存する部分I階部分

求積表

0.8350 X 0.4450 =	0.36712500
0.7025 X 0.4450 =	0.31261250
1.8550 X 1.3550 =	2.48842500
2.2650 X 0.7450 =	1.68742500
2.7450 X 0.6500 =	1.78392500
2.0950 X 0.2500 =	0.52375000
2.7450 X 0.3550 =	0.96627500
合計	26.47769750
坪面積	26.47 m²

作製者

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写した複写図である
 (東京法務局北出張所管轄)
 令和7年12月25日 東京法務局品川出張所 登記係

建物図面・各階平面図(写)
 ※A3をA4に縮小しています※