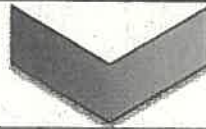


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 9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

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 9月30日 午前 9時00分から 令和 8年10月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月14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10月22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10月15日 午前 9時20分から 令和 8年10月19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 9月15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

2 所 在 豊島区高田一丁目101番1

家屋 番号 101番1の9

種 類 倉庫事務所

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 132.28平方メートル
2階 129.58平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 4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、本件所有者が占有している。

(2) 2階部分につき、京浜管鉄工業株式会社が占有している。同人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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

(1) 本件建物のために、その敷地（地番101番1、地積584.70平方メートルの一部約221.447平方メートル、所有者高砂商事株式会社）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。

(2) 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登載されています。



物 件 目 録

2 所 在 豊島区高田一丁目101番1

家屋 番号 101番1の9

種 類 倉庫事務所

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 132.28平方メートル
2階 129.58平方メートル



令和 7年(ケ) 第633号-2
令和 8年 2月 2日受理
令和 8年 3月 12日提出
(評価人 石川茂夫)

現況調査報告書 (物件2)

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 豊島区高田一丁目101番地1

家屋 番号 101番1の5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 40.50平方メートル
2階 38.88平方メートル

所有者 神谷印刷株式会社

2 所 在 豊島区高田一丁目101番1

家屋 番号 101番1の9

種 類 倉庫事務所

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 132.28平方メートル
2階 129.58平方メートル

所有者 A



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	東京都豊島区高田一丁目10番25号					
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： ☐ 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	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を倉庫・事務所として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」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 保管開始日 平成	支部	平成	年（ ）第	号
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	☐ 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 ☒ 1階部分	☐ 全部 ☒ 2階部分
占有者		☐ 債務者 ☒ A	☐ 債務者 ☒ 京浜管鉄工業株式会社
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		☐ 陳述 (☐ ()) ☐ 文書 (☐)	☒ 陳述 (☒ 京浜管鉄工業株式会社担当者) ☒ 文書 (☒ 回答書及び契約書)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有権	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		年 月 日	平成29年 7月 1日
最初の 契約等	契約日	年 月 日	平成29年 6月24日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	平成29年 7月 1日から ☒ 令和元年6月30日まで 2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	☐ 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	令和元年 7月 1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 ()	☒ 所有者 ☐ その他 ()
	借主	☐ 所有者 ☐ その他 ()	☒ 占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金100,000円 (消費税別) (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円
特 約 等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
そ の 他			
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	☒ 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)

目的外土地の概況 (物件 2 関係)		
所 在	豊島区高田一丁目	
地 番	101番1	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	584.70平方メートル (☐ 全部 ☒ 約221.447平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (高砂商事株式会社)	
その他の事項		
☐ 関係人 (☐ (建物所有者) の陳述 / ☒ 提示文書 (回答書及び契約書) の要旨		
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	昭和46年ころ	
最初の契約日	昭和46年 5月11日	
契約日	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 (不明) ☐ 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	平成20年11月1日から ☒ 令和12年 2月 末日まで ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月 金 189,020 円 (毎月末日限り 当月分支払)	
地代前払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地代滞納	☒ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	☒ ない ☐ ある ()	
訴訟提起等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号] ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 ()]	
そ の 他	令和8年2月24日付け東京地方裁判所の地代代払許可決定あり	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「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
(4 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
京浜管鉄工業株式会社担当者	物件2の建物の2階部分については、私どもで倉庫として借り受けています。 私どもが借りているのは、2階部分だけであり、1階部分については借りていません。 1階部分については、以前は神谷印刷株式会社が倉庫として使用していましたが、現在は、誰も使っていないようです。 本件建物の2階部分の賃貸借契約については、更新契約書は交わしていません。最初の契約内容のまま借り受けています。 本件建物に不具合等はありません。 (令和8年2月26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
(5 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2の建物の占有状況については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から、本件建物1階部分を建物所有者が倉庫として占有し、2階部分を京浜管鉄工業株式会社が事務所・倉庫として使用し占有しているものと認定した。
 - (1) 京浜管鉄工業株式会社から提出された回答書及び契約書
 - (2) ライフライン調査の結果
 - (3) 建物内に占有者ら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～4枚目記載のとおり報告する。

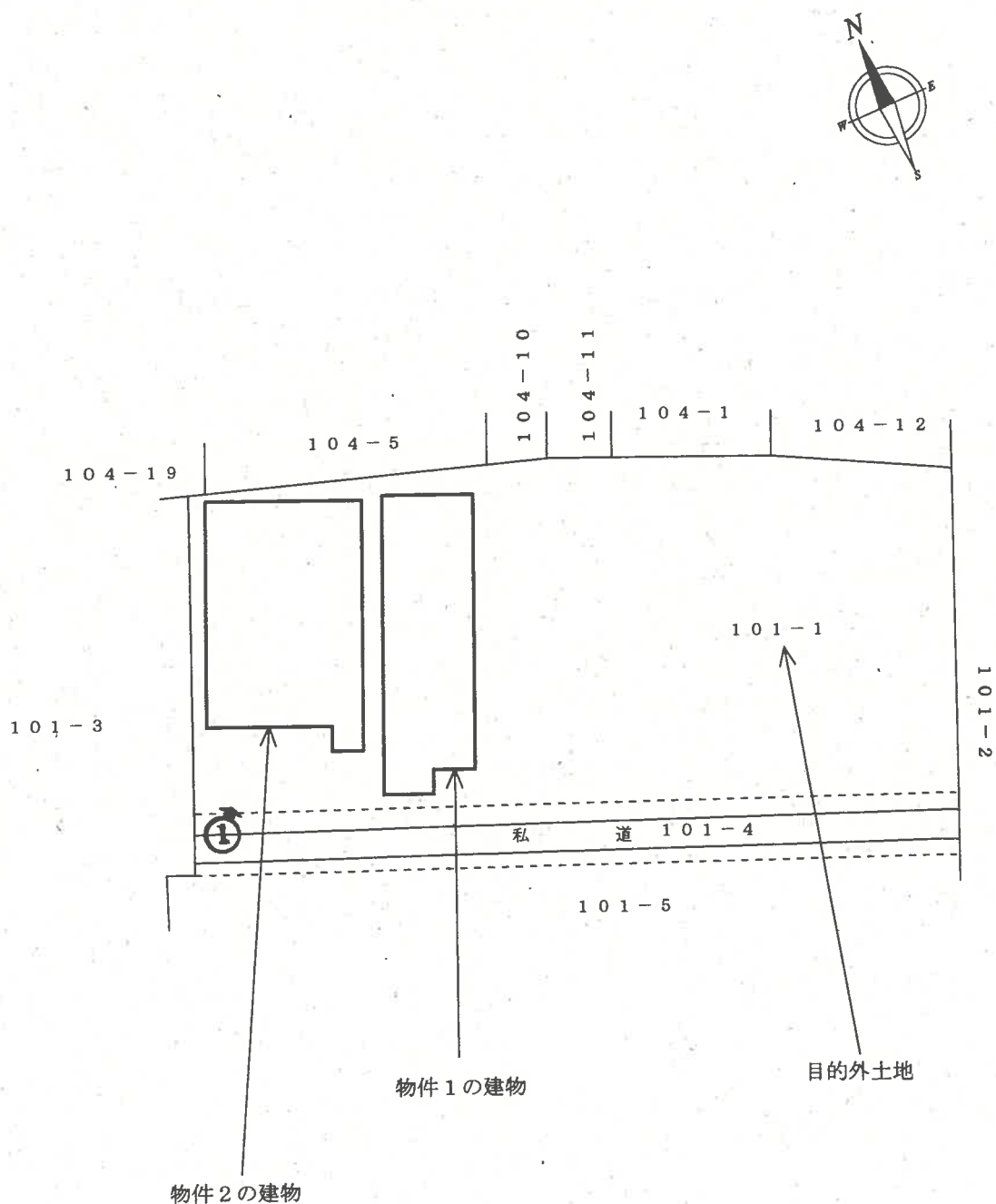
以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年2月4日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
8年2月13日 13:45-14:00	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影
8年2月17日 15:05-15:10	当庁 (郵便) 物件所在地	■土地所有者に対し占有権原に関する照会書送付 ■建物所有者に対し占有権原に関する照会書送付 ■京浜管鉄工業株式会社に対し通知書及び占有権原に関する照会書を送付 ■物件確認 ■物件調査 ■占有調査
8年2月26日 13:00-14:10	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 ■京浜管鉄工業株式会社担当者より面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ■ 令和 8年 2月26日 物件2の建物の2階部分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 8年 2月26日 物件2の建物の1階部分は不在で施錠されていたので、立会人B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4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
(7 枚目)

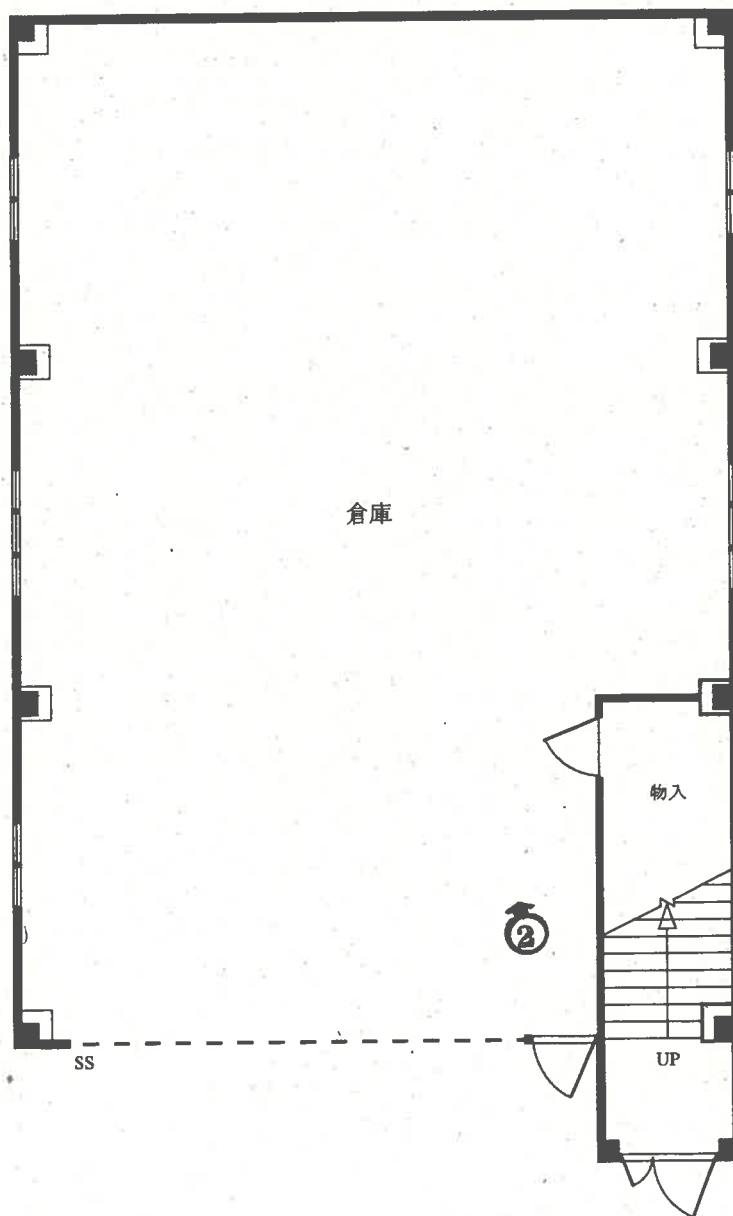
(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第633号



写真撮影位置と方向

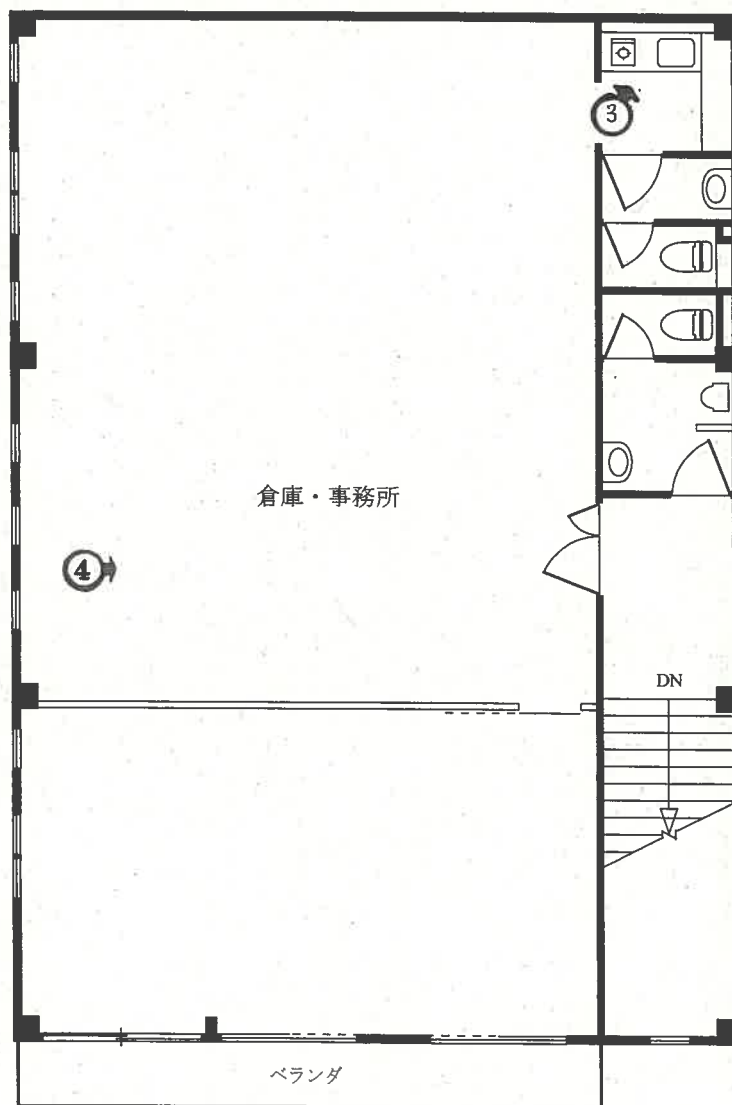
物件2



1 階

←○: 写真撮影位置と方向

物件2



2 階

◀○: 写真撮影位置と方向



1



2



3



4

令和7年（ケ）第633号-2

令和8年2月26日 現地調査

令和8年4月2日 評価

東京地方裁判所 御中

評価書

(物件2)

評価人 石川 茂夫

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件2	金 44,960,000円

物件2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 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
2	次頁物件目録記載のとおり		住居表示：豊島区高田1-10-25
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 豊島区高田一丁目101番地1
家屋 番号 101番1の5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 40.50平方メートル
2階 38.88平方メートル
所有者 神谷印刷株式会社

2 所 在 豊島区高田一丁目101番1
家屋 番号 101番1の9
種 類 倉庫事務所
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 132.28平方メートル
2階 129.58平方メートル
所有者 A

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	東京メトロ副都心線「雑司が谷」駅3番出口の南東方約930m（道路距離、徒歩約12分程度）、また都電荒川線「早稲田」駅の北方約320m（道路距離、徒歩約4分程度）の地点、豊島区高田1丁目10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、アパートの中に事業所、事務所等が混在する「神田川」に近い地域。	
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 第一種住居地域 60%（指定） 300%（指定） 準防火地域 第三種高度地区、第二種文教地区、日影規制 （5h/3h, 4m）、環状4号線周辺地区地区計画等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	221.447㎡（借地契約地積） ほぼ長方形 間口約11m、奥行約20m程度 ほぼ平坦 南側私道はいわゆる2項道路であり、元々は幅約1.8mの私道で、約1.1mの幅でセットバックを要すると判定されるが、「建築確認等台帳記載事項証明書」によると、物件1の敷地面積は221.550㎡とされており、ほぼ契約数量と同じであるので、セットバック後を前提として借地契約されていると推察された。
接面道路の状況等	南側で現況幅員約4m（但し私道全体では4m未満の箇所がある）の行止り私道（建築基準法第42条2項）に、ほぼ等高に接面する中間画地である。（なお当該私道の中心部分の地番101番4には、西方に存する「リレント早稲田」のための通行地役権が設定されており、当該マンションの住人も通行している。）	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されていると判定した。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 ガ ス 下 水 道	あり あり ※但し引込はない 不明 ※下水道台帳による調査をしたが私道に接面しており、確認できなかった。 ※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。
特 記 事 項	豊島区洪水・内水ハザードマップによれば浸水想定区域にある。	

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：豊島区高田1丁目 地 番：101番1 地 目：宅地 面 積：221.447㎡ 貸 主：土地所有者 借 主：建物所有者 占有権原：賃借権 目 的：普通建物所有 占有開始時期：昭和46年頃 現契約期間：平成20年11月1日から令和12年2月末日まで約21年間 地 代：月額189,020円 支払時期：毎月末日限り当月分支払 地代前払：なし 敷金・保証金等：なし 地代滞納：なし（令和8年2月24日付け地代代払い許可決定あり） 契約解除：なし 訴訟提起等：なし
---------	---

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	平成5年4月30日新築 約33年 経済的耐用年数を超過しており、建替え 時期が到来していると判定される。
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨造陸屋根2階建 ALC (1階)ALC塗装、(2階)ALC塗装 (1階)鉄骨吹付、(2階)吸音化粧板 (1階)モルタル、(2階)長尺シート等 (2階)ミニキッチン、トイレ、ビルトインエアコン等	
床面積(現況)		1階 2階 延	132.28㎡ 129.58㎡ 261.86㎡
現 況 用 途 等		現 況 用 途 間 取 り	倉庫・事務所 (1階)倉庫、(2階)倉庫・事務所
品 等		中位	
保 守 管 理 の 状 態		築後約33年が経過しているが、保守管理の状態は普通。	
建 物 の 利 用 状 況		1階は建物所有者が「倉庫」として占有しているが、2階部分は下記<建物の占有者等の状況一覧>のとおり。	
特 記 事 項		・「建築確認等台帳記載事項証明書」によると完了検査済の建物である。 ・1階倉庫の天井・梁の吹付材につき専門会社に調査してもらった結果、アスベストは「不検出」と判定された。但し建築時期等からその他の建築資材にアスベスト材の使用の有無は不明であり、可能性がないということではない点に留意を要する。	

<建物の占有者等の状況一覧>

<2階部分>

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	京浜管鉄工業株式会社	H29.7.1	R1.7.1 〃 期間の定めなし	100,000 円	なし

占有権原は賃借権。賃借人が賃借し、倉庫・事務所として使用している。

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2）

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
250,000	× 261.86	× 0.07	= 4,580,000

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 残価率 10%

観察減価 30%減 （耐用年数を既に超過した建物の状況等を総合的に考慮）

耐用年数に基づく方法（残価率）と観察減価法を併用し、現価率を0.07と査定した。

現価率＝ 残価率 10% × (1－0.30) = 0.07 （小数第4位を四捨五入）

② 土地価格

物件2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			
678,000	× 0.90	× 221.447	× 0.90	= 121,610,000

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。

地価公示 （豊島-12）

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $764,000 \text{ 円/㎡} \times 102 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 115 = 678,000 \text{ 円/㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

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、標準的と判定した。

地域格差：公示地等の地域は交通接近条件でやや劣るが、街路、環境条件で優ることを総合的に考慮した。

イ 個別格差：敷地規模がやや大きいことの市場性の減退が認められると判断した。（契約地積はセットバック後を前提としていることを前提とした。）

ウ 地 積： 借地契約地積によった。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮して 10.0 % 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
121,610,000	× 0.54	借地権	= 65,670,000

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、課税上の割合等を参考にして、非堅固建物所有目的であること、本件借地上の建物は建替時期を迎えていると判定されること等を考慮して査定し、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 = $0.6 \times (1-0.1) = 0.54$ (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	その他の 控除(円) カ	評価額 (円) キ
(4,580,000	+ 65,670,000)	× 1.0	× 0.8	× 0.8		= 44,960,000

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：本件は不要と判定した。

エ 市場性修正：借地権であること、また経済的耐用年数を超過したと判定される「倉庫・事務所」であることによる市場の減退等を総合的に考慮した修正を行った。

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。

カ その他の控除： 本件は考慮不要と判定した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (豊島-12)

所 在 : 豊島区高田1丁目16番12 「高田1-3-11」
価 格 : 764,000 円/㎡
位 置 : 「雑司ヶ谷」駅、道路距離約1,000m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 115㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 街 路 : 南東側 3.8m 私道
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域, (建ぺい率60%, 容積率300%), 準防火地域等
地 域 の 概 要 : 住宅、アパート、作業所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

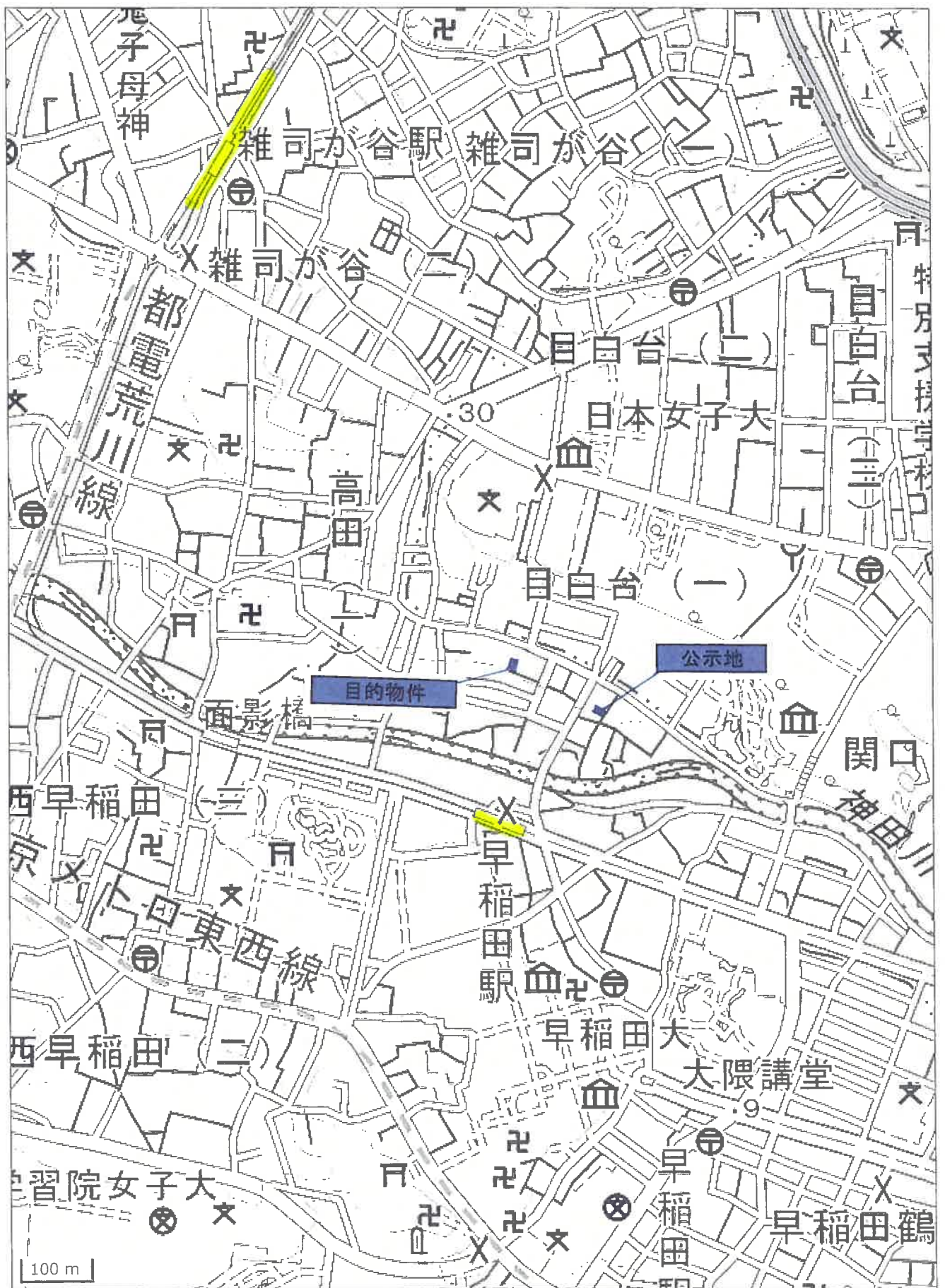
仮名一覧表

以 上

令 和 8 年 4 月 2 日

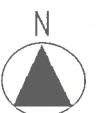
評価人 不動産鑑定士

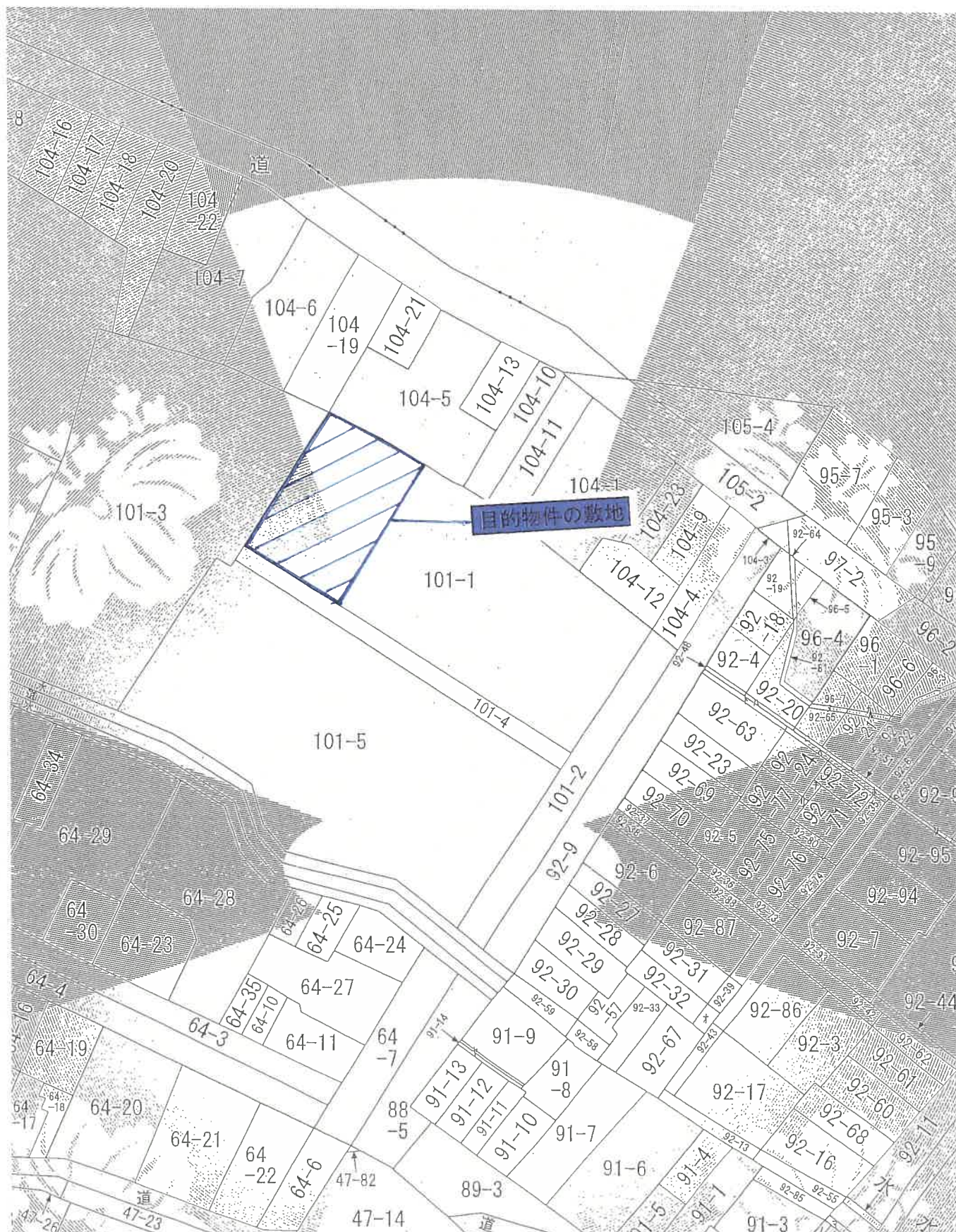
石川 茂夫



位置図

国土地理院 地理院地図





※借地権の概ねの位置(但し、便宜南東側隣地「地番101番4」を起点とした)を記載したものである。

公 図 (写)

1 : 600



登記年月日：平成5年7月16日

これは図面に記載されている内容の証明として提出する。
(東京法務局登記出所受領)
令和7年11月6日 東京法務局

各階平面図

建物図面

家屋番号 101番1-01

建物名称 豊島区立田町101番地

平成五年七月十五日登記

1 階

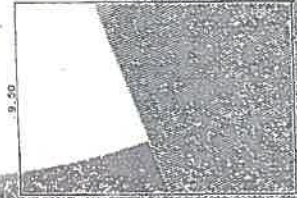


求積表

3.64 X 7.70 = 105.0280
5.4 X 1.80 = 27.2520

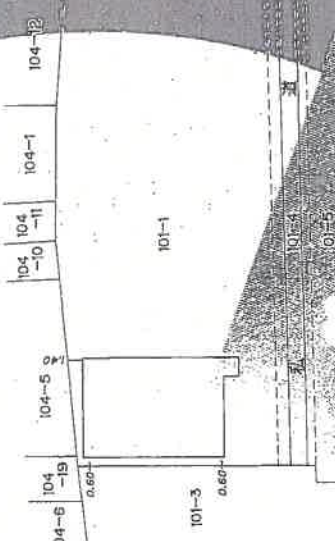
合 計 132.2800
床面積 132.28 m²

2 階



求積表

3.64 X 9.50 = 129.5800
129.5800
床面積 129.58 m²



120324

面積 1/250

申請人

500

建物図面・各階平面図（写）

※A3をA4に縮小しています※