

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 11 月 5 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 11 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 3 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 12 月 11 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 12 月 4 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 12 月 8 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 11 月 5 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 板橋区高島平一丁目五八番地五、五八番地六

建物の名称 日神パレス西台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高島平一丁目五八番五の四壺式

建物の名称 四壺式

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造一階建

床 面 積 4階部分 14.78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 板橋区高島平一丁目五八番五

地 目 宅地

地 積 328.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 板橋区高島平一丁目五八番六

地 目 宅地

地 積 316.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 壺〇式五式九分の壺六五〇



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 8 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 出 崎 恵

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】

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

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 板橋区高島平一丁目五八番地五、五八番地六

建物の名称 日神パレス西台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高島平一丁目五八番五の四壱式

建物の名称 四壱式

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造一階建

床 面 積 4階部分 14.78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 板橋区高島平一丁目五八番五

地 目 宅地

地 積 328.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 板橋区高島平一丁目五八番六

地 目 宅地

地 積 316.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 壱〇式五式九分の壱六五〇



令和7年(ケ)第 75号
令和7年 5月 7日 受理
令和7年 7月29日 提出
(評価人 梅本 淳史)

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 板橋区高島平一丁目五八番地五、五八番地六

建物の名称 日神パレス西台

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 高島平一丁目五八番五の四巻式

建物の名称 四巻式

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造一階建

床 面 積 4階部分 14.78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 板橋区高島平一丁目五八番五

地 目 宅地

地 積 328.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 板橋区高島平一丁目五八番六

地 目 宅地

地 積 316.00平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 壹〇式五式九分の壹六五〇

(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	板橋区高島平1丁目58番9-412号 日神パレス西台	
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 5,800 円 修繕積立金 5,780 円	令和7年5月16日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月～ 令和 年 月分 計 円 ☐ 遅延損害金 円 (年利 %)
管理費等照会先	株式会社ライフポート西洋	
その他の事項	上記の外、入居者が給湯料金 (令和7年3月分～5月分) 計 11,000 円を滞納 (10,000 円以上の滞納の場合、区分所有者に請求)	
敷 地 権	符号1、2	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ 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、2) ☐ 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)

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件1 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5年10月28日	
最初の 契約等	契約日	令和5年10月24日	
	期間	令和5年10月28日から ☒ 令和7年10月27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 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 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51,000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51,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		・共益費 月額4,000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、私が所有者から賃借し、居宅として使用しています。 (令和7年5月20日面接聴取)

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建物の占有状況は、関係人の陳述、賃借人Bあて水道使用量通知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、2枚目及び3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5月8日 : : :	当庁 (郵便)	■所有者に対し、照会書送付
令和7年5月8日 11:30-11:40	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5月14日 : : :	当庁 (ファックス)	■管理費に関する調査
令和7年5月20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 ■評価人を同行 ■占有者に 面接聴取
令和7年6月6日 : : :	当庁 (郵便)	■占有者に 事務連絡送付
令和7年7月14日 : : :	当庁 (郵便)	■占有者に 臨場時通知書 (再臨場) 送付
令和7年7月22日 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 ■図面作成 ■評価人を同行
令和 年 月 日 : : :		
(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5月20日 目的物件に立会人及び解錠技術者を同行して臨場したが、占有者の事情により、建物内に立ち入ることができなかった。 ■ 令和7年7月22日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 (写真 3点添付)		

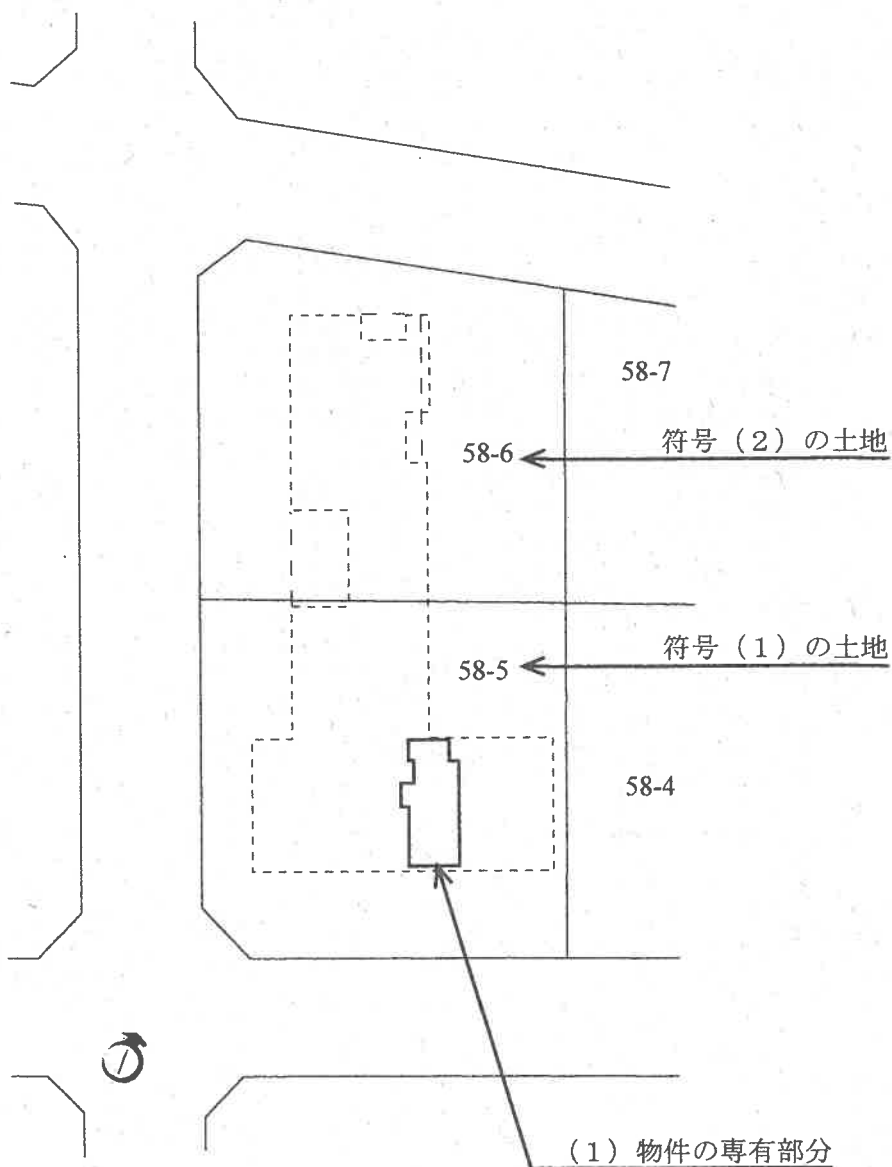
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第75号

建物の存する部分 4階

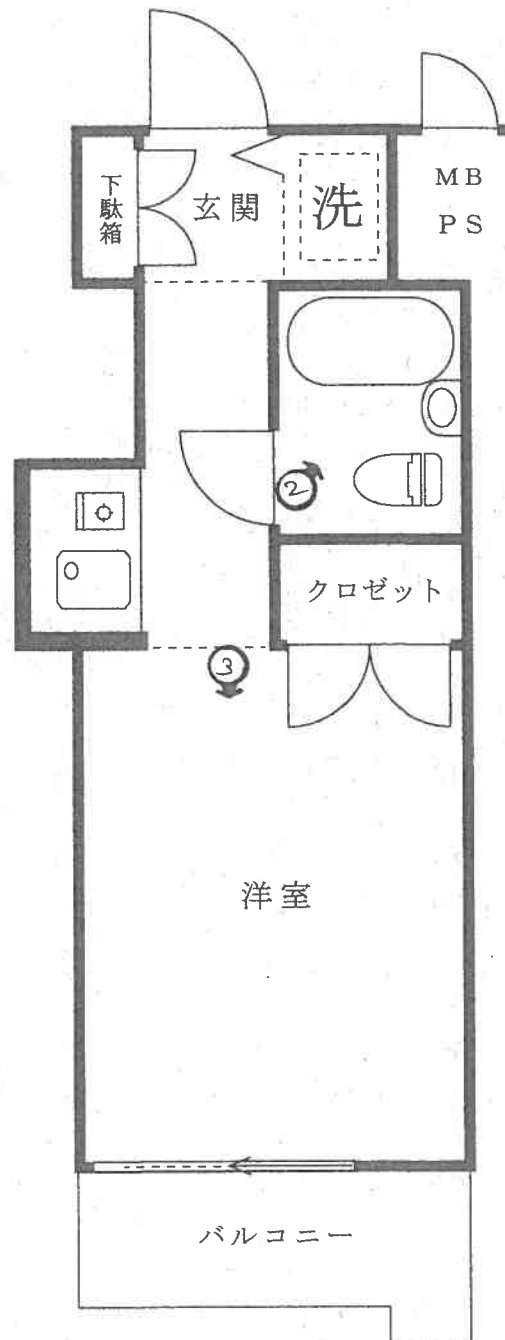
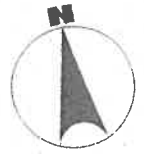
建物の名称 412



←○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和7年(ケ)第75号



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年(ケ)第75号

令和7年7月22日現地調査

令和7年8月18日評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 梅本淳史

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物 件 1	金 6,410,000 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）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評価するものであり、調査日以降に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) 板橋区高島平一丁目58番9号 (マンション名、部屋番号) 日神パレス西台 412号室
	特 記 事 項		
	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 板橋区高島平一丁目五八番地五、五八番地六

建物の名称 日神パレス西台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高島平一丁目五八番五の四巻式

建物の名称 四巻式

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造一階建

床 面 積 4階部分 14.78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 板橋区高島平一丁目五八番五

地 目 宅地

地 積 328.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 板橋区高島平一丁目五八番六

地 目 宅地

地 積 316.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 壹〇式五式九分の壹六五〇



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（土地の符号1～2）

位 置 ・ 交 通	都営三田線「西台駅」の南方、道路距離約320m（徒歩約4分）、板橋区高島平一丁目58番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	マンション、戸建住宅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	市街化区域	
	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域	
	建 ぺ い 率	60%（指定）	
	容 積 率	200%（指定）	
	防 火 規 制	準防火地域	
	その他の規制	17m第二種高度地区、最低敷地面積70㎡、景観区域（一般地域）、宅地造成等工事規制区域、日影規制等	
画 地 条 件	地 積	符号1	328.00㎡
		符号2	316.00㎡
		合計	644.00㎡
	形 状	ほぼ長方形	
	間 口 ・ 奥 行	間口北側約17m、奥行約36m	
	地 勢	平坦	
接 面 道 路 の 状 況 等	北側：現況幅員約6m舗装区道（建築基準法第42条1項1号） 西側：現況幅員約6m舗装区道（建築基準法第42条1項1号） 南側：現況幅員約6m舗装区道（建築基準法第42条1項1号） 三方路地。		
土 地 の 利 用 状 況 等	対象不動産を含む後記一棟の建物の敷地等として利用されている。		
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	あり	
	都 市 ガ ス	あり	
	下 水 道	あり	
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	102529分の1650	
特 記 事 項	・板橋区公図ハザードマップによると、洪水・内水氾濫による浸水想定区域にある。 ・接面区道に沿って幅員2mの自主管理歩道有り（板橋区大規模建築物等指導要綱）。これは敷地の一部である。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	日神パレス西台	
建物の用途	共同住宅	総戸数62：他、管理人室1室有り。
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	昭和62年3月16日（登記記録） 約38年 約12年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 延床面積1,166.33㎡	
仕様	外装：磁器質タイル貼り、吹付タイル等	
設備等	集合郵便受け、宅配ボックス、駐輪場（自転車、バイク）、ゴミ置場。オートロック、エレベーター、駐車場はない。	
建物の品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合 管理形態 管理会社	あり 委託 株式会社ライフポート西洋
管理の状況	普通	
特記事項	・記載事項証明書より 〔建築主〕 杉山商事株式会社 〔構造〕 鉄筋コンクリート造地上5階、地下1階（登記上は地下階無し） 〔延べ面積〕 1,213.196㎡ 〔用途〕 共同住宅 〔遵法性〕 ・建築確認年月日・番号：昭和61年7月4日 第269号 ・検査済証発行年月日・番号：昭和62年3月30日 第478号 ・外階段、外廊下タイプのエレベーター無しのマンションである。 ・新築時期からするとアスベスト使用の可能性は否定できない（ただし、目視では発見できていない）。	

(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	4階（412号室）・中間部屋 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	専 有 面 積	14.78㎡	
	共 用 部 分 を 含 む 現 況 床 面 積	18.83㎡	
間 取 り	ワンルーム		
バルコニー等	あり	方位：南側	約2㎡
仕 様	天 内 床 設 備	井 壁 ビニールクロス貼り等 ビニールクロス貼り等 フローリング調塩ビ系シート等 3点式ユニットバス、ミニキッチン、洗濯機置場。	
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る	居室内の床は衣類や生活ゴミ等により足の踏み場もない。	
管 理 費 等	管 理 費	月額5,800円	（令和7年5月16日現在、以下同じ）
	修 繕 積 立 金	月額5,780円	
	合 計	月額11,580円	
	滞 納 額	なし	
	遅 延 損 害 金	なし	
	そ の 他 の 事 項	上記の外、入居者が給湯料金（令和7年3月分～5月分）計11,000円を滞納（10,000円以上の滞納の場合、区分所有者に請求）（現況調査報告書2枚目）	
専 有 部 分 の 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	ミニキッチンと洋室との間に約15cmの段差あり（洋室の方が低い）。		

<建物の占有者等の状況一覧>

賃貸人	賃借人	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷金
所有者	個人	R5. 10. 28	R5. 10. 28 ） R7. 10. 27	51,000円	51,000円
現占有者が居住している。共益費月額4,000円別途。					

第5 評価額算出の過程

本件は現に賃貸に供されている都市型の居住用の区分所有建物であり、買受人が自ら居住する場合の他、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
393,000	×18.83	×0.20	= 1,480,000

ア 再調達原価： 一棟の建物の平均単価

イ 現況床面積： 固定資産関係証明書記載の現況床面積(共用部分を含む)を採用。

ウ 現価率

- ・ 経過年数約38年 経済的残存耐用年数約12年 観察減価率15% (築年数、設備の状況、維持管理の状況、中古マンション市場の動向等を考慮して判断)

- ・ 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 = 12年 ÷ (38年 + 12年) × (1 - 0.15) = 0.2 (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 敷地権価格(土地の符号1～2)

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 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
443,000	×1.05	×644.00	×1.00	1,650 / 102,529	= 4,820,000

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（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 -22

(地価公示価格) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $408,000\text{円}/\text{㎡} \times 102 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 94 = 443,000\text{円}/\text{㎡}$
 (千円未満四捨五入)

時点修正： 令和7年1月1日 から評価日までの変動率である。

標準化補正： なし。

地域格差： 地価公示の所在する地域は対象地域と比較し、最寄駅までの距離が長い等の格差ある。

イ 個別格差： 三方路地等を考慮。

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 必要なし。

オ 敷地権割合： 登記記載による敷地権の割合による。

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
(1,480,000)	+4,820,000)	×1.30	×0.99	×1.00	= 8,110,000

ア 建物価格： 前記①エ

イ 敷地権価格： 上記②カ

ウ 価格補正 同一マンション並びに周辺類似マンション取引水準等斟酌して補正した。

エ 個別格差： 階層別補正： 0.99 (対象=4階・基準階= 3階)

位置別等補正： 1.00 中間部屋

相 乗 積： $0.99 \times 1.00 = 0.99$ (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）

目的物件は賃貸に供されているので、その賃貸条件を参考にしつつ収益還元法を試算する。

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、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、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》（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、かつ買受人に保証しているものでもない）

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
	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 $I \div U \times (1 - 0.03)$	複利現価率※2 (6.0%)	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
1,233,445	436,240	6.1	6,936,931	0.8396	5,824,247	7,060,000
(17.5%)					(82.5%)	(100.0%)

※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

$$1 \div (1 + 6.0\%)^3 = 0.8396 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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

積算価格と収益価格はやや乖離して求められた（開差約12.9%程度・積算分母）。積算価格は土地価格と建物価格を加算したものであり、原価性に着目した供給者価格とされている。収益価格は、現行の賃貸借契約を参考にしつつも、現在の賃貸市場での新規賃料を考慮し、算定した純収益が安定的に永続するものとして評定したものであり、本物件の適正な収益性を反映していると言える。

本件マンションは、都営三田線「西台駅」から徒歩約4分の地点にあって、都心への交通の便は普通と言えるマンションである。

積算価格は土地及び建物の建設コストを加算したものであり、更に現実的な取引価格の要因も考慮して求められているため、「西台駅」から徒歩圏内という立地条件も十分に考慮されている。

一方、収益価格は、地域の標準的な賃料水準を踏まえつつ、本件マンションの立地や階層、位置等を考慮して試算したものである。

本件は、ワンルームタイプのマンションであり、買受人としては投資用マンションとして安定的な賃料収入に期待する側面も強いと推測されるが、収益価格には想定要素も多い。

以上を踏まえ、両価格を調整するにあたっては、積算価格を重視し、収益価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり評定し、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

① 積 算 価 格	8,110,000円
② 収 益 価 格	7,060,000円
③調整後の価格	8,010,000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、さら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	その他控除 (敷金等)	評 価 額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
8,010,000	×1.00	×0.80	×1.00	－0	= 6,410,000

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。

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： 本件の場合、現在のところ滞納が無い場合、必要無し。なお、入居者の給湯料金の滞納分の負担が発生する可能性があるが、少額のため競売市場修正において考慮した。

オ その他の控除（敷金等）： 買受人の引受となる敷金等の預り金の控除。但し、本件の場合には必要ない。

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

地価公示価格 (板橋 - 22)

所 在 : 板橋区高島平一丁目37番3

住居表示「高島平1-37-4」

価 格 : 408,000円/㎡

位 置 : 都営三田線「西台駅」の南西方約750m。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 153㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南側6m区道

用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域、17m第二種高度地区、最低敷地面積70㎡等。

地域の概要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域。

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

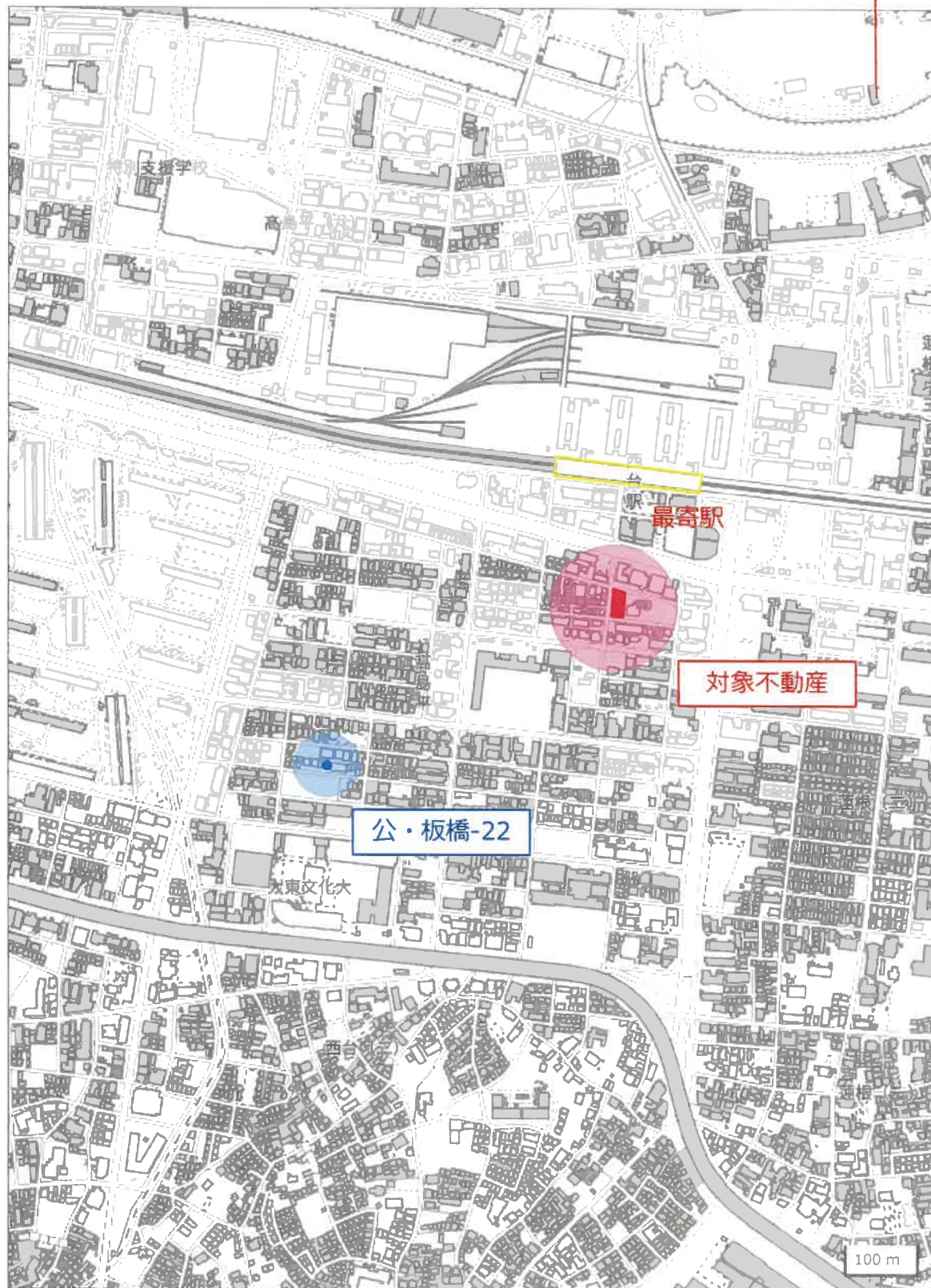
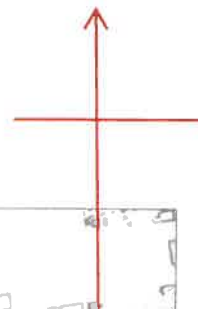
以上

令和7年8月18日

評価人 不動産鑑定士

梅 本 淳 史 ⑩

地理院地図
Vector



出典:国土地理院

位置図

4 57-11



1 : 500
公図写

(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

登記年月日：昭和62年3月18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。

(東京法務局杉橋出張所発給)

令和7年1月21日

東京法務局中野出張所

登記簿

地区整理番号：H22889

建物平面図

家屋番号 58-5-412
高島平1丁目

建物の所在 板橋区高島平1丁目58番地5.同番地6

平面図

1棟の建物番号
目神パレス西台

