

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 9 月 24 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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 10 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 22 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 10 月 30 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 10 月 23 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 10 月 27 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 9 月 24 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）
1～3	52,000,000 41,600,000	一括	10,400,000	242,724	52,139
1	470,000				
2	5,150,000				
3	46,380,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 板橋区坂下二丁目
 地 番 41 番 31
 地 目 宅地
 地 積 6.28 平方メートル

- 2 所 在 板橋区坂下二丁目
 地 番 四七番七参
 地 目 宅地
 地 積 65.25 平方メートル

- 3 所 在 板橋区坂下二丁目 41 番地 13、41 番地 31
 家屋 番号 41 番 13 の 3
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積

1 階	46.80 平方メートル
2 階	48.60 平方メートル
3 階	44.09 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月20日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。201号室につきAの、202号室につきBの各占有は、それぞれ認められない。

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掲載されています。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 板橋区坂下二丁目 |
| | 地 番 | 4 1 番 3 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 . 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 板橋区坂下二丁目 |
| | 地 番 | 四 毫 番 七 参 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 5 . 2 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 板橋区坂下二丁目 4 1 番地 1 3、4 1 番地 3 1 |
| | 家屋 番号 | 4 1 番 1 3 の 3 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6 . 8 0 平方メートル
2 階 4 8 . 6 0 平方メートル
3 階 4 4 . 0 9 平方メートル |



令和7年(ケ)第34号
令和7年5月15日受理
令和7年7月4日提出
(評価人：菱村寛)

現況調査報告書

東京地方裁判所

執行官 中 野 真 英

(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 板橋区坂下二丁目
 地 番 41番31
 地 目 宅地
 地 積 6.28平方メートル

- 2 所 在 板橋区坂下二丁目
 地 番 四壺番壺参
 地 目 宅地
 地 積 65.25平方メートル

- 3 所 在 板橋区坂下二丁目41番地13、41番地31
 家屋 番号 41番13の3
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 床 面 積

1階	46.80平方メートル
2階	48.60平方メートル
3階	44.09平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都板橋区坂下二丁目28番4号 (M-Style坂下)	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、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3	
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居宅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 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 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、「☒」の箇所記載のとおり

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		
3	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 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	
	所有者 (空室)								
3	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 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	
	所有者 (空室)								
3	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 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	占有権原不明
	A								
3	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 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	占有権原不明
	B								
	☐ 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：所有者	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、「■」の箇所記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■C (所有者特別代理人)	1. 本件建物について、所有者以外の第三者による占有の有無や占有権原等については、確認がとれず不明です。 (令和7年6月17日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

執行官の意見

1. 本件土地建物の位置関係及び形状等は、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及び物件2の各土地（本件各土地）上に物件3の建物（本件建物）が建てられていて、本件各土地は、本件建物の敷地として使用されていた。
本件建物は、全4戸の居室からなる共同住宅であり、部屋番号は101号室、102号室、201号室及び202号室の表示がされていた。101号室及び102号室は本件建物の1階部分にあり、それぞれ1階建てになっていた。201号室及び202号室は本件建物の2階部分及び3階部分にあり、それぞれ2階建てになっていた。
3. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① いずれの居室も、玄関表札に氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時のいずれも不在であった。
 - ③ ライフライン調査の結果、水道局から、本件建物について、全室給水契約がない旨の回答書が提出された。また、電気、ガスの供給も停止されていた。
 - ④ 101号室及び102号室はいずれも空室であった。
 - ⑤ 201号室及び202号室には少量の動産類があり、201号室にはA宛ての郵便物が、202号室にはB宛ての公共料金請求書その他の郵便物が見受けられた。
 - ⑥ 本件建物は、いずれの居室にも居宅としての様式が備わっていた。
4. 上記現場の状況等から、本件建物の占有状況は3枚目に記載のとおりと認めた。
201号室のAの占有権原及び202号室のBの占有権原は、「関係人の陳述等」欄記載のとおり、所有者側からも情報を得ることができず不明であるが、上記のとおり室内に動産類があるとしても少量にとどまり、ライフラインも停止されていたほか、玄関ドアの郵便投函口には大量の郵便物やチラシなどが詰め込まれたままになっていて、生活感もなく、いずれも長期不在の状況と思われた。
なお、101号室については、玄関ドアの郵便投函口に水道局発行のD宛ての通知書が差し挟まれていたが、2年以上前のものであり、現在は給水契約自体がなく、居室も空室の状態であることなどから、同人の占有はないものと判断した。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

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16日	当庁（郵便）	■ライフライン照会（水道）
令和7年5月16日	当庁	■地積測量図データ取得（物件1）
令和7年6月9日 8:05-8:15	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 □評価人同行 □占有者から面接聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和7年6月16日 8:00-8:53	物件所在地	■物件確認 ■物件調査（立入調査） ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 □占有者から面接聴取
令和7年6月17日 16:40-16:42	当庁（電話）	■C（所有者特別代理人）から聴取
（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6月16日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。（101号室、102号室、201号室） 202号室は不在であったので、立会人Eを立ち合わせ、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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり



物件(2)の土地

41-14

41-13

物件(3)の建物

41-1

道路

物件(1)の土地

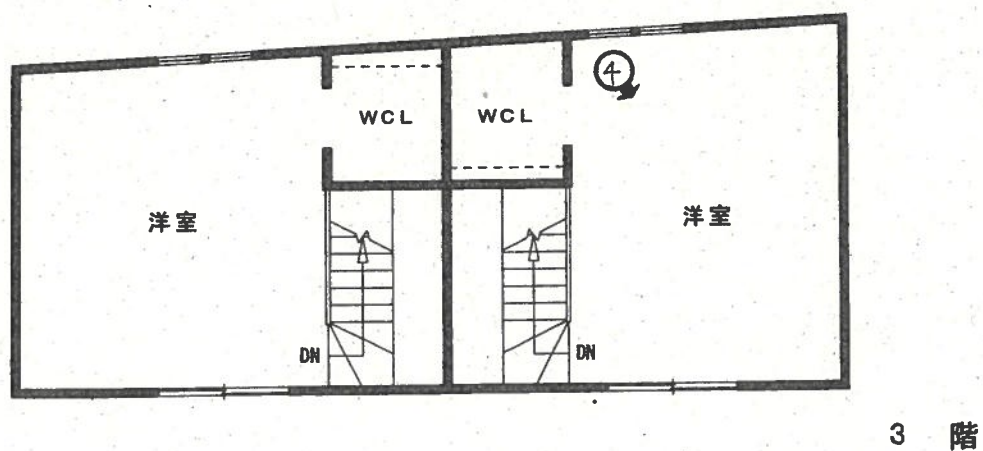
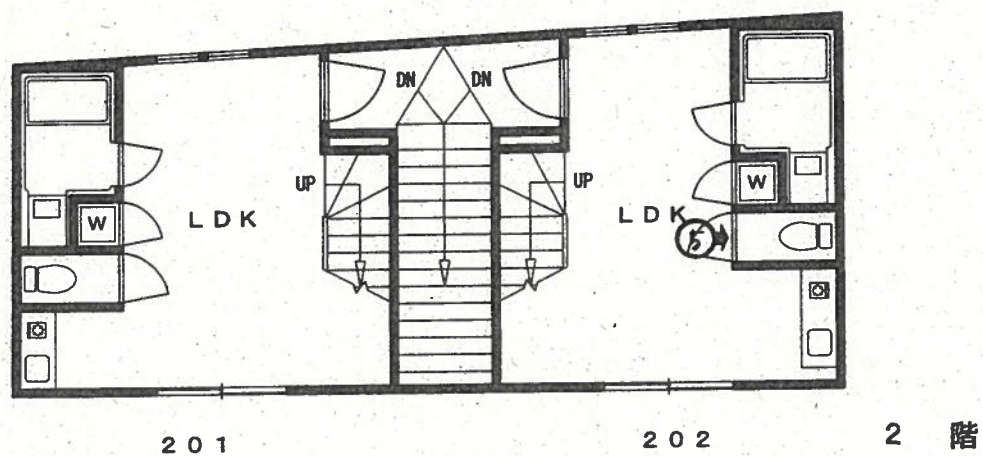
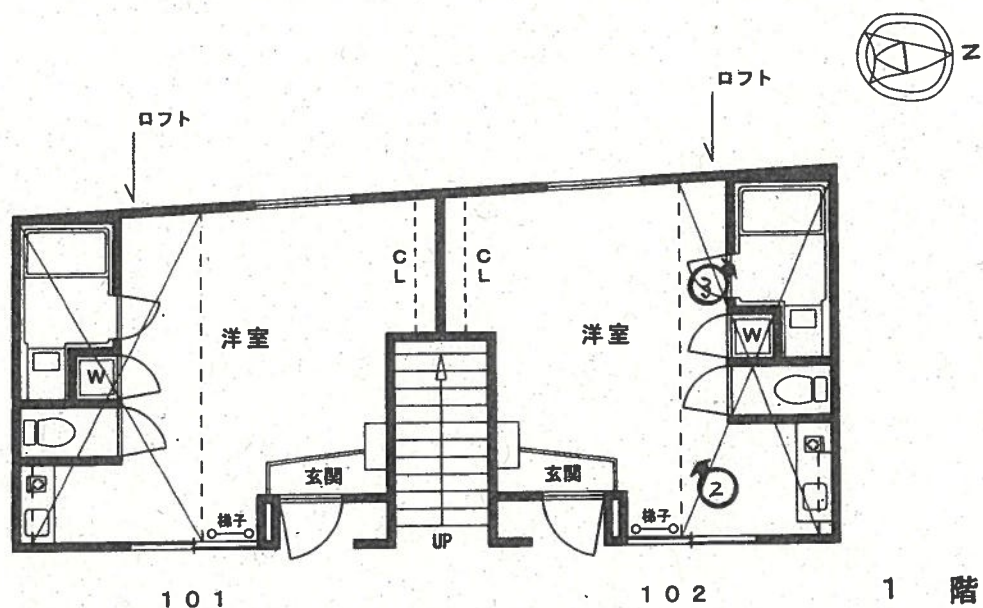
41-19

41-31

41-23



←○: 写真撮影位置と方向



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



令和 7 年（ケ）第 34 号

令和 7 年 6 月 16 日 現地調査

令和 7 年 6 月 19 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 菱 村 寛

第1 評価額

一括価格	
金 52,000,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 470,000 円
物件 2 (土地)	金 5,150,000 円
物件 3 (建物)	金 46,380,000 円

1. 一括価格は、物件 1～3 の各不動産について、一括売却（民事執行法 61 条）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・2 の内訳価格は、物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 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、買受け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	登記上の所在等	現況
物件1	次の物件目録記載のとおり。	
物件2	次の物件目録記載のとおり。	
物件3	次の物件目録記載のとおり。	住居表示：板橋区坂下 2-28-4 名称：M-Style 坂下
番号	特記事項	

※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。

令和 7年(ケ)第 34号

物 件 目 録

- 1 所 在 板橋区坂下二丁目
地 番 41番31
地 目 宅地
地 積 6.28平方メートル
- 2 所 在 板橋区坂下二丁目
地 番 四老番老参
地 目 宅地
地 積 65.25平方メートル
- 3 所 在 板橋区坂下二丁目41番地13、41番地31
家屋 番号 41番13の3
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 46.80平方メートル
2階 48.60平方メートル
3階 44.09平方メートル

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・2）

位置・交通	都営地下鉄三田線「蓮根」駅から東方へ道路距離約 650m（徒歩約 8 分）に位置する。附属資料「位置図」を参照。			
付近の状況	通称「高島通り」の背後にあって、中層共同住宅等の建ち並ぶ地域（注 1）			
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別적인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	近隣商業地域		
	指定建蔽率	80%		
	指定容積率	300%		
	防火規制	防火地域		
	その他の規制	第 3 種高度地区（最高 35m）、日影規制、敷地面積の最低限度 60㎡		
画地条件	地積（登記）	2 筆計 71.53 ㎡（注 2）		
	形状	略台形地		
	間口・奥行	東側間口約 12m・奥行約 5.5m		
	地勢	荒川・新河岸川右岸の平坦な低地		
	その他	浸水リスクがある。（東京都建設局「浸水予想区域図」）		
接面道路の状況等	物件 1・2 は、次の道路に概ね等高に接面する中間画地である。			
	方位	幅員・区分	建築基準法	備考
	東側	約 6m 区道	42 条 1 項 1 号	
土地の利用状況等	目的建物の敷地に供用されている。 建物の配置は、附属資料「建物図面写し」を参照。			
供給処理施設	上水道	あり（接面道路に埋設されている）		
	都市ガス	あり（接面道路に埋設されている）		
	下水道	あり（接面道路に埋設されている）		
特記事項	□付近の状況（注 1） 東側区道は、対象地から北方約 2m で、通称「高島通り」に接続している。このため、常時、車両通行音がある。 □地積（注 2） 建築確認上の敷地面積は 64.67 ㎡で、登記地積より小さい。登記地積には、過去の分筆時の残地計算等に起因する縄縮みの生じている可能性がある。			

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

（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 経過年数 経済的残存耐用年数	平成30年9月10日新築（登記） 約7年 約43年
仕様	構造 外壁 天井 内壁 床 設備 その他	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 コンクリート打放しほか コンクリート打放しほか コンクリート打放しほか フローリングほか ミニキッチン、浴室、トイレ、ダクトレール照明ほか
現況床面積 （登記）	3階 2階 1階 計	44.09 m ² 48.60 m ² 46.80 m ² 139.49 m ²
現況用途等	現況用途 間取り	共同住宅 101、102、201と202の4戸からなる共同住宅である（注3）
品等	普通	
保守管理の状態	竣工から約7年経過しており、経年相応の老朽化が見られる。保守管理の状態は普通。	
建物の利用状況	101・102：空き室 201・202：家具、衣類等が残置されているが、居住に供されていない。	

特記事項	□建築確認など（建築計画概要書による）	
	建築確認等	建築確認：17UDI2S 建 01394（H29.10.20） 完了検査：17UDI2S 建 01394（H30.10.18）
	建築主	株式会社有本工務店
	施工者	株式会社有本工務店
	土地	地名地番：板橋区坂下 2 丁目 41-13 の一部、41-31 敷地面積：64.67 m ²
	計画建物	RC 造 3F 共同住宅 延 143.99 m ² （容積不算入部分を含む）
	備考	上記のとおり地番 41-13 は「一部」とされているが、真否は分からない。
□意匠など		
屋外・屋内の仕上げの大部分をコンクリート打放しとし、屋内の色彩をモノトーンとするなど、凝った意匠の共同住宅である。		
一方、階段の勾配が急であること、開口部が小さい上バルコニーがないこと、キッチンの流しが小さい上コンロが 1 口しかないこと等から、居住の快適性・利便性は優れない。		

（注 3）間取り等

区画	位置	主要開口部	間取り※1	備考
101	1 階	東向き	ワンルーム	水回りの上にロフトがある
102	1 階	東向き	ワンルーム	水回りの上にロフトがある
201	2・3 階	東向き	1LDK	メゾネット住戸
202	2・3 階	東向き	1LDK	メゾネット住戸

第5 評 価

目的物件は、賃貸用不動産であるので、積算価格と収益価格を求め、これらを調整した価格に基づいて、競売市場を前提とした評価額を求める。

I 積算価格

1. 基礎となる価格

①物件1・2（土地）

建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	更地価格単価		地積 ウ	建付増減価 エ	建付地価格 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	430,000 円／㎡	×0.91	×6.28 ㎡	×1.00	=2,460,000 円
2	430,000 円／㎡	×0.91	×65.25 ㎡	×1.00	=25,530,000 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。標準画地は、間口・奥行・規模等が標準的な中間画地を想定した。

地価調査 板橋（基）・3

（公示価格等）	（時点修正）	（標準化補正）	（地域格差）	（規準価格）
414,000 円／㎡	×107/100	×100/100	×100/103	=430,000 円／㎡
（上3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。
 - ・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：公示地等の所在地域の特性（駅に近い、道路幅員が広い等）を考慮して、地域格差を査定した。
- イ. 個別格差：目的土地の画地条件（間口の広い略台形地、縄縮みの可能性など）を考慮して、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. 建付地価格：1万円未満を四捨五入した。

②物件 3（建物）

標準的な建築費に比準して再調達原価を求め、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。

物件番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
3	340,000 円/㎡	×139.49 ㎡	×0.77	=36,520,000 円

- ア. 再調達原価：目的建物の使用資材、施工の程度等を考慮して、単価を査定した。
- イ. 現況延床面積：登記数量
- ウ. 現価率：
 - ・経過年数約 7 年、経済的残存耐用年数約 43 年、観察減価率 10%（保守管理の状態等を考慮）
 - ・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：43 年 ÷（7 年＋43 年）×（1－0.10）＝0.77（小数点 3 位を四捨五入）
- エ. 建物価格：1 万円未満を四捨五入した。

2. 積算価格

物件 1・2 は土地利用権等価格を控除し、物件 3 は土地利用権等価格を加算する等により、積算価格を次のとおり試算した。

①土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
1	2,460,000 円	×0.75	法定地上権	=1,850,000 円
2	25,530,000 円	×0.75	法定地上権	=19,150,000 円

- ア. 建付地価格：前記 1①
- イ. 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定の上、近隣の借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権の特性等を勘案して法定地上権割合を査定した。
- ウ. 土地利用権等価格：1 万円未満を四捨五入した。2 物件計 21,000,000 円。

②積算価格

物件番号	基礎となる価格 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	占有減価修正 ウ	積算価格 エ	構成比 オ
1	(2,460,000 円	－1,850,000 円)	—	＝610,000 円	0.9%
2	(25,530,000 円	－19,150,000 円)	—	＝6,380,000 円	9.9%
3	(36,520,000 円	＋21,000,000 円)	×1.00	＝57,520,000 円	89.2%
積算価格（合計）				64,510,000 円	100.0%

- ア. 基礎となる価格：前記 1
 イ. 土地利用権等価格：上記 2①
 ウ. 占有減価修正：必要なし
 エ. 積算価格：1 万円未満を四捨五入した。
 オ. 構成比：エ÷Σエ（原則として小数点 2 位を四捨五入した）

Ⅱ 収益価格

総収益から総費用を控除して純収益を求め、これを還元利回りで除して、収益価格を次のとおり試算した。

総収益 ア	総費用 イ	純収益 ウ	還元利回り エ	収益価格 オ
4,320,000 円	－1,366,000 円	＝2,954,000 円	÷4.5%	＝65,640,000 円

- ア. 総収益：居室ごとに新規契約を想定して満室時総収入を求め、空室等損失を控除して総収益を査定した。
 イ. 総費用：目的物件の運用に必要な修繕費（平準化した大規模修繕費等を含む）、維持管理費、公租公課、火災保険料を考慮して、総費用を査定した。
 ウ. 純収益：総収益から総費用を控除して、純収益を求めた。
 エ. 還元利回り：取引市場における一般的な純収益利回りを基準とし、目的物件の個別性を考慮して、還元利回りを査定した。
 オ. 収益価格：1 万円未満を四捨五入した。

Ⅲ 評価額

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、更地価格や再調達原価を適切に査定した上、不動産価格の取引面を考慮して建付増減価修正率や建物現価率を的確に把握し得たことなどから、精度・規範性の高い試算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、類似建物の賃料相場等を踏まえて純収益を適切に査定した上、目的物件の個別性等を考慮して還元利回りを的確に把握できたため、精度・規範性の高い試算価格を求めることができた。

以上の検討を踏まえ、目的物件の典型的な買手は投資家であることを考慮して、2 試算価格を関連付け、調整後の価格を 65,000,000 円と求めた。

2. 評価額の決定

調整後の価格に、構成比を乗じ、さらに競売市場修正等を行って、評価額を次のとおり決定した。

物件番号	調整後の価格 ア	構成比 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	引受債務相当額 オ	評価額 カ
1	65,000,000 円	×0.9%	×1.00	×0.80	—	=470,000 円
2		×9.9%	×1.00	×0.80	—	=5,150,000 円
3		×89.2%	×1.00	×0.80	—	=46,380,000 円
一括価格（合計）						52,000,000 円

ア. 調整後の価格：前記 1

イ. 構成比：前記 I 2②

ウ. 市場性修正：必要なし

エ. 競売市場修正：「第 2 評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して査定した。

オ. 引受債務相当額：引受けとなる借家契約の敷金等相当額を控除する。本件は控除の必要なし。

カ. 評価額：1 万円未満を四捨五入した。

第 6 参考価格資料

地価調査 板橋-3
所在： 板橋区坂下 2 丁目 39 番 8 (坂下 2-30-7)
価格： 414,000 円／㎡
価格時点： 令和 6 年 7 月 1 日
位置： 「蓮根」駅から道路距離 350m
地積： 99 ㎡
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接面街路： 西側 8m 区道
用途指定等： 第 1 種住居地域、指定建蔽率 60%、指定容積率 200%、準防火地域、高度地区
地域の概要： 戸建住宅や共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域

第 7 附属資料

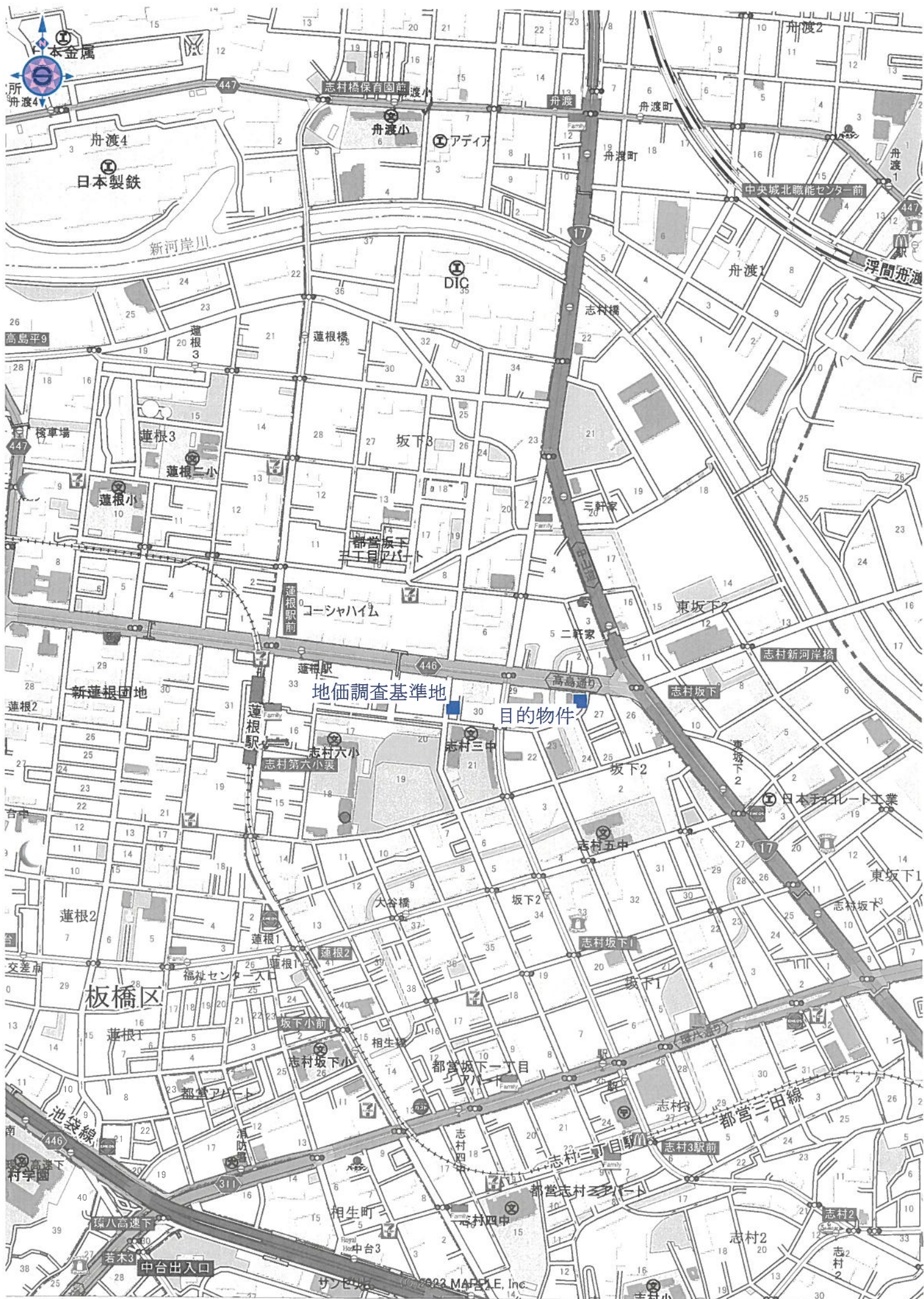
位置図

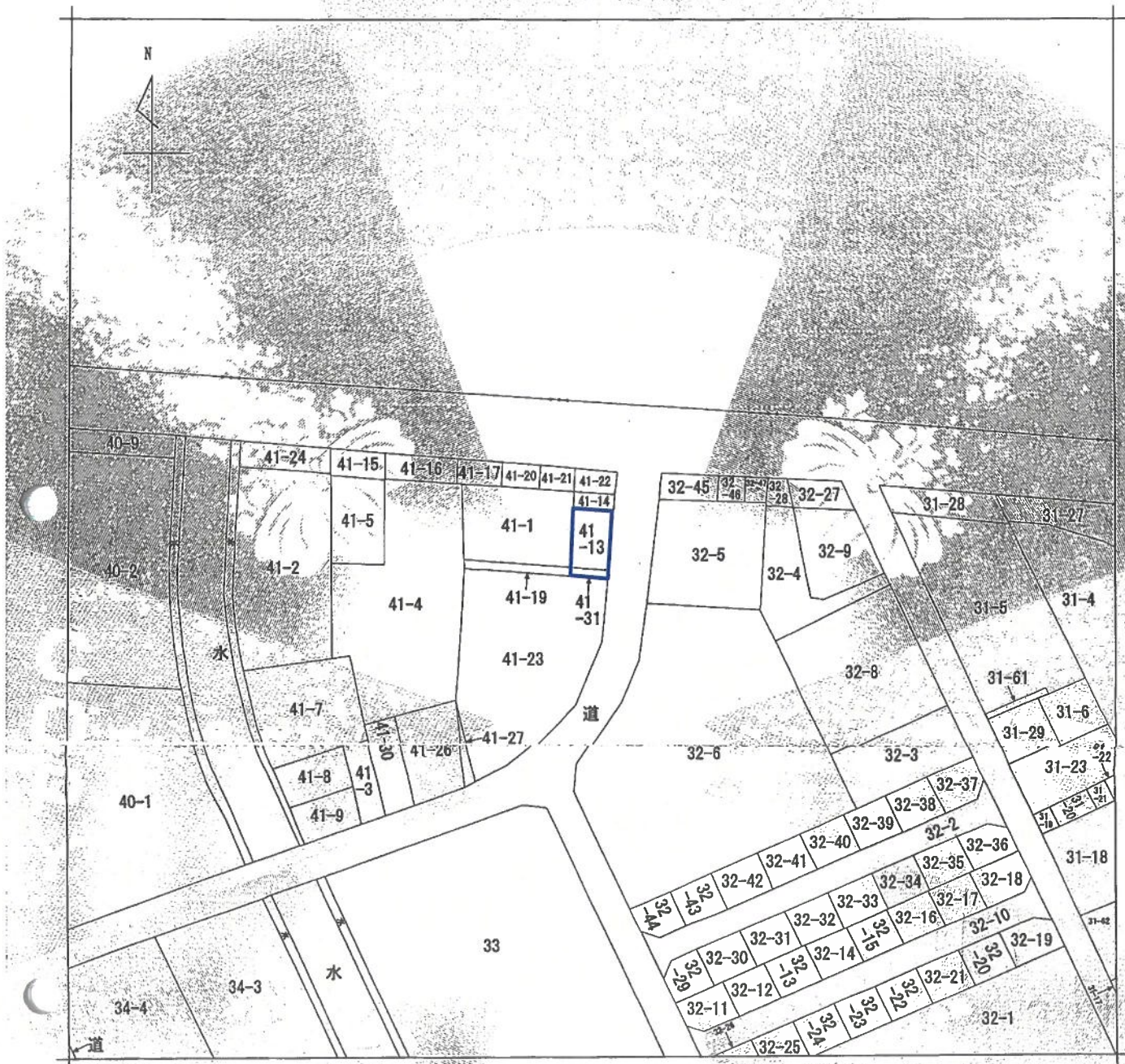
公図写し (A3 判の原図を A4 判に縮小)

建物図面・各階平面図写し (同上)

以 上

令和 7 年 6 月 19 日
評価人 不動産鑑定士
菱 村 寛





(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られている図面で、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
坂下2丁目

請求部	所在	板橋区坂下二丁目			地番	四巻番宅参		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日	昭和22年3月12日			備考年月日(原図)	補記事項	土地区画整理所在図		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局板橋出張所管轄)

令和6年12月18日

東京法務局

地図整理番号: M82279

登記官

(1/1)

登記年月日：平成30年9月14日

これは図面に記録されている内容を縮小した図面である。
(東京法務局板橋出張所管轄)
令和6年12月18日 東京法務局

登記官

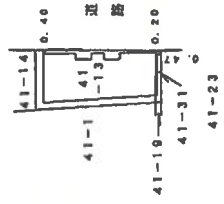
各階平面図



建物図面

家屋番号
41番13の3

建築物の所在
板橋区坂下二丁目4-1番地13、4-1番地3-1



縮尺
1/500

株式会社有本工務店

申請人

縮尺
1/250

作成者
株式会社有本工務店 (平成30年9月14日作成)

(埼玉県土地家屋調査士会印)