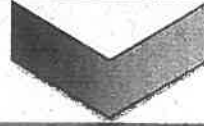


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 8 年 7 月 29 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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 8 年 8 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 26 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 9 月 3 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 8 月 27 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 8 月 31 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 29 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 北区赤羽一丁目 382 番地 32、382 番地 34

建物の名称 グラントゥルース赤羽プレミオ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤羽一丁目 382 番 32 の 304

建物の名称 304

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 23.29 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 北区赤羽一丁目 382 番 32

地 目 宅地

地 積 204.01 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北区赤羽一丁目 382 番 34

地 目 宅地

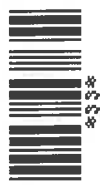
地 積 14.76 平方メートル

(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 71169 分の 2554



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 30 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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 囲 全部

賃借人 株式会社リビングコア

期 限 令和 10 年 3 月 28 日まで

賃 料 月額 74,500 円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 転貸可

審尋の結果、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 C 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 北区赤羽一丁目 3 8 2 番地 3 2、3 8 2 番地 3 4

建物の名称 グラントゥルース赤羽プレミアム

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤羽一丁目 3 8 2 番 3 2 の 3 0 4

建物の名称 3 0 4

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 2 3 . 2 9 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 北区赤羽一丁目 3 8 2 番 3 2

地 目 宅地

地 積 2 0 4 . 0 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北区赤羽一丁目 3 8 2 番 3 4

地 目 宅地

地 積 1 4 . 7 6 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 7 1 1 6 9 分の 2 5 5 4



令和8年（ケ）第10号
令和8年3月26日受理
令和8年6月3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 白石 圭

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 北区赤羽一丁目 382 番地 32、382 番地 34

建物の名称 グラントゥルース赤羽プレミアム

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤羽一丁目 382 番 32 の 304

建物の名称 304

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 23.29 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 北区赤羽一丁目 382 番 32

地 目 宅地

地 積 204.01 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北区赤羽一丁目 382 番 34

地 目 宅地

地 積 14.76 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 71169 分の 2554

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都北区赤羽一丁目59番5-304号 グラントゥールス赤羽プレミアム		
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	管理費等の月額次のとおり 管理費 8,200 円 修繕積立金 7,600 円	令和8年4月21日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社日本コミュニティー		
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 ☐ 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・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 ☐ ある { 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)	☒ 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		株式会社リビングコア	□債務者 ■C
占有状況		□敷地 □駐車場 □その他 ■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 (B (占有者役員)、D (ロイヤル・パートナーズ・ジャパン(株)従業員)、E (株)リアルワン従業員) ■文書 (回答書及び契約書写し)	■陳述 (C (転借人)) ■文書 (回答書及び契約書写し)
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25年3月29日	令和2年3月21日
最初の契約等	契約日	平成25年3月22日	令和2年2月22日
	期間	平成25年3月29日から 平成30年3月28日まで5年間 □期間の定めなし	令和2年3月21日から 令和4年3月20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8年3月29日から 令和10年3月28日まで2年間 □期間の定めなし	令和8年3月21日から 令和10年3月20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 (株式会社リビングコア)
	借主	■占有者□その他 ()	■占有者□その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金 74,500 円 (毎月25日限り当月分支払) □前払 () □相殺 ()	毎月 金 80,000 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 80,000 円
特約等		■転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他		なお、占有者によれば、所有者と(株)ロイヤル・パートナーズ・ジャパン株式会社との間の契約関係を引き継いだとされる(株)REGENERATE (旧商号:(株)WITH GROW) より、令和元年5月頃、同社の会社清算に伴って契約関係を引き継いだとのことである。	管理費月額 10,000 円の支払いあり なお、契約書上の貸主代理は株式会社リアルワンである。
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
C (転借人)	1. 私は本件建物を所有者ではなく株式会社リアルワンを通して賃借しており、ここには私1人で住んでいます。 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。
B (株式会社リビングコア役員)	(令和8年4月16日面接聴取) 令和8年5月26日提出の回答書に添付した借上賃貸借契約書につき、当社が借主となっている契約書について、貸主欄が空欄となっているのは、所有者Aに同書面を送付しているものの、未だ署名押印をいただけていないためです。別添の貸主欄がきちんと記載されている借上賃貸借契約書は、借主が株式会社ロイヤル・パートナーズ・ジャパンであり、この契約を株式会社WITH GLOW(後に株式会社REGENERATEと商号変更)が引き継ぎ、その後、同契約は株式会社REGENERATEが倒産した結果、株式会社リアルワンを通じて当社が引き継いだものと聞いていますが、提出した書類以外に何も所持していません。
D (株式会社ロイヤル・パートナーズ・ジャパン従業員)	(令和8年5月26日電話聴取) 本件建物に関して、平成25年3月22日に締結した借上賃貸借契約書については、平成30年5月頃に株式会社リアルワンに引き継いだ旨のメモが残っていますが、書類等は全く残っていないため、不明です。
E (株式会社リアルワン従業員)	(令和8年5月27日電話聴取) 当社は株式会社REGENERATE(旧商号:株式会社WITH GLOW)及び株式会社リビングコアと業務提携を行い、本件物件を管理してきました。なお、所有者Aと確認したことを示す書面等はありませんが、当社としては、Aと株式会社ロイヤル・パートナーズ・ジャパンとの間のマスターリース契約上の賃借人の地位を、株式会社ロイヤル・パートナーズ・ジャパンから株式会社REGENERATEに承継され、その後株式会社REGENERATEから株式会社リビングコアに承継されており、現在の賃借人は株式会社リビングコアであるという認識です。株式会社リビングコアとの業務提携に係る契約書の写しと所有者Aに対する賃料送金履歴(直近3か月分)であれば送付可能です。 (令和8年6月1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が、初回臨場時において、集合郵便受け内にはC名義の水道使用量に係る検針票が存在していた。
 - ② 初回臨場時は不在であったが、立入調査時には占有者C（本件建物の転借人）が在室しており、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 現在の賃貸人とされる株式会社リビングコアと所有者Aとのマスターリース契約は存在せず、同社は、既に会社清算手続で令和4年7月29日に終了している株式会社REGENERATE（旧商号：株式会社WITH GROW）から契約書なくして引き継ぎを受けたということである。そして、株式会社REGENERATEはロイヤル・パートナーズ・ジャパン株式会社から引き継ぎを受けたということである。この点、Aとの間で賃借人として地位が引き継がれたことを確認している資料等は一切存在しないが、株式会社リビングコア、ロイヤル・パートナーズ・ジャパン株式会社及び株式会社リアルワンの各担当者からの陳述に加え、Aとロイヤル・パートナーズ・ジャパン株式会社との間の借上賃貸借契約書（マスターリース契約書）写し、株式会社リビングコアと株式会社リアルワンとの間の管理委託・業務提携契約書写し及び株式会社リアルワンからAに対する令和8年3月から同年5月までの賃料送金履歴を示す書面が提出されている。以上から、正常な契約関係とは言いがたいものの、当初のAとロイヤル・パートナーズ・ジャパン株式会社との間のマスターリース契約の賃借人としての地位が株式会社リビングコアに引き継がれているものと解される。なお、令和8年4月8日にAに対しては照会書を送付しているが、現在も回答はない。
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、提示された契約書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

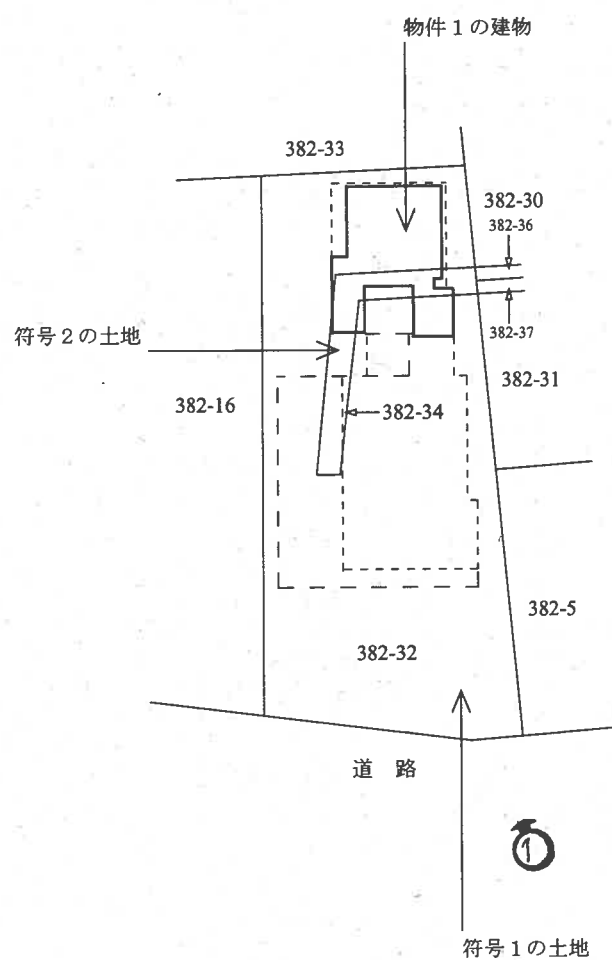
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年4月7日 10:30-10:50	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☐ 図面作成 ☐ 評価人同行 ☐ 居住者から聴取 ☒ 占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和8年4月8日 : - :	当庁	☒ 管理費等に関する調査 (FAX) ☒ 株式会社リアルワンに対する照会 (FAX) ☒ 所有者に対する照会書送付
令和8年4月16日 11:20-11:40	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 (立入調査) ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人同行 ☒ Cから面接聴取
令和8年4月23日 : - :	当庁	☒ 株式会社リビングコアに対する照会 (FAX)
令和8年5月26日 17:45-18:04	当庁	☒ 株式会社リビングコア役員Bから電話聴取
令和8年5月27日 10:10-10:13	当庁	☒ ロイヤル・パートナーズ・ジャパン株式会社従業員Dから電話聴取
令和8年6月1日 18:02-18:08	当庁	☒ 株式会社リアルワン従業員Eから電話聴取

(特記事項)

- ☒ 令和8年4月16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 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。

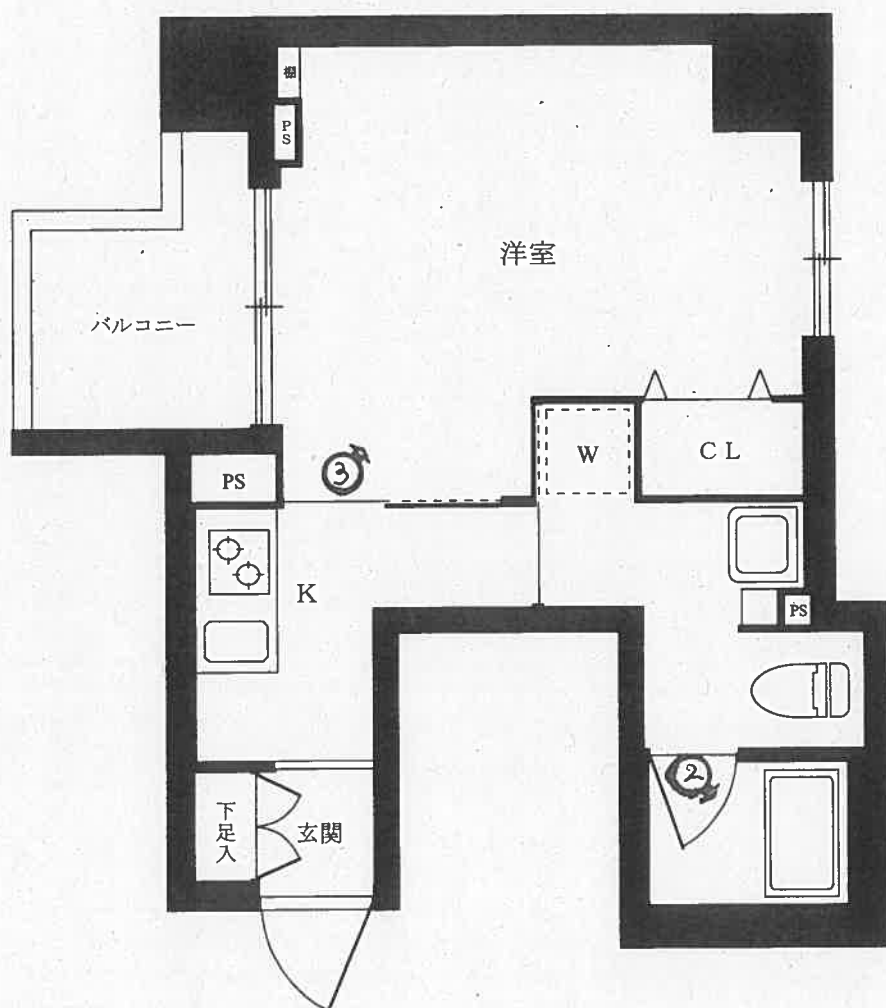
(写真3葉添付)

(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)



←○: 写真撮影位置と方向

304



←○: 写真撮影位置と方向

01



02



03



令和8年(ケ)第10号
令和8年 4月16日現地調査
令和8年 6月 4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 11,200,000 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1-59-5 (マンション名・部屋番号) グラントゥルース赤羽プレミオ 304
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 北区赤羽一丁目 382 番地 32、382 番地 34

建物の名称 グラントゥルース赤羽プレミオ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤羽一丁目 382 番 32 の 304

建物の名称 304

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 23.29 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 北区赤羽一丁目 382 番 32

地 目 宅地

地 積 204.01 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北区赤羽一丁目 382 番 34

地 目 宅地

地 積 14.76 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 71169 分の 2554

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	J R 京浜東北線ほか「赤羽」駅北方約500m(徒歩約7分) 東京メトロ南北線・埼玉高速鉄道線「赤羽岩淵」駅南西方約190m(徒歩約3分) (距離・方位は出口を起点として計測、附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	ビル、マンション、店舗兼住宅が混在する商業地域。	
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 商業地域 80% 500%(建築確認での許容容積率345.60%) 防火地域
画 地 条 件	地 形 間 口 奥 行 地 勢 そ の 他	218.77㎡(登記面積) ほぼ台形 約10.7m 約22.6～24.0m 平坦
接面道路の状況等	南西側で幅員約5.2～5.9m舗装区道(建築基準法第42条1項1号)に等高に接する。建築確認上の幅員は5.76mである。	
土地の利用状況等	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	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	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 71169分の2554
特 記 事 項	ハザードマップによると洪水と内水氾濫の浸水区域にある。東京都の高潮浸水想定区域図によると高潮のは浸水想定範囲にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グラントウルース赤羽プレミアム	
建物の用途	住宅28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24年12月17日新築(登記記録) 約13年 約37年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 延べ 812.99㎡(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、管理員室、宅配ボックス、ごみ置場、駐輪場、駐車スペース等。エントランスはオートロック。	
建物の品等	標準的	
管 理 の 状 況	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	あり 株式会社日本コミュニティー 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階に位置する角住戸（主たる開口部は北西側、南東側）	
床 面 積	専 有 面 積	23.29㎡（登記記録）
	共用部分を含む現況床面積	29.24㎡
間 取 り	1K	
バルコニー等	北西向き1面	
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、洗面所兼トイレ、収納
保守管理の状態	普通。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	8,200円／月（令和8年4月21日現在、以下同じ） 7,600円／月 なし なし なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者から法人が賃借し、更に個人が転借して住居として使用している。詳細は次頁。	
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)リビングコア	H25. 3. 29	R8. 3. 29～ R10. 3. 28	74,500円	なし
占有権原は賃借権と認められる。更新の種類は自動更新である。 占有開始日は抵当権の設定登記日と同日である。					
(株)リビングコア	個人	R2. 3. 21	R8. 3. 21～ R10. 3. 20	80,000円	80,000円 (保証金)
占有権原は転借権である。更新の種類は合意更新である。他に管理費月額10,000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
498,000	× 29.24	× 0.70	= 10,190,000

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13年、経済的残存耐用年数約37年、中古としての市場性を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=37年÷(13年+37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				
1,010,000	×1.00	×218.77	×1.00	×2,554/71,169	= 7,930,000

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。

公示地 北5-21

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $1,080,000\text{円}/\text{㎡} \times 107.1/100 \times 100/100 \times 100/115 = 1,010,000\text{円}/\text{㎡}$
 (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：公示地等は標準的な画地であり補正を要しない。

地 域 格 差：公示地の地域は街路条件、交通接近条件、公法規制、環境条件に優る。

イ 個 別 格 差：なし。

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
(10,190,000 + 7,930,000)		×1.40	×1.01	×1.00	= 25,620,000

ア 建 物 価 格：前記1①エ

イ 敷 地 権 価 格：前記1②カ

ウ 価 格 補 正：1.40（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：0.99(4F=1.00)

位置別補正：1.02(角住戸)

その他補正：1.00

相乗積 $0.99 \times 1.02 \times 1.00 = 1.01$ （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）

目的物件は賃貸に供されており、賃借権は買受人の引き受けとなるので、現在の契約条件において賃貸借を継続することを想定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、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) 1,639,358 (14.8%)	(円) 570,850	(%) 5.1	(円) 10,857,343	0.8663	(円) 9,405,716 (85.2%)	(円) =11,050,000 (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

$$1 \div (1 + 4.9\%)^3 = 0.8663 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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生じている。本物件は賃借権が買受人の引き受けとなるので投資物件としての需要が大きいと認められるが、収益価格は利回り等の理論的な面が強いこと等から、本件の価格決定に当たっては収益価格を重視しつつ市場性を反映している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	25,620,000円
② 収 益 価 格	11,050,000円
③ 調整後の価格	14,000,000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) 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、円) オ	評 価 額 (円) カ
14,000,000	×1.00	×0.80			= 11,200,000

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：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5-21）

所 在：北區赤羽1丁目36番24、「赤羽1-36-7」

価 格：1,080,000円／㎡

位 置：「赤羽」駅400m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：152㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西8m区道

用途指定等：商業地域（建ぺい率80%、容積率500%）、防火地域

地域の概要：飲食店、中高層マンション等が多い商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

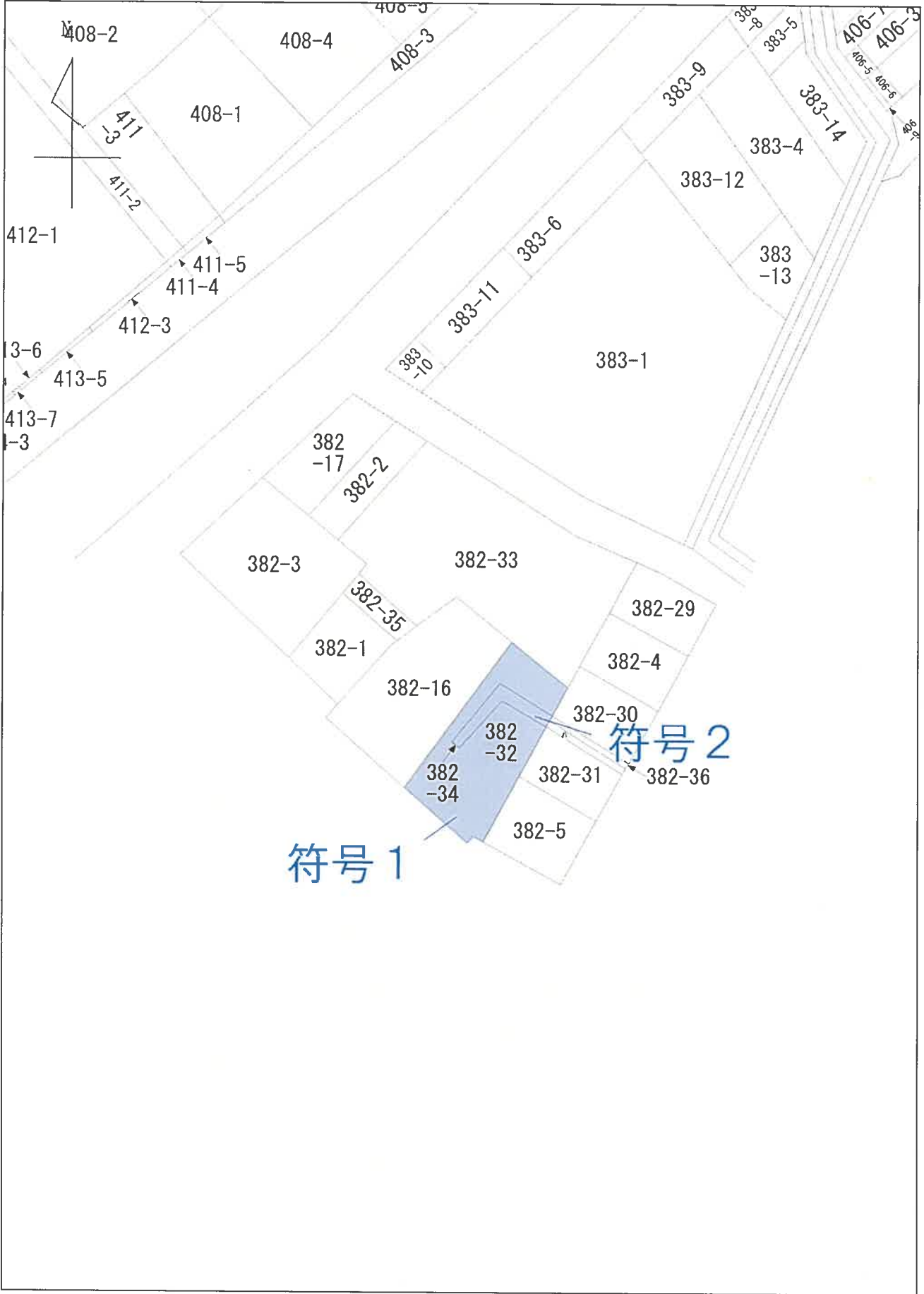
令和8年6月4日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清

位置図





登記年月日：平成24年12月21日

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8年1月7日 大阪法務局

登記官

各階平面図

建物平面図

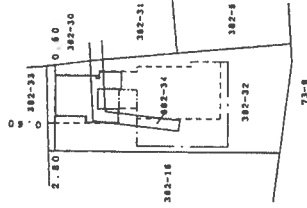
家屋番号	赤羽一丁目382番32の304
建物の所在	北区赤羽一丁目382番地32、382番地34

床面積

2.91	x	3.00	=	11.7300
4.55	x	0.97	=	4.4135
4.29	x	0.18	=	0.7722
0.99	x	0.15	=	0.1485
1.35	x	2.00	=	2.7000
1.65	x	2.14	=	3.5310
計				23.2952

床面積

23.29 m²



建物の存する部分 3階

縮尺 1/500

作成者

王城家造園主

(平成24年12月17日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500