

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 8年 3月11日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

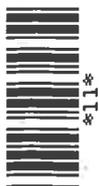
記

入札期間	令和 8年 3月26日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 8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 4月16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 4月 9日 午前 9時20分から 令和 8年 4月13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 3月11日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件目録

- 1 所在 練馬区早宮一丁目
地番 4571番33
地目 宅地
地積 235.20平方メートル
- 2 所在 練馬区早宮一丁目4571番地33
家屋番号 4571番33の2
種類 居宅
構造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 1階 52.85平方メートル
2階 42.92平方メートル
(現況)
構造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 1階 約51平方メートル
2階 約41平方メートル
- 3 所在 練馬区早宮一丁目4571番地33
家屋番号 4571番33の3
種類 居宅
構造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 1階 24.63平方メートル
2階 16.56平方メートル
(現況)
床面積 1階 約30平方メートル
2階 約22平方メートル



物件明細書

令和 8年 1月30日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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2, 3】

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

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、BIT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

床 面 積 1階 24.63平方メートル
 2階 16.56平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約30平方メートル
 2階 約22平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1



令和7年(ケ)第 480号
令和7年11月12日 受理
令和7年12月 3日 提出
(評価人 梅本 淳史)

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 練馬区早宮一丁目
地 番 4571番33
地 目 宅地
地 積 235.20平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 2 所 在 練馬区早宮一丁目4571番地33
家屋 番号 4571番33の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 52.85平方メートル
2階 42.92平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 3 所 在 練馬区早宮一丁目4571番地33
家屋 番号 4571番33の3
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 24.63平方メートル
2階 16.56平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	練馬区早宮1丁目51番5号、6号
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■共有者ら □その他の者 上記の者が上記物件1土地上に物件2及び3建物を共有し、占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点異なる(■主たる建物 □附属建物) □種類: ■構造: 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ■床面積: 1階 約51平方メートル 2階 約41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	■共有者ら □その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として占有している。 □「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	住居表示: 練馬区早宮1丁目51番5号
執行官保管の仮処分	■ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり

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

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	練馬区早宮1丁目51番5号、6号
土地	物件
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <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、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(■主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約30平方メートル 2階 約22平方メートル
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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	住居表示:練馬区早宮1丁目51番6号
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

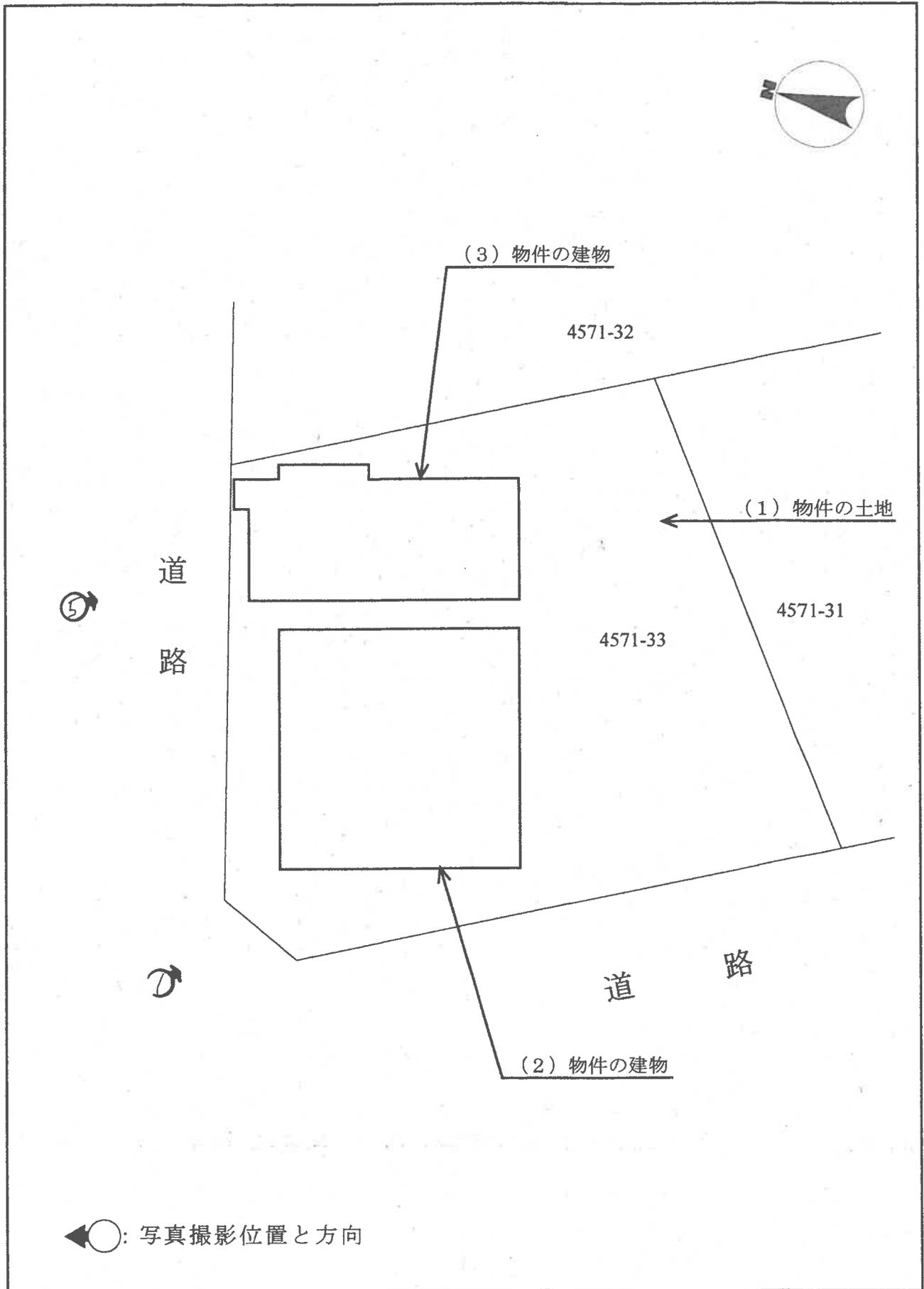
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

執行官の意見

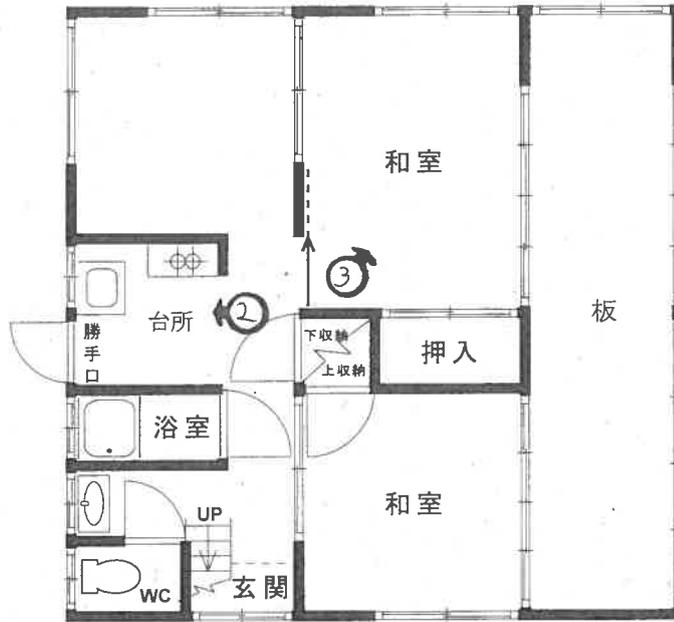
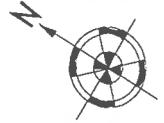
- 1 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件2及び3建物は法務局備え付けの建物図面が存在しないため、床面積その他建物の状況等を考慮して、物件の特定を行った。
- 3 物件2建物は、門扉が紐で封鎖され、雨戸が閉められており、室内は埃が多く溜まっており、相当期間使用されていないものと思われる。
また、1階北側及び2階北側2室には、動産類が積み上げられており、床面が確認できなかった。
室内には、共有者ら以外の第三者の占有を示す徴表は見当たらなかった。
- 4 物件3建物は、ドアポストが封鎖されており、入口扉は固まっており、相当期間開閉されていないものと思われる。
また、室内には、共有者ら以外の第三者の占有を示す徴表は見当たらなかった。
- 5 物件2建物の占有状況は、提出された回答書の内容及び現場の状況から、2枚目記載のとおり報告する。
- 6 物件3建物の占有状況は、表札の表示及び提出された回答書の内容並びに現場の状況から、3枚目記載のとおり報告する。

以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月14日 14:50-15:10	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 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和7年11月14日 : - :	当庁(郵便)	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者B及びCに対し、照会書送付
令和7年11月25日 13:00-14:10	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 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人を同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月25日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 D を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		
(写真 8点添付)		



(物件2の建物)



1F



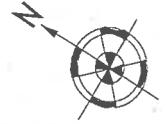
2F

1階現況床面積 約51㎡

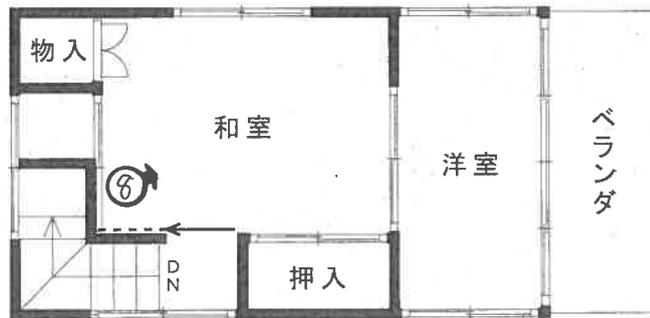
2階現況床面積 約41㎡

←○ 写真撮影位置と方向

(物件3の建物)



1F



2F

1階現況床面積 約30㎡

2階現況床面積 約22㎡

←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



6



7



8



令和7年(ケ)第480号

令和7年11月25日 現地調査

令和7年12月26日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 梅本淳史

第1 評価額

一括価格	
金 89,250,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 71,180,000 円
物件2 (建物)	金 11,340,000 円
物件3 (建物)	金 6,730,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は、物件2、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2、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、調査日以降に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		(住居表示) 練馬区早宮一丁目51番5号 (構造) 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 (床面積) 1階 約51㎡ 2階 約41㎡
3	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 練馬区早宮一丁目51番6号 (床面積) 1階 約30㎡ 2階 約22㎡
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 練馬区早宮一丁目
地 番 4571番33
地 目 宅地
地 積 235.20平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 2 所 在 練馬区早宮一丁目4571番地33
家屋 番号 4571番33の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 52.85平方メートル
2階 42.92平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 3 所 在 練馬区早宮一丁目4571番地33
家屋 番号 4571番33の3
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 24.63平方メートル
2階 16.56平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1



第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	東京メトロ有楽町線、副都心線「平和台駅」の南方、道路距離約800m（徒歩約10分）、練馬区早宮一丁目51番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別 的な規制を考慮しない 一般的な規制）	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%（指定）
容積率	容積率	200%（指定）
	防火規制	準防火地域
その他の規制	20m第2種高度地区、最低敷地面積75㎡、景観区域、日影規制、宅地造成等工事規制区域等。	
画地条件	地積	235.20㎡
	形状	略台形
	間口・奥行	北西側間口約15m、奥行約11m
	地勢	平坦
接面道路の状況等	北西側現況幅員約5m舗装区道12-246号線（建築基準法第42条1項1号） 南西側現況幅員約6m舗装区道12-253号線（建築基準法第42条1項1号と建築基準法第42条1項5号＝位置指定道路の併存） 角地。	
土地の利用状況等	物件1は物件2、3の建物の敷地として利用されている。	
	建物の配置は土地建物位置関係図（現況調査報告書6枚目）のとおり。	
権利の種類	所有権（共有、持分各1/3）。	
供給処理施設 （基本的には敷地内 への引き込みの有無 を基準としている）	上水道	あり
	都市ガス	あり
	下水道	不明（特記事項のとおり）
特記事項	・下水道の配管は本物件の北西側区道にあるが、宅内への引込管の状況は不明である。ただし、建物内に風呂やトイレは存する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建 築 時 期	昭和33年3月1日に所有権保存登記がなされている。 ※法務大臣の命により移記した閉鎖用紙の謄本による。	
経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経 過 年 数	約68年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約2年
仕 様	構 造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	外 壁	モルタル吹付、合板貼ほか
	天 井	竿縁天井ほか
	内 壁	聚楽壁塗り、羽目板ほか
	床	畳、板敷、タイルほか
	設 備	(1階) キッチン、浴室、トイレ、洗面所 (2階) キッチン (簡易)、トイレ。
床面積 (現況)	1階：約51m ² 、2階：約41m ² 延床：約92m ² 現況床面積による。	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	1F：和室×2、K、2F：和室×2の4K ※1階北側及び2階北側2室には、動産類が積み上げられており、床面が確認できなかった（現況調査報告書4枚目）。
品 等	中位	
保守管理の状態	劣る	・ 門扉が紐で封鎖され、雨戸が閉められており、室内は埃が多く溜まっており、相当期間使用されていないものと思われる（現況調査報告書4枚目）。 ・ 床、内壁の剥離、畳の擦り切れ、腐食、ガラスのひび割れ、雨漏り跡が見られる等、相当に老朽化している。
建物の利用状況	・ 建物所有者が居宅（空家）として利用している。	
権 利 の 種 類	所有権（共有、持分各1/3）。	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・旧耐震基準（昭和56年5月31日以前に建築確認の申請を行った）の建物である。・目視ではアスベストの使用は確認できなかったが、築年や構造からすると使用の可能性は否定できない。
---------	--

3 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	新築年月日（閉鎖登記簿）	昭和38年10月4日新築
	※物件2の閉鎖登記簿謄本によると、物件3は物件2の附属建物であったが、昭和54年6月1日に分割。	
経済的残存耐用年数	経 過 年 数	約62年
	経済的残存耐用年数	約2年
仕 様	構 造	木造セメント瓦・垂鉛メッキ鋼板葺2階建
	外 壁	サイディングボードほか
天 井	井 合板、ビニールクロスほか	
	内 壁	ビニールクロス、羽目板ほか
設 備	床	フローリング、畳ほか
		(1階) キッチン、浴室、トイレ、洗濯機置場 (2階) ベランダ
床面積（現況）	1階：約30㎡、2階：約22㎡	
	延床：約52㎡	現況床面積による。
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	1F：洋室×2、DK、2F：洋室×1、和室×1の4DK
品 等	中位	
保守管理の状態	劣る	<ul style="list-style-type: none"> ・ドアポストが封鎖されており、入口扉は固まっており、相当期間開閉されていないものと思われる（現況調査報告書4枚目）。 ・畳にコウモリ等の糞が落ちていた。 ・天井に隙間をふさぐためにガムテープが貼られている箇所がいくつかある（浴室等）。
建物の利用状況	・建物所有者が居宅（空家）として利用している。	
権利の種類	所有権（共有、持分各1/3）。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・旧耐震基準（昭和56年5月31日以前に建築確認の申請を行った）の建物である。 ・目視ではアスベストの使用は確認できなかったが、築年や構造からすると使用の可能性は否定できない。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

物件1について更地価格を算出し、これに建付減価補正を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	更地価格		地積 (m ²) ウ	建付減価 補正 エ	土地価格 (円) オ
	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ			
1	488,000	×1.02	×235.20	×0.95	= 111,220,000

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。

公示地 練馬 -77

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 460,000\text{円/m}^2 & \times & 106 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & = & 488,000\text{円/m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(千円未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：なし。

地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比して、概ね同等の地域要因である。

イ 個別格差：角地、形状等を考慮。

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2（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、さら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。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
2	172,000	×約92	×0.01	= 160,000

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： 現況床面積による。

ウ 現価率：

- ・ 経過年数約 68年 経済的残存耐用年数約 2年
- ・ 観察減価率 50%
※ 建物の維持管理の状況、築年数の経過に伴う設備の老朽化、建物設計の陳腐化等を考慮した。
- ・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を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 = 2年 ÷ (68年 + 2年) × (1 - 0.5) = 0.01 (小数第3位を四捨五入)

③ 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、さら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。

物件番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
3	172,000	×約52	×0.02	= 180,000

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： 現況床面積による。

ウ 現価率：

- ・ 経過年数約 62年 経済的残存耐用年数約 2年
- ・ 観察減価率 50%
※ 建物の維持管理の状況、築年数の経過に伴う設備の老朽化、建物設計の陳腐化等を考慮した。
- ・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を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 = 2年 ÷ (62年 + 2年) × (1 - 0.5) = 0.02 (小数第3位を四捨五入)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1（土地）については土地利用権等価格を控除し、物件2及び3（建物）については土地利用権等価格を加算し、これ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1としての土地利用権等価格を求めた後に、下記②内訳価格及び一括価格の計算に用いるため、物件2及び3の敷地面積の比により按分した。各物件の敷地面積については、1階床面積（現況）の比とした。

物件番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ウ
1	111,220,000	×0.20	場所的利益	= 22,240,000
			物件2	14,010,000
			物件3	8,230,000

(注)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。

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を20%と査定した。

ウ 土地利用権等価格： 物件2の1階床面積約51㎡+物件3の1階床面積約30㎡=約81㎡。よって物件2割合=51/81=63.0%、物件3割合=30/81=37.0%。

物件2	22,240,000円	×	63.0%	=	14,010,000円
物件3	22,240,000円	×	37.0%	=	8,230,000円

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格(円)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	(111,220,000)	-22,240,000)	/	×1.00	×0.80	= 71,180,000
2	(160,000)	+14,010,000)	×1.00	×1.00	×0.80	= 11,340,000
3	(180,000)	+8,230,000)	×1.00	×1.00	×0.80	= 6,730,000
一括価格(合計)						89,250,000

ア 基礎となる価格： 前記1①オ②エ③エ

イ 土地利用権等価格： 上記2①ウ

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を行った。

第6 参考価格資料

公示地価格 (練馬 -77)

所 在 : 練馬区早宮4丁目4889番12

住居表示「早宮4-10-31」

価 格 : 460,000円/m²

位 置 : 東京メトロ有楽町線、副都心線「平和台駅」の南西方、道路距離約770mに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 186m²

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南側約4.6m区道

用途指定等 : 第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率100%)、準防火地域、高度地区1種等

地域の概要 : 中規模一般住宅、共同住宅の多い住宅地域。

第7 附属資料

位置図

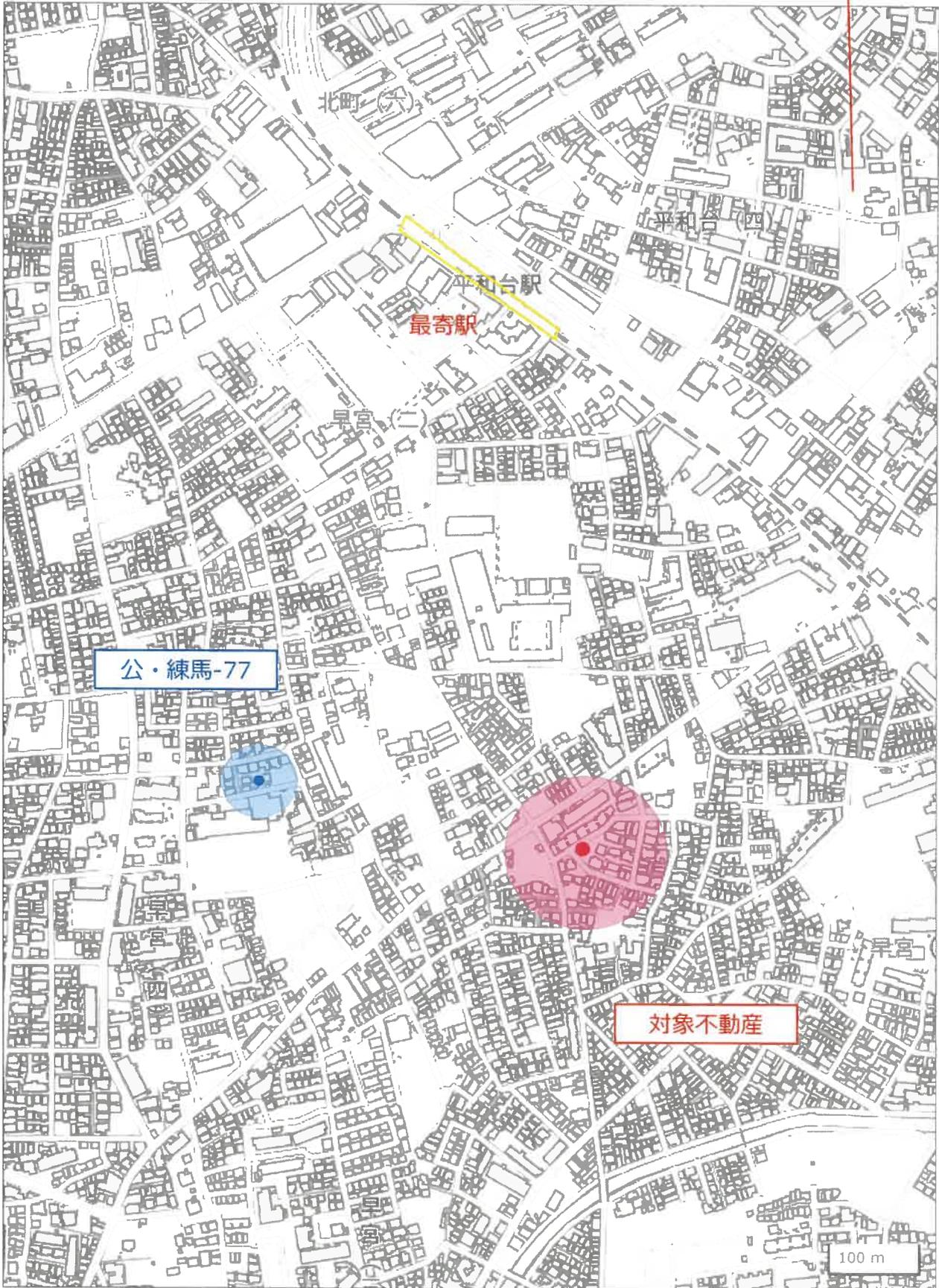
公図写

以上

令和7年12月26日

評価人 不動産鑑定士

梅本淳史 ⑩



出典：国土地理院

位置図

