

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 8 月 12 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 塩 田 俊一郎

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 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 9 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 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 8 年 9 月 10 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 9 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 8 年 8 月 12 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	46,720,000 37,376,000		9,344,000	169,669	36,355



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 北区豊島五丁目 20 番地

建物の名称 ヴェレーナ王子

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 豊島五丁目 20 番の 1003

建物の名称 1003

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 85.89 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 北区豊島五丁目 20 番

地 目 宅地

地 積 9568.23 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北区豊島五丁目 22 番

地 目 宅地

地 積 765.69 平方メートル

（現況）

地 目 公衆用道路

土地の符号 3

所在及び地番 北区豊島五丁目 19 番



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 62 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2794215分の9011



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 9 日

東京地方裁判所民事第 2 1 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】

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。

《 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 北区豊島五丁目 20 番地

建物の名称 ヴェレーナ王子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊島五丁目 20 番の 1003

建物の名称 1003

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 85.89 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 北区豊島五丁目 20 番

地 目 宅地

地 積 9568.23 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北区豊島五丁目 22 番

地 目 宅地

地 積 765.69 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

土地の符号 3

所在及び地番 北区豊島五丁目 19 番



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 62 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2794215分の9011



令和8年（ケ）第76号
令和8年5月27日受理
令和8年6月24日提出
（評価人 榎本 純）

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 北区豊島五丁目 20 番地

建物の名称 ヴェレーナ王子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊島五丁目 20 番の 1003

建物の名称 1003

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 85.89 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 北区豊島五丁目 20 番

地 目 宅地

地 積 9568.23 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北区豊島五丁目 22 番

地 目 宅地

地 積 765.69 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 北区豊島五丁目 19 番

地 目 公衆用道路

地 積 62 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2794215分の9011



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都北区豊島五丁目2番20-1003号 ヴェレーナ王子	
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	管理費等の月額は次のとおり 管理費 16,440 円 修繕積立金 11,530 円 町内会費 200 円 コミュニティクラブ 500 円 インターネット使用料 990 円 駐輪場使用料 800 円	令和8年6月1日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和8年5月分～令和8年6月分 計 60,920 円 上記滞納金元金のほか、遅延損害金 (年18パーセント) として 465 円がある。
管理費等照会先	大和地所コミュニティライフ株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1・2・3	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☒ 公衆用道路 (符号2・3) ☐ (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・2・3) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	西側は区道、南側は私道に接面し、いずれも建築基準法上の道路に該当する。なお、北側には河川があり、符号2の土地は河川通路として利用されている。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 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

(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 (所有者)	1. 私は本件建物の所有者で、ここには私を世帯主として家族3人で居住しています。 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5月28日及び同年6月17日面接聴取) 以上

(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等は、次のとおりであった。
 - ① 集合郵便受け及び玄関表札には氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時には所有者A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。また、初回臨場時には同人から回答書の提出があった。
 - 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。
3. 本件建物の占有関係については、上記の現場の状況、提出された回答書及び関係人の陳述等から、本報告書3枚目に記載のとおり、Aが居宅として占有しているものと認定した。

以 上

調査の経過

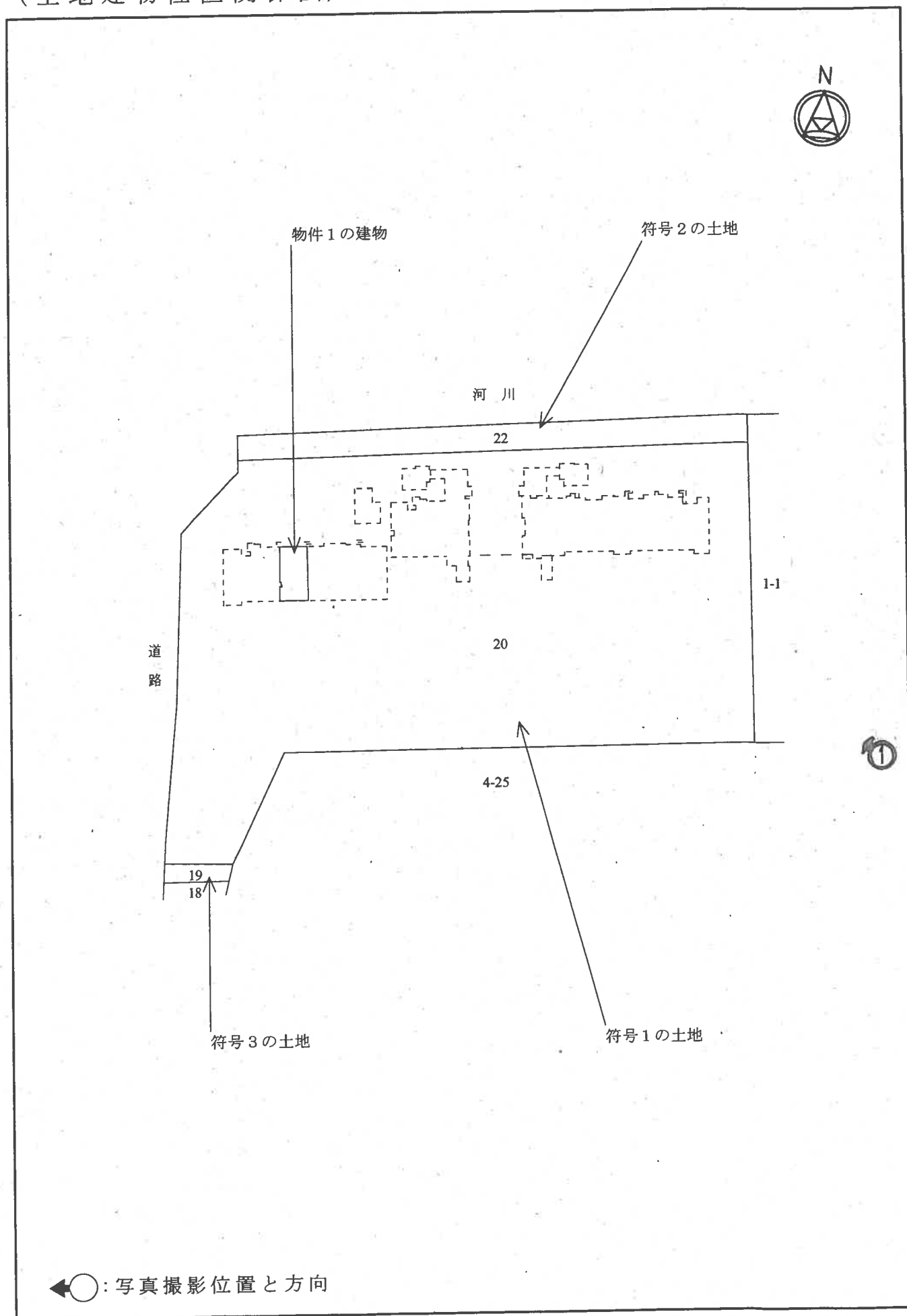
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年5月28日 11:00-12:10	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☐ 図面作成 ☐ 評価人同行 ☒ 所有者Aから聴取、同人に対し臨場日時通知書・照会書交付
令和8年5月28日	当庁	☒ 管理費等に関する調査（FAX）
令和8年6月17日 10:30-10:45	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査（立入調査） ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人同行 ☒ 所有者Aから聴取

(特記事項)

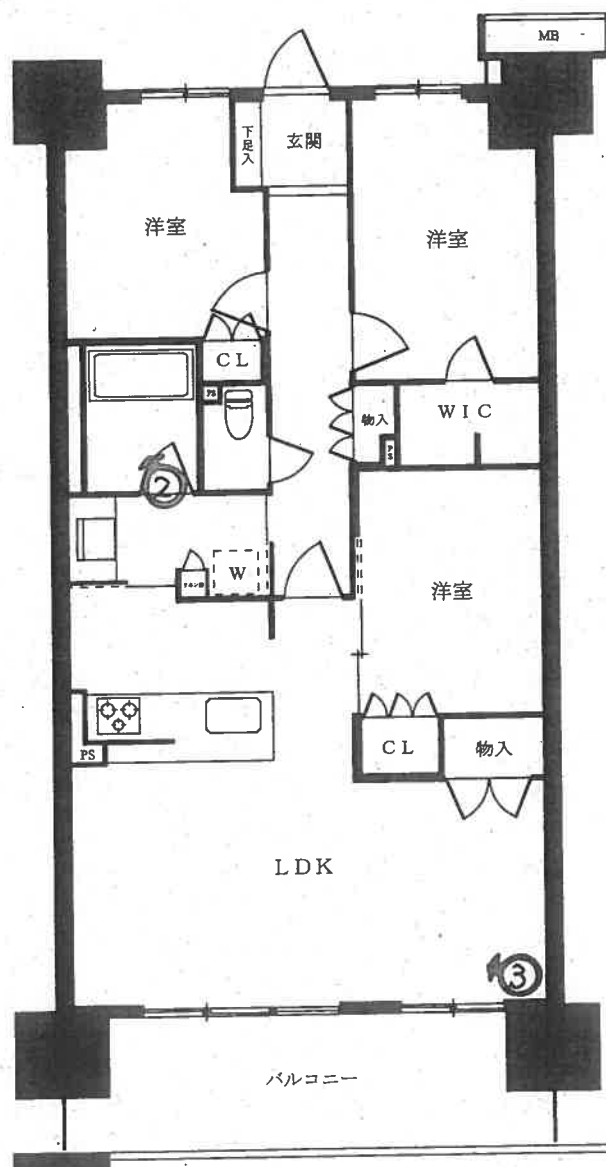
- ☒ 令和8年6月17日
 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)



1003

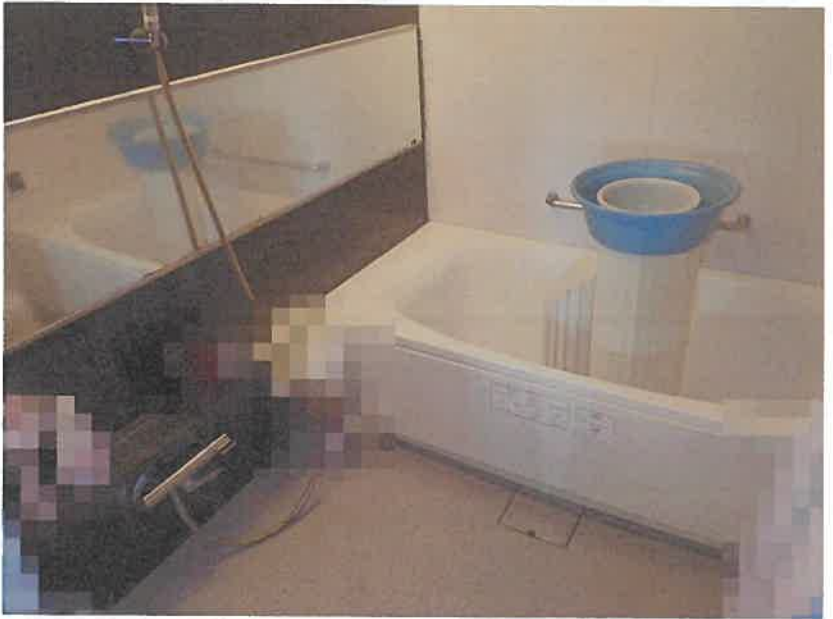


←○: 写真撮影位置と方向

01



02



03



令和 8 年（ケ）第 76 号
令和 8 年 6 月 17 日 現地調査
令和 8 年 6 月 24 日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 榎本 純

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 46,720,000 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) 北区豊島5-2-20 (マンション名、部屋番号) ヴェレーナ王子 1003号 (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号2 地目：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 北区豊島五丁目 20 番地

建物の名称 ヴェレーナ王子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊島五丁目 20 番の 1003

建物の名称 1003

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 85.89 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 北区豊島五丁目 20 番

地 目 宅地

地 積 9568.23 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北区豊島五丁目 22 番

地 目 宅地

地 積 765.69 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 北区豊島五丁目 19 番

地 目 公衆用道路

地 積 62 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2794215 分の 9011

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及び2）

位 置 ・ 交 通	東京メトロ南北線「王子神谷」駅の東方 道路距離約1.2km（徒歩約15分）、「新豊橋」バス停の東方 至近、北区豊島5丁目2番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。		
付 近 の 状 況	マンション、店舗、事業所等が混在する地域		
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）	北西側旧道中心から	南東側	北西側
	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 工業地域 60% （指定） 200% （指定） 防火地域 一部地区計画等	市街化区域 準工業地域 60% （指定） 200% （指定） 防火地域 第2種高度地区 地区計画等
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	10,333.92㎡ （登記面積） ほぼ整形 間口約90m× 最大奥行約130m ほぼ平坦地 特になし	
接面道路の状況等	西側幅員約18m区道（建築基準法第42条1項1号該当）に、南側幅員約4mの私道（建築基準法第42条1項5号該当、土地の符号3）に、ほぼ等高に接面する準角地である。		
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 2,794,215 分の 9,011	
特 記 事 項	・ 地区計画で一体的に開発された土地であり、容積率の割増等がある。 ・ 土地の符号1のうち、南西側共用棟周辺は地区計画の区域外にある。 ・ 土地の符号2は、開発にあたって整備された河川通路（河川区域）で、当該部分より南方10m内は河川保全区域である。 ・ 北区ハザードマップによると、洪水等による浸水想定区域にある。		

1-2. 土地の概況及び利用状況等（土地の符号3）

画地条件	地 積 形 状 地 勢	62㎡ （登記面積） 幅約4m、長さ約16mのほぼ帯状地 ほぼ平坦
土地の利用状況等	公衆用道路に供されている。	
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 2,794,215 分の 9,011
特記事項	なし	

2. 建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ヴェレーナ王子	
建物の用途	共同住宅（総戸数351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24年3月5日新築 約14年 約36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20階建 延床面積 30,059.38㎡ （登記記載）	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼り等 なし
設 備 等	エレベーター、オートロック、集合郵便受、宅配ロッカー、ゴミ置場、集会室、駐車場、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 大和地所コミュニティライフ(株) 委託
管理の状況	普通	
特記事項	特になし。	

(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	10階部分 (1003号) 主要開口部の方位： 南向き	
床 面 積	専 有 面 積	85.89㎡
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	106.82㎡
間 取 り	3 L D K	
バルコニー等	南側にバルコニーあり。	
仕 様	天 井 床 内 設 壁 備	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、トイレ、浴室、物入等
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 町 内 会 費 コミュニティクラブ インターネット 駐 輪 場 滞 納 額 等 遅 延 損 害 金	16,440 円 (月額) (令和8年6月1日現在、以下同じ) 11,530 円 (月額) 200 円 (月額) 500 円 (月額) 990 円 (月額) 800 円 (月額) 60,920 円 465 円 (年利18%)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	自用	
特 記 事 項	占有者によれば、特に不具合はないとのことである。	

第5 評価額算出の過程

目的物件はファミリータイプのマンションであるが、買受人が収益用不動産として保有することも社会的・経済的観点から考えられるため、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	× 106.82	× 0.70	= 29,390,000

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 14年、 経済的残存耐用年数約36年、 観察減価率 3% （対象建物の現状等を考慮）
- ・ 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＝ 36年 ÷ （ 14年 ＋ 36年 ） × （ 1－ 0.03 ） ＝0.70 （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（土地の符号1、2）

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。

符号	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・2	596,000	× 1.10	×10,333.92	× 1.00	× 9,011 / 2,794,215	= 21,850,000

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。

基準地 「 北-7 」
 （公示価格等） （時点修正） （標準化補正） （地域格差） （規準価格）
 $607,000 \text{ 円/㎡} \times 109 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 111 = 596,000 \text{ 円/㎡}$
 （上三桁未満四捨五入）

時点修正：公示価格等の価格時点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、標準的であり補正なし。

地域格差：公示地等の地域は対象地域に比して、街路条件で劣るものの、交通接近条件、環境条件等で優ること等を考慮した。

イ 個 別 格 差：容積率の緩和等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：不要と判定した。

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。

③ 敷地権価格（土地の符号3）

土地の符号3は私道として利用されているので、当該土地の性格等を考慮して敷地権価格を求めた。

符号	標準画地価格 (円/㎡) ア	地 積 (㎡) イ	価値率 ウ	0 エ	敷地権価格 (円) オ
3	596,000	×62	× 0.10	× 9,011 / 2,794,215	= 10,000

ア 標準画地価格：前記②アと同じ。

イ 地 積：登記数量による。

ウ 価 値 率：10%と査定した。

エ 敷 地 権 の 割 合：登記記載による。

オ 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) 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
(29,390,000	+ 21,860,000)	× 1.30	× 1.00	× 1.00	= 66,630,000

ア 建 物 価 格 : 前記1①エ

イ 敷 地 権 価 格 : 前記1②カ+前記1③オ

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を斟酌して判定した。

エ 個 別 格 差 : 階層別補正・・・・・・1.00 (10階=100)

位置別等修正・・・・・・1.00 位置、開口部方位等を総合的に考慮した。

その他・・・・・・1.00 不要と判定した。

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

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通り求めた。

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、必ずしも想定の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) エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 3,802,358 (14.9 %)	円 1,464,880	% 5.6	円 25,373,814	0.8540	円 21,669,237 (85.1 %)	円 25,470,000 (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

$$1 \div (1 + 5.4\%)^3 = 0.8540 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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やや開差が生じているが、本物件の個別性や近年の市場性等を考慮して、積算価格を中心に、収益価格も考慮して、調整後の価格を以下のとおり評定した。

①積算価格	66,630,000 円
②収益価格	25,470,000 円
③調整後の価格	58,400,000 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) (円) オ	評価額 (円) カ
58,400,000	× 1.00	× 0.80			= 46,720,000

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：少額のため、ここでは計上せずに、競売市場修正に含めて考慮した。

オ その他の控除（敷金等）：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

基準地価格 (北-7)

所 在 : 北区豊島八丁目27番19 「豊島8-13-1」

価 格 : 607,000 円/㎡

位 置 : 「王子神谷」駅、道路距離470mに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 95㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南側 6.2m 区道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域、建蔽率60%、容積率200%、準防火地域、高度地区等

地 域 の 概 要 : 一般住宅、共同住宅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8年6月24日
評価人 不動産鑑定士
榎本 純



N

物件1符号2

22

物件1符号1

20

104

103

26-2

物件1符号3

19

18

-7767.848

(座標値補正：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(10uhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	北区豊島五丁目				地番	20番			
出力縮	1/500	精度分	甲二	座標系又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成19年3月1日				備考 付年月日 (原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月26日

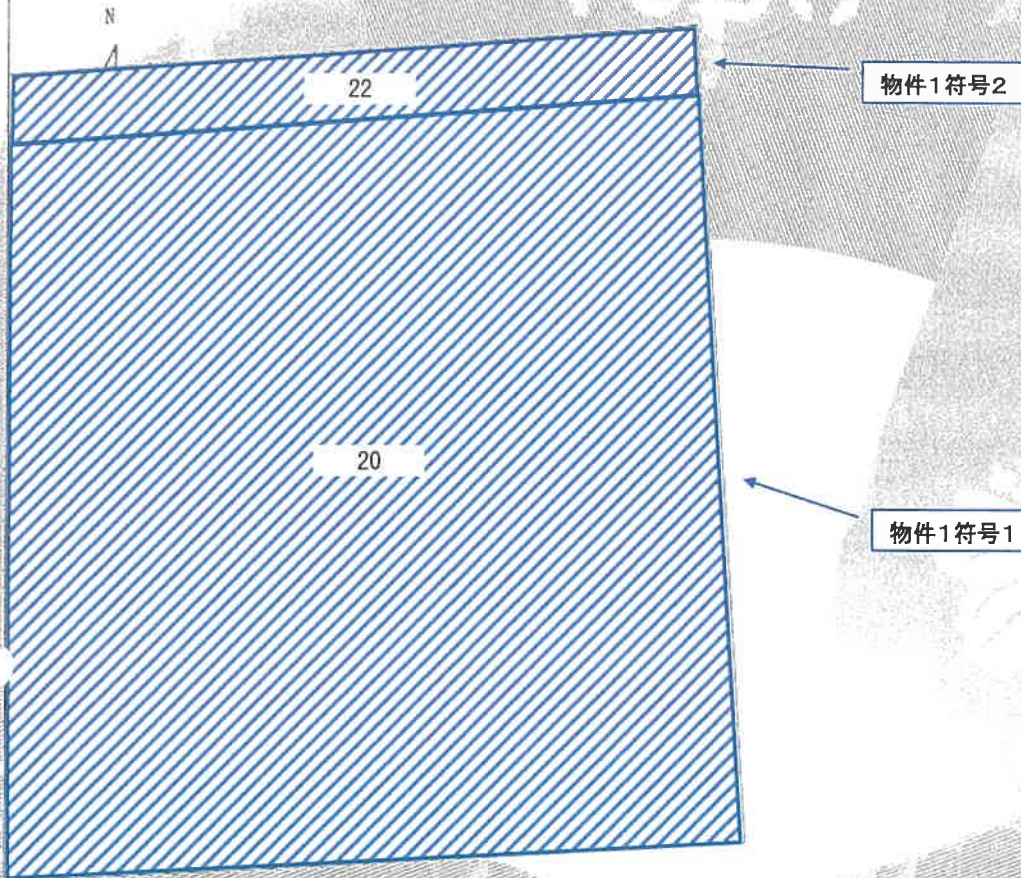
東京法務局北出張所

登記官

請求番号：23-1

(1/2)

※A3をA4に縮小しています



7642.648

(座標値補別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求分	所在	北区豊島五丁目				地番	20番			
出力縮尺	1/500	精度分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成19年3月1日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月26日
東京法務局北出張所
登記官

請求番号：23-1
(2/2)

※A3をA4に縮小しています

