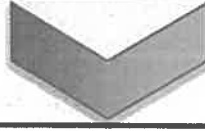


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 9月10日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 子

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 9月25日 午前 9時00分から 令和 7年10月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 8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10月17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10月 9日 午前 9時20分から 令和 7年10月14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 9月10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	17,810,000 14,248,000		3,562,000	55,281	11,844
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 板橋区大山東町29番地3

建物の名称 AZEST大山東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大山東町29番3の505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 23.43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 板橋区大山東町29番3

地 目 宅地

地 積 326.06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 160167分の2602



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 6 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 吉 川 直 子

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】

株式会社 R' Z・エバーラスティングの賃借権の存否（占有権原の存否、占有権原の種別）は不明であるが、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される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。

同社からの転借人 B 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 板橋区大山東町 29 番地 3

建物の名称 AZEST 大山東

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 大山東町 29 番 3 の 505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 23.43 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 板橋区大山東町 29 番 3

地 目 宅地

地 積 326.06 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 160167 分の 2602



令和7年（ケ）第 22号
令和7年 3月26日 受理
令和7年 6月 2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 板橋区大山東町29番地3

建物の名称 AZEST大山東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大山東町29番3の505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 23.43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 板橋区大山東町29番3

地 目 宅地

地 積 326.06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 160167分の2602

(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		板橋区大山東町29番13-505号 AZEST 大山東	
建 物		物件1	
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住居として使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 月額は次のとおり 管理費 6,040 円 修繕積立金 4,160 円 インターネット使用料 750 円 令和7年4月2日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年4月分 計 10,950 円 ☐ 遅延損害金 円（年利 %）		
管理費等照会先	AZEST Community 株式会社		
その他の事項			
敷 地 権		符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
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 ☐		
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
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 平成 年（ ） 第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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、「■」の箇所の記載のとおり
(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		株式会社 R'Z・エバーラスティング	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■その他 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述 () ☐ 文書 ()	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■不明	
占有開始時期		年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 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	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他 ()	
	賃料・支払時期	毎月 金 86,000 円 (毎月 27 日限り 翌月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等		□	
その他		・ 共益費 月額 10,000 円	
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
(3 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)	1 本件建物は、私が賃貸代理会社を経由して賃借し、居宅として使用しています。 (令和7年4月10日面接聴取)
株式会社トーマスリビング担当者（賃貸代理会社担当者）	1 弊社は、サカグチホールディングスパートナーズ株式会社と建物賃貸借管理業務委託契約を締結し、本件建物の賃貸代理を行っています。 2 本件建物新築時は、マンション販売会社である株式会社 R'Z・エバーラスティングから管理業務の委託を受けていましたが、令和2年から委託会社がサカグチホールディングスパートナーズ株式会社に変更されました。 3 株式会社 R'Z・エバーラスティングと所有者との間でどのような契約がなされているかはわかりません。 4 占有者 B との現在の更新契約について、更新内容についての合意はありますが、B からの契約書の返送がなく、契約書面はありません。 (令和7年4月11日電話聴取) (令和7年5月30日電話聴取)
サカグチホールディングスパートナーズ株式会社（賃貸代理会社担当者）	1 弊社は、株式会社 R'Z・エバーラスティングから管理業務の委託を受け、これを株式会社トーマスリビングに委託しています。 弊社は、株式会社トーマスリビングから送付される賃料相当額を、株式会社 R'Z・エバーラスティングが指定した口座に送金しています。 2 株式会社 R'Z・エバーラスティングと所有者との間でどのような契約がなされているかはわかりません。 (令和7年5月19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建物は、マンション販売会社である株式会社 R'Z・エバーラスティングからサカグチホールディングスパートナーズ株式会社、株式会社トーマスリビングと順次管理業務（貸主代理）の委託がなされており、占有者 B が貸主代理である株式会社トーマスリビングと賃貸借契約を締結して占有している。
- 3 株式会社 R'Z・エバーラスティングは、公表されている電話番号が不通となっており、本店所在地に照会書を送付したが、「宛所不明」で返送された。
また、所有者あてに照会書を送付したが、期限内に回答がなかった。
よって、所有者と株式会社 R'Z・エバーラスティングとの関係がサブリース契約であるのか、貸主代理であるのか、またはそれ以外であるのかについては判明しなかった。
以上により、株式会社 R'Z・エバーラスティングの占有権原は不明であり、そのため、占有者 B の賃貸借契約の貸主も不明とせざるを得ない。
- 4 物件1建物の占有状況は、関係人の陳述、賃借人 B あて郵便物の存在及び提出された回答書等の内容並びに現場の状況から、2枚目及び3枚目記載のとおり報告する。

以上

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3月28日 ： ー ：	当庁（郵便）	■所有者に対し、照会書送付
令和7年3月28日 10：40－11：00	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4月2日 ： ー ：	当庁（ファックス）	■管理費に関する調査
令和7年4月10日 9：00－9：10	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 ■賃借人Bに 面接聴取
令和7年4月11日 ： ー ：	当庁（電話・郵便）	■賃貸代理会社（株式会社トーマスリビング）担当者に 電話聴取 ■賃貸代理会社（株式会社トーマスリビング）に 照会 書送付
令和7年5月19日 ： ー ：	当庁（電話）	■賃貸代理会社（サカグチホールディングスパートナーズ株式会社）担当者に 電話聴取
令和7年5月20日 ： ー ：	当庁（郵便）	■株式会社R'Z・エバーラスティングに照会書送付
令和7年5月30日 ： ー ：	当庁（電話）	■賃貸代理会社（株式会社トーマスリビング）担当者に 電話聴取
（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 年 月 日 目的物件は不在で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）		

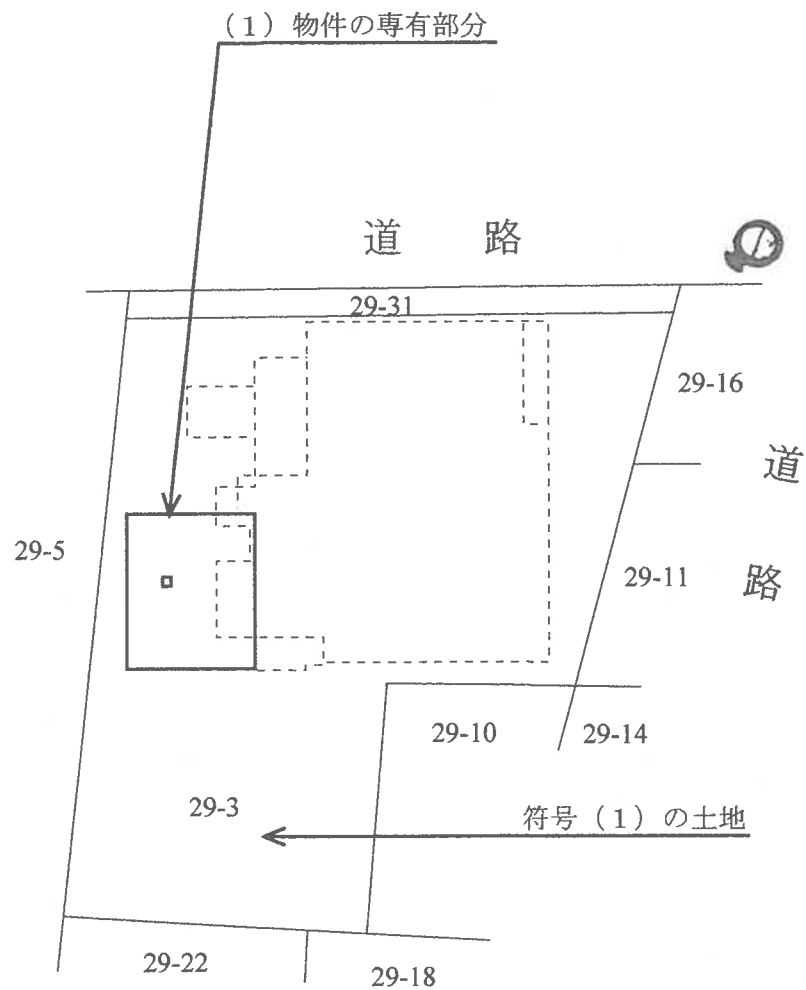
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（ 6 枚目）

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第22号

建物の存する部分 5階

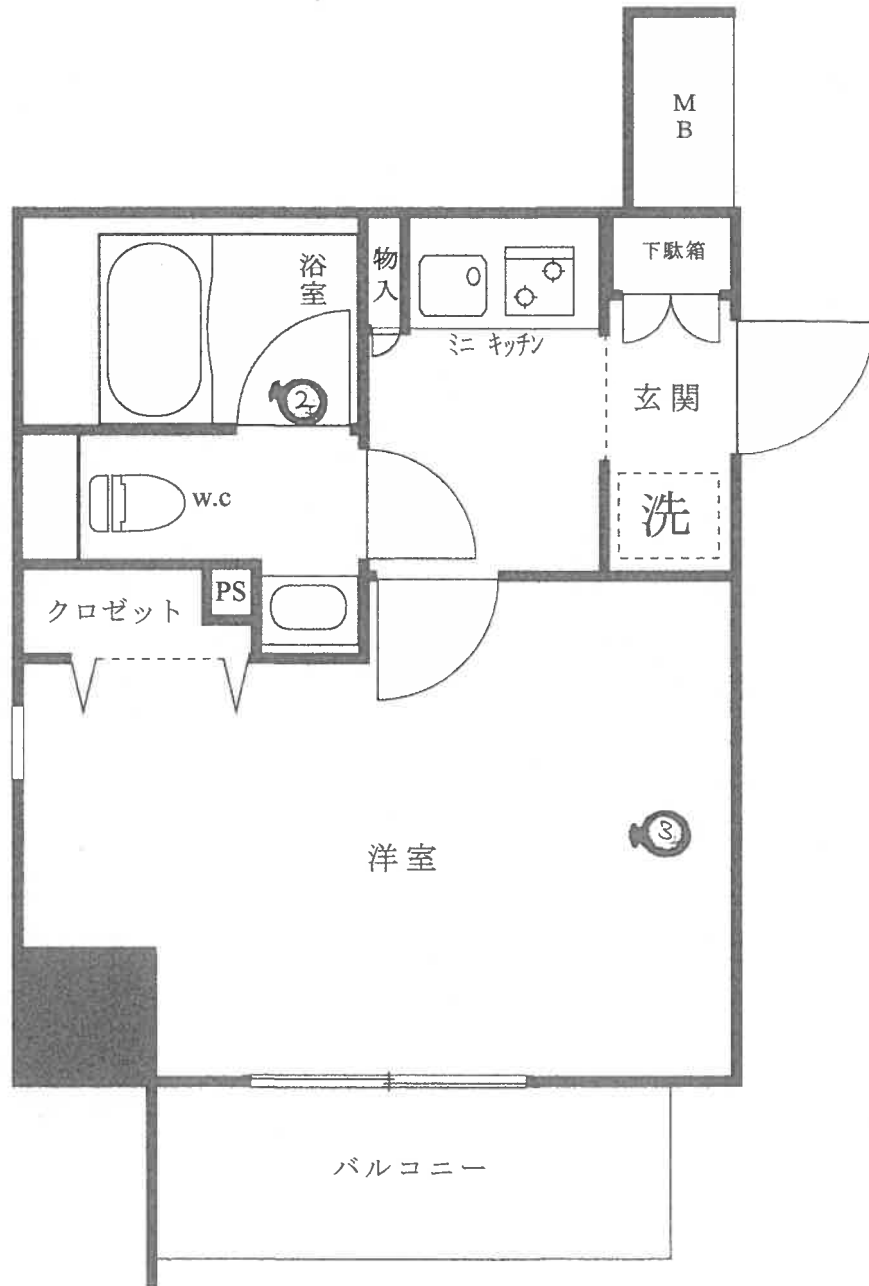
建物の名称 505



◀○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和7年(ケ)第22号



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 7 年（ケ）第 22 号
令和 7 年 4 月 10 日 現地調査
令和 7 年 6 月 2 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 17,810,000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		(住居表示) 板橋区大山東町29-13 (マンション名、部屋番号) AZEST大山東、505号室
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 板橋区大山東町 29 番地 3

建物の名称 AZEST 大山東

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 大山東町 29 番 3 の 505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 23.43 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 板橋区大山東町 29 番 3

地 目 宅地

地 積 326.06 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 160167 分の 2602

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「板橋区役所前」駅の南西方約400m（徒歩約5分） 東武東上線「大山」駅の東方約550m（徒歩約7分） 板橋区大山東町29番街区に位置する。 （距離は道路距離、附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	店舗、事務所、マンション等が建ち並ぶ商業地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 500% 防火地域 高度地区（最高限度45m） 大山駅東地区地区計画
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	326.06㎡（登記記録） 不整形 東側間口約13.6m、奥行約19.1m 西側隣地との境界線の延長約21.1m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	東側で幅員約40.0mの舗装都道（建築基準法第42条1項1号道路）、北側で幅員約4.0mの舗装区道（建築基準法第42条2項道路）に接面する角画地。東側都道とはほぼ等高に接面するが、北側区道とは約1.7m低く接面する。	
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。 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 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり 基本的には前面道路 の施設管の有無を基 準とする
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 160,167分の2,602
特 記 事 項	北側都道の東側部分は階段になっている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	A Z E S T 大山東	
建物の用途	共同住宅（総戸数62戸）	
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28年11月8日新築（登記記録） 約9年 約41年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 延1,907.80㎡（登記記録）	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 特になし
設備等	エレベーター、管理室、駐車場、駐輪場、バイク置場、オートロック、宅配ボックス、ゴミ置場等。	
建物の品等	標準的	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり A Z E S T C o m m u n i t y （株） 委託管理
管理の状況	標準的	
特記事項	駐車場はコインパーキングとして使用されている。	

(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	5階に位置する角住戸（主たる開口部は南向き）	
床 面 積	専 有 面 積	23.43㎡（登記記録）
	共 用 部 分 を 含 む 現 況 床 面 積	30.91㎡
間 取 り	1 K	
バルコニー等	南向き	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、塩ビシート等 ビニールクロス等 キッチン、ユニットバス、トイレ、収納等 特になし
保守管理の状態	標準的（特記事項参照）	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	6,040円／月（令和7年4月2日現在、以下同じ） 4,160円／月 インターネット使用料750円／月 10,950円（令和7年4月分） 回答書に記載なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	次頁〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特 記 事 項	壁紙やドア、キッチン等はやや汚れており経年相応に劣化している。 居室部分にはカーペットが敷いてあり、床の状態を確認できない部分がある。 占有者によると、設備等の不具合は特にないとのことである。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸借契約等の概要

賃 貸 人 等	賃 借 人 等	占有開始日	現契約期間	月 額 賃 料	預 り 金 等
所有者	(株) R' Z・ エバーラスティ ング	不明	不明	不明	不明
占有権原は不明である。 本件建物は(株) R' Z・エバーラスティングからサカグチホールディングスパートナーズ(株)、(株) トーマスリビングと順次管理業務(貸主代理)の委託がなされている。 所有者と(株) R' Z・エバーラスティングとの関係がサブリース契約であるのか、貸主代理であるのか、またはそれ以外であるのかについては不明である。					

転貸借契約等の概要

転 貸 人 等	転 借 人 等	占有開始日	現契約期間	月 額 賃 料	預 り 金 等
不明	個人	R2. 6. 14	R6. 6. 14 } R8. 6. 13	86,000円	なし
占有権原は転借権である。更新の種別は合意更新である。 賃料の他に共益費として月額10,000円の支払あり。 転借人は貸主代理である(株) トーマスリビングと賃貸借契約を締結して占有している。 (株) R' Z・エバーラスティングの占有権原が不明なため、転貸人等については不明とした。					

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 (円/㎡) ア	現 況 床 面 積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ
480,000	× 30.91	× 0.78	= 11,570,000

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9年、経済的残存耐用年数約41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。

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)

⇒ 41年 ÷ (9年 + 41年) × (1 - 0.05) = 0.78 (小数点第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 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 (円/㎡) ア	個別格差 イ	ウ	エ	オ	カ
1,150,000	× 0.89	× 326.06	× 1.00	× 2,602 / 160,167	= 5,420,000

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）5-3）

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 1,080,000 \text{ 円/㎡} & \times & 112.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/105 & = & 1,150,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：公示地等は標準的画地であり補正は不要と判断した。

地 域 格 差：公示地等の所在地域は対象地域に比べ交通接近条件や行政的条件が優ること等を考慮した。

イ 個 別 格 差：角地及び不整形を考慮した。

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） ア	敷地権価格（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
（ 11,570,000	＋ 5,420,000 ）	× 1.30	× 1.01	× 1.00	＝ 22,310,000

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…0.98（対象＝5階・基準階＝7階）

位置別補正…1.03（角部屋）

その他…1.00（特になし）

⇒相乗積 $0.98 \times 1.03 \times 1.00 = 1.01$ （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あり、その賃貸条件は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考と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 有効純収益 現価の合計 ア	正 味 復 帰 価 格 の 現 価					収 益 価 格 ア＋カ＝キ
	4年目の 有効純収益 イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ＝カ	
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
2,615,270 (11.8%)	928,300	4.1	21,962,200	0.8916	19,581,500 (88.2%)	= 22,200,000 (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

$$1 \div (1 + 3.9\%)^3 = 0.8916 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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	22,310,000 円
② 収 益 価 格	22,200,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	22,260,000 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 価格（円）	市場性 修 正	競売市場 修 正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 （敷金等）	評 価 額 （ 円 ）
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
22,260,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00		= 17,810,000

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：本件では滞納管理費等相当額が少額のため、滞納管理費等相当額の減価は競売市場修正に含めることとした。

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。本件では賃貸借契約等の詳細が不明なため控除していない。

カ 評 価 額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6 参考価格資料

地価調査価格 (板橋(都)5-3)
所 在 : 板橋区板橋二丁目65番9外
住 居 表 示 : 板橋2-65-8
価 格 : 1,080,000 円/㎡
位 置 : 「板橋区役所前」駅、220m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 701㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 西 40m 都道府県道
用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率600%)
防火地域
地 域 の 概 要 : 高層の事務所、マンション等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

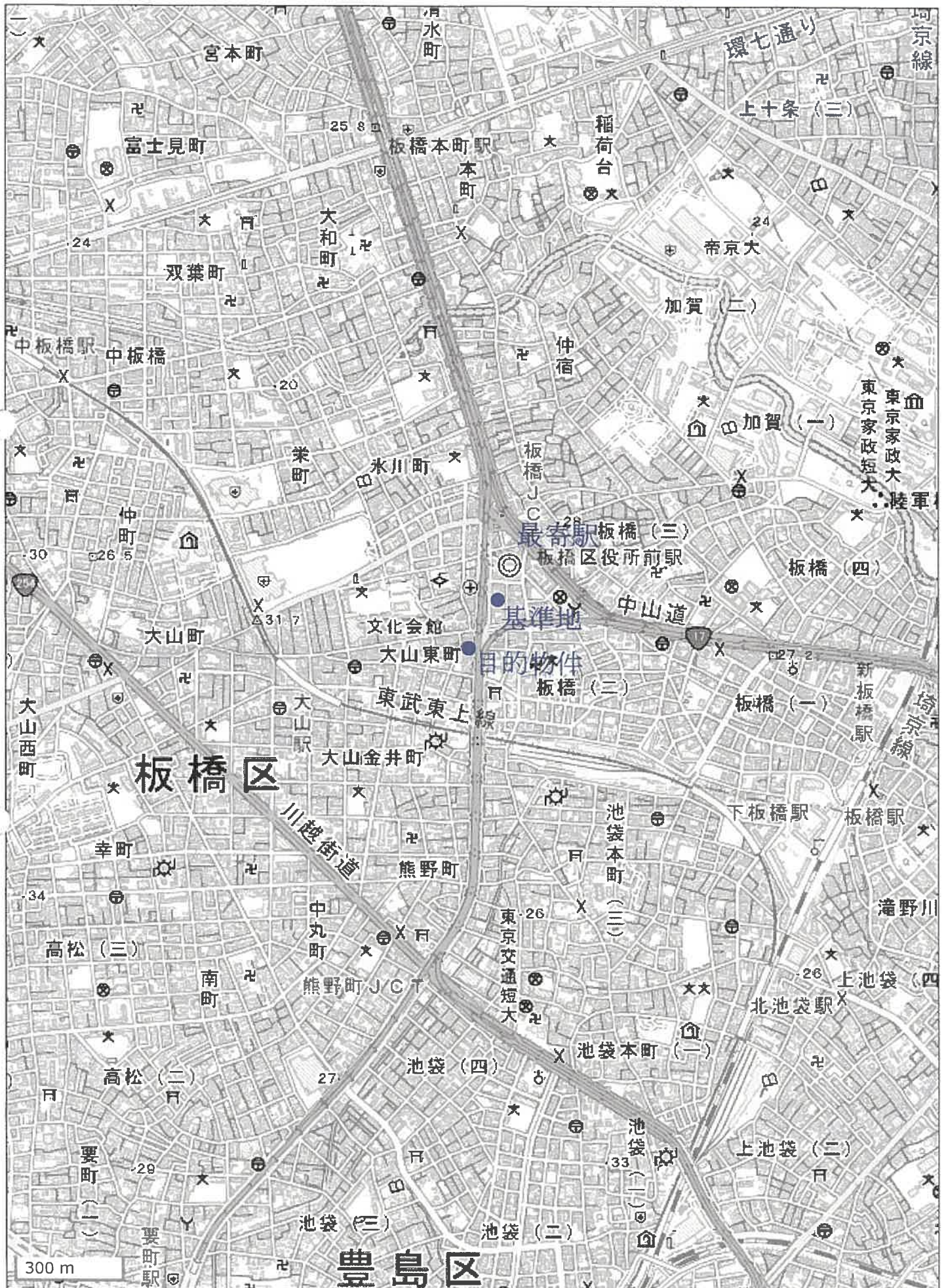
位置図
公図写
建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年6月2日

評価人 不動産鑑定士

在 間 浩 二



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

イ 27-25 ハ 27-30 ホ 30-22 ト 30-35
ロ 27-29 ニ 30-15 ヘ 30-30 チ 27-7



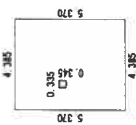
請求部	所在	板橋区大山東町				地番	式九番参			
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和48年3月31日				備付年月日(原図)		補記事項			

各階平面図

家屋番号
大山東町
29番3の505

建物の所在
板橋区大山東町29番地3

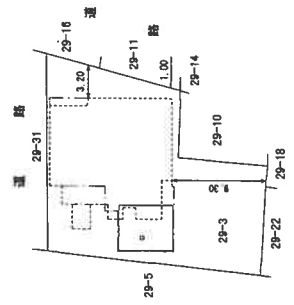
建物図面
各階平面図



求積表

4.385 x 5.370	=	23.547450
0.335 x 0.345	=	-0.115575
計		23.431875

床面積 23.43 m²



建物の存する部分 5階

建物の名称 505

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500