

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 7年 7月 2日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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 7年 7月17日 午前 9時00分から 令和 7年 7月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月30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 7年 8月 7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 7年 7月31日 午前 9時20分から 令和 7年 8月 4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 7年 7月 2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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	67, 200, 000 53, 760, 000	一括	13, 440, 000	158, 850	34, 038
1	18, 280, 000				
2	48, 920, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 板橋区板橋四丁目
地 番 参弐四八番五
地 目 宅地
地 積 1 1 9 . 8 0 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 3
- 2 所 在 板橋区板橋四丁目 3 2 4 8 番地 5
家屋 番号 3 2 4 8 番 5
種 類 事務所・倉庫・共同住宅
構 造 軽量鉄骨造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 7 3 . 7 2 平方メートル
2 階 6 5 . 2 8 平方メートル
3 階 6 5 . 2 8 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 3



物 件 明 細 書

令和 7年 5月27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, 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2】

(1) 1階部分につき、本件債務者が占有している。

(2) 2階201号室につき、本件共有者らが占有している。

(3) 2階202号室につき、Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

(4) 3階部分につき、本件共有者Bが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 板橋区板橋四丁目
- 地 番 参弐四八番五
- 地 目 宅地
- 地 積 119.80 平方メートル
- 共有者 A 持分 4 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 3
- 2 所 在 板橋区板橋四丁目 3248 番地 5
- 家屋 番号 3248 番 5
- 種 類 事務所・倉庫・共同住宅
- 構 造 軽量鉄骨造陸屋根 3 階建
- 床 面 積 1 階 73.72 平方メートル
2 階 65.28 平方メートル
3 階 65.28 平方メートル
- 共有者 A 持分 4 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 3



令和6年（ケ）第 653号
令和7年 3月12日 受理
令和7年 4月18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 所 在 板橋区板橋四丁目
地 番 参弐四八番五
地 目 宅地
地 積 119.80平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の3
- 2 所 在 板橋区板橋四丁目3248番地5
家屋 番号 3248番5
種 類 事務所・倉庫・共同住宅
構 造 軽量鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 73.72平方メートル
2階 65.28平方メートル
3階 65.28平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の3

(土地・建物用)

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		板橋区板橋4丁目9番3号 キャッスルウエダ	
土地		物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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	☒ 共有者ら ☐ その他の者 上記の者が上記物件1土地上に下記建物を共有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（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			
建物		物件2	
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	☒ 建物共有者ら ☒ その他の者 上記の者が本建物を 事務所・倉庫・居宅 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）		
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)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原		種別	敷金等	
2	☐ 全部 ☒ 1階部分 株式会社ウエ ダ（債務者）	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 2階201 号室 建物共有者ら （空室）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 2階202 号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 3階部分 B （共有者）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者（共有者）	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（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 (共有者)	1 本件建物1階部分は、私が代表者を務める株式会社ウエダが事務所及び倉庫として使用しています。 使用にあたり、賃貸借契約や賃料の授受はありません。 2 本件建物2階201号室は空室です。 3 本件建物2階202号室は、私の元配偶者であるCが居宅として使用しています。 使用にあたり、賃貸借契約や賃料の授受はありません。 4 本件建物3階部分は、共有者Bが居宅として使用しています。 5 私は、本件建物に居住していません。 6 本件土地南側部分に、私及びCが自動車を駐車しています。 (令和7年4月 8日面接聴取)
B (共有者)	1 私は本件建物の共有者で、本件建物3階部分を居宅として使用しています。 (令和7年4月 8日面接聴取)
C (202号室占有者)	1 私は、共有者Aの元配偶者で、本件建物2階202号室を居宅として使用しています。 使用にあたり、賃貸借契約や賃料の授受はありません。 2 本件土地南側部分に、自動車を駐車しています。 (令和7年3月28日面接聴取) (令和7年4月 8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2建物2階202号室と3階部分が、室内の階段でつながっている。
- 3 物件2建物2階202号室の室内で、犬2匹、猫1匹が飼育されている。
- 4 物件2建物の占有状況は、関係人の陳述、表札の表示、看板の表示、提出された回答書の内容及び占有者Cあてガス・水道各使用量通知書の存在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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年3月26日 14:40-15:00	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
令和7年3月28日 10:00-10:30	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 ■1階、2階201号室、3階の居住者に対し、通知書・照会書差置き ■占有者Cに面接聴取 ■占有者Cに対し、通知書・照会書交付
令和7年4月8日 14:40-15:30	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 ■共有者A及びB,占有者Cに 面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

■ 令和7年4月8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。

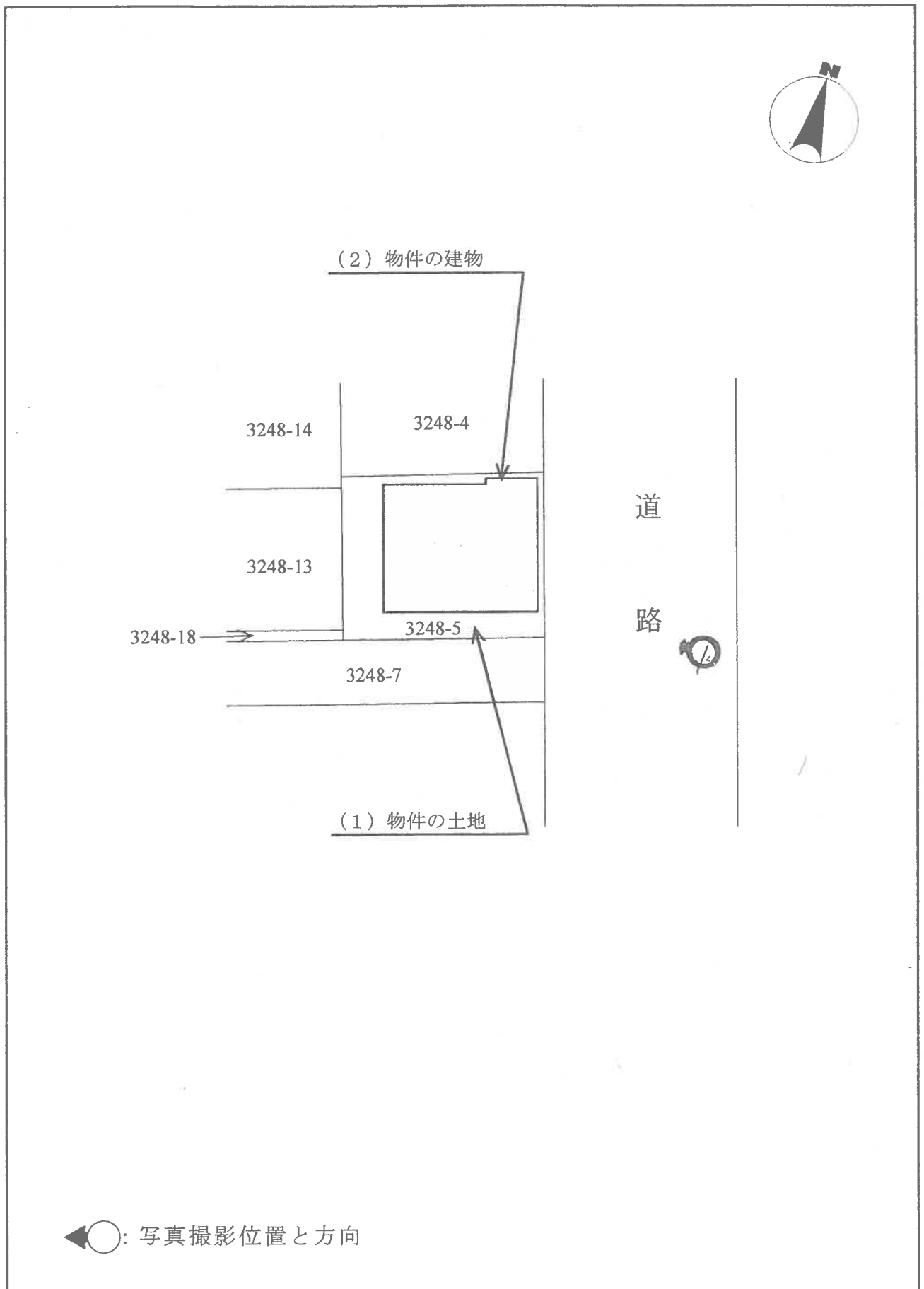
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

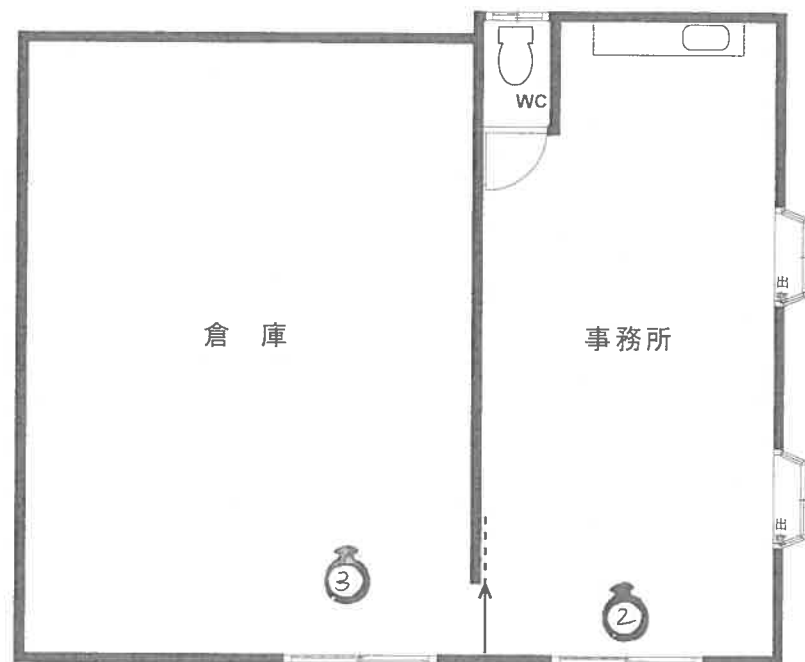
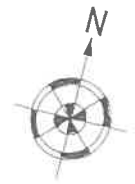
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

(写真 8点添付)

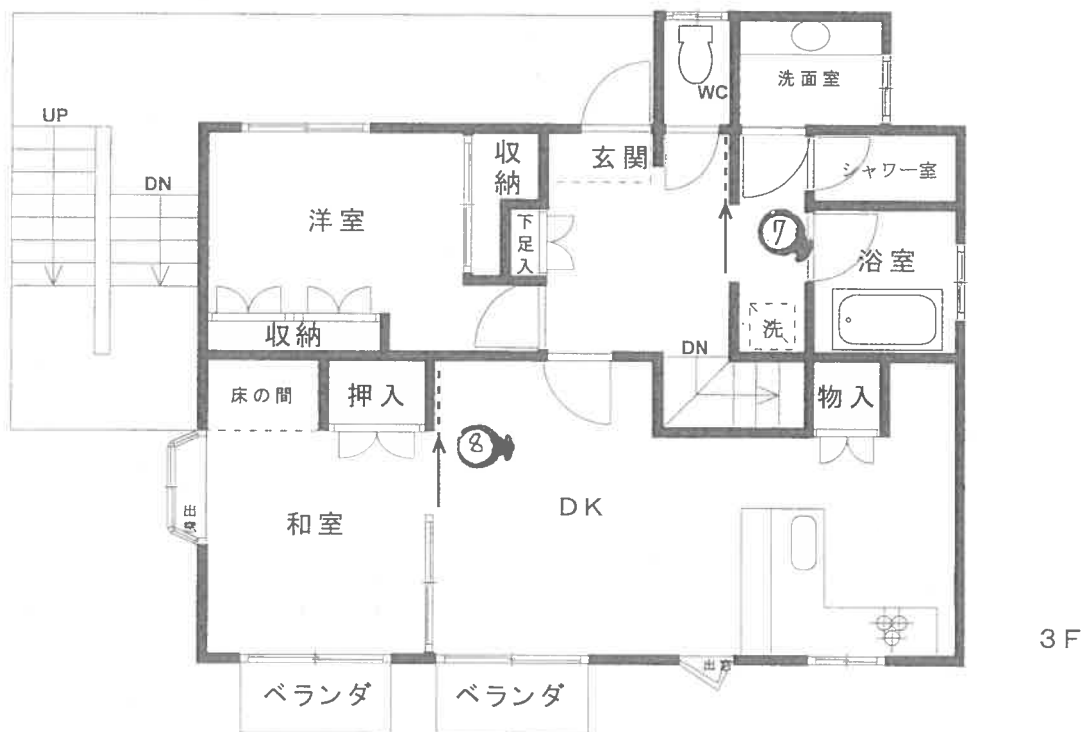
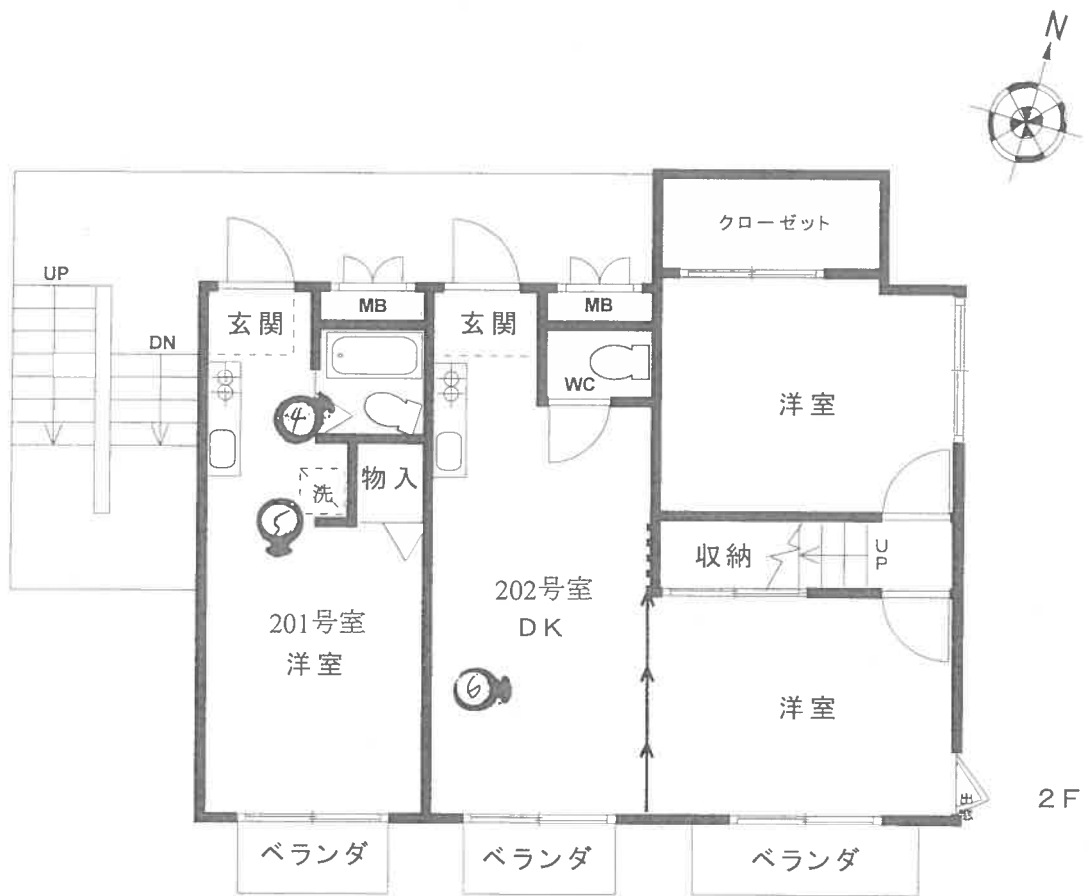
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)





1 F

←○ 写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5



6



7



8



令和 6 年（ケ）第 653 号

令和 7 年 4 月 8 日 現地調査

令和 7 年 4 月 18 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

一括価格	
金 67,200,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 18,280,000 円
物件 2 (建物)	金 48,920,000 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 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 の内訳価格は、物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は、当該土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	所在等／登記	現況
物件1	次の物件目録記載のとおり。	
物件2	次の物件目録記載のとおり。	住居表示：板橋区板橋4丁目9番3号 建物の名称：キャッスルウエダ
番号	特記事項	
	ない	

※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。

令和 6年(ケ)第 653号

物 件 目 録

- 1 所 在 板橋区板橋四丁目
地 番 参式四八番五
地 目 宅地
地 積 119.80平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の3

- 2 所 在 板橋区板橋四丁目3248番地5
家屋 番号 3248番5
種 類 事務所・倉庫・共同住宅
構 造 軽量鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 73.72平方メートル
2階 65.28平方メートル
3階 65.28平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の3

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）

位置・交通	都営地下鉄三田線「新板橋」駅から北西方へ道路距離 430m（徒歩約 5 分）に位置する。（附属資料「位置図」参照）		
付近の状況	一般住宅、アパートのほか営業所等もみられる住宅地域		
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 1 種住居地域	
	指定建蔽率	60%	
	指定容積率	300%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	35m 第 3 種高度地区、日影規制、最低敷地面積 60 m ²	
画地条件	地積（登記）	119.80 m ²	
	形状	長方形地	
	間口・奥行	間口約 10m・奥行約 12m	
	地勢	台地上の起伏地	
接面道路の状況等	下記道路に概ね等高に接面する角地。		
	方位・幅員・公私道	建築基準法	備考
	北東 11m 区道	42 条 1 項 1 号	
	南東 3.6m 区有通路	基準法道路に非該当	協定通路※
土地の利用状況等	物件 2 建物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」のとおり。		
供給処理施設	上水道	あり	※供給処理施設における「あり」とは、前面道路に該当施設の本管が通っていることをいう。「なし」とは同様に施設管が通っていないことをいう。「不明」とは前面道路に施設管が通っているか否かが確認できない場合をいう。
	都市ガス	あり	
	下水道	あり	
特記事項	※南東側で接面する区有通路は、建築基準法第 43 条第 2 項の許可を得るため沿道の土地所有者による協定が締結された「協定通路」であり、協定による幅員は 4m である。本件土地は協定幅員を満たすために南東側通路沿いにセットバックを必要とする。		

2. 建物の概況及び利用状況（物件 2）

建物名	キャッスルウエダ	
建物の用途	事務所・倉庫・共同住宅（住宅戸数は 3 戸）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	平成 3 年 10 月 10 日新築（登記）
	経過年数	約 33 年
	経済的残存耐用年数	約 12 年
構造等	構造	軽量鉄骨造陸屋根 3 階建
	延床面積	204.28 m ² （登記）
仕様（共用部）	外壁	ALC 版ほか
（専用部）	床	タイル貼ほか
	設備	集合郵便受けがない
	内壁	ビニールクロスほか
	床	フローリングほか
	天井	ビニールクロス、吸音板ほか
	設備（2・3 階） （1 階）	給湯器、キッチン、浴室、トイレ等 流し台、トイレ
建物の品等	やや劣る。間取りや設備の古型化・陳腐化がみられる。	
管理の状況	保守管理の状態は劣る。 外壁の劣化・汚れが目立つ。鉄骨製外階段の補修が行われておらず、塗装の剥落と発錆、部品の割れ・剥落等がみられ、劣化が進んでいる。防水補修が行われておらず、外廊下の防水シートの劣化が著しい。	
利用の状況	1 階は債務者である法人が使用している。 201 号室は空室である。 202 号室は、共有者 A の元配偶者が使用借により居宅として使用している。 3 階は建物共有者 B が居宅として使用している。	
特記事項	○建築確認（台帳記載事項証明による）	
	建築確認等	建築確認：第 1700 号（H3.4.18） 確認済証：確認できない
	建築主	個人
	主要用途	共同住宅・店舗・住宅
	数量	延べ面積 237.06 m ²

(注1) 各専用室内の間取り及び状況

室番号	間取り	主たる開口部等	バルコニー	備考
1 階	事務所・倉庫	南東側	ない	南東側に出入口 2 か所、北東側に出窓がある。南東側の壁の一部に雨漏りによるものとみられる壁材の膨張・剥離等がある。
201 号	ワンルーム	南東側	南東側にあり	
202 号	2DK	2 方開口	南東側にあり	内部階段により 3 階とつながっている。浴室はない。 室内において犬 2 匹・猫 1 匹を飼育している。壁の下部に動物によるとみられる傷が多数みられる。 南東側の壁に湿気による壁紙の剥離が広範囲にみられる。
3 階	2DK	4 方開口	南東側にあり	内部階段により 2 階 202 号室とつながっている。 浴室の天井にカビの発生がみられる。

第5 評価額算出の過程

本件は店舗・共同住宅として建築された一棟の建物であり、買受人が投資用不動産として保有することが社会的・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建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格単価		地積 ウ	建付増減価 エ	建付地価格 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	731,000 円／㎡	×1.01	×119.80 ㎡	×0.95	=84,030,000 円

- ア. 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、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。

地価公示等 都・板橋・1

（公示価格等）	（時点修正）	（標準化補正）	（地域格差）	（規準価格）
621,000 円／㎡	×106/100	×100/100	×100/90	=731,000 円／㎡

・時点修正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率。

・標準化補正：公示地等の画地条件を考慮して、補正率を査定した。

・地域格差：対象地域と比較した公示地等の所在地域の特性（交通接近が優るが、街路条件が劣ること等）を総合的に考慮して、地域格差を査定した。

・規準価格は千円未満四捨五入の端数処理を行い求めた。

- イ. 個別格差：画地条件（角地である、セットバックを要する等）を考慮。
 ウ. 地積：登記数量。
 エ. 建付増減価：建物と敷地との適応状態を考慮して、修正率を査定した。
 オ. 建付地価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

②建物価格（物件 2）

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、建物価格を次のとおり求めた。

物件番号	再調達原価 ア	現況床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
2	220,000 円／㎡	×204.28 ㎡	×0.19	=8,540,000 円

- ア. 再調達原価：対象建物の使用資材、施工の程度等を考慮して、単価を査定した。
- イ. 現況床面積：登記記録による。
- ウ. 現価率：
- ・経過年数約 33 年、経済的残存耐用年数約 12 年、観察減価率 30%（保守管理の状況を考慮）
 - ・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 12 年 ÷（33 年＋12 年）×（1－0.30）＝0.19（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処理を行った。

2. 敷地利用権等価格

物件番号	建付地価格 ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 ウ
1	84,030,000 円	×0.70	法定地上権	=58,820,000 円

- ア. 建付地価格：前記 1①
- イ. 敷地利用権等割合：売却により法定地上権が成立すると解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、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処理を行った。

3. 積算価格

前記 1 で求めた基礎となる価格について、土地は敷地利用権等価格を控除し、建物は敷地利用権等価格を加算し、さらに、占有減価修正を施して、積算価格を次のとおり求めた。

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	占有減価 修正 ウ	積算価格 (円) エ	価格構 成比 オ
1	(84,030,000	－58,820,000)	×1.00	＝25,210,000	27.2%
2	(8,540,000	＋58,820,000)	×1.00	＝67,360,000	72.8%
積算価格 (合計)				92,570,000	100%

- ア. 基礎となる価格：前記 1
- イ. 敷地利用権等価格：前記 2
- ウ. 占有減価修正：必要なし。
- エ. 積算価格：1 万円未満四捨五入の端数処理を行った。
- オ. 価格構成比：各物件の積算価格割合（原則として小数第 2 位を四捨五入）

II 収益価格の試算

目的物件の収益力を把握するため、貸室ごとに賃貸することを想定し、収益還元法を適用する。収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

総収益 ア	総費用 イ	純収益 ウ	還元利回り エ	収益価格 オ
(6,376,000 円	－2,272,000 円)	＝4,104,000 円	÷7.0%	＝58,630,000 円

- ア. 総収益：周辺類似物件の賃料水準を参考として、新規契約を想定して満室時総収入を求め、空室損失を控除して総収益を求めた。
- イ. 総費用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料等を考慮して査定。
- ウ. 総収益から総費用を控除して求めた。
- エ. 還元利回り：収益物件の市場取引利回りを参考として査定した基本利回りに、目的物件の個別性等を加算して求めた。
- オ. 収益価格：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、周辺類似物件の取引事例等を参考として土地・建物価格を適切に査定したので、精度・規範性とも高い試算価格を求めることができた。また収益価格は、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、総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。しかしながら維持管理が劣り、間取りや設備の陳腐化が進んだ本件共同住宅の収益価格は、積算価格に比べて低位に求められた。以上のことから、建物の取壊しを想定した更地としての価格をも考慮し、積算価格を主体に調整後の価格を次のとおり求めた。

① 積算価格	92,570,000円
② 収益価格	58,630,000円
③ 調整後の価格	84,000,000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、その他の控除を考慮して、評価額を次のとおり決定した。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	その他の控除 オ	評価額 (円) カ
1	84,000,000	×27.2%	×1.00	×0.80	—	=18,280,000
2		×72.8%	×1.00	×0.80	—	=48,920,000
一括価格（合計）						67,200,000

- ア. 調整後の価格：前記 1
- イ. 価格構成比：前記 I 3
- 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て、修正率を査定した。
- 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。本件の場合必要なし。
- カ. 評価額：1 万円未満四捨五入の端数処理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示等 都・板橋-1
所在： 板橋区板橋 4 丁目 3392 番 6（板橋 4-37-2）
価格： 621,000 円／㎡
位置： 「新板橋」駅から道路距離約 290m に位置する。
価格時点： 令和 6 年 7 月 1 日
地積： 171 ㎡
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接面街路： 南東 8m 区道
用途指定等： 第 1 種中高層住居専用地域（指定建蔽率 60%、指定容積率 300%）、
 準防火地域
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（A3 判を A4 判に縮小）

以 上

令和 7 年 4 月 18 日
評価人 不動産鑑定士
菱 村 千 枝



1: 5,000 相当
地図使用承認(C)マッフル第6-28号

地図上の1センチは 約 50 メートル

公図写し
縮尺 1 : 600

土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

板橋
4丁目

救

登記年月日：平成4年4月20日

各階平面図

建物図面

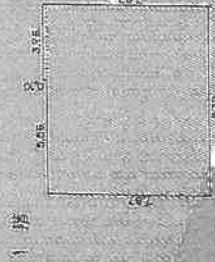
家屋番号

3248番5

建物の所在

板橋区板橋4丁目3248番地5

平成四年四月式〇日登記



求積表

3.76	X	0.10	=	0.3760
9.32	X	7.87	=	73.5484
計				73.7244

床面積 73.72㎡

2階3階(各階同型)

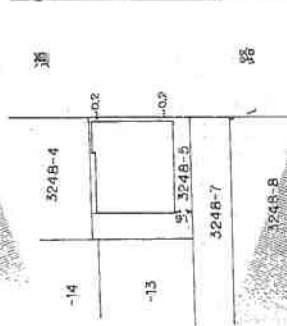


求積表

2.66	X	1.35	=	3.5910
9.32	X	6.62	=	61.6984
計				65.2894

床面積 65.28㎡

道



路

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録された登記事項を証明し、許可を受ける。
(東京法務局板橋出張所管轄)
令和6年11月13日 東京法務局 登録係