

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 7年 6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 7年 6月26日 午前 9時00分から 令和 7年 7月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7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 7年 7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 7年 7月10日 午前 9時20分から 令和 7年 7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 7年 6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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	15,600,000 12,480,000		3,120,000	54,784	11,738

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区千住旭町80番地4

建物の名称 MAX I V北千住

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千住旭町80番4の506

建物の名称 506

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 23.42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 足立区千住旭町80番4

地 目 宅地

地 積 427.10平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(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 98821分の2546



物件明細書

令和 7年 5月22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

範圍 全部

賃借人 株式会社MAXIV

期 限 令和8年1月30日まで

賃料 月額94,050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。

転借人株式会社ステージプランナーからの転々借人A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、B I T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 足立区千住旭町 8 0 番地 4

建物の名称 MAX I V 北千住

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千住旭町 8 0 番 4 の 5 0 6

建物の名称 5 0 6

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 2 3 . 4 2 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 足立区千住旭町 8 0 番 4

地 目 宅地

地 積 4 2 7 . 1 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(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 9 8 8 2 1 分の 2 5 4 6



令和 7年(ケ)第 52号
令和 7年 3月25日受理
令和 7年 5月 7日提出
(評価人 榎本 純)

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 平 良 栄 一 郎

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区千住旭町 80 番地 4

建物の名称 MAX I V 北千住

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千住旭町 80 番 4 の 506

建物の名称 506

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 23.42 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 足立区千住旭町 80 番 4

地 目 宅地

地 積 427.10 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 98821 分の 2546



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		東京都足立区千住旭町18番2-506号 MAXIV北千住	
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	管理費等の月額は下記のとおり 管理費 5,600円 修繕積立金 5,000円 インターネット使用料 756円	令和7年4月11日現在 ☒ 滞納がある 令和6年10月分～令和7年4月分 計 39,180円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社メイプルリビングサービス		
その他の事項	上記滞納金の他に遅延損害金1,145円（年利14.6パーセント）あり		
敷地権		符号1	
現況地目	☒ 宅地（符号1）（一部公衆用道路） ☐ 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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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 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 執行官の意見
1	☒ 全部 ☐ 株式会社M AXIV	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・1・31 自 R6・1・31 至 R8・1・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 94,050 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☒ 全部 ☐ 株式会社ス テージプラ ンナー	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・1・31 自 R6・2・1 至 R12・1・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 89,100 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☒ 全部 ☐ A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・4・3 自 R6・4・3 至 R8・4・2	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 97,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有権原：転々借 貸主：(株)ステージプ ランナー 管理費：月額8,000 円
	☐ 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	
	☐ 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	
	☐ 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

(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
A (建物占有者)	本件建物は、私が住居として使用しています。 本件建物の賃貸借契約については、提示した賃貸借契約書のとおりで間違いありません。 本件建物に不具合等はありません。 (令和7年4月17日面接聴取)

(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 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から、占有者Aが本件建物を住居として使用し占有していると認定した。占有権原については、占有者及び占有権原（3枚目）記載のとおり転々借権に基づくものと思われる。
 - (1) 占有者から提示された契約書
 - (2) 株式会社MAX I Vから提出された回答書及び契約書
 - (3) 株式会社ステージプランナーから提出された回答書及び契約書
 - (4) ライフライン調査の結果なお、本件建物所有者に対し占有関係に関する照会書を送付したが、期限までに回答書の提出がなかった。
- 3 評価人の調査によれば、符号1の土地に西側及び南側で接する道路は、いずれも区道で建築基準法42条2項道路、北側は区有通路で建築基準法42条2項に該当し、東側で接する道路は私道で建築基準法42条2項道路（一部未舗装）とのこと
- 4 以上の調査結果から、2枚目、3枚目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
7年3月26日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
7年4月8日 9:30-9:40	当庁 (郵便) 物件所在地	■建物所有者に対し占有権原に関する照会書送付 ■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■建物使用者に対し通知書及び占有権原に関する照会書差置
7年4月9日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■管理会社に対し管理費等の照会
7年4月14日 : - :	当庁 (郵便)	■株式会社MAX I Vに対し占有権原に関する照会書送付
7年4月17日 8:15-8:45	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 ■Aから面接聴取
7年4月21日 : - :	当庁 (郵便)	■株式会社ステージプランナーに対し占有権原に関する照会書送付
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させて臨場した。

■ 令和 7年 4月17日
目的物件は施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させていたところ、占有者が在宅していた。

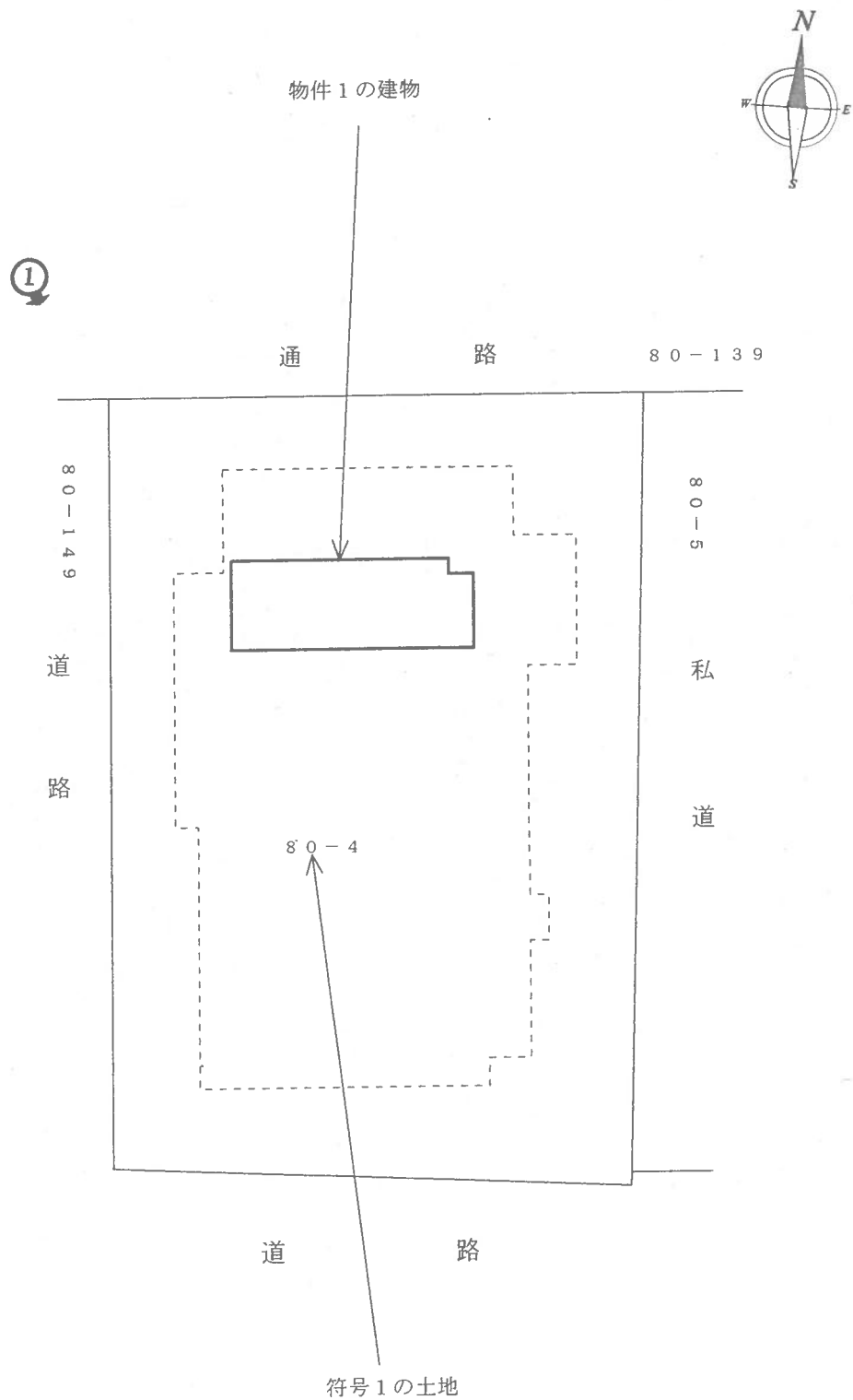
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)

(土地建物位置関係図)

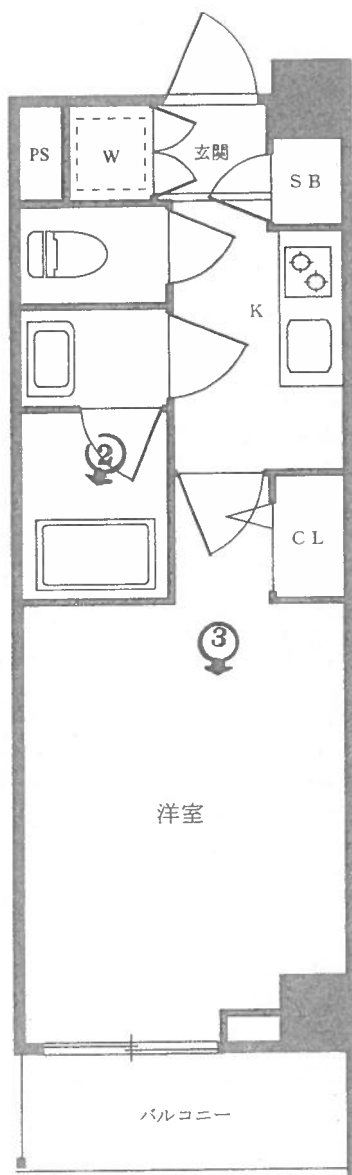
令和7年(ケ)第52号



←○ 写真撮影位置と方向



506



←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和 7 年（ケ）第 52 号
令和 7 年 4 月 17 日 現地調査
令和 7 年 5 月 8 日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 榎本 純

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 15,600,000 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) 足立区千住旭町－18－2 (マンション名、部屋番号) MAX I V北千住 506号 (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号1 地目：宅地一部公衆用道路
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 足立区千住旭町80番地4

建物の名称 MAX I V北千住

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 千住旭町80番4の506

建物の名称 506

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 23.42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 足立区千住旭町80番4

地 目 宅地

地 積 427.10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 98821分の2546

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	東武伊勢崎線「牛田」駅の北西方 道路距離約490m（徒歩約6分）、京成線「京成関屋」駅の北西方 道路距離約490m（徒歩約6分）、JR常磐線・東京メトロ千代田線及び日比谷線・東武伊勢崎線等「北千住」駅の南東方 道路距離約510m（徒歩約6分）、足立区千住旭町18番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	細街路に一般住宅、マンション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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種住居地域 80% (指定) 300% (指定) 準防火地域 (新防火) 第3種高度地区、地区計画等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	427.10㎡ (登記面積) ほぼ長方形 西側間口約26m× 奥行約18m ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況等	西側現況幅員約3.7m区道（建築基準法第42条2項該当）に、南側現況幅員約4m区道（建築基準法第42条2項該当）に、北側現況幅員約3.4～4m区有通路（建築基準法第42条2項該当）に、東側現況幅員約3.5～5.5m私道（建築基準法第42条2項該当、一部未舗装）に、ほぼ等高に接面する四方路地である。	
土地の利用状況等	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 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
敷 地 権 の 表 示	敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	所有権 98,821 分の 2,546
特 記 事 項	・地積測量図等がないため詳細は不明であるが、公簿面積は縄縮みしている可能性がある。なお接道している四方ともにセットバック済であり、セットバック後の敷地面積は、建築確認申請によれば424.14㎡である。 ・足立区ハザードマップによると、洪水等による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	MAX I V北千住	
建物の用途	共同住宅（総戸数37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29年11月7日新築 約7年 約43年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 延床面積 1,163.78㎡ （登記記載）	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼り等 なし
設 備 等	エレベーター、オートロック、宅配ロッカー、集合郵便受、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)メイプルリビングサービス 委託
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	特になし。	

(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	5階部分 (506号) 主要開口部の方位： 西向き	
床 面 積	専 有 面 積	23.42㎡
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	29.86㎡
間 取 り	1 K	
バルコニー等	西側にバルコニーあり。	
仕 様	天 井 床 内 設 壁 備	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、トイレ、浴室、物入等
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 インターネット使用料 滞 納 額 等 遅 延 損 害 金	5,600 円 (月額) (令和7年4月11日現在、以下同じ) 5,000 円 (月額) 756 円 (月額) 39,180 円 1,145 円 (年利14.6%)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	下記<建物の占有者等の状況>のとおり。	
特 記 事 項	占有者によれば、特に不具合はないとのことである。	

<建物の占有者等の状況>

占有 範囲	賃貸人等	賃借人等	占有権原	占有開始日	直近の賃貸 契約期間	月額賃料 (円)	敷金 (円)	利用の 現況等
全部	所有者	(株)MAXIV	賃借権	H30.1.31	R6.1.31 └ R8.1.30	94,050	—	居宅
全部	(株)MAXIV	(株)ステージプランナー	転借権	H30.1.31	R6.2.1 └ R12.1.31	89,100	—	居宅
全部	(株)ステージプランナー	個人	転々借権	R6.4.3	R8.4.3 └ R10.4.2	97,000	—	居宅 別途管理費 月額8,000円

※現況調査報告書による

第5 評価額算出の過程

目的物件はワンルームタイプのマンションであるので、買受人が収益用不動産として保有することが社会的・経済的観点から一般的に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
421,000	× 29.86	× 0.85	= 10,690,000

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 7年、 経済的残存耐用年数約43年、 観察減価率 1% （対象建物の現状等を考慮）
- ・ 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＝ 43年 ÷ （ 7年 ＋ 43年 ） × （ 1－ 0.01 ） ＝ 0.85 （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				
	ウ	エ	オ	カ	
634,000	× 1.05	× 427.10	× 1.00	× 2,546 / 98,821	= 7,330,000

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 「 足立-52 」

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 628,000 \text{ 円/㎡} & \times & 102 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 101 & = & 634,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：公示地等は、ほぼ標準的であると判定した。

地域格差：公示地等の地域は対象地域に比して、交通接近条件等で優ること等を考慮した。

イ 個 別 格 差：四方路地、縄縮みの可能性、セットバック等を総合的に考慮した。

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) 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
(10,690,000	+ 7,330,000)	× 1.40	× 1.02	× 1.00	= 25,730,000

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・・・・・・ 1.02 (3階=1.00)

位置別等修正・・・・・・ 1.00 不要と判定した。

その他・・・・・・ 1.00 不要と判定した。

相乗積 1.02 × 1.00 × 1.00 = 1.02 (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、賃貸に供されている区分所有建物であり、その賃貸借はほぼ標準的で妥当と判断されるので、現行の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)	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 2,511,479 (14.9 %)	円 870,495	% 5.1	円 16,556,474	0.8663	円 14,342,873 (85.1 %)	円 16,850,000 (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

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

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とおり試算した。

両試算価格にはやや開差が生じたが、本件は賃貸中のマンションであり、当面は現在の状況が継続するであろうことを考慮して、現在の収益性を踏まえた収益価格を中心に、市場性を反映した積算価格も比較考量して、調整後の価格を以下のとおり評定した。

①積算価格	25,730,000 円
②収益価格	16,850,000 円
③調整後の価格	19,500,000 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
19,500,000	× 1.00	× 0.80			= 15,600,000

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：少額のため、ここでは計上せずに、競売市場修正に含めて考慮した。

オ その他の控除（敷金等）：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 (足立-52)

所 在 : 足立区千住旭町 6 6 番 1 7 「千住旭町 2 8 - 1 2」

価 格 : 628,000 円/㎡

位 置 : 「北千住」駅、道路距離400mに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 113㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南側 3.5m 私道

用 途 指 定 等 : 第一種住居地域、建蔽率80%、容積率300%、準防火地域等

地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が密集する駅に近い住宅地域

第7 附属資料

位置図

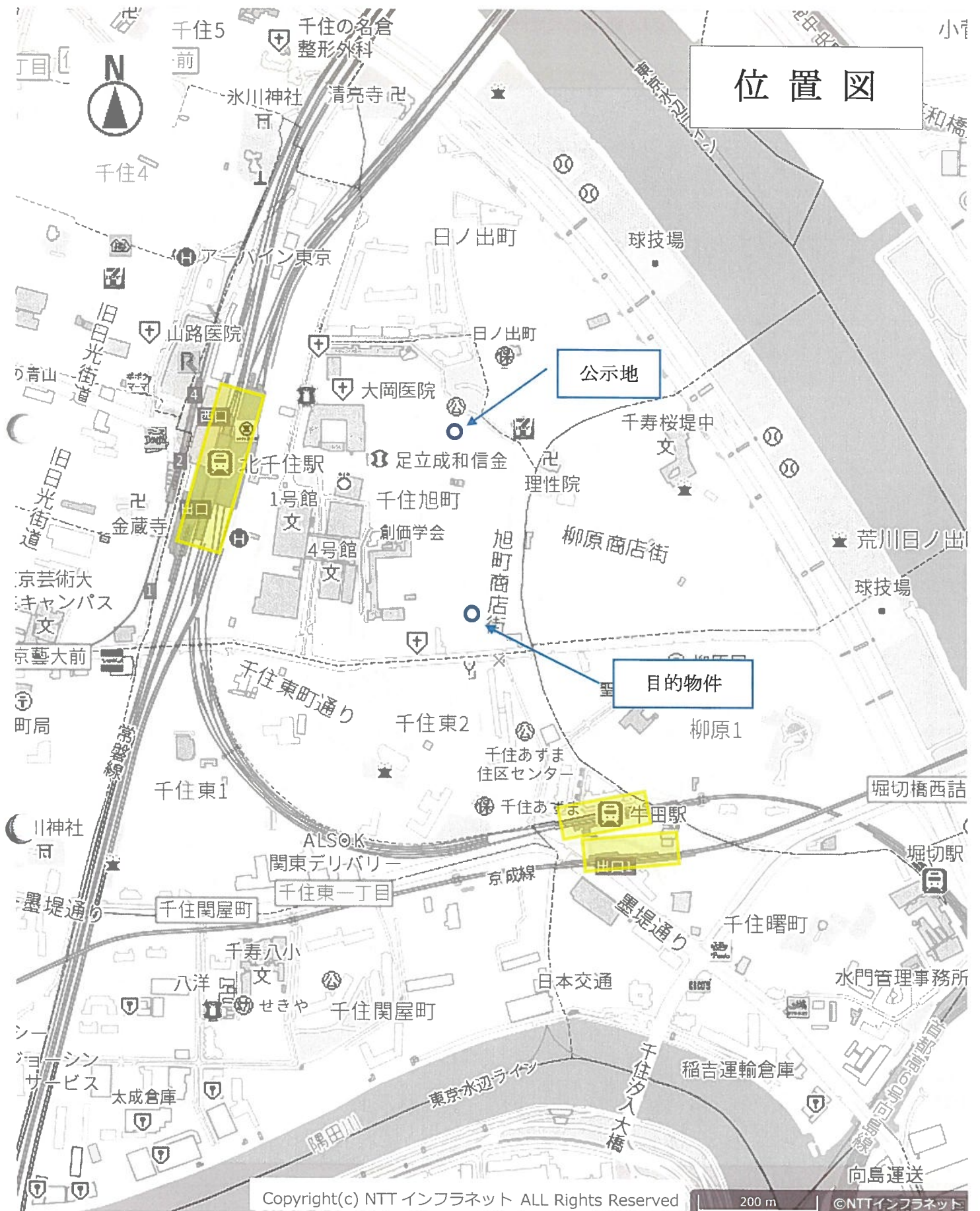
公図写

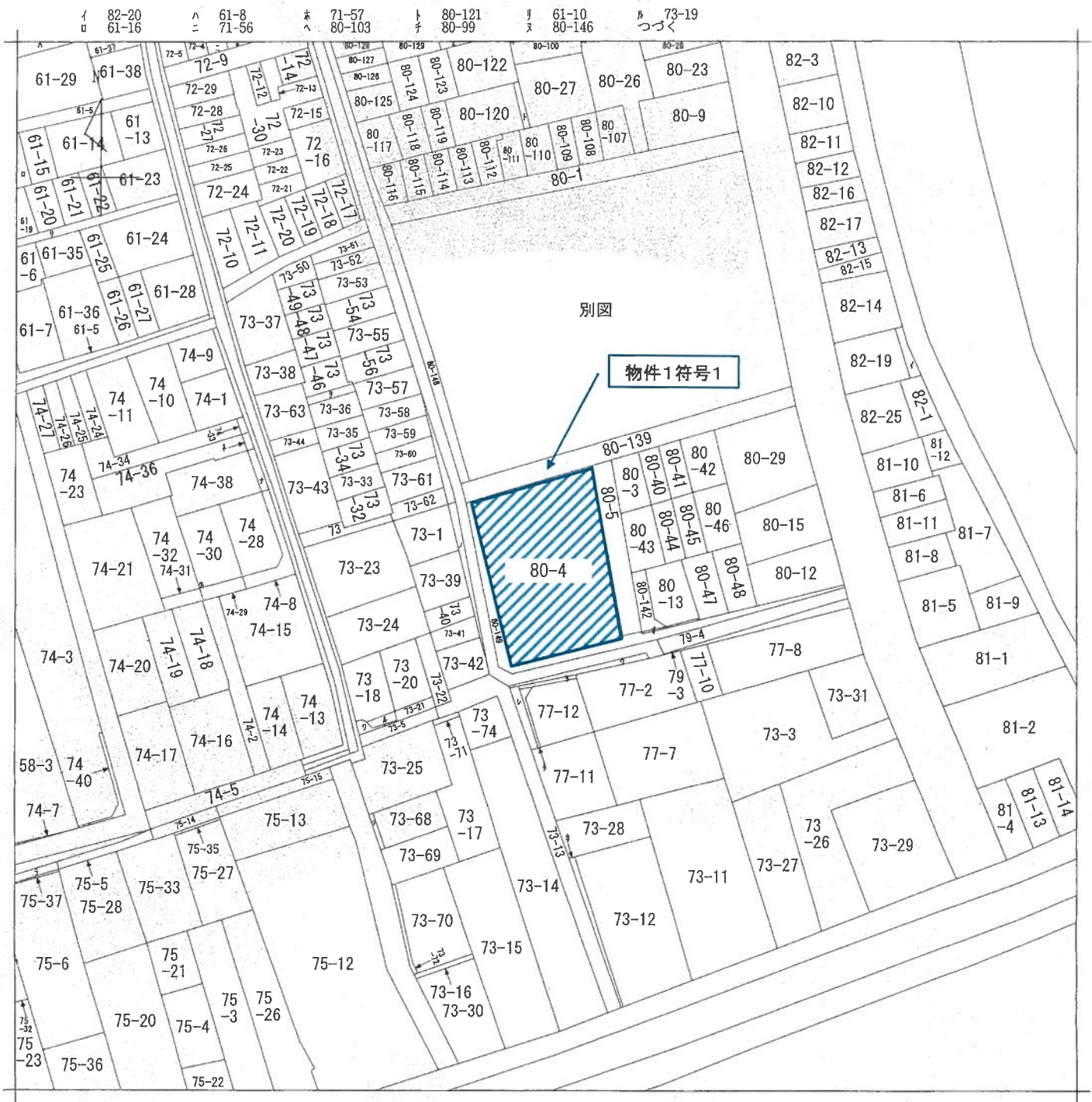
建物図面・各階平面図写

以 上

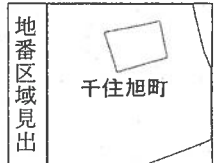
令和7年5月8日
評価人 不動産鑑定士
榎本 純

位置図





(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 分	所 在	足立区千住旭町				地 番	80番4			
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	昭和45年3月30日				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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。

(東京法務局城北出張所管轄)

令和7年1月20日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M83170

登記官

(1/2)

※A3をA4に縮小しています(抜粋)

登記年月日：平成29年11月17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。
(東京法務局城北出張所管轄)
令和7年1月20日 東京法務局品川出張所

登記官

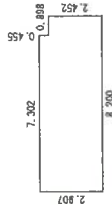
※A3をA4に縮小しています

各階平面図

家屋番号
千住旭町
80番4の506

建築物の所在
足立区千住旭町80番地4

建築物各階平面図



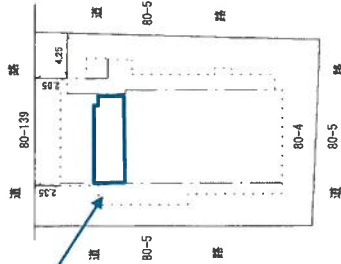
求積表

7.302 x 2.907	=	21.226914
0.898 x 2.452	=	2.201896
計		23.428810

床面積 23.42 m²



目的物件



建築物の存する部分 5階

建築物の名称 506

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500