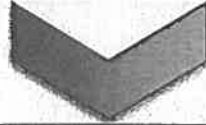


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 7年10月22日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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 7年11月 6日 午前 9時00分から 令和 7年11月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月19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 7年11月28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 7年11月20日 午前 9時20分から 令和 7年11月25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 7年10月22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

1 所 在 練馬区豊玉北二丁目

地 番 13番4

地 目 宅地

地 積 391.40平方メートル

共有者 A 持分307095165分の88825100

共有者 B 持分307095165分の69114249

共有者 C 持分307095165分の74577908

共有者 D 持分307095165分の74577908

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 E 持分4分の1

共有者 C 持分8分の1

共有者 D 持分8分の1

2 所 在 練馬区豊玉北二丁目

地 番 13番22

地 目 宅地

地 積 107.45平方メートル

共有者 A 持分307095165分の88825100

共有者 B 持分307095165分の69114249

共有者 C 持分307095165分の74577908

共有者 D 持分307095165分の74577908

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 E 持分4分の1

共有者 C 持分8分の1

共有者 D 持分8分の1

3 所 在 練馬区豊玉北二丁目13番地4、13番地22



物 件 目 録

家屋 番号 13番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 137.55平方メートル

(現況)

床 面 積 約170.55平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 6.48平方メートル

(現況)

不存在

共有者 A 持分307095165分の88825100

共有者 B 持分307095165分の69114249

共有者 C 持分307095165分の74577908

共有者 D 持分307095165分の74577908

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 E 持分4分の1

共有者 C 持分8分の1

共有者 D 持分8分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 9月24日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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】

本件共有者A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、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。



11

物 件 目 録

1 所 在 練馬区豊玉北二丁目

地 番 13 番 4

地 目 宅地

地 積 391.40 平方メートル

共有者 A 持分 307095165 分の 88825100
 共有者 B 持分 307095165 分の 69114249
 共有者 C 持分 307095165 分の 74577908
 共有者 D 持分 307095165 分の 74577908

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分 4 分の 1
 共有者 B 持分 4 分の 1
 共有者 E 持分 4 分の 1
 共有者 C 持分 8 分の 1
 共有者 D 持分 8 分の 1

2 所 在 練馬区豊玉北二丁目

地 番 13 番 22

地 目 宅地

地 積 107.45 平方メートル

共有者 A 持分 307095165 分の 88825100
 共有者 B 持分 307095165 分の 69114249
 共有者 C 持分 307095165 分の 74577908
 共有者 D 持分 307095165 分の 74577908

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分 4 分の 1
 共有者 B 持分 4 分の 1
 共有者 E 持分 4 分の 1
 共有者 C 持分 8 分の 1
 共有者 D 持分 8 分の 1

3 所 在 練馬区豊玉北二丁目 13 番地 4、13 番地 22



物 件 目 録

家屋 番号 13番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 137.55平方メートル

(現況)

床 面 積 約170.55平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 6.48平方メートル

(現況)

不存在

共有者 A 持分307095165分の88825100

共有者 B 持分307095165分の69114249

共有者 C 持分307095165分の74577908

共有者 D 持分307095165分の74577908

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 E 持分4分の1

共有者 C 持分8分の1

共有者 D 持分8分の1



令和7年(ケ)第 46号
令和7年 6月13日 受理
令和7年 7月18日 提出
(評価人 在間 浩二)

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 練馬区豊玉北二丁目

地 番 13番4

地 目 宅地

地 積 391.40平方メートル

共有者 A 持分307095165分の88825100

共有者 B 持分307095165分の69114249

共有者 C 持分307095165分の7457790
8

共有者 D 持分307095165分の7457790
8

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 E 持分4分の1

共有者 C 持分8分の1

共有者 D 持分8分の1

2 所 在 練馬区豊玉北二丁目

地 番 13番22

地 目 宅地

地 積 107.45平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分307095165分の88825100
 共有者 B 持分307095165分の69114249
 共有者 C 持分307095165分の7457790
 8
 共有者 D 持分307095165分の7457790
 8

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分4分の1
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 E 持分4分の1
 共有者 C 持分8分の1
 共有者 D 持分8分の1

3 所 在 練馬区豊玉北二丁目13番地4、13番地22

家屋 番号 13番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 137.55平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 6.48平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 307095165 分の 88825100
共有者 B 持分 307095165 分の 69114249
共有者 C 持分 307095165 分の 7457790
8
共有者 D 持分 307095165 分の 7457790
8

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分 4 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 E 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 8 分の 1
共有者 D 持分 8 分の 1

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	練馬区豊玉北2丁目13番2号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路(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	☒ 共有者ら ☐ その他の者 上記の者が上記物件1、2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 ☒ 公簿上の記載と次の点異なる (☒ 主たる建物) 床面積: 約170.55平方メートル (☒ 附属建物) 附属建物は存在しない。		
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	☒ 建物共有者A ☐ 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。 ☐ 「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 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 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
(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
A (共有者)	1 本件建物は、私が居宅として使用しています。 2 以前は、前所有者亡 F と同居しており、そのため、ライフラインの契約等は F 名義のままになっています。 3 物件 3 建物の一部を増築しています。 4 物件 3 建物附属建物（物置）は老朽化のため屋根を取り外しており、現在は使用していません。 (令和 7 年 7 月 1 日面接聴取)

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3建物の一部に増築部分が存在する。
- 3 物件3建物附属建物（物置）は、南側及び西側にブロック塀が存在するのみで屋根等はなく、外気遮断性、用途性に乏しく、建物としての要件を備えていない。
よって、これらを工作物と考え、物件3建物附属建物は存在しないものとした。
- 4 物件1土地東側に物置が存在するが、土地との定着性がなく、動産であると考ええる。
- 5 物件1土地南東側隅に車庫が、南西側隅にカーポートがそれぞれ存在するが、いずれも外気遮断性に乏しく、工作物であると考ええる。
- 6 物件3建物の占有状況は、関係人の陳述及び表札の表示並びに現場の状況から、4枚目記載のとおり報告する。

以 上

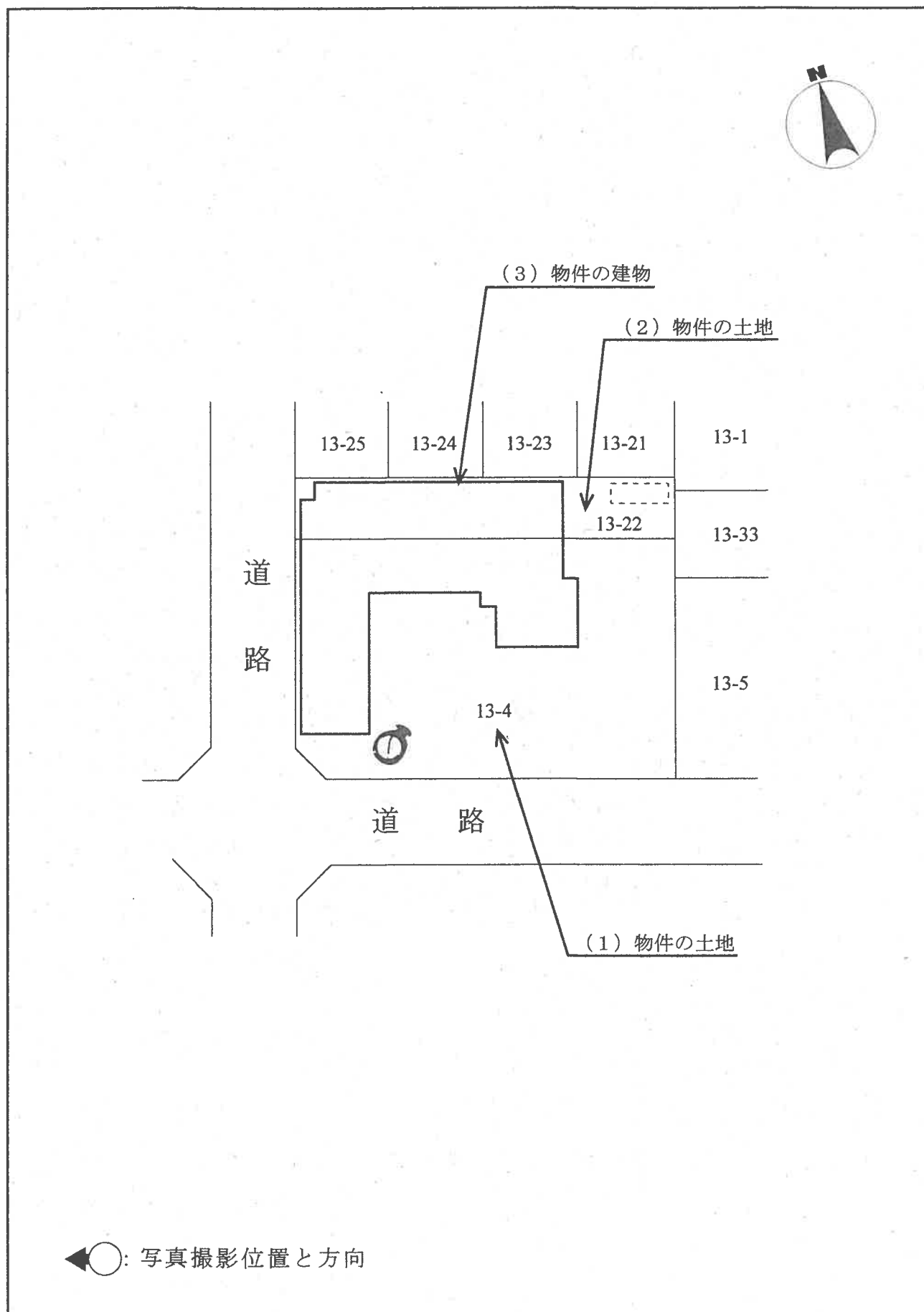
(調査経過用)

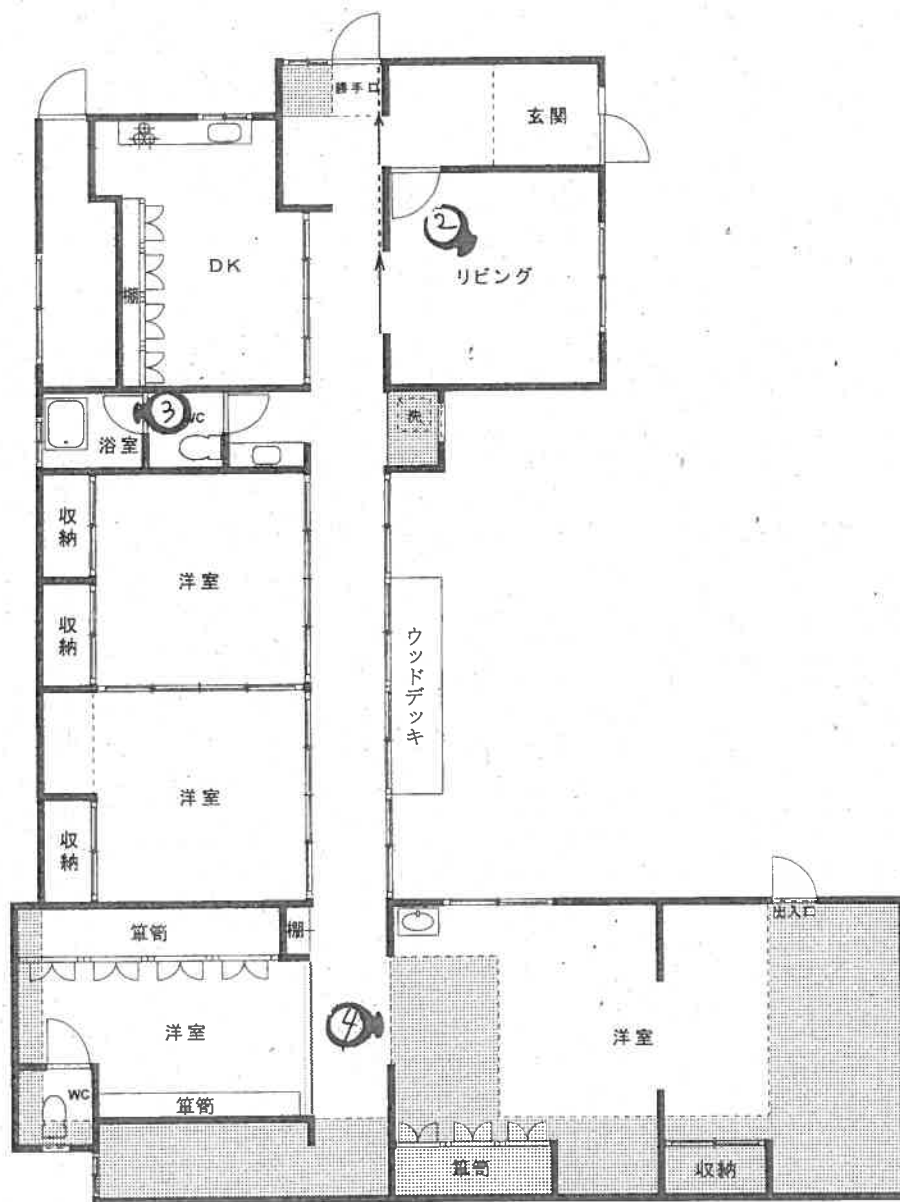
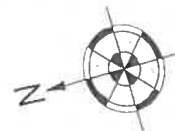
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年6月19日 13:10-13:30	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☐ 図面作成 ☒ 居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和7年7月1日 13:00-13:40	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人を同行 ☒ 共有者 A に 面接聴取
令和 年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☒ 令和7年7月1日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 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 4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
(7 枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第46号





増築部分 約33㎡

写真撮影位置と方向

1



2



3



4



令和 7 年（ケ）第 46 号
令和 7 年 7 月 1 日 現地調査
令和 7 年 7 月 18 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 在 間 浩 二

第1 評価額

一括価額（合計）	
金 243,010,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 171,100,000円
物件2（土地）	金 46,980,000円
物件3（建物）	金 24,930,000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及び2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・2	次頁物件目録記載のとおり		
3	次頁物件目録記載のとおり		住居表示：練馬区豊玉北2-13-2 床面積：約170.55㎡
番号	特 記 事 項		
3	符号1の建物（附属建物）は存在しない。		

*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 練馬区豊玉北二丁目

地 番 13 番 4

地 目 宅地

地 積 391.40 平方メートル

共有者 A 持分 307095165 分の 88825100

共有者 B 持分 307095165 分の 69114249

共有者 C 持分 307095165 分の 7457790
8

共有者 D 持分 307095165 分の 7457790
8

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 E 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 8 分の 1

共有者 D 持分 8 分の 1

2 所 在 練馬区豊玉北二丁目

地 番 13 番 22

地 目 宅地

地 積 107.45 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 307095165 分の 88825100
 共有者 B 持分 307095165 分の 69114249
 共有者 C 持分 307095165 分の 7457790
 8
 共有者 D 持分 307095165 分の 7457790
 8

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分 4 分の 1
 共有者 B 持分 4 分の 1
 共有者 E 持分 4 分の 1
 共有者 C 持分 8 分の 1
 共有者 D 持分 8 分の 1

3 所 在 練馬区豊玉北二丁目 13 番地 4、13 番地 22

家屋 番号 13 番 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 137.55 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 6.48 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分307095165分の88825100
共有者 B 持分307095165分の69114249
共有者 C 持分307095165分の7457790
8
共有者 D 持分307095165分の7457790
8

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 E 持分4分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1

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	都営大江戸線「新江古田」駅の北西方約550m（徒歩約7分） 西武池袋線「桜台」駅の南東方約750m（徒歩約10分） 練馬区豊玉北2丁目13番街区に位置する。 （距離は道路距離、附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅を中心に事業所や学校も見られる住宅地域	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 20m第2種高度地区、日影規制3h-2h/4m 敷地面積の最低限度75㎡
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	498.85㎡（登記記録） ほぼ長方形 南側間口約25m、奥行約20m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南側及び西側で幅員約6.0mの舗装区道（共に建築基準法第42条1項1号道路）に接面する角画地。	
土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地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
	※ 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）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	特になし	

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和43年8月8日新築（登記記録） 約57年 耐用年数を超過したと判断した。
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦葺平家建 モルタル仕上げ等 板張り等 板張り等 板張り等 キッチン、浴室、トイレ、収納等 特になし
床面積（現況）	約170.55㎡ ※ 公簿床面積に対して約33㎡増築されている。	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居 宅 4 L ・ D K
品 等	やや劣る	
保守管理の状況	標準的	
建物の利用状況	共有者らが居宅として使用している。	
特 記 事 項	符号1の建物（附属建物）は屋根及び扉がなく外気遮断性を有しておらず、ブロック塀が存在するだけで建物としての要件を備えていない。従って、符号1の建物は存在しないものと判断した。 建築時期から見て建築資材にアスベストが含まれている可能性がある。 建築確認申請受付台帳記載事項証明書によると確認済証交付年月日は昭和43年4月9日、検査済証交付年月日は記載なしとなっている。 固定資産（土地・家屋）評価証明書記載の現況床面積は150.36㎡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・2（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 (㎡)	建 付 減 価	建付地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	581,000	× 1.10	× 391.40	× 0.95	= 237,640,000
2	581,000	× 1.10	× 107.45	× 0.95	= 65,240,000

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 (形状、間口、奥行、規模等) が標準的な中間画地を想定した。

公示地 (練馬-20)

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 563,000 \text{ 円/㎡} & \times & 104.3/100 & \times & 100/100 & \times & 100/101 & = & 581,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正 : 令和7年1月1日から評価日までの推定地価変動率である。

標 準 化 補 正 : 公示地等は標準的画地であり補正は不要と判断した。

地 域 格 差 : 公示地等の所在地域は対象地域に比べ交通接近条件が優ること等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 増価要因として方位及び角地を考慮した。

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。

オ 建 付 地 価 格 : 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 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	延 床 面 積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ
3	172,000	× 170.55	× 0.03	= 880,000

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 延床面積：現況数量による。

ウ 現 価 率：建築後約57年を経過しており、建物の仕様も考慮して経済的耐用期間を経過したと判断した。しかし当面使用は可能なので、観察により現価率を3%と査定した。

エ 建 物 価 格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2 評価額の判定

前記1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	237,640,000	× 0.10	場所的利益	= 23,760,000
2	65,240,000	× 0.10	場所的利益	= 6,520,000

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した。

ウ 土地利用権等価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

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） カ
1	(237,640,000	－ 23,760,000)		×1.00	×0.80	= 171,100,000
2	(65,240,000	－ 6,520,000)		×1.00	×0.80	= 46,980,000
3	(880,000	+ 30,280,000)	×1.00	×1.00	×0.80	= 24,930,000
一括価格（合計）						= 243,010,000

ア 基礎となる価格：前記1①オ、②エ

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：減価なし。

エ 市場性修正：減価なし。

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た修正を行った。

カ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (練馬-20)

所 在 : 練馬区豊玉北2丁目5番2

住 居 表 示 : 豊玉北2-5-11

価 格 : 563,000 円/㎡

位 置 : 「新江古田」駅、420m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 236㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北東 6m 区道

用 途 指 定 等 : 第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
準防火地域

地 域 の 概 要 : マンション等の中に一般住宅も見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

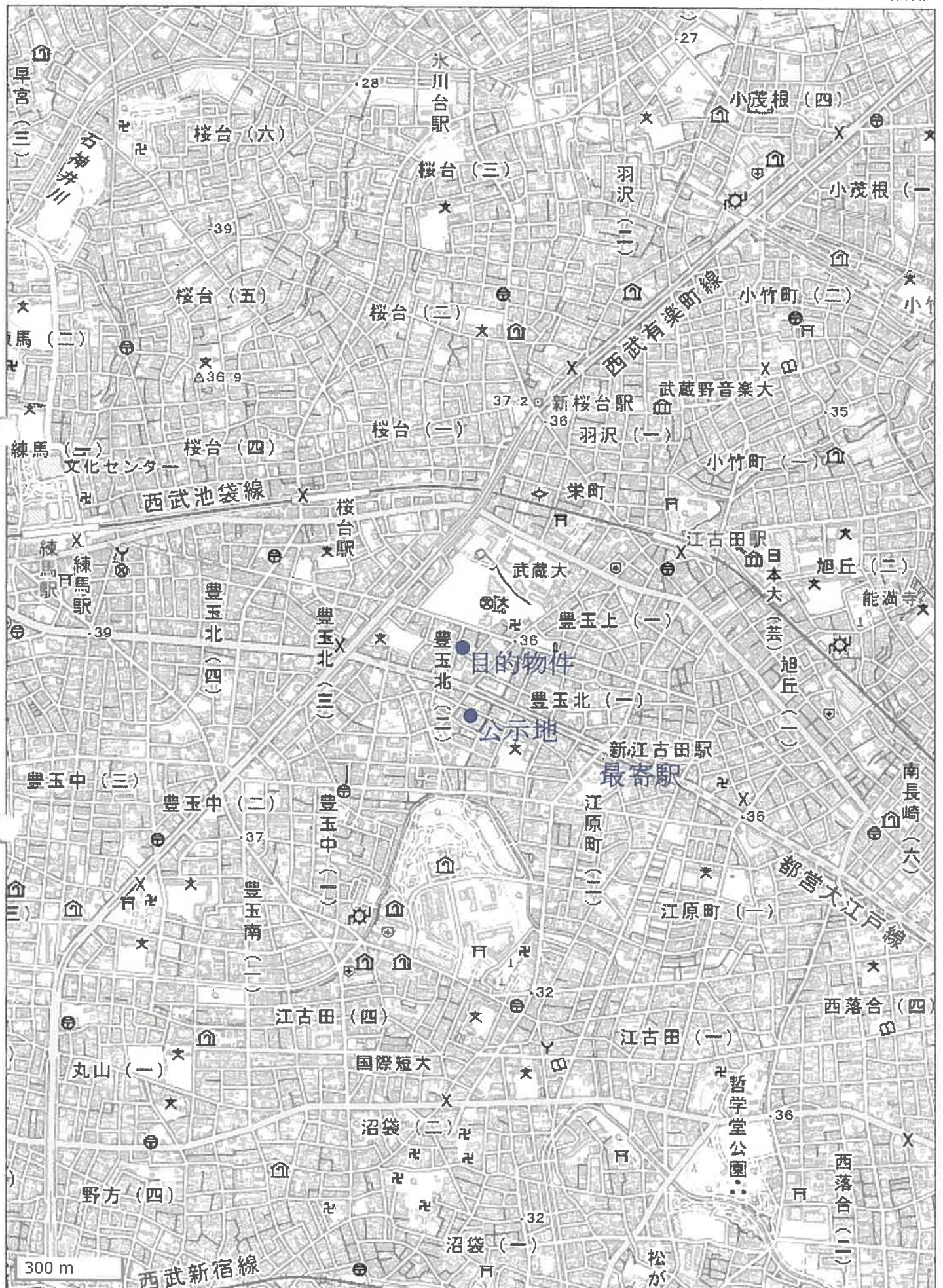
建物図面・各階平面図写

以 上

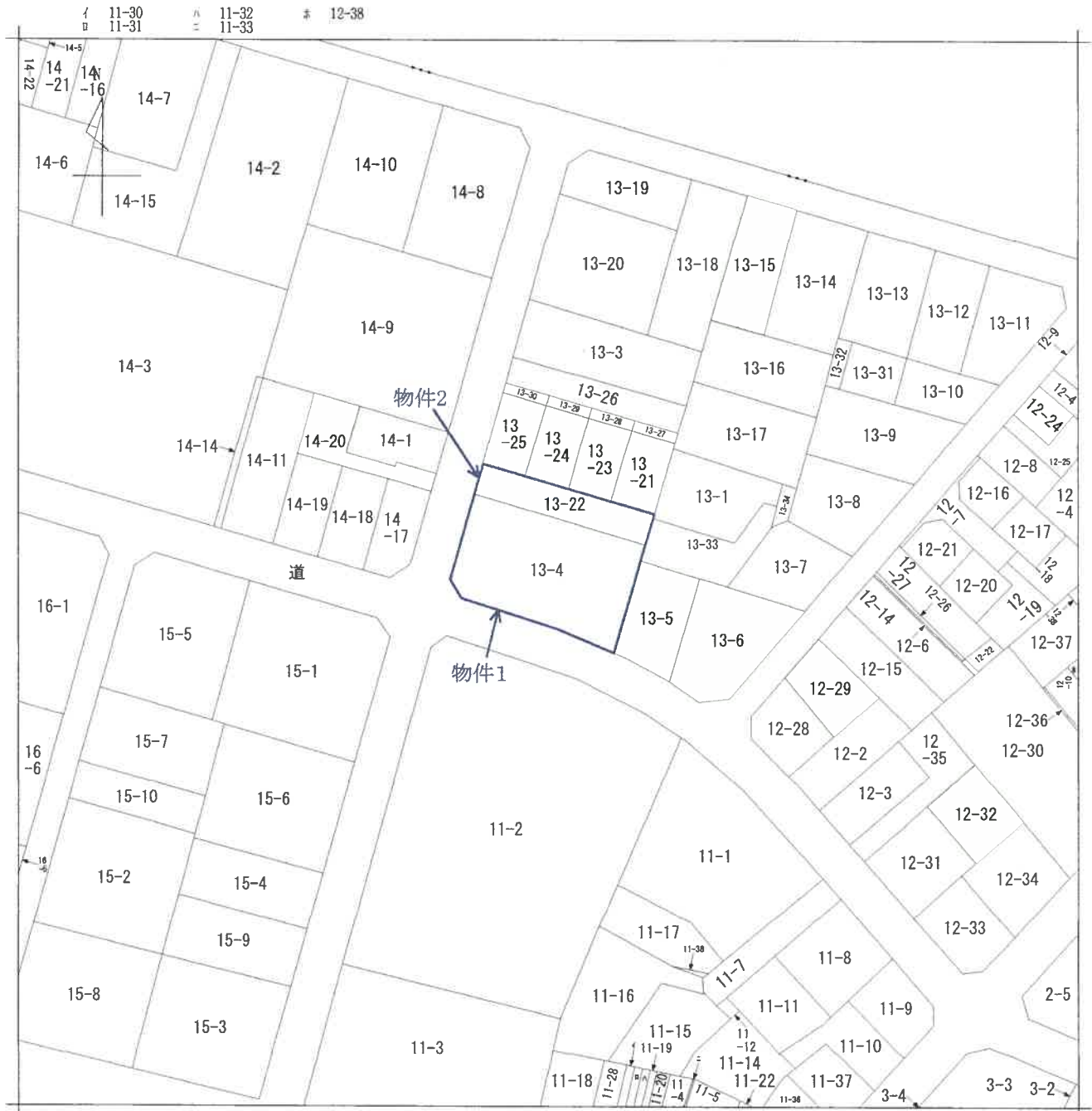
令和7年7月18日

評価人 不動産鑑定士

在 間 浩 二



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです



地番区域見出し
豊玉北2丁目

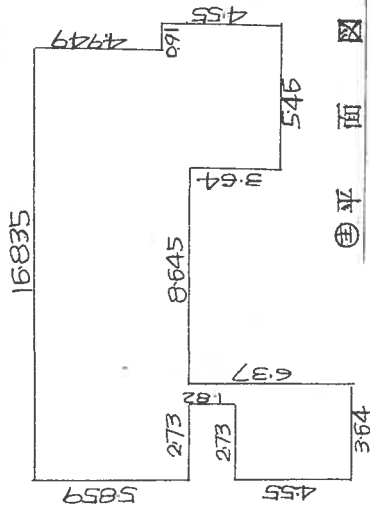
請 求 部 分	所 在					練馬区豊玉北二丁目		地 番	13番4		
出 力 尺 寸	1/600		精 度 分		座 標 系 又 座 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日						備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

建築物階平面図

13番4

建設東区豊北2丁目13番地4、令番地22

各階平面図
SCALE 1:200

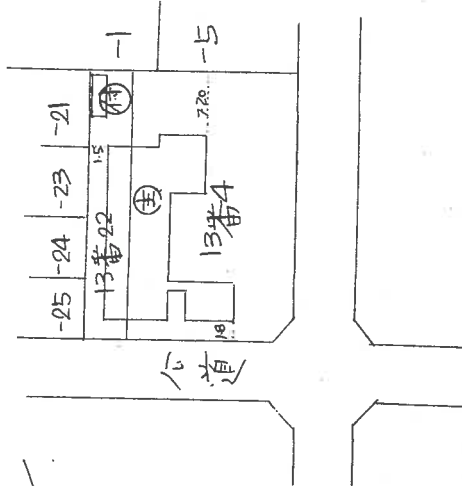


④ 平面	⑤ 平面
底面積 $546 \times 354 = 19.8744$ $0.91 \times 0.91 = 0.8281$	底面積 $546 \times 354 = 19.8744$ $0.91 \times 0.91 = 0.8281$
⑥ 平面 $16835 \times 5859 = 98.6362$ $364 \times 455 = 16.5620$ $1.82 \times 0.91 = 1.6562$	⑦ 平面 $360 \times 1.80 = 6.48$

132515

縮尺 1/200, 1/500

建物図面
SCALE 1:500



作製年月日	昭和43年10月31日
作製者	
申請人	