

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 7月 1日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福井 琢真

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 7月16日 午前 9時00分から 令和 8年 7月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月 6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 7月30日 午前 9時20分から 令和 8年 8月 3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 7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 | 練馬区上石神井二丁目 |
| | 地 番 | 51番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 204.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 練馬区上石神井二丁目51番地6 |
| | 家屋 番号 | 51番6の2 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 149.64平方メートル
2階 134.22平方メートル |



物件明細書

令和 8年 6月12日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福井 琢真

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】

(1) 1階部分につき、転借人株式会社KTMが占有している。原賃借人株式会社ドミノ・ピザジャパンの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(2) 2階部分につき、亡B相続財産が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 練馬区上石神井二丁目 |
| | 地 番 | 51番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 204.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 練馬区上石神井二丁目51番地6 |
| | 家屋 番号 | 51番6の2 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 149.64平方メートル
2階 134.22平方メートル |



令和7年(ケ)第 94号
令和8年 1月23日 受理
令和8年 2月16日 提出
(評価人 菱村 寛)

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 | 練馬区上石神井二丁目 |
| | 地 番 | 51番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 204.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 練馬区上石神井二丁目51番地6 |
| | 家屋 番号 | 51番6の2 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 149.64平方メートル
2階 134.22平方メートル |

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	練馬区上石神井2丁目5番12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	■所有者 □その他の者 上記の者が上記物件1土地に下記建物を所有し、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が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
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	□所有者 ■その他の者 上記の者が本建物を 店舗・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
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階部分 株式会社ドミノ・ピザジャパン	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H29・11・1 ----- 自 R5・11・1 至 R8・10・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input 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 486,000 円 (別途消費税) <input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 2,430,000 円	・管理・共益費は賃料に含む ・保証金につき、契約終了時に 20%償却 (別途消費税) ・転貸の承諾あり
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階部分 株式会社 KTM	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2・2・1 ----- 自 R5・11・1 至 R8・10・31	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input 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 529,650 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	・賃料の内訳： 賃料 450,000 円、使用料 7%31,500 円、消費税 10%48,150 円
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階部分 亡 B 相続財産	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" 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	
	<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	. . ----- 自 . . 至 . .	<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	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 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	. . ----- 自 . . 至 . .	<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	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 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	. . ----- 自 . . 至 . .	<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	<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

(3 枚目)

(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
A (所有者会社代表者仮 代表取締役)	1 本件建物の占有等については、把握していません。 1階部分が店舗として賃貸されていることは把握していま すが、賃貸借契約等についてはわかりません。 (令和8年1月26日電話聴取)
C (亡B相続財産清算 人)	1 本件建物2階居宅部分は、所有者会社元代表取締役である亡 Bが居宅として使用していましたが、現在は誰も使用しておら ず、当職が管理しています。 2 本件建物1階店舗部分は、所有者会社が賃貸しており、当職 は詳細を把握していません。 (令和8年1月26日電話聴取)
株式会社ドミノ・ピ ザジャパン担当者(賃 借人会社(転貸人会社) 担当者)	1 弊社は、本件建物1階店舗部分を所有者会社から賃借し、フ ランチャイズ契約を締結している株式会社KTMに転貸して います。 (令和8年2月3日面接聴取)

(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 関係人の陳述及び提出された回答書の内容及び現場の状況によれば、物件2建物1階店舗部分は、株式会社ドミノ・ピザジャパンが所有者会社から賃借し、これをフランチャイズ契約を締結している株式会社 KTM に転貸しており、「ドミノ・ピザ」の名称で店舗として使用されている。
- 3 関係人の陳述及び提出された回答書の内容及び現場の状況によれば、物件2建物2階居室部分は、所有者会社元代表取締役である亡 B が居室として使用していたが、現在は誰も使用しておらず、亡 B 相続財産清算人 C が管理をしている。
- 4 物件2建物2階居室部分の室内は、家具類や若干の動産類が存在しているのみで、床面には埃が溜まっており、相当期間使用されていないものと思われる。
また、占有者亡 B (相続財産) 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建物屋上部分に塔屋が存在する。
- 6 物件2建物の占有状況は、看板の表示、表札の表示、提出された回答書の内容及び関係人の陳述並びに現場の状況から、2枚目及び3枚目記載のとおり報告する。

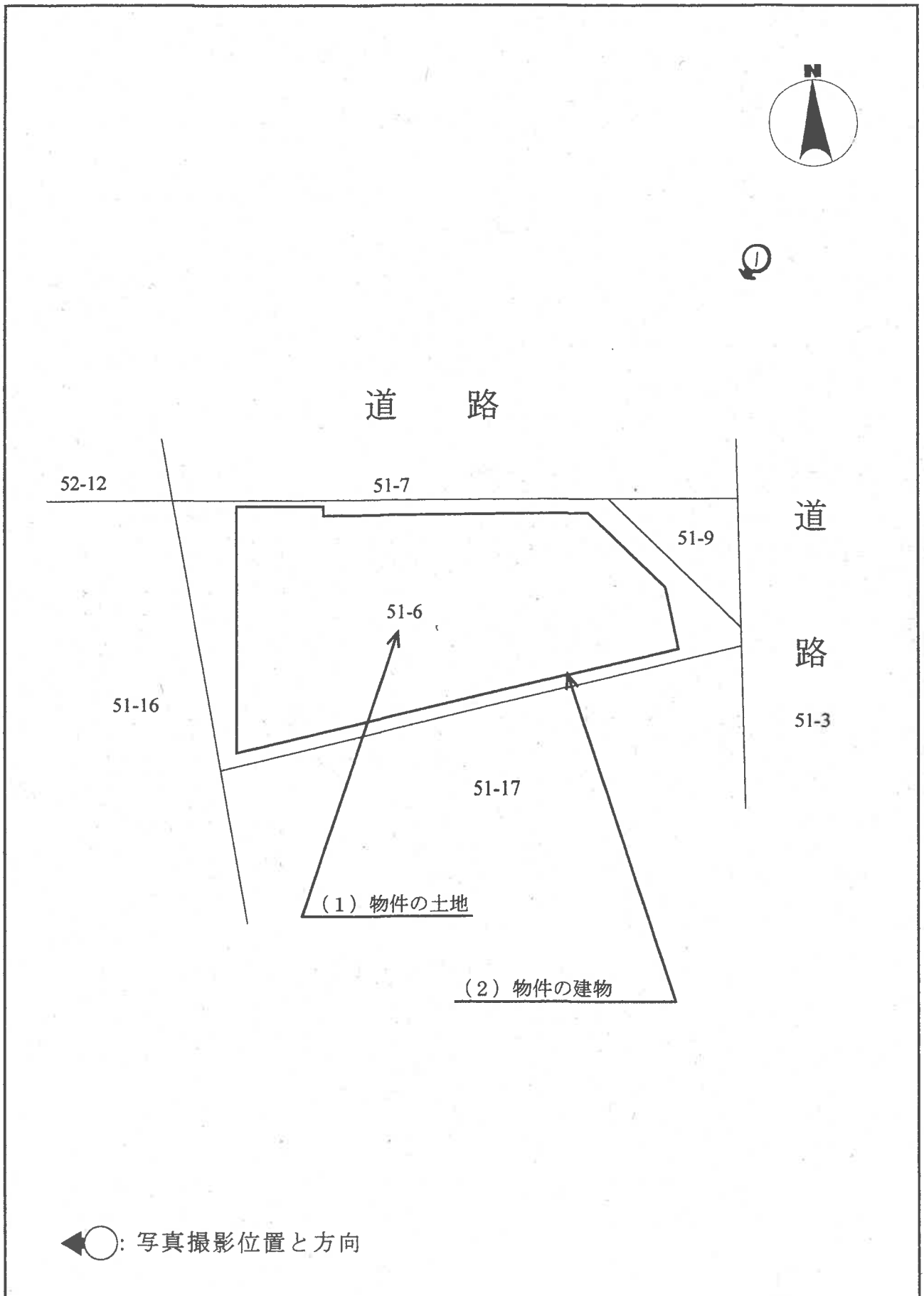
以上

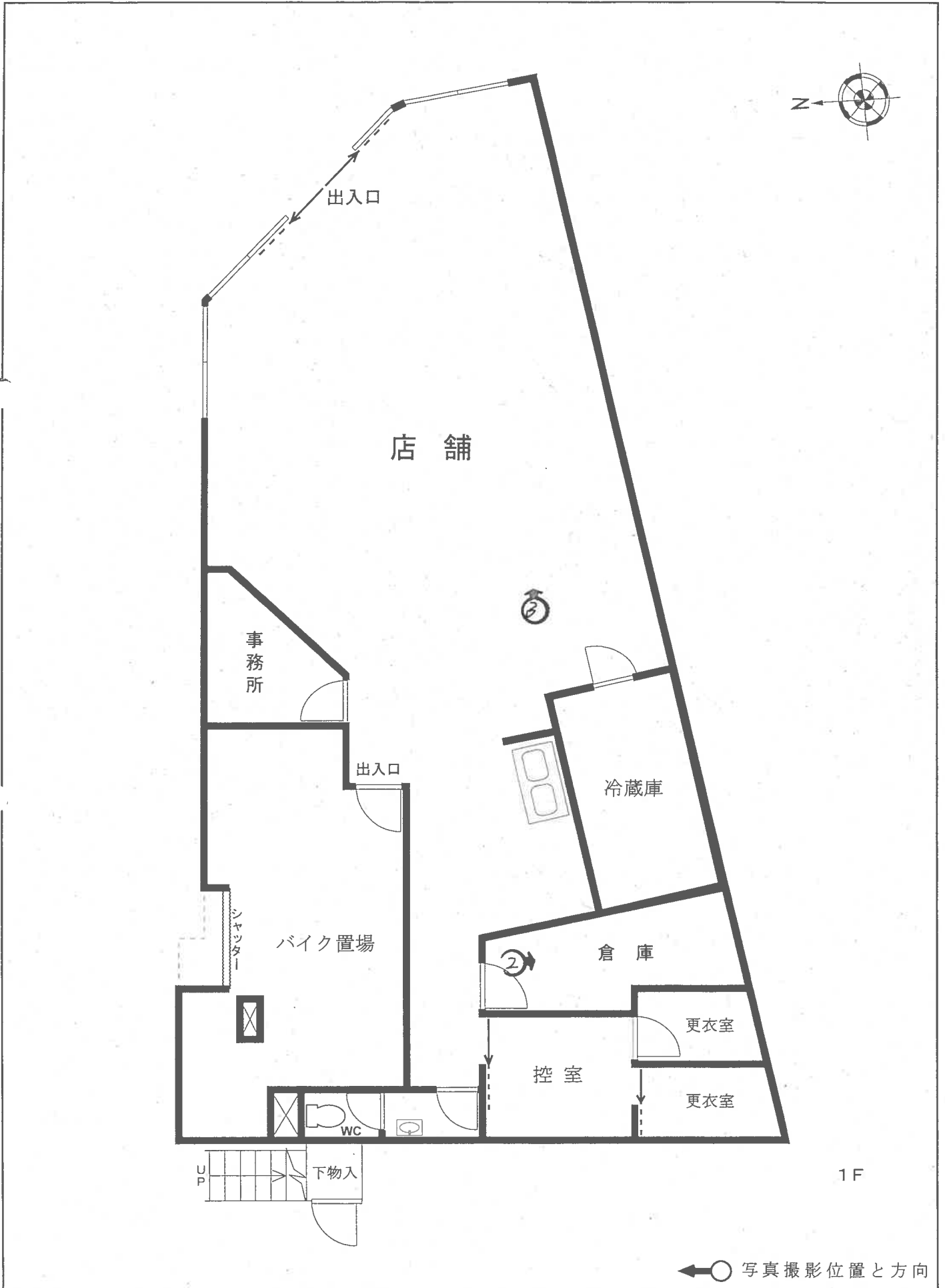
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月23日 16:10-16:30	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> 図面作成
令和8年1月26日 : - :	当庁(電話)	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者会社代表者仮代表取締役Aに 電話聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 亡B相続財産清算人Cに 電話聴取
令和8年1月26日 17:10-17:30	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"/> 1階店舗部分使用者に対し、通知書・照会書差置き
令和8年1月28日 : - :	当庁(郵便)	<input checked="" type="checkbox"/> 亡B相続財産清算人Cに対し 照会書送付
令和8年2月3日 9:20-10:40	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 checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人を同行 <input checked="" type="checkbox"/> 1階店舗部分賃借人会社担当者に 面接聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月3日 物件2建物1階部分につき、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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月3日 物件2建物2階部分につき、目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 D を立ち会わせ、亡B相続財産清算人Cから借り受けた鍵を用いて解錠し、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><input type="checkbox"/></p> <p>(写真 6点添付)</p>		

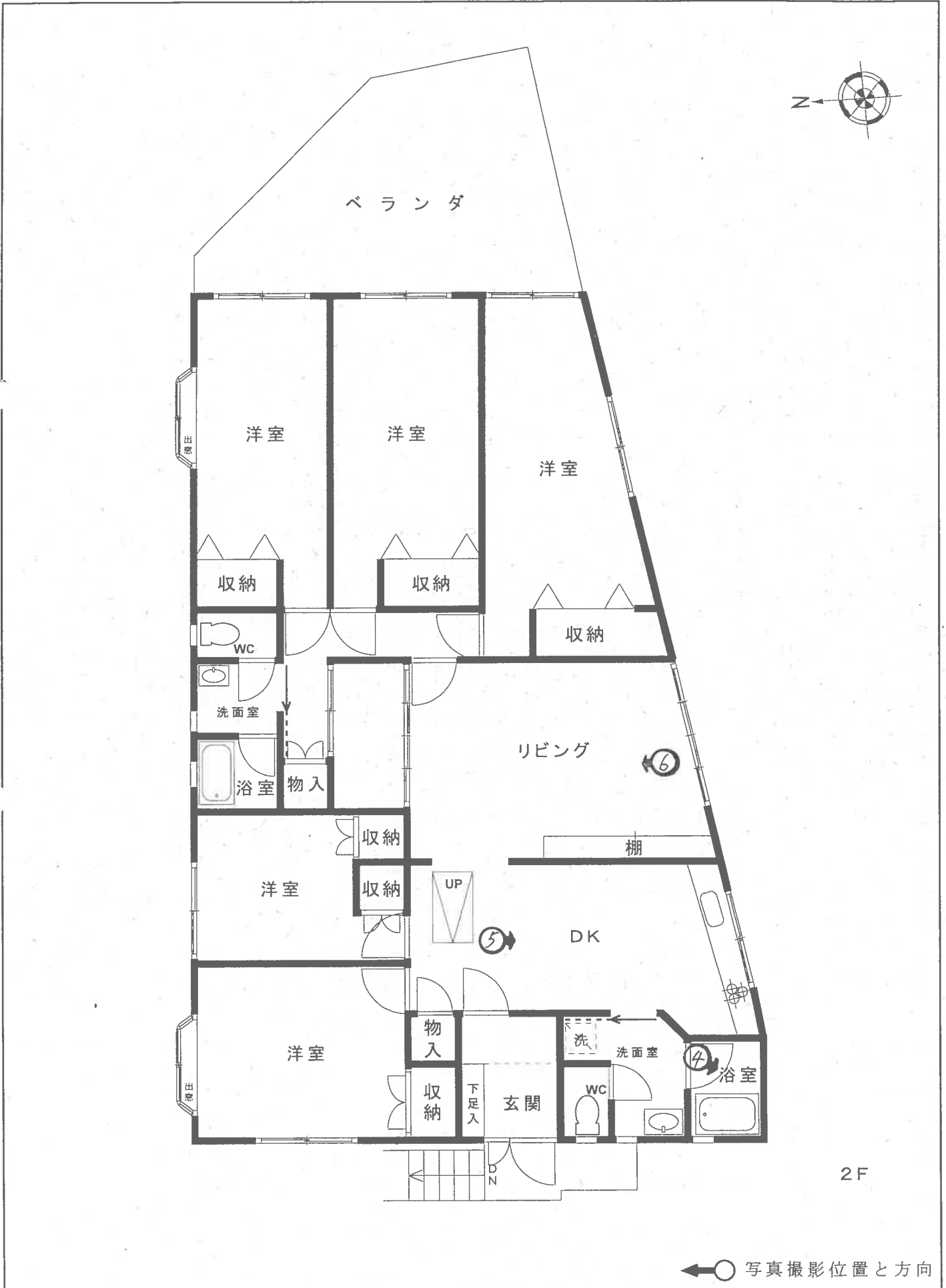
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第94号







1



2



3



4



5



6



令和7年(ケ)第94号

令和8年2月3日 現地調査

令和8年2月18日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 菱 村 寛

第1 評価額

一括価格	
金 88,000,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 25,610,000 円
物件 2 (建物)	金 62,390,000 円

1. 一括価格は、物件 1・2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 61 条）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. 本件評価では、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。
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、買受け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法定手続き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）などの特殊性を反映した価格である。
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。調査日以降発生した物件の現状変化は原則として考慮しない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な範囲に限る。
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。

第3 目的物件

番号	登記上の所在等	現況
物件1	次の物件目録記載のとおり。	
物件2	次の物件目録記載のとおり。	住居表示：練馬区上石神井 2-5-12
番号	特記事項	
物件2		

※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。

令和 7年 (ケ) 第 94号

物 件 目 録

- 1 所 在 練馬区上石神井二丁目
 地 番 51番6
 地 目 宅地
 地 積 204.95平方メートル
- 2 所 在 練馬区上石神井二丁目51番地6
 家屋 番号 51番6の2
 種 類 店舗・居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 149.64平方メートル
 2階 134.22平方メートル

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	西武新宿線「上井草」駅から北西方へ道路距離約750m（徒歩約9分）に、同線「上石神井」駅から北東方へ道路距離約950m（徒歩約12分）に位置する。附属資料「位置図」を参照。		
付近の状況	新青梅街道沿いに、低層店舗、中高層の共同住宅などが建ち並ぶ地域。		
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1種住居地域	
	指定建蔽率	60%	
	指定容積率	300%	
	防火規制	防火地域	
	その他の規制	第3種高度地区（最高25m）、日影規制、都市計画道路（注1）、土地区画整理事業を施行すべき区域（注2）	
画地条件	地積（登記）	204.95 m ²	
	形状	略台形地	
	間口・奥行	北側間口約24m・奥行約7.5～11.5m	
	地勢	台地上の概ね平坦地	
	その他		
接面道路の状況等	目的土地は、次の道路に概ね等高に接面する角地である。		
	方位	幅員・区分	建築基準法
	備考		
	北側	約15m 都道	42条1項1号
	東側	約11m 都道	42条1項1号
			新青梅街道
			井草通り
土地の利用状況等	目的建物の敷地に供用されている。 建物の配置は、附属資料「建物図面写し」を参照。		
供給処理施設	上水道	あり（接面道路に埋設されている）	
	都市ガス	あり（接面道路に埋設されている）	
	下水道	あり（接面道路に埋設されている）	

特記事項

□都市計画道路（注1）

状況	井草通りを幅員 16m に拡幅する旨の都市計画があり、目的土地のうち井草通りから約 2.8m の部分は、当該計画道路の区域に該当する。事業認可の時期は見通せない。
規制の概要	建築に際し、練馬区長の許可を要する。（都市計画法 53 条）
許可基準	次のような要件を満たす、容易に移転・除却できる建築物 a. 3 階以下で地階を有しない b. 主要構造部は木造、鉄骨造など

□土地区画整理事業を施行すべき区域（注2）

名称	練馬大泉石神井付近土地区画整理事業（S44.5 計画決定）
規制の概要	建築に際し、練馬区長の許可を要する。（都市計画法 53 条）
許可基準（原則）	次のような要件を満たす、容易に移転・除却できる建築物 a. 3 階以下で地階を有しない b. 主要構造部は木造、鉄骨造など
許可基準（例外）	「（将来の）事業施行の支障となるときは建物の移転に協力する」旨を約せば、上記 a・b を超える建築物も許可され得る。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

（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	平成 11 年 8 月 6 日新築（登記）	
	経過年数	約 26 年	
	経済的残存耐用年数	約 14 年	
仕様	構造	鉄骨造陸屋根 2 階建	
	外壁	吹付タイルほか	
	天井	2 階（以下同じ）：ビニルクロスほか	
	内壁	ビニルクロスほか	
	床	フローリングほか	
	設備	キッチン、浴室・洗面室、トイレほか	
	その他	設備が作動するか否かは確認できなかった。	
現況床面積 （登記・概測）	2 階	134.22 m ²	屋上に塔屋がある
	1 階	149.64 m ²	
	計	283.86 m ²	
現況用途等	現況用途	店舗・居宅	
	間取り	（注 1）	
品等	普通		
保守管理の状態	竣工から約 26 年経過しており、全体として経年相応の老朽化が見られる。 2 階は数年間居住に供されておらず、フローリング床の軋み、ビニルクロスの剥 がれ等が見られる。保守管理の状態はやや劣る。		
建物の利用状況	1 階に転借家人が入居している。（注 2）		
特記事項	□建築確認など（建築計画概要書による）		
	建築確認等	建築確認：2499（H11.2.12） 完了検査：記録なし	
	建築主	株式会社丸萬	
	土地	敷地面積 198.98 m ²	
	計画建物	S 造 2F 店舗・住宅 延 287.11 m ²	

(注1) 間取り等

階層	用途	面積	備考
1階	店舗	149.64 m ²	スケルトン貸しの店舗区画（ドミノ・ピザ石神井消防署前店）
2階	居宅	134.22 m ²	5LDK 少数の家具等が残されているが、居住に供されていない。

(注2) 1階の借家契約の概要（この項は西暦を用いる）

	原借家契約	転借家契約
当事者	貸主：目的物件の所有者 借主（借家人）：(株)ドミノ・ピザ ジャパン	貸主：(株)ドミノ・ピザ ジャパン 借主（転借家人）：(株)KTM
占有開始日	2017年11月1日	2020年2月1日
契約期間	2023年11月1日から3年間	2023年11月1日から3年間
月額賃料等(税別)	賃料：486,000円 共益費等：賃料に含む。	賃料：481,500円（手数料31,500円を含む） 共益費等：賃料に含む。
敷金	2,430,000円（契約終了時20%償却）	なし
備考	株式会社KTMへ転貸できる。	

第5 評価

目的物件は、賃貸用不動産であるので、積算価格と収益価格を求め、これらを調整した価格に基づいて、競売市場を前提とした評価額を求める。

I 積算価格

1. 基礎となる価格

①物件1（土地）

建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	更地価格単価		地積 ウ	建付増減価 エ	建付地価格 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	580,000 円/㎡	×0.92	×204.95 ㎡	×0.90	=98,430,000 円

- ア. 標準画地価格：次の規準価格を中心に、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。標準画地は、間口・奥行・規模等が標準的な中間画地を想定した。

地価公示 練馬 5-8

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(規準価格)
591,000 円/㎡	×106/100	×100/100	×100/108	=580,000 円/㎡

(上3桁未満四捨五入)

- ・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。
 - ・標準化補正：公示地等の画地条件を考慮して、補正率を査定した。
 - ・地域格差：公示地等の所在地域の特性（商況が優る等）を考慮して、地域格差を査定した。
- イ. 個別格差：目的土地の画地条件（間口の広い角地、略台形地、都市計画道路部分を含む、縄縮みの可能性がある等）を考慮して、個別格差を査定した。
- ウ. 地積：登記数量
- エ. 建付増減価：建物と敷地との適応状態等を考慮して、修正率を査定した。
- オ. 建付地価格：1万円未満を四捨五入した。

②物件2（建物）

標準的な建築費に比準して再調達原価を求め、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、建物価格を次のとおり求めた。

物件番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
2	280,000 円/㎡	×283.86 ㎡	×0.25	=19,870,000 円

- ア. 再調達原価：目的建物の使用資材、施工の程度等を考慮して、単価を査定した。
- イ. 現況延床面積：登記数量
- ウ. 現価率：
 - ・経過年数約 26 年、経済的残存耐用年数約 14 年、観察減価率 30%（保守管理の状態等を考慮）
 - ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を次のとおり査定した。
 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：14 年 ÷（26 年 + 14 年） ×（1 - 0.30） = 0.25（小数点 3 位を四捨五入）
- エ. 建物価格：1 万円未満を四捨五入した。

2. 積算価格

物件 1 は土地利用権等価格を控除し、物件 2 は土地利用権等価格を加算する等により、積算価格を次のとおり試算した。

①土地利用権等価格

物件番号	建付地価格	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	ア	イ		ウ
1	98,430,000 円	×0.65	法定地上権	=63,980,000 円

- ア. 建付地価格：前記 1①
- イ. 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定の上、近隣の借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権の特性等を勘案して法定地上権割合を査定した。
- ウ. 土地利用権等価格：1 万円未満を四捨五入した。

②積算価格

物件番号	基礎となる価格	土地利用権等価格 の控除及び加算	占有減価修正	積算価格	構成比
	ア	イ	ウ	エ	オ
1	(98,430,000 円	-63,980,000 円)	—	=34,450,000 円	29.1%
2	(19,870,000 円	+63,980,000 円)	×1.00	=83,850,000 円	70.9%
積算価格（合計）				118,300,000 円	100.0%

- ア. 基礎となる価格：前記 1
- イ. 土地利用権等価格：上記 2①
- ウ. 占有減価修正：必要なし
- エ. 積算価格：1 万円未満を四捨五入した。
- オ. 構成比：エ ÷ Σエ（原則として小数点 1 位を四捨五入した）

II 収益価格

総収益から総費用を控除して純収益を求め、これを還元利回りで除して、収益価格を次のとおり試算した。

総収益 ア	総費用 イ	純収益 ウ	還元利回り エ	収益価格 オ
7,994,000 円	-2,393,000 円	=5,601,000 円	÷5.5%	=101,840,000 円

- ア. 総収益：1階は現借家人との再契約、2階は改修して新規に賃貸することを想定して満室時総収入を求め、空室等損失を控除して総収益を査定した。
- イ. 総費用：目的物件の運用に必要な修繕費（平準化した大規模修繕費等を含む）、維持管理費、公租公課、火災保険料を考慮して、総費用を査定した。
- ウ. 純収益：総収益から総費用を控除して、純収益を求めた。
- エ. 還元利回り：取引市場における一般的な純収益利回りを基準とし、目的物件の個別性を考慮して、還元利回りを査定した。
- オ. 収益価格：1万円未満を四捨五入した。

Ⅲ 評価額

1 試算価格の調整

積算価格は、不動産価格の費用面に着目して試算した価格である。本件では、更地価格や再調達原価を適切に査定した上、不動産価格の取引面を考慮して建付増減価修正率や建物現価率を的確に把握し得たことなどから、精度・規範性の高い試算価格を求めることができた。

収益価格は、不動産価格の収益面に着目して試算した価格である。本件では、類似建物の賃料相場等を踏まえて純収益を適切に査定した上、目的物件の個別性等を考慮して還元利回りを的確に把握できたため、精度・規範性の高い試算価格を求めることができた。

以上の検討を踏まえ、目的物件の典型的な買手は投資家であることを考慮して、2 試算価格を関連付け、調整後の価格を 110,000,000 円と求めた。

2 評価額の決定

調整後の価格に、構成比を乗じ、さらに競売市場修正等を行って、評価額を次のとおり決定した。

物件番号	調整後の価格 ア	構成比 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	引受債務相当額 オ	評価額 カ
1	110,000,000 円	×29.1%	×1.00	×0.80	—	=25,610,000 円
2		×70.9%	×1.00	×0.80	—	=62,390,000 円
一括価格（合計）						88,000,000 円

- ア. 調整後の価格：前記 1
- イ. 構成比：前記 I 2②
- ウ. 市場性修正：必要なし
- エ. 競売市場修正：「第 2 評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して査定した。
- オ. 引受債務相当額：引受けとなる借家契約の敷金等相当額を控除する。本件は控除の必要なし。
- カ. 評価額：1 万円未満を四捨五入した。

第6 参考価格資料

地価公示 練馬 5-8
所在： 練馬区関町南 4 丁目 743 番 1 (関町南 4-7-29)
価格： 591,000 円 / m²
価格時点： 令和 7 年 1 月 1 日
位置： 「武蔵関」駅から約 690m (南口からの道路距離)
地積： 270 m²
供給処理施設： 水道、都市ガス、下水
接面街路： 北側 25m 都道
用途指定等： 近隣商業地域、指定建蔽率 80%、指定容積率 300%、防火地域
地域の概要： 青梅街道沿いに中層店舗付共同住宅などが建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

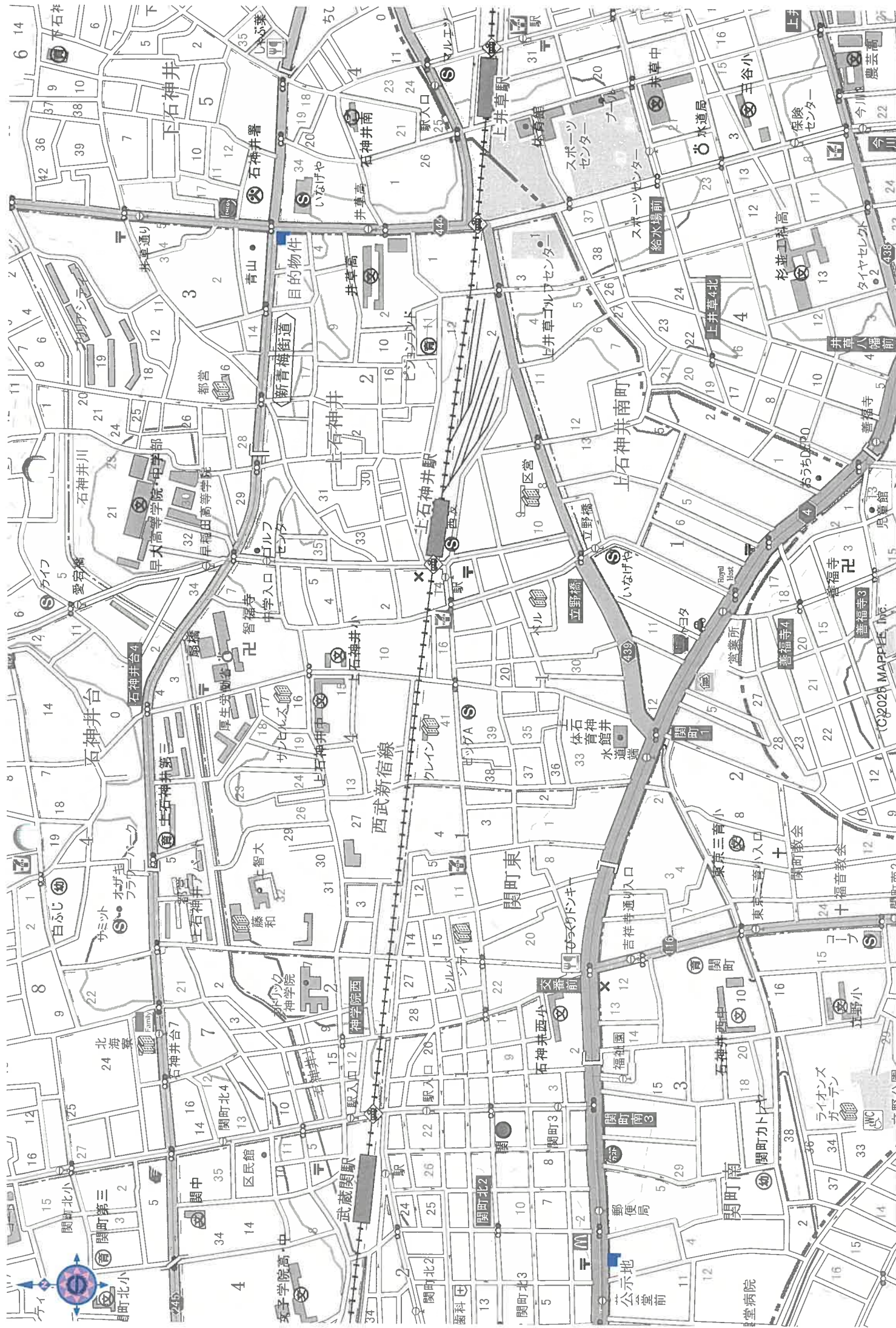
位置図

公図写し (A3 判の原図を A4 判に縮小)

建物図面・各階平面図写し (同上)

以 上

令和 8 年 2 月 18 日
評価人 不動産鑑定士
菱 村 寛



1 : 10,000 相当
 地図使用承認(C)マップル第7-023号

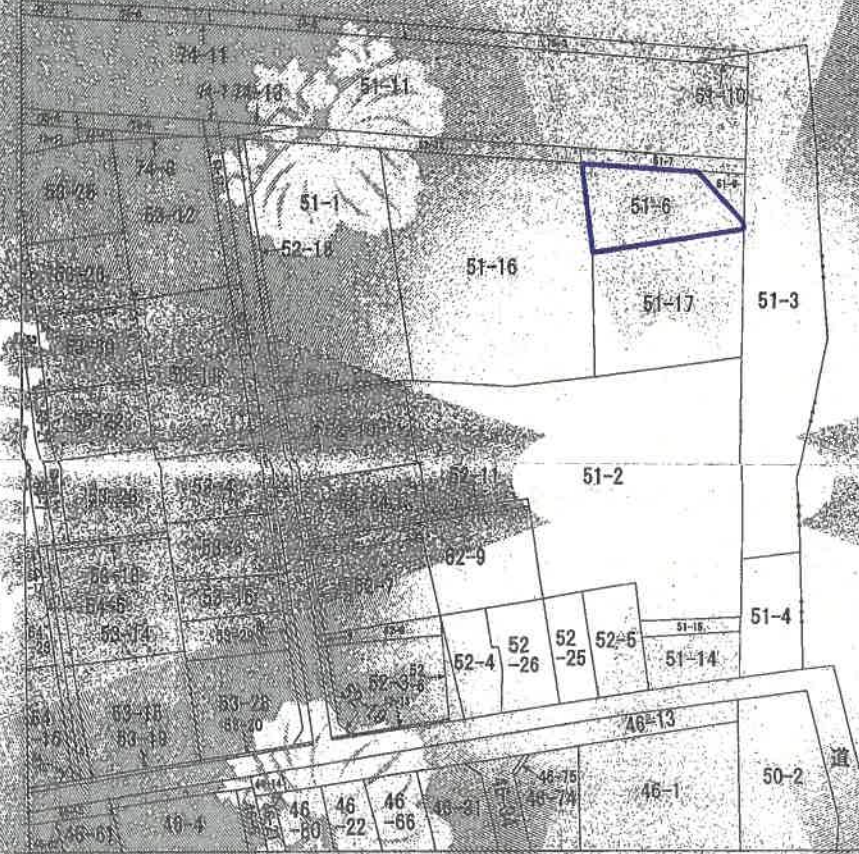
地図上の1センチは約100メートル

53-5
53-7

54-18
54-4

N

5000



(注) 権利に拘束する図面が、土地の権利を原因とした不動産の移転の際の地籍が勘定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る図面であり、土地の位置及び形状の図面を意味するものではありません。

地籍区
地籍部
上石神井二丁目

部 分	所 在	練馬区上石神井二丁目		地 番	51番6
出 力 尺 寸	1/600	積 算 区 分	地籍区 地籍部 地籍番号	種類	地籍区 地籍部 地籍番号
作 成 年 月 日				種類	旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記載される事項を基に作成された図面であり、
 (東京法務局練馬出張所管轄)
 令和7年1月24日
 東京法務局練馬出張所
 図面番号

5000

