

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 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 7 年 5 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 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 7 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 7 年 5 月 16 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 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 7 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	5,500,000 4,400,000	一括	1,100,000	32,612	6,985
1	1,300,000				
2	1,290,000				
3	2,910,000				

物 件 目 録

1 所 在 板橋区清水町

地 番 五番壱貳

地 目 宅地

地 積 1 5 1 . 2 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分 5 4 3 4 3 分の 3 3 6 4

2 所 在 板橋区清水町

地 番 五番壱壱

地 目 宅地

地 積 1 4 8 . 7 8 平方メートル

共有者 A 持分 5 4 3 4 3 分の 3 3 6 4

3 (一棟の建物の表示)

所 在 板橋区清水町五番地壱壱、五番地壱貳

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根四階建

床 面 積	1 階	1 7 3 . 8 8 平方メートル
	2 階	1 7 3 . 8 8 平方メートル
	3 階	1 6 0 . 1 7 平方メートル
	4 階	9 8 . 9 1 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清水町五番壱壱の壱貳

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造一階建

床 面 積 3階部分 32.55平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 2月27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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

管理費等の状況について不明である。

《 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 板橋区清水町
 地 番 五番壹貳
 地 目 宅地
 地 積 1 5 1 . 2 7 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地一部公衆用道路
 共有者 A 持分 5 4 3 4 3 分の 3 3 6 4

2 所 在 板橋区清水町
 地 番 五番壹壹
 地 目 宅地
 地 積 1 4 8 . 7 8 平方メートル
 共有者 A 持分 5 4 3 4 3 分の 3 3 6 4

3 (一棟の建物の表示)

所 在 板橋区清水町五番地壹壹、五番地壹貳
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根四階建
 床 面 積
 1 階 1 7 3 . 8 8 平方メートル
 2 階 1 7 3 . 8 8 平方メートル
 3 階 1 6 0 . 1 7 平方メートル
 4 階 9 8 . 9 1 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清水町五番壹壹の壹貳
 種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造一階建

床 面 積 3階部分 32.55平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第 545号
令和6年12月17日 受理
令和7年 2月 6日 提出
(評価人 菱村 千枝)

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 所 在 板橋区清水町
地 番 五番壱貳
地 目 宅地
地 積 151.27平方メートル
共有者 A 持分54343分の3364

2 所 在 板橋区清水町
地 番 五番壱壱
地 目 宅地
地 積 148.78平方メートル
共有者 A 持分54343分の3364

3 (一棟の建物の表示)

所 在 板橋区清水町五番地壱壱、五番地壱貳
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根四階建
床 面 積 1階 173.88平方メートル
2階 173.88平方メートル
3階 160.17平方メートル
4階 98.91平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清水町五番壱壱の壱貳
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造一階建
床 面 積 3階部分 32.55平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

(区分所有建物用 2)

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		板橋区清水町 5 番 13-302 号 サンハイツ第二	
建物		物件 3	
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び 占有状況	☐ 建物所有者 ☒ 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。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☒ 月額は次のとおり 管理費及び修繕積立金 不明	令和 7 年 2 月 6 日現在 滞納の有無 不明	
管理費等照会先	サンハイツ第二管理組合 (自主管理)		
その他の事項	管理組合理事長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。		
土地		物件 1、2	
現況地目	☒ 宅地 ((物件 2)) ☒ 宅地 (一部公衆用道路) (物件 1)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び 占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日	支部 平成 年 () 第 号 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 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、「■」の箇所に記載のとおり
(3 枚目)

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (占有者) ☐ ()) の陳述 / ■提示文書 (回答書・契約書) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年7月31日	
最初の契約等	契約日	令和3年7月27日	
	期間	令和3年7月31日から ■令和5年7月30日まで 2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	令和5年7月31日から ■令和7年7月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金85,000円 (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 () 分 円) ☐ 相殺 () 分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		・契約書上の貸主 株式会社泰資 (賃貸代理会社)	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
(4 枚目)

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) 株式会社泰資担当者 (賃貸代理会社担当者) 株式会社日商管理サービス担当者 (賃貸管理会社担当者)	1 本件建物は、私が株式会社泰資から賃借し、居宅として使用しています。 (令和7年1月14日面接聴取) 1 弊社は、所有者 A の貸主代理として占有者 B に本件建物を賃貸しました。 現在、弊社は賃貸代理契約を解除しており、本件賃貸借は所有者 A と占有者 B の直接契約になります。 (令和7年1月17日電話聴取) 1 弊社は、本件建物の賃貸管理を行っています。 本件建物は、所有者 A の貸主代理として株式会社泰資が占有者 B に賃貸しましたが、現在、同社は賃貸代理契約を解除しており、本件賃貸借は所有者 A と占有者 B の直接契約になっています。 (令和7年1月23日電話聴取)

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土地の東側の一部が公衆用道路に供されている。
- 3 物件3建物の占有状況は、関係人の陳述、賃借人Bあて郵便物の存在、賃借人Bあて水道料金請求書の存在及び提出された回答書等の内容並びに現場の状況から、3枚目及び4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 : - :	当庁 (郵便)	■所有者に対し、照会書送付
令和7年1月7日 12:30-13:00	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 ■居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和7年1月8日 : - :	当庁 (郵送)	■管理費に関する調査
令和7年1月14日 10:00-10:20	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人を同行 ■占有者に 面接聴取
令和7年1月17日 : - :	当庁 (電話)	■賃貸代理会社担当者に 電話聴取
令和7年1月23日 : - :	当庁 (電話・郵便)	■賃貸管理会社担当者に 電話聴取 ■賃貸管理会社に 照会書送付
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

(特記事項)

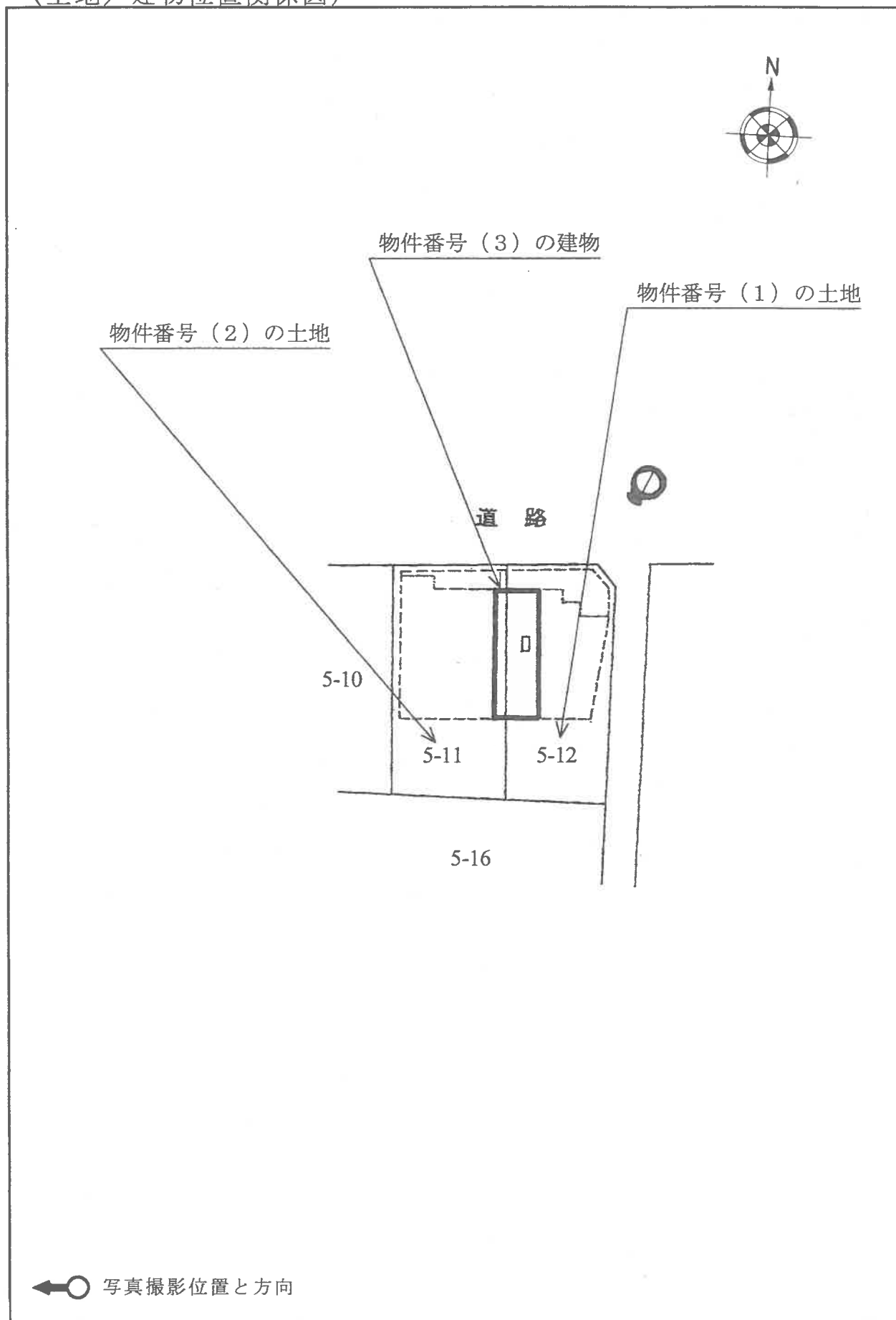
■ 令和7年1月14日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

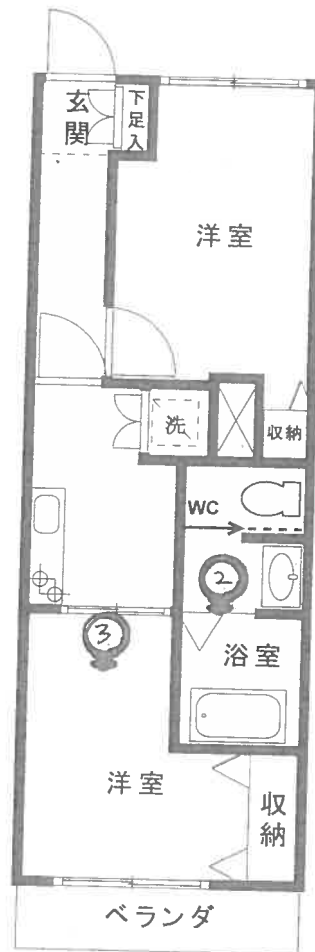
□ 令和 年 月 日
目的物件は施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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
(7 枚目)





1



2



3



令和 6 年（ケ）第 545 号

令和 7 年 1 月 14 日 現地調査

令和 7 年 2 月 6 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 菱 村 千 枝

第1 評価額

一括価格	
金 5,500,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 1,300,000 円
物件 2 (土地)	金 1,290,000 円
物件 3 (建物)	金 2,910,000 円

1. 一括価格は、物件 1 乃至 3 の各不動産について、一括売却（民事執行法 61 条）を行うことを前提とした場合の価格である。
2. 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
3. 物件 1・2 の内訳価格は、物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 の内訳価格は当該土地利用権等付きの建物の価格である。

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	現況
物件1	次の物件目録記載のとおり	地目：宅地（一部公衆用道路）
物件2	次の物件目録記載のとおり	
物件3	次の物件目録記載のとおり	住居表示：板橋区清水町5番13 マンション名：サンハイツ第二 部屋番号：302号
番号	特記事項	

※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 板橋区清水町
地 番 五番老武
地 目 宅地
地 積 151.27 平方メートル
共有者 A 持分 54343 分の 3364
- 2 所 在 板橋区清水町
地 番 五番老老
地 目 宅地
地 積 148.78 平方メートル
共有者 A 持分 54343 分の 3364
- 3 (一棟の建物の表示)
- | | | | |
|-------|-------------------|---------------|--|
| 所 在 | 板橋区清水町五番地老老、五番地老武 | | |
| 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根四階建 | | |
| 床 面 積 | 1 階 | 173.88 平方メートル | |
| | 2 階 | 173.88 平方メートル | |
| | 3 階 | 160.17 平方メートル | |
| | 4 階 | 98.91 平方メートル | |
- (専有部分の建物の表示)
- | | | | |
|-------|--------------|--------------|--|
| 家屋 番号 | 清水町五番老老の老武 | | |
| 種 類 | 居宅 | | |
| 構 造 | 鉄筋コンクリート造一階建 | | |
| 床 面 積 | 3 階部分 | 32.55 平方メートル | |
- 所有者 A

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（物件1・2）

位置・交通	都営地下鉄三田線「板橋本町」駅から東へ道路距離約 490m（徒歩約 6 分）、板橋区清水町 5 番街区に位置する。附属資料「位置図」を参照。															
付近の状況	中層共同住宅のほか、一般住宅が立ち並ぶ住宅地域。															
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	市街化区域 準工業地域（第二種特別工業地区） 60% 300% 準防火地域 30m 第 3 種高度地区、日影規制等														
画地条件	地積（登記） 形状 間口・奥行 地勢 その他	2 筆計 300.05 m ² ほぼ正方形地 北側間口約 17.5m、奥行約 19m 南側隣地が約 1.5m 高く、南境界は擁壁を介して接している。														
接面道路の状況等	下記の道路に接面する角地。 <table><tr><td>方位</td><td>幅員・公私道の別</td><td>建築基準法</td><td>備考</td></tr><tr><td>北側</td><td>約 5.7m 区道</td><td>42 条 1 項 1 号</td><td></td></tr><tr><td>東側</td><td>約 4m 私道</td><td>42 条 2 項</td><td></td></tr></table>				方位	幅員・公私道の別	建築基準法	備考	北側	約 5.7m 区道	42 条 1 項 1 号		東側	約 4m 私道	42 条 2 項	
方位	幅員・公私道の別	建築基準法	備考													
北側	約 5.7m 区道	42 条 1 項 1 号														
東側	約 4m 私道	42 条 2 項														
土地の利用状況等	目的建物を含む一棟の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 あり 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。													
目的物件の敷地利用権	権利の種類 持分割合	所有権（敷地権登記はない） 3364/54343（登記）														
特記事項	東側道路沿いの一部及び北東端の隅切りについてセットバックを了しており、上記地積に当該部分を含むとみられる。															

2. 建物の概況及び利用状況（物件 3）

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンハイツ第二	
建物の用途	店舗・共同住宅	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	昭和 54 年 10 月 6 日新築（閉鎖登記簿）
	経過年数	約 45 年
	経済的残存耐用年数	約 15 年
構造等	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
	延床面積	606.84 m ² （登記）
仕様	外壁	吹付タイルほか
	その他	なし
設備等	集合郵便受、駐輪場、バイク置場、ごみ置場ほか	
建物の品等	エレベーターのない 4 階建で、共用階段の幅が狭く品等が劣る。	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理会社	ない
	管理形態	自主管理
管理の状況	劣る。共用廊下は永らく清掃管理が行われていないと見え、一部に汚泥がたまって苔が生じ、排水溝が詰まっている。	
特記事項	□建築確認など	
	建築確認等	確認済証：第 2578 号（S53.11.24） 検査済証：第 551 号（S54.10.29）
	建築主	個人
	備考	旧耐震基準による建築物である。

(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	3 階 (302 号室)・中間住戸 主要開口部の方位：南向き	
床面積	専有面積	32.55 m ² (登記)
	現況床面積	37.11 m ² (固定資産課税台帳)
間取り	2K	
バルコニー等	バルコニーは南側にある。	
仕様	天井 内壁 床 設備 その他	ビニルクロスほか ビニルクロスほか フローリングほか キッチン、ユニットバス、トイレほか 格別なものはない
保守管理の状態	劣る	
管理費等	管理費	不明
	修繕積立金	不明
	その他	不明
	滞納額	不明
	遅延損害金	不明
利用状況等	下記建物の占有者等の状況一覧の通り。	
特記事項	○占有者によると、北側洋室の天井の電気ブラケットから大雨の時に漏水があったとのことである。原因は不明で、修繕はしていない。当該洋室は普段から湿気がひどいのでなるべく使用しないようにしているとのことである。 ○玄関入口のスチール製ドアのペイントが退色し、錆による剥離や傷みが広範囲に発生している。	

建物の占有者等の状況一覧

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金
所有者	個人	R3.7.31	R5.7.31 ～ R7.7.30	85,000 円	ない
占有権原は賃借権。					

第5 評価額算出の過程

本件は区分所有建物であり、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。そこで、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建付地価格（物件1・2）

物件 番号	更地価格単価		地積 ウ	建付増減価 エ	共有持分 オ	建付地価格 カ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ				
1	507,000 円/㎡	×0.93	×151.27 ㎡	×0.90	×3364/54343	=3,970,000 円
2	507,000 円/㎡	×0.93	×148.78 ㎡	×0.90	×3364/54343	=3,910,000 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。なお、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。

地価公示等 都・板橋 5-10

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(規準価格)
570,000 円/㎡	×105/100	×100/100	×100/118	=507,000 円/㎡

(上3桁未満四捨五入)

- ・時点修正：令和6年7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（交通接近条件、街路条件が優る等）を考慮して、地域格差を査定した。
- イ. 個別格差：目的土地の画地条件（角地、セットバック部分を含む、南側隣地の地盤が高い等）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. 共有持分：登記記録による。
- カ. 建付地価格：1万円未満を四捨五入した。

②建物価格（物件 3）

類似建物の建築費等と比準して目的建物の再調達原価を求め、これに耐用年数に基づく方法と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	現況床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
3	325,000 円/㎡	× 37.11 ㎡	× 0.18	= 2,170,000 円

ア. 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ. 現況床面積：固定資産課税台帳による共用部分の按分面積を含む床面積

ウ. 現価率：

・経過年数約 45 年、経済的残存耐用年数約 15 年、観察減価率 30%（保守管理の状況を考慮）

・耐用年数に基づく方法と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：15 年 ÷（45 年 + 15 年）×（1 - 0.30）= 0.18（小数第 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. 敷地利用権等価格

物件番号	建付地価格 ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 ウ
1	3,970,000 円	× 0.40	場所的利益	= 1,590,000 円
2	3,910,000 円	× 0.40	場所的利益	= 1,560,000 円
合 計				= 3,150,000 円

ア. 建付地価格：前記 1①

イ. 敷地利用権等割合：売却により法定地上権は成立しないが、場所的利益（収去されない利益）が認められる。場所的利益の価値割合は、法的保護が期待できるか否か、建物の性質等を総合的に勘案して査定した。

ウ. 敷地利用権等価格：1 万円未満を四捨五入した。

3. 積算価格

前記 1 で求めた基礎となる価格について、土地は敷地利用権等価格を控除し、建物は敷地利用権等価格を加算し、さらに、価格補正、個別格差等の修正を施して、積算価格を次のとおり求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格の 控除及び加算 (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	価格構成比 キ
1	(3,970,000)	－1,590,000)	×0.90	×0.97	－	=2,080,000	23.7%
2	(3,910,000)	－1,560,000)	×0.90	×0.97	－	=2,050,000	23.4%
3	(2,170,000)	+3,150,000)	×0.90	×0.97	×1.00	=4,640,000	52.9%
積算価格 (合計)						8,770,000	100.0%

- ア. 基礎となる価格：前記 1
- イ. 敷地利用権等価格：前記 2
- ウ. 価格補正：周辺の類似した住戸の取引価格水準などを考慮して、補正率を査定した。
- エ. 個別格差：
 - ・階層別修正…0.97（エレベーターなし 4 階建店舗付共同住宅の 3 階に所在）
 - ・位置別修正…1.00（目的物件：南向き中間住戸）
 - ・その他修正…1.00
 - ・相乗積… $0.97 \times 1.00 \times 1.00 = 0.97$ （小数第 3 位を四捨五入）
- オ. 占有減価修正：必要なし。
- カ. 積算価格：1 万円未満を四捨五入した。
- キ. 価格構成比：原則として小数第 2 位を四捨五入した。

Ⅱ 収益価格の試算

目的物件の収益力を把握するため、新規に賃貸することを想定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保有期間中に得られると予測される純収益の現価の総和に、保有期間末の復帰価格の現価を加えて、DCF 法（Discounted Cash Flow 法）による収益価格を次のとおり試算した。

ただし、収集可能な資料には限界があり、また競売による売却後の現実の賃貸借は特定の当事者間の契約行為によるので、必ずしも想定した純収益等が実現するものではない。

3年間の 純収益の 現価の総和	復帰価格の現価					収益価格
	4年目の 純収益	最終 還元利回り	3年目末の 復帰価格 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利現価率	復帰価格の 現価 $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ ※ 1	オ ※ 2	カ	キ
円	円		円		円	円
169,020 (2.0%)	791,800	7.6%	10,105,868	0.8072	8,157,457 (98.0%)	8,330,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料を売却価格（イ ÷ ウ）の 3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 0.074)^3 = 0.8072 \text{ (小数第 5 位を四捨五入)}$$

- ア. 3年間の純収益の現価の総和：目的物件を賃貸することにより保有期間中（1～3年目）に得られる純収益を複利現価率で割引いた現在価値の総和。
- イ. 4年目の純収益：保有期間末の翌年の純収益。
- ウ. 最終還元利回り：標準的な還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。
- エ. 3年目末の復帰価格：4年目の純収益を最終還元利回りで除して求めた売却価格から、目的物件の売却に要する仲介手数料を控除した価格。
- オ. 複利現価率：標準的な還元利回り等との均衡を考慮して査定した割引率を用いて算定した。
- カ. 復帰価格の現価：3年目末の復帰価格の現在価値。
- キ. 収益価格：3年間の純収益の現価の総和と復帰価格の現価との合計。1万円未満を四捨五入した。

Ⅲ 評価額の決定

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、土地・建物の価格等を適切に査定した上、類似物件の取引価格水準などを考慮して、不動産価格の取引面も的確に反映したので、精度・規範性とも高い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、純収益や還元利回り等を適切に査定したので、精度・規範性ともに高い価格を求めることができた。

以上の検討を踏まえ、積算価格と収益価格を関連付け、調整後の価格を次のとおり求めた。

積算価格	8,770,000円
収益価格	8,330,000円
調整後の価格	8,600,000円

2. 評価額

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額、その他の控除を考慮して、評価額を次のとおり決定した。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価格構成比 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	滞納管理費等 相当額の減価 オ	その他の控除 カ	評価額 (円) キ
1	8,600,000	×23.7%	×0.80	×0.80	—	—	=1,300,000
2		×23.4%	×0.80	×0.80	—	—	=1,290,000
3		×52.9%	×0.80	×0.80	×1.00	—	=2,910,000
一括価格（合計）							5,500,000

ア. 調整後の価格：前記 1

イ. 価格構成比：前記 I 3 キ

ウ. 市場性修正：一棟の管理の状況が不明であることを考慮。

エ. 競売市場修正：「第 2 評価の条件」の不動産競売市場の特殊性等を考慮して、修正率を査定。

オ. 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相当額を考慮して修正を行う。本件は滞納管理費等が不明であり控除せず、市場性修正に含め考慮する。

カ. その他の控除：買受人の引受けとなる敷金等の預り金を控除する。本件は控除の必要なし。

キ. 評価額：1 万円未満を四捨五入した。

第 6 参考価格資料

地価公示等 都・板橋 5－10
所在： 板橋区蓮沼町 26 番 9（蓮沼町 26－9）
価格： 570,000 円／㎡
価格時点： 令和 6 年 7 月 1 日
位置： 「本蓮沼」駅から道路距離 130m
地積： 155 ㎡
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接面街路： 南 11m 区道
用途指定等： 近隣商業地域（指定建蔽率 80%、指定容積率 300%）、
 準防火地域
地域の概要： 店舗兼住宅の他マンションも見られる商業地域。

第 7 附属資料

位置図

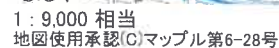
公図写し

建物図面・各階平面図写し（A3 判を A4 判に縮小）

以 上

令和 7 年 2 月 6 日
評価人 不動産鑑定士
菱 村 千 枝

亦羽舍团地



地図上の1センチは約90メートル

公図写し
縮尺1 : 600

89-1

89-13

89-9

3-5

5-11

5-12

5-13

3-4

3-3

3-13

4-12

4-14

4-16

4-2

4-15

4-8

4-6

4-4

4-3

4-5

5-15

5-3

4-13

5-14

5-2

5-16

5-18

5-17

5-10

5-1

6-16

6-1

6-2

6-3

13

4

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土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区

清水町

登記年月日：昭和57年11月12日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年9月6日 東京法務局板橋出張所

登記官

請求番号：2-2

各階平面図

各階平面図のうち部分
図位



求積表

3.32 x 3.72 = 33.0564
- 0.02 x 0.97 = - 0.0194

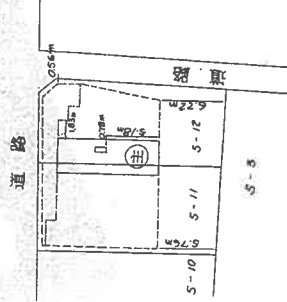
32.5520
床面積 32.55 m²

建物図面

家屋番号
清水町
5番11の12

建物の所在
東京都板橋区清水町5番地11 5番地12

建物図面
建物の在する部分 3 階



1089

1/250

申請

1/500

557.11.12

作製者