令和　８年（ケ）第　　２８２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１日
東京地方裁判所民事第２１部
裁判所書記官　吉　川　直　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１１月２６日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　３日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９日　午前　９時３０分 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 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１１時００分 東京地方裁判所民事第２１部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１０日　午前　９時２０分から 令和　８年１２月１４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１１月１１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	17,500,000 14,000,000		3,500,000	55,551	11,903
備考					

令和　８年（ケ）第　　２８２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　北区堀船一丁目１６番地１３

建物の名称　　フュージョナル王子ＨＹ’ｓ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　堀船一丁目１６番１３の１３０５

建物の名称　　１３０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１３階部分　　２３．２１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　北区堀船一丁目１６番１３

地　　目　　宅地

地　　積　　５９１．５９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　２９３０７６分の２５４８

令和　8年（ケ）第　　２８２号

物　件　明　細　書

令和　8年１０月　6日
東京地方裁判所民事第２１部
裁判所書記官　吉　川　直　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　　株式会社ライブズナビ
期　限　　令和９年５月３１日まで
賃　料　　月額８９，５５０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。
転々々借人日本たばこ産業株式会社が占有している。

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，ＢＩＴシステムのお知らせメニューにも登載されています。

令和　８年（ケ）第　　２８２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　北区堀船一丁目１６番地１３

建物の名称　　フュージョナル王子ＨＹ’ｓ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　堀船一丁目１６番１３の１３０５

建物の名称　　１３０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１３階部分　　２３．２１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　北区堀船一丁目１６番１３

地　　目　　宅地

地　　積　　５９１．５９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　２９３０７６分の２５４８

令和８年（ケ）第２８２号
令和８年８月１４日受理
令和８年９月１５日提出
（評価人　吉川和弥）

現 況 調 査 報 告 書

東 京 地 方 裁 判 所
執行官　　白　石　　圭

令和　8年（ケ）第　　２８２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　北区堀船一丁目１６番地１３

建物の名称　　フュージョナル王子ＨＹ’ｓ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　堀船一丁目１６番１３の１３０５

建物の名称　　１３０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１３階部分　　２３．２１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　北区堀船一丁目１６番１３

地　　目　　宅地

地　　積　　５９１．５９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　２９３０７６分の２５４８

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都北区堀船一丁目１６番１０－１３０５号フュージョナル王子HY’s
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	□建物所有者　■その他の者 上記の者が本建物を居宅（社宅）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　5,600円 修繕積立金　2,000円 令和８年７月３１日現在 □滞納はない ■滞納がある　令和７年１月分～８年８月分 計152,000円 なお、上記滞納金元金のほか、同元金に対する年18%の割合による遅延損害金（21,614円）がある。
管理費等照会先	株式会社ワークス合人社
その他の事項	
敷地権	符号１
現況地目	■宅地（符号１）　□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）　□地上権（符号　）　□賃借権（符号　） □　（符号　）
その他の事項	上記土地は北東側及び南東側において建築基準法上の道路に接面している。
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

（占有関係用　〈多占〉）

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　等 執行官の意見
1	■全部 □ 株式会社ライブズナビ	■居 □事 □店 □倉 □他	H29・5・12 自 R4・6・1 至 R9・5・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 89,550 円 □敷　□保 円	・転貸可 ・修繕保証あり（月額 3,000 円） ・当初の賃借人は株式会社ライブズであったが、令和 2 年 12 月 1 日付けで賃借人の地位が株式会社ライブズナビに承継されたことを同日付け変更及び承継合意書を三者間で交わしている。
1	■全部 □ 株式会社ステージプランナー	■居 □事 □店 □倉 □他	H29・5・12 自 R4・5・12 至 期限の定めなし	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 ■法	■月　□年 89,535 円 □敷　□保 円	・転貸可 ・修繕保証あり ・当初の賃貸人は株式会社ライブズであったが、令和 2 年 12 月 1 日付けで賃貸人の地位が株式会社ライブズナビに承継されたことを同日付け変更及び承継合意書を三者間で交わしている。
1	■全部 □ 東急社宅マネジメント株式会社	■居 □事 □店 □倉 □他	R2・4・22 自 R8・4・22 至 R10・4・21	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月　□年 100,000 円 ■敷　□保 200,000 円	・管理費月額 8,000 円の支払あり ・契約書上の入居者は B（日本たばこ産業株式会社の社員）となっている。 ・転々借権 ・貸主：（株）ステージプランナー
1	■全部 □ 日本たばこ産業株式会社	■居 □事 □店 □倉 □他	R2・4・22 自 R8・4・22 至 R10・4・21	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月　□年 100,000 円 □敷　□保 円	・転貸型社宅管理業務委託契約に基づく転貸借契約 ・管理費月額 8,000 円の支払あり ・転々々借権 ・貸主：東急社宅マネジメント（株）
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	

※　チェック項目の内容は次のとおり

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：所有者	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

関係人の陳述等	
陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
B （日本たばこ産業株式会社の社員）	1．　私は日本たばこ産業株式会社の社員であり、本件建物には社宅として居住しています。 2．　本件建物の不具合は、特にありません。 3．　本件建物でペットは飼っていません。 （令和８年８月２６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

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 初回臨場時は不在であったが、立入調査時には日本たばこ産業株式会社の社員Ｂ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（社宅）として使用されていた。

④ 提出された回答書及び契約書等によれば、本件建物は、株式会社ライブズナビが所有者Ａから賃借し、株式会社ステージプランナーが株式会社ライブズナビから転借し、東急社宅マネジメント株式会社が株式会社ステージプランナーからさらに転借し、日本たばこ産業株式会社が東急社宅マネジメント株式会社からさらに転借しているものと認められた。

⑤ Ａに対して令和８年８月１８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・契約書写し等の資料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。なお、在室していたＢは日本たばこ産業株式会社の占有補助者に過ぎないものと判断した。

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

（調査経過用）

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８月１７日 13：20－13：38	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 □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８月１７日 ：　－　：	当庁	■管理費等に関する調査（FAX）
令和８年８月１８日 ：　－　：	当庁	■所有者Ａに対して照会書送付（郵送）
令和８年８月２６日 15：20－15：43	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 ■居住者Ｂから面接聴取
令和８年８月２７日 ：　－　：	当庁	■株式会社ステージプランナーに対して照会書送付（FAX）
令和８年９月２日 ：　－　：	当庁	■東急社宅マネジメント株式会社に対して照会書送付（FAX）
令和８年９月３日 ：　－　：	当庁	■株式会社ライブズナビに対して照会書送付（FAX）

（特記事項）

■　令和８年８月２６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。

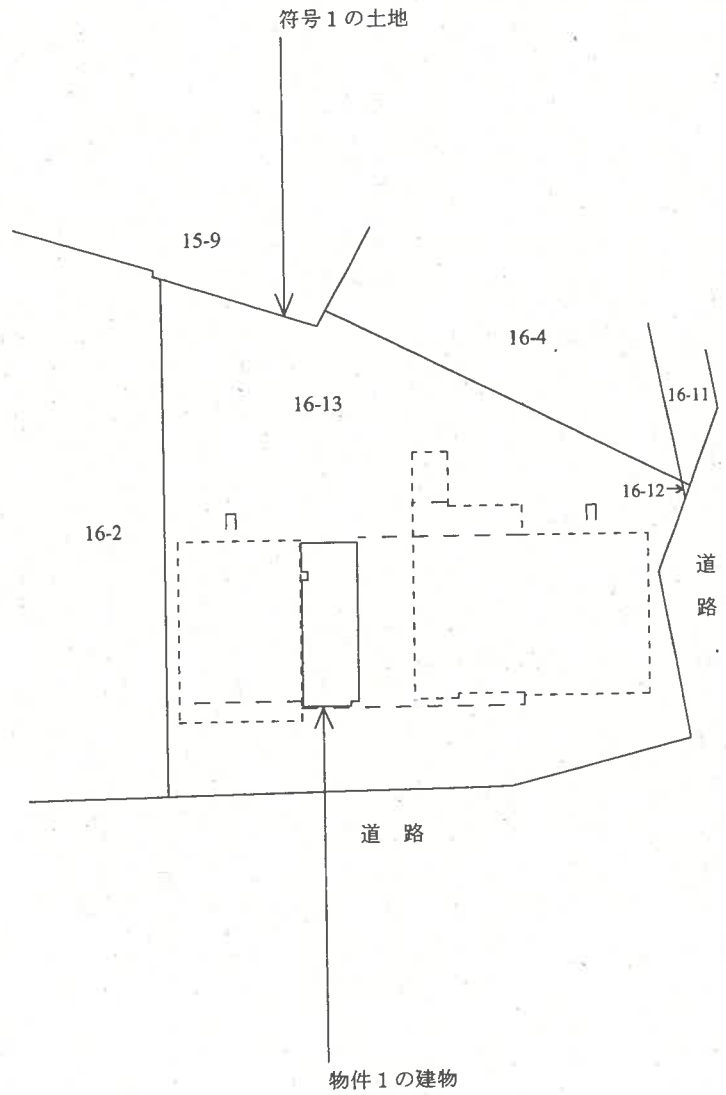
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

（土地建物位置関係図）　　令和８年（ケ）第２８２号



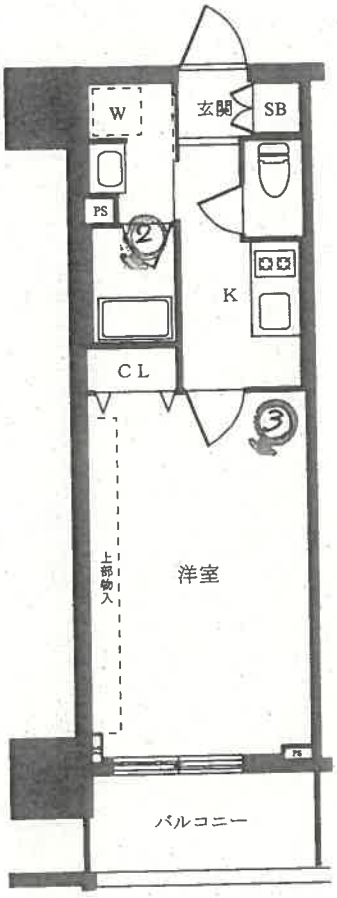
①

◀◯：写真撮影位置と方向

（建物間取図）　　令和８年（ケ）第２８２号

N

１３０５



：写真撮影位置と方向

（ 8 枚目）

01



02



03



令和8年（ケ）第282号
令和8年8月26日　現地調査
令和8年9月18日　評　　価

東京地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　　吉川　和弥

第１　評価額

物件番号	評　価　額
物件1	金　17,500,000　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、民事執行法第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) 北区堀船1-16-10 (マンション名、部屋番号) フュージョナル王子ＨＹ’ｓ・1305号室
番号	特記事項		
—	なし		

※現況欄の記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

令和　8年（ケ）第　　２８２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　北区堀船一丁目１６番地１３

建物の名称　　フュージョナル王子ＨＹ’ｓ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　堀船一丁目１６番１３の１３０５

建物の名称　　１３０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１３階部分　　２３．２１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　北区堀船一丁目１６番１３

地　　目　　宅地

地　　積　　５９１．５９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　２９３０７６分の２５４８

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京浜東北線等「王子」駅(南口)の東方約600m(道路距離、徒歩約8分)及び都電荒川線「栄町」電停の北東方約350m(道路距離、徒歩約4分)、バス停「堀船」停の南東方約70m(道路距離、徒歩約1分)、北区堀船1丁目16番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	明治通り沿いに中高層の共同住宅、事務所ビル等が建ち並ぶほか配送センター等も見られる路線商業地域	
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	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%　(指定)
	容積率	500%　(指定)
	防火規制	防火地域
	その他の規制	特になし
画地条件	地積	591.59㎡
	形状	概ね整形
	間口・奥行	北東側間口約14m・奥行約29m
	地勢	ほぼ平坦
	その他	特になし
接面道路の状況等	北東側が幅員約27.0～29.4mの舗装都道(建築基準法第42条1項4号該当)に、南東側が幅員約5.5～6.3mの舗装区道(建築基準法第42条1項1号該当)にほぼ等高に接面する角地。	
土地の利用状況等	物件1を含む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
	都市ガス	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	293,076分の2,548
特記事項	(※1)東京都北区水害ハザードマップによると、洪水・高潮による浸水予想区域にある。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	フュージョナル王子ＨＹ’ｓ	
建物の用途	共同住宅（総戸数83戸、ほか管理室1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）	平成29年2月3日新築
	経過年数	約10年
	経済的残存耐用年数	約40年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付15階建 延床面積　3,281.67㎡	
仕様	外壁	磁器質タイル貼・吹付タイル等
	その他	なし
設備等	エレベーター(13人乗り)1基、オートロック、集合郵便受け、宅配ボックス、管理室、ゴミ置場、駐車場、駐輪場等	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理会社	(株)ワークス合人社
	管理形態	委託管理
管理の状況	やや優る	
特記事項	(※2)分譲時パンフレットによれば、売主は(株)ライブズ、施工はライト工業(株)。	

（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	13階部分　1305号室 主要開口部の方位：南東向き	
床面積	専有面積	23.21㎡
	共用部分を含む現況床面積	28.16㎡
間取り	1K	
バルコニー等	南東側にバルコニー(4.06㎡)あり。	
仕様	天井	ビニールクロス等
	床	フローリング、CFシート等
	内壁	ビニールクロス等
	設備	キッチン、浴室、トイレ等
保守管理の状態	内覧及び立会者からの聴取では大きな不具合等は認められず、保守管理状態は概ね普通である。	
管理費等		(令和8年7月31日現在)
	管理費	5,600円(月額)
	修繕積立金	2,000円(月額)
	その他	なし
	滞納額等	152,000円
	遅延損害金	21,614円(年利18%)
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	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	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	(株)ライブズナビ	H29.5.12	R4.6.1 〜 R9.5.31	89,550円	ない
・占有権原は賃借権。下記のように転貸している。 ・修繕保証(月額3,000円)あり。					

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
(株)ライブズナビ	(株)ステージプランナー	H29.5.12	R4.5.12 〜 期限の定めなし	89,535円	ない
・占有権原は転借権。下記のように転々貸している。 ・修繕保証あり。					

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
(株)ステージプランナー	東急社宅マネジメント(株)	R2.4.22	R8.4.22 〜 R10.4.21	100,000円 別途管理費月額 8,000円	200,000円 (敷金)
占有権原は転々借権。下記のように転々々貸している。					

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
東急社宅マネジメント(株)	日本たばこ産業(株)	R2.4.22	R8.4.22 〜 R10.4.21	100,000円 別途管理費月額 8,000円	ない
占有権原は転々々借権。転借人の社員(占有補助者)が社宅として居住占有している。					

第５　評価額算出の過程

目的物件は単身者向けの区分所有建物であり、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

目的物件の再調達原価を、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、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
477,000	× 28.16	× 0.76	＝ 10,210,000

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10年、経済的残存耐用年数約40年、観察減価率5%(保守管理の状態等を考慮)と判定した。

・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 ＝ 40年 ÷ (10年 ＋ 40年) × (1 － 0.05) ＝ 0.76 (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/㎡)	個別格差				
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1,410,000	× 1.05	× 591.59	× 1.00	× 2,548／293,076	= 7,610,000

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。

地価公示 「北5-20」

（公示価格）		（時点修正）		（標準化補正）		（地域格差）		（規準価格）
1,890,000円/㎡	×	112／100	×	100／100	×	100／150	=	1,410,000円/㎡

（上三桁未満四捨五入）

時点修正： 公示価格の価格時点(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：公示地は標準的画地で補正の必要なし。

地域格差： 公示地の地域は、交通接近条件、行政的条件(容積率)及び環境条件等で優ることを考慮して査定した。

イ 個別格差：角地等の増価要因を総合的に考慮して査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要ないものと判定した。

オ 敷地権の割合：登記記載におけ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)	敷地権価格 (円)	価格補正	個別格差	占有減価修正	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
(10,210,000	+7,610,000)	× 1.30	× 1.05	× 1.00	= 24,320,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：同一マンション及び周辺類似のマンションの取引水準等を斟酌して上記の通り判定した。

エ 個別格差：
- 階層別補正・・・ 1.05 対象＝13階・基準階＝8階
- 位置別等補正・・ 1.00 南東向き、中間部屋
- その他・・・・・ 1.00 なし
- 相乗積 1.05 × 1.00 × 1.00 = 1.05 （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（ＤＣＦ法による）

目的物件は、最先順位の抵当権に優先すると判断される賃借権が付着した区分所有建物であるので、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	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
2,486,956	802,790	4.0	19,467,658	0.8941	17,406,033	19,890,000
(12.5%)					(87.5%)	(100.0%)

※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

$$1 \div (1 + 3.8\%)^{3} = 0.8941$$　（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

積算価格と収益価格を下記のとおり試算した。

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、本件においては市場性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。

本件では両試算価格の開差は比較的小さく、両価格の妥当性が検証されたものと判断する。

よって、対象マンションの地域性、個別性、最近の中古マンション市況を考慮して、両試算価格を関連づけて調整後の価格を下記のとおり求めた。

①積算価格	24,320,000 円
②収益価格	19,890,000 円
③調整後の価格	22,100,000 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） オ	評価額（円） カ
22,100,000	× 1.0	× 0.8	× 0.99		＝ 17,500,000

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て修正を行った。

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。

第６　参考価格資料

地価公示価格　「北5-20」
所　　在　：　北区王子一丁目6番15　「王子1-6-6」
価　　格　：　1,890,000円／㎡
位　　置　：　ＪＲ京浜東北線「王子」駅、道路距離250ｍ
価格時点　：　令和8年1月1日
地　　積　：　192㎡
供給処理施設　：　水道・ガス・下水
接面街路　：　北西側30ｍ都道
用途指定等　：　商業地域(建ぺい率80％、容積率600％)、防火地域等
地域の概要　：　中高層マンション、店舗、事務所が多い商業地域

第７　附属資料

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写

以　上

令和８年９月18日
評価人　不動産鑑定士
吉川　和弥

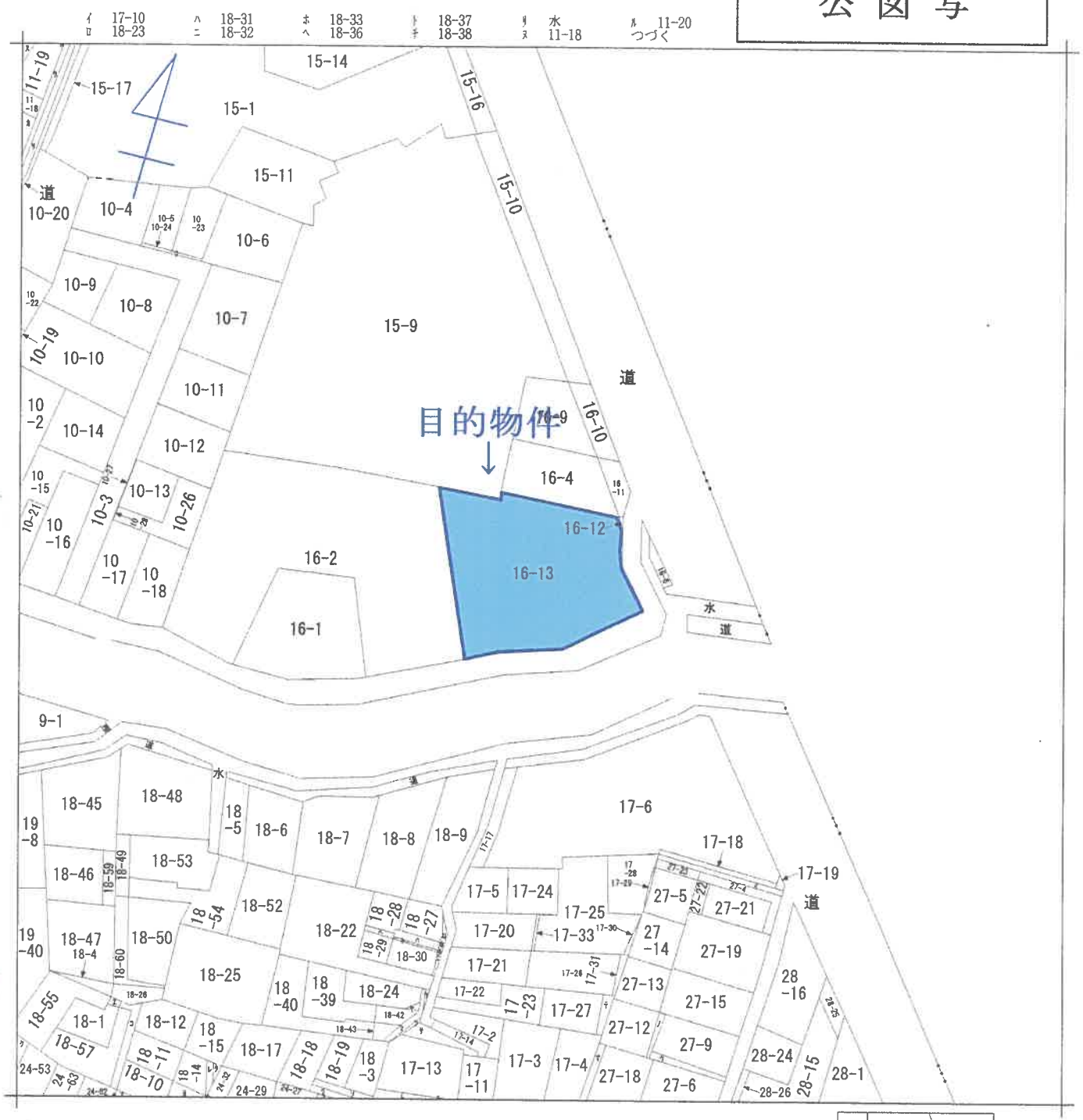


縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

0 250 500m

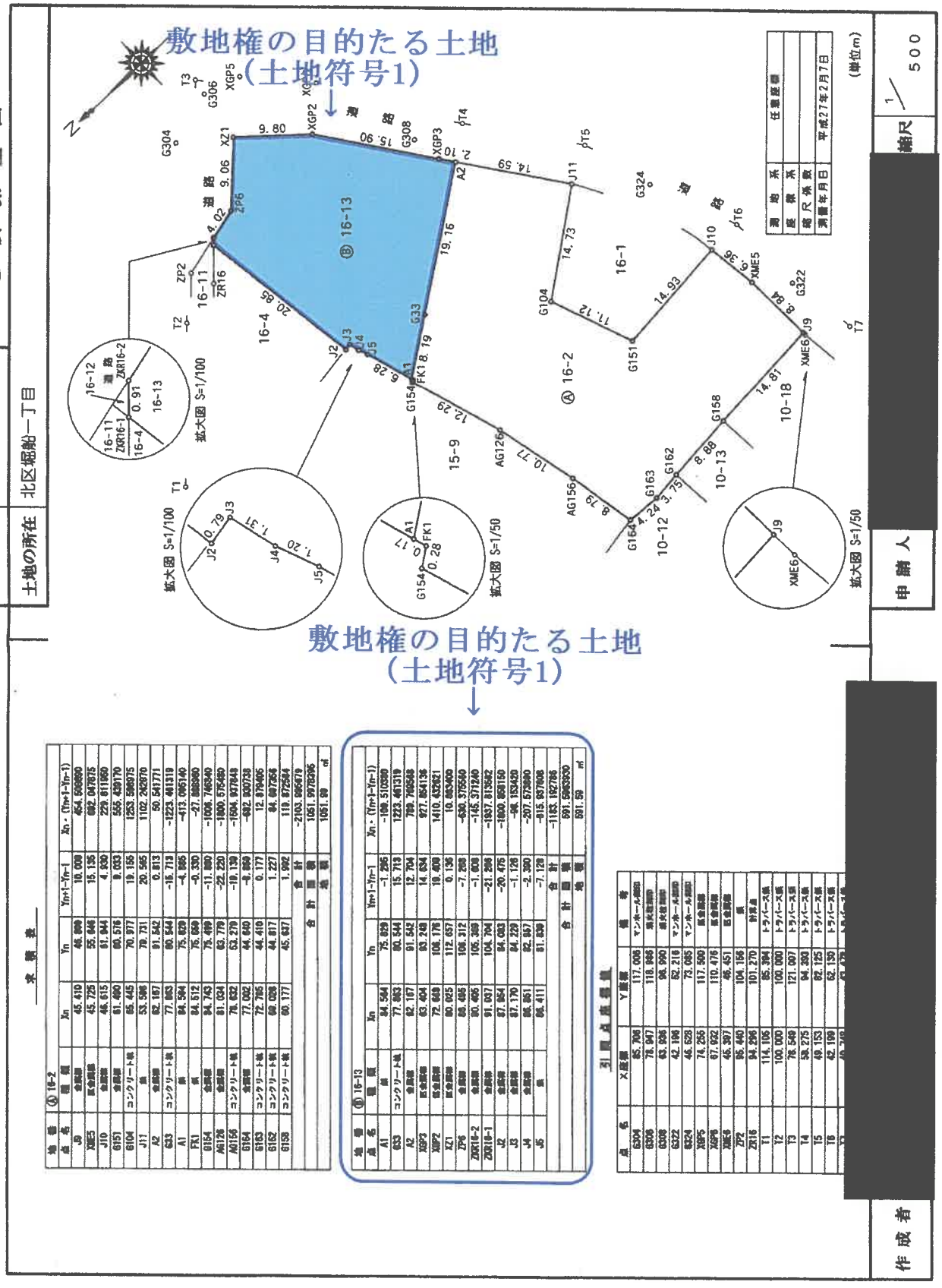
公図写



請求部分	所在	北区堀船一丁目				地番	16番13		
出力縮尺	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			

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

地積測量図写



敷地権の目的たる土地
(土地符号1)

地番	Ⓐ 16-2				
点名	種別	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
J9	金属鋲	45.410	46.899	10.000	454.509890
XME5	鉄金属鋲	45.725	55.846	15.135	692.047875
J10	金属鋲	46.615	61.944	4.630	229.811960
G151	金属鋲	61.490	66.576	9.033	555.439170
G104	コンクリート杭	65.445	70.977	19.155	1253.598975
J11	鉄	53.596	78.731	20.565	1102.262670
A2	金属鋲	62.167	81.542	0.813	50.541771
G33	コンクリート杭	77.863	80.544	-16.713	-1223.461319
A1	鉄	84.504	75.829	-4.885	-413.006140
FK1	鉄	84.612	76.069	-0.330	-27.888960
G154	金属鋲	84.743	75.499	-11.880	-1006.746540
AG126	金属鋲	81.034	63.779	-22.220	-1800.575480
AG156	コンクリート杭	78.622	63.270	-19.139	-1504.937848
G164	金属鋲	77.002	44.640	-8.860	-682.500738
G163	金属鋲	72.765	44.410	0.177	12.879405
G162	コンクリート杭	69.026	44.817	1.227	84.667264
G158	コンクリート杭	60.177	45.637	1.992	119.872584
				合計	-2103.866679
				地積	1051.93 ㎡

地番	Ⓑ 16-13				
点名	種別	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
A1	鉄	84.504	75.829	-1.295	-109.510360
G33	コンクリート杭	77.863	80.544	15.713	1223.461319
A2	金属鋲	62.167	81.542	12.704	789.768568
XGP3	鉄金属鋲	63.404	83.248	14.634	927.854136
XGP2	鉄金属鋲	72.648	108.176	19.400	1410.432621
XZ1	鉄金属鋲	80.025	112.657	0.136	10.883400
ZP6	金属鋲	84.486	108.312	-7.258	-630.375540
ZKR16-2	金属鋲	80.406	105.368	-1.808	-145.371240
ZKR16-1	金属鋲	81.037	104.764	-21.286	-1937.813582
J2	金属鋲	87.864	84.003	-20.475	-1800.668150
J3	金属鋲	87.170	84.229	-1.126	-94.153420
J4	金属鋲	85.951	82.967	-2.390	-207.572880
J5	鉄	85.411	81.830	-7.128	-615.857808
				合計	-11183.192786
				地積	891.59 ㎡

引照点座標

点名	X座標	Y座標	備考
G306	85.706	117.606	マンホール蓋
G308	78.947	118.946	電柱(共架)
G304	63.936	94.990	電柱(共架)
G322	42.196	82.218	マンホール蓋
G324	46.528	73.065	マンホール蓋
XGP5	74.256	117.500	トラバース点
XGP6	67.922	110.476	トラバース点
XME6	45.397	46.451	トラバース点
ZP2	95.440	104.156	鋲
ZR16	94.296	101.270	鋲
T1	114.105	85.394	トラバース点
T2	100.000	100.000	トラバース点
T3	78.548	121.007	トラバース点
T4	58.275	84.280	トラバース点
T5	49.153	62.125	トラバース点
T6	42.199	62.130	トラバース点
T7	49.249	63.173	トラバース点

登記年月日：平成27年3月3日

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

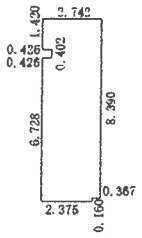
登記年月日：平成29年2月16日

建物図面・各階平面図写

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

各階平面図

専有の建物表示
建物の名称　1305



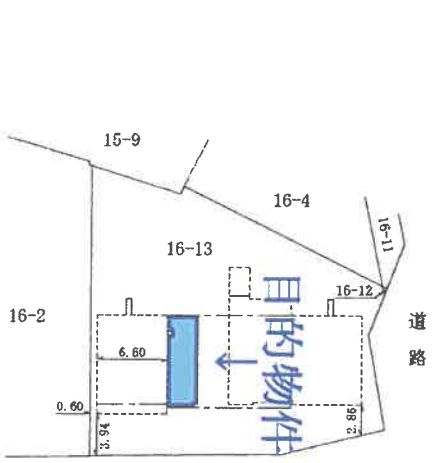
求積表

1.420	×	2.742	＝	3.893640
0.402	×	2.316	＝	0.931032
6.568	×	2.742	＝	18.009456
0.160	×	2.375	＝	0.380000
		合計		23.214128
		床面積		23.21 ㎡

作成者 [redacted]　縮尺 1/250

建物図面

家屋番号	堀船一丁目16番13の1305
建物の所在	北区堀船一丁目16番地13



建物の存する部分１３階

申請人 [redacted]　縮尺 1/500