令和　８年（ケ）第　　３５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　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	令和　８年１２月　９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１２月１７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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	28, 460, 000 22, 768, 000	一括	5, 692, 000	88, 407	18, 943
1	14, 830, 000				
2	13, 630, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　３５号

物　件　目　録

１　所　　在　　北区赤羽西六丁目

　　地　　番　　２６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３９０．８５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２５９２９８分の４３１２
　　共有者　Ｂ　持分２５９２９８分の４３１２

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　北区赤羽西六丁目２６番地１

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根５階建

　　床　面　積　　１階　　５７５．１３平方メートル
　　２階　　５７５．１３平方メートル
　　３階　　５７５．１３平方メートル
　　４階　　５２６．５３平方メートル
　　５階　　４５３．４９平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　赤羽西六丁目２６番１の２３

　　建物の名称　　３０６

　　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　　８０．１８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

令和　8年（ケ）第　　35号

物　件　明　細　書

令和　8年10月19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1，2】
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1，2】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
本件共有者らが占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号2】
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　　３５号

物　件　目　録

１　所　　在　　北区赤羽西六丁目

　　地　　番　　２６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３９０．８５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２５９２９８分の４３１２
　　共有者　Ｂ　持分２５９２９８分の４３１２

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　北区赤羽西六丁目２６番地１

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根５階建

　　床　面　積　　１階　　５７５．１３平方メートル
　　２階　　５７５．１３平方メートル
　　３階　　５７５．１３平方メートル
　　４階　　５２６．５３平方メートル
　　５階　　４５３．４９平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　赤羽西六丁目２６番１の２３

　　建物の名称　　３０６

　　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　　８０．１８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

令和８年（ケ）第　　３５号
令和８年　８月２４日　受理
令和８年１０月　５日　提出
（評価人　有沢　範芳　　）

現 況 調 査 報 告 書

東京地方裁判所
執行官　　岡　　克　吉

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　８年（ケ）第　　３５号

物　件　目　録

１　所　　在　　北区赤羽西六丁目

　　地　　番　　２６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３９０．８５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２５９２９８分の４３１２
　　共有者　Ｂ　持分２５９２９８分の４３１２

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　北区赤羽西六丁目２６番地１

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根５階建

　　床　面　積　　１階　　５７５．１３平方メートル
　　２階　　５７５．１３平方メートル
　　３階　　５７５．１３平方メートル
　　４階　　５２６．５３平方メートル
　　５階　　４５３．４９平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　赤羽西六丁目２６番１の２３

　　建物の名称　　３０６

　　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　　８０．１８平方メートル

　　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	北区赤羽西６丁目１２番１－３０６号 本蓮沼ビューハイツ
建物	物件２
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	■建物共有者ら　□その他の者 上記の者が本建物を　居宅　として占有している。 ■「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
管理費等の状況	■　月額は次のとおり 管理費　16,390 円 修繕積立金　18,110 円 令和８年９月１７日現在 □滞納はない ■滞納がある　令和５年５月分～令和８年８月分 計　1,380,000 円 ■遅延損害金　313,842 円（年利　14%）
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社
その他の事項	
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１）　□公衆用道路（物件　）□　（物件　）
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 □
占有者及び占有状況	■土地共有者　□その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を共有し，一棟の建物の敷地として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 □ある　保管開始日　平成　年　月　日
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

（執行官の意見用）

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　物件２建物は、電気の供給が停止されており、表札に前所有者（被相続人）Ｃ の表示がされている。

室内は、家具等の動産類が存在するが、衣類や生活用品、書類等はほとんど存在せず、室内の状況から相当期間使用されていないものと思われる。

また、共有者ら以外の第三者の占有を示す徴表は見当たらなかった。

提出された回答書の内容及び室内の状況から、居宅としては使用されておらず、前所有者（被相続人）Ｃの動産類が残置されているものと考える。

3　物件２建物の占有状況は、提出された回答書の内容及び上記現場の状況等から、２枚目記載のとおり報告する。

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９月９日 14：40－15：00	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 ■居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和８年９月９日 ：　－　：	当庁（郵便）	■共有者Ｂに対し、照会書送付
令和８年９月１６日	当庁（ファックス）	■管理費に関する調査
令和８年９月２５日 14：20－15：10	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　■評価人を同行
令和　年　月　日 ：　－　：		
令和　年　月　日 ：　－　：		
令和　年　月　日 ：　－　：		
令和　年　月　日 ：　－　：		

（特記事項）

□　令和　年　月　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して臨場した。

■　令和８年９月２５日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　Ｄ　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

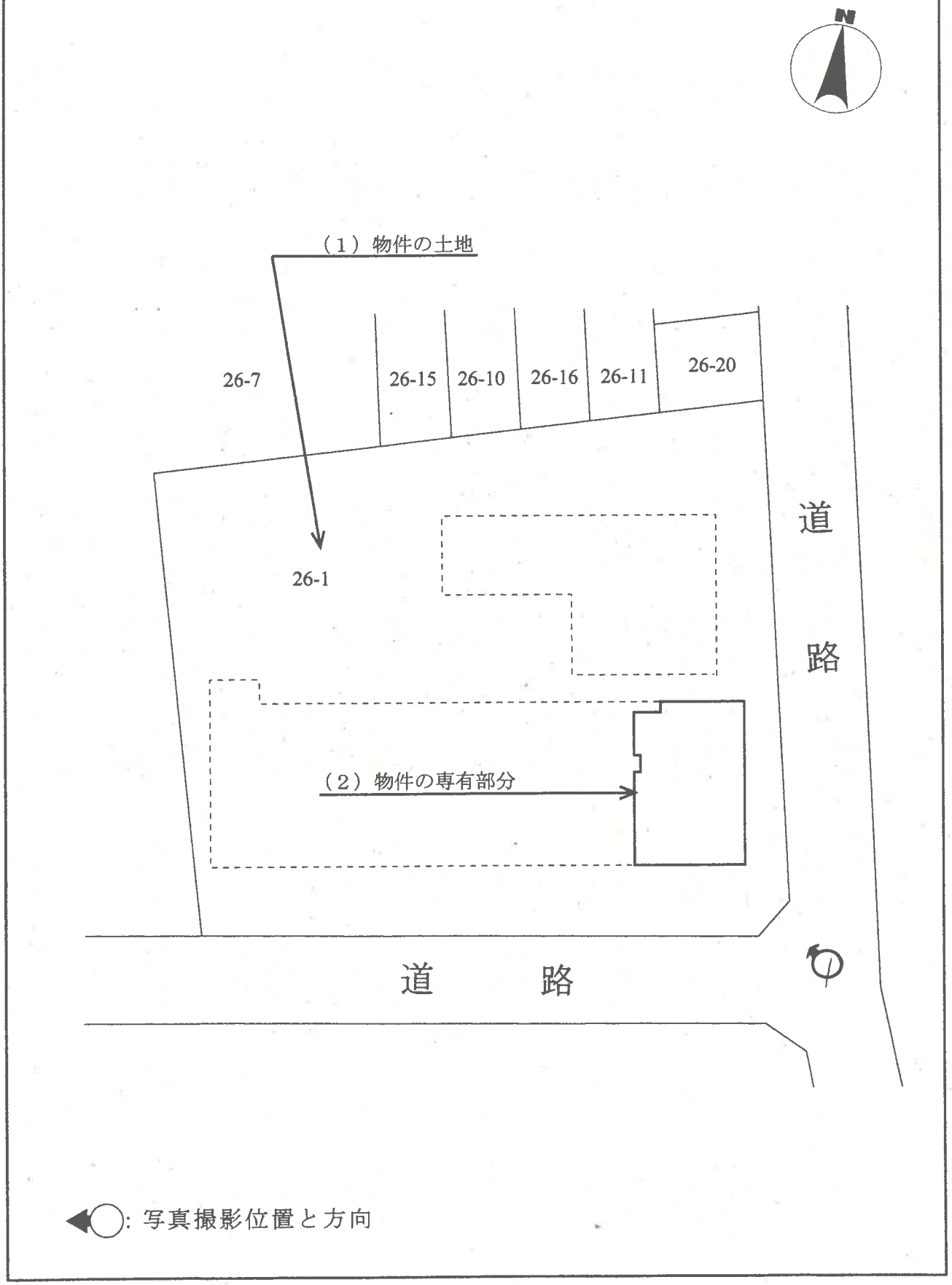
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

（写真　３点添付）

（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

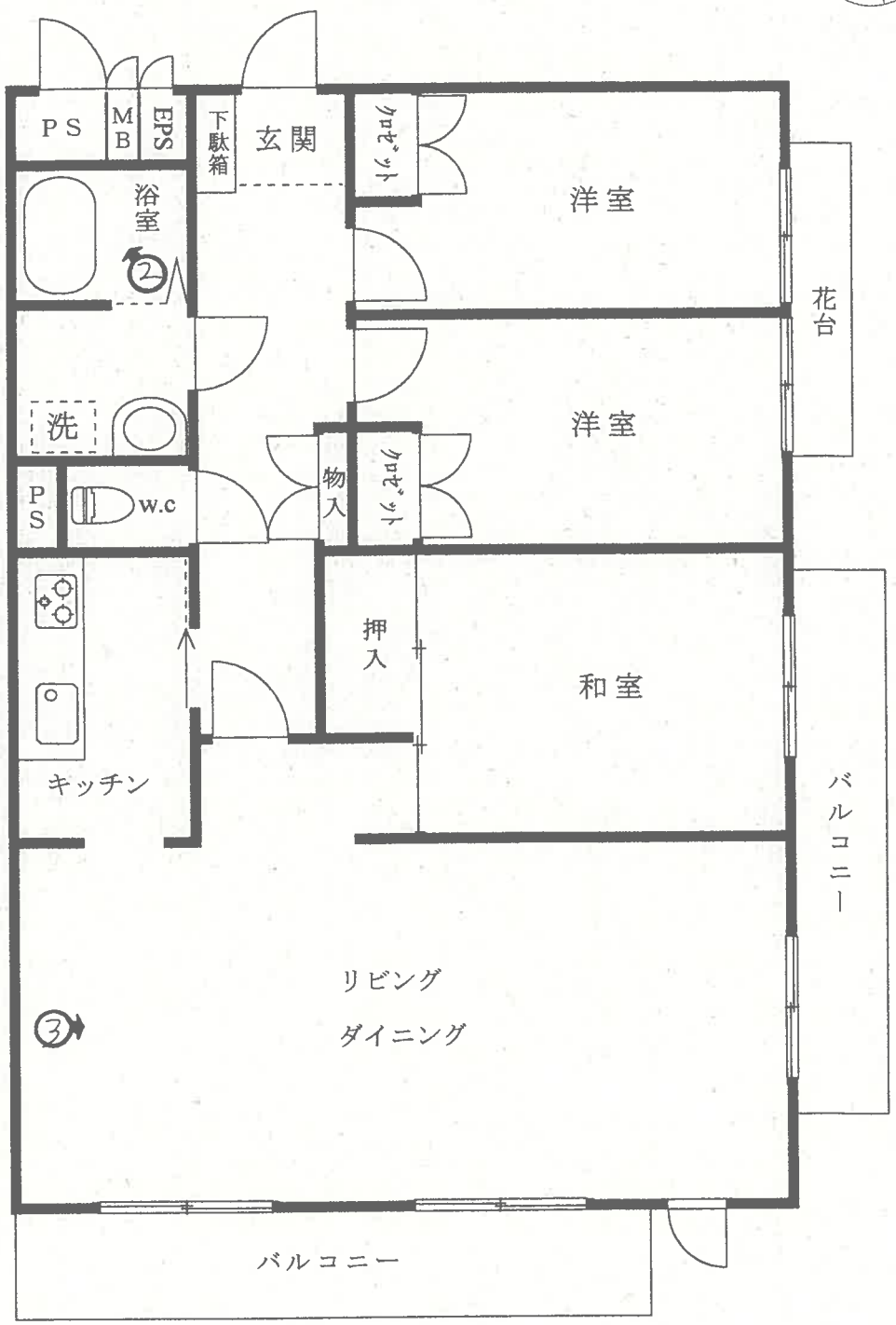
令和８年（ケ）第３５号



（ 5 枚目）

建物間取図

令和８年（ケ）第３５号



◀◯: 写真撮影位置と方向

（ 6 枚目）

1



2



3



令和８年（ケ）第３５号
令 和 8 年 9 月 25 日　現地調査
令 和 8 年 9 月 29 日　評　　価

東京地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　　有 沢　範 芳

第１　評価額

一　括　価　格	
金　28,460,000 円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　14,830,000円
物件２（建物）	金　13,630,000円

１　一括価格は、物件１及び２の各不動産について、一括売却(民事執行法６１条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。

２　内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

３　物件１の内訳価格は、土地利用権等付建物としての価格であり、物件２の内訳価格は、物件１の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格である。

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） 北区赤羽西６－１２－１ （マンション名・部屋番号） 本蓮沼ビューハイツ 306号室
2	次頁物件目録記載のとおり		
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。

令和　８年（ケ）第　　３５号

物　件　目　録

１　所　　在　　北区赤羽西六丁目

地　　番　　２６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１３９０．８５平方メートル

共有者　Ａ　持分２５９２９８分の４３１２
共有者　Ｂ　持分２５９２９８分の４３１２

２（一棟の建物の表示）

所　　在　　北区赤羽西六丁目２６番地１

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根５階建

床　面　積　　１階　　５７５．１３平方メートル
２階　　５７５．１３平方メートル
３階　　５７５．１３平方メートル
４階　　５２６．５３平方メートル
５階　　４５３．４９平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　赤羽西六丁目２６番１の２３

建物の名称　　３０６

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　　８０．１８平方メートル

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（物件１）

位置・交通	都営三田線「本蓮沼」駅の北東約850m（道路距離、徒歩約11分）、北区赤羽西６丁目12番街区に位置している。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、マンション、事業所等が混在する住宅地域。	
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	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	60%　（指定）
	容積率	200%　（指定）
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第２種高度地区
画地条件	地積	1,390.85㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約40m・奥行約31m～約36m
	地勢	北下りの傾斜地域であるが対象地は平坦。対象地の南側は道路とほぼ等高であるが、東側は道路が下っているため道路より最大約2m高くなっている。対象地は西側隣接地とは等高であるが、北側隣接地より0.5m程度高くなっている。
接面道路の状況等	南側が幅員約6mの区道、東側が幅員約6mの区道に接面している。どちらの区道も建築基準法第42条1項1号に該当している。	
土地の利用状況等	物件１を含む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 （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
評価対象持分	259,298分の8,624	
特記事項	なし	

２．建物の概況（物件２）

（１）一棟の建物の概要

マンション名	本蓮沼ビューハイツ	
建物の用途	共同住宅（総戸数41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	昭和57年11月24日新築 約44年 約11年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建 延床面積 2,705.41㎡	
仕様	外壁 その他	吹付タイル等 なし
設備等	エレベーター、駐輪場、集合郵便受、管理事務室等	
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 日本ハウズイング㈱ 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階部分（306号室）・角住戸 主要開口部の方位：南向き	
床面積	専有面積	80.18㎡
	共用部分を含む現況床面積	92.26㎡
間取り	３ＬＤＫ	
バルコニー等	南側及び東側にバルコニーあり	
仕様	天井	ビニールクロス、杉柾化粧ボード等
	床	フローリング、畳、塩ビシート等
	内壁	ビニールクロス等
	設備	システムキッチン、ユニットバス等
	その他	特になし
維持管理の状態	普通	
管理費等	管理費	16,390円／月
	修繕積立金	18,110円／月
	滞納額	1,380,000円
	遅延損害金	313,842円（年利14%） 令和8年9月17日現在
専有部分の利用状況等	自用	
特記事項	分譲時のパンフレットには、洋室・ＬＤＫ等の床の仕上げがカーペットと記載されているが、現在は上記のとおりであること等から、過去において広範囲なリフォームが行われた経緯があると推定される。建具等は分譲時のままと思われる。	

第５　評価額算出の過程

評価対象不動産は、区分所有建物（マンション）である。本件は都市型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

土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

1　基礎となる価格

①　建付地価格（物件１）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	更地価格		地　積（㎡）	建付減価	共有持分	建付地価格（円）
	標準画地価格（円/㎡）ア	個別格差 イ	ウ	エ	オ	カ
1	553,000	×1.06	×1,390.85	×1.00	× 8,624 ／259,298	＝ 27,120,000

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。

公示地　「　北－4　」

（公示価格等）　（時点修正）　（標準化補正）　（地域格差）　（規準価格）

568,000 円／㎡ × 107 ／ 100 × 100 ／ 100 × 100 ／ 110 ＝ 553,000 円／㎡

（上三桁未満四捨五入）

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。

標準化補正 ： 必要なし。

地 域 格 差 ： 公示地等の所在地域は対象地域と比較して、街路条件及び行政的条件で劣っているが交通接近条件（最寄り駅の性格等を考慮）及び環境条件で優っており、総合で優っていることを考慮して査定した。

イ 個 別 格 差 ： 角地であること等を考慮して査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 共有持分：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処理を行った。

② 建物価格（物件２）

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。

物件番号	再調達原価（円／㎡） ア	現況床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） エ
2	350,000	× 92.26	× 0.19	= 6,140,000

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44年、 経済的残存耐用年数 約11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＝ 11年 ÷ （ 44年 ＋ 11年） × （1− 0.05） =0.19 （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 敷地利用権等価格

物件番号	建付地価格（円） ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格（円） ウ
1	27,120,000	× 0.40	場所的利益	= 10,850,000

ア 建付地価格：前記1①カ

イ 敷地利用権等割合：売却により法定地上権が成立しないが、場所的利益（収去されない利益）が認められる。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

ウ 敷地利用権等価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

3　積算価格

前記１で求めた基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、さらに価格補正、個別格差を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

物件番号	基礎となる価格（円） ア	敷地利用権等価格の控除及び加算（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	価格構成比（%） キ
1	(27,120,000	−10,850,000)	×1.10	×1.05	×1.00	= 18,790,000	48.9
2	(6,140,000	+10,850,000)	×1.10	×1.05	×1.00	= 19,620,000	51.1
合　計						38,410,000	100.0

ア 基礎となる 価 格：物件１＝前記1①カ、物件２＝前記１②エ

イ 敷地利用権等権価格：前記２ウ

ウ 価 格 補 正：同一マンション及び周辺の類似マンションの取引水準を考慮して判定した。

エ 個 別 格 差：　階層別補正 … 1.00　（基準階=3階、対象＝3階）

位置別等修正 … 1.05　（角住戸）

そ　の　他 … 1.00　なし

相乗積　1.00 × 1.05 × 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。

キ 価格構成比：各物件の価格割合（小数第２位を四捨五入）

Ⅱ　収益価格の試算

目的物件は、賃貸に供されてはいないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、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、さら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	複利現価率	正味復帰価格現価	
			イ÷ウ×（1-0.03）	※2		
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア+カ＝キ
円	円	%	円		円	円
924,264	1,340,700	6.4	20,319,984	0.8349	16,965,155	17,890,000
（ 5.2 %）					（ 94.8 %）	（ 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

$$1 \div (1 + 6.2\%)^{3} = 0.8349$$　（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は開差が生じて求められた。両手法とも相応の根拠を有しているが、対象物件はファミリータイプのマンションであり、取引においては収益性よりも居住の快適性が重視される不動産であることから、本件では市場性を考慮した積算価格を標準として調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	38,410,000 円
② 収 益 価 格	17,890,000 円
③ 調整後の価格	37,900,000 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。

物件番号	調整後の価格（円） ア	価格構成比 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	滞納管理費等相当額の減価 オ	その他の控除(敷金等)（円） カ	評価額（円） キ
1	37,900,000	×48.9%	×1.00	×0.80			＝ 14,830,000
2		×51.1%	×1.00	×0.80	×0.88		＝ 13,630,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）							28,460,000

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 価格構成比：積算価格の構成比（前記Ⅰ３キ）。

ウ 市場性修正：必要なし。

エ 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。

オ 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。

カ その他の控除（敷金等）：必要なし。

キ 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－4　　）

所　　在：北区赤羽西３丁目９８０番１０　　「赤羽西３－３５－１６」

価　　格：568,000 円／㎡

位　　置：「赤羽」駅、1.1km(道路距離)

価 格 時 点：令和8年1月1日

地　　積：78㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東4.5m区道

用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率150%)、準防火地域

地 域 の 概 要：低層の一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域

第７　附属資料

位置図
公図写
建物図面・各階平面図写

以　上

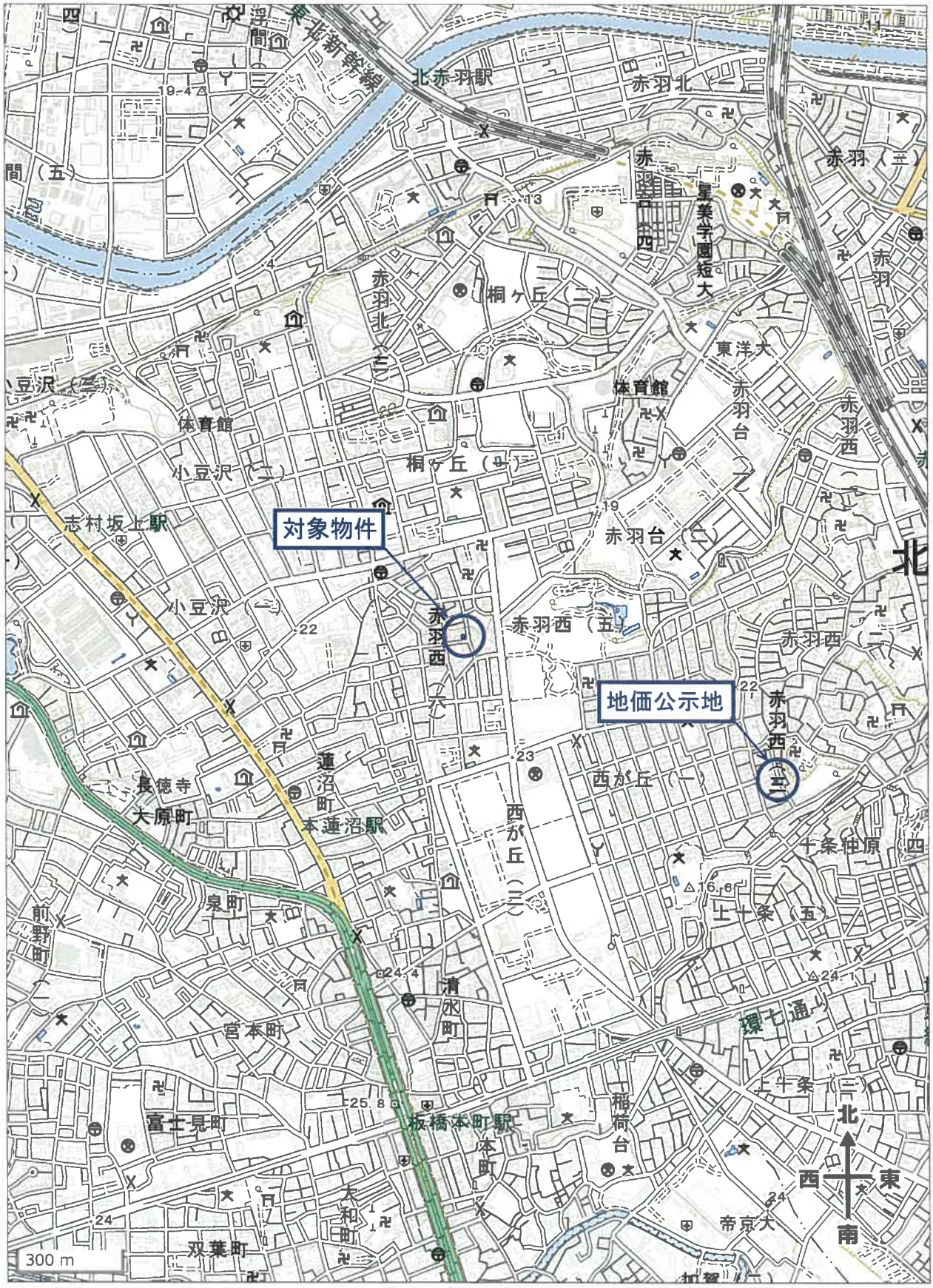
令和8年9月29日

評価人　不動産鑑定士

有 沢　範 芳

地理院地図
GSI Maps

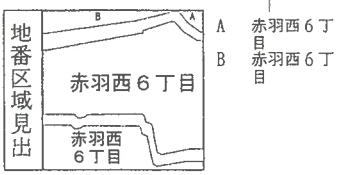
位置図



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです



（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録した図面です。



請求部分	所在	北区赤羽西六丁目			地番	26番1		
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8年1月22日

東京法務局新宿出張所

整理番号：H47757-1　　登記官 [redacted]

(1/1)

登記年月日：昭和57年12月14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22日　東京法務局新宿出張所
登記官

各階平面図

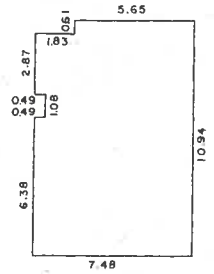
[redacted]

建物図面

家屋番号	赤羽西6丁目 26番1の23
建物の所在	東京都北区赤羽西6丁目26番地1

№ 306

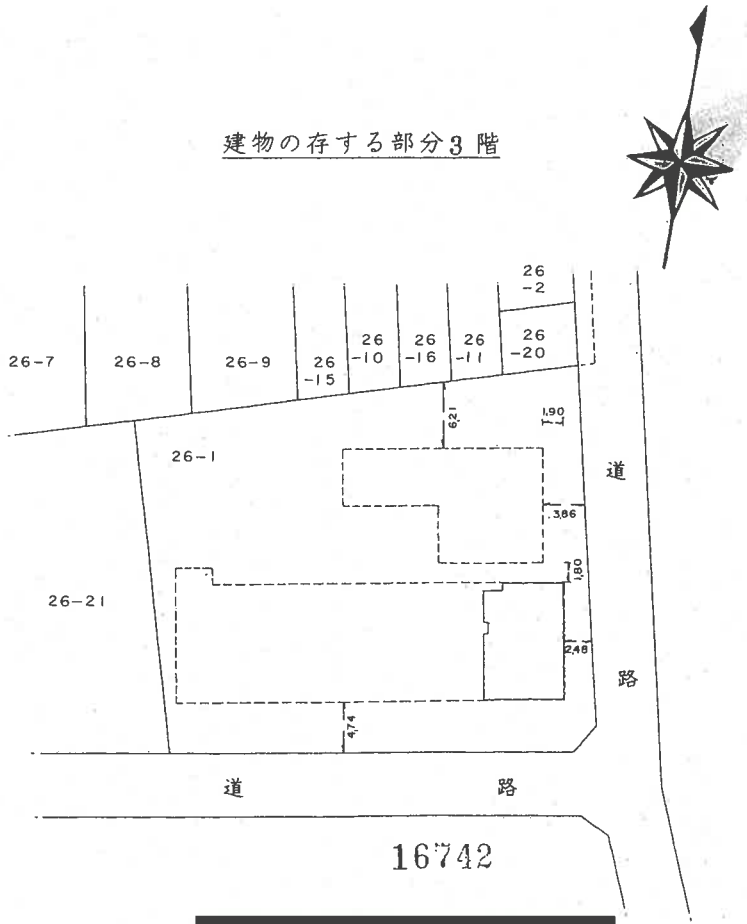
3階



床面積計算表

m	m		m²
5.65	× 0.61	=	3.4465
7.48	×10.33	=	77.2684
−0.49	× 1.08	=	− 0.5292
			m²
		計	80.1857

建物の存する部分3階



作製者	[redacted]	7日作製）	縮尺	1/250	
申請人	持分2分の1 持分2分の1	[redacted]	縮尺	1/500	57.12.14

[redacted]

整理番号：H47758-1