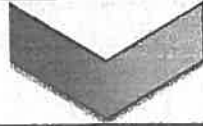


民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



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は、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 5月 1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 8年 5月 21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月 28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 3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 6月 11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 6月 4日 午前 9時20分から 令和 8年 6月 8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 5月 1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 板橋区徳丸三丁目125番地1

建物の名称 ライオンズガーデン東武練馬式番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 徳丸三丁目125番1の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 57.39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 板橋区徳丸三丁目125番1

地 目 宅地

地 積 3108.49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 600421分の6071

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



## 物件明細書

令和 8年 3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】

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】

本件共有者らが占有している。

---

---

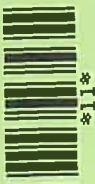
5 その他買受けの参考となる事項

【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 (一棟の建物の表示)

所 在 板橋区徳丸三丁目125番地1

建物の名称 ライオンズガーデン東武練馬弐番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 徳丸三丁目125番1の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 57.39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 板橋区徳丸三丁目125番1

地 目 宅地

地 積 3108.49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 600421分の6071

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第 583号  
令和8年 2月13日 受理  
令和8年 3月12日 提出  
(評価人 菱村 千枝 )

# 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 板橋区徳丸三丁目125番地1

建物の名称 ライオンズガーデン東武練馬弐番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 徳丸三丁目125番1の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 57.39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 板橋区徳丸三丁目125番1

地 目 宅地

地 積 3108.49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 600421分の6071

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	板橋区徳丸3丁目25番12-703号 ライオンズガーデン東武練馬式番館	
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 checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input 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 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 9,400 円 修繕積立金 14,450 円	令和8年2月26日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年8月分～ 令和8年2月分 計 95,400 円 <input type="checkbox"/> 遅延損害金 円 ( 年利 % )
管理費等照会先	株式会社大京アステージ	
その他の事項	・滞納額につき、上記の外、自転車置場使用料 8,400 円(年額) ・管理規約により、年利 14.6% を上限として遅延損害金が加算される場合がある。	
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)

(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 (共有者)	1 本件建物は、私が相共有者 A とともに居宅として使用しています。 2 相共有者 A は、私の父です。 (令和8年3月3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  
( 3 枚目)

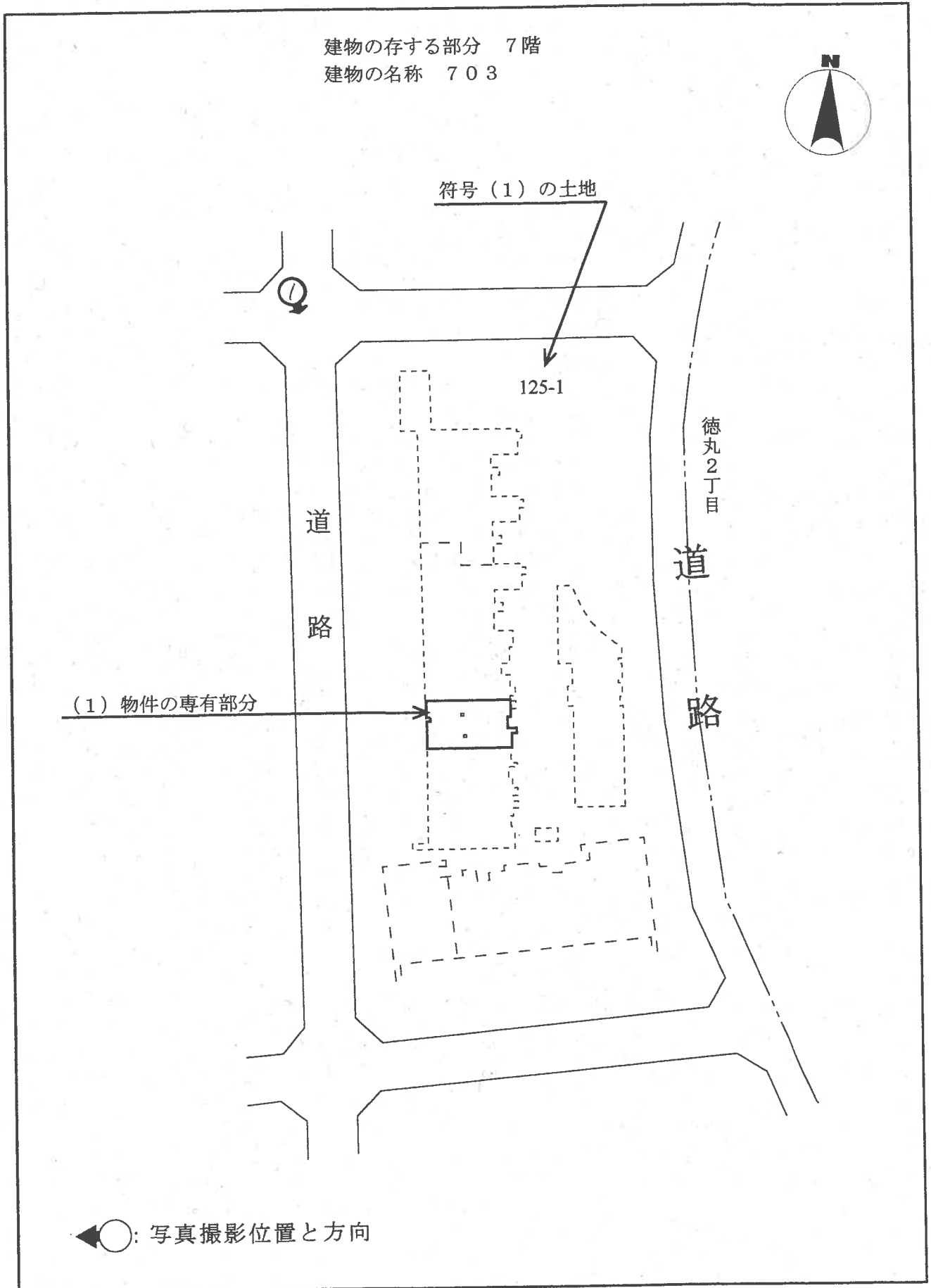
## 執行官の意見

- 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建物の室内は、空のペットボトル、段ボール箱、新聞紙等の動産類が各部屋に積み上げられており、床面が確認できない状態である。
- 3 物件1建物の占有状況は、集合郵便受けの表示、インフォメーションの表示及び関係人の陳述並びに現場の状況から、2枚目記載のとおり報告する。

以 上

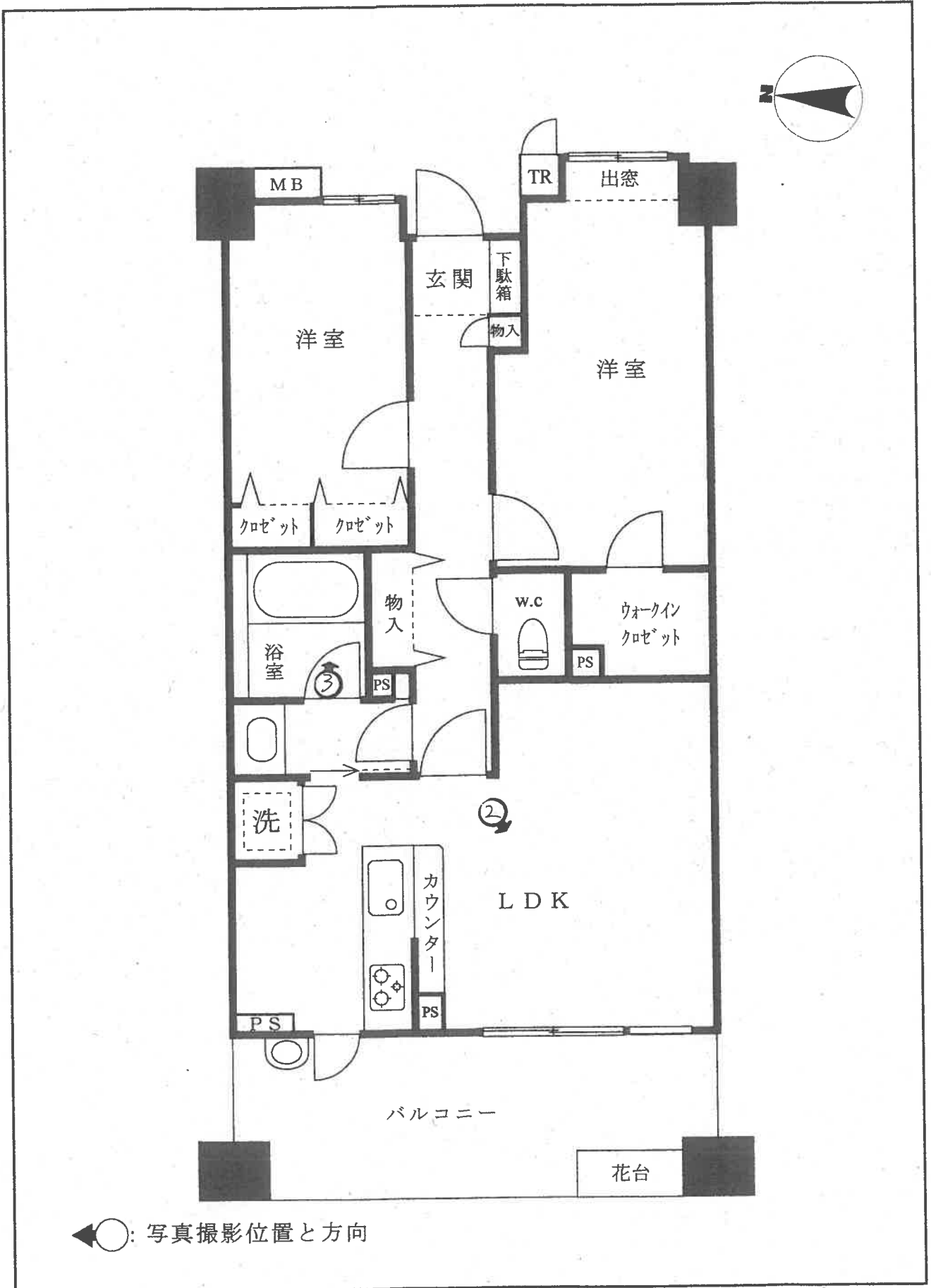
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月20日 14:00-14:20	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和8年2月25日 : - :	当庁 (ファックス)	<input checked="" type="checkbox"/> 管理費に関する調査
令和8年3月3日 10:30-11:00	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人を同行 <input checked="" type="checkbox"/> 共有者 B に 面接聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 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。  <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月3日 目的物件は施錠されていたので、立会人 C を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、共有者 B が在室していた。  <input type="checkbox"/> 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  
( 5 枚目)



建物間取図

令和7年(ケ)第583号



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年(ケ)第583号

令和8年 3月 3日 現地調査

令和8年 3月 6日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 菱 村 千 枝

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件 1	金 30,640,000 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うものであり、調査日以降発生した物件の現状変化は、原則として考慮していない。
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ものである。

## 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。	住居表示：板橋区徳丸 3 丁目 25 番 12 号 マンション名：ライオンズガーデン東武練馬式番館 部屋番号：703 号
番号	特記事項	
	ない	

※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 板橋区徳丸三丁目125番地1

建物の名称 ライオンズガーデン東武練馬武蔵館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 徳丸三丁目125番1の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 57.39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 板橋区徳丸三丁目125番1

地 目 宅地

地 積 3108.49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 600421分の6071

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

## 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「東武練馬」駅から北西方へ約400m・徒歩約5分に所在、板橋区徳丸3丁目25番街区に位置する。附属資料「位置図」を参照。			
付近の状況	徳丸通り沿いに大規模な中層共同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)		徳丸通りから20m以内の区域	同左20m超えの区域	
	都市計画区分	市街化区域	市街化区域	
	用途地域	第1種住居地域	第1種中高層住居専用地域	
	指定建蔽率	60%	60%	
	指定容積率	200%	200%	
防火規制	準防火地域	準防火地域		
その他	17m第2種高度地区、日影規制	17m第2種高度地区、日影規制		
画地条件	地積(登記) 形状 間口・奥行 地勢	3,108.49 m <sup>2</sup> 南側がやや広がった略長方形地 東側間口約80m、奥行最大約40m 台地上の起伏地で、西向きに緩やかに傾斜		
接面道路の状況等	目的土地は、次の道路に概ね等高に接面する四方路地である。			
	方位	幅員・公私道	建築基準法	備考
	東側	約8m 区道	42条1項1号	ほぼ等高に接面
	北側	約6m 区道	42条1項1号	等高～約2m高く接面
	西側	約6m 区道	42条1項1号	ほぼ等高に接面
南側	約5.8～6m 区道	42条1項1号	等高～約2m高く接面	
土地の利用状況等	物件1を含む一棟の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」を参照。			
供給処理施設	上水道	あり	※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。	
	都市ガス	あり		
	下水道	あり		
目的物件の敷地利用権	権利の種類	敷地権登記された所有権		
	持分割合	600421分の6071		
特記事項				

## 2. 建物の概況及び利用状況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズガーデン東武練馬式番館	
建物の用途	共同住宅（総戸数 79 戸）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	平成 13 年 5 月 25 日新築（登記）
	経過年数	約 25 年
	経済的残存耐用年数	約 25 年
構造等	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建
	延床面積	7,162.25 m <sup>2</sup> （登記）
仕様	外壁	タイル貼りほか
	その他	
設備等	集合郵便受、オートロック、宅配ロッカー、エレベーター、管理人室、自転車置場、駐車場、ごみ置場ほか	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理会社	株式会社大京アステージ
	管理形態	委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	□建築確認等（建築計画概要書等による）	
	建築確認	確認済証 第 H12-4 号（平成 12 年 4 月 28 日）ほか 検査済証 第 162 号（平成 13 年 6 月 7 日）
	売主	株式会社大京
	施工	大末建設株式会社
	敷地面積	3,161.00 m <sup>2</sup>
	延べ面積	RC 地下 1F 付 7F 建 共同住宅 延べ面積 7,914.39 m <sup>2</sup> （容積率不算入部分を含む）

(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	7階（703号室）・中間住戸 主要開口部の方位：西向き	
床面積	専有面積	57.39 m <sup>2</sup> （登記）
	現況床面積	72.17 m <sup>2</sup> （固定資産課税台帳）
間取り	2LDK	
バルコニー等	西側にバルコニーがある。	
仕様	天井	ビニルクロスほか
	内壁	ビニルクロスほか
	床	フローリングほか
	設備	給湯器、キッチン、ユニットバス、トイレほか
	その他	格別なものはない
保守管理の状態	劣る	
管理費等	管理費	月額 9,400 円（令和 8 年 2 月 26 日現在、以下同じ）
	修繕積立金	月額 14,450 円
	その他	ない
	滞納額	95,400 円 上記の他、自転車置場使用料の滞納額 8,400 円
	遅延損害金	年率 14.6%を上限に加算の可能性がある。
利用状況等	所有者が自宅として居住している。	
特記事項	室内はリビングを中心に、腰高程度まで物品やビニール袋、段ボール箱などが積み上げられており、床面の状況がほぼ確認できない状態である。	

## 第5 評価額算出の過程

目的物件は区分所有建物及びその敷地であり、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。そこで、積算価格と収益価格を試算して、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

類似建物の建築費等と比較して目的建物の再調達原価を求め、これに耐用年数に基づく方法と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。

再調達原価 ア	現況床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
420,000 円/㎡	× 72.17 ㎡	× 0.43	= 13,030,000 円

ア. 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ. 現況床面積：固定資産課税台帳による共用部分の按分面積を含む床面積。

ウ. 現価率：

・経過年数約 25 年、経済的残存耐用年数約 25 年、観察減価率 15%（管理の状況等を考慮）

・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：25 年 ÷ (25 年 + 25 年) × (1 - 0.15) = 0.43（小数第 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敷地権価格

目的土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

更地価格単価		地積 ウ	建付増減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 カ
標準画地価格 ア	個別格差 イ				
577,000 円/㎡	× 1.07	× 3,108.49 ㎡	× 1.00	× 6071/600421	= 19,400,000 円

7. 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。なお、標準画地は、間口・奥行・規模等が標準的な画地を想定した。

地価公示 板橋-13

$$\begin{array}{ccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 513,000 \text{ 円/m}^2 & \times 110/100 & \times 100/103 & \times 100/95 & = 577,000 \text{ 円/m}^2 \\
 & & & & \text{(上 3 桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

- ・時点修正：令和 7 年 1 月 1 日から評価日までの推定変動率。
  - ・標準化補正：公示地等の個別的要因（角地等）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（交通接近性が劣る等）を総合的に考慮して、地域格差を査定した。
4. 個別格差：目的土地の個別的要因（四方路地、敷地内高低差あり等）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：土地と建物の適合の状態を考慮した。
- オ. 敷地権の割合：登記記録による。
- カ. 敷地権価格：1 万円未満を四捨五入した。

## 2. 積算価格

目的物件の積算価格を次のとおり試算した。

建物価格 ア	敷地権価格 イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	占有減価修正 オ	積算価格 カ
(13,030,000 円)	+19,400,000 円)	×1.20	×1.03	×1.00	=40,080,000 円

- ア. 建物価格：前記 1①
- イ. 敷地権価格：前記 1②
- ウ. 価格補正：周辺の類似したマンションの取引価格水準などを考慮して、補正率を査定した。
- エ. 個別格差：
- ・階層別修正・・・1.05（地下 1 階付 7 階建の 7 階）
  - ・位置別修正・・・0.98（西向きの中間住戸）
  - ・その他修正・・・1.00
  - ・相乗積・・・ $1.05 \times 0.98 \times 1.00 = 1.03$ （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 万円未満を四捨五入した。

## II 収益価格の試算

目的物件の収益力を把握するため、新規に賃貸することを想定して、収益還元法を適用する。目的物件の賃貸により保有期間中に得られる純収益の現価の総和に、保有期間末の復帰価格の現価を加え、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を次のとおり試算した。なお、収集可能な資料には限界があり、また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ので、必ずしも想定した純収益等が実現するものではない。

3年間の 純収益の 現価の総和  ア	復帰価格の現価					収益価格  ア+カ キ
	4年目の 純収益  イ	最終 還元利回り  ウ	3年目末の 復帰価格 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ※1	複利現価率  オ※2	復帰価格の 現価 エ×オ カ	
円 3,411,692 (15.6%)	円 1,203,700	5.4%	円 21,622,019	0.8565	円 18,519,259 (84.4%)	円 21,930,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 5.3\%)^3 = 0.8565 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

- ア. 3年間の純収益の現価の総和：保有期間中（1～3年目）に得られる純収益を複利現価率で割り引いた現在価値の総和。
- イ. 4年目の純収益：保有期間末の翌年の純収益。
- ウ. 最終還元利回り：標準的な還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。
- エ. 3年目末の復帰価格：4年目の純収益を最終還元利回りで除して求めた売却価格から、目的物件の売却に要する仲介手数料を控除した価格。
- オ. 複利現価率：標準的な還元利回り等を考慮して査定した割引率を用いて算定した。
- カ. 復帰価格の現価：3年目末の復帰価格の現在価値。
- キ. 収益価格：3年間の純収益の現価の総和と復帰価格の現価の合計。1万円未満を四捨五入した。

### Ⅲ 評価額の判定

#### 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、土地・建物の価格等を適切に査定した上、類似物件の取引価格等を考慮して、不動産価格の取引面も的確に反映したので、精度・規範性の高い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、純収益や還元利回り等を適切に査定したので、精度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自ら居住する目的の家族世帯等であることを考慮して、積算価格を重視し、調整後の価格を次のとおり求めた。

① 積算価格	40,080,000円
② 収益価格	21,930,000円
③ 調整後の価格	38,300,000円

#### 2. 評価額

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の減価、その他の控除を考慮して、評価額を次のとおり決定した。

調整後の価格	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	評価額
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
38,300,000円	×1.00	×0.80	×1.00	—	= 30,640,000円

- ア. 調整後の価格：前記 1③
- 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う。
- 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て修正を行う。本件の場合少額であるので、ウに含めて考慮した。
- オ. その他の控除：買受人の引受けとなる敷金等の預り金を控除する。本件の場合必要なし。
- カ. 評価額：1万円未満を四捨五入した。

## 第 6 参考価格資料

地価公示等 板橋－13  
所在： 板橋区小豆沢 2 丁目 19 番 6 (小豆沢 2-34-9)  
価格： 513,000 円／㎡  
価格時点： 令和 7 年 1 月 1 日  
位置： 「志村坂上」駅から道路距離 700m  
地積： 1,716 ㎡  
供給処理施設： 水道、ガス、下水  
接面街路： 南西 10m 区道、北 側道  
用途指定等： 準工業地域 (指定建蔽率 60%、指定容積率 200%)、  
準防火地域  
地域の概要： 中高層マンションが増加し倉庫等も残る住宅地域

## 第 7 附属資料

位置図

公図写し

建物図面・各階平面図写し (A3 判を A4 判に縮小)

以 上

令和 8 年 3 月 6 日

評価人 不動産鑑定士

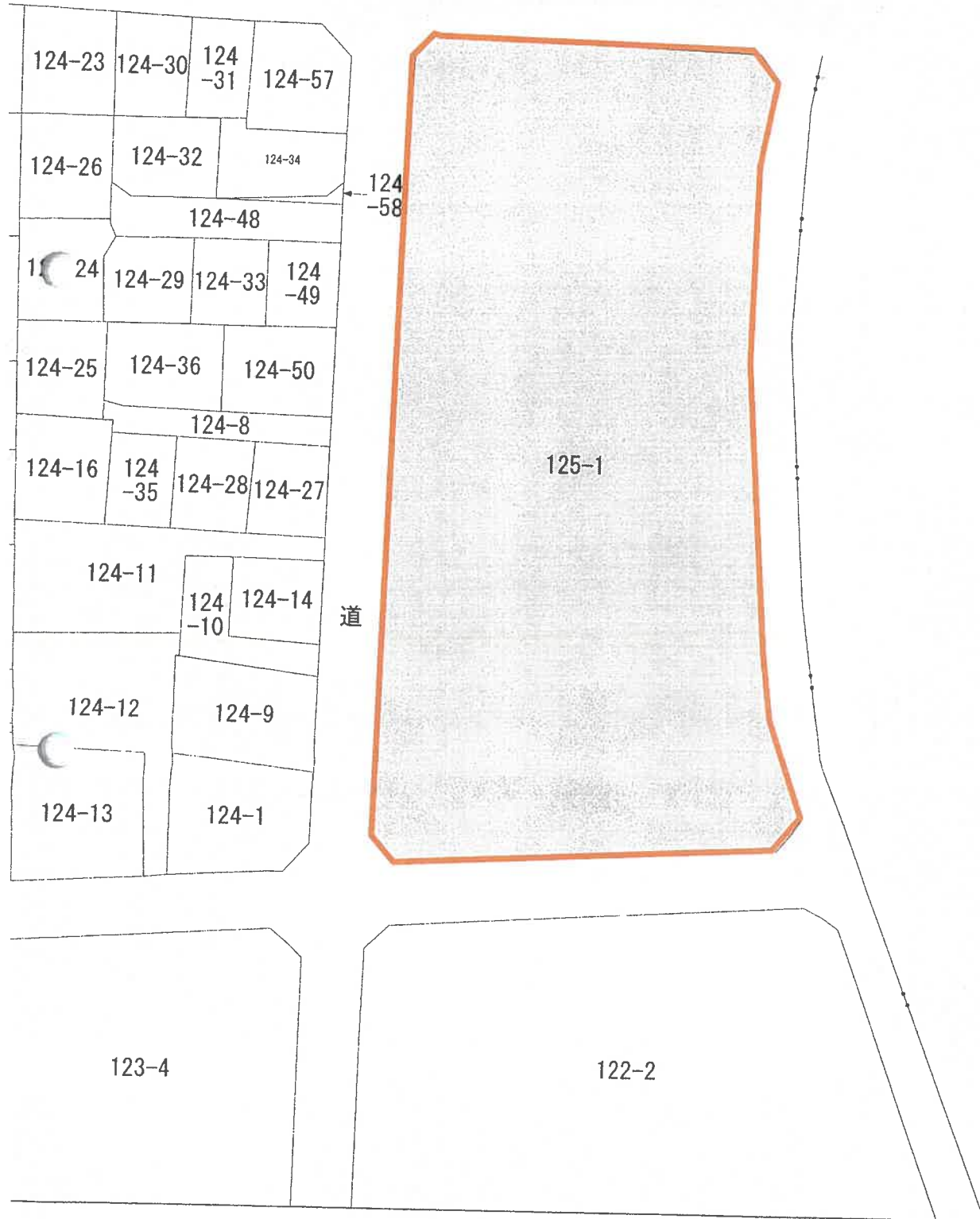
菱 村 千 枝



1 : 37,000 相当  
 地図使用承認(C)マップル第7-023号

地図上の1センチは約370メートル  
 印刷中心は 東経 139度40分46秒 北緯 35度46分20秒

公図写し  
縮尺1:600



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  
土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番  
区域  
見出し

徳丸  
3丁目

