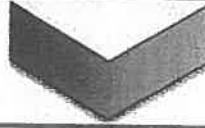


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 9月30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10月15日 午前 9時00分から 令和 8年10月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月28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11月 6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10月29日 午前 9時20分から 令和 8年11月 2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 9月30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 板橋区上板橋二丁目
地 番 参参四番壹
地 目 宅地
地 積 1686.62平方メートル
共有者 A 持分764691分の5772

2 所 在 板橋区上板橋二丁目
地 番 337番
地 目 宅地
地 積 792.59平方メートル
共有者 A 持分764691分の5772

3 所 在 板橋区上板橋二丁目
地 番 参五四番
地 目 宅地
地 積 1444.88平方メートル
共有者 A 持分764691分の5772

4 所 在 板橋区上板橋二丁目
地 番 参五八番壹
地 目 宅地
地 積 1548.82平方メートル
共有者 A 持分764691分の5772

物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在	板橋区上板橋二丁目参参四番地壹
構 造	鉄骨造陸屋根五階建
床 面 積	1階 819.57平方メートル
	2階 819.57平方メートル
	3階 772.46平方メートル
	4階 624.74平方メートル
	5階 290.04平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	上板橋二丁目参参四番地の参五
建物の名称	D-四〇式
種 類	居宅
構 造	鉄骨造一階建
床 面 積	4階部分 55.73平方メートル
所有者	A



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 2日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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5】

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 所 在 板橋区上板橋二丁目
地 番 参参四番壹
地 目 宅地
地 積 1686.62平方メートル
共有者 A 持分764691分の5772

2 所 在 板橋区上板橋二丁目
地 番 337番
地 目 宅地
地 積 792.59平方メートル
共有者 A 持分764691分の5772

3 所 在 板橋区上板橋二丁目
地 番 参五四番
地 目 宅地
地 積 1444.88平方メートル
共有者 A 持分764691分の5772

4 所 在 板橋区上板橋二丁目
地 番 参五八番壹
地 目 宅地
地 積 1548.82平方メートル
共有者 A 持分764691分の5772



物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在	板橋区上板橋二丁目参参四番地壹
構 造	鉄骨造陸屋根五階建
床 面 積	1階 819.57平方メートル
	2階 819.57平方メートル
	3階 772.46平方メートル
	4階 624.74平方メートル
	5階 290.04平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	上板橋二丁目参参四番地の参五
建物の名称	D-四〇式
種 類	居宅
構 造	鉄骨造一階建
床 面 積	4階部分 55.73平方メートル
所有者	A



令和8年(ケ)第 221号
令和8年 7月15日 受理
令和8年 8月20日 提出
(評価人 曾我 一郎)

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 板橋区上板橋二丁目
地 番 参参四番壹
地 目 宅地
地 積 1686.62 平方メートル
共有者 A 持分 764691 分の 5772

2 所 在 板橋区上板橋二丁目
地 番 337 番
地 目 宅地
地 積 792.59 平方メートル
共有者 A 持分 764691 分の 5772

3 所 在 板橋区上板橋二丁目
地 番 参五四番
地 目 宅地
地 積 1444.88 平方メートル
共有者 A 持分 764691 分の 5772

4 所 在 板橋区上板橋二丁目
地 番 参五八番壹
地 目 宅地
地 積 1548.82 平方メートル
共有者 A 持分 764691 分の 5772

物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在	板橋区上板橋二丁目参参四番地壹		
構 造	鉄骨造陸屋根五階建		
床 面 積	1階	8 1 9 . 5 7	平方メートル
	2階	8 1 9 . 5 7	平方メートル
	3階	7 7 2 . 4 6	平方メートル
	4階	6 2 4 . 7 4	平方メートル
	5階	2 9 0 . 0 4	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	上板橋二丁目参参四番地の参五		
建物の名称	D-四〇式		
種 類	居宅		
構 造	鉄骨造一階建		
床 面 積	4階部分	5 5 . 7 3	平方メートル
所有者	A		

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	板橋区上板橋2丁目46番1-D402号 第二上板橋サンライトマンション D棟	
建物	物件5	
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住居として使用している。 ☐ 「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 8,400 円 (令和8年9月分以降) 10,000 円 修繕積立金 41 円 駐輪場使用料 200 円 棟別修繕積立金 14,959 円 (令和8年9月分以降) 13,459 円	令和8年8月10日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和8年4月分～ 令和8年8月分 計 109,000 円 ☒ 遅延損害金 円 (年利 14.6%)
管理費等照会先	株式会社ライフポート西洋	
その他の事項	・ 遅延損害金は、管理規約に基づき、決裁日に応じた金額を請求する。	
土地	物件1～4	
現況地目	☒ 宅地 ((物件1～4) ☐ 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

(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 (在室者)	1 本件建物は、所有者 A が家族とともに居宅として使用しています。 2 私は、所有者 A の母で、本件建物に同居しています。 (令和 8 年 8 月 4 日面接聴取)

執行官の意見

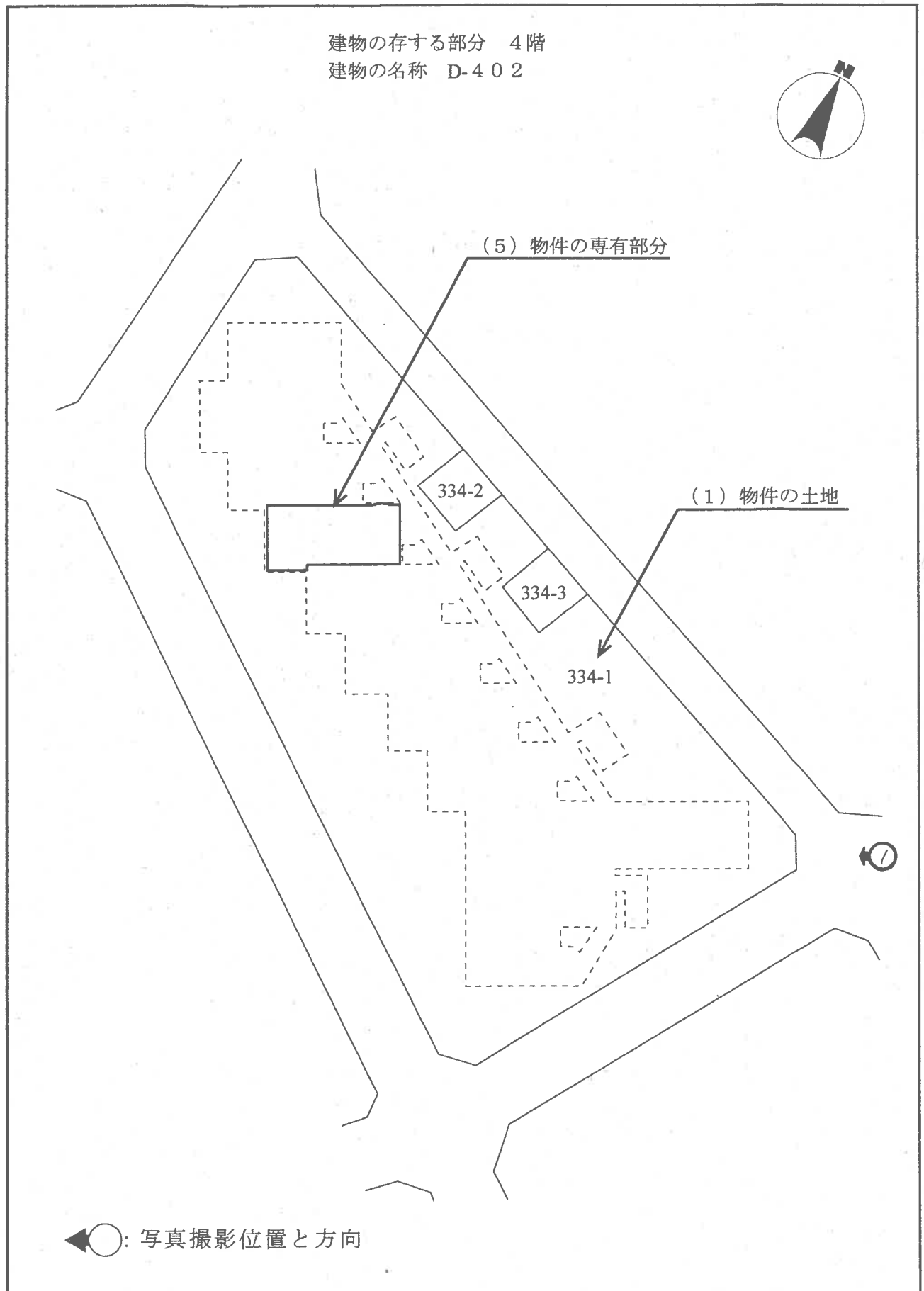
- 1 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図、公図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件5建物の占有状況は、所有者あて水道使用量通知書の存在、所有者あてガス使用量通知書の存在及び関係人の陳述並びに現場の状況から、3枚目記載のとおり報告する。

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7月24日 12:10-12:40	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7月30日 : : :	当庁（ファックス）	☒ 管理費に関する調査
令和8年8月4日 8:30-8:50	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 ☒ 在室者 B 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8月4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)		

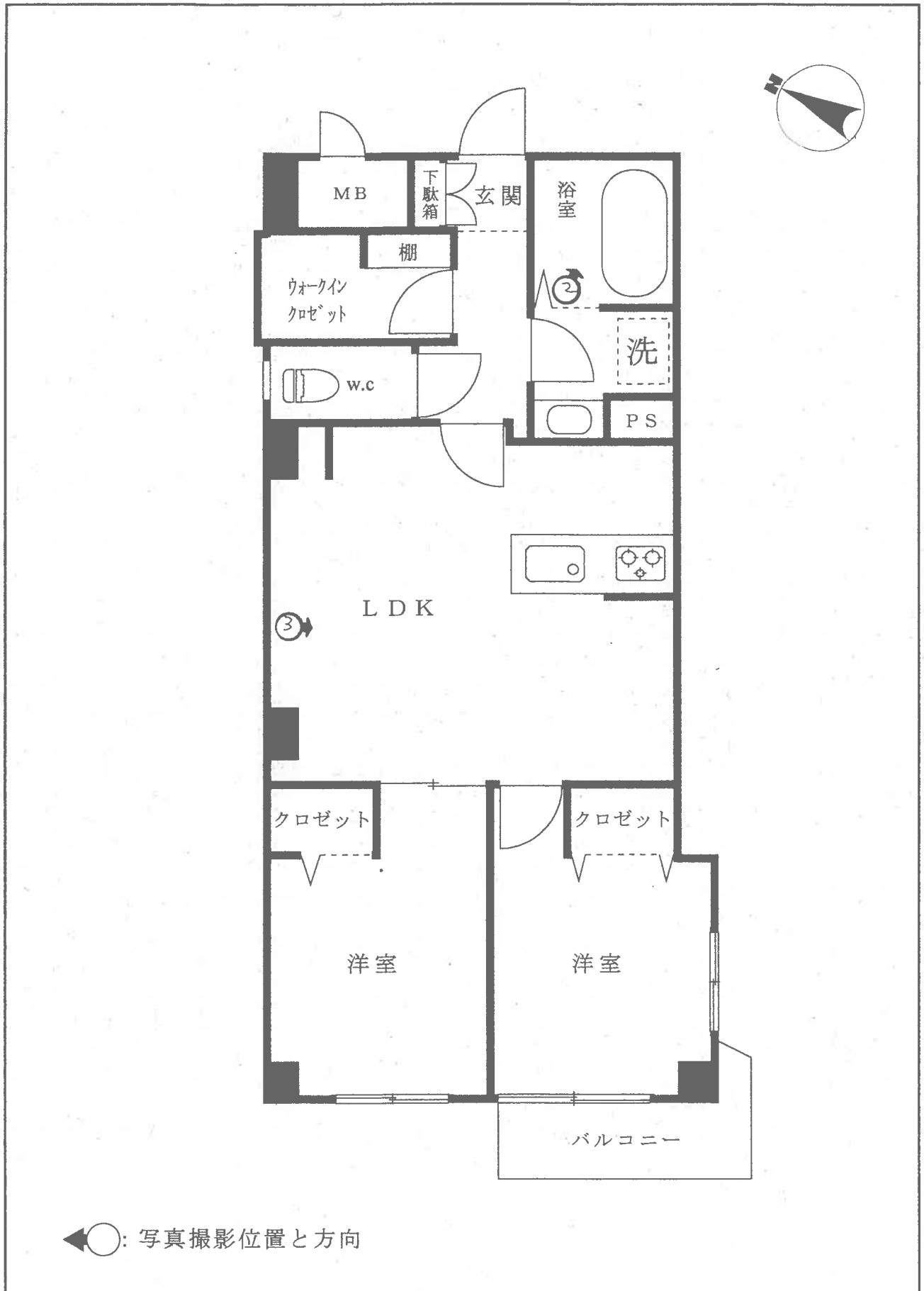
土地建物位置関係図

令和8年（ケ）第221号



建物間取図

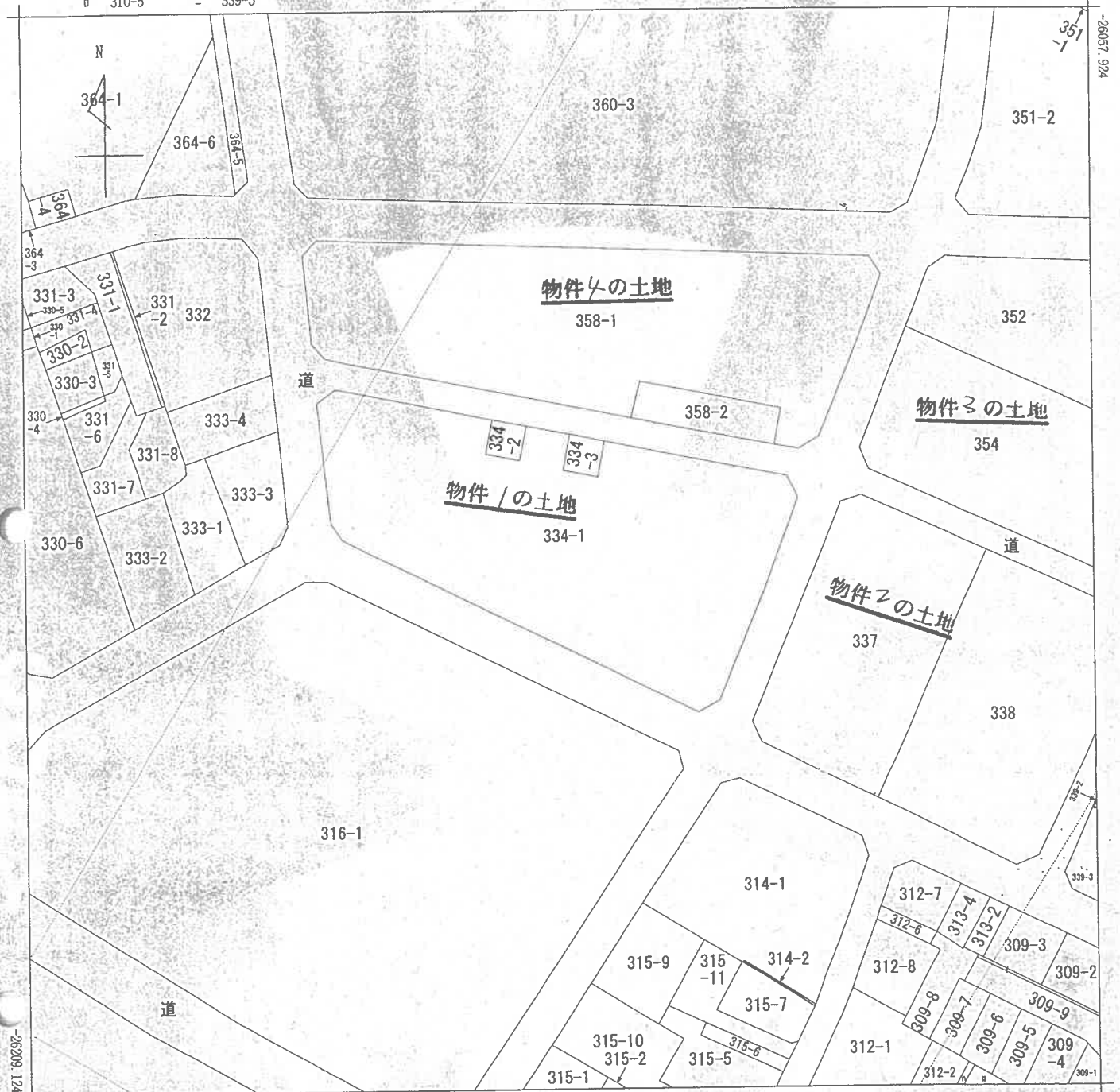
令和8年(ケ)第221号



イ 309-10 ハ 312-5
ロ 310-5 ニ 339-5

(座標値種別：図上測定)

-14517.494



-14667.494 (座標値種別：図上測定)

(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。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

上板橋2丁目

請 求 部 分	所 在	板橋区上板橋二丁目				地 番	参参四番七		
出 力 尺 寸	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅸ	分 類	地図に準ずる図面（街区成果B）	種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成22年3月23日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成22年3月23日		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4月27日

東京法務局

地図整理番号：M00491

(1/1)

登記官

(枚目)

1 309-10 315-7
0 309-9 348-2

(座標値種別：図上測定)

-14443.375



-14593.375 (座標値種別：図上測定)

(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。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyuouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
上板橋2丁目

請 求 部	所 在	板橋区上板橋二丁目				地 番	参五四番			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	IX	分 類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成22年3月23日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成22年3月23日		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4月27日

東京法務局

地図整理番号：M00494

登記官

(1/1)

(/0枚目)

1



2



3



令和8年（ケ）第221号
令和8年8月4日 現地調査
令和8年8月21日 評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 曾我一郎

第1 評価額

一括価格	
金 17,360,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,940,000円
物件2（土地）	金 1,370,000円
物件3（土地）	金 2,520,000円
物件4（土地）	金 2,710,000円
物件5（建物）	金 7,820,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至5の各不動産について、一括売却（民事執行法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1, 2, 3, 4の内訳価格は物件5のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の内訳価格は当該敷地利用権等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		
2	次頁物件目録記載のとおり		
3	次頁物件目録記載のとおり		
4	次頁物件目録記載のとおり		
5	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 板橋区上板橋2-46-1 (マンション名・部屋番号) 第二上板橋サンライトマンション D棟 402号室
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 所 在 板橋区上板橋二丁目

地 番 参参四番壹

地 目 宅地

地 積 1686.62平方メートル

共有者 A 持分764691分の5772

2 所 在 板橋区上板橋二丁目

地 番 337番

地 目 宅地

地 積 792.59平方メートル

共有者 A 持分764691分の5772

3 所 在 板橋区上板橋二丁目

地 番 参五四番

地 目 宅地

地 積 1444.88平方メートル

共有者 A 持分764691分の5772

4 所 在 板橋区上板橋二丁目

地 番 参五八番壹

地 目 宅地

地 積 1548.82平方メートル

共有者 A 持分764691分の5772

物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在	板橋区上板橋二丁目参参四番地壹		
構 造	鉄骨造陸屋根五階建		
床 面 積	1階	819.57	平方メートル
	2階	819.57	平方メートル
	3階	772.46	平方メートル
	4階	624.74	平方メートル
	5階	290.04	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	上板橋二丁目参参四番地の参五		
建物の名称	D一四〇式		
種 類	居宅		
構 造	鉄骨造一階建		
床 面 積	4階部分	55.73	平方メートル
所有者	A		

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1，2，3，4）

位 置 ・ 交 通	東武東上線「上板橋」駅より「第二上板橋サンライトマンションD棟」エントランスまで南西方道路距離約480m（徒歩約6分）。 板橋区上板橋二丁目46番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	「上板橋」駅近くに、複数棟のマンション群からなる一団の団地	
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）	都市計画区分 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60％ 200％ 準防火地域 最低敷地面積 60 m ² ，22m第二種高度地区，日影規制区域，宅地造成等工事規制区域，板橋区景観計画区域（一般地域）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	5472.91m ² （物件1, 2, 3, 4の合計地積） ほぼ長方形（物件1） 間口約70m・奥行最大約40m（物件1） 全体的にやや高低差がある。
接面道路の状況等	物件1，2，3，4の敷地は次の街路に周囲を囲まれている。 ① 物件3，4北側幅員約6m区道（建築基準法第42条1項1号） ② 物件3南東側幅員約4m区道（建築基準法第42条1項1号） ③ 物件1，2南西側幅員約6m区道（建築基準法第42条1項1号） ④ 物件1，4西側幅員約6m区道（建築基準法第42条1項1号） ⑤ 目的物件中央で南北に接続する道路，幅員約6m区道（建築基準法第42条1項1号） ⑥ 目的物件中央で東西に接続する道路，幅員約4m区道（建築基準法第42条1項1号）	
土地の利用状況等	① 物件1は物件5を含む第二上板橋サンライトマンションD棟の敷地等の用に供されている。 ② 物件2はE棟，物件3はF棟，物件4はC棟の敷地の用に供されている。 ③ 建物の配置は附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。 ④ 板橋区洪水ハザードマップによると，目的物件上に浸水想定がある。	

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
評価対象持分	物件1, 2, 3, 4それぞれ764691分の5772	
特記事項	特になし	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

（1）第二上板橋サンライトマンションD棟の概要

マンション名	第二上板橋サンライトマンションD棟	
建物の用途	共同住宅（総戸数48戸）	
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)	昭和48年4月2日新築
	経過年数	約53年
	経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数は満了間近である
構造・延床面積	鉄骨造陸屋根5階建 延床面積3,326.38㎡	
仕 様	外 壁	吹付タイル等
	そ の 他	コンクリート、モルタル金ゴテ押え等
設 備 等	集合郵便受あり，駐車場あり，オートロックなし，エレベーターなし	
建物の品等	建物品等としては概ね中級であるが，老朽化，陳腐化している。	
管理の形態等	管 理 組 合	第二上板橋サンライトマンションD棟管理組合
	管 理 会 社	株式会社ライフポート西洋
	管 理 形 態	管理会社による管理
管理の状況	劣っている	
特記事項	① 旧耐震基準の建物である。	
	② D棟には管理事務室がある。	

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄骨造1階建・居宅	
位 置	4階402号室 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	専 有 面 積	55.73 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	71.59 m ²
間 取 り	2LDK	
バルコニー等	南西向き約3 m ² あり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング、長尺塩ビシート等 ビニールクロス貼等 キッチン、バス、トイレ等 な し
保守管理の状態	室内は概ね普通である。目立った汚損箇所等は特には見られなかった。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 駐 輪 場 使 用 料 棟別修繕積立金 滞 納 額 遅 延 損 害 金 そ の 他	8,400 円 (月額) (令和8年8月10日現在, 以下同様) 41 円 (月額) 200 円 (月額) 14,959 円 (月額) 109,000 円 (令和8年4月分～令和8年8月分) 管理規約に基づき, 決済日に応じた遅延損害金を請求 (年利 14.6%) 令和8年9月以降, 管理費 10,000 円, 棟別修繕積立金 13,459 円へ改定の予定がある。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が居宅として使用, 占有している。	
特 記 事 項	① 評価人概測の室内天井高さは約2.1mで低く, 平均的な身長の人で天井に手が届いてしまう。建築基準法施行令21条の天井高2.1mの規定ギリギリである。 ② 上階がない最上階である。 ③ 最上階で, 屋根の底部分が少なく, 夏季の照り返しが強く, かつ降雨時にはやや難がある。風や防寒上もやや難がある。	

第5 評価額算出の過程

本件は都市型の区分所有建物であり、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、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、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 建付地価格（物件1，2，3，4）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更 地 価 格		地 積 (㎡) ウ	建付 減価 工	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				
1	601,000	× 1.00	×1686.62	×1.0	×5772/764691	= 7,650,000
2	601,000	× 1.00	×792.59	×1.0	×5772/764691	= 3,600,000
3	601,000	× 1.00	×1444.88	×1.0	×5772/764691	= 6,550,000
4	601,000	× 1.00	×1548.82	×1.0	×5772/764691	= 7,030,000

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－6

（公示価格等） （時点修正）（標準化補正）（地域格差） （規準価格）

$$578,000 \text{ 円/㎡} \times 106/100 \times 100/100 \times 100/102 = 601,000 \text{ 円/㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

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である。

標準化補正：特になし

地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域に比して、住環境等は優れている。

イ 個別格差：一団の団地である±0%，やや高低差等がある±0%，周囲は道路である±0%，計±0%（1.00）と判断した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建付減価はないと判定した。

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５）

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、これに減価修正を行って建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	残 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
5	373,000	× 71.59	× 0.10	= 2,670,000

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 残価率：経済的耐用年数をほぼ満了していることに鑑み、残価率を10%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 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。

① 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
1	7,650,000	× 0.4	場所的利益	= 3,060,000
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	3,600,000	× 0.4	場所的利益	= 1,440,000
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
3	6,550,000	× 0.4	場所的利益	= 2,620,000
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
4	7,030,000	× 0.4	場所的利益	= 2,810,000

ア 建付地価格：P7, 1①カ

イ 敷地利用権等割合：売却により法定地上権が成立しないが，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。

② 積算価格

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
1	(7,650,000	－ 3,060,000)	×0.8	×1.00		=3,670,000	16.7%
2	(3,600,000	－ 1,440,000)	×0.8	×1.00		=1,730,000	7.8%
3	(6,550,000	－ 2,620,000)	×0.8	×1.00		=3,140,000	14.3%
4	(7,030,000	－ 2,810,000)	×0.8	×1.00		=3,380,000	15.4%
5	(2,670,000	＋ 9,930,000)	×0.8	×1.00		=10,080,000	45.8%
合 計						22,000,000	100%

ア 基礎となる価格：P7, 1①カ及びP8, 1②エ

イ 敷地利用権等価格：P8, 2①ウ

ウ 価格補正等：同一マンション並びに周辺類似のマンション取引水準等を斟酌して補正した。

エ 個別格差： 階層別補正…1.00（4階最上階だが，エレベーターがない。）

位置別等修正…1.00（特になし）

その他…1.00（特になし）

相乗積 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

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。

キ 価格構成比：各物件の積算価格カの割合（小数第2位を四捨五入）

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

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正味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。

《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					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※1 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (4.0%)	正味復帰 価格の現価 $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ = キ キ
1,838,220 円 (9.2%)	863,000 円	4.1%	20,417,317 円	0.8890	18,150,995 円 (90.8%)	19,990,000 円 (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

$$1 \div (1 + 4.0\%)^3 = 0.8890 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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。

本件においては、周辺地域における類似規模の類似マンション等の売買事例・売り希望事例等を総合的に考慮して、下記の通り、積算価格を重視した価格をもって調整後の価格とした。

①積 算 価 格	22,000,000円
②収 益 価 格	19,990,000円
③ 調 整 後 の 価 格	22,000,000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。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価 格 構 成 比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	滞納管理 費等相当額 の減価 オ	その他の 控除 (円) カ	評 価 額 (円) キ
1	22,000,000	×16.7%	×1.0	×0.8			= 2,940,000
2	22,000,000	× 7.8%	×1.0	×0.8			= 1,370,000
3	22,000,000	×14.3%	×1.0	×0.8			= 2,520,000
4	22,000,000	×15.4%	×1.0	×0.8			= 2,710,000
5	22,000,000	×45.8%	×1.0	×0.8	×0.97		= 7,820,000
一 括 価 格 (合 計)							= 17,360,000

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：積算価格の構成比。P9, 2②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等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)：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。

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

地価公示価格(板橋-6)

所 在：板橋区上板橋二丁目196番3

住 居 表 示：板橋区上板橋2-14-18

価 格：578,000/㎡

位 置：東武東上線「上板橋」駅より道路距離約530m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：134㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水道

接 面 街 路：東側幅員約6m区道に接する中間画地

用途指定等：第一種住居地域(建蔽率60%，容積率200%)
準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅，マンション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(法務局備え付けのA3をA4へ縮小したもの，
物件1，物件5)

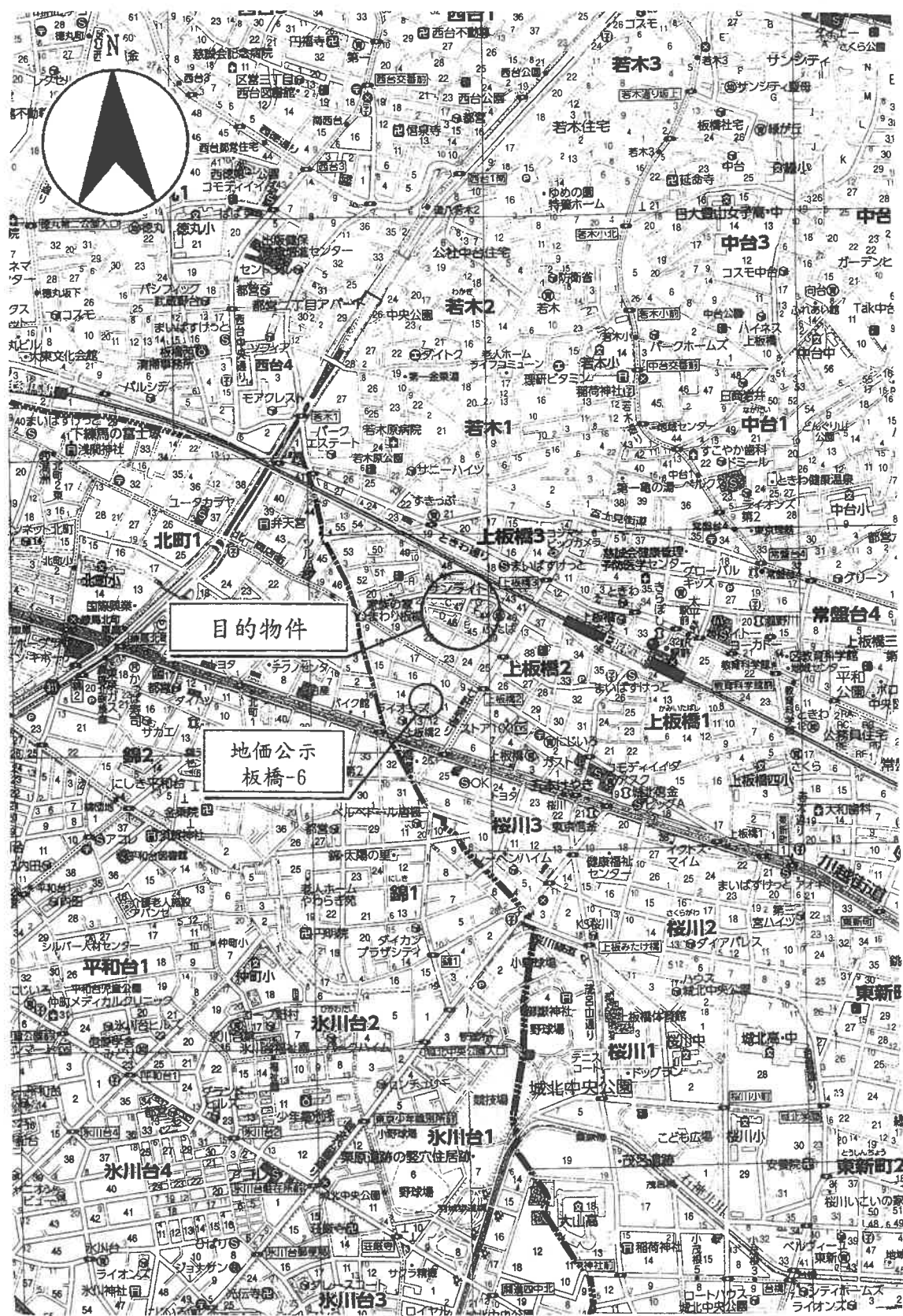
以 上

令和8年8月21日

評価人 不動産鑑定士

曾 我 一 郎

位置図



昭文社 東京都区分地図

『板橋区』2023年12月5版8刷

『練馬区』2023年7月5版8刷

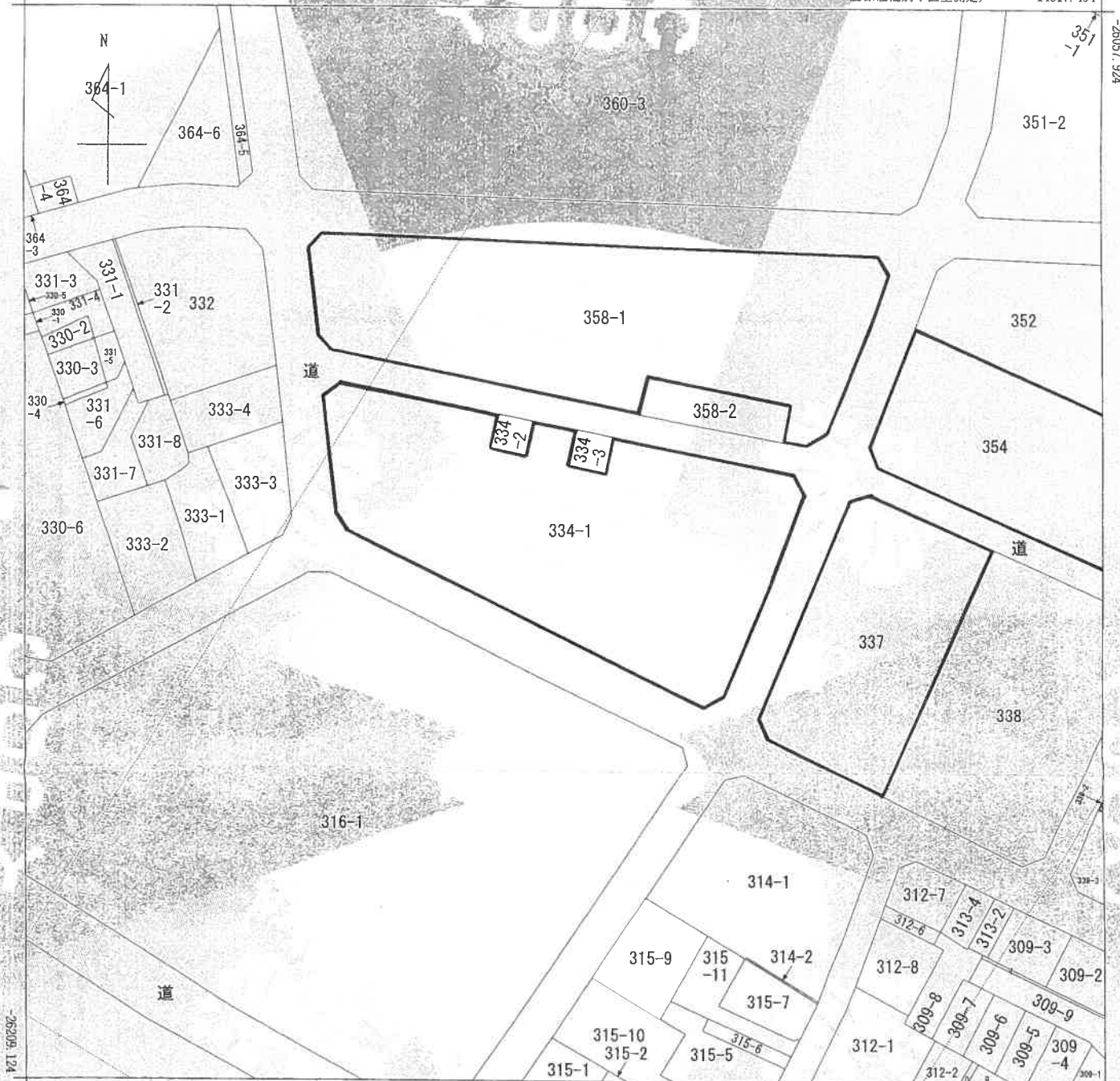
を貼り合わせたもの

1 : 12,000

1 309-10 312-5
2 310-5 339-5

(座標値種別：図上測定)

-14517.494



-14667.494 (座標値種別：図上測定)

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
上板橋2丁目

請求部	所在	板橋区上板橋二丁目				地番	参参四番卷			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	区分	地図に準ずる図面(街区成果B)	種類	街区基本調査成果図		
作成年月日	平成22年3月23日				補正年月日(京図)	平成22年3月23日	補正事項			

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)

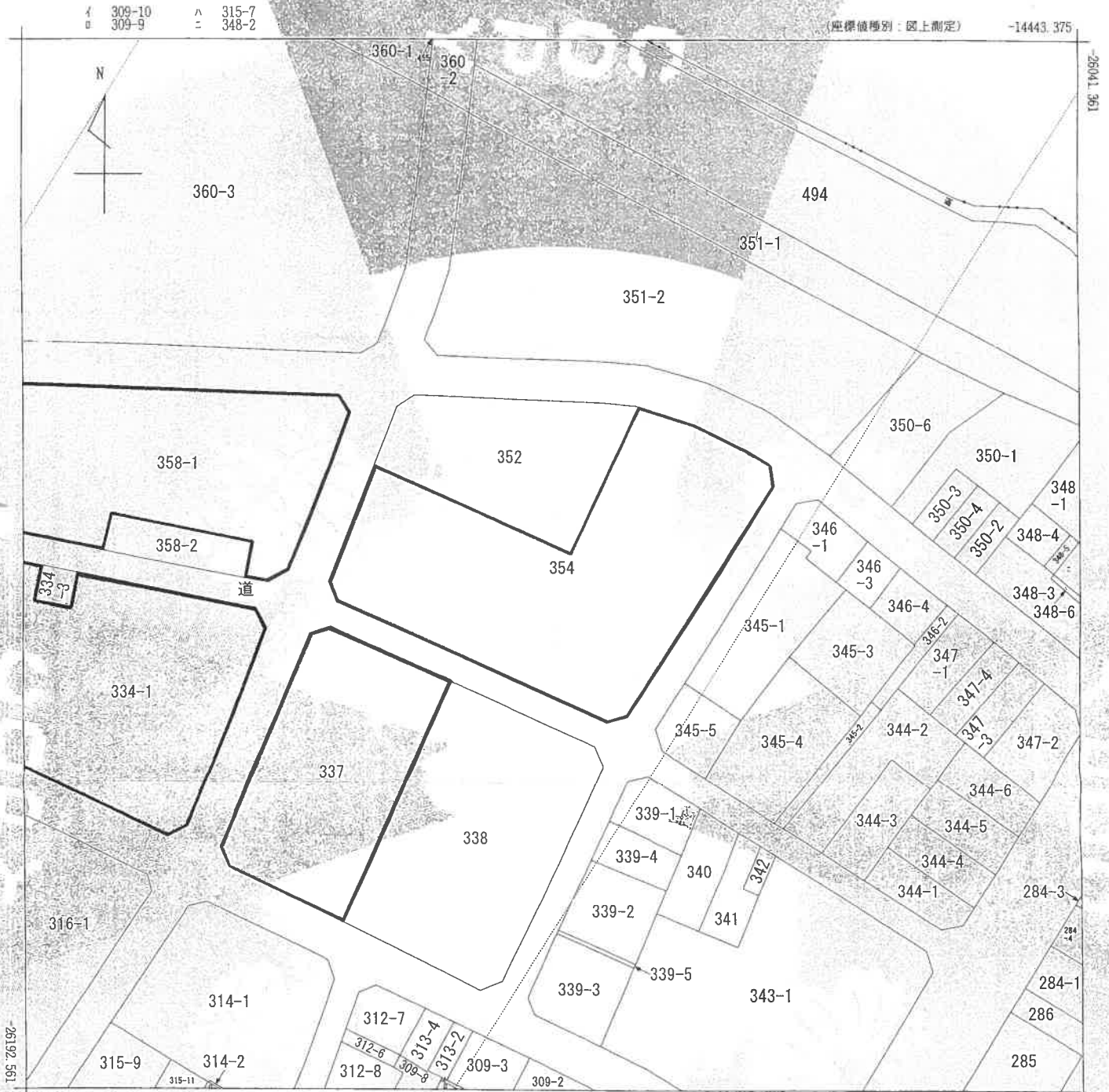
令和8年4月27日

東京法務局

地図整理番号：M00491

(1/1)

登記官



(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。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
上板橋2丁目

請 求 部 分	所 在				板橋区上板橋二丁目				地 番	参五四番			
出 力 尺 寸	1/600		精 度 分 区		座 標 系 番 号 又 は 記 号	種 別	地図に準ずる図面《街区成果B》				種 類	街区基本調査成果図	
作 成 年 月 日	平成22年3月23日					備 付 年 月 日 (原 図)	平成22年3月23日				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4月27日

東京法務局

地図整理番号：M00494

(1/1)

登記官

登記年月日：昭和48年4月23日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(東京法務局板橋出張所管轄)
令和8年4月27日 東京法務局

建物階平面図

物件1, 物件5

家屋番号 上板橋2丁目334-1~35

建物の所在 板橋区上板橋2丁目334番地1

昭和四十八年四月拾七日
製作年月日
製作者
申請人

建物図面

平面図



求積表

3.08 × 3.08 = 9.4864
4.88 × 5.85 = 28.548
5.00 × 4.30 = 21.5000
4.88 × 0.65 = 3.1720
 $\frac{1}{2} \{ (4.77 + 4.88) \times 0.12 \} = 0.5728$
50.7348

床面積 55.73 m²

建物の存する部分 4 階

縮尺 1/200, 1/500

068837