令和　８年（ケ）第　　１９２号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２５日
東京地方裁判所民事第２１部
裁判所書記官　吉　川　直　子

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１２月１０日　午前　９時００分から<br>令和　８年１２月１７日　午後　５時００分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月２３日　午前　９時３０分<br>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<br>場　所 | 令和　９年　１月　６日　午前１１時００分<br>東京地方裁判所民事第２１部 |
| 特別売却実施期間 | 令和　８年１２月２４日　午前　９時２０分から<br>令和　８年１２月２８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。<br>（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。<br>（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１１月２５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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 1～3 | 45,430,000<br>36,344,000 | 一括 | 9,086,000 | 148,698 | 31,863 |
| 1 | 7,790,000 | | | | |
| 2 | 300,000 | | | | |
| 3 | 37,340,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　8年（ケ）第　　１９２号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　豊島区長崎三丁目

　　地　　番　　１０番２６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６５．９５平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　豊島区長崎三丁目

　　地　　番　　１０番２５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９．８３平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　公衆用道路

　　所有者　Ｃｅｎｔｒａｌ　Ｂｒｉｄｇｅ株式会社

３　所　　在　　豊島区長崎三丁目１０番地２６

　　家屋　番号　　１０番２６の１

　　種　　類　　居宅・車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　　３６．８１平方メートル
　　２階　　３８．６１平方メートル
　　３階　　３４．３４平方メートル

　　所有者　Ａ

令和　8年（ケ）第　　１９２号

# 物　件　明　細　書

令和　8年１１月　4日
東京地方裁判所民事第２１部
裁判所書記官　吉　川　直　子

1　不動産の表示
【物件番号１～３】
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１～３】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号３】
Ａが占有している。Ｃの占有は認められない。

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登載されています。

令和　８年（ケ）第　　１９２号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　豊島区長崎三丁目

　　地　　番　　１０番２６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６５．９５平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　豊島区長崎三丁目

　　地　　番　　１０番２５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９．８３平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　公衆用道路

　　所有者　Ｃｅｎｔｒａｌ　Ｂｒｉｄｇｅ株式会社

３　所　　在　　豊島区長崎三丁目１０番地２６

　　家屋　番号　　１０番２６の１

　　種　　類　　居宅・車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　　３６．８１平方メートル
　　２階　　３８．６１平方メートル
　　３階　　３４．３４平方メートル

　　所有者　Ａ

令和８年（ケ）第１９２号
令和８年８月４日受理
令和８年１０月１９日提出
（評価人　岡村淑子）

# 現 況 調 査 報 告 書

東 京 地 方 裁 判 所
執行官　白　石　　圭

令和　8年（ケ）第　　１９２号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　豊島区長崎三丁目

　　地　　番　　１０番２６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６５．９５平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　豊島区長崎三丁目

　　地　　番　　１０番２５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９．８３平方メートル

　　所有者　Ｃｅｎｔｒａｌ　Ｂｒｉｄｇｅ株式会社

３　所　　在　　豊島区長崎三丁目１０番地２６

　　家屋　番号　　１０番２６の１

　　種　　類　　居宅・車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　　３６．８１平方メートル
　　２階　　３８．６１平方メートル
　　３階　　３４．３４平方メートル

　　所有者　Ａ

| | |
|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 東京都豊島区長崎三丁目１３番１１号 |
| **土地** | 物件１、２ |
| 現況地目 | ■宅地（物件１）■公衆用道路（物件２）□　　（物件　　） |
| 形状 | □公図のとおり　　□地積測量図のとおり<br>□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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者Ａ　　□その他の者（　　）<br>上記の者が物件１上に下記建物を所有し、占有している。物件２は公衆用道路の一部に供されている。<br>□「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<br>□ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり） |
| その他の事項 | 物件１の土地は北側で建築基準法上の道路（私道）に接面している。 |
| **建物** | 物件３ |
| 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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある ┬ 種　類：<br>　　├ 構　造：<br>　　└ 床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　　□その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している。<br>□「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<br>□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<br>□ある ┬ 地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号<br>　　└ 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**

| 関係人の陳述等 | |
|---|---|
| 陳述者<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
| A<br>（建物所有者） | 1．　本件建物は私が居宅として使用しています。表札には私の氏だけでなく、内縁の妻Bの氏と2階の一部及び3階部分を賃借している私の娘Cの氏も表示されています。Cとの賃貸借契約書等は後日写しを送付します。<br>2．　Cに賃貸している「2階の一部」というのは、水回りであるキッチン、浴室、トイレのことです。Cに賃貸していますが、実際に住んでいるのはCの子（Aの孫）です。<br>3．　本件建物の不具合としては、2階の浴室入口付近天井及び3階北西側の床で雨漏りがあります。<br>4．　隣地の方との境界上のトラブルは特にありません。<br>5．　隣地の地番「10番27」及び物件2はいずれも以前私が所有していた土地ですが、株式会社プロサイドに騙されて所有権が同社に移されてしまいました。現在訴訟対応を弁護士に相談しているところです。<br>6．　本件建物では以前は犬を飼っていましたが、現在は亀を飼っています。<br>（令和8年8月5日、同年9月9日面接聴取、同年10月19日電話聴取）<br>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

## 執 行 官 の 意 見

1．　本件対象物件の位置関係、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は、物件３（本件建物）の敷地として利用されていた。そして、物件２は地番１０番３０、同３１及び同３２と併せて公衆用道路（私道）として供されていた。

3．　本件建物の玄関には車庫の格子前のシャッター又は北西側の扉から入ることになる。３階の南側バルコニーにある螺旋階段を上って到達することができる屋上には物置（動産）が存在した。

4．　本件建物の占有関係は、次のとおりである。

①　本件建物の表札には建物所有者Ａの氏（漢字）、Ｂの氏（ローマ字）、Ｃの氏（漢字）が表示されていた。

②　初回臨場時及び立入調査時のいずれにおいても、Ａが在室しており、同人から関係人の陳述等欄記載の要旨を聴取した。

③　本件建物内に存在するのは家具や日常生活用品等であり、個人の居宅として使用されていた。なお、本件建物の賃貸部分である２階及び３階は、同居する者であれば各居室に自由に出入りできる状態である上、１階から上がる際の専用の玄関や階段等があるわけではないことから、本件建物内における構造上・利用上の排他的独立性は認められなかった。

④　なお、Ａが主張するＣの賃借権については、賃貸借契約及び同更新契約が書面でなされてはいるものの、③に記載のとおり賃貸部分についての構造上・利用上の排他的独立性がないことに加え、㋐賃料が支払われている状況を客観的に示すものが提示されなかったこと、㋑仮に賃料が払われているとしても月額２万円と非常に低廉な金額であること、㋒賃借人ＣはＡの娘で、実際に居住しているのはＣの子（Ａの孫）であることから、扶助的な色彩が濃いものであると思われた。

5．　本件建物の占有関係は、上記現場の状況及び関係人の陳述等から、本報告書の２枚目に記載のとおり、Ａが本件建物を居宅として使用しているものと認定した。なお、Ｂ及びＣについては、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

（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８月５日<br>16：55－17：45 | 物件所在地 | ■物件確認　■物件調査　■占有調査<br>■写真撮影　□図面作成　□評価人同行<br>■建物所有者Ａから聴取<br>■Ａに対する臨場日時通知書・照会書交付 |
| 令和８年９月９日<br>10：00－10：54 | 物件所在地 | ■物件確認　■物件調査（立入調査）<br>■占有調査　■写真撮影　■図面作成<br>■評価人同行　■Ａから面接聴取 |
| 令和８年１０月１９日<br>9：38－9：41 | 当庁 | ■Ａから電話聴取 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

（特記事項）

■　令和８年９月９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。

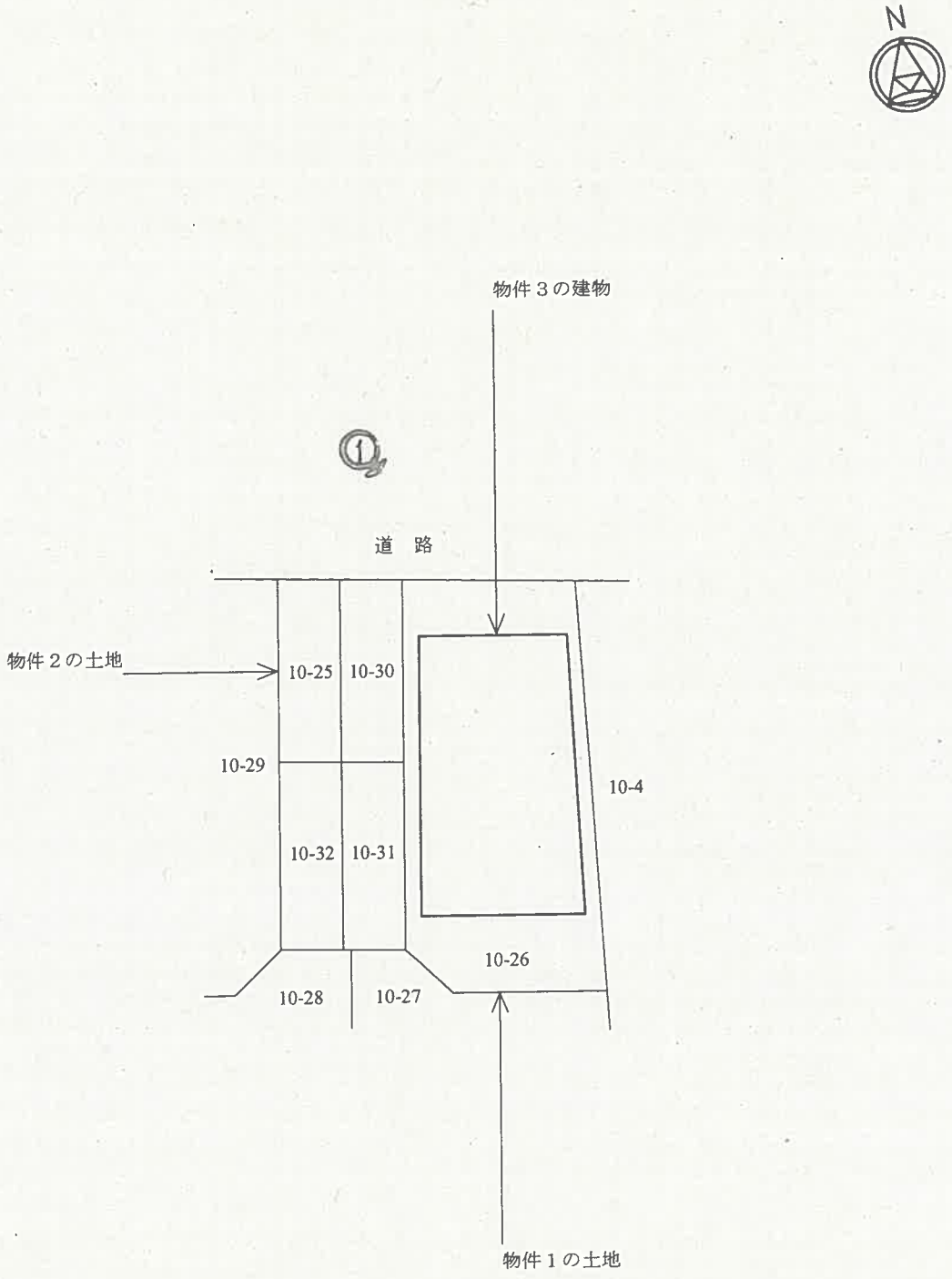
□　令和　年　月　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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）

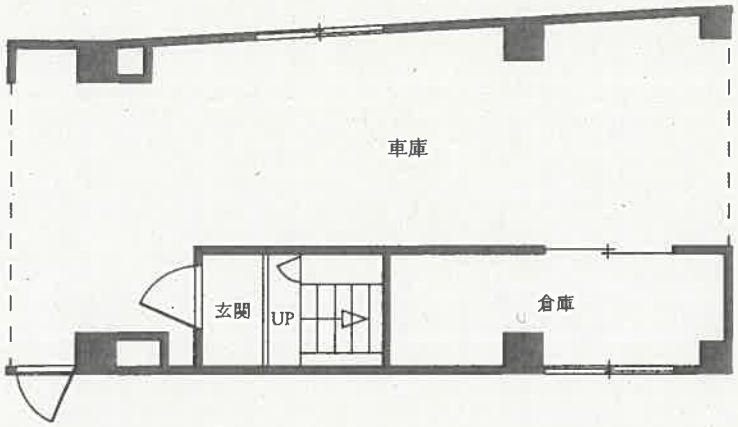
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（土地建物位置関係図）　　令和８年（ケ）第１９２号

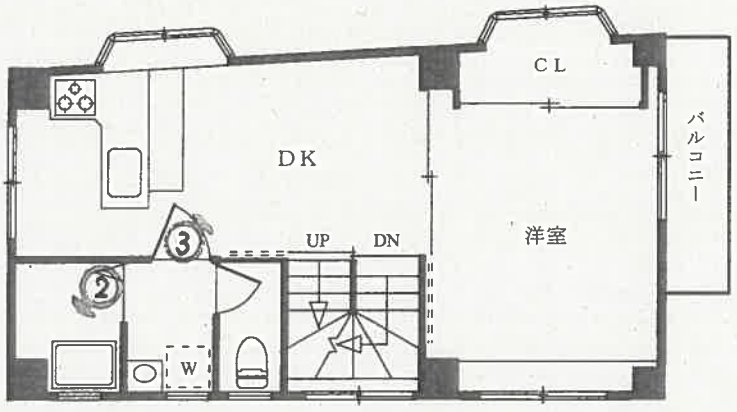



◀◯：写真撮影位置と方向

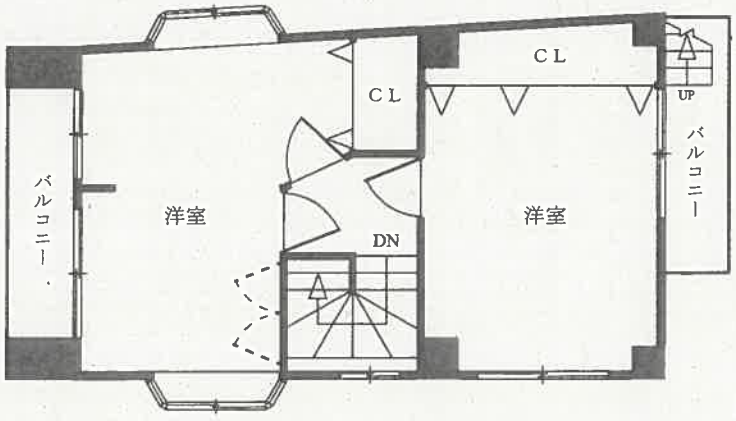
（建物間取図）　　令和８年（ケ）第１９２号




１　階




２　階



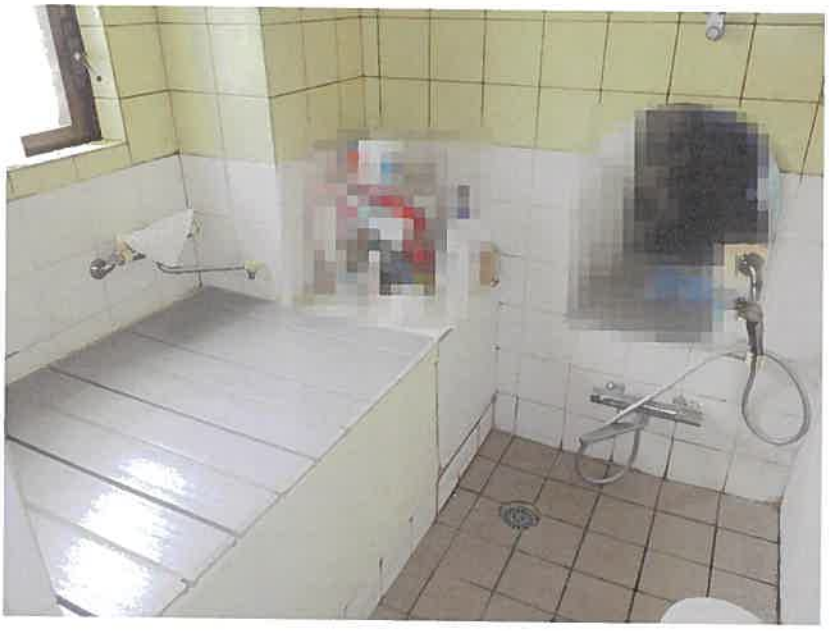

３　階

◀○：写真撮影位置と方向

01



02



03



令和８年（ケ）第192号
令和８年９月９日　現地調査
令和８年10月26日　評　　価

東京地方裁判所　御中

# 評　　価　　書

評価人　　岡村　淑子

## 第１　評価額

| 一　括　価　格 | |
|---|---|
| 金　45,430,000円 | |
| 内　訳　価　格 | |
| 物件１（土地） | 金 7,790,000 円 |
| 物件２（土地） | 金 300,000 円 |
| 物件３（建物） | 金 37,340,000 円 |

１　一括価格は，物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり，物件3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 | 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 | | 地目：公衆用道路 |
| 3 | 次頁物件目録記載のとおり | | 住居表示:豊島区長崎3-13-11 |

| 番号 | 特記事項 |
|---|---|
| 2 | 物件２を含む公衆用道路は建築基準法上の道路ではない。 |

令和　８年（ケ）第　　１９２号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　豊島区長崎三丁目

　　地　　番　　１０番２６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６５．９５平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　豊島区長崎三丁目

　　地　　番　　１０番２５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９．８３平方メートル

　　所有者　Ｃｅｎｔｒａｌ　Ｂｒｉｄｇｅ株式会社

３　所　　在　　豊島区長崎三丁目１０番地２６

　　家屋　番号　　１０番２６の１

　　種　　類　　居宅・車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　　３６．８１平方メートル
　　２階　　３８．６１平方メートル
　　３階　　３４．３４平方メートル

　　所有者　Ａ

## 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1～2）

| | | |
|---|---|---|
| 位置・交通 | 西武池袋線「東長崎」駅の東方約650m（道路距離、徒歩約９分）、豊島区長崎３丁目13番街区に位置する。<br>（附属資料「位置図」参照） | |
| 付近の状況 | 一般住宅、共同住宅等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 | 市街化区域 |
| | 用途地域 | 第１種中高層住居専用地域 |
| | 建ぺい率 | 60%（指定） |
| | 容積率 | 200%（指定） |
| | 防火規制 | 準防火地域 |
| | その他の規制 | 第２種高度地区、新たな防火規制区域、地区計画、日影規制等 |
| 画地条件 | 地積 | 物件1：65.95㎡、物件2：9.83㎡ |
| | 形状 | 物件1：概ね長方形、物件2：帯状 |
| | 間口・奥行 | 物件1宅地：北側間口約4.9m、奥行約12m |
| | 地勢 | ほぼ平坦 |
| | その他 | 特になし |
| 接面道路の状況等 | 物件1は北側で幅員約3.7m舗装私道（建築基準法第42条2項該当）に、西側で物件2を含む幅員約3.6m未舗装私道（建築基準法上の道路ではない）にほぼ等高に接面する画地。 | |
| 土地の利用状況等 | 物件１：物件３建物の敷地等として利用されている。<br>建物の配置は，附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。<br>物件２：幅員約3.6m私道（建築基準法上の道路ではない）の一部として利用されている。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 | あり |
| | 都市ガス | あり |
| | 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 | 北側はセットバックを要する。 | |

2　建物の概況及び利用状況（物件3）

| 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)<br>経　過　年　数<br>経済的残存耐用年数 | 平成2年8月14日新築<br>約36年<br>約9年 |
| 仕　　様 | 構　　造<br>外　　壁<br>内　　壁<br>天　　井<br>床<br>設　　備 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建<br>タイル等<br>ビニールクロス等<br>ビニールクロス・合板等<br>フローリング等<br>キッチン・浴室・トイレ等 |
| 床面積(現況) | 1階　36.81㎡、2階　38.61㎡、3階　34.34㎡、延　109.76㎡ | |
| 現況用途等 | 現況用途<br>間取り | 居宅・車庫<br>3DK |
| 品　　等 | 普通 | |
| 保守管理の状態 | やや劣る | |
| 建物の利用状況 | 建物所有者が居宅として利用している。 | |
| 特　記　事　項 | ・豊島区役所によると、新築時に工事完了検査を受けた形跡がないとのことである。 | |

## 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等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 | 建付地価格等（円）オ |
|---|---|---|---|---|---|
| | 標準画地価格（円/㎡）ア | 個別格差 イ | | | |
| 1 | 777,000 | ×1.00 | ×65.95 | ×0.95 | ＝48,680,000 |

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。

東京都基準地　豊島-3

（公示価格等）　（時点修正）（標準化補正）（地域格差）　（規準価格）

800,000 円／㎡ ×102／100 × 100／100× 100／105 ＝ 777,000 円／㎡

(上三桁未満四捨五入)

時点修正：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：基準地は標準的で補正の必要はない。

地域格差：基準地の所在地域は，対象地域に比して交通接近条件、街路条件等に優れると判定した。

イ　個別格差：角地、形状、セットバックを要すること等を総合的に考慮した。

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て判定した。

② 物件2（土地）

目的土地の更地価格等を次のとおり求めた。

| 物件番号 | 更地価格 | | 地積（㎡） ウ | 道路価値率 エ | 更地価格等（円） オ |
|---|---|---|---|---|---|
| | 標準画地価格（円/㎡） ア | 個別格差 イ | | | |
| 2 | 777,000 | ×1.00 | ×9.83 | ×0.05 | =380,000 |

ア　標準画地価格：前頁①と同様にして777,000円/㎡と判定した。

イ　個別格差：なし。

ウ　地積：登記数量による。

エ　道路価値率：当該道路の性質等を考慮して判定した。

③ 物件3（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 |
|---|---|---|---|---|
| 3 | 440,000 | × 109.76 | ×0.16 | = 7,730,000 |

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36年、経済的残存耐用年数約9年、観察減価率20%（建物の状況を考慮した。）

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＝ 9年 ÷ (36年＋9年) × (1－0.2) ＝ 0.16（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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | | 土地利用権等価格(円)<br>ウ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 48,680,000 | ×0.8 | 法定地上権 | ＝　38,940,000 |

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)<br>ア | 土地利用権等価格の控除及び加算(円)<br>イ | 占有減価修正<br>ウ | 市場性修　正<br>エ | 競売市場修　正<br>オ | 評　価　額(円)<br>カ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | (48,680,000 | −38,940,000) | | ×1.0 | ×0.8 | ＝7,790,000 |
| 2 | 380,000 | | | ×1.0 | ×0.8 | ＝300,000 |
| 3 | (7,730,000 | ＋38,940,000) | ×1.0 | ×1.0 | ×0.8 | ＝37,340,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | 45,430,000 |

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：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

東京都基準地　豊島-3
所　　在：東京都豊島区長崎三丁目33番5　「長崎3-18-11」
価　　格：800,000円／㎡
位　　置：東長崎駅、道路距離560m
価 格 時 点：令和8年7月1日
地　　積：128㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 街 路：東4.2m区道
用途指定等：第1種中高層住居住居地域、建ぺい率60%、容積率200%、準防火地域
地域の概要：中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

## 第７　附属資料

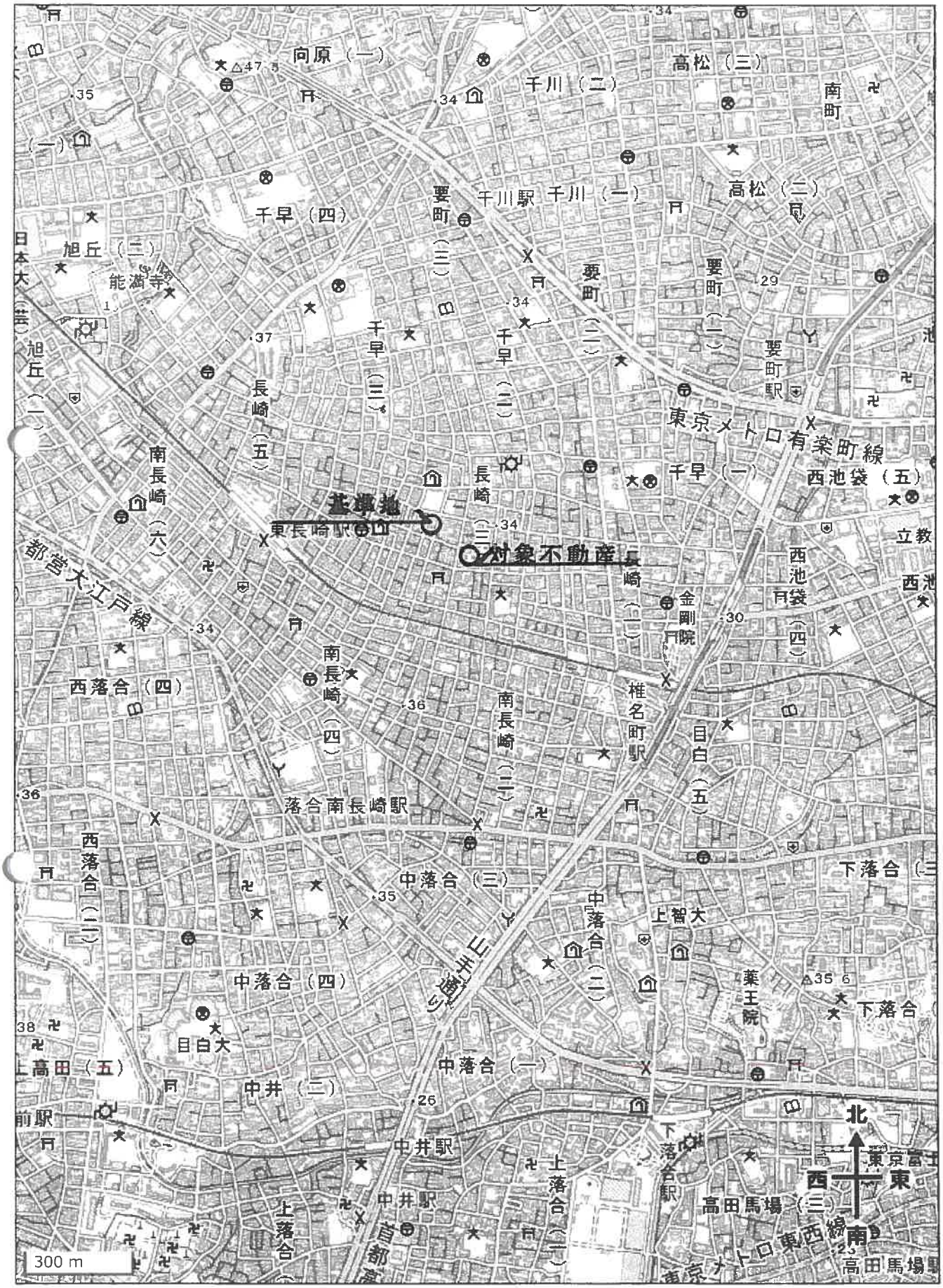
位置図
公図写
地積測量図（A3をA4に縮小）
建物図面・各階平面図写（A3をA4に縮小）

以　　上

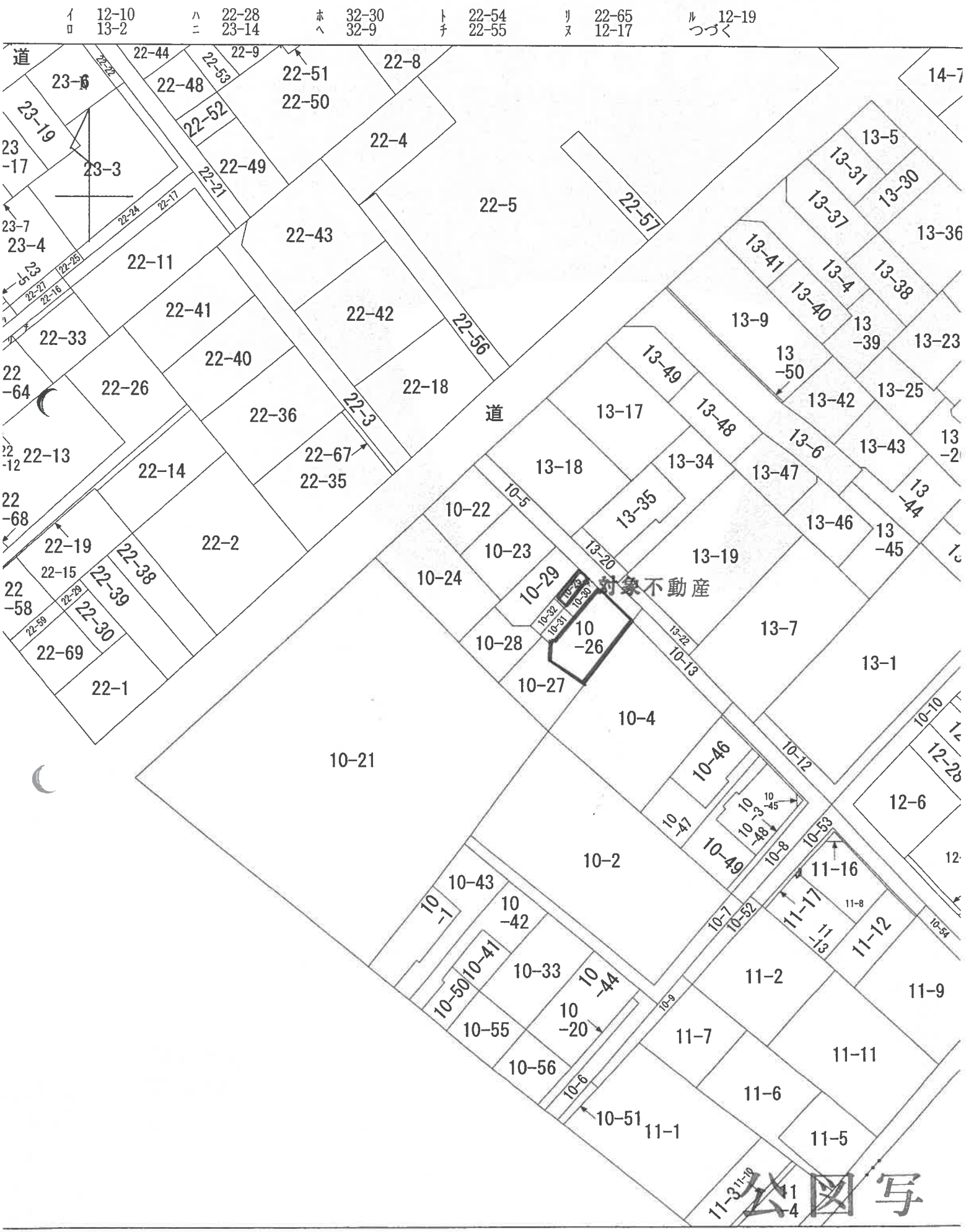
令和８年10月26日
評価人　不動産鑑定士
岡村　淑子

地理院地図
GSI Maps

位置図




位置図



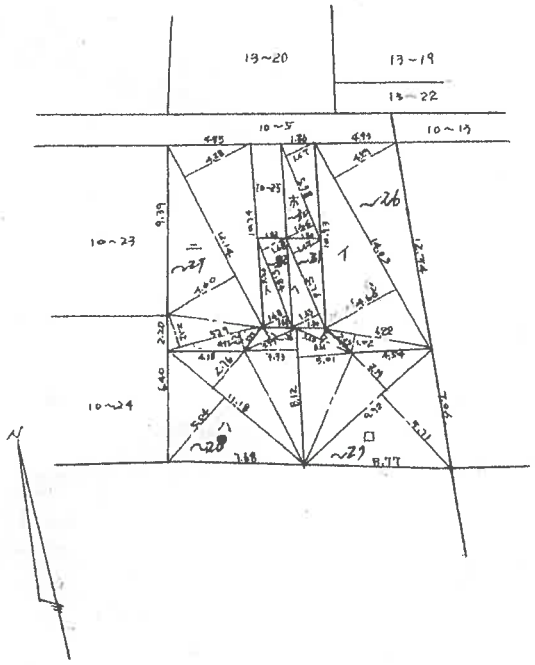

地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

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。
（東京法務局豊島出張所管轄）
令和8年4月3日　東京法務局台東出張所
登記官
[redacted]
[redacted]

登記年月日：昭和43年9月25日

# 地積測量図

| 地番 | 10～25 ～26 ～32. |
|---|---|
| 土地の所在 | 豊島区長崎3丁目 |




ホ 求積

| | |
|---|---|
| 10 ～イ | 14.03 × (4.29 + 4.66) = 125.5685 |
| 〃 | 6.22 × 1.02 = 6.3444 |
| | (125.5685 + 6.3444) ÷ 2 = 65.95645 |
| 10 ～ロ | 9.32 × (3.19 + 5.71) = 82.948 |
| 〃 | 8.12 × 3.01 = 24.4412 |
| 〃 | 3.60 × 0.61 = 2.1196 |
| | (82.948 + 24.4412 + 2.1196) ÷ 2 = 54.79926 |
| 10 ～ハ | 10.18 × (5.04 + 2.76) = 81.204 |
| 〃 | 8.12 × 3.33 = 29.0396 |
| 〃 | 3.37 × 0.76 = 2.5612 |
| | (81.204 + 29.0396 + 2.5612) ÷ 2 = 58.4024 |
| 10 ～ニ | 12.74 × (4.28 + 4.60) = 107.8032 |
| 〃 | 5.79 × (2.12 + 0.93) = 17.6575 |
| | (107.8032 + 17.6575) ÷ 2 = 62.72135 |
| 10 ～ホ | 5.98 × (1.69 + 1.66) ÷ 2 = 9.9569 |
| 10 ～ヘ | 5.76 × (1.89 + 1.63) ÷ 2 = 9.5904 |
| 10 ～ト | 5.84 × (1.68 + 1.68) ÷ 2 = 9.8112 |
| 計 | イ + ロ + ハ + ニ + ホ + ヘ + ト = 271.1847 |
| 10 ～25 | 280.99 － 271.1847 = 9.80530 |

| 昭和四参年九月弐拾日 | 作製年月日 |
|---|---|
| 作製者 | [redacted] |
| 申請人 | [redacted] |

3.9.25

511057

| 縮尺 | 1/300 |
|---|---|

（全国土地家屋調査士用紙）

赤坂都北図書印刷川6－17　工業出版社　電話（983）2446番

請求番号：2-2

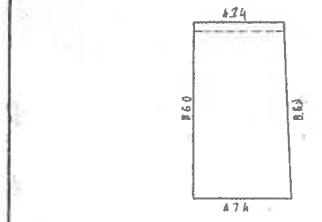
登記年月日：平成2年9月3日

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。
（東京法務局豊島出張所管轄）
令和8年4月3日　東京法務局台東出張所
登記官

# 建物図面
## 各階平面図

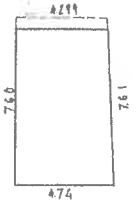
| 家屋番号 | 10－26－1 |
|---|---|
| 建物の所在 | 豊島区長崎3丁目10番地26 |

## 各階平面図



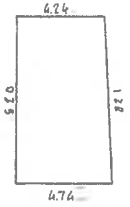

### 2階床面積

(4.24 × 4.74) × 8.60 × 1/2 = 38.614 ㎡
計 38.614 ㎡



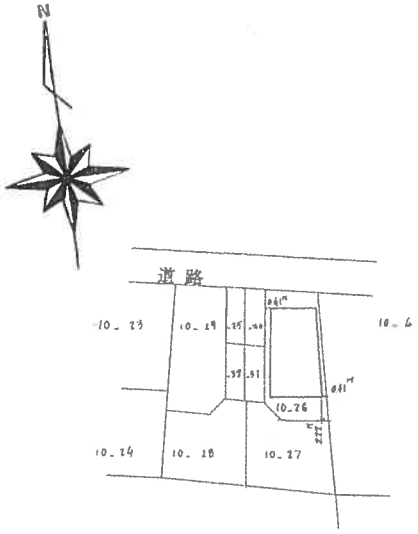

### 3階床面積

(4.299 × 4.74) × 7.60 × 1/2 = 34.3482 ㎡
計 34.3482 ㎡




### 1階床面積

(4.24 × 4.74) × 8.20 × 1/2 = 36.818 ㎡
計 36.818 ㎡




21917

| 作製者 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 |
|---|---|---|---|

| 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |
|---|---|---|---|

（東京土地家屋調査士会用紙）

平成弐年九月[redacted]

42 93

請求番号：2-3