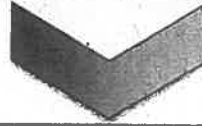


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 2 1 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 7 月 29 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 葉 狩 勇 太

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 8 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 26 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 9 月 3 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 8 月 27 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 8 月 31 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 7 月 29 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	23,280,000 18,624,000		4,656,000	82,501	17,675

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 東京都板橋区中台三丁目壹貳参七番地壹

建物の名称 サンシティ J 棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中台三丁目壹貳参七番地の J 壹貳六

建物の名称 J 壹四〇貳

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造壹階建

床 面 積 14 階部分 74.57 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 板橋区中台三丁目壹貳参七番地

地 目 宅地

地 積 77720.58 平方メートル

（現況）

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 2

所在及び地番 板橋区中台三丁目壹貳参七番四地

地 目 宅地

地 積 19368.90 平方メートル

（現況）

地 目 宅地一部公衆用道路



物 件 目 録

土地の符号 3

所在及び地番 板橋区中台三丁目壹貳参七番四四

地 目 宅地

地 積 14.10 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 壹九壹五分の壹



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 2 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登載されています。

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 東京都板橋区中台三丁目壹貳参七番地壹

建物の名称 サンシティ J 棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中台三丁目壹貳参七番地の J 壹貳六

建物の名称 J 壹四〇式

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造壹階建

床 面 積 14 階部分 74.57 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 板橋区中台三丁目壹貳参七番地

地 目 宅地

地 積 77720.58 平方メートル

（現況）

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 2

所在及び地番 板橋区中台三丁目壹貳参七番四地

地 目 宅地

地 積 19368.90 平方メートル

（現況）

地 目 宅地一部公衆用道路



物 件 目 録

土地の符号 3

所在及び地番 板橋区中台三丁目壹貳参七番四四

地 目 宅地

地 積 14.10 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 壹九壹五分の壹



令和8年（ケ）第 39号
令和8年 4月15日 受理
令和8年 5月11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 東京都板橋区中台三丁目壱貳参七番地壱

建物の名称 サンシティ J 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中台三丁目壱貳参七番地の J 壱貳六

建物の名称 J 壱四〇貳

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造壱階建

床 面 積 14 階部分 74.57 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 板橋区中台三丁目壱貳参七番地

地 目 宅地

地 積 77720.58 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 板橋区中台三丁目壱貳参七番四地

地 目 宅地

地 積 19368.90 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 板橋区中台三丁目壱貳参七番四四

地 目 宅地

地 積 14.10 平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 老九老五分の老

(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	板橋区中台3丁目27番J-1402号 サンシティJ棟	
建物	物件1	
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 月額次 管理費(全体) 5,500円 修繕積立金(全体) 100円 駐車場使用料 15,000円 棟別管理費 8,360円 棟別修繕積立金 11,980円	令和8年3月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年5月分～ 令和8年4月分 計 368,842円 ☒ 遅延損害金 22,109円(年利18%)
管理費等照会先	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1～3	
現況地目	☒ 宅地(一部公衆用道路)(符号1、2) ☒ 公衆用道路(符号3) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1～3) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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
(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
A (所有者)	1 本件建物は、私が居宅として使用しています。 2 室内で、犬、ウサギ、小動物等を飼育しています。 (令和8年4月28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14階に存在するが、エレベーターホールと物件1建物玄関の間の通路に他の物件のバルコニーが存在するため、エレベーターを使用する場合は他の階から階段を利用する構造になっている。
- 3 物件1建物西側洋室2室には、飼育用ゲージが多数存在し、ウサギや小動物等が飼育されている。
また、リビングダイニングでは犬数匹とウサギが飼育されている。
- 4 物件1建物の占有状況は、表札の表示、所有者Aあて郵便物の存在、所有者Aあてガス使用量通知書の存在及び関係人の陳述並びに現場の状況から、3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4月17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8年4月21日 : : :	当庁 (ファックス)	☒ 管理費に関する調査
令和8年4月28日 9:20-9:50	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 ☒ 所有者 A 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)

☒ 令和8年4月28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。

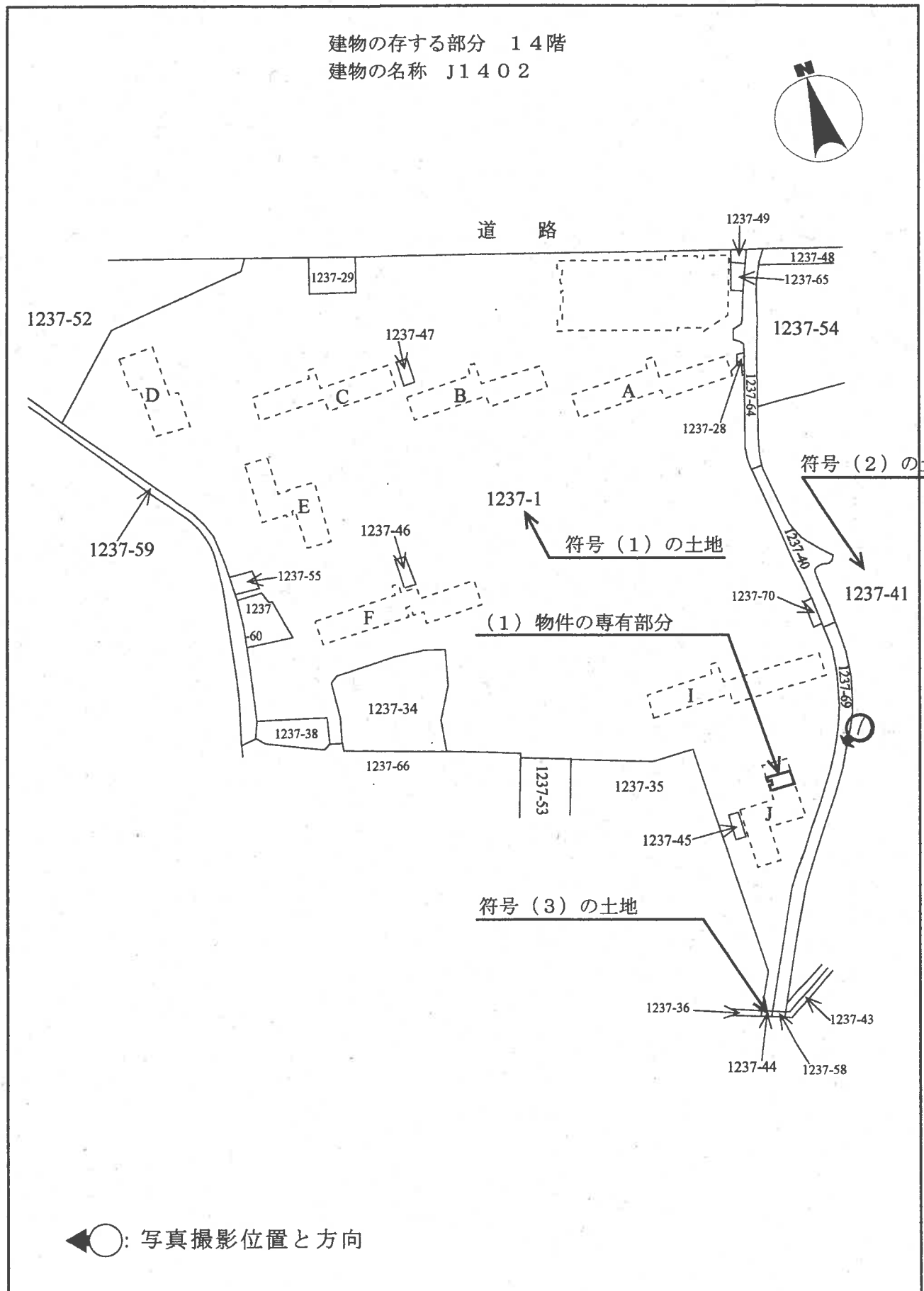
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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)

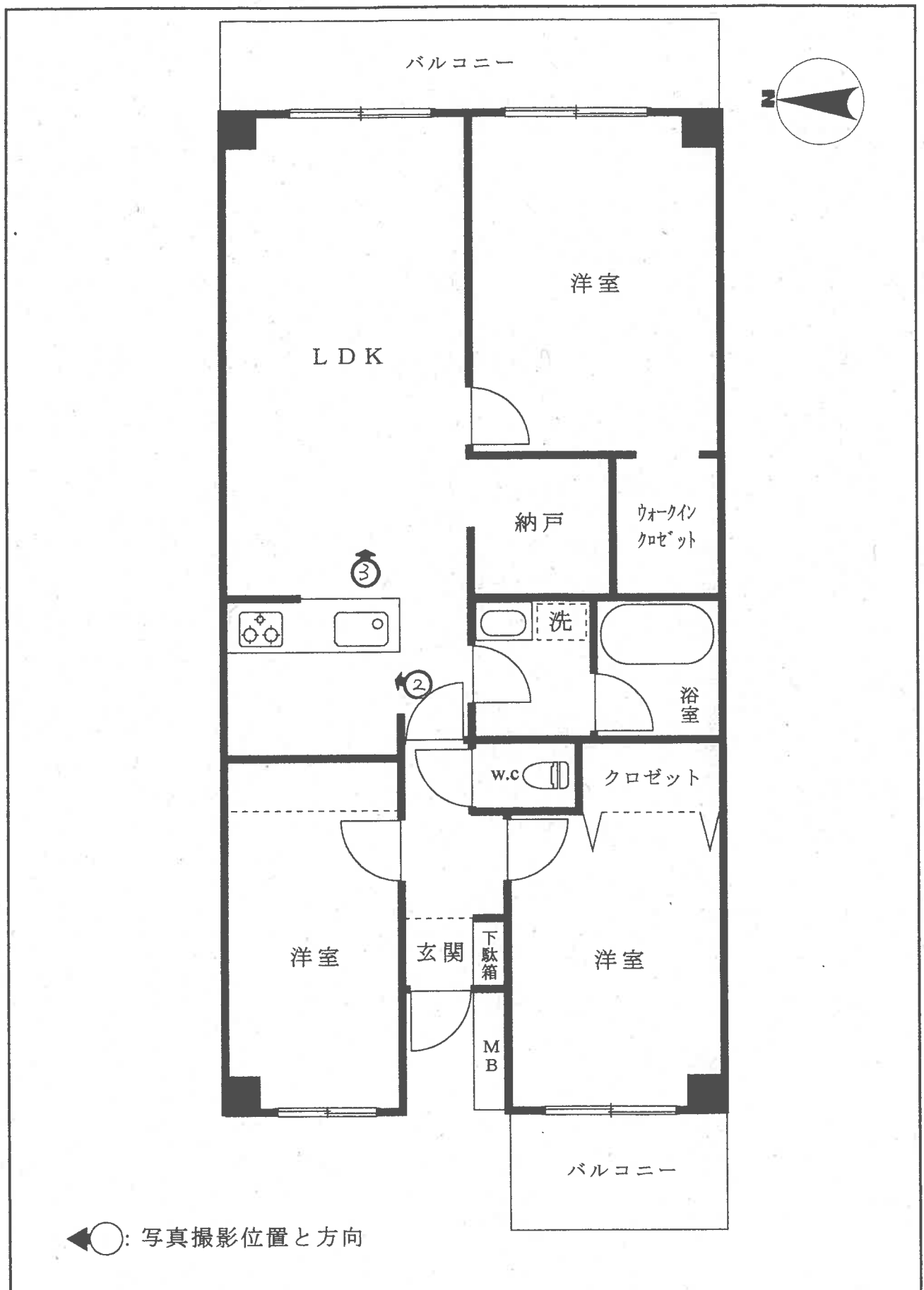
土地建物位置関係図

令和8年(ケ)第39号



建物間取図

令和8年(ケ)第39号



1



2



3



令和 8 年（ケ）第 39 号

令和 8 年 4 月 28 日 現地調査

令和 8 年 5 月 1 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 23,280,000 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：板橋区中台 3-27-J-1402 号 マンション名：サンシティ J 棟 符号 1・2 の地目：宅地（一部公衆用道路） 符号 3 の地目：公衆用道路														
番号	特記事項															
物件 1	「サンシティ」は、共同住宅 A～N 棟（全 1,872 戸）、商業棟などからなる大規模団地である。このうち J 棟は団地の南端に存する高層の共同住宅である。 □サンシティの概要（分譲パンフレット、管理組合 WEB サイト等による） <table><tr><td>分譲年</td><td>昭和 52 年～昭和 55 年</td></tr><tr><td>売主</td><td>三井不動産、旭化成、三旭都市開発</td></tr><tr><td>施工者</td><td>三井建設・鹿島建設共同企業体</td></tr><tr><td>土地</td><td>開発面積 124,690 m²（うち目的土地 97,103 m²） 目的土地は、西ブロック（符号 1・3）と東ブロック（符号 2）とからなる。 西ブロックの北側は、幅員約 40m の区道（以下「幹線街路」）に接面する。また、西ブロックと東ブロックとの間に幅員約 6m の区道（以下「中央街路」）が介在する。</td></tr><tr><td>建物</td><td>西ブロック：高層又は超高層の共同住宅 A～J 棟、低層の商業棟 東ブロック：中層の共同住宅 K～N 棟</td></tr><tr><td>構築物ほか</td><td>運動広場、滝の広場、BBQ 広場、バードサンクチュアリ、プール、 自走式立体駐車場、管理事務所・第 1～9 集会室（A 棟内ほか）など</td></tr><tr><td>備考</td><td>開発許可（団地）：49 首改市開発行為許可 35（S50.3.28）ほか</td></tr></table>		分譲年	昭和 52 年～昭和 55 年	売主	三井不動産、旭化成、三旭都市開発	施工者	三井建設・鹿島建設共同企業体	土地	開発面積 124,690 m ² （うち目的土地 97,103 m ² ） 目的土地は、西ブロック（符号 1・3）と東ブロック（符号 2）とからなる。 西ブロックの北側は、幅員約 40m の区道（以下「幹線街路」）に接面する。また、西ブロックと東ブロックとの間に幅員約 6m の区道（以下「中央街路」）が介在する。	建物	西ブロック：高層又は超高層の共同住宅 A～J 棟、低層の商業棟 東ブロック：中層の共同住宅 K～N 棟	構築物ほか	運動広場、滝の広場、BBQ 広場、バードサンクチュアリ、プール、 自走式立体駐車場、管理事務所・第 1～9 集会室（A 棟内ほか）など	備考	開発許可（団地）：49 首改市開発行為許可 35（S50.3.28）ほか
分譲年	昭和 52 年～昭和 55 年															
売主	三井不動産、旭化成、三旭都市開発															
施工者	三井建設・鹿島建設共同企業体															
土地	開発面積 124,690 m ² （うち目的土地 97,103 m ² ） 目的土地は、西ブロック（符号 1・3）と東ブロック（符号 2）とからなる。 西ブロックの北側は、幅員約 40m の区道（以下「幹線街路」）に接面する。また、西ブロックと東ブロックとの間に幅員約 6m の区道（以下「中央街路」）が介在する。															
建物	西ブロック：高層又は超高層の共同住宅 A～J 棟、低層の商業棟 東ブロック：中層の共同住宅 K～N 棟															
構築物ほか	運動広場、滝の広場、BBQ 広場、バードサンクチュアリ、プール、 自走式立体駐車場、管理事務所・第 1～9 集会室（A 棟内ほか）など															
備考	開発許可（団地）：49 首改市開発行為許可 35（S50.3.28）ほか															

※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 東京都板橋区中台三丁目㊦㊦㊦番地
建物の名称 サンシティJ棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中台三丁目㊦㊦㊦番地のJ㊦㊦六
建物の名称 J㊦四〇㊦
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造㊦階建
床 面 積 14階部分 74.57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 板橋区中台三丁目㊦㊦㊦番地
地 目 宅地
地 積 77720.58平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 板橋区中台三丁目㊦㊦㊦番四地
地 目 宅地
地 積 19368.90平方メートル

土地の符号 3
所在及び地番 板橋区中台三丁目㊦㊦㊦番四四
地 目 宅地
地 積 14.10平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 ㊦九㊦五分の㊦

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	都営地下鉄三田線「志村三丁目」駅からサンシティ J 棟まで南西方へ道路距離約 940m（徒歩約 12 分）に位置する。附属資料「位置図」を参照。		
付近の状況	高層共同住宅等の建ち並ぶ大規模団地		
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）		幹線街路から 50m 以内	幹線街路から 50m 超
	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	第 2 種高度地区（最高 35m）、日影規制、宅地造成工事規制区域、周知の埋蔵文化財包蔵地	第 2 種高度地区（最高 35m）、日影規制、宅地造成工事規制区域、周知の埋蔵文化財包蔵地
画地条件	地積（登記）	3 筆計 97,103.58 m ²	
	形状、間口・奥行	☐ 西ブロック 北側間口約 250m・奥行約 250m・規模 77,734.68 m ² で、南東端に突出部のある略台形地。ブロック内に構内通路が配置されている。また、ブロック内に東京都の所有する 3 筆の小規模地が介在している。 ☐ 東ブロック 東側間口約 370m・奥行約 50～80m・規模 19,368.90 m ² の帯状地。ブロック内に構内通路が配置されている。	
	地勢	武蔵野台地の北縁に位置する起伏地。 中央街路と西ブロックの東端（商業棟、A 棟、H～J 棟）は、台地に対し南北方向に介在する谷津に該当する。B～G 棟は、谷津の西側の台地上に、K～N 棟は、谷津の東側の台地上にそれぞれ存する。	
	その他	北端の商業棟付近及び J 棟の西側から南側付近に浸水リスクがある（東京都建設局「浸水予想区域図」）。	

接面道路の状況等	□西ブロック：次の道路に接面する四方路地である。			
	方位	幅員・種別	建築基準法	備考
	北側（幹線街路）	約 40m 区道	42 条 1 項 1 号	上空に首都高速 5 号の高架がある。
	東側（中央街路）	約 6m 区道	42 条 1 項 1 号	北端は幹線街路に接続する。
	南側	約 9m 区道	42 条 1 項 1 号	
	西側	約 12～15m 区道	42 条 1 項 1 号	若木通り
	□東ブロック：次の道路に接面する二方路地である。			
	方位	幅員・種別	建築基準法	備考
	東側	約 6～7m 区道	42 条 1 項 1 号	北端は幹線街路に接続する。
	西側（中央街路）	約 6m 区道	42 条 1 項 1 号	北端は幹線街路に接続する。
土地の利用状況等	物件 1 を含む「サンシティ」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	1／1915（注）		
特記事項	（注）敷地権の持分割合 通常、敷地権の持分割合は、専有面積割合が用いられる。 しかし、サンシティでは専有面積割合が用いられておらず、持分割合の設定の経緯も分からない。そこで、積算価格の試算に際しては、上記の持分割合を採用した上、専有面積割合が用いられていないことに起因する試算価格の歪みは、「価格補正」で調整することとする。			

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	サンシティ J 棟	
建物の用途	共同住宅（家族世帯向け住戸×155 戸）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	昭和 55 年 2 月 14 日新築（登記）
	経過年数	約 46 年
	経済的残存耐用年数	約 14 年
構造等	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・軽量鉄骨造陸屋根 16 階建
	延床面積	13,784.24 m ² （登記）
	その他	平面形状は南北に長いかぎ型で、東向き住戸と西向き住戸がある。 建築確認年から見て、旧耐震基準による設計と見られる。
仕様	外壁	吹付タイルほか
	その他	
設備等	集合郵便受け、宅配ボックス、エレベータ×2 基、駐車場、駐輪場、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	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社
	管理形態	委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	○J 棟は、西ブロックの南端に位置する。 ○J 棟は、スキップフロア形式の設計となっており、エレベータが停止する階層と停止しない階層が存する。停止階は、1・3・6・9・12・15・16 の各階層となっている。	

(2) 専有部分の概要

構造・種類	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建・居宅	
位置	14 階（1402 号室）・中間住戸 主要開口部の方位：東向き	
床面積	専有面積	74.57 m ² （登記）
	現況床面積	100.52 m ² （固定資産課税台帳）
間取り	3LDK	
バルコニー等	東側及び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、浴室、洗面台、トイレほか
	その他	
保守管理の状態	劣る	
管理費等	管理費	J 棟：月額 8,360 円（令和 8 年 3 月 31 日現在、以下同じ） 団地全体：月額 5,500 円
	修繕積立金	J 棟：月額 11,980 円 団地全体：月額 100 円
	その他	駐車場使用料：月額 15,000 円
	滞納額	368,842 円
	遅延損害金	22,109 円（年利 18%）
利用状況等	所有者が居住している。 室内において、小型犬 6 匹、ウサギ 2 匹を放し飼いしており、このほかに多数の繁殖用ウサギ・リスなどの小動物を、室内に積み上げたケージ内で飼育している。室内各所に動物の糞尿が散乱し、動物用飼料が多く堆積され、動物性及び植物性の異臭が強く漂っている。	
特記事項	対象住戸の所在する 14 階は、エレベータ不停止階に相当する。このため対象住戸に到達するためには、エレベータを 15 階で降り、外階段を 1 階層降りるか、12 階で降り、外階段を 2 階層上がるという経路をたどることが必要である。	

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
400,000 円/㎡	×100.52 ㎡	×0.21	=8,440,000 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 46 年、経済的残存耐用年数約 14 年、観察減価率 10%（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：14 年 ÷（46 年 + 14 年）×（1－0.10）＝0.21（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				
507,000 円/㎡	×0.95	×97,103.58 ㎡	×1.00	×1/1915	=24,420,000 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-45

$$\begin{array}{ccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 497,000 \text{ 円/m}^2 & \times 102/100 & \times 100/100 & \times 100/100 & = 507,000 \text{ 円/m}^2 \\
 & & & & \text{(上 3 桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

- ・時点修正：令和 8 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、環境が劣る等）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（幹線街路沿い部分を含む、西ブロックを含む起伏地など）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等を考慮して、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
(8,440,000 円)	+24,420,000 円)	$\times 1.05$	$\times 0.90$	$\times 1.00$	=31,050,000 円

7. 建物価格：前記 1①
- イ. 敷地権価格：前記 1②
- ウ. 価格補正：敷地権割合は専有面積割合ではないことを踏まえ、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：
- ・棟別修正・・・0.97（目的物件の所在等：J 棟）
 - ・階層別修正・・・0.98（目的物件の所在階：エレベータ不停止階である 14 階）
 - ・位置別修正・・・1.00（目的物件：東向き中間住戸）
 - ・その他修正・・・0.95（室内管理状態が劣る）
 - ・相乗積・・・ $0.97 \times 0.98 \times 1.00 \times 0.95 = 0.90$ （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 有効純収益 現価の総和	復帰価格の現価					DCF 法に よる価格
	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 $I \div U \times (1 - 0.03)$	複利現価率	正味復帰価格 の現価 $E \times O$	
ア	イ	ウ	エ※1	オ※2	カ	キ
円 2,774,739 (18.6%)	円 997,320	6.6%	円 14,657,582	0.8278	円 12,133,546 (81.4%)	円 14,910,000 (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

$$1 \div (1 + 6.5\%)^3 = 0.8278 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

- ア. 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. 保有期間終了後（4年目）の有効純収益である。
- ウ. 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. 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. 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. 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. 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	31,050,000円
② 収益価格	14,910,000円
③ 調整後の価格	30,000,000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
30,000,000円	×1.00	×0.80	×0.97	—	=23,280,000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。

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。本件は控除の必要なし。

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 板橋-45
所在： 板橋区相生町 2017 番（相生町 6-4）
価格： 497,000 円／㎡
価格時点： 令和 8 年 1 月 1 日
位置： 「志村三丁目」駅から道路距離 550m
地積： 535 ㎡
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接面街路： 南西側 8.8m 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 200%、準防火地域
地域の概要 中層マンションが多く、一般住宅も見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写し（A3 判の原図を A4 判に縮小）

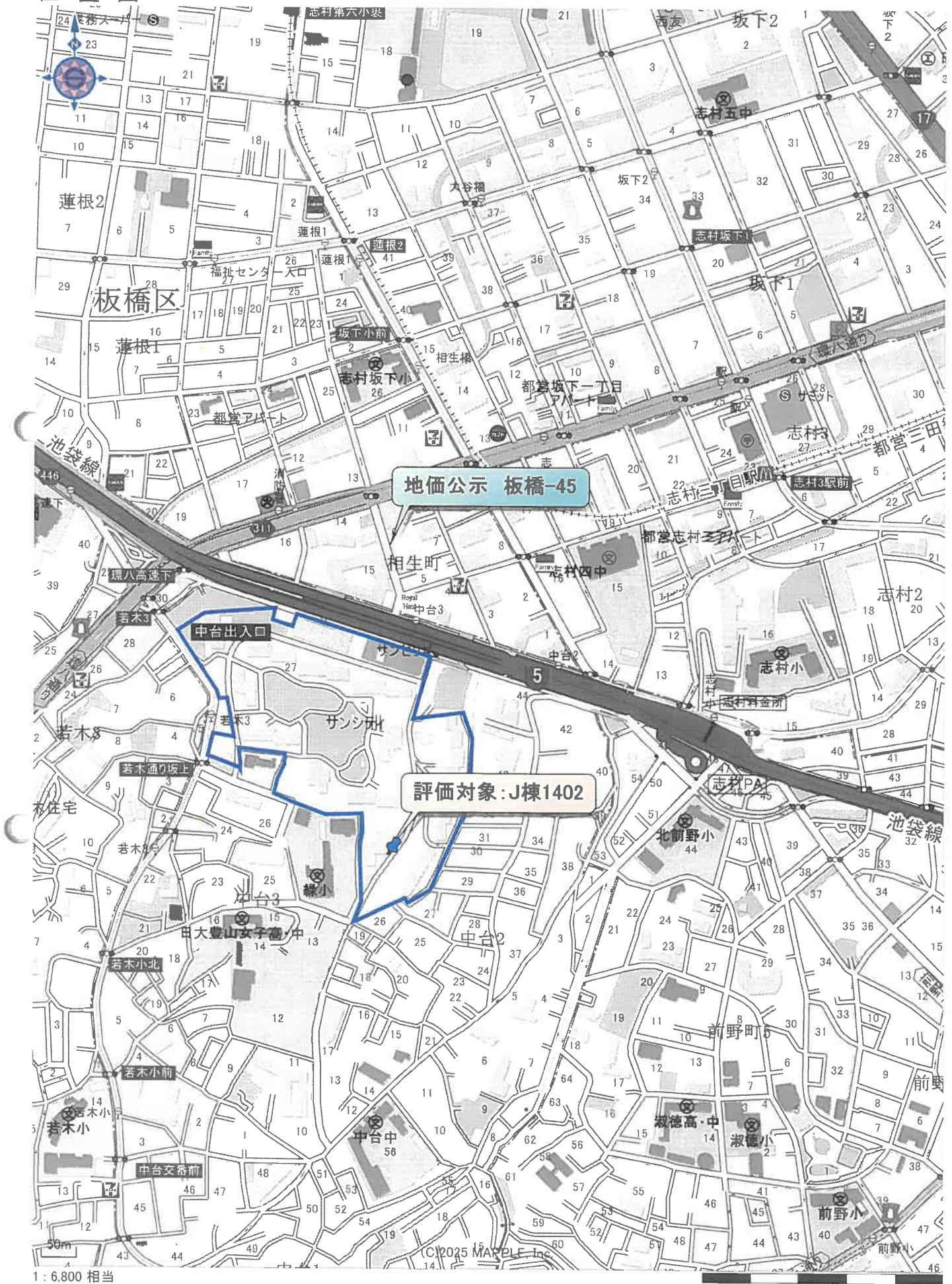
建物図面・各階平面図写し（A3 判の原図を A4 判に縮小）

以 上

令和 8 年 5 月 1 日

評価人 不動産鑑定士
菱 村 千 枝

位置図

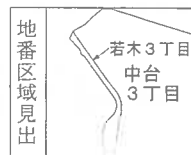


1:6,800 相当
地図使用承認(C)マッフル第7-023号

地図上の1センチは 約 68 メートル
印刷中心は 東経 139度40分55秒 北緯 35度46分31秒



(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	板橋区中台三丁目				地番	壹貳参七番壹			
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系又は 座番号又は 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55年10月				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。

(東京法務局板橋出張所管轄)

令和8年1月8日
広島法務局

請求番号：20-1
(1/5)

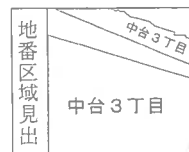
登記官



A3判をA4判に縮小した図面



(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 分	所 在 板橋区中台三丁目					地 番	巷貳参七番巷			
出 力 縮 尺	1/1000	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55年10月				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。

(東京法務局板橋出張所管轄)

令和8年1月8日

広島法務局

請求番号：20-1

(2/5)

登記官



A3判をA4判に縮小した図面



(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。



A 中台3丁目

請求部	所在	板橋区中台三丁目			地番	老式参七番老		
出力縮尺	1/1000	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55年10月			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。

(東京法務局板橋出張所管轄)

令和8年1月8日

広島法務局

請求番号: 20-1

(3/5)

登記官

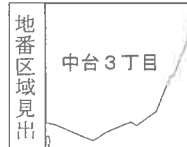
A3判をA4判に縮小した図面

ヲ 1600-3
ワ 1575-19
ホ 1575-10
コ 1575-17
カ 1229-10
ン 1224-11
リ 1224-7
ノ 1224-8
ス 1568-3
テ 1573-15
ラ 1573-18
ム 1573-35
ウ 1573-30
ノ 1573-23
オ 1573-24
ク 1573-14
ヤ 1570-4
マ 1573-2
ル 1573-26
ド 1573-29
コ 道
ニ 1573-33
テ 1573-1

A3判をA4判に縮小した図面



(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	板橋区中台三丁目			地番	巷貳参七番壹			
出力	力尺	1/1000	精度	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55年10月				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。

(東京法務局板橋出張所管轄)

令和8年1月8日

広島法務局

登記官

請求番号: 20-1

(5/5)

A3判をA4判に縮小した図面

登記年月日：昭和55年4月4日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局板橋出張所管轄)
令和8年1月8日 広島法務局

登記官

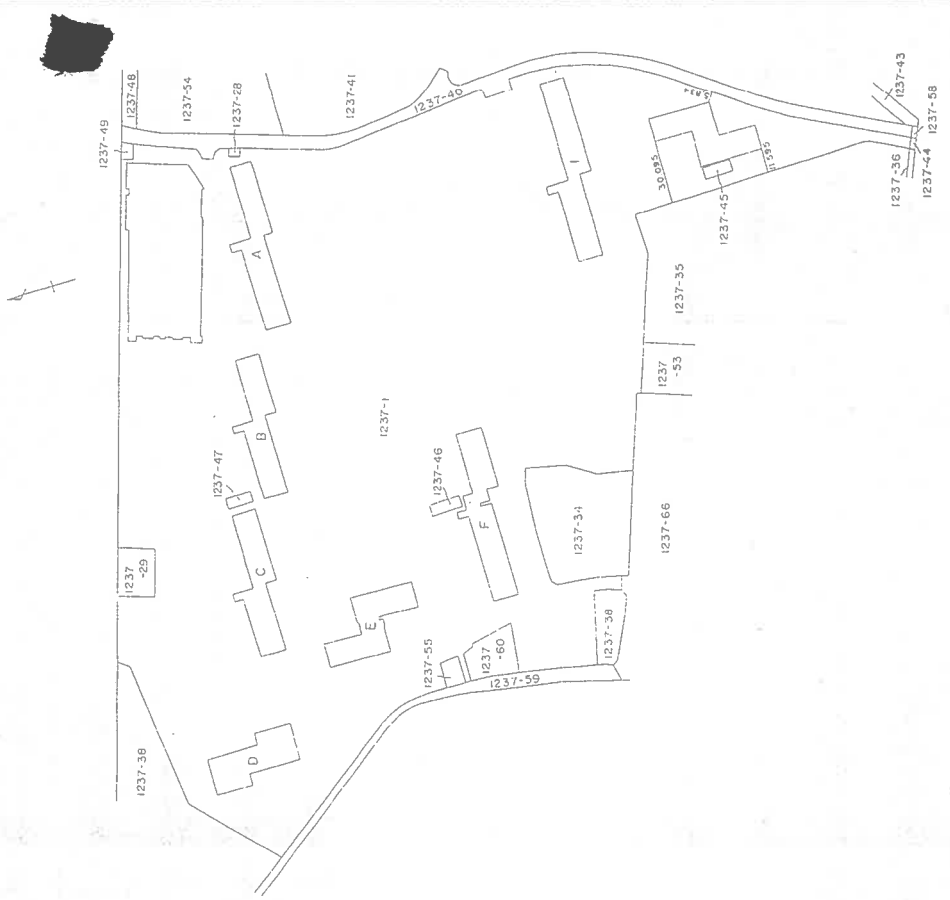
建築物図面

家屋番号 1237-1-J 126

建築物の所在 板橋区中台3丁目1237番地

(1402)

各階平面図



縮尺 1/2500

申請人

縮尺 1/

作製者

(1/2)

請求番号：20-2

五拾五年四月四日

登記年月日：昭和55年4月4日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局板橋出張所登録)
令和8年1月8日 東京法務局

建築物図面

家屋番号 1237-1-J/26

建築物の所在 板橋区中台3丁目1237番地1

各階平面図

14階部分



面積計算

10910 x 6180 = 674238
1490 x 2075 = 30197
1490 x 2775 = 41347
床面積 745782

建物の存する部分14階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

176949