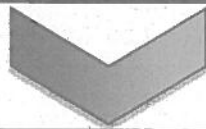


民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



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 6年 4月17日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 佐伯明彦

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 6年 5月 2日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月15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 6年 5月23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 6年 5月16日 午前 9時20分から 令和 6年 5月20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 6年 4月17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 板橋区熊野町13番地12

建物の名称 シーズスクエア池袋西

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 熊野町13番12の1101

建物の名称 1101

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 62.23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 板橋区熊野町13番12

地 目 宅地

地 積 504.70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 234884分の6718

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

## 物件明細書

令和 6年 3月14日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 中村 宏一

---

---

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】

本件共有者Aが占有している。

---

---

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 板橋区熊野町13番地12

建物の名称 シーズスクエア池袋西

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 熊野町13番12の1101

建物の名称 1101

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 62.23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 板橋区熊野町13番12

地 目 宅地

地 積 504.70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 234884分の6718

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1



令和5年(ケ)第621号  
令和6年2月8日受理  
令和6年2月26日提出  
(評価人：在間浩二)

# 現況調査報告書

東京地方裁判所

執行官 天 野 雅 裕

(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 板橋区熊野町13番地12

建物の名称 シーズスクエア池袋西

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 熊野町13番12の1101

建物の名称 1101

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 62.23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 板橋区熊野町13番12

地 目 宅地

地 積 504.70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 234884分の6718

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都板橋区熊野町13番8-1101号 シーズスクエア池袋西	
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が異なる ( <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 { 種類: <input type="checkbox"/> ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 (A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅 (空室に近い状態) として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 13,100円 修繕積立金 9,500円 町会費 200円 円 円	令和6年2月13日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 計 , 円 令和 年 月分 ~ 年 月分 <input type="checkbox"/> 遅延損害金 (年%) 計 , 円 <input type="checkbox"/> 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	日本ハウズイング(株)	
その他の事項		
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 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 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、「■」の箇所記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■C (申立人代理人)	1. 本件建物には、現在誰も居住しておらず、空き家となっていると承知しています。 2. 本件建物の鍵は、当職が所持しています。 (令和6年2月8日電話聴取)
■B (相手方・共有者)	1. 照会書を見たばかりなので、一週間以内に回答ができないということは承知して頂きたい。 2. 本件建物からは、裁判所と弁護士に退去させられてしまったので、私が現在居住していないことは知っているはずではないのか。今誰が住んでいるのかは、私は知らない。 (令和6年2月14日電話聴取)
	以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

## 執行官の意見

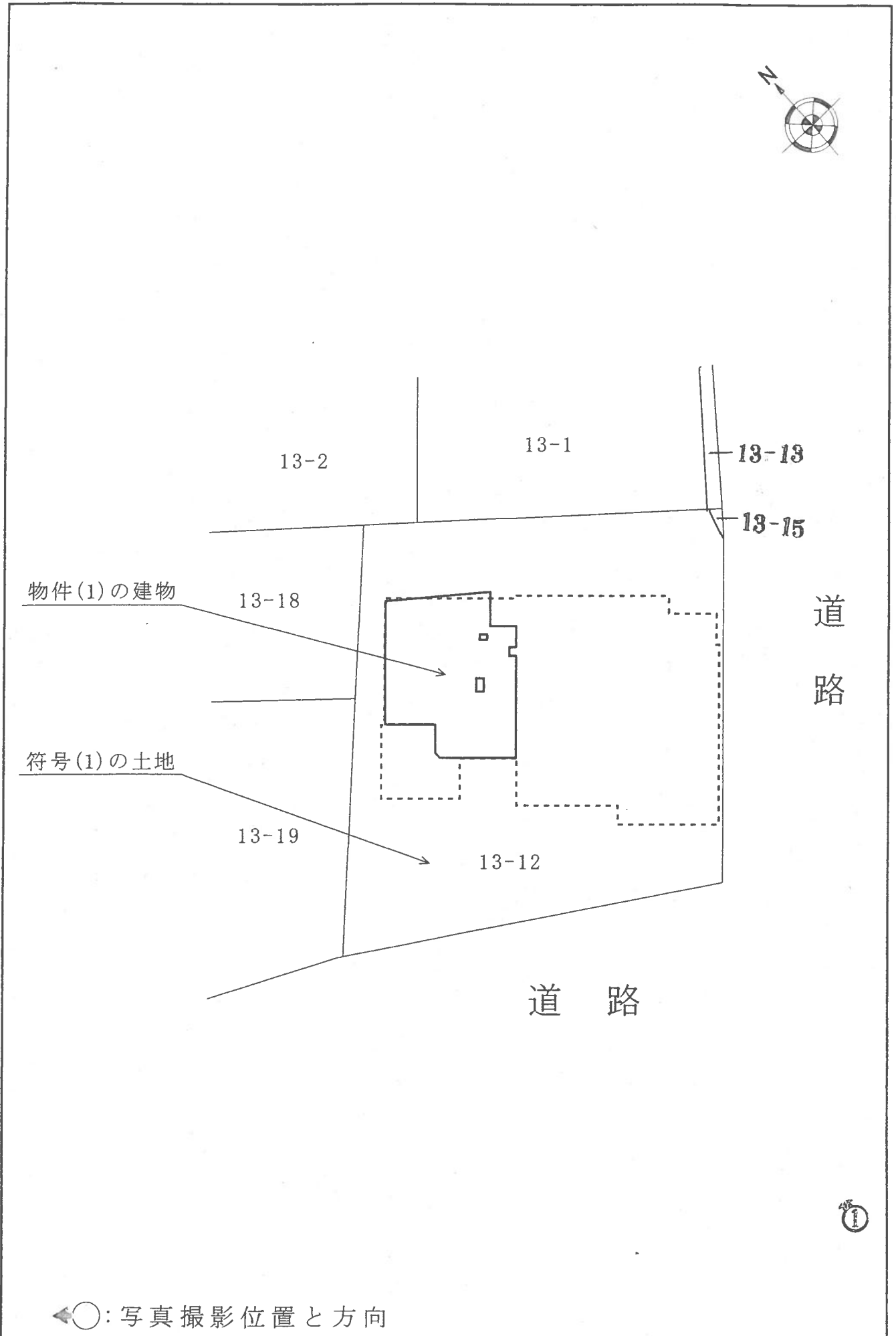
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件マンションの占有状況等は、次のとおりであった。
  - ① 本件マンション1階集合郵便受け及び玄関表札には、いずれも氏名等の表示はなかった。
  - ② 初回臨場時には不在であり、郵便受けにはチラシが目一杯の状態で見まわっていた。
  - ③ 立入調査日にも、本件建物内には誰もいなかった。
  - ④ 関係人からは、関係人の陳述等記載の要旨を聴取した。
  - ⑤ ライフラインに関する調査の結果、水道供給契約は、現在、供給契約はないとのことであった。
  - ⑥ 相手方・共有者Bから提出のあった回答書には、自身は本件建物から退去させられ、申立人・共有者Aが占有していたが、現在は不明であり、Aからは賃料等の支払いはされていない旨の記載がされていた。
  - ⑦ 本件マンション室内には、食器洗浄機、照明器具など以外には、家具や日常生活用品等の動産類がない空室に近い状態であった。
3. 本件マンションの占有関係については、関係人の陳述、提出された回答書の記載、ライフラインに関する調査の結果、上記の現場の状況のほか、共有者ら以外の第三者の占有を示す物も一切なかったことから、空室に近い状態で共有者Aが占有していると認めた。
4. 評価人の調査によれば、本件マンション敷地は、南東側で都道に、南西側で区道に接面しているとのことである。

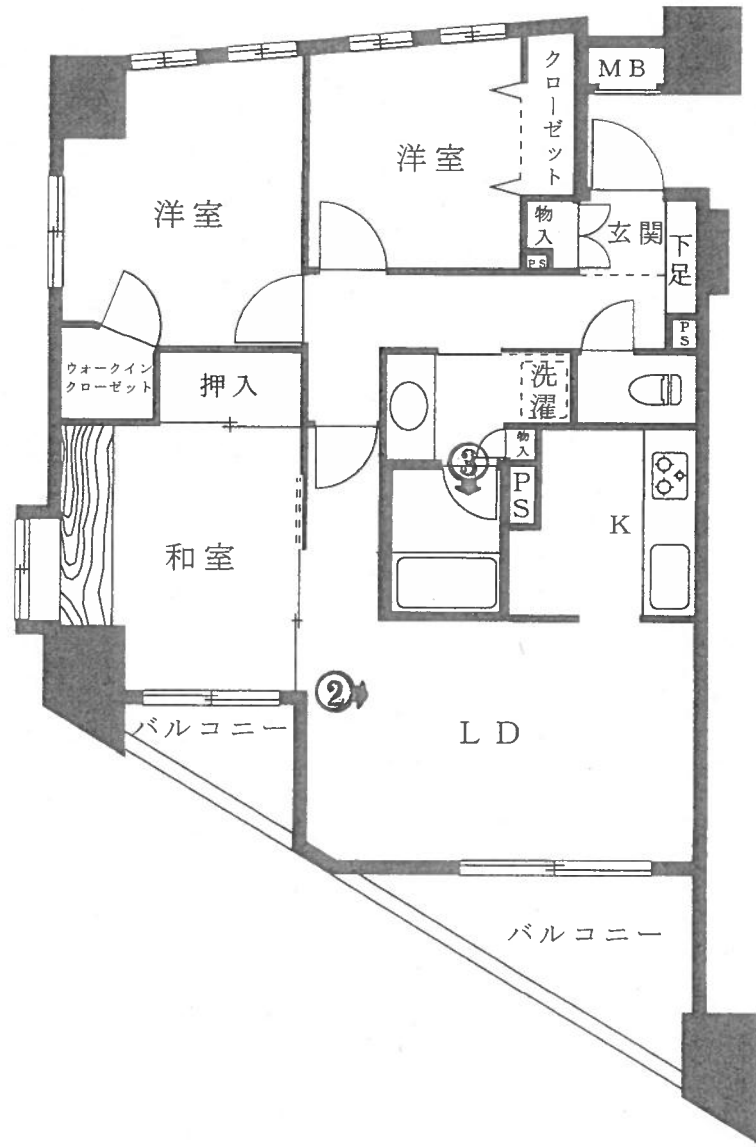
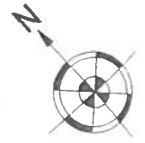
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和6年2月8日	当庁	相手方・共有者Bに対し照会（郵送） ライフラインに関する照会（郵送）
令和6年2月8日	当庁	申立人A代理人Cから電話聴取
令和6年2月8日 14:40-15:00	物件所在地	物件確認、物件調査（不在）、占有調査 写真撮影、臨場日時通知書・照会書投函
令和6年2月8日	東京法務局 豊島出張所	不動産登記事項証明書取得
令和6年2月9日	当庁	管理費等に関する照会（FAX）
令和6年2月14日	当庁	相手方・共有者Bから電話聴取
令和6年2月20日 8:45-8:55	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影 間取図作成、評価人同行
令和6年2月21日	当庁	申立人A代理人Cへ鍵返却（簡易書留）
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 2月 20日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち合わせ、申立人代理人Cが提供した鍵を用いて解錠し建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり





←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3





令和 5年(ケ)第 621号  
令和 6年 2月20日 現地調査  
令和 6年 2月21日 評 価

東京地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 在間 浩二

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 36,150,000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) 板橋区熊野町13-8  (マンション名、部屋番号) シーズスクエア池袋西、1101号室
番号	特記事項		
	特になし		

\*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 板橋区熊野町13番地12

建物の名称 シーズスクエア池袋西

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 熊野町13番12の1101

建物の名称 1101

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 62.23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 板橋区熊野町13番12

地 目 宅地

地 積 504.70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 234884分の6718

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

## 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	東武東上線「大山」駅の南東方約950m（徒歩約12分） 東武東上線「下板橋」駅の南西方約1.0km（徒歩約13分） 板橋区熊野町13番街区に位置する。 （距離は道路距離、附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中高層の店舗兼マンション等が建ち並ぶ商業地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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 高さの最高限度45m
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	504.70㎡（登記記録） ほぼ台形 南東側間口約22.1m、奥行約22.0m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南東側で幅員約40.0mの舗装都道、南西側で幅員約6.3mの舗装区道（共に建築基準法第42条1項1号道路）にそれぞれほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	後記一棟の区分所有建物の敷地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 234,884分の6,718
特記事項	建築計画概要書記載の敷地面積は500.58㎡である。 板橋区ハザードマップ（集中豪雨版）に浸水想定に記載がある。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	シーズスクエア池袋西	
建物の用途	共同住宅（総戸数37戸）	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成13年12月13日新築（登記記録） 約22年 約28年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 延2,663.08㎡（登記記録）	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 特になし
設備等	エレベーター、管理室、駐車場、駐輪場、バイク置場、オートロック、宅配ボックス、ゴミ置場等。	
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 日本ハウズイング（株） 委託管理
管理の状況	標準的	
特記事項	建築時期から見て建築資材にアスベストが含まれている可能性がある。	

## (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	11階に位置する角住戸（主たる開口部は南西向き）	
床面積	専有面積	62.23㎡（登記記録）
	共用部分を含む 現況床面積	76.04㎡
間取り	3LDK	
バルコニー等	南西向き	
仕様	天井	ビニールクロス等
	床	フローリング、塩ビシート等
内設 その他	壁	ビニールクロス等
	備 その他	キッチン、ユニットバス、トイレ、収納等 特になし
保守管理の状態	標準的（特記事項参照）	
管理費等	管理費	13,100円/月（令和6年2月13日現在、以下同じ）
	修繕積立金	9,500円/月
	その他	町会費200円/月
	滞納額	なし
	遅延損害金	回答書に記載なし
専有部分の 利用状況等	共有者Aが占有している（現況は空室）。	
特記事項	<p>玄関ドアにはカメラ式のドアスコープが設置されている。</p> <p>キッチンのシンクや浴室の床には染み付いたような汚れがある。</p> <p>壁紙は経年相応に劣化しており、リビングの壁にはテレビを壁掛けしていたと思われる穴や汚れがある。</p> <p>リビングのフローリングには傷が多く見られる。</p> <p>キッチンには食洗器が残置されている。</p>	

## 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
466,000	× 76.04	× 0.53	= 18,780,000

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価である。

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）を採用した。

ウ 現価率：経過年数約22年、経済的残存耐用年数約28年、保守管理の状態等を考慮した観察減価率5%。  
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)

⇒ 28年 ÷ (22年 + 28年) × (1 - 0.05) = 0.53 (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				
816,000	× 1.05	× 504.70	× 1.00	× 6,718 / 234,884	= 12,370,000

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（形状、間口、奥行、規模等）が標準的な中間画地を想定した。

公示地 (板橋5-15)

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 748,000 \text{ 円/㎡} & \times & 109.1/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & = & 816,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：令和5年1月1日から評価日までの推定地価変動率である。

標準化補正：公示地等は角地を考慮しているので補正した。

地域格差：概ね同等と判断した。

イ 個別格差：角地を考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：減価は不要と判断した。

オ 敷地権の割合：登記記録による。

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
( 18,780,000	+ 12,370,000 )	× 1.40	× 1.07	× 1.00	= 46,660,000

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価格水準等を考慮して補正した。

エ 個別格差：階層別補正…1.04（対象=11階・基準階=7階）

位置別補正…1.03（角部屋）

その他…1.00（特になし）

⇒相乗積  $1.04 \times 1.03 \times 1.00 = 1.07$ （小数第3位を四捨五入）

オ 占有減価修正：減価は不要と判断した。

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）

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、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、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)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
4,300,038 (13.4%)	1,779,100	5.4	31,957,900	0.8663	27,685,100 (86.6%)	= 31,990,000 (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

$$1 \div (1 + 4.9\%)^3 = 0.8663 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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想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想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。

積算価格と収益価格には開差が生じた。本件はファミリータイプのマンションであり、自用若しくは転売目的の需要が中心で投資目的の需要は少ないことを考慮して積算価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	46,660,000 円
② 収益価格	31,990,000 円
③ 調整後の価格	45,190,000 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、更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
45,190,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00		= 36,150,000

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：必要なしと判断した。

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額相当額を考慮した修正。本件の場合なし。

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 (板橋5-15)  
所 在 : 板橋区中丸町14番1外  
住 居 表 示 : 中丸町14-1  
価 格 : 748,000 円/㎡  
位 置 : 「大山」駅、950m  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 271㎡  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接 面 街 路 : 南東 40m 都道、北東 側道  
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 : 中高層の事務所、マンションが建ち並ぶ商業地域

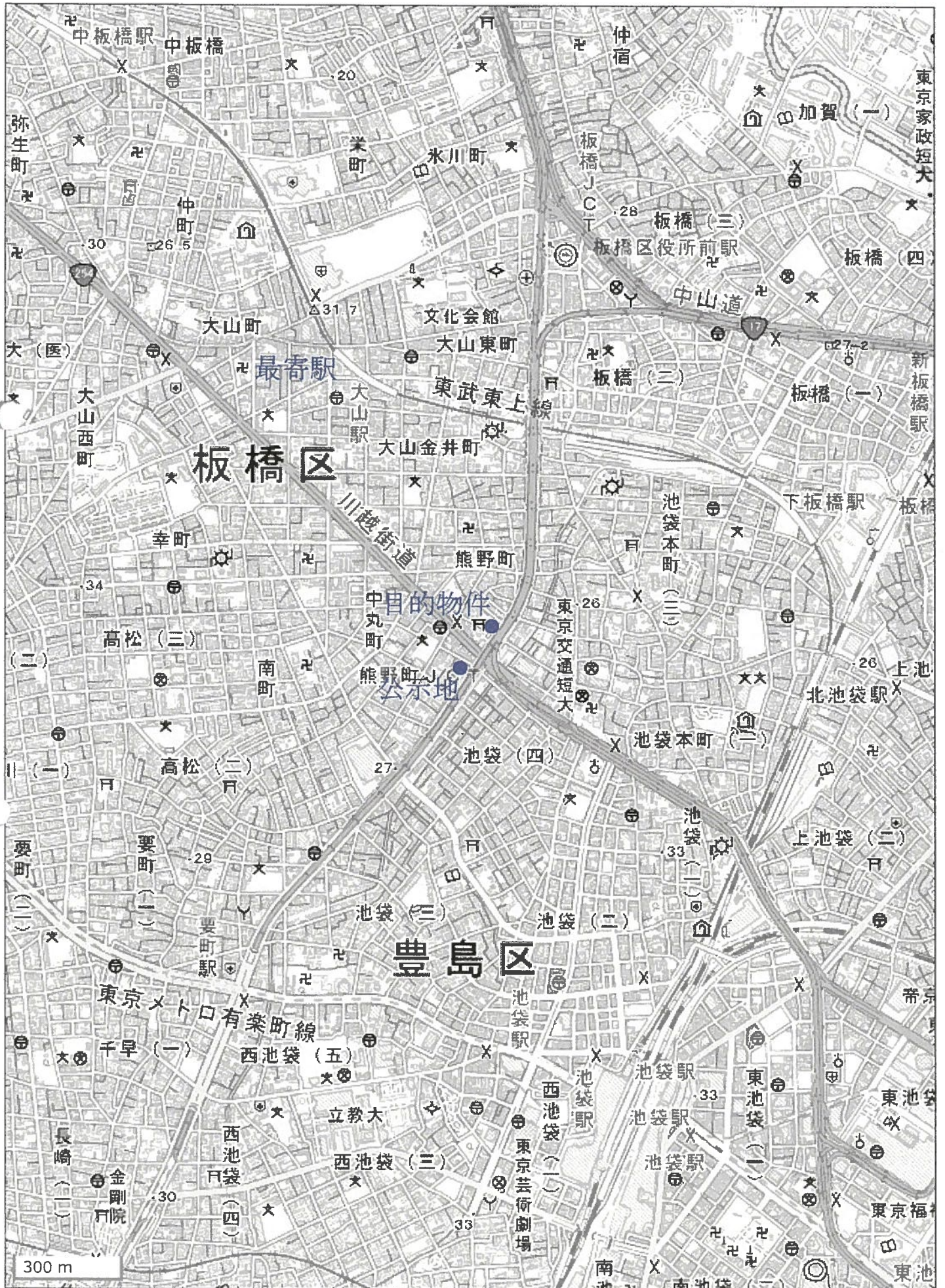
## 第7 附属資料

位置図  
公図写  
建物図面・各階平面図写

以 上

令和6年2月21日  
評価人 不動産鑑定士  
在 間 浩 二

位置図(地理院地図を加工して作成)





地番区域見出  
熊野町

請求部	所在	板橋区熊野町			地番	宅参番宅式		
出力縮	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和45年3月25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

平成 13 年 12 月 21 日

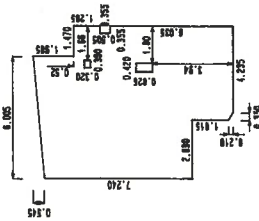
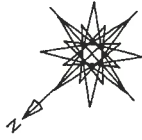
建築物各階平面図

家屋番号 熊野町13番12の101

建築物の所在 板橋区熊野町13番地12

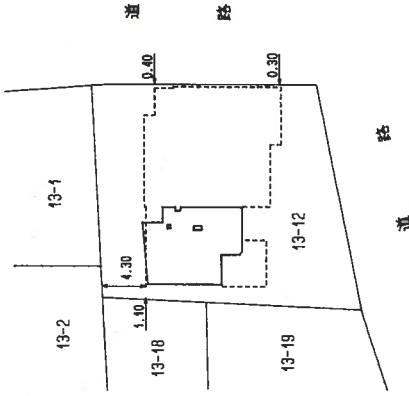
各階平面図

登記年月日：平成13年12月21日



求積表

2.890 × 7.785	=	22.496650
3.115 × 9.810	=	30.558150
1.115 × 7.825	=	8.724875
0.355 × 6.035	=	2.142425
0.355 × 1.285	=	0.456175
- 0.5 × 6.005	=	-1.6363625
- 0.5 × 0.350	=	-0.036750
- 0.380 × 0.320	=	-0.121600
- 0.420 × 0.825	=	-0.346500
合計		62.2390625
床面積		62.23㎡



建築物の存する部分 1.1階

070750

作製者

33年12月1日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会 用紙)