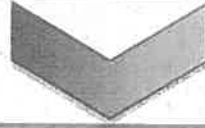


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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）
2	6,590,000 5,272,000		1,318,000	24,035	5,149



物 件 目 録

2 (一棟の建物の表示)

所 在 板橋区南町32番地15

建物の名称 ジェイパーク要町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南町32番15の104

建物の名称 104号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 15.92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 板橋区南町32番15

地 目 宅地

地 積 275.00平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(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 55497分の1788



物 件 明 細 書

令和 7年 8月21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2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 定めなし

賃 料 月額55,000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

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

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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 板橋区南町32番地15

建物の名称 ジェイパーク要町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南町32番15の104

建物の名称 104号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 15.92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 板橋区南町32番15

地 目 宅地

地 積 275.00平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(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 55497分の1788



令和7年(ケ)第126号・2
令和7年 6月 6日 受理
令和7年 7月 18日 提出
(評価人 竹迫 裕美子)

現況調査報告書 (物件2)

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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 板橋区南町32番地15

建物の名称 ジェイパーク要町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南町32番15の104

建物の名称 104号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 15.92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 板橋区南町32番15

地 目 宅地

地 積 275.00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 55497分の1788

(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	板橋区南町32番2-104号 ジェイパーク要町		
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 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 7,230 円 修繕積立金 5,370 円	令和7年7月3日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある	年 月～ 年 月分 円 計 ☐ 遅延損害金 円 (年利 %)
管理費等照会先	株式会社ケイエヌ・マネージメント		
その他の事項			
敷 地 権	符号1		
現 況 地 目	☒ 宅地 (一部公衆用道路) (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 保管開始日	支部 平成 年 () 第 号 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2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (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24年10月28日	
最初の 契約等	契約日	平成24年10月28日	
	期間	平成24年10月28日から ■平成26年10月27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10月28日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金55,000円 ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		・管理費 月額7,000円 ・最初の契約の貸主：D	
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
B (占有者)	1 本件建物は、私が所有者から賃借し、居宅として使用しています。 2 私は、平成24年10月28日から前所有者 C の親族である D より2年間の契約で賃借し、その後、2年ごとに更新しています。 3 平成27年頃に、貸主が D から所有者 A に変更になっています。 4 令和4年10月28日から2年間の契約で契約更新しましたが、その後貸主から何の連絡もなく、期間経過後も毎月賃料等を支払って継続して居住しています。 (令和7年 7月 1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
(4 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建物符号1の敷地の東側の一部が公衆用道路に供されている。
 - 3 物件2建物の占有状況は、関係人の陳述、賃借人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、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6月19日 : - :	当庁 (郵便)	■所有者に対し、照会書送付
令和7年6月19日 11:10-11:30	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1日 14:10-14:30	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Bに 面接聴取
令和7年7月2日 : - :	当庁 (ファックス)	■管理費に関する調査
令和7年 月 日 : - :		
令和7年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
(特記事項) ■ 令和7年7月1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 を立ち合わせ、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)		

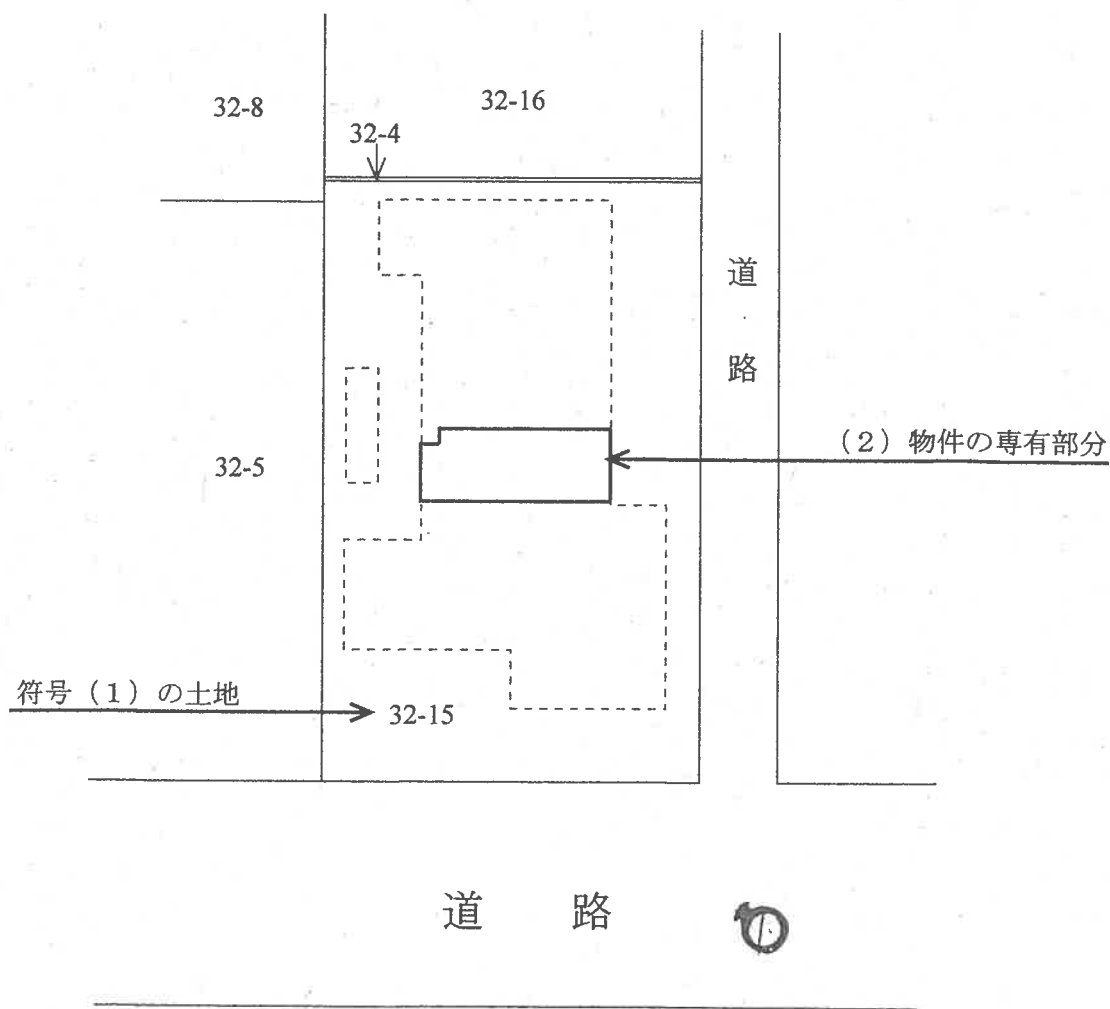
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第126号-2

建物の存する部分 1階

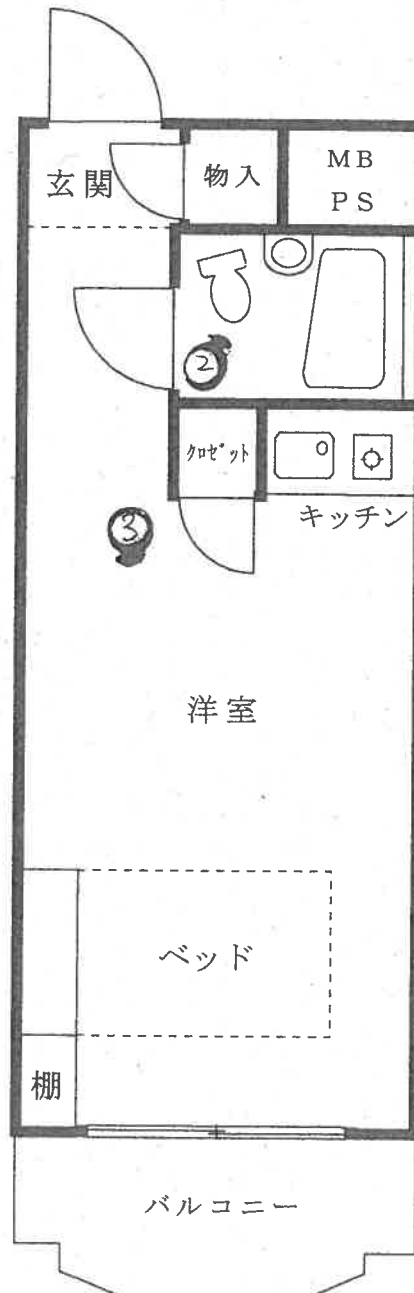
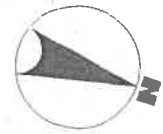
建物の名称 104



←○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和7年(ケ)第126号-2



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 7 年（ケ）第 1 2 6 号一②
令和 7 年 7 月 1 日 現地調査
令和 7 年 7 月 2 3 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 竹迫 裕美子

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
2	金 6, 5 9 0, 0 0 0 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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ついて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
2	次頁物件目録記載のとおり		(敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 1 地 目 宅地一部公衆用道路 (住居表示) 板橋区南町32番2号 (マンション名、部屋番号) ジェイパーク要町 104号室
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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区下馬三丁目 56 番地 19

建物の名称 ロンスター三軒茶屋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下馬三丁目 56 番 19 の 206

建物の名称 206 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 14.15 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 世田谷区下馬三丁目 56 番 19

地 目 宅地

地 積 287.60 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 54936 分の 1616

2 (一棟の建物の表示)

所 在 板橋区南町 32 番地 15

建物の名称 ジェイパーク要町

物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南町32番15の104

建物の名称 104号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 15.92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 板橋区南町32番15

地 目 宅地

地 積 275.00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 55497分の1788

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（符号1）

位 置 ・ 交 通	東京メトロ有楽町線「要町」駅の北東方約1,000m（道路距離・徒歩約13分）、東武東上線「大山」駅の南方約1,050m（同・徒歩約13分）、板橋区南町32番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中層共同住宅が多く低層一般住宅等も混在する住宅地域で寺院も介在する。	
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 第一種住居地域 60%（指定） 300%（指定） 準防火地域・新たな防火規制区域 第3種高度地区（最高35m）・日影規制4～2.5 h/4m・敷地面積の最低限度60㎡
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	275.00㎡ ほぼ長方形 南東間口約13m・奥行約21m ほぼ平坦 格別なものはない
接 面 道 路 の 状 況 等	南東側幅員約8.2m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）・北東側現況幅員約3.3～4.0m舗装行止り区道（同法第42条2項該当）にそれぞれほぼ等高に接面する角地。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2を含む区分所有建物の敷地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 （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
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 55,497分の1,788
特 記 事 項	1. 北東端部は北東側接面区道に道路提供しているが、一部電動キックボードのポートとして利用されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ジェイパーク要町		
建物の用途	共同住宅（29戸）		
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日（ 閉鎖登記記載 ） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成1年1月30日 約36年 約14年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺地下1階付4階建 延床面積704.47㎡		
仕 様	外 壁 その他	タイル貼 なし	
設 備	オートロックシステム、駐輪場、集合郵便受、ごみ置場等		
建物の品等	中位		
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり （株）ケイエヌ・マネージメント 委託管理	
管理の状態	普通		
特記事項	なし		

(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	1階（104号室）・一面採光 主要開口部の方位：北東向き		
床 面 積	専 有 面 積	15.92㎡	
	共用部分を含む現況床面積	22.52㎡	
間 取 り	1 R		
バルコニー等	バルコニー北東側にあり		
仕 様	天 井 床 壁 内 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 C F シート等 ビニールクロス貼等 ミニキッチンユニット・ユニットバス等 昇降式ベッドあり	
維持管理の状態	下記特記事項のとおり汚濁がみられやや劣る。		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	7,230円(月額)(令和7年7月3日現在・以下同じ) 5,370円(月額) なし なし 申告なし	
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とおり。		
特 記 事 項	1. ユニットバスは黴による汚濁が顕著で、室内の壁・床も全般的に汚濁が認められる。 2. 占有者Bによると雨漏り・漏水、設備の不具合等は特段感じられないとのことであった。設備等の動作確認は行っていない。		

建物の占有者等の状況一覧

賃 貸 人	占 有 者	占有開始日	契約期間	月 額 賃 料 円	預 り 金 等 円
A	B	H24. 10. 28	R6. 10. 28 } 定めなし	55,000 管理費別途 7,000	0
占有権原は賃借権で、Bが居宅として使用し占有していると認められる。当初の貸主は前所有者Cの親族D。					

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
392,000	×22.52	×0.27	=2,380,000

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36年，経済的残存耐用年数約14年，観察減価率－3%（保守管理の状況を考慮）
- ・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±観察増減価率）

現価率＝14年÷（36年＋14年）×（1－0.03）＝0.27（小数以下第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

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 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
準画地価格 円/㎡) ア	個別格差 イ				
740,000	×1.00	×275.00	×1.0	×1,788/55,497	=6,560,000

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的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)及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

公示地板橋－34

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 676,000 \text{ 円/㎡} \times 104 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 95 = 740,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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である。

標準化補正：ほぼ標準的画地と認められ必要なし。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域に比して交通接近条件にやや優るが、街路・行政的条件に劣ること等を考慮して、総合の地域格差を判定した。

イ 個別格差：道路提供部分を含む減価要因、整形な角地である増価要因等を考慮し総合の格差率を判定した。

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。

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
(2,380,000	+6,560,000)	×1.00	×0.96	×1.00	=8,580,000

ア 建物価格：前記①エ

イ 敷地権価格：前記②カ

ウ 価格補正：必要なし。

エ 個別格差：階層別補正・・・0.99(対象＝1階 基準階：2階(エレベーターなし))
位置別補正・・・0.97(北東向き一面採光)

そ の 他・・・な し

$$\text{相乗積 } 0.99 \times 0.97 \times 1.00 = 0.96$$

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）

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物であるので、現行の賃貸条件を所与として収益還元法を適用する。

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》

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					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 復帰価格※1 $\frac{1}{1+r} \times (1-0.03)$ エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 $エ \times オ = カ$	
1,450,976円 (18.4%)	481,000円	6.1%	7,648,689 円	0.8420	6,440,196円 (81.6%)	7,890,000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

$$1 \div (1+5.9\%)^3 = 0.8420$$

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若干の開差が生じた。

本件建物は「要町」駅徒歩圏内の既成住宅地域に所在する1Rタイプのマンションであり、立地条件及び規模から収益目的の安定的な需要が見込める物件である。積算価格は物件の原価性に着目し維持管理状況・取引水準等をも反映しており、収益価格は現行契約を前提とした収益性を反映してそれぞれ適切に試算されたものと思料する。以上より本件では、両試算価格の規範性は同等と認め、両試算価格のほぼ中庸を以て調整し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	8,580,000円
② 収 益 価 格	7,890,000円
③ 調整後の価格	8,240,000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) ア	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	その他の控除 (敷金等) オ	評 価 額 (円) カ
8,240,000	×1.00	×0.80	×1.00		=6,590,000

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：必要なし。

オ その他の控除減価（敷金等）：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。本件ではなし。

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－34）

所 在：板橋区南町19番13 「南町19－2」

価 格：676,000円／㎡

位 置：「要町」駅の北東方道路距離約700mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：102㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南東6.1m区道

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

地域の概要：一般住宅、アパートが建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

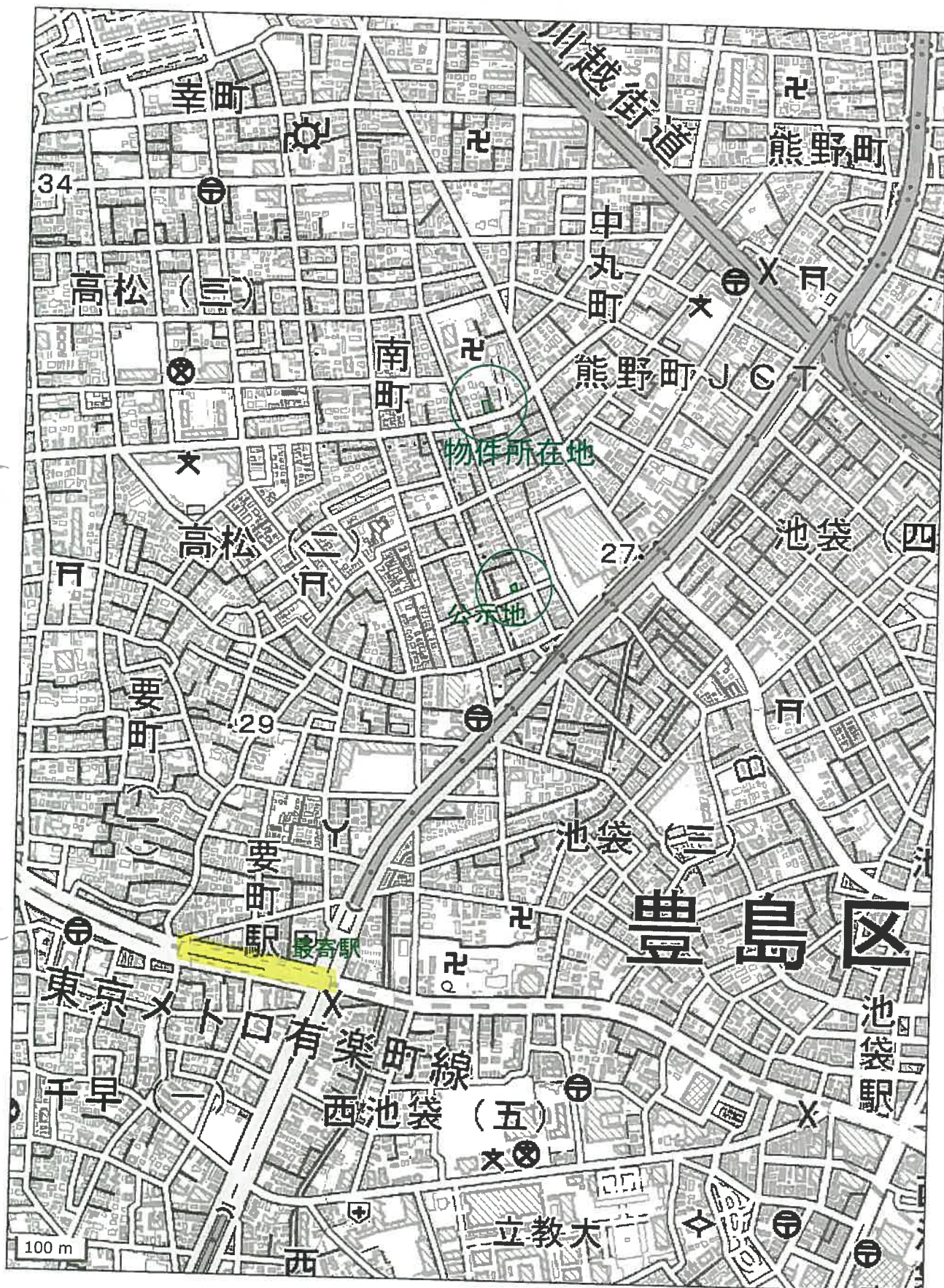
建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年7月23日

評価人 不動産鑑定士

竹迫 裕美子 ㊞



位置図



登記年月日：昭和63年5月16日

これは図面と図説やそれに付随する図説とを縮小したものである。
(東京法務局地籍課図説課)

昭和7年2月5日

東京法務局地籍課図説課

図説

本図はA 3版をA 4版に縮小

地積測量図写

昭和63年5月16日

地積測量図																																																								
地番 ③ 32-4 ④ 32-4	土地の所在 板橋区南町																																																							
評価対象不動産の所在する敷地符号1																																																								
三 角 形 測 量 <table border="1"><thead><tr><th>NO.</th><th>地番</th><th>面積</th><th>地積</th><th>地積率</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>32-4</td><td>275.00</td><td>275.00</td><td>100.00</td></tr><tr><td>2</td><td>32-4</td><td>275.00</td><td>275.00</td><td>100.00</td></tr><tr><td>3</td><td>32-4</td><td>275.00</td><td>275.00</td><td>100.00</td></tr><tr><td>4</td><td>32-4</td><td>275.00</td><td>275.00</td><td>100.00</td></tr><tr><td>5</td><td>32-4</td><td>275.00</td><td>275.00</td><td>100.00</td></tr><tr><td>6</td><td>32-4</td><td>275.00</td><td>275.00</td><td>100.00</td></tr><tr><td>7</td><td>32-4</td><td>275.00</td><td>275.00</td><td>100.00</td></tr><tr><td>8</td><td>32-4</td><td>275.00</td><td>275.00</td><td>100.00</td></tr><tr><td>9</td><td>32-4</td><td>275.00</td><td>275.00</td><td>100.00</td></tr><tr><td>10</td><td>32-4</td><td>275.00</td><td>275.00</td><td>100.00</td></tr></tbody></table>		NO.	地番	面積	地積	地積率	1	32-4	275.00	275.00	100.00	2	32-4	275.00	275.00	100.00	3	32-4	275.00	275.00	100.00	4	32-4	275.00	275.00	100.00	5	32-4	275.00	275.00	100.00	6	32-4	275.00	275.00	100.00	7	32-4	275.00	275.00	100.00	8	32-4	275.00	275.00	100.00	9	32-4	275.00	275.00	100.00	10	32-4	275.00	275.00	100.00
NO.	地番	面積	地積	地積率																																																				
1	32-4	275.00	275.00	100.00																																																				
2	32-4	275.00	275.00	100.00																																																				
3	32-4	275.00	275.00	100.00																																																				
4	32-4	275.00	275.00	100.00																																																				
5	32-4	275.00	275.00	100.00																																																				
6	32-4	275.00	275.00	100.00																																																				
7	32-4	275.00	275.00	100.00																																																				
8	32-4	275.00	275.00	100.00																																																				
9	32-4	275.00	275.00	100.00																																																				
10	32-4	275.00	275.00	100.00																																																				
図説 <table border="1"><thead><tr><th>NO.</th><th>地番</th><th>面積</th><th>地積</th><th>地積率</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>32-4</td><td>275.00</td><td>275.00</td><td>100.00</td></tr><tr><td>2</td><td>32-4</td><td>275.00</td><td>275.00</td><td>100.00</td></tr><tr><td>3</td><td>32-4</td><td>275.00</td><td>275.00</td><td>100.00</td></tr><tr><td>4</td><td>32-4</td><td>275.00</td><td>275.00</td><td>100.00</td></tr><tr><td>5</td><td>32-4</td><td>275.00</td><td>275.00</td><td>100.00</td></tr><tr><td>6</td><td>32-4</td><td>275.00</td><td>275.00</td><td>100.00</td></tr><tr><td>7</td><td>32-4</td><td>275.00</td><td>275.00</td><td>100.00</td></tr><tr><td>8</td><td>32-4</td><td>275.00</td><td>275.00</td><td>100.00</td></tr><tr><td>9</td><td>32-4</td><td>275.00</td><td>275.00</td><td>100.00</td></tr><tr><td>10</td><td>32-4</td><td>275.00</td><td>275.00</td><td>100.00</td></tr></tbody></table>		NO.	地番	面積	地積	地積率	1	32-4	275.00	275.00	100.00	2	32-4	275.00	275.00	100.00	3	32-4	275.00	275.00	100.00	4	32-4	275.00	275.00	100.00	5	32-4	275.00	275.00	100.00	6	32-4	275.00	275.00	100.00	7	32-4	275.00	275.00	100.00	8	32-4	275.00	275.00	100.00	9	32-4	275.00	275.00	100.00	10	32-4	275.00	275.00	100.00
NO.	地番	面積	地積	地積率																																																				
1	32-4	275.00	275.00	100.00																																																				
2	32-4	275.00	275.00	100.00																																																				
3	32-4	275.00	275.00	100.00																																																				
4	32-4	275.00	275.00	100.00																																																				
5	32-4	275.00	275.00	100.00																																																				
6	32-4	275.00	275.00	100.00																																																				
7	32-4	275.00	275.00	100.00																																																				
8	32-4	275.00	275.00	100.00																																																				
9	32-4	275.00	275.00	100.00																																																				
10	32-4	275.00	275.00	100.00																																																				
備考 <table border="1"><thead><tr><th>NO.</th><th>地番</th><th>面積</th><th>地積</th><th>地積率</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>32-4</td><td>275.00</td><td>275.00</td><td>100.00</td></tr><tr><td>2</td><td>32-4</td><td>275.00</td><td>275.00</td><td>100.00</td></tr><tr><td>3</td><td>32-4</td><td>275.00</td><td>275.00</td><td>100.00</td></tr><tr><td>4</td><td>32-4</td><td>275.00</td><td>275.00</td><td>100.00</td></tr><tr><td>5</td><td>32-4</td><td>275.00</td><td>275.00</td><td>100.00</td></tr><tr><td>6</td><td>32-4</td><td>275.00</td><td>275.00</td><td>100.00</td></tr><tr><td>7</td><td>32-4</td><td>275.00</td><td>275.00</td><td>100.00</td></tr><tr><td>8</td><td>32-4</td><td>275.00</td><td>275.00</td><td>100.00</td></tr><tr><td>9</td><td>32-4</td><td>275.00</td><td>275.00</td><td>100.00</td></tr><tr><td>10</td><td>32-4</td><td>275.00</td><td>275.00</td><td>100.00</td></tr></tbody></table>		NO.	地番	面積	地積	地積率	1	32-4	275.00	275.00	100.00	2	32-4	275.00	275.00	100.00	3	32-4	275.00	275.00	100.00	4	32-4	275.00	275.00	100.00	5	32-4	275.00	275.00	100.00	6	32-4	275.00	275.00	100.00	7	32-4	275.00	275.00	100.00	8	32-4	275.00	275.00	100.00	9	32-4	275.00	275.00	100.00	10	32-4	275.00	275.00	100.00
NO.	地番	面積	地積	地積率																																																				
1	32-4	275.00	275.00	100.00																																																				
2	32-4	275.00	275.00	100.00																																																				
3	32-4	275.00	275.00	100.00																																																				
4	32-4	275.00	275.00	100.00																																																				
5	32-4	275.00	275.00	100.00																																																				
6	32-4	275.00	275.00	100.00																																																				
7	32-4	275.00	275.00	100.00																																																				
8	32-4	275.00	275.00	100.00																																																				
9	32-4	275.00	275.00	100.00																																																				
10	32-4	275.00	275.00	100.00																																																				
縮尺 1/250																																																								
申請人																																																								
昭和63年4月20日(作製)																																																								
604092 (東京法務局地籍課図説課)																																																								
作製者																																																								

番号：M40544

登記年月日：平成30年12月3日

これは図面に記載された（ ）の住所を記載した地図である。

(東京法務局板橋区登記部)

令和7年2月5日

東京法務局板橋区登記部

登記部

本図はA3版をA4版に縮小

建物図面・各階平面図写

各階平面図

建物図面

家屋番号 南面32番15の104

建物の所在 板橋区南面32番地15

一棟の建物の番号 ベルグレイス 要町
建物の存する部分 1階
建物番号 104号



算出表

1.970 X 0.600	=	1.182000
2.470 X 5.970	=	14.745900
合計		15.927900
床面積		15.92 m ²



物件2



平成30年12月3日

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

20日作製

作製者

263721

図整理番号：M40542