

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12月24日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 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 8年 1月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 8年 1月29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 8年 1月22日 午前 9時20分から 令和 8年 1月26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 12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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	18, 010, 000 14, 408, 000	一括	3, 602, 000	40, 094	8, 591
1	5, 760, 000				
2	12, 250, 000				
			</		

物件目録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 板橋区仲宿 |
| | 地 番 | 式九番九 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 60.12平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 板橋区仲宿29番地9 |
| | 家屋 番号 | 29番9の3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 22.62平方メートル
2階 22.62平方メートル
3階 22.62平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月10日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 子

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】

Bが占有している。同人の賃借権は仮差押えに後れる。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

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 | 板橋区仲宿 |
| | 地 | 番 | 式九番九 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 60.12平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 2 | 所 | 在 | 板橋区仲宿29番地9 |
| | 家屋 | 番号 | 29番9の3 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 22.62平方メートル |
| | | 2階 | 22.62平方メートル |
| | | 3階 | 22.62平方メートル |



令和 7 年 (ヌ) 第 216 号
令和 7 年 9 月 1 日 受理
令和 7 年 10 月 23 日 提出
(評価人 在間 浩二)

現 況 調 査 報 告 書

(物件 1、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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 板橋区仲宿 |
| | 地 番 | 貳九番九 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 60.12 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 板橋区仲宿 29 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 29 番 9 の 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 22.62 平方メートル
2 階 22.62 平方メートル
3 階 22.62 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	板橋区仲宿29番1号		
土地	物件1		
現況地目	■宅地（一部公衆用道路）（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ ☐ 地積測量図のとおり ☒ 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土地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	☐ 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 ☐ 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 (単独))

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 (契約書) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年7月1日	
最初の 契約等	契約日	令和3年7月1日	
	期間	令和3年7月1日から ■令和5年6月30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7年7月1日から ■令和8年6月30日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金130,000円 (毎月25日限り翌月分支払) ☐ 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			
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	

(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)

(陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (賃借人)	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 本件建物敷地の南側部分に、私が自動車を駐車しています。 (令和7年10月14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1土地南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、表札の表示、提示された契約書等の内容及び関係人の陳述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9月11日 13:00-13:20	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
令和7年10月1日 : - :	当庁 (郵便)	☒ 所有者に対し、照会書 送付
令和7年10月3日 11:40-11:50	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 ☒ 居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和7年10月14日 8:40 -9:00	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 ☒ 賃借人 B に 面接聴取
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☒ 令和7年10月14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。

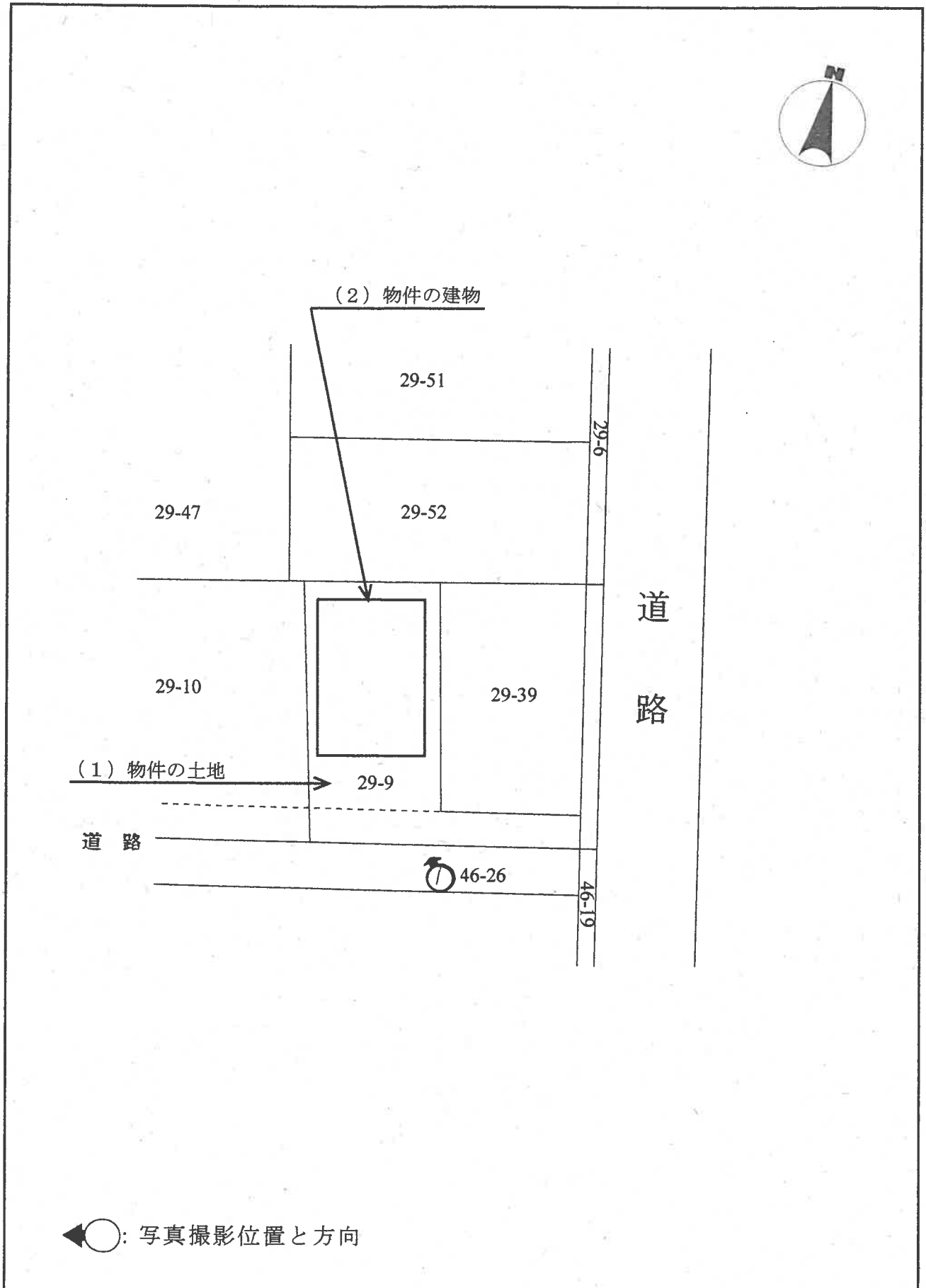
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

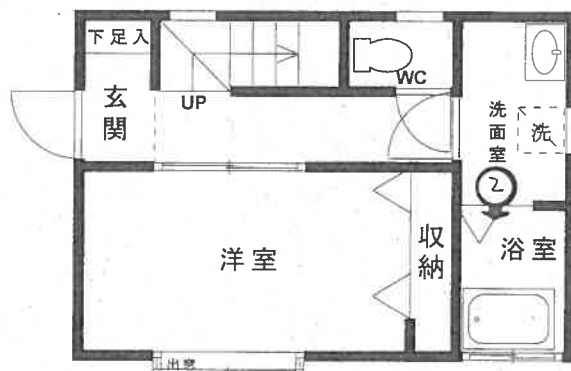
☐

(写真 3点添付)

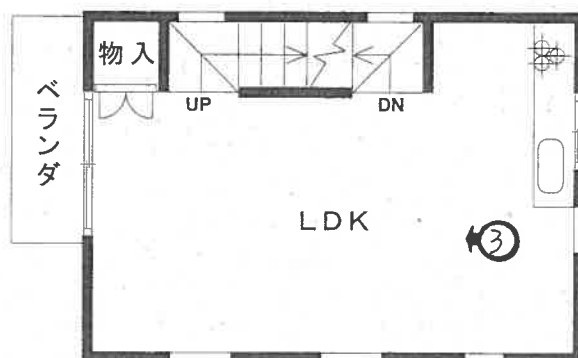
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)



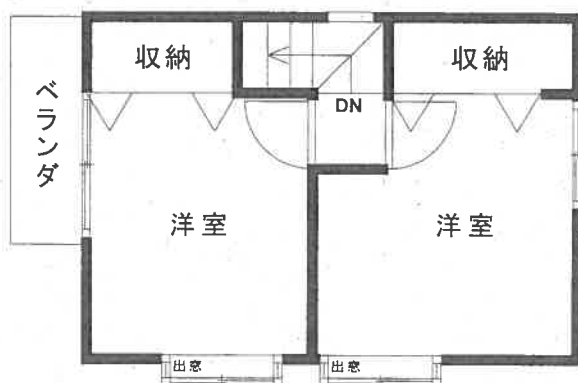
(物件 2 の建物)



1F



2F



3F

←○写真撮影位置と方向

物件2の建物

1



2



3



令和 7 年（ヌ）第 216 号－1
令和 7 年 10 月 14 日 現地調査
令和 7 年 10 月 23 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 在 間 浩 二

第 1 評価額

一括価額（合計）	
金 18,010,000円	
内 訳 価 格	
物件 1（土地）	金 5,760,000円
物件 2（建物）	金 12,250,000円

- 1 一括価格は、物件 1 及び 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き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		地 目：宅地一部公衆用道路
2	次頁物件目録記載のとおり		住居表示：板橋区仲宿 2 9－1
番号	特 記 事 項		
1・2	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	板橋区仲宿
	地 番	弐九番九
	地 目	宅地
	地 積	60.12 平方メートル
2	所 在	板橋区仲宿 29 番地 9
	家屋 番号	29 番 9 の 3
	種 類	居宅
	構 造	木造スレート葺 3 階建
	床 面 積	1 階 22.62 平方メートル 2 階 22.62 平方メートル 3 階 22.62 平方メートル
3	所 在	板橋区仲宿 7 番地 32
	家屋 番号	7 番 32
	種 類	居宅
	構 造	木造スレート葺 3 階建
	床 面 積	1 階 42.59 平方メートル 2 階 44.82 平方メートル 3 階 28.08 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）

位 置 ・ 交 通	都営三田線「板橋区役所前」駅の北方約500m（徒歩約7分） 板橋区仲宿29番街区に位置する。 （距離は道路距離、附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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）	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 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% 300% 準防火地域 第三種高度地区（最高限度35m） 敷地面積の最低限度60㎡、日影規制4h-2.5h/4m
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	60.12㎡（登記記録） 不整形 路地状部分の幅員約1.7m、延長約6.5m 有効宅地部分の間口約4.5m、奥行約10.1m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南側で幅員約4.0mの舗装私道（建築基準法第42条1項5号道路）にほ ぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	後記一棟の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	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり 不明
	※ 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 （以下、施設管）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。	
特 記 事 項	路地状部分の全部及び有効宅地部分の南側一部が南側道路の敷地とし て提供されている。 正確な地積の確定には専門家による実測を要する。 板橋区ハザードマップに浸水想定の記事がある。	

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成9年1月7日新築（登記記録） 約29年 約5年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造スレート葺3階建 サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、クッションフロア等 キッチン、浴室、トイレ等 特になし
床面積（登記）	1階 2階 3階 延	22.62㎡ 22.62㎡ 22.62㎡ 67.86㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居 宅 3 L D K
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	次頁〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特 記 事 項	建築時期から見て建築資材にアスベストが含まれている可能性がある。 屋内で猫が1匹飼われている。 居室や廊下の壁紙には汚損や剥離が多く見られる。 階段には傷が多くみられる。 浴室や洗面所は経年相応に劣化している。 3階南側居室収納部分の天井が破損している。 居住者によると、1階廊下の照明が点灯しないとのことである。また雨の日に屋根から白濁した水が落ちてきてベランダが汚れることがあるとのことである。 記載事項証明書記載の建築確認年月日・番号は平成8年10月16日・第0922号である。検査済証発行年月日・番号は記載されていない。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

占有 範囲	賃貸人等	賃借人等	占有権原	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預り金等	利用の現況等
全部	所有者	個人	賃借権	R3. 7. 1	R7. 7. 1) R8. 6. 30	130, 000円	なし	住宅

第5 評価額算出の過程

本件は賃貸中の戸建住宅であり、買受人が投資用不動産として保有することも想定されるので、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 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	542,000	× 0.68	× 60.12	× 0.95	= 21,050,000

総額 (円) については、万円未満四捨五入とした (以下同じ)。

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 (形状、間口、奥行、規模等) が標準的な中間画地を想定した。

公示地 (板橋-40)

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 519,000 \text{ 円/㎡} & \times & 107.5/100 & \times & 100/105 & \times & 100/98 & = & 542,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和7年1月1日から評価日までの推定地価変動率である。

標 準 化 補 正：公示地等は方位及び角地を考慮しているので補正した。

地 域 格 差：公示地等の所在地域は対象地域に比べ交通接近条件が劣ること等を考慮した。

イ 個 別 格 差：増価要因として方位、減価要因として敷地の一部が道路の敷地として提供されていること等を考慮した。

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、建物価格を求めた。

物件 番号	再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	延 床 面 積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ
2	228,000	× 67.86	× 0.13	= 2,010,000

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 延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：経過年数約29年、経済的残存耐用年数約5年、中古としての市場性や室内状況等を考慮した観察減価率10%。

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 - 観察減価率)

⇒ 5年 ÷ (29年 + 5年) × (1 - 0.10) = 0.13 (小数点第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 積算価格の判定

前記1により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を決定した。

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	21,050,000	× 0.65	法定地上権	= 13,680,000

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するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

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	価格 構成比 オ
1	(21,050,000	－ 13,680,000)		= 7,370,000	32.0%
2	(2,010,000	＋ 13,680,000)	× 1.00	= 15,690,000	68.0%
積算価格（合計）				= 23,060,000	100.0%

ア 基礎となる価格：前記1①オ、②エ

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：減価なし。

エ 積算価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

オ 価格構成比：各物件の価格割合（小数第2位を四捨五入）

Ⅱ 収益価格の試算

有効総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元し、直接還元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、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。

総収益（円） ア	総費用（円） イ	純収益（円） ウ	還元利回り エ	収益価格（円） オ
1,404,000	－ 353,000	= 1,051,000	÷ 6.0%	= 17,520,000

ア 総 収 益：現行の賃料及び周辺類似物件の賃料水準を参考として満室時総収入を求め、空室損失を控除して求めた。

イ 総 費 用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料等を考慮して査定した。

ウ 純 収 益：総収益から総費用を控除して求めた。

エ 還元利回り：収益物件の市場取引利回りを参考として査定した基本利回りに、目的物件の個別性等を考慮して査定した。

オ 収 益 価 格：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た。

積算価格は、対象不動産を再調達する場合の費用性に着目して求めた価格である。

収益価格は、対象不動産が将来生み出すと予想される収益性に着目した理論的な価格で、投資用不動産の評価では重視される価格である。

目的物件の現行賃料は地域の標準的な賃料と比較して低位な水準にあるため、積算価格と収益価格には開差が生じた。本件建物は戸建住宅であり、自用若しくは転売目的の需要が中心で投資目的の需要は少ないことを考慮して積算価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	23,060,000 円
② 収 益 価 格	17,520,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	22,510,000 円

2 評価額の判定

調整後の価格に、価格構成比を乗じ、市場性修正及び競売市場修正を施し、更にその他の控除（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）	価 格 構成比	市 場 性 修 正	競 売 市 場 修 正	そ の 他 の 控 除 (敷金等)	評 価 額（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1	22,510,000	32.0%	× 1.00	× 0.80		= 5,760,000
2		68.0%	× 1.00	× 0.80		= 12,250,000
一 括 価 格（合 計）						18,010,000

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 価格構成比：積算価格の構成比。前記Ⅰ2②オ

ウ 市場性修正：必要なしと判断した。

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）：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。

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

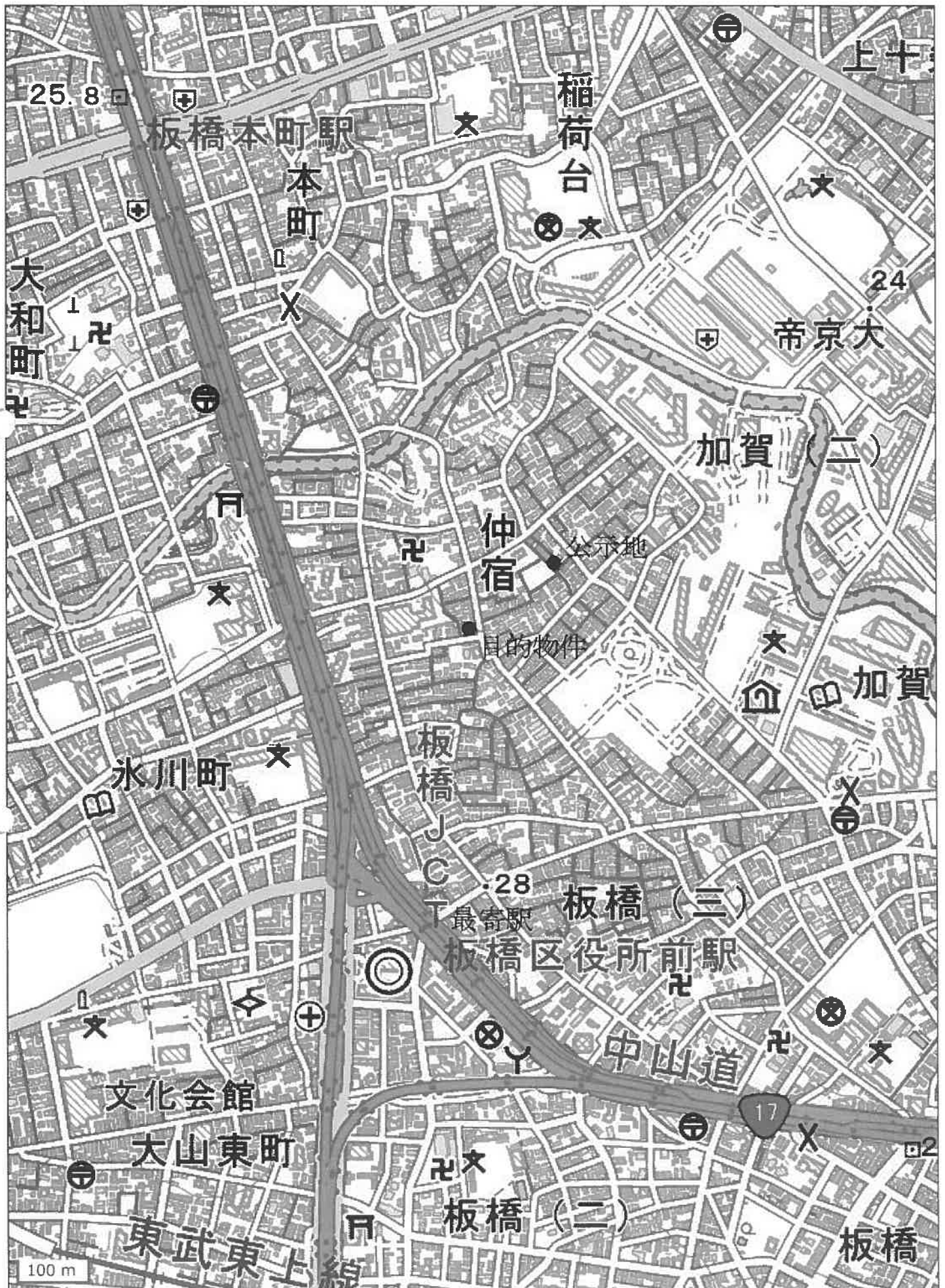
地価公示価格 (板橋-40)
所 在 : 板橋区仲宿19番12内
住 居 表 示 : 仲宿19-6
価 格 : 519,000 円/㎡
位 置 : 「板橋区役所前」駅、650m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 182㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南西 4m 区道、南東 側道
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域 (建ぺい率60%、容積率300%)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

位置図
公図写
建物図面・各階平面図写

以 上

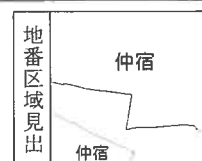
令和7年10月23日
評価人 不動産鑑定士
在 間 浩 二



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請 求 部 分	所 在				板橋区仲宿		地 番		式九番九		
出 縮	力 尺		1/600		精 度 区 分	座 標 系 番 号 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57年9月20日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

各階平面図

29-9-3

建物図面

家屋番号

建物の所在
板橋区仲宿29番地9

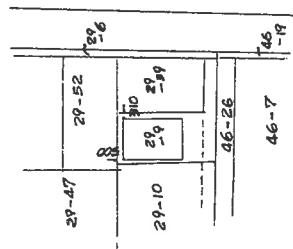
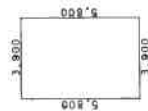
1. 2. 3階 (各階同型)

求積差

$$3,900 \times 5,800 = 22,8200$$

床面積

$$22.02 \text{ m}^2$$



平成九年四月十六日

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

168235