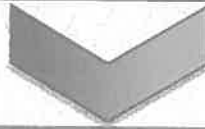


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 9月 1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 9月16日 午前 9時00分から 令和 8年 9月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10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10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10月 2日 午前 9時20分から 令和 8年10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 9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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	22,560,000 18,048,000		4,512,000	87,328	18,702



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 北区岩淵町 8 9 2 番地 1、8 9 2 番地 6

建物の名称 モア・クレスト赤羽 1 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岩淵町 8 9 2 番 1 の 5 0 4

建物の名称 5 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 1 . 6 6 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 北区岩淵町 8 9 2 番 1

地 目 宅地

地 積 3 2 0 8 . 9 2 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北区赤羽三丁目 6 6 番 1

地 目 宅地

地 積 2 1 1 3 . 6 5 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 北区赤羽三丁目 6 6 番 9

地 目 宅地

地 積 5 . 8 2 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号	4
所在及び地番	北区岩淵町892番5
地 目	宅地
地 積	5.04平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	北区岩淵町892番6
地 目	宅地
地 積	16.59平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	北区岩淵町892番7
地 目	宅地
地 積	18.54平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	北区岩淵町892番8
地 目	宅地
地 積	11.43平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	北区岩淵町892番9
地 目	宅地
地 積	152.02平方メートル
土地の符号	9
所在及び地番	北区岩淵町892番12



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 57.78 平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 北区赤羽三丁目 66 番 12

地 目 宅地

地 積 61.43 平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 北区赤羽三丁目 66 番 14

地 目 宅地

地 積 3.39 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1、2、3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1053543 分の 6553

土地の符号 4・5・6・7・8・9・10・11

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1053543 分の 6553

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 8年 8月 6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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者Aが占有している。

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。ただし、本件請求債権はその一部である。

《 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、BIT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 北区岩淵町892番地1、892番地6

建物の名称 モア・クレスト赤羽1番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岩淵町892番1の504

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 61.66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 北区岩淵町892番1

地 目 宅地

地 積 3208.92平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北区赤羽三丁目66番1

地 目 宅地

地 積 2113.65平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 北区赤羽三丁目66番9

地 目 宅地

地 積 5.82平方メートル



物 件 目 録

土地の符号	4
所在及び地番	北区岩淵町 8 9 2 番 5
地 目	宅地
地 積	5. 0 4 平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	北区岩淵町 8 9 2 番 6
地 目	宅地
地 積	1 6. 5 9 平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	北区岩淵町 8 9 2 番 7
地 目	宅地
地 積	1 8. 5 4 平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	北区岩淵町 8 9 2 番 8
地 目	宅地
地 積	1 1. 4 3 平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	北区岩淵町 8 9 2 番 9
地 目	宅地
地 積	1 5 2. 0 2 平方メートル
土地の符号	9
所在及び地番	北区岩淵町 8 9 2 番 1 2



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 57.78 平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 北区赤羽三丁目 66 番 12

地 目 宅地

地 積 61.43 平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 北区赤羽三丁目 66 番 14

地 目 宅地

地 積 3.39 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1、2、3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1053543 分の 6553

土地の符号 4・5・6・7・8・9・10・11

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1053543 分の 6553

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和7年(又)第373号
令和8年5月27日受理
令和8年6月24日提出
(評価人 岡村淑子)

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 北区岩淵町892番地1、892番地6

建物の名称 モア・クレスト赤羽1番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岩淵町892番1の504

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 61.66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 北区岩淵町892番1

地 目 宅地

地 積 3208.92平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北区赤羽三丁目66番1

地 目 宅地

地 積 2113.65平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 北区赤羽三丁目66番9

地 目 宅地

地 積 5.82平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 北区岩淵町892番5

地 目 宅地

地 積 5.04平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 北区岩淵町892番6

地 目 宅地

地 積 16.59平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 北区岩淵町892番7

地 目 宅地

地 積 18.54平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 北区岩淵町892番8

地 目 宅地

地 積 11.43平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 北区岩淵町892番9

地 目 宅地

地 積 152.02平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 北区岩淵町892番12

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 5 7 . 7 8 平方メートル

土地の符号 1 0

所在及び地番 北区赤羽三丁目 6 6 番 1 2

地 目 宅地

地 積 6 1 . 4 3 平方メートル

土地の符号 1 1

所在及び地番 北区赤羽三丁目 6 6 番 1 4

地 目 宅地

地 積 3 . 3 9 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1、2、3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 5 3 5 4 3 分の 6 5 5 3

土地の符号 4・5・6・7・8・9・10・11

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 5 3 5 4 3 分の 6 5 5 3

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		東京都北区岩淵町40番3-504号 モア・クレスト赤羽1番館	
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が異なる（ ☐ 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	☒ 建物共有者A ☐ 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	管理費等の月額は次のとおり 管理費 9,560円 修繕積立金 13,110円	令和8年5月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和4年10月分～令和8年5月分 計 974,550円 なお、上記金額には町内会費（月 200 円）及び自転車置場使用料（月額 600 円）の滞納分を含んでいる。	
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ		
その他の事項	また、上記の滞納金の外、上記滞納金に係る日歩5銭の割合による遅延損害金（307,121 円）及び弁護士費用（528,000 円）がある（カッコ内の金額はいずれも令和8年5月31日現在のもの）。		
敷地権		符号1ないし11	
現況地目	☒ 宅地（符号1ないし11） ☐ 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ないし11） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
その他の事項	なお、符号2、10及び11の土地には目的外建物（モア・クレスト赤羽2番館）が存在している。		
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
(4 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 (建物共有者)	1. 私は本件建物の共有者で、ここには私が1人で住んでいます。建物共有者Bは以前ここに住んでいましたが、今は住んでいません。玄関の表札には「C」とありますが、亡父の氏名です。 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。 (令和8年6月17日面接聴取) 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 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 集合郵便受けには建物共有者Aの氏名が表示されていたが、玄関表札にはC（建物共有者らの亡父）の氏名が表示されていた。
 - ② 初回臨場時は不在であったが、立入調査時はA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。なお、北東の部屋は荷物で詰まっていて扉を開けることができなかった上、南西の部屋は大量の荷物で埋め尽くされていたことから、十分な確認を行うことができなかった。
3. 本件建物の占有関係については、上記資料及び現場の状況から、本報告書4枚目に記載のとおり認定した。

以 上

調査の経過

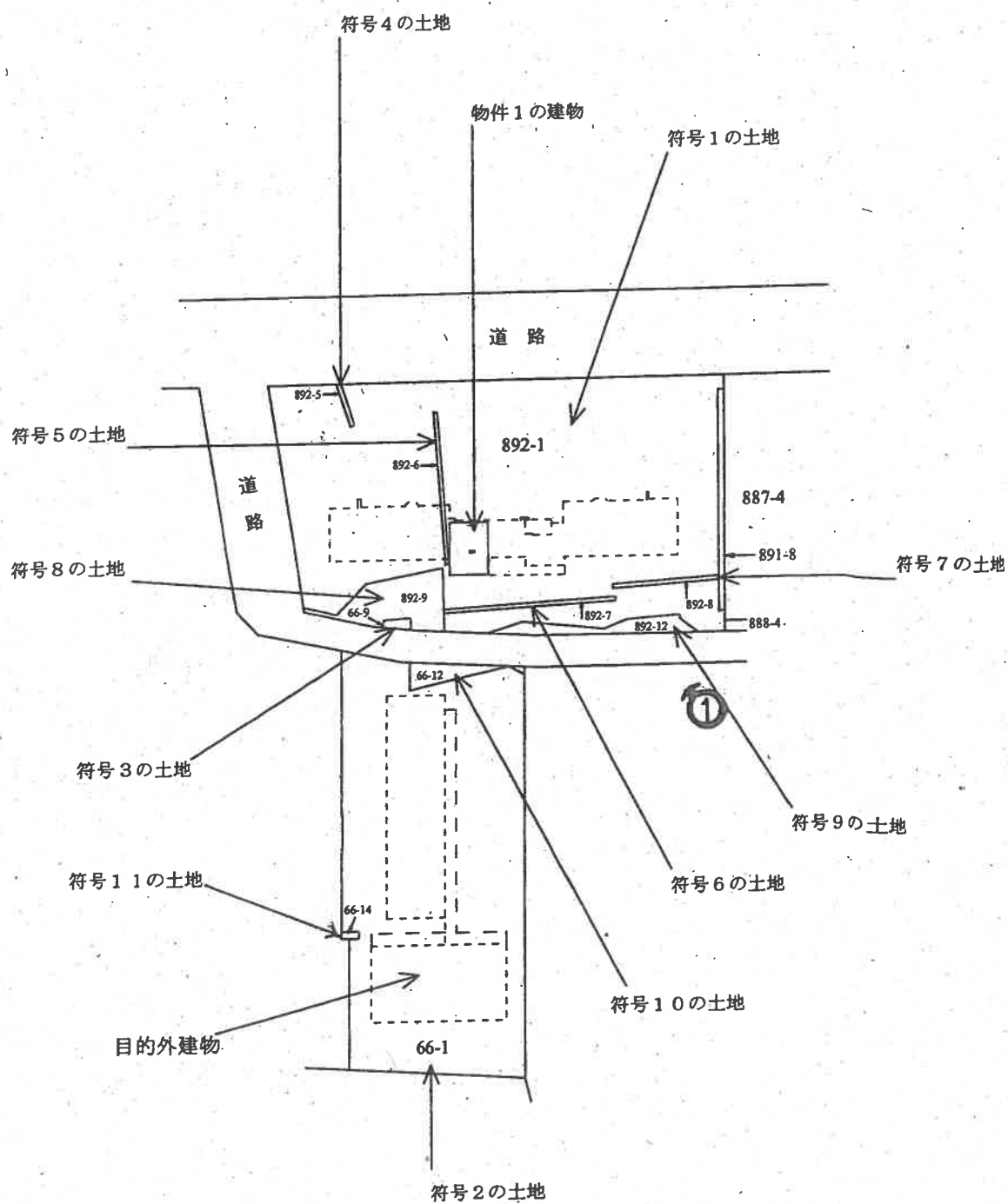
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年5月28日 10:00-10:29	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☐ 図面作成 ☐ 評価人同行 ☐ 居住者から聴取 ☒ 占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和8年5月28日	当庁	☒ 管理費等に関する照会書送付
令和8年6月17日 9:50-10:10	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査（立入調査） ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人同行 ☒ 建物共有者Aから聴取

(特記事項)

- ☒ 令和8年6月17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。

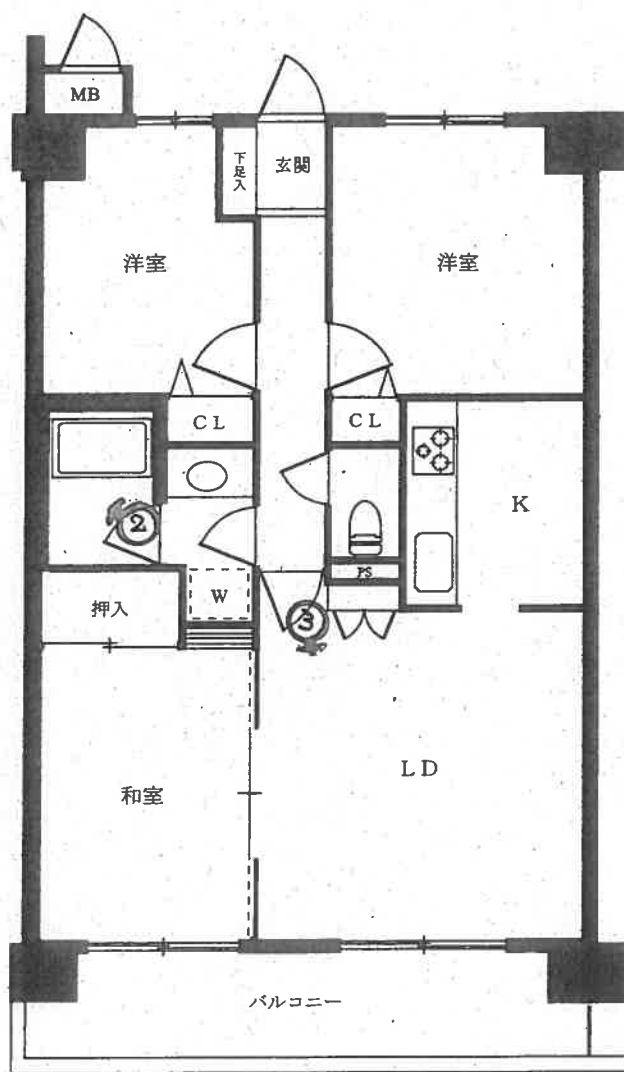
(写真3葉添付)

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



◀○: 写真撮影位置と方向

504



←○: 写真撮影位置と方向

01



02



03



意見書

令和8年7月31日

東京地方裁判所 民事第21部 御中

令和7年(ヌ)第373号

評価人 岡村 淑子

令和8年6月26日付評価書P11 2 評価額の判定 エ滞納管理費等相当額の減価について、管理費等の滞納額とその未払遅延損害金があるが、これは本件請求債権であり、評価額等を勘案して、本件において配当が見込まれる分につき、これを控除しないこととした。ただし、代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額を考慮して修正を行った。

評価額は以下の通りである。

1 評価額（評価書P1）

物件番号	評価額
1	金22,560,000円

2 評価額算出の過程

Ⅲ 2 評価額の判定（評価書P11）

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
30,000,000	× 1.00	× 0.8	× 0.94		= 22,560,000

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。既提出評価書P11

イ 市場性修正：本件の場合なし。

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：代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除（敷金等）：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。

カ 評価額：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

以 上

令和7年（又）第373号

令和8年6月17日 現地調査

令和8年6月26日 評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 岡村 淑子

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金22,080,000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) 北区岩淵町40番3 (マンション名、部屋番号) モア・クレスト赤羽1番館 504号室
番号	特記事項		
ー	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 北区岩淵町 8 9 2 番地 1、8 9 2 番地 6

建物の名称 モア・クレスト赤羽 1 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岩淵町 8 9 2 番 1 の 5 0 4

建物の名称 5 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 1 . 6 6 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 北区岩淵町 8 9 2 番 1

地 目 宅地

地 積 3 2 0 8 . 9 2 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北区赤羽三丁目 6 6 番 1

地 目 宅地

地 積 2 1 1 3 . 6 5 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 北区赤羽三丁目 6 6 番 9

地 目 宅地

地 積 5 . 8 2 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 北区岩淵町 8 9 2 番 5

地 目 宅地

地 積 5. 0 4 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 北区岩淵町 8 9 2 番 6

地 目 宅地

地 積 1 6. 5 9 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 北区岩淵町 8 9 2 番 7

地 目 宅地

地 積 1 8. 5 4 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 北区岩淵町 8 9 2 番 8

地 目 宅地

地 積 1 1. 4 3 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 北区岩淵町 8 9 2 番 9

地 目 宅地

地 積 1 5 2. 0 2 平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 北区岩淵町 8 9 2 番 1 2



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 57.78平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 北区赤羽三丁目66番12

地 目 宅地

地 積 61.43平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 北区赤羽三丁目66番14

地 目 宅地

地 積 3.39平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1、2、3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1053543分の6553

土地の符号 4・5・6・7・8・9・10・11

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1053543分の6553

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



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	東京メトロ南北線「赤羽岩淵」駅の北方約600m（道路距離、徒歩約8分）、北区岩淵町40番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中高層共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
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）	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	市街化区域 第1種住居地域 60% （指定） 200% （指定） 準防火地域 第2種高度地区、日影規制等
画 地 条 件	地 積 （登記面積） 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	土地の符号1：3208.92㎡、土地の符号2：2113.65㎡ 土地の符号3：5.82㎡、土地の符号4：5.04㎡ 土地の符号5：16.59㎡、土地の符号6：18.54㎡ 土地の符号7：11.43㎡、土地の符号8：152.02㎡ 土地の符号9：57.78㎡、土地の符号10：61.43㎡ 土地の符号11：3.39㎡、合計5654.61㎡ 土地の符号2・10・11は一体として概ね長方形 その他の土地は一体として概ね長方形 ・土地の符号2・10・11は一体として 北側間口約32m、奥行約66m ・その他の土地は一体として 北側間口約81m、奥行約47m 平坦地
接面道路の状況等	・土地の符号2・10・11は一体として北側で幅員約6m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）にほぼ等高に接面する中間画地。 ・その他の土地は一体として北側で幅員約15m舗装区道に、西側で幅員約11.5m舗装区道、南側で幅員約6m舗装区道（いずれも建築基準法第42条1項1号該当）にほぼ等高に接面する三方路地。	
土地の利用状況等	・土地の符号2・10・11は一体として目的外建物（モア・クレスト赤羽2番館）の敷地等として利用されている。 ・その他の土地は物件1建物を含む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 ： あり ガ ス ： あり 下水道 ： あり	
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	1,053,543 分の 6,553

特記事項	・北区ハザードマップによると洪水・高潮等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	モア・クレスト赤羽1番館	
建物の用途	共同住宅(総戸数97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7年2月20日新築 約31年 約19年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建、 延べ 6,793.80㎡	
仕様	外壁 その他	タイル・吹付タイル等 なし
設備等	エレベーター、オートロック、集合郵便受、管理事務室、 ゴミ置場、駐車場、駐輪場等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 株式会社長谷工コミュニティ 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	一棟の建物は土地の符号1・3～9を敷地として利用している。	

(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	5階（504号室）・中間部屋 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	専有面積	61.66㎡
	共用部分を含む 現況床面積	69.53㎡
間 取 り	3 LDK	
バルコニー等	南側にバルコニーあり。	
仕 様	天 井：ビニールクロス・合板等 床：カーペット・フローリング等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：ユニットバス、キッチン、トイレ等	
保守管理の状態	劣る。	
管 理 費 等	管 理 費 月 額 9,560円 （令和8年5月31日現在 以下同じ） 修 繕 積 立 金 月 額 13,110円 滞 納 額 974,550円 （町内会費2,400円、自転車置場使用料10,200円 を含む。他に弁護士費用528,000円あり。） 遅 延 損 害 金 307,121円 （日歩5銭）	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物共有者が居宅として利用している。	
特 記 事 項	壁や床に穴やめくれが確認された。洗面所の床は大きく沈んでいる。和室は荷物が積みあがっていて床の状況は確認できていない。また、北東側洋室はドアが開かなかったため内部の確認はできていない。	

第5 評価額算出の過程

本件は都市型の区分所有建物であり、買受人が、収益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ため、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
400,000	× 69.53	× 0.27	= 7,510,000

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 31年、 経済的残存耐用年数約 19年、 観察減価率 30%（建物の状況を考慮した。）
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、 現価率を0.27と査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数約 19年} \div (\text{経過年数 31年} + \text{経済的残存耐用年数 19年}) \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価率 0.30}) = 0.27 \quad (\text{小数第3位を四捨五入}) \end{aligned}$$

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(土地の符号1～11)

敷地権の目的である土地は、道路を挟んで南北に分かれてそれぞれ別の建物の敷地等として利用されているが、平均的な単価として標準画地価格を求め、敷地権価格を次のとおり算出した。

更地価格		地積合計 (㎡) 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/㎡) ア	個別格差 イ				
623,000	× 1.05	× 5,654.61	× 1.00	× 6,553 / 1,053,543	= 23,010,000

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た。

地価公示 「 北-2 」

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 550,000 \text{ 円/㎡} \times 102 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 90 = 623,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正：公示地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：公示地は標準的で補正を要しない。

地域格差：公示地は対象地域と比較して総合的に街路条件、環境条件等でやや劣る。

イ 個別格差：一部三方路等を考慮して判定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 敷地権の割合：登記記載による。

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
(7,510,000	+ 23,010,000)	× 1.00	× 1.03	× 1.00	= 31,440,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：周辺類似のマンション取引水準等を斟酌してなしと判定した。

エ 個別格差：階層別補正 … 1.03 (5階)
位置別補正 … 1.00 (中間部屋)
その他補正 … 1.00 (なし)
相乗積 1.03 × 1.00 × 1.00 = 1.03 (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）

目的物件は賃貸借に供されていないが、収益力を把握するために地域の標準的賃貸条件を参考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、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、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	
3,526,318 円 (15.7 %)	1,605,210 円	6.8 %	22,897,849 円	0.8255	18,902,174 円 (84.3 %)	22,430,000 円 (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

$$\frac{1}{(1 + 6.6\%)^3} = 0.8255 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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

積算価格と収益価格を下記の通り試算した。
 積算価格は、対象不動産を再調達する場合の費用性に着目して求めた価格であるが、本件においては周辺類似マンションの取引水準にも留意して求めたものである。
 収益価格は、対象不動産が将来生み出すと予想される収益性に着目した理論的な価格で、投資用不動産の評価では重視される価格である。
 本件は単身者向けマンションであることから資産性と収益性を勘案して積算価格と収益価格を比較考量し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	31,440,000 円
② 収 益 価 格	22,430,000 円
③ 調整後の価格	30,000,000 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 (敷金等 円) オ	評価額 (円) カ
30,000,000	×1.00	×0.80	×0.92		= 22,080,000

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：本件の場合なし。

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管理費等の予想滞納相当額を考慮した修正を行った。

オ その他の控除（敷金等）：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。本件はなし。

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-2 」

所 在 : 北区岩淵町475番3 「岩淵町9-13」

価 格 : 550,000 円/㎡

位 置 : 赤羽岩淵駅、道路距離440m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 165㎡

供給処理施設 : 水道・下水・ガス

接 面 街 路 : 東5.2m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200%、準防火地域

地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパートが建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写 (A3をA4に縮小)

建物図面・各階平面図写 (A3をA4に縮小)

以 上

令和8年6月26日
評価人 不動産鑑定士
岡村淑子





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	北区岩淵町				地番	892番1			
出力縮	1/600	精度分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる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7年12月4日

東京法務局

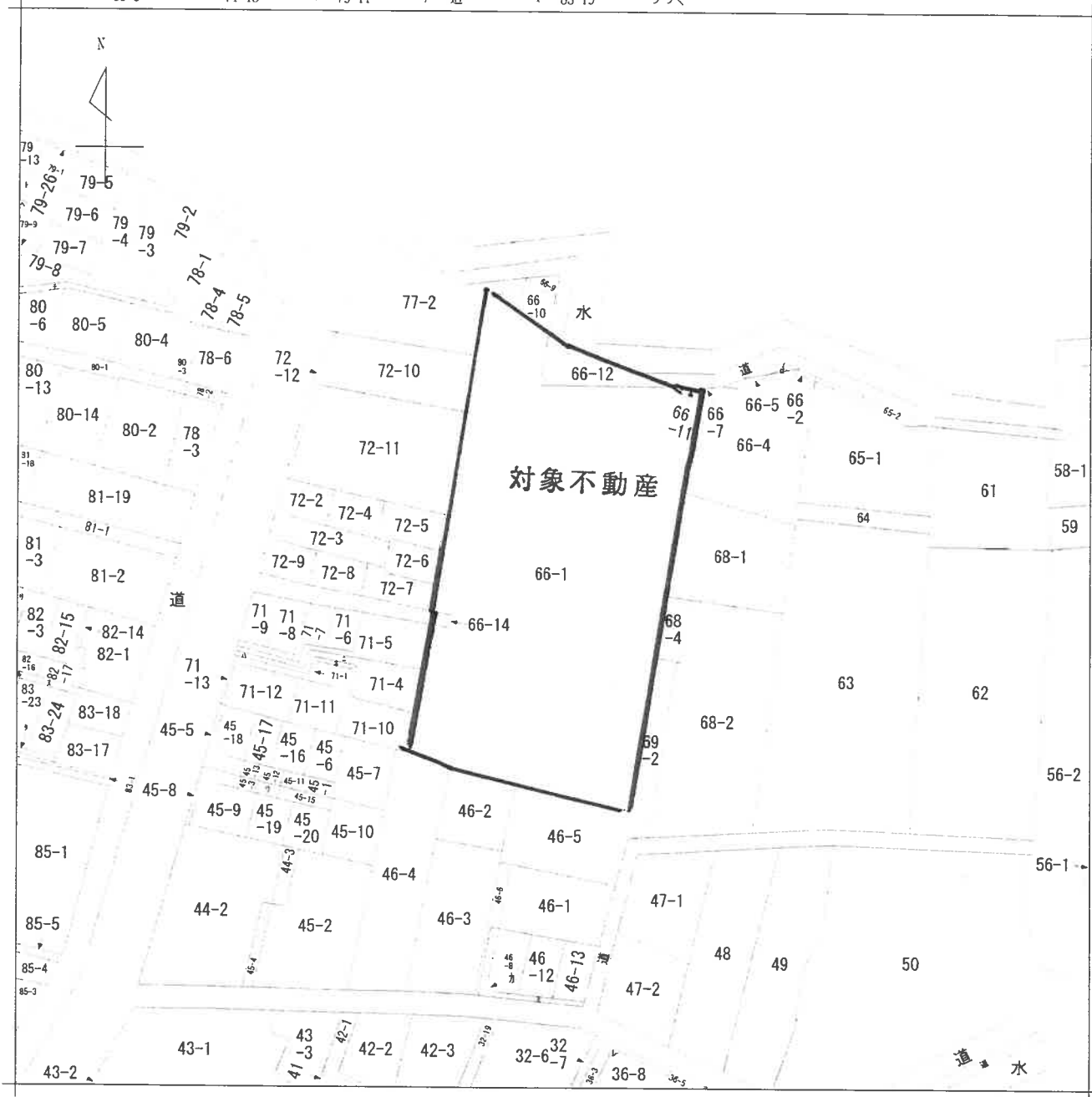
整理番号: H18026-1

登記官

(1/1)

公図写

66-6 71-14 71-16 79-12 82-4 83-20
66-8 71-15 79-11 道 83-19 79-20



地番区域見出し
赤羽3丁目

請求部	所在	北区赤羽三丁目				地番	66番1			
出力尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

公図写

登記年月日：平成7年3月30日

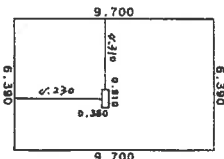
各階平面図

家屋番号	岩淵町 892番1の504	建物図面
建物の所在	北区岩淵町892番地1、892番地1-先-6	

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

令和7年12月4日 東京法務局
(東京法務局北山支所管轄)

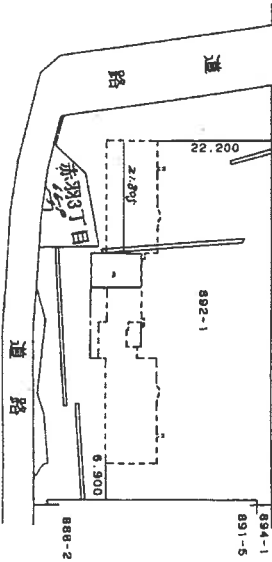
登記官



求積表

6.390 x 9.700 =	61.9830
0.910 x 0.350 =	-0.3185
計	61.6645

床面積 61.66 m²



建物の存する部分 5 階

3686

平成七年参月参拾日

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/1000