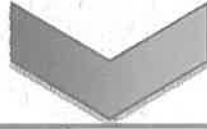


民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



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 相 田 亜由子

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 (一棟の建物の表示)

所 在 板橋区小茂根五丁目参八七式番地壹、参八七壹番地式  
建物の名称 パレ・ドール冰川台

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小茂根五丁目参八七式番地の参〇式  
建物の名称 参〇式  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造壹階建  
床 面 積 3階部分 28.07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 板橋区小茂根五丁目参八七式番地  
地 目 宅地  
地 積 208.26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 四八八壹〇分の参〇六〇



## 物件明細書

令和 8年 4月 22日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

---

---

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

---

---

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、BIT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 板橋区小茂根五丁目参八七式番地壹、参八七壹番地式  
建物の名称 パレ・ドール氷川台

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小茂根五丁目参八七式番地の参〇式  
建物の名称 参〇式  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造壹階建  
床 面 積 3階部分 28.07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 板橋区小茂根五丁目参八七式番地  
地 目 宅地  
地 積 208.26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 四八八壹〇分の参〇六〇



令和7年(ケ)第 187号  
令和8年 3月 2日 受理  
令和8年 4月 2日 提出  
(評価人 梅本 淳史)

# 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 板橋区小茂根五丁目参八七式番地壹、参八七壹番地式  
建物の名称 パレ・ドール氷川台

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小茂根五丁目参八七式番壹の参〇式  
建物の名称 参〇式  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造壹階建  
床 面 積 3階部分 28.07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 板橋区小茂根五丁目参八七式番壹  
地 目 宅地  
地 積 208.26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 四八八壹〇分の参〇六〇

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	板橋区小茂根5丁目12番3-302号 パレ・ドール氷川台	
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> <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"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を所有して占有している (但し、空室である。) <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 13,150 円 修繕積立金 3,820 円	令和8年3月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 平成29年1月～令和8年4月分 計 4,380,266 円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 2,513,705 円 (年利18%)
管理費等照会先	パレ・ドール氷川台管理組合	
その他の事項	・ 滞納額は、違約金 1,543,188 円を含む。	
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"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">[ 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号</li> <li style="margin-left: 10px;">[ 保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>	
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)

## 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、壁面にカビが発生している箇所があり、壁紙が一部剥がれている。
- 3 物件1建物は、電気、ガス、水道の供給が停止していて、室内には動産類がほとんど存在しなかった。  
また、所有者以外の第三者の占有を示す徴表は見当たらなかった。
- 4 物件1建物の占有状況は、提出された回答書の内容及び現場の状況等から、2枚目記載のとおり報告する。

以上

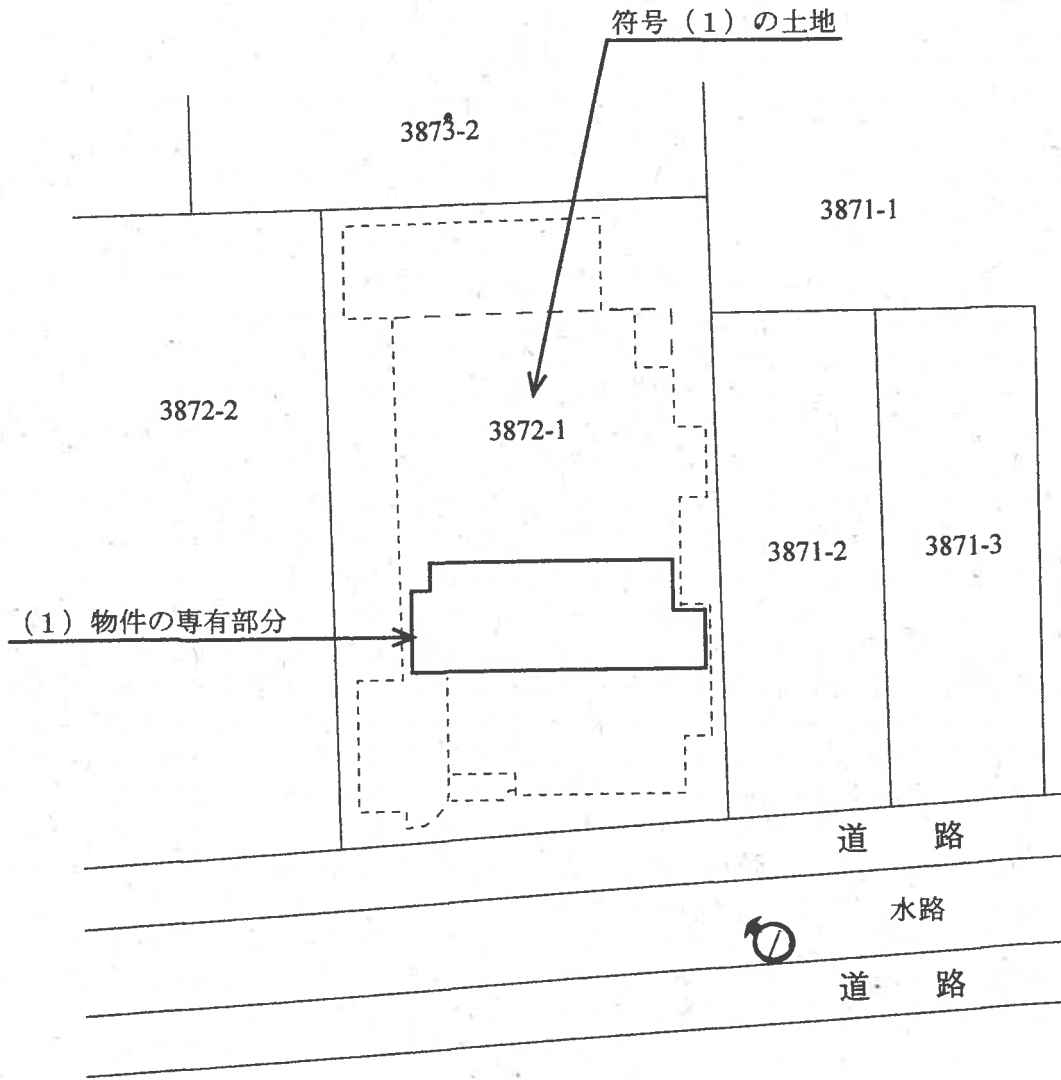
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年3月6日 ： - ：	当庁（郵便）	■所有者に対し、照会書送付
令和8年3月6日 13：00-13：20	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 ■居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和8年3月16日 ： - ：	当庁（ファックス）	■管理費に関する調査
令和8年3月17日 10：30-11：00	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人を同行
令和 年 月 日 ： - ：		
令和 年 月 日 ： - ：		
令和 年 月 日 ： - ：		
令和 年 月 日 ： - ：		
<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8年3月17日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B 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>(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  
( 4 枚目)

土地建物位置関係図

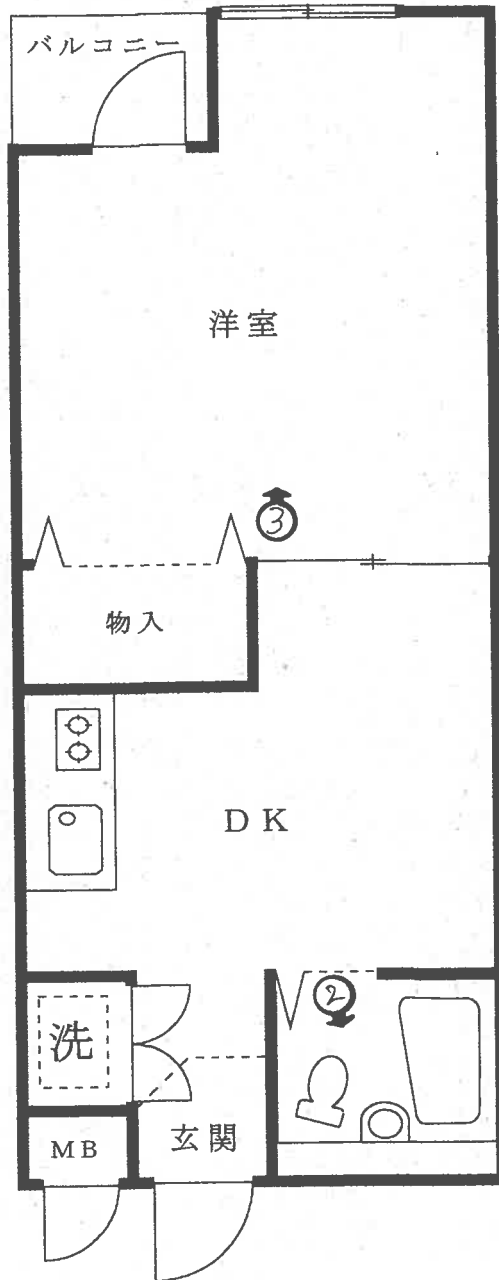
令和7年(ケ)第187号

建物の存する部分 3階  
建物の名称 302



←○: 写真撮影位置と方向

# 建物間取図



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年(ケ)第187号

令和8年3月17日現地調査

令和8年4月6日評価

東京地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 梅本淳史

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 10,000 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）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評価するものであり、調査日以降に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) 板橋区小茂根五丁目12番3号  (マンション名、部屋番号) パレ・ドール氷川台 302号室
	特記事項		
	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 板橋区小茂根五丁目参八七式番地壹、参八七壹番地式

建物の名称 パレ・ドール氷川台

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小茂根五丁目参八七式番地の参〇式

建物の名称 参〇式

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造壹階建

床 面 積 3階部分 28.07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 板橋区小茂根五丁目参八七式番地

地 目 宅地

地 積 208.26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 四八八壹〇分の参〇六〇



#### 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（土地の符号1）

位置・交通	<p>東京メトロ有楽町線・副都心線「小竹向原駅」の北西方、道路距離約1100m（徒歩約14分）、板橋区小茂根五丁目12番街区に位置する。</p> <p>また、同線「氷川台駅」の北東方、道路距離約1100m（徒歩約14分）。</p> <p>（附属資料「位置図」参照）</p>	
付近の状況	<p>共同住宅、戸建住宅が建ち並ぶ中、事業所、駐車場も見られる城北中央公園近くの地域。</p>	
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	<p>市街化区域</p> <p>第一種中高層住居専用地域</p> <p>60%（指定）</p> <p>200%（指定）</p> <p>準防火地域</p> <p>22m第二種高度地区、最低敷地面積60㎡、日影規制、景観区域（一般地域）、宅地造成等工事規制区域等</p>
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	<p>208.26㎡</p> <p>長方形</p> <p>間口南側約11m、奥行約19m</p> <p>平坦</p>
接面道路の状況等	<p>南側：現況幅員約6.2m舗装区道（建築基準法42条1項1号道路）、中間画地。</p>	
土地の利用状況等	<p>対象不動産を含む後記一棟の建物の敷地等として利用されている。</p>	
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	<p>あり</p> <p>あり</p> <p>あり</p>
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	<p>所有権</p> <p>48810分の3060</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺では城北中央公園（東京都市計画第6・5・15号上板橋公園、計画面積約43.6ha、R7.2.1現在の開園面積約25.8ha）の事業中。</li> <li>・プロパンガス対応。</li> <li>・板橋区ハザードマップ（集中豪雨版）によると、内水氾濫による浸水想定区域にある。</li> <li>・対象地前面道路は西方で車両が入れないようになっている（歩行者は通行可）。</li> </ul>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	パレ・ドール氷川台	
建物の用途	共同住宅 (総戸数18戸：他に管理人室1戸)	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	昭和62年5月11日 登記記録による
	経過年数	約39年
	経済的残存耐用年数	約11年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 延床面積503.22㎡	
仕 様	外 装 : 磁器質タイル貼等	
設 備 等	集合郵便受け、ゴミ置場等。駐輪場、駐車場、オートロック、宅配ボックス、エレベーターはない。 自転車は南側区道沿いに並べられている（駐輪禁止の注意喚起の貼り紙あり）。	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理形態	委託
	管理会社	(株) エヌティーコーポレーション
管理の状況	普通	
特記事項	<p>・記載事項証明書より</p> <p>〔建築主〕 日帝商事 (株)</p> <p>〔延べ面積〕 519.12㎡</p> <p>〔用途〕 共同住宅</p> <p>〔構造〕 鉄筋コンクリート造地上4階</p> <p>〔遵法性〕 建築確認年月日・番号：昭和61年8月8日 第0560号 検査済証発行年月日・番号：昭和62年5月27日 第71号</p> <p>・外階段、外廊下タイプのマンションである。 ・マンションエントランス床は、南側区道より約15cm低い。</p>	

## (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（302号室）・中間部屋 主要開口部の方位：東向き	
床面積	専有面積	28.07㎡
	共用部分を含む 現況床面積	31.66㎡
間取り	1DK	
バルコニー等	あり	方位：東側 約0.9㎡
仕様	天井 床 設備	井壁 ビニルクロス貼等 ビニルクロス貼等 フローリング等 3点式ユニットバス、キッチン（2口ガスコンロ）。
保守管理の状態	劣る	・室内にはカビが生えている箇所や・雨漏りしている箇所が多々あり、壁面や天井の一部のビニルクロスが剥離している。 ・床の一部に軽いうねりが見られた。
管理費等	管理費	月額13,150円（令和8年3月30日現在、以下同じ）
	修繕積立金	月額3,820円
	合計	16,970円
	滞納額	4,380,266円（違約金（弁護士費用）1,543,188円含む）
	遅延損害金	2,513,705円「年利18%」
専有部分の利用状況等	建物所有者が、居宅（空室）として利用している。	
特記事項	・目視ではアスベストの使用は確認できなかったが、築年や構造からすると使用の可能性は否定できない。	

## 第5 評価額算出の過程

本件は都市型の居住用の区分所有建物であり、買受人が自ら居住する場合の他、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
415,000	×31.66	×0.15	= 1,970,000

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39年 経済的残存耐用年数約11年 観察減価率30% (設備の状況、保守管理の状況、中古マンション市場の動向等を考慮して判断)

- ・ 耐用年数に基づく方法と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)

現価率 = 11年 ÷ (39年 + 11年) × (1 - 0.30) = 0.15 (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整理を行った。

②敷地権価格（土地の符号1）

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 (㎡) ウ	建付 減価 工	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
568,000	×1.00	×208.26	×1.00	3,060 / 48,810	= 7,420,000

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）が標準的な中間画地を想定した。

地価公示 板橋 -5

$$\begin{aligned}
 & \text{(地価公示価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 585,000\text{円}/\text{m}^2 \times 102 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 105 = 568,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & \hspace{15em} \text{(千円未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正： 令和8年1月1日 から評価日までの変動率である。

標準化補正： 標準的な画地である。

地域格差： 地価公示の所在する地域は対象地域と比較し、最寄駅への接近性等の点で優れ、価格水準はやや高い。

イ 個別格差： 特に増減価要因は認められない。

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 必要なし。

オ 敷地権割合： 登記記載によ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整理を行った。

2 積算価格（敷地権付区分所有建物の価格）

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
(1,970,000)	+7,420,000)	×1.00	×1.00	×1.00	= 9,390,000

ア 建物価格： 前記①エ

イ 敷地権価格： 上記②カ

ウ 価格補正 必要なし。

エ 個別格差： 階層別補正： 1.00 (対象=3階・基準階= 3階)  
 位置別等補正： 1.00 (中間部屋)

$$\text{相 乗 積} : 1.00 \times 1.00 = 1.00$$

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整理を行った。

## II 物件1の収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は自用の区分所有建物であり、賃貸には供されていないが、標準の賃貸条件を参考として収益還元法を試算する。

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》（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、かつ買受人に保証しているものでもない）

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 (6.0%)	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
421,969 (6.6%)	448,860	6.1	7,137,610	0.8396	5,992,737 (93.4%)	6,410,000 100.0%

※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

$$1 \div (1 + 6.0\%)^3 = 0.8396 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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

積算価格と収益価格はやや乖離して求められた（開差約31.7%程度・積算分母）。積算価格は土地価格と建物価格を加算したものであり、原価性に着目した供給者価格とされている。収益価格は、本件は現在、自用（空室）のマンションのため、標準的な賃貸借に基づく純収益を想定し、これが安定的に永続するものとして、評定したものである。

本件マンションは、東京メトロ有楽町線・副都心線の「小竹向原駅」から徒歩約14分にあつて、都心への交通の便は概ね普通と言えるマンションである。

積算価格は土地及び建物の建設コストを加算したものであり、更に現実的な取引価格の要因も考慮して求められているため、「小竹向原駅」から徒歩圏内という立地条件も十分に考慮されている。

一方、収益価格は、地域の標準的な賃料水準を踏まえつつ、本件マンションの立地や階層、位置等を考慮して、地域の標準的な賃料水準を踏まえて試算したものである。

本件は、1DKタイプのマンションであり、現在は空室であるが、本来、賃貸向けのマンションであるので、収益価格の説得力が高い。

以上を踏まえ、両価格を調整するにあたっては、収益価格を重視し、調整後の価格を下記のとおり評定し、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

① 積算価格	9,390,000円
② 収益価格	6,410,000円
③ 調整後の価格	7,300,000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) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他控除 (敷金等) オ	評 価 額 (円) カ
7,300,000	×1.00	×0.80	※		= 10,000

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た修正を行った。

エ 滞納管理費等相当額の減価： ※本件は予想滞納相当額が減価前の価格を超過するため評価額を10,000円とした。

オ その他の控除（敷金等）： 買受人の引受となる敷金等の預り金の控除。但し、本件の場合には必要ない。

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

地価公示価格 (板橋 -5)

所 在 : 板橋区小茂根4丁目118番4  
住居表示「小茂根4-13-11」

価 格 : 585,000円/㎡

位 置 : 東京メトロ有楽町線・副都心線「小竹向原駅」の北西方、道路距離約730mに位置する。

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 126㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側6m区道

用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域、22m第二種高度地区、最低敷地60㎡等。

地域の概要 : 中規模住宅とマンションが建ち並ぶ住宅地域。

## 第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

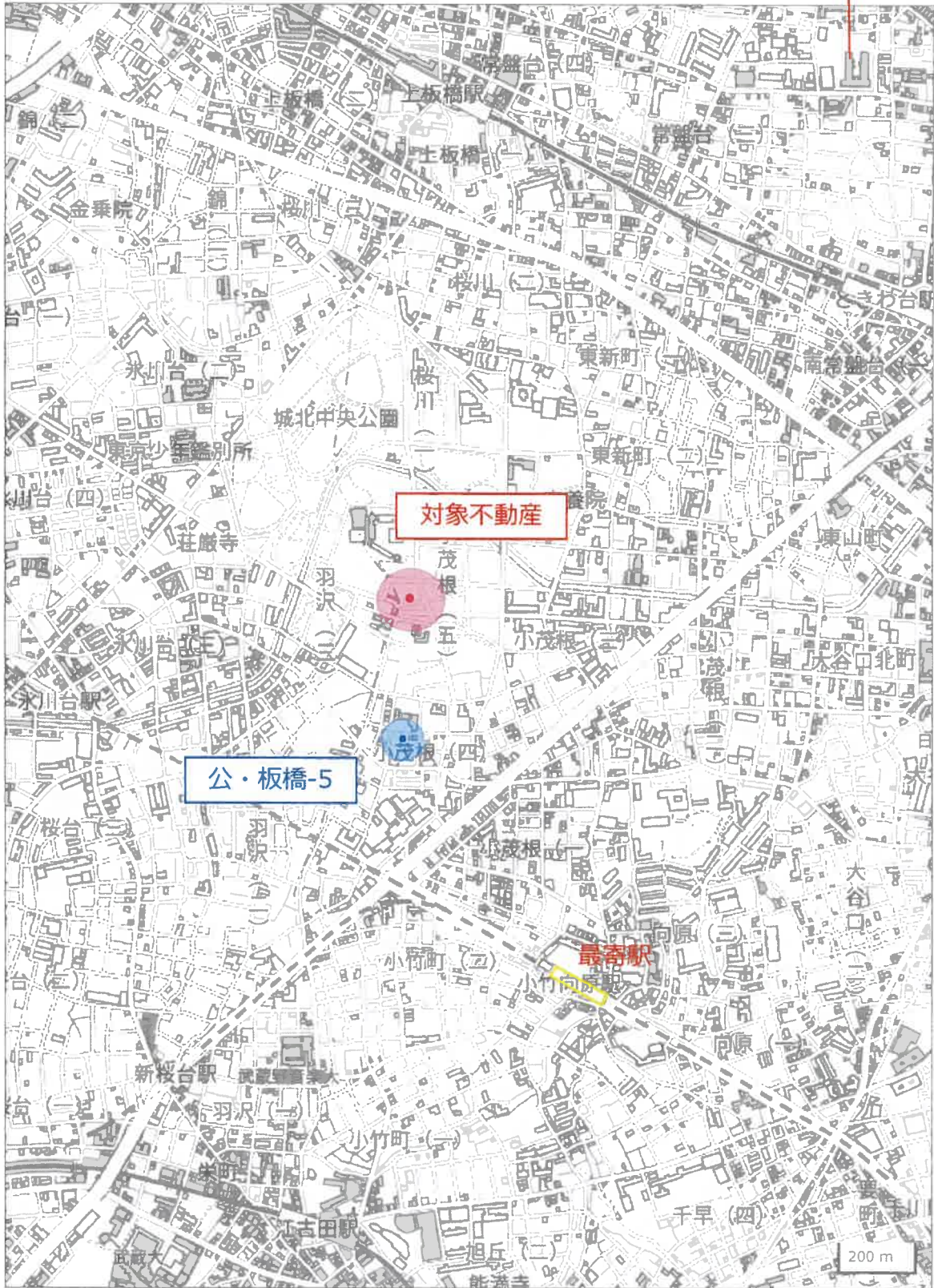
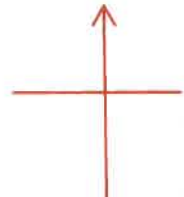
以上

令和8年4月6日

評価人 不動産鑑定士

梅 本 淳 史 (印)

地理院地図  
Vector



出典:国土地理院

位置図



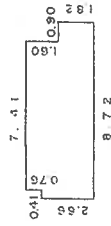
登記年月日：昭和62年5月19日

各階平面図

建物平面図

家屋番号 小茂根五丁目 3872番1の302

建物の所在 板橋区小茂根五丁目 3872番地1・3871番地2

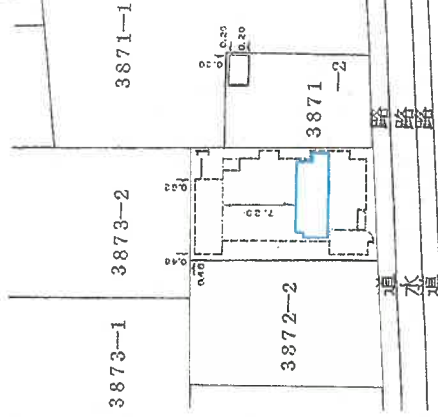
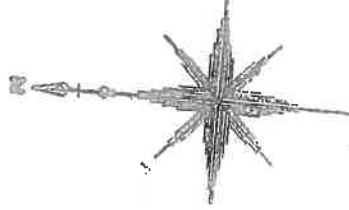


求積

$8.72 \times 3.42 = 29.8224$   
 一)  $0.41 \times 0.76 = 0.3116$   
 一)  $0.90 \times 1.60 = 1.4400$   
 計 = 28.0708

床面積 28.07 m<sup>2</sup>

建物の存する部分 3階  
建物番号 302



物件1

大拾貳年五月廿九日 (長瀬組)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年3月11日 東京法務局板橋出張所 登記官

登記官

作製者

申請人

076626

縮尺 1/50

縮尺 1/500

(日付印)

A3→A4縮小

地図整理番号：M22272