

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 眞

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	北区滝野川七丁目36番地2
	家屋 番号	36番2の4
	種 類	居宅・作業所・店舗
	構 造	鉄骨造陸屋根3階建
	床 面 積	1階 60.71平方メートル 2階 58.85平方メートル 3階 58.85平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月15日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

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36番27、地積86.68平方メートル、共有者C、D、E、F、G及びH）につき借地権（賃借権）が存する。上記借地権につき争いあり。

《 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 北区滝野川七丁目36番地2
- 家屋 番号 36番2の4
- 種 類 居宅・作業所・店舗
- 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
- 床 面 積
- | | |
|----|-------------|
| 1階 | 60.71平方メートル |
| 2階 | 58.85平方メートル |
| 3階 | 58.85平方メートル |



令和8年(ケ)第53号
令和8年4月16日受理
令和8年6月2日提出
(評価人 榎本 純)

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 白石 圭

物 件 目 録

1 所 在 北区滝野川七丁目36番地2

家屋 番号 36番2の4

種 類 居宅・作業所・店舗

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 60.71平方メートル
2階 58.85平方メートル
3階 58.85平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都北区滝野川七丁目36番5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居宅、作業所、店舗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 保管開始日	支部 令和 年 () 第 号 令和 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	北区滝野川七丁目
地 番	36番27
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	86.68平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 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 (C、D、E、F、G、H)
その他の事項	なお、上記土地は平成28年7月14日に「36番地2」から分筆されている。
■関係人 (A (建物所有者) 及びH (土地共有者)) の陳述/■提示文書 (回答書、契約書、領収証) 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26年3月27日
最初の契約日	昭和26年3月27日
契約日 期間	昭和26年3月27日から昭和56年3月26日まで30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	令和5年6月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和35年5月31日まで30年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等 貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者 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 39,500 円 (毎月末日限り翌月分支払)
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 (令和 年 月 日現在 金 円)
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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	なお、土地賃貸借契約書上の土地の地番は「36番地2」、面積は「87.107平方メートル」とされている。また、平成5年3月8日付けの賃貸借契約書 (契約期間：同年6月1日から令和5年5月31日) の契約が最新のものであり、令和5年6月1日以降の賃貸借契約書は存在しない。土地共有者Hからは、法定更新はされておらず、現在は契約更新について交渉中の段階である旨の説明がなされている。
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (建物所有者の妻)	<p>本件建物は夫のAが所有しており、1階はクリーニング店として、2階及び3階は居宅としてそれぞれ使用しています。現在Aは不在ですが、いただいた封書はAに渡します。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年4月20日面接聴取)</p>
A (建物所有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本件建物は私が所有しており、1階はクリーニング店の店舗及び作業所として、2階及び3階を居宅として使用しています。本件建物の不具合は、特にありません。また、本件建物でペットは飼っていません。 2. 目的外土地の賃貸借契約は法定更新されているという認識であり、賃料も支払っています。土地共有者から更新料として900万円の支払いを請求されましたが、相談している弁護士から契約書上記載のない更新料を支払う必要はないと説明され、現在のところ支払ってはいません。 3. 過去にクリーニング用の溶剤を使用していたこともありましたが、ドライ機が故障してからは使用していません。目的外土地の土壤汚染の可能性については、本件建物の地面がコンクリートで覆ってはいるものの、可能性がないとも言いきれません。 4. ドライ機及びコンプレッサーは本件建物が建てられた平成6年1月頃に購入・設置(当時の購入価格約1500万円)したものです。ただ、ドライ機が故障しているため、現在は使用していません。プレス機2台のうち、1台は上記と同様に平成6年1月頃に購入・設置したもの(当時の購入価格160万円程度)で、もう1台は平成29年3月に購入・設置(当時の購入価格160万円程度)したものです。水洗機は平成31年3月に購入・設置(当時の購入価格160万円程度)しました。これらはいずれも現時点において経済的価値はほとんどないと思います。一方、1階外のボイラー室に令和5年5月に購入・設置したミウラ製のボイラー(当時の購入価格160万円程度)があり、こちらは比較的新しいですが、既に3年使用していますし、残存価値がどの程度あるかは判りません。 <p style="text-align: right;">(令和8年5月8日面接聴取及び同年5月22日電話聴取)</p>
H (目的外土地共有者)	<p>目的外土地の賃貸借契約につき、令和5年6月1日以降については法定更新されたという認識はありません。これまでも更新時期に更新料の支払いを受けて契約を締結してきた経緯があり、今回は契約締結に際して地価が高騰しているため、賃料を増額しない代わりに従前の更新料よりも高い金額の支払いを求めたところ、Aから支払いがないため、未だ契約締結に至っていないという認識です。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年5月29日電話聴取)</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

(4 枚目)

執行官の意見

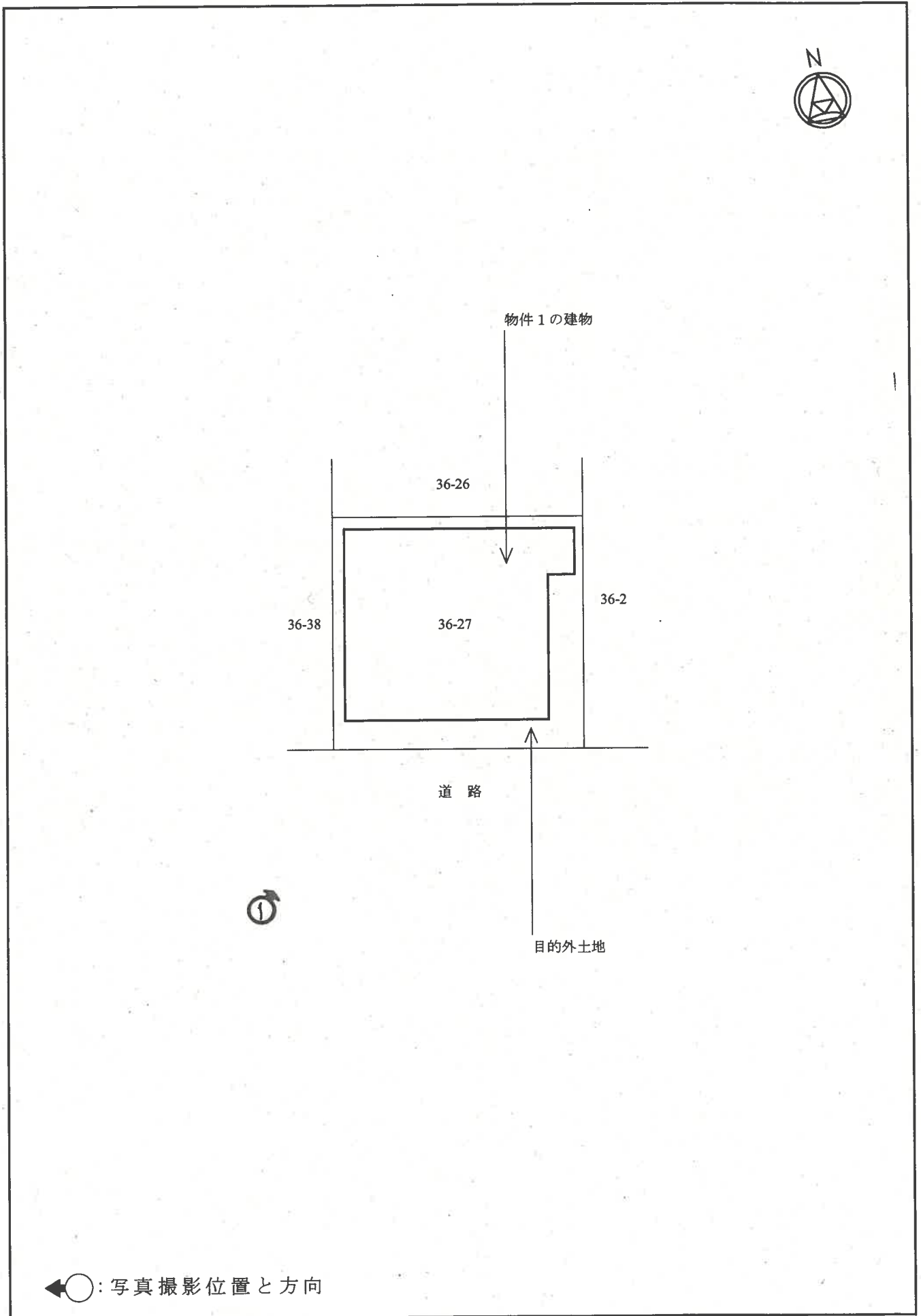
1. 本件建物の位置関係、形状等は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件建物は、目的外土地を借地して、その土地の上に建てられており、目的外土地の借地契約については、関係人から提出された回答書、土地賃貸借契約書写し等から、3枚目記載のとおりと認められた。
3. 本件建物の1階の作業場には、業務用洗濯機の水洗機1台及び同ドライ機1台、コンプレッサー1台、プレス機2台が存在した。おおよその取得価格は、関係人の陳述等欄記載のとおりである。
4. 本件建物の占有関係は、
 - ① 本件建物の1階の表札には所有者Aの氏の表示があった。そして、物件内には債務者宛の普通郵便物が多数存在した。
 - ② 建物内には、A及びその妻Bから、前記関係人の陳述等欄に記載の要旨を聴取した。
 - ③ 本件建物の1階はクリーニング店としての看板を表示して表に来客用のカウンター、レジ等が設置されており、その奥はクリーニング作業を行うための水洗機やプレス機等の機械が設置されており、店舗兼作業所として使用されていた。そして、2階及び3階には家具・寝具・日常生活用品等があり個人の居宅として使用されていた。
5. 本件建物の占有関係は、上記現場の状況、前記関係人の陳述等から、本報告書2枚目に記載のとおり報告する。なお、BはAの占有補助者に過ぎないものと判断した。

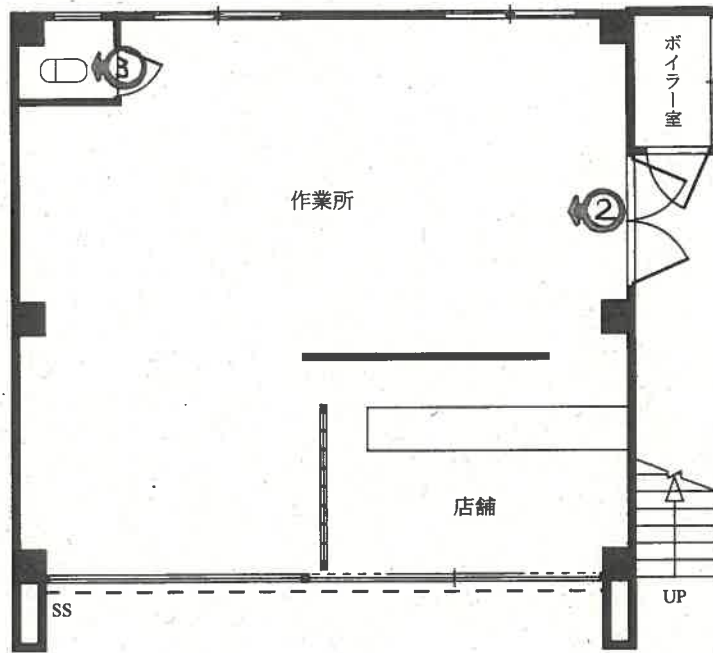
以上

(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)

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4月20日 9:35-9:50	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 type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 評価人同行 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者に対し、臨場日時通知書・照会書の交付
令和8年5月8日 10:25-11:07	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査（立入調査） <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 <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者Aから面接聴取
令和8年5月12日 : - :	当庁	<input checked="" type="checkbox"/> 目的外土地共有者らに対し照会書の送付
令和8年5月22日 18:05-18:28	当庁	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者Aから電話聴取
令和8年5月29日 17:10-17:15	当庁	<input checked="" type="checkbox"/> 目的外土地共有者Hから電話聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年5月8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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 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。		
(写真3葉添付)		

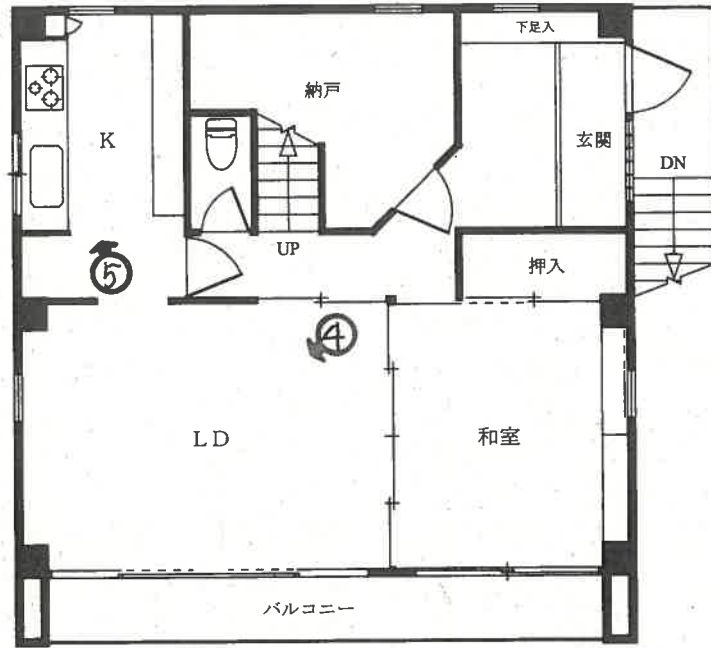
(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)



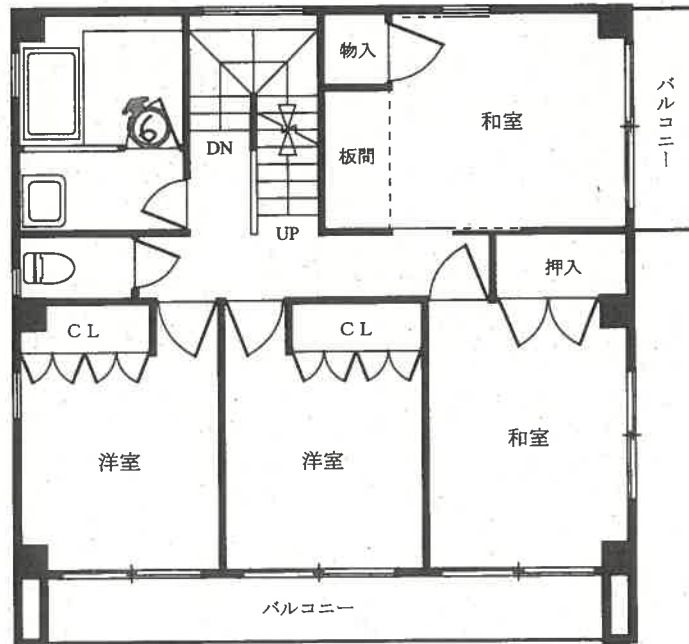


1 階

←○: 写真撮影位置と方向



2 階



3 階

←○: 写真撮影位置と方向

01



02



03



04



05



06



令和8年(ケ)第53号
令和8年5月8日 現地調査
令和8年6月2日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 榎本 純

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 24,390,000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 本件評価は、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：北区滝野川7-36-5
番号	特記事項		
	特になし		

※ 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	北区滝野川七丁目36番地2		
家屋 番号	36番2の4		
種 類	居宅・作業所・店舗		
構 造	鉄骨造陸屋根3階建		
床 面 積	1階	60.71	平方メートル
	2階	58.85	平方メートル
	3階	58.85	平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 建物の敷地（借地）の概況及び利用状況等

位置・交通	東武東上線「北池袋」駅の東方道路距離約520m（徒歩約7分）、JR埼京線「板橋」駅の南東方道路距離約550m（徒歩約7分）、北区滝野川7丁目36番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	共同住宅、一般住宅、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ地域	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域（特別工業地区） 60%（指定） 300%（指定） 準防火地域 第3種高度地区、日影規制等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	86.68㎡（地番36番27の公簿面積） ほぼ正方形 間口約9.6m・奥行約9m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南側現況幅員約9m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）に、東側現況幅員約4m舗装私道（建築基準法第42条1項5号該当）に、ほぼ等高に接面する角地。なお区境に位置しており南側道路は豊島区道である。	
土地の利用状況等	物件1の建物敷地として、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 都市ガス 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	<ul style="list-style-type: none"> ・借地権に係る契約面積は87.107㎡であるが、当該借地権部分として分筆したとみられる現況地番（36番27）の公簿地積は86.68㎡である。 ・東京都環境確保条例の指定作業所等として届出されたクリーニング店の敷地となっており、建物占有者によれば過去にクリーニング用の溶剤も使用していたとのことである。また専門調査機関による土壌汚染履歴調査を行ったところ、「土壌汚染リスクが高く、土壌汚染状況調査を実施することが望ましい。」という結果であった。しかし、関係者の同意が得られず、試料採取による調査実施は断念した。 ・北区ハザードマップによると、洪水等による浸水想定区域にある。 	

<p>借地契約の概要</p> <p>※現況調査報告書等による</p>	<p>所在地：北区滝野川七丁目</p> <p>地番：36番2のうち(契約時)</p> <p>契約面積：87.107㎡</p> <p>貸主：土地所有者</p> <p>借主：建物所有者</p> <p>占有権原：賃借権</p> <p>使用目的：普通建物所有目的</p> <p>占有開始時期：昭和26年3月27日</p> <p>最初の契約期間：昭和26年3月27日から30年間</p> <p>現在の契約期間：令和5年6月1日から30年間</p> <p>地代：月額39,500円</p> <p>支払時期：毎月末日までに翌月分払い</p> <p>地代前払：なし</p> <p>敷金・保証金等：なし</p> <p>更新料：令和5年更新時における更新料等について協議中</p> <p>特約等：賃借権の譲渡、土地の転貸、建物の増改築等には賃貸人の書面による承諾を要する。</p> <p>地代滞納：なし</p> <p>契約解除：なし</p> <p>訴訟提起等：なし</p> <p>その他：旧借地法適用の借地権である。</p>
------------------------------------	--

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	平成6年1月29日新築 約32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 タイル貼り、吹付タイル等 ビニールクロス等 ビニールクロス、化粧板、石こうボード等 フローリング、畳、カーペット等 キッチン、トイレ、浴室等 特になし												
床面積(現況)	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">1階</td> <td style="text-align: right;">:</td> <td style="text-align: right;">60.71m²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">2階</td> <td style="text-align: right;">:</td> <td style="text-align: right;">58.85m²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">3階</td> <td style="text-align: right;">:</td> <td style="text-align: right;">58.85m²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合計</td> <td style="text-align: right;">:</td> <td style="text-align: right;">178.41m²</td> </tr> </table>		1階	:	60.71m ²	2階	:	58.85m ²	3階	:	58.85m ²	合計	:	178.41m ²
1階	:	60.71m ²												
2階	:	58.85m ²												
3階	:	58.85m ²												
合計	:	178.41m ²												
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅・作業所・店舗 1階：店舗・作業所等、2階：玄関・LDK・和室 ・納戸等、3階：洋室×2・和室×2等												
品 等	普通													
管 理 の 状 態	劣る													
建物の利用状況	建物所有者らが居宅・作業所・店舗として占有している。													
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 築後相当年数を経ており、全般的な劣化が進んでおり、鉄骨階段の錆、床のたわみ、壁紙の剥がれ等が多く認められた。占有者によれば、大規模修繕等を行っていないが、特に不具合はないとのことである。 ・ 役所調査では建築確認申請の記録があるものの、完了検査を受けた記録がみられず、遵法性に疑義がある。 													

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	現況床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
288,000	× 178.41	× 0.04	= 2,060,000

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 床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約 32年、 経済的残存耐用年数約 3年、 観察減価率 50%減（現況等を考慮した。）
- ・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）

$$\text{現価率} = 3\text{年} \div (32\text{年} + 3\text{年}) \times (1 - 0.50) = 0.04 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})$$

② 土地価格（借地）

物件1の敷地（借地）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			
830,000	× 1.03	× 86.68	× 1.00	= 74,100,000

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）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定している。

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地} & & \text{北-9} & & & \\ \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\ 725,000 \text{ 円/㎡} & \times & 111 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 97 & = & 830,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

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：公示地等の地域は対象地域に比して、街路条件等で劣ること等を考慮。

イ 個別格差：角地等を考慮した。

ウ 地 積：公簿数量による。

エ 建付減価：不要と判定した。

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、下記の通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
74,100,000	× 0.56	借地権	= 41,500,000

ア 建付地価格 : 前記1②オ

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権割合を借地権と判定し、その割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質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 - 名義書換料相当率)

$$\text{土地利用権等割合} = 0.70 \times (1 - 0.20) = 0.56$$

(少数第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
(2,060,000	+ 41,500,000)	/	×0.7	×0.8	= 24,390,000

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 : 借地権付建物であること、遵法性の疑義、土壌汚染の可能性等を考慮した。

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

基準地価格「北-9」

所在：北区滝野川七丁目26番5外
「滝野川7-26-6」

価格：725,000円/㎡

位置：「板橋」駅、道路距離約520mに位置する。

価格時点：令和7年7月1日

地積：137㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接面街路：南西側 6m 区道

用途指定等：第一種住居地域、建蔽率60%、容積率300%、準防火地域、高度地区等

地域の概要：住宅、共同住宅、事務所等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

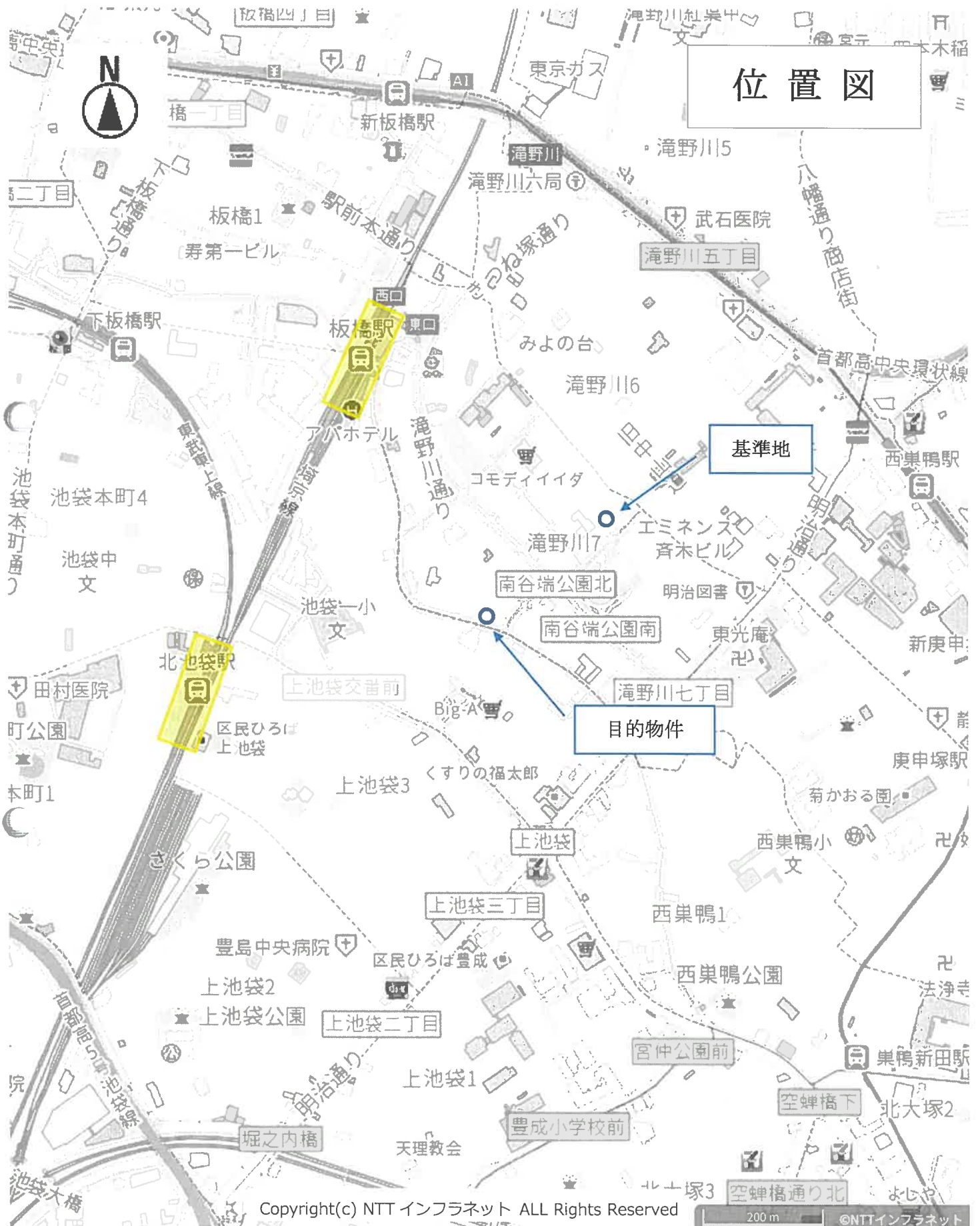
以上

令和8年6月2日

評価人 不動産鑑定士

榎本 純

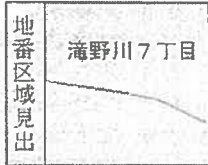
位置図





目的外土地

(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。



請求部分	所在	北区滝野川七丁目		地番	36番27	
出縮力尺	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
作成年月日			備付年月日(原図)		補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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。

令和8年1月26日

東京法務局北出張所

地図整理番号：M18436

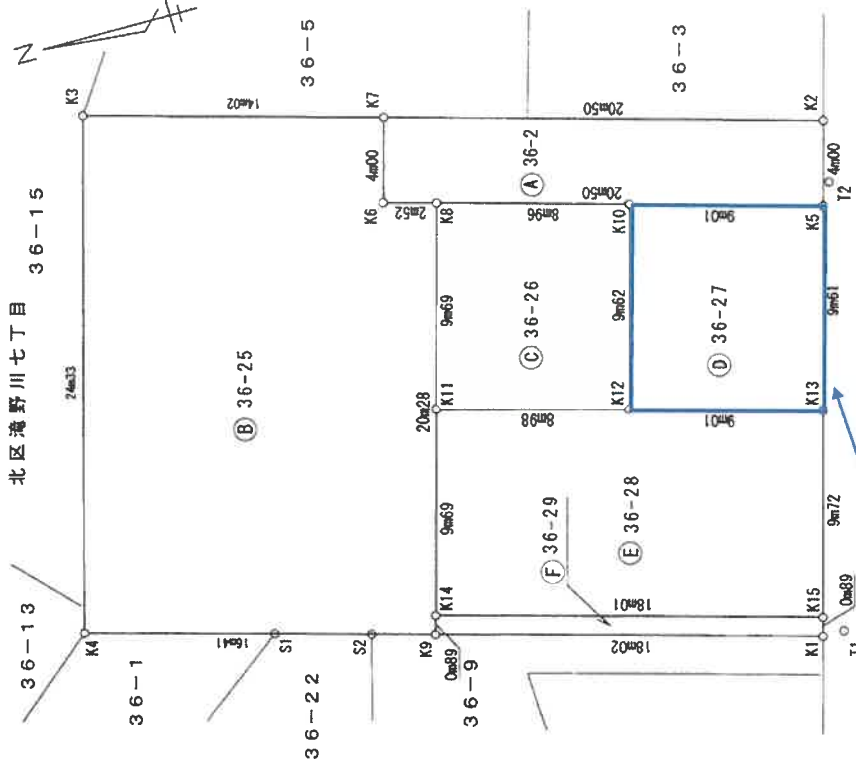
登記官

(1/2)

※A3をA4に縮小しています(抜粋)

地積測量図

地番 36-2-25ないし-29
土地の所在 北区滝野川七丁目



境界点座標

点名	X座標	Y座標	備考
K1	301.016	299.998	民石標内刷印
K2	294.582	323.361	金属標
K3	327.858	332.567	ミカゲ石
K4	334.237	309.079	ミカゲ石
K5	295.644	319.504	板
K6	315.405	324.971	民石標
K7	314.340	328.827	金属標
K8	312.967	324.296	金属標
K9	318.400	304.750	金属標
K10	304.330	321.906	金属標
K11	315.563	314.955	金属標
K12	306.886	312.630	民石標
K13	298.197	310.235	板
K14	318.161	305.610	民石標
K15	300.778	300.863	金属標

参照点座標

点名	X座標	Y座標	備考
S1	325.704	306.747	金属標
S2	321.302	305.543	金属標
S3	291.766	299.490	補込外角
S4	288.895	310.027	金属標
S5	286.941	317.177	民石標
T1	300.000	300.000	板
T2	295.083	320.521	板

測量年月日 平成28年 6月20日
測量係 任意

2325-1 豊島区上池袋四丁目
2362-1

製作者

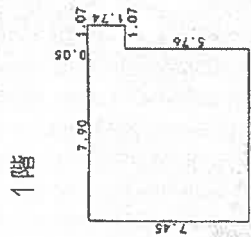
申請人

縮尺 1/250

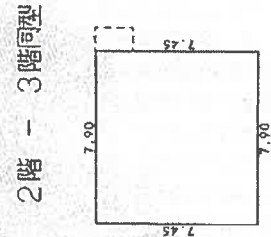
※A3をA4に縮小しています(抜粋)

登記年月日：平成6年2月3日

各階平面図



求積表	0.05 x 1.07 =	0.0535
	1.69 x 8.97 =	15.1593
	5.76 x 7.90 =	45.5040
合計		60.7168
床面積		60.71 m ²



求積表	7.45 x 7.90 =	58.8550
床面積		58.85 m ²

単位：M

これは図面に記録されている内容を証明した書面です。
令和8年11月26日 東京都務局北出張所

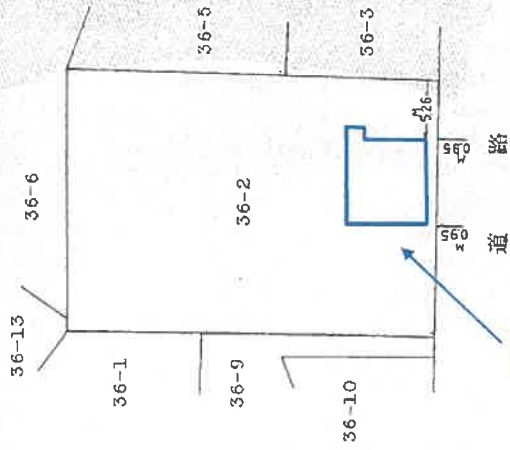
登記号

※A3をA4に縮小しています

建物図面

家屋番号 36-2-4

建物の所在 北区滝野川七丁目36番地2



59017

申請人

縮尺 1/250

作製者

縮尺 1/500

平成6年2月3日