

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 8 月 13 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 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 9 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 9 月 11 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 9 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 8 月 13 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	13,600,000 10,880,000		2,720,000	不明	不明
			</		



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 板橋区東新町一丁目 12 番地 4、12 番地 2、12 番地 3

建物の名称 グランヴァン上板橋

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 東新町一丁目 12 番 4 の 701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 22.45 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 板橋区東新町一丁目 12 番 4

地 目 宅地

地 積 292.85 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 板橋区東新町一丁目 12 番 2

地 目 宅地

地 積 165.28 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 板橋区東新町一丁目 12 番 3

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 99.17 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 板橋区東新町一丁目 12 番 7

地 目 宅地

地 積 15.83 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 136950 分の 2481

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 136950 分の 2481



物 件 明 細 書

令和 7年 6月27日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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】

転借人Bが占有している。原賃借人株式会社L a P l a c e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

【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 板橋区東新町一丁目 1 2 番地 4、1 2 番地 2、1 2 番地 3

建物の名称 グランヴァン上板橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東新町一丁目 1 2 番 4 の 7 0 1

建物の名称 7 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 2 2 . 4 5 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 板橋区東新町一丁目 1 2 番 4

地 目 宅地

地 積 2 9 2 . 8 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 板橋区東新町一丁目 1 2 番 2

地 目 宅地

地 積 1 6 5 . 2 8 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 板橋区東新町一丁目 1 2 番 3

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 99. 17 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 板橋区東新町一丁目 12 番 7

地 目 宅地

地 積 15. 83 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 136950 分の 2481

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 136950 分の 2481



令和7年(ケ)第 84号
令和7年 4月21日 受理
令和7年 6月11日 提出
(評価人 菱村 千枝)

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 板橋区東新町一丁目 12 番地 4、12 番地 2、12 番地 3

建物の名称 グランヴェン上板橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東新町一丁目 12 番 4 の 701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 22.45 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 板橋区東新町一丁目 12 番 4

地 目 宅地

地 積 292.85 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 板橋区東新町一丁目 12 番 2

地 目 宅地

地 積 165.28 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 板橋区東新町一丁目 12 番 3

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 99.17 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 板橋区東新町一丁目 12 番 7

地 目 宅地

地 積 15.83 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 136950 分の 2481

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 136950 分の 2481

(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	板橋区東新町1丁目12番8-701号 グランヴェン上板橋	
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	☒ 月額次のとおり 管理費 6,600 円 修繕積立金 4,960 円	令和7年4月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年4月分 計 11,560 円 ☒ 遅延損害金 106 円 (年利 14%)
管理費等照会先	株式会社日本ハウズイング株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1～4	
現況地目	☒ 宅地 (符号 1 ～ 4) ☐ 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 ～ 4) ☐ 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 ☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 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
(3 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		株式会社 La Place	☐ 債務者 ■B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■その他 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■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 (賃借人会社担当者) ■文書 (■回答書 ☐ 契約書)	■陳述 (賃借人会社担当者) ■文書 (■回答書 ■契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		令和5年11月1日	令和6年4月24日
最初の契約等	契約日	令和5年10月24日	令和6年4月24日
	期間	令和5年11月1日から ■令和11年10月31日まで6年間 ☐ 期間の定めなし	令和6年4月24日から ■令和8年4月23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	☐ 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	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 ()	☐ 所有者 ■その他 (賃借人 (転貸人))
	借主	■占有者 ☐ その他 ()	■占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金 67,450 円 (毎月10日限り 当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金 70,000 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	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円
特約等		■転貸可 ☐	
その他			・共益費 月額 15,000 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	■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
(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
株式会社 La Place 担当者 (賃借人 (転貸人) 会社担当者)	1 弊社は、本件建物を令和5年11月1日から所有者より転貸の承諾を得て賃借し、転借人Bに転貸しています。 (令和7年5月13日電話聴取) (令和7年5月29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、関係人の陳述及び提出された回答書等から、株式会社 La Place が所有者から賃借しこれを転借人 B に転貸しているものとする。
- 3 物件1建物の占有状況は、関係人の陳述、転借人 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、3枚目及び4枚目記載のとおり報告する。

以上

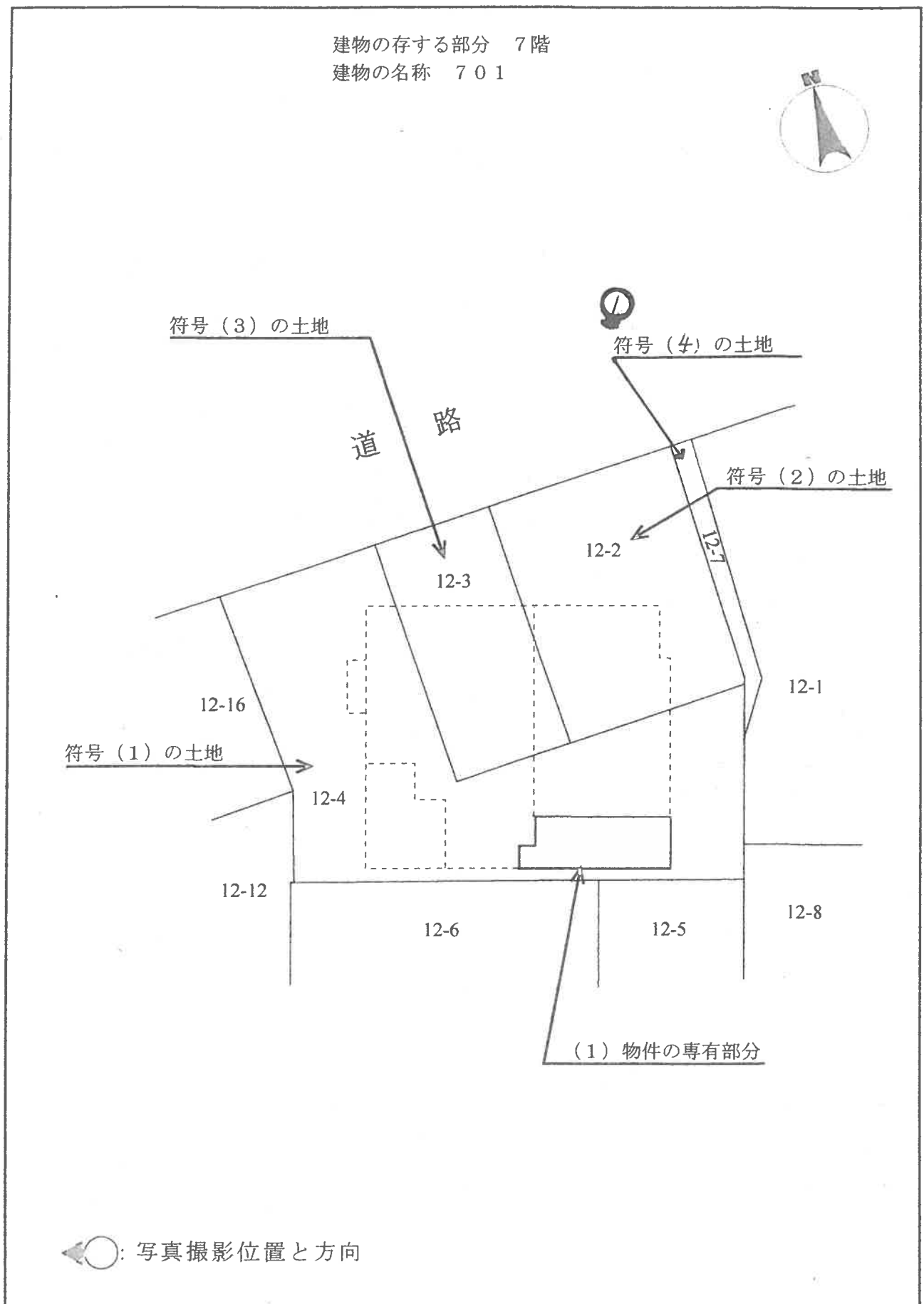
(調査経過用)

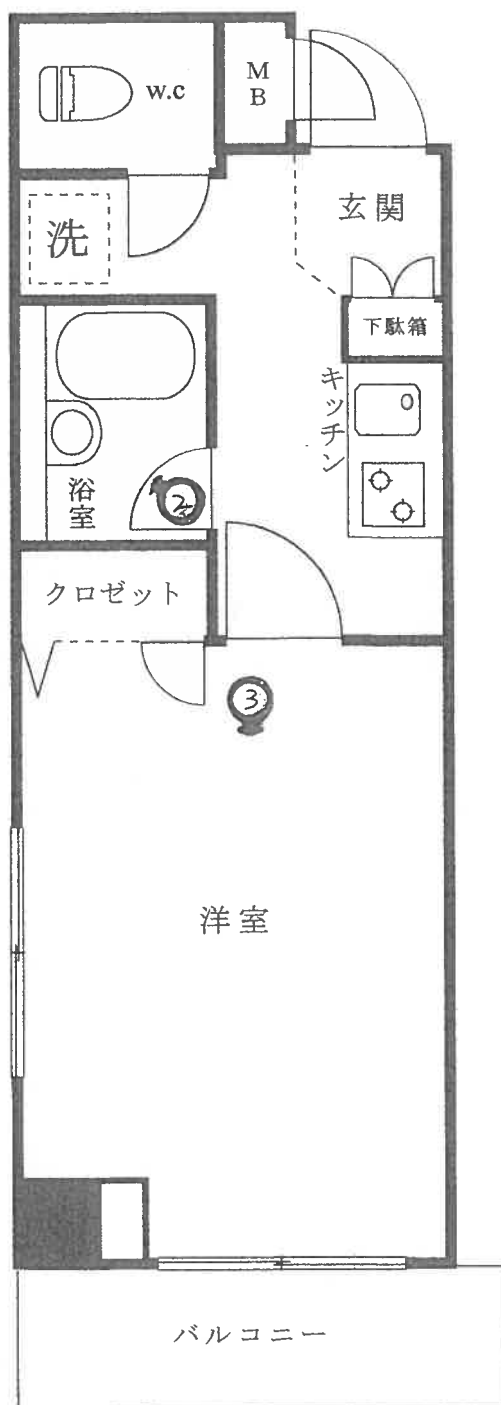
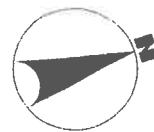
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年4月25日 : - :	当庁 (郵便)	■所有者に対し、照会書送付
令和7年4月25日 12:30-12:40	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ☐ 図面作成 ■居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和7年5月2日 : - :	当庁 (ファックス)	■管理費に関する調査
令和7年5月9日 10:40-11:00	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人を同行
令和7年5月13日 : - :	当庁 (電話・郵便)	■賃借人 (転貸人) 会社担当者に 電話聴取 ■賃借人 (転貸人) 会社に 照会書送付
令和7年5月29日 : - :	当庁 (電話)	■賃借人 (転貸人) 会社担当者に 電話聴取
令和 年 月 日 : - :		
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9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。 ☐ 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
(7 枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第84号





←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年（ケ）第84号

令和7年 5月 9日 現地調査

令和7年 6月 12日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 菱村 千枝

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 13,600,000 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、一般の不動産取引と比較しての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法定手続き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）などの特殊性を反映した価格とする。
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化は、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範囲に限定される。
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	登記	現況
物件 1	次の物件目録記載のとおり。	住居表示：板橋区東新町 1 丁目 12 番 8 号 マンション名：グランヴァン上板橋 部屋番号：701 号
番号	特記事項	
物件 1		

※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 板橋区東新町一丁目12番地4、12番地2、12番地3

建物の名称 グランヴァン上板橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東新町一丁目12番4の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 22.45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 板橋区東新町一丁目12番4

地 目 宅地

地 積 292.85平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 板橋区東新町一丁目12番2

地 目 宅地

地 積 165.28平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 板橋区東新町一丁目12番3

地 目 宅地

地 積 99.17平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 板橋区東新町一丁目12番7

地 目 宅地

地 積 15.83平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 136950分の2481

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 136950分の2481

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	東武東上線「上板橋」駅から南東方へ道路距離約 650m（徒歩約 8 分）、板橋区東新町 1 丁目 12 番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）			
付近の状況	川越街道の背後に存し、中層共同住宅等が立ち並ぶ住宅地域。			
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）		川越街道から 30m 以内の区域	同左 30m を超える区域	
	都市計画区分	市街化区域	市街化区域	
	用途地域	近隣商業地域	第 1 種住居地域	
	指定建蔽率	80%	60%	
	指定容積率	300%	200%	
	防火規制	防火地域	準防火地域	
	その他	第 3 種高度地区（最高 32m、最低 7m） 日影規制	第 2 種高度地区（最高 22m） 日影規制	
画地条件	地積（登記）	573.13 m ² （4 筆合計）		
	形状	略台形地		
	間口・奥行	北側間口約 28m、奥行約 16～24m		
	地勢	概ね平坦		
接面道路の状況等	下記の道路に概ね等高に接面する中間画地。			
	方位	幅員・公私道	建築基準法	備考
	北側	約 6m 区道	42 条 1 項 1 号	
土地の利用状況等	物件 1 を含む一棟の建物の敷地として利用している。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	あり	※供給処理施設における「あり」とは、前面道路に該当施設の本管が通っていることをいう。「なし」とは同様に施設管が通っていないことをいう。「不明」とは前面道路に施設管が通っているか否かが確認できない場合をいう。	
	都市ガス	あり		
	下水道	あり		
目的物件の敷地利用権	権利の種類	敷地権登記された所有権		
	持分割合	136950 分の 2481		
特記事項				

2. 建物の概況及び利用状況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランヴェアン上板橋	
建物の用途	共同住宅（住宅戸数 52 戸）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	平成 18 年 12 月 11 日新築（登記）
	経過年数	約 18 年
	経済的残存耐用年数	約 32 年
構造等	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
	延床面積	1,654.99 m ² （登記）
仕様	外壁	タイル貼りほか
	その他	
設備等	エレベーター、オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、管理員室、 ごみ置場ほか	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理会社	株式会社日本ハウズイング
	管理形態	委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	○建築確認 確認済証：第 GEA060513-0367V1 号（2006.11.27） 検査済証：第 GEA060551-0367V1 号（2006.12.19） 敷地面積：574.14 m ² 延べ面積：1,701.50 m ² （容積不算入部分を含む）	

(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	7 階（701 号室）・角住戸 主要開口部の方位：南東向き	
床面積	専有面積	22.45 m ² （登記）
	現況床面積	30.21 m ² （共用部分の按分面積を含む現況床面積）
間取り	1K	
バルコニー等	南東側にバルコニー、南西側に窓がある。	
仕様	天井	クロス貼等
	内壁	クロス貼等
	床	フローリングほか
	設備	キッチン、ユニットバス、トイレ等
	その他	格別なものはなし
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費	月額 6,600 円（令和 7 年 4 月 30 日現在、以下同じ）
	修繕積立金	月額 4,960 円
	その他	ない
	滞納額	あり 11,560 円
	遅延損害金	106 円（年利 14%）
利用状況等	下記建物の占有者等の状況一覧のとおり。	
特記事項		

建物の占有者等の状況一覧

賃貸人等	転貸人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金
所有者	株式会社 La Place	R5.11.1	R5.11.1～ R11.10.31	67,450 円	ない
占有権原は賃借権で、転貸可能である。					
転貸人等	転借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金
株式会社 La Place	個人	R6.4.24	R6.4.24～ R8.4.23	70,000 円	ない
占有権原は転借権で、転借人が居住している。共益費として別途月額 15,000 円の授受がある。					

第5 評価額算出の過程

目的物件は区分所有建物及びその敷地であり、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。そこで、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、建物価格を次のとおり求めた。

再調達原価 ア	現況床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
350,000 円/㎡	×30.21 ㎡	×0.61	=6,450,000 円

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。

ウ. 現価率：

・経過年数約 18 年、経済的残存耐用年数約 32 年、観察減価率 5%（管理の状況等を考慮）

・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を次のとおり査定した。

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：32 年 ÷（18 年 + 32 年） ×（1－0.05） = 0.61（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処理を行った。

②敷地権価格

目的土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

符号	更地価格単価		地積 ウ	建付増減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 カ
	標準面地価格 ア	個別格差 イ				
1	576,000 円/㎡	×0.97	×573.13 ㎡	×1.00	×2481/136950	=5,800,000 円

- ア. 標準画地価格：次の規準価格を中心に、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、対象地の所在地域において間口・奥行・規模等が標準的な画地を想定した。

地価公示 板橋 5-7

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(規準価格)
741,000 円/㎡	×105/100	×100/100	×100/135	=576,000 円/㎡
(上 3 桁未満四捨五入)				

- ・時点修正：令和 7 年 1 月 1 日から評価日までの推定変動率。
 - ・標準化補正：公示地等の画地条件を考慮して、補正率を査定した。
 - ・地域格差：対象地の所在地域と比較した公示地等の所在地域の特性（交通接近条件・街路条件・環境条件が優る等）を考慮して、地域格差を査定した。
- イ. 個別格差：対象地の画地条件（基準容積率が劣る、形状が台形等）を総合的に考慮して、個別格差を査定した。
- ウ. 地積：登記数量
- エ. 建付増減価：建物と敷地との適応状態等を考慮して、修正率を査定した。
- 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処理を行った。

2. 積算価格

建物価格 ア	敷地権価格 イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	占有減価修正 オ	積算価格 カ
(6,450,000 円)	+5,800,000 円)	×1.40	×1.06	×1.00	=18,180,000 円

- ア. 建物価格：前記 1①
- イ. 敷地権価格：前記 1②
- ウ. 価格補正：周辺の類似マンション住戸の取引価格水準などを考慮して、補正率を査定した。
- エ. 個別格差：
- ・階層別修正…1.03（対象階：7 階建共同住宅の 7 階）
 - ・位置別修正…1.03（対象住戸：南東向き角住戸）
 - ・その他修正…1.00
 - ・相乗積…1.03×1.03×1.00=1.06（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処理を行った。

Ⅱ 収益価格の試算

目的物件の収益力を把握するため、新規に賃貸することを前提に収益還元法を適用する。目的物件を賃貸することにより保有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、保有期間末の復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を次のとおり求めた。

ただし、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。

3年間の有効 純収益現価 の合計 ア	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年目期末の 復帰価格 $イ÷ウ×(1-0.03)$ エ※1	複利現価率 オ※2	復帰価格の 現価 エ×オ カ	
円 2,189,595 (13.9%)	円 677,780	4.3%	円 15,289,456	0.8864	円 13,552,574 (86.1%)	円 15,740,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 ÷ (1 + 0.041)^3 = 0.8864 \text{ (小数点第5位を四捨五入)}$$

- 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（1～3年目）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引いた額の合計。
- 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。
- 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目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。
- エ. 3年目期末の復帰価格：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目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格。
- 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. 復帰価格の現価：保有期間終了後に得られる復帰価格の現在価値。
- 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復帰価格の現在価値の合計。1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

Ⅲ 評価額の決定

1. 試算価格の調整

積算価格は、不動産価格の費用面に着目して試算した価格である。本件では、土地・建物の価格等を適切に査定した上、類似物件の取引価格水準などを考慮して、不動産価格の取引面も的確に反映したので、精度・規範性ともに高い価格を求めることができた。

収益価格は、不動産価格の収益面に着目して試算した価格である。本件では、純収益や還元利回り等を適切に査定したので、精度の高い価格を求めることができた。

以上の検討に加え、目的物件の典型的な買手は投資家であることを踏まえ、積算価格と収益価格を関連付け、調整後の価格を次のとおり求めた。

① 積算価格	18,180,000円
② 収益価格	15,740,000円
③ 調整後の価格	17,000,000円

2. 評価額

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、その他の控除を考慮して、評価額を次のとおり決定した。

調整後の価格	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	評価額
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
円				円	円
17,000,000	×1.00	×0.80	×1.00	—	=13,600,000

- ア. 調整後の価格：前記 1③
- 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て、修正率を査定した。
- 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測滞納相当額を考慮した減価を行う。本件の場合、少額であるため競売市場修正に含め考慮した。
- オ. その他の控除：買受人の引受けとなる敷金等の預り金を控除する。本件の場合必要なし。
- カ. 評価額：1 万円未満四捨五入の端数処理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示等 板橋 5-7
所在： 板橋区上板橋 1 丁目 4753 番 8（上板橋 1-21-4）
価格： 741,000 円／㎡
位置： 「上板橋」駅から道路距離 270m に位置する。
価格時点： 令和 7 年 1 月 1 日
地積： 74 ㎡
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接面街路： 南西 8m 区道
用途指定等： 近隣商業地域（指定建蔽率 80%、指定容積率 300%）、準防火地域
地域の概要： 中高層店舗兼共同住宅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（A3 判を A4 判に縮小）

以 上

令和 7 年 6 月 12 日
評価人 不動産鑑定士
菱 村 千 枝



1: 11,000 相当
地図使用承認(C)マッフル第6-028号

地図上の1センチは 約 110 メートル
印刷中心は 東経 139度40分39秒 北緯 35度45分44秒



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
 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

東新町1丁

A

