

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 高原明佳

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4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	1,690,000 1,352,000		338,000	26,433	5,664
備考					



物 件 目 録

1 所 在 板橋区大谷口上町4番地17
家屋 番号 4番17の2
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 62.44平方メートル
2階 62.44平方メートル



物件明細書

令和 5年10月30日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 高原 明 佳

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】

(1) 賃借権

範囲 101
賃借人 F
期限 令和6年5月10日まで
賃料 月額60,000円
敷金 60,000円
保証金 なし

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。

(2) 賃借権

範囲 102
賃借人 G
期限 令和6年5月20日まで
賃料 月額53,700円
敷金 53,700円
保証金 なし

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。

(3) 賃借権

範囲 103
賃借人 D
期限 令和6年8月30日まで
賃料 月額53,700円
敷金 53,700円
保証金 なし

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。

(4) 賃借権

範囲 201
賃借人 H
期限 令和5年11月30日まで
賃料 月額63,000円
敷金 63,000円
保証金 なし

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。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

上記3の(1)ないし(4)以外の部分(202, 203を含む)につき、
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】

本件建物につき、その敷地(①地番4番17, 地積129.18平方メートル,
所有者A ②地番4番18, 地積3.06平方メートル, 所有者A)に関連して、
建物収去・土地明渡訴訟における原告勝訴判決が確定している。

《 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、BIT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 板橋区大谷口上町4番地17
- 家屋 番号 4番17の2
- 種 類 共同住宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 62.44平方メートル
2階 62.44平方メートル



令和5年(ヌ)第105号
令和5年9月1日受理
令和5年9月28日提出
(評価人：菱村寛)

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 板橋区大谷口上町4番地17
家屋 番号 4番17の2
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 62.44平方メートル
2階 62.44平方メートル



占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成24・5・11 自 令和4・5・11 至 令和6・5・10	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 60,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 60,000円	水道:F名義 H24.5.11開始 管理費なし
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102 G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和4・5・21 自 令和4・5・21 至 令和6・5・20	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 53,700円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 53,700円	水道:G名義 R4.5.21開始 管理費月額3,300円
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成30・8・31 自 令和4・8・31 至 令和6・8・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 53,700円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 53,700円	水道:D名義 H30.8.31開始 管理費月額3,300円
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201 H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和元・12・1 自 令和3・12・1 至 令和5・11・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 63,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 63,000円	水道:H名義 R1.12.1開始 管理費月額2,000円
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202 (株)アモン	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室 水道供給契約なし
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203 (株)アモン	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室 水道供給契約なし

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居:居宅	事:事務所	店:店舗	倉:倉庫	他:その他の状況
占有権原	所:所有権	賃:賃借権	使:使用借権	転:転借権	他:その他の権利
貸主	所:所有者	務:債務者	借:賃借人	他:その他の者	
更新種別	合:合意更新	自:自動更新	法:法定更新		
賃料	月:毎月	年:毎年			
敷金等	敷:敷金	保:保証金			

(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 (その1) (物件1関係)		
1	所 在	東京都板橋区大谷口上町
	地 番	4番17
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (一部公衆用道路) <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田
	地 積	129.18平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 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 (A)
	その他の事項	
2	所 在	東京都板橋区大谷口上町
	地 番	4番18
	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	3.06平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 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 (A)
	その他の事項	なお、物件1建物の敷地部分としては、上記1の土地のみである。 現況地目は公衆用道路である。
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input 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	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	その他の事項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input 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	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	その他の事項	

(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(その2)(物件1関係)

□関係人(□(占有者)□())の陳述/■提示文書(回答書・判決写)の要旨

占有権原	□所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 ■無権原	
占有開始時期	平成 3年 3月31日(物件1建物新築年月日)頃	
最初の契約等	契約日	平成 3年 3月31日頃
	期間	平成 3年 3月31日頃から□ 年 月 日まで 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	
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約当事者	貸主	■土地所有者 □その他の者()
	借主	■建物所有者 □その他の者()
地代・支払時期等	地代額は当初の土地所有者の役員報酬及び公租公課相当額とされていた	
地代前払	■ない □ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		
地代滞納	□ない ■ある (■令和5年9月5日現在、下記その他のとおり)	
契約解除	□ない ■ある (下記訴訟平成16年8月23日第1回弁論準備期日にて)	
訴訟提起等	□ない ■ある 東京地方裁判所 支部 平成16年(ワ)第12508号 □係属中 ■終局(平成17年10月11日判決言渡)	
その他	7,423,316円及び目的外土地明渡済みまで1カ月112,916円の割合による賃料相当損害金	

執行官の意見 ■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官意見」のとおり

上記訴訟において、物件1建物の取去、目的外土地(1及び2)の明け渡しの判決が言い渡されている。また、東京地方裁判所平成19年(ワ)第3852号において、上記目的外土地明渡済みまで1カ月112,916円の割合による賃料相当損害金の支払いが言い渡されている(平成19年11月25日判決言渡)。

本件債務者・所有者代理人弁護士からの回答書によれば、本件債権者Aが目的外土地を取得した平成29年12月10日頃の時点では、本件建物所有を目的とし、本件建物が朽廃に至るまでの間を期限とする使用貸借契約が成立していたという認識であるとのことである。

(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 (103 賃借人)	1. 私は、103の賃借人です。 2. 契約は2回更新しているので、借りてから5年ほど経ちます。 3. 表に表示がある有限会社小山不動産が仲介業者です。 4. 2階には空室があります。 <p style="text-align: right;">(令和5年9月1日面談聴取)</p>
■E (仲介会社代表者)	1. 本件建物は、私が代表者である有限会社小山不動産が賃貸仲介業務を行っています。 2. 正式に照会書を頂ければ各部屋の契約についてご回答します。 3. 現在、202と203は空室となっています。 <p style="text-align: right;">(令和5年9月4日電話聴取)</p> 4. 二階の通路部分から下階へ雨漏りがしていた時期がありましたが、修繕済みです。 <p style="text-align: right;">(令和5年9月19日面談聴取)</p>
■F (101 賃借人)	1. 私は、101の賃借人です。 2. 手元にある契約書のコピーをお渡しします。 3. 室内には特段の不具合な箇所はありません。 <p style="text-align: right;">(令和5年9月19日面談聴取)</p>
■G (102 賃借人)	1. 私は、102の賃借人です。 2. 契約内容は小山不動産から執行官へ提出があったとおりです。 3. 室内には特段の不具合な箇所はありません。 <p style="text-align: right;">(令和5年9月19日面談聴取)</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

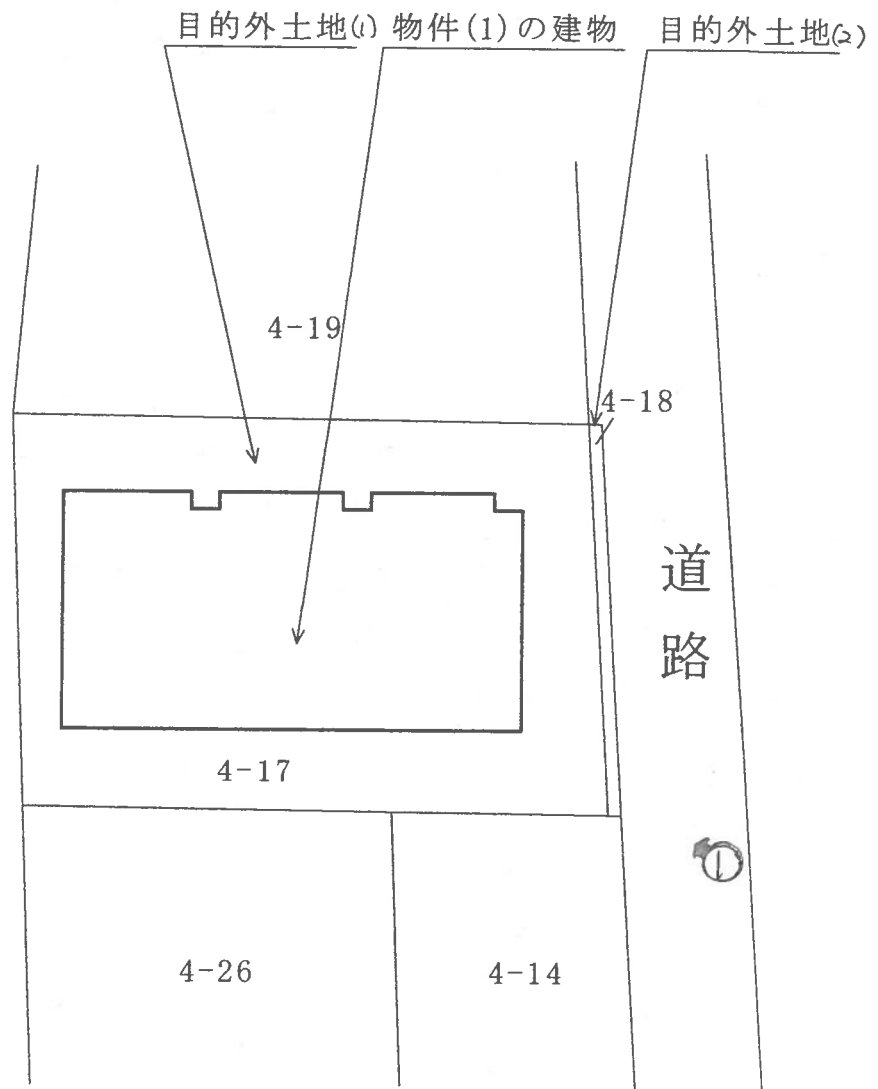
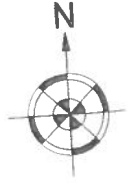
1. 本件建物の位置関係、形状等は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。本件建物の形状は、法務局備付けの建物図面のとおりであり、概測により、公簿上の面積とほぼ一致するものと思われた。
2. 本件建物は、目的外土地上に建てられており、目的外土地の概況及びその占有関係については、関係人の陳述、提出された回答書・判決写等から、4枚目及び5枚目記載のとおりと認められた。
3. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件建物は、Famille AMON II号館という名称の共同住宅であり、1階及び2階にそれぞれ3部屋があった。本件建物には集合郵便受けはなく、各戸のドアポストに投函するようになっていた。各戸とも玄関表札には、氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時には、103号室以外は不在であったが、103号室居住者Dから、関係人の陳述等記載の要旨を聴取した。
 - ③ 立入調査日には、本件建物の仲介会社代表者Eが各室の鍵を持参のうえ立会い、101号室賃借人F、102号室賃借人Gが在宅していた。
 - ④ 201号室の室内には、H宛の公共料金関係文書が存在した。
 - 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 空室の2室の他は、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。
4. 本件建物の占有者及び占有権原については、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から、3枚目記載のとおりと認められた。
5. 評価人の調査によれば、本件建物敷地は、東側で私道に接面しているとのことであった。

以上

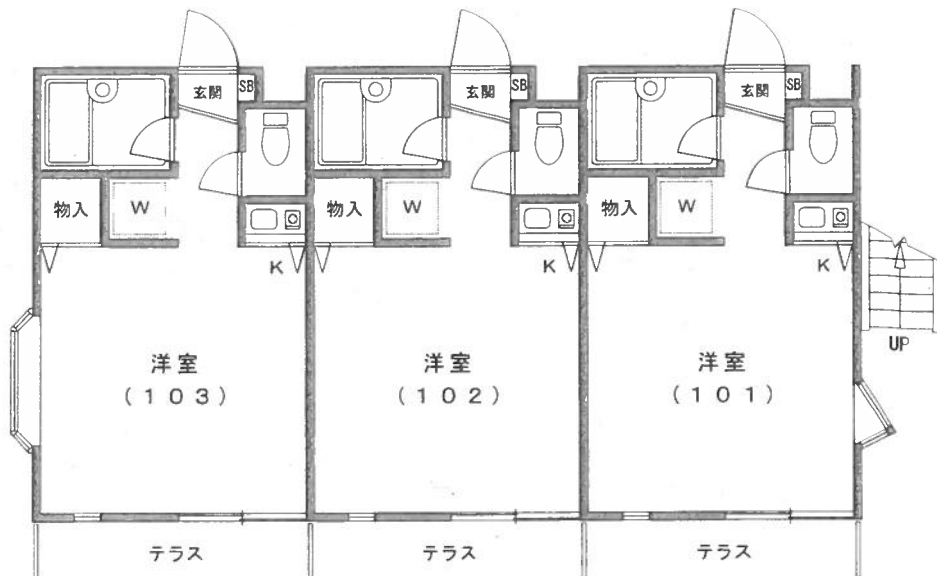
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和5年9月1日	当庁	ライフラインに関する照会(郵送) 債権者A復代理人Bへ借地に関する照会(郵送)
令和5年9月1日 13:30-13:50	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影 Dから面談聴取、臨場日時通知書・照会書投函
令和5年9月4日	当庁	債務者・所有者会社に対し照会(郵送)
令和5年9月4日	当庁	賃貸仲介会社に対し照会(郵送) 賃貸仲介会社代表者Eから電話聴取
令和5年9月14日	東京法務局 板橋出張所	不動産登記事項証明書取得
令和5年9月19日 9:30-10:00	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、E、F、G立会い
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 5年 9月19日(101、102) 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>■ 令和 5年 9月19日(103、201、202、203) 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 I を立ち合わせ、Eが持参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>		

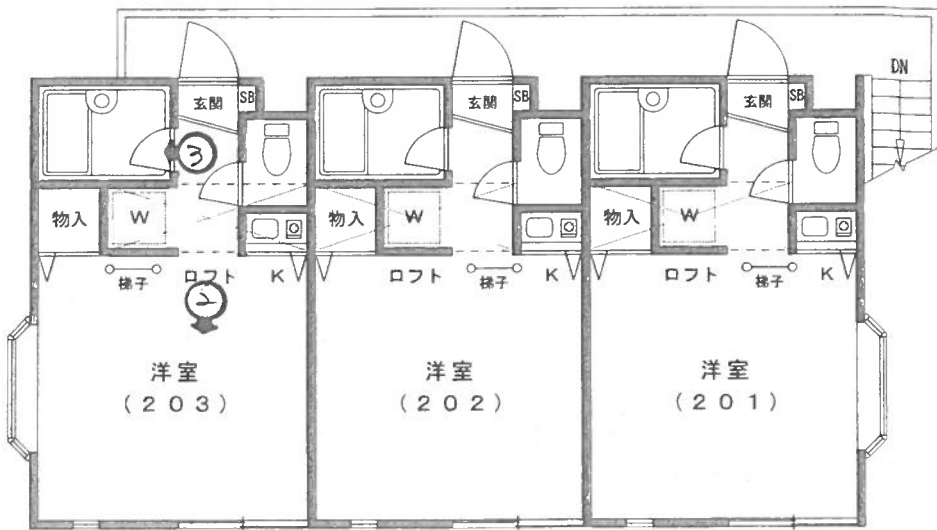
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり



←○: 写真撮影位置と方向



1 階



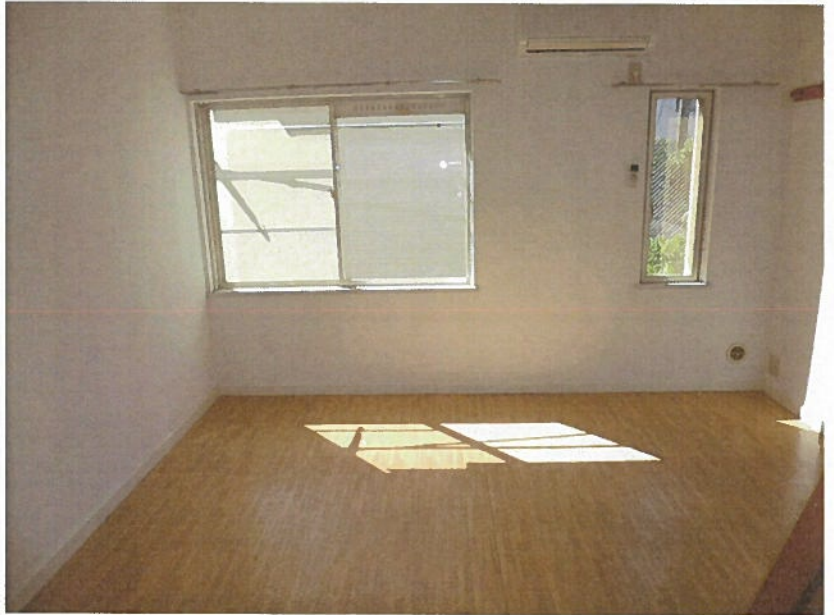
2 階

◀○: 写真撮影位置と方向

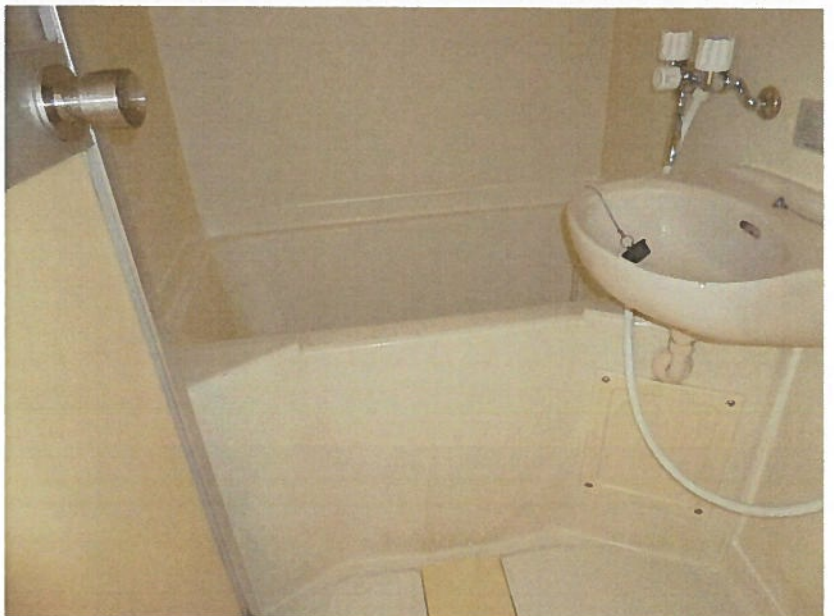
1



2



3



(// 枚目)

令和5年10月16日

東京地方裁判所御中

評価人 菱村 寛

意見書

令和5年(ヌ)第105号の評価書(以下「評価書」)について、下記のとおり修正を行う。

記

評価書発行ののち、設定された抵当権の債務額が0円となっていたことが判明したため、現行借家契約の引受けを前提とする評価額を求める必要が生じた。

そこで、評価書の一部を次のとおり修正する。

評価書の該当箇所	修正内容
P1 評価額	金 1,690,000 円
P8 収益価格	3,900,000 円 (注 1)
P8 「総収益」の説明	現行契約の引受け又は新規賃貸を想定した。
P9 評価額	1,690,000 円 (注 2)
P9 「引受債務相当額」の説明	「本件は控除の必要なし」を削除

(注 1) 収益価格

純収益の現価の総和			復帰価格の現価		収益価格
総収益	総費用	複利年金現価率※1	復帰価格等※2	複利現価率	
(4,137,000 円)	-3,402,000 円)	×7.72	-2,500,000 円	×0.71	=3,900,000 円

(注 2) 評価額

物件番号	調整後の価格	市場性修正	競売市場修正	その他控除	評価額
1	4,000,000 円	×0.60	×0.80	-230,400 円	=1,690,000 円

以上

令和5年(又)第105号

令和5年9月19日 現地調査

令和5年9月20日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 菱 村 寛

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 1,920,000 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の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、買受け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法定手続きを取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）などの特殊性を反映した価格とする。
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化は、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範囲に限定される。
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	登記上の所在等	現況										
物件1	次の物件目録記載のとおり。	住居表示：板橋区大谷口上町4-4 名称：ファミリーアモンII番館										
番号	特記事項											
物件1	<p>目的物件は、建物及びその敷地のうち、株式会社アモンの所有する建物である。</p> <p>□目的建物の存する敷地（以下「件外土地」）の概要</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>地番</td> <td>4番17 4番18</td> </tr> <tr> <td>現況地目</td> <td>4番17：宅地（一部公衆用道路） 4番18：公衆用道路</td> </tr> <tr> <td>登記地積</td> <td>4番17：129.18㎡ 4番18：3.06㎡ 2筆計132.24㎡</td> </tr> <tr> <td>所有者（地主）</td> <td>株式会社アモンの元役員（故人）の親族</td> </tr> <tr> <td>備考</td> <td> <p>株式会社アモンに対し、建物収去・土地明渡を命ずる判決が出ている。（東京地裁判決 H17.10.11）</p> <p>また、同社に対し、土地明渡までの間の損害金等の支払いを命ずる判決が出ている。（東京地裁判決 H19.11.15）</p> </td> </tr> </tbody> </table>		地番	4番17 4番18	現況地目	4番17：宅地（一部公衆用道路） 4番18：公衆用道路	登記地積	4番17：129.18㎡ 4番18：3.06㎡ 2筆計132.24㎡	所有者（地主）	株式会社アモンの元役員（故人）の親族	備考	<p>株式会社アモンに対し、建物収去・土地明渡を命ずる判決が出ている。（東京地裁判決 H17.10.11）</p> <p>また、同社に対し、土地明渡までの間の損害金等の支払いを命ずる判決が出ている。（東京地裁判決 H19.11.15）</p>
地番	4番17 4番18											
現況地目	4番17：宅地（一部公衆用道路） 4番18：公衆用道路											
登記地積	4番17：129.18㎡ 4番18：3.06㎡ 2筆計132.24㎡											
所有者（地主）	株式会社アモンの元役員（故人）の親族											
備考	<p>株式会社アモンに対し、建物収去・土地明渡を命ずる判決が出ている。（東京地裁判決 H17.10.11）</p> <p>また、同社に対し、土地明渡までの間の損害金等の支払いを命ずる判決が出ている。（東京地裁判決 H19.11.15）</p>											

※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。

令和 5年（ヌ）第 105号

物件目録

1 所 在	板橋区大谷口上町4番地17
家屋 番号	4番17の2
種 類	共同住宅
構 造	木造スレート葺2階建
床 面 積	1階 62.44平方メートル 2階 62.44平方メートル

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（件外土地）

位置・交通	東武東上線「大山」駅から西方へ道路距離約 800m（徒歩約 10 分）に位置する。 附属資料「位置図」を参照。		
付近の状況	戸建住宅やアパートなどが建ち並ぶ住宅地域。		
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 指定建蔽率 指定容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第 1 種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第 2 種高度地区（最高 22m）、日影規制、大谷口上町周辺地区地区計画	
画地条件	地積（登記） 形状 間口・奥行 地勢 その他	2 筆計 132.24 m ² 略長方形地 東側間口約 9.5m・奥行約 14m 台地上の北向き緩傾斜地 件外土地のうち東側私道沿い部分は、私道敷き及びセットバック部分に該当する。	
接面道路の状 況等	件外土地は、次の道路に概ね等高に接面する中間画地である。		
	方位	幅員・区分	建築基準法 備考
	東側	約 3～3.5m 私道	42 条 2 項 (注 1)
土地の利用状 況等	目的建物の敷地に供用されている。建物の配置は、附属資料「建物図面写し」を参照。		
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり（敷地へ引き込んでいる） あり（敷地へ引き込んでいる） あり（敷地へ引き込んでいると見られる）	
特記事項	□東側私道（注 1）		
	概要	幅員約 3～3.5m・長さ約 55m で、北端が「川越街道」に、南端が他の私道に接続する。	
	所有者	第三者たる個人など	
	備考	私道敷きの管理等に関する取決めの存否・内容は分からない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

（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	平成3年3月31日新築（登記） 約32年 約10年								
仕様	構造 外壁 天井 内壁 床 設備 その他	木造スレート葺2階建 リシン吹付けほか ビニルクロスほか ビニルクロスほか ビニルシートほか 給湯器、ミニキッチン、ユニットバス、トイレほか								
現況床面積 （登記）	2階 1階 計	62.44 m ² 62.44 m ² 124.88 m ²								
現況用途等	現況用途 間取り	共同住宅 ワンルーム×6戸（注2）								
品等	普通									
保守管理の状態	竣工から約32年経過しており、外壁の汚れや内装の傷みなどが各所に見られる。保守管理の状態は劣る。									
建物の利用状況	建物所有者と各戸の借家人との普通借家契約（注3）に基づき、借家人が居住している。									
特記事項	<input type="checkbox"/> 建築確認など（建築確認台帳及び42条2項道路の中心線確定図による） <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">建築確認等</td> <td>建築確認：1070（H2.10.23） 完了検査：記録なし</td> </tr> <tr> <td>建築主</td> <td>株式会社アモンの元役員（故人）</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>敷地面積 125.43 m²（私道敷き・セットバック部分を含まない）</td> </tr> <tr> <td>計画建物</td> <td>W造 2F 共同住宅 延 126.66 m²</td> </tr> </table>		建築確認等	建築確認：1070（H2.10.23） 完了検査：記録なし	建築主	株式会社アモンの元役員（故人）	土地	敷地面積 125.43 m ² （私道敷き・セットバック部分を含まない）	計画建物	W造 2F 共同住宅 延 126.66 m ²
建築確認等	建築確認：1070（H2.10.23） 完了検査：記録なし									
建築主	株式会社アモンの元役員（故人）									
土地	敷地面積 125.43 m ² （私道敷き・セットバック部分を含まない）									
計画建物	W造 2F 共同住宅 延 126.66 m ²									

(注2) 間取り等

区画	位置	主要開口部	間取り	備考
101	1階東端	南向き角	1R	
102	1階中間	南向き	1R	
103	1階西端	南向き角	1R	
201	2階東端	南向き角	1R	ロフト付き
202	2階中間	南向き	1R	ロフト付き
203	2階西端	南向き角	1R	ロフト付き

(注3) 借家契約の概要 (この項は西暦を用いる)

区画	借家人	占有開始日	契約期間	上:月額賃料	敷金等	備考
				下:月額共益費等		
101	個人	2012.5.11	2022.5.11 から2年間	60,000円 0円	60,000円	
102	個人	2022.5.21	2022.5.21 から2年間	53,700円 3,300円	53,700円	
103	個人	2018.8.31	2022.8.31 から2年間	53,700円 3,300円	53,700円	
201	個人	2019.12.1	2021.12.1 から2年間	63,000円 2,000円	63,000円	
202						空き室
203						空き室

第5 評価

目的物件は、賃貸用不動産であるので、積算価格と収益価格を求め、これらを調整した価格に基づいて、競売市場を前提とした評価額を求める。

I 積算価格

1. 基礎となる価格

①件外土地

建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	更地価格単価		地積 ウ	建付増減価 エ	建付地価格 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
—	457,000 円/m ²	×0.95	×132.24 m ²	×0.95	=54,540,000 円

- ア. 標準画地価格：次の規準価格を中心に、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。標準画地は、間口・奥行・規模等が標準的な中間画地を想定した。

地価公示 板橋-18

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(規準価格)
483,000 円/m ²	×104/100	×100/100	×100/110	=457,000 円/m ²
(上3桁未満四捨五入)				

- ・時点修正：令和5年1月1日から評価日までの推定変動率。
 - ・標準化補正：公示地等の画地条件を考慮して、補正率を査定した。
 - ・地域格差：公示地等の所在地域の特性（駅に近い、道路の幅員・系統が優る等）を考慮して、地域格差を査定した。
- イ. 個別格差：件外土地の個別的要因（私道敷きを含む等）を考慮して、個別格差を査定した。
- ウ. 地積：登記数量
- エ. 建付増減価：建物と敷地との適応状態等を考慮して、修正率を査定した。
- オ. 建付地価格：1万円未満を四捨五入した。

②物件 1 (建物)

標準的な建築費に比準して再調達原価を求め、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、建物価格を次のとおり求めた。

物件番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
1	220,000 円/㎡	×124.88 ㎡	×0.15	=4,120,000 円

- ア. 再調達原価：目的建物の使用資材、施工の程度等を考慮して、単価を査定した。
- イ. 現況延床面積：登記数量
- ウ. 現価率：
 ・経過年数約 32 年、経済的残存耐用年数約 10 年、観察減価率 35% (保守管理の状態等を考慮)
 ・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を次のとおり査定した。
 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：10 年 ÷ (32 年 + 10 年) × (1 - 0.35) = 0.15 (小数点 3 位を四捨五入)
- エ. 建物価格：1 万円未満を四捨五入した。

2. 積算価格

物件 1 の価格に土地利用権等価格を加算する等により、積算価格を次のとおり試算した。

①土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 ウ
—	54,540,000 円	×0.00 場所的利益	=10,000 円

- ア. 建付地価格：前記 1①
- イ. 土地利用権等割合：建物取去・土地明渡を命ずる判決が出ていることを考慮して、場所的利益の割合を査定した。
- ウ. 土地利用権等価格：1 万円未満を四捨五入した (5 千円未満は 1 万円)。

②積算価格

物件番号	基礎となる価格 ア	土地利用権等価格の加算 イ	占有減価修正 ウ	積算価格 エ
1	(4,120,000 円	+10,000 円)	×1.00	=4,130,000 円

- ア. 基礎となる価格：前記 1
- イ. 土地利用権等価格：上記 2①
- ウ. 占有減価修正：必要なし。
- エ. 積算価格：1 万円未満を四捨五入した。

II 収益価格

本件は、建物収去・土地明渡を命ずる判決の出ている賃貸用建物である。そこで、建物の経済的残存耐用年数にわたり一時使用目的の借地契約を結ぶことを想定の上、借地期間中の純収益の現価の総和と期間満了時の復帰価格等の現価とを合せて、収益価格を次のとおり試算した。

なお、地主は、借地契約を拒み、判決どおり建物収去を求めることができる。想定した借地契約が結ばれることを保証しない。

純収益の現価の総和			復帰価格等の現価		収益価格
総収益	総費用	複利年金現価率※1	復帰価格等※2	複利現価率	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
(4,134,000 円)	-3,402,000 円)	×7.72	-2,500,000 円	×0.71	=3,880,000 円

※1 複利年金現価率 計算式： $(1+r)^n - 1) \div r(1+r)^n$

n 年：想定契約期間（10 年）

r%：目的物件の還元利回り（5.0%）

※2 複利現価率 計算式： $1 \div (1+y)^n$

n 年：想定契約期間（10 年）

y%：復帰価格等の現価を求めるための割引率（3.5%）

- ア. 総収益：目的物件の賃貸で得られる家賃収入。現借家人との再契約又は新規賃貸を想定した。
- イ. 総費用：目的物件の賃貸に要する修繕費（平準化した大規模修繕費を含む）、維持管理費、家屋の公租公課、新規地代など。なお、新規地代は、件外土地の更地価格、投資家の求める利回り等を考慮して査定した。
- ウ. 複利年金現価率：想定契約期間と目的物件の還元利回りから計算した複利年金現価率。なお、還元利回りは、一般の投資家の求める標準的な還元利回りを基準とし、目的物件の個別性等を考慮して査定した。
- エ. 復帰価格等：期間満了時に借地人の負担する取壊し費用を計上した。
- オ. 複利現価率：想定契約期間と割引率から計算した複利現価率。なお、割引率は、金融資産の利回りや目的物件の還元利回りとの均衡を考慮して査定した。
- カ. 収益価格：純収益の現価の総和と復帰価格等の現価の合計。1 万円未満を四捨五入した。

Ⅲ 評価額

1 試算価格の調整

積算価格は、不動産価格の費用面に着目して試算した価格である。本件では、更地価格や再調達原価を適切に査定した上、不動産価格の取引面を考慮して建物現価率や場所的利益の割合を的確に把握し得たこと等から、精度・規範性の高い試算価格を求めることができた。

収益価格は、不動産価格の収益面に着目して試算した価格である。本件では、有期還元法を適用の上、家賃収入、平準化した大規模修繕費や新規地代を含む総費用などを適切に査定し得たこと等から、精度・規範性の高い試算価格を求めることができた。

以上の検討を踏まえ、2試算価格を相互に関連付け、調整後の価格を4,000,000円と求めた。

2 評価額の決定

調整後の価格に、市場性修正、競売市場修正等を行って、評価額を次のとおり決定した。

物件番号	調整後の価格 ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	その他控除 エ	評価額 オ
1	4,000,000 円	×0.60	×0.80	—	1,920,000 円

- ア. 調整後の価格：前記 1
- イ. 市場性修正：目的物件は建物収去・土地明渡判決の出ている建物であり、市場性が著しく劣ることを考慮して査定した。
- ウ. 競売市場修正：「第 2 評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して査定した。
- エ. 引受債務相当額：引受けとなる借家契約の敷金等相当額を控除する。本件は控除の必要なし。
- オ. 評価額：1 万円未満を四捨五入した。

第6 参考価格資料

地価公示 板橋-18
所在： 板橋区大谷口2丁目24番3（大谷口2-24-15）
価格： 483,000円/㎡
価格時点： 令和5年1月1日
位置： 「千川」駅から約680m（1番出口からの道路距離）
地積： 163㎡
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接面街路： 北側4m区道
用途指定等： 第1種中高層住居専用地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%、準防火地域
地域の概要： 戸建住宅やアパートなどが建ち並ぶ住宅地域。

第7 附属資料

位置図

公図写し（A3判の原図をA4判に縮小）

建物図面・各階平面図写し（A3判の原図をA4判に縮小）

以上

令和5年9月20日
評価人 不動産鑑定士
菱村 寛



N | S

1:8,000

地図使用承認マップル第5-025号

1:8,000 相当

地図上の1センチは約80メートル

©2015 MAPPLE, Inc.

イ 17-20 ハ 4-32 ホ 24-13 ト 24-33 ヲ 24-38 ニ 4-44
 ロ 7-8 ヒ 4-33 ヘ 24-32 テ 24-34 ク 24-50 ツ づく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求分	所在 板橋区大谷口上町			地番	四番七		
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48年3月31日		備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年4月6日
 東京法務局板橋出張所

地図整理番号：M20069

登記官

登記年月日：平成3年4月4日

令和5年4月6日 東京建設局板橋出張所

登記官

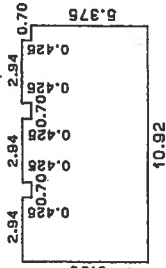
建築物各階平面図

家屋番号 4番17の2

建築物の所在 板橋区大谷口上町4番地17

各階平面図

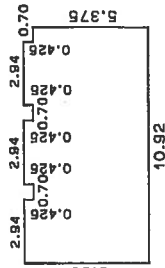
1階



求積表

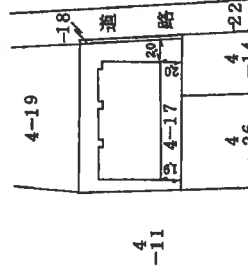
0.425 x 2.94	=	1.24950
0.425 x 2.94	=	1.24950
0.425 x 2.94	=	1.24950
5.375 x 10.92	=	58.69500
合計		62.44350
床面積		62.44 m ²

2階



求積表

0.425 x 2.94	=	1.24950
0.425 x 2.94	=	1.24950
0.425 x 2.94	=	1.24950
5.375 x 10.92	=	58.69500
合計		62.44350
床面積		62.44 m ²



平成3年四月四日

054704

作製者

土地調査士
家園

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(東京工務家屋調査士会刊)