

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 8 月 12 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 塩 田 俊一郎

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 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 9 日 午前 9 時 30 分 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 場 所 令和 8 年 9 月 17 日 午前 11 時 00 分 東京地方裁判所民事第 21 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 10 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 9 月 14 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 8 月 12 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	80,950,000 64,760,000	一括	16,190,000	117,004	25,072
1	18,450,000				
2	62,500,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 文京区西片二丁目
 - 地 番 27 番 3
 - 地 目 宅地
 - 地 積 53.55 平方メートル
 - (現況)
 - 地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 文京区西片二丁目 27 番地 3
 - 家屋 番号 27 番 3 の 1
 - 種 類 店舗・居宅・倉庫
 - 構 造 鉄骨造陸屋根地下 1 階付 3 階建
 - 床 面 積

1 階	32.40 平方メートル
2 階	35.54 平方メートル
3 階	35.54 平方メートル
地下 1 階	6.43 平方メートル
 - (現況)
 - 種 類 居宅



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 2 2 日

東京地方裁判所民事第 2 1 部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

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】

本件土地の一部は、売却対象外の土地への通行のため無償で利用されている。

《 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、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 文京区西片二丁目
地 番 27番3
地 目 宅地
地 積 53.55平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 文京区西片二丁目27番地3
家屋 番号 27番3の1
種 類 店舗・居宅・倉庫
構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付3階建
床 面 積
1階 32.40平方メートル
2階 35.54平方メートル
3階 35.54平方メートル
地下1階 6.43平方メートル
(現況)
種 類 居宅



令和8年(ヌ)第36号

現況調査報告書の補足説明書

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福井 琢 眞

物件2について、申立債権者代理人弁護士(B)から令和8年7月21日に電話で聴取した結果を次のとおり報告する。

Bは、関係人の陳述として、所有者から本件建物の「リフォームの代金が支払われていないことから、同リフォームに係る請負契約に基づき、リフォーム工事完了後も継続して本件建物のカギを管理しています。」と述べているが、ここで言う「リフォームの代金」とは、本件申立ての請求債権と同一であり、「本件建物のカギ」については、同年同月20日に申立債権者の担当者から本件所有者に対し、直接交付したとのことである。

以 上

令和8年（ヌ）第36号
令和8年3月25日受理
令和8年4月28日提出
（評価人 野坂啓介）

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 | 文京区西片二丁目 |
| | 地 番 | 27番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 53.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 文京区西片二丁目27番地3 |
| | 家屋 番号 | 27番3の1 |
| | 種 類 | 店舗・居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根地下1階付3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 32.40平方メートル |
| | | 2階 35.54平方メートル |
| | | 3階 35.54平方メートル |
| | | 地下1階 6.43平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	文京区西片二丁目19番16号				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地（一部公衆用道路）（物件1） ☐ （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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） 上記の者が本土地上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	なお、本件土地の北東側は建築基準法上の道路に接道している。そして南東側は、建築基準法外の通路に一部供されている。				
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：居宅 ☐ 構造： ☐ 床面積：				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：
{	種類： 構造： 床面積：				
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年（ ） 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			{	地方裁判所 支部 令和 年（ ） 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	地方裁判所 支部 令和 年（ ） 第 号 保管開始日 令和 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)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■債権者	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 (空き家) ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■所有者及び債権者代理人の陳述/□提示文書 () の要旨)			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■請負契約に基づく占有権	
占有開始時期		令和6年11月14日 (リフォーム工事請負契約)	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 占有者 () ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		リフォーム工事契約の履行として債権者が本件建物の扉及び鍵の交換をしているが、同工事の代金が支払われていないため、債権者において鍵を管理している。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「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
■ A (所有者)	1. 私は本件土地建物の所有者ですが、本件建物には現在誰も住んでいません。本件物件は最近リフォームをしたのですが、リフォーム会社（債権者）にリフォーム代金の支払をしていないため、当該会社から、本件建物に係る鍵の交付を受けていません。 2. 本件建物の不具合はリフォーム後の確認をしていませんが、特にないと思います。また、本件土地に関して隣地との間で境界争いはありません。 (令和8年4月8日電話聴取)
■ B (債権者代理人)	私は所有者から本件建物のリフォームを請け負ったリフォーム業者（債権者）の代理人弁護士です。所有者から同リフォームの代金が支払われていないことから、同リフォームに係る請負契約に基づき、リフォーム工事完了後も継続して本件建物の鍵を管理しています。 (令和8年4月8日電話聴取)
■ C (債権者担当者)	本件建物のリフォームは完了しており、建物に不具合はありません。鍵は弊社で管理をしていますが、工事用の仮の鍵であり、引き渡す際には未使用の鍵を引き渡すことが可能です。リフォーム時には建物の耐震補強工事も行っています。 (令和8年4月16日面接聴取)
■ D (所有者の子の配偶者)	所有者（義母）が病院で療養中のため、私が代わって回答させていただきます。本件土地の一部が隣接する「27番5」の土地の一部と併せて通路となっていますが、かかる通路について近隣者らときちんとした契約・合意等を行っておらず、また金銭の授受も行っていないそうです。 (令和8年4月17日電話聴取)
■ E (隣地所有者)	私は「27番5」の土地所有者です。本件土地の一部が隣接する私の土地である「27番5」の土地の一部と併せて通路となっていることは認識していますが、「27番5」の土地は相続した土地であり、かかる通路について近隣者らと契約・合意等をしたかどうかの事実是不明で、金銭の授受も行っていない。 (令和8年4月27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. 本件土地建物の位置関係、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. 物件1の土地は、基本的には物件2（居宅）の敷地として利用されていた。なお、本件土地の南側一部は隣接する「27番5」の土地の一部と併せて、近隣者らも通路として利用しているが、本件土地所有者の子の配偶者D及び「27番5」の土地所有者Eの各陳述から、近隣者らとの間で契約等は交わされていないものの、相互に無償での使用を認める黙示の合意が形成されているのではないかと考えられる。
3. 本件建物の占有関係は、
 - ① 本件建物の玄関や郵便受けに表示はなく、郵便受けは養生テープにより閉鎖されていた。
 - ② 本件建物内は空き家の状況であり、リフォーム工事は完了しているようだったが、債権者代理人及び所有者によれば、債権者に対してリフォーム代金が支払われていないことから、債権者において同建物の鍵を管理しているとのことであった。
 - ③ 本件建物内には家具や日常生活用品等が一切なく、個人の居宅として使用されていないという現場の状況、提出された回答書及び前記関係人の陳述等から、2枚目及び3枚目のとおり報告する。

以 上

調査の経過

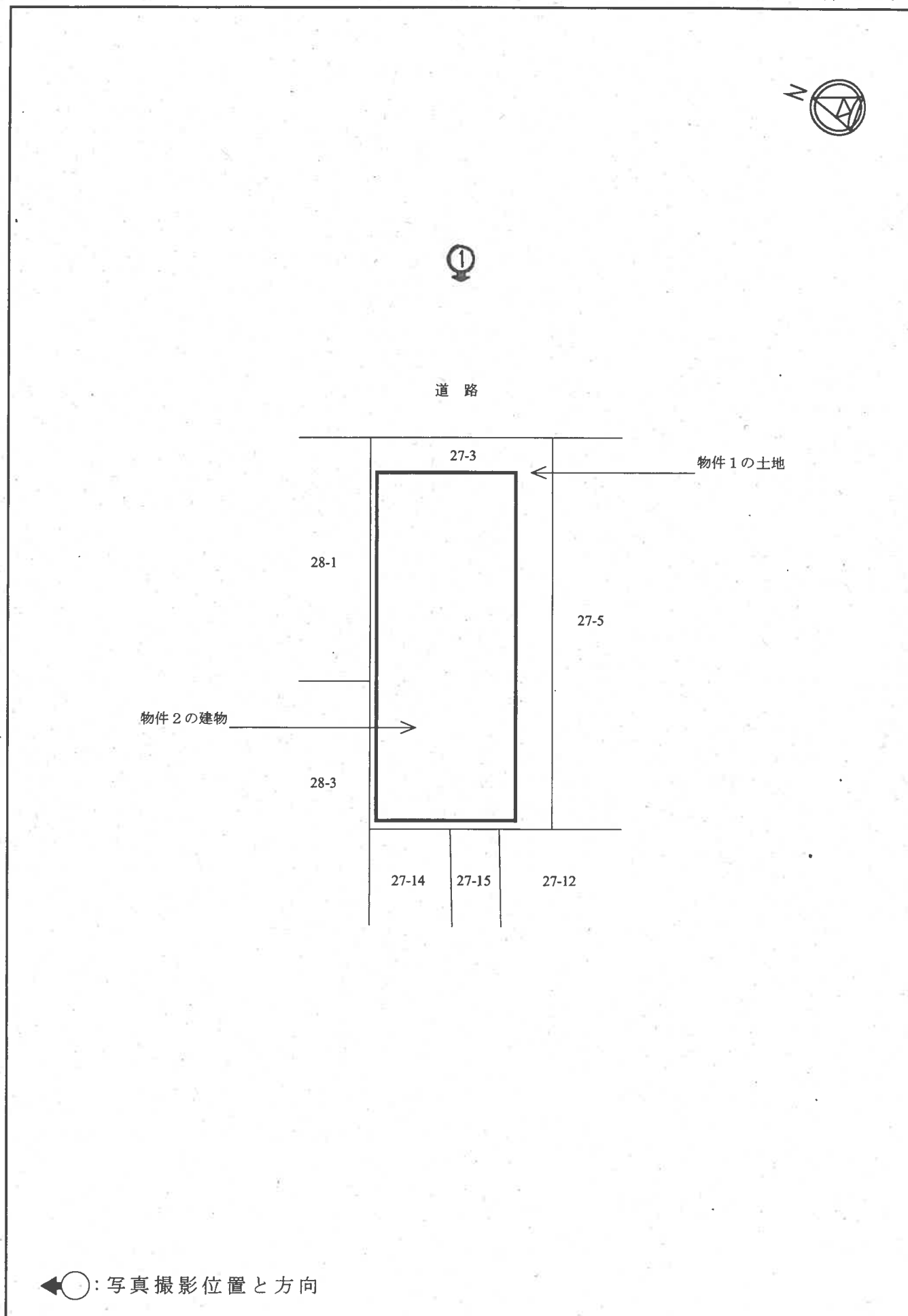
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年4月7日 8:45-9:00	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☐ 図面作成 ☐ 評価人同行 ☐ 居住者から聴取 ☒ 占有者に対する臨場日時通知書・照会書差置
令和8年4月8日 : - :	当庁	☒ 債権者代理人に対する電話聴取・照会書送付 (FAX) ☒ 所有者Aから電話聴取
令和8年4月16日 8:35-9:10	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 (立入調査) ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人同行 ☒ 債権者担当者Cから面接聴取
令和8年4月17日 : - :	当庁	☒ 所有者の子の配偶者Dから電話聴取
令和8年4月27日 : - :	当庁	☒ 隣地所有者Eから電話聴取

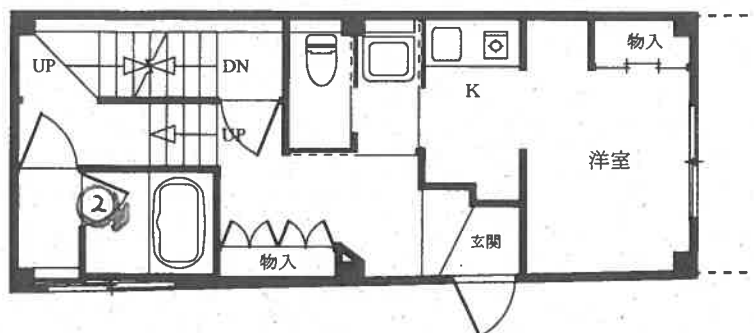
(特記事項)

- ☒ 令和8年4月16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。
- ☐ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

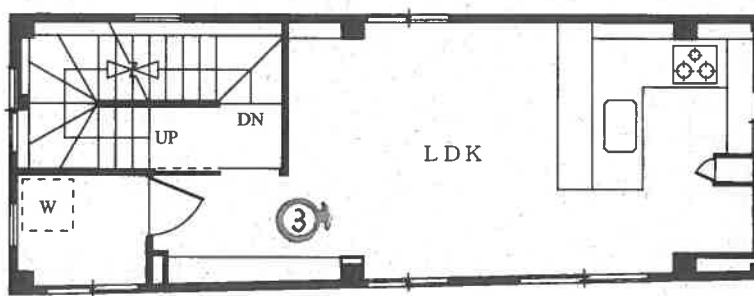
(写真3葉添付)

(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)

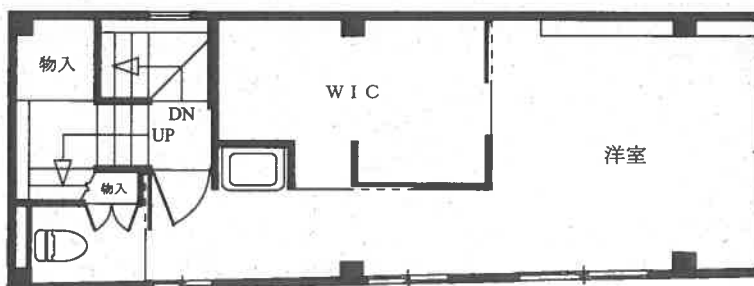




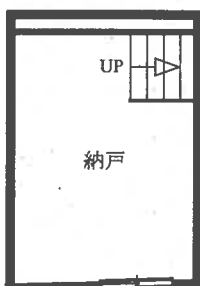
1 階



2 階



3 階



地下1階

←○: 写真撮影位置と方向

01



02



03



令和 8 年 (又) 第 3 6 号

令和 8 年 4 月 1 6 日 現地調査

令和 8 年 5 月 1 2 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 野 坂 啓 介

第1 評価額

一括価格	
金 80,950,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 18,450,000円
物件2（建物）	金 62,500,000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き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		種 類：居宅 住居表示：文京区西片2丁目19番16号
番号	特 記 事 項		
	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 | 文京区西片二丁目 | | |
| | 地 番 | 27 番 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 53.55 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 文京区西片二丁目 27 番地 3 | | |
| | 家屋 番号 | 27 番 3 の 1 | | |
| | 種 類 | 店舗・居宅・倉庫 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根地下 1 階付 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 32.40 | 平方メートル |
| | | 2 階 | 35.54 | 平方メートル |
| | | 3 階 | 35.54 | 平方メートル |
| | | 地下 1 階 | 6.43 | 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	東京メトロ南北線「東大前」駅の西方約250m（道路距離、徒歩約4分）、文京区西片2丁目19番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中高層の店舗、事務所、一般住宅等が建ち並ぶ商業地域。	
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 近 隣 商 業 地 域 80%（指定） 400%（指定） 防 火 地 域 第 二 種 文 教 地 区 31m 高 度 地 区
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	53.55㎡ 整形 北 東 約5m・約11m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北東側現況幅員約14.5m舗装公衆用道路（国道、建築基準法第42条1項1号該当）にほぼ等高に接面する中間画地。※1	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地と通路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。※1	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり 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	※1 土地の一部（南東側）が通路として使用されている。当該通路は建築基準法上の道路ではない。	

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	昭和55年3月3日新築 約46年 約15年 ※2
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造陸屋根地下1階付3階建 吹付タイル等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング等 電気、水道、流し台、トイレ等 なし
床面積(現況)	1階 2階 3階 地下1階 延	32.40㎡ 35.54㎡ 35.54㎡ 6.43㎡ 109.91㎡
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 2LDK+納戸+WIC
品 等	普通	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	占有権原はリフォーム工事請負契約に基づく占有権で、債権者が占有し、居宅として利用している。空室の状態となっている。	
特 記 事 項	※2 本件建物はリフォーム工事が完了したばかりである。残存耐用年数は、リフォーム工事が行われたことを考慮した。 ※3 文京区役所にて取得した建築確認等台帳記載事項証明書に記載されている概要は下記のとおり。尚、本件建物は完了検査を受けていない。 確認（許可）年月日：昭和54年8月29日 確認番号：第204号	

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 (㎡) 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	2,080,000	×0.92	×53.55	×0.90	= 92,230,000

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ている。

公 示 地 文 京 5－26

（公示地価格） （時点修正）（標準化補正）（地域格差）（規準価格）

$$1,650,000 \text{ 円/㎡} \times 106/100 \times 100/100 \times 100/84 = 2,080,000 \text{ 円/㎡}$$

（上三桁未満四捨五入）

時 点 修 正：令和8年1月1日から評価日までの推定変動率である。

標 準 化 補 正：公示地は標準的画地であり、補正の必要なし。

地 域 格 差：公示地の所在地域は、対象地域に比して、交通接近条件、環境条件が劣ることを考慮した。

イ 個 別 格 差：一部が通路として使用されていることを考慮した。

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。

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	370,000	×109.91	×0.22	= 8,950,000

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。本件においては、リフォーム工事が完了したばかりであることも考慮した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

・経過年数約46年、経済的残存耐用年数約15年、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)

現価率＝15 年÷(46 年＋15 年)×(1－0.10)＝0.22 （小数第 3 位を四捨五入）

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ウ
1	92,230,000	×0.75	法定地上権	= 69,170,000

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) 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	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円)
1	(92,230,000	−69,170,000)		×1.00	×0.8	=18,450,000
2	(8,950,000	+69,170,000)	×1.00	×1.00	×0.8	=62,500,000
一括価格 (合計)						80,950,000

ア 基礎となる価格：前記1①オ，1②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

地価公示価格（文京 5－26）

所 在：文京区西片 2 丁目 14 番 1 外「西片 2－16－25」
価 格：1,650,000 円／㎡
位 置：東京メトロ南北線「東大前」駅の北西方約 400m に位置する。
価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日
地 積：372 ㎡
供給処理施設：水道・下水・ガス
接 面 街 路：北東側 15m 国道
用途指定等：近隣商業地域（建ぺい率 80%，容積率 400%）、防火地域
地域の概要：店舗付共同住宅、公共施設等が建ち並ぶ商業地域

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 8 年 5 月 12 日

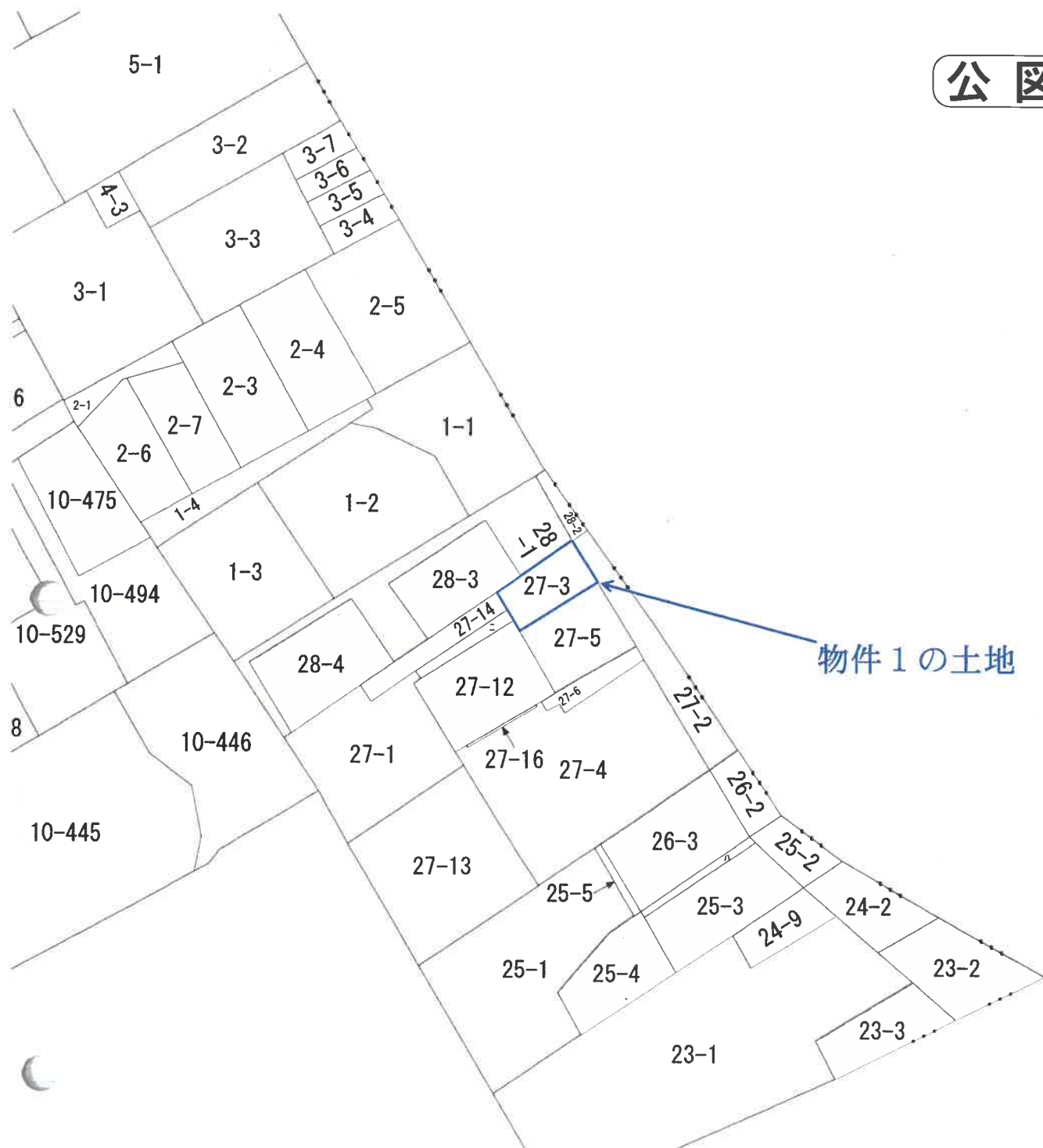
評価人 不動産鑑定士

野 坂 啓 介

東京都文京区西片2丁目 付近



公 函 写



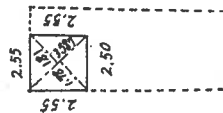
物件 1 の土地

$$S = \frac{1}{600}$$



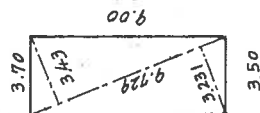
各階平面図

地階平面図

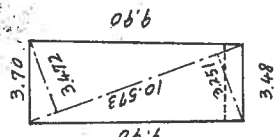


寸法はm単位

1階平面図



2階・3階平面図
(各階同型)



求積

$$3.587 \times 1.81 = 6.49247 \text{ m}^2$$

$$3.587 \times 1.78 = 6.38486 \text{ m}^2$$

求積

$$9.729 \times 3.43 = 33.37047 \text{ m}^2$$

$$9.729 \times 3.231 = 31.434399 \text{ m}^2$$

求積

$$10.573 \times 3.472 = 36.709456 \text{ m}^2$$

$$10.573 \times 3.251 = 34.371823 \text{ m}^2$$

$$12.87733$$

$$\frac{1}{2} = 6.438665$$

$$64.804869$$

$$\frac{1}{2} = 32.4024345$$

$$71.082279$$

$$\frac{1}{2} = 35.5411395$$

床面積 6.43 m^2

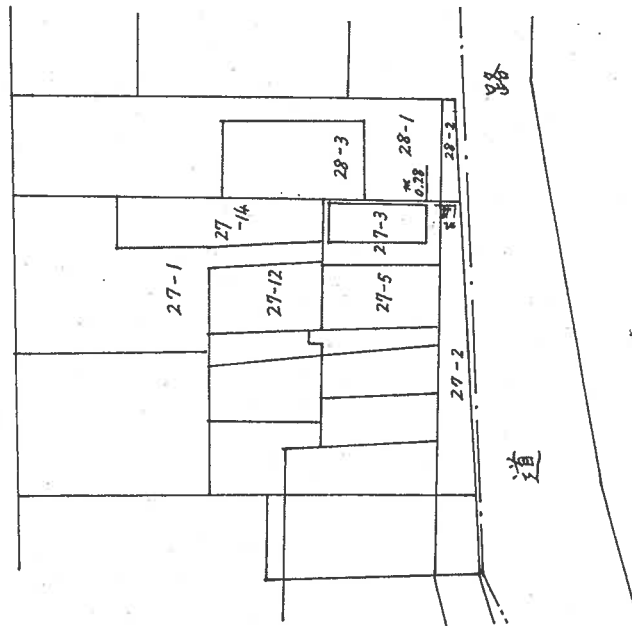
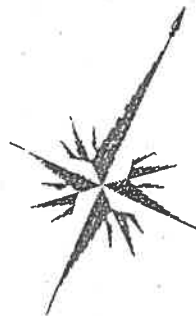
床面積 32.40 m^2

床面積 35.54 m^2

建物平面図

27-3-1

文京区西片2丁目27番地3



348370

55.4.7

作製者

3月21日作製

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺

$\frac{1}{500}$

(東京土地家屋調査士会用紙)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。