

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 2 月 10 日

東京地方裁判所民事第 21 部

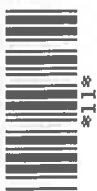
裁判所書記官 吉 川 直 子

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 2 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 11 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 3 月 19 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 3 月 12 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 3 月 16 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 2 月 10 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	12,970,000 10,376,000		2,594,000	49,693	10,648



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 板橋区南常盤台一丁目 3 4 番地 2

建物の名称 ウィスティリアときわ台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南常盤台一丁目 3 4 番 2 の 1 2 0 1

建物の名称 1 2 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 2 階部分 1 9 . 3 3 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 板橋区南常盤台一丁目 3 4 番 2

地 目 宅地

地 積 5 6 0 . 4 8 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 1 8 8 2 0 5 分の 2 1 2 0



物 件 明 細 書

令和 8年 1月19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】

Bが占有している。同人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登載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 板橋区南常盤台一丁目34番地2

建物の名称 ウィスティリアときわ台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南常盤台一丁目34番2の1201

建物の名称 1201

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 19.33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 板橋区南常盤台一丁目34番2

地 目 宅地

地 積 560.48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 188205分の2120



令和7年（ケ）第 427号
令和7年10月27日 受理
令和7年12月 5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 板橋区南常盤台一丁目34番地2

建物の名称 ウィスティリアときわ台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南常盤台一丁目34番2の1201

建物の名称 1201

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 19.33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 板橋区南常盤台一丁目34番2

地 目 宅地

地 積 560.48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 188205分の2120

(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	板橋区南常盤台1丁目34番2-1201号 ウィスティリアときわ台		
建 物	物件1		
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 6,980 円 修繕積立金 1,020 円		令和7年11月18日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和3年6月～ 令和7年11月分 計 432,000 円 ☐ 遅延損害金 円（年利 %）
管理費等照会先	ジェイレックス・コーポレーション株式会社		
その他の事項			
敷 地 権	符号1		
現 況 地 目	☒ 宅地（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 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 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)

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件1 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 (■C (使用者) ■株式会社神宮前プロパティーズ担当者 (貸主代理会社担当者)) 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		令和5年12月10日	
最初の 契約等	契約日	令和5年12月6日	
	期間	令和5年12月10日から ■令和7年12月9日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	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72,000円 (毎月27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72,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		・ 使用者: C ・ 共益費 月額8,000円	
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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
C (使用者) 株式会社神宮前プロパ ティーズ担当者(貸主 代理会社担当者)	1 本件建物は、私の父である B が所有者から賃借し、私が居 宅として使用しています。 (令和7年11月20日面接聴取) 1 本件建物は、所有者が B に賃貸し、B の子である C が使用 者として居住しています。 (令和7年11月28日電話聴取)

(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建物の占有状況は、関係人の陳述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11月 7日 : - :	当庁 (郵便)	■所有者に対し、照会書送付
令和7年11月 7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11月18日 : - :	当庁 (ファックス)	■管理費に関する調査
令和7年11月20日 14:00-14:10	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 ■使用者Cに 面接聴取
令和7年11月28日 : - :	当庁 (電話・郵便)	■貸主代理会社担当者に 電話聴取 ■貸主代理会社に 照会書送付
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
(特記事項) ■ 令和7年11月20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)		

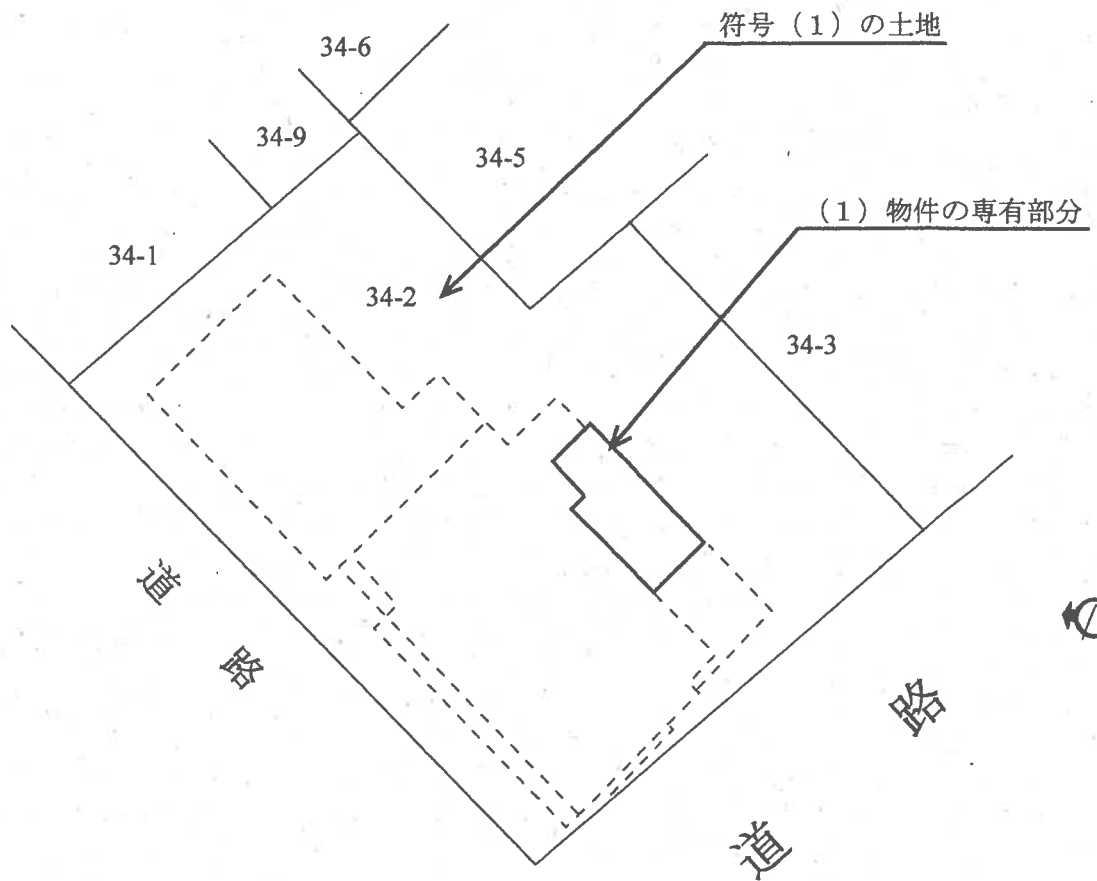
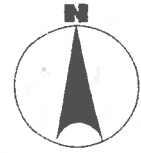
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第427号

建物の存する部分 12階

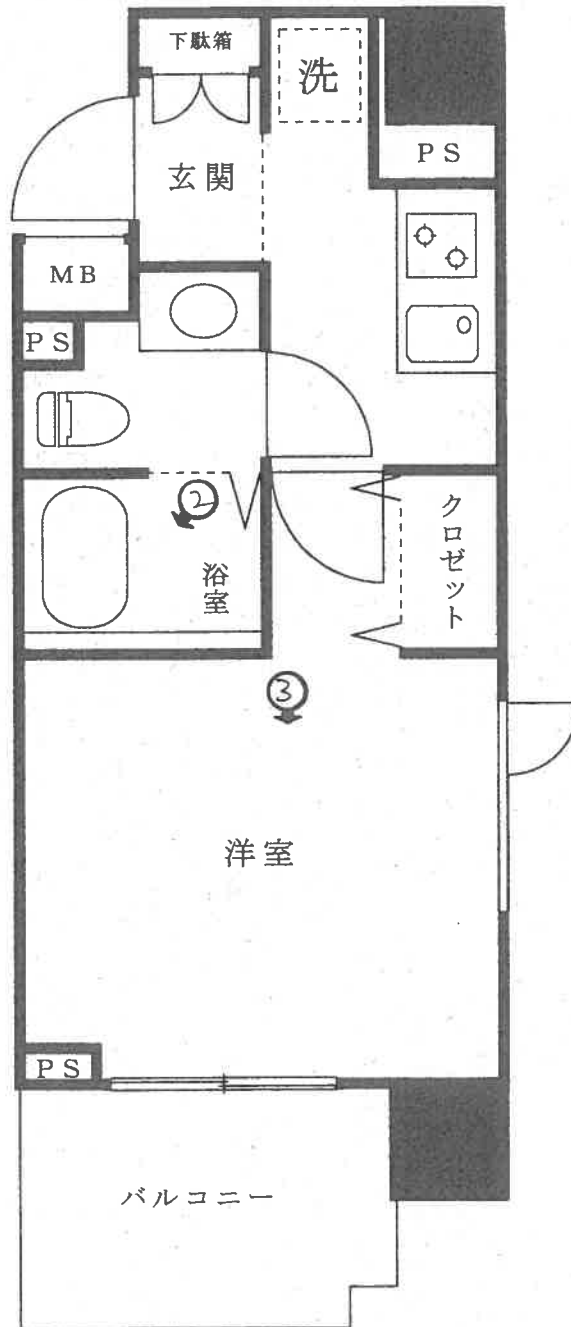
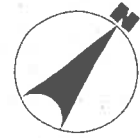
建物の名称 1201



◀○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和7年(ケ)第427号



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年(ケ)第427号

令和7年11月20日 現地調査

令和7年12月10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 12,970,000 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) 板橋区南常盤台一丁目34番2号 (マンション名、部屋番号) ウィスティリアときわ台 1201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 板橋区南常盤台一丁目34番地2

建物の名称 ウィスティリアときわ台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南常盤台一丁目34番2の1201

建物の名称 1201

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 19.33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 板橋区南常盤台一丁目34番2

地 目 宅地

地 積 560.48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 188205分の2120



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「ときわ台駅」の南方、道路距離約250m（徒歩約4分）、板橋区南常盤台一丁目34番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	常盤台銀座（商店街）沿いに小売店舗やマンション、戸建住宅が建ち並ぶ地域。		
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	市街化区域	
		南東側区道から20m内	20m超
	用 途 地 域	商業地域	第二種住居地域
	建 ぺ い 率	80%（指定）	60%（指定）
	容 積 率	400%（指定）	200%（指定）
	防 火 規 制	防火地域	準防火地域
	その他の規制	40m高度地区、景観区域（一般地域）、宅地造成等工事規制区域等	22m第二種高度地区、最低敷地面積60㎡、景観区域（一般地域）、日影規制、宅地造成等工事規制区域等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	560.48㎡ 不整形（L字型） 間口南西側約27m、奥行約21m 平坦	
接 面 道 路 の 状 況 等	南西側：現況幅員約4m舗装区道（建築基準法第42条1項1号と建築基準法第42条1項5号＝位置指定道路の併存） 南東側：現況幅員約11m舗装区道（建築基準法第42条1項1号）角地。 ※マンションのエントランスは南西側にある。		
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 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	所有権	
	敷地権の割合	188205分の2120	
特 記 事 項	・ 南西側接面区道に沿って幅員2mの自主管理歩道有り（板橋区大規模建築物等指導要綱）。これは敷地の一部である。 ・ 建築計画概要書によると、敷地（561.03㎡）のうち、商業地域に帰属する部分が425.94㎡（約75.9%）、第二種住居地域に帰属する部分が135.09㎡（約24.1%）である。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ウィスティリアときわ台	
建物の用途	店舗付共同住宅	総戸数67：他、1階に管理人室1室、診療所有り。
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21年8月10日（閉鎖登記簿） 約16年 約39年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 延床面積2,346.44㎡	
仕様	外装：磁器質タイル貼り等	
設備等	オートロック、集合郵便受け、宅配ボックス、エレベーター（1基9人乗り600kg）、駐車場、駐輪場、ゴミ置場。	
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	ジェイレックス・コーポレーション株式会社
管理の状況	普通	
特記事項	・建築計画概要書及び記載事項証明書より 〔建築主〕 フジ都市開発（株） 〔構造〕 鉄骨鉄筋コンクリート造地上14階 〔敷地面積〕 561.03㎡ 〔建築面積〕 295.07㎡ ※使用建ぺい率 52.59%。 〔容積対象床面積〕 1,973.85㎡ ※使用容積率351.83%。 〔用途〕 共同住宅 〔遵法性〕 ・建築確認年月日・番号：平成20年2月29日 第H19普及協会00492号 ・検査済証発行年月日・番号：平成21年8月10日 第H19普及協会00492号	

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建・居宅		
位 置	12階（1201号室）・角部屋 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	専 有 面 積	19.33㎡	
	共 用 部 分 を 含 む 現 況 床 面 積	26.15㎡	
間 取 り	1K		
バルコニー等	あり	方位：南東側	約5㎡
仕 様	天 内 井 壁 床 設 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、ミニキッチン（2口コンロ）、インターホン、洗濯機置場。	
保 守 管 理 の 状 態	普通	・サッシの下部に破損個所があった。 ・床の一部に黒シミや傷があった。	
管 理 費 等	管 理 費	月額6,980円	（令和7年11月18日現在、以下同じ）
	修 繕 積 立 金	月額1,020円	
	合 計	月額8,000円	
	滞 納 額	432,000円	
	遅 延 損 害 金	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）の通り。		
特 記 事 項	なし。		

<建物の占有者等の状況一覧>

賃貸人	賃借人	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷金
所有者	個人	R5. 12. 10	R5. 12. 10 ＼ R7. 12. 9	72,000円	72,000円
賃借人の子が使用者として居住している。共益費月額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
421,000	×26.15	×0.64	= 7,050,000

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16年 経済的残存耐用年数約39年 観察減価率10% (中古マンション市場の動向等を考慮して判断)

- ・ 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 = $39 \text{年} \div (16 \text{年} + 39 \text{年}) \times (1 - 0.10) = 0.64$ (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 エ	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				
747,000	×1.03	×560.48	×1.00	2,120 / 188,205	= 4,860,000

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 5-17

(地価公示価格) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $657,000\text{円}/\text{㎡} \times 108 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 95 = 747,000\text{円}/\text{㎡}$
 (千円未満四捨五入)

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、街路条件、周辺の利用状況等でやや劣る。

イ 個別格差： 角地等を考慮。

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
(7,050,000)	+4,860,000)	×1.30	×1.11	×1.00	= 17,190,000

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： 1.08 (対象=12階・基準階= 4階)

位置別等補正： 1.03 角部屋

相 乗 積： $1.08 \times 1.03 \div 1.11$ (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 (5.0%)	正味復帰価格現価 $エ \times オ = カ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
2,081,038	734,800	5.1	13,975,608	0.8638	12,072,130	14,150,000
(14.7%)					(85.3%)	(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

$$1 \div (1 + 5.0\%)^3 = 0.8638 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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やや乖離して求められた（開差約17.7%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参考にしつつも、現在の賃貸市場での新規賃料を考慮し、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「ときわ台駅」から徒歩約4分の地点にあって、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、「ときわ台駅」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、地域の標準的な賃料水準を踏まえつつ、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	17,190,000円
② 収 益 価 格	14,150,000円
③調整後の価格	16,890,000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
16,890,000	×1.00	×0.80	×0.96	－0	= 12,970,000

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 5-17)

所 在 : 板橋区弥生町27番3

住居表示「弥生町27-14」

価 格 : 657,000円/㎡

位 置 : 東武東上線「中板橋駅」の南西方約200m。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 72㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側8m区道

用途指定等 : 近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率300%)、準防火地域、高度3種
最高35m、最低敷地60㎡等。

地域の概要 : 中低層の店舗兼住宅の多い商業地域。

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写(参考)

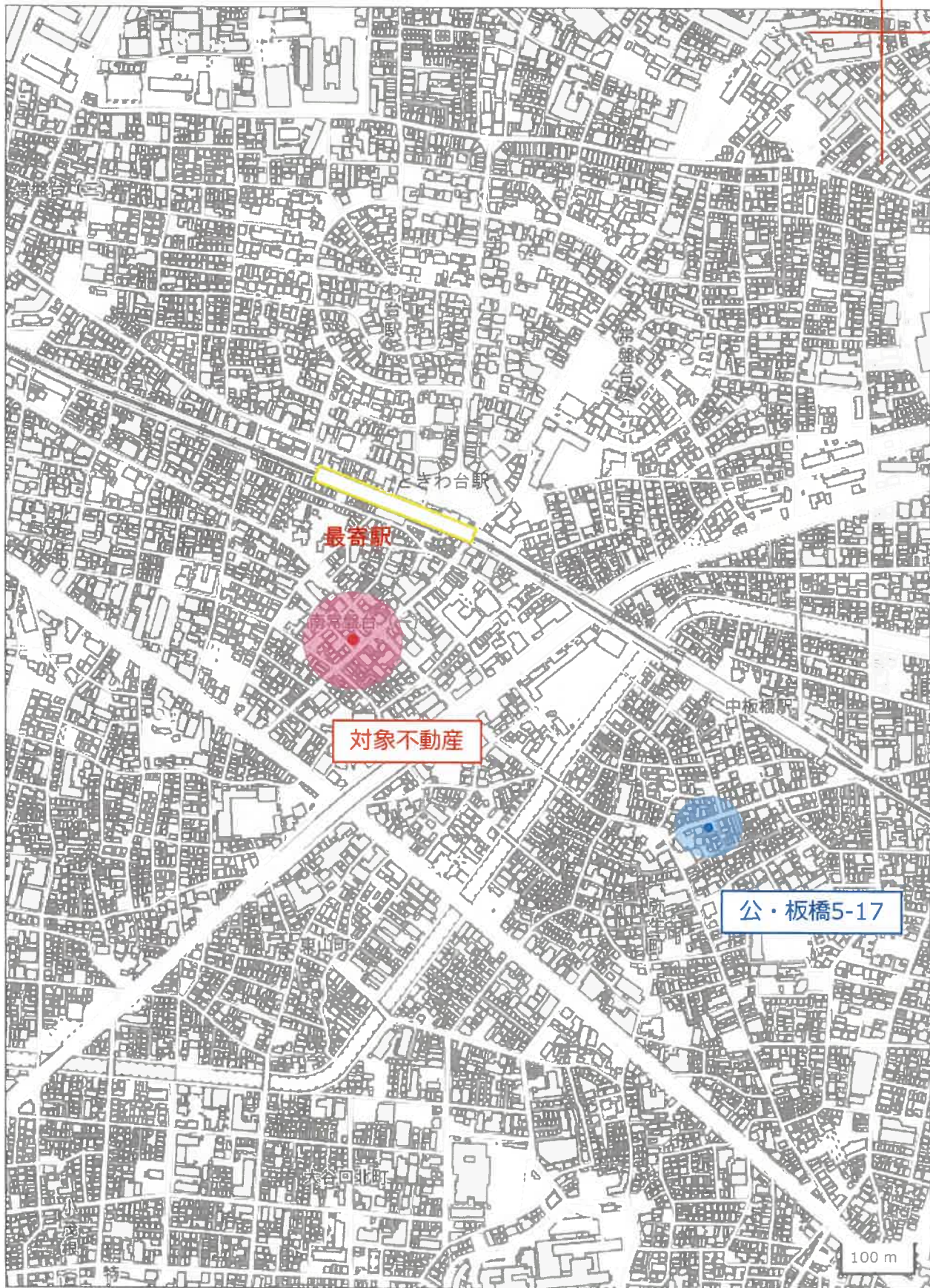
建物図面・各階平面図写

以上

令和7年12月10日

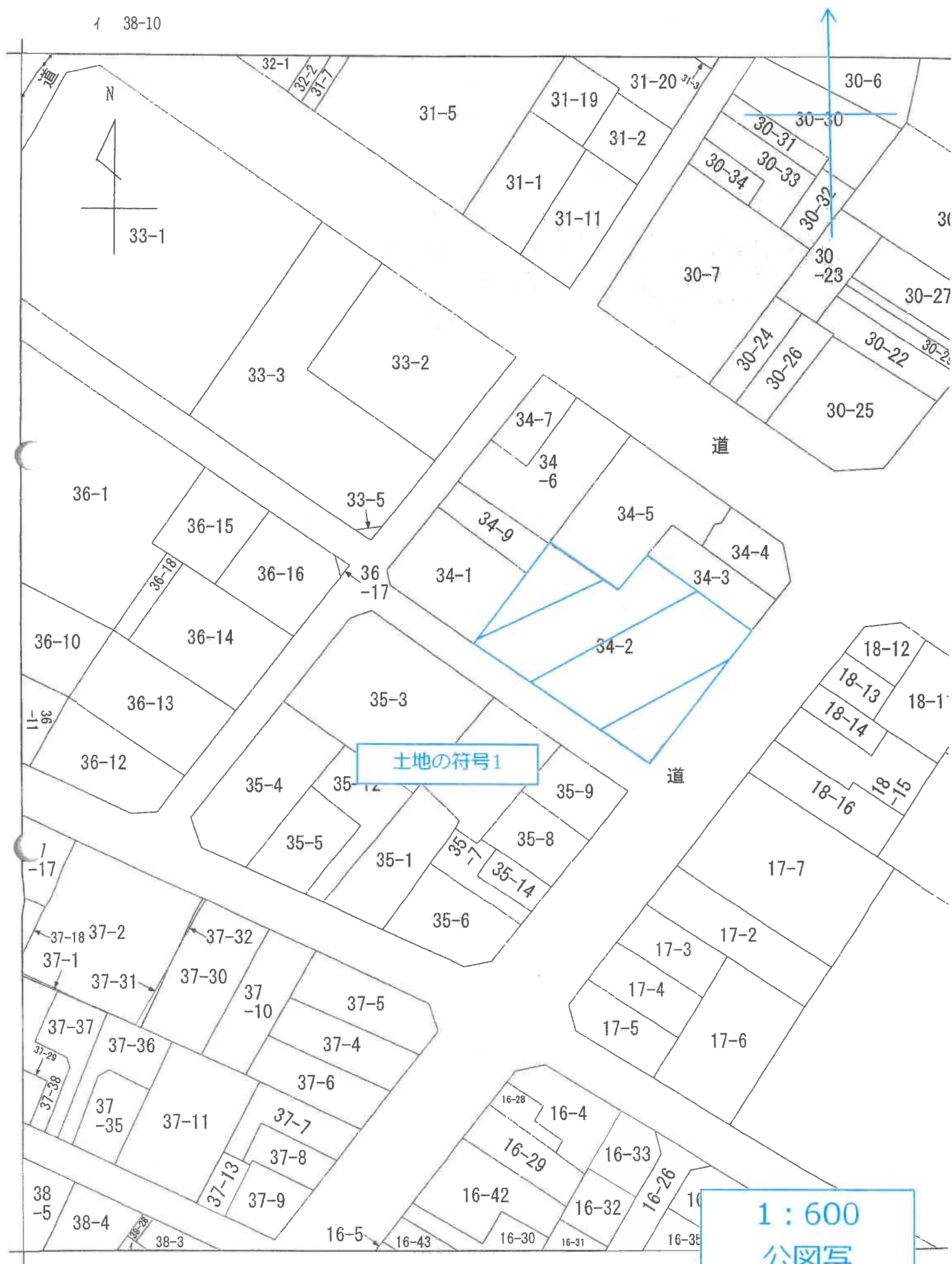
評価人 不動産鑑定士

梅 本 淳 史 ⑩



出典：国土地理院

位置図



(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、
 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。

付け

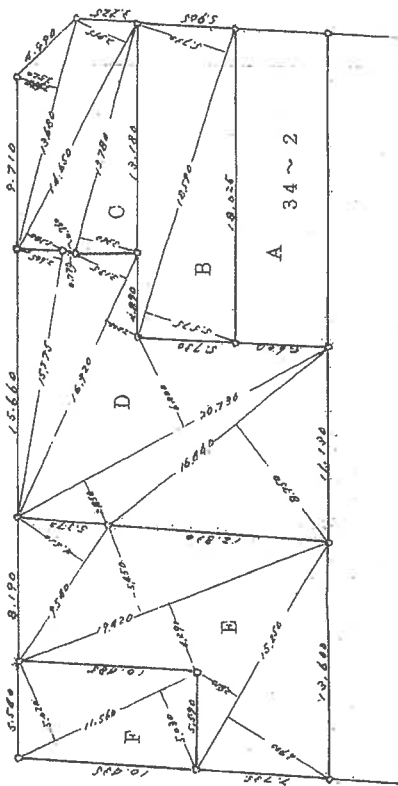
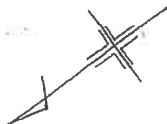
登記年月日：昭和62年6月26日

地積測量図

地番	34番地2～30-7
土地の所在	東京都板橋区南常盤台1丁目

作製年月日
昭和四十六年八月廿三日

作製者
[Redacted]



参考：土地の符号1（合筆前）

区分	面積	合筆前	合筆後
B ₃	12.720	12.720	12.720
C ₄	12.720	12.720	12.720
D ₅	12.720	12.720	12.720
E ₆	12.720	12.720	12.720
F ₇	12.720	12.720	12.720
A	770.41	770.41	770.41
合計	770.41	770.41	770.41

A3→A4縮小

縮尺 1/300

(全国土地家屋調査士用紙)

604485

東京都板橋区南常盤台1丁目 工務部地籍課 電話(03) 246 8 5 1

862-b.26

これは図面に記録されている内容を証明した面である。
(東京法務局板橋出張所管轄)
令和7年7月29日 さいたま地方裁判所

登記官

地図整理番号：M92599

登記年月日：平成22年3月2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。
(東京法務局板橋出張所発)

令和7年7月23日 さいたま地方務局

登記官

地図整理番号：M92522

各 階 平 面 図

建 物 平 面 図 (5 7)

家 屋 番 号
南常盤台一丁目
34番地の1201

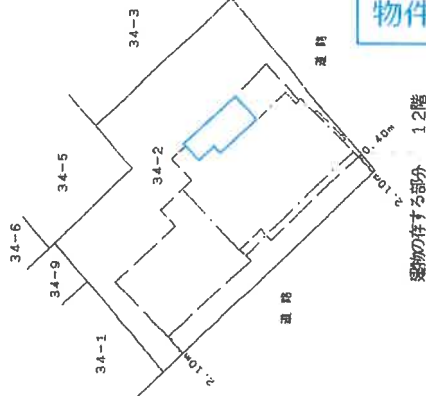
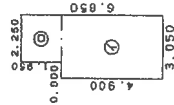
建物の所在
板橋区南常盤台一丁目34番地2

求積表

① 3.050 × 4.900 = 14.945000
② 2.250 × 1.950 = 4.387500

計 19.332500

床面積 19.33 m²



物件1

建物の存する部分 12階

A3→A4縮小

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会利用紙)