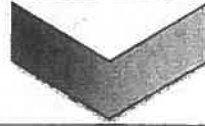


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 2 1 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	11,300,000 9,040,000		2,260,000	不明	不明

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 板橋区本町11番地30

建物の名称 グラントゥルース板橋本町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町11番30の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 19.24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 板橋区本町11番30

地 目 宅地

地 積 279.09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 78999分の2169



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 9 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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 C

期 限 令和 8 年 3 月 24 日まで

賃 料 月額 76,500 円

賃料前払 なし

敷 金 76,500 円

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

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

【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掲載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 板橋区本町11番地30

建物の名称 グラントゥールス板橋本町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町11番30の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 19.24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 板橋区本町11番30

地 目 宅地

地 積 279.09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 78999分の2169



令和7年(ケ)第 63号
令和7年 6月26日 受理
令和7年 8月 7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 板橋区本町11番地30

建物の名称 グラントゥールス板橋本町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町11番30の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 19.24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 板橋区本町11番30

地 目 宅地

地 積 279.09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 78999分の2169

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	板橋区本町11番7-401号 グラントウールズ板橋本町	
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が異なる (☐ 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 8,100 円 修繕積立金 8,800 円	令和7年7月16日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和4年2月～令和7年6月分 計 676,000 円 ☒ 遅延損害金 115,457 円 (年利 10%)
管理費等照会先	ロイヤル・ビル管理株式会社	
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		☐ 債務者 ■C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (所有者) ■C (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		平成20年3月25日	
最初の 契約等	契約日	平成20年3月6日	
	期間	平成20年3月25日から ■平成22年3月24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6年3月25日から ■令和8年3月24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76,500円 (毎月28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76,500円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		・共益費 月額10,000円 ・最初の契約の貸主：株式会社アクティリライアンス	
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	

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (所有者)	1 本件建物は、私が賃貸していますが、契約書等が手元になく、 詳細がわかりません。 (令和7年 7月18日電話聴取)
C (賃借人)	1 本件建物は、私が所有者 A から賃借し、居宅として使用し ています。 2 最初の契約時の貸主は、株式会社アクティリライアンスでし たが、その後、所有者の変更に伴い、所有者 A が貸主になり ました。 (令和7年 7月22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 関係人の陳述及び提出された回答書等の内容によれば、賃借人 C は株式会社アクティリライアンスとの間で賃貸借契約を締結し、その後、所有権の移転に伴って賃貸人の地位が所有者 A に承継されたものとする。
- 3 物件 1 建物の占有状況は、関係人の陳述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7月11日 : - :	当庁 (郵便)	■所有者破産管財人Bに対し、照会書送付
令和7年7月11日 12:30-12:40	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7月15日 : - :	当庁 (ファックス)	■管理費に関する調査
令和7年7月16日 : - :	当庁 (郵便)	■所有者に対し、照会書送付
令和7年7月18日 : - :	当庁 (電話)	■所有者に 電話聴取
令和7年7月22日 8:50-9:00	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 ■賃借人Cに 面接聴取
令和7年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

(特記事項)

■ 令和7年7月22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。

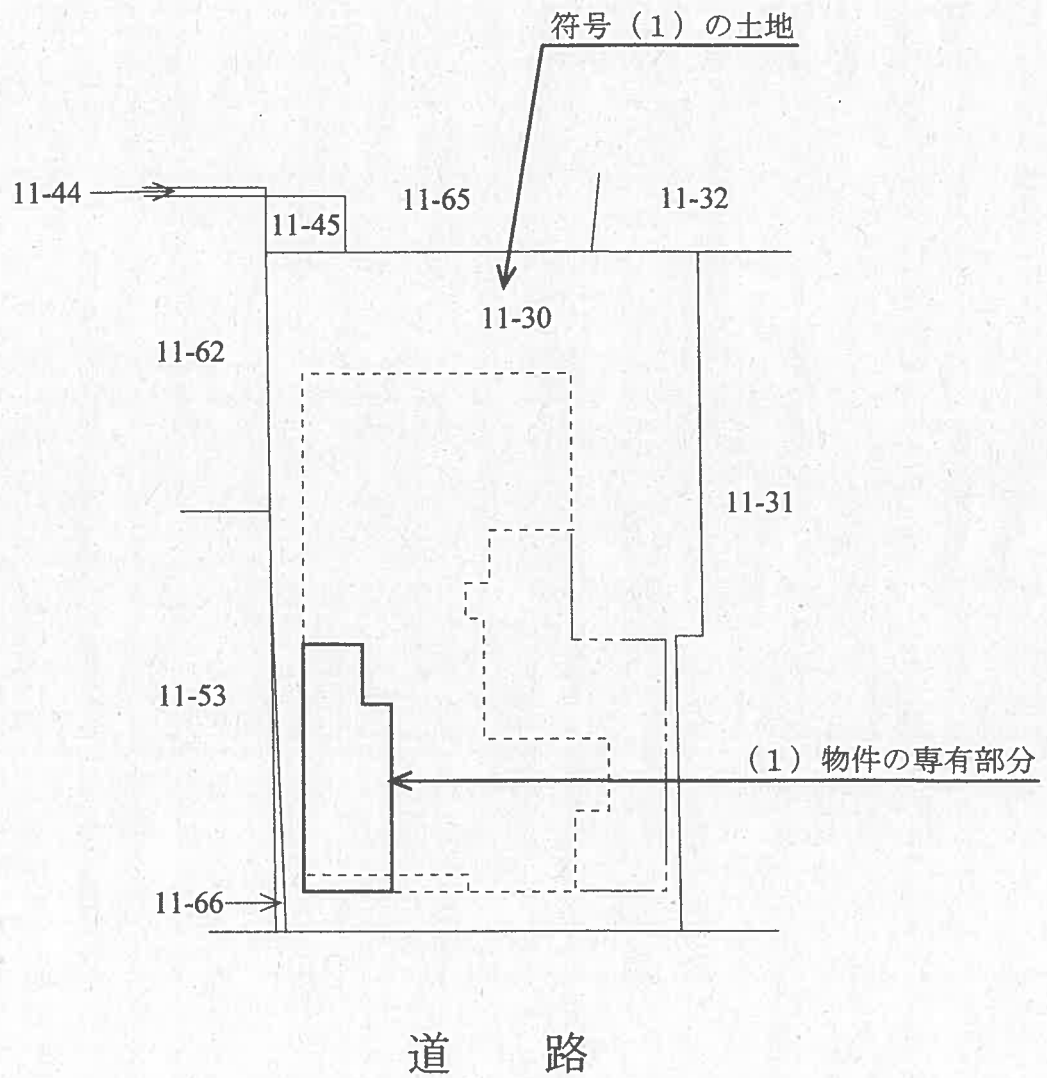
(写真 3点添付)

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

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第63号

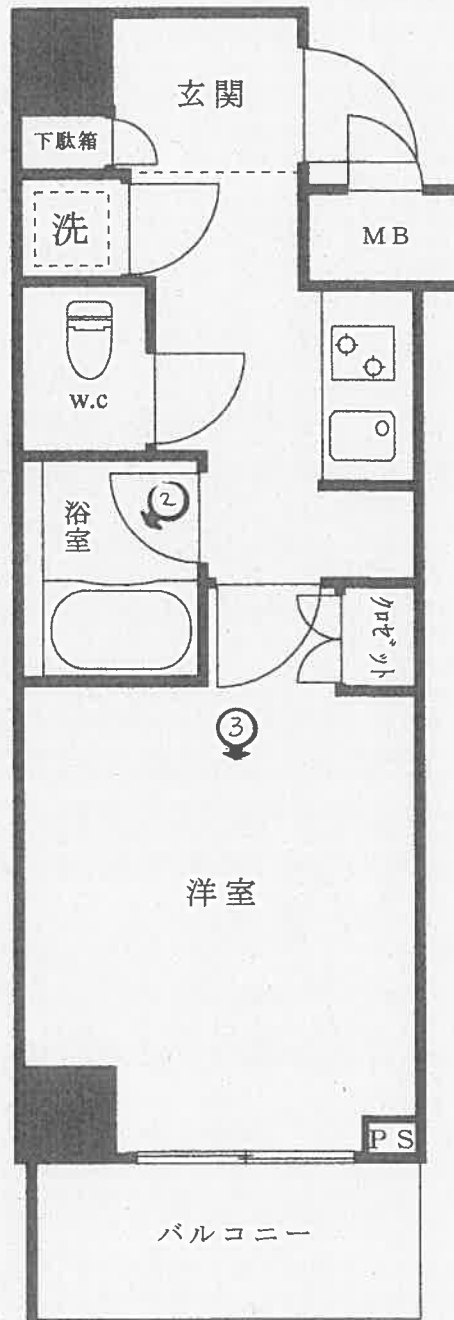
建物の存する部分 4階
建物の名称 401



←○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和7年(ケ)第63号



◀○: 写真撮影位置と方向

1

物件 / の建物



2



3



令和7年(ケ)第63号

令和7年7月22日現地調査

令和7年8月19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 11,300,000 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) 板橋区本町11番7号 (マンション名、部屋番号) グラントゥールス板橋本町 401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 板橋区本町 11 番地 30

建物の名称 グラントゥルース板橋本町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町 11 番 30 の 401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 19.24 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 板橋区本町 11 番 30

地 目 宅地

地 積 279.09 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 78999 分の 2169



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）

位 置 ・ 交 通	都営三田線「板橋本町駅」の東方、道路距離約350m（徒歩約5分）、板橋区本町11番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	環七通り沿いにマンションや事業所が建ち並ぶ地域。	
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	準工業地域
	建 ぺ い 率	80%（指定）
	容 積 率	300%（指定）
	防 火 規 制	防火地域・新たな防火規制区域
	その他の規制	最低敷地面積60㎡、35m第三種高度地区、最低限度7m、第二種特別工業地区、板橋区環状7号線沿道地区計画、景観区域、宅地造成等工事規制区域、日影規制等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	279.09㎡ ほぼ長方形 間口南側約12m、奥行約21m 平坦
接 面 道 路 の 状 況 等	南側：現況幅員約25m舗装都道（建築基準法第42条1項1号、通称：環七通り、両側歩道付）、 中間画地。	
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	78999分の2169
特 記 事 項	なし。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グラントウルース板橋本町	
建物の用途	共同住宅	総戸数33：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	平成18年1月23日（登記記録） 約20年 約35年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 延床面積959.84㎡	
仕様	外装：磁器質タイル貼り等	
設備等	オートロック、集合郵便受け、宅配ボックス、エレベーター（1基6人乗り450kg）、駐輪場、ゴミ置場等。駐車場は無い。	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理形態	委託
	管理会社	ロイヤル・ビル管理株式会社
管理の状況	普通	
特記事項	・建築計画概要書および記載事項証明書より 〔建築主〕 株式会社Quality&Incubation 〔敷地面積〕 279.09㎡ 〔建築面積〕 192.08㎡ ※使用建ぺい率68.82%。 〔容積対象床面積〕 837.05㎡ ※使用容積率299.92%。 〔建築物主要用途〕 共同住宅 〔遵法性〕 ・建築確認年月日・番号：平成17年3月8日 第eHo. 04. A-10356-11号 ・検査済証発行年月日・番号：平成18年1月27日 第eHo. 04. F-10356-04号	

(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（401号室）・角部屋 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	専 有 面 積	19.24㎡	
	共 用 部 分 を 含 む 現 況 床 面 積	26.03㎡	
間 取 り	1K		
バルコニー等	あり	方位：南側	約3㎡
仕 様	天 井	井 壁	ビニールクロス貼り等 ビニールクロス貼り等
	床		フローリング、大理石貼り、CFシート等
設 備	風呂、トイレ、キッチン（2口ガスコンロ）、インターホン、洗濯機置場。		
保 守 管 理 の 状 態	普通		
管 理 費 等	管 理 費	月額8,100円	（令和7年7月16日現在、以下同じ）
	修 繕 積 立 金	月額8,800円	
	合 計	月額16,900円	
	滞 納 額	676,000円	
	遅 延 損 害 金	115,457円	「年利10%」
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。 室内は概ねきれいに使用されていた。		
特 記 事 項	・クローゼットの扉が1枚壊れている。 ・本件専有部分は4階の南西角部分に位置しているが、専有部分の開口部は南側のみであり、角部屋としての採光上の効用は認められない。		

<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	H20. 3. 25	(合意更新) R6. 3. 25 ∪ R8. 3. 24	76,500円	76,500円
現占有者が居住している。共益費月額10,000円別途。 最初の契約の貸主：株式会社アクティリライアンス。					

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	×26.03	×0.64	= 6,550,000

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20年 経済的残存耐用年数約35年 観察減価率0% (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及び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 = 35年 ÷ (20年 + 35年) × (1 - 0.00) = 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 敷地権価格(土地の符号1)

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 工	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				
896,000	×0.99	×279.09	×1.00	2,169 / 78,999	= 6,800,000

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 5-8

(地価公示価格) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $1,060,000\text{円}/\text{㎡} \times 109 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 129 = 896,000\text{円}/\text{㎡}$
 (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、駅等への接近性、街路条件、行政的条件で優ると判断した。

イ 個別格差： 形状等を考慮。

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
(6,550,000	+6,800,000)	×1.30	×1.01	×1.00	= 17,530,000

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： 1.01 (対象=4階・基準階= 3階)

位置別等補正： 1.00 角部屋

相 乗 積： $1.01 \times 1.00 = 1.01$ (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》（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 (4.5%)	正味復帰価格現価 $E \times O = K$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
1,990,616 (13.5%)	689,150	4.6	14,532,076	0.8763	12,734,458 (86.5%)	14,730,000 (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

$$1 \div (1 + 4.5\%)^3 = 0.8763 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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乖離して求められた（開差約16%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基礎に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る。

本件マンションは、都営三田線「板橋本町駅」から徒歩約5分の地点にあって、都心への交通の便は良好である。

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、「板橋本町駅」から徒歩約5分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、現行の家賃水準を基礎にしつつ、本件マンションの立地条件や階層、位置を考慮して、試算したものである。

本件は、1K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。ただし将来の賃料収入、費用項目については想定要素も含まれているのでこの点は考慮する必要がある。

以上を踏まえ、両価格を調整するにあたっては、収益価格を重視し、積算価格は参考として、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	17, 530, 000円
② 収 益 価 格	14, 730, 000円
③調整後の価格	15, 290, 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 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他控除 (敷金等) オ	評 価 額 (円)
ア 15, 290, 000	×1.00	×0.80	×0.93	－76, 500	＝ 11, 300, 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： 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た修正を行った。

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。

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 5-8)

所 在 : 板橋区大和町14番2外

住居表示「大和町14-14」

価 格 : 1,060,000円/㎡

位 置 : 都営三田線「板橋本町駅」南方近接。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 220㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東側40m国道

用途指定等 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率600%)、防火地域、高度地区最低7m、高度地区最高60m。

地域の概要 : 中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域。

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

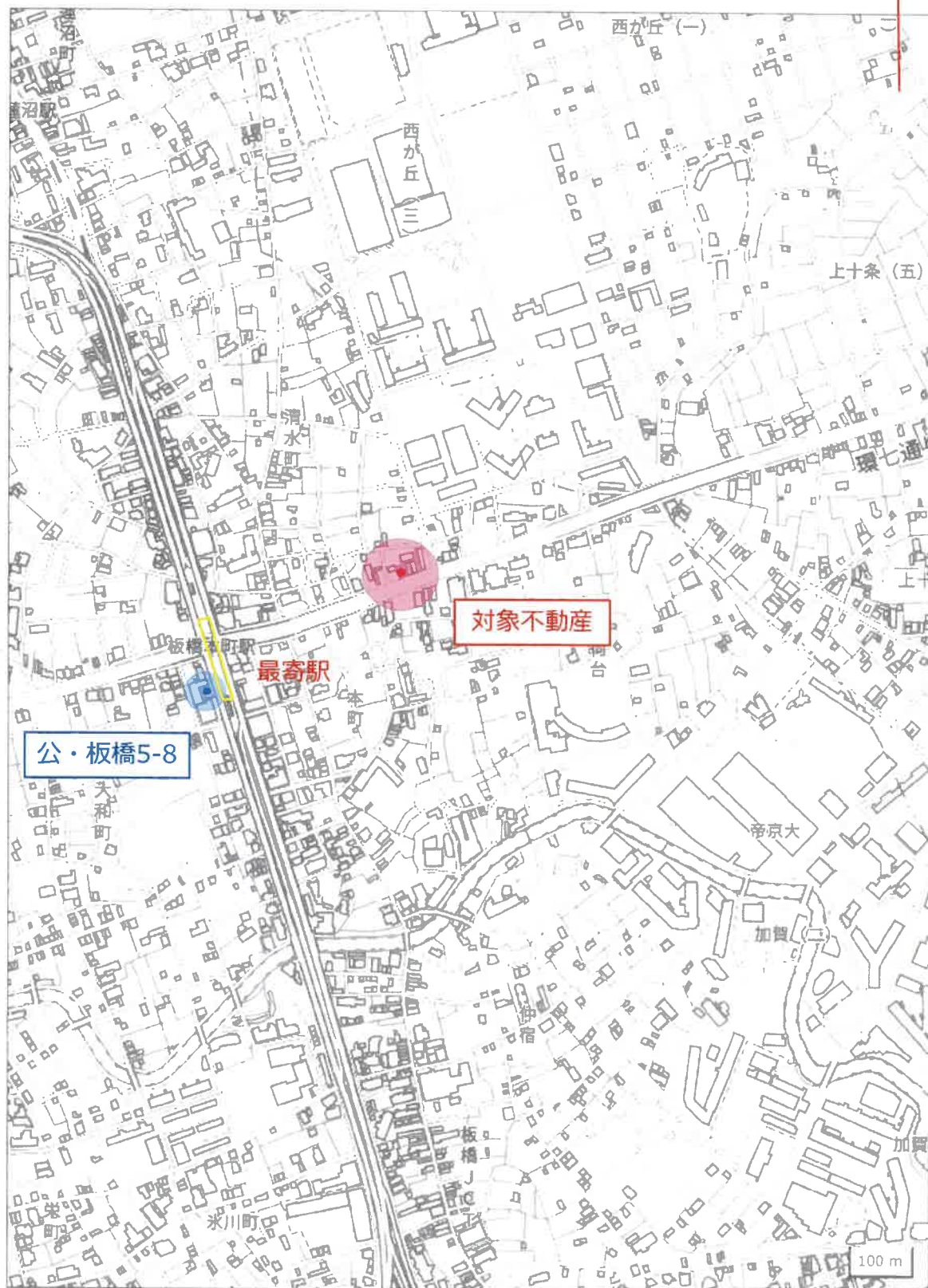
以上

令和7年8月19日

評価人 不動産鑑定士

梅 本 淳 史 ⑩

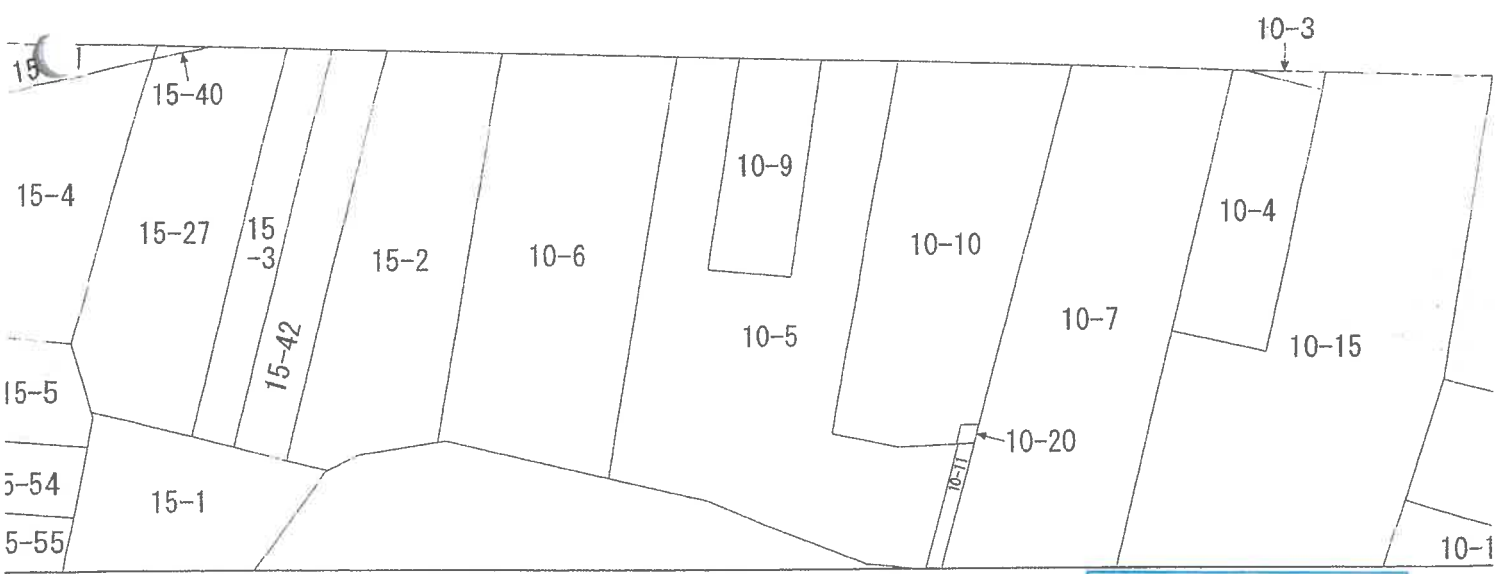
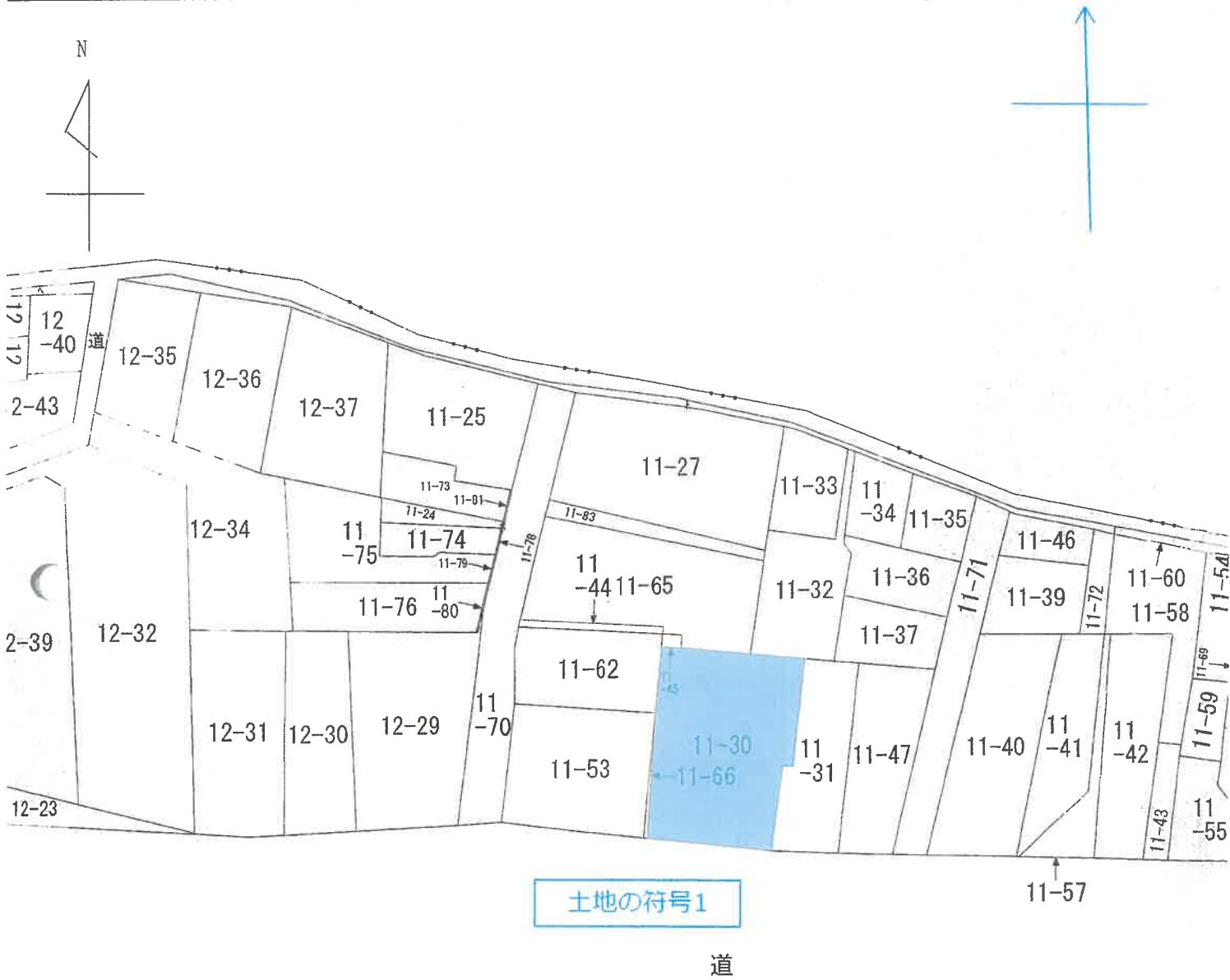
地理院地図 Vector



出典:国土地理院

位置図

イ 11-19 ハ 11-22 ホ 11-77 ト 11-9
 ロ 11-1 ニ 11-68 ヘ 12-44 チ 15-53



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、これに代る図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し

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7年1月31日 東京法務局板橋出張所

登記官

A3→A4縮小

作製者

1月9日(作製)

申請人

60J191

縮尺 1/250

平成26年六月二十四日登記

地積測量図

地番 前 1-30, 11-66

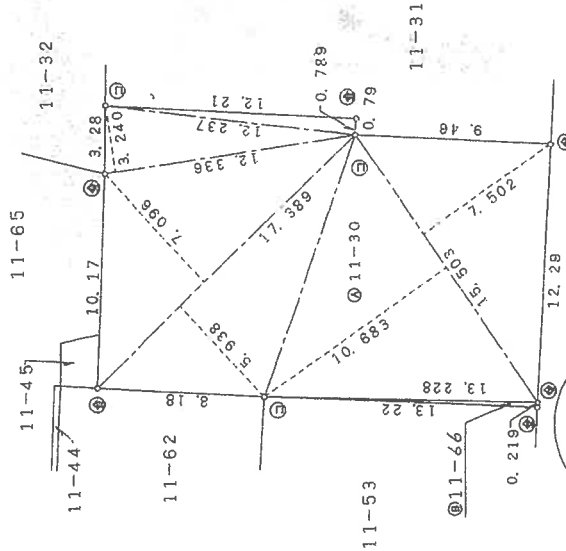
土地の所在 板橋区本町

地番	④ 11-30	高さ	倍面積
底辺		0.789	9.654993
12.237		3.240	39.968640
12.336		7.096	123.392344
17.389		5.938	103.255882
17.389		10.683	165.618549
15.503		7.502	116.303506
15.503		合計	558.193914
合計面積			279.0969570
地積			279.09
坪数			84.42

土地の符号1

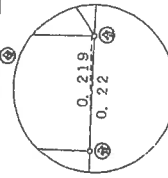
地番	⑤ 11-66	高さ	倍面積
底辺		0.219	2.896932
13.228		合計	2.896932
合計面積			1.4484660
地積			1.44
坪数			0.43

総合計面積 280.5454230 m²



公道

境界点	境界線の種類
④	石
⑤	金
⑥	コンクリート杭
⑦	プラスチック杭
⑧	印



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7年1月17日 東京法務局板橋出張所

東京法務局板橋出張所

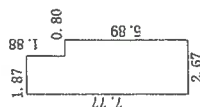
海珍品

各階平面圖

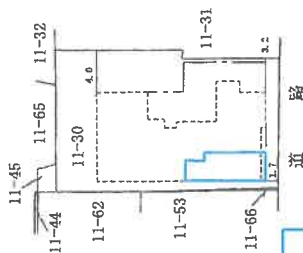
建 物 面 积

家屋番号 本町11番30の401

板橋区本町11番地30



求積表		
5.89×0.80	$=$	4.7120
7.77×1.87	$=$	14.5299
合計		19.2419
床面積		19.24 m ²



物件1

建物の存する部分4階
建物の番号 401

著成作

2.5 目作成立

尺蠖

$$\frac{1}{250}$$

申請人

(東京土地家屋調査士会 用紙)

250596

$$\frac{1}{500} \text{ 縮尺}$$

A3→A4縮小

71122H: 各異証據図示

平歲 瑞八年貳月九日