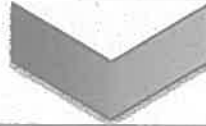


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 板橋区中板橋21番地22

建物の名称 VERXEED中板橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中板橋21番22の405

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 23.48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 板橋区中板橋21番22

地 目 宅地

地 積 449.56平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(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 169343分の2512



物件明細書

令和 8年 4月17日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福井 琢真

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	株式会社ベルテックス
期限	令和9年7月30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

【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 板橋区中板橋21番地22

建物の名称 VERXEED中板橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中板橋21番22の405

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 23.48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 板橋区中板橋21番22

地 目 宅地

地 積 449.56平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(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 169343分の2512



令和7年(ケ)第 655号
令和8年 2月18日 受理
令和8年 3月12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 (一棟の建物の表示)

所 在 板橋区中板橋21番地22

建物の名称 VERXEED中板橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中板橋21番22の405

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 23.48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 板橋区中板橋21番22

地 目 宅地

地 積 449.56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 169343分の2512

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	板橋区中板橋21番14-405号 VERXEED 中板橋	
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"> <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 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 5,780円 修繕積立金 3,600円	令和8年2月24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～令和8年2月分 計 65,660円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 3,129円 (年利14.6%)
管理費等照会先	株式会社ベルテックス	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (一部公衆用道路) (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)

(占有関係用 (2占))

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	株式会社ベルテックス	
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 checked="" type="checkbox"/> 文書 (<input checked="" type="checkbox"/> 回答書 <input checked="" type="checkbox"/> 契約書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成29年7月31日	
最初の 契約等	契約日	平成29年6月5日
	期間	平成29年7月31日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成39年(令和9年)7月30日まで 10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	令和7年2月11日から <input type="checkbox"/> 令和9年2月10日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主	<input checked="" 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82,350円 (毎月末日限り 当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	管理費 月額15,000円	
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 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、「

(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 (転借人)	1 本件建物は、私が株式会社ベルテックスから賃借し、居宅として使用しています。 (令和8年3月3日面接聴取)
債権者会社担当者	1 最先の抵当権設定にかかる債務者に対する融資の資金用途は投資用物件の取得資金です。 2 債務者が本件建物を賃貸することが前提になっていましたが、抵当権設定時に具体的に賃借人がいたかどうかについては把握していません。 (令和8年3月11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建物符号1の敷地の西側の一部が公衆用道路に供されている。
- 3 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、株式会社ベルテックスが所有者から賃借しこれを転借人Bに転貸しているものとする。
- 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

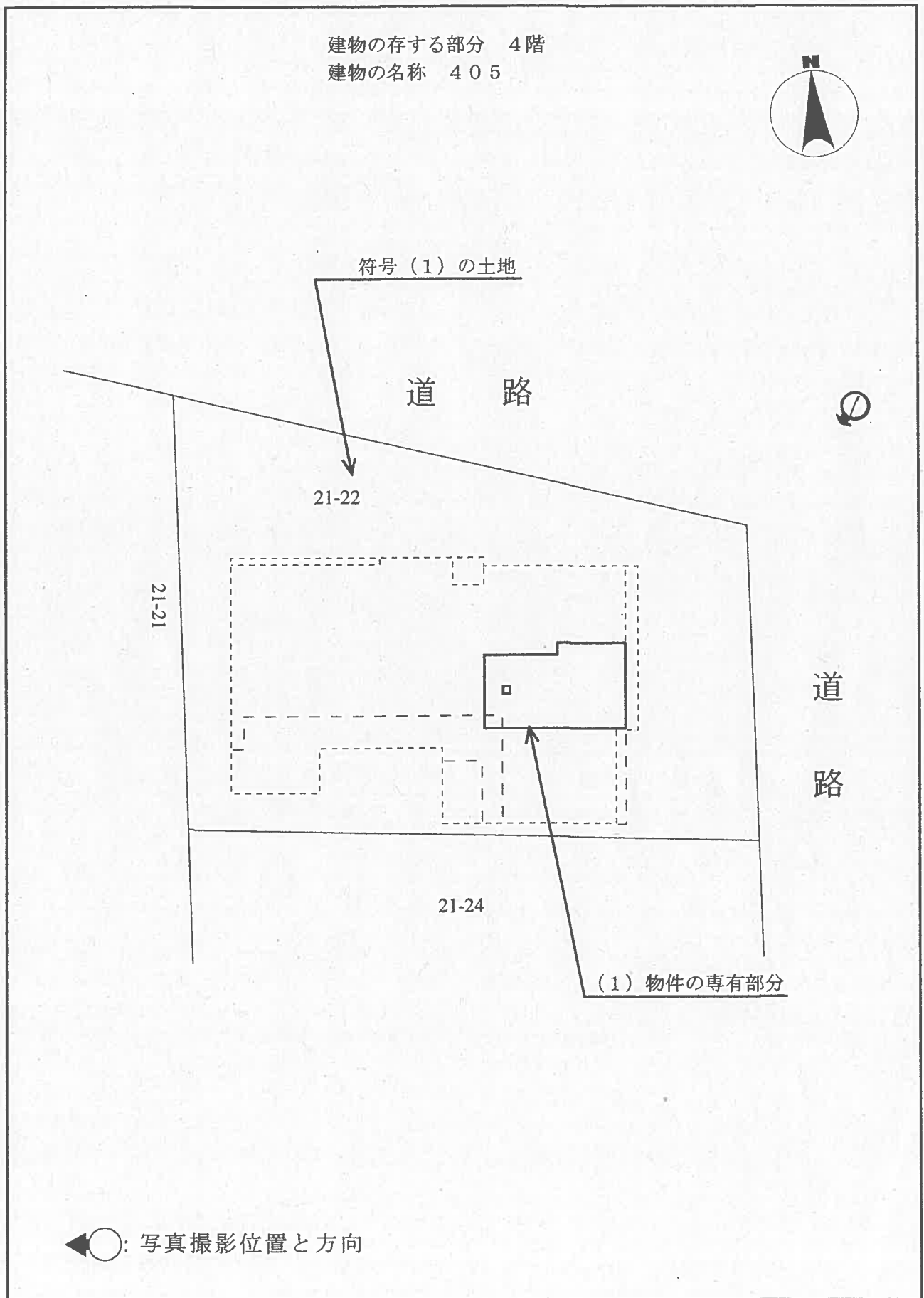
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月20日 ： - ：	当庁（郵便）	■所有者に対し、照会書送付
令和8年2月20日 12：10-12：30	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2月24日 ： - ：	当庁（ファックス）	■管理費に関する調査
令和8年3月3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 ■転借人Bに 面接聴取
令和8年3月3日 ： - ：	当庁（郵便）	■賃借人（転貸人）会社に 照会書送付
令和8年3月11日 ： - ：	当庁（電話）	■債権者会社担当者に 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3月3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)

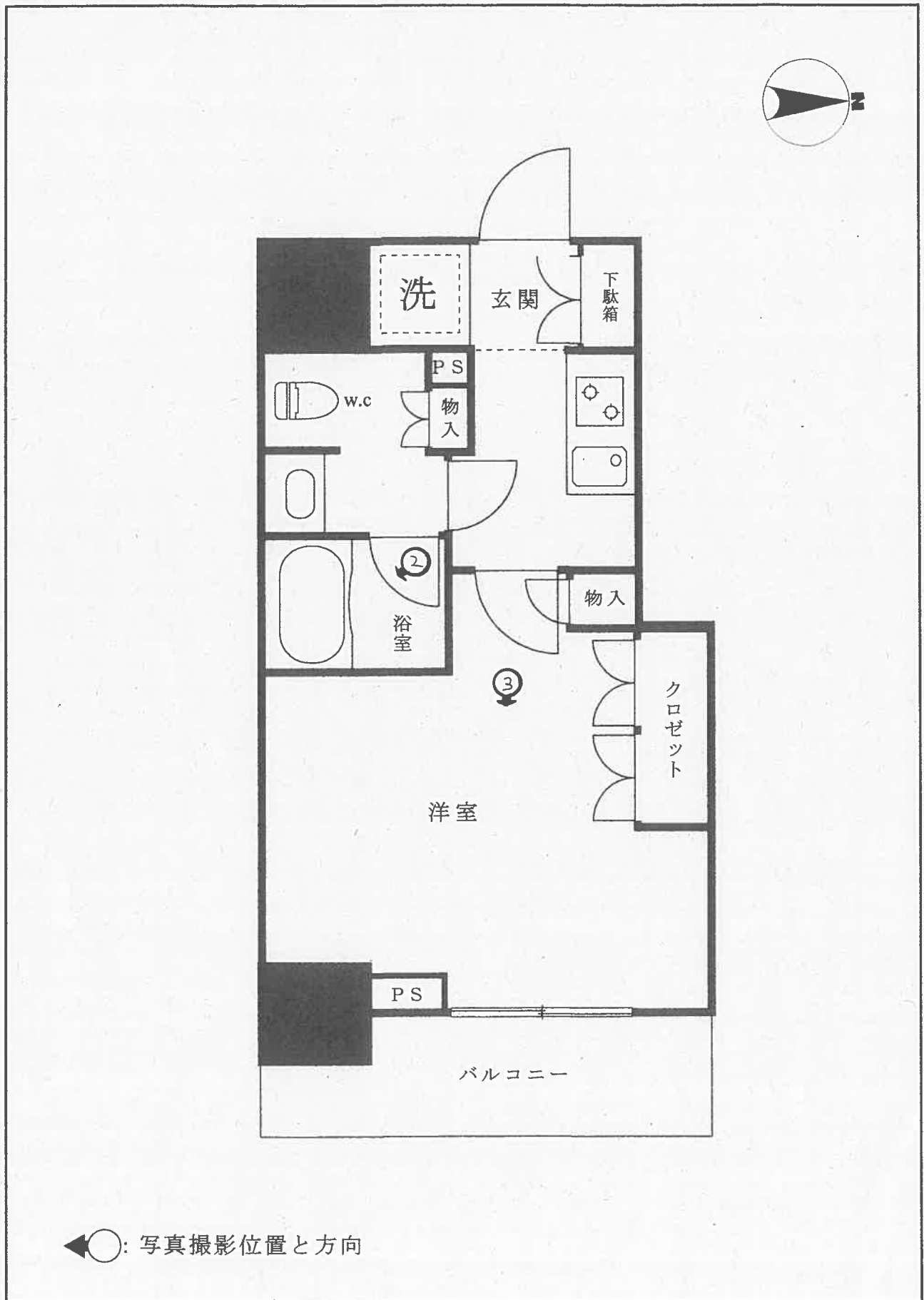
土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第655号



建物間取図

令和7年(ケ)第655号



←○: 写真撮影位置と方向

(8 枚目)

1



2



3



令和 7年 (ケ) 第 655号
令和 8年 3月 3日 現地調査
令和 8年 3月 12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 20,130,000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) 板橋区中板橋21-14 (マンション名、部屋番号) VERXEED中板橋、405号室 (地目) 土地の符号1：宅地一部公衆用道路
番号	特記事項		
	特になし		

*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 板橋区中板橋21番地22

建物の名称 VERXEED中板橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中板橋21番22の405

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 23.48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 板橋区中板橋21番22

地 目 宅地

地 積 449.56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 169343分の2512

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」駅の北東方約220m（徒歩約3分） 板橋区中板橋21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	小規模店舗やマンション等が建ち並ぶ商業地域	
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 商業地域 80% 400% 防火地域 高度地区（最高限度40m）
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	449.56㎡（登記記録） ほぼ台形 東側間口約14.5m、北側間口約26.3m、西側間口 約19.7m、東側間口からの奥行約25.5m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	東側で幅員約8.1mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号道路）、北側で幅員約6.2mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号道路）、西側で幅員約4.0mの舗装私道（建築基準法第42条2項道路）にそれぞれほぼ等高に接面する三方路画地。	
土地の利用状況等	後記一棟の区分所有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 下水道	あり あり あり （基本的には前面道路の施設管の有無を基準とする）
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 169,343分の2,512
特記事項	敷地の一部が西側私道の敷地として提供されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	VERXEED中板橋	
建物の用途	共同住宅（総戸数67戸、うち店舗1戸）	
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29年2月24日新築（登記記録） 約9年 約41年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 延2,017.29㎡（登記記録）	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 特になし
設備等	エレベーター、管理室、駐車場、駐輪場、バイク置場、オートロック、宅配ボックス、ゴミ置場等。	
建物の品等	標準的	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり （株）ベルテックス 委託管理
管理の状況	標準的	
特記事項	特になし	

(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	4階に位置する中間住戸（主たる開口部は東向き）	
床面積	専有面積	23.48㎡（登記記録）
	共用部分を含む 現況床面積	30.09㎡
間取り	1K	
バルコニー等	東向き	
仕様	天井 床 内 設 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、塩ビシート等 ビニールクロス等 キッチン、ユニットバス、トイレ、収納等 特になし
保守管理の状態	標準的（特記事項参照）	
管理費等	管理費	5,780円/月（令和8年2月24日現在、以下同じ）
	修繕積立金	3,600円/月
	その他	特になし
	滞納額	65,660円（令和7年8月分～令和8年2月分）
	遅延損害金	3,129円（年利14.6%）
専有部分の 利用状況等	次頁〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特記事項	現地調査において室内に目立つ汚損等は見受けられなかった。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸借契約の概要

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	(株) ベルテックス	H29. 7. 31	H29. 7. 31) R9. 7. 30	82,350円	なし
<p>占有権原は賃借権である。 賃借人が所有者から賃借し、転貸の用に供している。</p>					

転貸借契約の概要

転貸人等	転借人等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預り金等
(株) ベルテックス	個人	R3. 2. 11	R7. 2. 11) R9. 2. 10	79,000円	なし
<p>占有権原は転借権である。更新の種別は自動更新である。 賃料の他に管理費として月額15,000円の支払あり。 転借人が居宅として使用している。</p>					

第5 評価額算出の過程

本件は区分所有建物の専有部分であり、地域の状況からみて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
498,000	× 30.09	× 0.78	= 11,690,000

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価である。

イ 現況床面積：固定資産税・都市計画税関係証明書記載の現況床面積（共用部分を含む）を採用した。

ウ 現価率：経過年数約9年、経済的残存耐用年数約41年、保守管理の状態等を考慮した観察減価率5%。
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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &\Rightarrow 41\text{年} \div (9\text{年} + 41\text{年}) \times (1 - 0.05) = 0.78 \text{ (小数点第3位を四捨五入)} \end{aligned}$$

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

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/㎡) ア	個別格差 イ				
995,000	× 1.02	× 449.56	× 1.00	× 2,512 / 169,343	= 6,770,000

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（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)5-7)

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 1,020,000 \text{ 円/㎡} & \times & 107.3/100 & \times & 100/100 & \times & 100/110 & = & 995,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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や周辺環境が優ること等を考慮した。

イ 個別格差：増価要因として三方路、減価要因として敷地の一部が私道の敷地として提供されていること等を考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：減価は不要と判断した。

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
(11,690,000	+ 6,770,000)	× 1.50	× 0.98	× 1.00	= 27,140,000

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価格水準等を考慮して補正した。

エ 個別格差：階層別補正…0.98 (対象=4階・基準階=6階)

位置別補正…1.00 (中間部屋)

その他…1.00 (特になし)

$$\Rightarrow \text{相乗積 } 0.98 \times 1.00 \times 1.00 = 0.98 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

オ 占有減価修正：減価は不要と判断した。

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、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、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。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ=キ
	4年目の有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
2,510,133 (10.3%)	894,240	3.6	24,094,800	0.9046	21,796,200 (89.7%)	= 24,310,000 (100%)

※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

$$1 \div (1 + 3.4\%)^3 = 0.9046 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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想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想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での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。

積算価格と収益価格は概ね均衡して求められ、それぞれの方式の特徴を反映した妥当な価格が得られた。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	27,140,000 円
② 収益価格	24,310,000 円
③ 調整後の価格	25,160,000 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
25,160,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00		= 20,130,000

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：必要なしと判断した。

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 滞納管理費等相当額の減価：本件では滞納管理費等相当額が少額のため、滞納管理費等相当額の減価は競売市場修正に含めることとした。

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整理を行った。

第6 参考価格資料

地価調査価格 (板橋(都)5-7)
所 在 : 板橋区中板橋20番36
住居表示 : 中板橋20-3
価 格 : 1,020,000 円/㎡
位 置 : 「中板橋」駅、70m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 76㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接面街路 : 南 8m 市区町村道
用途指定等 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)
防火地域
地域の概要 : 中層小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ駅前商業地域

第7 附属資料

位置図
公図写
建物図面・各階平面図写

以上

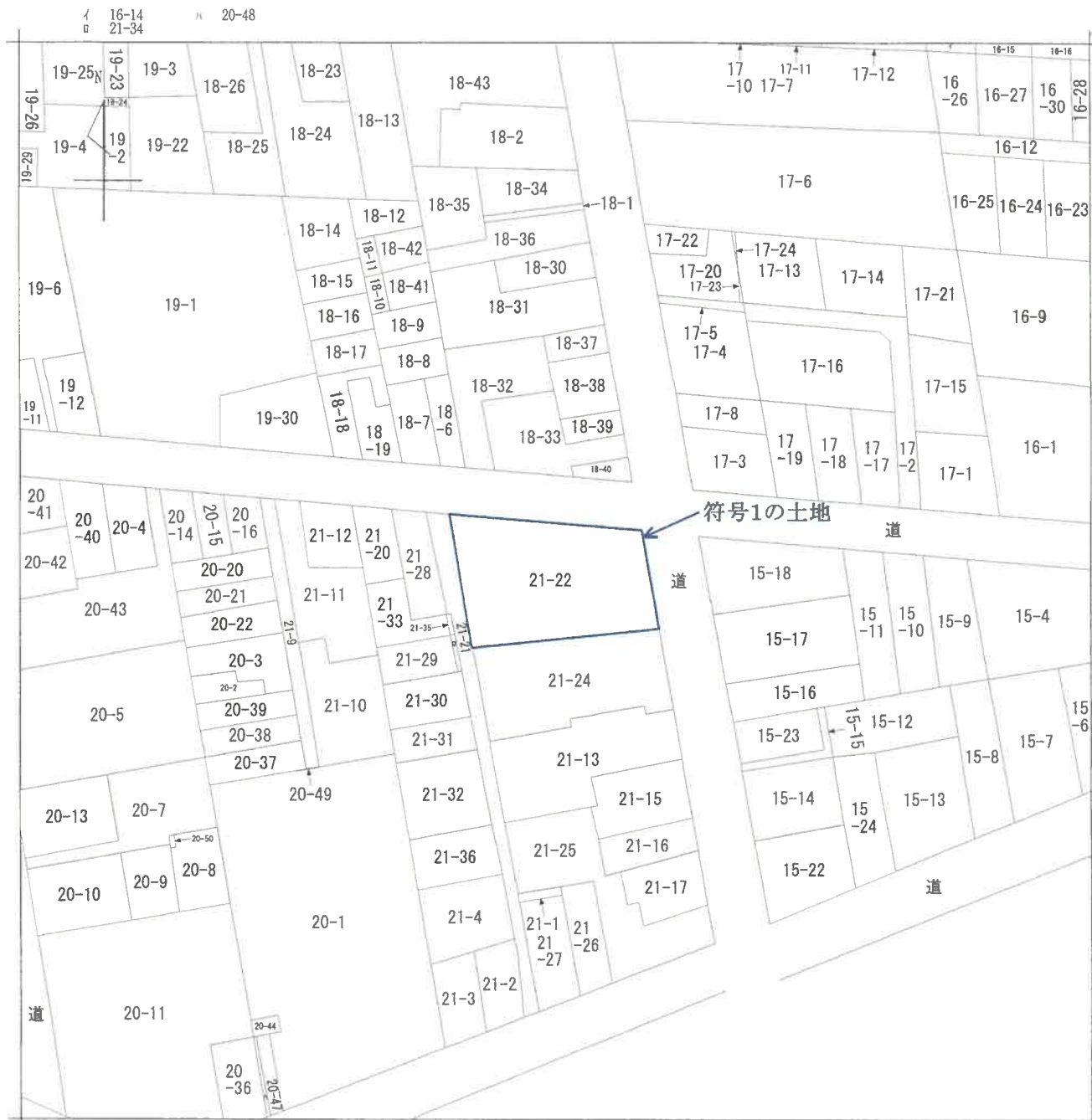
令和8年3月12日

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



地番区域見出
中板橋

請求部	所在	板橋区中板橋			地番	21番22		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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57年9月20日			備付年月日(原図)	補記事項			

