

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 5月 1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16日 午前 9時00分から 令和 6年 5月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月29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 6月 6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30日 午前 9時20分から 令和 6年 6月 3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 5月 1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	56,930,000 45,544,000		11,386,000	27,309	5,852
備考					



物 件 目 録

1 所 在 板橋区板橋二丁目五参番地五
家屋 番号 五参番五の六
種 類 共同住宅
構 造 木造瓦葺二階建
床 面 積 1階 96.39平方メートル
2階 95.57平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約99平方メートル
2階 約99平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 3月21日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 佐伯明彦

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】

本件建物のために、その敷地（地番53番5，地積269.18平方メートルのうち168.59平方メートル，所有者C）につき借地権が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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 所 在 板橋区板橋二丁目五参番地五
家屋 番号 五参番五の六
種 類 共同住宅
構 造 木造瓦葺二階建
床 面 積 1階 96.39平方メートル
2階 95.57平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約99平方メートル
2階 約99平方メートル



令和5年(ケ)第610号
令和6年1月30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 所 在 板橋区板橋二丁目五参番地五
- 家屋 番号 五参番五の六
- 種 類 共同住宅
- 構 造 木造瓦葺二階建
- 床 面 積 1階 96.39平方メートル
2階 95.57平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都板橋区板橋二丁目53番10号
建 物	物件 1
種類・構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積 : 現況面積 : 1階及び2階とも約99㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種 類 : <input type="checkbox"/> 構 造 : <input type="checkbox"/> 床面積 :
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を、共同住宅(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 <input type="checkbox"/>
その他の事項	法務局備付けの建物図面とは、建物の形状が若干異なっている。
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 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
敷 地 (目的外土地)	「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

目的外土地の概況 (物件 1 関係)		
所在地	板橋区板橋二丁目	
地番	53番5	
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地積	269.18平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 168.59平方メートル)	
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C)	
その他の事項	契約面積は土地賃貸借契約書に明記されている。	
■関係人 (■D(債権者担当者) ■G(仲介会社社長))の陳述/■提示文書(回答書・契約書)の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	昭和32年7月1日(建物登記簿記載の新築年月日)頃	
最初の契約等	契約日	年 月 日(以下不明)
	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 checked="" 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	平成29年4月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和19年3月31日まで 20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(C) <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(亡B(前建物所有者))
地代・支払時期等	毎月 金68,000円(毎末日限り翌月分支払)(契約時の賃料は65,600円)	
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	<input checked="" 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		
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()	
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 地方裁判所 支部 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()	
その他	非堅固建物所有目的の賃借権	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官意見」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
■ D (債権者担当者)	<ol style="list-style-type: none">1. 目的外土地に関する賃貸借契約書写しは、本件申立の際に提出したもの以外には手元にありません。2. 一年ほど前に、現所有者であるAの母親から電話で聴取したところによると、その当時、本件建物には賃借人は一人しかおらず、新規募集はしておらず、その一人が出て行ったら、共同住宅経営は終わりにするとのことでした。3. Aとは一度も接触はできておりません。 (令和6年1月30日電話聴取)
■ E (隣家住人)	<ol style="list-style-type: none">1. 本件建物には、昨年までお一人だけ居住者がおられましたが、その方もいなくなり、今は誰も居住していないと聞いています。2. 当方も、本件建物と同じく、地主はCさんです。 (令和6年1月31日面談聴取)
■ G (目的外土地仲介会社社長)	<ol style="list-style-type: none">1. 本件目的外土地の賃貸借については、株式会社レクセルが仲介をしております。2. 執行官とすると、目的外土地の契約書を古いものも含めて入手したいということと、借地の範囲を示した図面を入手したいということは理解しました。3. 地主は弁護士を顧問としていますので、地主と弁護士の了解があれば、当方としては協力をします。4. 執行官から地主へは照会書を送られたということなので、私からも地主へは、今のお話を伝えておきます。5. 本件建物は、現在、全室が空室となっていると承知しています。 (令和6年1月31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

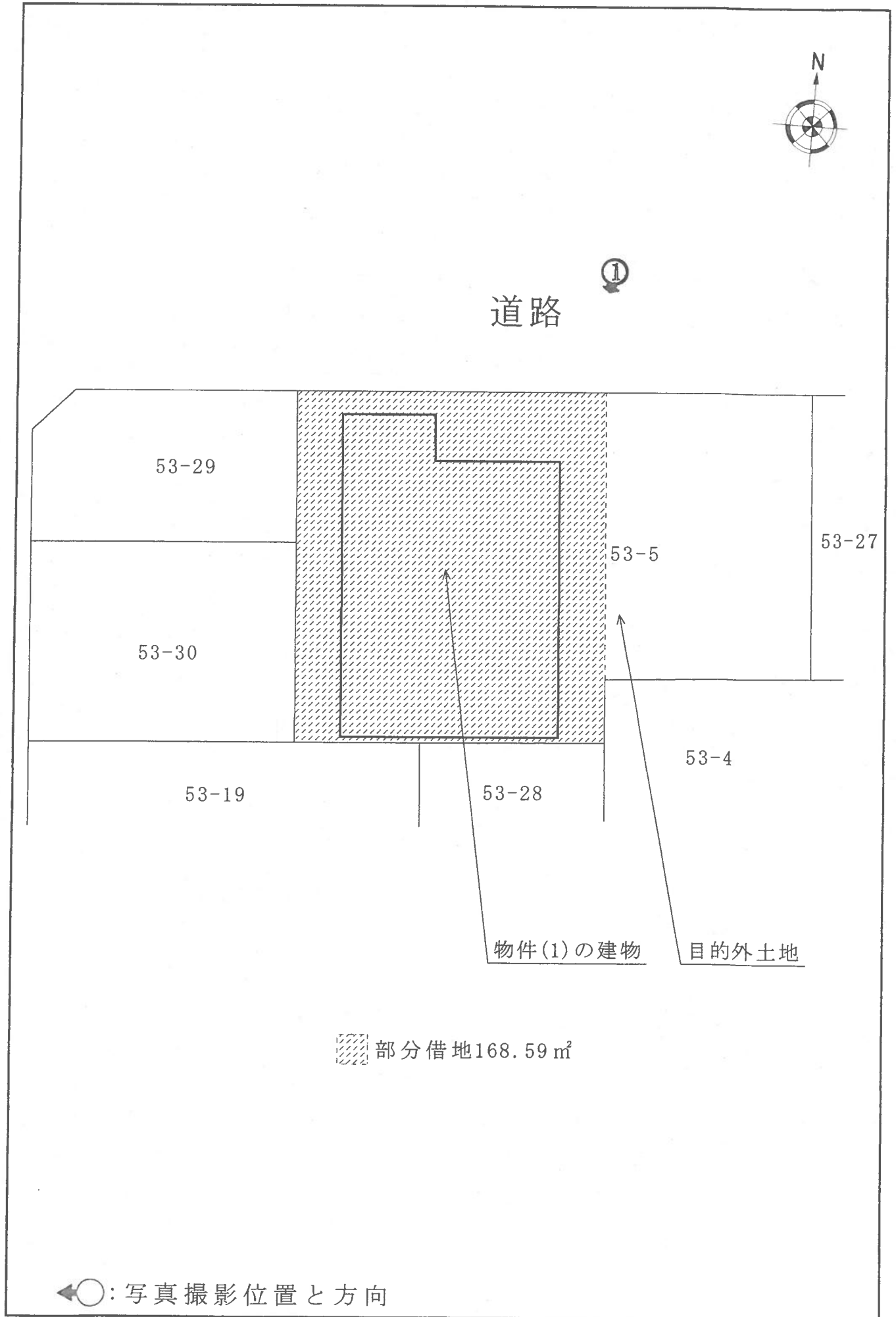
1. 本件建物の位置関係、形状等は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。本件建物の形状は、法務局備付けの建物図面とは若干形状が異なっており、概測の結果、公簿上の面積と若干異なっているものと思われる。
2. 本件建物は、目的外土地に建てられており、目的外土地の概況及びその占有関係については、関係人の陳述、提出された契約書等から、3枚目記載のとおりと認められた。
3. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件建物には、「ハウス ホワイト」という名称の看板が設置されており、1階に4部屋（101、102、103、105）と2階に4部屋（201、202、203、205）が設けられた共同住宅であった。いずれの部屋も表札には氏名等の表示はなかった。
 - ② 集合郵便受けが8部屋分設置されていたが、105を除く7部屋分は、ガムテープで封がされていた。
 - ③ 105の郵便受け内には、F宛の郵便物が多数入っており、令和5年11月から12月使用分（使用期間は10月12日から12月11日まで、使用量は0m³）の水道料金検針票も入っていた。
 - ④ 105のドアには、宅配便の不在票が挟まれたままの状態となってお入り、配達日は8月3日10:27と記載があった。
 - 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 ライフラインに関する調査の結果、現在、全部屋につき水道供給契約はないとのことであった。
 - ⑦ 本件建物に設置されていた8戸分のガスメーターは、いずれも閉栓された状態であった。
 - ⑧ 第2回目の臨場時及び立入調査時にも、初回臨場時に105の郵便受けに投函した封筒は、入ったままの状態であった。
 - ⑨ 本件建物内の各部屋には、動産類が残置されていたものの、生活の実態はいずれも窺われなかった。また、室内の壁が棄損した箇所が見受けられたり、汚れがひどい状態の部屋があった。
 - ⑩ 105室内には、居住者がいた当時のままの状態の家財道具類が残置されており、F宛の電気料金の請求書があったが、令和5年2月分のものであった。また、未開封の袋入り食パンが置かれていたが、その消費期限は2023年4月2日であった。室内も相当程度汚れた状態であり、ライフラインも全て停止した状態となっていて、生活の実態は窺われず、Fの占有の実態はないものと思われる。
 - ⑪ 債務者・所有者Aに対しては、照会書を投函したが、現時点で回答書の提出や連絡等は一切ない。
4. 上記現場の状況、前記関係人の陳述、ライフライン調査の結果、所有者以外の第三者が本件建物を現実に占有している状況も窺われなかったこと等から、本件建物は所有者Aが空室に近い状態で占有しているものと思われる。
5. 評価人の調査によれば、本件建物敷地である目的外土地は、北側で区道に接面しているとのことである。

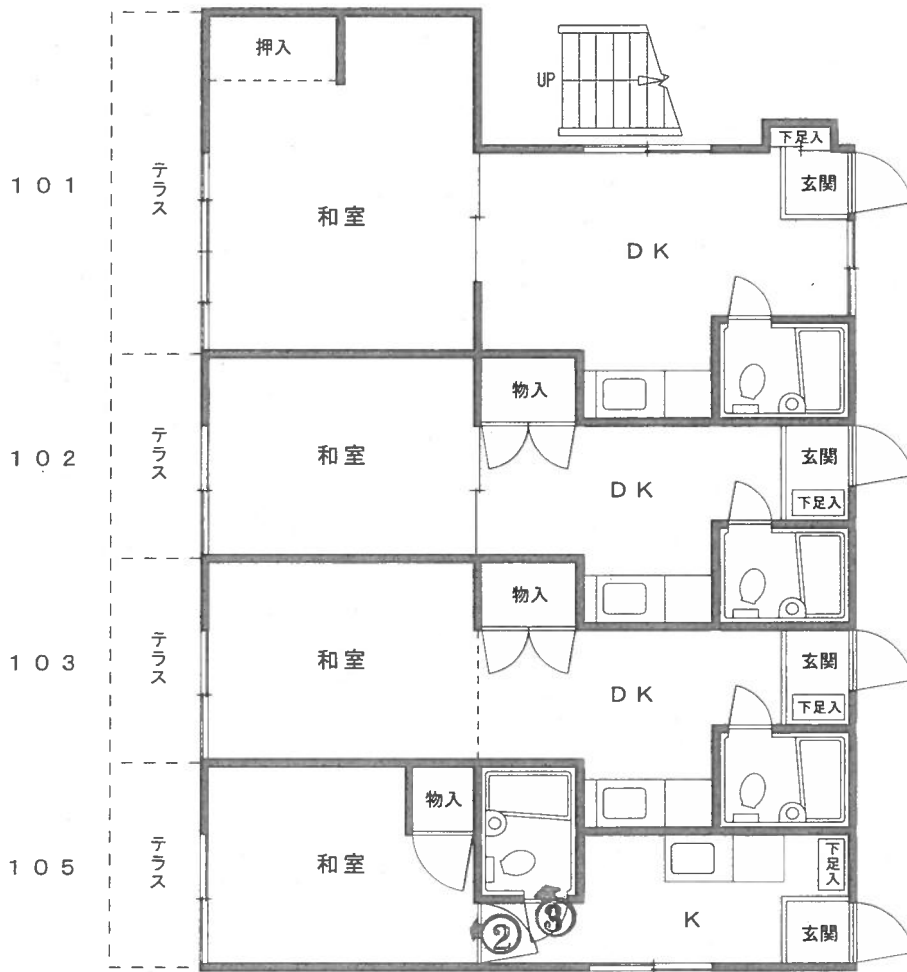
以上

(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1月30日	当庁	ライフラインに関する照会（郵送） 目的外土地所有者Cに対し照会（郵送）
令和6年1月30日	当庁	債権者担当者Dから電話聴取
令和6年1月31日 8:30-9:10	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影 臨場日時通知書・照会書投函、Eから面談聴取
令和6年1月31日	東京法務局 板橋出張所	不動産登記事項証明書取得 建物図面取得
令和6年1月31日	建物所有者宅 (板橋区板橋2-61-10)	建物所有者に対し照会（投函）（不在）
令和6年1月31日	当庁	土地賃貸借仲介会社代表者Gから電話聴取
令和6年2月13日	建物所有者宅 (板橋区板橋2-61-10)	建物所有者に対し協力依頼通知（投函）（不在）
令和6年2月13日 15:45-16:00	物件所在地	物件確認、物件調査（不在）、占有調査 写真撮影
令和6年2月27日 8:45-9:30	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
<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 27日 (203号室以外の5部屋につき解錠) 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Hを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。(203号室は不在であったので、立会人Hを立ち合わせ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

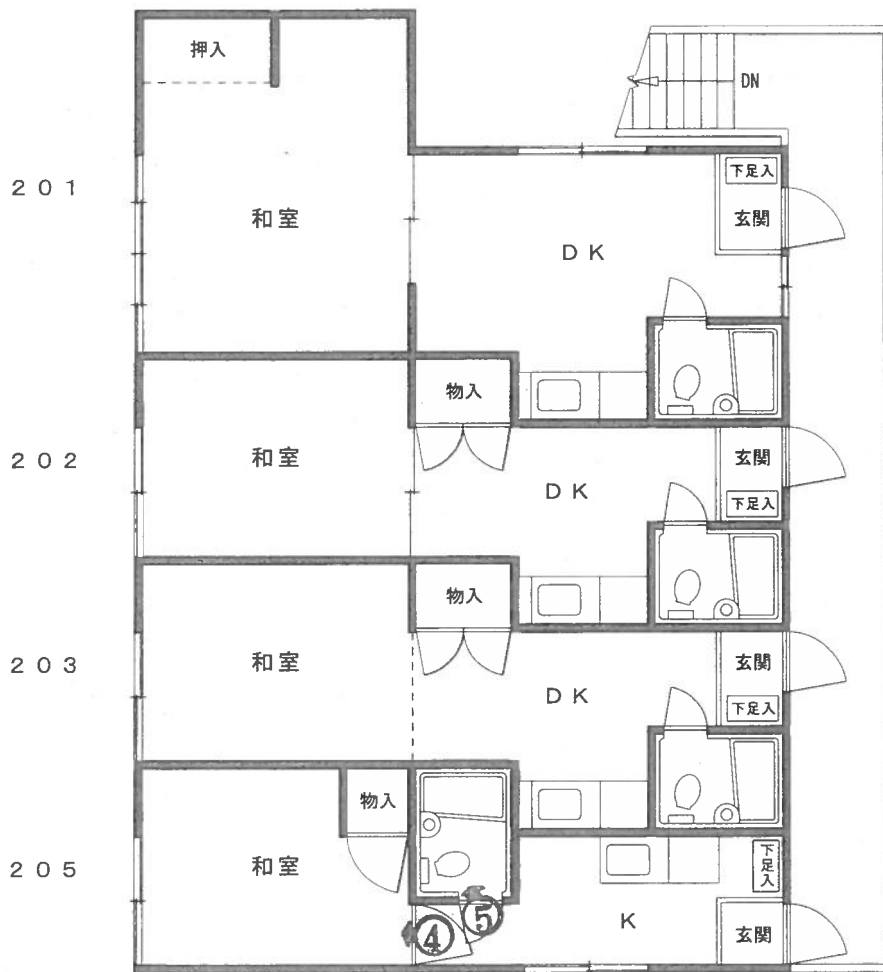




現況床面積 約99㎡

1 階

←○: 写真撮影位置と方向



現況床面積 約99㎡

2 階

←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



令和 5年(ケ)第 610号
令和 6年 2月27日 現地調査
令和 6年 3月 7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 56,930,000円

物件1は借地権付建物としての価格である。

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：板橋区板橋2-53-10 建物名：ハウスホワイト 床面積：1階約99㎡ 2階約99㎡
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 所 在	板橋区板橋二丁目五参番地五		
家屋 番号	五参番五の六		
種 類	共同住宅		
構 造	木造瓦葺二階建		
床 面 積	1階	96.39	平方メートル
	2階	95.57	平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 建物の敷地（借地）の概況及び利用状況等

位置・交通	都営三田線「板橋区役所前」駅の南方約240m（徒歩約3分） 板橋区板橋2丁目53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	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% 600% 防火地域 高度地区（最高限度60m）
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	168.59㎡（契約面積） 長方形 間口約12.4m、奥行約14.1m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北側で幅員約38mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号道路）にほぼ 等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件1の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	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり
※供給処理施設における「あり」とは、前面道路に該当施設の本管 （以下、施設管）が通っていることをいう。「なし」とは、同様に、 施設管が通っていないことをいう。「不明」とは、前面道路 に施設管が通っているか否かが確認できない場合をいう。		

借地契約の概要	<p> 所 在：板橋区板橋2丁目 地 番：53番5の一部 契 約 面 積：269.18㎡のうち168.59㎡ 地 目：宅地 貸 主：土地所有者 借 主：前建物所有者 占 有 権 原：賃借権 使 用 目 的：非堅固建物所有 専有開始時期：昭和32年7月1日（建物登記簿記載の新築年月日）頃 更 新 の 種 別：合意更新 契 約 期 間：平成29年4月1日から令和19年3月31日まで 地 代：68,000円／月 地 代 前 払：なし 敷金・保証金：なし 地 代 滞 納：なし 訴 訟 提 起 等：なし そ の 他：なし </p>
特 記 事 項	<p>現況の借地部分面積の確定には専門家による実測を要する。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

区 分	主である建物	
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	昭和32年7月1日新築（登記記録） 約67年 耐用年数を超過したと判断した。
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦葺2階建 吹付等 ビニールクロス等 板張り等 板張り、畳等 キッチン、浴室、トイレ、収納等 特になし
床面積（現況）	1階 約99㎡ 2階 約99㎡ 延 約198㎡	※ 建物の外周の形状が建物図面と異なるが経緯は不明である。概測の結果、現況床面積を1階、2階共に約99㎡と判断した。
現況用途等	現況用途 間 取 り	共同住宅 1DK×6室、1K×2室
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	空室である。	
特 記 事 項	<p>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。</p> <p>経年劣化による金属部分の錆や外壁の汚れが多く見られる。</p> <p>2階外廊下の屋根が破損している。</p> <p>各居室内の壁、床、水回り設備等も経年により劣化しているほか、101号室・105号室・203号室には家具等の残置物が多くある。</p> <p>固定資産（土地・家屋）関係証明書記載の現況床面積は197.64㎡である。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建物価格（物件1）

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、建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
165,000	× 198.00	× 0.03	= 980,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 延床面積：現況数量による。

ウ 現価率：建築後約67年を経過しており、建物の仕様も考慮して経済的耐用期間を経過したと判断した。しかし当面使用は可能なので、観察により現価率を3%と査定した。

エ 建物価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 土地価格（借地）

物件1の敷地（借地）の建付地価格を次のとおり求めた。

更地価格		地積（㎡） ウ	建付減価 エ	建付地価格（円） オ
標準画地価格 （円/㎡）ア	個別 格差 イ			
817,000	× 1.00	× 168.59	× 0.90	= 123,960,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

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）5-3）

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{（公示価格等）} & & \text{（時点修正）} & & \text{（標準化補正）} & & \text{（地域格差）} & & \text{（規準価格）} \\
 968,000 \text{ 円/㎡} & \times & 105.5/100 & \times & 100/100 & \times & 100/125 & = & 817,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{（上三桁未満四捨五入）}
 \end{array}$$

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：公示地等は標準的画地であり補正は不要と判断した。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域に比べ交通接近条件、街路条件、環境条件が優ること等を考慮した。

イ 個別格差：概ね標準的であり補正は不要と判断した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 建付地価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を決定した。

① 土地利用権等価格

建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ウ
123,960,000	× 0.63	借地権	= 78,090,000

ア 建付地価格：前記1②オ

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定し、その割合を近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、契約上の建物の性質（非堅固建物所有）等を勘案して査定し、名義書換料を考慮して下記のとおり求めた。

$$\begin{aligned} \text{土地利用権等割合} &: \text{借地権割合} \times (1 - (\text{名義書換料})) \\ &\Rightarrow 0.70 \times (1 - 0.10) = 0.63 \quad (\text{小数点第3位を四捨五入}) \end{aligned}$$

ウ 土地利用権等価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 評価額

建物価格 （円） ア	土地利用権等 価格の加算 （円） イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 （円） カ
(980,000)	+ 78,090,000)	× 1.00	× 0.90	× 0.80	= 56,930,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：減価なし。

エ 市場性修正：借地権付建物の市場流通性等を考慮して判定した。

オ 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。

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)5-3)
所 在 : 板橋区板橋二丁目65番9外
住居表示 : 板橋2-65-8
価 格 : 968,000 円/m²
位 置 : 「板橋区役所前」駅、220m
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 701m²
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 西 40m 都道府県道
用途指定等 : 商業地域 (建ぺい率80%、容積率600%)
防火地域
地域の概要 : 高層の事務所、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6年3月7日

評価人 不動産鑑定士

在 間 浩 二



(座標値種別：図上測定)

-11078.033



-11203.033 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
板橋2丁目

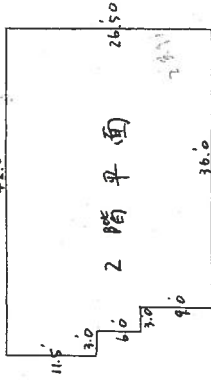
請求部	所在	板橋区板橋二丁目			地番	五参番五		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日(原図)	平成22年3月23日		補記事項	

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

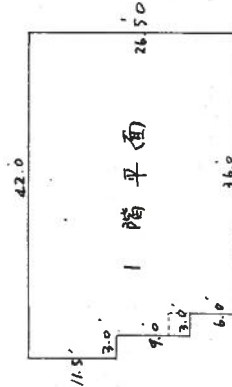
登記年月日：昭和39年2月29日

建築物各階平面図

家屋番号	53-5-6 板橋区工田 63-1-1
建物の所在	板橋区板橋所2丁目63番1 板橋工田53番地5



$$\begin{aligned}
 & (36.0 \times 26.5) + (6.0 \times 3.0) + (11.5 \times 6.0) = 1041.00 \\
 & 36 \text{ 除} = 28.9165 \\
 & \text{面積} = 28.91 \text{ 坪}
 \end{aligned}$$

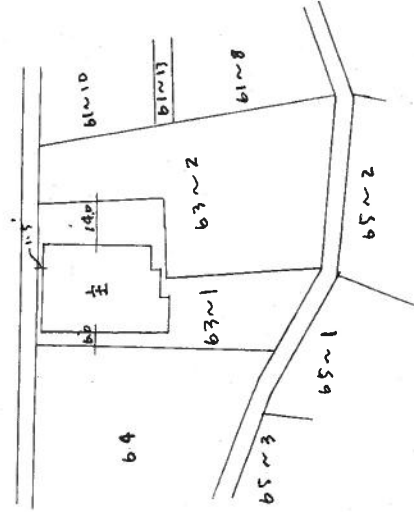


$$\begin{aligned}
 & (36.0 \times 26.5) + (9.0 \times 3.0) + (11.5 \times 6.0) = 1050.00 \\
 & 36 \text{ 除} = 29.1666 \\
 & \text{面積} = 29.16 \text{ 坪}
 \end{aligned}$$

昭和39年式月式七日
製作年月日

製作者

申請人



(全国土地家屋調査士用紙)

019487

縮尺 1/200 1/500