

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

本件は共有持分についての売却です

本件では、本土地及び建物の共有持分を競売により取得したとしても、本土地及び建物の完全な支配権を得たものではないので、本土地及び建物からの占有者の排除やその利用(共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど)については、他の共有者と協議して決めなければなりません。

また、他の共有者が占有している場合又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合に、それらの占有者には引渡命令が発令されない可能性があります。

その意味で、物件明細書の5欄に記載されているとおり、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。

期間入札の公告

令和 8年 3月25日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知保

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 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月 1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23日 午前 9時20分から 令和 8年 4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 8年 3月25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 4499番1
地 目 宅地
地 積 539.31平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 練馬区早宮一丁目4499番地1
家屋 番号 4499番1の3
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 227.69平方メートル
2階 181.44平方メートル
3階 137.52平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 227.69平方メートル
2階 181.44平方メートル
3階 約143.52平方メートル
共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 4日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

- ・103号室につき、Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・105号室につき、Dが占有している。同人は本件共有者A及び売却対象外の共有持分を有するBからの賃借人である。
- ・202号室につき、Eが占有している。同人は本件共有者A及び売却対象外の共有持分を有するBからの賃借人である。
- ・207号室につき、株式会社ホクリンが占有している。同社は本件共有者A及び売却対象外の共有持分を有するBからの賃借人である。
- ・その余の部分を本件共有者Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地、建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。



《 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 練馬区早宮一丁目
地 番 4499番1
地 目 宅地
地 積 539.31平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 練馬区早宮一丁目4499番地1
家屋 番号 4499番1の3
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 227.69平方メートル
2階 181.44平方メートル
3階 137.52平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 227.69平方メートル
2階 181.44平方メートル
3階 約143.52平方メートル
共有者 A 持分2分の1



令和7年(ヌ)第 183号
令和7年 9月19日 受理
令和7年11月 6日 提出
(評価人 在間 浩二)

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 4499番1
地 目 宅地
地 積 539.31平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 練馬区早宮一丁目4499番地1
家屋 番号 4499番1の3
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 227.69平方メートル
2階 181.44平方メートル
3階 137.52平方メートル

共有者 A 持分2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27番21号 ハイムS
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土地に下記建物を共有し、占有している。 また、南側の一部を駐車場として使用している。 □「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: ■床面積: 3階 約143.52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A ■その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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 □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)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
101	■全部 <input type="checkbox"/>	■居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. .	■所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
	A	自 . . 至 . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
102	■全部 <input type="checkbox"/>	■居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. .	■所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
	A	自 . . 至 . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
103	■全部 <input type="checkbox"/>	■居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 ■使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 ■他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	・貸主:A ・契約当初の貸主: 前共有者亡G
	C	自 . . 至 . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
104	■全部 <input type="checkbox"/>	■居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. .	■所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
	A	自 . . 至 . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		
105	■全部 <input type="checkbox"/>	■居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H19・12・13	<input type="checkbox"/> 所 ■賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 ■他	<input type="checkbox"/> 合 ■自 <input type="checkbox"/> 法	■月 <input type="checkbox"/> 年 59,000 円	・貸主:A ・契約当初の貸主: 有限会社シャルム (代表取締役:前共 有者亡G) ・敷金は退去時償却
	D	自 R5・12・13 至 R7・12・12				■敷 <input type="checkbox"/> 保 59,000 円		
106	■全部 <input type="checkbox"/>	■居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. .	■所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
	A	自 . . 至 . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 賃借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

(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 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
107	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
	A		自 . . 至 . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
108	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
	A		自 . . 至 . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
201	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
	A		自 . . 至 . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
202	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H17・1・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 66,000 円	・貸主：A ・契約当初の貸主： 有限会社シャルム (代表取締役：前 共有者亡G)
	E		自 R7・1・30 至 R9・1・29				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
203	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
	A		自 . . 至 . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
204	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
	A		自 . . 至 . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
205	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
206	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
207	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 株式会社 ホクリン	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H17・8・4 自 R7・8・4 至 R9・8・3	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 65,000 円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 65,000 円	・貸主：A ・契約当初の貸主： 前共所有者亡G ・敷金は退去時償却 ・使用者：F
208	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
301	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
302	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
303	■全部 <input type="checkbox"/>	■居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. .	■所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円	
	A	<input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□敷 □保 円	
304	■全部 <input type="checkbox"/>	■居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. .	■所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円	
	A	<input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□敷 □保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円	
		<input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□敷 □保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円	
		<input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□敷 □保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円	
		<input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□敷 □保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有権	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>H (債権者兼共有者B配偶者)</p>	<p>1 本件建物は、共有者Aが賃貸等の管理を行っています。 AとBが共有している隣地の駐車場も、Aが賃貸等の管理を行っています。</p> <p>2 本件土地の南側の一部は、隣地の駐車場の一部です。 (令和7年10月21日電話聴取)</p>
<p>A (共有者)</p>	<p>1 本件建物は、私が賃貸等の管理を行っています。</p> <p>2 101,102,104,106~108,203~206,208,303,304各号室は、入居者がおらず空室の状態です。</p> <p>3 301号室は私が居宅として使用しています。 また、302号室に段ボール箱等の動産類を、201号室に防犯カメラの機械等をそれぞれ置いています。</p> <p>4 105,202,207各号室は、私の父で前共有者亡Gが、同人が代表取締役である有限会社シャルム名義または本人名義で賃貸していたものを、相続により私が承継しました。 立ち退き料の代わりとして、令和6年3月分からの賃料の支払いを停止してもらっていましたが、令和7年9月分から支払いを再開してもらっています。</p> <p>5 103号室は、前共有者亡GがCの父に口約束で貸したところ、実際にはCが入居し、無償で使用していたと聞いています。 その後、荷物を置いたままいなくなってしまう、私が建物の管理を開始した頃は荷物だけが残置されている状態でした。 安否確認のため入室した際に、室内に遺骨がありました。 同室は、現在、防犯のため、私が鍵を取り付けて管理しています。</p> <p>6 201号室は、平成24年頃に入居者が室内で不自然死しています。 また、204号室は、以前に入居者が室内で病死しています。</p> <p>7 隣地の駐車場は私とBが共有していますが、私が賃貸等の管理を行っています。 現在、同駐車場を使用している者はいません。 本件土地と隣地の駐車場は一体として管理しているため、その境界がどこかはよく知りません。</p> <p>8 本件建物は老朽化が激しく、特に1階北側の外廊下の壁は、ひび割れがあり、歪んでいます。 (令和7年10月24日面接聴取)</p>

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
D (105号室占有者)	1 本件建物105号室は、私が共有者Aから賃借し、居宅として使用しています。 (令和7年10月24日面接聴取)
E (202号室占有者)	1 本件建物202号室は、私が共有者Aから賃借し、居宅として使用しています。 (令和7年10月24日面接聴取)
F (207号室使用者)	1 本件建物207号室は、株式会社ホクリンが共有者Aから賃借し社宅として使用しており、社員である私が居住しています。 (令和7年10月24日面接聴取)

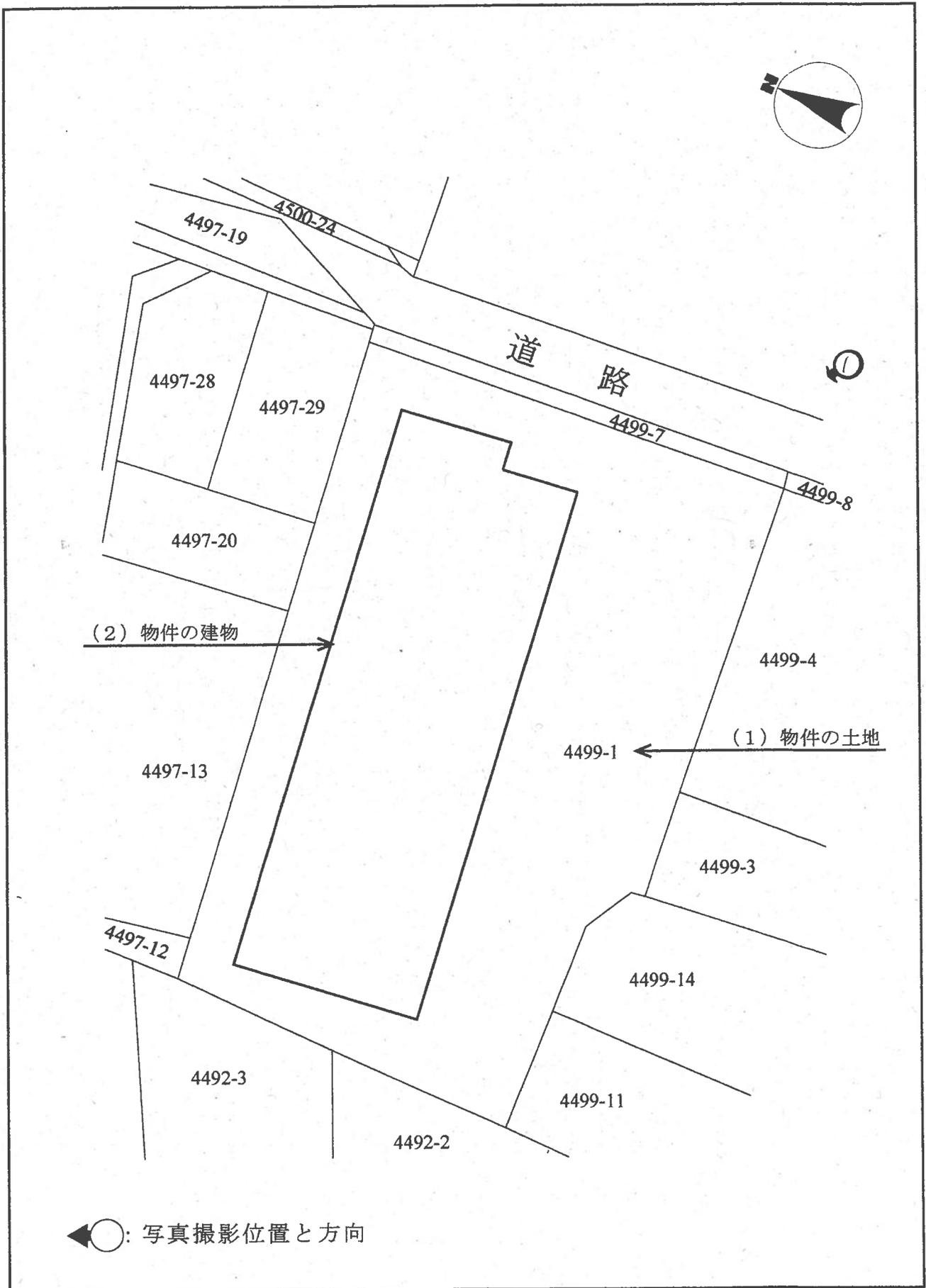
執行官の意見

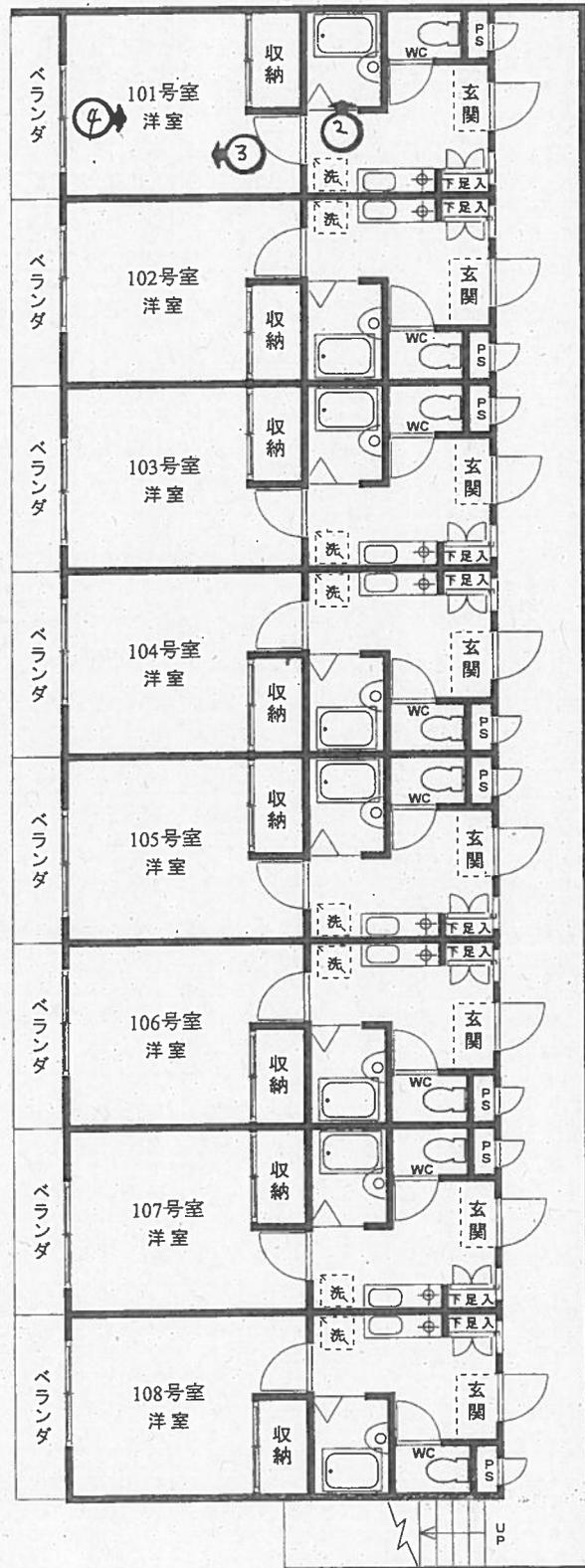
- 1 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1土地南側の一部が、本件土地共有者A及びBが共有する隣地駐車場の一部として使用されている。
- 3 物件1土地東側道路に面した部分の物件2建物敷地と駐車場部分との境界付近に、コンクリート塀に囲まれた物件2建物の貯水タンクが存在する。
また、その隣に物置が存在するが、土地との定着性がなく、動産であると考える。
- 4 関係人の陳述及び提出された資料並びに現場の状況によれば、物件2建物のうち、105,202,207各号室は、共有者Aが占有者に賃貸している。
また、301号室は居宅として、201,302各号室は動産類等を置いて、それぞれ共有者Aが占有している。
上記及び103号室を除く各号室は、共有者Aが空室の状態管理し、占有している。
- 5 物件2建物103号室は、表札にC(姓のみ)の表示があり、室内は段ボール箱、衣類等の動産類が存在し、遺骨と思われる箱を確認した。
関係人の陳述及び提出された資料によれば、前共有者亡GがCの父に賃貸したところ、Cが無償で居宅として使用し、その後、荷物を残置したままいなくなってしまったとのことであるので、現場の状況等も勘案し、占有者をC、占有権原を使用借と判断した。
- 6 物件2建物202号室の室内は、雑誌、ゴミ類等が積み上げられており、床面は確認できない状態である。
- 7 関係人の陳述及び提出された資料によれば、物件2建物201号室で入居者が室内で不自然死しており、204号室で入居者が室内で病死している。
- 8 物件2建物301号室に、増築した部分が存在する。
- 9 物件2建物の1階北側の外廊下の壁にひび割れがあり、壁面の歪みが確認できる。
- 10 物件2建物の占有状況は、提出された回答書等の内容及び関係人の陳述並びに現場の状況から、2枚目乃至6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9月25日 15:00-15:30	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
令和7年10月10日 13:00-13:30	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10月10日 :-:	当庁 (郵便)	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者 A に対し、照会書送付
令和7年10月21日 :-:	当庁 (電話)	<input checked="" type="checkbox"/> 債権者兼共有者 B 配偶者 H に 電話聴取
令和7年10月24日 13:00-14:30	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 <input checked="" type="checkbox"/> 共有者 A に 面接聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 D,E,F に 面接聴取
<p>(特記事項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 令和7年10月24日 101,102,104,105,108~304 各号室につき、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10月24日 106,107 各号室につき、目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 I を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ■ 令和7年10月24日 103 号室につき、目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 I を立ち合わせ、共有者 A が所持する鍵を用いて解錠し建物内に立ち入った。 <p>(写真 6点添付)</p>		

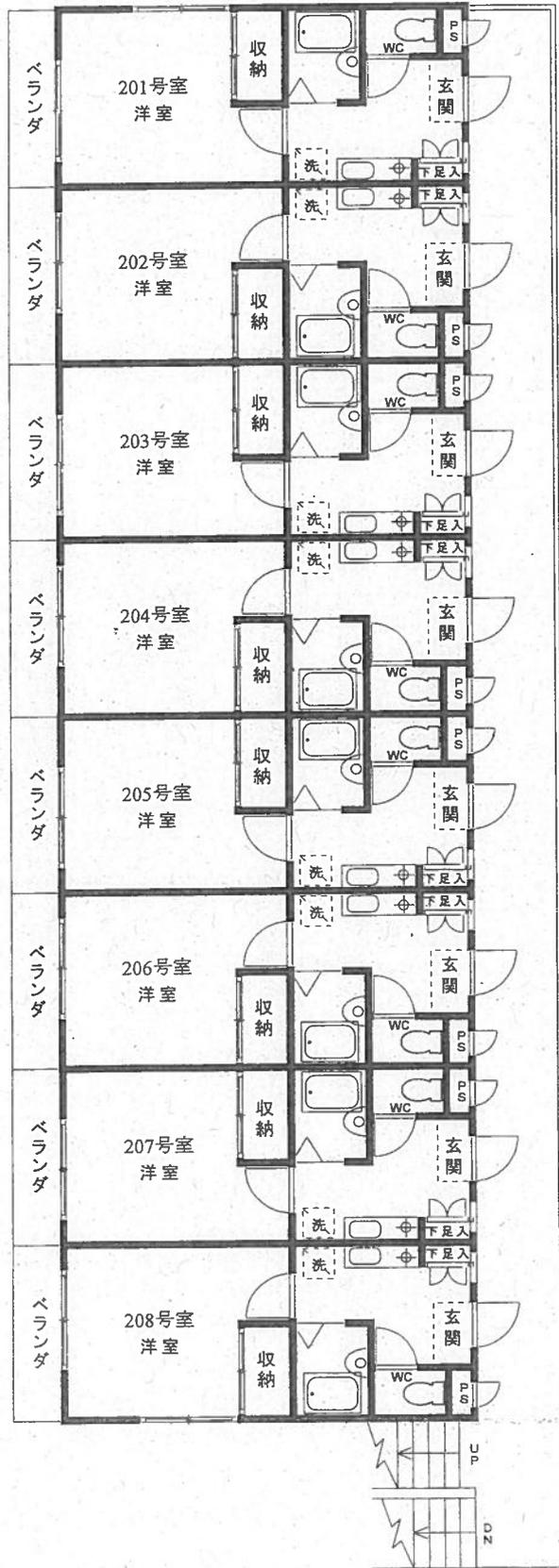
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(10 枚目)





1F

←○ 写真撮影位置と方向

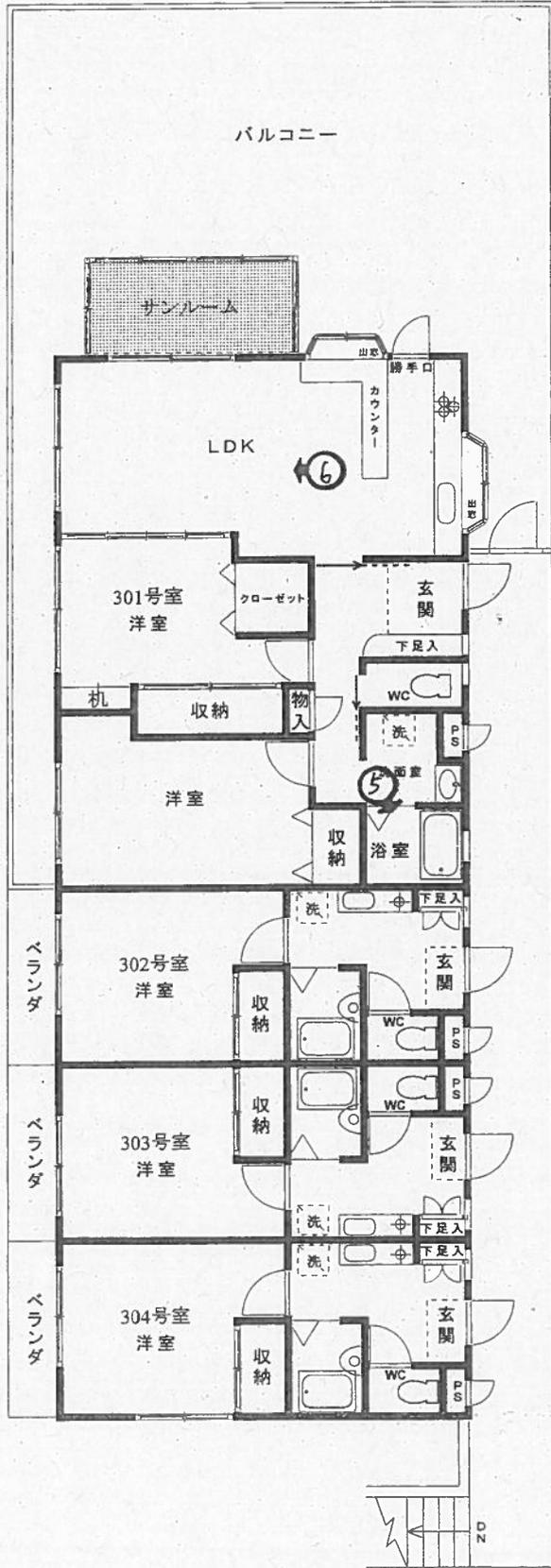


2F

←○ 写真撮影位置と方向



増築部分 約6㎡



3F

写真撮影位置と方向

1



2



3



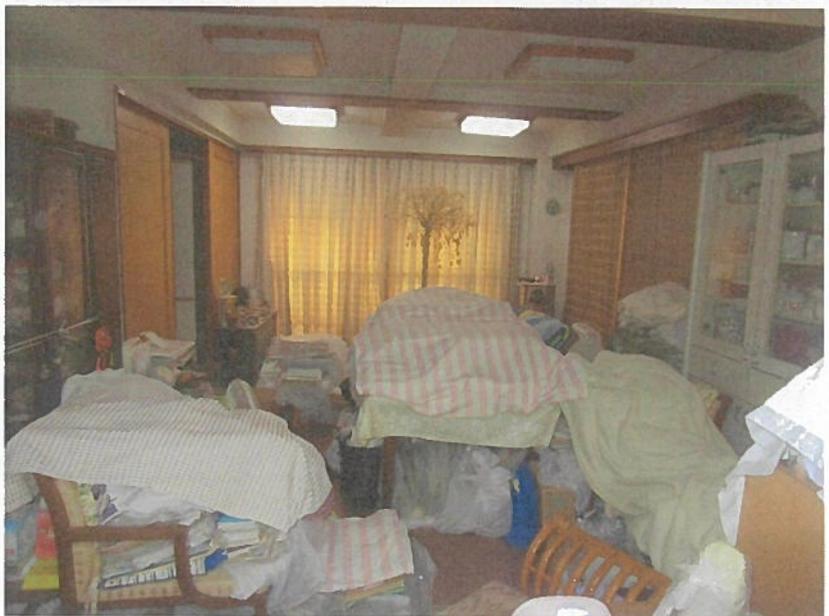
4



5



6



令和 7年(又)第 183号
令和 7年10月24日 現地調査
令和 7年11月 6日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 在 間 浩 二

第1 評価額

一括価額（合計）	
金 65,540,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 21,890,000円
物件2（建物）	金 43,650,000円

- 1 一括価格は、物件1及び2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の内訳価格は物件2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		住居表示：練馬区早宮1-27-21 建物名：ハイムS 床面積：3階 約143.52㎡
番号	特記事項		
1・2	本件の目的物件は土地・建物の共有持分2分の1である。		
2	301号室のバルコニーに未登記のサンルーム（約6㎡）が増築されている。		

*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 4499番1
地 目 宅地
地 積 539.31平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 練馬区早宮一丁目4499番地1
家屋 番号 4499番1の3
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 227.69平方メートル
2階 181.44平方メートル
3階 137.52平方メートル
共有者 A 持分2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	東京メトロ副都心線・有楽町線「氷川台」駅の西方約750m (徒歩約10分) 練馬区早宮1丁目27番街区に位置する。 (距離は道路距離、附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、アパート等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 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 第一種低層住居専用地域 50% 100% 準防火地域 第1種高度地区、日影規制4h-2.5h/1.5m 高さ制限10m、敷地面積の最低限度80㎡
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	539.31㎡(登記記録) ほぼ整形 間口約19.1m、奥行約30.6m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	東側で幅員約3.3mの舗装区道(建築基準法第42条2項道路)にはほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地及び駐車場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
	都市ガス	あり
	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)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	駐車場部分は南側隣地と一体として利用されている。 建築確認申請受付台帳記載事項証明書記載の敷地面積は552.997㎡である。 目的物件側はセットバック済である。 正確な地積の確定には専門家による実測を要する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成2年1月20日新築（登記記録） 約36年 約3年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造陸屋根3階建 タイル貼等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、クッションフロア等 駐車場等 各室にキッチン、ユニットバス、トイレ、収納等 3階の外廊下には屋根が設置されていない
床面積（現況）	1階 227.69㎡ 2階 181.44㎡ 3階 143.52㎡ 延 552.65㎡	※ 301号室のバルコニーに約6㎡のサンルームが 増築されている
現況用途等	現況用途 間 取 り	共同住宅 1階・2階は各階に1K×8室 3階は2LDK×1室、1K×3室（全20室）
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る（特記事項参照）	
建物の利用状況	次々頁〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>建築時期から見て建築資材にアスベストが含まれている可能性がある。</p> <p>再建築の際には現在と同規模の建物の建築はできない可能性がある。</p> <p>1階部分は半地下の構造となっている。共有者によると1階外廊下の壁の鉄筋が錆びており、表面を補修しても壁が膨らんでくるとのことである。</p> <p>103号室には残置物が多くあった。</p> <p>106号室、108号室及び304号室は汚損箇所が多く見られた。</p> <p>201号室は以前に入居者の不自然死があったとのことであるが、その痕跡は見受けられなかった。現在は共有者Aが物置として使用している。</p> <p>202号室は段ボールや雑誌等が背の高さくらいまで積み上げられている。壁紙等は激しく汚損しており、床は確認できない状態である。</p> <p>204号室は以前に入居者が病死したとのことであるが、その痕跡は見受けられなかった。</p> <p>301号室のバルコニーにはサンルームが増築されている。共有者Aによると以前に別の住宅で使用していたものを移設したとのことである。</p> <p>302号室は共有者Aが物置として使用している。</p> <p>上記以外の居室内にも経年相応の劣化が見られた。</p> <p>建築確認申請受付台帳記載事項証明書記載の確認済証交付年月日・番号は平成1年4月18日・第2932号である。検査済証交付年月日・番号は記載されていない。</p>
----------------	---

〈建物の占有者等の状況一覧〉

占有範囲	賃貸人等	賃借人等	占有権原	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預り金等	利用の現況等
101号室 ・ 102号室		自用 (空室)	所有権					
103号室	共有者A	個人	使用借権					現在は空室 残置物あり
104号室		自用 (空室)	所有権					
105号室	共有者A	個人	賃借権	H19. 12. 13	R5. 12. 13 } R7. 12. 12	59,000円	59,000円 (敷金)	居宅 更新種別は自動更新 敷金は退去時償却
106号室 } 108号室		自用 (空室)	所有権					
201号室		自用 (空室)	所有権					共有者Aが物置として使用
202号室	共有者A	個人	賃借権	H17. 1. 30	R7. 1. 30 } R9. 1. 29	66,000円	なし	居宅 更新種別は自動更新
203号室 } 206号室		自用 (空室)	所有権					
207号室	共有者A	(株) ホクリン	賃借権	H17. 8. 4	R7. 8. 4 } R9. 8. 3	65,000円	65,000円 (敷金)	居宅 更新種別は自動更新 敷金は退去時償却 賃借人の社員が社宅として使用し占有
208号室		自用 (空室)	所有権					
301号室		自用	所有権					共有者Aが居宅として使用
302号室 } 304号室		自用 (空室)	所有権					302号室は共有者Aが物置として使用

第5 評価額算出の過程

本件は賃貸用不動産（共同住宅）であり、買受人が投資用不動産として保有することが社会的・経済的観点から合理的と判断されるので、積算価格と収益価格を求めて、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を下記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1（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	490,000	× 0.85	× 539.31	× 0.95	= 213,390,000

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（形状、間口、奥行、規模等）が標準的な中間画地を想定した。

基準地 (練馬(都) -9)

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 515,000 \text{ 円/㎡} & \times & 102.8/100 & \times & 100/102 & \times & 100/106 & = & 490,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：令和7年7月1日から評価日までの推定地価変動率である。

標準化補正：公示地等は方位を考慮しているので補正した。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域に比べ交通接近条件及び街路条件が優ること等を考慮した。

イ 個別格差：減価要因として規模及び形状を考慮した。

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。

オ 建付地価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

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、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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	延床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) エ
2	270,000	× 552.65	× 0.07	= 10,450,000

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 延床面積：現況数量による。

ウ 現価率：経過年数約36年、経済的残存耐用年数約3年、中古としての市場性や室内状況等を考慮した観察減価率10%。

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)

⇒ 3年 ÷ (36年 + 3年) × (1 - 0.10) = 0.07 (小数点第3位を四捨五入)

エ 建物価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2 積算価格の判定

前記1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、下記のとおり積算価格を決定した。

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 イ		土地利用権等価格(円) ウ
1	213,390,000	× 0.65	法定地上権	= 138,700,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 土地利用権等割合：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。

ウ 土地利用権等価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

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	積算価格 (円) エ	価格 構成比 オ
1	(213,390,000)	- 138,700,000)		= 74,690,000	33.4%
2	(10,450,000)	+ 138,700,000)	×1.00	= 149,150,000	66.6%
積算価格 (合計)				= 223,840,000	100.0%

ア 基礎となる価格：前記1①オ、②エ

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：減価なし。

エ 積算価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

オ 価格構成比：各物件の価格割合（小数第2位を四捨五入）

II 収益価格の試算

有効総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元し、直接還元法による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	純収益 (円) ウ	還元利回り エ	収益価格 (円) オ
13,500,000	- 3,074,000	= 10,426,000	÷ 6.5%	= 160,400,000

ア 総収益：現行の賃料及び周辺類似物件の賃料水準を参考として満室時総収入を求め、空室損失を控除して求めた。

イ 総費用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料等を考慮して査定した。

ウ 純収益：総収益から総費用を控除して求めた。

エ 還元利回り：収益物件の市場取引利回りを参考として査定した基本利回りに、目的物件の個別性等を考慮して査定した。

オ 収益価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格は、対象不動産を再調達する場合の費用性に着目して求めた価格であるが、本件においては市場性にも留意して求めたものである。

収益価格は、対象不動産が将来生み出すと予想される収益性に着目した理論的な価格で、投資用不動産の評価では重視される価格である。

積算価格と収益価格には開差が生じた。空室が多く残存耐用年数が短い共同住宅であり、多様な用途が見込まれることから、積算価格を重視し、収益価格を関連付け、調整後の価格を下記のとおり決定した。

① 積算価格	223,840,000 円
② 収益価格	160,400,000 円
③ 調整後の価格	204,810,000 円

2 評価額の判定

調整後の価格に、価格構成比を乗じ、市場性修正及び競売市場修正を施し、更にその他の控除（敷金等）を考慮して評価額を決定した。

物件番号	調整後の価格（円） ア	価格構成比 イ	共有持分割合 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	その他の控除（敷金等） カ	評価額（円） キ
1	204,810,000	33.4%	× 1 / 2	× 0.80	× 0.80		= 21,890,000
2		66.6%	× 1 / 2	× 0.80	× 0.80		= 43,650,000
一括価格（合計）							65,540,000

ア 調整後の価格：積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

イ 価格構成比：積算価格の構成比。前記 I 2②オ

ウ 共有持分割合：登記記載数量。

エ 市場性修正：目的物件が共有持分であること及び対象物件内で不自然死等があった蓋然性を考慮した修正を行った。

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。

カ その他の控除（敷金等）：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。

キ 評価額：1万円未満四捨五人の端数整理を行った。

第6 参考価格資料

地価調査価格 (練馬(都) -9)
所 在 : 練馬区早宮一丁目56番39
住居表示 : 早宮1-18-26
価 格 : 515,000 円/㎡
位 置 : 「氷川台」駅、550m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 109㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 西 4.5m 市区町村道
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
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

以 上

令和7年11月6日

評価人 不動産鑑定士

在 間 浩 二



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

イ 4491-13 ハ 4497-14 キ 4497-30 コ 4494-13 ケ 4500-17 コ 4500-24
 ロ 4492-6 ニ 4497-18 ヘ 4499-8 セ 4500-14 ケ 4500-23 ツブク



請求部	所在	練馬区早宮一丁目			地番	4499番1		
出力縮	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	旧土地台帳附属地区
作成年月日			備付年月日 (原図)			補記事項		

平成22年 〇月 〇日

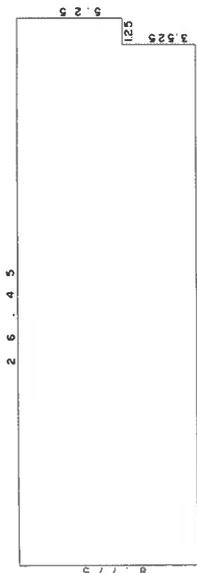
建築物図面

家屋番号 4499番1の3

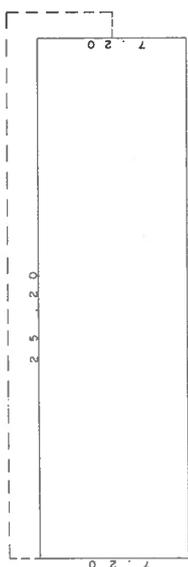
建築物の所在 練馬区早宮一丁目4499番地1

各階平面図

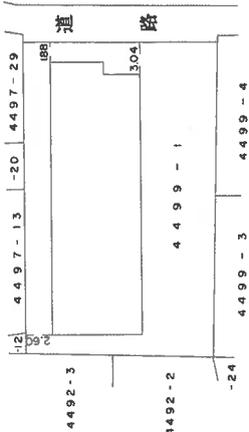
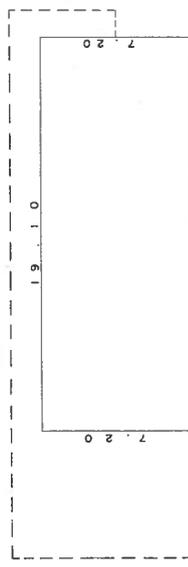
1階平面図



2階平面図



3階平面図



床面積及び求積の方法

各階の別	求積の方法	床面積
1階	26.45 x 5.25 = 138.8625	227.69
	25.20 x 5.525 = 88.8500	
2階	25.20 x 7.20 = 181.4400	181.44
3階	19.10 x 7.20 = 137.5200	137.52

作製者

縮尺 1/250

申請人

188836

縮尺 1/500