

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25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 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 練馬区練馬三丁目
地 番 7 1 5 4 番 1
地 目 宅地
地 積 1 5 9 . 0 4 平方メートル
- 2 所 在 練馬区練馬三丁目 7 1 5 4 番地 1
家屋 番号 3 7 3 番 5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 5 2 . 0 6 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 7 7 平方メートル
2階 約 2 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月25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, 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】

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

1 所 在 練馬区練馬三丁目

地 番 7154番1

地 目 宅地

地 積 159.04平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 亡B遺言執行者C 持分2分の1

共有者 株式会社宍戸工務店 持分8分の1

共有者 一般社団法人全国人権擁護協議会 持分8分の1

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分4分の1

共有者 D 持分36分の1

共有者 E 持分36分の1

共有者 F 持分36分の1

共有者 G 持分12分の1

共有者 H 持分12分の1

共有者 I 持分12分の1

共有者 J 持分12分の1

共有者 K 持分24分の1

共有者 L 持分48分の1

共有者 M 持分48分の1

共有者 株式会社宍戸工務店 持分8分の1

共有者 一般社団法人全国人権擁護協議会 持分8分の1

2 所 在 練馬区練馬三丁目7154番地1

家屋 番号 373番5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 52.06平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺亜鉛メッキ鋼板葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 約77平方メートル
 2階 約21平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 亡B遺言執行者C 持分2分の1
共有者 株式会社宍戸工務店 持分8分の1
共有者 一般社団法人全国人権擁護協議会 持分8分の1

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分4分の1
共有者 D 持分36分の1
共有者 E 持分36分の1
共有者 F 持分36分の1
共有者 G 持分12分の1
共有者 H 持分12分の1
共有者 I 持分12分の1
共有者 J 持分12分の1
共有者 K 持分24分の1
共有者 L 持分48分の1
共有者 M 持分48分の1
共有者 株式会社宍戸工務店 持分8分の1
共有者 一般社団法人全国人権擁護協議会 持分8分の1



令和6年(ケ)第 449号
令和7年11月13日 受理
令和8年 1月 6日 提出

現況調査報告書(補充)

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

調 査 報 告

令和7年11月12日付補充現況調査命令につき、以下のとおり報告する。

- 1 当裁判所が警視庁練馬警察署に対して行った調査嘱託の回答書によれば、平成30年6月23日に、本件建物内1階西側居間において亡Bが死亡していた事実及び亡Bの死因について不自然死の疑いがあることが確認されている。
- 2 本件建物の立入り調査を実施したところ、室内は令和7年3月25日に実施した立入り調査時と変化がなく、亡Bの死亡の事実による目的物件の物的損傷等は確認できなかった。

以 上

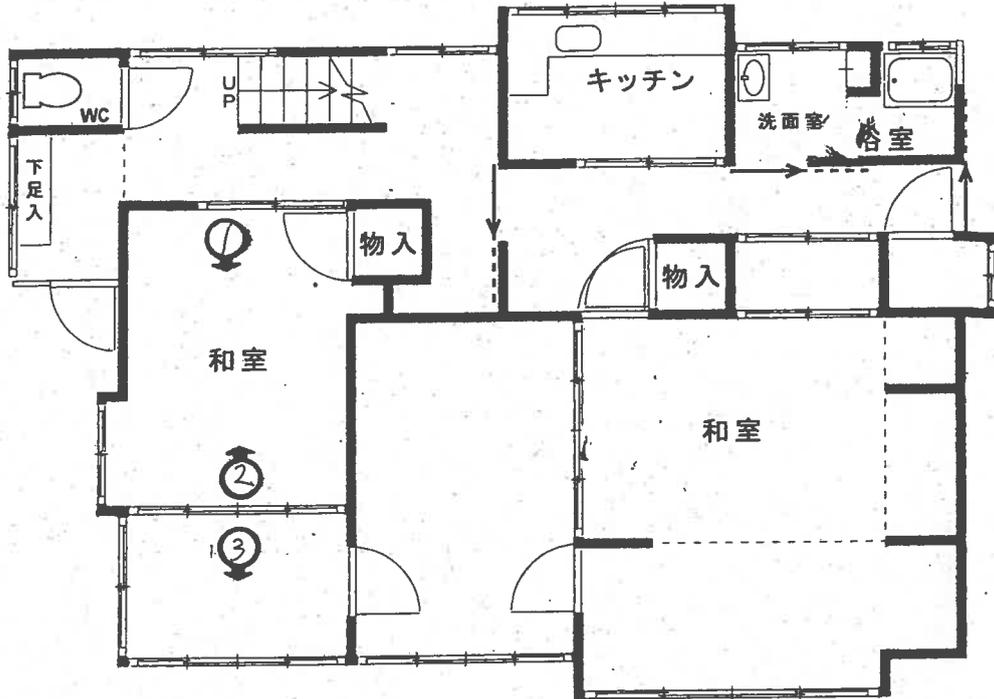
(陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
C (亡B遺言執行者)	1 亡Bの死亡の状況については、把握していません。 (令和7年11月18日電話聴取)

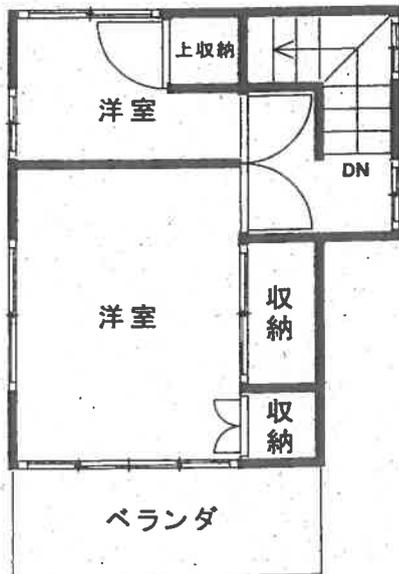
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2 枚目)

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18日 : - :	当庁(電話)	■亡B遺言執行者Cに 電話聴取
令和7年12月2日 : - :	当庁(郵送)	■練馬警察署に対し 照会書送付
令和7年12月23日 11:10-11:40	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■写真撮影
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p>■ 令和7年12月23日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 N を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>(写真 3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
(3 枚目)



1F



2F

現況建物床面積

1階 約77㎡

2階 約21㎡

←○写真撮影位置と方向

1



2



3



令和6年(ケ)第 449号
令和7年 3月10日 受理
令和7年 4月16日 提出
(評価人 萩原 謙介)

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 練馬区練馬三丁目

地 番 7154番1

地 目 宅地

地 積 159.04平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 亡B遺言執行者C 持分2分の1

共有者 株式会社宍戸工務店 持分8分の1

共有者 一般社団法人全国人権擁護協議会 持分8分の1

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分4分の1

共有者 D 持分36分の1

共有者 E 持分36分の1

共有者 F 持分36分の1

共有者 G 持分12分の1

共有者 H 持分12分の1

共有者 I 持分12分の1

共有者 J 持分12分の1

共有者 K 持分24分の1

共有者 L 持分48分の1

共有者 M 持分48分の1

共有者 株式会社宍戸工務店 持分8分の1

共有者 一般社団法人全国人権擁護協議会 持分8分の1

2 所 在 練馬区練馬三丁目7154番地1

家屋 番号 373番5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 52.06平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 亡B遺言執行者C 持分2分の1

共有者 株式会社宍戸工務店 持分8分の1

共有者 一般社団法人全国人権擁護協議会 持分8分の1

(/ 枚目)

物 件 目 録

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分4分の1
共有者 D 持分36分の1
共有者 E 持分36分の1
共有者 F 持分36分の1
共有者 G 持分12分の1
共有者 H 持分12分の1
共有者 I 持分12分の1
共有者 J 持分12分の1
共有者 K 持分24分の1
共有者 L 持分48分の1
共有者 M 持分48分の1
共有者 株式会社宍戸工務店 持分8分の1
共有者 一般社団法人全国人権擁護協議会 持分8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	練馬区練馬3丁目9番6号
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □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	■共有者ら □その他の者 上記の者が上記物件1土地上に下記建物を共有し、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77平方メートル 2階 約21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	■建物共有者ら □その他の者 上記の者が本建物を 所有して占有 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	
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
(3 枚目)

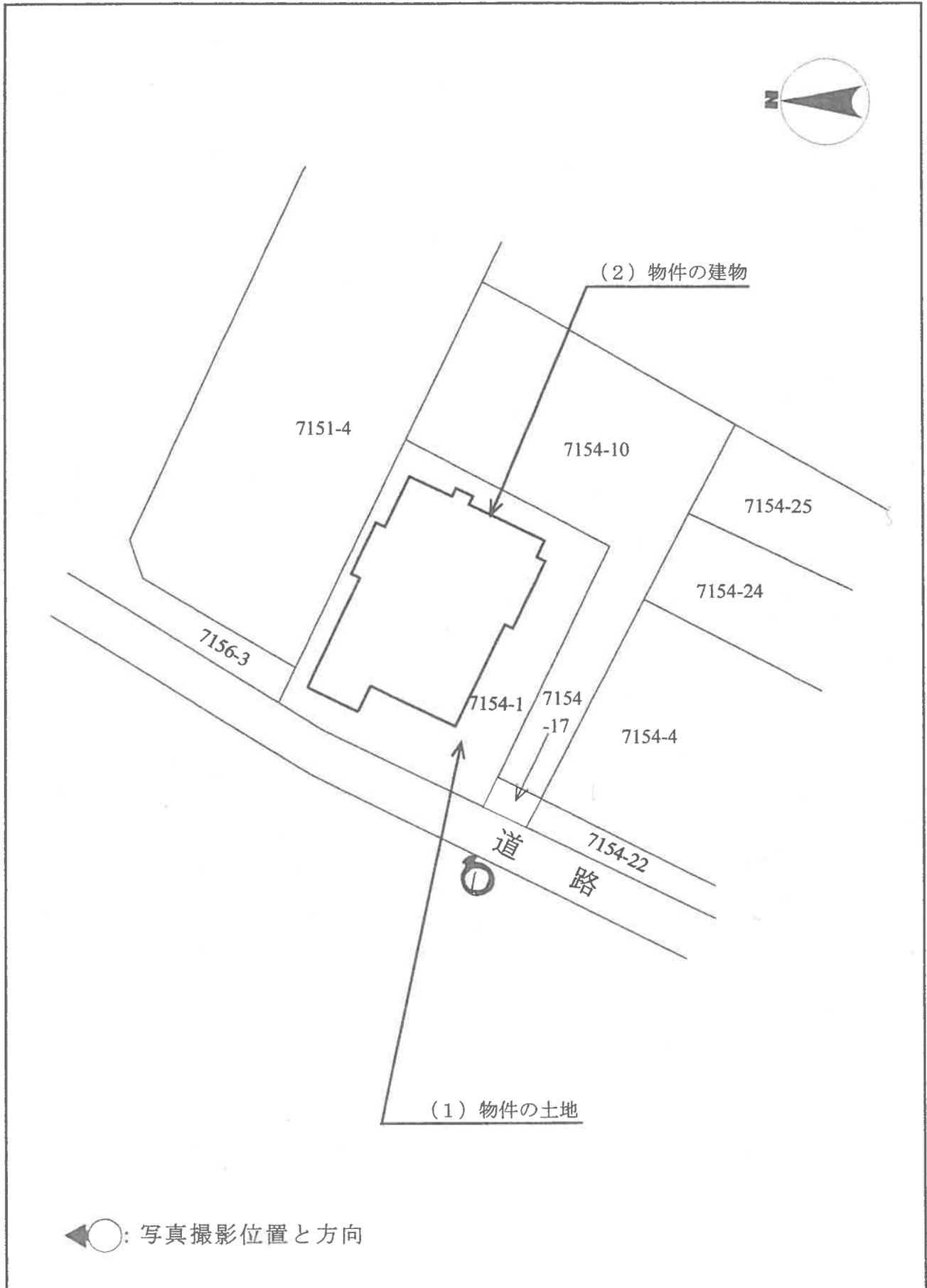
執行官の意見

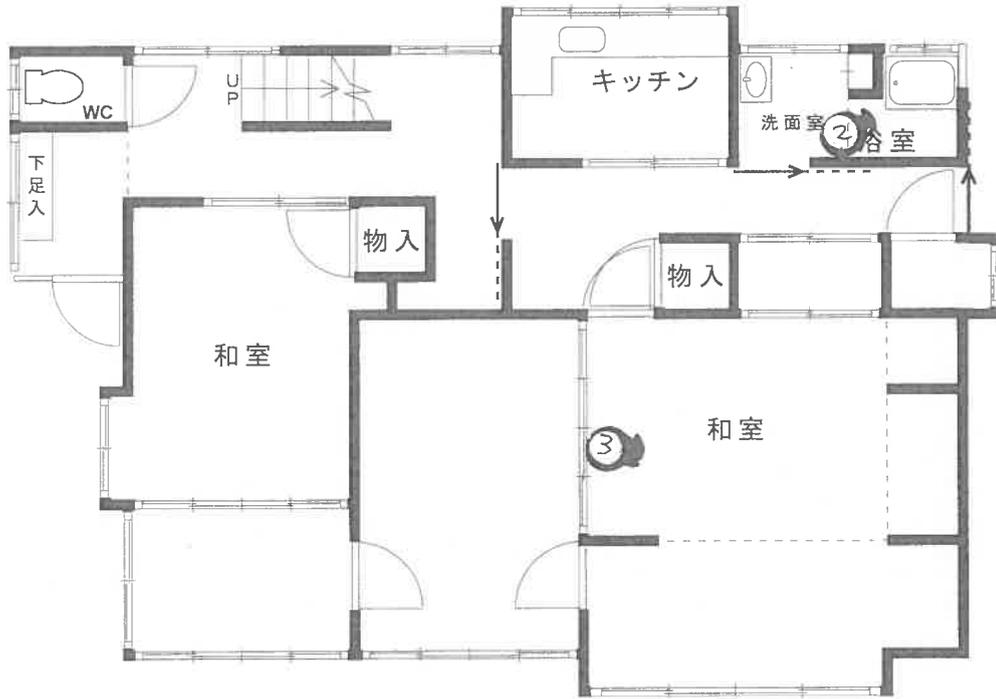
- 1 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1土地は、物件2建物の外、枯れ草や瓦礫等が多数積まれており、物件2建物玄関へ向かう箇所にロープが張られている。
- 3 物件2建物の室内は、廊下、階段部分に段ボール箱、衣類、雑品等が積み上げられており、床、天井等に破損部分が存在する。
室内の状況から、相当期間使用されていないものと思われる。
- 4 物件2建物の占有状況は、提出された回答書の内容及び現場の状況から、3枚目記載のとおり報告する。

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3月14日 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 <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3月25日 : - :	当庁 (郵便)	<input checked="" type="checkbox"/> 相手方ら (Dを除く) に 照会書送付
令和7年3月25日 8:40-9:10	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3月25日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 N 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 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
(5 枚目)





1F



2F

現況建物床面積

1階 約77m²

2階 約21m²

←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



令和6年(ケ)第449号
令和8年01月21日

東京地方裁判所 御中

補充評価書

評価人 萩原謙介

記

令和6年(ケ)第449号事件に関しまして、前回評価後判明した下記の事項を考慮した場合、下記のとおりの評価額が妥当と思われる。

(前回評価後判明した事項)

- 1 東京都練馬区練馬3丁目9番6号内で死亡した事実の有無
上記住所地において死亡の事実ありとの事
- 2 発見された日付
平成30年6月23日
- 3 発見された場所(建物のどの場所か)
1の住所地建物内1階西側居間(和室)
- 4 死因
不自然死の疑いがあるとの事
- 5 補充調査時において令和7年3月25日に実施した立入り調査時と変化がなく死亡の事実による目的物件の物的損傷等は確認できなかったとの事

(評価額の判定)

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ウ
1	74,450,000	×0.75	法定地上権	= 55,840,000

ア 建付地価格：評価書 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。

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	(74,450,000)	-55,840,000)	/	×0.90	×0.80	= 13,400,000
2	(530,000)	+55,840,000)	×1.00	×0.90	×0.80	= 40,590,000
一括価格 (合計)						53,990,000

ア 基礎となる価格：評価書 1①オ及び②エ

イ 土地利用権等価格：評価書 2①ウ

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：室内で不自然死の疑いがある事等を考慮し、-10%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て修正を行った。

以上

令和6年(ケ)第449号
令和7年03月25日 現地調査
令和7年04月22日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 萩原 謙介

第1 評価額

一括価格	
金 59,990,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 14,890,000円
物件2 (建物)	金 45,100,000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：練馬区練馬3丁目9番6号 構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階約77㎡ 2階約21㎡
番号	特記事項		
	・増築あり		

* 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 練馬区練馬三丁目

地 番 7154番1

地 目 宅地

地 積 159.04平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 亡B遺言執行者C 持分2分の1

共有者 株式会社宍戸工務店 持分8分の1

共有者 一般社団法人全国人権擁護協議会 持分8分の1

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分4分の1

共有者 D 持分36分の1

共有者 E 持分36分の1

共有者 F 持分36分の1

共有者 G 持分12分の1

共有者 H 持分12分の1

共有者 I 持分12分の1

共有者 J 持分12分の1

共有者 K 持分24分の1

共有者 L 持分48分の1

共有者 M 持分48分の1

共有者 株式会社宍戸工務店 持分8分の1

共有者 一般社団法人全国人権擁護協議会 持分8分の1

2 所 在 練馬区練馬三丁目7154番地1

家屋 番号 373番5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 52.06平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 亡B遺言執行者C 持分2分の1

共有者 株式会社宍戸工務店 持分8分の1

共有者 一般社団法人全国人権擁護協議会 持分8分の1

物 件 目 録

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分4分の1
共有者 D 持分36分の1
共有者 E 持分36分の1
共有者 F 持分36分の1
共有者 G 持分12分の1
共有者 H 持分12分の1
共有者 I 持分12分の1
共有者 J 持分12分の1
共有者 K 持分24分の1
共有者 L 持分48分の1
共有者 M 持分48分の1
共有者 株式会社宍戸工務店 持分8分の1
共有者 一般社団法人全国人権擁護協議会 持分8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	西武鉄道豊島線「豊島園」駅の南西方道路距離約600m（徒歩約8分）/都営大江戸線「豊島園」駅南西方道路距離約630m（徒歩8分），練馬区練馬3丁目9番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中規模一般住宅，共同住宅等が混在する住宅地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別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 防火地域 その他の規制	市街化区域 第一種住居専用地域 60% 200% 準防火地域 高度地区：20m第2種 日影規制/測定値 4時間, 2.5時間/4m 敷地面積の最低限度：75㎡ 景観区域区分：街なか住まい景観ゾーン
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	159.04㎡ ほぼ長方形 間口約11m・奥行最大約15m ほぼ平坦
接面道路の状況等	北西側幅員約5.0～5.8m舗装区道（建築基準法第42条1項5号，かつ1項1号道路該当）に接面する。	
土地の利用状況等	共有者らが上記物件1土地に次々頁建物を共有し占有している。	
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。		

特 記 事 項

- ・セットバックが必要であり、かつ建物密集地で十分な概測困難であり実測を要する。
 - ・練馬区役所調査によると接面道路は建築基準法第42条1項5号(幅員6m)道路でありセットバック必要との事。
 - ・練馬区浸水ハザードマップに浸水想定に記載がある。
- ・持分
- 共有者 A：持分4分の1
 - 共有者 亡B遺言執行者C：持分2分の1
 - 共有者 株式会社穴戸工務店：持分8分の1
 - 共有者 一般社団法人全国人権擁護協議会：持分8分の1
 - 合計 持分8分の8

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(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	閉鎖登記簿によると52.06㎡については昭和38年12月5日(保存年限満了時)より以前に新築。増築部分の建築時期は不明。 約61年以上 ほぼ経済的耐用年数を満了している。
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 吹付及び板張り等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼, 合板等 畳, カーペット, 板張り等 キッチン, トイレ, 浴室等 ない
床面積(現況)	1階:約77㎡ 2階:約21㎡ 延床 約98㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4K
品 等	相当劣る	
保守管理の状態	相当劣る	
建物の利用状況	建物共有者らが本建物を所有して占有している。	

特 記 事 項

- ・雨漏れあり。床が柔らかくなっている箇所あり。シロアリの恐れあり。
- ・建築時期等より、アスベスト含有建材使用等の恐れがある。
- ・物件1土地は、物件2建物の外、枯れ草や瓦礫等が多く積まれており、物件2建物玄関へ向かう箇所にロープが張られている。
- ・物件2建物の室内は、廊下、階段部分に段ボール箱、衣装、雑品等が積み上げられており、床、天井等に破損部分が存在する。
室内の状況から、相当期間使用されていないものと思われる。

・持分

共有者 A：持分4分の1

共有者 亡B遺言執行者C：持分2分の1

共有者 株式会社穴戸工務店：持分8分の1

共有者 一般社団法人全国人権擁護協議会：持分8分の1

合計 持分8分の8

第5 評価額算出の過程

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 (m ²) ウ	建付 減価 工	建付地価格 (円) オ
	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ			
1	508,000	×0.95	×159.04	×0.97	= 74,450,000

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。

基準地 練馬-10

$$\begin{aligned}
 & \text{(基準地価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 488,000\text{円/m}^2 \times 104/100 \times 100/100 \times 100/100 = 508,000\text{円/m}^2 \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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である。

標準化補正：必要なし。

地域格差：基準地の所在地域は、駅距離等で優り、行政条件等で劣り、対象地域とほぼ同程度である。

イ 個別格差：対象地域は、接面道路の幅員は約5m～5.8mであるが、1項5号(幅員6m)道路であり、セツトバックが必要との事、及び瓦礫等が多数積まれており劣る。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の老朽化等を考慮し-3%と査定した。

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、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	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
2	180,000	×98	×0.03	= 530,000

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：現況延床面積(増築あり)による。

ウ 現価率：

- ・経済的残存耐用年数を、ほぼ満了しており、現価率を3%と査定した。

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ウ
1	74,450,000	×0.75	法定地上権	= 55,840,000

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。

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	(74,450,000)	-55,840,000)	/	×1.00	×0.80	= 14,890,000
2	(530,000)	+55,840,000)	×1.00	×1.00	×0.80	= 45,100,000
一括価格 (合計)						59,990,000

ア 基礎となる価格：前記1①オ及び②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：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

東京都基準地価格（練馬（都）－10）

所 在：東京都練馬区向山二丁目3番21「向山2-24-10」

価 格：488,000円/m²

位 置：西武鉄道線「西武豊島園」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：180m²

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：北東側5.5m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

地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料

位置図

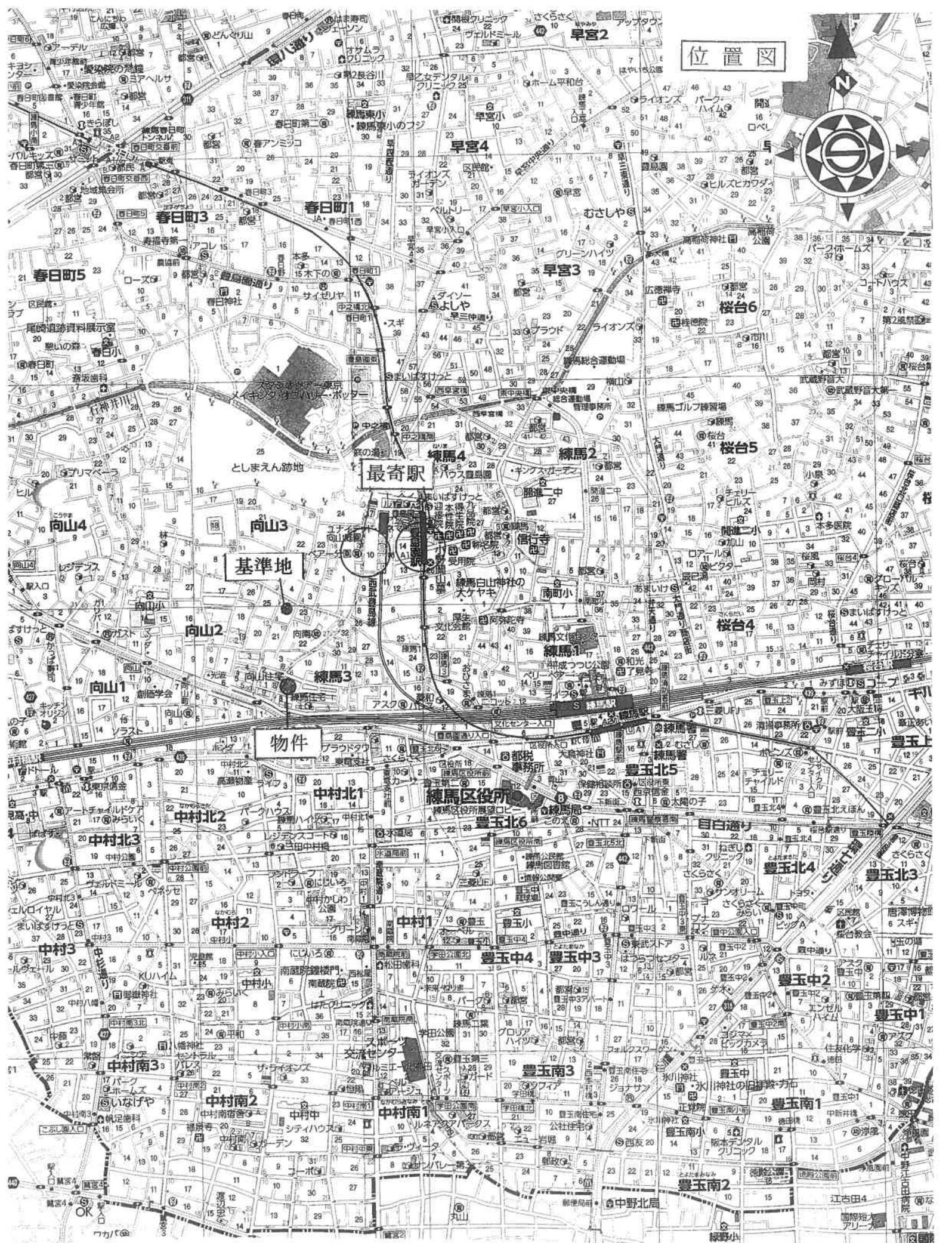
公図写

以 上

令和7年04月22日

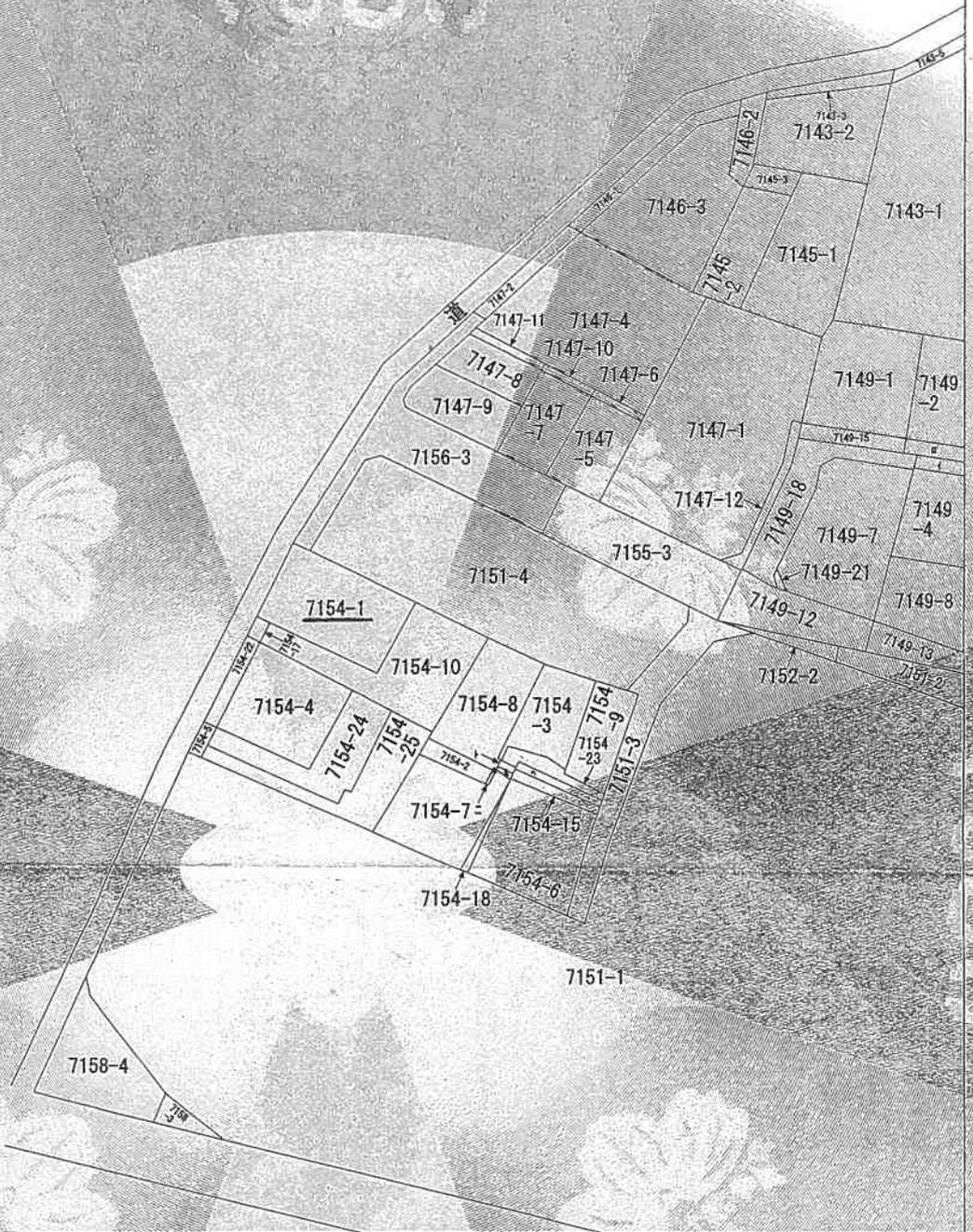
評価人 不動産鑑定士

萩原謙介印



昭文社 東京都区分地図 『練馬区』2023年5版 縮尺1:12,000

イ 7149-16 ア 7154-21 ウ 7154-19 エ 7154-12
 ロ 7149-17 カ 7154-20 ケ 7154-14



(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	練馬区練馬三丁目		地番	7154番1				
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				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。

(東京法務局練馬出張所管轄)

令和6年8月2日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小