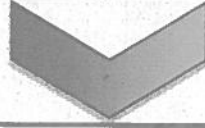


民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



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 6年 4月17日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 佐伯明彦

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 6年 5月 2日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月15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 6年 5月23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 6年 5月16日 午前 9時20分から 令和 6年 5月20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 6年 4月17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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	21,520,000 17,216,000		4,304,000	76,955	16,489
備考					



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 北区堀船二丁目9番地2

建物の名称 プラGRES王子

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堀船二丁目9番2の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 37.85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 北区堀船二丁目9番2

地 目 宅地

地 積 317.72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 10000分の335





## 物件明細書

令和 6年 3月13日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 中 村 宏 一

---

---

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】

本件所有者が占有している。

---

---

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 北区堀船二丁目9番地2

建物の名称 プラGRES王子

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堀船二丁目9番2の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 37.85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 北区堀船二丁目9番2

地 目 宅地

地 積 317.72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 10000分の335



令和5年(ケ)第601号  
令和6年2月6日受理  
令和6年2月28日提出  
(評価人：塩入晋)

# 現況調査報告書

東京地方裁判所

執行官 天 野 雅 裕

(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 北区堀船二丁目9番地2

建物の名称 プラGRES王子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堀船二丁目9番2の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 37.85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 北区堀船二丁目9番2

地 目 宅地

地 積 317.72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 10000分の335



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都北区堀船二丁目9番17-301号 プラグレス王子	
建物	物件 1	
種類・構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 種類: <input type="checkbox"/> ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空室に近い状態)として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費等の月額以下のとおり 管理費 9,400円 修繕積立金 4,610円 円 円 円	令和6年1月31日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 計 円 令和 年 月分～ 年 月分 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金(年14%)計 0円 <input type="checkbox"/> 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	日本ハウズイング㈱	
その他の事項		
敷地権	符号 1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号 1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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. 本件マンションの占有状況等は、次のとおりであった。
  - ① 本件マンション1階集合郵便受け及び玄関表札には、いずれも氏名等の表示はなかった。集合郵便受けは、養生テープで封がされていた。
  - ② 初回臨場時には共用玄関オートロックからの呼出に応答はなく、「E1」というエラーメッセージが表示された。
  - ③ 立入調査時にも、初回臨場時に郵便受けの封をいったん剥がし、中に投函した臨場日時通知書・照会書を封入した封筒がそのままの状態が入っており、初回臨場時及び立入調査日ともに不在であった。
  - ④ 立入調査日に、室内に立ち入ったところ、室内には、照明器具や小型掃除機など僅かな残置物はあるものの、家具や日常生活用品等の動産類がない空室に近い状態であった。
  - ⑤ ライフラインに関する調査の結果、水道契約は、令和5年6月30日で前契約が終了(前契約者：B)しており、現在供給契約はなかった。
  - ⑥ 所有者に対し、占有に関する照会書を送付したが、現在までの間に回答書の提出等はない。
  - ⑦ 立入調査日に、マンション室内に照会書を差し置いたが、現在までの間に回答書の提出等はない。
3. 本件マンションの占有関係については、上記の現場の状況、ライフラインに関する調査の結果及び所有者以外の第三者の占有を示す物も一切なかったことから、空室に近い状態で所有者が占有していると認めた。
4. 評価人の調査によれば、本件マンション敷地は、南西側で都道に接面しているとのことである。

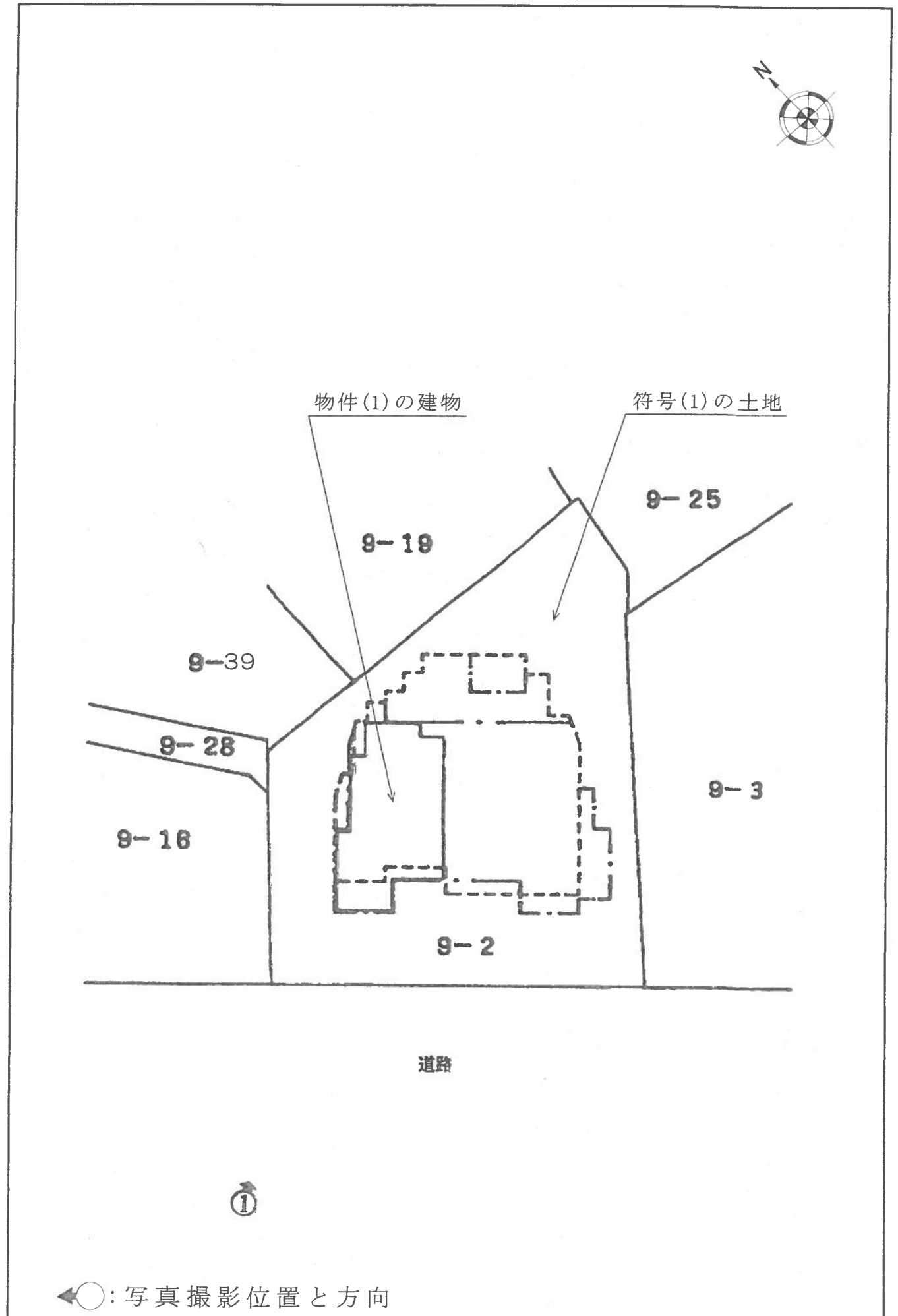
以上

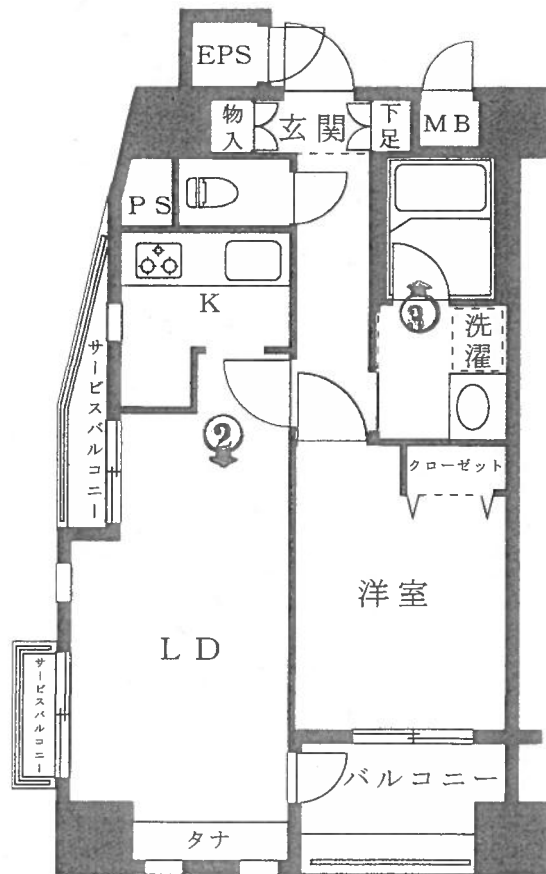
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和6年2月7日	当庁	管理費等に関する照会 (FAX)
令和6年2月7日	当庁	ライフラインに関する照会 (郵送) 債務者・所有者Aに対し照会 (郵送)
令和6年2月7日 13:50-14:00	物件所在地	物件確認、物件調査 (不在)、占有調査 写真撮影、臨場日時通知書・照会書投函
令和6年2月20日 7:05-7:50	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影 間取図作成、評価人同行、照会書室内差し置き
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 2月20日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり







←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和5年（ケ）第601号

令和6年 2月20日 現地調査

令和6年 2月27日 評価

東京地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 塩 入 晋



## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 21,520,000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2-9-17  (マンション名、部屋番号) プラGRES王子 301号室
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 北区堀船二丁目9番地2

建物の名称 プラGRES王子

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堀船二丁目9番2の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 37.85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 北区堀船二丁目9番2

地 目 宅地

地 積 317.72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 10000分の335

#### 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（土地の符号1）

位置・交通	都電荒川線「梶原」駅の北西方約280m（道路距離、徒歩約4分）、 JR京浜東北線「王子」駅（南口）の東方約760m（道路距離、徒歩約10分）、北区堀船2丁目9番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	高層マンション、店舗付住宅、事業所等が建ち並ぶ都道沿いの商業地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80%（指定） 500%（指定） 防火地域 都市計画道路予定地を含む。
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	317.72㎡ ほぼ台形 間口約18m・奥行約21m 平坦 特になし
接面道路の状況等	南西側で幅員約21.8mの舗装都道（明治通り、建築基準法第42条1項1号該当）にはほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	後記一棟の建物を含む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」の通り。	
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 10,000分の335
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南西側は都市計画道路（計画幅員27m）である。計画決定のみで、土地の符号1は都市計画道路予定地を含む。</li> <li>・北区水害ハザードマップによれば、洪水・高潮による浸水想定区域にある。</li> </ul>	



## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	プラグレス王子	
建物の用途	共同住宅（管理室を除き24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17年3月9日 約19年 約31年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建 延床面積 1,403.28 m <sup>2</sup>	
仕 様	外壁：45 二丁掛タイル等	
設 備 等	エレベーター、オートロック、駐車場、駐輪場、宅配ボックス、管理室等	
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 日本ハウズイング株式会社 委託管理
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	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建・居宅	
位置	3階(301号室)・角住戸 主要開口部の方位：南西向き	
床面積	専有面積	37.85 m <sup>2</sup>
	共用部分を含む現況床面積	47.04 m <sup>2</sup>
間取り	1LDK	
バルコニー等	南西側にバルコニーがある。また、北西側にサービスバルコニーがある。	
仕様	天井 床 内壁 設備	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 システムキッチン、ユニットバス、トイレ、収納等
保守管理の状態	経年相応であり、特に汚損等は確認できなかった。調査時に所有者が不在であったため、設備の動作確認は行っていない。	
管理費等	管理費	9,400円(月額)(令和6年1月31日現在、以下同じ)
	修繕積立金	4,610円(月額)
	滞納額	なし (滞納が発生した場合、年利14%の遅延損害金等が発生する。)
専有部分の利用状況等	空室である。	
特記事項	なし	

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	現況床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
432,000	× 47.04	× 0.62	= 12,600,000

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19年、経済的残存耐用年数約31年、観察減価率0%(保守管理の状況を考慮した)

・耐用年数に基づく方法及び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 = 31年 ÷ (19年 + 31年) × (1 - 0.00) = 0.62

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/㎡)	個別 格差				
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
799,000	× 0.95	× 317.72	× 1.00	× 335/10,000	= 8,080,000

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。

基準地 北5-6

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$739,000 \text{ 円/㎡} \times 106/100 \times 100/100 \times 100/98 = 799,000 \text{ 円/㎡}$

(上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和5年7月1日から評価日までの推定変動率である。

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に比して環境条件で劣ること等を考慮して地域格差を判定した。

イ 個別格差：形状、都市計画道路予定地を含むこと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：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)	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
( 12,600,000	+ 8,080,000 )	× 1.40	× 1.01	× 1.00	= 29,240,000

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等を斟酌して補正した。

エ 個別格差：階層別補正…0.96 (対象=3階・基準階=7階)

位置別等修正…1.05 (角住戸)

その他…1.00 (なし)

相乗積  $0.96 \times 1.05 \times 1.00 = 1.01$  (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）

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、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、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	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 $I \div U \times (1 - 0.03)$	複利現価率※2	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	$E \times O = カ$	$A + カ = キ$
(円) 3,379,459 (13.7%)	(円) 1,162,280	(%) 4.7	(円) 23,987,500	0.8839	(円) 21,202,600 (86.3%)	(円) 24,580,000 (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

$$1 \div (1 + 4.2\%)^3 = 0.8839 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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り、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。

目的物件は単身者向けのマンションであり、自己利用目的、収益目的双方の需要が考えられるため、積算価格と収益価格をともに重視することにより、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	29,240,000円
② 収益価格	24,580,000円
③ 調整後の価格	26,900,000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。

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)	評 価 額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
26,900,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00		= 21,520,000

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：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。本件の場合なし。

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。

## 第6 参考価格資料

東京都基準地価格（北5-6）

所 在：北区昭和町2丁目2番3外「昭和町2-5-4」

価 格：739,000円/㎡

位 置：「尾久」駅 道路距離300m

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：134㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側21.8m都道

用途指定等：商業地域（建蔽率80%、容積率500%）防火地域

地域の概要：店舗、事務所、マンション等が混在する商業地域

## 第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

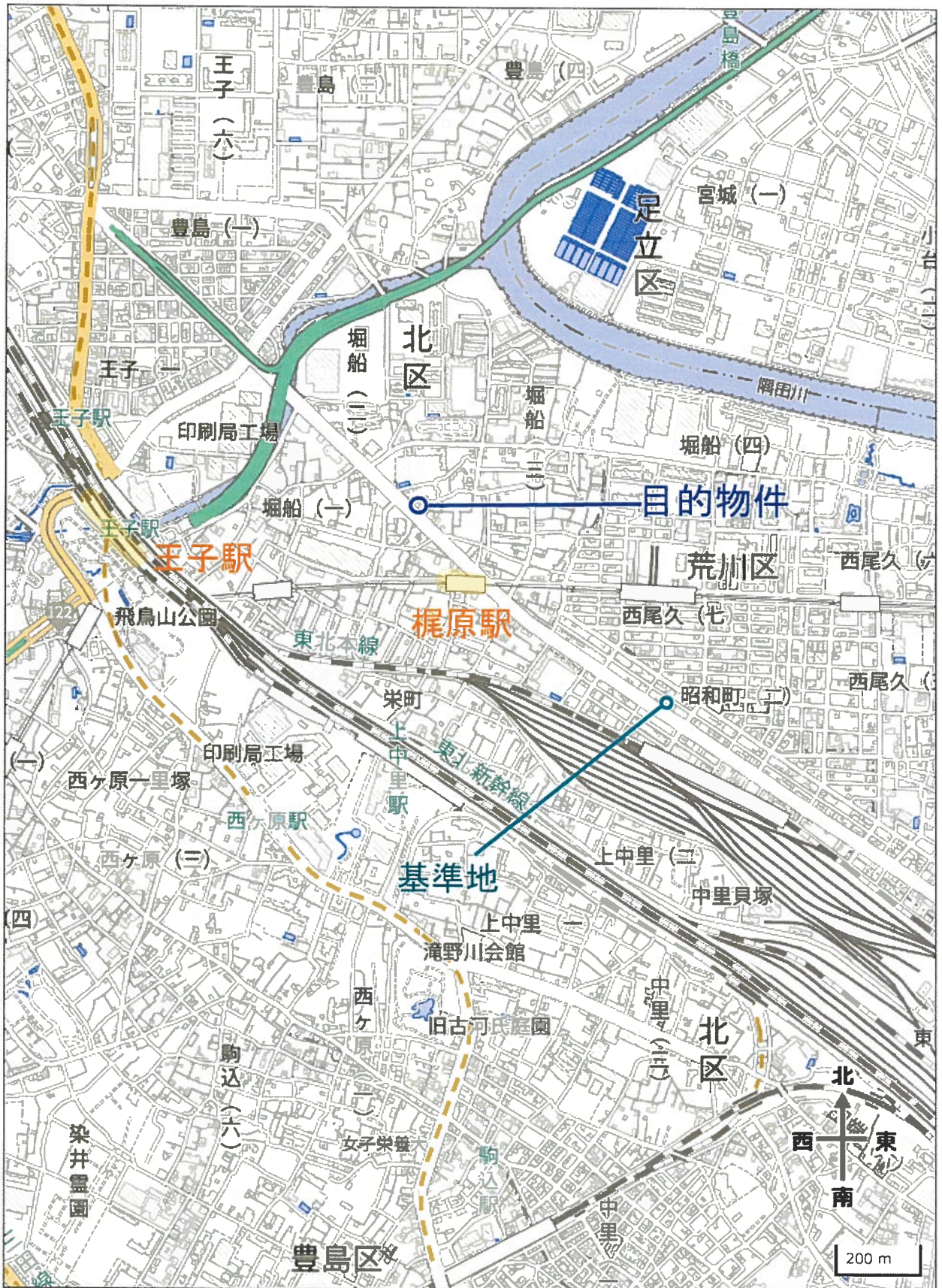
以 上

令和6年2月27日

評価人 不動産鑑定士

塩 入 晋 ⑩

# 位置図

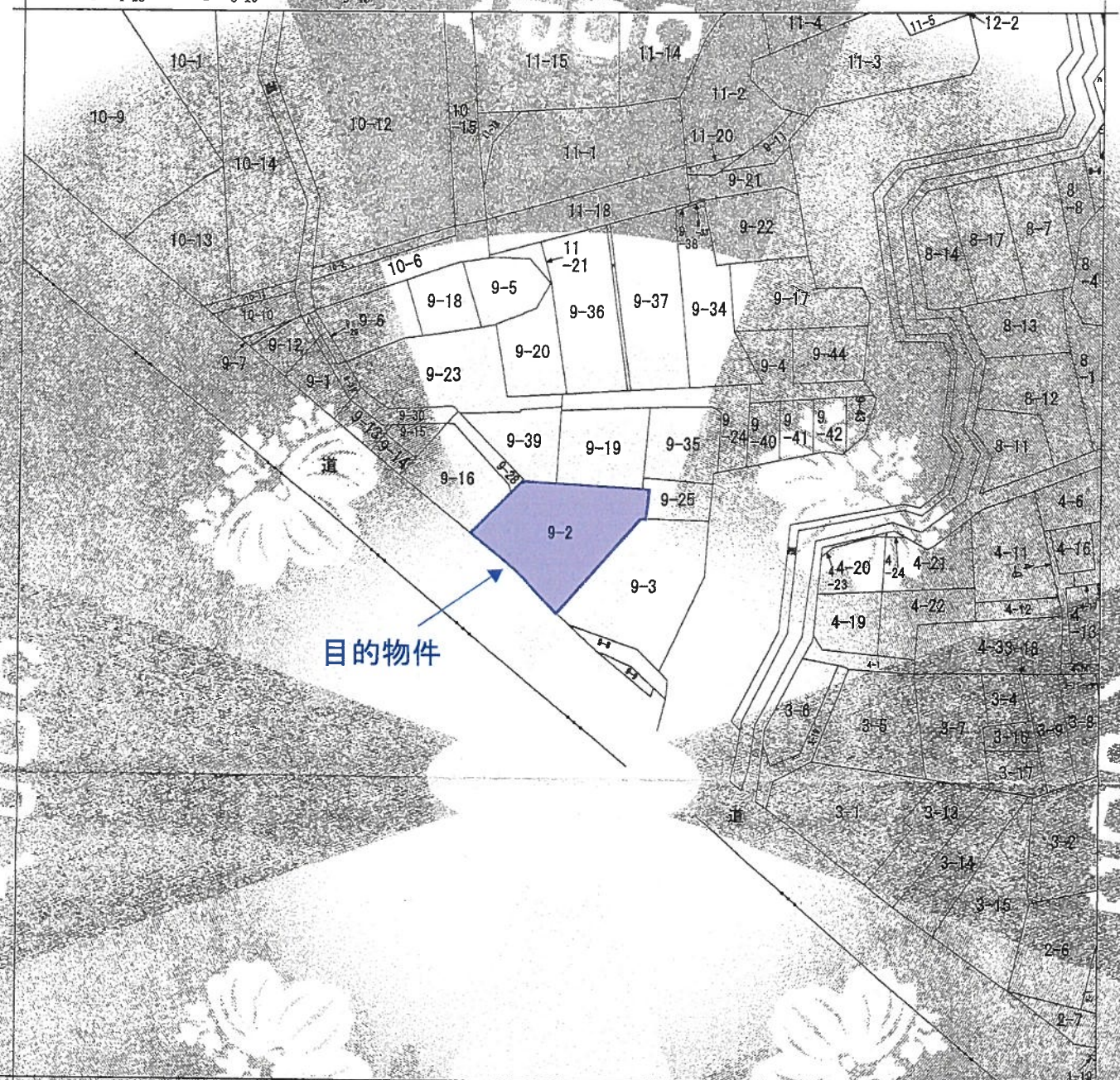


出典：地理院地図



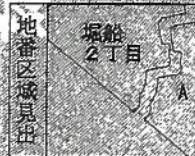
# 公図写

1 12-3    2 8-10    3 8-16    4 9-32  
 4 4-18    5 8-10    6 9-45



目的物件

(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。



A 堀船2丁目

請求部	所在	北区堀船二丁目		地番	9番2	
出力縮尺	1/600	精度区分		登録番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項	方位不明	

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。

令和5年11月1日  
 東京法務局北出張所  
 登記官

※原図を縮小 (A3判→A4判)



建物図面・各階平面図写

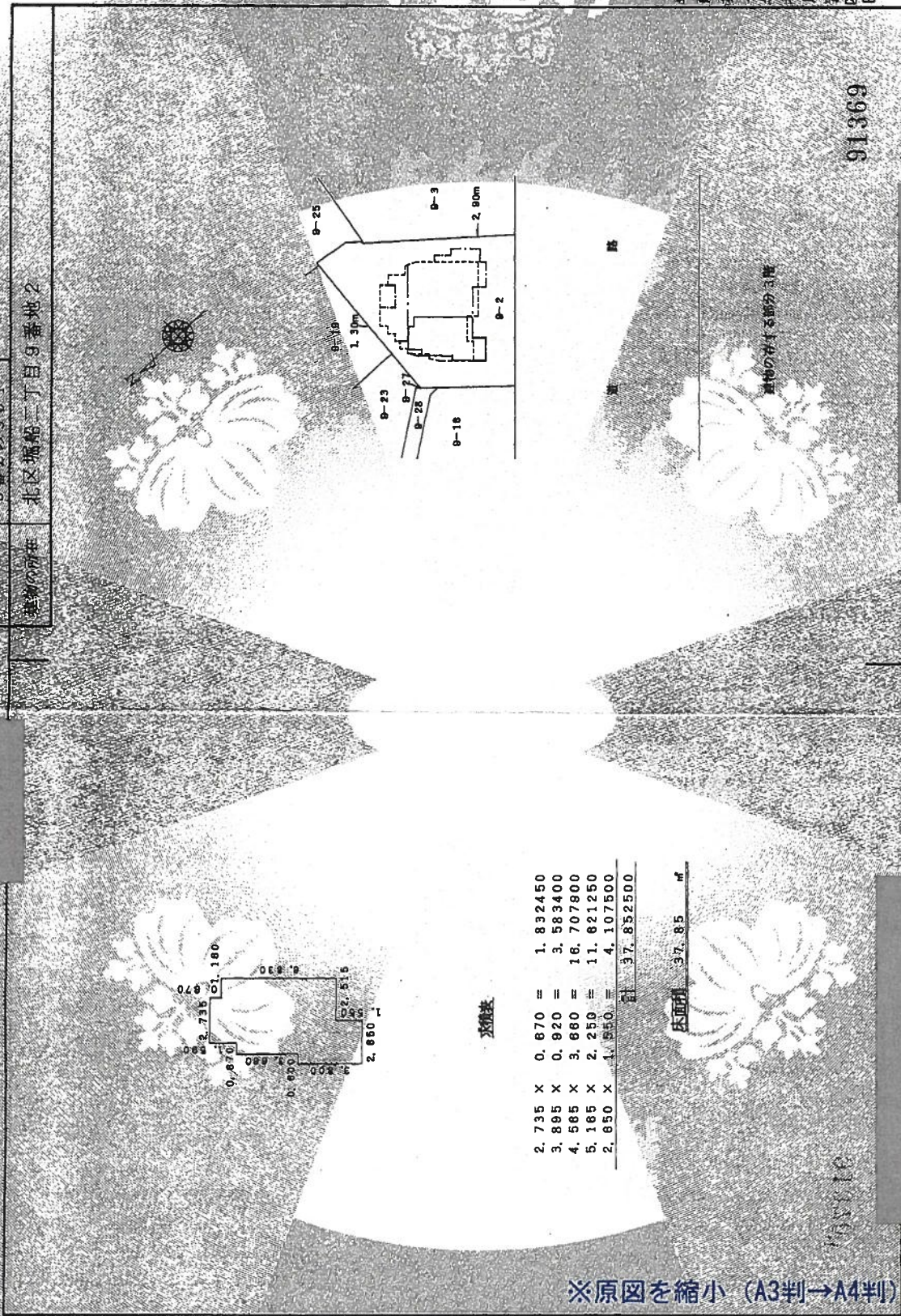
平成17年3月24日

建物図面  
各階平面図

家屋番号  
福船二丁目  
9番2の301

建築物の所在  
北区福船二丁目9番地2

各階平面図



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(東京王国家屋調査士事務所)

91369

登記年月日：平成17年3月24日

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。

令和5年11月1日 東京港務局北出張所

登記官