

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 2 1 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 7 月 29 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

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 8 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 26 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 9 月 3 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 8 月 27 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 8 月 31 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 7 月 29 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	15,280,000 12,224,000		3,056,000	62,370	13,364



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601

建物の名称 601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 23.34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2642



物 件 明 細 書

令和 8年 6月29日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

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 囲 全部

賃借人 株式会社アンビションDXホールディングス

期 限 令和9年9月27日まで

賃 料 月額88,320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B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登載されています。



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 6 0 1

建物の名称 6 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 2 3 . 3 4 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 1 8 5 . 6 3 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 8 7 4 8 4 分の 2 6 4 2



令和7年(ケ)第658号
令和8年4月10日受理
令和8年6月15日提出
(評価人 吉川和弥)

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 白石 圭

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601

建物の名称 601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 23.34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2642



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番地4ー601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	管理費等の月額は次のとおり 管理費 8,450 円 修繕積立金 3,460 円	令和8年4月15日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和8年4月分 計 11,910 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	日神管財株式会社		
その他の事項	上記滞納金のほか、遅延損害金 90 円（金利年 14.6 パーセント）がある。		
敷地権		符号1	
現況地目 形状 敷地権の種類 その他の事項	☒ 宅地（一部公衆用道路）（符号1） ☐ （符号 ）		
	☐ 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 ☐		
	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある {	地方裁判所 保管開始日	令和 年（ ）第 号 令和 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1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		株式会社アンビションDXホールディングス	☐ 債務者 ■B (転借人)
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ その他 ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述 (☐ ()) ■文書 (■回答書及び契約書)	■陳述 (■B (転借人)) ■文書 (■照会書及び契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		平成30年9月27日	令和4年1月9日
最初の契約等	契約日	平成30年9月28日	令和4年1月7日
	期間	平成30年9月28日から 令和5年9月27日まで5年間 ☐ 期間の定めなし	令和4年1月9日から 令和6年1月8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	☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和7年9月28日から 令和9年9月27日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和8年1月9日から 令和10年1月8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 ()	■株式会社アンビションDXホールディングス
	借主	■占有者 ☐ その他 ()	■占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金 88,320 円 (毎月10日限り当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金 78,500 円 (毎月26日限り翌月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円
特約等		■転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		契約書上の借主は、旧商号の株式会社AMBITIONである。また、(株)アンビションDXホールディングスからの回答書によれば、本件建物の鍵の受領日は平成30年9月27日とのこと。	なお、賃料のほか共益費 (月 14,000 円) 及び入居中サポート費 (月 1,500 円) の支払いあり
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	■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
B (転借人)	1. 私は本件建物を株式会社アンビションDXホールディングスから賃借しており、ここには私1人で住んでいます。 2. 本件建物の不具合は、特にありません。 3. ペットは飼っていません。 (令和8年4月30日面接聴取)
C (日本ワークス株式会社従業員)	平成30年9月28日付けの建物賃貸借契約書(サブリース)についてご質問をいただいておりますが、マンション建築時に当社が株式会社アペックス・リンクから譲り受けて所有していたことは事実ですが、移転登記をしないまま平成30年11月30日に株式会社新日本地所に売却し、登記移転を完了しており、当該賃貸人の地位も移転しているという認識です。上記株式会社新日本地所との売買契約につき、賃貸人の地位の承継に関する条項は存在しないため、提示できる書面は所持していませんが、賃貸人としての地位は承継しているものと考えております。具体的には賃借人となっている株式会社アンビションDXホールディングスに確認いただければ幸いです。 (令和8年5月14日電話聴取)

(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。なお、対象土地の東側が公衆用道路として一部供されていた。
2. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件建物の集合郵便受け（1階）及び玄関表札に氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時は不在であったが、立入調査時にはB（本件建物の転借人）が在室しており、同人から関係人の陳述等欄記載の要旨を聴取した。
 - ③ 本件建物内には、家具・寝具・日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
 - ④ 所有者Aと株式会社アンビションDXホールディングスとの間のマスターリース契約は存在しないが、本件マンションが建築された当初である平成30年9月28日付けで株式会社日本ワークス（なお、登記記録上は所有者として現れていないが、東京カンテイから取得した「建築概要」によれば、「売主」欄に表示されている。）と株式会社アンビションDXホールディングス（契約時の商号：株式会社AMBITION）との間でマスターリース契約が締結されており、その後、所有者が株式会社新日本地所、Aへと順次変わっているが、建築当初からマスターリース契約が締結されていることからすれば、本件建物は投資物件として売り出され、Aは賃貸人としての地位を承継することを前提に株式会社新日本地所から購入した可能性が高い。以上から、株式会社日本ワークスと株式会社アンビションDXホールディングスとの間のマスターリース契約における賃貸人としての地位をAが承継しているものと考えられる。なお、令和8年5月27日に株式会社アンビションDXホールディングスの担当者に対してファクシミリで改めて照会を行うと共に、同年6月2日にAに対して照会書を送付したが、現在までいずれからも回答はない（なお、株式会社アンビションDXホールディングスに対しては、ファクシミリで回答書が提出された令和8年5月8日以降複数回電話も試みており、その都度、電話口応対者より担当者から折り返す旨の回答があったが、折り返しの電話は一切なかった。）。
3. 本件建物の占有関係については、上記の現場の状況、提出された回答書、契約書等写し及び関係人の陳述等から、本報告書2枚目及び3枚目に記載のとおり報告する。

以上

(調査経過用)

調 査 の 経 過

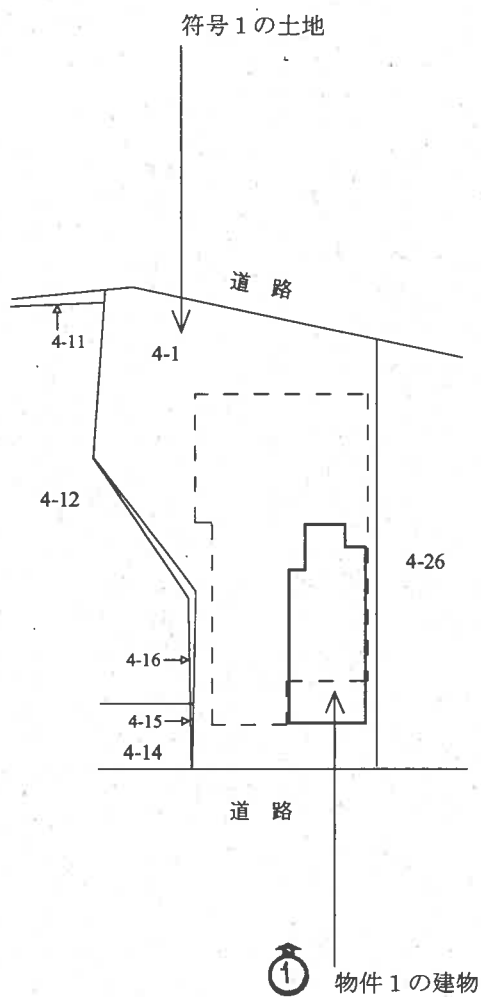
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年4月13日 13:30-13:42	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 □評価人同行 □居住者から聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和8年4月14日	当庁	■管理費等に関する調査（FAX）
令和8年4月21日	当庁	■株式会社アンビションDXホールディングスに対し照会書送付（FAX）
令和8年4月30日 12:15-12:28	物件所在地	■物件確認 ■物件調査（立入調査） ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■Bから面接聴取
令和8年5月14日 17:50-18:04	当庁	■日本ワークス株式会社従業員Cから電話聴取
令和8年5月27日	当庁	■株式会社アンビションDXホールディングスに対し照会書送付（FAX）
令和8年6月2日	当庁	■所有者Aに対し照会書送付（郵送）

(特記事項)

- ☒ 令和8年4月30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 年 月 日
 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

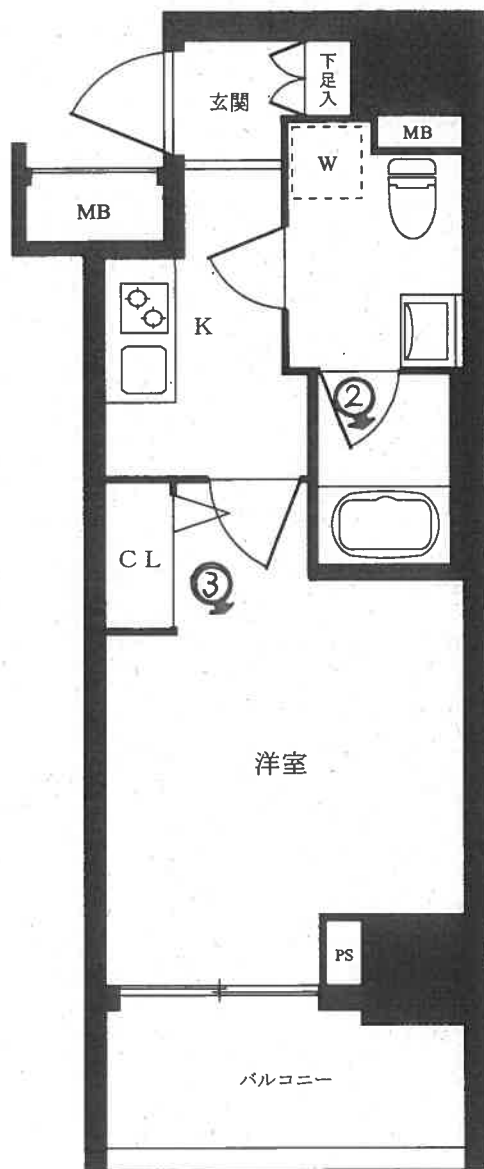
(写真3葉添付)

(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)



←○: 写真撮影位置と方向

601

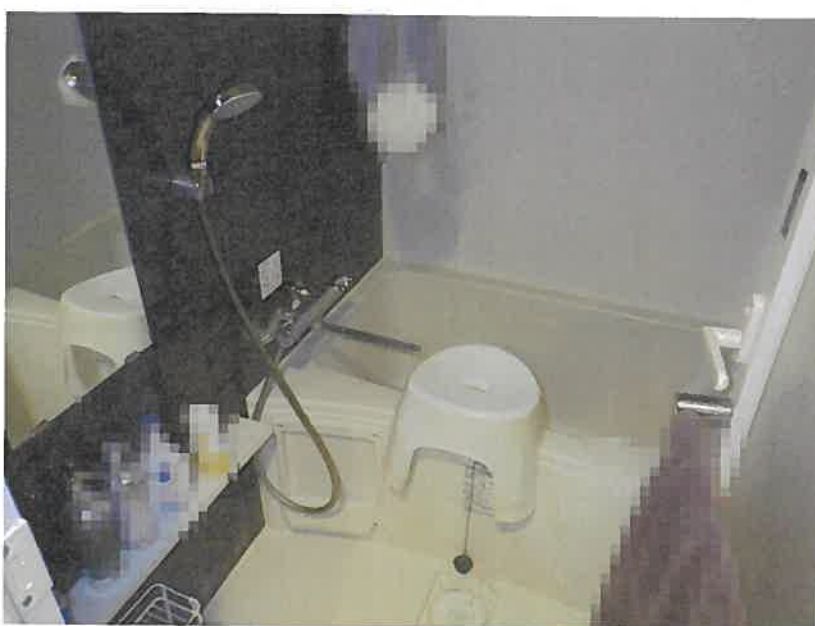


←○: 写真撮影位置と方向

01



02



03



令和 7 年（ケ）第 658 号
令和 8 年 4 月 30 日 現地調査
令和 8 年 6 月 15 日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 吉川 和 弥

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 15,280,000 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、民事執行法第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 DUE・601号室 土地符号1の地目：宅地一部公衆用道路
番号	特 記 事 項		
—	なし		

※現況欄の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601

建物の名称 601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 23.34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2642

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」駅の北方約530m(道路距離、徒歩約7分)、バス停「神谷陸橋」停の南方約40m(道路距離、徒歩約1分)、北区神谷3丁目4番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	北本通り沿いに高層共同住宅のほか低層の沿道施設等が建ち並ぶ路線商業地域	
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% (指定) 500% (指定) 防火地域 最低限度高度地区(7m)等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	185.63㎡ やや不整形 西側間口約8m・奥行約21m ほぼ平坦 一棟の建物の敷地の登記記録数量は上記のとおりであるが、分譲時パンフレットによれば東側道路後退部分は5.44㎡・有効宅地面積は180.19㎡となっている。
接面道路の状況等	西側が幅員約27mの舗装国道(建築基準法第42条1項1号該当)に、東側が幅員約4mの舗装区道(建築基準法第42条2項該当、※1)にほぼ等高に接面する二方路地。	
土地の利用状況等	物件1を含む一棟の建物の敷地一部公衆用道路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 87,484分の2,642
特 記 事 項	(※1)東側区道の道路敷地(赤道)部分の幅員は約2.7mであり、両側セットバック(いずれも分筆未了、敷地権の目的たる土地のセットバック面積は分譲時パンフレットの記載によれば5.44㎡)により上記幅員となっている。 (※2)東京都北区水害ハザードマップによると、洪水・高潮による浸水予想区域にある。	

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OJ I DUE	
建物の用途	共同住宅（総戸数32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8年 約42年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 延床面積 1,110.73㎡	
仕様	外壁 その他	磁器質タイル貼・吹付タイル等 なし
設備等	エレベーター（6人乗り）1基、オートロック、集合郵便受け、宅配ボックス、管理室、ゴミ置場、駐車場、駐輪場等	
建物の品等	中位	
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) 委託管理
管理の状況	やや優る	
特記事項	（※3）建築計画概要書及び分譲時パンフレットによれば、建築主は（株）アペックス・リンク、売主は（株）日本ワークス、施工は新三平建設（株）。	

(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	6階部分 601号室 主要開口部の方位：西向き	
床 面 積	専 有 面 積	23.34㎡
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	33.48㎡
間 取 り	1K	
バルコニー等	西側にバルコニー(4.38㎡)あり。	
仕 様	天井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス等 フローリング、CFシート等 ビニールクロス等 キッチン、浴室、トイレ等
保守管理の状態	内覧及び立会者からの聴取では不具合等は認められず、保守管理状態は概ね良好である。	
管 理 費 等		(令和8年4月15日現在)
	管 理 費	8,450円(月額)
	修繕積立金	3,460円(月額)
	そ の 他	なし
	滞 納 額 等	11,910円
	遅延損害金	90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一覧>のとおり。	
特 記 事 項	特になし	

<建物の占有者等の状況一覧>

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	(株)アンビションDXホールディングス	H30.9.27	R7.9.28 ┆ R9.9.27	88,320円	ない
占有権原は賃借権。下記のように転貸している。					

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
(株)アンビションDXホールディングス	現占有者 (個人)	R4.1.9	R8.1.9 ┆ R10.1.8	78,500円 別途共益費月額 14,000円	ない
・ 占有権原は転借権。現占有者が転貸人から転借して、居宅として使用している。 ・ 上記の月額賃料・共益費のほか、入居中サポート費1,500円(月額)の支払いあり。					

第5 評価額算出の過程

目的物件は単身者向け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

目的物件の再調達原価を、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、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
477,000	× 33.48	× 0.8	= 12,780,000

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8年、経済的残存耐用年数約42年、観察減価率5% (保守管理の状態等を考慮)と判定した。
- ・ 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 = 42年 ÷ (8年 + 42年) × (1 - 0.05) = 0.8 (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/㎡)	個 別 格 差				
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1,080,000	× 0.96	× 185.63	× 1.00	× 2,642/87,484	= 5,810,000

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 「北5-17」

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 1,090,000\text{円/㎡} & \times & 107/100 & \times & 100/98 & \times & 100/110 & = & 1,080,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正： 公示価格の価格時点(令和8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： 公示地には形状不整、二方路地等の要因があることを勘案した。

地域格差： 公示地の地域は、交通接近条件及び環境条件等で優ることを考慮して査定した。

イ 個 別 格 差： 二方路地等の増価要因及び形状不整・セットバック部分を含む等の減価要因を総合的に考慮して査定した。

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建 付 減 価： 必要ないものと判定した。

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)	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
(12,780,000	+5,810,000)	× 1.20	× 1.00	× 1.00	= 22,310,000

ア 建 物 価 格： 前記1①エ

イ 敷 地 権 価 格： 前記1②カ

ウ 価 格 補 正： 同一マンション及び周辺類似のマンションの取引水準等を斟酌して上記の通り判定した。

エ 個 別 格 差： 階層別補正・・・ 1.00 対象＝6階・基準階＝6階

位置別等補正・・・ 1.00 西向き、中間部屋

その他・・・・・・ 1.00 なし

相乗積 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00 (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（DCF法による）

目的物件は、最先順位の抵当権に優先すると判断される賃借権が付着した区分所有建物であるので、現行の賃貸条件等を前提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 of 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)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
2,255,607	722,456	4.5	15,572,940	0.8813	13,724,432	15,980,000
(14.1%)					(85.9%)	(100.0%)

※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

$$1 \div (1 + 4.3\%)^3 = 0.8813 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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るが、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。

本件では両試算価格の開差は比較的小さく、両価格の妥当性が検証されたものと判断する。

よって、対象マンションの地域性、個別性、最近の中古マンション市況を考慮して、両試算価格を関連づけて調整後の価格を下記のとおり求めた。

①積算価格	22,310,000 円
②収益価格	15,980,000 円
③調整後の価格	19,100,000 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
19,100,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00		= 15,280,000

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て修正を行った。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等相当額が少額なので、競売市場修正に含めた。

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処理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格 「北5-17」

所 在 : 北区志茂二丁目2番20外 「志茂2-2-15」

価 格 : 1,090,000円/㎡

位 置 : 東京メトロ南北線「志茂」駅近接

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 204㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北東側27m国道、北西側道

用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率500%)、防火地域等

地 域 の 概 要 : 共同住宅、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

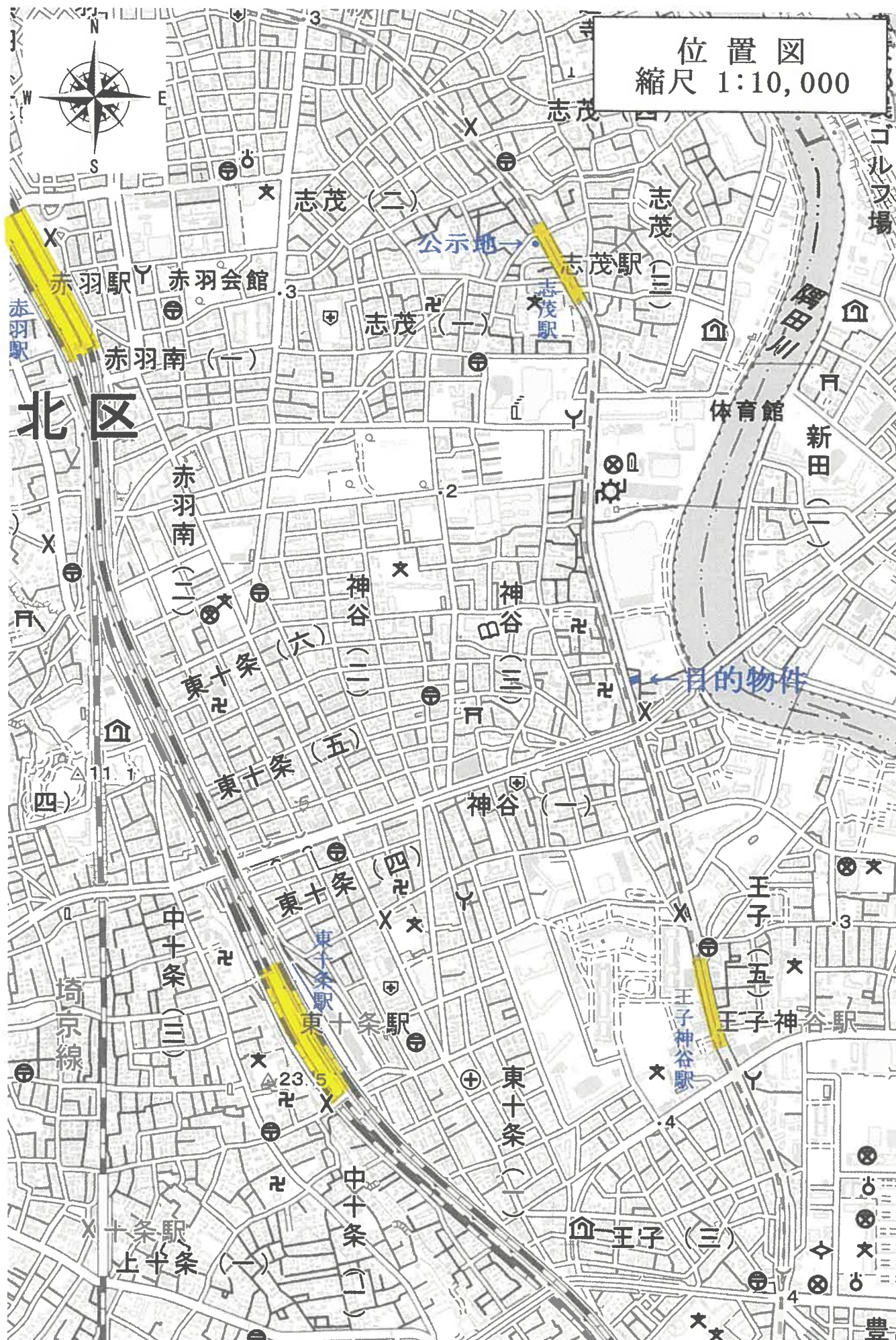
以 上

令和8年6月15日

評価人 不動産鑑定士

吉川 和弥

位置図
縮尺 1:10,000

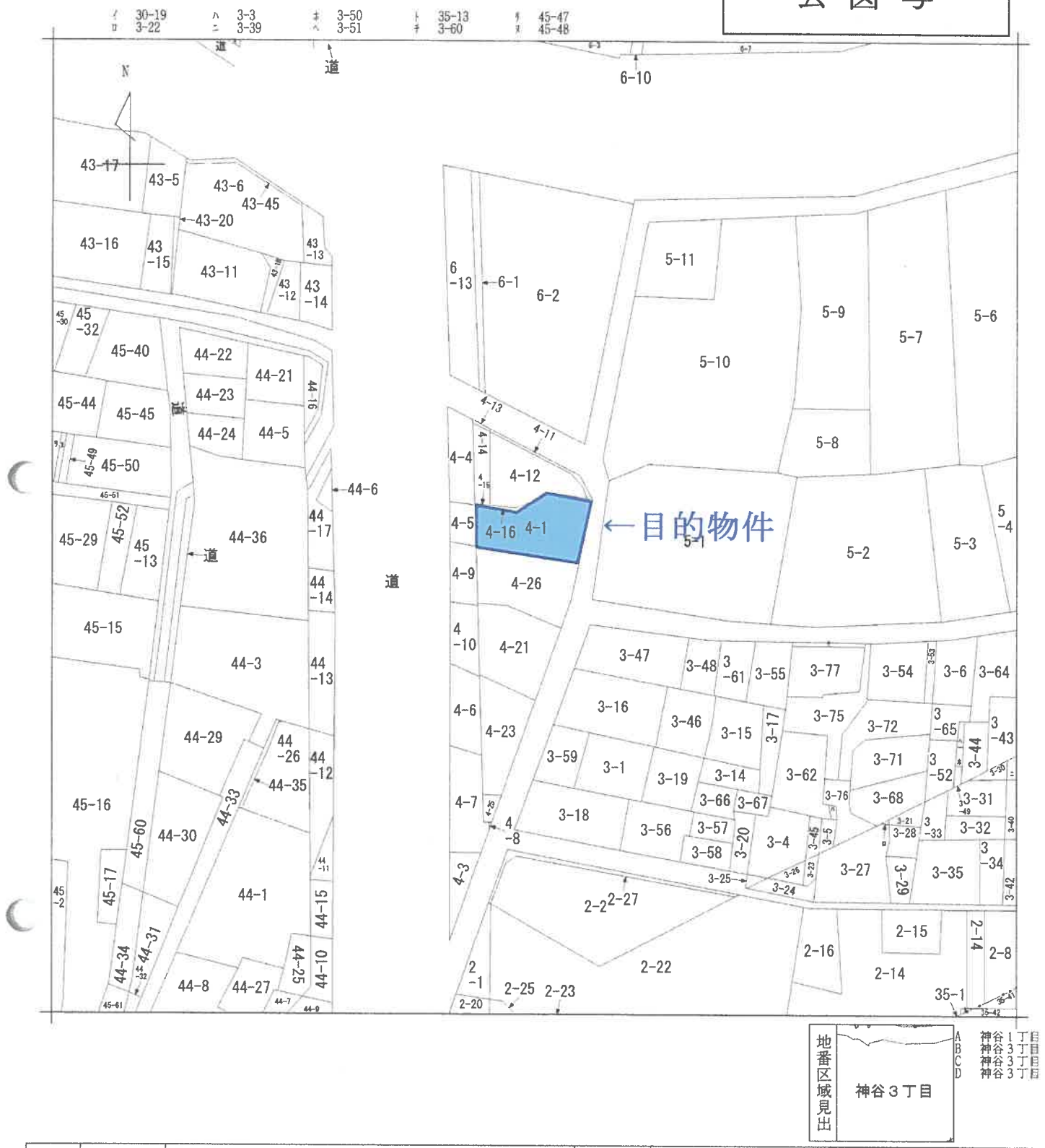


縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m

公 図 写



請 求 部 分	所 在	北区神谷三丁目				地 番	4番1			
出 力 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					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

地積測量図写

地積測量図

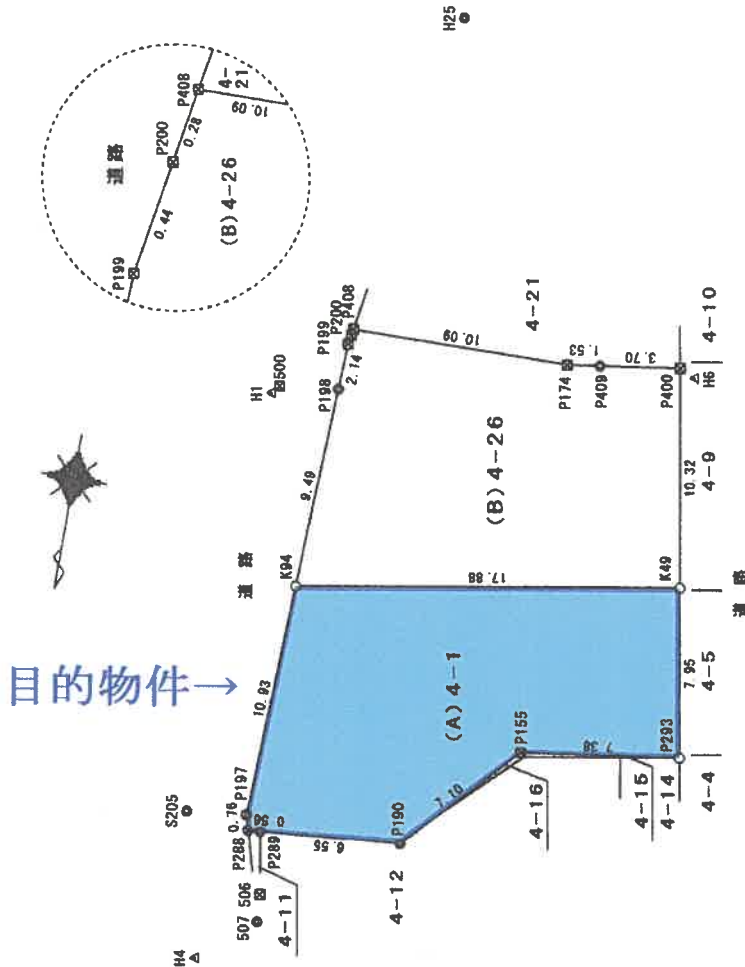
地番 (A) 4-1
(B) 4-26

土地の所在 北区神谷三丁目

座標求積表

地番	(A) 4-1			座標	面積
	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$		
K94	108.718	97.269	1370.617479		
P197	119.846	97.643	1139.005595		
P288	120.384	97.433	66.839038		
P289	120.332	96.874	-63.839966		
P190	119.725	90.343	-529.319637		
P155	114.473	85.557	-542.431380		
P293	113.385	78.256	-697.867008		
K49	105.555	79.663	-371.707558		
		倍面積	371.276563		
		面積	185.6382815		
		地積	185.63		m ²

地番	(B) 4-26			座標	面積
	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$		
P408	96.365	96.758	44.315164		
P200	96.650	96.803	69.891766		
P199	97.087	96.871	250.314664		
P198	99.234	96.944	1127.652608		
K94	108.719	97.269	614.837349		
K49	105.555	79.663	-1061.589138		
P400	95.393	81.489	-782.131422		
P409	95.957	85.147	58.032453		
P174	96.192	86.667	35.360136		
		倍面積	366.683580		
		面積	183.3417900		
		地積	183.34		m ²



H5 △

引継点・境界点座標一覧表

点名	X	座標	Y	座標
500	99.614		99.614	
506	123.294		96.340	
507	124.563		96.244	
H1	99.997		99.996	
H4	126.732		98.770	
H5	133.800		72.407	
H6	95.735		80.761	
H25	81.106		94.283	
S205	119.976		100.384	

境界線の種類	境界線の種類
コンクリート杭	コンクリート杭
プレート	プレート
板	板
碑影石	碑影石
計算点	計算点
界線点	界線点

測地系	任意座標
測量年月日	平成29年 1月16日
	(単位：m)

作成者

申請人

縮尺 1/250

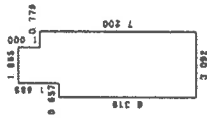
(東京土地家屋調査士会用紙)

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成30年9月25日

各階平面図 建物図面

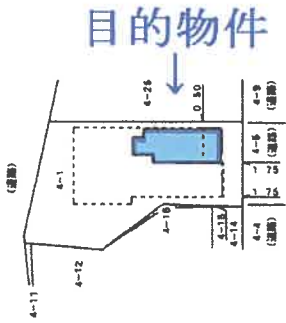
家屋番号	神谷三丁目 4番1の601
建物の所在	北区神谷三丁目4番地1



求積表

3.092×6.318	$= 19.525980$
1.665×1.885	$= 3.138625$
0.770×0.885	$= 0.681450$

合計	23.345955
床面積	23.34 m ²



区分した建物の存する部分8階部分
建物の名称601

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。