

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 4月21日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 葉 狩 勇 太

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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 5月28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 5月21日 午前 9時20分から 令和 8年 5月25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 4月21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 板橋区上板橋三丁目453番地1

建物の名称 MAXIV上板橋AZ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上板橋三丁目453番1の101

建物の名称 101

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 23.03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 板橋区上板橋三丁目453番1

地 目 宅地

地 積 239.34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 70099分の2596



## 物件明細書

令和 8年 3月 5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】

賃借権

範囲	全部
賃借人	株式会社MAXIV
期限	令和8年11月29日まで
賃料	月額82,350円
賃料前払	なし
敷金	なし
保証金	なし
特約	転貸可

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。  
転々借人Bが占有している。

---

---

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、BIT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 板橋区上板橋三丁目453番地1

建物の名称 MAXIV上板橋AZ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上板橋三丁目453番1の101

建物の名称 101

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 23.03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 板橋区上板橋三丁目453番1

地 目 宅地

地 積 239.34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 70099分の2596



令和7年(ケ)第 591号  
令和7年12月26日 受理  
令和8年 2月25日 提出  
(評価人 吉川 和弥)

# 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 板橋区上板橋三丁目453番地1

建物の名称 MAXIV上板橋AZ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上板橋三丁目453番1の101

建物の名称 101

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 23.03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 板橋区上板橋三丁目453番1

地 目 宅地

地 積 239.34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 70099分の2596

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	板橋区上板橋3丁目19番16-101号 MAXIV上板橋AZ	
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 <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">{ 種類：</li> <li style="margin-left: 10px;">{ 構造：</li> <li style="margin-left: 10px;">{ 床面積：</li> </ul>	
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 7,040 円 修繕積立金 4,040 円 インターネット使用料 750 円	令和8年2月2日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月～ 令和 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 遅延損害金 円 (年利 %)
管理費等照会先	AZEST Community 株式会社	
その他の事項		
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"/> 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日	
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 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 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
1	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 株式会社 MAXIV	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H30・11・30 自 R6・11・30 至 R8・11・29	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 82,350 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	転貸の承諾あり
1	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 株式会社ステ ージプランナ ー	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H30・11・30 自 R6・12・1 至 R8・11・30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 81,900 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	転貸の承諾あり
1	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4・5・28 自 R6・5・28 至 R8・5・27	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 77,000 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	・貸主：株式会社ス テージプランナー ・管理・共益費：月 額 8,000 円
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 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)

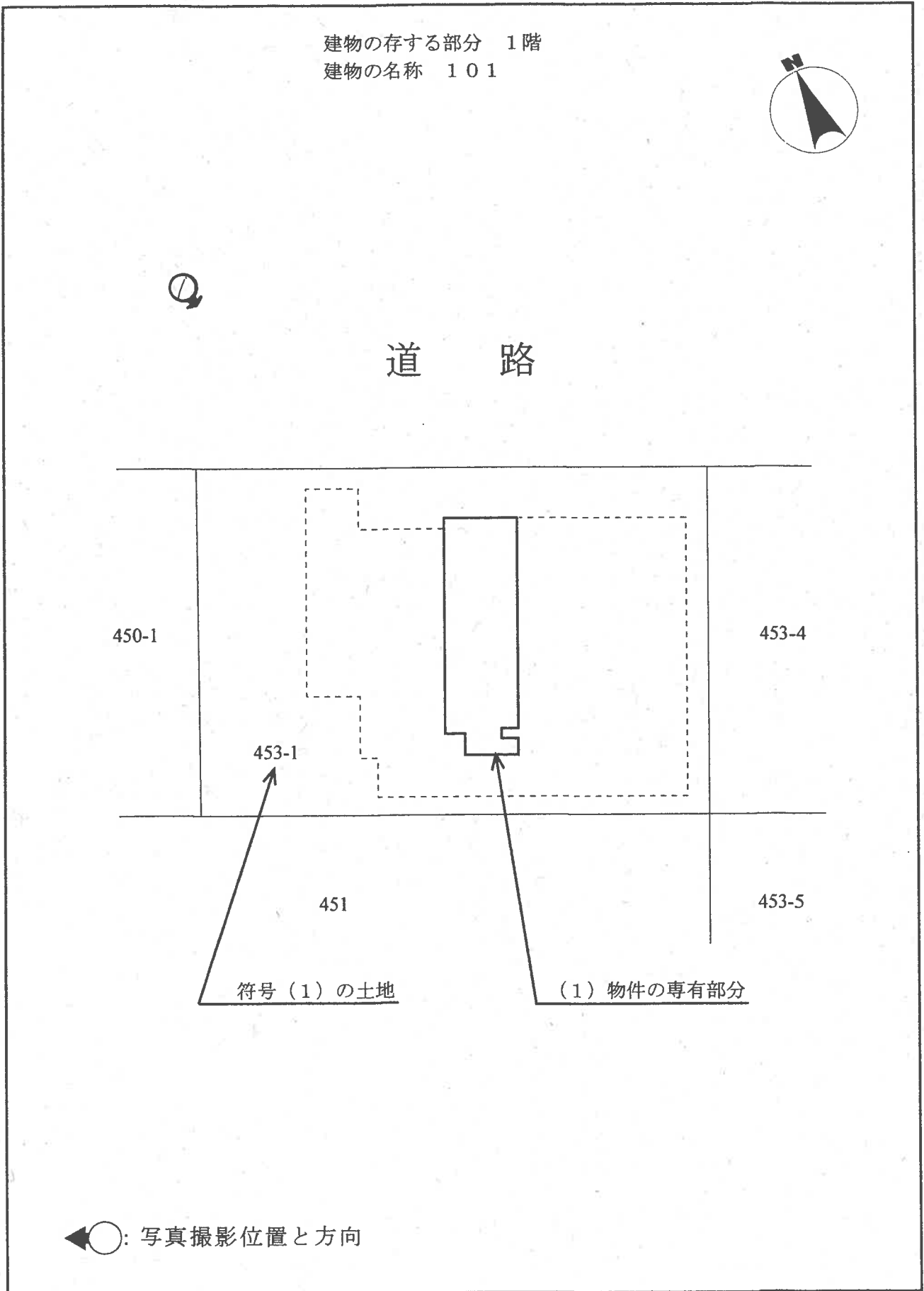
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (転々借人)	1 本件建物は、私が株式会社ステージプランナーから賃借し、居宅として使用しています。 (令和8年1月27日面接聴取)
株式会社ステージプランナー担当者(転借人(転々貸人)会社担当者)	1 弊社は、本件建物を株式会社MAXIVから転借し、転々借人Bに転貸しています。 2 株式会社MAXIVとの転貸借契約について、契約書に記載はありませんが、自動更新です。 (令和8年2月2日電話聴取) (令和8年2月13日電話聴取)
株式会社MAXIV担当者(賃借人(転貸人)会社担当者)	1 弊社は、本件建物を所有者から賃借し、転借人株式会社ステージプランナーに転貸しています。 (令和8年2月2日電話聴取)

## 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 MAXIV が所有者から賃借しこれを転借人株式会社ステージプランナーに転貸し、同社が転々借人 B に転貸しているものとする。
- 3 株式会社 MAXIV と株式会社ステージプランナーとの転貸借契約の更新について、契約書に記載は見当たらないが、両社とも自動更新である旨主張している。
- 4 物件1建物の占有状況は、関係人の陳述、転々借人 B 及び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。

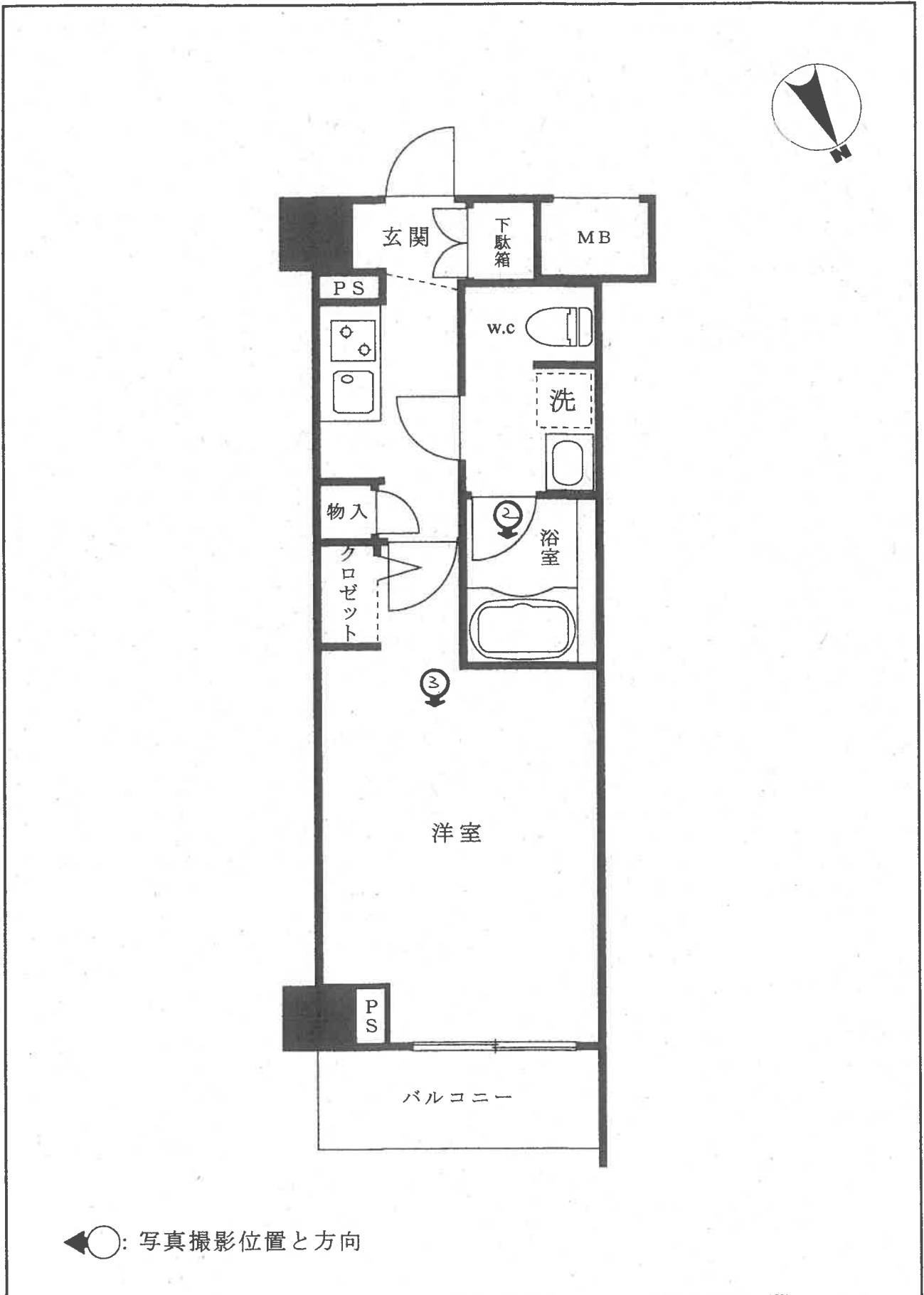
以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月16日 : - :	当庁 (郵便)	■所有者に対し、照会書送付
令和8年1月16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 ■居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和8年1月22日 : - :	当庁 (ファックス)	■管理費に関する調査
令和8年1月27日 8:30-8:40	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 ■転々借人Bに 面接聴取
令和8年2月2日 : - :	当庁 (電話・郵便)	■転借人 (転々貸人) 会社担当者に 電話聴取 ■転借人 (転々貸人) 会社に 照会書送付 ■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8年2月13日 : - :	当庁 (電話)	■転借人 (転々貸人) 会社担当者に 電話聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年1月27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>		



建物間取図

令和7年(ケ)第591号



←○: 写真撮影位置と方向

( 8 枚目)

1



2



3



令和7年(ケ)第591号  
令和8年1月27日 現地調査  
令和8年3月2日 評価

東京地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 吉川 和 弥

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 14,880,000 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、民事執行法第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) 板橋区上板橋3-19-16 (マンション名、部屋番号) MAXIV上板橋AZ・101号室
番号	特記事項		
—	なし		

※現況欄の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 板橋区上板橋三丁目453番地1  
建物の名称 MAXIV上板橋AZ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上板橋三丁目453番1の101  
建物の名称 101  
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 23.03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 板橋区上板橋三丁目453番1  
地 目 宅地  
地 積 239.34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 70099分の2596

#### 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

位置・交通	東武東上線「上板橋」駅の北西方約500m(道路距離、徒歩約6分)、板橋区上板橋3丁目19番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	ときわ通り沿いに中高層の共同住宅、店舗、店舗共同住宅等が混在する商住混在地域	
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 近隣商業地域 80% (指定) 300% (指定) 準防火地域 30m第3種高度地区、敷地面積の最低限度60㎡、日影規制(二)等
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	積状 239.34㎡ ほぼ長方形 間口約19m・奥行約12.8m ほぼ平坦 建築計画概要書の敷地面積は240.58㎡・分譲時パンフレットの敷地面積は240.38㎡と記載されており、それぞれ公簿数量と若干の相違が認められる。但し、その差は僅少であることから、評価上は考慮しない。
接面道路の状況等	北東側が幅員約11.9mの舗装区道(ときわ通り、建築基準法第42条1項1号該当)にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件1を含む一棟の建物の敷地等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 70,099分の2,596
特記事項	特になし	

## 2 建物の概況

### (1)一棟の建物の概要

マンション名	MAXIV上板橋AZ	
建物の用途	共同住宅(総戸数27戸)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)	平成30年8月28日新築
	経過年数	約8年
	経済的残存耐用年数	約42年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 延床面積 780.77㎡	
仕 様	外 壁	磁器質タイル貼・吹付タイル等
	そ の 他	なし
設 備 等	エレベーター(6人乗り)1基、オートロック、集合郵便受け、宅配ボックス、管理室、ゴミ置場、駐輪場等	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理会社	AZEST-Community(株)
	管理形態	委託管理
管理の状況	やや優る	
特記事項	(※1)分譲時パンフレットによれば、売主は(株)マキシヴ、施工は(株)協栄組。	

## (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階部分 101号室 主要開口部の方位：北東向き	
床面積	専有面積	23.03㎡
	共用部分を含む 現況床面積	28.26㎡
間取り	1K	
バルコニー等	北東側にバルコニー(5.01㎡)あり。	
仕様	天井 床 内壁 設備	ビニールクロス等 フローリング、クッションフロア等 ビニールクロス等 キッチン、浴室、トイレ等
保守管理の状態	内覧及び立会者からの聴取によれば、目立った不具合等は認められず、保守管理状態は比較的良好である。	
管理費等	管理費	(令和8年2月2日現在) 7,040円(月額)
	修繕積立金	4,040円(月額)
	インターネット使用料	750円(月額)
	滞納額等	0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>のとおり。	
特記事項	特になし	

## &lt;建物の占有者等の状況一覧&gt;

賃貸人等	借借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	(株)MAX IV	H30.11.30	R6.11.30 ) R8.11.29	82,350円	ない

占有権原は賃借権。下記のように転貸している。

賃貸人等	借借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
(株)MAX IV	(株)ステー ジプラン ナー	H30.11.30	R6.12.1 ) R8.11.30	81,900円	ない

占有権原は転借権。下記のように転々貸している。

賃貸人等	借借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
(株)ステー ジプラン ナー	個人	R4.5.28	R6.5.28 ) R8.5.27	77,000円 別途管理・共益費月額 8,000円	ない

占有権原は転々借権。現占有者が転々貸人から転々借して、居宅として使用している。

## 第5 評価額算出の過程

目的物件は単身者向け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ため、本件では積算価格に加え収益価格を求め、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

目的物件の再調達原価を、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。

再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
457,000	× 28.26	× 0.8	= 10,330,000

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8年、経済的残存耐用年数約42年、観察減価率5%(保守管理の状態等を考慮)と判定した。
- ・ 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)

$$\text{現価率} = 42\text{年} \div (8\text{年} + 42\text{年}) \times (1 - 0.05) = 0.8 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

エ 建物価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

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 (㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円/㎡)	個別格差				
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
668,000	× 1.00	× 239.34	× 1.00	× 2,596/70,099	= 5,920,000

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）等が標準的な中間画地を想定した。

基準地 「板橋5-5」

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 744,000\text{円/㎡} & \times & 106/100 & \times & 100/100 & \times & 100/118 & = & 668,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正： 基準地価格の価格時点(令和7年7月1日)から評価日までの推定変動率である。

標準化補正： 基準地は標準的画地で補正の必要なし。

地域格差： 基準地の地域は、交通接近条件及び環境条件等で優ることを考慮して査定した。

イ 個別格差： 補正の必要なし。

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 必要ないものと判定した。

オ 敷地権の割合： 登記記載におけ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処理を行った。

2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	価格補正	個別格差	占有減価 修正	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
(10,330,000	+5,920,000)	× 1.30	× 0.95	× 1.00	= 20,070,000

ア 建物価格： 前記1①エ

イ 敷地権価格： 前記1②カ

ウ 価格補正： 同一マンション及び周辺類似のマンションの取引水準等を斟酌して上記の通り判定した。

エ 個別格差： 階層別補正・・・ 0.95 対象=1階・基準階=4階

位置別等補正・・・ 1.00 北東向き、中間部屋

その他・・・・・・ 1.00 なし

相乗積 0.95 × 1.00 × 1.00 = 0.95 (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処理を行った。

## 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と判断される賃借権が付着した区分所有建物であるので、現行の賃貸条件等を前提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 of 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	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÷ウ×(1-0.03)	複利現価率 ※2	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
2,116,694	689,870	4.0	16,729,348	0.8941	14,957,710	17,070,000
(12.4%)					(87.6%)	(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

$$1 \div (1 + 3.8\%)^3 = 0.8941 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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処理を行った。

### 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が、本件においては市場性にも留意して求めたものである。

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。

本件では両試算価格の開差は小さく、両価格の妥当性が検証されたものと判断する。

よって、対象マンションの地域性、個別性、最近の中古マンション市況を考慮して、両試算価格を関連づけて調整後の価格を下記のとおり求めた。

①積算価格	20,070,000 円
②収益価格	17,070,000 円
③調整後の価格	18,600,000 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)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控 除 (敷金等)	評 価 額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
18,600,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00		= 14,880,000

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。本件の場合なし。

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処理を行った。

## 第6 参考価格資料

東京都基準地価格 「板橋5-5」  
所 在 : 板橋区徳丸三丁目115番6 「徳丸3-1-20」  
価 格 : 744,000円/㎡  
位 置 : 東武東上線「東武練馬」駅、道路距離130m  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 119㎡  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接 面 街 路 : 北側11m区道  
用途指定等 : 近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率300%)、準防火地域等  
地域の概要 : 小売店舗、マンション等が建ち並ぶ商業地域

## 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8年3月2日

評価人 不動産鑑定士

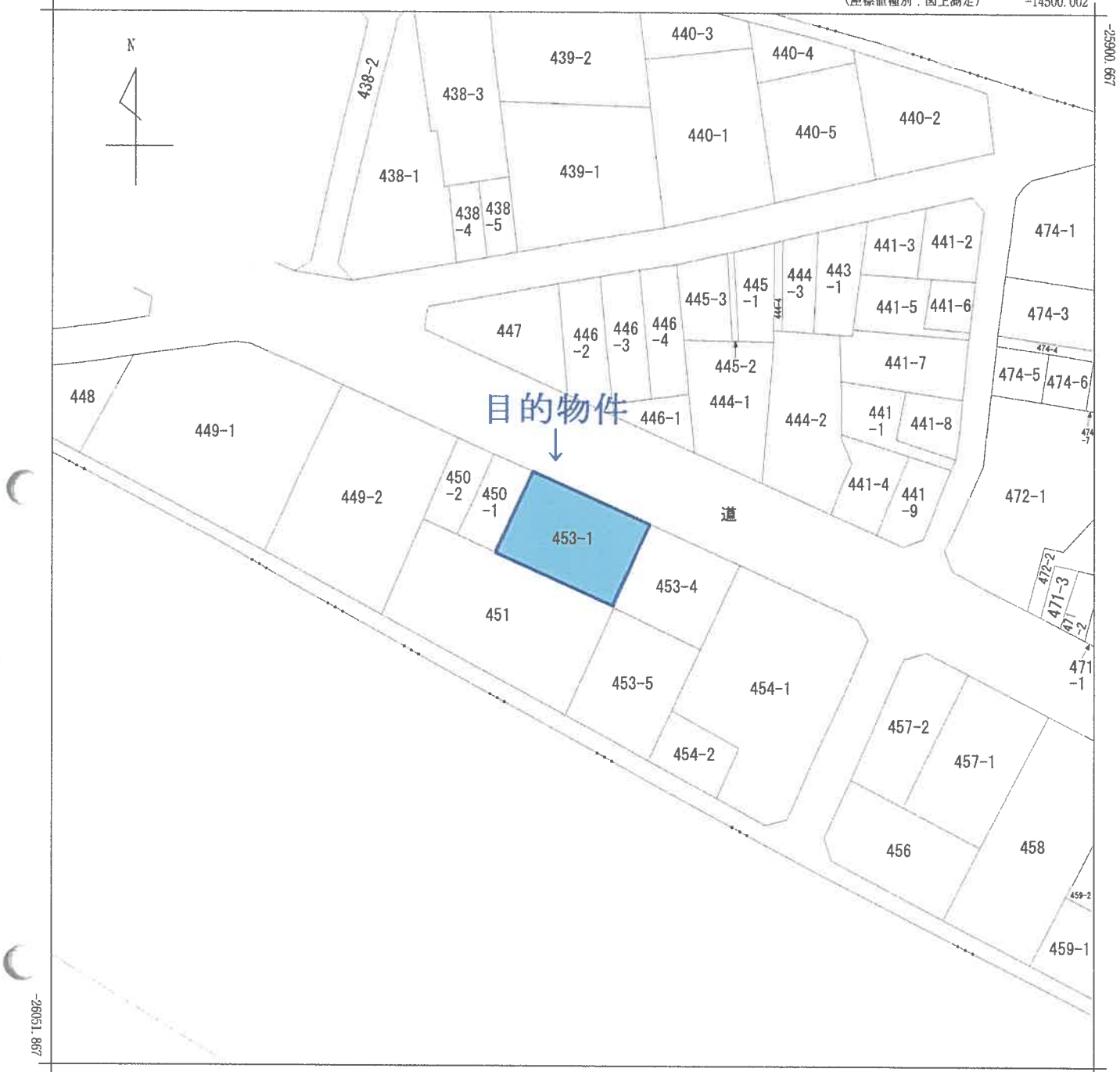
吉川 和 弥

位置図  
縮尺 1 : 10,000



# 公 図 写

(座標値種別：図上測定) -14500.002



-14650.002 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在 板橋区上板橋三丁目	地 番	四五参番壹					
出 力 尺 寸	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅹ	分 類	地 図 に 準 ず る 図 面 ( 街 区 成 果 B )	種 類	街 区 基 本 調 査 成 果 図
作 成 年 月 日	平成22年3月23日		備 付 年 月 日 ( 原 図 )	平成22年3月23日		補 記 事 項		

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

# 建物図面・各階平面図写

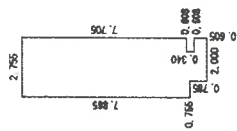
登記年月日：平成30年8月30日

## 建物図面

## 各階平面図

家屋番号  
上板橋三丁目  
453番1の101

建物の所在  
板橋区上板橋三丁目453番地1



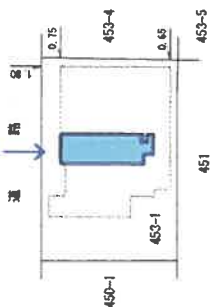
求積表

0.755 x 7.865	=	5.938075
1.592 x 8.650	=	12.040800
0.608 x 7.705	=	4.684640
0.608 x 0.605	=	0.367840
計		23.031355

床面積 23.03 m<sup>2</sup>



目的物件 →



建物の存する部分 1階

建物の名称 101

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。