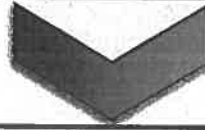


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 9月10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 9月25日 午前 9時00分から 令和 7年10月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 8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10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10月 9日 午前 9時20分から 令和 7年10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 9月10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	42,400,000 33,920,000		8,480,000	136,073	29,158
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 北区神谷三丁目4番地1

建物の名称 ベルグレードO J I DUE

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 神谷三丁目4番1の1201

建物の名称 1201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 51.24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 北区神谷三丁目4番1

地 目 宅地

地 積 185.63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 87484分の5626



物 件 明 細 書

令和 7年 8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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 北区神谷三丁目4番地1

建物の名称 ベルグレードO J I DUE

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 神谷三丁目4番1の1201

建物の名称 1201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 51.24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 北区神谷三丁目4番1

地 目 宅地

地 積 185.63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 87484分の5626



令和 7年(ケ)第108号
令和 7年 6月16日受理
令和 7年 7月24日提出
(評価人 神川 清)

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 北区神谷三丁目4番地1

建物の名称 ベルグレードO J I DUE

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 神谷三丁目4番1の1201

建物の名称 1201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 51.24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 北区神谷三丁目4番1

地 目 宅地

地 積 185.63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 87484分の5626



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		東京都北区神谷三丁目4番4-1201号 ベルグレードOJI DUE	
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 17,980円 修繕積立金 7,370円 円 円	令和 7年 7月 2日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	日神管財株式会社		
その他の事項			
敷地権		符号1	
現況地目	☒ 宅地（一部公衆用道路）（符号1） ☐ 公衆用道路（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 保管開始日 平成 年 月 日	支部 平成 年（ ）第 号
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 1 関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■A	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (占有者) ☐ ()) の陳述/■提示文書 (回答書及び契約書) の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和 元年 9月14日	
最初の契約等	契約日	令和 元年 9月 6日
	期間	令和 元年 9月14日から ■令和 3年 9月13日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 5年 9月14日から ■令和 7年 9月13日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金 160,000 円 (毎月28日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ■ある (■敷金 160,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	共益費：月額15,000円	
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
(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。 本件建物の賃貸借については、提示しました賃貸借契約書等の内容で間違いありません。 更新契約については、2年ごとに更新料を支払い、更新をしていますが、特に書面ではしていないため更新契約書というのはありません。 本件建物に不具合等はありません。 (令和7年7月10日面接聴取)

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、本件建物は占有者Aが住居として使用し占有していると認定した。
 - (1) 建物所有者から提出された回答書及び契約書
 - (2) 建物占有者から提示された契約書
 - (3) 株式会社アンビションDXホールディングスから提出された回答書
 - (4) 室内に占有者以外の者の占有の徴表となるものが見受けられないこと
- 3 評価人の調査によれば、符号1の土地に西側で接する道路は国道で建築基準法42条1項1号道路、東側で接する道路は区道で、建築基準法42条2項道路とのこと
- 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6月27日 9:30-9:45	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6月30日 : - :	当庁(電話・FAX)	☒ 管理会社に対し管理費等の照会
7年7月9日 : - :	当庁(郵便)	☒ 建物所有者に対し再度の占有権原に関する照会書送付 ☒ 株式会社アンビションDXホールディングスに対し占有権原に関する照会書送付
7年7月10日 7:30-8:00	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 ☒ 評価人同行 ☒ Aから面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
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 7月10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、建物内から占有者Aがあらわれた。

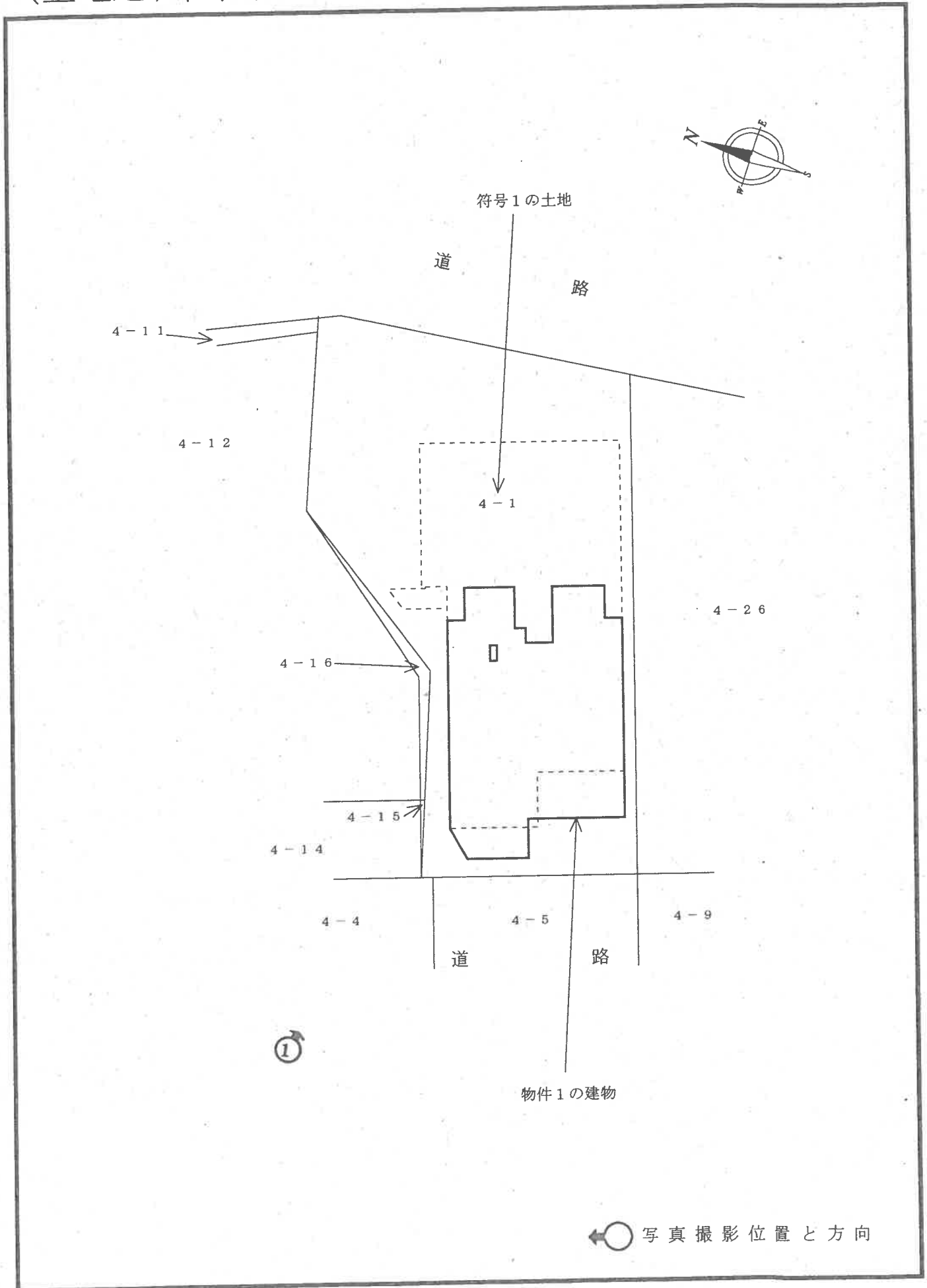
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真3葉添付)

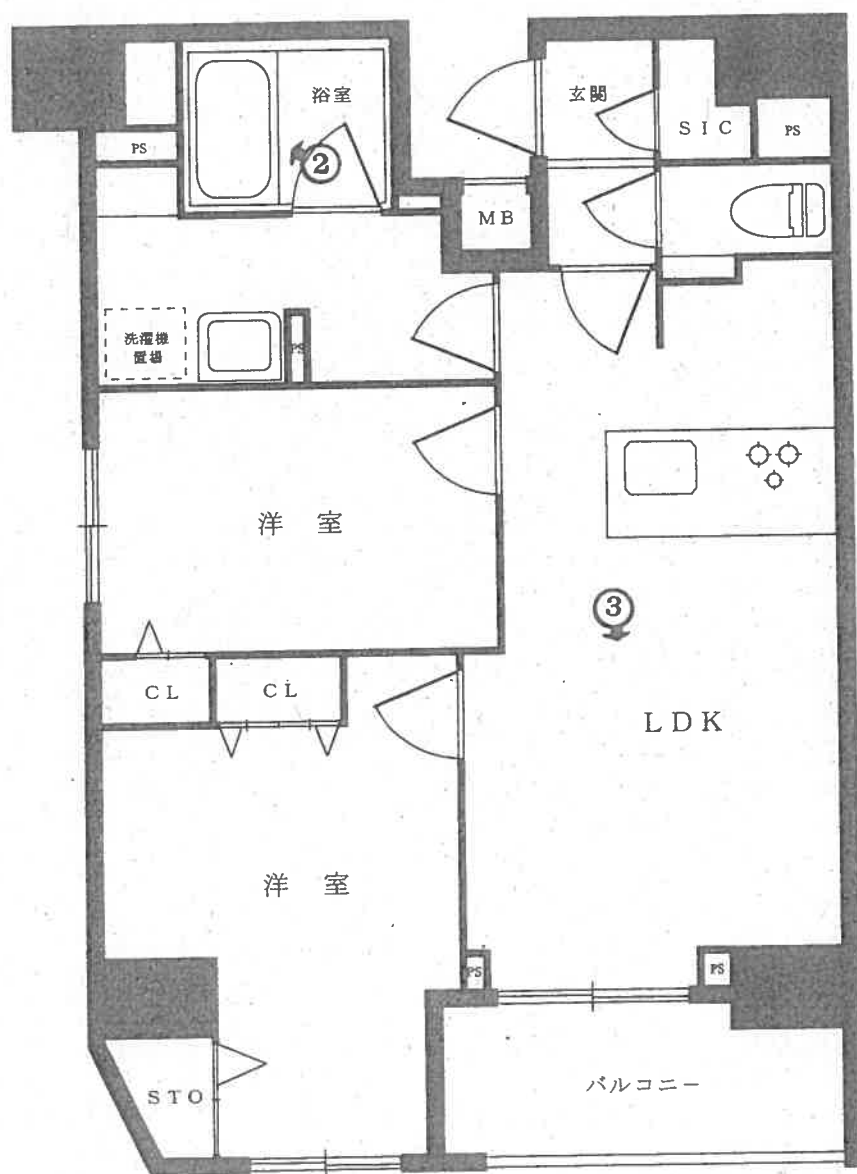
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第108号



(建 物 の 名 称 1 2 0 1)



←○ 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年（ケ）第108号
令和7年7月10日 現地調査
令和7年7月29日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 神 川 清

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 42,400,000 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、目的物件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) 北区神谷3-4-4 (マンション名、部屋番号) ベルグレードO J I D U E 1 2 0 1 土地の地目：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 北区神谷三丁目4番地1

建物の名称 ベルグレードO J I DUE

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 神谷三丁目4番1の1201

建物の名称 1201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 51.24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 北区神谷三丁目4番1

地 目 宅地

地 積 185.63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 87484分の5626

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「王子神谷」駅北方約530m(徒歩約7分) (距離は道路距離、附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道沿いに店舗、事業所等が見られるほか近年マンションが増えている地域。	
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 商業地域 80% 500% 防火地域 最低限高度地区(7m)
画 地 条 件	地 形 間 口 奥 行 地 勢	積 状 185.63㎡(登記面積) 不整形 西側約8m、東側約11.6m 東西間約17m 平坦
接面道路の状況等	西側：現況幅員約27m舗装国道(建築基準法42条1項1号) 東側：現況幅員約4m舗装区道(建築基準法42条2項) 上記に等高に接面する二方路地。	
土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地及びセットバックにより区道敷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	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり 〔基本的には前面道路 の施設管の有無を基 準とする〕
敷 地 権 の 表 示	敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	所有権 87484分の5626
特 記 事 項	区の洪水ハザードマップによると洪水による浸水想定区域にある。 内水氾濫については資料が見当たらない。 東京都高潮浸水想定区域図では高潮の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	ベルグレードO J I DUE	
建物の用途	共同住宅（32戸、内1K31戸、2LDK1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30年9月8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12階建 延べ1,110.73㎡（登記記録）	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼等
設 備 等	エレベーター、宅配ボックス、管理室、ごみ置場、駐輪場、駐車場等。エントランスはオートロック。	
建物の品等	標準的	
管理の形態等	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	あり 日神管財株式会社 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	12階に位置する三方角住戸（主たる開口部は西側、北側、南側）		
床 面 積	専 有 面 積	51.24㎡（登記記録）	
	共用部分を含む現況床面積	73.51㎡	
間 取 り	2 L D K		
バルコニー等	バルコニーは西向き。		
仕 様	天 井 床 内 設 そ の 他	井 壁 備 他	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、浴室、トイレ、収納等
保守管理の状態	居住者によると不具合はないとのことである。		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	17,980円／月（令和7年7月2日現在、以下同じ） 7,370円／月 なし なし なし	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者より個人が賃借して住居として使用している。		
特 記 事 項	なし		

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃 貸 人 等	占有者等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預 り 金 等
所有者	個人	R1.9.14	R5.9.14～ R7.9.13	160,000円	160,000円 （敷金）
占有権原は賃借権である。更新の種類は合意更新である。他に共益費月額15,000円あり。占有開始日は抵当権の設定日に後れる。					

第5 評価額算出の過程

本件は区分所有建物の専有部分であり、地域の状況からみて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/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
393,000	× 73.51	× 0.82	= 23,690,000

ア 再調達原価：一棟の建物全体の平均単価。

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7年、経済的残存耐用年数約43年、中古としての市場性も考慮した観察減価率5%。

・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＝43年÷(7年＋43年)×(1－0.05)＝0.82 (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/㎡) ア	個別格差 イ				
906,000	×0.96	×185.63	×1.00	×5,626/87,484	= 10,380,000

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ている。

公示地 北5-11

$$\begin{aligned} & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\ & 1,090,000\text{円/㎡} \times 108.1/100 \times 100/100 \times 100/130 = 906,000\text{円/㎡} \\ & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

時 点 修 正：令和7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：公示地等は補正を要しない。

地 域 格 差：公示地等の地域は環境条件で優り、交通接近条件で劣ると判断した。

イ 個 別 格 差：二方路地であること、形状が劣ること、セットバックがあることを考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：なし。

オ 敷地権割合：登記記録によ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
(23,690,000)	+10,380,000)	×1.50	×1.09	×1.00	=55,700,000

ア 建 物 価 格：前記1①エ

イ 敷 地 権 価 格：前記1②カ

ウ 価 格 補 正：1.50(周辺中古マンションの価格水準を考慮した)

エ 個 別 格 差：階層別補正：1.06(6F=1.00)

位置別補正：1.03(三方角住戸)

その他補正：1.00

相乗積 $1.06 \times 1.03 \times 1.00 = 1.09$ (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）

目的物件は調査時において賃貸中であるが、賃借権は買受人の引受とならないので、評価時点において新規の契約条件に基づき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、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	
(円) 4,863,667 (10.7%)	(円) 1,717,200	(%) 3.7	(円) 45,018,486	0.9019	(円) 40,602,173 (89.3%)	(円) =45,470,000 (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

$$1 \div (1 + 3.5\%)^3 = 0.9019 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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での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

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格と収益価格には開差がある。建物全体は1Kタイプを中心とした投資用マンションであり、本物件も賃貸中であるが、ファミリータイプなので自用としての需要の方が期待できると考えられるので、本件の価格決定に当たっては積算価格を重視しつつ、収益価格も勘案して調整後の価格を以下のとおり求めた。

① 積 算 価 格	55,700,000円
② 収 益 価 格	45,470,000円
③ 調整後の価格	53,000,000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) オ	評 価 額 (円) カ
53,000,000	×1.00	×0.80			= 42,400,000

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：減価の必要なし。

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：本件の場合なし。

オ その他の控除（敷金等）：本件の場合なし。

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5-11）

所 在：北区王子5丁目3番33、「王子5-5-3」

価 格：1,090,000円／m²

位 置：「王子神谷」駅130m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：334m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：南西27m国道

用途指定等：商業地域（建ぺい率80%、容積率500%）、防火地域

地域の概要：中高層マンション、事務所等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

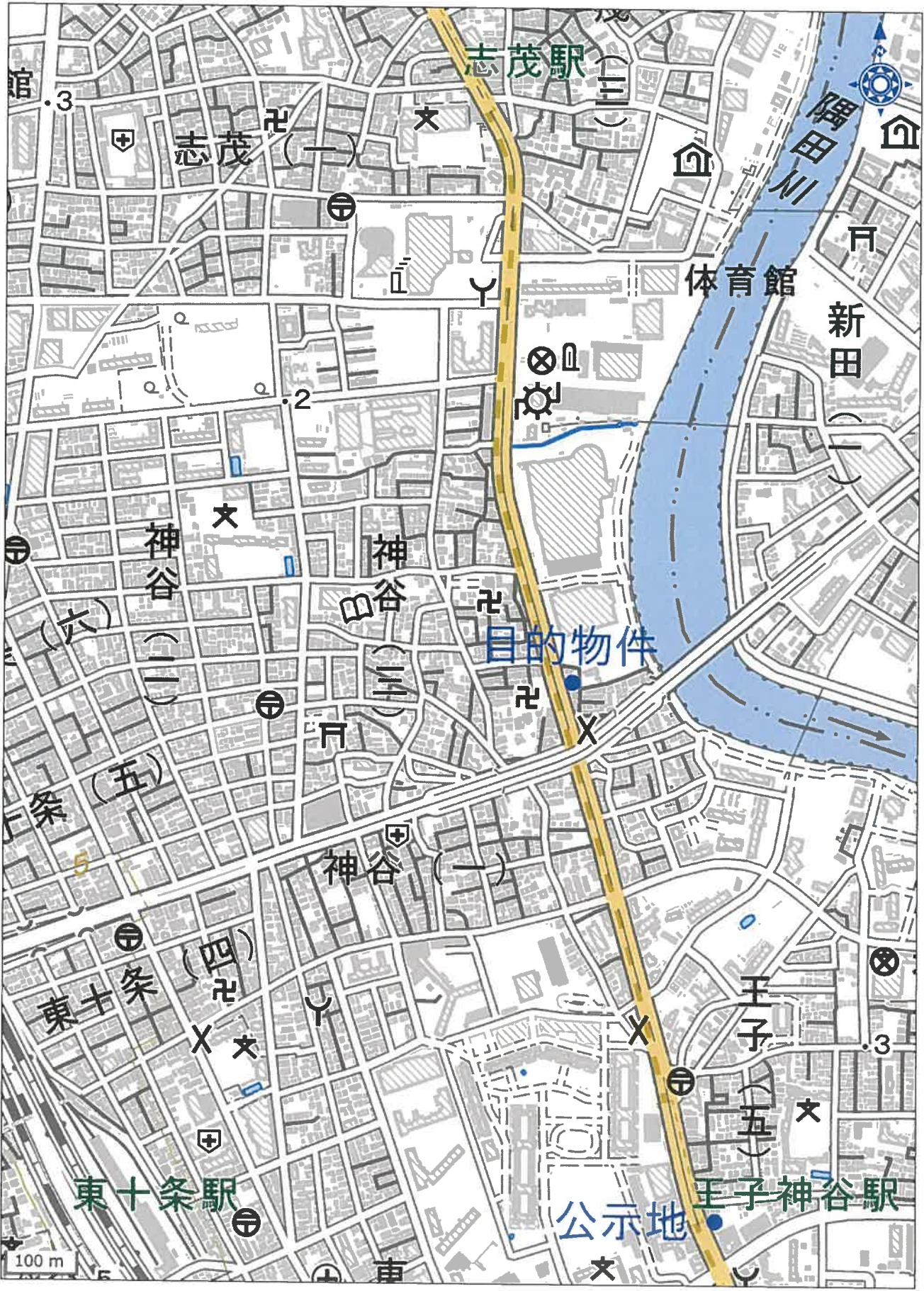
建物図面・各階平面図写

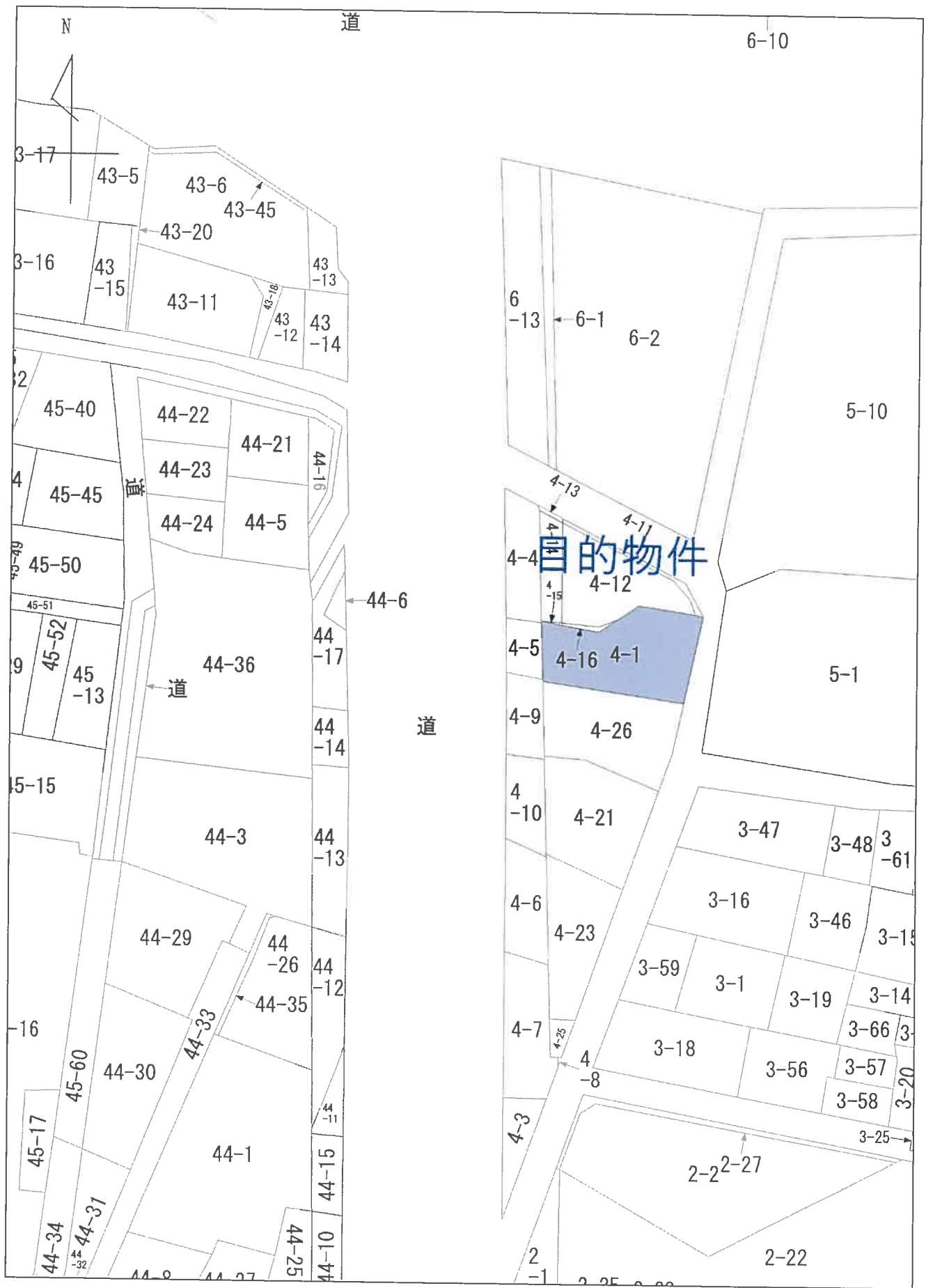
以 上

令和7年7月29日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清



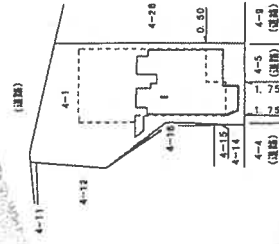
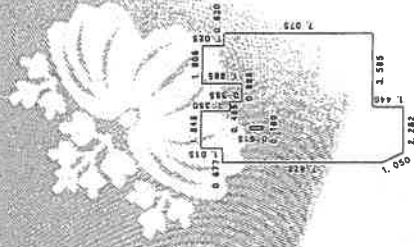


COPY

各階平面圖

面
区
物
建

家屋番号	神谷三丁目 4番1の1201
建物の所在	北区神谷三丁目



区分分12分貯蓄するの利率としたし

求 積 表

$(2.283 + 2.726) \times 0.963 \times 1/2 =$	2.3685365
$2.725 \times 5.712 =$	15.58200
$3.585 \times 6.216 =$	22.80775
$1.810 \times 0.615 =$	0.99150
$0.865 \times 1.575 =$	1.50125
$1.770 \times 1.295 =$	2.293150
$0.265 \times 0.585 =$	0.155025
$1.805 \times 1.885 =$	3.403425
$0.690 \times 0.860 =$	0.5941800
$0.765 \times 1.360 =$	1.01250
$1.053 \times 1.015 =$	1.103995

合計	51.24813.05
床面積	51.24

作 品 名		縮尺	1 / 250	申請人		縮尺	1 / 500
-------	--	----	---------	-----	--	----	---------