

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 30 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 10 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 22 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 28 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 11 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 10 月 29 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 11 月 2 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 30 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）
1～6	224,830,000 179,864,000	一括	44,966,000	1,285,476	275,457
1	32,320,000				
2	1,480,000				
3	60,000				
4	1,450,000				
5	26,810,000				
6	162,710,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 練馬区高松一丁目 |
| | 地 | 番 | 3991 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 282.20 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 練馬区高松一丁目 |
| | 地 | 番 | 3991 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 12.95 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 練馬区高松一丁目 |
| | 地 | 番 | 3991 番 20 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0.57 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 練馬区高松一丁目 |
| | 地 | 番 | 3991 番 21 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 12.63 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 練馬区高松一丁目 |
| | 地 | 番 | 3995 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 234.04 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 練馬区高松一丁目3991番地2、3991番地7、
3995番地5

家屋 番号 3991番2の2

種 類 店舗・倉庫・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 316.40平方メートル
2階 316.40平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 27 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 1～6】

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 1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 6】

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

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、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 | 練馬区高松一丁目 |
| | 地 | 番 | 3991番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 282.20平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 練馬区高松一丁目 |
| | 地 | 番 | 3991番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 12.95平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 練馬区高松一丁目 |
| | 地 | 番 | 3991番20 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0.57平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 練馬区高松一丁目 |
| | 地 | 番 | 3991番21 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 12.63平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 練馬区高松一丁目 |
| | 地 | 番 | 3995番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 234.04平方メートル |



11

物 件 目 録

6 所 在	練馬区高松一丁目 3991 番地 2、3991 番地 7、 3995 番地 5		
家屋 番号	3991 番 2 の 2		
種 類	店舗・倉庫・事務所		
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建		
床 面 積	1 階	316.40	平方メートル
	2 階	316.40	平方メートル



令和8年（ケ）第 38号
令和8年 6月15日 受理
令和8年 7月28日 提出
（評価人 岩下 剛佳 ）

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 | 練馬区高松一丁目 |
| | 地 | 番 | 3991番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 282.20平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 練馬区高松一丁目 |
| | 地 | 番 | 3991番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 12.95平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 練馬区高松一丁目 |
| | 地 | 番 | 3991番20 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0.57平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 練馬区高松一丁目 |
| | 地 | 番 | 3991番21 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 12.63平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 練馬区高松一丁目 |
| | 地 | 番 | 3995番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 234.04平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 練馬区高松一丁目 3991 番地 2、3991 番地 7、
3995 番地 5

家屋 番号 3991 番 2 の 2

種 類 店舗・倉庫・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 316.40 平方メートル
2 階 316.40 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	練馬区高松1丁目37番11号		
土地	物件1～5		
現況地目	☒ 宅地（物件1～5） ☐ 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1～5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			
建物	物件6		
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 種類： ☐ ある 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 所有して占有 している（但し、空家である。）。 ☐ 「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 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある 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
 （ 3 枚目）

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (所有者会社取締役)	1 物件5土地西側の道路に面したスペースに、私が自動車や荷物を一時的に置いていますが、契約等は特にありません。 (令和8年6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
(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 物件1～4土地はその北側で、所有者会社代表取締役Cが共有する土地（地番3991番12,17,18,19）に隣接しており、境界には塀等の仕切りが存在しない。
- 3 所有者会社は破産手続中であるが、本件土地建物は破産財団から放棄されており、特別代理人Aが選任されている。
- 4 物件1土地東側に物置、簡易トイレが存在するが、いずれも土地との定着性がなく、動産であると判断する。
- 5 物件6建物は、西側のシャッター及び店舗入口が封鎖されており、表札等が剥がされた跡がある。
また、それ以外の出入口もすべて施錠されている。
室内は、電気の供給が停止されており、台車、机、スチールラック、キャビネット等が残置されているのみで動産類はほとんどなく、書類等も存在しない。
現場の状況から、相当期間使用されていないものと思われる。
また、所有者会社以外の第三者の占有を示す徴表は見当たらなかった。
- 6 物件6建物の1, 2階に貨物用リフトが存在する。
- 7 物件6建物の占有状況は、看板の表示及び現場の状況から、3枚目記載のとおり報告する。

以 上

(調査経過用)

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6月18日 14:10-14:40	物件所在地	☒ 物件確認 ☐ 図面作成 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影
令和8年6月26日 13:40-14:00	物件所在地	☒ 物件確認 ☐ 図面作成 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 使用者に対し、通知書・照会書差置き ☒ 所有者会社取締役 B に 面接聴取
令和8年7月7日 13:20-14:40	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 図面作成 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 評価人を同行

(特記事項)

☐ 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して臨場した。

☒ 令和8年7月7日

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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

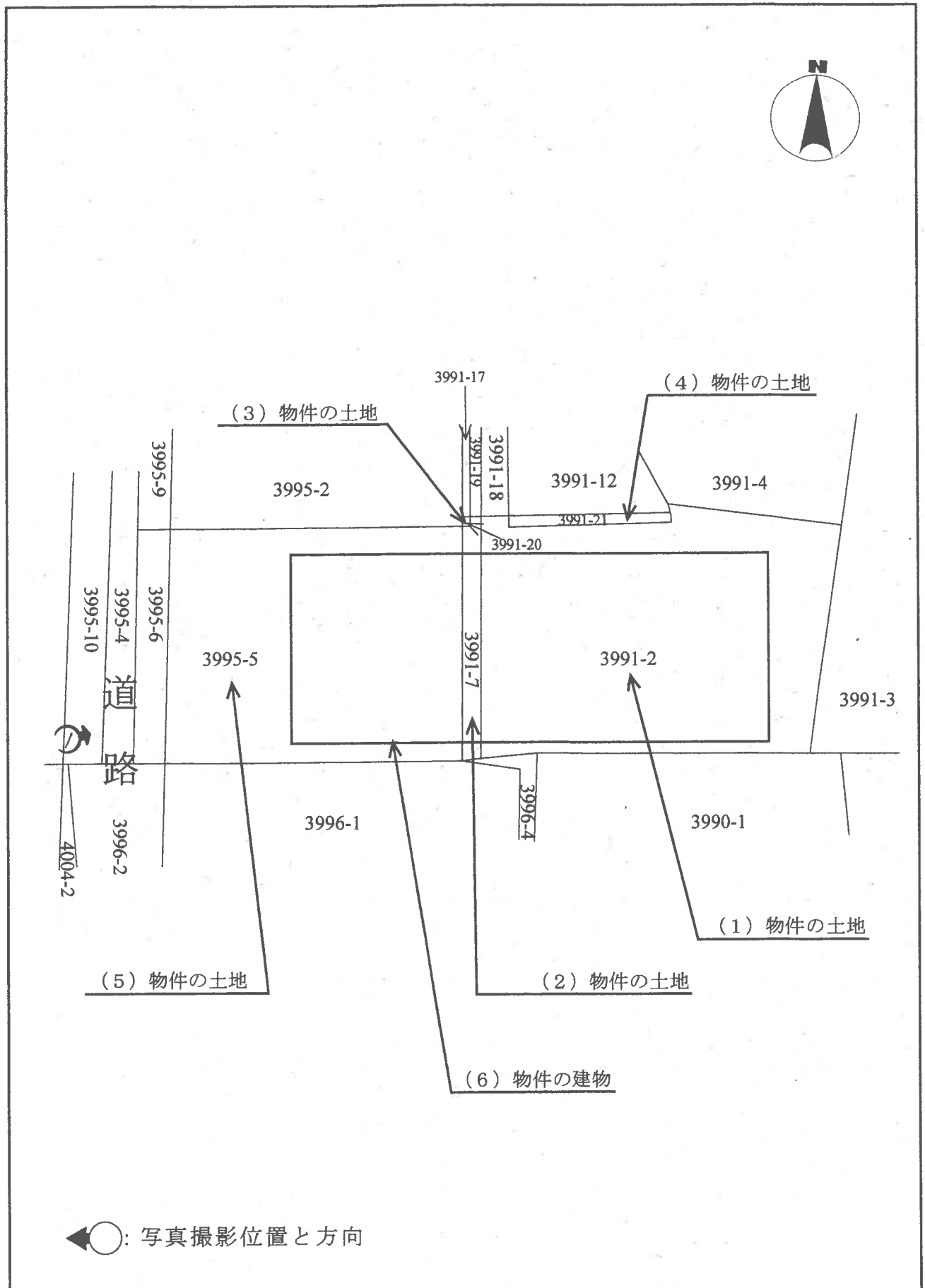
☐ 令和 年 月 日

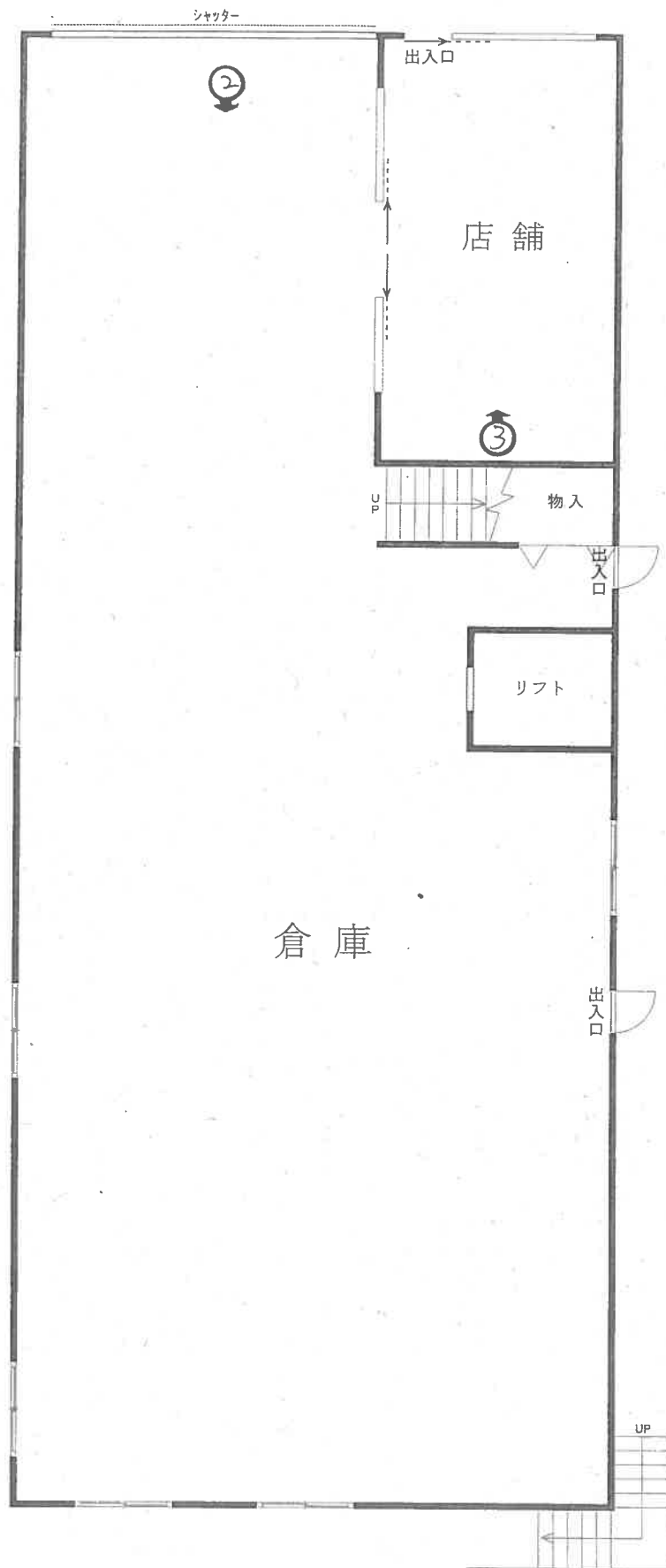
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

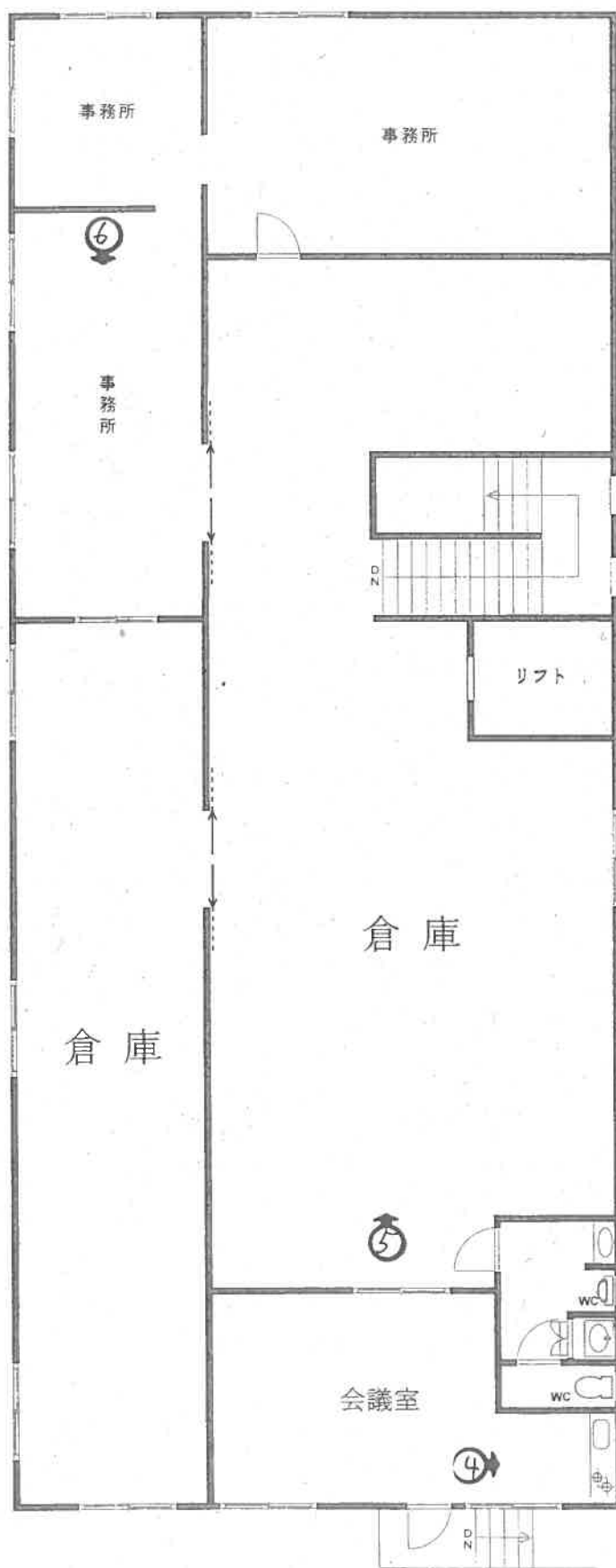
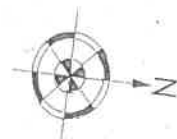
(写真 6点添付)

(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)





←○写真撮影位置と方向



2F

写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



6



令和 8 年（ケ）第 38 号
令和 8 年 7 月 7 日 現地調査
令和 8 年 7 月 30 日 評 価

東京地方裁判所 御 中

評 価 書

評価人 岩 下 剛 佳

第1 評価額

一括価格	
金 2 2 4 , 8 3 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 3 2 , 3 2 0 , 0 0 0 円
物 件 2 (土地)	金 1 , 4 8 0 , 0 0 0 円
物 件 3 (土地)	金 6 0 , 0 0 0 円
物 件 4 (土地)	金 1 , 4 5 0 , 0 0 0 円
物 件 5 (土地)	金 2 6 , 8 1 0 , 0 0 0 円
物 件 6 (建物)	金 1 6 2 , 7 1 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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		物件目録記載のとおり	
2		物件目録記載のとおり	
3		物件目録記載のとおり	
4		物件目録記載のとおり	
5		物件目録記載のとおり	
6		物件目録記載のとおり	(住居表示) 練馬区高松1丁目37番11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 | 練馬区高松一丁目 |
| | 地 | 番 | 3991番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 282.20平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 練馬区高松一丁目 |
| | 地 | 番 | 3991番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 12.95平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 練馬区高松一丁目 |
| | 地 | 番 | 3991番20 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0.57平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 練馬区高松一丁目 |
| | 地 | 番 | 3991番21 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 12.63平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 練馬区高松一丁目 |
| | 地 | 番 | 3995番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 234.04平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 練馬区高松一丁目 3991 番地 2、3991 番地 7、
3995 番地 5

家屋 番号 3991 番 2 の 2

種 類 店舗・倉庫・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 316.40 平方メートル
2 階 316.40 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 1～5）

位 置 ・ 交 通	都営大江戸線「練馬春日町」駅の西方道路距離約 540m(徒歩約 7 分), 練馬区高松 1 丁目 37 番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅, 低層の共同住宅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 種低層住居専用地域 50% (指定) 100% (指定) 準防火地域 第 1 種高度地区, 日影規制 4h-2.5h/1.5m, 敷地面積の最低限度 80 m ² , 地区計画区域等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	542.39 m ² (物件 1～5 合計) ほぼ長方形 約 13.5m ・ 約 40m 平坦 特になし
接面道路の状況 等	西側現況幅員約 6m 舗装区道(建築基準法 42 条 1 項 1 号該当)にほぼ等高に接面する中間画地。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件 6 の建物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	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり ※前面道路の本管の有無を基準とした。
特 記 事 項	・ 公法上の規制等について, 画地北東端の一部は第 1 種住居地域, 指定建ぺい率 60%, 指定容積率 200%, 準防火地域, 17m 第 2 種高度地区等である。 ・ 地区計画 (高松一・二丁目地区) により, 敷地面積の最低限度は 110 m²に規制される。ほかに建築物等の形態又は意匠の制限, 垣又は柵の構造の制限あり。 ・ 羽田空港に発着する航空機の新飛行経路 (南風時 A 滑走路到着経路) の直下近くに位置している。	

2 建物の概況及び利用状況（物件 6）

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 9 年 11 月 30 日新築 約 29 年 約 6 年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 吹付タイル等 ビニールクロス，タイル等 ビニールクロス，吸音ボード等 塩ビシート，コンクリート三和土，カーペット， OAフロア等 トイレ，エアコン，換気扇，火災報知器等 機械器具として貨物用リフトあり。
床面積（現況）	1 階 316.40 m ² 2 階 316.40 m ² 延 632.80 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	店舗・倉庫・事務所 －
品 等	普通	
保守管理の状態	おおむね経年相応（内装材の軽微な汚れや破損，建物西側のトラックヤードを覆う庇の錆等あり）。 リフト等の設備が正常に稼働するか否かは不明。	
建物の利用状況	自用（空家）	
特 記 事 項	詳細な経緯は不明だが，用途及び容積率が法令不適合となっており違反建築物又は既存不適格建築物に該当している可能性がある。その場合，現況と同一用途，同一規模の建物に建て替えることはできない。法令違反に該当する場合は，行政処分の対象となる可能性がある。 なお，新築時の建築確認申請受付台帳記載事項証明書では，用途は共同住宅と記載されている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～5（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	497,000	× 1.10	× 282.20	× 0.97	= 149,650,000
2	497,000	× 1.10	× 12.95	× 0.97	= 6,870,000
3	497,000	× 1.10	× 0.57	× 0.97	= 300,000
4	497,000	× 1.10	× 12.63	× 0.97	= 6,700,000
5	497,000	× 1.10	× 234.04	× 0.97	= 124,110,000

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）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定している。

基準地 練馬-21

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 408,000 \text{ 円／㎡} \times 106/100 \times 100/100 \times 100/87 = 497,000 \text{ 円／㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時 点 修 正：令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：必要なし。

地 域 格 差：基準地の所在地域は対象地域に比し、街路条件、交通接近条件、環境条件でやや劣ること等を考慮して、総合の地域格差を判定した。

イ 個別格差：増価要因としての画地規模（面大增価）を考慮して、総合の個別格差を判定した。

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 6（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。

また、建物に備え付けられた機械器具類については、経年と経済的耐用年数を考慮し、市場価値は無いものと判定した。

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
6	229,000	× 632.80	× 0.17	= 24,630,000

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。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約 29 年，経済的残存耐用年数約 6 年，観察減価率 0%
- ・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＝6 年÷(29 年＋6 年)×(1-0.00)=0.17（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	149,650,000	× 0.70	法定地上権	= 104,760,000
2	6,870,000	× 0.70	法定地上権	= 4,810,000
3	300,000	× 0.70	法定地上権	= 210,000
4	6,700,000	× 0.70	法定地上権	= 4,690,000
5	124,110,000	× 0.70	法定地上権	= 86,880,000
合 計				201,350,000

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	（ 149,650,000	－ 104,760,000 ）		× 0.9	× 0.8	= 32,320,000
2	（ 6,870,000	－ 4,810,000 ）		× 0.9	× 0.8	= 1,480,000
3	（ 300,000	－ 210,000 ）		× 0.9	× 0.8	= 60,000
4	（ 6,700,000	－ 4,690,000 ）		× 0.9	× 0.8	= 1,450,000
5	（ 124,110,000	－ 86,880,000 ）		× 0.9	× 0.8	= 26,810,000
6	（ 24,630,000	＋ 201,350,000 ）	× 1.0	× 0.9	× 0.8	= 162,710,000
一括価格（合計）						224,830,000

ア 基礎となる価格：前記 1

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：建物の用途が法令不適合であることの市場性の減退を考慮して修正を行った。

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。

第6 参考価格資料

東京都基準地価格（練馬-21）

所 在：練馬区高松 2 丁目 3827 番 8「高松 2-18-5」

価 格：408,000 円／㎡

位 置：都営大江戸線「練馬春日町」駅の南西方道路距離約 1.1km

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：128 ㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：西 4m 区道

用 途 地 域 等：第 1 種低層住居専用地域（建ぺい率 50%，容積率 100%），
高度地区，準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図（旧土地台帳附属地図）写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

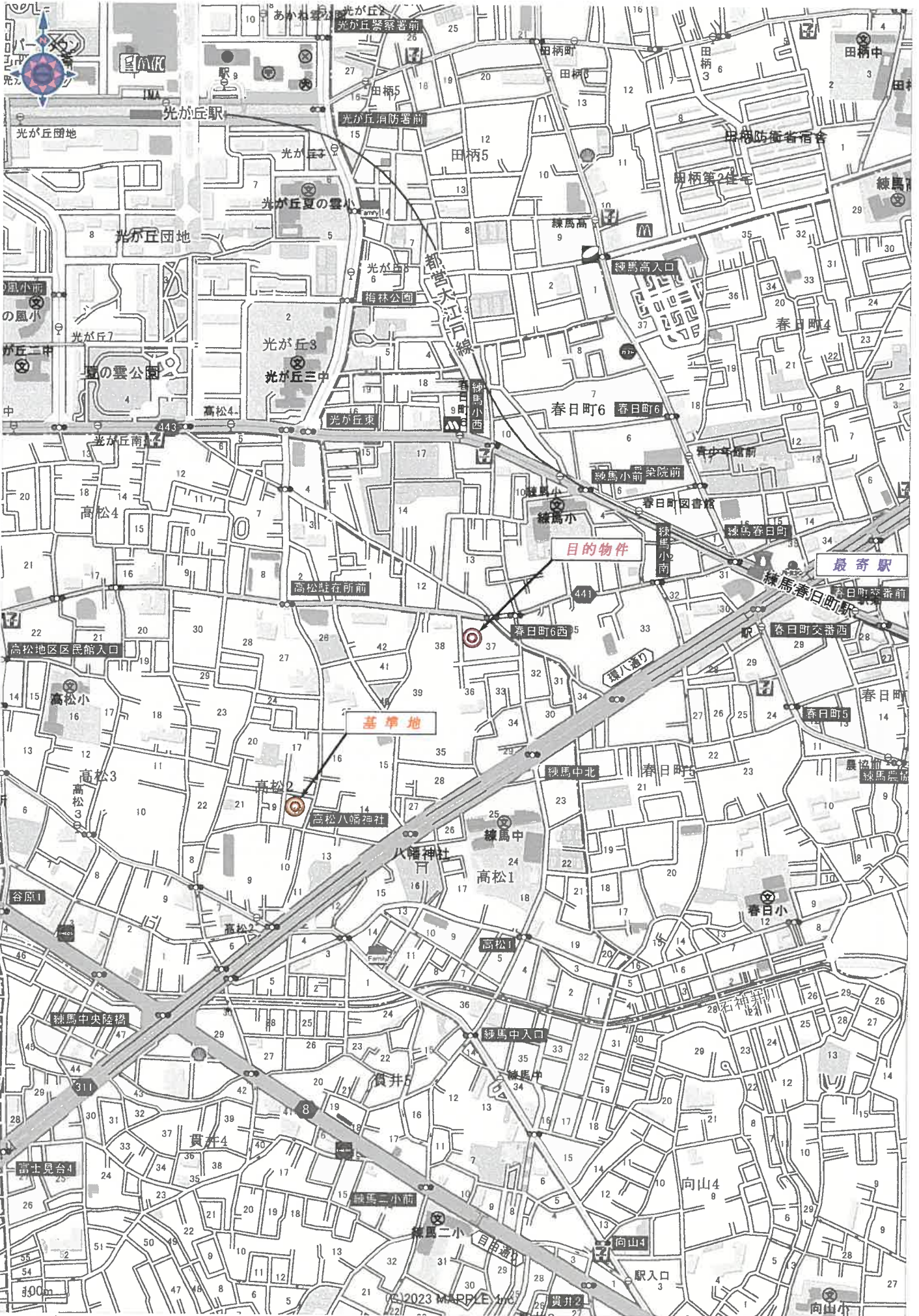
以 上

令和 8 年 7 月 30 日

評価人 不動産鑑定士

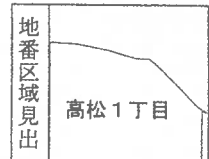
岩 下 剛 佳

位置図





(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 練馬区高松一丁目					地 番	3991番2				
出 力 縮 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		種 類	旧土地台帳附属地図	
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項			

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。

(東京法務局練馬出張所管轄)

令和7年12月12日

東京法務局豊島出張所

請求番号：11-1

登記官

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局練馬出張所管轄)

令和7年12月12日 東京法務局豊島出張所

A3判をA4判に縮小

三斜求積法

地番	地号	① 3991~2	底辺	高さ	積
	イ		17. 241	8. 454	145. 755414
	ロ		17. 241	0. 788	13. 585908
	ハ		22. 360	5. 756	128. 704160
	ニ		22. 360	9. 362	209. 334320
	ホ		14. 826	0. 850	12. 602100
	ヘ		14. 826	3. 566	52. 669516
	ト		1. 751	0. 892	1. 561692
			合 計		564. 413310
			面 積		282. 206655
			地 積		282. 20 m ²

地番 ② 3991-18		
地番	底辺	高さ
1	6.363	7.476625
口	6.363	7.514703
	合計	14.991228
	面積	7.495614
	地積	7.49 m ²

地 番	地 積
① 3991-2	282.20 m ²
② 3991-18	7.49 m ²

事 業 点 ・ 引 照 点			
測 定 名	種 類	X 座標	Y 座標
+21	コンクリート杭	353.078	346.658
+26	コンクリート杭	344.153	353.858
+35	コンクリート杭	332.461	341.833
+48	コンクリート杭	333.300	338.338
+A.03	コンクリート杭	332.505	346.754
A07	計基点	346.801	344.614
A10	計基点	347.166	343.482
Pa.03	金剛鋼	339.539	363.257
Pa.04	金剛鋼	327.174	356.854
Ts.02	コンクリート杭	346.680	344.157
Ts.03	コンクリート杭	342.356	353.374
+T-01	トラバート	347.090	352.526
+T02-2	トラバート	352.514	320.394
T-02-7	トラバート	321.966	341.480

任意座標

土地资源网在土

作者

(平成19年4月16日作製)

株式会社 フルーツ

代表取締役

人請申

縮尺 1/250

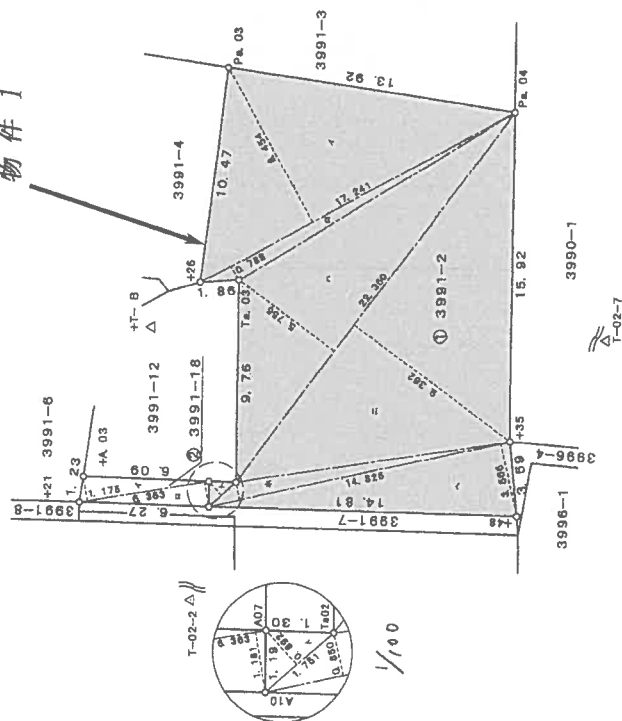
地積測量圖

番 3991-2.-18

松高區屬一丁目



物件 1



登記年月日：平成19年4月23日

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 3991-7-19

土地の所在 練馬区高松一丁目

三斜求積表

① 3991-7			
地番	符号	底辺	高さ
	イ	14.953	0.901
	ロ	14.953	0.377
	ハ	13.669	0.455
	ニ	1.343	0.426
		合計	25.901447
		面積	12.9507235
		地積	12.95 m ²

② 3991-19			
地番	符号	底辺	高さ
	イ	6.295	0.454
	ロ	6.295	0.453
		合計	12.590
		面積	5.709565
		地積	2.8547826
		地積	2.85 m ²

地番	地積
① 3991-7	12.95 m ²
② 3991-19	2.85 m ²

境界点・引照点			
測点名	種別	X座標	Y座標
+14D	コンクリート杭	346.314	342.183
+21	コンクリート杭	353.078	345.668
+33	コンクリート杭	333.514	337.447
+46	コンクリート杭	353.236	345.231
+47	金属標	346.169	342.616
+48	コンクリート杭	333.300	338.338
A09	計算点	347.347	343.052
A10	計算点	347.196	343.482
+T-B	トラバース線	347.090	352.526
T-02-4	トラバース線	343.290	349.079

任意座標

土地家産調査士

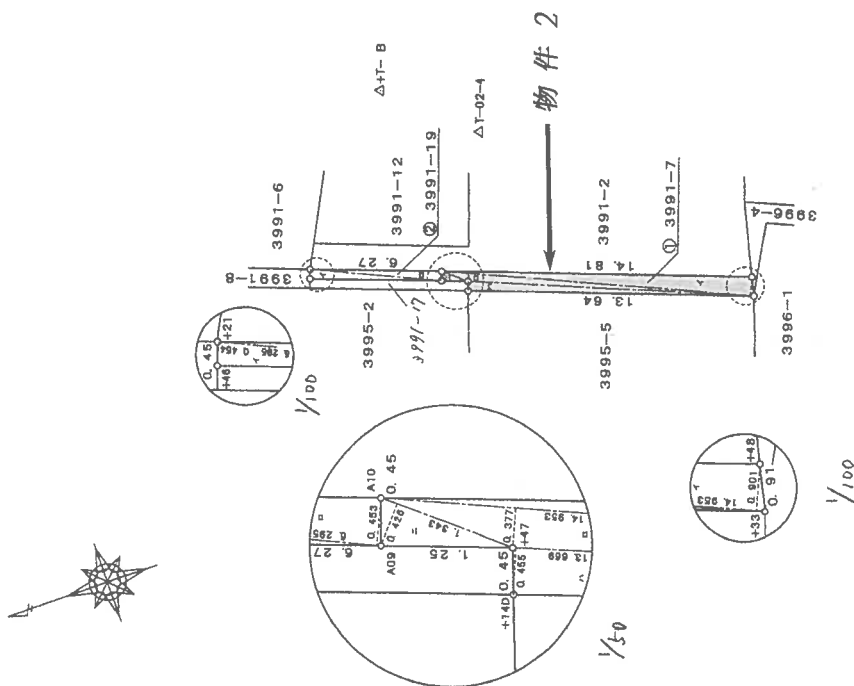
作製者

(平成19年4月16日作成)

申請人

株式会社 フルーツ
代表取締役

縮尺 1/250



これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局練馬出張所管轄)

令和7年12月12日 東京法務局練馬出張所

登記官

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局練馬出張所官帖)

令和7年12月12日 東京法務局練馬出張所

登記官

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 3991-17・-20

土地の所在 練馬区高松一丁目

三斜求積表

地番	① 3991-17	底辺	高さ	積
イ		6.284	0.455	2.859220
ロ		6.284	0.456	2.865504
			合計	5.724724
			面積	2.862362
			地積	2.86 m ²

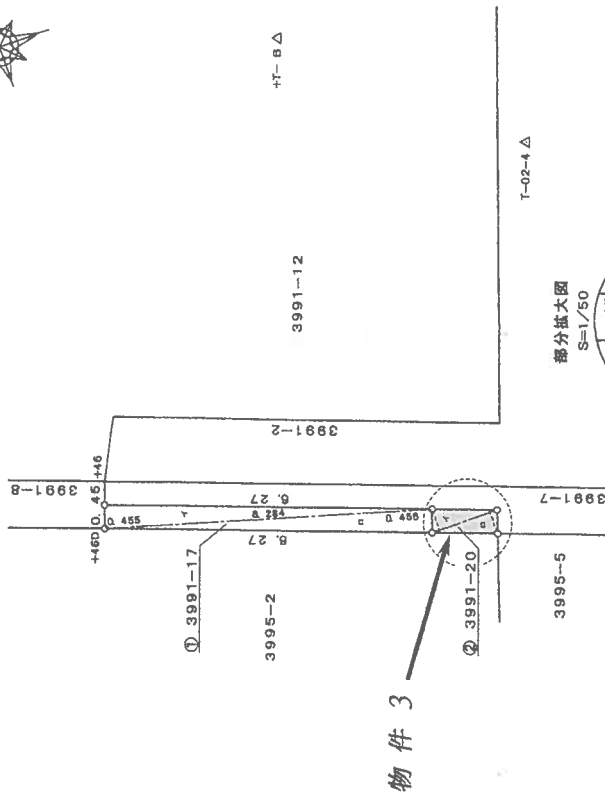
地番	② 3991-20	底辺	高さ	積
イ		1.328	0.431	0.572799
ロ		1.329	0.433	0.575457
			合計	1.148256
			面積	0.574128
			地積	0.57 m ²

地番	地積
① 3991-17	2.86 m ²
② 3991-20	0.57 m ²

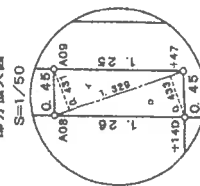
基準点・参照点

測点名	種類	X座標	Y座標
+14D	コンクリート杭	346.314	342.183
+46	コンクリート杭	353.236	345.231
+46D	コンクリート杭	353.384	344.800
+47	鉄鋼杭	346.169	342.616
A08	コンクリート杭	347.498	342.621
A09	鉄鋼杭	347.347	343.052
+T-B	トラバース線	347.090	352.526
T-02-4	トラバース線	343.290	349.079

任意座標



部分拡大図



作製者 土地家屋調査士

申請人

株式会社 フルーツ

代表取締役

(平成19年4月/6日付)

縮尺 1/100

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(東京法務局練馬出張所管轄)

令和7年12月12日

東京法務局豊島出張所

登記官

A3判をA4判に縮小

地番 3991-12・-21

地積測量図

土地の所在 練馬区高松一丁目

三斜求積表

① 3991-12			
地番 符号	底辺	高さ	積
イ	1.273	0.649	0.826177
ロ	8.232	0.903	7.433496
ハ	9.830	1.250	12.287600
ニ	10.964	1.082	11.863048
ホ	11.286	0.444	5.010984
ヘ	11.286	5.201	58.698486
	合計		96.119691
	面積		48.0598455
	地積		48.06 m ²

② 3991-21			
地番 符号	底辺	高さ	積
イ	9.823	1.278	12.553794
ロ	9.823	1.295	12.720785
	合計		25.274579
	面積		12.6372895
	地積		12.63 m ²

地番	地積
① 3991-12	48.06m ²
② 3991-21	12.63m ²

基準点・参照点

測点名	種類	X座標	Y座標
+26	コンクリート杭	344.153	353.858
+27	金属標	345.764	353.909
+200	コンクリート杭	349.089	353.308
+A.03	コンクリート杭	352.505	346.754
A06	コンクリート杭	343.618	353.712
A07	計算点	346.801	344.614
KK.51	金属標	347.836	353.534
KK.53	金属標	348.792	354.021
Ta.02	コンクリート杭	345.580	344.157
Ta.03	コンクリート杭	342.356	353.374
T-02-4	トラバース線	343.290	349.079
T-05	トラバース線	349.892	354.710

任意座標

作製者

土地家屋調査士

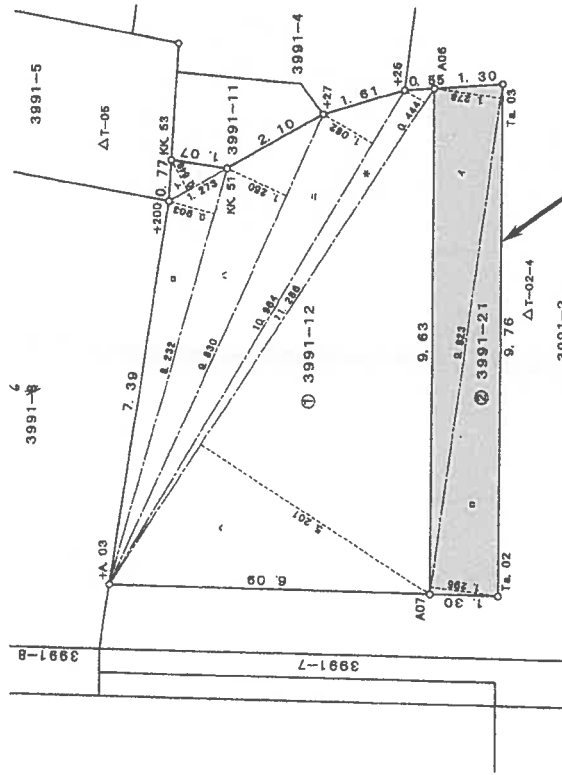
申請人

持分1/2

持分1/2

縮尺 1/250

(平成19年4月16日作成)



物件4

登記年月日：平成10年1月12日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(東京法務局麹島出張所管轄)

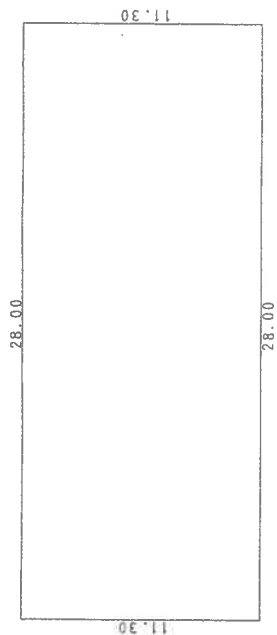
令和7年12月12日 東京法務局麹島出張所

登記官

請求番号：11-3

各階平面図

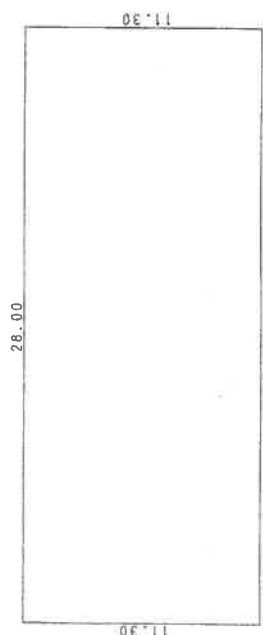
1 階



求積表

11.30 X 28.00	=	316.4000
床面積		316.40 m ²

2 階



求積表

11.30 X 28.00	=	316.4000
床面積		316.40 m ²

作製者

土地調査士
家

平成 8 年 12 月 28 日 作製

縮尺 1/250

117115

申請人

楠橋紋織株式会社
代表取締役

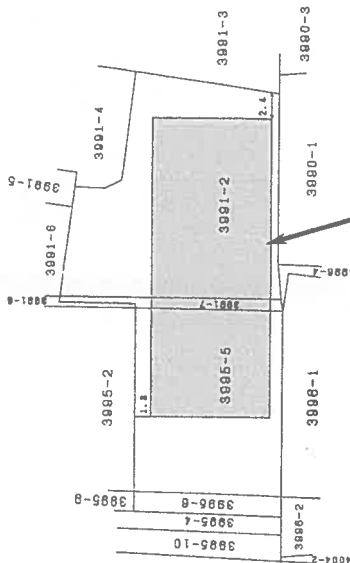
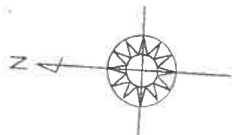
縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

建物図面

家屋番号 3991番2-2

建物の所在 練馬区高松一丁目3991番地2, 3991番地7, 3995番地5



物件 6

平成10年1月12日登記