

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 5月20日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

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 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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25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18日 午前 9時20分から 令和 8年 6月22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20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 板橋区大谷口上町7番地17

建物の名称 ラ・アトレ中板橋Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大谷口上町7番17の303

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 39.49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 板橋区大谷口上町7番17

地 目 宅地

地 積 443.87平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 板橋区大谷口上町7番51

地 目 公衆用道路

地 積 16平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100918分の4276



物 件 明 細 書

令和 8年 3月30日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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】

審尋の結果、株式会社enluxの賃借権の存否（占有権原の存否、占有権原の種類別）は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。同社からの賃借人B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 板橋区大谷口上町7番地17

建物の名称 ラ・アトレ中板橋Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大谷口上町7番17の303

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 39.49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 板橋区大谷口上町7番17

地 目 宅地

地 積 443.87平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 板橋区大谷口上町7番51

地 目 公衆用道路

地 積 16平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100918分の4276



令和7年(ケ)第 516号
令和7年12月 8日 受理
令和8年 1月30日 提出
(評価人 菱村 寛)

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 板橋区大谷口上町7番地17

建物の名称 ラ・アトレ中板橋Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大谷口上町7番17の303

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 39.49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 板橋区大谷口上町7番17

地 目 宅地

地 積 443.87平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 板橋区大谷口上町7番51

地 目 公衆用道路

地 積 16平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100918分の4276

(/ 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	板橋区大谷口上町7番2-303号 ラ・アトレ中板橋Ⅱ	
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"> 種類： 構造： 床面積： 	
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 13,600 円 修繕積立金 14,110 円 町会費 300 円 駐輪場使用料 300 円 協力金 2,500 円	令和7年12月18日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年7月分～令和7年12月分 計 554,580 円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 116,308 円 (年利 14.0%)
管理費等照会先	ホームライフ管理株式会社	
その他の事項		
敷 地 権	符号1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号2) <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、2) <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 <ul style="list-style-type: none"> 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)	<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 enlux	
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 type="checkbox"/> 陳述 () <input type="checkbox"/> 文書 (<input type="checkbox"/> 回答書 <input type="checkbox"/> 契約書)	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 不明	
占有開始時期	年 月 日 令和4年9月1日	
最初の契約等	契約日	年 月 日 令和4年8月26日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 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 type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
賃料・支払時期	毎月 金 円 (毎月 日限り 当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	・管理費 月額 10,000 円 ・敷金につき退去時1ヶ月償却	
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 checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
B (占有者)	1 本件建物は、私が株式会社 enlux から賃借し、居宅として使用しています。 2 更新契約については、締結したかどうかははっきりせず、更新契約書も見当たりません。 賃料は継続して支払い、居住を続けています。 (令和7年12月23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並びに現場の状況から、占有者Bが株式会社 enlux から賃借し居宅として使用している。
- 3 占有者Bの現在の更新契約について、関係人の陳述によれば更新契約を締結したか否かについては記憶が曖昧であり更新契約書の提出もないが、継続して賃料を支払い占有を継続しているので、これを法定更新と判断した。
- 4 株式会社 enlux の占有権原について、所有者及び株式会社 enlux に対し照会書を発出したが、いずれも期限内に回答がなかった。
よって、株式会社 enlux の占有権原は不明とした。
- 5 物件1建物の室内で猫が飼育されている。
- 6 物件1建物の占有状況は、関係人の陳述、占有者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

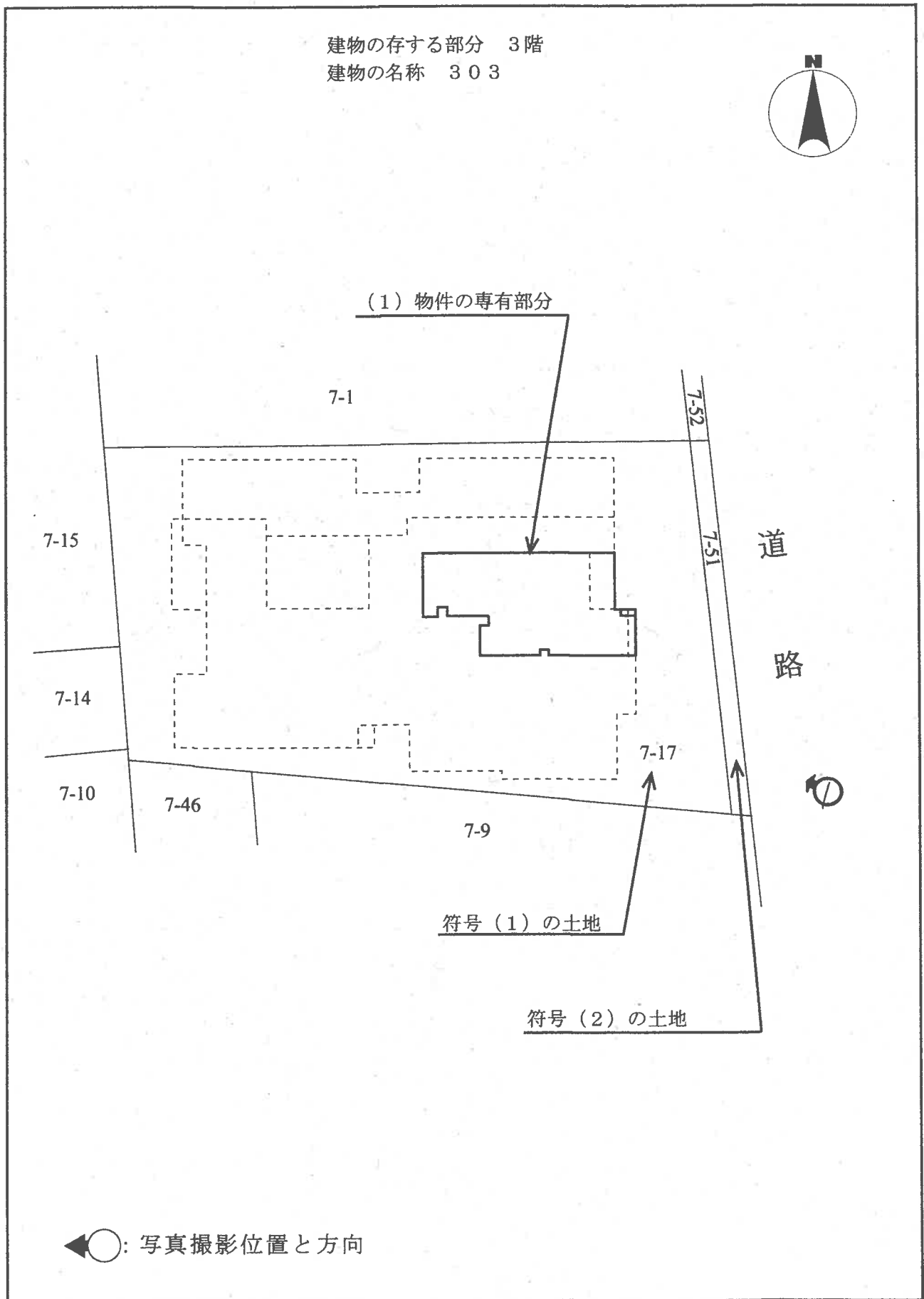
(調査経過用)

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12月12日 : - :	当庁 (郵便)	■所有者に対し、照会書送付
令和7年12月12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12月18日 : - :	当庁 (ファックス)	■管理費に関する調査
令和7年12月23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 ■占有者Bに 面接聴取
令和7年12月25日 : - :	当庁 (郵便)	■株式会社 enlux に 照会書送付
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12月23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)

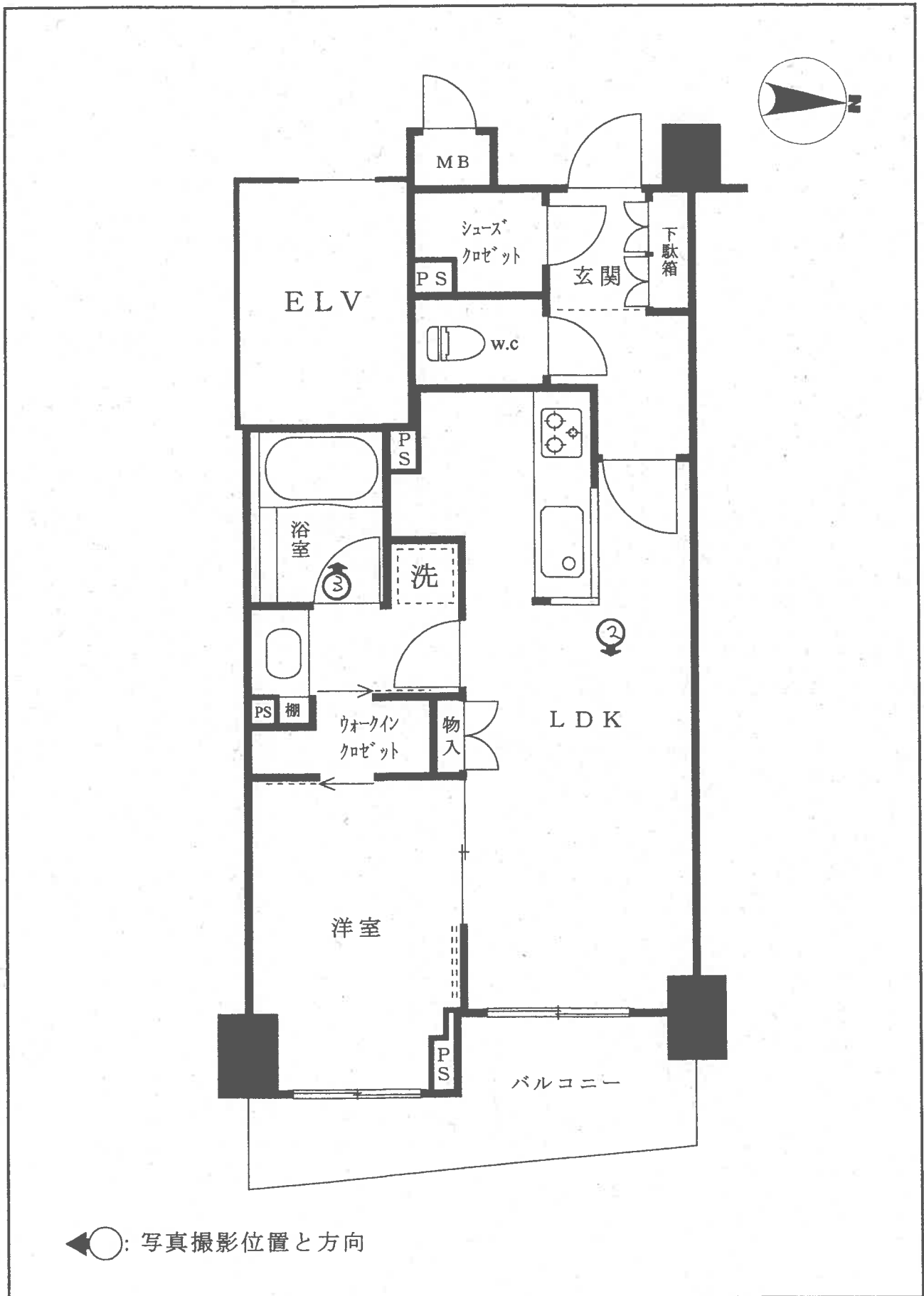
土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第516号



建物間取図

令和7年(ケ)第516号



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年(ケ)第516号

令和7年12月23日 現地調査

令和8年1月31日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 菱 村 寛

第1 評価額

物件番号	評価額
物件 1	金 22,620,000 円

第2 評価の条件

1. 本件評価では、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。
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である。
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。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。

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：板橋区大谷口上町 7-2 マンション名：ラ・アトレ中板橋Ⅱ 部屋番号：303 号
番号	特記事項	

※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 板橋区大谷口上町7番地17

建物の名称 ラ・アトレ中板橋II

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大谷口上町7番17の303

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 39.49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 板橋区大谷口上町7番17

地 目 宅地

地 積 443.87平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 板橋区大谷口上町7番51

地 目 公衆用道路

地 積 16平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100918分の4276

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「中板橋」駅から南方へ道路距離約 750m（徒歩約 9 分）に位置する。 附属資料「位置図」を参照。		
付近の状況	川越街道の背後にあって、中層共同住宅など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）		川越街道から 30m 以内	川越街道から 30m 超
	都市計画区分	市街化区域	市街化区域
	用途地域	近隣商業地域	第 1 種中高層住居専用地域
	指定建蔽率	80%	60%
	指定容積率	400%	200%
	防火規制	防火地域	準防火地域
その他	第 3 種高度地区（最高 40m・最低 7m）、川越街道 A 地区沿道地区計画	第 2 種高度地区（最高 22m）、日影規制、大谷口上町周辺地区地区計画（住宅地区）	
画地条件	地積（登記） 形状 間口・奥行 地勢 その他	2 筆計 459.87 m ² 略台形地 東側間口約 17.5m・奥行約 28m 北向き緩傾斜地	
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中間画地である。		
	方位	幅員・種別	建築基準法 備考
	東側	約 3.6-4.5m 区道	42 条 1 項 5 号 (注)
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（敷地へ引き込んでいる）	
	都市ガス	あり（敷地へ引き込んでいる）	
	下水道	あり（敷地へ引き込んでいる）	
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	4276/100918（登記）	
特記事項	<input type="checkbox"/> 東側区道（注） 東側区道は、現況幅員約 3.6～4.5m、指定幅員 4.54m の位置指定道路（旧指定建築線）である。目的土地のうち東側区道沿いの地番 7 番 51 は、この道路の区域に該当する。		

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・アトレ中板橋Ⅱ	
建物の用途	共同住宅（家族世帯向け住戸×21戸）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	平成18年6月16日新築（登記）
	経過年数	約20年
	経済的残存耐用年数	約30年
構造等	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺6階建
	延床面積	1,177.25 m ² （登記）
	その他	
仕様	外壁：タイル貼りほか	
設備等	オートロック、エレベータ、宅配ボックス、駐輪場、管理員室、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	ホームライフ管理株式会社
	管理形態	委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	□建築確認など（建築計画概要書、分譲パンフレットなどによる）	
	建築確認等	建築確認：BVJ-T05-10-0049（H17.1.31）ほか 完了検査：BVJ-T05-39-0049（H18.6.19）
	建築主	株式会社ラ・アトレ
	土地	敷地面積 443.87 m ² （道路部分を含まない）
	計画建物	RC造6F 共同住宅 延べ面積 1,296.67 m ² （容積不算入部分を含む）
	備考	

(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	3階(303号室)・中間住戸 主要開口部の方位：東向き	
床面積	専有面積	39.49㎡(登記)
	現況床面積	49.57㎡(固定資産課税台帳)
間取り	1LDK	
バルコニー等	東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、浴室(乾燥機付き)・洗面室、トイレほか
	その他	
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費	月額13,600円(令和7年12月18日現在、以下同じ)
	修繕積立金	月額14,110円
	その他	町会費：月額300円 駐輪場使用料：月額300円 協力金：月額2,500円
	滞納額	554,580円
	遅延損害金	116,308円(年利14.0%)
利用状況等	借家契約(注)に基づいて、転借家人が居住している。	
特記事項		

(注) 借家契約(この項は西暦を用いる)

	原契約	転借家契約
当事者	貸主：目的物件の所有者 借主：(株)enlux	貸主：(株)enlux 借主：個人
占有開始日	不明	2022年9月1日
契約期間	不明	2024年9月1日から期間の定めなし
月額賃料等	不明	賃料：128,000円 共益費等：10,000円
敷金	不明	256,000円(退去時に賃料1ヵ月分償却)
備考	占有権原は不明	

第5 評 価

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/m ²	×49.57 m ²	×0.57	=11,870,000 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 20 年、経済的残存耐用年数約 30 年、観察減価率 5%（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：30 年 ÷（20 年 + 30 年） ×（1 - 0.05） = 0.57（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				
596,000 円/m ²	×1.03	×459.87 m ²	×1.00	×4276/100918	=11,960,000 円

- ア. 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、川越街道から 30m 超に存する間口・奥行・規模等が標準的な画地を想定した。

地価公示 板橋-37

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(規準価格)
629,000 円/㎡	× 109/100	× 100/100	× 100/115	= 596,000 円/㎡

(上 3 桁未満四捨五入)

- ・時点修正：令和 7 年 1 月 1 日から評価日までの推定変動率。
 - ・標準化補正：公示地等の個別的要因を考慮して、補正率を査定した。
 - ・地域格差：公示地等の所在地域の特性（駅に近い、幅員が広い、基準容積率が高い、利便性が優る等）を考慮して、地域格差を査定した。
- イ. 個別格差：目的土地の個別的要因（基準容積率が高い、略台形地、道路部分を含む等）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：建物と敷地との適応状態を考慮して、修正率を査定した。
- 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	敷地権価格	価格補正	個別格差	占有減価修正	積算価格
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
(11,870,000 円)	+11,960,000 円)	× 1.30	× 1.02	× 1.00	= 31,600,000 円

- ア. 建物価格：前記 1①
- イ. 敷地権価格：前記 1②
- ウ. 価格補正：類似マンション住戸の取引価格等を考慮して、補正率を査定した。
- エ. 個別格差：
- ・階層別修正・・・1.01（所在階：6 階建て共同住宅の 3 階）
 - ・位置別修正・・・1.01（目的物件：東向き 1LDK 中間住戸）
 - ・その他修正・・・1.00
 - ・相乗積・・・1.01×1.01×1.00=1.02（小数第 3 位を四捨五入）
- オ. 占有減価修正：修正不要
- 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合意によるので、想定した純収益等は必ずしも実現しない。

3年間の 純収益の 現価の総和	復帰価格の現価					収益価格
	4年目の 純収益	最終 還元利回り	3年目末の 復帰価格 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利現価率	復帰価格の 現価 $エ \times オ$	
ア	イ	ウ	エ※1	オ※2	カ	ア+カ キ
円	円		円		円	円
2,752,051 (14.8%)	963,380	5.1%	18,323,110	0.8638	15,827,502 (85.2%)	18,580,000 (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

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

- 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。

以上の検討に加え、目的物件は家族世帯向け住戸であること等を踏まえ、積算価格を重視し、収益価格を参酌して、調整後の価格を次のとおり求めた。

① 積算価格	31,600,000円
② 収益価格	18,580,000円
③ 調整後の価格	31,000,000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行い、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
31,000,000円	×0.95	×0.80	×0.96	—	=22,620,000円

- ア. 調整後の価格：前記 1③
- イ. 市場性修正：原契約の内容が不明であることに起因する市場性減退の修正を行う。
- 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。
- 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。本件は、控除不要。
- 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 板橋-37
所在： 板橋区中板橋 10 番 19 (中板橋 10-11)
価格： 629,000 円／㎡
価格時点： 令和 7 年 1 月 1 日
位置： 「中板橋」駅から道路距離 410m
地積： 196 ㎡
供給処理施設： 上水道、都市ガス、下水道
接面街路： 北側 6m 区道
用途指定等： 第 1 種住居地域、指定建蔽率 60%、指定容積率 300%、準防火地域
地域の概要： 中層共同住宅等の建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

位置図

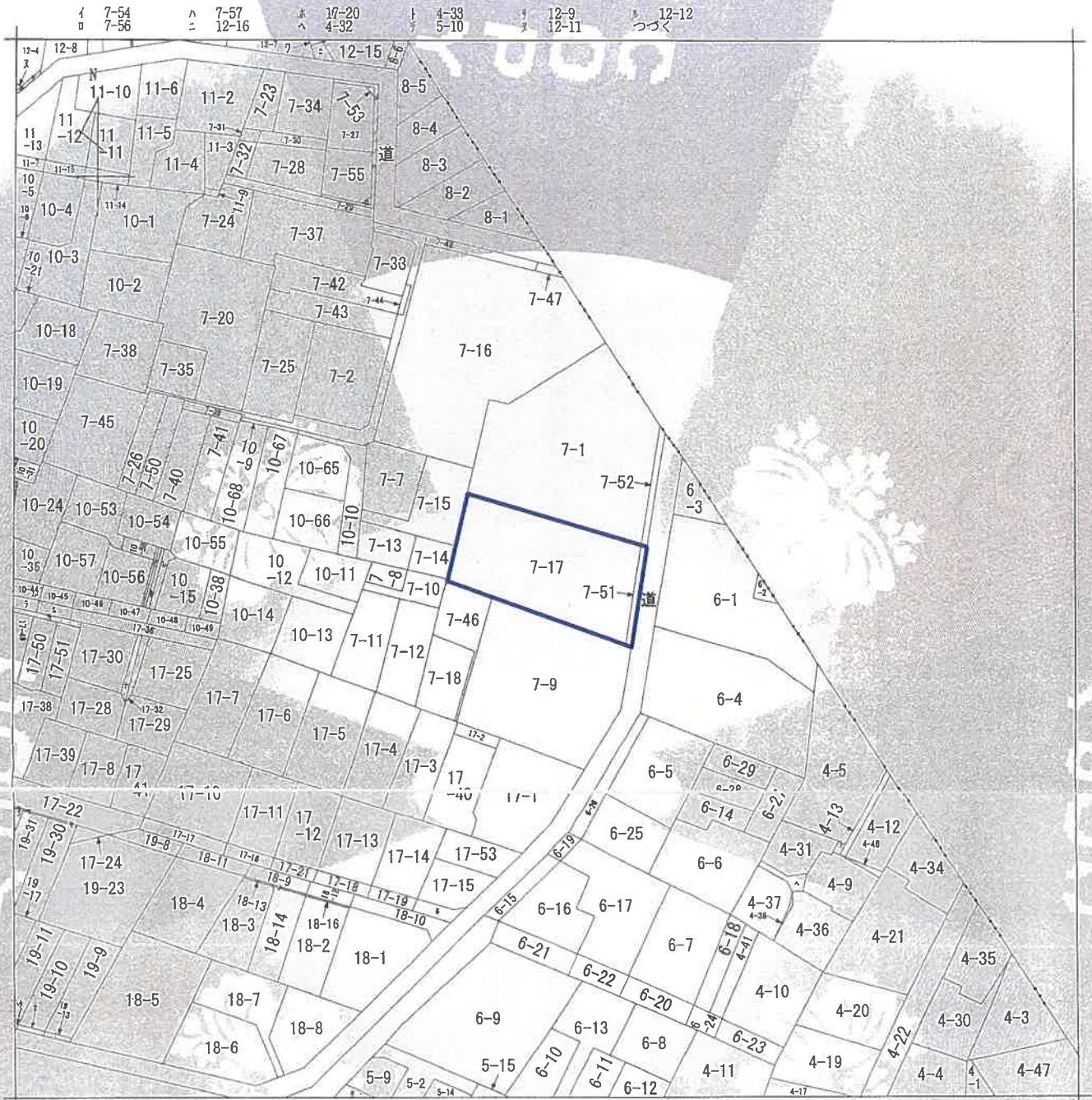
公図写し (A3 判を A4 判に縮小)

建物図面・各階平面図写し (同上)

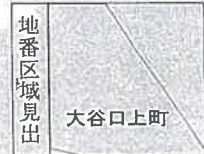
以 上

令和 8 年 1 月 31 日
評価人 不動産鑑定士
菱 村 寛





(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、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。



請求部	所在	板橋区大谷口上町		地番	七番七		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	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48年3月31日		備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月2日
東京法務局板橋出張所
登記官

請求番号：6-2
(1/2)

印

