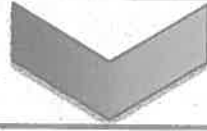


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 6月 3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 8年 6月18日 午前 9時00分から 令和 8年 6月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 1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 7月 9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 7月 2日 午前 9時20分から 令和 8年 7月 6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 6月 3日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 文京区白山二丁目107番地8

建物の名称 パラスト白山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白山二丁目107番8の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 53.69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 文京区白山二丁目107番8

地 目 宅地

地 積 306.27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 100000分の3763



物件明細書

令和 8年 1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。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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。

《 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 文京区白山二丁目107番地8

建物の名称 パラスト白山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白山二丁目107番8の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 53.69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 文京区白山二丁目107番8

地 目 宅地

地 積 306.27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 100000分の3763



令和 7年(ケ)第467号
令和 7年11月 5日受理
令和 7年12月12日提出
(評価人 紺谷昌弘)

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 文京区白山二丁目107番地8

建物の名称 パラスト白山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白山二丁目107番8の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 53.69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 文京区白山二丁目107番8

地 目 宅地

地 積 306.27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 100000分の3763



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都文京区白山二丁目26番14-203号 パラスト白山	
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 <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費等の月額は下記のとおり 管理費 15,400円 修繕積立金 20,700円 円 円	令和 7年12月 5日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年4月分~令和7年11月分 計 722,000円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	大賀不動産株式会社	
その他の事項	上記滞納金の他に遅延損害金18,789円(年利3パーセント)あり	
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 <input type="checkbox"/> 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)	<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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■A (占有者) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / ■提示文書 (和解調書) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日
最初の契約等	契約日 年 月 日
	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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
建物管理会社担当者 A (建物占有者)	<p>遅延損害金の利率については、規約に利率の記載が無いことから民事法定利率の3パーセントで計算しています。 (令和7年12月8日電話聴取)</p> <p>私は、本件建物所有者の元妻になります。 本件建物は、私が家族とともに住居として使用しています。 本件建物については、建物所有者と離婚をする際に、裁判所の和解で本件建物を使用していいという約束になっています。 したがって、本件建物を使用するについては金銭等は支払っていません。 本件建物に不具合等はありません。 (令和7年12月11日面接聴取)</p>

(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 本件建物の占有状況については、関係人の陳述、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ものと認定した。
- 3 本件建物の利用関係については、関係人の陳述及び提示された和解調書の内容から使用借権と思われる。
なお、建物所有者に対し占有権原に関する照会書を送付するも、期限までに回答を得ることができなかった。
- 4 評価人の調査によれば、符号1の土地に東側で接する道路は都道で、建築基準法42条1項1号道路とのこと。
- 5 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。

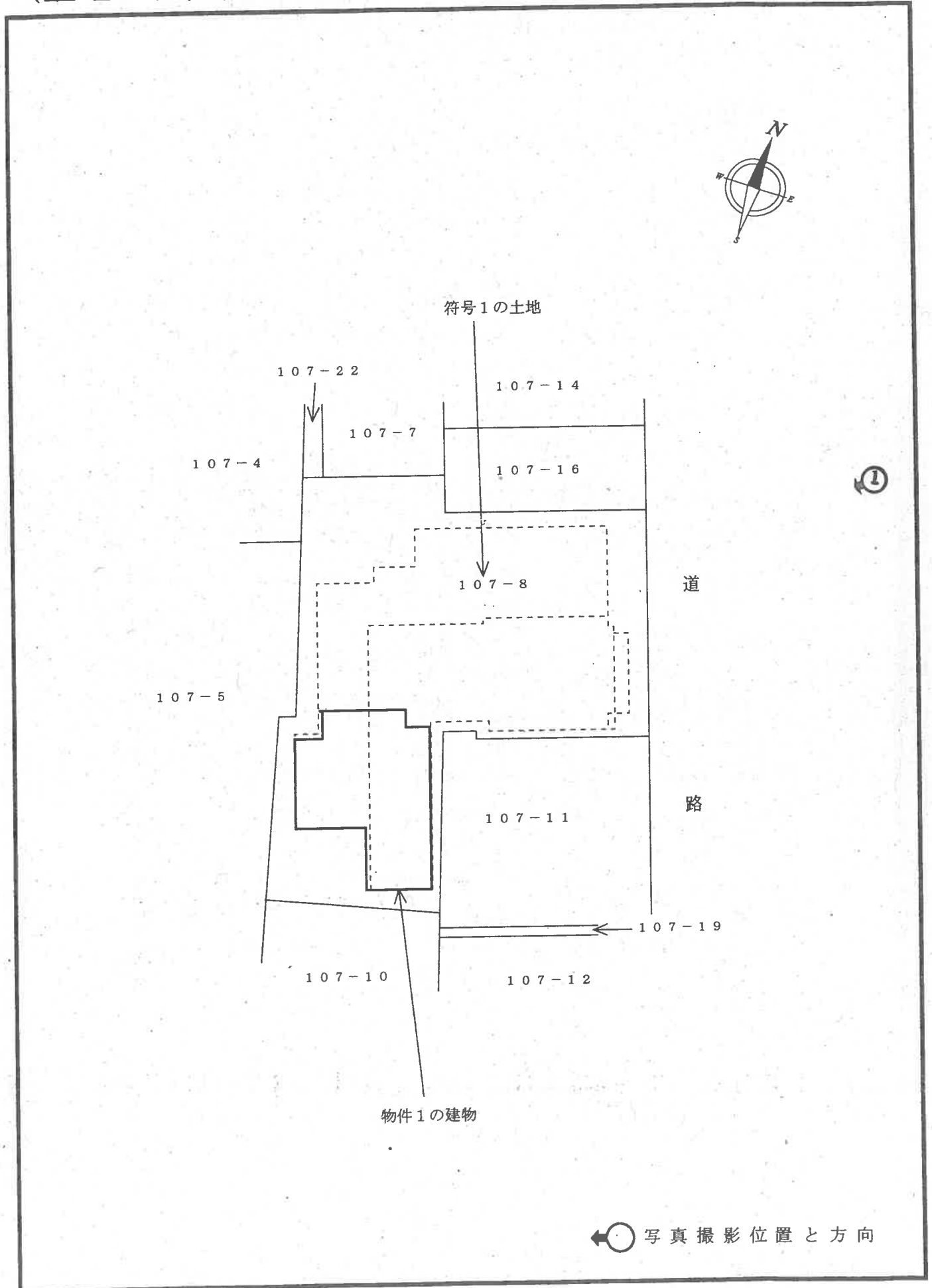
以上

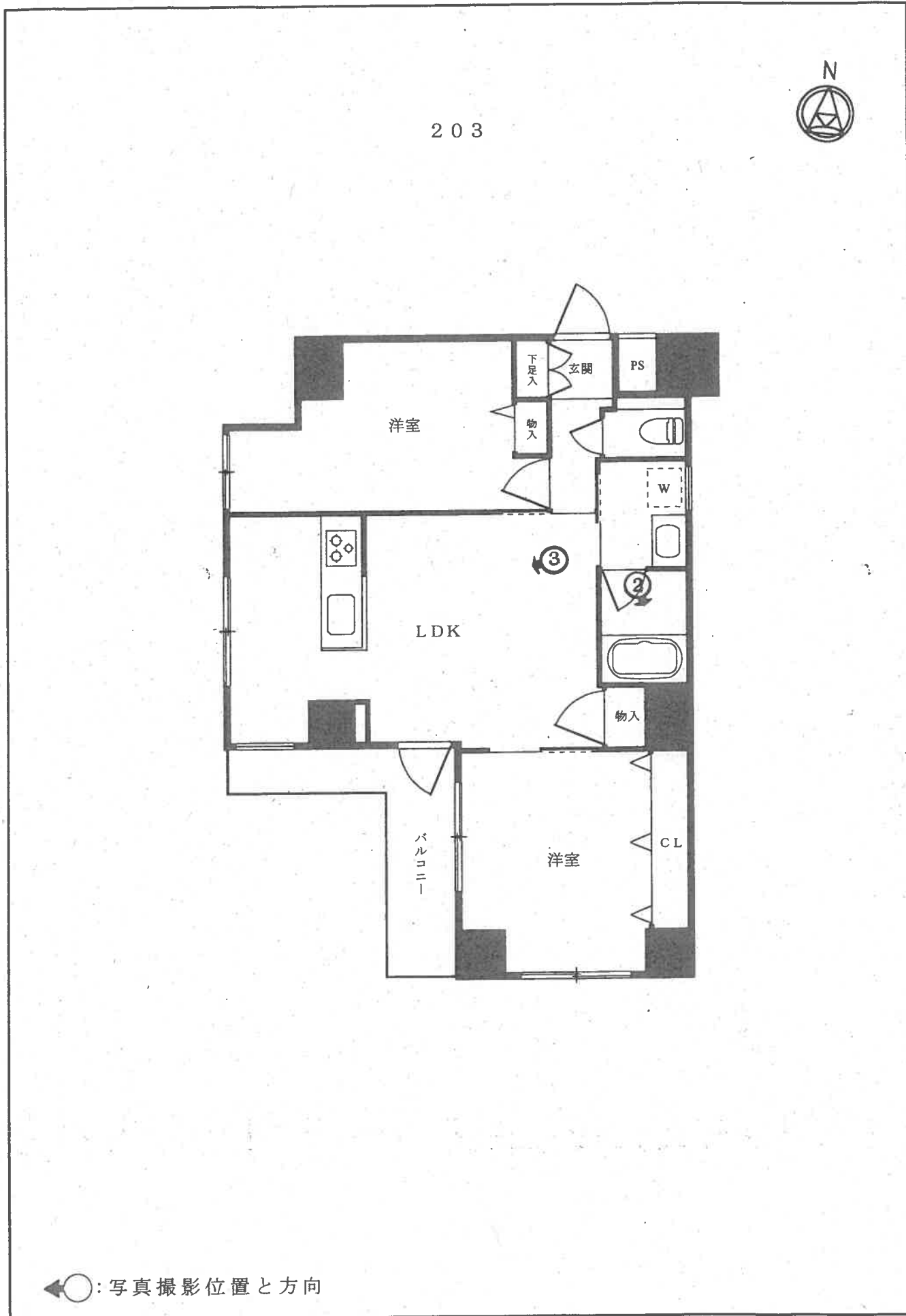
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月6日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
7年12月2日 10:20-10:35	当庁 (郵便) 物件所在地	■建物所有者に対し占有権原に関する照会書送付 ■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■建物使用者に対し通知書及び占有権原に関する照会書差置
7年12月3日 : - :	当庁 (電話・FAX)	■管理会社に対し管理費等の照会
7年12月8日 : - :	当庁 (電話)	■建物管理会社担当者より電話聴取
7年12月11日 8:35-8:50	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■Aから面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 7年12月11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。</p> <p>□ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>(写真3葉添付)</p>		

(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467号







1



2



3

令和7年（ケ）第467号
令和7年12月11日 現地調査
令和7年12月23日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 紺谷 昌弘

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 39,200,000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) 文京区白山2丁目26番14号 (マンション名、部屋番号) パラスト白山 203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 文京区白山二丁目107番地8

建物の名称 パラスト白山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白山二丁目107番8の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 53.69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 文京区白山二丁目107番8

地 目 宅地

地 積 306.27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 100000分の3763

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	都営三田線「白山」駅の南方約450m（道路距離、徒歩約6分）、文京区白山2丁目26番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	白山通り沿いに高層店舗兼共同住宅及び事務所ビル等が見られる商業地域。	
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 ※特記事項参照 80%（指定） 600%（指定） 防火地域 46m高度地区
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	306.27㎡（登記面積） 不整形 間口約12.6m、奥行約20m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	東側幅員約40m都道（建築基準法第42条1項1号該当）に、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 100,000分の3,763
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・南西角の一部（約0.7㎡）については、第一種住居地域（建蔽率60%、容積率300%、31m第三種高度地区、準防火地域）に指定されている。 ・建築計画概要書記載の敷地面積は315.95㎡であり、公簿地積306.27㎡より大きく、縄伸びの可能性はある。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パラスト白山	
建物の用途	店舗兼共同住宅（店舗1戸、住居30戸、管理室含む）	
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5年2月20日 約33年 約17年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建 延床面積 1,726.35㎡	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼り等 なし
設 備 等	オートロック、エレベーター、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 大賀不動産(株) 委託
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・文京区役所での調査によると、建築確認年月日：平成4年6月2日、検査済証交付日：平成5年3月8日である。 ・本件建物の建築時期からは、アスベスト含有建材が使用されている可能性がある。なお、アスベストの有無の確定に当たっては、専門家による調査を要する。 	

(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	2階(203号室)・角部屋 主要開口部の方位：西向き	
床面積	専有面積	53.69㎡
	共用部分を含む 現況床面積	66.58㎡
間取り	2LDK	
バルコニー等	西～南側にバルコニーあり。	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	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、洗面室、トイレ等 なし
保守管理の状態	占有者によると、トイレのドア隅に傷があるため、その部分に張り紙を施しているとのことである。なお、他には特に目立つような傷や汚れは確認されなかった。	
管理費等	管理費 修繕積立金 その他 滞納額 遅延損害金	月額 15,400円 (令和7年12月5日現在、以下同じ) 月額 20,700円 なし 722,000円 (令和6年4月分～令和7年11月分) 18,789円 (年利3%)
専有部分の利用 状況等	本件建物所有者の元妻が居宅として使用している。占有権原は使用借権と思われる。	
特記事項	占有者によると、リフォーム済みで購入(建物全部事項証明書によると令和4年3月)したとのことである。	

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/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
421,000	× 66.58	× 0.32	= 8,970,000

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33年、経済的残存耐用年数約17年、観察減価率5% （保守管理の状況、アスベスト使用の可能性等を考慮）
- ・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 = 17年 ÷ (33年 + 17年) × (1 - 0.05) = 0.32 (小数点第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				
2,250,000	× 0.98	× 306.27	× 1.00	× 3,763/100,000	= 25,410,000

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。

公示地 文京5-16

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 1,910,000\text{円/㎡} & \times & 118/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & = & 2,250,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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： 公示地等は標準的画地であり、補正の必要なし。

地域格差： 公示地等の所在地域は対象地域に比して、格差はないものと判断した。

イ 個別格差： 形状、縄伸びの可能性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： 登記数量による。

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
(8,970,000)	+25,410,000)	×1.50	×0.99	×1.00	= 51,050,000

ア 建物価格 : 前記①エ

イ 敷地権価格 : 前記②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=2階・基準階=6階)

位置別等修正 … 1.03 (角部屋)

その他 … 1.00 (なし)

相乗積 $0.96 \times 1.03 \times 1.00 = 0.99$ (小数点第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、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 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) 3,974,369 (11.8%)	(円) 1,402,500	(%) 4.1	(円) 33,181,098	0.8916	(円) 29,584,267 (88.2%)	(円) 33,560,000 (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

$$1 \div (1 + 3.9\%)^3 = 0.8916 \quad (\text{小数点第5位を四捨五入})$$

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

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格は不動産の費用性及び市場性の観点から不動産の経済価値を把握したものであり、不動産を構成する土地及び建物の価格を積み上げたものである。

収益価格は不動産の収益性の観点から不動産の経済価値を把握したものであり、対象物件の投資採算性を反映した価格である。

本件は2LDKタイプのマンションであり、自用目的、転売目的、投資目的としたそれぞれの需要が見込まれる不動産である。両価格とも相応の根拠を有しているが、本件では市場性を反映させた積算価格を中心に収益価格も考慮して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	51,050,000円
② 収益価格	33,560,000円
③ 調整後の価格	50,000,000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 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 (円)	評価額 カ (円)
50,000,000	×1.00	×0.80	×0.98	—	=39,200,000

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。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (文京5-16)
所 在 : 文京区白山2丁目107番11 「白山2-26-14」
価 格 : 1,910,000円/㎡
位 置 : 都営三田線「白山」駅から約450m (道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 110㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 東側40m都道
用途指定等 : 商業地域 (建蔽率80%、容積率600%)、防火地域
地域の概要 : 中高層店舗、マンション等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

位置図
公図写
建物図面・各階平面図写

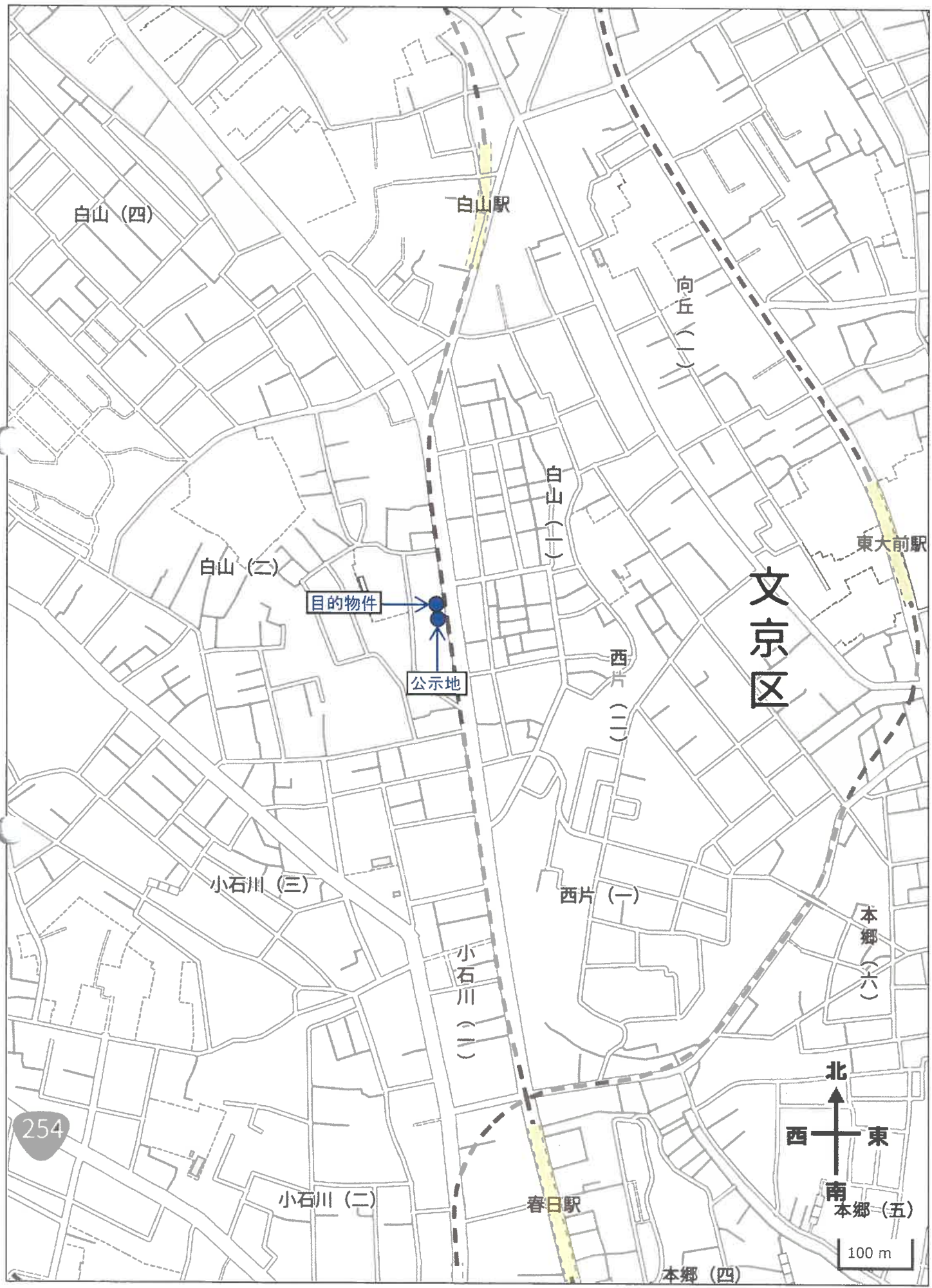
以 上

令和7年12月23日

評価人 不動産鑑定士

紺谷 昌弘

位置図



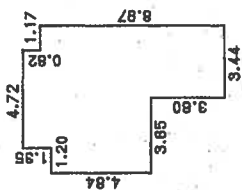
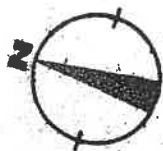
平成五年参月廿日

建築物平面図

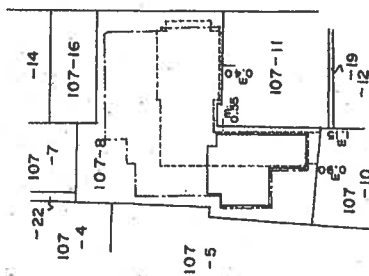
家庫番号
白山二丁目
107番地の203

建築物の所在
文京区白山二丁目107番地8

各階平面図



道路



求積表

0.82	x	4.72	=	3.8704
0.53	x	5.88	=	3.1217
4.84	x	7.09	=	34.3156
3.60	x	3.44	=	12.3840

合計				53.6817
床面積				53.68㎡*

建物番号 203

建築物の存する部分 2階

403504

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

5年2月2日(作製)

作製者

登記年月日：平成5年3月1日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(東京法務局管轄)

令和7年8月8日

東京法務局中野出張所

登記官