

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 2 1 部 (民事執行センター) 執行官室不動産部

☎03-5721-6395

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月26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 8年 2月10日 午前 9時00分から 令和 8年 2月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月25日 午前 9時30分 場 所 東京地方裁判所民事執行センター売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 3月 5日 午前11時00分 場 所 東京地方裁判所民事第21部
特別売却 実施期間	令和 8年 2月26日 午前 9時20分から 令和 8年 3月 2日 午後 5時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 1月26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	212,650,000 170,120,000		42,530,000	417,060	89,370



物 件 目 録

1 所 在 豊島区高田一丁目47番地1

家屋 番号 47番1の9

種 類 工場・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根4階建

床 面 積	1階	390.63平方メートル
	2階	390.63平方メートル
	3階	390.63平方メートル
	4階	18.00平方メートル

(現況)

種 類 工場・居宅・温室

構 造 鉄骨・アルミ合金造陸屋根・ガラスパネル葺4階建

床 面 積	1階	390.63平方メートル
	2階	390.63平方メートル
	3階	390.63平方メートル
	4階	約60平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建

床 面 積 約3平方メートル



物件明細書

令和 7年12月23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】

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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- (1) 本件建物のために、その敷地（①所在豊島区高田一丁目、地番４７番５９、地積５８８．９２平方メートル、共有者Ｃ及びＤ、②所在新宿区西早稲田一丁目、地番２８５番３１、地積７２．５９平方メートル、共有者Ｃ及びＤ）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。
- (2) 地代の滞納あり。
- (3) 地代代払の許可あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関

係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、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 所 在 豊島区高田一丁目 47 番地 1

家屋 番号 47 番 1 の 9

種 類 工場・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建

床 面 積	1 階	390.63 平方メートル
	2 階	390.63 平方メートル
	3 階	390.63 平方メートル
	4 階	18.00 平方メートル

(現況)

種 類 工場・居宅・温室

構 造 鉄骨・アルミ合金造陸屋根・ガラスパネル葺 4 階建

床 面 積	1 階	390.63 平方メートル
	2 階	390.63 平方メートル
	3 階	390.63 平方メートル
	4 階	約 60 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建

床 面 積 約 3 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

共有者 B 持分 8 分の 1

共有者 神谷印刷株式会社 持分 8 分の 6



令和 7年 (ケ) 第 19号
令和 7年 5月19日受理
令和 7年 6月23日提出
(評価人 有沢範芳)

現 況 調 査 報 告 書

東京地方裁判所
執行官 平 良 栄 一 郎

(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 豊島区高田一丁目47番地1

家屋 番号 47番1の9

種 類 工場・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根4階建

床 面 積	1階	390.63平方メートル
	2階	390.63平方メートル
	3階	390.63平方メートル
	4階	18.00平方メートル

共有者 A 持分8分の1

共有者 B 持分8分の1

共有者 神谷印刷株式会社 持分8分の6



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	東京都豊島区高田一丁目6番24号			
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：工場・居宅・温室 ■構造：鉄骨・アルミ合金造陸屋根・ガラスパネル葺4階建 ■床面積：4階 約60平方メートル (約42平方メートル増築)			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある	種類：物置 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約3平方メートル		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本建物を工場・居宅・温室として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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 保管開始日	支部 平成 年 () 第 号 年 月 日	
敷地 (目的外土地)	「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)

目的外土地の概況 (その1) (物件 1 関係)		
1	所 在	豊島区高田一丁目
	地 番	4 7 番 5 9
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	5 8 8 . 9 2 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (C, D)
	その他の事項	
2	所 在	新宿区西早稲田一丁目
	地 番	2 8 5 番 3 1
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	7 2 . 5 9 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (C, D)
	その他の事項	
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	その他の事項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	その他の事項	

(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)

目的外土地の概況（その2）（物件 1 関係）

■関係人（■C（土地共有者））の陳述／■提示文書（回答書及び契約書）の要旨

占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和60年10月 1日	
最初の 契約日	契約日	昭和60年11月 1日	
	期間	昭和60年10月 1日から ☒ 平成17年 9月30日まで 20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	平成17年10月 1日から ☒ 令和7年 9月30日まで 20年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 建物共有者神谷印刷株式会社, A及びB	
地代・支払時期等		毎月 金 868,230円 (更新料分割分含む) (毎月末日限り当月分支払)	
地代前払		☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等			
地代滞納		☒ ある (令和7年 6月 9日現在 金 1,736,460 円)	
契約解除		☒ ない ☐ ある ()	
訴訟提起等		☒ ない ☐ ある (☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ())	
その他		令和7年5月28日付け東京地方裁判所の地代代払許可決定あり	
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
C (土地共有者)	目的外土地の更新契約書にあるEというのは、Dのことです。 (令和7年6月16日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 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 本件建物は、1階を作業場として、2階を事務室・作業場として、3階を居室・事務室・作業場及び校正室等として、4階をエレベーター機械室及び温室として利用されている4階建ての建物である。
建物内には、印刷機械等残置物はほとんど無く、附属建物及び4階に設置された物置(動産)の中にも残置物は存在しなかった。
- 3 令和7年6月12日解錠の上、本件建物内に立ち入ったところ、本件建物の占有状況については、建物内に建物共有者ら以外の者の占有の徴表となるものが見受けられないこと及び現場の状況から、本件建物は、建物共有者らが占有しているものと認定した。
なお、建物入口には神谷印刷株式会社の他に株式会社ジンアート及び神谷書房の表示があるが、それらの法人の占有を伺わせる徴表は存在しなかった。
- 4 本件建物の1階南東側には軽量鉄骨造の物置が存在するが、以下の理由により本件建物の未登記附属建物と認定した。
 - (1) 土地に定着して建てられていること
 - (2) 本件建物の南東側に隣接して建てられていることなお、現況調査報告書に添付されている土地建物位置関係図については、公図等から現況の状態を概略記載したものであり、大きさ・形状及び方位とも正確なものではない。
- 5 以上の調査結果から、2枚目～4枚目記載のとおり報告する。

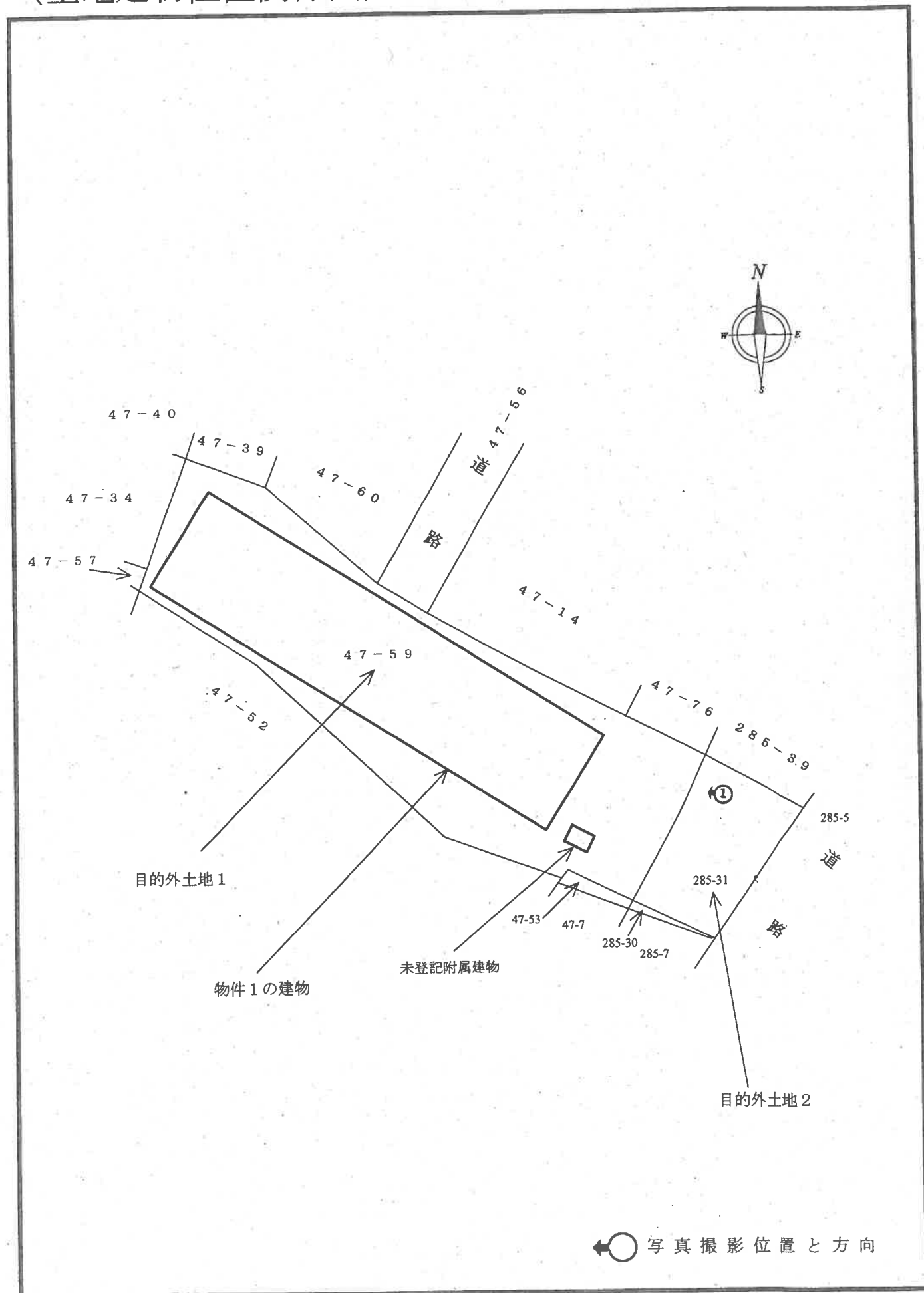
以 上

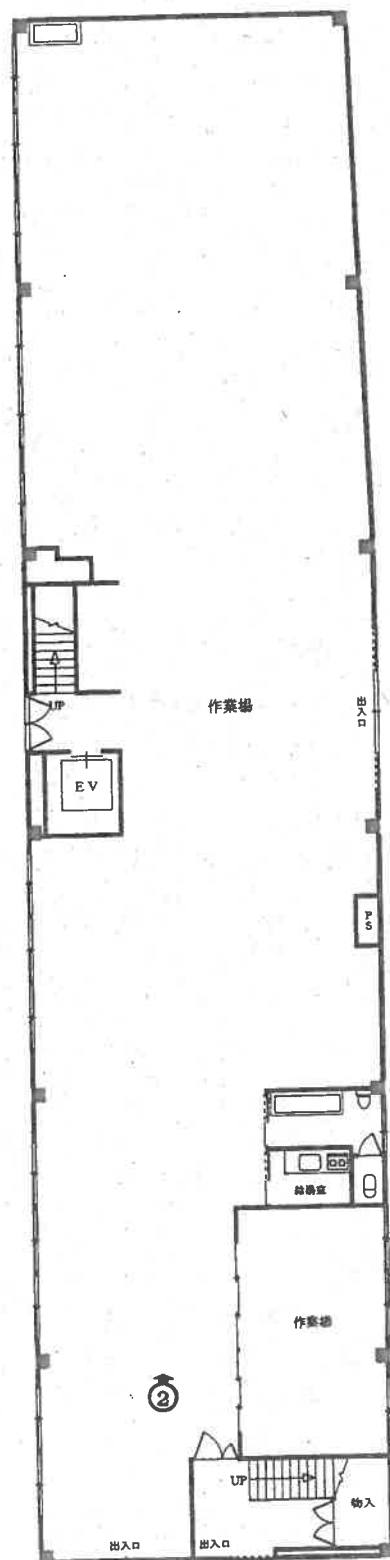
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年5月19日 : - :	当庁(郵便)	■ライフライン調査
7年5月29日 14:15-14:45	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影
7年6月3日 15:30-15:40	当庁(郵便) 物件所在地	■建物共有者に対し占有権原に関する照会書送付 ■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■建物使用者に対し通知書差置
7年6月12日 13:30-15:50	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行
7年6月16日 : - :	当庁(電話)	■Cから電話聴取
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させて臨場した。 ■ 令和 7年 6月12日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人F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6葉添付)		

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

(土地建物位置関係図)

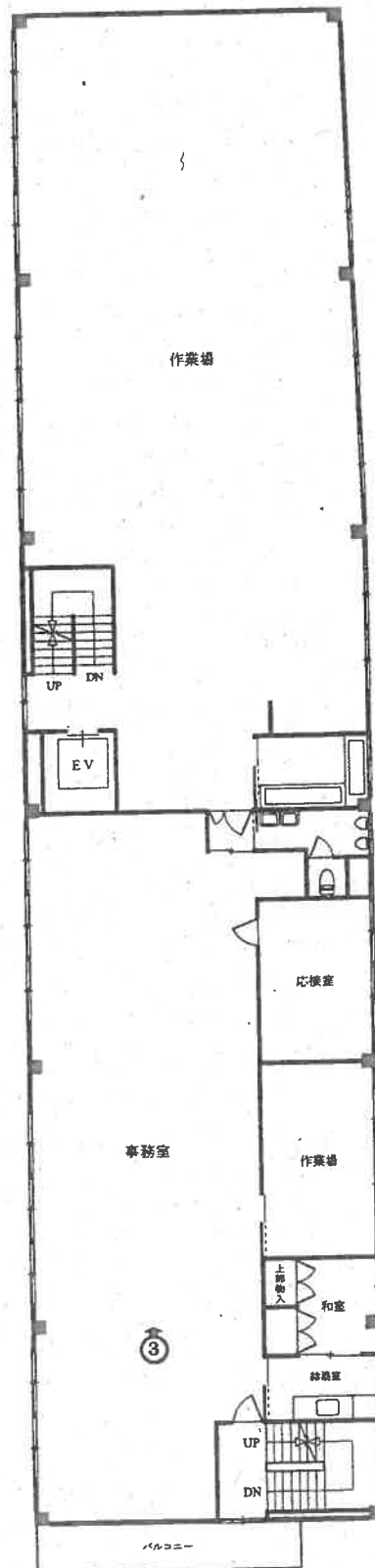
令和7年(ケ)第19号



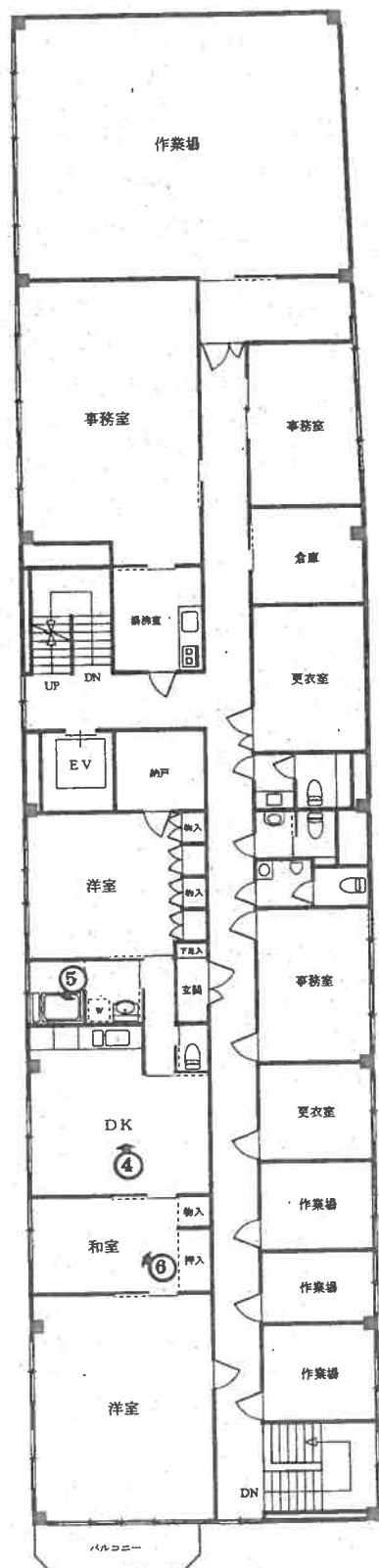


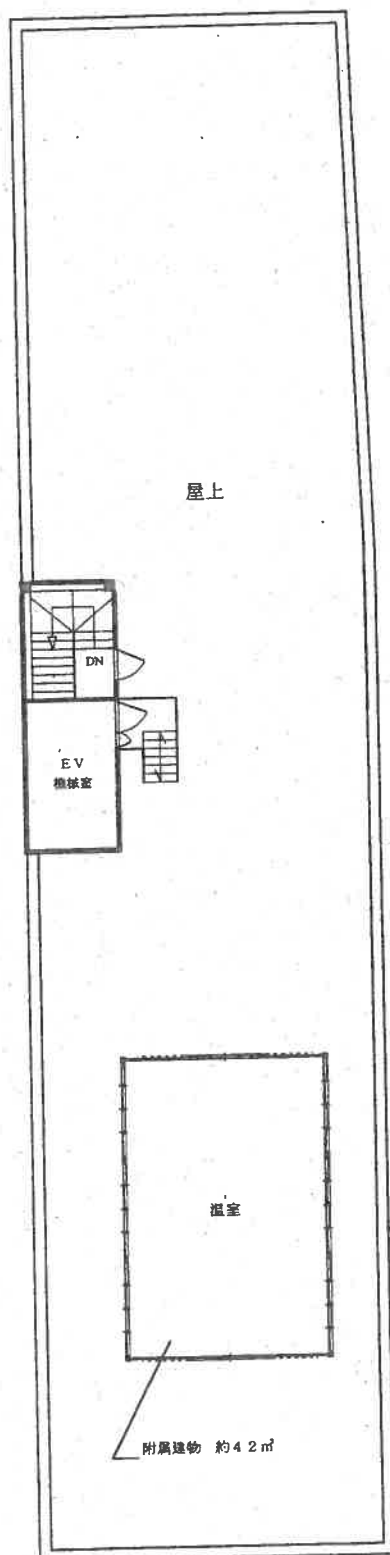
物置
附属建物 約3m

1 階



2 階







1



2



3



4



5



6

令和7年(ケ)第19号
令和7年6月12日
令和7年7月5日

現地調査
評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 有 沢 範 芳

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 212,650,000 円

※物件1は、借地権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、買受希望者は、内覧制度によるほかは物件の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評価するものであり、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		住居表示：豊島区高田1-6-24 <主である建物> 種類：工場・居宅・温室 構造：鉄骨・アルミ合金造陸屋根・ガラスパネル葺4階建 床面積：4階 約60㎡ <附属建物> 種類：物置 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約3㎡
番号	特記事項		
	特になし		

※ 現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

物 件 目 録

1 所 在 豊島区高田一丁目47番地1

家屋 番号 47番1の9

種 類 工場・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根4階建

床 面 積	1階	390.63平方メートル
	2階	390.63平方メートル
	3階	390.63平方メートル
	4階	18.00平方メートル

共有者 A 持分8分の1

共有者 B 持分8分の1

共有者 神谷印刷株式会社 持分8分の6

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的外土地（借地）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	東京メトロ副都心線「雑司が谷」駅の南東方約1km(道路距離、徒歩約13分)、都電荒川線「早稲田」停留場の北方約140m(道路距離、徒歩約2分)、豊島区高田1丁目6番街区に位置している。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中低層の店舗併用住宅、戸建住宅、共同住宅等が混在する地域。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% (指定) 300% (指定) 準防火地域 第3種高度地区、第二種文教地区、環状4号線 周辺地区地区計画(豊島区側のみ)
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	661.51㎡ (契約地積) ほぼ長方形 間口約10.6m、奥行約60m 平坦 特になし
接面道路の状況等	南東側が幅員約7.5m～約9mの区道(注1)、南側が幅員約4mの区道(注2)、北側の一部が幅員約4mの私道(注3)に接面している。 (注1) 建築基準法第42条1項1号に該当。 (注2) 建築基準法第42条1項1号に該当。管理幅員は4mであるが、道路の一部が神田川の護岸と重なっているため、現況幅員は約3.4m～約3.6mになっている。対象地はセットバックの必要はない。 (注3) 建築基準法第42条1項5号に該当。	
土地の利用状況等	物件1の建物敷地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	あり
	ガ ス	あり
供 給 処 理 施 設	下 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(以下、施設管という)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出来ない場合をいう。	

借地契約の概要	所在地番： ①豊島区高田一丁目47番59 ②新宿区西早稲田一丁目285番31 賃主： 土地共有者 借主： 建物共有者神谷印刷㈱A及びB 契約地積： ① 588.92㎡ ② 72.59㎡ 計 661.51㎡ 占有開始： 昭和60年10月1日 最初の契約：昭和60年10月1日から平成17年9月30日まで20年間 現在の契約：平成17年10月1日から令和7年9月30日まで20年間 目的： 普通建物所有 地代： 月額868,230円 地代滞納：ある(令和7年6月9日現在) 契約解除：ない その他： 令和7年5月28日付け東京地方裁判所の地代代払許可決定あり
特記事項	※ 目的外土地は、昭和53年版の住宅地図に神谷印刷㈱の記載が見られることから、昭和53年以前から工場の敷地として使用されていたと推定される。物件1の建物は、豊島区の「東京都環境確保条例に基づく工場・指定作業場」一覧に記載されている建物である。種別は工場、業種は出版・印刷同関連産業、工場の廃止日が令和6年7月23日になっている。工場操業中に、鉛、テトラクロロエチレンを使用していた模様で、廃止手続きの完了には土壌汚染調査の必要がある。台帳には120日以内に調査予定の記載があるが、調査時点では土壌汚染調査報告書の提出はない。 ※ 豊島区の「洪水・内水ハザードマップ」、新宿区の「洪水ハザードマップ」には浸水が想定される区域に所在している。

2 建物の概況及び利用状況(物件1)

区 分	主である建物 ※附属建物があるが附属建物については特記事項等に概要を記載	
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55年4月7日新築 約45年 約5年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨・アルミ合金造陸屋根・ガラスパネル葺4階建 A L C版吹付タイル等 吹付タイル、モルタル塗り、ビニールクロス、化粧合板、京壁等 E P塗装、石膏ボード、ビニールクロス、杉桤化粧合板等 コンクリートフェロコン仕上げ、塩ビシート、カーペット、寄木調合板、畳等 エレベーター、給排水、電気、ガス、浴室等 特になし
床面積（現況）	<主である建物> 1階 390.63㎡ 2階 390.63㎡ 3階 390.63㎡ 4階 約60.00㎡ 計 約1,231.89㎡ <附属建物> 1階 約3㎡ 合計床面積 約1,234.89㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	工場・居宅・温室 工場＋3 S D K＋温室 ※S＝納戸
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物共有者らが工場、居宅、温室として使用している。但し建物内部は、物が何も置かれていない状態にある。	
特 記 事 項	※ 附属建物は、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建の物置。建築年月日は不詳、外壁は鋼板張り、内装及び設備はない簡易な建物である。 ※ 屋上に温室が増築されている。全面ガラス張りであるが、屋根については目視によりガラスパネルと判定したが、強化プラスチックの可能性もある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建物価格（物件1）

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、建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
220,000	× 1,234.89	× 0.07	= 19,020,000

※総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 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：附属建物を含む現況面積。

ウ 現価率：

- ・ 経過年数 約45年、 経済的残存耐用年数 約5年、 観察減価率 35% （建物の状況等を考慮）
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

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 = 5年 ÷ （ 45年 + 5年 ） × （ 1 - 0.35 ） = 0.07 （小数第3位を四捨五入）

② 目的外土地（借地）

物件 1 の敷地（目的外土地）の建付地価格を次のとおり求めた。

更 地 価 格		地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差			
ア	イ	ウ	エ	オ
898,000	× 0.93	× 661.51	× 0.90	= 497,210,000

ア 標準画地価格： 下記規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して地域の標準画地の価格を求めた。なお標準画地は、近隣地域において土地の概況（間口・奥行、規模等）等が標準的な中間画地を想定した。

地価公示（豊島－12）

（公示価格等） （時点修正） （標準化補正） （地域格差） （規準価格）
 $681,000 \text{ 円/㎡} \times 105.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 80 = 898,000 \text{ 円/㎡}$
（上三桁未満四捨五入）

時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：公示地等は標準的であり補正なし。

地 域 格 差： 公示地等が所在する地域は対象地域と比較して、街路条件、環境条件、行政的条件で劣っていることを考慮して査定した。

イ 個別格差： 奥行長大の減価要因、三方路地であることの増加要因を考慮して査定した。

ウ 地 積： 契約数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態等を考慮して判定した。

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に、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

土地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ウ
497,210,000	× 0.63	借地権	= 313,240,000

ア 建付地価格：前記1②オ

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定した。借地権割合は、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、建物の性質等を勘案して査定し、さらに名義書換料を考慮して下記のとおり求めた。

土地利用権等割合：借地権割合 × (1 - 名義書換料)

土地利用権等割合 = 0.70 × (1 - 0.1) = 0.63

② 評価額

建物価格 (円) ア	土地利用権等価格の 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) カ
(19,020,000	+313,240,000)	×1.0	× 0.8	× 0.8	= 212,650,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：借地権付建物の市場流通性、対象地については土壤汚染の可能性がある要因等を考慮して市場性修正を行った。

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修正を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (豊島-12)

所 在 : 豊島区高田 1 丁目16番12 「高田1-3-11」

価 格 : 681,000 円/㎡

位 置 : 「雑司が谷」駅、1km(道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 115㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東3.8m私道

用途指定等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率300%)、準防火地域

地域の概要 : 住宅、アパート、作業所等が混在する住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図

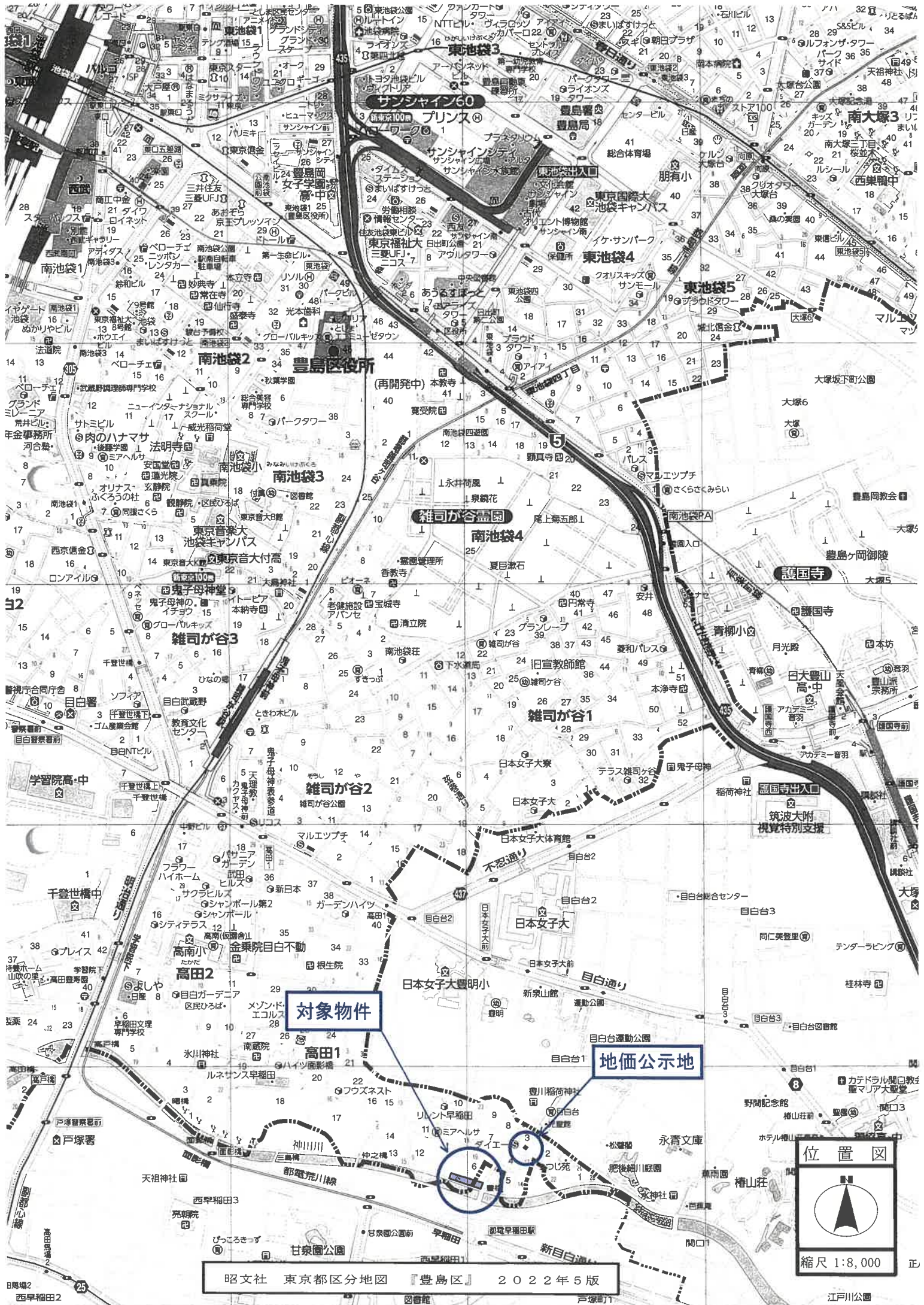
建物図面・各階平面図

以上

令和7年7月5日

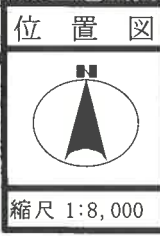
評価人 不動産鑑定士

有 沢 範 芳



対象物件

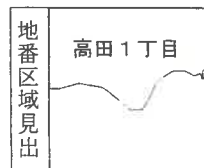
地価公示地





この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

(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。



請求部	所在	豊島区高田一丁目			地番	47番59		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和49年2月1日			備付年月日(原図)			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。

(東京法務局豊島出張所管轄)

令和6年12月16日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M50472

登記官

47-1

地積測量図

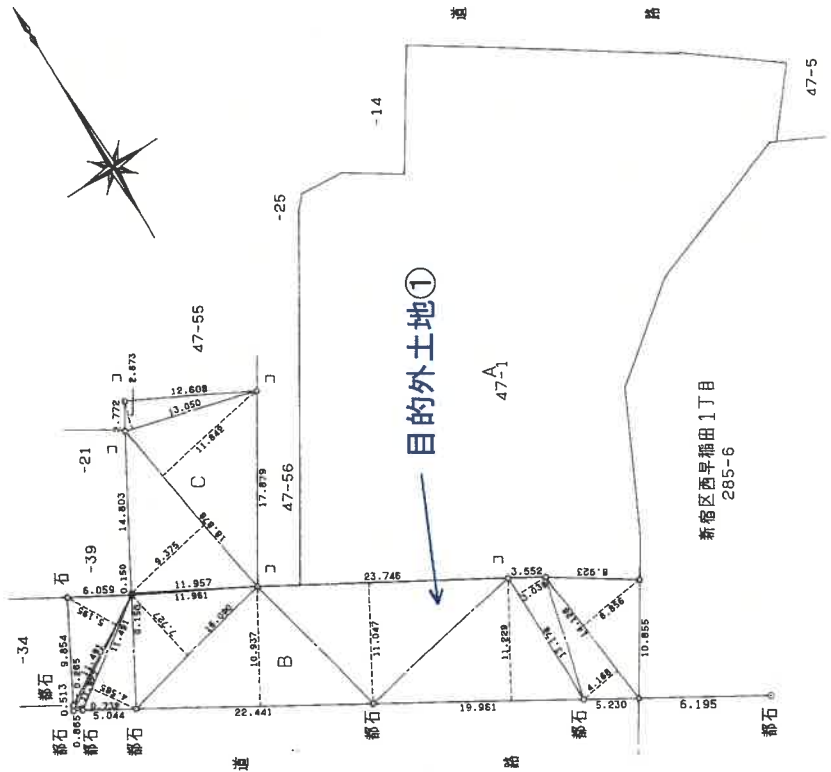
番 ④ 47-59・㉔ 47-60

土地の所在 豊島区高田1丁目

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍	面積	地積
B	1	11.491	X	5.195	=	59.695745
	2	11.491	X	0.285	=	3.274035
	3	11.327	X	0.732	=	8.300524
	4	11.327	X	0.120	=	1.359324
	5	11.961	X	4.585	=	54.456415
	6	16.091	X	7.797	=	124.327430
	7	23.746	X	10.937	=	259.437217
	8	23.746	X	11.027	=	262.320622
	9	13.991	X	11.239	=	157.820888
	10	13.991	X	3.038	=	42.508888
	11	14.128	X	4.888	=	68.861588
	12	14.128	X	6.888	=	97.508888
合 計					1177.842067	m ²
合 面 積					588.9210335	m ²
C	1	13.050	X	2.673	=	34.882650
	2	18.078	X	11.842	=	214.553276
	3	18.078	X	9.375	=	169.981250
合 計					435.417176	m ²
合 面 積					217.7085880	m ²
A47-1	公 簿				1425.0200000	m ²
	公 積 地				806.6296215	m ²
	公 積 地				618.3903785	m ²



石=石杭 コ=コンクリート杭

560143

作製者

(昭和62年8月5日作製)

申請人

縮尺 1/500

562.6.6

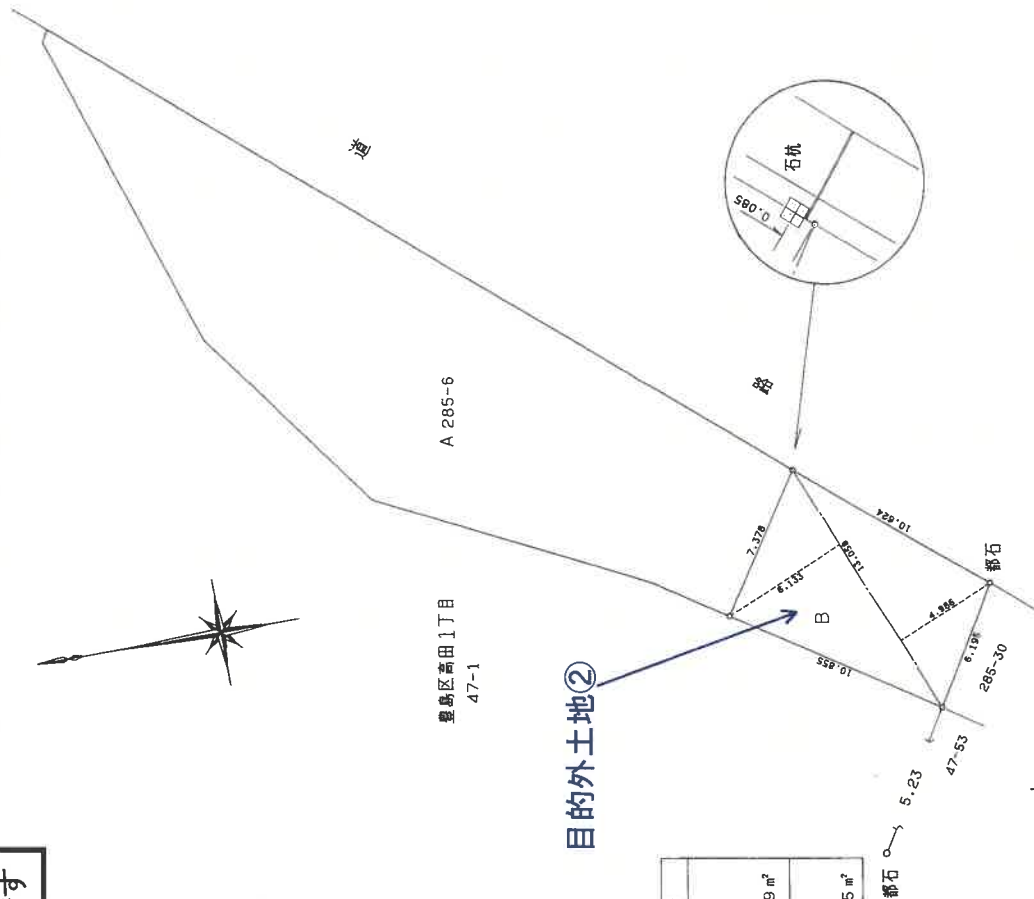
192233

285-6

地積測量図

地番	B285-6
土地の所在	新宿区西早稲田1丁目

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです



三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
B	1	13.058	X	4.986	= 65.107188
	2	13.058	X	6.133	= 80.084714
			合計		145.191902 m ²
			合面積		72.5959510 m ²
A285-6			公算	375.5500000	m ²
			総計	72.5959510	m ²
			残積	302.9540490	m ²

製作者

申請人

縮尺 1/250

昭和62年八月七号

(昭和62年8月5日作製)

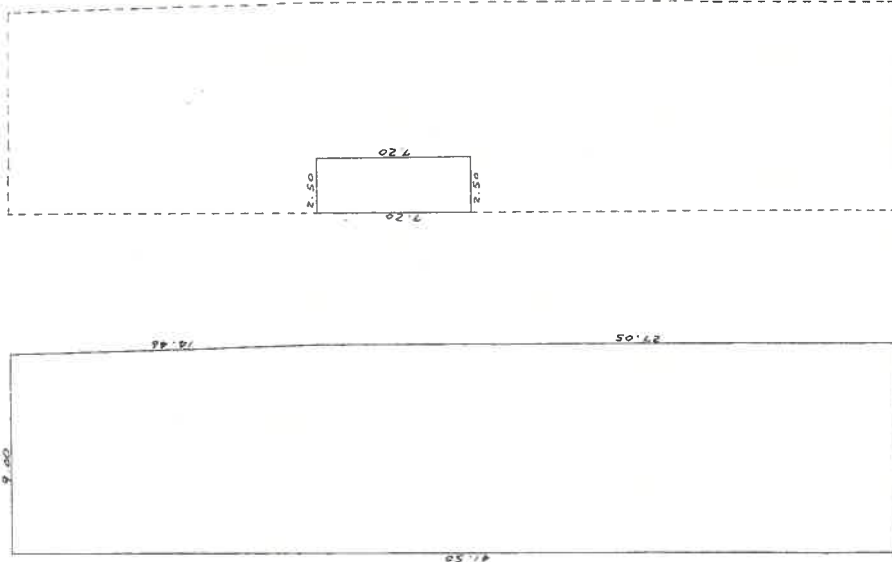
登記年月日：昭和55年4月28日

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。
(東京法務局豊島出張所管轄)

令和6年12月16日 東京法務局豊島出張所

登記官

各階平面図



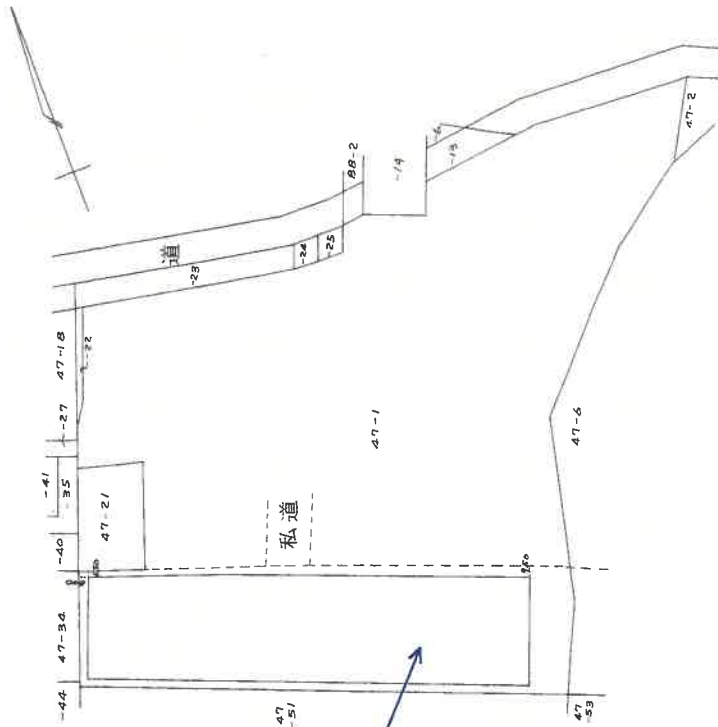
1・2・3階同型

4階

建物各階平面図

47-1-1

豊島区高田1丁目47番地1



物件1

各階別	床面積及び求積の方法	床面積
1.	$14.45 \times (9.00 + 9.50) \times \frac{1}{2} = 133.6625$	
2.	$9.50 \times 27.05 = 256.9750$	
3.	$\text{計} = 390.6375$	390.6375
4.	$2.50 \times 7.20 = 18.0000$	18.0000

120162

作製者

製

縮尺

1/250

申請人

持分 1/2

持分 1/2

縮尺

1/500

555.4.28 (東京土地家屋調査士会館)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです