

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 5月 1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 5月 21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月 28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 3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 6月 11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 6月 4日 午前 9時20分から 令和 8年 6月 8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 5月 1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 豊島区南長崎三丁目2259番地3
- 家屋 番号 2259番3の2
- 種 類 共同住宅
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 54.48平方メートル
2階 54.48平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月26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】

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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番2259番3，地積604.95平方メートルの一部約79.107平方メートル，所有者A）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。

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 豊島区南長崎三丁目2259番地3
- 家屋 番号 2259番3の2
- 種 類 共同住宅
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 54.48平方メートル
2階 54.48平方メートル



現況調査補充訂正報告書

東京地方裁判所民事第21部 御中

東京地方裁判所執行官 平良栄一郎

当庁令和7年(ケ)第455号事件について、現況調査報告書提出後に下記書類が提出されましたので送付します。

よって、現況調査報告書の3枚目(目的外土地の概況)及び5枚目(執行官の意見)を別紙1, 2のとおり修正して報告します。

記

提出者 土地所有者

提出書類 土地賃貸借契約等に関する回答書及び契約書等

以上

目的外土地の概況 (物件 1 関係)	
所在地	豊島区南長崎三丁目
地番	2259番3
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	604.95平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約79.107平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A)
その他の事項	
□関係人 (<input type="checkbox"/> (建物所有者)) の陳述 / <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書 (回答書及び契約書) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和52年 3月18日
最初の契約日	昭和52年 3月18日
契約日	期間 昭和52年 3月18日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成9年 3月17日まで 20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 平成29年 3月18日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和19年 3月17日まで 20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () 借主 <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月金 12,440 円 (毎月末日限り)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
(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 令和8年1月8日解錠の上、本件建物内に立ち入ったところ、次に掲げた理由及び現場の状況から、本件建物は、建物所有者が共同住宅として占有しているものと認定した。ただし、室内に家具や電化製品、生活用品が存在するが、電気が停止されていること、各部屋の水道が給水停止となっていること等から転出後の状況であることが推測される。
 - (1) ライフライン調査の結果
 - (2) 室内に所有者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
- 3 以上の調査結果から、2枚目及び3枚目記載のとおり報告する。

以上

令和 7年(ケ)第455号
令和 7年12月 5日受理
令和 8年 1月30日提出
(評価人 岡村淑子)

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 豊島区南長崎三丁目2259番地3
- 家屋 番号 2259番3の2
- 種 類 共同住宅
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 54.48平方メートル
2階 54.48平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都豊島区南長崎三丁目23番9号		
建 物	物件1		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
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"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を共同住宅として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>		
その他の事項			
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
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	<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
(2 枚目)

目的外土地の概況 (物件 1 関係)	
所 在	豊島区南長崎三丁目
地 番	2259番3
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	604.95平方メートル (□全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約79.107平方メートル)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A)
その他の事項	
□関係人 (□ (建物所有者) □ ()) の陳述/□提示文書 () の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和52年 3月18日
最初の契約日	昭和52年 3月18日
契約日 期間	昭和52年 3月18日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成9年 3月17日まで 20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等 期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等 貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者 借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B (債務者会社代表者))
地代・支払時期等	毎月金 4,310 円 (毎月末日限り)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 □係属中 □終局 ()]
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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
(3 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
東急リバブル株式会社石神井公園センター従業員	競売事件の債権者からの情報で、当社で目的外土地を管理しているとのことですが、目的外土地については、当社では把握しておらず、土地の賃貸借関係についても不明です。 (令和8年1月19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
(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 令和8年1月8日解錠の上、本件建物内に立ち入ったところ、次に掲げた理由及び現場の状況から、本件建物は、建物所有者が共同住宅として占有しているものと認定した。ただし、室内に家具や電化製品、生活用品が存在するが、電気が停止されていること、各部屋の水道が給水停止となっていること等から転出後の状況であることが推測される。
 - (1) ライフライン調査の結果
 - (2) 室内に所有者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
- 3 本件建物と目的外土地の借地関係については、土地所有者に対し何度か照会文書を送付しても回答がなく、また、債権者の情報により借地を管理していると思われる会社に問い合わせても分からないということから、借地の契約関係については不明と言わざるを得ない。なお現況調査報告書には債権者から提出のあった土地賃貸借契約書の内容を記載した。
- 4 以上の調査結果から、2枚目及び3枚目記載のとおり報告する。

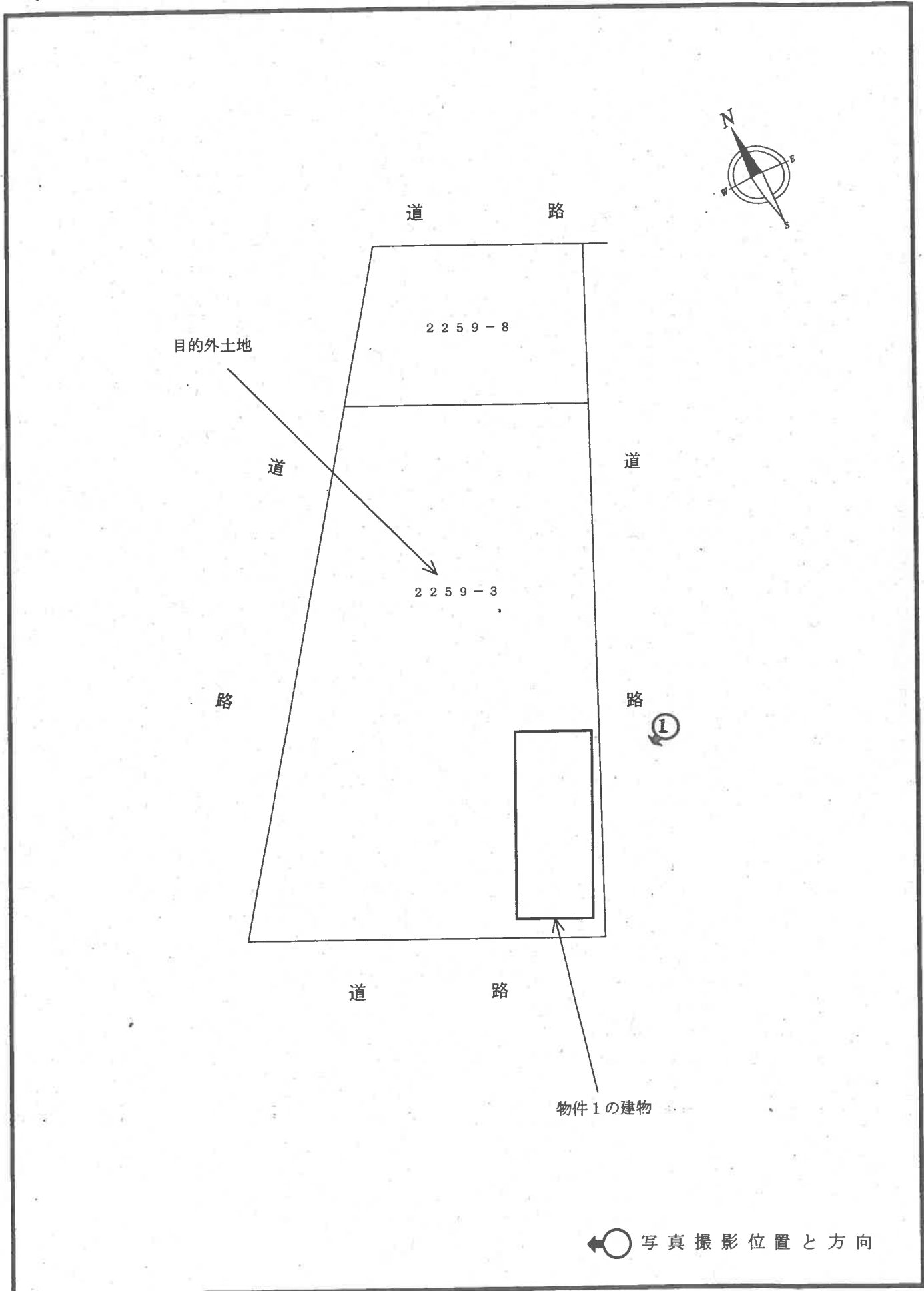
以上

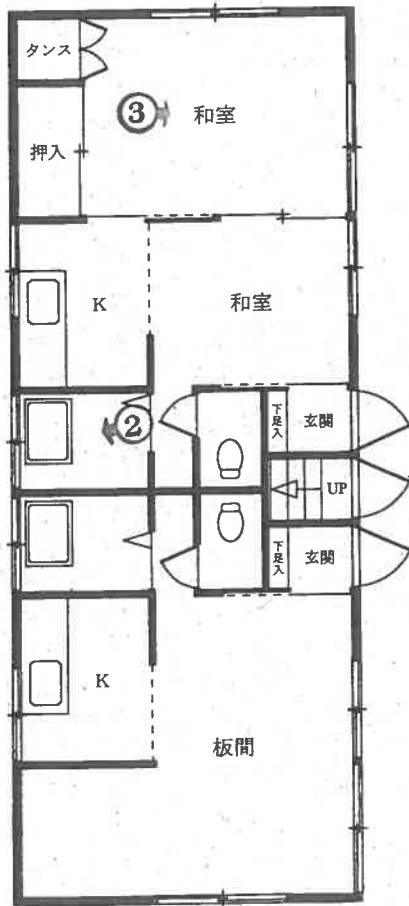
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月22日 13:50-14:05	当庁(郵便) 物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者に対し占有権原に関する照会書送付 <input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 建物使用者に対し通知書及び占有権原に関する照会書差置
8年1月8日 9:30-10:50	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"/> 評価人同行
8年1月19日 : - :	当庁(電話) 当庁(郵便)	<input checked="" type="checkbox"/> 東急リバブル株式会社石神井公園センター従業員より電話聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者に対し占有権原に関する照会書を再度送付
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
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させて臨場した。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月 8日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、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。 (写真5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
(6 枚目)

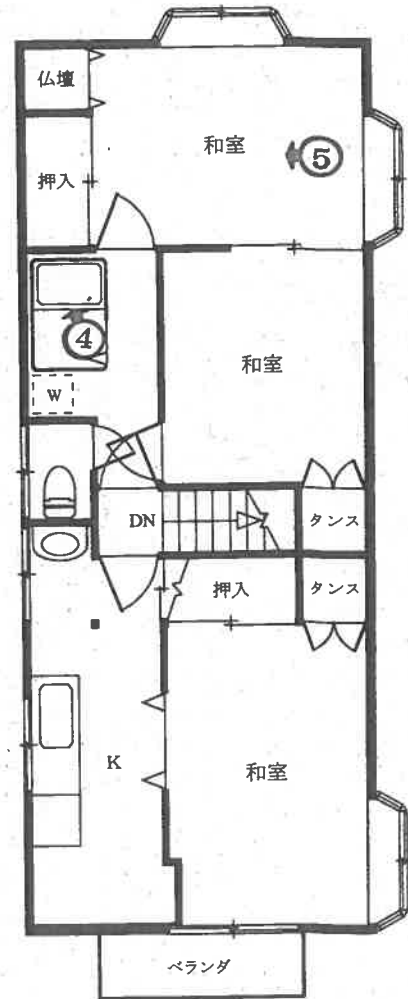
(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第455号





1 階



2 階

←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5

意見書

令和8年3月19日

東京地方裁判所 民事第21部 御中

令和7年(ケ)第455号

評価人 岡村淑子

既提出の意見書（令和8年3月13日付）において、意見書提出後の3月18日に地代
代払許可決定がなされたことを受け、これを前提とした借地権付建物の評価につい
て以下の通りとする。

物件1	評価額	金17,070,000円
-----	-----	--------------

2 評価額の判定 評価書P6

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
(1,310,000	+ 23,790,000)	×1.0	× 0.85	× 0.8	= 17,070,000

ア建物価格：評価書P5 1①エ

イ土地利用権等価格：評価書P6 2①ウ

ウ占有減価修正：必要なし。

エ市場性修正：本件借地権付建物の市場流通性等を考慮して判定した。

オ競売市場修正：評価書P1「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。

カ評価額：万円未満四捨五入とした。

以 上

意見書

令和8年3月13日

東京地方裁判所 民事第21部 御中

令和7年(ケ)第455号

評価人 岡村淑子

既提出の評価書（令和8年2月5日評価）において、評価書提出後に本件建物の土地所有者（地主）から「土地賃貸借契約等に関する回答書」及び添付資料（豊島都税事務所長あて「不動産賃貸借契約の調査について（回答）」写し及び土地賃貸借契約書写し）が提出され、これに伴い「現況調査補充訂正報告書」が提出されたのを受け、これらを前提とした借地権付建物の評価について以下の通りとする。

物件1 評価額 金16,060,000円

1. 評価書P3 借地権の概要

借地権の概要は以下のとおりである。

所 在： 豊島区南長崎三丁目

地 番： 2259番3

地 目： 宅地

地 積： 604.95m² (登記)

契約面積：約79.107m²

貸 主： 土地所有者

借 主： 建物所有者

占有権原：賃借権

使用目的：普通建物所有目的

占有開始時期：昭和52年3月18日

現契約期間：平成29年3月18日から令和19年3月17日まで20年間

地 代：月額12,440円

地代前払：なし

敷金等：なし

地代滞納：なし

地代代払許可：なし

契約解除：なし

訴訟提起等：なし

2 評価額の判定 評価書P6

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
(1,310,000	+ 23,790,000)	×1.0	× 0.8	× 0.8	= 16,060,000

ア建物価格：評価書P5 1①エ

イ土地利用権等価格：評価書P6 2①ウ

ウ占有減価修正：必要なし。

エ市場性修正：本件借地権付建物の市場流通性等を考慮して判定した。

オ競売市場修正：評価書P1「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。

カ評価額：万円未満四捨五入とした。

以 上

令和7年(ケ)第455号
令和8年1月8日 現地調査
令和8年2月5日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 岡村 淑子

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 14,060,000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：豊島区南長崎3-23-9
番号	特 記 事 項		
1	敷地の南東側・南西側はセットバック及び隅切りの提供を要する。 現在の土地賃貸借契約の内容・正確な借地の範囲等は不明である。		

※ 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 豊島区南長崎三丁目2259番地3
家屋 番号 2259番3の2
種 類 共同住宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 54.48平方メートル
2階 54.48平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 建物の敷地の概況及び利用状況等

位置・交通	都営大江戸線「落合南長崎」駅の北東方約500m（道路距離、徒歩約7分）、豊島区南長崎3丁目23番街区に位置する。 （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1種中高層住居専用地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 第2種高度地区、新たな防火規制区域等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	約79.107㎡（借地契約数量） 概ね長方形 南西側間口約5.5m、奥行約14.5m （宅地として利用されている部分の概測によるもので、借地権の範囲に関する図面は確認できていない。） ほぼ平坦
接面道路の状況等	南東側で幅員約2.7～3.4m区道に、南西側で幅員約3.8m区道（いずれも建築基準法第42条2項該当）に、ほぼ等高に面する角地。	
土地の利用状況等	物件1建物の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 ※前面道路の本管の有無を基準に、本管が有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。	上水道 ガス 下水道	あり あり あり
借地契約の概要	借地権の概要は以下のとおりである。 所在： 豊島区南長崎三丁目 地番： 2259番3 地目： 宅地 地積： 604.95㎡（登記） 契約面積： 約79.107㎡ 貸主： 土地所有者 借主： B（債務者会社代表者） 占有権原： 賃借権 使用目的： 普通建物所有目的 占有開始時期： 昭和52年3月18日 契約期間： 昭和52年3月18日から平成9年3月17日まで20年間 地代： 月額4,310円 地代前払： なし 敷金等： なし 地代滞納： 契約解除： 訴訟提起等： その他： 上記は債権者から提出のあった昭和52年3月18日付土地賃貸借契約の内容であり、現在の契約関係・正確な借地の範囲等は不明である。	
特記事項	南東側・南西側はセットバック及び隅切りの提供を要する。	

2 建物の概況及び利用状況(物件1)

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52年9月16日新築 約48年 経済的耐用年数を満了しつつある。
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 モルタル吹付等 砂壁等 塗り壁・合板等 畳等 キッチン、トイレ、浴室等
床面積(現況)	1階	54.48㎡
	2階	54.48㎡
	延	108.96㎡
現況用途等	現況用途 間 取 り	共同住宅 1階:1K1室、2K1室 2階:3K
品 等	劣る	
保守管理の状態	大変劣る	
建物の利用状況	建物所有者が共同住宅として利用している。	
特 記 事 項	<p>経過年数や維持管理状況に劣ることより経済的耐用年数を満了しつつある。大規模な改修を要する。 豊島区役所によると、新築時に検査済証発行の形跡がないとのことである。 1階南側の部屋は床は下地のみ、天井ははがされていて内装の仕上げがない状態である。また、2階台所のガスコンロ付近には火事があったような焦げ跡があり、天井に穴が開いている。 設備は旧式で、所有者不在のため不具合の有無や雨漏りの有無等詳細は不明である。 建蔽率をオーバーしている可能性がある。アスベスト含有建材使用の有無は不明である。</p>	

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
200,000	×108.96	× 0.06	= 1,310,000

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：登記数量による。
 ウ 現価率：耐用年数を満了しつつあることを考慮して、下記の通り査定した。
 残価率 10% (新築時期等を鑑み残価率を判定した)
 観察減価 40%減 (建物の状況等を総合的に考慮)
 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0.06と査定した。
 現価率 = 残価率 10% × (1 - 0.40) = 0.06 (小数第3位を四捨五入)

② 土地価格

物件1の敷地 (借地権) の建付地価格を次のとおり求めた。

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			
680,000	× 0.91	× 79.107	× 0.90	= 44,060,000

- 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。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示 豊島-15} & & & & & & \\
 (\text{公示価格等}) & (\text{時点修正}) & (\text{標準化補正}) & (\text{地域格差}) & (\text{規準価格}) & & \\
 680,000 \text{ 円/㎡} & \times 105 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 105 & = 680,000 \text{ 円/㎡} & & \\
 & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入})
 \end{array}$$

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：公示地等の地域は街路条件、環境条件等で優れることを考慮した。

- イ 個別格差：角地、セットバック、隅切りの提供等を考慮した。
 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

前記により求めた基礎となる価格（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

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
44,060,000	× 0.54	借地権	= 23,790,000

ア 建付地価格： 前記1②オ

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等は借地権と判定し、その割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を勘案して査定し、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 = 0.6 × (1-0.1) = 0.54 (小数第3位を四捨五入)

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
(1,310,000	+ 23,790,000)	× 1.0	× 0.7	× 0.8	= 14,060,000

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：土地賃貸借契約関係が不明確な借地権付建物の市場流通性等を考慮して判定した。

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。

第6 参考価格資料

地価公示価格 豊島-15

所 在 : 豊島区南長崎2丁目2080番13 「南長崎2-7-10」

価 格 : 680,000 円/m²

位 置 : 「椎名町」駅、道路距離約650m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 132m²

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北東側4.3m 区道

用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域、建ぺい60%、容積率200%、準防火地域

地域の概要 : 一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

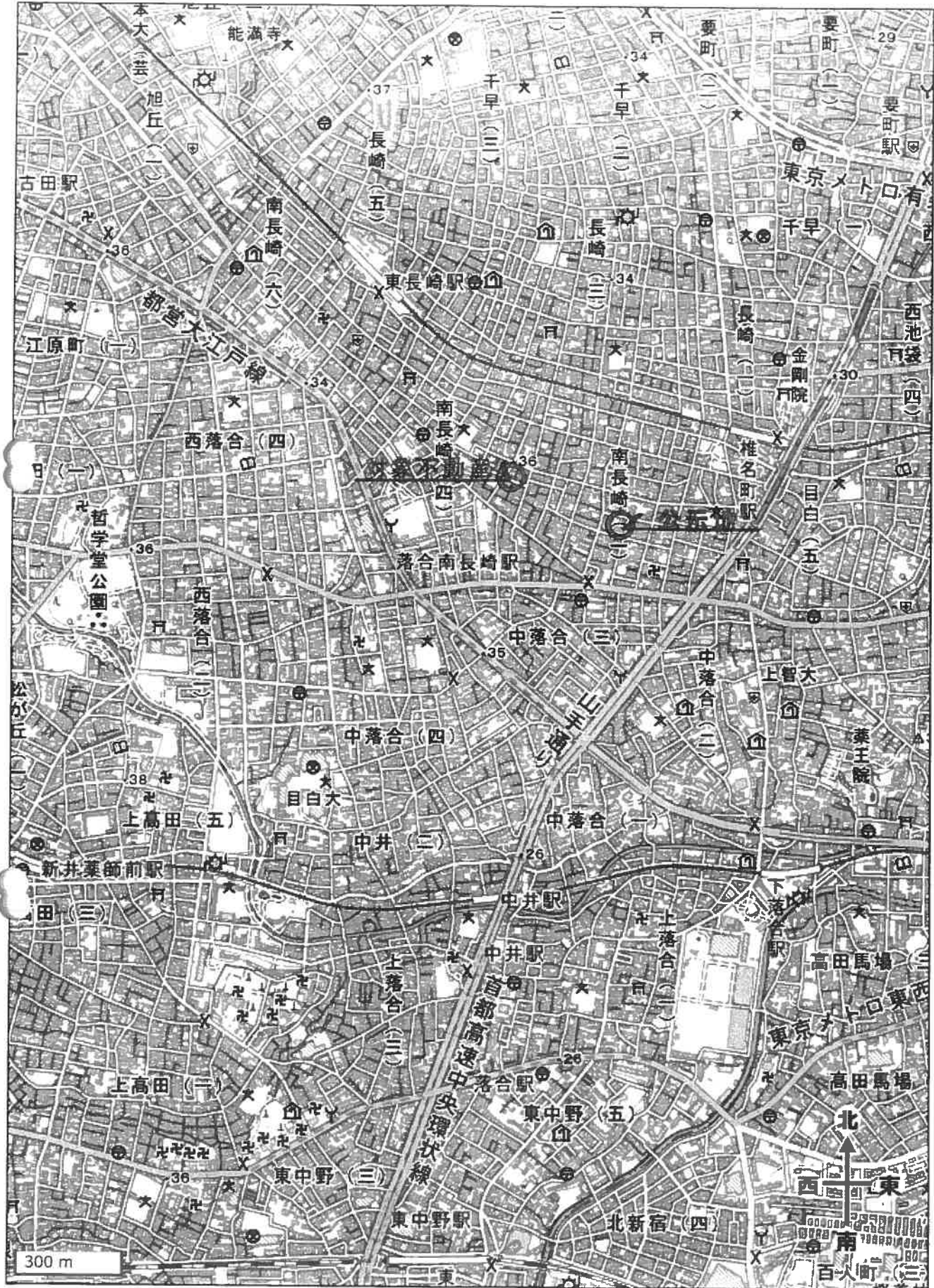
建物図面・各階平面図写 (A3をA4に縮小)

以 上

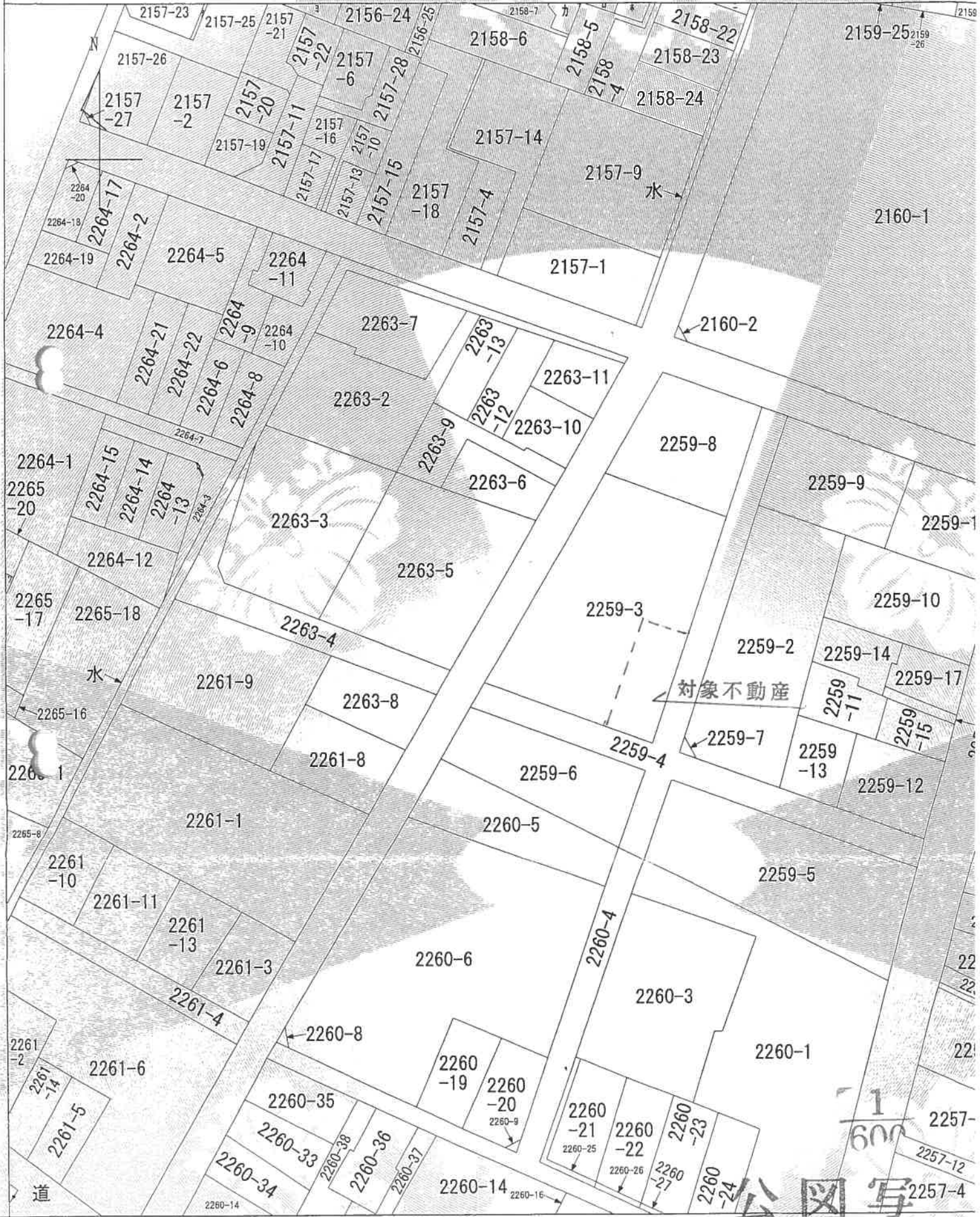
令 和 8 年 2 月 5 日

評価人 不動産鑑定士

岡村淑子



イ 2158-10 ハ 2162-26 ホ 2158-2 ト 2256-53 チ 2258-22 ツ 2258-35
 ロ 2158-10 ニ 2158-21 ヘ 2256-30 テ 2258-20 ツ 2258-31 テ 2258-31



この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

登記年月日：昭和53年6月19日

これは図面に記載されている内容を証明した意図である。
昭和7年8月12日 東京法務局豊島出張所 登記官

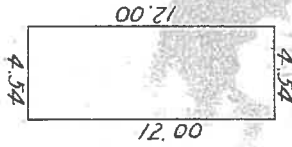
各階平面図



建物各階平面図

家屋番号 2259番3の2
建物の所在 豊島区南長崎三丁目2259番地8

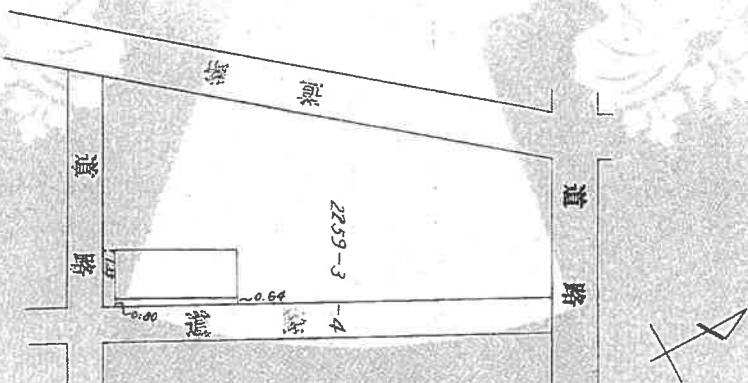
1階・2階平面図（各階同型）



求積

$4.54 \times 12.00 = 54.4800$

床面積 54.48 m²



竣工検査済書
昭和三十三年九月九日

002561

作製者	細尺	申請人	細尺
	1/250		1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

553.6.19