

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11月19日

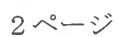
東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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12月 4日 午前 9時00分から 令和 7年12月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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12月25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12月18日 午前 9時20分から 令和 7年12月22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11月19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 | 板橋区四葉一丁目 |
| | 地 番 | 壱貳五四番貳 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6. 44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 板橋区四葉一丁目 |
| | 地 番 | 壱貳五五番壱 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 135. 91平方メートル |
| 3 | 所 在 | 板橋区四葉一丁目壱貳五五番地壱 |
| | 家屋 番号 | 壱貳五五番壱 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根四階建 |
| | 床 面 積 | 1階 79. 98平方メートル
2階 79. 98平方メートル
3階 59. 02平方メートル
4階 53. 23平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月23日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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3】

(1) 賃借権

範 囲	101号室
賃借人	A
期 限	定めなし
賃 料	月額53,000円
賃料前払	なし
敷 金	106,000円
保証金	なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

(2) 賃借権

範 囲	102号室
賃借人	B
期 限	定めなし
賃 料	月額54,000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。



(3) 賃借権

範 囲 202号室
賃借人 C
期 限 令和9年1月31日まで
賃 料 月額53,700円
賃料前払 なし
敷 金 53,700円
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

(4) 賃借権

範 囲 203号室
賃借人 D
期 限 令和9年5月25日まで
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。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

101号室, 102号室, 202号室及び203号室を除く部分につき, 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3】

本件建物につき, 令和4年(ケ)第390号担保不動産収益執行事件が係属している。

《 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 | 板橋区四葉一丁目 |
| | 地 番 | 壹貳五四番貳 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6. 44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 板橋区四葉一丁目 |
| | 地 番 | 壹貳五五番壹 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 135. 91平方メートル |
| 3 | 所 在 | 板橋区四葉一丁目壹貳五五番地壹 |
| | 家屋 番号 | 壹貳五五番壹 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根四階建 |
| | 床 面 積 | 1階 79. 98平方メートル
2階 79. 98平方メートル
3階 59. 02平方メートル
4階 53. 23平方メートル |



令和7年(ケ)第 100号
令和7年 6月25日 受理
令和7年 9月 1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 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 | 板橋区四葉一丁目 |
| | 地 番 | 壱弍五四番弍 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6. 44 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 板橋区四葉一丁目 |
| | 地 番 | 壱弍五五番壱 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 135. 91 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 板橋区四葉一丁目壱弍五五番地壱 |
| | 家屋 番号 | 壱弍五五番壱 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根四階建 |
| | 床 面 積 | 1階 79. 98 平方メートル
2階 79. 98 平方メートル
3階 59. 02 平方メートル
4階 53. 23 平方メートル |

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	板橋区四葉1丁目18番12号 四葉花見ハイツ	
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 上記の者が上記物件1、2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 共同住宅(居宅・事務所)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 □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 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
3	☐ 全部 ☒ 101 号室 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27・8・20 自 R7・8・20 至 期限の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 53,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 106,000 円	・ 管理費:月額 2,000 円
3	☐ 全部 ☒ 102 号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・6・9 自 R7・6・9 至 期限の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 54,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	・ 管理費:月額 6,000 円
3	☐ 全部 ☒ 103 号室 所有者 (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	
3	☐ 全部 ☒ 201 号室 所有者 (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	
3	☐ 全部 ☒ 202 号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・2・1 自 R7・2・1 至 R9・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,700 円 ☒ 敷 ☐ 保 53,700 円	
3	☐ 全部 ☒ 203 号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H25・5・26 自 R7・5・26 至 R9・5・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000 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
(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 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	☐ 全部 ☒ 301 号室 所有者（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	
3	☐ 全部 ☒ 302 号室 所有者	☐ 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	
3	☐ 全部 ☒ 401 号室 所有者（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	
3	☐ 全部 ☒ 403 号室 所有者（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	

※ 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
E (担保不動産収益執行 事件管理人)	1 本件土地建物は、東京地方裁判所の担保不動産収益執行事件の対象物件であり、私は上記事件の管理人として、本件建物を管理しています。 2 101,102,202,203 各号室は、それぞれ賃借人に賃貸しています。 101,102 各号室については、合意更新はせず法定更新しています。 3 302 号室は、所有者会社が事務所として使用していましたが、現在は出入りがなく、若干の動産が残置されているのみで、使用されていません。 4 その余の各号室は、誰も使用しておらず、空室です。 5 403 号室について、令和 5 年 3 月に、室内で賃借人が死亡していることを確認しました。 警察によれば、死因は病死と思われ事件性はないとのことでした。 その後、衛生上の観点から、浴室を除く室内の解体撤去作業を行いました。 6 物件 2 土地の東側路地状部分の一部を、1 台分のバイク置場として賃貸しています。 (令和 7 年 8 月 4 日面接聴取)
A (101 号室賃借人)	1 本件建物 101 号室は、私が居宅として使用しています。 (令和 7 年 8 月 22 日面接聴取)
B (102 号室賃借人)	1 本件建物 102 号室は、私が居宅として使用しています。 (令和 7 年 8 月 22 日面接聴取)
C (202 号室賃借人)	1 本件建物 202 号室は、私が居宅として使用しています。 (令和 7 年 8 月 22 日面接聴取)
D (203 号室賃借人)	1 本件建物 203 号室は、私が居宅として使用しています。 (令和 7 年 8 月 22 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2土地の東側路地状部分の一部が、1台分のバイク置場として賃貸されている。
- 3 物件3建物 302号室は、集合郵便受けが封鎖されており、室内には椅子、机、少量の郵便物等の動産類が残置されているが、床面に埃等が溜まっており、相当期間使用されていないものと思われる。
- 4 物件3建物 103,201,301,401,403各号室は、室内に動産類が存在せず、空室の状態である。
- 5 物件3建物 403号室の室内は、内装等がはがされており、トイレ、浴室部分を除きコンクリートがむき出しの状態である。
関係人の陳述によれば、室内で賃借人が死亡していることが確認されており、警察によれば、死因は病死と思われ事件性はないとのことである。
また、その後、浴室を除く室内の解体撤去作業が行われている。
- 6 物件3建物の占有状況は、集合郵便受けの表示、提出された回答書の内容及び関係人の陳述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8月4日 : - :	当庁	☒ 本件土地建物担保不動産収益執行事件管理人 E に 面接聴取 ☒ 本件土地建物担保不動産収益執行事件管理人 E に対し 照会書交付
令和7年8月12日 16:10-16:30	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8月22日 13:10-14:30	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 A,B,C,D に 面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)・

☒ 令和7年8月22日

101,102,202,203 各号室につき、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8月22日

上記を除く各号室につき、目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 F を立ち会わせ、本件
土地建物担保不動産収益執行事件管理人 E が管理する鍵を用いて解錠し、建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

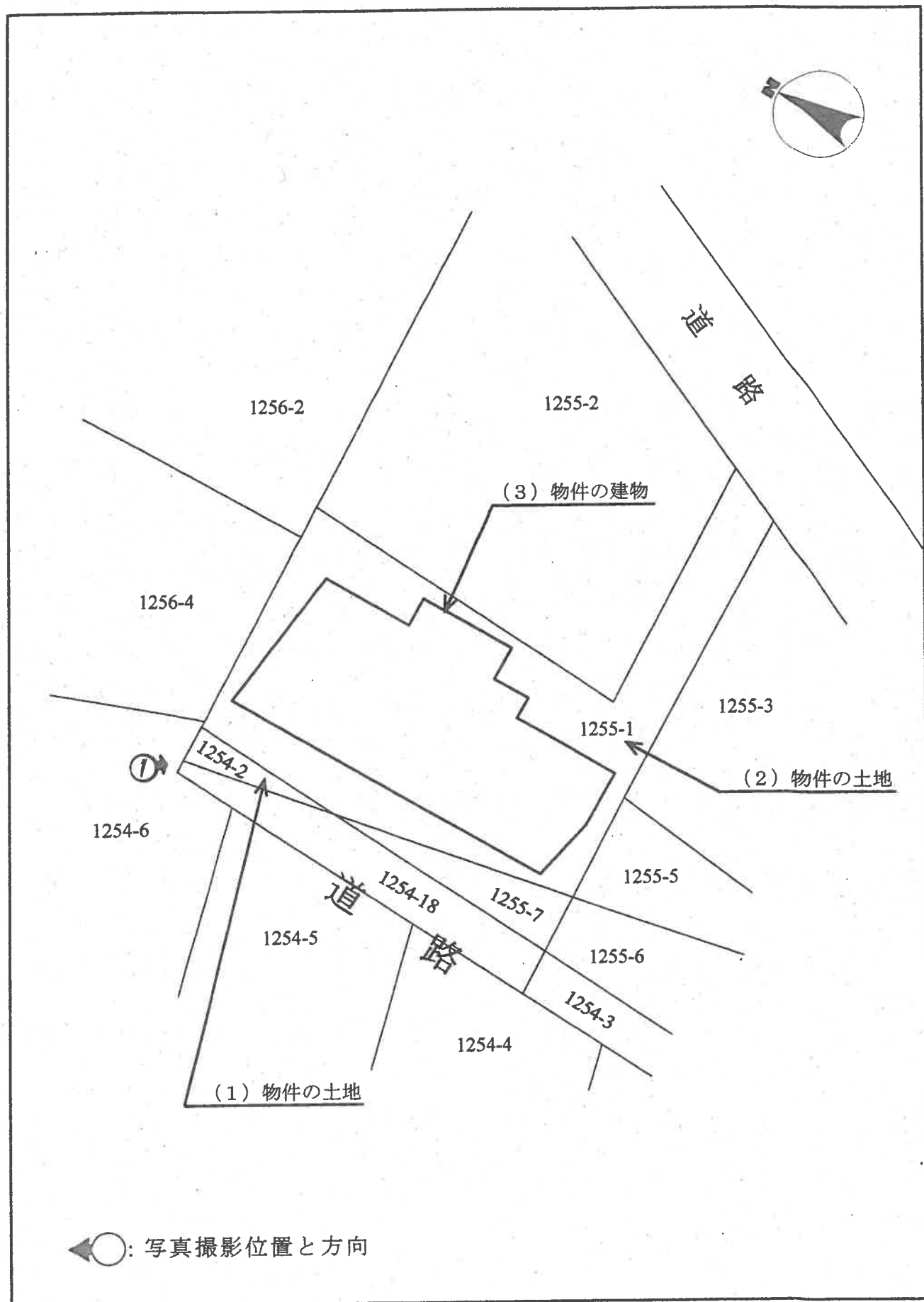
休日・夜間執行許可の提示をした。

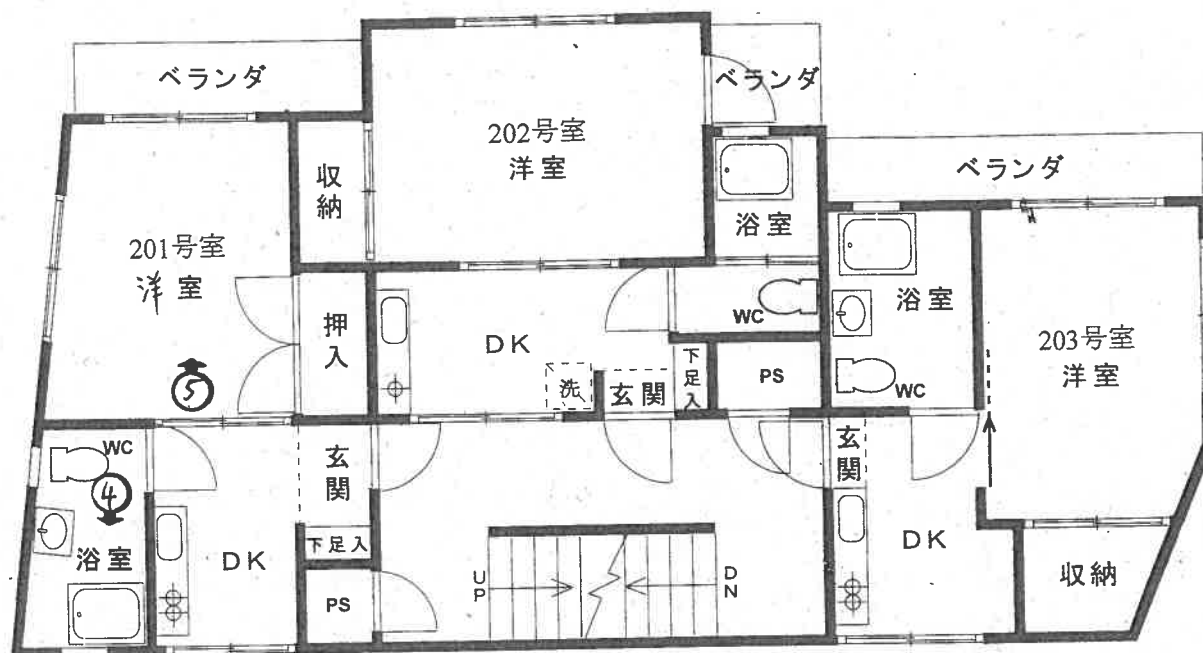
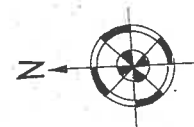
(写真 11点添付)

(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)

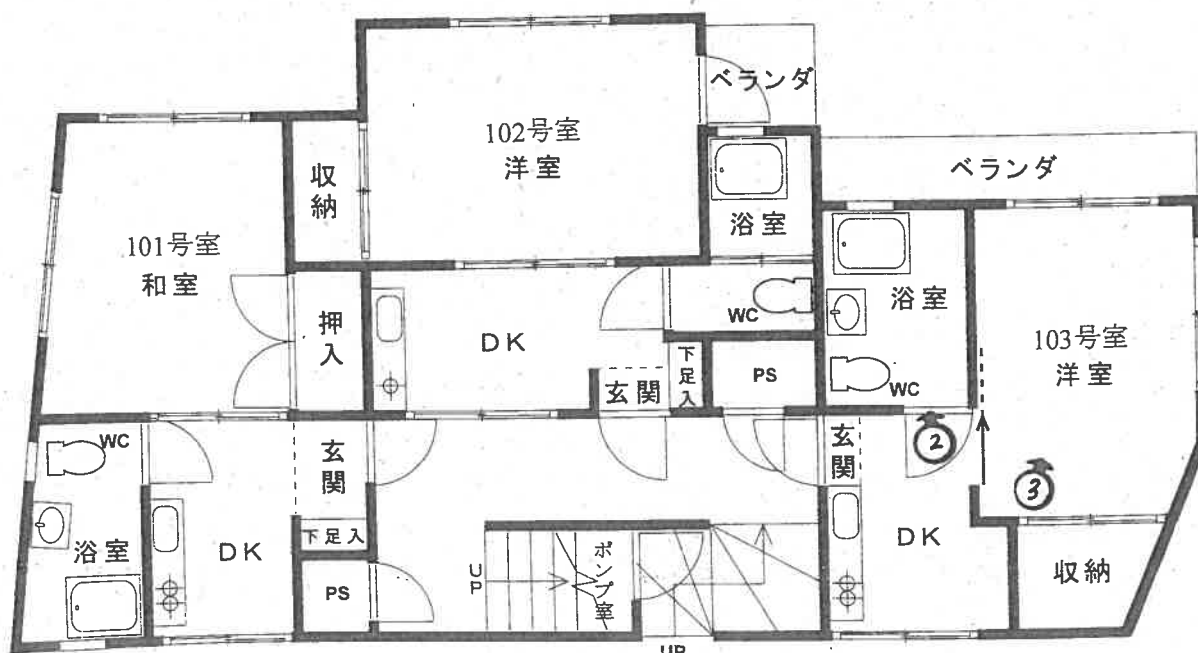
土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第100号

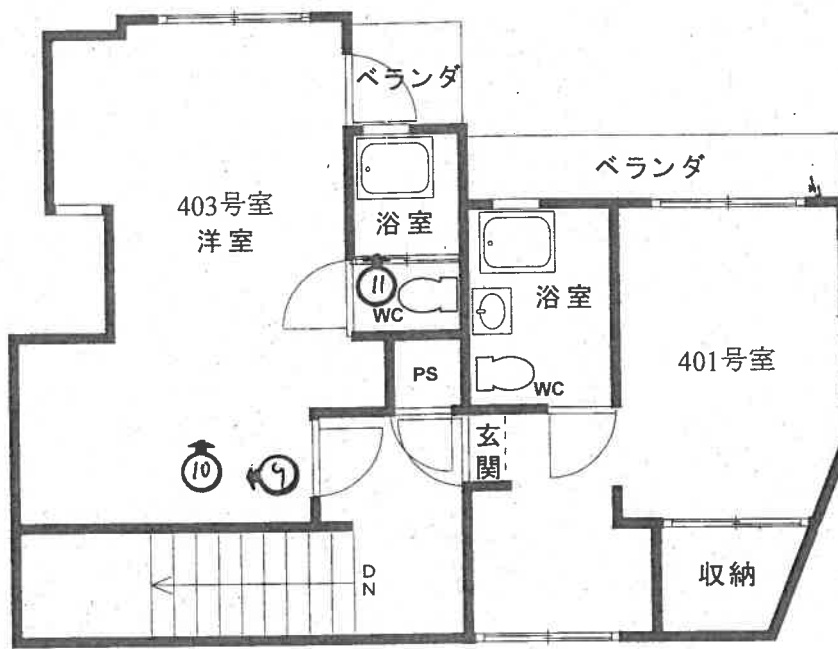
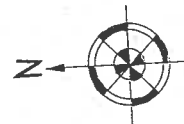




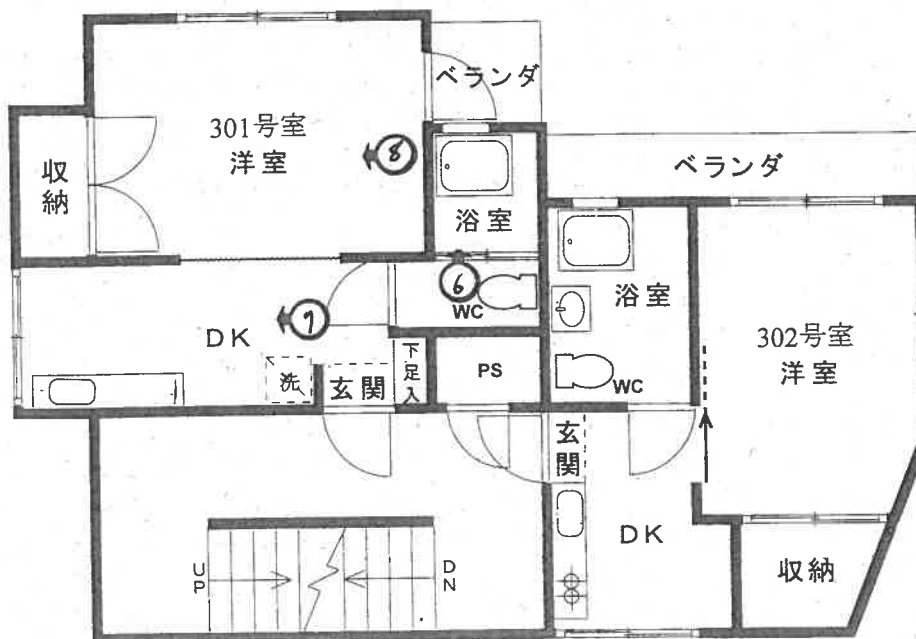
2F



1F



4F



3F

←○写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



令和 7 年（ケ）第 100 号

令和 7 年 8 月 22 日 現地調査

令和 7 年 8 月 30 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 40,180,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 360,000 円
物件 2 (土地)	金 7,380,000 円
物件 3 (建物)	金 32,440,000 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. 本件評価では、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。
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い、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。

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：板橋区四葉 1-18-12 名称：四葉花見ハイツ
番号	特記事項	
物件1・2	物件1の固定資産課税台帳による地目は、公衆用道路である。しかし、公図、建物図面、道路台帳と現況とを照合したところ、現況地目は、登記記録と同じ宅地と見られる。 物件1・2とも、分筆時の残地計算などに起因する縄縮み又は縄伸びがあると見られる。	

※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 100号

物 件 目 録

- 1 所 在 板橋区四葉一丁目
地 番 宅貳五四番貳
地 目 宅地
地 積 6.44平方メートル
- 2 所 在 板橋区四葉一丁目
地 番 宅貳五五番老
地 目 宅地
地 積 135.91平方メートル
- 3 所 在 板橋区四葉一丁目宅貳五五番地老
家屋 番号 宅貳五五番老
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根四階建
床 面 積 1階 79.98平方メートル
2階 79.98平方メートル
3階 59.02平方メートル
4階 53.23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	東武東上線「下赤塚」駅から北東方へ道路距離約 1km（徒歩約 13 分）に、東京メトロ有楽町線ほか「地下鉄赤塚」駅から同約 1.1km（徒歩約 14 分）に位置する。附属資料「位置図」を参照。			
付近の状況	通称「新大宮バイパス（注 1）」沿いにある、中層共同住宅等の建ち並ぶ地域。			
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 指定建蔽率 指定容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第 1 種住居地域 60% 200% 準防火地域 第 2 種高度地区（最高 17m）、日影規制、宅地造成工事等規制区域、周知の埋蔵文化財包蔵地（注 2）		
画地条件	地積（登記） 形状 間口・奥行 地勢 その他	2 筆計 142.35 m ² 略台形地とその南東端から東へ突出する帯状地とからなる不整形地（附属資料「公図写し」参照） 間口・奥行 略台形地：西側間口約 15m・平均奥行約 8.5m 帯状地：幅約 2m・長さ約 9m 地勢 小規模な舌状台地の北縁の傾斜地（注 3） その他		
接面道路の状況等	物件 1・2 は、次の道路に接面する二方路地である。			
	方位	幅員・区分	建築基準法	備考
	西側	約 36m 国道	42 条 1 項 1 号	（注 3）
	東側	約 4m 区道	42 条 2 項	帯状地の東端が、概ね等高に接道。
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」参照。 西側間口に飲料の自動販売機が置かれている。また、帯状地は、平置きのみ極バイク置場に供されている。			
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり（接面道路に埋設されている） あり（接面道路に埋設されている） あり（接面道路に埋設されている）		

特記事項	□新大宮バイパス（注 1） 目的土地は「新大宮バイパス（以下「バイパス」）」の東側沿いに存し、常時、車両通行音がある。 目的土地の正面区間は、バイパスの側道である。この側道は、幅員約 6m の北向き下り坂で、歩道と一方通行の車道からなる。 なお、バイパス本線の都内区間は暫定 2 車線となっているが、将来、4 車線化される予定である。 □周知の埋蔵文化財包蔵地（注 2） <table border="1" data-bbox="427 618 1477 837"> <tr> <td>名称</td><td>板橋区 No.36 遺跡</td></tr> <tr> <td>時代（出土物）</td><td>平安時代ほか（竪穴建物跡ほか）</td></tr> <tr> <td>備考</td><td>目的建物の建築に際し、文化財保護法に定められた事前届出等を行われていない。</td></tr> </table> □地勢と高低差（注 3） 周囲の地勢のため、目的土地の西側間口は、バイパス側道と等高～約 1.5m 高く接面する。高低差のある部分には、階段やコンクリート製の擁壁が設けられている。	名称	板橋区 No.36 遺跡	時代（出土物）	平安時代ほか（竪穴建物跡ほか）	備考	目的建物の建築に際し、文化財保護法に定められた事前届出等を行われていない。
名称	板橋区 No.36 遺跡						
時代（出土物）	平安時代ほか（竪穴建物跡ほか）						
備考	目的建物の建築に際し、文化財保護法に定められた事前届出等を行われていない。						

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	昭和 51 年 5 月 15 日新築（登記） 約 49 年 約 15 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 4 階建 吹付タイルほか ビニルクロスほか ビニルクロスほか ビニルシートほか キッチン、浴室、トイレほか 旧耐震基準に基づく設計と見られる。						
現況床面積 （登記）	4 階 3 階 2 階 1 階 計	53.23 m ² 59.02 m ² 79.98 m ² 79.98 m ² 272.21 m²						
現況用途等	現況用途 間取り	共同住宅 全 10 戸からなる主に単身者向けの共同住宅である（注 4）						
品等	劣る							
保守管理の状態	竣工から約 49 年経過しており、外壁塗装の劣化、鉄部の発錆などが各所に見られる。また、住戸の床のたわみ、内装の損傷・汚れなどが多数見られる。保守管理の状態は著しく劣る。							
建物の利用状況	借家契約（注 5）に基づき、一部の住戸に借家人が居住している。							
特記事項	□建築確認など（建築確認台帳による） <table><tr><td>建築確認等</td><td>建築確認：2143（S50.12.2） 完了検査：記録なし</td></tr><tr><td>建築主</td><td>個人</td></tr><tr><td>計画建物</td><td>RC 造 4F 共同住宅 延 245.88 m²</td></tr></table>		建築確認等	建築確認：2143（S50.12.2） 完了検査：記録なし	建築主	個人	計画建物	RC 造 4F 共同住宅 延 245.88 m ²
建築確認等	建築確認：2143（S50.12.2） 完了検査：記録なし							
建築主	個人							
計画建物	RC 造 4F 共同住宅 延 245.88 m ²							

(注 4) 間取り等

住戸の間取り等は、次のとおりである。エレベータや管理員室がない等、設計の古形化・陳腐化がある。また、一部の住戸は、二方向避難が確保されていない。

区画	位置	主要開口部	間取り	利用状況等
101	1 階北	東向き	1K	借家人が居住
102	1 階中央	東向き	1K	借家人が居住
103	1 階南	東向き	1K	空き室
201	2 階北	東向き	1K	空き室 クリーニング済み
202	2 階中央	東向き	1K	借家人が居住
203	2 階南	東向き	1K	借家人が居住 バルコニーの窓ガラスにひび割れがある
301	3 階北	東向き	1K	空き室
302	3 階南	東向き	1K	空き室 事務機などが置かれている
401	4 階南	東向き	1K	空き室 キッチンの流し台が撤去されている
403	4 階北	東向き	—	スケルトン状態の空き室 居住者の遺体の発見された履歴がある。

(注 5) 借家契約（この項のみ西暦を用いる）

区画	借家人	占有開始日	契約期間	上:月額賃料	敷金	備考
				下:月額共益費等		
101	個人 A	2015.8.20	2025.8.20 から 期限定めなし	53,000 円 2,000 円	106,000 円	
102	個人 B	2017.6.9	2025.6.9 から 期限定めなし	54,000 円 6,000 円	0 円	
202	個人 C	2017.2.1	2025.2.1 から 2 年間	53,700 円 0 円	53,700 円	
203	個人 D	2013.5.26	2025.5.26 から 2 年間	55,000 円 0 円	0 円	

なお、西側間口と带状地に関し、次の契約がある。

	西側間口	带状地
契約の目的	自動販売機 1 基の設置	自動二輪車 1 台の置場
賃借人	(株)ユカ	(株)バイクパーク
賃料等	不定額	月額賃料：1,375 円 敷金：1,250 円

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	371,000 円／㎡	×0.87	×6.44 ㎡	×0.90	=1,870,000 円
2	371,000 円／㎡	×0.87	×135.91 ㎡	×0.90	=39,480,000 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。

地価公示 板橋・42

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(規準価格)
390,000 円／㎡	×103/100	×100/103	×100/105	=371,000 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（接道方位南など）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（駅から遠い、住環境が優る等）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（不整形な二方路地、高低差がある等）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	290,000 円/㎡	×272.21 ㎡	×0.16	=12,630,000 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 49 年、経済的残存耐用年数約 15 年、観察減価率 30%（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：15 年 ÷（49 年 + 15 年） × （1－0.30） = 0.16（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	1,870,000 円	×0.75	法定地上権	=1,400,000 円
2	39,480,000 円	×0.75	法定地上権	=29,610,000 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 31,010,000 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	(1,870,000 円	－1,400,000 円)	－	＝470,000 円	0.9%
2	(39,480,000 円	－29,610,000 円)	－	＝9,870,000 円	18.3%
3	(12,630,000 円	＋31,010,000 円)	×1.00	＝43,640,000 円	80.8%
積算価格（合計）				53,980,000 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

初年度に大規模修繕を行い、賃貸に供することを想定して、収益還元法（直接還元法）を適用する。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
6,024,000 円	－2,906,000 円	＝3,118,000 円	÷6.2%	＝50,290,000 円

- ア. 総収益：居室ごとに現行契約の引受け又は新規契約を想定する等により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 52,000,000 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	52,000,000 円	×0.9%	×0.97	×0.80	—	=360,000 円
2		×18.3%	×0.97	×0.80	—	=7,380,000 円
3		×80.8%	×0.97	×0.80	－159,700 円	=32,440,000 円
一括価格（合計）						40,180,000 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：4 階で居住者の遺体の発見された履歴があることを踏まえ、心理的嫌悪感により市場性が劣ること等を考慮して査定。

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。

カ. 評価額：1 万円未満を四捨五入した。

第 6 参考価格資料

地価公示 板橋-42
所在： 板橋区徳丸 6 丁目 27 番 2 ほか（徳丸 6-27-1）
価格： 390,000 円／㎡
価格時点： 令和 7 年 1 月 1 日
位置： 「東武練馬」駅から道路距離 1.3km
地積： 220 ㎡
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接面街路： 南側 8m 区道
用途指定等： 第 1 種中高層住居専用地域、指定建蔽率 60%、指定容積率 200%、準
防火地域
地域の概要： 戸建住宅やアパート等の建ち並ぶ区画整理済みの住宅地域

第 7 附属資料

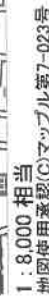
位置図

公図写し（A3 判の原図を A4 判に縮小）

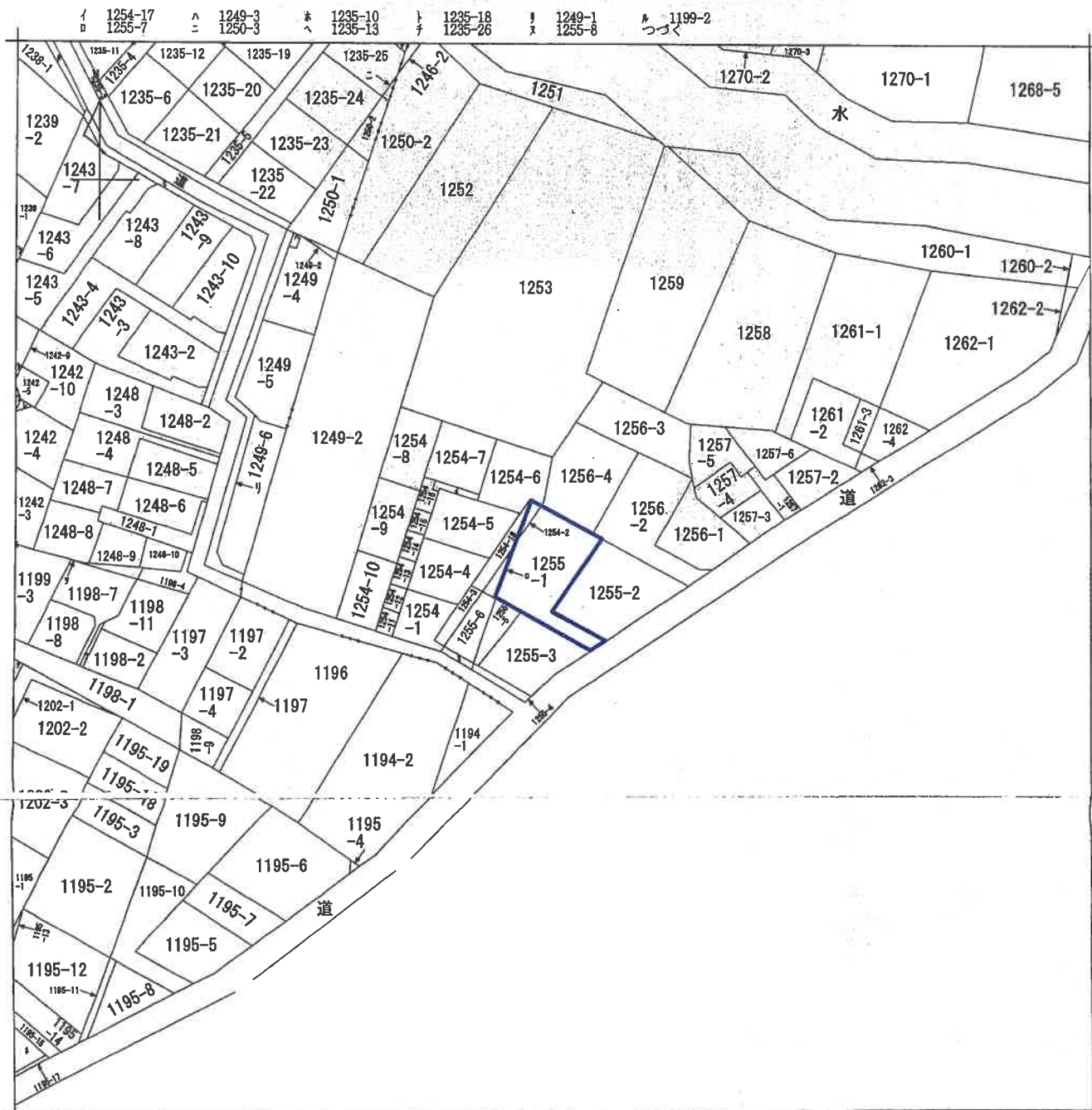
建物図面・各階平面図写し（同上）

以 上

令和 7 年 8 月 30 日
評価人 不動産鑑定士
菱 村 寛



1:8,000 相当
地図使用承認(C)マップル第7-023号



(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。



A 赤塚(旧)
7丁目
B 四葉1丁目
C 赤塚7丁目

請求部	所在	板橋区四葉一丁目			地番	宅式五五番宅		
出力尺	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	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和54年9月10日			備付年月日(原図)			補記事項	

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7年1月22日

さいたま地方法務局

地図整理番号: M89453

登記官

(1/2)

登記年月日：昭和51年6月7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。

(東京法務局被褥出庫所管轄)

令和7年1月22日

さいたま地方法務局

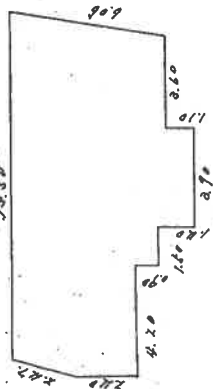
登記官

地図整理番号：W89459

建築物階平面図

家屋番号	1266番 /
建物の所在	東京都板橋区四葉1丁目1266番地 /

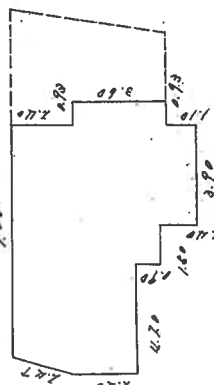
1 階 2 階
(全階可型)



求積表

$(3.60 + 4.20) \times 2.40$	9.360
2.40×4.20	10.080
6.70×5.40	36.180
$(3.60 + 4.20) \times 6.00$	24.300
1.40×3.90	5.460
	77.780

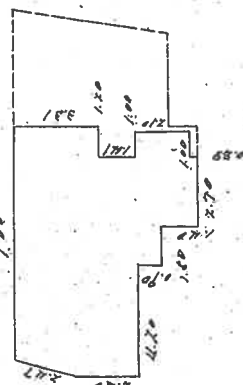
3 階



3 階 求積表

$(3.60 + 4.20) \times 2.40$	9.360
2.40×4.20	10.080
6.70×5.40	36.180
1.40×3.90	5.460
3.60×3.90	14.040
	69.220

4 階



4 階 求積表

$(3.60 + 4.20) \times 2.40$	9.360
2.40×4.20	10.080
6.70×5.40	36.180
3.31×1.20	3.972
1.40×3.70	5.180
2.10×1.80	3.780
	63.232

昭和 51 年 6 月 7 日	作製年 月 日
作製者	申請人
縮尺 1/1000	縮尺 1/200

検査責任者印

昭和五十年六月七日