

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 6月11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 7年 6月26日 午前 9時00分から<br>令和 7年 7月 3日 午後 5時00分まで                                                                            |                                            |
| 開札期日                                                               | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7年 7月 9日 午前 9時30分<br>東京地方裁判所民事執行センター売却場 |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7年 7月17日 午前11時00分<br>東京地方裁判所民事第21部      |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 7年 7月10日 午前 9時20分から<br>令和 7年 7月14日 午後 5時00分まで                                                                            |                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 6月11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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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） |
| 1～3  | 24,150,000<br>19,320,000 | 一括       | 4,830,000  | 66,101   | 14,163   |
| 1    | 15,130,000               |          |            |          |          |
| 2    | 5,740,000                |          |            |          |          |
| 3    | 3,280,000                |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          | </         |          |          |

## 物 件 目 録

1 所 在 練馬区南大泉四丁目

地 番 6 2 4 番 5

地 目 宅地

地 積 6 3 . 7 0 平方メートル

共有者 株式会社大正ハウジング 持分 7 0 分の 5 7

共有者 A 持分 7 0 分の 1 3

2 所 在 練馬区南大泉四丁目

地 番 6 2 4 番 2 5

地 目 宅地

地 積 2 4 . 1 9 平方メートル

共有者 株式会社大正ハウジング 持分 7 0 分の 5 7

共有者 A 持分 7 0 分の 1 3

3 所 在 練馬区南大泉四丁目 6 2 4 番地 5、6 2 4 番地 2 5

家屋 番号 6 2 4 番 5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 7 . 6 3 平方メートル  
2 階 4 5 . 5 4 平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺 3 階建

床 面 積 1 階 4 7 . 6 3 平方メートル  
2 階 4 5 . 5 4 平方メートル  
3 階 約 1 1 平方メートル



## 物 件 目 録

共有者 株式会社大正ハウジング 持分70分の57  
共有者 A 持分70分の13



## 物 件 明 細 書

令和 7年 5月 7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1～3】

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1～3】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者A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。



# 物件目録

- 1 所在地 練馬区南大泉四丁目  
地番 624番5  
地目 宅地  
地積 63.70平方メートル

共有者 株式会社大正ハウジング 持分70分の57  
共有者 A 持分70分の13

- 2 所 在 練馬区南大泉四丁目  
地 番 6 2 4 番 2 5  
地 目 宅地  
地 積 2 4 . 1 9 平方メートル

共有者 株式会社大正ハウジング 持分70分の57  
共有者 A 持分70分の13

- 3 所 在 練馬区南大泉四丁目624番地5、624番地25

家屋 番号 624番5

種 類 居宅

構造 木造スレート葺2階建

床面積 1階 47.63平方メートル  
2階 45.54平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積      1階      47.63平方メートル  
                  2階      45.54平方メートル  
                  3階      約11平方メートル



## 物 件 目 録

共有者 株式会社大正ハウジング 持分70分の57  
共有者 A 持分70分の13



令和7年(ケ)第 27号  
令和7年 3月 5日 受理  
令和7年 4月16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 練馬区南大泉四丁目

地 番 624 番 5

地 目 宅地

地 積 63.70 平方メートル

共有者 株式会社大正ハウジング 持分 70 分の 57

共有者 A 持分 70 分の 13

2 所 在 練馬区南大泉四丁目

地 番 624 番 25

地 目 宅地

地 積 24.19 平方メートル

共有者 株式会社大正ハウジング 持分 70 分の 57

共有者 A 持分 70 分の 13

3 所 在 練馬区南大泉四丁目 624 番地 5、624 番地 25

家屋 番号 624 番 5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 47.63 平方メートル

2 階 45.54 平方メートル

共有者 株式会社大正ハウジング 持分 70 分の 57

共有者 A 持分 70 分の 13

(土地・建物用)

|                      |                                                                                                                                                           |  |  |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不 動 産 の 表 示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                |  |  |
| 住 居 表 示              | 練馬区南大泉4丁目40番4号                                                                                                                                            |  |  |
| 土 地                  | 物件1、2                                                                                                                                                     |  |  |
| 現 況 地 目              | ■宅地(物件1、2) □公衆用道路(物件 )                                                                                                                                    |  |  |
| 形 状                  | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 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<br><input type="checkbox"/> |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | ■共有者ら □その他の者<br>上記の者が上記物件1、2土地上に下記建物を共有し、占有している。<br><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                          |  |  |
| 下記以外の建物<br>(目的外建物)   | ■ない<br><input type="checkbox"/> 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3                                                                                                                                                       |  |  |
| 種類、構造及び<br>床面積の概略    | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br>■公簿上の記載と次の点が異なる(■主たる建物 □附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種 類:<br>■構 造: 木造スレート葺3階建<br>■床面積: 3階 約11平方メートル       |  |  |
| 物件目録にない<br>附 属 建 物   | ■ない<br><input type="checkbox"/> ある — 種 類:<br>構 造:<br>床面積:                                                                                                 |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | ■建物共有者A □その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅 として使用している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                     |  |  |
| 上記以外の敷地<br>(目的外土地)   | ■ない<br><input type="checkbox"/> 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<br>仮 処 分 | ■ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号<br><input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日                                  |  |  |
| 土地建物の位置関係            | <input type="checkbox"/> 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)

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等           |                                                                         |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                   |
| A<br>(共有者)        | 1 本件建物は、私が居宅として使用しています。<br>2 本件建物3階部分は、建物新築当時からありました。<br>(令和7年4月8日面接聴取) |

(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)

## 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、2 土地上空に、架設送電線が存在する。
- 3 物件 3 建物の 3 階部分は、室内に階段が存在し、天井の高さが 1.5 メートル以上ある。
- 4 物件 3 建物の廊下及び階段部分等に段ボール箱や動産類が積み上げられている。
- 5 物件 3 建物の占有状況は、関係人の陳述、共有者 A あて電気使用量通知書の存在及び共有者 A 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 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14日<br>17:20-17:40 | 物件所在地  | <input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影<br><input type="checkbox"/> 図面作成<br><br><input checked="" type="checkbox"/> 居住者に対し、通知書・照会書差置き                                                    |
| 令和7年3月24日<br>:   -   :   | 当庁（郵便） | <input checked="" type="checkbox"/> 共有者 A に対し、臨場時変更通知書送付                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 令和7年4月8日<br>9:00-9:20    | 物件所在地  | <input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影<br><input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人を同行<br><br><input checked="" type="checkbox"/> 共有者 A に   面接聴取 |
| 年   月   日<br>:   -   :   |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 年   月   日<br>:   -   :   |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                          |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                          |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

(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。

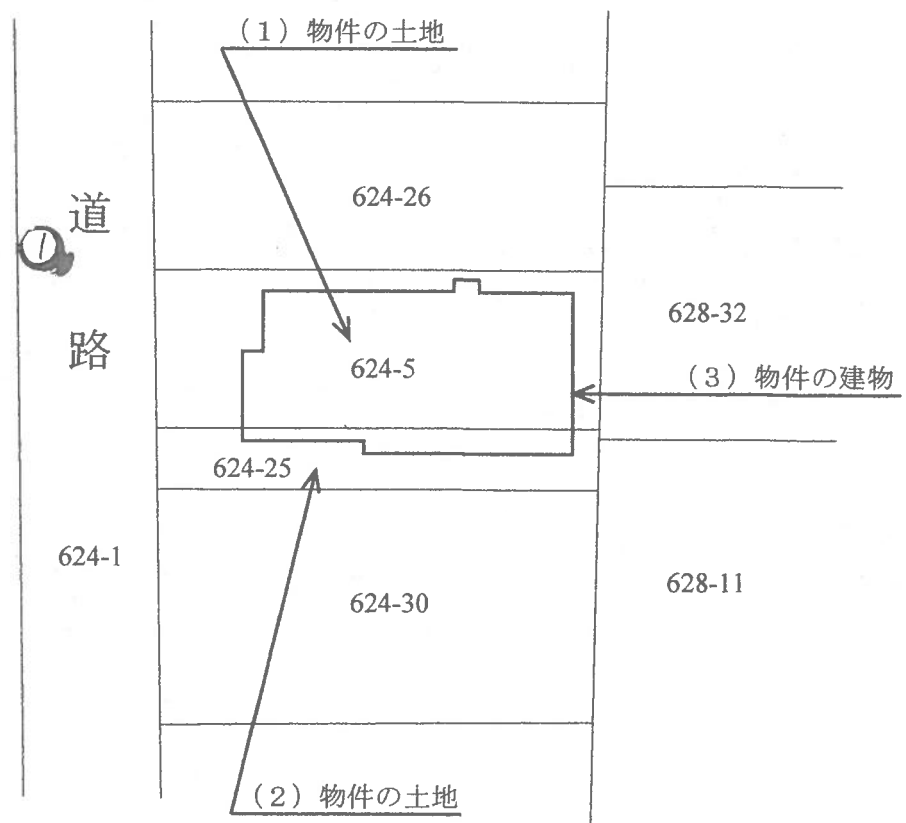
☐ 令和   年   月   日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(写真   4点添付)

# 土地建物位置関係図

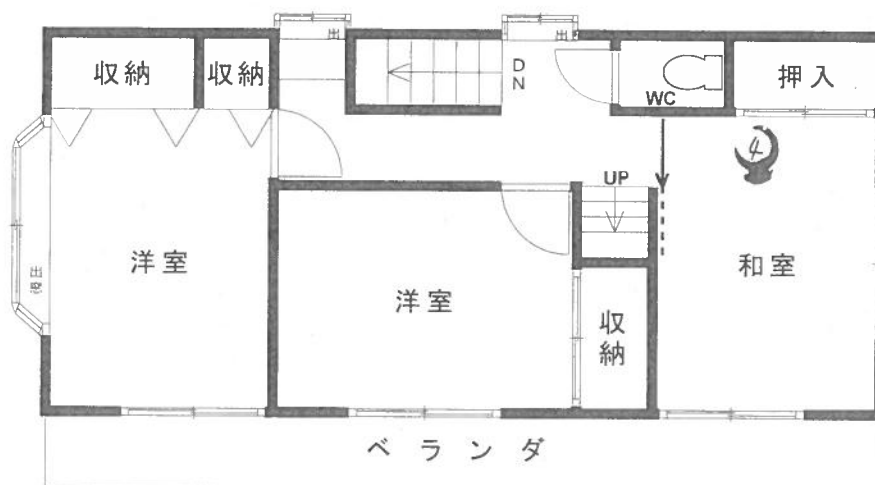
令和7年（ケ）第27号



◀○: 写真撮影位置と方向



1F



2F



3F



3階部分増築  
約11㎡

←○写真撮影位置と方向

1



2



3



4



令和7年（ケ）第27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 24,150,000 円 |                |
| 内訳価格           |                |
| 物件 1 (土地)      | 金 15,130,000 円 |
| 物件 2 (土地)      | 金 5,740,000 円  |
| 物件 3 (建物)      | 金 3,280,000 円  |

1. 一括価格は、物件 1 乃至 3 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 の内訳価格は、物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 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、買受け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）等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。 |                                                         |
| 物件3 | 次の物件目録記載のとおり。 | 所在：練馬区南大泉4丁目40番4号<br>構造：木造スレート葺3階建<br>面積：3階部分に約11㎡の増築あり |
| 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 所 在 練馬区南大泉四丁目  
地 番 624番5  
地 目 宅地  
地 積 63.70平方メートル  
共有者 株式会社大正ハウジング 持分70分の57  
共有者 A 持分70分の13
- 2 所 在 練馬区南大泉四丁目  
地 番 624番25  
地 目 宅地  
地 積 24.19平方メートル  
共有者 株式会社大正ハウジング 持分70分の57  
共有者 A 持分70分の13
- 3 所 在 練馬区南大泉四丁目624番地5、624番地25  
家屋 番号 624番5  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 47.63平方メートル  
2階 45.54平方メートル  
共有者 株式会社大正ハウジング 持分70分の57  
共有者 A 持分70分の13

## 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）

|                                              |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                         |                                                                                                         |           |       |    |           |              |  |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|----|-----------|--------------|--|
| 位置・交通                                        | 西武池袋線「保谷」駅から東方へ道路距離約 680m（徒歩約 9 分）に位置する。<br>練馬区南大泉 4 丁目 40 番街区に所在する。（附属資料「位置図」参照）                                                                                                                   |                                                                                                                         |                                                                                                         |           |       |    |           |              |  |
| 付近の状況                                        | ミニ開発された分譲住宅団地に戸建住宅が立ち並ぶ住宅地域。                                                                                                                                                                        |                                                                                                                         |                                                                                                         |           |       |    |           |              |  |
| 主な公法上の規制等<br><br>（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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                      | 市街化区域<br>第 1 種低層住居専用地域<br>50%（指定建蔽率）<br>100%（指定容積率）<br>準防火地域<br>第 1 種高度地区、高さ制限 10m、最低敷地面積 80 ㎡<br>日影規制、土地区画整理事業を施行すべき地域 |                                                                                                         |           |       |    |           |              |  |
| 画地条件                                         | 地積<br>形状<br>間口・奥行<br>地勢                                                                                                                                                                             | 登記 87.89 ㎡<br>長方形地<br>西側間口約 6.8m、奥行約 14m<br>台地上の起伏地                                                                     |                                                                                                         |           |       |    |           |              |  |
| 接面道路の状況等                                     | 下記の道路に接面する中間画地。 <table><tr><td>方位・幅員・公私道</td><td>建築基準法</td><td>備考</td></tr><tr><td>西側約 4m 区道</td><td>42 条 1 項 1 号</td><td></td></tr></table>                                                        |                                                                                                                         |                                                                                                         | 方位・幅員・公私道 | 建築基準法 | 備考 | 西側約 4m 区道 | 42 条 1 項 1 号 |  |
| 方位・幅員・公私道                                    | 建築基準法                                                                                                                                                                                               | 備考                                                                                                                      |                                                                                                         |           |       |    |           |              |  |
| 西側約 4m 区道                                    | 42 条 1 項 1 号                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                         |                                                                                                         |           |       |    |           |              |  |
| 土地の利用状況等                                     | 物件 3 の建物の敷地に供用されている。<br>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<br>ガス<br>下水道                                                                                                                                                                                    | あり<br>あり<br>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。 |           |       |    |           |              |  |
| 特記事項                                         | ○本件土地東側の上空を 15.4 万 V 及び 6.6 万 V の送電線が北西から南東方向に横切っている。東京電力関連会社への聴取によると、送電線の高さの下限は約 18m であり、本件土地上に建築可能な建物の上限高さは約 14.4m であるとのことである。<br>○物件 2 建物の建築確認申請に記載された敷地面積は 94.84 ㎡であること等から、8%程度の縄伸びがあるものと推定される。 |                                                                                                                         |                                                                                                         |           |       |    |           |              |  |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

|                         |                                                                                                                                                                             |                           |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 区分                      | 主である建物                                                                                                                                                                      |                           |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日                                                                                                                                                                       | 平成5年3月8日新築（登記）            |
|                         | 経過年数                                                                                                                                                                        | 約32年                      |
|                         | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                   | 経済的耐用年数を概ね満了している          |
| 仕様                      | 構造                                                                                                                                                                          | 木造スレート葺3階建                |
|                         | 外壁                                                                                                                                                                          | モルタル塗りほか                  |
|                         | 内壁                                                                                                                                                                          | ビニールクロスほか                 |
|                         | 天井                                                                                                                                                                          | ビニールクロスほか                 |
|                         | 床                                                                                                                                                                           | フローリング、畳ほか                |
|                         | 設備                                                                                                                                                                          | 電気、水道、台所、トイレ、浴室、洗面台ほか     |
|                         | その他                                                                                                                                                                         |                           |
| 現況床面積<br>(概測数量)         | 3階                                                                                                                                                                          | 約11 m <sup>2</sup> （増築部分） |
|                         | 2階                                                                                                                                                                          | 45.54 m <sup>2</sup>      |
|                         | 1階                                                                                                                                                                          | 47.63 m <sup>2</sup>      |
|                         | 計                                                                                                                                                                           | 約104.17 m <sup>2</sup>    |
|                         |                                                                                                                                                                             |                           |
| 現況用途等                   | 現況用途                                                                                                                                                                        | 居宅                        |
|                         | 間取り                                                                                                                                                                         | 5LDK                      |
| 品等                      | 普通                                                                                                                                                                          |                           |
| 保守管理の状態                 | 竣工から約32年経過し、躯体に経年相応の老朽化が認められるほか、壁面や建具に人が故意に破壊したような損傷個所が多くみられる。管理の状態は著しく劣る。                                                                                                  |                           |
| 建物の利用状況                 | 建物共有者Aが居宅として利用している。室内には、腰高程度まで生活物品、書籍等のほか、段ボール箱・ビニール袋・空き瓶等が散乱し、玄関から内部の各部屋への移動が困難である。                                                                                        |                           |
| 特記事項                    | <p>○建築確認<br/>確認済証：第2295号（H4.12.17）<br/>完了検査：確認できない<br/>敷地面積：94.84 m<sup>2</sup></p> <p>○基準容積率を超過して建築されている。</p> <p>○2階の各室にネズミが徘徊している跡がみられる。1階和室の建具等には湿気によるカビが広範囲に発生している。</p> |                           |

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ①物件1・2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 更地価格        |           | 地積<br>ウ  | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>オ    |
|----------|-------------|-----------|----------|-----------|---------------|
|          | 標準画地価格<br>ア | 個別格差<br>イ |          |           |               |
| 1        | 358,000 円/㎡ | ×0.97     | ×63.70 ㎡ | ×0.95     | =21,010,000 円 |
| 2        | 358,000 円/㎡ | ×0.97     | ×24.19 ㎡ | ×0.95     | =7,980,000 円  |

7. 標準画地価格：下記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）練馬－16

|             |          |          |          |              |
|-------------|----------|----------|----------|--------------|
| (公示価格等)     | (時点修正)   | (標準化補正)  | (地域格差)   | (規準価格)       |
| 382,000 円/㎡ | ×103/100 | ×100/100 | ×100/110 | =358,000 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。
- ・地域格差：公示地等の所在地域の特性（交通接近性・環境が優る等）を総合的に考慮。

4. 個別格差：画地条件（縄伸びの可能性がある、送電線下地を含むこと等）を総合的に考慮。

7. 地積：登記数量

- エ. 建付減価：建物と敷地との適応状態等を考慮。

- 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物件 3（建物）

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、建物価格を求めた。

| 物件番号 | 再調達原価<br>ア  | 現況延床面積<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>エ     |
|------|-------------|-------------|----------|---------------|
| 3    | 230,000 円／㎡ | × 104.17 ㎡  | × 0.05   | = 1,200,000 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. 現況延床面積：概測数量

ウ. 現価率：築年数及び管理の状態から、経済的耐用年数を満了しているものと判断し、残価率程度をもって現価率とした。

エ. 建物価格：1 万円未満四捨五入の端数処理を行った。

## 2. 評価額の判定

前記により求めた価格について、物件 1・2 は土地利用権等価格を控除し、物件 3 は土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を決定した。

### ①土地利用権等価格

| 物件番号 | 建付地価格<br>ア   | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>ウ |
|------|--------------|---------------|-------|---------------|
| 1    | 21,010,000 円 | ×0.10         | 場所的利益 | =2,100,000 円  |
| 2    | 7,980,000 円, | ×0.10         | 場所的利益 | =800,000 円    |
| 合 計  |              |               |       | 2,900,000 円   |

ア. 建付地価格：前記 1①

イ. 土地利用権等割合：売却により法定地上権は成立しないが、場所的利益が認められる。これにつき建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

ウ. 土地利用権等価格：1 万円未満四捨五入の端数処理を行った。

### ②内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算<br>イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性修正<br>エ | 競売市場修正<br>オ | 評価額<br>カ      |
|----------|--------------|--------------------------|-----------------|------------|-------------|---------------|
| 1        | (21,010,000  | -2,100,000)              |                 | ×1.00      | ×0.80       | =15,130,000 円 |
| 2        | (7,980,000   | -800,000)                |                 | ×1.00      | ×0.80       | =5,740,000 円  |
| 3        | (1,200,000   | +2,900,000)              | ×1.00           | ×1.00      | ×0.80       | =3,280,000 円  |
| 一括価格（合計） |              |                          |                 |            |             | 24,150,000 円  |

ア. 基礎となる価格：前記 1

イ. 土地利用権等価格：前記 2①

ウ. 占有減価修正：必要なし。

エ. 市場性修正：必要なし。

オ. 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した。

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・練馬－16  
所在： 練馬区南大泉4丁目564番12「南大泉4-48-5」  
価格： 382,000円／㎡  
位置： 「保谷」駅から道路距離約470mに位置する。  
価格時点： 令和6年7月1日  
地積： 142㎡  
供給処理施設： 水道、下水、ガス  
接面街路： 西4m区道  
用途指定等： 第1種低層住居専用地域（指定建蔽率50%、指定容積率100%）、  
準防火地域、高度地区  
地域の概要 一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

## 第7 附属資料

位置図

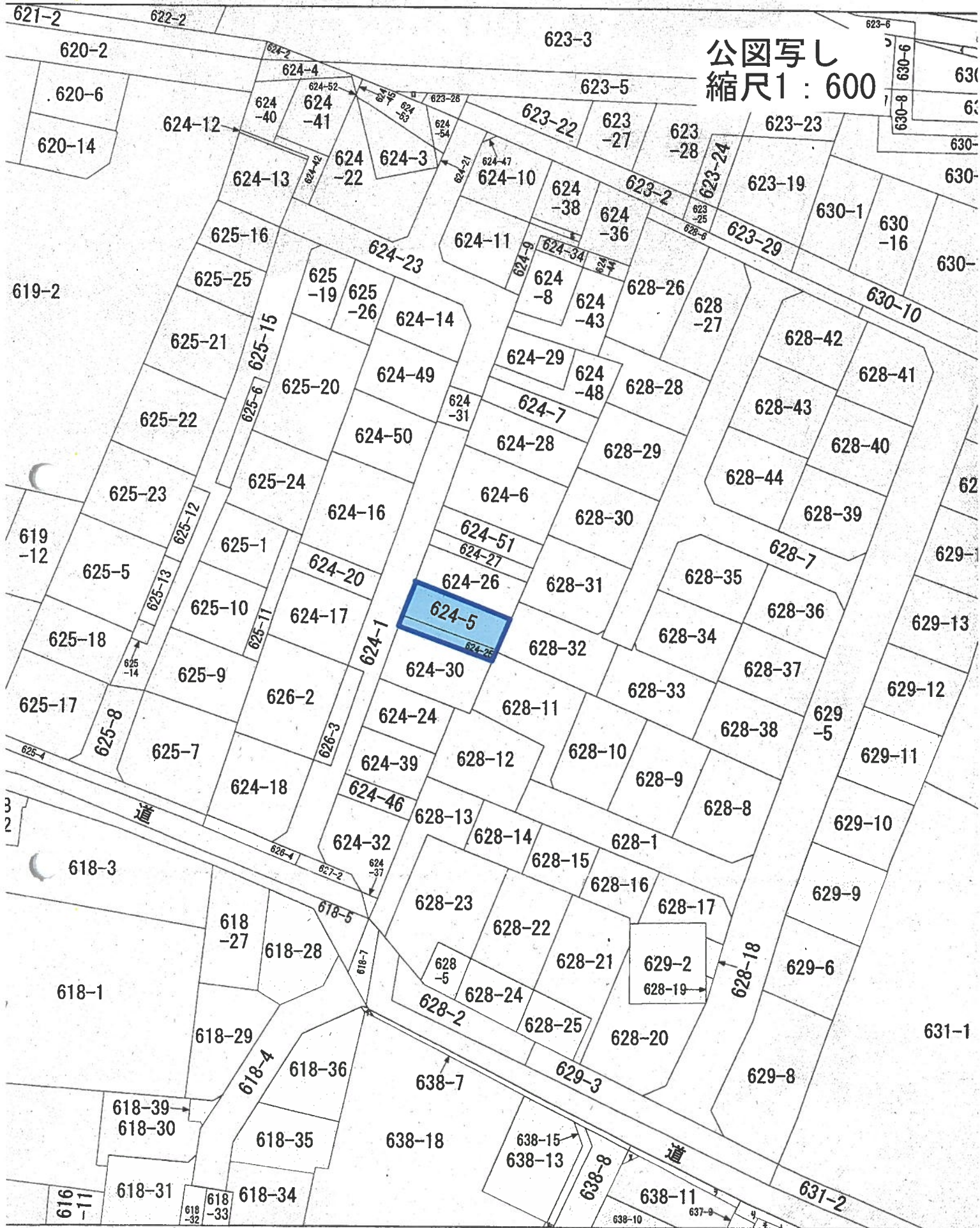
公図写

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





公図写し  
縮尺1:600

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  
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

南大泉4丁目

登記年月日：平成5年5月7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。

(東京法務局練馬出張所管轄)

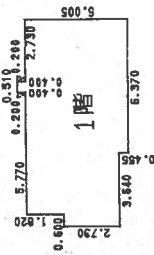
令和7年1月9日

東京法務局練馬出張所

登記官

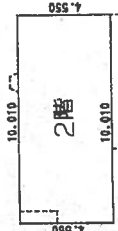
地図整理番号：M50786

各階平面図



1階求積表

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| 0.710 X 0.400 =    | 0.284000             |
| 9.410 X 1.820 =    | 17.126200            |
| 10.010 X 2.730 =   | 27.327300            |
| 6.370 X 0.455 =    | 2.898350             |
| -0.200 X 0.400/2 = | -0.040000            |
| 0.200 X 0.400/2 =  | 0.040000             |
| 合計                 | 47.635850            |
| 床面積                | 47.63 m <sup>2</sup> |



2階求積表

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| 10.010 X 4.550 = | 45.545500            |
| 床面積              | 45.54 m <sup>2</sup> |

作製者

縮尺 1/250

申請人

229236

縮尺 1/500

建築物平面図

家屋番号 624番5

建築物の所在 練馬区南大泉四丁目624番地5, 624番地25

