

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 27 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 11 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 25 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 12 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 11 月 26 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 11 月 30 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 10 月 27 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, 2	4,150,000 3,320,000	一括	830,000	28,396	6,084
1	30,000				
2	4,120,000				

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 板橋区志村一丁目貳四番地六

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根五階建

床 面 積

1階	348.00平方メートル
2階	348.00平方メートル
3階	348.00平方メートル
4階	317.08平方メートル
5階	247.48平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 志村一丁目貳四番六の四八

建物の名称 貳〇九

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造壱階建

床 面 積 2階部分 29.24平方メートル

所有者 A

2 所 在 板橋区志村一丁目

地 番 貳四番六

地 目 宅地

地 積 935.00平方メートル

共有者 A 持分920分の20



物 件 明 細 書

令和 8年 7月23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, 2】

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, 2】

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、BIT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 板橋区志村一丁目貳四番地六

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根五階建

床 面 積

1階	348.00平方メートル
2階	348.00平方メートル
3階	348.00平方メートル
4階	317.08平方メートル
5階	247.48平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 志村一丁目貳四番六の四八

建物の名称 貳〇九

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造壱階建

床 面 積 2階部分 29.24平方メートル

所有者 A

2 所 在 板橋区志村一丁目

地 番 貳四番六

地 目 宅地

地 積 935.00平方メートル

共有者 A 持分920分の20



令和8年(ヌ)第 55号
令和8年 5月29日 受理
令和8年 7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 板橋区志村一丁目貳四番地六

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根五階建

床 面 積

1階	348.00平方メートル
2階	348.00平方メートル
3階	348.00平方メートル
4階	317.08平方メートル
5階	247.48平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 志村一丁目貳四番六の四八

建物の名称 貳〇九

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造壱階建

床 面 積 2階部分 29.24平方メートル

所有者 A

2 所 在 板橋区志村一丁目

地 番 貳四番六

地 目 宅地

地 積 935.00平方メートル

共有者 A 持分920分の20

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	板橋区志村1丁目30番7-209号 志村城山ローヤルコーポ	
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	☒ 所有者 ☐ 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。) ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☒ 月額は次のとおり 管理費 6,000 円 修繕積立金 5,000 円	令和 8 年 6 月 23 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成 26 年 4 月分～ 令和 8 年 6 月分 計 1,617,000 円 ☒ 遅延損害金 1,391,105 円 (年利 14%)
管理費等照会先	志村城山ローヤルコーポ管理組合	
その他の事項	・ 滞納額は、本件請求債権額を含む。	
土地	物件2	
現況地目	☒ 宅地 ((物件2)) ☐ 公衆用道路 (物件)	
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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
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
(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建物は、集合郵便受けが閉鎖され、電気、ガスの供給が停止されている。
室内は、窓が開いていて床面は埃等が積もっており、残置された動産類が少量あるのみで、衣類や生活用品、書類等は存在しなかった。
室内の状況から、相当期間使用されていないものとする。
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。
- 3 物件1建物の占有状況は、上記現場の状況等から、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6月11日 : - :	当庁 (郵便)	■所有者 A に対し 照会書送付
令和8年6月11日 11:40-12:00	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 ■居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和8年6月17日 : - :	当庁 (ファックス)	■管理費に関する調査
令和8年6月23日 9:00-9:30	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 ■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 : - :		

(特記事項)

☐ 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。

■ 令和8年6月23日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせ、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。

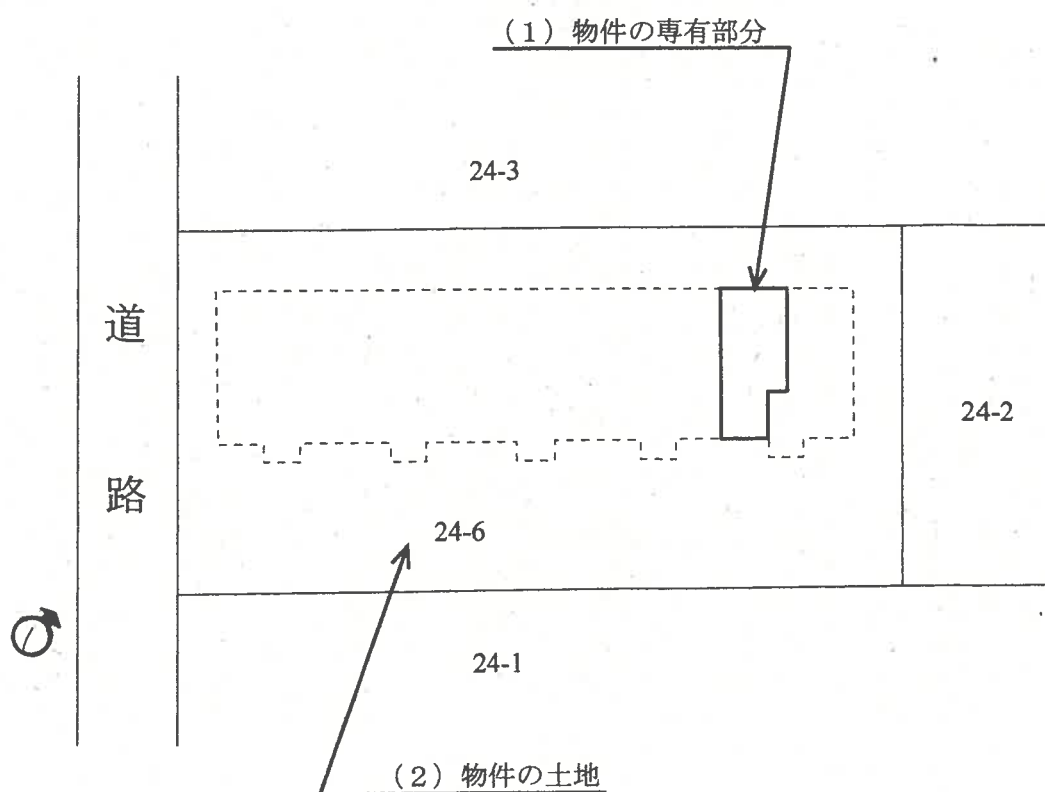
(写真 3点添付)

(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8年（ヌ）第55号

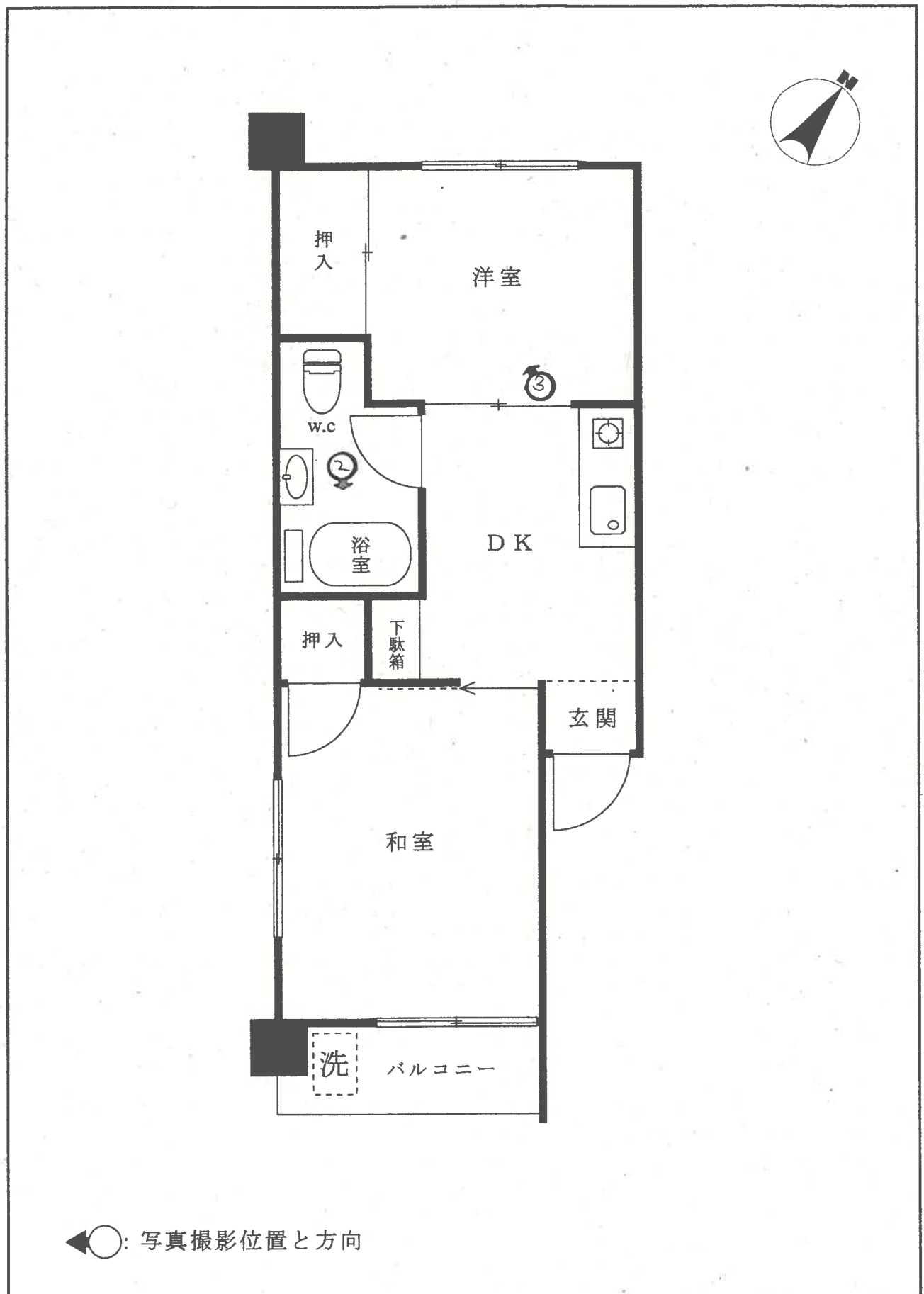
建物の存する部分 2階
建物の名称 209



←○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和8年（ヌ）第55号



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和8年(ヌ)第55号

令和8年6月23日現地調査

令和8年6月30日評価

東京地方裁判所 御中

不動産評価書

評価人 梅本淳史

第1 評価額

一括価格	
金 4,150,000 円	
内訳価格	
物件1 (建物)	金 30,000 円
物件2 (土地)	金 4,120,000 円

- ① 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件2の内訳価格は、物件1のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件1の内訳価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

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行うものであり、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) 板橋区志村一丁目30番7号 (マンション名、部屋番号) 志村城山ローヤルコーポ 209号室
2	次頁物件目録記載のとおり		
	特 記 事 項		
	なし		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 板橋区志村一丁目貳四番地六

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根五階建

床 面 積

1階	348.00平方メートル
2階	348.00平方メートル
3階	348.00平方メートル
4階	317.08平方メートル
5階	247.48平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 志村一丁目貳四番六の四八

建物の名称 貳〇九

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造壹階建

床 面 積 2階部分 29.24平方メートル

所有者 A

2 所 在 板橋区志村一丁目

地 番 貳四番六

地 目 宅地

地 積 935.00平方メートル

共有者 A 持分920分の20



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（物件2）

位 置 ・ 交 通	都営三田線「志村坂上駅」の西方、道路距離約650m（徒歩約9分）、板橋区志村一丁目30番街区に位置する。	
	（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	マンションや戸建住宅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）	都市計画区分	市街化区域
	用 途 地 域	第一種住居地域
	建 ぺ い 率	60%（指定）
	容 積 率	200%（指定）
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	30m第二種高度地区、最低敷地面積70㎡、日影規制、景観区域、宅地造成等工事規制区域等
画 地 条 件	地 積	935.00㎡
	形 状	長方形
	間 口 ・ 奥 行	南西側間口約22m、奥行約42m。
	地 勢	平坦
接面道路の状況等	南西側幅員約6m舗装区道（建築基準法第42条1項1号）、中間画地。	
土地の利用状況等	物件1を含む後記一棟の建物の敷地等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 （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	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり
土 地 の 持 分	920分の20	
特 記 事 項	なし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	志村城山ローヤルコーポ		
建物の用途	共同住宅 (住戸数46戸)		
建築時期及び	建築年月日(登記記載)	昭和49年1月15日	
経済的残存耐	経過年数	約52年	
用年数等	経済的残存耐用年数	約3年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根五階建		延床面積1,608.56㎡
仕様	外壁：吹付タイル等		
設備等	集合郵便受け、駐輪場、ゴミ置き場有り。オートロックシステム、宅配ボックス、エレベーター、駐車場は無し。		
建物の品等	普通		
管理の形態等	管理組合	あり	
	管理会社	日本ハウズイング株式会社	
	管理形態	委託管理	
管理の状態	普通		
特記事項	・記載事項証明書には下記の記載有り。 建築主：藤沢工業株式会社 用途：共同住宅 工事種別：新築 構造：鉄筋コンクリート造、地上5階 延べ面積：1608.57㎡ 建築確認年月日・番号：昭和48年5月21日 第0913号 検査済証発行年月日・番号：記載なし		
	・旧耐震基準（昭和56年5月31日以前に建築確認の申請を行った）の建物である。 ・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。		

(2) 専有部分の概要 (物件1)

構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造壱階建・居宅		
位 置	2階（209号室） 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	専 有 面 積	29.24㎡	
	共 用 部 分 を 含 む 現 況 床 面 積	35.00㎡	
間 取 り 等	2DK		
バルコニー等	あり	南東側	約2.7㎡
仕 様	天 井 内 壁 床 設 備	ビニールクロス貼、プリント合板等 ビニールクロス貼等 板貼等 キッチン（ガスコンロ）、浴室、トイレ、洗面所、洗濯機置場（ベランダ）。	
保守管理の状態	やや劣る	・居室内全体に経年劣化が認められる。 ・壁にクラックがあった。また、障子の破れ、ビニールクロスの剥がれ、床のうねり、柱の削れ（ペットの爪とぎ、齧りの可能性あり）等があった。 ・室内の隅には、ダンボールや生活雑貨、ペット用と思われるゲージ等が置かれていた。	
管 理 費 等	管 理 費	月額6,000円	令和8年6月23日現在、以下同じ
	修 繕 積 立 金	月額5,000円	
	滞 納 額	1,617,000円	
	遅 延 損 害 金	1,391,105円	「年利14%」
専有部分の利用状況等	区分建物所有者が住居（空室）として利用している。		
特 記 事 項	なし。		

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

土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件2）

物件	更地価格		地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	共有持分 オ	建付地価格（円） カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
2	446,000	×1.00	×935.00	×0.90	20 / 920	= 8,160,000

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。

基準地（都） 板橋 -12

(基準地（都）価格) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $541,000\text{円}/\text{m}^2 \times 108 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 131 = 446,000\text{円}/\text{m}^2$
 (千円未満四捨五入)

時 点 修 正： 令和7年7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： 基準地（都）の所在地域は、対象不動産の存する地域と比較し、交通接近条件等で優る。

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： 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分： 登記記載による。

カ 建付地価格： 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 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下記のとおり建物価格を求めた。

物件	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
1	415,000	×35.00	×0.03	=440,000

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。

ウ 現価率

- ・ 経過年数約52年 経済的残存耐用年数約3年 観察減価率40%
(旧耐震基準の建物である事、維持管理、設備の状況、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 = 3年 ÷ (52年 + 3年) × (1 - 0.40) = 0.03 (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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) ウ
2	8,160,000	×0.40	場所的利益	= 3,260,000

ア 建付地価格： 前記1①カ

イ 敷地利用権等割合： 売却により法定地上権は成立しないが、場所的利益（収去されない利益）が認められる。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

ウ 敷地利用権等価格： 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

3 積算価格

前記1で求めた基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、さらに価格補正、個別格差を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア	敷地利用権等価 格の控除及び加 算 (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	価格 構成比 キ
2	(8,160,000)	-3,260,000)	×1.10	×1.00		= 5,390,000	57.0%
1	(440,000)	+3,260,000)	×1.10	×1.00	×1.00	= 4,070,000	43.0%
積算価格 (合計)						9,460,000	100.0%

ア 基礎となる価格： 前記1①カ、1②エ

イ 敷地権等価格： 前記2ウ

ウ 価格補正 同一マンション並びに周辺類似マンション取引水準等斟酌して補正した。

エ 個別格差： 階層別補正： 1.00 (対象=2階・基準階= 2階)

位置別等補正： 1.00 (中間部屋)

その他： なし

相 乗 積： 1.00 × 1.00 = 1.00 (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： 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

キ 価格構成比： 各物件の価格割合 (小数第2位を四捨五入)

Ⅱ 収益価格

目的物件は賃貸に供されていないが、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》

3年間の有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価					
	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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利現 価率 ※2 (7.4%)	正味復帰 価格現価	収益価格
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
978,084	617,800	7.6	≒ 7,885,079	0.8072	≒ 6,364,836	7,342,920
(13.3%)					(86.7%)	≒ 7,340,000 (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

$$1 \div (1 + 7.4\%)^3 = 0.8072 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格と収益価格にはやや乖離が生じて求められている（開差約22.4%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、標準的な純収益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、「志村坂上駅」から徒歩約9分の距離に位置し、交通の便は普通である。しかし、旧耐震基準の建物であり、オートロックや宅配ボックス、エレベーターが無い等、設備状況が劣る上、室内にクラックやビニールクロスの剥がれ等が見られ、利用には修繕が必要である。両試算価格にはこれらの点が反映されている。

以上を踏まえ、両価格を調整するにあたっては、本件が自用マンションであることも踏まえ、積算価格を重視し、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	9,460,000円
② 収 益 価 格	7,340,000円
③調整後の価格	9,040,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に、価格構成比を乗じて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。

物件 番号	調整後の合計 価格（円）	価格 構成比	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	キ
2	9,040,000	×57.0%	×1.00	×0.80			= 4,120,000
1		×43.0%	×1.00	×0.80	×0.01	－	= 30,000
一括価格（合計）							4,150,000

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 価格構成比： 積算価格の価格構成比率を採用した。 前記Ⅰ 3キ

ウ 市場性修正： 必要なし。

エ 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。

オ 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の予想滞納相当額を考慮した修正を行った。

カ 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。本件の場合必要なし。

キ 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

基準地（都） 板橋 -12

所 在： 板橋区志村二丁目10番5（住居表示「志村2-6-13」）

価 格： 541,000円/㎡

位 置： 都営三田線線「志村坂上駅」北西方340m。

価 格 時 点： 令和7年7月1日

地 積： 120㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 東側幅員約6m区道

用途指定等： 第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域、30m第二種高度地区、最低敷地面積70㎡等。

地域の概要： 一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。

第7 附属資料

位置図

公図写

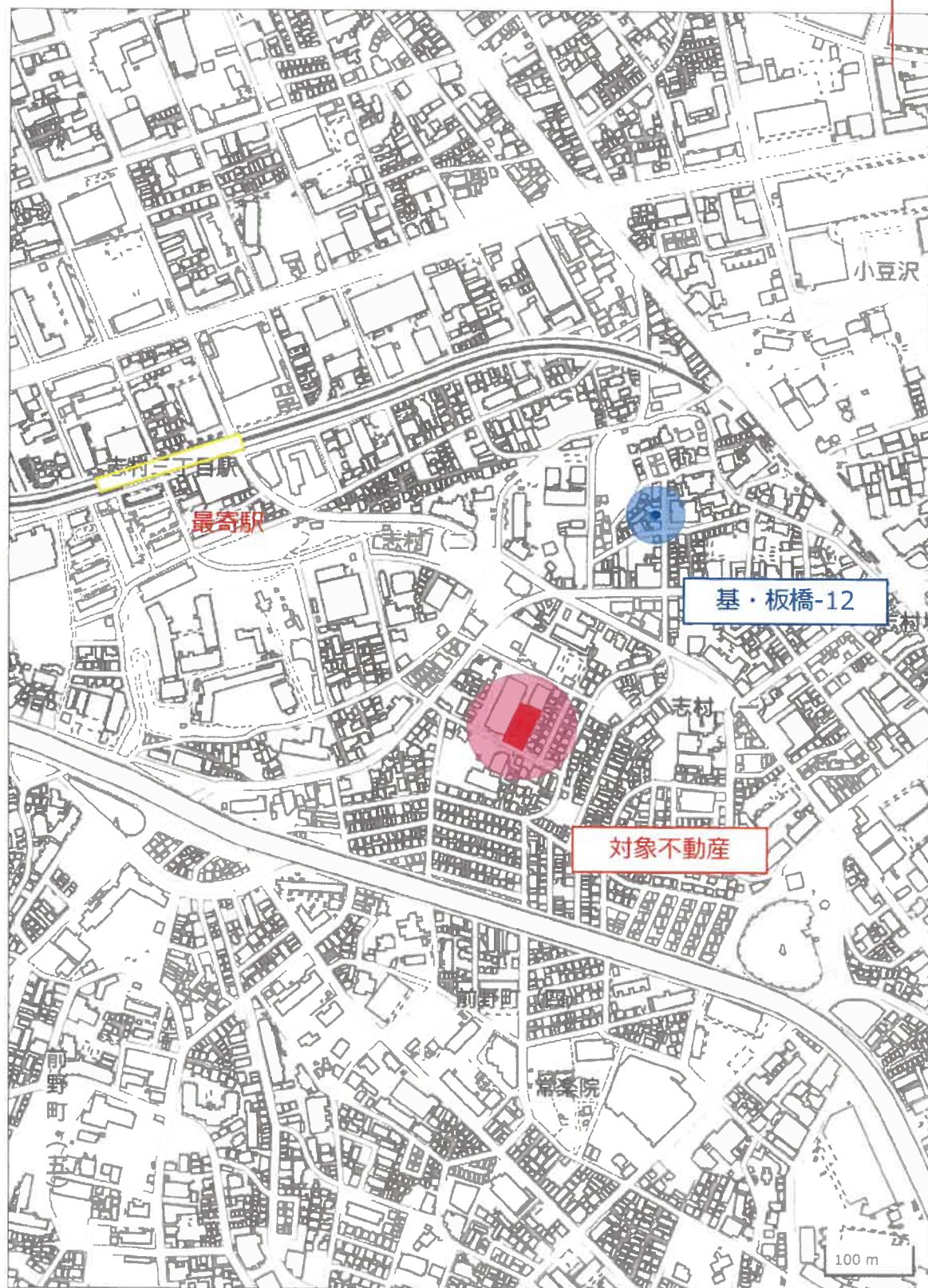
建物図面・各階平面図写

令和8年6月30日

評価人 不動産鑑定士

梅 本 淳 史 ⑩

地理院地図
Vector

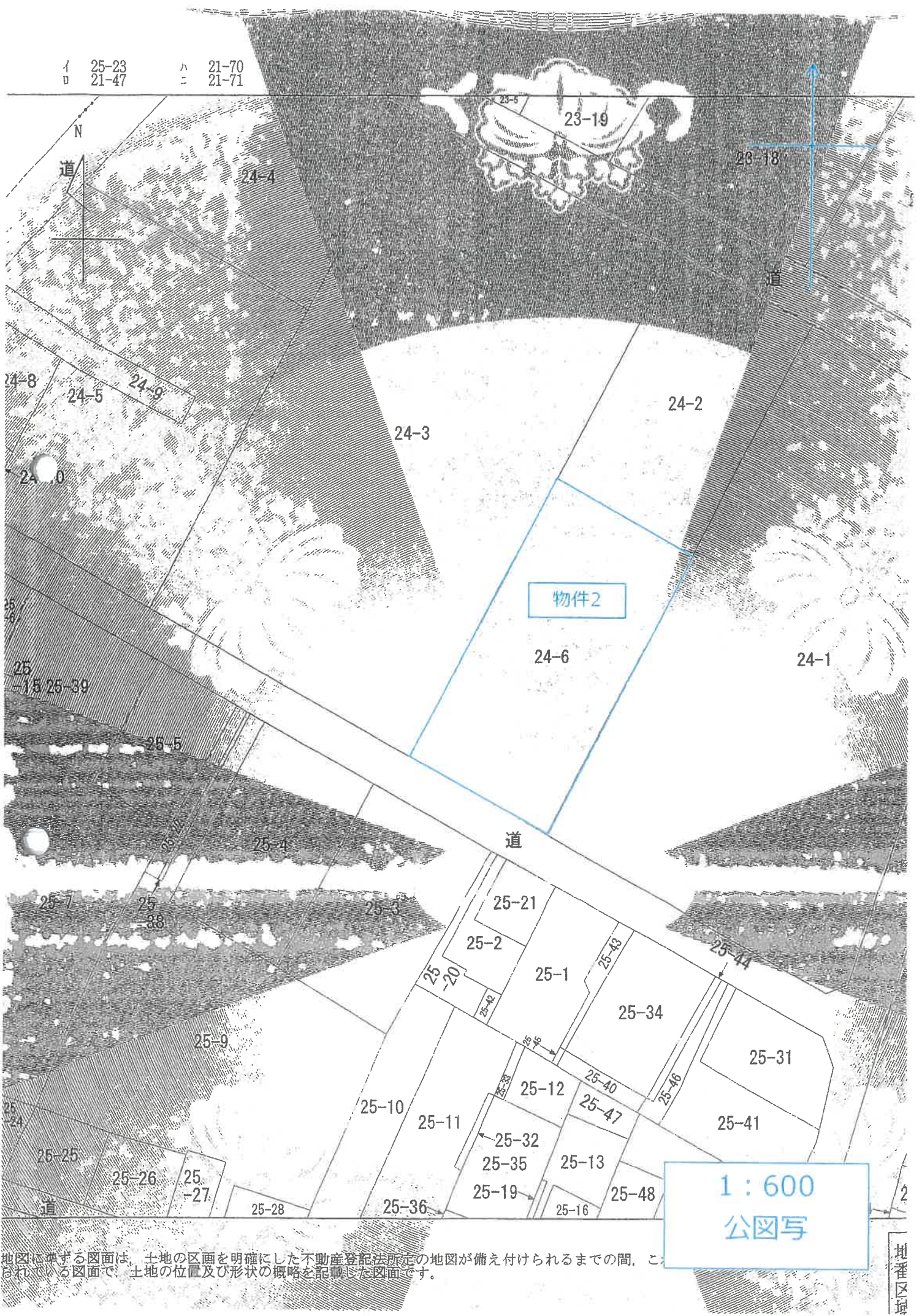


出典: 国土地理院

位置図

イ 25-23
ロ 21-47

ハ 21-70
ニ 21-71



物件2

道

1 : 600
公図写

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、この図面である。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域

登記年月日：昭和49年3月17日

令和8年2月20日

東京法務局登記部

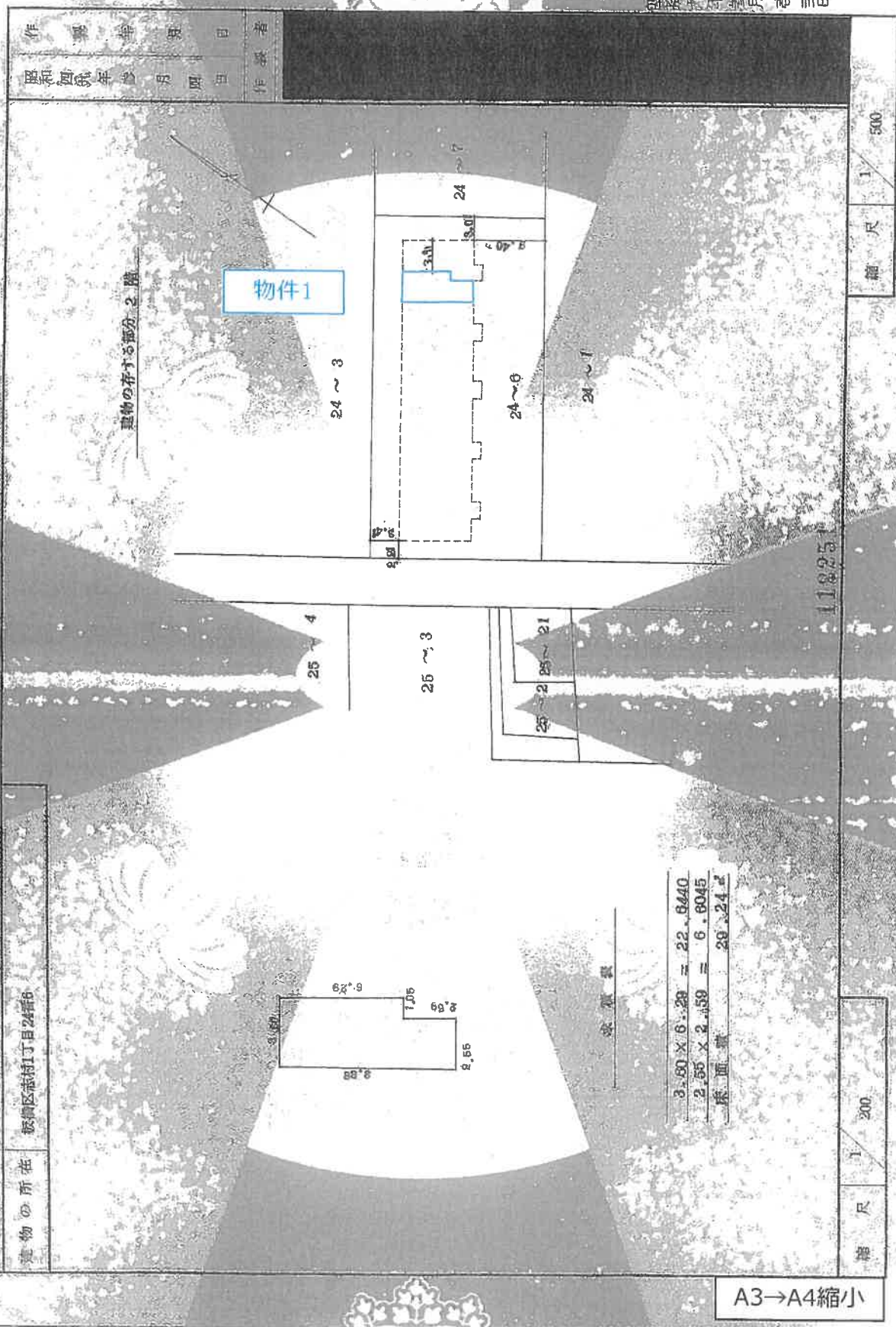
登記番



地図管理番号：H23286

建物階平面図

家屋番号	24-6-48
建物の所在	板橋区志村1丁目24番6



昭和49年3月17日