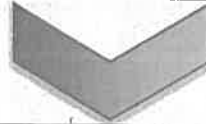


民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



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 7年 5月28日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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 7年 6月12日 午前 9時00分から<br>令和 7年 6月19日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 7年 6月25日 午前 9時30分<br>場 所 東京地方裁判所民事執行センター売却場                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 7年 7月 3日 午前11時00分<br>場 所 東京地方裁判所民事第21部                                                                               |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 7年 6月26日 午前 9時20分から<br>令和 7年 6月30日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 7年 5月28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)<br>買受可能価額 (円) | 一括<br>売却 | 買受申出保証額 (円) | 令和 6 年度   |           |
|------|--------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
|      |                          |          |             | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1    | 6,780,000<br>5,424,000   |          | 1,356,000   | 19,377    | 4,150     |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
| 備考   |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 板橋区前野町四丁目30番地13

建物の名称 トラウム見次公園

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前野町四丁目30番13の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 15.21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 板橋区前野町四丁目30番13

地 目 宅地

地 積 192.63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 1000分の51



## 物 件 明 細 書

令和 7年 2月17日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 中 村 勇 太

---

---

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登載されています。



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 板橋区前野町四丁目30番地13

建物の名称 トラウム見次公園

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前野町四丁目30番13の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 15.21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 板橋区前野町四丁目30番13

地 目 宅地

地 積 192.63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 1000分の51



令和6年（ケ）557号

現 況 調 査 報 告 書 （補 充）

令和7年2月5日

東京地方裁判所

執行官 岡 克 吉

令和6年（ケ）557号担保不動産競売事件につき、現況調査報告書提出後に本件建物管理組合より回答書が提出されましたので、令和7年1月31日提出の本件現況調査報告書を下記のとおり訂正します。

なお、それ以外の部分に変更はありません。

記

現況調査報告書中、2枚目を別紙のとおり訂正する。

以上

(区分所有建物用1)

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |  |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--|
| 不 動 産 の 表 示          |                                                                                                                                                                                                                                                                   | 「物件目録」のとおり                     |  |
| 住 居 表 示              |                                                                                                                                                                                                                                                                   | 板橋区前野町4丁目30番9-103号<br>トラウム見次公園 |  |
| 建 物                  |                                                                                                                                                                                                                                                                   | 物件1                            |  |
| 種類、構造及び<br>床面積の概略    | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><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）<br><input type="checkbox"/> 種 類：<br><input type="checkbox"/> 構 造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：   |                                |  |
| 物件目録にない<br>附 属 建 物   | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> { 種 類：<br>構 造：<br>床面積：                                                                                                                                             |                                |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が 居宅として占有 している（但し、空室である。）。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                            |                                |  |
| 管理費等の状況              | <input checked="" type="checkbox"/> 月額は次のとおり<br>管理費 3,194 円<br>修繕積立金 912 円<br>令和7年1月31日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年 6月分～<br>令和7年 1月分<br>計 82,120 円<br><input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 円（日歩4銭） |                                |  |
| 管理費等照会先              | トラウム見次公園管理組合（自主管理）                                                                                                                                                                                                                                                |                                |  |
| 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<br><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<br><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 ）<br><input type="checkbox"/> （符号 ）                                                                                                                |                                |  |
| その他の事項               |                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |  |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> { 地方裁判所 支部 平成 年（ ） 第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日                                                                                                                              |                                |  |
| 敷地権以外の土地<br>（目的外土地）  | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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、「■」の箇所の記載のとおり  
( 2 枚目)

令和6年（ケ）第 557号  
令和6年12月18日 受理  
令和7年 1月31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 岡 克 吉

（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 板橋区前野町四丁目 3 0 番地 1 3

建物の名称 トラウム見次公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前野町四丁目 3 0 番 1 3 の 1 0 3

建物の名称 1 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 1 5 . 2 1 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 板橋区前野町四丁目 3 0 番 1 3

地 目 宅地

地 積 1 9 2 . 6 3 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 1 0 0 0 分の 5 1

(区分所有建物用1)

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                            |  |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--|
| 不動産の表示           | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |  |
| 住居表示             | 板橋区前野町4丁目30番9-103号<br>トラウム見次公園                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                            |  |
| 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<br><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 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                              |                            |  |
| 物件目録にない附属建物      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類:<br/>構造:<br/>床面積: </div> </div>                      |                            |  |
| 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<br>上記の者が 居宅として占有 している (但し、空室である。)<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                      |                            |  |
| 管理費等の状況          | <input checked="" type="checkbox"/> 月額次のとおり<br>管理費及び修繕積立金<br>不明                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 令和7年1月31日現在<br>滞納の有無<br>不明 |  |
| 管理費等照会先          | トラウム見次公園管理組合                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |  |
| その他の事項           | 管理会社が不明で、管理組合あてに照会書を送付したが回答がないため、管理費等の状況については不明とした。                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                            |  |
| 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<br><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<br><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 )<br><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 <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号<br/> 保管開始日 平成 年 月 日 </div> </div> |                            |  |
| 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、「■」の箇所の記載のとおり

( 2 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 物件1建物は、集合郵便受けがいっぱいになっており、室内は動産類がほとんど存在せず、壁紙の一部が剥がれてカビが発生しており、空室の状態である。  
また、室内に所有者以外の第三者の占有を示す徴表は見当たらなかった。
- 3 物件1建物の占有状況は、上記記載の現場の状況等から、2枚目記載のとおり報告する。

以 上

(調査経過用)

## 調 査 の 経 過

| 調査の日時                            | 調査の場所等  | 調査の方法等                                                       |
|----------------------------------|---------|--------------------------------------------------------------|
| 令和7年1月7日<br>:    :    :          | 当庁 (郵便) | ■所有者に対し、照会書送付                                                |
| 令和7年1月7日<br>13:10-13:30          | 物件所在地   | ■物件確認   ■物件調査   ■占有調査   ■写真撮影<br>□図面作成<br>■居住者に対し、通知書・照会書差置き |
| 令和7年1月14日<br>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<br>■図面作成   ■評価人を同行             |
| 令和7年1月20日<br>:    :    :         | 当庁 (郵便) | ■管理費に関する調査                                                   |
| 令和    年    月    日<br>:    :    : |         |                                                              |
| 令和    年    月    日<br>:    :    : |         |                                                              |
| 令和    年    月    日<br>:    :    : |         |                                                              |
| 令和    年    月    日<br>:    :    : |         |                                                              |

## (特記事項)

□ 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。

■ 令和7年1月14日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

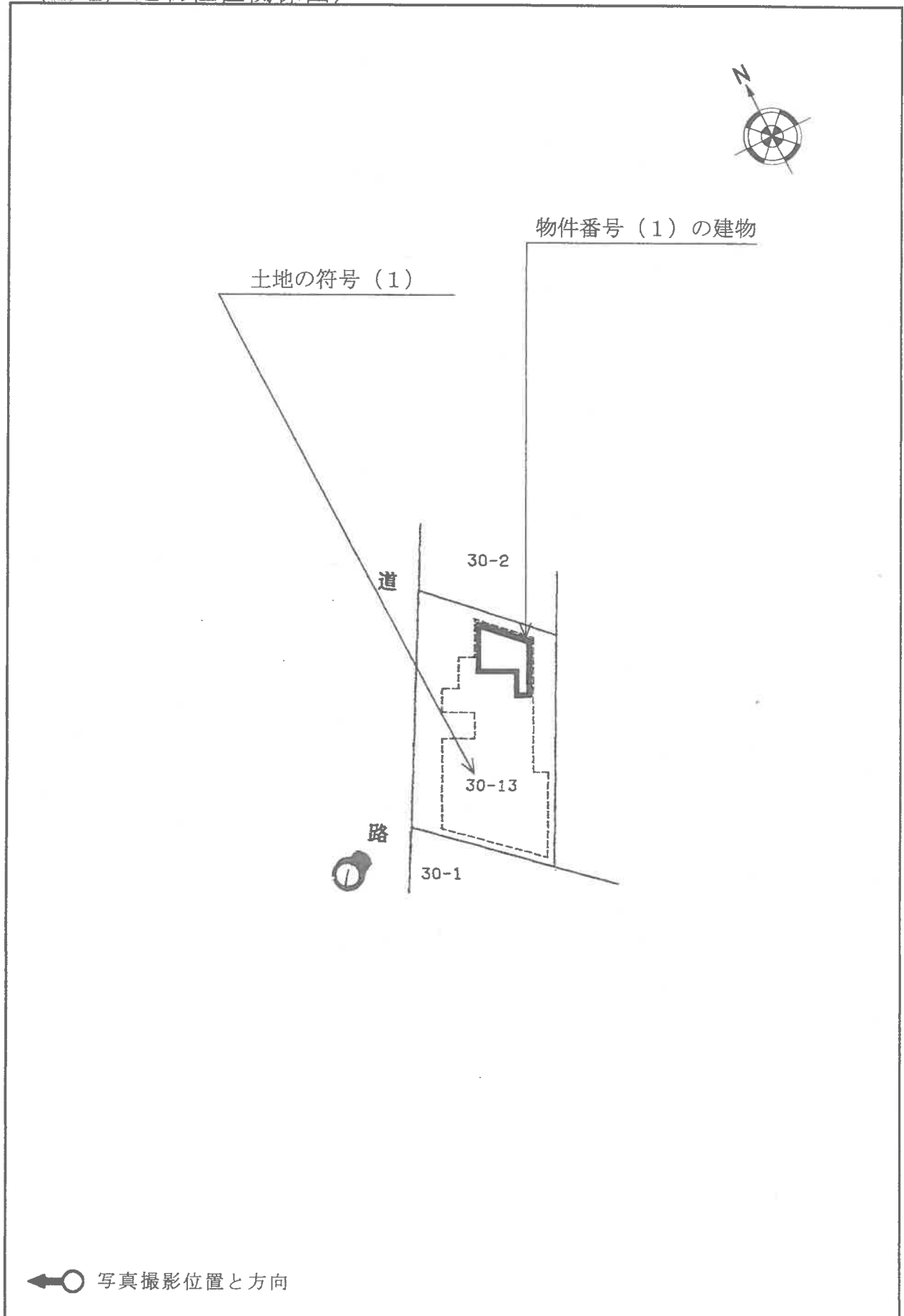
□ 令和    年    月    日

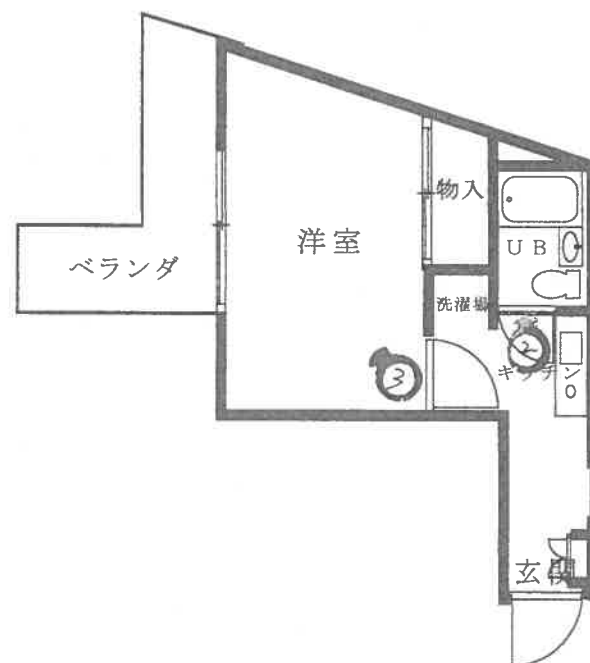
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真 3点添付)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 枚目)





←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 6 年（ケ）第 5 5 7 号  
令和 7 年 1 月 1 4 日 現地調査  
令和 7 年 1 月 3 1 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 6,780,000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 |    | <p>(住居表示)<br/>板橋区前野町4-30-9</p> <p>(マンション名、部屋番号)<br/>トラウム見次公園、103号室</p> |
| 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 板橋区前野町四丁目30番地13

建物の名称 トラウム見次公園

### （専有部分の建物の表示）

家屋 番号 前野町四丁目30番13の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 15.21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 板橋区前野町四丁目30番13

地 目 宅地

地 積 192.63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 1000分の51

## 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」駅の南西方約800m（徒歩約10分）<br>都営三田線「志村三丁目」駅の南東方約850m（徒歩約11分）<br>板橋区前野町4丁目30番街区に位置する。<br>（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住宅地域                                                                                              |                                                                                             |                                |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない一般<br>的な規制） | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                             | 市街化区域<br>第一種住居地域<br>60%<br>200%<br>準防火地域<br>第二種高度地区（最高限度30m）<br>日影規制4h-2.5h/4m、敷地面積の最低限度70㎡ |                                |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢<br>そ の 他                                                                          | 192.63㎡（登記記録）<br>ほぼ整形<br>間口約18.1m、奥行約11.0m<br>ほぼ平坦<br>特になし                                  |                                |
| 接面道路の状況等                                                        | 西側で幅員約3.8mの舗装区道（建築基準法第42条1項5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                                                        | 後記一棟の区分所有建物の敷地として利用されている。<br>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<br>都 市 ガ ス<br>下 水 道                                                                                        | あり<br>あり<br>あり                                                                              | 基本的には前面道路<br>の施設管の有無を基<br>準とする |
| 敷 地 権 の 表 示                                                     | 敷地権の種類<br>敷地権の割合                                                                                                 | 所有権<br>1,000分の51                                                                            |                                |
| 特 記 事 項                                                         | 板橋区洪水ハザードマップに浸水想定の記事がある。<br>目的物件の前面道路は官民境界確定未了であり、再建築に際しては道路後退が必要となる可能性がある。                                      |                                                                                             |                                |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                         |                                                                                                                                                                                             |                                   |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| マンション名                  | トラウム見次公園                                                                                                                                                                                    |                                   |
| 建物の用途                   | 共同住宅（総戸数10戸）                                                                                                                                                                                |                                   |
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                  | 平成7年2月22日新築（登記記録）<br>約30年<br>約20年 |
| 構造・延床面積                 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建<br>延347.40㎡（登記記録）                                                                                                                                                           |                                   |
| 仕様                      | 外壁<br>その他                                                                                                                                                                                   | タイル貼等<br>特になし                     |
| 設備等                     | 駐車場、駐輪場、オートロック、ゴミ置場等。<br>エレベーターは設置されていない。                                                                                                                                                   |                                   |
| 建物の品等                   | 標準的                                                                                                                                                                                         |                                   |
| 管理の形態等                  | 管理組合<br>管理会社<br>管理形態                                                                                                                                                                        | あり<br>なし<br>自主管理                  |
| 管理の状況                   | 標準的                                                                                                                                                                                         |                                   |
| 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>マンションエントランスのオートロックは暗証番号式であり、専有部分のインターホンとは連動していないと思われる。</p> <p>記載事項証明書記載の延べ面積は364.49㎡、建築確認年月日・番号は「平成4年3月16日 第1228号」である。検査済証発行年月日・番号は記載されていない。</p> |                                   |

(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                    | 1階に位置する角住戸（主たる開口部は西向き）                                                                      |                                                                                |  |
| 床 面 積                  | 専 有 面 積                                                                                     | 15.21㎡（登記記録）                                                                   |  |
|                        | 共 用 部 分 を 含 む<br>現 況 床 面 積                                                                  | 17.70㎡                                                                         |  |
| 間 取 り                  | 1 K                                                                                         |                                                                                |  |
| バルコニー等                 | 西向き                                                                                         |                                                                                |  |
| 仕 様                    | 天 井<br>床<br>内 壁<br>設 備<br>そ の 他                                                             | ビニールクロス等<br>フローリング、塩ビシート等<br>ビニールクロス等<br>キッチン、3点ユニットバス、収納等<br>特になし             |  |
| 保守管理の状態                | 劣る（特記事項参照）                                                                                  |                                                                                |  |
| 管 理 費 等                | 管 理 費<br>修 繕 積 立 金<br>そ の 他<br>滞 納 額<br>遅 延 損 害 金                                           | 3,194円／月（令和7年1月31日現在、以下同じ）<br>912円／月<br>特になし<br>82,120円（令和5年6月分～令和7年1月分）<br>なし |  |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 | 空室である。                                                                                      |                                                                                |  |
| 特 記 事 項                | 室内は壁紙が剥がれている箇所が多くあり、カビの臭いが充満している。<br>冷蔵庫が置いてあったと思われる部分の床が傷んでいる。<br>キッチンやトイレ、浴槽には汚れが染みついている。 |                                                                                |  |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 現 況 床 面 積 (㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建 物 価 格 (円)<br>エ |
|-------------------------|--------------------|------------|------------------|
| 440,000                 | × 17.70            | × 0.38     | = 2,960,000      |

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30年、経済的残存耐用年数約20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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &\Rightarrow 20\text{年} \div (30\text{年} + 20\text{年}) \times (1 - 0.05) = 0.38 \quad (\text{小数点第3位を四捨五入}) \end{aligned}$$

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<br>(円/㎡) ア | 個別格差<br>イ | ウ        | エ      | オ            | カ           |
| 441,000           | × 1.00    | × 192.63 | × 1.00 | × 51 / 1,000 | = 4,330,000 |

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）

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 500,000 \text{ 円/㎡} & \times & 103.5/100 & \times & 100/102 & \times & 100/115 & = & 441,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和6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交通接近条件、街路条件や行政的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：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）<br>ア | 敷地権価格（円）<br>イ | 価格補正<br>ウ | 個別格差<br>エ | 占有減価修正<br>オ | 積算価格（円）<br>カ |
|--------------|---------------|-----------|-----------|-------------|--------------|
| ( 2,960,000  | + 4,330,000 ) | × 1.30    | × 0.94    | × 1.00      | = 8,910,000  |

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…0.99（対象＝1階・基準階＝2階）

位置別補正…1.00（角部屋だが側方に開口部なし）

その他…0.95（室内状況）

⇒相乗積  $0.99 \times 1.00 \times 0.95 = 0.94$ （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<br>有効純収益<br>現価の合計<br>ア | 正 味 復 帰 価 格 の 現 価  |                      |                                                      |                      |                          | 収 益 価 格<br><br>ア＋カ＝キ      |
|-----------------------------|--------------------|----------------------|------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------|
|                             | 4年目の<br>有効純収益<br>イ | 最終<br>還元<br>利回り<br>ウ | 3年目期末<br>復帰価格※1<br>$イ \div ウ \times (1 - 0.03)$<br>エ | 複利<br>現価率<br>※2<br>オ | 正味復帰<br>価格現価<br>エ×オ＝カ    |                           |
| (円)                         | (円)                | (%)                  | (円)                                                  |                      | (円)                      | (円)                       |
| 1,365,870<br><br>(16.3%)    | 575,828            | 6.6                  | 8,462,900                                            | 0.8302               | 7,025,900<br><br>(83.7%) | = 8,390,000<br><br>(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

$$1 \div (1 + 6.4\%)^3 = 0.8302 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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は概ね均衡して求められ、それぞれの方式の特徴を反映した妥当な価格が得られた。本件は都市型のマンションで、自用若しくは転売目的のほか、投資目的の需要も期待できることを斟酌して、両試算価格のほぼ中庸値をもって調整後価格とし、所要の修正を行ったうえで評価額を以下のとおり決定した。

|               |             |
|---------------|-------------|
| ① 積 算 価 格     | 8,910,000 円 |
| ② 収 益 価 格     | 8,390,000 円 |
| ③ 調 整 後 の 価 格 | 8,650,000 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<br>価格（円）<br>ア | 市場性<br>修 正<br>イ | 競売市場<br>修 正<br>ウ | 滞納管理費等<br>相当額の減価<br>エ | その他の控除<br>（敷金等）<br>オ | 評 価 額 （ 円 ）<br>カ |
|--------------------|-----------------|------------------|-----------------------|----------------------|------------------|
| 8,650,000          | × 1.00          | × 0.80           | × 0.98                |                      | = 6,780,000      |

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及び確定している遅延損害金の額を考慮した修正を行った。

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：500,000 円／㎡  
位 置：「志村坂上」駅、340m  
価 格 時 点：令和6年7月1日  
地 積：120㎡  
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7年1月31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)



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです



地番区域見出  
前野町4丁目

|       |            |           |  |           |  |      |          |  |    |           |
|-------|------------|-----------|--|-----------|--|------|----------|--|----|-----------|
| 請求部   | 所在         | 板橋区前野町四丁目 |  |           |  | 地番   | 30番13    |  |    |           |
| 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48年3月31日 |           |  | 備付年月日(原図) |  | 補記事項 |          |  |    |           |

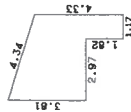
各階平面図

建物図面

家屋番号 前野町4丁目30-13-03

建物の所在 板橋区前野町4丁目30番地13

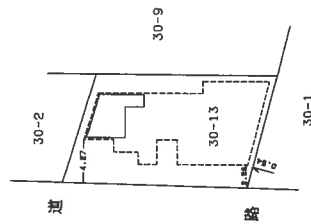
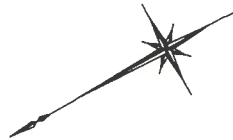
平成七年三月七日



求積表

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| $1.30 \times 4.14 / 2$ | $= 2.69100$  |
| $2.51 \times 4.14$     | $= 10.39140$ |
| $1.82 \times 1.17$     | $= 2.12940$  |
| 合計                     | 15.21180     |
| 床面積                    | 15.21 ㎡      |

建物の存する部分 1階部分  
建物の番号 103



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

257723