

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 6年 5月 1日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 門 田 裕

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 6年 5月16日 午前 9時00分から 令和 6年 5月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5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 6年 6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 6年 5月30日 午前 9時20分から 令和 6年 6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 6年 5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4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	5,760,000 4,608,000	一括	1,152,000	7,910	1,695
1	1,420,000				
2	140,000				
3	4,200,000				
備考					

物 件 目 録

1 所 在 豊島区巢鴨四丁目  
地 番 187番59  
地 目 宅地  
地 積 26.09平方メートル

所有者 A

2 所 在 豊島区巢鴨四丁目  
地 番 187番67  
地 目 宅地  
地 積 24.17平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 豊島区巢鴨四丁目187番地59  
家屋 番号 187番59の2  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 22.48平方メートル  
2階 22.66平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約24平方メートル  
2階 約24平方メートル

所有者 A

## 物 件 明 細 書

令和 5年 7月24日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 大塚 建介

---

---

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3】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和7年10月頃まで

賃 料 月額120,000円

敷 金 なし

上記賃借権の詳細は不明であるが、最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

---

---

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 豊島区巢鴨四丁目  
地 番 187番59  
地 目 宅地  
地 積 26.09平方メートル

所有者 A

2 所 在 豊島区巢鴨四丁目  
地 番 187番67  
地 目 宅地  
地 積 24.17平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 豊島区巢鴨四丁目187番地59  
家屋 番号 187番59の2  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 22.48平方メートル  
2階 22.66平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約24平方メートル  
2階 約24平方メートル

所有者 A



令和5年(ヌ)第126号  
令和5年6月8日受理  
令和5年7月4日提出  
(評価人：吉川和弥)

# 現況調査報告書

東京地方裁判所

執行官 天 野 雅 裕

(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 豊島区巢鴨四丁目  
地 番 187番59  
地 目 宅地  
地 積 26.09平方メートル

所有者 A

2 所 在 豊島区巢鴨四丁目  
地 番 187番67  
地 目 宅地  
地 積 24.17平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 豊島区巢鴨四丁目187番地59  
家屋 番号 187番59の2  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 22.48平方メートル  
2階 22.66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	東京都豊島区巣鴨四丁目37番7号
土地	物件 1, 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 2) <input type="checkbox"/> (物件 )
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地(物件1)上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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2の土地は、評価人の調査によれば、建築基準法上の道路には該当しないとのことである。
建物	物件 3
種類・構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約24㎡(現況) 2階 約24㎡(現況)
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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	本建物と北側の隣家とは、外観上境界壁が接合している。 本建物の1、2階の一部が北側隣家にはみ出している可能性がある。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日
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、「■」の箇所記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件3関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■B (占有者・賃借人) <input type="checkbox"/> ( ) ) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 ( ) の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和2年10月頃	
最初の契約等	契約日	令和2年10月頃
	期間	令和2年10月頃から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月頃まで 5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 type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 120,000円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 ( ) 円 <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 ( ) 円	
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	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	賃貸借契約書は作成していないとのことである。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官意見」のとおり	
<p>令和4年(ヌ)第227号(同一債権者・同一債務者間の事件)現況調査時の内容  占有権原:賃借権、占有開始時期:令和2年10月頃、契約日:令和2年10月頃  期間:令和2年10月頃から令和7年10月まで5年間、貸主:所有者A、借主:占有者B  賃料・支払時期等:毎月120,000円(毎月末日限り翌月分払い)、敷金・保証金:ない  賃貸借契約書は作成していない  水道供給契約:F名義(令和4年10月1日供給開始):今回調査でも同様の内容であった</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者・賃借人)	<p>1. 私は本物件の所有者の友人で、本建物を所有者から令和2年10月頃から賃借して、私が住居として使用しています。</p> <p>2. 本建物には、所有者は居住していません。</p> <p>3. 賃貸借契約書は作成していません。賃貸借期間は5年間で、敷金等はなく、賃料は月額12万円で毎月末に翌月分を振り込んだり、現金を直接渡したりしています。</p> <p>4. 郵便受けがいくつかありますが、前に寮として使っていたからです。玄関先にある荷物は私の物です。</p> <p>5. ガスと水道の供給契約が昨年変わっているとのことですが、所有者名義から所有者の関係者に変わったのだと思います。私は契約名義人ではありませんが、料金は私が払っています。</p> <p>6. 3年ほど前は、寮として使用していましたので、友人も同居していましたが、現在は私が単独で使用しています。</p> <p>7. 以上、令和4年10月19日及び同月28日に、当時の執行官に対し陳述した内容と特段変わりはありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和5年6月26日電話聴取)</p> <p><b>【参考】</b></p> <p>(以下は、令和4年(ヌ)第227号(同一債権者・債務者間の事件)の際の現況調査時の債務者Aの陳述である。)</p> <p>1. 私は、本物件の所有者です。</p> <p>2. 本建物は、現在Bに賃貸しています。私は居住していません。</p> <p>3. 賃貸借契約の内容は、Bが言ったとおりです。</p> <p>4. 本建物がいつ頃新築されたかは分かりませんが、購入する際にリフォームされています。</p> <p>5. 南側の隣地は近隣の通路として使用されていたようですが、リフォームの際に扉を付けて物置として無償で使用しています。土地の所有者の了解は取っていません。</p> <p style="text-align: right;">(令和4年10月19日陳述の要旨)</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

## 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(本件土地)上に、物件3の建物(本件建物)が建てられており、本件土地は、本件建物敷地として利用されていた。

評価人の調査によれば、物件1の土地は西側、南側、東側の三方で道路に接面しているが、当該道路部分は建築基準法上の道路には該当しないとのことである。
3. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
  - ① 本件建物の郵便受けは、合計4つ設置されており、向かって左側に水色の中型のもの、その右側に赤色の小型のものが3つ設置されていた。

水色のものには、何らの表示はなく、中も何も入っていなかった。

赤色の左側のものには、擦れかけた薄い赤い字で、債務者の姓と同じ漢字が書かれていたが、次の文字が判読できなかった。なお、中には区のゴミ収集のお知らせの封筒が一つ入っていただけであった。

赤色の真ん中のものには、Cと表示がされており、C宛の郵便物が存在したほか、D宛の郵便物、E宛の水道料金郵便物が存在したが、郵便受けに目一杯な状態で詰め込まれている状況であった。

赤色の右側のものには、表示が判読できる状態では残っていない、中には区のゴミ収集のお知らせの封筒が一つ入っていただけであった。
  - ② 調査を行っていたところ、本件建物に小学校低学年の男児が帰宅し、鍵で施錠を開けたので、声を掛けてみたところ、Bの漢字を示すと父の名前であると思う答え、父母とともに居住しており、他には居住者はいないとのことであったが、同男児は日本語が不得意な様子であり、年齢的な面からも陳述の真偽は定かではないと思われた。
  - ③ 初回臨場時・立入調査日とも不在であったが、占有者・賃借人Bからは関係人の陳述等記載の要旨を電話聴取した。
  - ④ 債務者・所有者からは、現時点で回答書の提出や連絡等は一切ない。
  - ⑤ 室内の状況は、各部屋とも動産類が多量に置かれている状態であったが、室内で見受けられた郵便物等は債務者A宛てのものや水道料金の名義人であるF宛のものであり、その他には占有者以外の第三者の占有を示す徴表は見受けられなかった。
  - ⑥ 以上の状況を総合的に勘案し、3枚目記載のとおりであるものと認定した。

ただし、室内に貼ってあった習字の氏名(三年と記載あり)と同一の氏名宛の郵便物に債務者Aが宛名として併記されているなど、占有状況には、疑義がある点も見受けられる。
4. 上記現場の状況、前記関係人の陳述、本件建物は、B及びその家族が居宅として占有していると認められた。
5. なお、北側隣家とは外観上境界壁が接合していたので、当該北側隣家の登記簿を調査したところ、表札には共有者の一名のフルネーム表示が表札として掲げられていた。

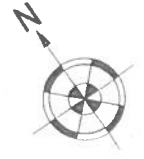
しかし、当該隣家は柵で入口部分が封鎖されており、不在である様子で、陳述を得ることができなかった。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和5年6月8日	当庁	ライフラインに関する照会(郵送) 債務者に対する照会(郵送)
令和5年6月8日 14:20-15:00	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査 写真撮影、臨場日時通知書・照会書投函
令和5年6月8日	東京法務局 板橋出張所	不動産登記事項証明書取得 地積測量図取得 隣家建物図面取得
令和5年6月26日	当庁	占有者・賃借人Bから電話聴取
令和5年6月27日 7:15-7:55	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影 間取図作成、評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 6月 27日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Gを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり



道路

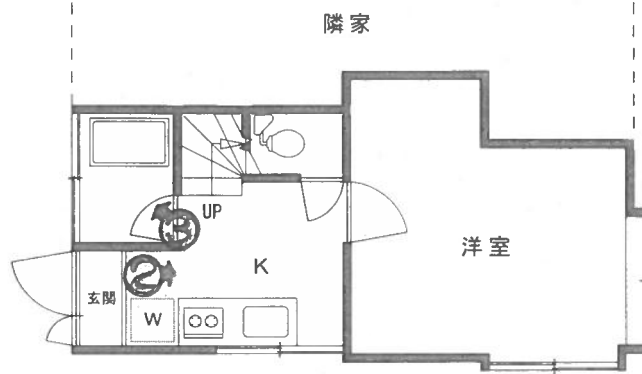


物件(3)の建物

物件(2)の土地

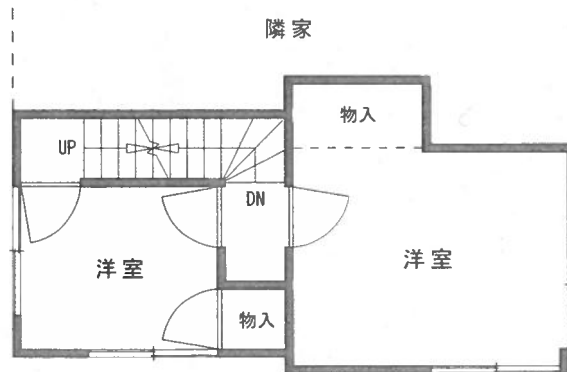
物件(1)の土地

◀○: 写真撮影位置と方向



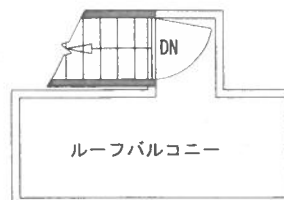
現況床面積 約 24 m<sup>2</sup>

1 階



現況床面積 約 24 m<sup>2</sup>

2 階



屋 上

←○ : 写真撮影位置と方向



1



2



3



令和5年(又)第126号  
令和5年6月27日 現地調査  
令和5年7月6日 評価

東京地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 吉川 和 弥

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,760,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,420,000 円
物件2(土地)	金 140,000 円
物件3(建物)	金 4,200,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法第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、民事執行法第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			現況地目：公衆用道路
3			住居表示：豊島区巣鴨4-37-7 現況床面積：1階 約24㎡(※) 2階 約24㎡(※) 延 約48㎡ (※)1・2階にそれぞれ概測1.5㎡の未登記増築部分あり
番号	特記事項		
—	物件2の評価対象は、共有持分6分の1である。		

※現況欄の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 豊島区巣鴨四丁目  
地 番 187番59  
地 目 宅地  
地 積 26.09平方メートル

所有者 A

2 所 在 豊島区巣鴨四丁目  
地 番 187番67  
地 目 宅地  
地 積 24.17平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 豊島区巣鴨四丁目187番地59  
家屋 番号 187番59の2  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 22.48平方メートル  
2階 22.66平方メートル

所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位置・交通	都営三田線「西巣鴨」駅の南東方約600m(道路距離、徒歩約8分)、JR山手線等「巣鴨」駅の北西方約1.1km(道路距離、徒歩約14分)及び都電荒川線「庚申塚」電停の東方約290m(道路距離、徒歩約4分)、豊島区巣鴨4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	小規模戸建住宅、アパート等が密集する白山通り背後の住宅地域	
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種住居地域 60% (指定) 400% (指定) 防火地域 埋蔵文化財包蔵地等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	26.09㎡ (物件1) ほぼ長方形 西側間口約3.3m、奥行約8m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	西側が幅員約1.2mの舗装通路(建築基準法非該当、※1)に、東側が幅員約1.2mの舗装通路(建築基準法非該当)に、南側が幅員約0.6mの舗装通路(建築基準法非該当、※2)にほぼ等高に接面する三方路地。	
土地の利用状況等	物件3建物のための敷地等として利用されている。 建物の配置は、附属資料「土地・建物位置関係図写」のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり あり 不明
	※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できない場合をいう。	
特記事項	(※1)物件1の前面に一部陥没あり。 (※2)空間としては存在するが、西側及び東側通路との間には格子状の簡易な戸が設置され現況通行不可。なお、上部には簡易な庇も設けられ、動産等が放置されている。 (※3)物件1の三方が接する通路はいずれも建築基準法上の道路に該当せず、物件1については建替え等を行うことが困難な状態である。	

1-2 土地の概況及び利用状況等 (物件2)

画地条件	地積 形 状	24.17m <sup>2</sup> 帯状地
接面道路の状況等	北端で幅員約2.7mの舗装私道(建築基準法第42条2項該当)に、南端で幅員約0.6mの舗装通路(建築基準法非該当)に等高に接する二方路地。	
土地の利用状況等	周辺居住者のための通路として利用されている。 なお、当該通路は建築基準法上の道路に該当しない。	
特記事項	(※4)南側通路(地番187番68)は事実上通行できないため、実質的には行止りである。 (※5)評価対象は、物件2の共有持分6分の1である。	

1-3 土地の概況及び利用状況等 (件外土地)

所在地番	豊島区巢鴨四丁目187番58	
地目	宅地	
画地条件	地積 形 状 間口・奥行 地 勢 そ の 他	27.62m <sup>2</sup> ほぼ長方形 西側間口約3.3m、奥行約8.0m 平坦 特になし
接面道路の状況等	西側が幅員約1.2mの舗装私道(建築基準法非該当)に、東側が幅員約1.2mの舗装通路(建築基準法非該当)に等高に接する二方路地。	
土地の利用状況等	件外建物等の敷地として利用されている。 物件3建物の北側中央部の突出部分がこの件外土地に越境している模様であり、この越境部分の面積を約0.83m <sup>2</sup> と判断した。 但し、当該部分の土地の使用権限は不明である。	
特記事項	(※6)物件1の北側隣接地であり、位置・交通、主な公法上の規制、付近の状況及び供給処理施設は目的物件とほぼ同じ。	

2 建物の概況及び利用状況等 (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) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和25年9月28日以前の新築(※7) 約73年 約2年
仕様	構造 外壁 内壁 天井 床 設備	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 サイディングボード ビニールクロス等 ビニールクロス、板張り等 フローリング等 キッチン、浴室、トイレ等
床面積(現況)	1階 2階 延	約 24㎡ (概測1.5㎡の未登記増築部分を含む) 約 24㎡ (概測1.5㎡の未登記増築部分を含む) 約 48㎡
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 3K
品等	中の下	
保守管理の状態	建物内部に家財動産類が大量に堆積されており、十分な観察は不可能であった。 屋上部にルーフバルコニーあり。	
建物の利用状況	下記の通り、賃借人が家族とともに居宅として利用している。	
特記事項	<p>(※7)閉鎖登記簿によれば、昭和25年9月28日に表題部の作成と所有権登記がなされており、それ以前の新築と推定した。なお、平成29年7月に現所有者が購入する際にリフォームされたとのこと。</p> <p>(※8)北側隣家とは外壁が接合しているように見えるが、建築時期の相違等から壁面を共有せず、道路際部分の建物間を後から塞いだものと推量される。なお、隣家の建物図面を見ると、隣家の南面は物件3の突出部を避けるような外形であり、隣家建物の建築時(登記簿上では昭和45年)には物件3の突出部が存在していたものと推量される。</p> <p>(※9)北側隣地の越境部分を敷地面積に入れたとしても、実際使用建ぺい率は基準建ぺい率を超過しているものと判断される。</p> <p>(※10)増築時期が不明なことから、アスベスト含有材等の使用可能性も否定できない。</p>	

<建物の占有者等の状況一覧>

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	現占有者 (個人)	R2.10頃	R2.10頃 ) R7.10頃	120,000円	ない
占有権原は賃借権。契約書は作成してい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及び件外土地（土地）

物件1及び件外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 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差			
	ア	イ	ウ	エ	オ
1	450,000	× 0.64	× 26.09	× 0.95	= 7,140,000
件外			× 0.83	× 0.95	= 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）等が標準的な中間画地を想定した。

基準地 「豊島-5」

$$\begin{aligned}
 & \text{(基準地価格)} && \text{(時点修正)} && \text{(標準化補正)} && \text{(地域格差)} && \text{(規準価格)} \\
 & 563,000\text{円/㎡} & \times & 104/100 & \times & 100/100 & \times & 100/130 & = & 450,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正： 基準地価格の価格時点(令和4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： 基準地は標準的画地で補正の必要なし。

地域格差： 基準地の地域は、交通接近条件等で劣るものの、街路条件及び環境条件等で優ることを総合的に考慮して査定した。

イ 個別格差： 実質三方路地等の増価要因及び再建築不可、埋蔵文化財包蔵地等の減価要因を総合的に考慮して査定した。

ウ 地積： 物件1は登記数量、件外土地は推定した数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態等を考慮して、建付減価率を5%と査定した。

② 物件2（土地）

物件2は公衆用の通路として利用されているので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	地積 (㎡) イ	持分割合 ウ	価値率 エ	土地価格 (円) オ
2	450,000	× 24.17	× 1/6	× 0.10	= 180,000

ア 標準画地価格：前記①アより

イ 地積：登記数量による

ウ 持分割合：評価対象の共有持分割合

エ 価値率：現況公衆用の通路であることを考慮し、価値率を10%と判定した。

オ 土地価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

③ 物件3（建物）

目的物件の再調達原価を、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	145,000	× 48	× 0.02	= 140,000

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：概測数量による。

ウ 現価率：

- ・ 経過年数約73年、経済的残存耐用年数約2年、観察減価率20%（保守管理の状況等を考慮）と判定した。
- ・ 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)

$$\text{現価率} = 2年 \div (73年 + 2年) \times (1 - 0.2) = 0.02 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地(物件1及び件外土地)については土地利用権等価格を控除し、建物(物件3)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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)	
	ア		イ		ウ
1	7,140,000	× 0.75	法定地上権	=	5,360,000
件外	230,000	× 0.1	場所的利益	=	20,000
合 計					5,380,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 土地利用権等割合：物件1については、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。  
件外土地については、売却により法定地上権は成立しないが、場所的利益(収去されない利益)が認められる。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定する。

### ② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の控除及び加算 (円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1	(7,140,000)	-5,360,000)		× 1.0	× 0.8	= 1,420,000
2	(180,000)	-0)		× 1.0	× 0.8	= 140,000
3	(140,000)	+5,380,000)	× 0.95	× 1.0	× 0.8	= 4,200,000
一括価格(合計)						5,760,000

ア 基礎となる価格：前記1①～③

イ 土地利用権等価格：前記①ウ、物件3の金額は物件1と件外土地の合計額。

ウ 占有減価修正：買受人に対抗可能な賃借権が付着していること及び賃料水準等を考慮して、5%の減価を行った。

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

東京都基準地価格 「豊島-5」

所 在 : 豊島区巣鴨五丁目119番18 「巣鴨5-47-8」

価 格 : 563,000円/㎡

位 置 : 都営三田線「西巣鴨」駅、道路距離750m

価 格 時 点 : 令和4年7月1日

地 積 : 66㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北東側4.4m区道

用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率300%※)、準防火地域等

地域の概要 : 小規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

(※)前面道路の幅員により、基準容積率は176%となる

## 第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

土地・建物位置関係図

以 上

令和5年7月6日

評価人 不動産鑑定士

吉川 和 弥

位置図  
縮尺 1:7,000



目的物件

# 公 図 写

イ 257-55    ハ 233-19    ホ 233-26    ト 240-15    リ 187-76    ル 233-6  
 187-42    ニ 187-66    ヘ 190-14    チ 240-22    レ 233-10    ッづく



地番区域見出  
 巢鴨4丁目

請求部分	所在 豊島区巢鴨四丁目		地番	187番59	
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
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	

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

# 地積測量図写

登記年月日：昭和43年4月12日

葉鴉4丁目 187-29 自187-49至187-68

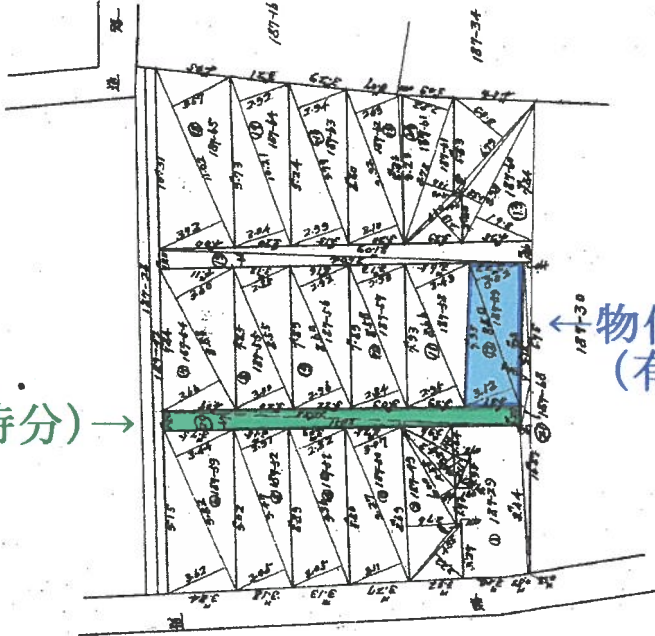
土地の所在 豊島区西葉鴉4丁目

葉鴉4丁目

## 求積

②187-49	$4.85 \times (2.22 + 0.20) = 11.0110$	⑬187-67	$2.32 \times (3.10 + 2.63) = 53.4036$
	$= 23.9844$		$= 1.6680$
	$6.00 \times 0.76 = 4.5600$	計	$58.0716$
	$2.11 \times (0.87 + 0.95) = 3.7316$	⑭187-68	$9.77 \times (2.99 + 2.94) = 57.9361$
	$4.85 \times 1.31 = 6.3535$		$= 28.1980$
	$3.42 \times 1.48 = 5.0604$	計	$307.280$
	$53.7665$	⑮187-64	$10.21 \times (3.04 + 2.92) = 60.6576$
	$26.8832$		$= 40.3338$
③187-50	$9.27 \times (3.11 + 3.07) = 57.2286$	計	$40.1675$
	$28.8483$	⑯187-66	$2.10 \times 1.20 = 2.5200$
	$3.36 \times (3.05 + 2.82) = 34.3452$		$= 2.6300$
	$27.4716$	計	$50.1580$
	$9.47 \times (3.05 + 2.90) = 54.4412$	⑰187-67	$20.18 \times 1.20 = 24.2160$
	$28.2206$		$= 24.1370$
	$9.82 \times (3.62 + 3.44) = 69.8292$	計	$48.3530$
	$34.8644$	⑱187-68	$8.44 \times 0.91 = 7.6804$
	$37.2344$		$= 6.9768$
	$57.9175$	計	$5.3762$
	$26.9097$	⑲187-60	$6.79 \times (3.69 + 0.93) = 26.6168$
	$50.5680$		$= 44.8102$
	$6.60 \times (2.96 + 2.92) = 26.2800$	計	$71.4270$
	$26.2800$	⑳187-61	$3.78 \times (2.92 + 1.66) = 39.2244$
	$45.5064$		$= 11.9760$
	$24.1598$	計	$61.1104$
	$57.2578$	⑳187-60	$4.60 \times (0.43 + 2.13) = 11.9760$
	$27.9254$		$= 25.5482$
	$52.0900$	計	$25.5482$
	$7.9350$		
	$26.6168$		
	$44.8102$		
	$71.4270$		
	$36.7136$		
	$39.2244$		
	$11.9760$		
	$61.1104$		
	$25.5482$		

物件2(通路持分) →



物件1  
(有効宅地部分)

物件2(通路持分)

物件1(有効宅地部分)

581420

(全国土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/300

S43.4-12

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

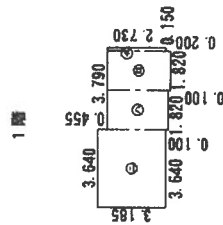
# 建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成29年6月28日

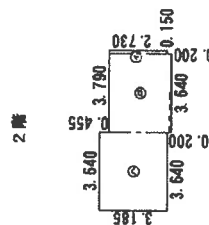
## 各階平面図 建物図面

家屋番号 187番59の2

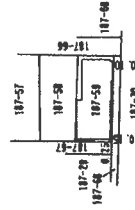
建物の所在 豊島区巣鴨四丁目187番地59



求積表	
㊦	0.150 × 2.730 = 0.409500
㊧	1.820 × 2.930 = 5.332600
㊨	1.820 × 2.830 = 5.150600
㊩	3.640 × 3.185 = 11.593400
合計	22.486100
床面積	22.48 m <sup>2</sup>



求積表	
㊦	0.150 × 2.730 = 0.409500
㊧	3.640 × 2.930 = 10.665200
㊨	3.640 × 3.185 = 11.593400
合計	22.668100
床面積	22.66 m <sup>2</sup>



作成者

縮尺 250

申請人

縮尺

500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。



# 土地建物位置関係図



道路



物件(3)の建物  
物件(2)の土地 物件(1)の土地