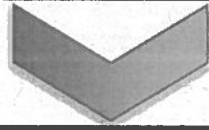


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 2 9 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 1 1 日 午前 9 時 3 0 分 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 場 所 令和 7 年 6 月 1 9 日 午前 1 1 時 0 0 分 東京地方裁判所民事第 2 1 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 1 2 日 午前 9 時 2 0 分から 令和 7 年 6 月 1 6 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 1 4 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, 2	100,800,000 80,640,000	一括	20,160,000	318,137	68,171
1	85,980,000				
2	14,820,000				

物 件 目 録

1 所 在 板橋区常盤台一丁目
地 番 七九番七
地 目 宅地
地 積 231.40平方メートル

共有者 A 持分12分の2
共有者 B 持分12分の1
共有者 C 持分12分の1
共有者 D 持分3分の1
共有者 E 持分3分の1

2 所 在 板橋区常盤台一丁目19番地7

家屋 番号 19番7
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 85.83平方メートル
2階 73.49平方メートル
3階 85.17平方メートル

共有者 A 持分12分の2
共有者 B 持分12分の1
共有者 C 持分12分の1
共有者 D 持分3分の1
共有者 E 持分3分の1



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】

1階東側居宅部分及び101号室部分を本件共有者Dが単独で占有している。
その余の部分は、本件共有者らが共同で占有している。

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 所 在 板橋区常盤台一丁目
地 番 七九番七
地 目 宅地
地 積 231.40 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 2
共有者 B 持分 12 分の 1
共有者 C 持分 12 分の 1
共有者 D 持分 3 分の 1
共有者 E 持分 3 分の 1

2 所 在 板橋区常盤台一丁目 19 番地 7

家屋 番号 19 番 7

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 85.83 平方メートル
2 階 73.49 平方メートル
3 階 85.17 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 2
共有者 B 持分 12 分の 1
共有者 C 持分 12 分の 1
共有者 D 持分 3 分の 1
共有者 E 持分 3 分の 1



令和6年(ケ)第 675号
令和7年 3月 3日 受理
令和7年 4月 7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 板橋区常盤台一丁目

地 番 壱九番七

地 目 宅地

地 積 231.40平方メートル

共有者 A 持分12分の2

共有者 B 持分12分の1

共有者 C 持分12分の1

共有者 D 持分3分の1

共有者 E 持分3分の1

2 所 在 板橋区常盤台一丁目19番地7

家屋 番号 19番7

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 85.83平方メートル

2階 73.49平方メートル

3階 85.17平方メートル

共有者 A 持分12分の2

共有者 B 持分12分の1

共有者 C 持分12分の1

共有者 D 持分3分の1

共有者 E 持分3分の1

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	板橋区常盤台1丁目19番17号 カーサビアンカ		
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	■共有者ら □その他の者 上記の者が上記物件1土地に下記建物を共有し、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 — 種 類: 構 造: 床面積:		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■建物共有者ら □その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として占有している。 ■「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 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)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原		種別	敷金等	
2	☐ 全部 ☒ 1階東側居室部分 D	☒ 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	
2	☐ 全部 ☒ 101号室 D	☒ 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	
2	☐ 全部 ☒ 201号室 建物共有者ら (空室)	☒ 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	
2	☐ 全部 ☒ 202号室 建物共有者ら (空室)	☒ 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	
2	☐ 全部 ☒ 301号室 建物共有者ら (空室)	☒ 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	
2	☐ 全部 ☒ 302号室 建物共有者ら (空室)	☒ 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：居室	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：所有権	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、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(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	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
2	☐ 全部 ☒ 303号室 建物共有者ら (空室)	☒ 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	
	☐ 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：所有権	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、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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
D (共有者)	1 私は、本件建物1階東側の部屋を居宅として使用しています。 また、1階西側の部屋(101号室)を、荷物等を置いて使用しています。 2 前回の現況調査時(令和6年(ケ)第126号)では、1階西側の部屋が102号室であると陳述しましたが、確認したところ、同室は表示通り101号室で、東側の部屋には号室が付されていません。 3 1階の2室以外の各号室は、空室で誰も使用していません。 (令和7年3月14日面接聴取) (令和7年3月25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土地の北側に物置が存在するが、土地との定着性がなく、動産であるとする。
- 3 物件2建物の2～3階の各室は、動産類が存在せず、空室の状態である。
- 4 物件2建物の占有状況は、関係人の陳述、申立人らが申立て時に提出した回答書の内容、表札の表示及び共有者Dあて郵便物の存在並びに現場の状況から、2枚目乃至4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14日 11:10-11:40	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 ☒ 2～3階部分居住者に対し、通知書・照会書差置き ☒ 共有者Dに対し、通知書・照会書交付 ☒ 共有者Dに 面接聴取
令和7年3月25日 15:10-15:50	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 ☒ 評価人を同行 ☒ 共有者Dに 面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

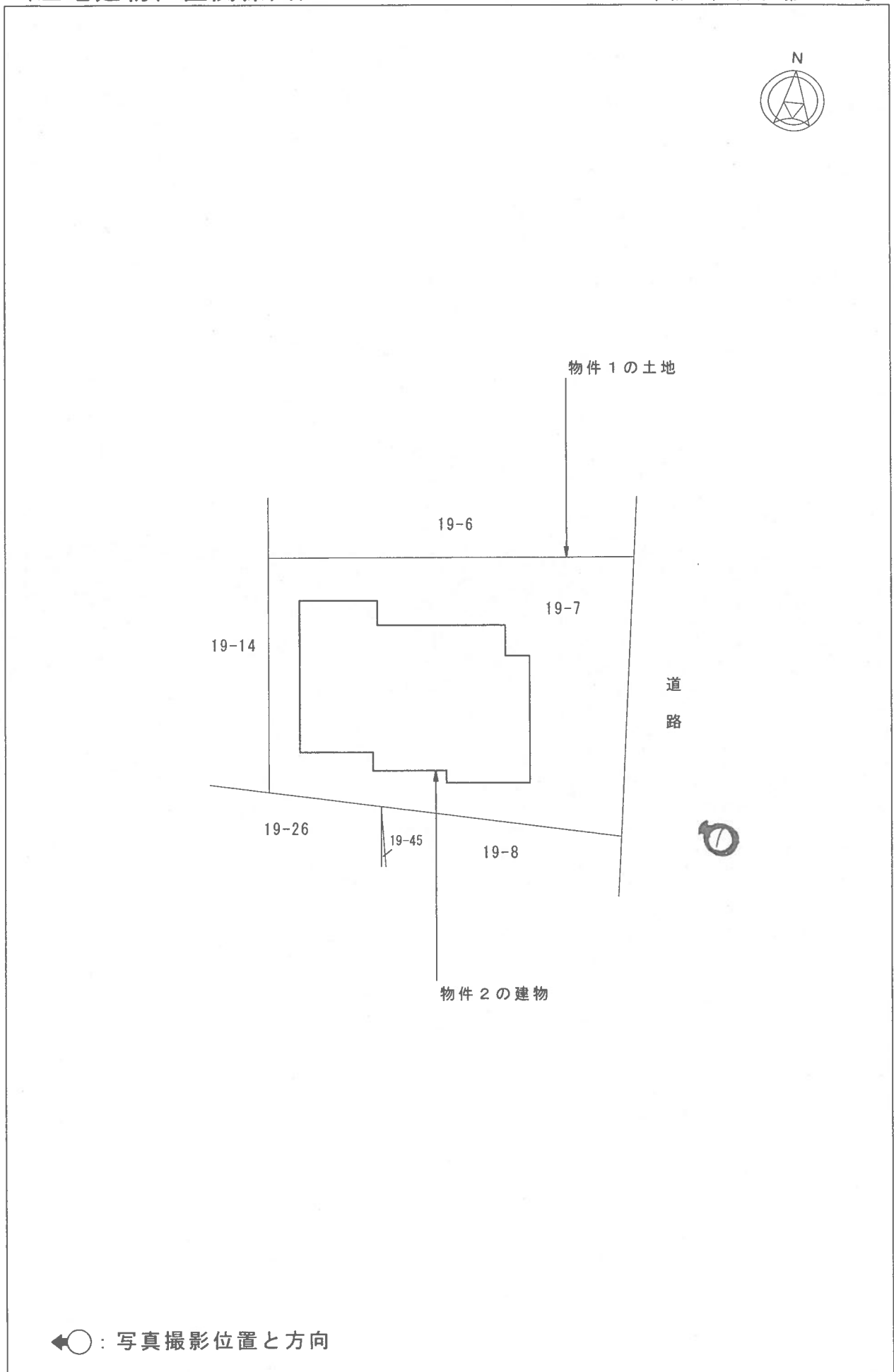
(特記事項)

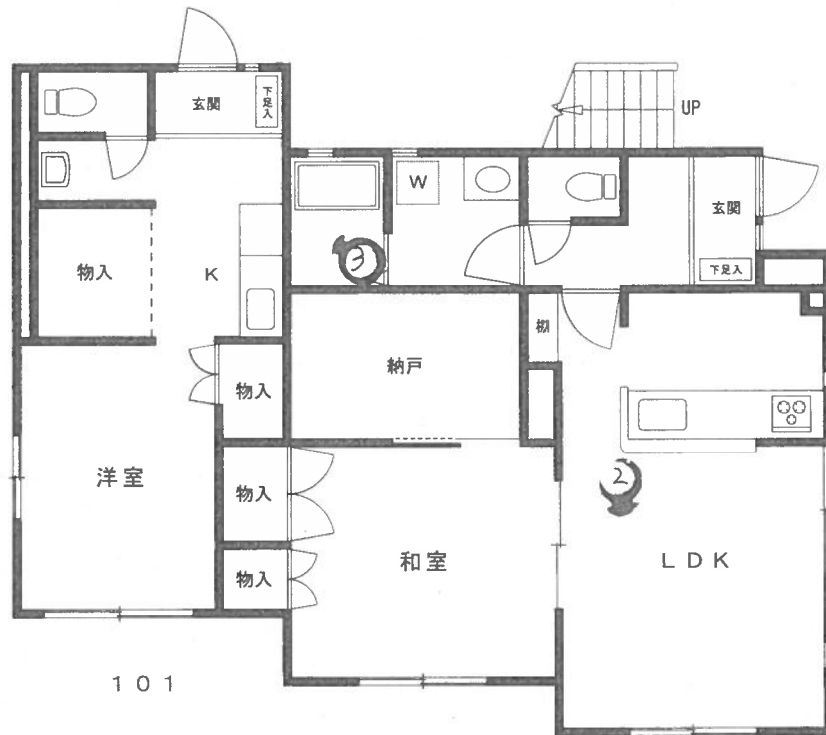
■ 令和7年3月25日
目的物件(1階東側居室部分)は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和7年3月25日
目的物件(101号室)は施錠されていたので、立会人 F を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

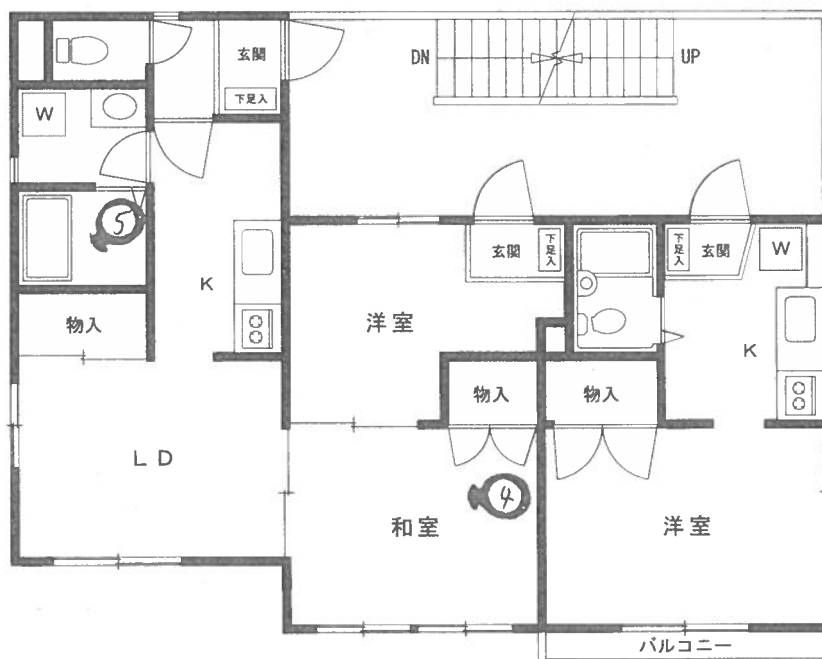
■ 令和7年3月25日
目的物件(201～303号室)は不在で施錠されていたので、立会人 F を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

(写真 9点添付)





1 階

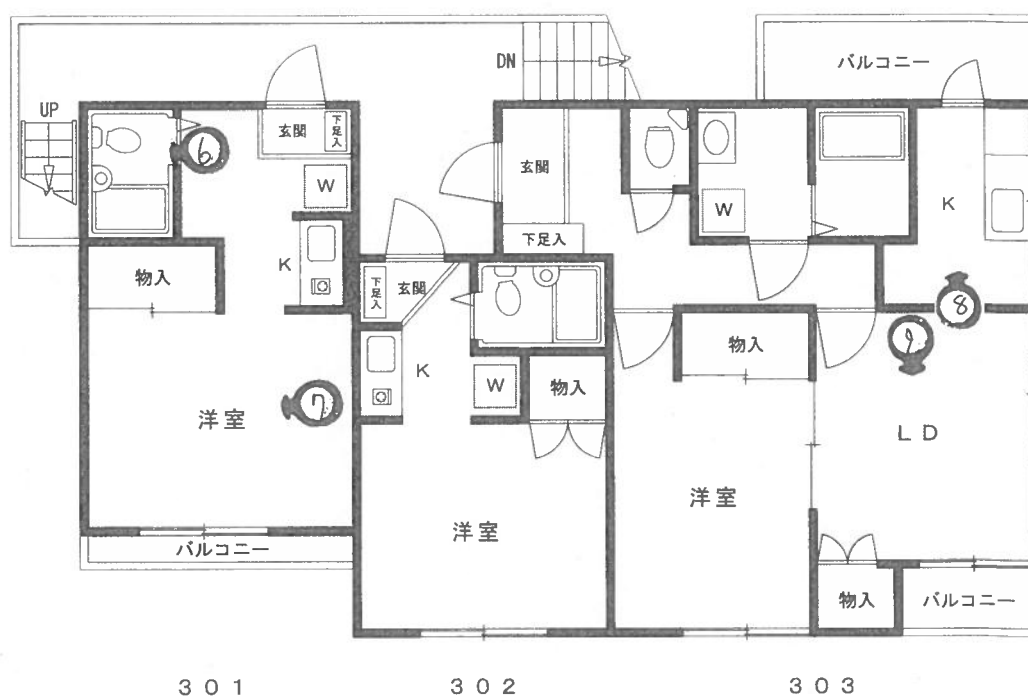


2 0 1

2 0 2

2 階

←○: 写真撮影位置と方向



3 0 1

3 0 2

3 0 3

3 階

←○: 写真撮影位置と方向

1



2



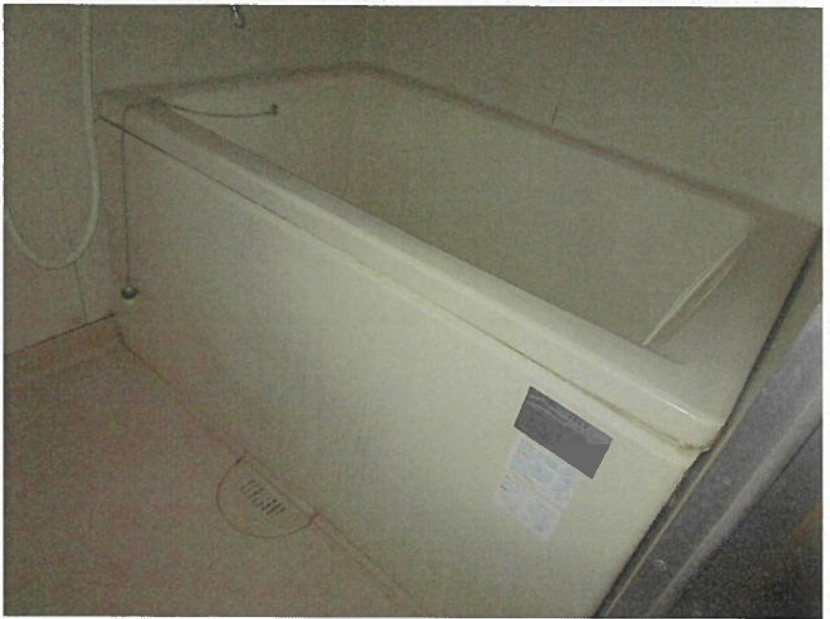
3



4



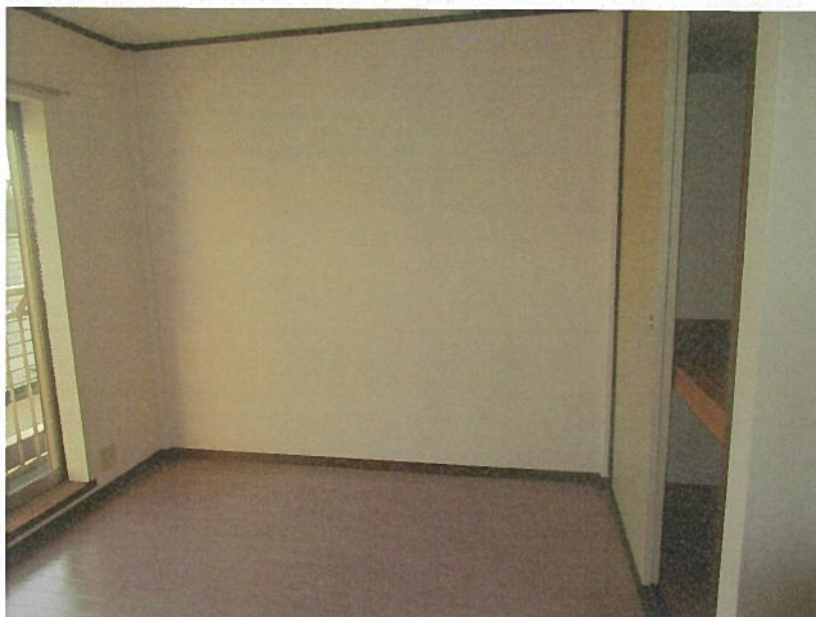
5



6



7



8



9



令和6年（ケ）第675号
令和7年3月25日 現地調査
令和7年4月10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 100,800,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 85,980,000円
物件2(建物)	金 14,820,000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のための土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			住居表示:板橋区常盤台1-19-17
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 板橋区常盤台一丁目
- 地 番 壱九番七
- 地 目 宅地
- 地 積 231.40 平方メートル
- 共有者 A 持分 12 分の 2
共有者 B 持分 12 分の 1
共有者 C 持分 12 分の 1
共有者 D 持分 3 分の 1
共有者 E 持分 3 分の 1
- 2 所 在 板橋区常盤台一丁目 19 番地 7
- 家屋 番号 19 番 7
- 種 類 共同住宅
- 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
- 床 面 積
- | | |
|-----|--------------|
| 1 階 | 85.83 平方メートル |
| 2 階 | 73.49 平方メートル |
| 3 階 | 85.17 平方メートル |
- 共有者 A 持分 12 分の 2
共有者 B 持分 12 分の 1
共有者 C 持分 12 分の 1
共有者 D 持分 3 分の 1
共有者 E 持分 3 分の 1

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	東武東上線「中板橋」駅より北方道路距離約450m(徒歩約6分), バス停留所「中板橋駅入口」停留所より北西方道路距離約150m(徒歩約2分), 板橋区常盤台一丁目19番街区に位置する(附属資料「位置図」参照)。	
付 近 の 状 況	共同住宅, 一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 最高限高度 17m第二種高度地区, 最低敷地面積 80 m ² , 日影規制区域, 宅地造成等工事規制区域, ときわ台しゃ れ街協議会活動区域, 板橋区景観計画区域(景観形成重 点地区, 常盤台一丁目・二丁目地区)
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	231.40 m ² ほぼ長方形 間口約 14m・奥行約 18m 地勢はほぼ平坦
接面道路の状況等	東側道路台帳幅員5.9m区道(建築基準法第42条1項1号)に接する中間画地。	
土地の利用状況等	物件 2 建物の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	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり ※ 敷地内までの引き込みを基準に, 引き込みがある場合を「あり」, 無い場合を「なし」とした。
特 記 事 項	① 板橋区洪水ハザードマップ(集中豪雨版)に浸水想定に記載がある。 ② 対象不動産東側区道は現況も道路台帳幅員も約5.9m区道であるが, 境界確定はしておらず, 南側隣地の土地境界図によると, 南側隣地との境界点から計測した道路幅員は6.18mとなっており, 現地でも板橋区境界が敷地内南東側端にあるので, 道路後退を要することになる。	

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

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3年3月31日新築 約34年 約1年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造陸屋根3階建 ALC ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼, 敷目板張, ボード等 フローリング, 長尺塩ビシート貼, クッションフロア等 キッチン・風呂, トイレ
床 面 積	1階85.83㎡, 2階73.49㎡, 3階85.17㎡, 延床面積244.49㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	共同住宅 1K×4戸, 1LDK×2戸, 2LDK×1戸
品 等	概ね中級下位である。	
保守管理の状態	経年相応以上に老朽化, 陳腐化, 劣化が顕著であり, 内装を変えたきれいな共同住宅以外の維持管理状態は, 全体的に劣っている。壁紙等の汚れ変色, 畳擦り切れ, 床べたつき, その他の汚損がある。	
建物の利用状況	1階東側居宅部分及び101号室は共有者Dが居宅として使用・占有している。その他の住戸は, 空き家状態で建物共有者らが占有している。	
特 記 事 項	特にない	

3 建物の占有者等の状況一覧(物件2)

部屋 番号	賃貸人	賃借人	占有開始	契約期間	月額賃料 (円)	敷金等 (円)
1階 東側 居室 部分	—	—	—	—	—	—
	占有権原は所有権(共有持分), 共有者Dが居室として使用・占有している。					
101 号室	—	—	—	—	—	—
	占有権原は所有権(共有持分), 共有者Dが居室として使用・占有している。					
201 号室	—	—	—	—	—	—
	空室					
202 号室	—	—	—	—	—	—
	空室					
301 号室	—	—	—	—	—	—
	空室					
302 号室	—	—	—	—	—	—
	空室					
303 号室	—	—	—	—	—	—
	空室					

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(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	581,000	×0.99	×231.40	×0.90	= 119,790,000

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-6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(基準価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & & \\ 520,000 \text{ 円/㎡} \times 105/100 \times 100/100 \times 100/94 = 581,000 \text{ 円/㎡} & & & & & & \\ & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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、地域要因等がやや劣っている。

イ 個 別 格 差：道路境界確定による後退-1(0.99)と判断した。

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 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2(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、これに残価率を乗じて、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	残 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
2	270,000	× 244.49	× 0.10	= 6,600,000

ア 再調達原価:対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積:登記数量による。

ウ 残価率:経済的耐用年数がほぼ満了していることに鑑み、残価率を10%と査定した。

エ 建物価格:1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2 積算価格の試算

積算価格は、前記1により求めた価格を基礎として、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2の建物については、当該土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

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	119,790,000	×0.10	場所的利益	= 11,980,000

ア 建付地価格: 前記1①オ

イ 土地利用権等割合: 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	構成比
1	(119,790,000	－ 11,980,000)		= 107,810,000	85.3%
2	(6,600,000	＋ 11,980,000)	×1.00	= 18,580,000	14.7%
一 括 価 格 (合 計)				126,390,000	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。

3 収益価額の試算(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	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格の現価	
			$イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	(5.0%)	$エ \times オ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ=キ キ
12,059,740 円 (12.7%)	5,062,500 円	5.1%	96,286,765 円	0.8638	83,172,508 円 (87.3%)	=95,230,000 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

$$1 \div (1 + 5.0\%)^3 = 0.8638 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。

4 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。

目的物件は共同住宅である。ただし、物件2建物は、第三者への賃貸借に供しておらず、また、すぐに賃貸借可能なきれいな部屋もあるが、全体的には損傷、劣化が顕著であり、大規模修繕や室内改装等を経ない現状のままでは、新規の賃貸借は困難であり、賃貸借を想定する収益価格は、信頼性、信憑性を欠いている。

したがって、積算価格を標準として、端数処理の上、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	126,390,000円
② 収 益 価 格	95,230,000円
③ 調 整 後 の 価 格	126,000,000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、さらに、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	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) (円) オ	評 価 額 (円)
1	126,000,000円	×85.3%		×0.8		= 85,980,000
2	126,000,000円	×14.7%		×0.8		= 14,820,000
						= 100,800,000

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 構成比:P9,2②の積算価格の構成比による。

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):必要なし

第6 参考価格資料

基準地等価格(板橋-6)

所 在 : 板橋区双葉町22番6外

住 居 表 示 : 双葉町22-3

価 格 : 520,000円/㎡

位 置 : 東武東上線「中板橋」駅より道路距離約650m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 153㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南側幅員約4.5m区道に接する中間画地

用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域(建蔽率60%, 容積率200%)
準防火地域, 高度地区

地域の概要 : 一般住宅, 中低層共同住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写(法務局備付のA3をA4へ縮小したもの)

以上

令和7年4月10日

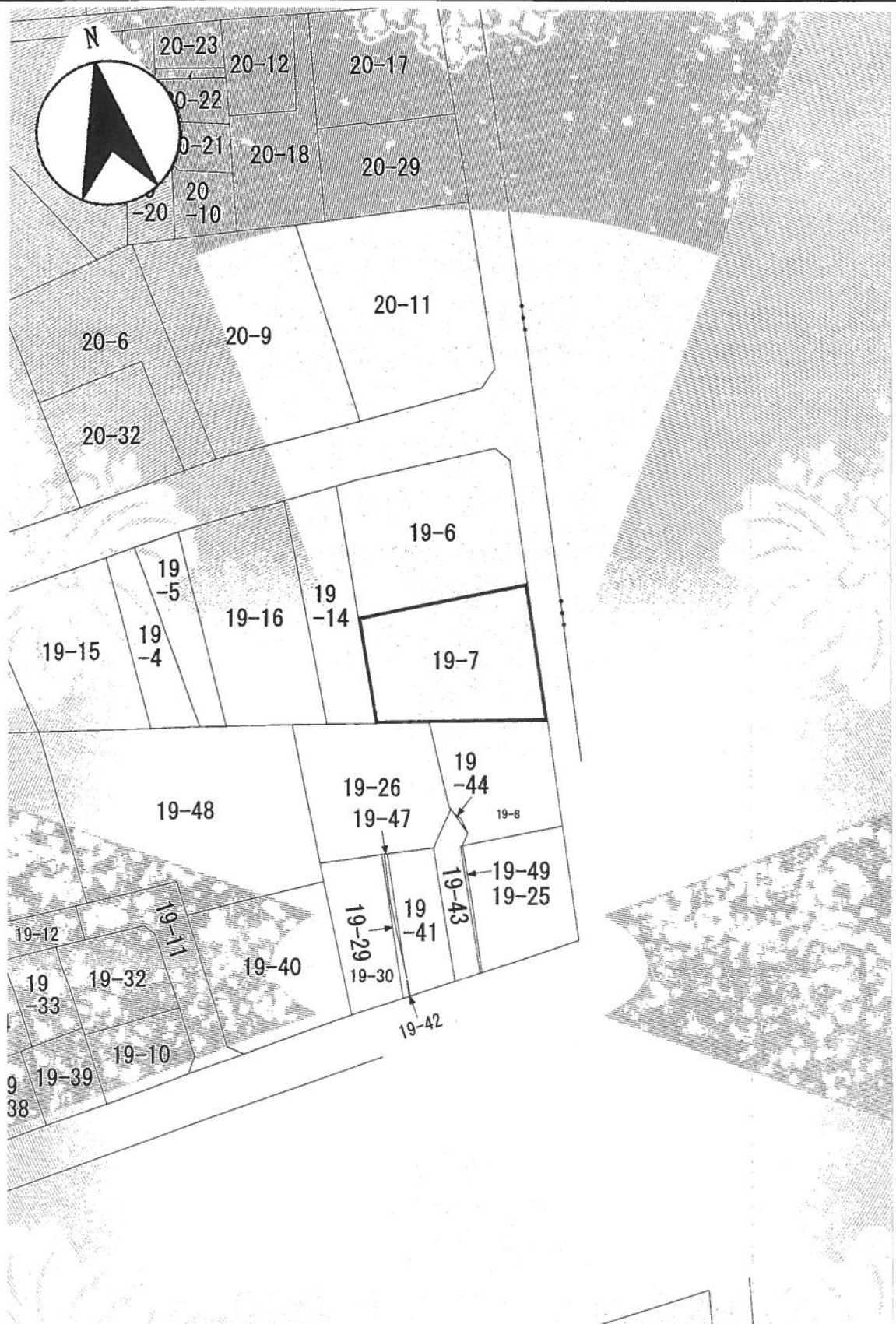
評価人 不動産鑑定士

曾 我 一 郎

位置図

昭文社 東京都区分地図『板橋区』2023年12月5版8刷 1 : 12,000

公 図 写



登記年月日：平成3年4月9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29日 東京法務局板橋出張所 登記官

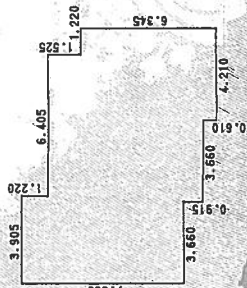
各階平面図

19番7

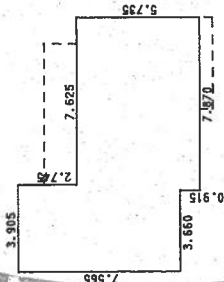
建物図面

東京都板橋区常盤台1丁目19番地7

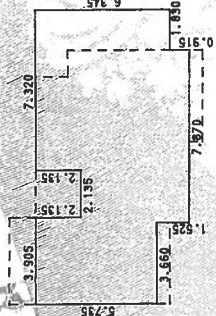
1階平面図単位m



2階平面図単位m



3階平面図単位m



求積表

3.905 X 1.220 =	4.764100
10.310 X 1.525 =	15.722750
11.530 X 4.820 =	55.574600
7.870 X 0.915 =	7.201050
4.210 X 0.610 =	2.568100
合計	85.830600

床面積 85.83㎡

求積表

3.905 X 2.745 =	10.719225
11.530 X 4.820 =	55.574600
7.870 X 0.915 =	7.201050
合計	73.494875

床面積 73.49㎡

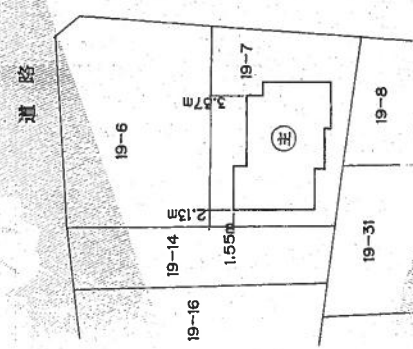
求積表

7.320 X 2.135 =	15.628200
3.905 X 2.135 =	8.337175
13.360 X 3.600 =	48.096000
9.700 X 0.610 =	5.917000
7.870 X 0.915 =	7.201050
合計	85.179425

床面積 85.17㎡



建物図面



平成3年4月9日

作製者

3日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

162703