

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 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 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	所 在	板橋区泉町八番地壹壹
	家屋 番号	八番壹壹の壹
	種 類	居宅
	構 造	木造セメント瓦葺二階建
	床 面 積	1階 23.87平方メートル 2階 21.53平方メートル



物件明細書

令和 8年 4月15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 ヤマダイハウジング株式会社

期限 令和9年10月24日まで

賃料 月額45,000円

賃料前払 20年分10,800,000円

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。

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

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地(地番8番30, 地積255.41平方メートルのうち約45,27平方メートル, 所有者D)につき借地権(賃借権)が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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 所 在 板橋区泉町八番地㉿㉿
- 家屋 番号 八番㉿㉿の㉿
- 種 類 居宅
- 構 造 木造セメント瓦葺二階建
- 床 面 積 1階 23.87平方メートル
2階 21.53平方メートル



令和6年(ケ)第 298号
令和7年11月 7日 受理
令和8年 1月30日 提出
(評価人 在間 浩二)

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 所 在	板橋区泉町八番地壹壹		
家屋 番号	八番壹壹の壹		
種 類	居宅		
構 造	木造セメント瓦葺二階建		
床 面 積	1階	23.87	平方メートル
	2階	21.53	平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	板橋区泉町8番10号		
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 <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">┌ 種類： <li style="margin-left: 10px;">├ 構造： <li style="margin-left: 10px;">└ 床面積： 		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 債務者 (建物所有者) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅、事務所、倉庫 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 <input type="checkbox"/>		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日		
敷 地 (目的外土地)	「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	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■ヤマダイハウジング株式会社	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 ■事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 ■倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■E (占有者会社代表者) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / ■提示文書 (回答書・契約書) の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成19年10月25日	
最初の契約等	契約日	平成19年10月25日
	期間	平成19年10月25日から ■令和9年10月24日まで 20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<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 type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金45,000円 ■前払 (20年分10,800,000円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	■転貸の承諾あり	
その他	最初の契約の貸主: B	
執行官の意見	■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
(3 枚目)

(目的外土地用 (単独))

目的外土地の概況 (物件1 関係)	
所 在	板橋区泉町
地 番	8 番 30
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
地 積	255.41 平方メートル (□全部 ■約 45.27 平方メートル)
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (D)
そ の 他 の 事 項	
■関係人 (■D (目的外土地所有者) □ ()) の陳述/■提示文書 (回答書) の要旨	
占 有 権 原	□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権 □
占 有 開 始 時 期	不明 (建物新築時)
最初	契約日 昭和57年12月25日
契約日	期 間 昭和58年1月1日 から 平成14年12月31日まで 20年
更 新 の 種 別	法定更新
現在の	期 間 令和5年1月1日 から 令和24年12月31日まで 20年
契約等	貸 主 ■土地所有者 □その他の者 ()
当事者	借 主 ■建物所有者 □その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月 金10,757円
地 代 前 払	■ない □ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)
特 約 等	
地 代 滞 納	■ない □ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契 約 解 除	■ない □ある ()
訴 訟 提 起 等	■ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 □係属中 □終局 ()]
そ の 他	最初の契約の貸主: F 最初の契約の借主: B
執 行 官 の 意 見	■上記のとおり □「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
(4 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
E (占有者会社代表者)	<p>1 物件1建物は、ヤマダイハウジング株式会社が所有者から賃借し、住居兼事務所、倉庫として使用しています。 所有者から承諾を得て転貸していた時期もありますが、現在は誰も居住しておらず、弊社が動産類等を置き、使用しています。</p> <p>2 最初の契約の貸主は B ですが、その後、貸主の地位を建物所有者 A が承継しています。</p> <p>3 賃料は、契約時に 20 年分を前払いしています。</p> <p>4 郵便受けに「G」の表示がありますが、以前転貸していた者の表札で、同人は現在、物件1建物を占有していません。 (令和7年12月19日電話聴取)</p>
D (目的外土地所有者)	<p>1 私は、目的外土地の一部を物件1建物の敷地として、建物所有者 A に賃貸しています。</p> <p>2 契約当初は、私の父である F が当時の建物所有者である B に賃貸していましたが、相続により貸主の地位を私が承継しています。 また、借主も B から C を経て、現在は A から賃料を受領しています。 更新契約等はしていません。</p> <p>3 賃貸している範囲について、契約書や当時の資料では 45.27 平方メートルとなっていますが、平成 16 年に作成された面積図では 42.04 平方メートルと記載されています。</p> <p>4 物件1建物西側のブロック塀が、私が所有する土地（地番 8-35）にかかっているかどうかはわかりません。 (令和7年12月25日電話聴取)</p>

執行官の意見

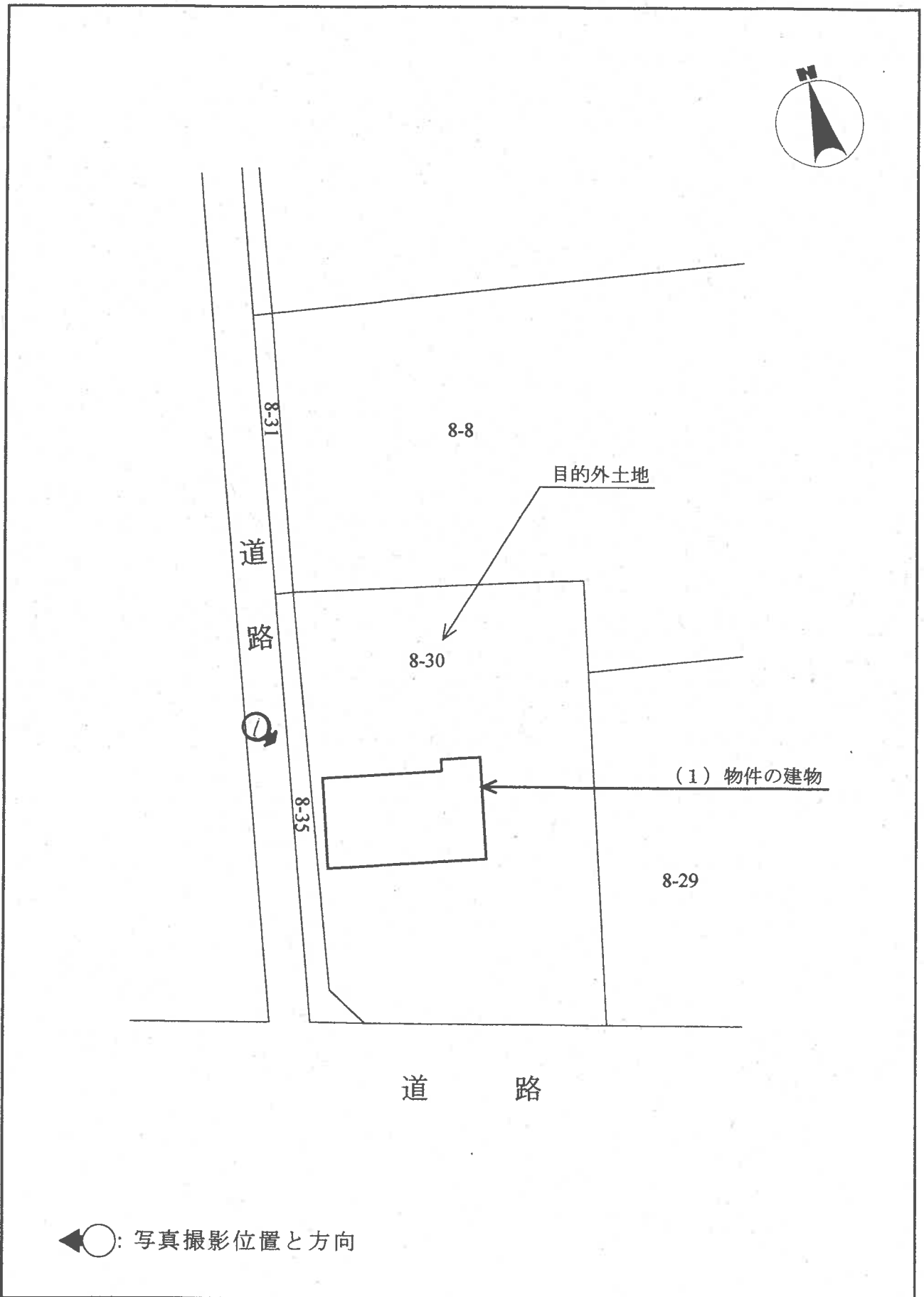
- 1 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1建物は、郵便受けが封鎖されており、「G」の表示がされている。
室内は、段ボール箱、マットレス等の動産類が若干存在するのみで、特定の占有者を示す徴表は見当たらなかった。
- 3 物件1建物西側のブロック塀が、目的外土地所有者Dが所有する隣地（地番8-35）にかかっている可能性がある。
- 4 物件1建物の占有状況は、関係人の陳述及び提出された回答書の内容並びに現場の状況から、2枚目及び3枚目記載のとおり報告する。

以上

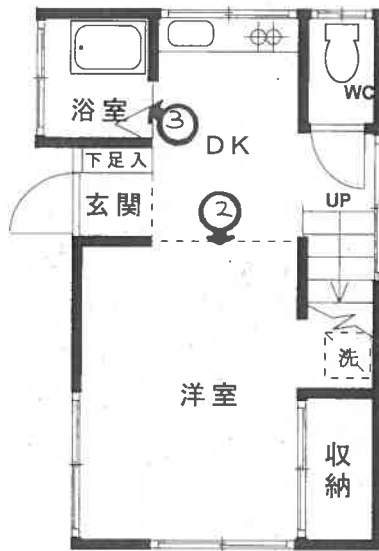
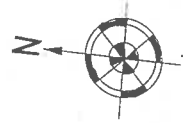
(調査経過用)

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13日 15:30-15:40	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
令和7年11月28日 13:10-13:40	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 ■居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和7年11月28日 : - :	当庁(郵便)	■所有者Aに対し、照会書送付 ■目的外土地所有者Dに対し、照会書送付
令和7年12月3日 : - :	東京都板橋都税事務所	■家屋現況図等の調査
令和7年12月9日 8:50-9:20	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
令和7年12月19日 : - :	当庁(電話・郵便)	■占有者会社代表者Eに 電話聴取 ■占有者会社に対し 照会書送付
令和7年12月25日 : - :	当庁(電話)	■目的外土地所有者Dに 電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p>■ 令和7年12月9日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 H 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><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p>(写真 3点添付)</p>		

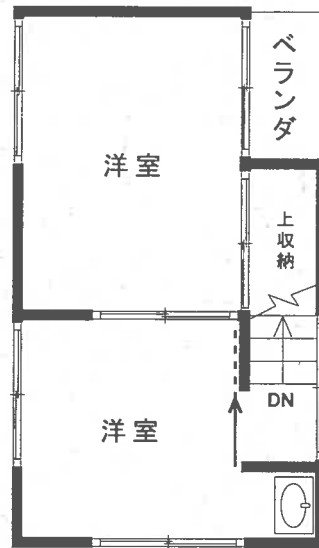
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)



◀○: 写真撮影位置と方向



1F



2F

←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 6年(ケ)第 298号
令和 7年12月 9日 現地調査
令和 8年 2月 4日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 在間 浩二

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 4,900,000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：板橋区泉町8-10
番号	特記事項		
	目的物件は借地権付建物である。		

*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 所 在	板橋区泉町八番地壹壹		
家屋 番号	八番壹壹の壹		
種 類	居宅		
構 造	木造セメント瓦葺二階建		
床 面 積	1階	23.87	平方メートル
	2階	21.53	平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 建物の敷地（目的外土地（借地））の概況及び利用状況等

位置・交通	都営三田線「本蓮沼」駅の西方約200m（徒歩約3分） 板橋区泉町8番街区に位置する。 （距離は道路距離、附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、共同住宅を中心に事業所も見られる住宅地域	
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 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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第二種高度地区（最高限度30m） 日影規制4h-2.5h/4m、敷地面積の最低限度70㎡
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	45.27㎡（契約面積） ほぼ長方形（有効宅地部分） 有効宅地部分の西側間口約5.2m、奥行約6.9m 私道部分の間口約3.1m、奥行約6.2m ※私道部分19.92㎡の4分の1（4.98㎡）が本件貸地面積に含まれている ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	西側で幅員約3.6mの舗装区道（建築基準法第42条2項道路）、北側で幅員約3.1mの舗装私道（建築基準法外道路）にそれぞれほぼ等高に接面する角画地。	
土地の利用状況等	物件1の建物の敷地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	上水道 都市ガス 下水	あり あり 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（以下、施設管）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。		

借地契約の概要	<p>所 在：板橋区泉町 地 番：8番30の一部 契 約 面 積：45.27㎡ 貸 主：土地所有者 借 主：建物所有者 占 有 権 原：賃借権 占有開始時期：不明（建物新築時） 更 新 の 種 別：法定更新 現 契 約 期 間：令和5年1月1日から令和24年12月31日まで 20年 地 代：月額10,757円 地 代 前 払：なし 敷金・保証金：なし</p>
特 記 事 項	<p>契約面積は45.27㎡であるが、平成16年に作成された面積図には42.04㎡（有効宅地部分37.06㎡、私道部分4.98㎡）と記載されている。正確な借地面積の確定には専門家による実測を要する。</p> <p>物件1西側のブロック塀が隣接地8番35の土地にかかっている可能性がある。本件目的外土地と隣接地8番35の所有者は同一である。</p> <p>再建築に際しては道路後退が必要となる可能性がある。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

区 分	主である建物	
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	昭和46年5月15日新築（登記記録） 約55年 耐用年数を超過したと判断した。
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造セメント瓦葺二階建 モルタル仕上げ等 漆喰等 板張り等 フローリング、クッションフロア等 キッチン、浴室、トイレ、収納等 特になし
床面積（登記）	1階 23.87㎡ 2階 21.53㎡ 延 45.40㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅、事務所、倉庫 3DK
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	標準的	
建物の利用状況	下記〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特記事項	建築時期から見て建築資材にアスベストが含まれている可能性がある。 室内の床、浴室はリフォームした履歴があると思われる。 キッチンは古く汚れや劣化が見られる。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸人等	賃借人等	占有権原	占有開始日	現契約期間	月額賃料	利用の現況等
所有者	ヤマダイハウジング（株）	賃借権	H19.10.25	H19.10.25 ） R9.10.24	45,000円（20年分 10,800,000円前払）	倉庫として使用されており動産類が置いてある 転貸の承諾あり

第5 評価額算出の過程

本件は賃貸中の借地権付建物であり、買受人が投資用不動産として保有することも想定されるので、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（物件1）

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、建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
182,000	× 45.40	× 0.03	= 250,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：建築後約55年を経過しており、建物の仕様も考慮して経済的耐用期間を経過したと判断した。しかし当面使用は可能なので、観察により現価率を3%と査定した。

エ 建物価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 土地価格（借地）

物件1の敷地（目的外土地（借地））の建付地価格を次のとおり求めた。

更地価格		地積（㎡） ウ	建付減価 エ	建付地価格（円） オ
標準画地価格 （円/㎡）ア	個別 格差 イ			
531,000	× 0.81	× 45.27	× 0.90	= 17,520,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

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（形状、間口、奥行、規模等）が標準的な中間画地を想定した。

基準地（板橋（都）-19）

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 515,000 \text{ 円/㎡} & \times & 104.2/100 & \times & 100/100 & \times & 100/101 & = & 531,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：令和7年7月1日から評価日までの推定地価変動率である。

標準化補正：公示地等は標準的画地であり補正は不要と判断した。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域に比べ交通接近条件は劣るが街路条件は優ること等を考慮した。

イ 個別格差：増価要因として方位及び角地、減価要因として契約面積と有効宅地面積の差異及び再建築時に道路後退が必要となる可能性があること等を考慮した。

ウ 地積：契約数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 建付地価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2 積算価格の判定

前記1により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算して、下記のとおり積算価格を決定した。

① 土地利用権等価格

建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ウ
17,520,000	× 0.54	借地権	= 9,460,000

ア 建付地価格：前記1②オ

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定し、その割合を近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、名義書換料を考慮して下記のとおり求めた。

土地利用権等割合：借地権割合 × (1 - (名義書換料))

⇒ $0.60 \times (1 - 0.10) = 0.54$ (小数点第3位を四捨五入)

ウ 土地利用権等価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 積算価格

建物価格 （円） ア	土地利用権等 価格の加算（円） イ	占有減 価修正 ウ	積算価格 （円） エ
(250,000)	+ 9,460,000)	× 1.00	= 9,710,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：減価なし。

エ 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

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借地権付建物であるので、現行の賃貸条件等を前提として収益還元法を適用する。

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、当事者間の契約行為によるものであるので、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。

総収益（円） ア	総費用（円） イ	純収益（円） ウ	還元利回り エ	収益価格（円） オ
513,000	－ 175,000	＝ 338,000	÷ 5.0%	＝ 6,760,000

ア 総 収 益：現行の賃料及び周辺類似物件の賃料水準を参考として満室時総収入を求め、空室損失を控除して求めた。

イ 総 費 用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料等を考慮して査定した。

ウ 純 収 益：総収益から総費用を控除して求めた。

エ 還 元 利 回 り：収益物件の市場取引利回りを参考として査定した基本利回りに、目的物件の個別性等を考慮して査定した。

オ 収 益 価 格：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

積算価格及び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。

目的物件の現行賃料は地域の標準的な賃料と比較して低位な水準にあるため、積算価格と収益価格には開差が生じた。目的物件に付着する賃借権は最先順位の抵当権に優先すると判断されることを考慮して、本件においては収益価格を重視し、積算価格を関連付け、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	9,710,000 円
② 収益価格	6,760,000 円
③ 調整後の価格	7,650,000 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、更にその他の控除（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	その他 の控除 （敷金等）	評価額（円）
ア	イ	ウ	エ	オ
7,650,000	× 0.80	× 0.80		= 4,900,000

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：借地権付建物の市場流通性及び前払家賃があること等を考慮して判定した。

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 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。

オ 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

地価調査価格 (板橋(都) -19)
所 在 : 板橋区宮本町30番10
住居表示 : 宮本町30-6
価 格 : 515,000 円/㎡
位 置 : 「板橋本町」駅、550m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 102㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北 4.7m 市区町村道
用途指定等 : 準工業地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 住宅、アパートの外に工場等が混在する住宅地域

第7 附属資料

位置図
公図写
建物図面・各階平面図写

以 上

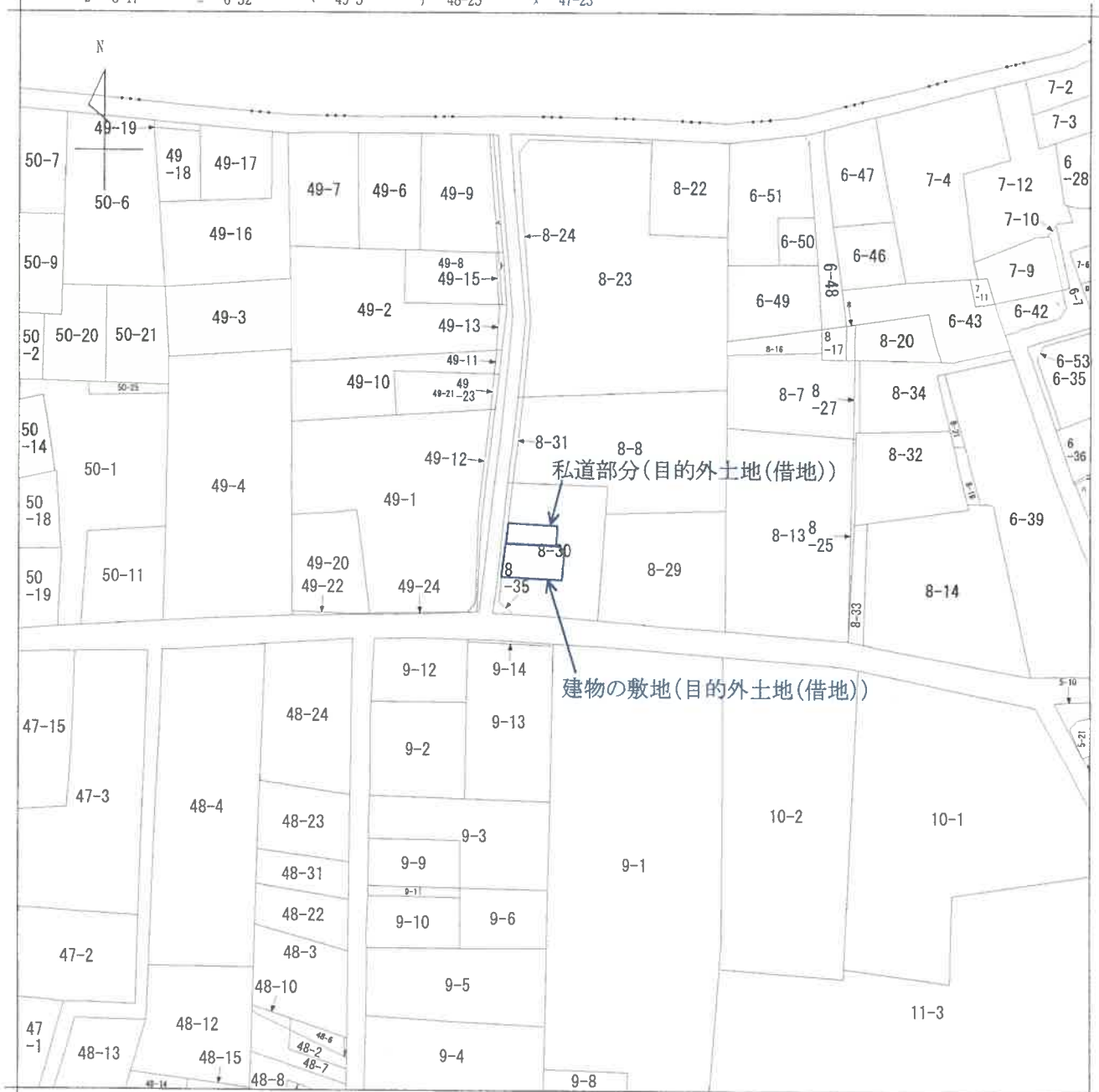
令和8年2月4日

評価人 不動産鑑定士

在 間 浩 二

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

イ 48-9 カ 6-37 ホ 8-18 ト 49-14 ニ 5-5
ロ 6-17 キ 6-52 ヘ 49-5 チ 48-25 ヌ 47-23



地番区域見出
泉町

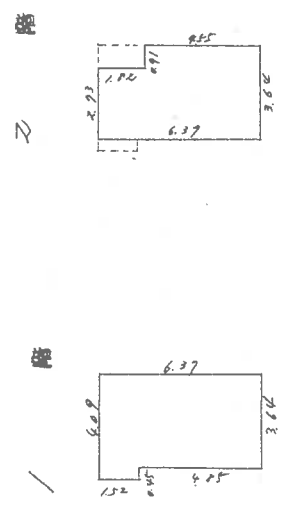
請求部	所在	板橋区泉町			地番	8番30		
出力縮尺	1/600	精度分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和48年3月31日			備付年月日(原図)			補事項	

登記年月日：昭和46年5月19日

建築物階平面図

家屋番号	8-115
建築物の所在	板橋区泉町8番地11

各階平面図

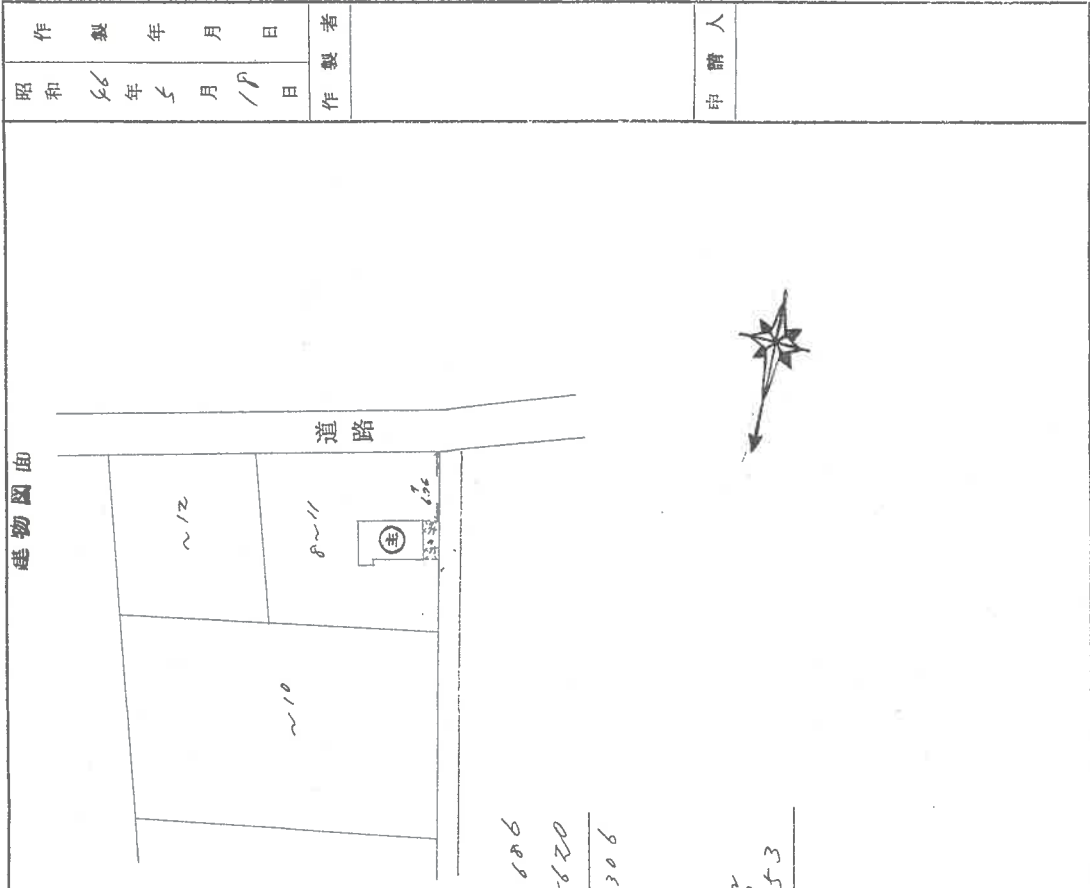


求積表
 $6.09 \times 3.64 = 22.1816$
 $6.27 \times 3.64 = 22.8228$
 23.0708

床面積 23.07

求積表
 $1.02 \times 2.23 = 2.2746$
 $6.27 \times 3.64 = 22.8228$
 21.5306

床面積 21.53



作製年月日	昭和46年5月19日
作製者	

申請人	
-----	--

N46.5-19

050903

縮尺	1/100
----	-------