

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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	15,730,000 12,584,000		3,146,000	46,034	9,863
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 板橋区志村三丁目26番地18

建物の名称 THE Grande regalo

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 志村三丁目26番18の602

建物の名称 602

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 22.70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 板橋区志村三丁目26番18

地 目 宅地

地 積 370.88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 102687分の2556



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 板垣正之

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6年10月29日

賃料 月額47,100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

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 板橋区志村三丁目26番地18

建物の名称 THE Grande regalo

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 志村三丁目26番18の602

建物の名称 602

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 22.70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 板橋区志村三丁目26番18

地 目 宅地

地 積 370.88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 102687分の2556



令和5年(ケ)第647号
令和6年2月2日受理
令和6年3月5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 板橋区志村三丁目26番地18

建物の名称 THE Grande regalo

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 志村三丁目26番18の602

建物の名称 602

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 22.70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 板橋区志村三丁目26番18

地 目 宅地

地 積 370.88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 102687分の2556



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都板橋区志村三丁目1番1-602号 THE Grande regalo	
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 { 種類: <input type="checkbox"/> ある { 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	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 5,500円 修繕積立金 8,690円 ケーブルテレビ利用料 2,000円 円 円	令和6年1月31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	(株)メイプルリビングサービス	
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

(占有関係用〈2占〉)

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 checked="" type="checkbox"/> (株)アンビションDXホールディングス (転貸人)	
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	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述(()) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 回答書, 契約書写)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借	
占有開始時期	平成23年10月31日	
最初の契約等	契約日	平成23年10月31日
	期間	平成23年10月31日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成28年10月30日まで5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 checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 4年10月30日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年10月29日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
契約等当事者	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他(転貸人)
	賃料・支払時期	毎月金47,100円 (毎月15日限り当月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金) 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input checked="" type="checkbox"/> 転貸可	
その他	転貸目的 共益費月額：30,000円	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官意見」のとおり	
	当初の貸主：(株)RCインベストメント(前所有者) 平成23年11月30日付で貸貸人をAに変更 契約の始期は最先順位の抵当権設定登記日より前	
	共益費月額9,500円 令和元年12月14日以降は自動更新であると回答あり	
	水道：B名義 (平成25年12月16日)	

(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
■ B (占有者)	<p>1. 本件建物は、私が2013年から賃借して居住しています。</p> <p>2. 最初の契約書を見ると、賃貸人は株式会社AMBITIONとなっていますが、その後の書類では、株式会社アンビションDXホールディングスと変わっているようです。</p> <p>3. 途中から、更新料は支払っているものの、更新契約書はもらっていません。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年2月7日電話聴取)</p> <p>4. 本件建物内部には、特段の不具合な箇所はありません。</p> <p>5. 先日お送りした書類の他は、最初の契約時の定期賃貸借関係の書類があるだけで、手元にはそれ以降の更新などに関する書類はなく、お送りした直近の更新時の書類があるだけです。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年2月20日面談聴取)</p>
■ C (サブリース会社社員)	<p>1. 本件建物は、株式会社アンビションDXホールディングスが所有者Aからサブリース契約で借り上げており、入居者Bへ転貸しています。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年2月9日電話聴取)</p>
■ E (サブリース会社社員)	<p>1. 入居者への賃貸借については、当初は定期賃貸借としていましたが、2017年(平成29年)12月13日で期間が満了した時点で、契約書は交わしていませんが、2年間で合意更新をし、その後は同一期間で自動更新という扱いで現在に至っています。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年3月4日電話聴取)</p>
■ D (債権者担当者)	<p>1. 本件融資は、投資用物件購入目的で行われています。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年3月4日電話聴取)</p>
	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

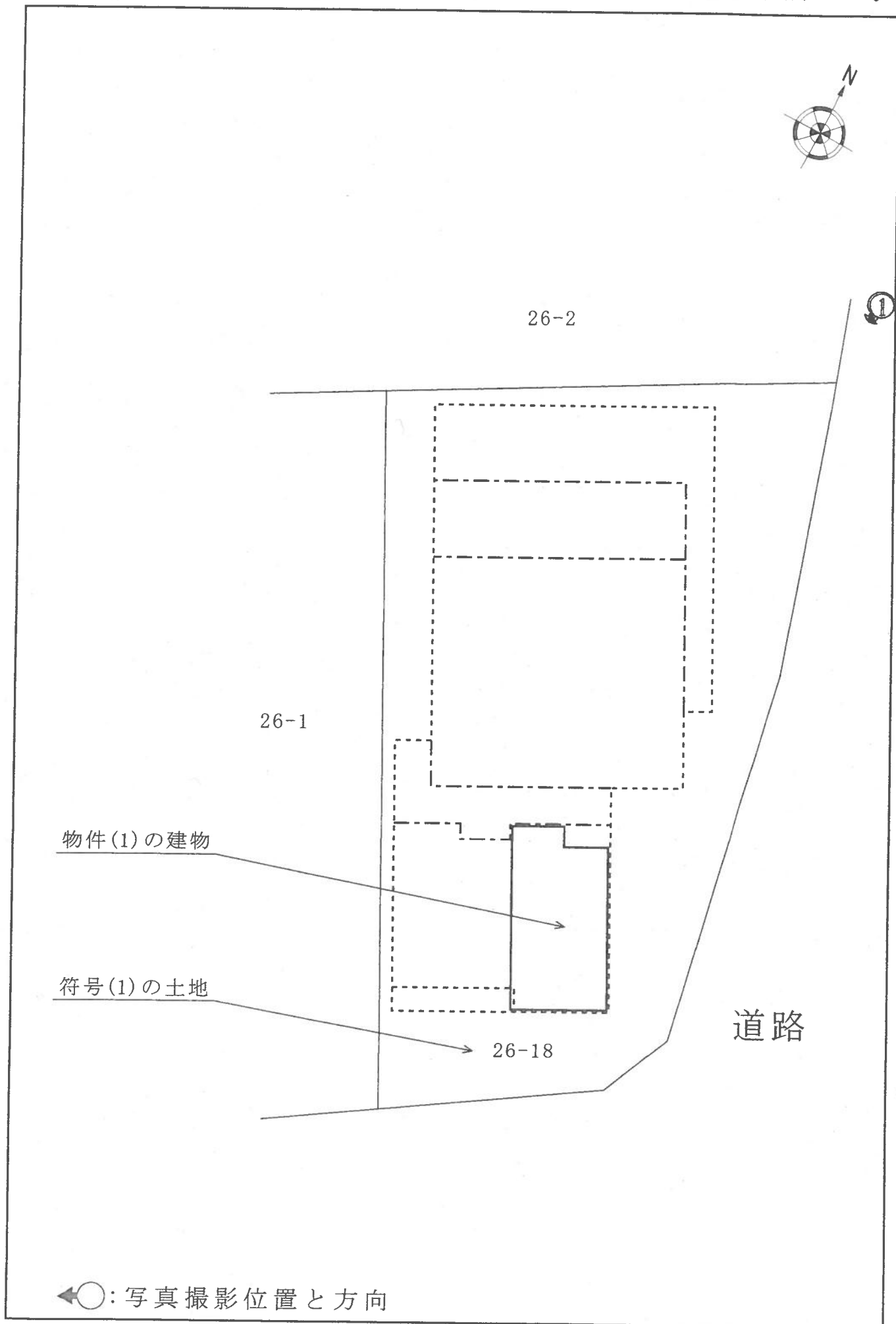
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件マンションの占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件マンション1階集合郵便受け及び玄関表札には、いずれも氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時には不在であり、郵便受け内には、チラシが一枚入っていた。
 - ③ 立入調査日には占有者・転借人Bが在宅していた。
 - ④ 占有者・転借人B及び転貸人会社からは、回答書及び賃貸借契約書写の提出があった。所有者に対し、占有に関する照会書を送付したが、現在までの間に回答書の提出等はない。
 - ⑤ 関係人からは、関係人の陳述等記載の要旨を聴取した。
 - ⑥ 本件マンション室内には、家具や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. 上記現場の状況、前記関係人の陳述、提出された回答書、賃貸借契約書写、ライフライン調査の結果等から、本件マンションは、Bが居宅として占有していると認められ、その契約内容は3枚目記載のとおりであった。
4. 評価人の調査によれば、本件マンション敷地は、東側及び南東側で区道に接面しているとのことである。

以上

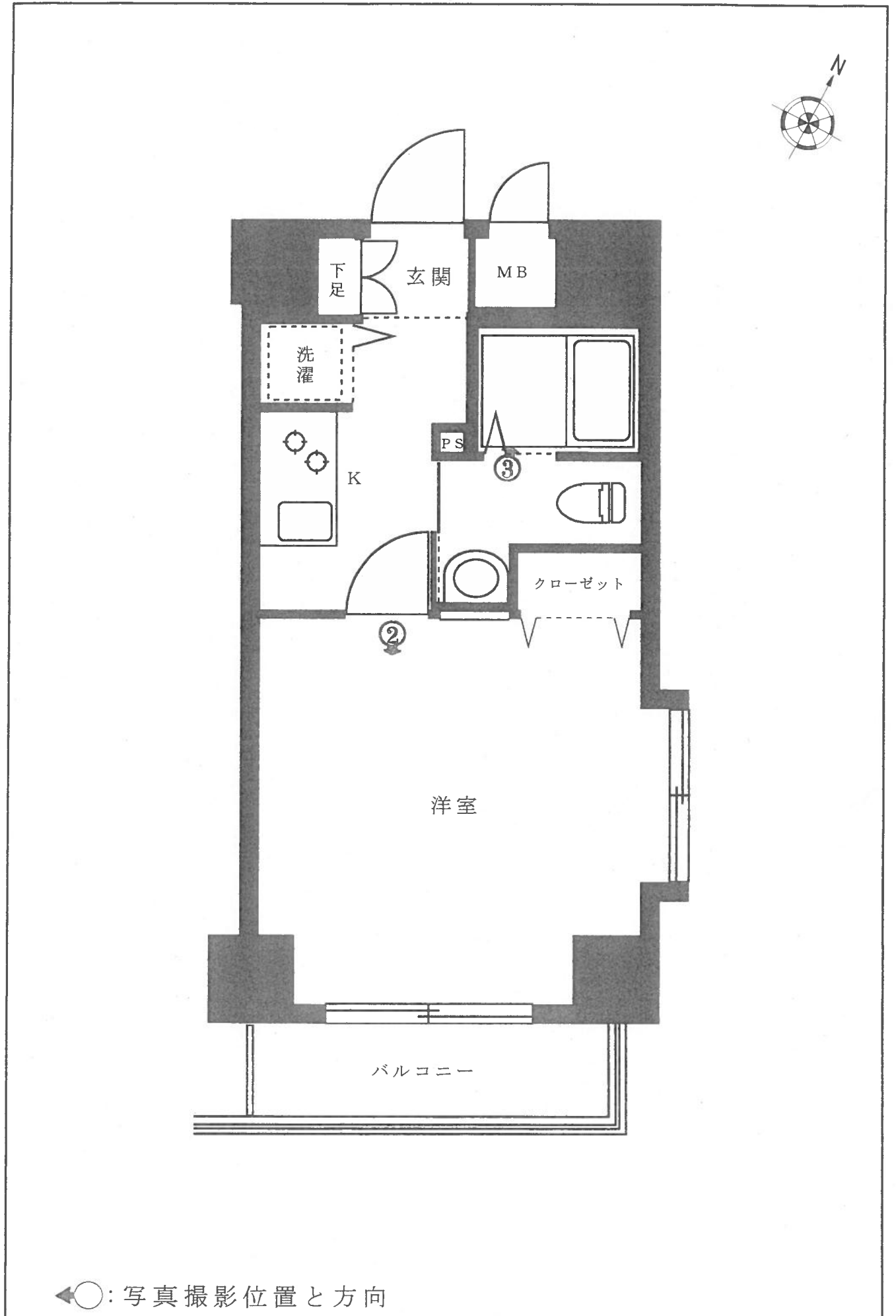
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

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2日	当庁	管理費等に関する照会 (FAX) ライフラインに関する照会 (郵送)
令和6年2月2日	当庁	債務者・所有者Aに対し照会 (郵送)
令和6年2月2日 14:45-15:00	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7日	当庁	占有者Bから電話聴取 株アンビションDXホールディングスへ照会 (郵送)
令和6年2月7日	東京法務局 北出張所	法人登記事項証明書取得
令和6年2月9日	当庁	株アンビションDXホールディングス社員Cから電話聴取
令和6年2月20日 9:30-9:40	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、B在宅
令和6年2月26日	当庁	株アンビションDXホールディングスへ照会 (FAX再送信)
令和6年3月4日	当庁	債権者担当者Dから電話聴取 株アンビションDXホールディングス社員Eから電話聴取
<p>(特記事項)</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 type="checkbox"/> 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><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 647号
令和 6年 2月20日 現地調査
令和 6年 3月 6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 15,730,000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) 板橋区志村3-1-1 (マンション名、部屋番号) THE Grande regalo、602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 板橋区志村三丁目26番地18

建物の名称 THE Grande regalo

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 志村三丁目26番18の602

建物の名称 602

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 22.70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 板橋区志村三丁目26番18

地 目 宅地

地 積 370.88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 102687分の2556

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「志村坂上」駅の北西方約550m（徒歩約7分） 都営三田線「志村三丁目」駅の東方約550m（徒歩約7分） 板橋区志村3丁目1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	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ中山道背後の住宅地域	
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 近隣商業地域 80% 300% 防火地域 第三種高度地区（最高限度35m） 敷地面積の最低限度60㎡
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	370.88㎡（登記記録） ほぼ台形 東側間口約27.6m、最大奥行約16.8m 南向きの緩傾斜地 特になし
接面道路の状況等	東側で幅員約7.6mの舗装区道、南東側で幅員約5.2m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角画地。	
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 102,687分の2,556
特記事項	板橋区洪水ハザードマップに浸水想定に記載がある。 敷地北東端が都市計画道路予定地に該当する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	THE Grande regalo	
建物の用途	共同住宅（総戸数39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23年6月20日新築（登記記録） 約13年 約37年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 延1,262.50㎡（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、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 (株)メイプルリビングサービス 委託管理
管理の状況	標準的	
特記事項	特になし	

(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	6階に位置する角住戸（主たる開口部は南東向き）	
床面積	専有面積	22.70㎡（登記記録）
	共用部分を含む 現況床面積	31.09㎡
間取り	1K	
バルコニー等	南東向き	
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 他	キッチン、3点ユニットバス、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	5,500円/月（令和6年1月31日現在、以下同じ）
	修繕積立金	8,690円/月
	その他	ケーブルテレビ利用料2,000円/月
	滞納額	なし
	遅延損害金	なし
専有部分の 利用状況等	次頁〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特記事項	居室内のフローリングにニスの剥離や汚れ等の劣化が見られる。 キッチン、浴室にはこびりついたような汚れがある。 キッチンの換気扇から電車の騒音が聞こえる。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸借契約の概要

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	現契約期間	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	H23. 10. 31	R4. 10. 30 } R6. 10. 29	47,100円	なし
<p>占有権原は賃借権である。更新の種別は自動更新である。 賃借人が所有者から賃借し、転貸の用に供している。 賃借人は前所有者である(株) RCインベストメントとサブリース契約を締結後、現所有者の所有権取得に伴い同人とサブリース契約を締結した。 賃料の他に共益費として月額30,000円の支払あり。</p>					

転貸借契約の概要

転貸人等	転借人等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預り金等
(株) アンビ ションDXホール ディングス	個人	H25. 12. 14	R5. 12. 14 } R7. 12. 13	78,000円	なし
<p>占有権原は転借権である。更新の種別は自動更新である。 賃料の他に共益費として月額9,500円の支払あり。 転借人が居宅として使用し占有している。</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
440,000	× 31.09	× 0.70	= 9,580,000

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13年、経済的残存耐用年数約37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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &\Rightarrow 37\text{年} \div (13\text{年} + 37\text{年}) \times (1 - 0.05) = 0.70 \quad (\text{小数点第3位を四捨五入}) \end{aligned}$$

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				
439,000	× 1.04	× 370.88	× 1.00	× 2,556 / 102,687	= 4,210,000

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。

基準地（板橋（都）-12）

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 473,000 \text{ 円/㎡} & \times & 104.1/100 & \times & 100/102 & \times & 100/110 & = & 439,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：令和5年7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：公示地等は方位を考慮しているので補正した。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域に比べ行政的条件や街路条件は劣るが、交通接近条件や環境条件は優ること等を考慮した。

イ 個別格差：増価要因として角地であること、減価要因として敷地の一部が都市計画道路予定地に該当することを考慮した。

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
(9,580,000	+ 4,210,000)	× 1.50	× 1.05	× 1.00	= 21,720,000

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…1.02（対象＝6階・基準階＝4階）

位置別補正…1.03（角部屋）

その他…1.00（特になし）

⇒相乗積 $1.02 \times 1.03 \times 1.00 = 1.05$ （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、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、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)
1,834,080 (9.8%)	647,170	3.4	18,463,400	0.9178	16,945,700 (90.2%)	= 18,780,000 (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

$$1 \div (1 + 2.9\%)^3 = 0.9178 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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が、目的物件に付着する賃借権は最先順位の抵当権に優先すると判断されることを考慮して、本件においては収益価格を重視し、積算価格を関連付け、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	21,720,000 円
② 収益価格	18,780,000 円
③ 調整後の価格	19,660,000 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
19,660,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00		= 15,730,000

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

地価調査価格 (板橋(都) -12)
所 在 : 板橋区志村二丁目10番5
住 居 表 示 : 志村2-6-13
価 格 : 473,000 円/m²
位 置 : 「志村坂上」駅、340m
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 120m²
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 東 6m 市区町村道
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
準防火地域
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

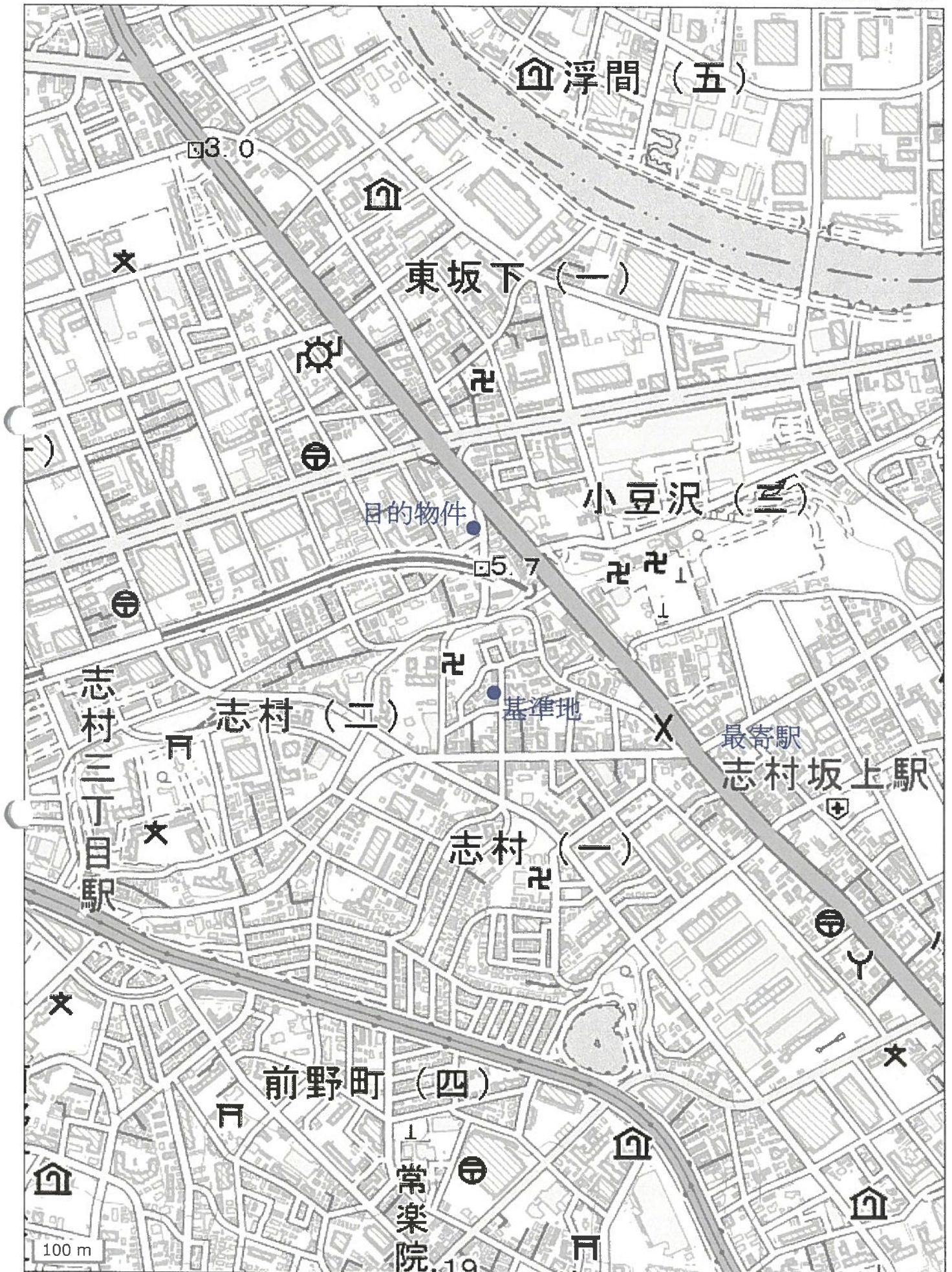
位置図
公図写
建物図面・各階平面図写

以 上

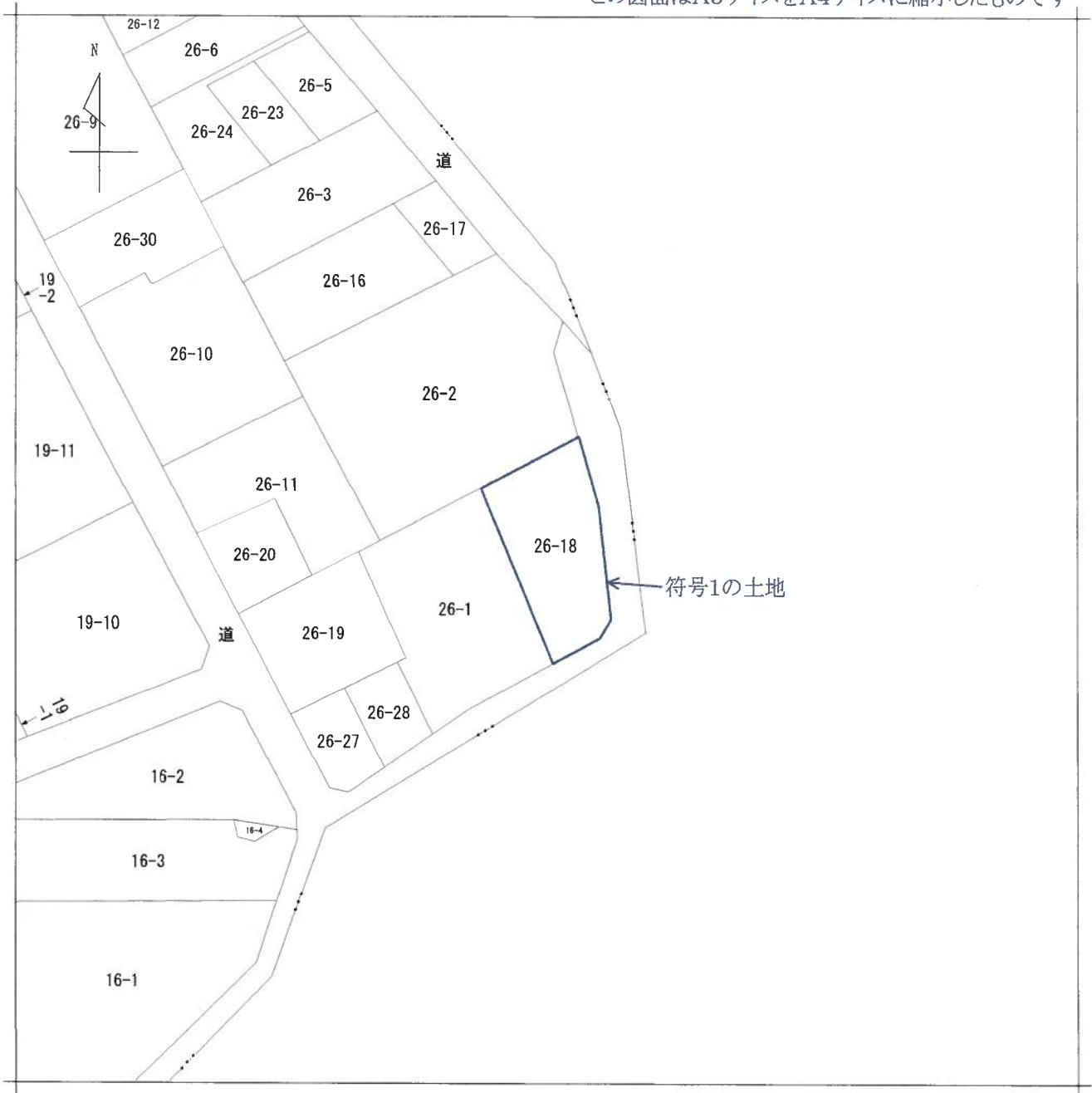
令和6年3月6日

評価人 不動産鑑定士

在 間 浩 二



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです



請求部	所在	板橋区志村三丁目				地番	式六番壹八			
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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和20年10月11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

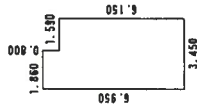
登記年月日：平成23年6月24日

各階平面図

建物図面

家屋番号 志村三丁目26番18の602

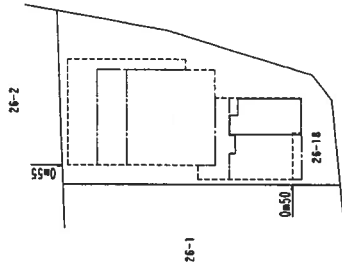
建物の所在 板橋区志村三丁目 26番地18



床面積

1.860 x 0.800 = 1.488000
 3.450 x 6.150 = 21.217500
計 22.705500

床面積 22.70 m²



建物の存する部分 6階
建物名称 602

作成者

縮尺 1/250
H.2.2日作成

申請人

縮尺 1/500