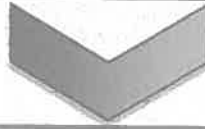


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 海老澤 摩衣子

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 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	51, 200, 000 40, 960, 000		10, 240, 000	134, 376	28, 794

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 板橋区板橋三丁目3番地24

建物の名称 リビオタワー板橋

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 板橋三丁目3番24の1502

建物の名称 1502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 15階部分 61.43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 板橋区板橋三丁目3番24

地 目 宅地

地 積 2064.87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 100000000分の699111



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 5日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 海老澤 摩衣子

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

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 板橋区板橋三丁目 3 番地 2 4

建物の名称 リビオタワー板橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 板橋三丁目 3 番 2 4 の 1 5 0 2

建物の名称 1 5 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 5 階部分 6 1 . 4 3 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 板橋区板橋三丁目 3 番 2 4

地 目 宅地

地 積 2 0 6 4 . 8 7 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 1 0 0 0 0 0 0 0 0 0 分の 6 9 9 1 1 1



令和7年（又）第 47号
令和7年 4月23日 受理
令和7年 5月19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 板橋区板橋三丁目 3 番地 2 4

建物の名称 リビオタワー板橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 板橋三丁目 3 番 2 4 の 1 5 0 2

建物の名称 1 5 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 5 階部分 6 1 . 4 3 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 板橋区板橋三丁目 3 番 2 4

地 目 宅地

地 積 2 0 6 4 . 8 7 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 1 0 0 0 0 0 0 0 0 0 分の 6 9 9 1 1 1

(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	板橋区板橋3丁目5番1-1502号 リビオタワー板橋	
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	☒ 月額次のとおり 管理費 17,090 円 修繕積立金 18,690 円 駐車場使用料 23,000 円 自転車置場使用料 150 円 映像配信設備使用料 420 円	令和7年4月8日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 令和 年 月分 計 円 ☐ 遅延損害金 円 (年利 %)
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (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) ☐ 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 ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 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

(2 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。 (令和7年5月9日面接聴取)

執行官の意見

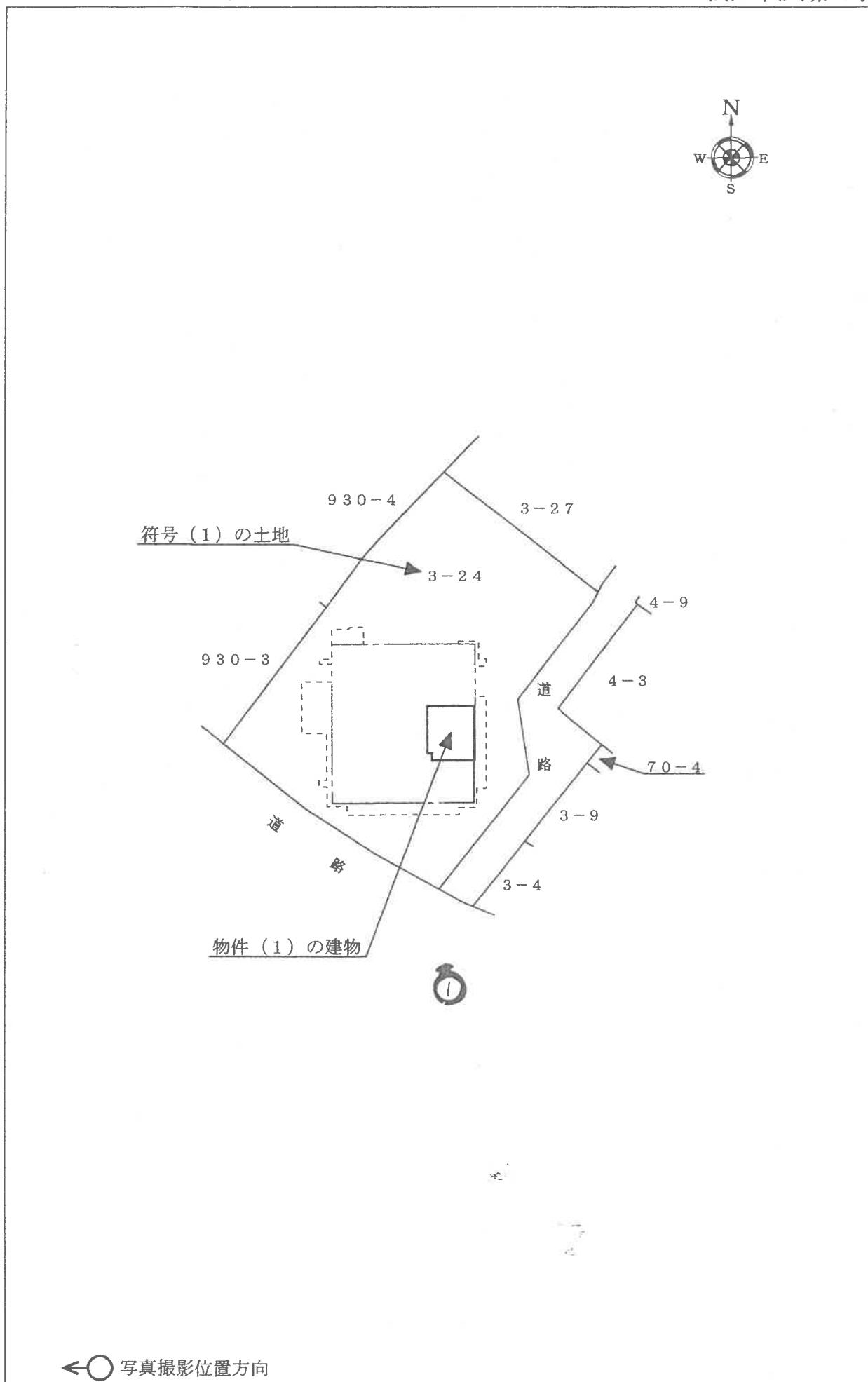
- 1 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1建物の占有状況は、関係人の陳述及び所有者あて郵便物の存在並びに現場の状況から、2枚目記載のとおり報告する。

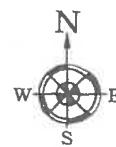
以 上

(調査経過用)

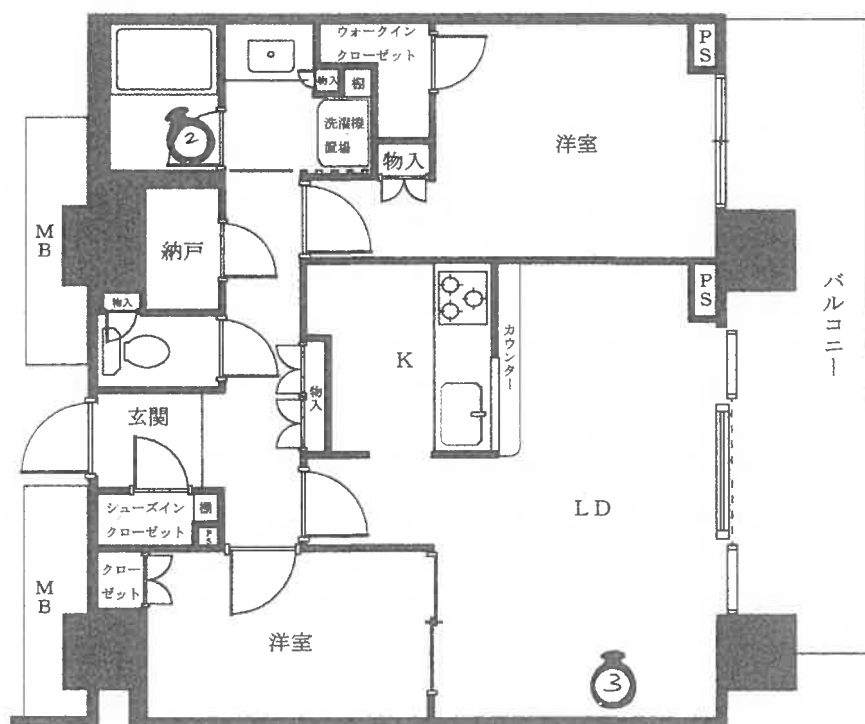
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年4月25日 10:10-10:30	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☐ 図面作成 ☒ 居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和7年5月2日 : - :	当庁 (ファックス)	☒ 管理費に関する調査
令和7年5月9日 8:40-8:50	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人を同行 ☒ 所有者に 面接聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
(特記事項) ☒ 令和7年5月9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
(5 枚目)





(1502)



←○ 写真撮影位置方向

(7 枚目)

物件 / の建物

1



2



3



令和 7 年（又）第 47 号

令和 7 年 5 月 9 日 現地調査

令和 7 年 5 月 13 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 51,200,000 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	現況
物件 1	次の物件目録記載のとおり。	住居表示：板橋区板橋 3 丁目 5 番 1 号 マンション名：リビオタワー板橋 部屋番号：1502 号
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。

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 板橋区板橋三丁目3番地24

建物の名称 リビオタワー板橋

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 板橋三丁目3番24の1502

建物の名称 1502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 15階部分 61.43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 板橋区板橋三丁目3番24

地 目 宅地

地 積 2064.87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 100000000分の699111

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	都営三田線「板橋区役所前」駅から南東方へ道路距離約 290m（徒歩約 4 分）、板橋区板橋 3 丁目 5 番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）			
付近の状況	中山道沿いに高層店舗付共同住宅等が立ち並ぶ地域。			
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）		中山道から 30m 以内の区域	同左 30m を超える区域	
	都市計画区分	市街化区域	市街化区域	
	用途地域	商業地域	商業地域	
	指定建蔽率	80%	80%	
	指定容積率	600%	400%	
	防火規制	防火地域	防火地域	
	その他	高度地区（最高 60m） 旧板橋宿周辺地区地区計画 （中山道沿道商業地区） 防災街区整備事業区域	高度地区（最高 40m） 旧板橋宿周辺地区地区計画 （旧中山道沿道商業地区） 防災街区整備事業区域	
画地条件	地積（登記）	2,064.87 m ²		
	形状	略長方形地		
	間口・奥行	南西側約 41m、奥行約 56m		
	地勢	概ね平坦		
接面道路の 状況等	下記の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
	南西側	約 40m 国道	42 条 1 項 1 号	中山道
	南東側	約 6m 区道	42 条 1 項 1 号	
土地の利用状 況等	物件 1 を含む一棟の建物の敷地として利用している。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	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		
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	100,000,000 分の 699,111		
特記事項				

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	リビオタワー板橋	
建物の用途	共同住宅（住宅総戸数 139 戸、店舗 6 区画）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日	平成 22 年 9 月 30 日新築（登記）
	経過年数	約 15 年
	経済的残存耐用年数	約 40 年
構造等	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 23 階建
	延床面積	13,969.73 m ² （登記）
仕様	外壁	タイル貼りほか
	その他	
設備等	オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、エレベーター、管理員室、 駐車場、駐輪場、バイク置場、ごみ置場ほか	
建物の品等	優る	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理会社	三菱地所コミュニティ株式会社
	管理形態	委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	○建築確認 建築主：板橋三丁目地区防災街区整備事業組合 確認済証：第 BCJ07 本建確 232 号ほか（H22.4.13） 検査済証：第 BCJ10 本建完 064 号（H22.8.10） 敷地面積：2,064.87 m ² 延べ面積：15,450.12 m ² （容積不算入部分を含む）	

(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	15 階（1502 号室）・中間住戸 主要開口部の方位：東向き	
床面積	専有面積	61.43 m ² （登記）
	現況床面積	95.91 m ² （共用部分の按分面積を含む現況床面積）
間取り	2LDK+納戸	
バルコニー等	東側にバルコニーがある。	
仕様	天井	クロス貼等
	内壁	クロス貼等
	床	フローリングほか
	設備	キッチン、ユニットバス、トイレ、モニター付きインターホン
	その他	格別なものはなし
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費	月額 17,090 円（令和 7 年 4 月 8 日現在、以下同じ）
	修繕積立金	月額 18,690 円
	その他	駐車場使用料 月額 23,000 円 自転車置場使用料 月額 150 円 映像配信設備使用料 月額 420 円
	滞納額	ない
	遅延損害金	ない
利用状況等	建物所有者が住居として利用している。	
特記事項		

第5 評価額算出の過程

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、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
440,000 円/㎡	×95.91 ㎡	×0.69	=29,120,000 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 15 年、経済的残存耐用年数約 40 年、観察減価率 5%（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：40 年 ÷（15 年 + 40 年）×（1－0.05）＝0.69（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敷地権価格

目的土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

符号	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				
1	1,080,000 円/㎡	×1.03	×2,064.87 ㎡	×1.00	×699,111/100,000,000	=16,060,000 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、対象地の所在地域において間口・奥行・規模等が標準的な画地を想定した。

地価公示等 都・板橋 5-3

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(規準価格)
1,080,000 円/㎡	×110/100	×100/100	×100/110	=1,080,000 円/㎡
(上 3 桁未満四捨五入)				

- ・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：対象地の所在地域と比較した公示地等の所在地域の特性（環境条件が優る等）を考慮して、地域格差を査定した。
- イ. 個別格差：対象地の画地条件(規模の大きな角地、基準容積率が劣る等)を総合的に考慮して、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 万円未満四捨五入の端数処理を行った。

2. 積算価格

建物価格 ア	敷地権価格 イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	占有減価修正 オ	積算価格 カ
(29,120,000 円)	+16,060,000 円)	×1.30	×1.10	×1.00	=64,610,000 円

7. 建物価格：前記 1①
- イ. 敷地権価格：前記 1②
- ウ. 価格補正：周辺の類似マンション住戸の取引価格水準などを考慮して、補正率を査定した。
- エ. 個別格差：
- ・階層別修正・1.10（対象階：15 階、基準階 5 階）
 - ・位置別修正・1.00（対象住戸：東向き中間住戸）
 - ・その他修正・1.00
 - ・相乗積・1.10×1.00×1.00=1.10（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処理を行った。

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前提に収益還元法を適用する。目的物件を賃貸することにより保有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、保有期間末の復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を次のとおり求めた。

ただし、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。

3年間の有効 純収益現価 の合計 ア	復帰価格の現価					収益価格 ア+カ キ
	4年目の 有効純収益 イ	最終 還元利回り ウ	3年目期末の 復帰価格 $イ \div ウ \times (1 + 0.03)$ エ※1	複利現価率 オ※2	復帰価格の 現価 エ×オ カ	
円 6,774,197 (12.5%)	円 2,365,000	4.3%	円 53,350,000	0.8864	円 47,289,440 (87.5%)	円 54,060,000 (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

$$1 \div (1 + 0.041)^3 = 0.8864 \text{ (小数点第5位を四捨五入)}$$

- 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（1～3年目）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引いた額の合計。
- 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。
- 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目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。
- エ. 3年目期末の復帰価格：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目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格。
- 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. 復帰価格の現価：保有期間終了後に得られる復帰価格の現在価値。
- 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復帰価格の現在価値の合計。1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

Ⅲ 評価額の決定

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水準などを考慮して、不動産価格の取引面も的確に反映したので、精度・規範性ともに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、精度の高い価格を求めることができた。

以上の検討に加え、目的物件の典型的な買手は自己使用を目的とする者であることを踏まえ、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	64,610,000円
② 収益価格	54,060,000円
③ 調整後の価格	64,000,000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、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
円				円	円
64,000,000	×1.00	×0.80	×1.00	—	=51,200,000

- 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、修正率を査定した。
- 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測滞納相当額を考慮した減価を行う。本件の場合必要なし。
- 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 5-3
所在： 板橋区板橋 2 丁目 65 番 9 外（板橋 2-65-8）
価格： 1,080,000 円／㎡
位置： 「板橋区役所前」駅から道路距離 220m に位置する。
価格時点： 令和 6 年 7 月 1 日
地積： 701 ㎡
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接面街路： 西 40m 都道
用途指定等： 商業地域（指定建蔽率 80%、指定容積率 600%）、防火地域
地域の概要： 高層の事務所、マンション等が建ち並ぶ商業地域。

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 5 月 13 日
評価人 不動産鑑定士
菱 村 千 枝



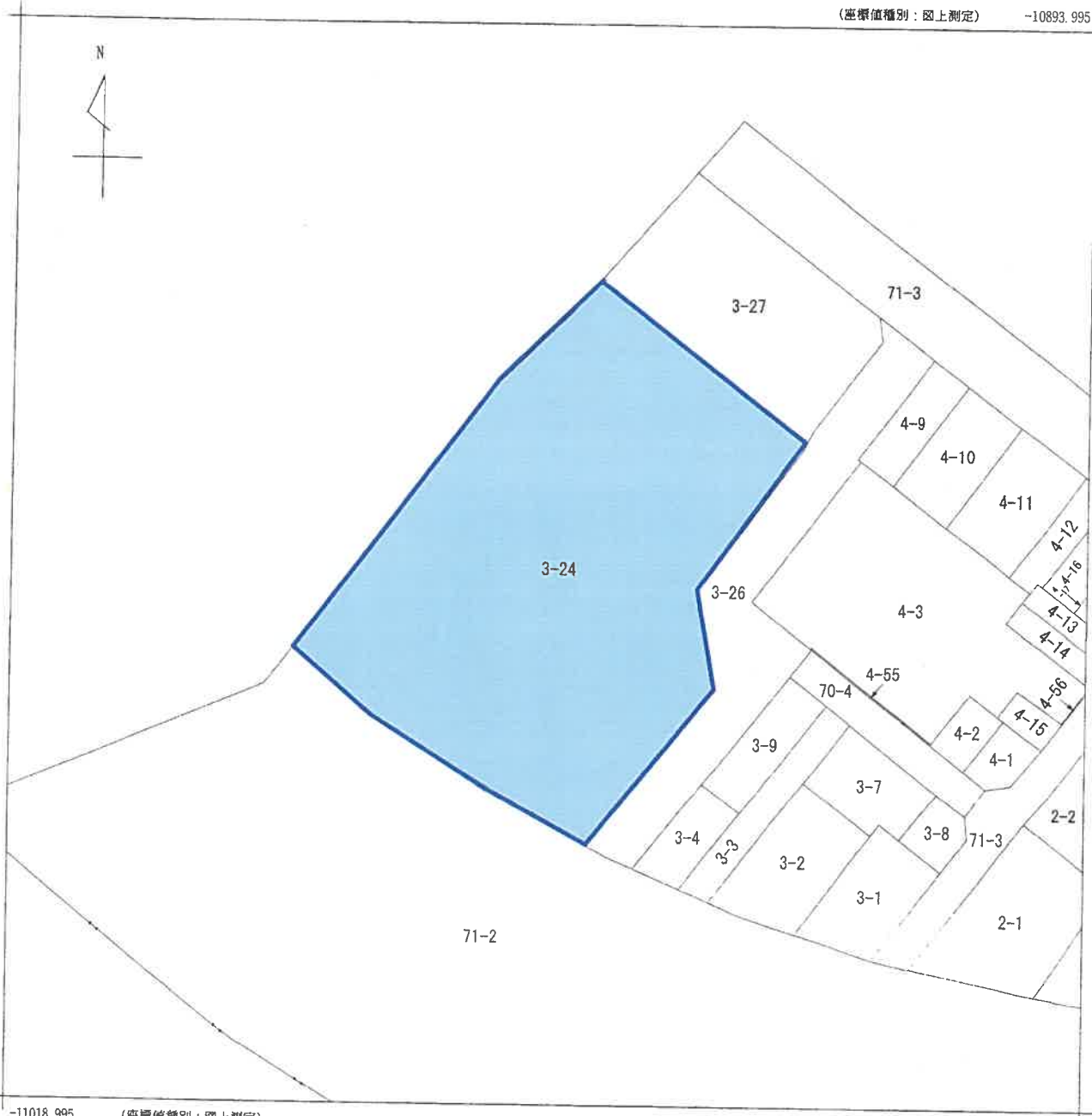
1:10,000 相当
地図使用承認(C)マッフル第7-023号

地図上の1センチは 約 100 メートル

公図写し
A3判をA4判に縮小

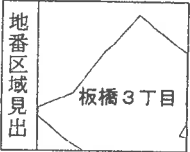
(座標値種別：図上測定) -10893.995

-27636.003



-11018.995 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	板橋区板橋三丁目				地番	3番24			
出力縮尺	1/500	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		

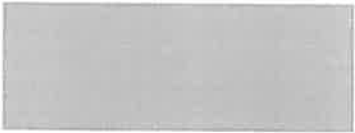
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局板橋出張所管轄)

令和7年2月10日

千葉地方法務局船橋支局

地図整理番号：M48594

登記官



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。
(東京法務局板橋出所管轄)
令和7年2月10日 千葉地方法務局船橋支局

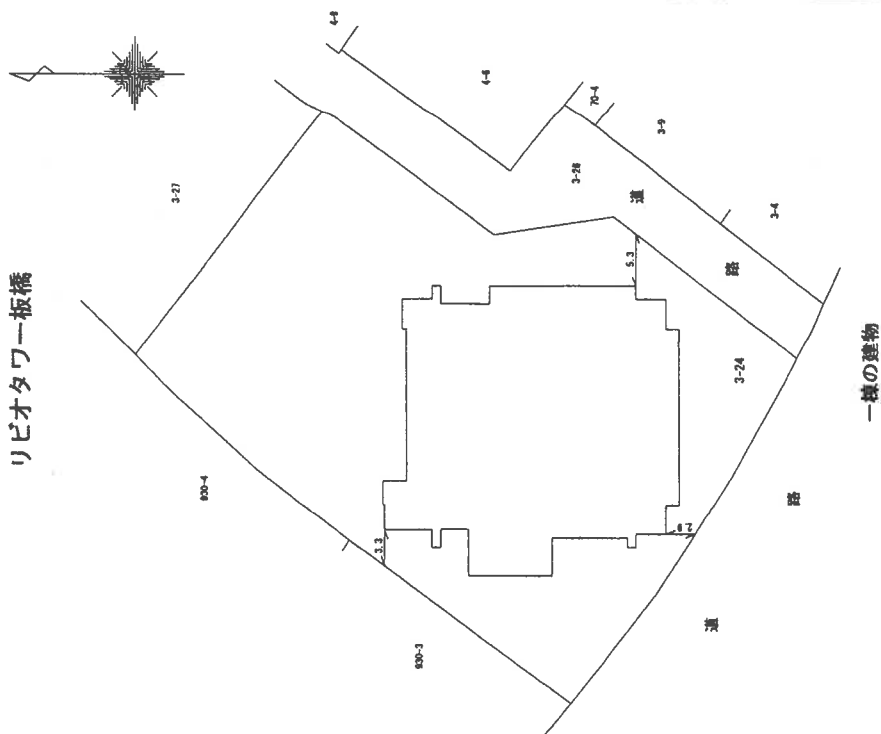
千葉地方法務局船橋支局


$$\frac{(1/3)}{}$$

	家庭番付
--	------

建築物の所在

リビオタワー板橋



—棟の建物

作成者

申請人

英尺

登記年月日：平成22年10月1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7年2月10日

千葉地方法務局船橋支局

登記官

各階平面図

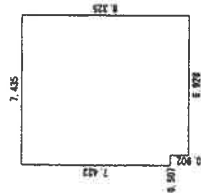
板橋三丁目
3番24の1502

家題番号

建築物の所在
板橋区板橋三丁目3番地24

建物図面

建築物の名称 1502



求積表

6.928 × 8.325	=	57.675600
0.507 × 7.423	=	3.763461
合計		61.439061
床面積		61.43 m ²

建築物の存する部分 15階

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成22年10月1日

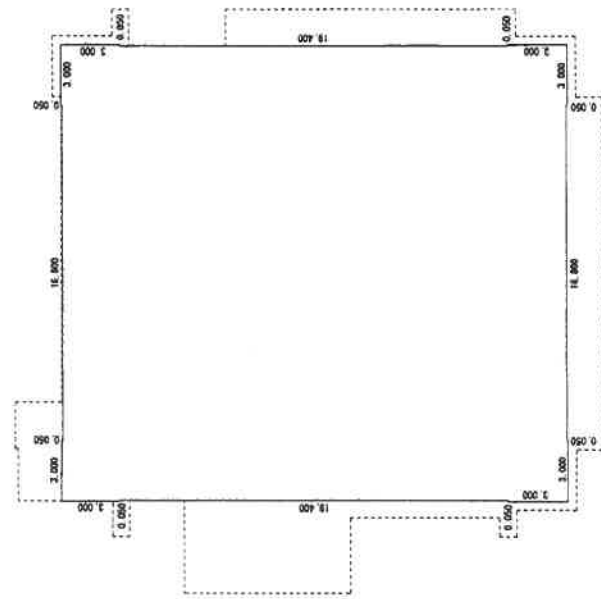
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(東京法務局板橋出張所管轄)

令和7年2月10日 千葉地方方法務局板橋支局

登記官

各階平面図

一棟の建物3階～23階平面図
(各階同型)



求積表

0.050 × 3.000	=	0.150000
0.050 × 3.000	=	0.150000
2.950 × 25.400	=	74.930000
16.800 × 25.300	=	425.040000
2.950 × 25.400	=	74.930000
0.050 × 3.000	=	0.150000
0.050 × 3.000	=	0.150000
合計		575.500000
床面積		575.50 m²

合計 575.500000
床面積 575.50 m²

作成者

縮尺 1/250

申請

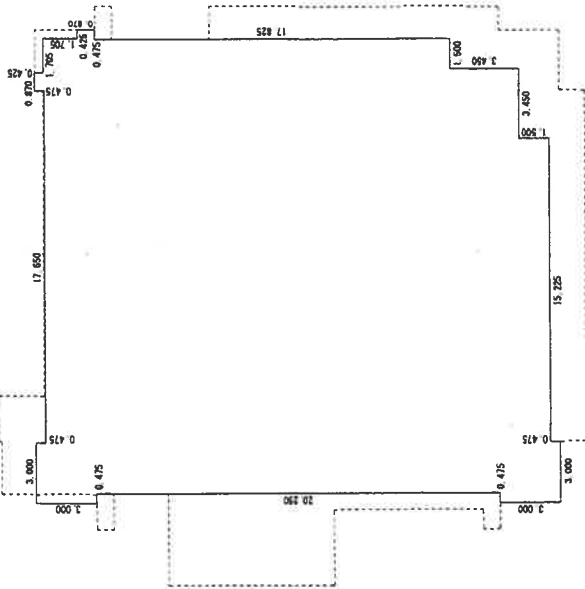
縮尺 1/250

建物図面

板橋区板橋三丁目3番地24

建物の所在

一棟の建物2階平面図



求積表

0.425 × 0.870	=	0.369750
0.050 × 2.575	=	0.128750
1.500 × 20.400	=	30.600000
0.155 × 23.850	=	3.696750
0.870 × 24.275	=	21.119250
2.425 × 23.800	=	57.715000
15.225 × 25.300	=	385.192500
2.525 × 26.250	=	66.281250
0.475 × 3.000	=	1.425000
0.475 × 3.000	=	1.425000
合計		567.953250
床面積		567.95 m²

合計 567.953250
床面積 567.95 m²