

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 8 年 2 月 10 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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 2 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 11 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 3 月 19 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 3 月 12 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 3 月 16 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 2 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	29,860,000 23,888,000		5,972,000	91,932	19,698
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 北区滝野川六丁目75番地2

建物の名称 ネベル板橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 滝野川六丁目75番2の1101

建物の名称 1101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 30.19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 北区滝野川六丁目75番2

地 目 宅地

地 積 389.58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 221663分の3368



物 件 明 細 書

令和 7年12月16日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。ただし、本件請求債権及び配当要求債権はその一部である。

《 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 北区滝野川六丁目 7 5 番地 2

建物の名称 ネベル板橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 滝野川六丁目 7 5 番 2 の 1 1 0 1

建物の名称 1 1 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 1 階部分 3 0 . 1 9 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 北区滝野川六丁目 7 5 番 2

地 目 宅地

地 積 3 8 9 . 5 8 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 2 2 1 6 6 3 分の 3 3 6 8



令和 7年(ヌ)第193号
令和 7年11月 5日受理
令和 7年12月 2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 北区滝野川六丁目 7 5 番地 2

建物の名称 ネベル板橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 滝野川六丁目 7 5 番 2 の 1 1 0 1

建物の名称 1 1 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 1 階部分 30.19 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 北区滝野川六丁目 7 5 番 2

地 目 宅地

地 積 389.58 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 221663 分の 3368

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		東京都北区滝野川六丁目75番14-1101号 ネベル板橋	
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 11,000円 修繕積立金 6,040円 自転車置場使用料 300円 円	令和 7年11月25日現在 ☒ 滞納がある 令和3年11月分～令和7年11月分 計 1,197,838円 (上記滞納金には司法書士費用406,758円が含まれている。)	
管理費等照会先	株式会社レーベンコミュニティ		
その他の事項	上記滞納金の他に遅延損害金223,298円(年利14パーセント)あり。		
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			
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
建物所有者・債務者	本件建物は、私が住居として使用しています。 本件建物に不具合等はありません。 (令和7年11月27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
(3 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 本件建物の占有状況については、関係人の陳述、室内に所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及び現場の状況から、本件建物は、建物所有者が住居として使用し占有しているものと認定した。
- 3 評価人の調査によれば、符号1の土地に北側で接する道路は区道で建築基準法42条2項道路、北東側で接する道路は国道で建築基準法42条1項1号道路、南東側で接する道路は区道で建築基準法42条1項1号道路とのこと。
- 4 以上の調査結果から、2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 11 月 18 日 15 : 25 - 15 : 45	物件所在地	☒ 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差置
7 年 11 月 19 日 : - :	当庁 (電話・FAX)	☒ 管理会社に対し管理費等の照会
7 年 11 月 27 日 12 : 50 - 14 : 15	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 ☒ 建物所有者から面接聴取
7 年 11 月 28 日 : - :	当庁 (電話)	☒ 管理会社に対し管理費の回答書の提出を督促
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 11 月 27 日
目的物件は施錠されていたので、立会人 A を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、室内に建物所有者が在宅していた。

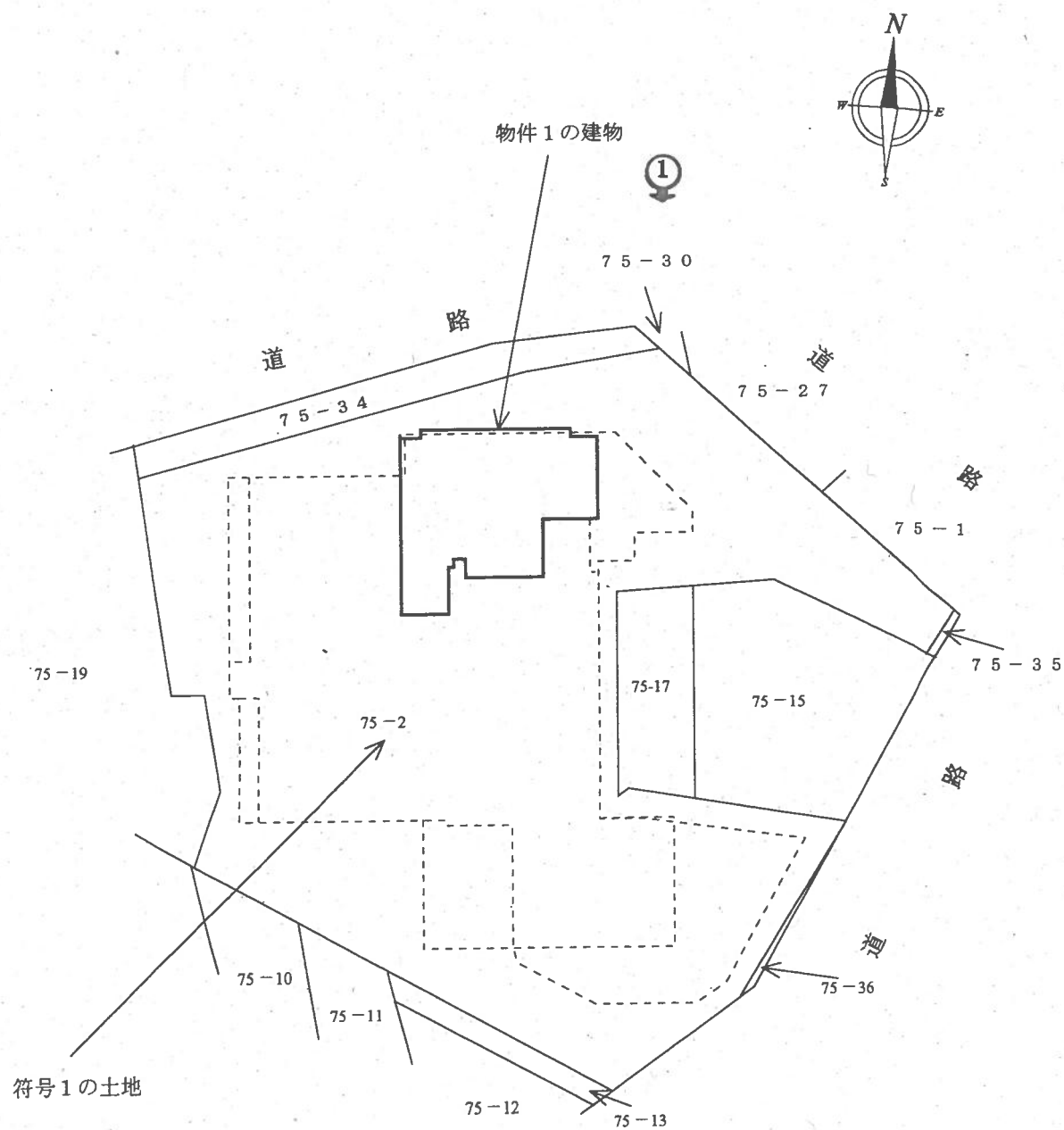
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

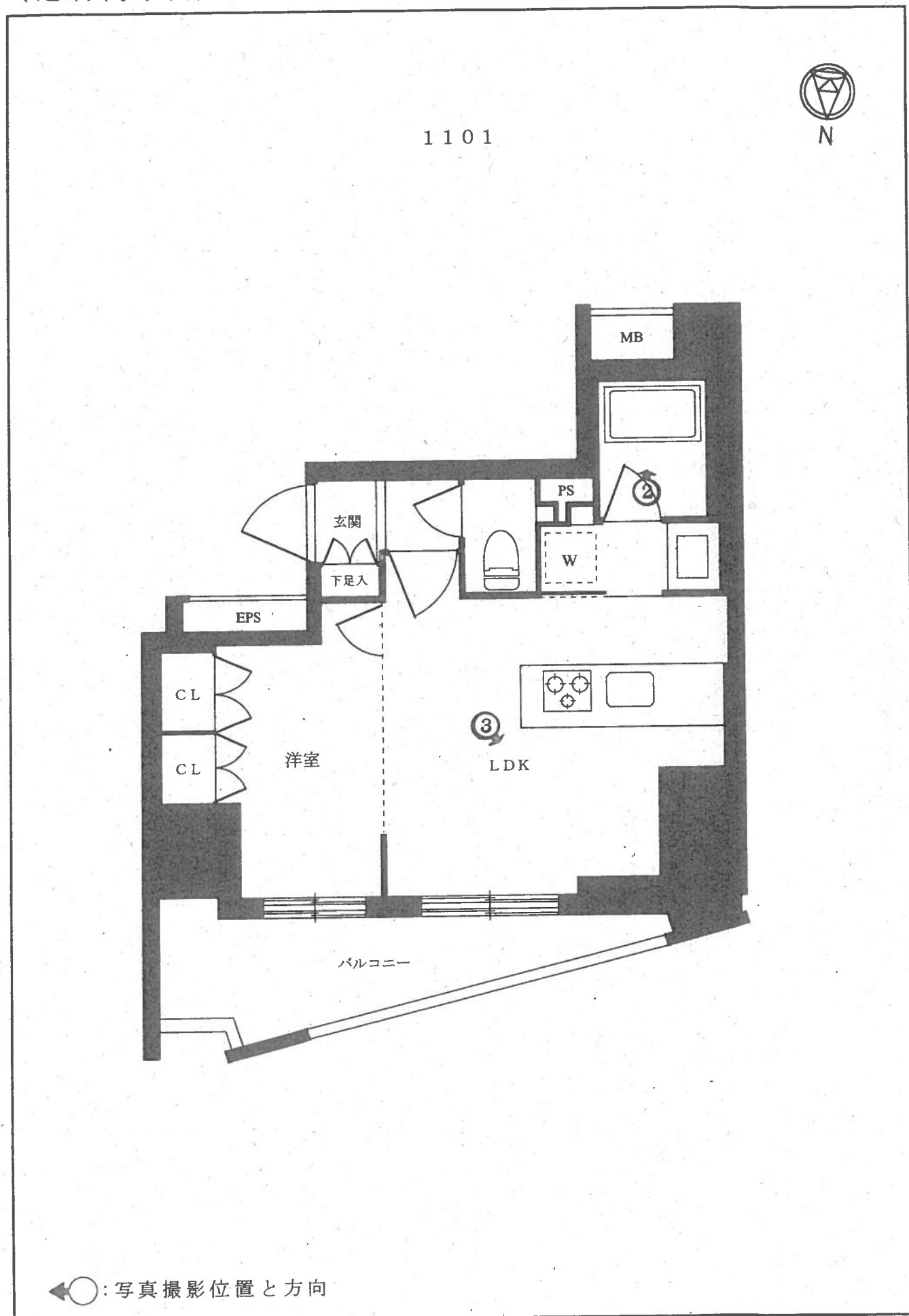
(写真 3 葉添付)

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

(土地建物位置関係図)

令和7年(ヌ)第193号







1



2



3

令和7年12月8日

東京地方裁判所 御中

評価人 神 川 清

意見書

令和7年12月2日付で評価書を提出した令和7年（ヌ）第193号事件について、管理費等の滞納額とその未払遅延損害金があるが、これは本件請求債権及び配当要求債権であり、評価額及び担保設定状況等を勘案して、本件において配当が見込まれる分につき、これを控除しないこととした。ただし、その余の滞納額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て修正を行った。

記

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 29,860,000円

第2 評価額の判定

評価書において、調整後の価格を37,700,000円と求めている。

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに予想滞納管理費相当額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
37,700,000	×1.00	×0.80	×0.99		= 29,860,000

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：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：代金納付に至る間の管理費等の予想滞納額等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整理を行った。

令和7年（ヌ）第193号
令和7年11月27日現地調査
令和7年12月 2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 28,650,000 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) 北区滝野川 6 - 7 5 - 1 4 (マンション名、部屋番号) ネベル板橋 1 1 0 1
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 北区滝野川六丁目 7 5 番地 2

建物の名称 ネベル板橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 滝野川六丁目 7 5 番 2 の 1 1 0 1

建物の名称 1 1 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 1 階部分 3 0 . 1 9 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 北区滝野川六丁目 7 5 番 2

地 目 宅地

地 積 3 8 9 . 5 8 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 2 2 1 6 6 3 分の 3 3 6 8

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（符号1）

位 置 ・ 交 通	都営三田線「新板橋」駅南東方約280m（徒歩約4分） J R 埼京線「板橋」駅北東方約430m（徒歩約6分） （距離は敷地端からの道路距離、附属資料「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	国道（中山道）沿いに高層マンション（店舗付きの建物もある）を中心にオフィスビル、店舗が混在する商業地域。		
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 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% 600% 防火地域	
画 地 条 件	地 形 間 口 奥 行 地 勢	積 状 口 行 勢	389.58㎡（登記面積） 不整形 北側約18.5m、北東側約13.3m、南東側計約14.1m 北東側から約23m 平坦
接面道路の状況等	北側：幅員約4m舗装区道（建築基準法42条2項） 北東側：幅員約40m舗装国道（建築基準法42条1項1号） 南東側：幅員約4m～約5.6m舗装区道（建築基準法42条1項1号） 上記に等高に接面する変則的な三方路地。		
土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地として利用されている。セットバックした部分は区へ移管済み。 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 221663分の3368	
特 記 事 項	区のハザードマップ等では浸水の範囲に入っていない。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ネベル板橋	
建物の用途	店舗兼共同住宅（店舗1戸、住宅52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	令和1年12月10日新築 約6年 約44年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建 延べ2,884.66㎡（登記記録）	
仕様	外壁 その他	タイル貼、吹付タイル等
設備等	エレベーター、宅配ボックス、管理事務室、ゴミ置場、駐車場、駐輪場等。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 株式会社レーベンコミュニティ 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	11階に位置する角住戸（主たる開口部は北側）	
床 面 積	専 有 面 積	30.19㎡（登記記録）
	共用部分を含む現況床面積	43.22㎡
間 取 り	1LDK	
バルコニー等	バルコニーは北向き。	
仕 様	天井 床 内 設 そ の 他	ビニールクロス等 見えないため確認できなかった。分譲カタログではフローリングとなっている。 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	設備の不具合はないとのことである。建物内全域にわたりビニール袋、ペットボトル等の食品の容器などが堆積しており、床が見えずその上を歩かねばならなかった。キッチン付近の壁面には小型のゴキブリが何匹も徘徊していた。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	11,000円／月（令和7年11月25日現在、以下同じ） 6,040円／月 自転車置場使用料300円／月 791,080円（令和3年11月分～令和7年11月分） 223,298円（年利14%） このほか、司法書士費用（判決時）166,758円、（現時点での競売手続）約24万円を請求するとしている。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が住居として使用している。	
特 記 事 項	バルコニーは国道と首都高速道路の高架道路に面しているが、居住者によると騒音は気になるほどではないとのことである。	

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
472,000	× 43.22	× 0.86	= 17,540,000

ア 再調達原価：一棟の建物全体の平均的単価

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6年、経済的残存耐用年数約44年、室内状況を考慮した観察減価率2%。
- ・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＝44年÷(6年+44年)×(1-0.02)＝0.86 (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				
1,310,000	×0.89	×389.58	×1.00	×3,368/221,663	= 6,900,000

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-22

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 1,200,000\text{円}/\text{㎡} \times 116.5/100 \times 100/99.9 \times 100/107 = 1,310,000\text{円}/\text{㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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：公示地等は形状で劣り二方路で優る。

地 域 格 差：公示地等の地域は環境条件で優ると判断した。

イ 個 別 格 差：三方路で優り、形状で劣ると判断した。

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
(17,540,000)	+6,900,000)	×1.50	×1.05	×1.00	=38,490,000

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：1.04(7F=1.00)

位置別補正：1.01(角住戸)

その他補正：1.00

相乗積1.04×1.01×1.00=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）

目的物件は賃貸されていないので、評価時点において新規に賃貸することを想定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、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) 2,844,507 (12.7%)	(円) 1,106,820	(%) 4.8	(円) 22,366,988	0.8738	(円) 19,544,274 (87.3%)	(円) =22,390,000 (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

$$1 \div (1 + 4.6\%)^3 = 0.8738 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。本物件は賃貸にも向くが現況のように自用での利用も需要がある。収益価格は契約条件が想定によるものであるとともに理論的な面が強いことを考慮し、本件の価格決定に当たっては市場性を反映した積算価格を重視し、収益価格も考慮して調整後の価格を以下のとおり求めた。

① 積 算 価 格	38,490,000円
② 収 益 価 格	22,390,000円
③ 調整後の価格	37,700,000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 ア (円)	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 カ (円)
37,700,000	×1.00	×0.80	×0.95		= 28,650,000

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：滞納管理費等と代金納付に至る間の管理費等の予想滞納額及び確定している遅延損害金の額及び司法書士費用を考慮した修正を行った。

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－22）

所 在：北区滝野川5丁目6番4外、「滝野川5-6-4」

価 格：1,200,000円／㎡

位 置：「西巣鴨」駅300m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：190㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西40m国道、背面道

用 途 指 定 等：商業地域（建ぺい率80%、容積率600%）、防火地域

地 域 の 概 要：高層マンション、事務所ビル等が混在する地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

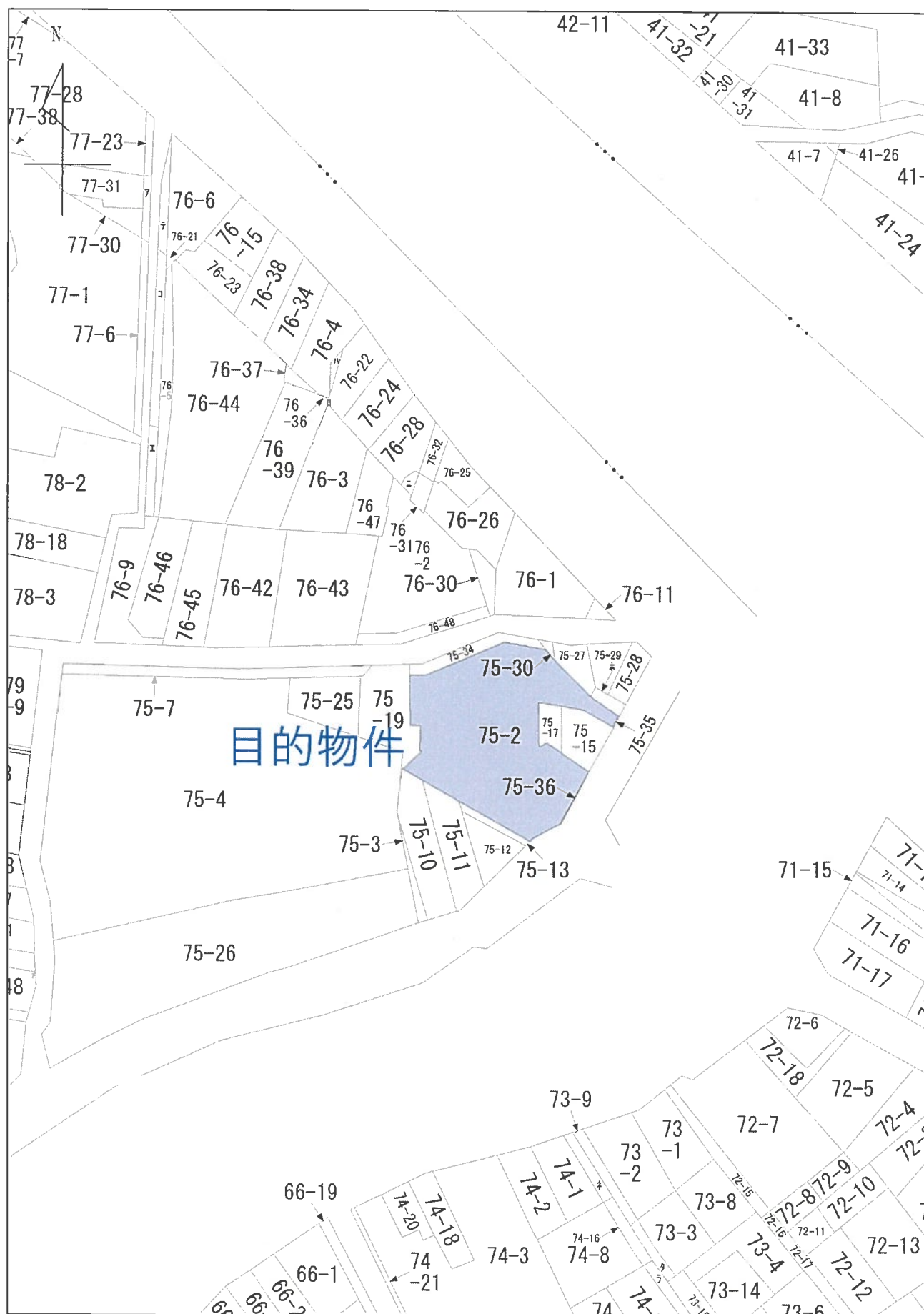
令和7年12月2日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清

位置図





登記年月日：令和2年1月9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7年6月9日

東京法務局板橋出張所

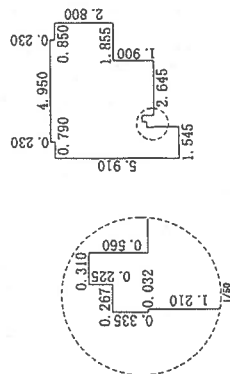
登記官

各階平面図

建物図面

家屋番号
滝野川六丁目
75番2の1101

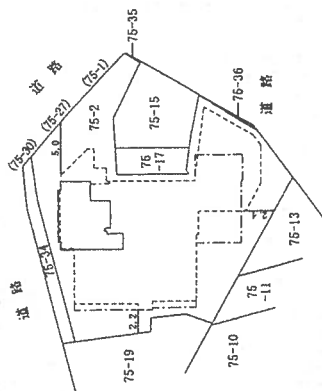
建物の所在
北区滝野川六丁目75番地2



求積表

1.545 × 1.210	=	1.869450
1.513 × 1.900	=	2.874700
2.645 × 1.900	=	5.025500
0.267 × 0.225	=	0.060075
0.577 × 1.340	=	0.773180
6.590 × 2.800	=	18.452000
4.950 × 0.230	=	1.138500

合計 30.193405
床面積 30.19 m²



区分した建物の存する部分 1 1 階部分
建物の名称 1101

作成者

(令和 1 年 12 月 21 日作成)

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500