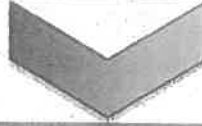


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 9月24日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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10月 9日 午前 9時00分から 令和 7年10月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月22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10月30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10月23日 午前 9時20分から 令和 7年10月27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 9月24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）
1～5	93,400,000 74,720,000	一括	18,680,000	不明	不明
1	11,010,000				
2	20,860,000				
3	2,060,000				
4	150,000				
5	59,320,000				

物 件 目 録

1 所 在 練馬区中村北一丁目
地 番 13番3
地 目 宅地
地 積 24.29平方メートル

所有者 株式会社マテックマツザキ

2 所 在 練馬区中村北一丁目
地 番 13番10
地 目 宅地
地 積 138.08平方メートル

所有者 A

3 所 在 練馬区中村北一丁目
地 番 13番12
地 目 宅地
地 積 13.61平方メートル

所有者 A

4 所 在 練馬区中村北一丁目
地 番 13番31
地 目 宅地
地 積 0.34平方メートル

所有者 株式会社マテックマツザキ



物 件 目 録

5 所 在 練馬区中村北一丁目13番地10

家屋 番号 13番10の1

種 類 事務所・工場

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 110.77平方メートル
2階 75.16平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約127.77平方メートル
2階 約126.16平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 8月26日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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】

本件債務者株式会社マテックマツザキが占有している。

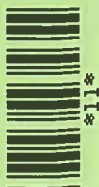
5 その他買受けの参考となる事項

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 練馬区中村北一丁目
地 番 13番3
地 目 宅地
地 積 24.29平方メートル

所有者 株式会社マテックマツザキ

2 所 在 練馬区中村北一丁目
地 番 13番10
地 目 宅地
地 積 138.08平方メートル

所有者 A

3 所 在 練馬区中村北一丁目
地 番 13番12
地 目 宅地
地 積 13.61平方メートル

所有者 A

4 所 在 練馬区中村北一丁目
地 番 13番31
地 目 宅地
地 積 0.34平方メートル

所有者 株式会社マテックマツザキ



物 件 目 録

5 所 在 練馬区中村北一丁目13番地10

家屋 番号 13番10の1

種 類 事務所・工場

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 110.77平方メートル
2階 75.16平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約127.77平方メートル
2階 約126.16平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第 208号
令和7年 6月13日 受理
令和7年 7月18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 練馬区中村北一丁目
地 番 13番3
地 目 宅地
地 積 24.29平方メートル

所有者 株式会社マテックマツザキ

2 所 在 練馬区中村北一丁目
地 番 13番10
地 目 宅地
地 積 138.08平方メートル

所有者 A

3 所 在 練馬区中村北一丁目
地 番 13番12
地 目 宅地
地 積 13.61平方メートル

所有者 A

4 所 在 練馬区中村北一丁目
地 番 13番31
地 目 宅地
地 積 0.34平方メートル

所有者 株式会社マテックマツザキ

物 件 目 録

5 所 在 練馬区中村北一丁目13番地10

家屋 番号 13番10の1

種 類 事務所・工場

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 110.77平方メートル
2階 75.16平方メートル

所有者 A

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	練馬区中村北1丁目13番12号		
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	■物件2, 3所有者A □その他の者 上記の者が上記物件1～4土地に下記建物を所有し、占有している。 ■「執行官の意見」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: 1階 約127.77平方メートル 2階 約126.16平方メートル		
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 事務所・工場 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 ☐ 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 ☐ ある ☐ 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)

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件5 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者株式会社マテックマツザキ ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■工場	
□関係人 (□ (占有者) □ ()) の陳述/□提示文書 () の要旨			
占有権原		□賃借権 ☐ 使用借権 ☐ ■不明	
占有開始時期		年 月 日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	□所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	□占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」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
(4 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、3、4土地は、物件5建物から公衆用道路につながる路地状部分として、物件2土地とともに物件5建物の敷地の一部であると考ええる。
- 3 物件5建物は、1階部分が工場、2階部分が事務所となっており、1階部分には業務用のクレーンが設置され、研磨等に使用されると思われる機械等が存在した。
- 4 物件5建物1階及び2階の一部に増築部分が存在する。
- 5 令和7年7月1日に当職が物件5建物に立入り調査を行った際、室内に物件2、3土地及び物件5建物所有者A（以下「A」という。）が在室していた。
Aは本件手続に対する不満等を一方的に述べ、当職の質問等には答えず、調査を妨げる態度を示したため、立会人Bを立ち合わせ、調査を行った。
- 6 物件1、4土地は本件債務者株式会社マテックマツザキが所有しているが、上記2記載のとおりAが所有する物件5建物の敷地の一部として使用されている。
株式会社マテックマツザキはAを代表者とする会社であり、Aに対して物件1、4土地の占有権原等について質問したが、回答がなかった。
よって、物件1、4土地の占有権原は不明である。
- 7 物件5建物は、看板等の表示及び現場の状況から、債務者株式会社マテックマツザキが事務所・工場として使用しているものと考ええるが、その占有権原等についてAに質問したところ、株式会社マテックマツザキが占有していることは否定しなかったが、その占有権原等については回答がなかった。
よって、物件5建物の占有権原は不明とした。
- 8 上記及び現場の状況等を総合して3枚目及び4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6月19日 13:50-14:20	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 ☒ 株式会社マテックマツザキ従業員に対し、通知書・照会書交付
令和7年7月1日 8:30-9:20	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人を同行
令和 年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年7月1日

物件5建物に建物所有者Aが在室していたが、調査を妨げる態度を示したため、立会人Bを立ち合わせ、調査を行った。

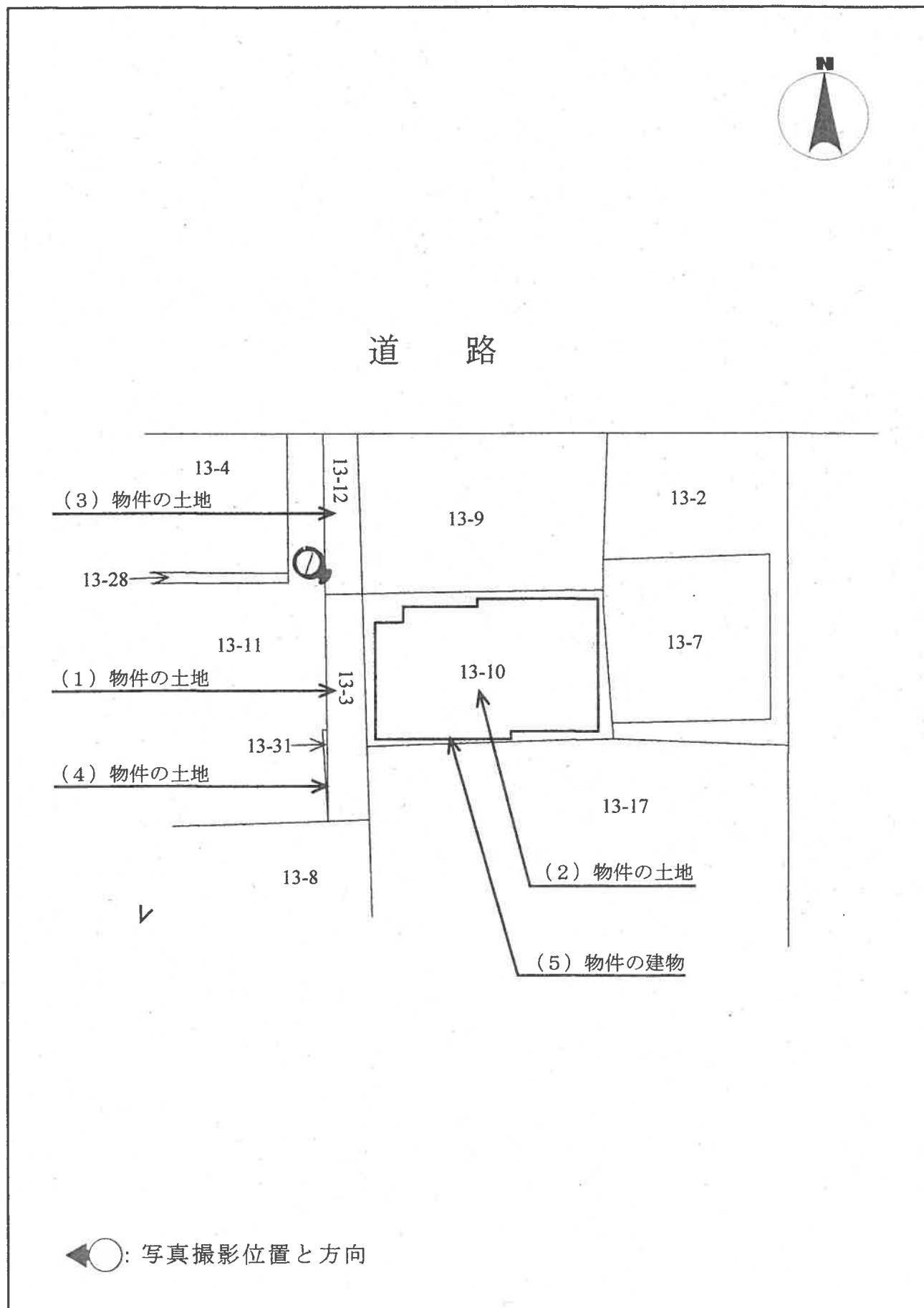
☐ 令和 年 月 日

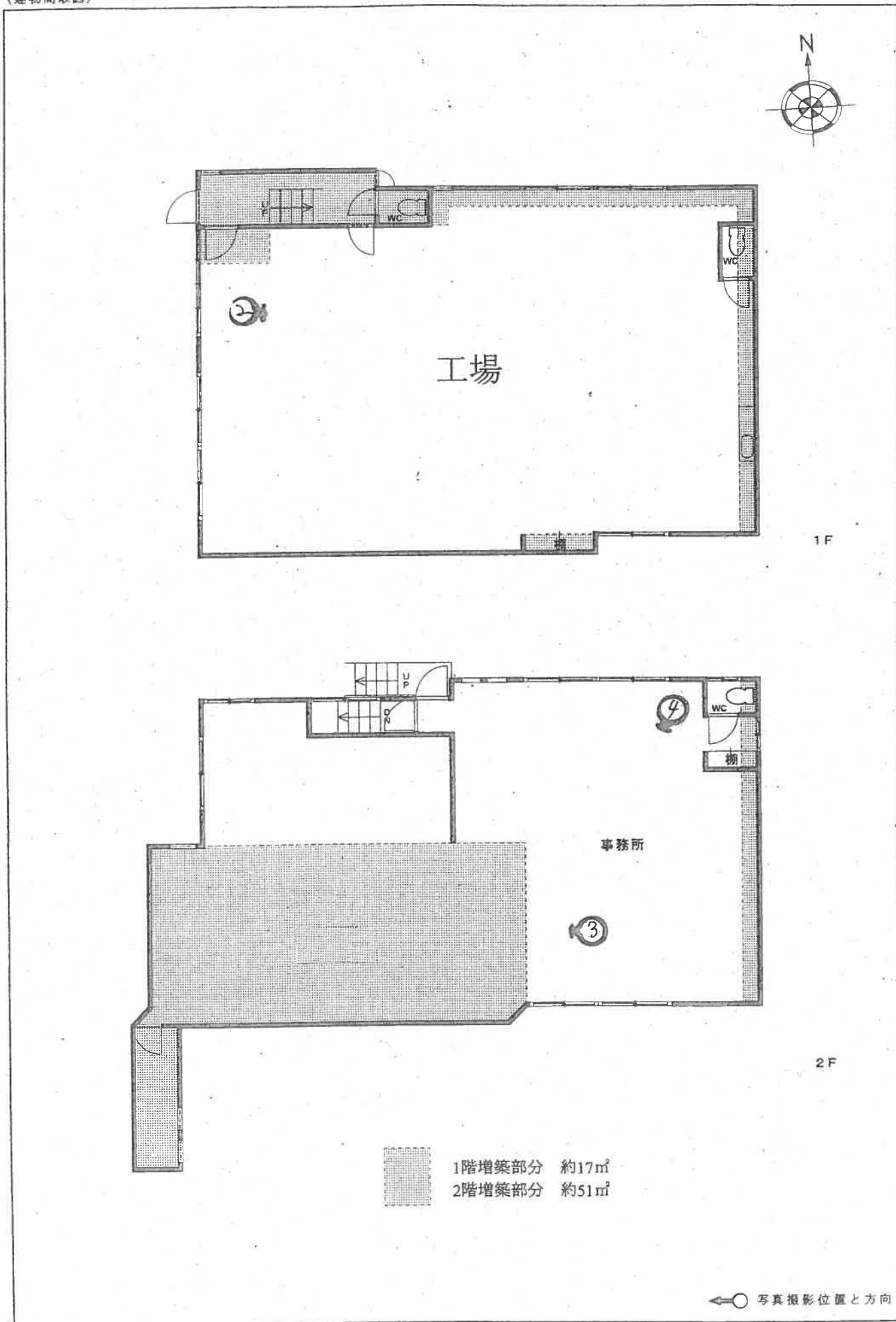
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(写真 4点添付)

 (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)





物件5の建物

1



2



3



4



令和7年（ケ）第208号
令和7年7月1日 現地調査
令和7年7月22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 93,400,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 11,010,000円
物件2（土地）	金 20,860,000円
物件3（土地）	金 2,060,000円
物件4（土地）	金 150,000円
物件5（建物）	金 59,320,000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のための土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：練馬区中村北1-13-12 床面積：1階 約127.77㎡ 2階 約126.16㎡
番号	特 記 事 項		
	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 練馬区中村北一丁目
地 番 13番3
地 目 宅地
地 積 24.29平方メートル

所有者 株式会社マテックマツザキ

2 所 在 練馬区中村北一丁目
地 番 13番10
地 目 宅地
地 積 138.08平方メートル

所有者 A

3 所 在 練馬区中村北一丁目
地 番 13番12
地 目 宅地
地 積 13.61平方メートル

所有者 A

4 所 在 練馬区中村北一丁目
地 番 13番31
地 目 宅地
地 積 0.34平方メートル

所有者 株式会社マテックマツザキ

物 件 目 録

5 所 在 練馬区中村北一丁目13番地10

家屋 番号 13番10の1

種 類 事務所・工場

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 110.77平方メートル
2階 75.16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	西武池袋線・有楽町線「練馬」駅西口より南西方道路距離約 630m（徒歩約 8 分）、都営地下鉄大江戸線「練馬」駅より南西方道路距離約 700m（徒歩約 9 分）バス停留所「東電支社前」より西方道路距離約 100m（徒歩約 2 分）、練馬区中村北一丁目 13 番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	千川通り沿いに変電所等の電力会社施設、事務所ビル、共同住宅等が建ち並ぶ地域である。	
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 近隣商業地域 80％ 400％ 防火地域 最高限度 35m第三種高度地区 練馬区景観計画区域（にぎわい景観ゾーン）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	176.32㎡（物件1・2・3・4合計地積） 旗竿状の不整形 間口約 2.4m・奥行約 21m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北側幅員約 25m都道（東京都道 439 号線椎名町上石神井線・千川通り、建築基準法第 42 条 1 項 1 号）に接する中間画地。	
土地の利用状況等	物件 5 の建物敷地等として利用されている。建物の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり 前面道路に取り出し口あり あり ※ 敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。
土 壌 汚 染	1 階工場の床はコンクリート敷きで、有害な油類使用はないとのことで、土壤汚染の可能性は高くないと思われるが、詳細については、専門調査機関による土壤汚染調査を要する。	
特 記 事 項	①北方約 30mに東京電力パワーグリッド株式会社の荻窪支社練馬制御所、中村橋変電所等がある。路地状部分の北側一部はアスファルト舗装されている。 ②練馬区水害ハザードマップに浸水想定がある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和28年月日不詳新築 約73年 経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 備 設 の 他	木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 タイル貼, 吹付タイル等 プリント合板, ボード, ビニールクロス貼, 合板, ベニヤ等 ボード, 布張り, 鉄骨等 長尺塩ビシート貼, クッションフロア, 着色コンクリート等 トイレ, 流し
床 面 積	1階約127.77㎡, 2階約126.16㎡, 延床面積約253.93㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	工場, 事務所 1階工場, 2階事務所
品 等	概ね中級下位程度であると思われる。老朽化, 陳腐化が著しい。	
保守管理の状態	全体的に老朽化, 陳腐化が著しい。屋根の一部にはブルーシートが貼られている等の雨漏りの可能性もある。2階事務所の床の補修箇所等も目立っている。	
建物の利用状況	建物所有者が事務所・工場として使用, 占有していると思われるが, 占有権原等の詳細については不明である。	
特 記 事 項	① 2階増築の東側部分は通路上にせり出しているが, 構造計算や耐震性能は不明である。 ② 2階増築部分は東側で境界ギリギリに存している。一部越境があるかについては不明である。 ③ アスベストについては, 検体採取調査をしていないので不明である。 ④ 工場には可動式クレーン, 複数の研磨機械等が設置されている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2・3・4（土地）

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 エ	建付地価格 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	828,000	× 0.80	× 24.29	× 0.95	= 15,290,000
2	828,000	× 0.80	× 138.08	× 0.95	= 86,890,000
3	828,000	× 0.80	× 13.61	× 0.95	= 8,560,000
4	828,000	× 0.80	× 0.34	× 0.95	= 210,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

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）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

地価公示地 練馬5-11

（公示価格等） （時点修正）（標準化補正）（地域格差） （規準価格）

$$986,000 \text{ 円/㎡} \times 105/100 \times 100/100 \times 100/125 = 828,000 \text{ 円/㎡}$$

（上三桁未満四捨五入）

時 点 修 正：令和7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：特にない。

地 域 格 差：地価公示地の所在地域は、対象地域と比較して地域要因等が優れている。

イ 個 別 格 差：旗竿状の不整形-20%（0.80）と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 5（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	現況延床面積 (㎡) イ	残 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
5	228,000	× 約 253.93	× 0.10	= 5,790,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：現況概測床面積による。

ウ 残価率：経済的耐用年数が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 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物について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(円) ア	土地利用権等割合(注1・2) イ		土地利用権等価格(円) ウ
1	15,290,000	× 0.10	場所的利益	= 1,530,000
2	86,890,000	× 0.70	法定地上権	= 60,820,000
3	8,560,000	× 0.70	法定地上権	= 5,990,000
4	210,000	× 0.10	場所的利益	= 20,000

(注1) 物件番号1・4は売却により法定地上権が成立しないと解されるので、建物の場所的利益を考慮した。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。

(注2) 物件番号2・3は売却により法定地上権が成立するものと解される。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、地上権としての特性等を勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基 礎 と な る 価 格 (円) ア	土 地 利 用 権 等 価 格 の 控 除 及 び 加 算 (円) イ	占 有 減 価 修 正 ウ	市 場 性 修 正 エ	競 売 市 場 修 正 オ	評 価 額 (円)
1	(15,290,000	－ 1,530,000)			× 0.80	= 11,010,000
2	(86,890,000	－ 60,820,000)			× 0.80	= 20,860,000
3	(8,560,000	－ 5,990,000)			× 0.80	= 2,060,000
4	(210,000	－ 20,000)			× 0.80	= 150,000
5	(5,790,000	+ 68,360,000)			× 0.80	= 59,320,000
一 括 価 格 (合 計)						93,400,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：物件は建物占有権原が明確ではなく、土壌汚染疑義も完全には払拭できず、アスペスト、構造計算、越境等のリスクもあるうえ、法定地上権成否が物件毎に異なる等の特殊な事項がある。ここでは当該特殊事項を踏まえつつも、特段の市場性減価は不要と判定した。

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た。

第6 参考価格資料

地価公示価格（練馬5-11）

所 在：練馬区中村北四丁目8番14

住 居 表 示：中村北4-8-30

価 格：986,000円／㎡

位 置：西武池袋線「中村橋」駅より道路距離約180m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：117㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水道

接 面 街 路：北側幅員約25m都道に接する中間画地

用途指定等：商業地域（建蔽率80%，容積率500%），防火地域

地域の概要：中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写（法務局備え付けのA3をA4へ縮小したもの）

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）

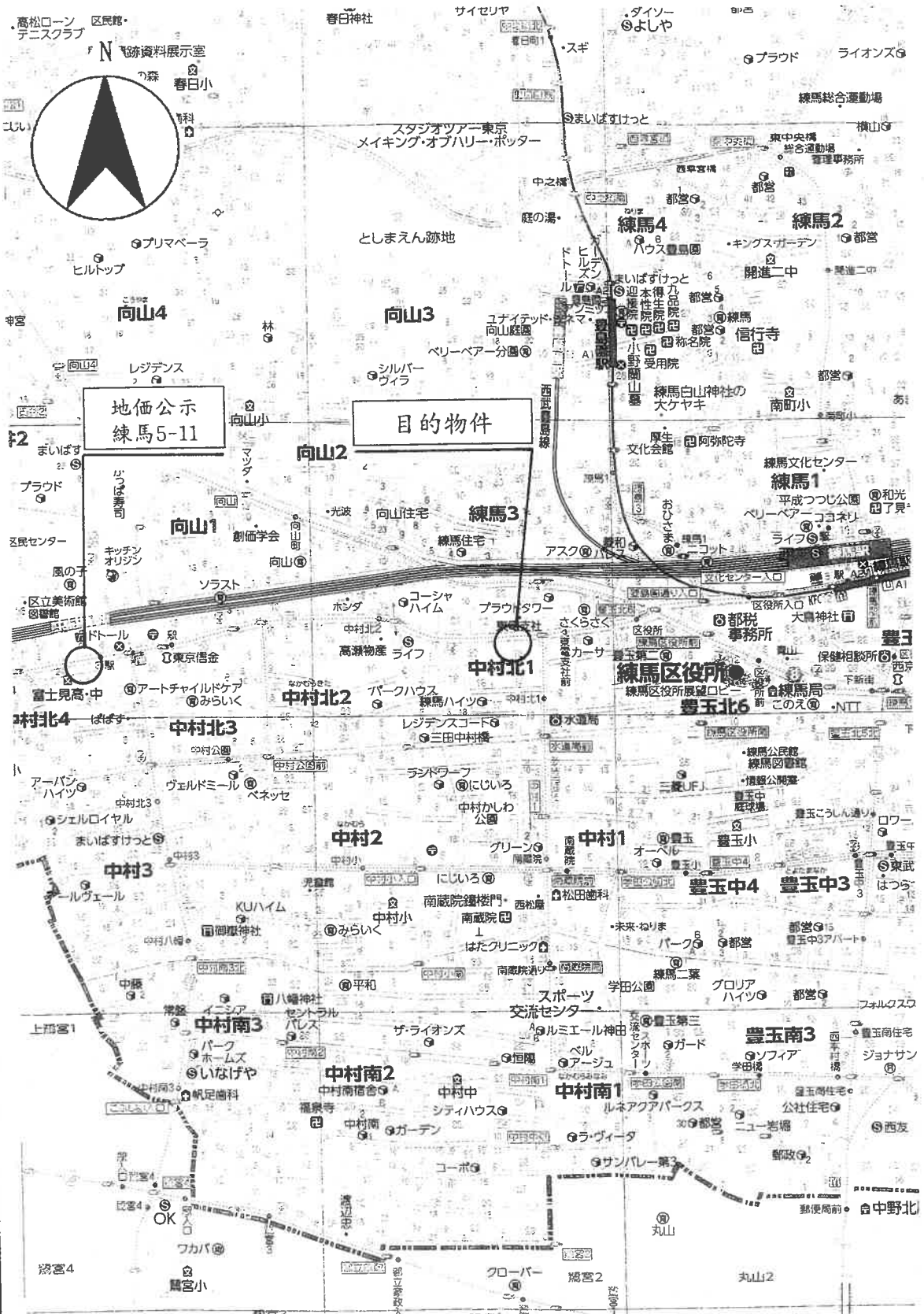
以 上

令和7年7月22日

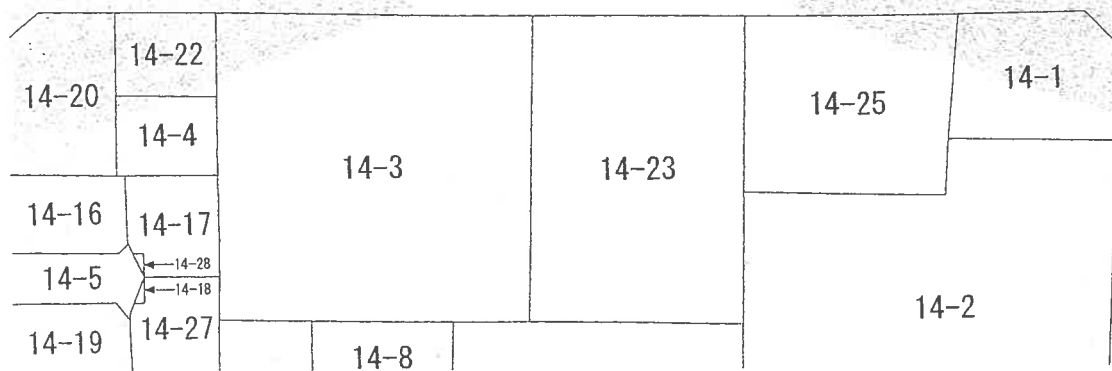
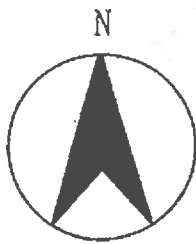
評価人 不動産鑑定士

曾 我 一 郎

位置図



公 園 写



地番	13番3、同番32
----	-----------

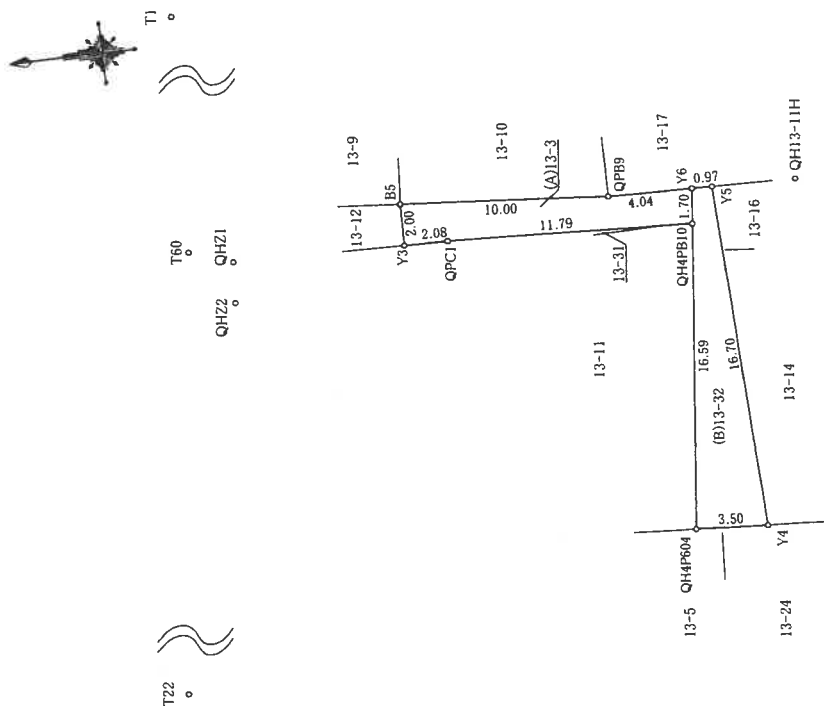
土地の所在

座標一覽表

地 带	(A) 13 - 3			Yn	Yn + 1 - Yn - 1	Xn	Xn (Yn + 1 - Yn - 1)
	Xn	Yn	Yn + 1 - Yn - 1				
NO	90.545	84.838	2.046			185	2550700
Y3							
B5	90.489	86.840	1.176			106	4150640
QP29	80.522	86.014	-0.917			-73	8386740
Y6	76.482	85.923	-1.763			-86	3674060
QHPB10	76.676	84.231	-1.129			-86	5672040
QPC1	88.456	84.794	0.607			53	6327920
			合 计			48	5896420
			合 计 面 积			24	294821000
			地 带			24	29
			坪 数			坪 数	34

地 番	(B) 13-3-2			
	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
NO	78.371	69.432	16.711	1309.6577810
QH4P604	76.482	85.923	16.470	1259.6585400
Y6	75.503	85.902	-16.711	-1261.7306330
Y5	74.876	69.212	-16.470	-1233.2077200
Y4				
		合計		74.3279680
		合計	地塊	37.188984000
		面積	坪數	37.18
				1.24

点 名	Y座標	傾 角
Y3	90.545	84.838
B5	90.489	86.840
Q4P59	80.552	86.014
Y6	76.482	85.923
Q4P810	76.676	84.281
QPC1	88.456	84.432
Q4P604	78.371	85.902
Y5	75.303	85.902
Y4	98.876	85.017
Q4Z1	99.030	83.017
Q4Z2	71.427	85.811
Q4Z3-11H	104.231	47.230
T22	100.000	100.000
T60	100.939	85.734



測地系	任意座標
測量年月日	令和6年2月1日

作成者

申請人

縮尺	1/250
----	-------

登記年月日：令和4年7月21日

地積測量図

地番	13-11、13-31
土地の所在	練馬区中村北一丁目

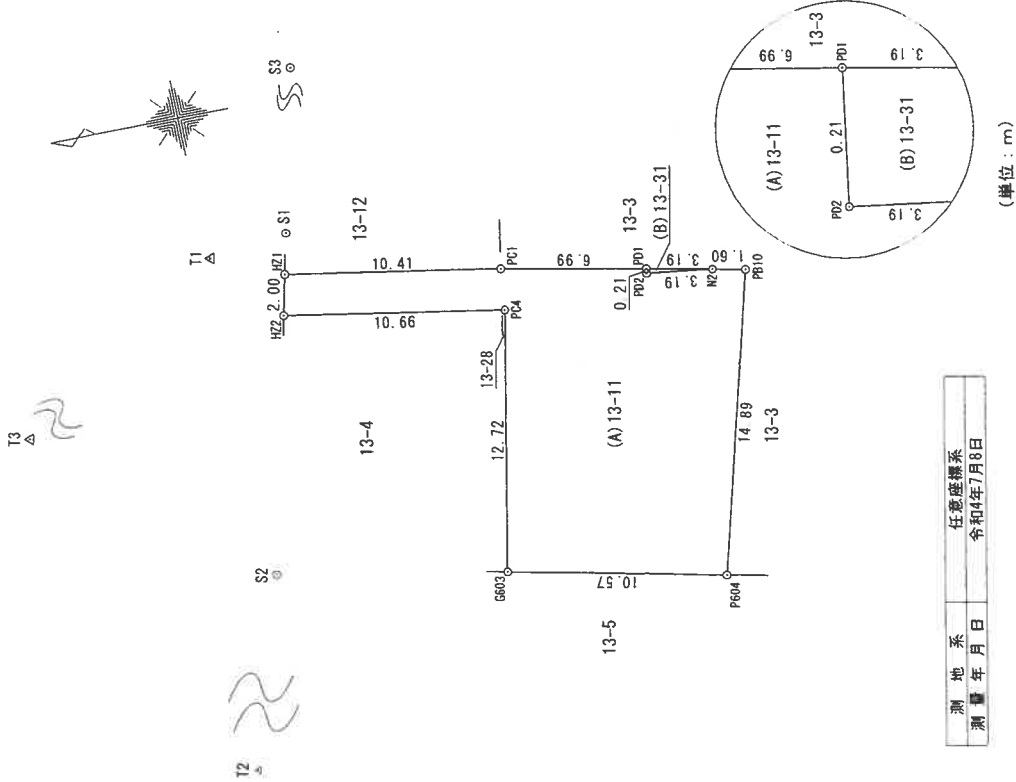
座標求積表

地番 測点	(A) 13-11		Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	Xn			
HZ1	-29238.677		-16871.962	-174574.190814
HZ2	-29238.717		-16873.968	180078.986496
PC4	-29249.349		-16873.141	191392.038363
6603	-29250.060		-16885.846	190387.913650
PC604	-29260.624		-16885.438	182058.792516
PC610	-29260.842		-16870.543	-23281.349340
N2	-29259.244		-16870.625	-80422.269375
PD2	-29256.075		-16871.005	-53818.505950
PD1	-29256.054		-16870.790	-118281.108690
PC1	-29249.064		-16871.151	-293169.990927
		倍面積		370.315929
		地積		185.1579645
				185.15

地番 測点	(B) 13-31		Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	Xn			
PD1	-29256.054		-16870.790	-53463.533510
PD2	-29256.075		-16871.005	53818.505950
N2	-29259.244		-16870.625	-354.283125
		倍面積		0.689315
		地積		0.3446575
				0.34

合計 185.5026220

点名	座標リスト		備考
	X	Y	
HZ1	-29238.677	-16871.962	新設民金属板
HZ2	-29238.717	-16873.968	新設民金属板
PC4	-29249.349	-16873.141	既設民コンクリート杭
6603	-29250.060	-16885.846	既設民コンクリート杭
PC604	-29260.624	-16885.438	新設民金属プレート
PC610	-29260.842	-16870.543	既設民金属プレート
N2	-29259.244	-16870.625	新設民金属板
PD2	-29256.075	-16871.005	新設民金属板
PD1	-29256.054	-16870.790	新設民金属板
PC1	-29249.064	-16871.151	既設民コンクリート杭
S1	-29238.637	-16869.955	既設民金属板
S2	-29238.929	-16886.570	既設民コンクリート杭
S3	-29238.354	-16855.315	既設民コンクリート杭
T1	-29235.051	-16871.375	金属板
T2	-29239.540	-16970.943	金属板
T3	-29216.339	-16892.191	金属板



測量年	令和4年7月8日
測量系	任意座標系

(単位: m)

作成者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

登記年月日：昭和52年10月27日

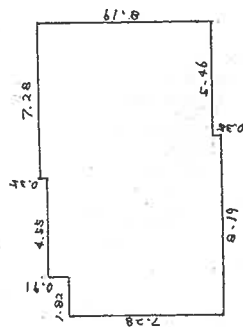
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局練馬出張所管轄)
令和7年4月7日 東京法務局練馬出張所

登記官

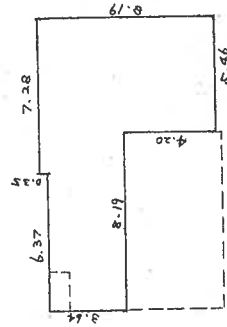
建築物平面図

家屋番号	13-10-1
建物の所在	練馬区中村北1丁目13-10

1階平面図



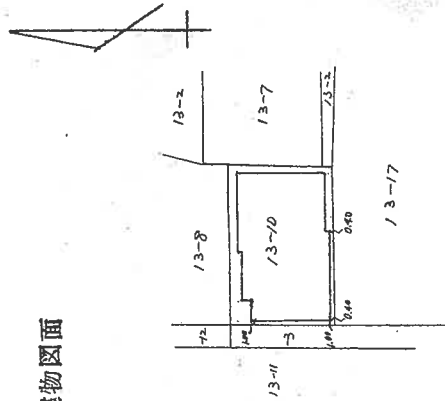
2階平面図



(5:1/250)

(5:1/500)

建物図面



単位：メートル

$$\begin{array}{r} 0.35 \times 7.28 = 2.5480 \\ 0.91 \times 11.83 = 10.7653 \\ 6.93 \times 13.65 = 94.5945 \\ \hline 0.35 \times 8.19 = 2.8665 \\ 110.7743 \end{array}$$

1階 床面積 110.77㎡
2階 床面積 75.16㎡

求積表 単位：メートル 161886
(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺	1/350	1/500
----	-------	-------

昭和五十二年四月七日登録

10