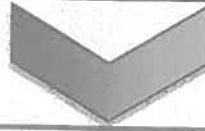


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	72,010,000 57,608,000	一括	14,402,000	534,068	114,442
1	30,820,000				
2	20,740,000				
3	20,450,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 板橋区大谷口北町 |
| | 地 番 | 壹貳番壹 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 53.69 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 板橋区大谷口北町 |
| | 地 番 | 壹壹番壹貳 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 36.11 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 板橋区大谷口北町 12 番地 1、11 番地 12 |
| | 家屋 番号 | 12 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 簡易宿所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 65.22 平方メートル
2 階 65.22 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月19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3】

賃借権（不明）

転々々借人B, C, D, E, F及びGが共同で占有している。原賃借人Aの賃借権の存否は不明であるが、最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ

ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、B I Tシステムのお知らせメニューにも掲載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 板橋区大谷口北町 |
| | 地 番 | 壱貳番壱 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 53.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 板橋区大谷口北町 |
| | 地 番 | 壱壱番壱貳 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 36.11平方メートル |
| 3 | 所 在 | 板橋区大谷口北町12番地1、11番地12 |
| | 家屋 番号 | 12番1の2 |
| | 種 類 | 簡易宿所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.22平方メートル
2階 65.22平方メートル |



令和6年(ケ)第261号
令和6年7月17日受理
令和6年12月17日提出
(評価人：曾我一郎)

現況調査報告書

東京地方裁判所

執行官 中 野 真 英

(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 | 板橋区大谷口北町 |
| | 地 番 | 壱貳番壱 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 53.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 板橋区大谷口北町 |
| | 地 番 | 壱壱番壱貳 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 36.11平方メートル |
| 3 | 所 在 | 板橋区大谷口北町12番地1、11番地12 |
| | 家屋 番号 | 12番1の2 |
| | 種 類 | 簡易宿所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.22平方メートル
2階 65.22平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	東京都板橋区大谷口北町12番8号			
土地	物件1、2			
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（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				
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簡易宿所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）			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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、「☒」の箇所記載のとおり

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	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	
			現在の契約						
3	☒ 全部 ☐ A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	不明 不明	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有権原は不明	
3	☒ 全部 ☐ (有)スーパー片倉	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R6・8・1 自 R6・8・1 至 R11・7・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 176,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	賃貸人A 転賃料の80パーセントを賃料とする	
3	☒ 全部 ☐ (株)アオイエ	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R6・1・1 自 R6・1・1 至 R6・12・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 220,000円 ☐ 敷 ☒ 保 440,000円	転賃人(有)スーパー片倉 定期建物賃貸借契約	
3	☒ 全部 ☐ B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R6・4・1 自 R6・4・1 至 R7・3・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	転々賃人(株)アオイエ 定期建物賃貸借契約	
3	☒ 全部 ☐ C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R6・4・1 自 R6・4・1 至 R7・3・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	転々賃人(株)アオイエ 定期建物賃貸借契約	
3	☒ 全部 ☐ D	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R6・4・1 自 R6・4・1 至 R7・3・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	転々賃人(株)アオイエ 定期建物賃貸借契約	

※ 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

(占有関係用〈多占〉)

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		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	
		現在の契約							
3	☒ 全部 ☐ E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R6・5・1 自 R6・5・1 至 R7・4・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 20,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	転々貸人(株)アオイエ 定期建物賃貸借契約	
3	☒ 全部 ☐ F	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R6・4・1 自 R6・4・1 至 R7・3・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	転々貸人(株)アオイエ 定期建物賃貸借契約	
3	☒ 全部 ☐ G	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R6・3・1 自 R6・3・1 至 R7・2・28	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	転々貸人(株)アオイエ 定期建物賃貸借契約	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		

※ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■H (㈱アオイエ代表者)	1. 本件建物は、(株)アオイエが(有)スーパー片倉から賃借して、現在B、C、D、E、F、Gに転貸しています。 2. 本件建物には専有的な部屋というものがなく、入居者との賃貸借契約上も、特定の部屋を割り当てるといった一般的な形にはなっていません。入居者は、それぞれ任意のスペースを使用していて、建物内を自由に行き来できる状態になっています。 3. 賃貸借契約書、転貸借契約書は追って提出します。 (令和6年7月30日、令和6年8月21日面接聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

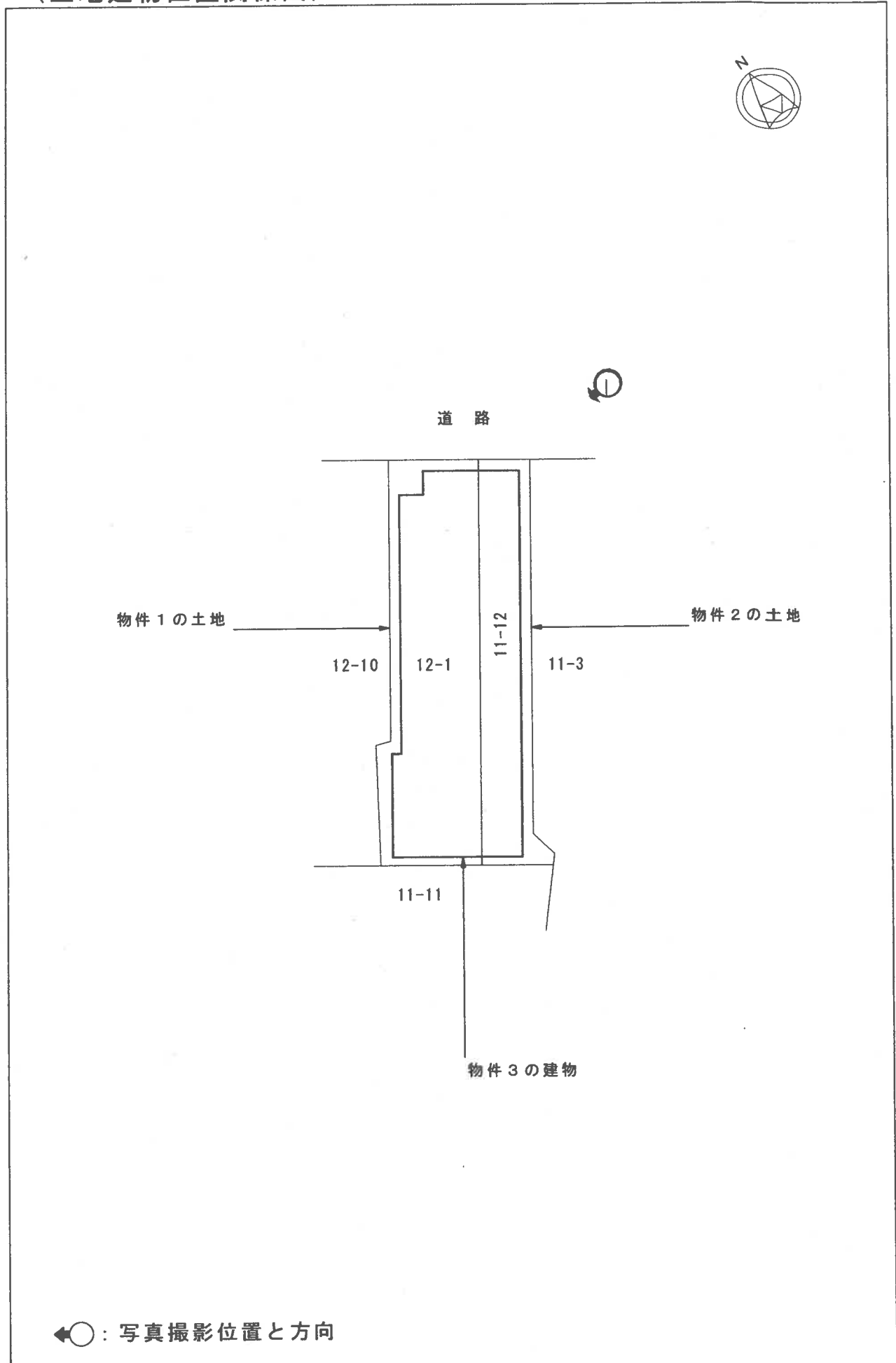
執行官の意見

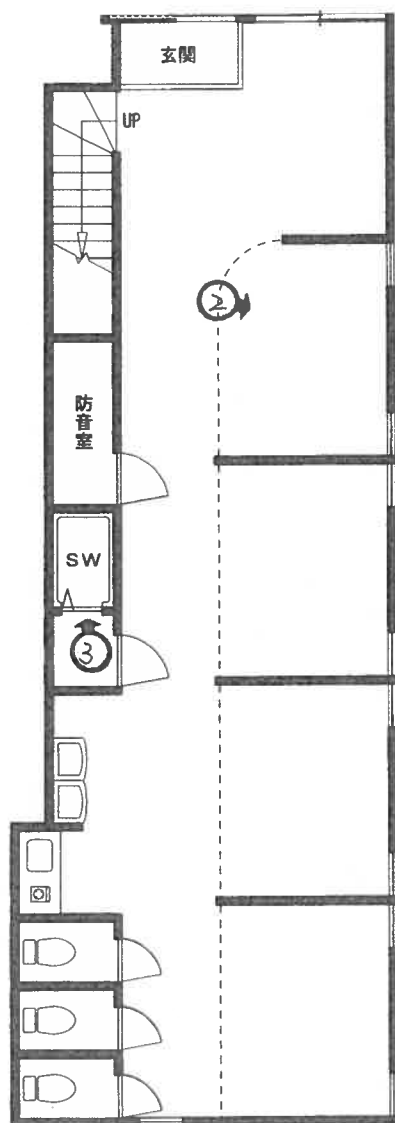
1. 本件土地建物の位置関係及び形状等は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 物件1、2の土地（本件土地）上に物件3の建物（本件建物）が建てられており、本件土地は、本件建物の敷地として使用されていた。
3. 本件建物は簡易宿所として使用されていて、その占有状況は、関係人の陳述及び提出された回答書・契約書写し等から3枚目及び4枚目に記載のとおりと認められた。
所有者の住民票上の住所地に宛てて占有に関する照会書を送付したところ、あて所に尋ね当たらないとの理由で郵便局から返戻された。また、Aに占有に関する照会書を送付したが、一切回答がないため、その占有権原は不明である。なお、(株)アオイエから契約関係書類の写しがすべて提出されるまでに長期間を要した。
4. 本件建物は、簡易宿所として使用されているが、内部に独立した居室が設けられていない構造になっていて、入居者がそれぞれ任意のスペースを使用している状態であった。

以 上

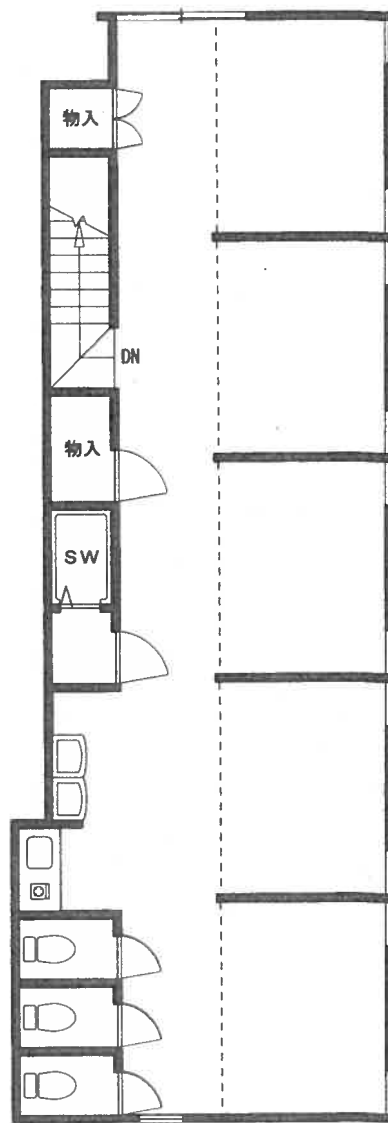
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

(7 枚目)





1 階



2 階

←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和6年（ケ）第261号
令和6年8月21日 現地調査
令和6年12月20日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 曾 我 一 郎

第1 評価額

一括価格	
金 72,010,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 30,820,000円
物件2（土地）	金 20,740,000円
物件3（建物）	金 20,450,000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条本文）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乃至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き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

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		
2	次頁物件目録記載のとおり		
3	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 板橋区大谷口北町12-8
番号	特 記 事 項		
	簡易宿所として使用している。		

* 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 | 板橋区大谷口北町 |
| | 地 番 | 壱貳番壱 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 53.69 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 板橋区大谷口北町 |
| | 地 番 | 壱壱番壱貳 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 36.11 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 板橋区大谷口北町 12 番地 1、11 番地 12 |
| | 家屋 番号 | 12 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 簡易宿所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 65.22 平方メートル
2 階 65.22 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（物件1，2）

位 置 ・ 交 通	東武東上線「中板橋」駅より南西方道路距離約600m（徒歩約8分），バス停留所「下頭橋」至近，板橋区大谷口北町12番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	川越街道沿いに高層マンション等が建ち並ぶ路線商業地域	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80％ 400％ 防火地域 最高限高度 40m最低限高度 7m第三種高度地区，最低敷地面積 60 m ² ，新たな防火規制区域，板橋区景観計画区域（一般地域），板橋区国道 254 号線（川越街道）A 地区沿道地区計画区域，宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	53.69m ² （物件1），36.11m ² （物件2），計89.80m ² ほぼ長方形 間口約5.7m・奥行約15m 地勢はほぼ平坦，前面道路と等高
接面道路の状況等	北東側幅員約25m国道（一般国道254号，建築基準法第42条1項1号，特定緊急輸送道路）に接する中間画地。	
土地の利用状況等	物件3の建物敷地等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 （基本的には敷地内への引き込みの有無を基準としている）	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
特 記 事 項	板橋区洪水ハザードマップ（集中豪雨版）に浸水想定及び中小河川の洪水による浸水が想定される範囲の記載がある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成30年11月9日新築 約6年 約24年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造スレートぶき2階建 サイディング等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 カーペット, 長尺塩ビシート貼等 キッチン, シャワー室, トイレ等
床 面 積	1階・2階各65.22㎡ 延床面積130.44㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	簡易宿所 それぞれの区画は壁やカーテン等で仕切られている
品 等	概ね中級程度	
保守管理の状態	簡易宿所として, 概ね普通の維持管理状態である。室内で目立った汚損箇所, その他気になる箇所は, 特になかった。なお, 外壁全面を植物が覆っており, 外壁を覆う植物が一部室内に入っている。	
建物の利用状況	建物は簡易宿所として, 使用, 占有している。占有状況は, 次頁3 建物の占有者等の状況一覧のとおり。なお, それぞれの区画は, 通常の部屋のように壁や扉で仕切られていない。宿所利用者の占有位置も固定しているわけではないとのことである。通常の共同住宅, シェアハウスとは異なる占有形態となっている。	
特 記 事 項	旅館業法の簡易宿所として, 建築関係法令, 消防法令, その他の法令等を遵守しているかどうかについての詳細については不明である。	

3 建物の占有者等の状況一覧（物件3）

部屋 番号	賃貸人	賃借人	占有開始	契約期間	月額賃料 (円)	月額共益費 (円)
全部	不明	A	不明	不明	—	
	占有権原は不明である。占有者Aがその他の状況により占有している。					
全部	A	賃借会社 ①	R6. 8. 1	R6. 8. 1 ～ R11. 7. 31	176, 000	
	占有権原は賃借権である。賃借会社①が転貸目的で賃借している。 転賃料の80パーセントを賃料とする。					
全部	賃借会社 ①	転借会社 ②	R6. 1. 1	R6. 1. 1 ～ R6. 12. 31	220, 000	
	占有権原は転借権である。転借会社②が賃借会社①より賃借している。 保証金440, 000円。定期建物賃貸借契約である。					
全部	転借 会社②	占有者B	R6. 4. 1	R6. 4. 1 ～ R7. 3. 31	35, 000	
	占有権原は転々借権である。転々借人が簡易宿所として使用・占有している。 定期建物賃貸借契約である。					
全部	転借 会社②	占有者C	R6. 4. 1	R6. 4. 1 ～ R7. 3. 31	35, 000	
	占有権原は転々借権である。転々借人が簡易宿所として使用・占有している。 定期建物賃貸借契約である。					
全部	転借 会社②	占有者D	R6. 4. 1	R6. 4. 1 ～ R7. 3. 31	35, 000	
	占有権原は転々借権である。転々借人が簡易宿所として使用・占有している。 定期建物賃貸借契約である。					

部屋 番号	賃貸人	賃借人	占有開始	契約期間	月額賃料 (円)	月額共益費 (円)
全部	転借 会社②	占有者E	R6. 5. 1	R6. 5. 1 ～ R7. 4. 30	20,000	
						占有権原は転々借権である。転々借人が簡易宿所として使用・占有している。 定期建物賃貸借契約である。
全部	転借 会社②	占有者F	R6. 4. 1	R6. 4. 1 ～ R7. 3. 31	35,000	
						占有権原は転々借権である。転々借人が簡易宿所として使用・占有している。 定期建物賃貸借契約である。
全部	転借 会社②	占有者G	R6. 3. 1	R6. 3. 1 ～ R7. 2. 28	35,000	
						占有権原は転々借権である。転々借人が簡易宿所として使用・占有している。 定期建物賃貸借契約である。

第5 評価額算出の過程

評価対象不動産は、それぞれの賃借人から賃料支払がある宿泊施設である。このため、土地価格に建物価格を加算した積算価格のほかに、得られる収益を基にした収益価格を試算し、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決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	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			
1	843,000	× 1.00	× 53.69	× 0.95	= 43,000,000
2	843,000	× 1.00	× 36.11	× 0.95	= 28,920,000

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求めた。なお、標準画地は、近隣地域において、土地の概況(間口、奥行、規模等)及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

都基準地 板橋5-8

(基準地価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$1,010,000 \text{ 円/㎡} \times 106/100 \times 100/100 \times 100/127 = 843,000 \text{ 円/㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

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である。

標準化補正：特になし

地 域 格 差：基準地等の所在地域は対象地域と比較して、地域要因等は優れている。

イ 個 別 格 差：特になし

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 物件 3（建物）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
3	222,000	× 130.44	× 0.64	= 18,530,000

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

・経過年数約 6 年，経済的残存耐用年数約 24 年，観察減価率 20%（保守管理の状況を考慮した）

・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。

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 = 24 年 ÷ (6 年 + 24 年) × (1 - 0.20) = 0.64（小数第 3 位を四捨五入）

エ 建物価格：1 万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2 積算価格の判定

前記により求めた価格に、物件1, 2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、下記のとおり積算価格を決定した。

① 土地利用権等価格

物件 番号	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
1	43,000,000	×0.10	場所的利益	= 4,300,000
2	28,920,000	×0.10	場所的利益	= 2,890,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 土地利用権等価格：売却により法定地上権が成立しないと解されるので、建物の場所的利益を考慮した。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

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 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価修正 ウ	積算価格 (円) エ	価格 構成比 (%) オ
1	(43,000,000	- 4,300,000)		= 38,700,000	42.8
2	(28,920,000	- 2,890,000)		= 26,030,000	28.8
3	(18,530,000	+ 7,190,000)		= 25,720,000	28.4
	一括価格（合計）			90,450,000	100

ア 基礎となる価格：前記1①オ，1②エ

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 積算価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

オ 価格構成比：各物件の積算価格の割合（小数第2位を四捨五入）

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

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正味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。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ≒キ キ
	4年目の 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 ※2 (5.5%)	正味復帰 価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
3,738,300 円 (16.4%)	1,385,600 円	6.0%	≒22,400,500 円	0.8516	19,076,300 円 (83.6%)	≒22,810,000 円 (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

$$1 \div (1 + 5.5\%)^3 = 0.8516 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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測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測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における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整理を行った。

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。

目的物件は簡易宿所として使用しているが、占有権原等の賃貸借関係で不明な点がある。したがって、目的物件については、積算価格を採用して収益価格を参考に留め、端数処理して、下記の通り、調整後の価格を判定した。

① 積 算 価 格	90,450,000円
② 収 益 価 格	22,810,000円
③ 調整後の価格	90,000,000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、その他の控除（敷金等）を考慮して評価額を決定した。

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	その他の 控除 (敷金等) オ	評 価 額 (円) カ
1	90,000,000	×42.8%	×1.0	×0.8		= 30,820,000
2		×28.8%	×1.0	×0.8		= 20,740,000
3		×28.4%	×1.0	×0.8		= 20,450,000
一 括 価 格 (合 計)						= 72,010,000

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 価格構成比：積算価格の構成比。前記Ⅰ2②オ

ウ 市場性修正：必要なし

エ 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。

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

都基準地価格（板橋5-8）

所 在：板橋区大山西町52番13

住 居 表 示：大山西町52-13

価 格：1,010,000円／㎡

位 置：東武東上線「大山」駅より道路距離約540m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：201㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水道

接 面 街 路：北東側幅員約25m国道に接する中間画地

用途指定等：商業地域（建蔽率80％，容積率500％），防火地域

地域の概要：中高層の店舗兼共同住宅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（法務局備え付けのA3をA4へ縮小したもの）

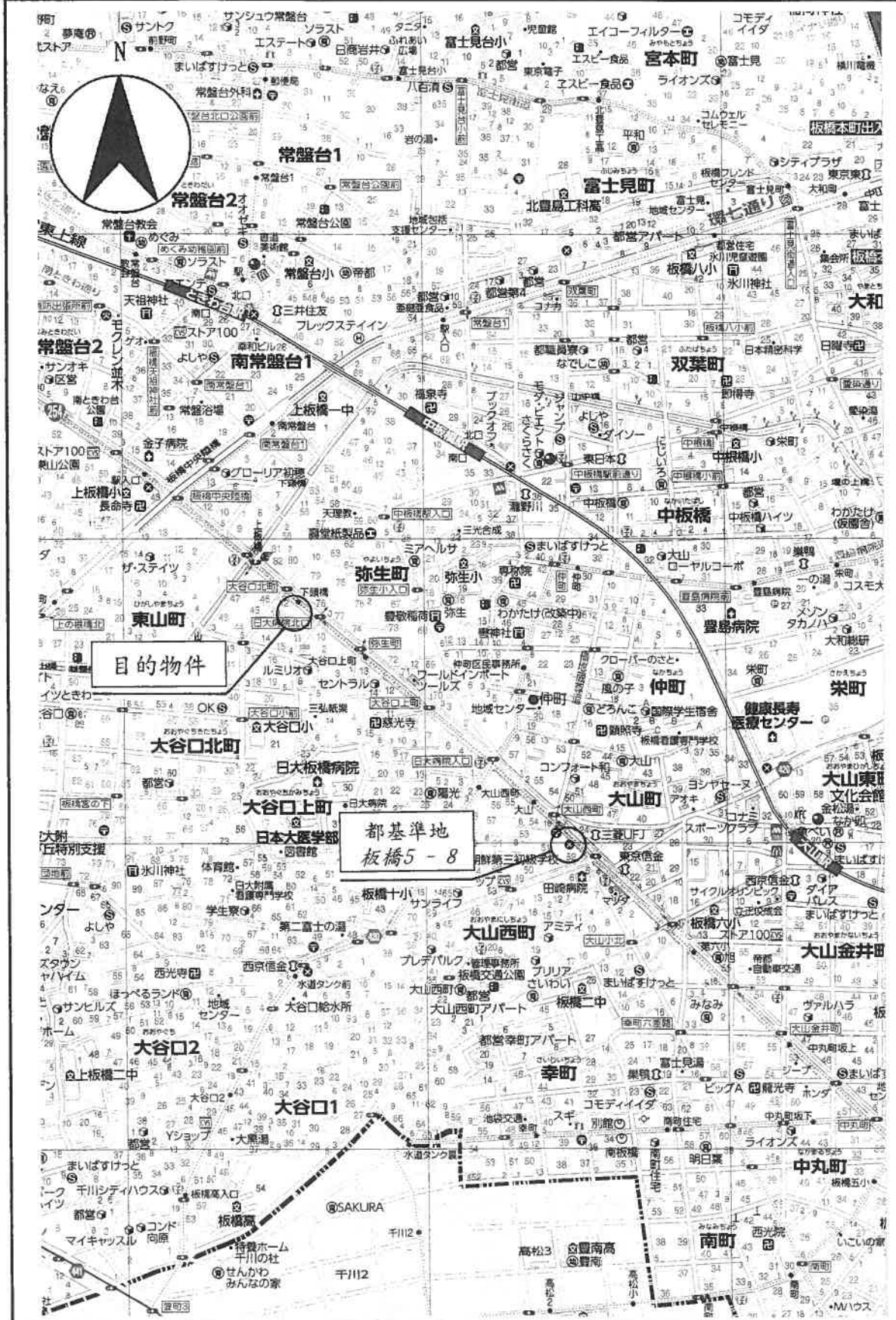
以 上

令和6年12月20日

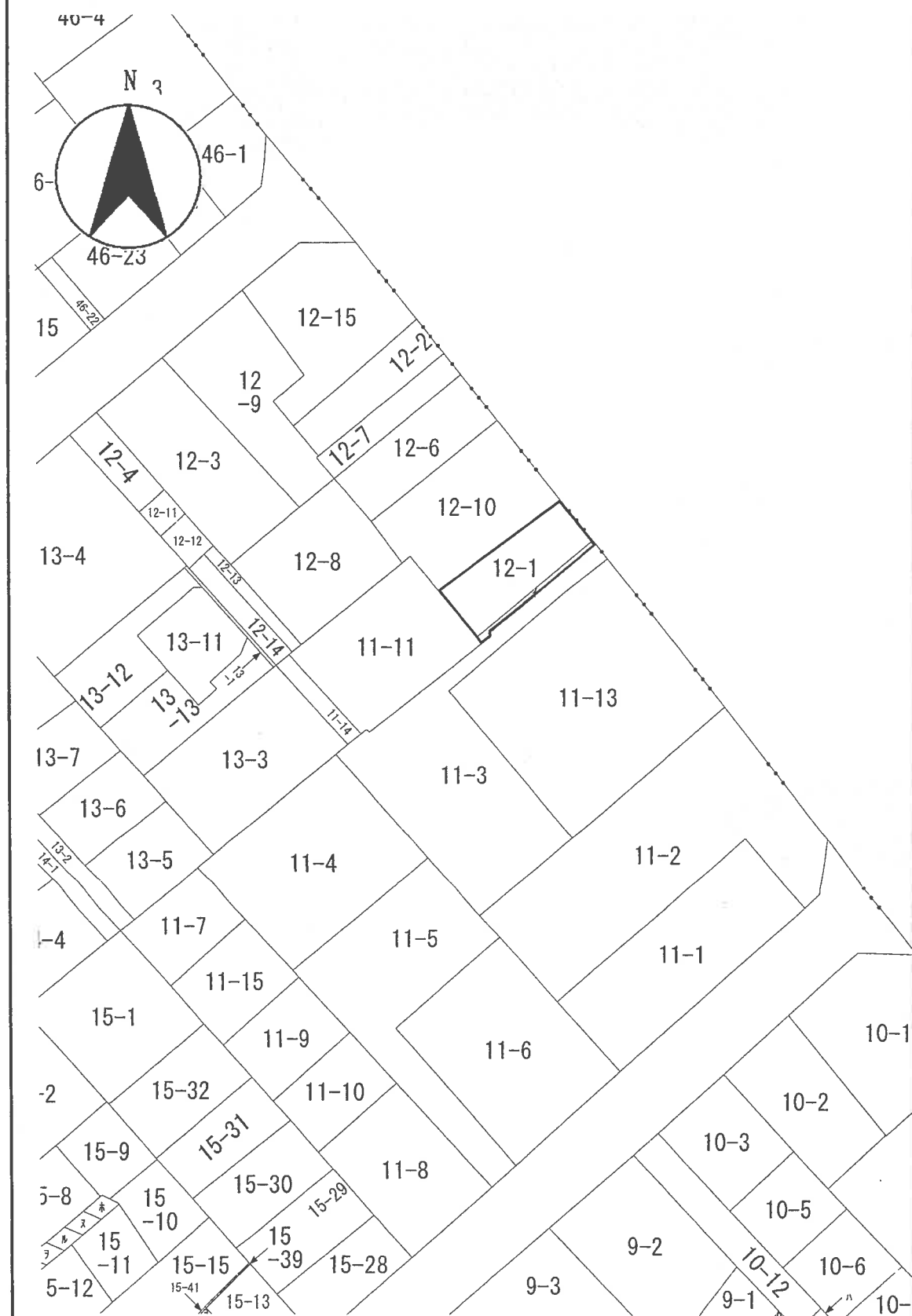
評価人 不動産鑑定士

曾 我 一 郎

位置図



公 図 写



1 : 600

登記年月日：平成30年11月15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。

(東京法務局板橋出張所管理)

令和6年5月9日

東京法務局

登記店

各階平面図

12-1-2

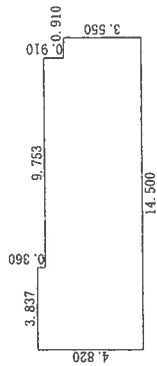
家番号

建物図面

板橋区大谷口北町12番地1、11番地12

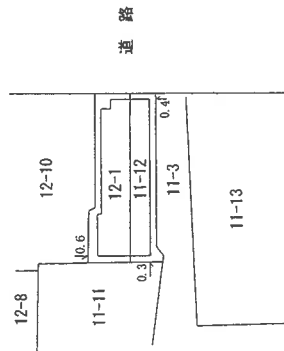
建物の所在

1階・2階 (各階同型)



求積表

14.500 × 3.550	=51.475000
13.590 × 0.910	=12.366900
3.837 × 0.360	= 1.381320
合計	65.223220
床面積	65.22 m ²



作成者

13 日作成)

縮尺

1

250

申請人

縮尺

1

500