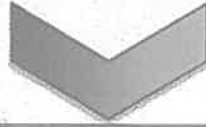


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 5 月 14 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 板 垣 正 之

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 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 11 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 6 月 19 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 6 月 12 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 6 月 16 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 5 月 14 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 所 在 板橋区泉町
地 番 壹参番壹
地 目 宅地
地 積 404.69平方メートル
共有者 A 持分10000分の302

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 板橋区泉町壹参番地壹
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根五階建
床 面 積 1階 239.82平方メートル
2階 247.31平方メートル
3階 247.31平方メートル
4階 247.31平方メートル
5階 247.31平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 泉町壹参番壹の貳
建物の名称 貳〇壹
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造一階建
床 面 積 2階部分 34.10平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 18 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 板 垣 正 之

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 2】

管理費等の滞納あり。ただし、本件請求債権はその一部である。

《 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登載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 板橋区泉町
地 番 壹参番壹
地 目 宅地
地 積 404.69平方メートル
共有者 A 持分10000分の302

2 (一棟の建物の表示)

所 在 板橋区泉町壹参番地壹
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根五階建
床 面 積 1階 239.82平方メートル
2階 247.31平方メートル
3階 247.31平方メートル
4階 247.31平方メートル
5階 247.31平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉町壹参番壹の貳
建物の名称 貳〇壹
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造一階建
床 面 積 2階部分 34.10平方メートル
所有者 A



令和6年(ヌ)第 369号
令和7年 1月10日 受理
令和7年 2月26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 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 板橋区泉町
地 番 壱参番壱
地 目 宅地
地 積 404.69平方メートル
共有者 A 持分10000分の302

2 (一棟の建物の表示)

所 在 板橋区泉町壱参番地壱
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根五階建
床 面 積 1階 239.82平方メートル
2階 247.31平方メートル
3階 247.31平方メートル
4階 247.31平方メートル
5階 247.31平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉町壱参番壱の弐
建物の名称 弐〇壱
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造一階建
床 面 積 2階部分 34.10平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	板橋区泉町13番14-201号 サンハイツ泉町												
建物	物件2												
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:				
{	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 5,456 円 修繕積立金 8,184 円 庭使用料 1,000 円 駐輪場代(年額) 2,000 円	令和7年2月19日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成31年1月分～令和7年2月分 計 988,880 円 ☒ 遅延損害金 円 (年利 14%)											
管理費等照会先	サンハイツ泉町管理組合(自主管理)												
その他の事項	・ 上記滞納額等は、本件請求債権額を含む。												
土地	物件1												
現況地目	☒ 宅地((物件1)) ☐ 公衆用道路(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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			地方裁判所	支部	平成	年()第	号	保管開始日	平成	年	月	日
地方裁判所	支部	平成	年()第	号									
保管開始日	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、「■」の箇所の記載のとおり
(2 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
A (所有者)	1 本件建物は、私が居宅として使用しています。 (令和7年2月10日面接聴取)

(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)

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2建物の占有状況は、表札の表示、関係人の陳述、所有者提出の回答書の内容及び所有者あて郵便物の存在並びに現場の状況等から、2枚目記載のとおり報告する。

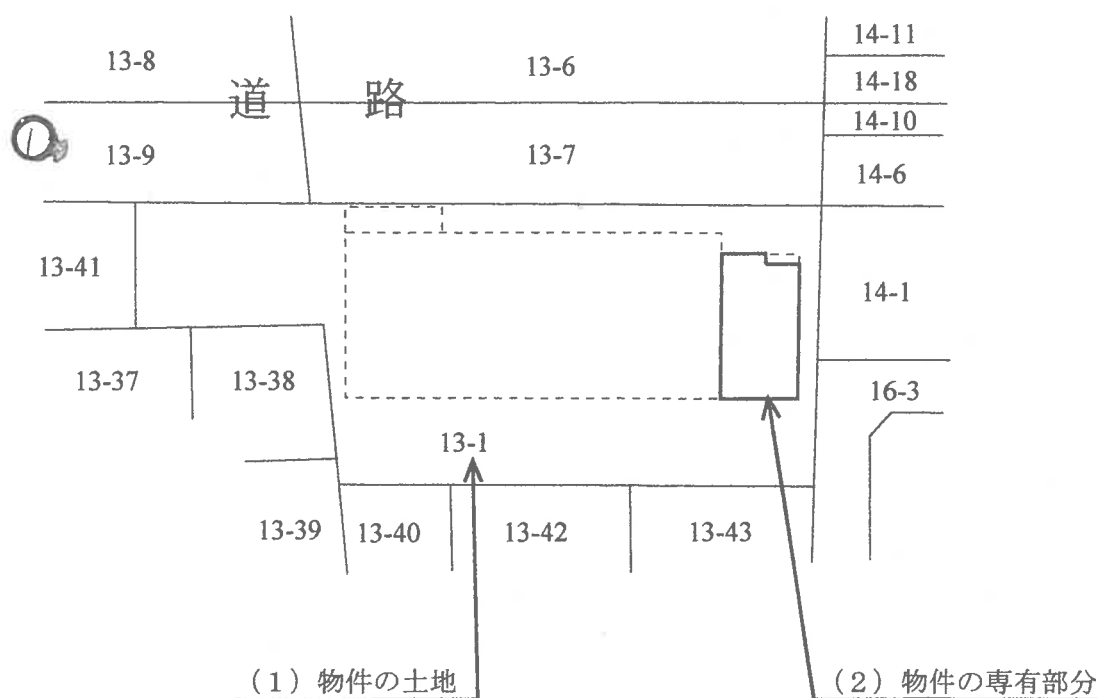
以 上

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1月31日 11:30-11:50	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2月5日 : - :	当庁(郵送)	☒ 管理費に関する調査
令和7年2月10日 8:50-9:10	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 ☒ 所有者Aに 面接聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
(特記事項) ☒ 令和7年2月10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)		

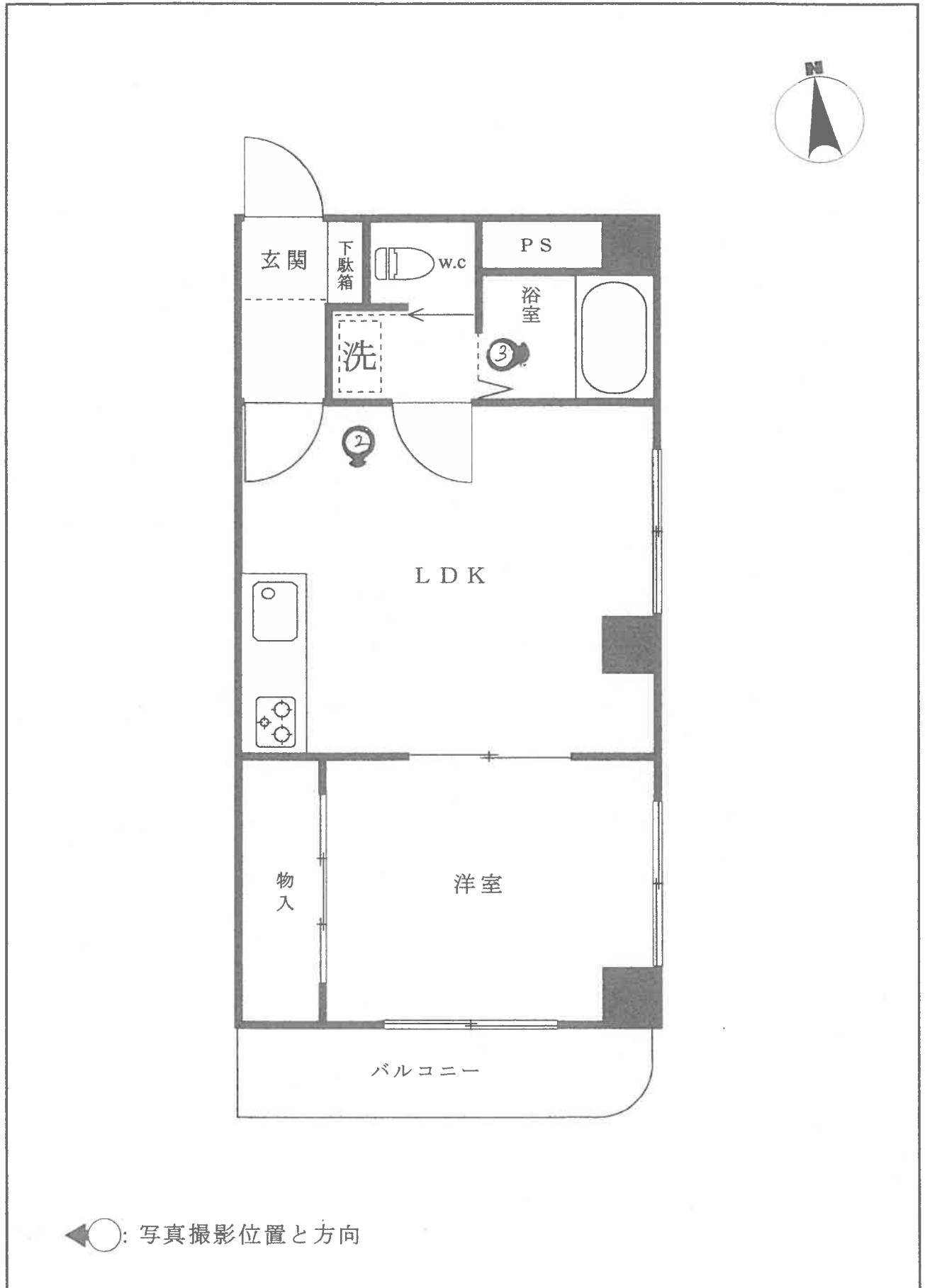
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

建物の存する部分 2階

建物の名称 201



◀○: 写真撮影位置と方向



1



2



3



東京地方裁判所 御中

意見書

令和7年3月14日

評価人 曾我一郎

令和6年(ヌ)第369号東京都板橋区和泉町所在の不動産競売事件につきまして、控除すべき管理費相当額の控除額が、評価書提出後に判明しましたので、評価額を修正し、意見書を提出申し上げます。

記

令和7年2月25日提出の不動産競売事件の評価につき、管理費等の滞納額があるが、これは本件請求債権であり、評価額及び担保設定状況等を勘案して、本件において配当が見込まれる分につき、これを控除しないこととした。ただし、その余の滞納額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、次のように修正を行った。

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 (円) カ	評 価 額 (円) キ
1	10, 300, 000	×44. 0%	×1. 0	×0. 80			= 3, 630, 000
2		×56. 0%	×1. 0	×0. 80	×0. 91		= 4, 200, 000
一 括 価 格 (合 計)							= 7, 830, 000

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た減価を行った。

令和6年（ヌ）第369号
令和7年2月10日 現地調査
令和7年2月25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 7,180,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,630,000円
物件2（建物）	金 3,550,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至2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の内訳価格は物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該敷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		
2	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 板橋区泉町13-14 (マンション名・部屋番号) サンハイツ泉町 201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 所 在 板橋区泉町
地 番 壱参番壱
地 目 宅地
地 積 404.69 平方メートル
共有者 A 持分 10000 分の 302

2 (一棟の建物の表示)

所 在 板橋区泉町壱参番地壱
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根五階建
床 面 積 1階 239.82 平方メートル
2階 247.31 平方メートル
3階 247.31 平方メートル
4階 247.31 平方メートル
5階 247.31 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉町壱参番壱の式
建物の名称 式〇壱
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造一階建
床 面 積 2階部分 34.10 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）

位 置 ・ 交 通	都営地下鉄三田線「本蓮沼」駅より南西方道路距離約270m（徒歩約4分）、板橋区泉町13番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	首都高速高架下区道沿いにマンション、一般住宅、作業所等が建ち並ぶ地域	
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 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 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 最高限高度 30m第二種高度地区 日影規制区域 最低敷地面積 70 m ² 宅地造成等工事規制区域 板橋区景観計画区域（一般地域）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	404.69m ² 不整形 約39m・約16m 前面道路はやや傾斜しており、地勢はやや高低差がある。
接面道路の状況等	北側幅員約7.5m区道（建築基準法第42条1項1号）及び南東側幅員約3m区有通路（建築基準法第42条2項）に接する二方路。	
土地の利用状況等	物件1を含む一棟の建物敷地及び駐輪場等の用に供されている。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
評 価 対 象 持 分	10000 分の 302	
特 記 事 項	① 南東側はセットバックを要する。 ② 北側区道の高架を走る「首都高速5号池袋線」は特定緊急輸送道路（高速道路）に該当する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	サンハイツ泉町	
建物の用途	共同住宅（20戸）、1階事務所（1戸）	
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	昭和57年11月15日新築 約42年 約8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1,229.06㎡	
仕様	外壁 その他	吹付タイル、タイル貼等 タイル貼等
設備等	集合郵便受はある。エレベーターもオートロックもない。	
建物の品等	建物品等としては下位である。	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	サンハイツ泉町管理組合 なし 自主管理
管理の状況	劣っている。	
特記事項	登記記載の建物延べ床面積の敷地面積に対する割合は基準容積率を超過している可能性がある。	

(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	2 階 201 号室 主要開口部の方位：南	
床 面 積	専 有 面 積	34.10 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	37.23 m ²
間 取 り	1 L D K	
バルコニー等	南向きあり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 クッションフロア等 ビニールクロス貼等 キッチン、バス、トイレ等 な し
保守管理の状態	普通である。特に目立った汚損箇所等は見当たらなかった。	
管 理 費 等	管 理 費	5,456 円 (月額) (令和 7 年 2 月 19 日現在, 以下同様)
	修 繕 積 立 金	8,184 円 (月額)
	庭 使 用 料	1,000 円 (月額)
	駐 輪 場 代	2,000 円 (年額)
	滞 納 額	988,880 円 (令和元年 1 月分～令和 7 年 2 月分。 但し駐輪場代は令和元年～令和 4 年までの 4 年分。)
	遅 延 損 害 金	年利 14%
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が居宅として使用, 占有している。	
特 記 事 項	評価人概測の天井高は約 2.2m であるが, 梁の部分は約 1.9m と低く, やや圧迫感がある。	

第5 評価額算出の過程

本件は都市型の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ので、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、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）

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	共有持分 オ	建付地価格 (円) カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
1	524,000	× 0.82	× 404.69	× 1.0	× 302/10000	= 5,250,000

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。

都基準地 板橋－19

（基準価格等） （時点修正）（標準化補正）（地域格差） （規準価格）

$$475,000 \text{ 円/㎡} \times 106/100 \times 100/100 \times 100/96 = 524,000 \text{ 円/㎡}$$

（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に比して、地域要因等はやや劣っている。

イ 個別格差：二方路地+3%、不整形-20%、セットバック-1%、計-18% (0.82) と判定した。

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 共 有 持 分：登記記載による。

カ 建 付 地 価 格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 建物価格（物件 2）

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	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
2	393,000	× 37.23	× 0.13	= 1,900,000

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 42 年，経済的残存耐用年数約 8 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 = 8 年 ÷ (42 年 + 8 年) × (1 - 0.20) = 0.13（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

前記 1 で求めた基礎となる価格に，土地については敷地利用権等価格を控除し，建物については敷地利用権等価格を加算し，さらに価格補正，個別格差を施して，下記のとおり積算価格を求めた。

① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ウ
1	5,250,000	× 0.4	場所的利益	= 2,100,000

ア 建付地価格：前記 1①カ

イ 敷地利用権等割合：売却により法定地上権が成立しないが，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 敷地利用権等価格：1 万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 積算価格

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	(5,250,000	－ 2,100,000)	×1.40	×1.03		= 4,540,000	44.0%
2	(1,900,000	＋ 2,100,000)	×1.40	×1.03		= 5,770,000	56.0%
合 計						10,310,000	100%

ア 基礎となる価格：前記1①カ及び前記1②エ

イ 敷地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 価格補正等：同一マンション並びに周辺類似のマンション取引水準等を斟酌して補正した。

エ 個別格差： 階層別補正・・・1.00 (2階)

位置別等修正・・・1.03 (角部屋)

その他・・・1.00 (特になし)

相乗積 $1.00 \times 1.03 \times 1.00 = 1.03$

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。

キ 価格構成比：各物件の積算価格カの割合 (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					DCF法による価格
	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 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (6.0%)	正味復帰 価格の現価 $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ = キ キ
1,350,553 円 (13.8%)	629,520 円	6.1%	10,010,400 円	0.8396	8,404,732 円 (86.2%)	=9,760,000 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

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

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

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

本件においては、周辺地域における類似規模の類似マンション等の売買事例・売り希望事例等を総合的に考慮して、下記の通り、積算価格を重視し収益価格も考慮して、端数処理の上、調整後の価格とした。

① 積 算 価 格	10,310,000円
② 収 益 価 格	9,760,000円
③ 調 整 後 の 価 格	10,300,000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。

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 (円) カ	評 価 額 (円) キ
1	10,300,000	×44.0%	×1.0	×0.80			= 3,630,000
2		×56.0%	×1.0	×0.80	×0.77		= 3,550,000
一 括 価 格 (合 計)							= 7,180,000

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キ

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 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。

カ 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。

キ 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

都基準地等価格（板橋-19）

所 在： 板橋区宮本町30番10

住 居 表 示： 宮本町30-6

価 格： 475,000円／㎡

位 置： 都営地下鉄三田線「板橋本町」駅より道路距離約550m

価 格 時 点： 令和6年7月1日

地 積： 102㎡

供給処理施設： 水道・ガス・下水道

接 面 街 路： 北側幅員約4.7m区道に接する中間画地

用途指定等： 準工業地域（建蔽率60％，容積率200％）
準防火地域

地域の概要： 住宅，アパートの外に工場等が混在する住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写（法務局備え付けのA3をA4へ縮小したもの）

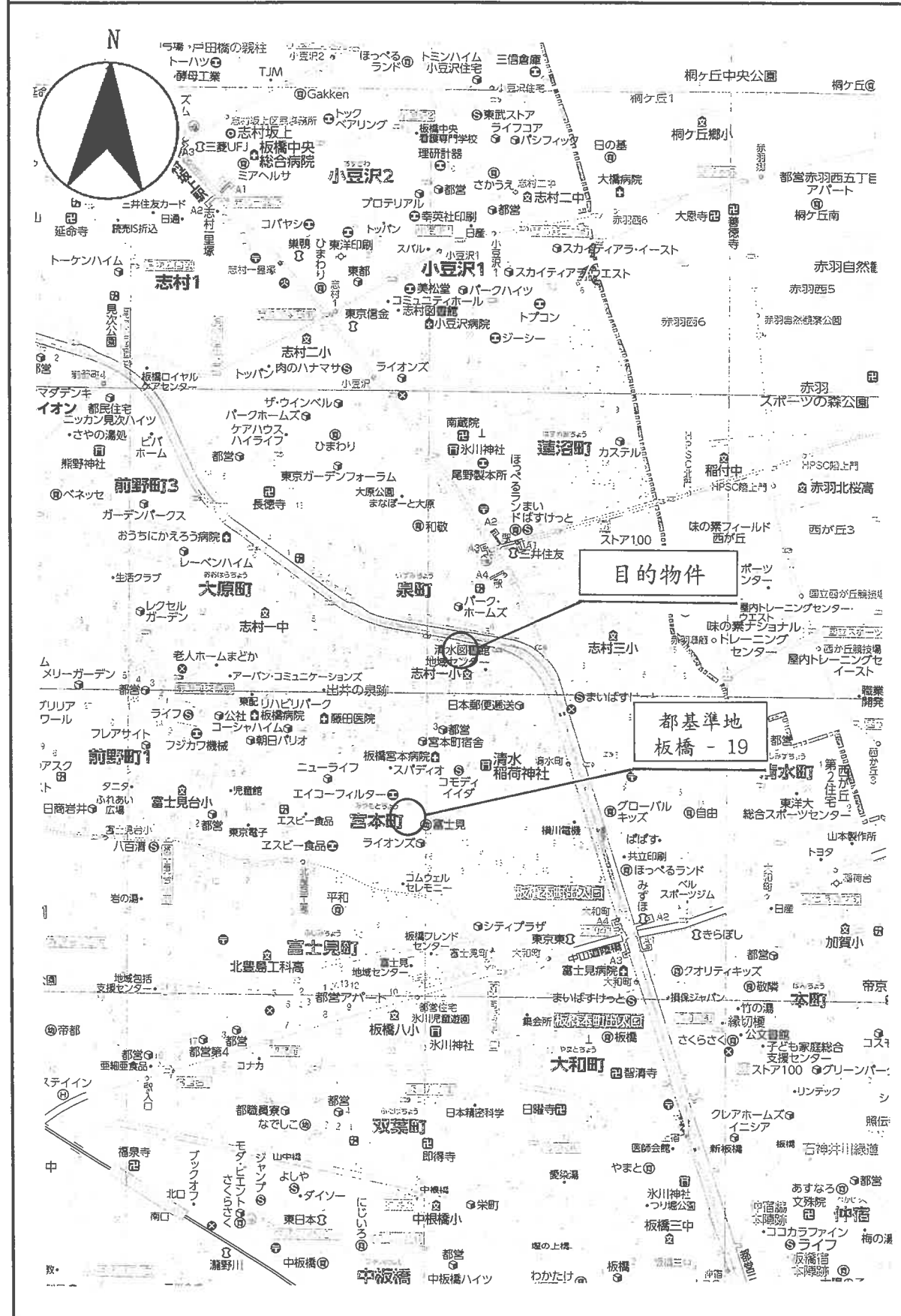
以 上

令和7年2月25日

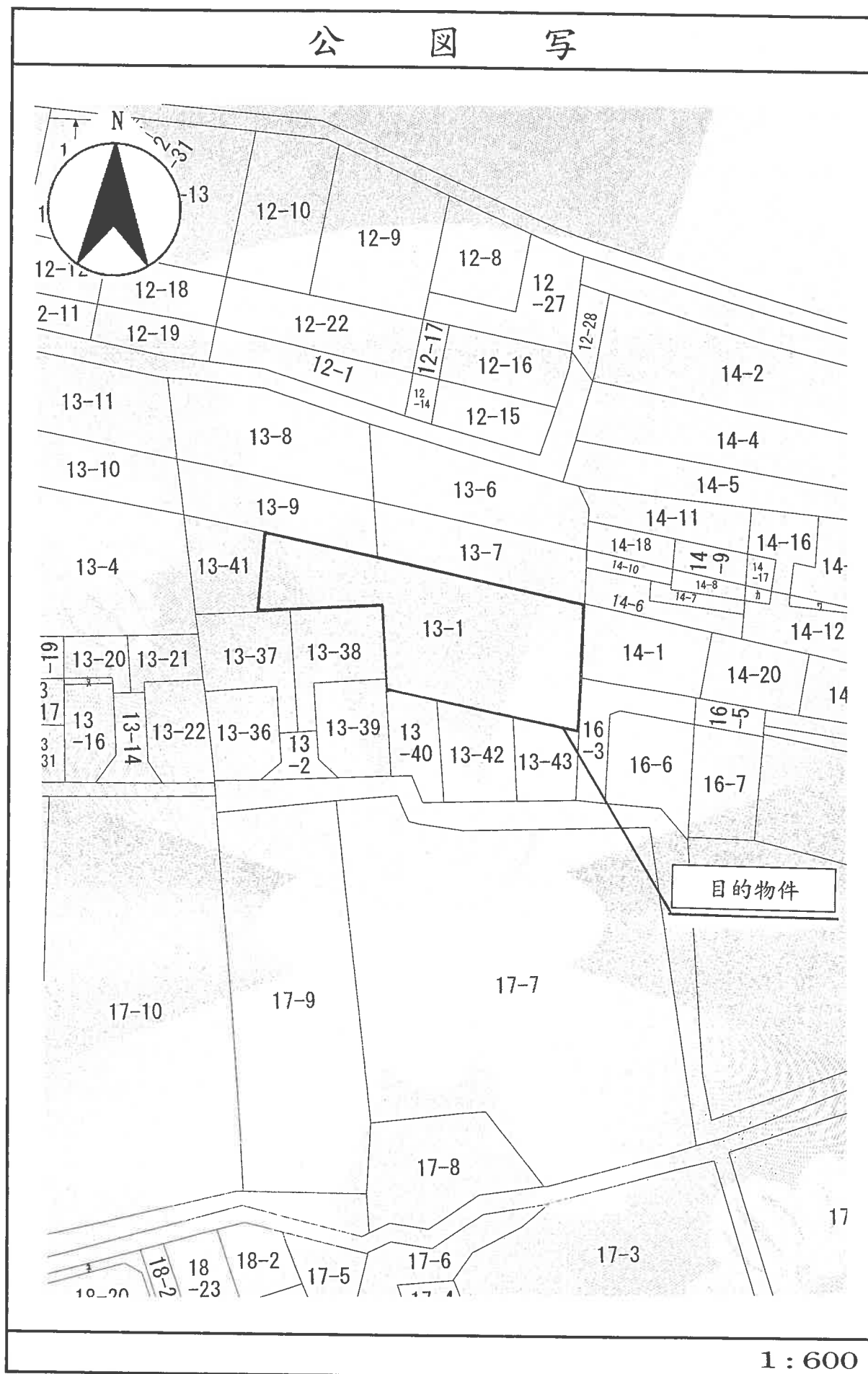
評価人 不動産鑑定士

曾 我 一 郎

位置図



公 図 写

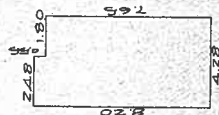


登記年月日：昭和57年11月19日

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11月21日 東京法務局板橋出張所

各階平面図

各階平面図の階部分
単位m



求積表

4.28	×	1.65	=	7.052
24.8	×	0.55	=	13.640
				34.1060

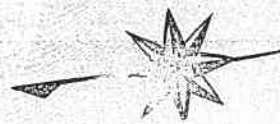
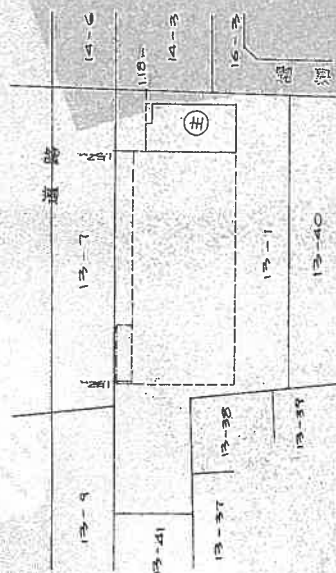
床面積 34.10 m²

建物図面

家屋番号 泉町三番一

建物の所在 東京都板橋区泉町三番地一

建物図面
建物の存する部分の階



昭和五十七年十一月十九日

051098

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500