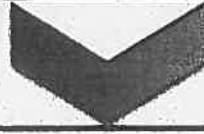


民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



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 8年 6月 3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 6月18日 午前 9時00分から 令和 8年 6月25日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 7月 1日 午前 9時30分 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 場 所	令和 8年 7月 9日 午前11時00分 東京地方裁判所民事第21部
特別売却 実施期間	令和 8年 7月 2日 午前 9時20分から 令和 8年 7月 6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 8年 6月 3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 (一棟の建物の表示)

所 在 板橋区赤塚四丁目885番地6

建物の名称 エミグラント成増

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤塚四丁目885番6の502

建物の名称 五〇式

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造一階建

床 面 積 5階部分 19.80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 板橋区赤塚四丁目885番6

地 目 宅地

地 積 423.00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 九〇〇〇〇分の式八九参



## 物件明細書

令和 7年12月 3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】

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。原賃借人株式会社トラストアドバイザーズ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掲載されています。



## 物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 板橋区赤塚四丁目885番地6

建物の名称 エミグラント成増

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤塚四丁目885番6の502

建物の名称 五〇式

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造一階建

床 面 積 5階部分 19.80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 板橋区赤塚四丁目885番6

地 目 宅地

地 積 423.00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 九〇〇〇〇分の式八九参



令和7年(ケ)第 186号  
令和7年10月 9日 受理  
令和7年11月18日 提出  
(評価人 梅本 淳史)

# 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 板橋区赤塚四丁目885番地6

建物の名称 エミグラント成増

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤塚四丁目885番6の502

建物の名称 五〇式

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造一階建

床 面 積 5階部分 19.80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 板橋区赤塚四丁目885番6

地 目 宅地

地 積 423.00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 九〇〇〇〇分の式八九参

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	板橋区赤塚4丁目5番5-502号 エミグラント成増	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <span style="font-size: 2em;">{</span> 種類:  構造:  床面積: </div>	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 月額は次のとおり 管理費 8,052 円 修繕積立金 2,893 円	令和7年10月6日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和2年12月～令和7年10月分 計 643,483 円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 155,047 円 ( 年利 10% )
管理費等照会先	エミグラント成増管理組合	
その他の事項	・ 上記の外、違約金 395,445 円	
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 ( 符号 1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 ( 符号 ) <input type="checkbox"/> ( 符号 )	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 ( 各階平面図 ) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 ( 符号 1 ) <input type="checkbox"/> 地上権 ( 符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 ( 符号 ) <input type="checkbox"/> ( 符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <span style="font-size: 2em;">{</span> 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号  保管開始日 平成 年 月 日 </div>	
敷地権以外の土地 ( 目的外土地 )	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 ( 各階平面図 ) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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1関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	株式会社トラストアドバイザーズ	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (賃借人会社担当者) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 ( <input checked="" type="checkbox"/> 回答書 <input checked="" type="checkbox"/> 契約書 )	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成28年8月1日	
最初の契約等	契約日	平成28年6月20日
	期間	平成28年8月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成30年7月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年8月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年7月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
賃料・支払時期	毎月 金 58,500 円 (毎月15日限り 当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	管理費 月額8,000円	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
株式会社トラストアドバイザーズ担当者(貸借人(転貸人)会社担当者)	1 弊社は、本件建物を所有者から賃借し、転借人 B に転貸しています。 (令和7年10月27日電話聴取)
B (転借人)	1 本件建物は、私が株式会社トラストアドバイザーズから賃借し、居宅として使用しています。 (令和7年10月28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、株式会社トラストアドバイザーズ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、2枚目及び3枚目記載のとおり報告する。

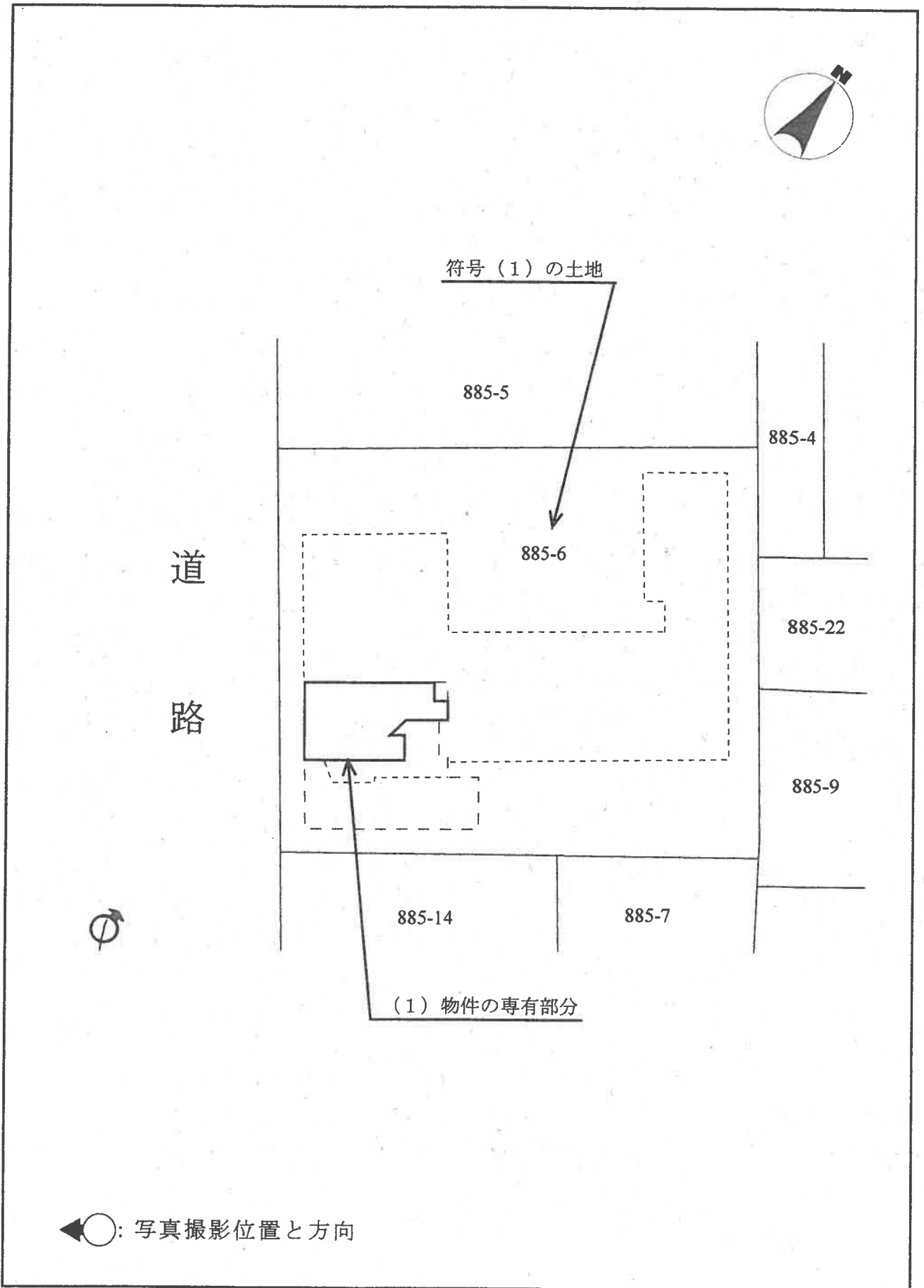
以上

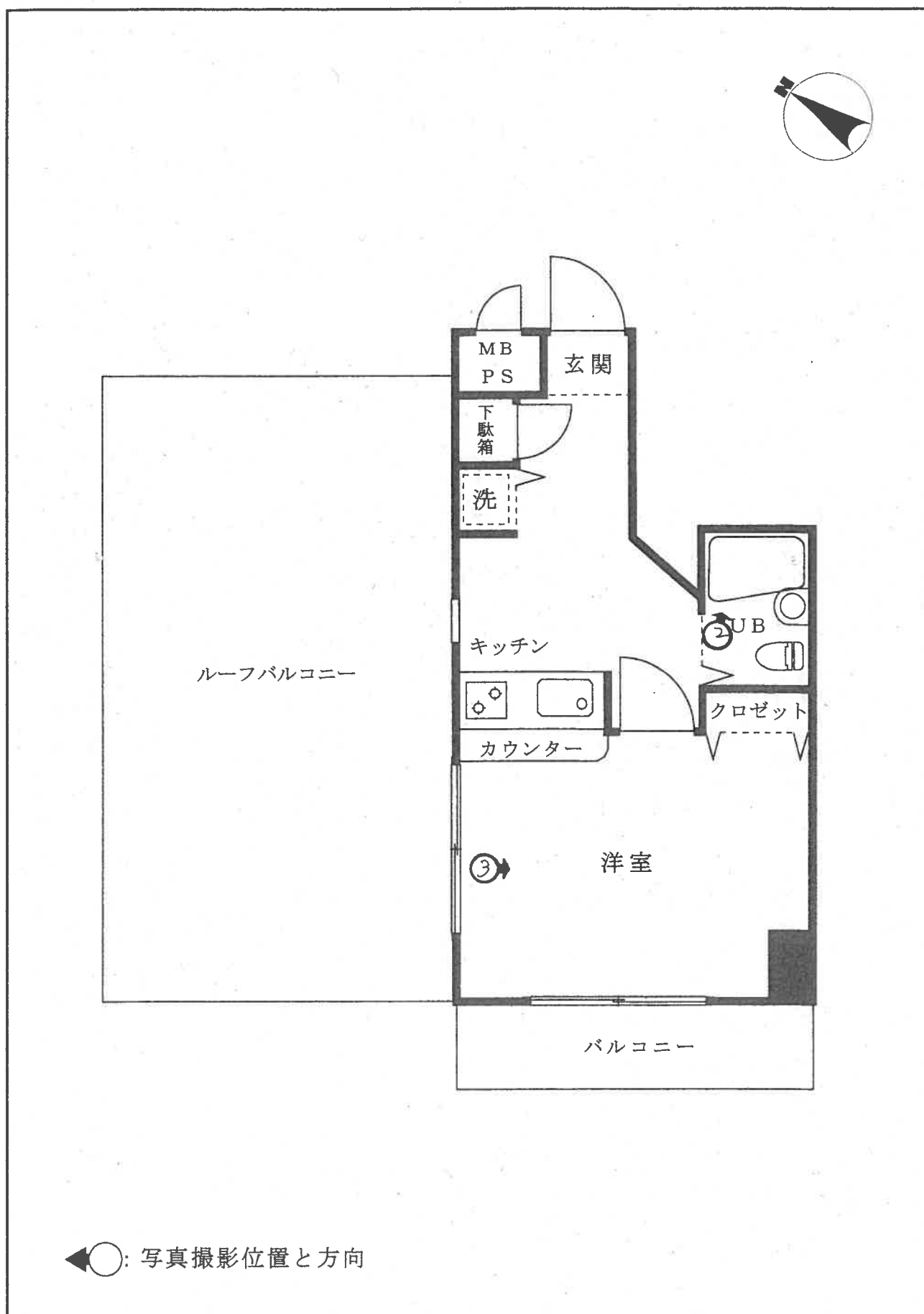
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月17日 : - :	当庁 (郵便)	■所有者に対し、照会書送付
令和7年10月17日 13:10-13:30	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 ■居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和7年10月21日 : - :	当庁 (ファックス)	■管理費に関する調査
令和7年10月27日 : - :	当庁 (電話・郵便)	■賃借人 (転貸人) 会社担当者に 電話聴取 ■賃借人 (転貸人) 会社に 照会書送付
令和7年10月28日 12:30-12:40	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 : ■評価人を同行 ■転借人 B に 面接聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年10月28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。</p> <p>□ 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。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>(写真 3点添付)</p>		

(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186号





◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



# 意見書

令和7年12月2日

東京地方裁判所 民事第21部 御中

令和7年(ケ)第186号

評価人 梅本淳史

既提出の評価書（令和7年11月26日評価、以下「従前評価書」）における違約金（395,445円。6頁）について、これを滞納管理費等に含めないとした場合の価格について以下のとおり算定した。

## 記

### 〔違約金を滞納管理費等に含めないとした場合の価格〕

#### 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)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他控除 (敷金等)	評 価 額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
12,810,000	×1.00	×0.80	×0.92	-0	= 9,430,000

- 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。従前評価書10頁 「Ⅲ 評価額の判定」「1 試算価格の調整」。
- イ 市場性修正： 必要なし。
- ウ 競売市場修正： 従前評価書1頁 「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を行った。
- 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想滞納相当額を考慮した修正を行った（違約金は含めない）。
- オ その他の控除（敷金等）： 買受人の引受となる敷金等の預り金の控除。但し、本件の場合には必要ない。
- カ 評価額： 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

以 上

令和7年(ケ)第186号

令和7年10月28日現地調査

令和7年11月26日評価

東京地方裁判所 御中

# 評価書

評価人 梅本淳史

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件 1	金 9,020,000 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）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評価するものであり、調査日以降に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		(住居表示) 板橋区赤塚四丁目5番5号  (マンション名、部屋番号) エミグラント成増 502号室
	特記事項		
	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 (一棟の建物の表示)

所 在 板橋区赤塚四丁目885番地6  
建物の名称 エミグラント成増

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤塚四丁目885番6の502  
建物の名称 五〇式  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造一階建  
床 面 積 5階部分 19.80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 板橋区赤塚四丁目885番6  
地 目 宅地  
地 積 423.00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 九〇〇〇〇分の式八九参



#### 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（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	東武東上線「成増駅」の北東方、道路距離約750m（徒歩約10分）、板橋区赤塚四丁目5番街区に位置する。 国際興業バス「上赤塚交番」バス停至近。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	マンションやアパート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	市街化区域
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%（指定）
	容 積 率	200%（指定）
	防 火 規 制	準防火地域
その他の規制	17m第二種高度地区、最低敷地面積70㎡、景観区域（一般地域）、宅地造成等工事規制区域、日影規制等	
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	423.00㎡ 長方形 間口南西側約18.5m、奥行約22m 平坦
接面道路の状況等	南西側：現況幅員約11m舗装区道（建築基準法第42条1項1号）中間画地。	
土地の利用状況等	対象不動産を含む後記一棟の建物の敷地等として利用されている。	
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	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	90000分の2893
特 記 事 項	なし	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	エミグラント成増	
建物の用途	共同住宅	総戸数30：他、管理人室1室有り。
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2年1月31日（登記記録） 約36年 約14年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下一階付五階建 延床面積819.12㎡	
仕 様	外 装：磁器質タイル貼り等	
設 備 等	集合郵便受け、宅配ボックス、エレベーター1基（4人乗り、300kg）、駐輪場、ゴミ置場。オートロック、駐車場はない。	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理形態	委託
	管理会社	株式会社ウィッツコミュニティ
管理の状況	普通	
特記事項	・記載事項証明書より 〔建築主〕 株式会社境信 〔構造〕 鉄筋コンクリート造地上5階、地下1階 〔延べ面積〕 838.078㎡ 〔用途〕 共同住宅 〔遵法性〕 <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築確認年月日・番号：昭和63年12月9日 第1124号</li> <li>・検査済証発行年月日・番号：平成2年2月1日 第346号</li> </ul>	

## (2) 専有部分の概要

構造・種類	鉄筋コンクリート造一階建・居宅	
位置	5階(502号室)・角部屋 主要開口部の方位：北西向き	
床面積	専有面積	19.80㎡
	共用部分を含む 現況床面積	24.83㎡
間取り	1K	
バルコニー等	あり	方位：北西、南西側 ※北西側はルーフバルコニー
		(北西側)約18㎡、(南西側)約3㎡
仕様	天 内 床 設	井 壁 備
	ビニールクロス貼り等 ビニールクロス貼り等 フローリング等 3点式ユニットバス、キッチン、洗濯機置場。	
保守管理の状態	普通	
管理費等	管 理 費	月額8,052円 (令和7年10月6日現在、以下同じ)
	修 繕 積 立 金 計 滞 納 額 遅 延 損 害 金	月額2,893円 月額10,945円 643,483円 155,047円 「年利10%」 上記の外、違約金395,445円あり。
専有部分の利用 状況等	下記(建物の占有者等の状況一覧)の通り。	
特記事項	なし	

## &lt;建物の占有者等の状況一覧&gt;

賃貸人	賃借人	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷金等
所有者	株式会社トラ ストアドバイ ザーズ	H28.8.1	(自動更新)R6.8.1 S R8.7.31	58,500円	なし
占有権原は賃借権。第三者への転貸を目的。					
転貸人	転借人	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷金等
株式会社トラ ストアドバイ ザーズ	個人	R6.7.17	(合意更新)R7.7.17 S R8.7.16	56,000円	なし
現占有者が居宅として使用している。管理費月額8,000円別途。					

## 第5 評価額算出の過程

本件は現に賃貸等に供されている都市型の居住用の区分所有建物であり、買受人が自ら居住する場合の他、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
393,000	×24.83	×0.25	= 2,440,000

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10% (中古マンション市場の動向及び設備の状況等を考慮して判断)

- ・ 耐用年数に基づく方法及び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)

現価率 = 14年 ÷ (36年 + 14年) × (1 - 0.10) = 0.25 (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整理を行った。

② 敷地権価格(土地の符号1)

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 工	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
506,000	×1.00	×423.00	×1.00	2,893 / 90,000	= 6,880,000

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）が標準的な中間画地を想定した。

地価公示 板橋 -41

$$\begin{aligned}
 & \text{(地価公示価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 482,000\text{円}/\text{㎡} \times 105 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 506,000\text{円}/\text{㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{(千円未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正： 令和7年1月1日 から評価日までの変動率である。

標準化補正： なし。

地域格差： 地価公示の所在する地域は対象地域と比較し、駅への接近性でやや優れるが、街路条件はやや劣るので、概ね同等の地域要因であると判断した。

イ 個別格差： なし。

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： 登記記載による敷地権の割合による。

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
(2,440,000)	+6,880,000)	×1.30	×1.07	×1.00	= 12,960,000

ア 建物価格： 前記①エ

イ 敷地権価格： 上記②カ

ウ 価格補正 同一マンション並びに周辺類似マンション取引水準等斟酌して補正した。

エ 個別格差： 階層別補正： 1.02 (対象=5階・基準階=3階)

位置別等補正： 1.05 角部屋(北西側、南西側)、ルーフバルコニーあり

$$\text{相 乗 積} : 1.02 \times 1.05 \approx 1.07 \quad \text{(小数第3位を四捨五入)}$$

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整理を行った。

## II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸に供されているので、その賃貸条件を参考にしつつ収益還元法を試算する。

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》（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、かつ買受人に保証しているものでもない）

3年間の有効純収益現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目の有効純収益	最終還元利回り	3年目期末復帰価格※1 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利現価率※2 (4.5%)	正味復帰価格現価 $エ \times オ = カ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ = キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
1,548,833 (13.5%)	537,260	4.6	11,329,178	0.8763	9,927,759 (86.5%)	11,480,000 (100.0%)

※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

$$1 \div (1 + 4.5\%)^3 = 0.8763 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- 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（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

積算価格と収益価格は概ね均衡して求められた（開差約11.4%程度・積算分母）。積算価格は土地価格と建物価格を加算したものであり、原価性に着目した供給者価格とされている。収益価格は、現行の賃貸借契約を基礎に、算定した純収益が安定的に永続するものとして評定したものであり、本物件の適正な収益性を反映していると言える。

本件マンションは、東武東上線「成増駅」から徒歩約10分の地点にあって、目前のバス停からバス便も利用できるのも、都心への交通の便は概ね良好と言えるマンションである。

積算価格は土地及び建物の建設コストを加算したものであり、更に現実的な取引価格の要因も考慮して求められているため、「成増駅」から徒歩圏内という立地条件も十分に考慮されている。

一方、収益価格は、本件マンションの立地や階層、位置等を考慮して試算したものである。

本件は、1Kタイプのマンションであり、買受人としては投資用マンションとして安定的な賃料収入に期待する側面も強いと推測されるが、収益価格には想定要素も多い。

以上を踏まえ、両価格を調整するにあたっては、積算価格を重視し、収益価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり評定し、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

① 積算価格	12,960,000円
② 収益価格	11,480,000円
③ 調整後の価格	12,810,000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	その他控除 (敷金等) オ	評 価 額 (円) カ
12,810,000	×1.00	×0.80	×0.88	-0	= 9,020,000

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： 滞納管理費等及び代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額、違約金を考慮した修正を行った。

オ その他の控除（敷金等）： 買受人の引受となる敷金等の預り金の控除。但し、本件の場合には必要ない。

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 -41)

所 在 : 板橋区赤塚3丁目555番8外

住居表示「赤塚3-38-6」

価 格 : 482,000円/m<sup>2</sup>

位 置 : 東武東上線「成増駅」の北東方約450m。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 366m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東側6m区道

用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域、17m第二種高度地区、最低敷地面積70m<sup>2</sup>等。

地域の概要 : 一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域。

## 第7 附属資料

位置図

公図写

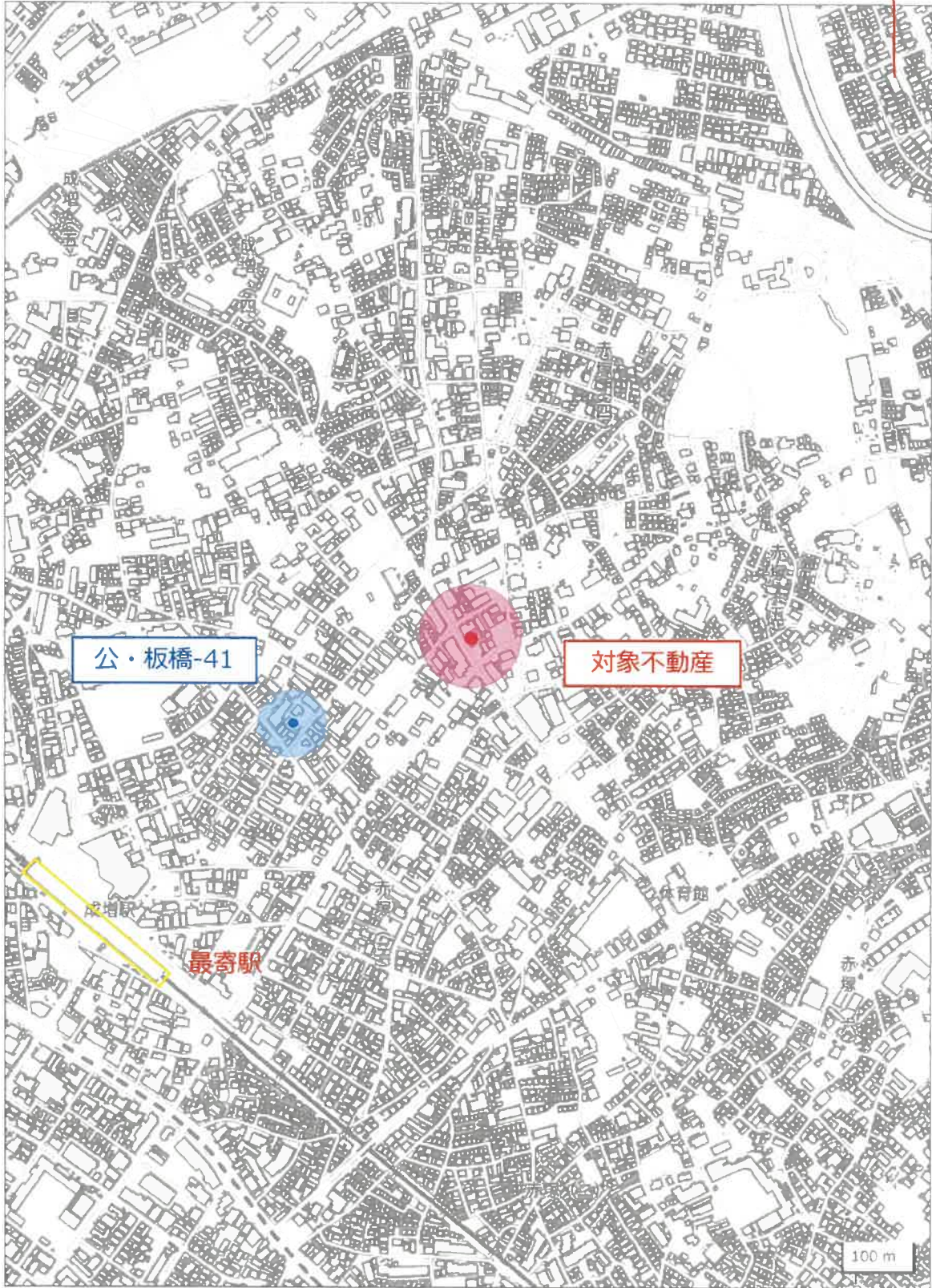
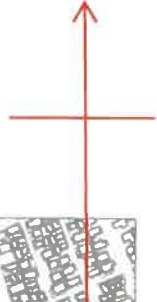
建物図面・各階平面図写

以上

令和7年11月26日

評価人 不動産鑑定士

梅 本 淳 史 (印)



出典: 国土地理院

位置図

イ 884-25



土地の符号1

1 : 500  
公図写

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



(1) 平成24年5月17日  
この図面に記載されている建物の全部又は一部に  
ついてその所在又は登録番号が変更された  
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日  
付である。

A3→A4縮小