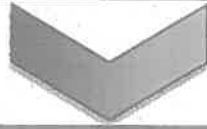


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 8月27日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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 7年 9月11日 午前 9時00分から 令和 7年 9月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月25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10月 3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 9月26日 午前 9時20分から 令和 7年 9月30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 8月27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 板橋区小茂根四丁目
地 番 壹七九番壹〇
地 目 宅地
地 積 112.14平方メートル

所有者 A

2 所 在 板橋区小茂根四丁目
地 番 壹七九番壹壹
地 目 宅地
地 積 4.54平方メートル

所有者 A

3 所 在 板橋区小茂根四丁目179番地10
家屋 番号 179番10
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根三階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 52.99平方メートル
3階 52.99平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の2



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 24 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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】

- (1) 1 階南側玄関を除く 1 階部分につき、本件共有者らが占有している。
- (2) 上記を除くその余の部分につき、転借人 C が占有している。原賃借人株式会社リロケーション・ジャパン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

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。



物 件 目 録

1 所 在 板橋区小茂根四丁目
地 番 壱七九番壱〇
地 目 宅地
地 積 112.14 平方メートル

所有者 A

2 所 在 板橋区小茂根四丁目
地 番 壱七九番壱壱
地 目 宅地
地 積 4.54 平方メートル

所有者 A

3 所 在 板橋区小茂根四丁目 179 番地 10
家屋 番号 179 番 10
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根三階建
床 面 積 1 階 52.99 平方メートル
2 階 52.99 平方メートル
3 階 52.99 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 2



令和7年（ケ）第 61号
令和7年 4月21日 受理
令和7年 5月27日 提出
（評価人 菱村 寛 ）

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 板橋区小茂根四丁目
地 番 壹七九番壹〇
地 目 宅地
地 積 112.14 平方メートル

所有者 A

2 所 在 板橋区小茂根四丁目
地 番 壹七九番壹壹
地 目 宅地
地 積 4.54 平方メートル

所有者 A

3 所 在 板橋区小茂根四丁目179番地10
家屋 番号 179番10
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根三階建
床 面 積 1階 52.99 平方メートル
2階 52.99 平方メートル
3階 52.99 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 2

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	板橋区小茂根4丁目9番12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	■所有者 □その他の者 上記の者が上記物件1、2土地に下記建物を共有し、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 □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	■建物共有者ら ■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
(2 枚目)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
3	☐ 全部 ☒ 1階部分 A、B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 2,3階部分 株式会社リロ ケーション・ ジャパン	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R7・3・1 自 R7・3・1 至 R9・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 190,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主：共有者 B
3	☐ 全部 ☒ 2,3階部分 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・3・1 自 R7・3・1 至 R9・2・28	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 190,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 380,000 円	
	☐ 全部 ☐ 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有権	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
株式会社リロケーション・ジャパン担当者(賃借人(転貸人)会社担当者)	1 弊社は、本件建物2, 3階部分を所有者から賃借し、転借人Cに転貸しています。 (令和7年4月30日電話聴取)
C (転借人)	1 本件建物2, 3階部分は、私が株式会社リロケーション・ジャパンから賃借し、居宅として使用しています。 (令和7年4月30日電話聴取) (令和7年5月1日面接聴取)
B (建物共有者)	1 本件建物1階部分は、私と建物相共有者Aが居宅として使用しています。 本件建物2, 3階部分は、株式会社リロケーション・ジャパンに賃貸しており、同社がCに転貸して同人が居宅として使用しています。 2 本件土地は建物相共有者Aが所有していますが、Aは私の父で、本件土地の使用について、賃貸借契約や地代の授受等はありません 3 本件土地北側に、私とAが自動車を駐車しています。 (令和7年5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建物は、1階部分と2, 3階部分がそれぞれ独立した構造になっており、2, 3階部分へは1階南側の玄関を使用して出入りがされている。
- 3 物件3建物の屋上に塔屋が存在する。
- 4 物件3建物2, 3階部分は、関係人の陳述及び提出された回答書等から、株式会社リロケーション・ジャパンが所有者から賃借し、これを転借人Cに転貸しているものと考ええる。
- 5 物件1建物の占有状況は、関係人の陳述、表札の表示、転借人Cあてガス使用量通知書の存在及び提出された回答書等の内容並びに現場の状況から、2枚目及び3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
令和7年4月25日 13:10-13:40	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 ☒ 居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和7年4月30日 : - :	当庁（電話・郵便）	☒ 賃借人（転貸人）会社担当者に電話聴取 ☒ 転借人 C に電話聴取 ☒ 賃借人（転貸人）会社に対し 照会書送付
令和7年5月1日 15:00-15:30	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 ☒ 評価人を同行 ☒ 転借人 C に面接聴取 ☒ 建物共有者 B に面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(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。

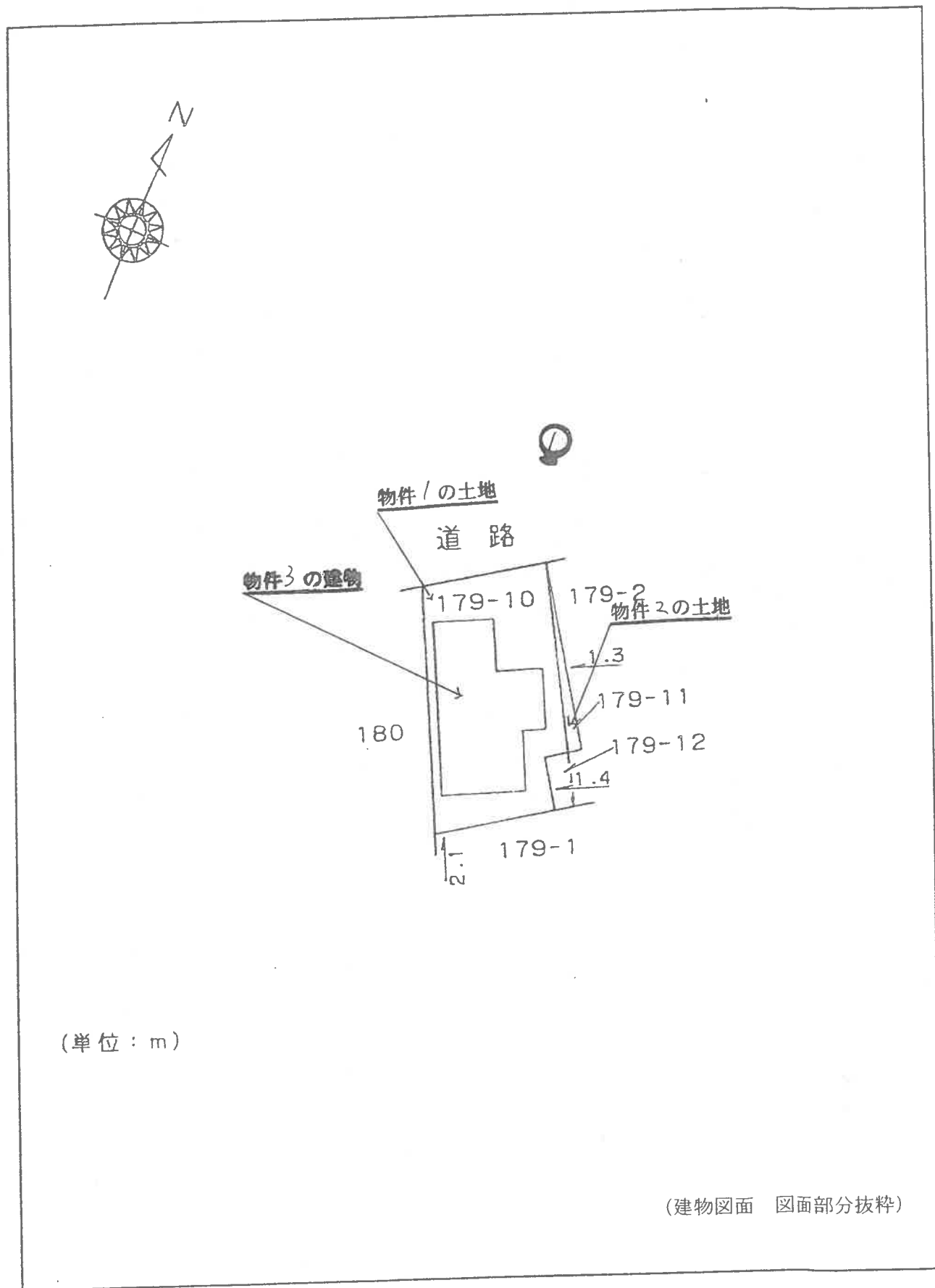
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

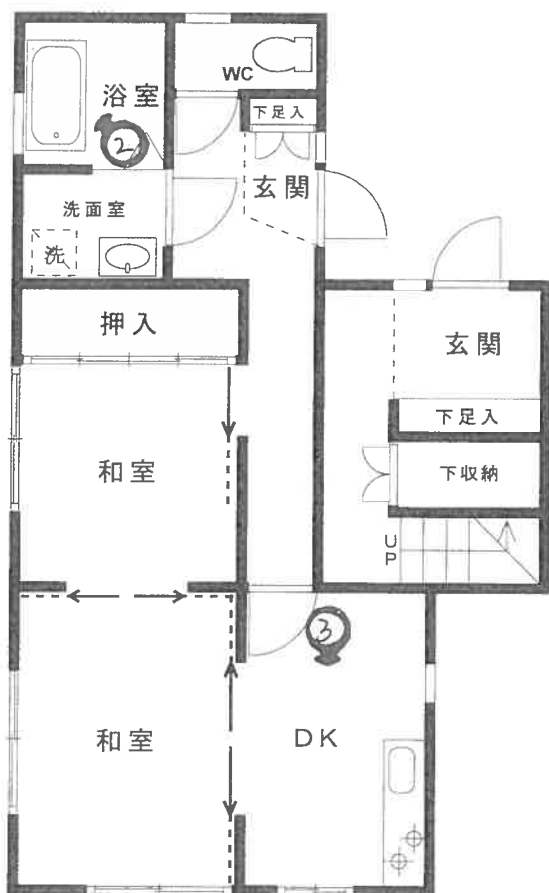
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

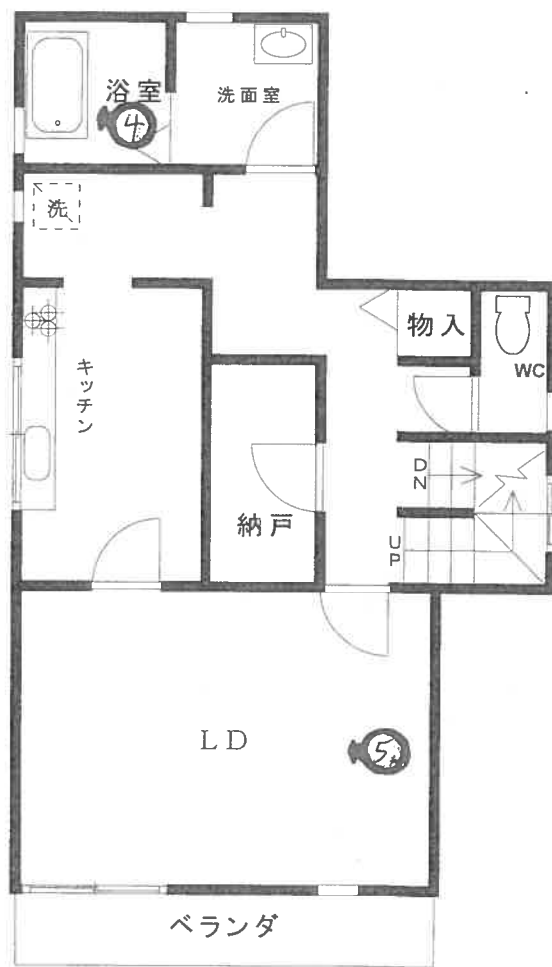
(写真 6点添付)

(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)

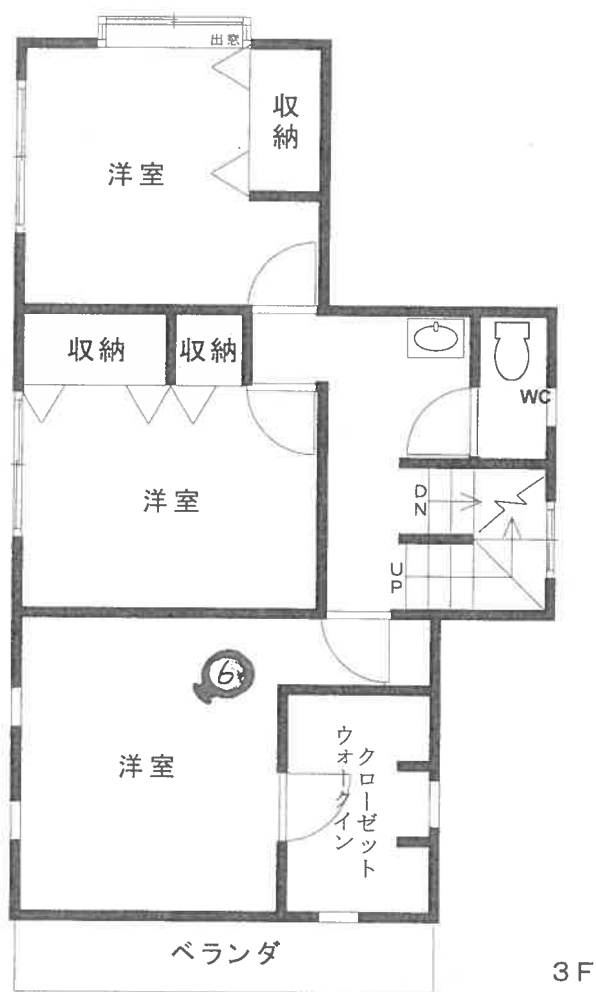




1F



2F



1



2



3



4



5



6



令和 7 年（ケ）第 61 号

令和 7 年 5 月 1 日 現地調査

令和 7 年 5 月 28 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 菱 村 寛

第1 評価額

一括価格	
金 47,860,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 9,190,000 円
物件 2 (土地)	金 370,000 円
物件 3 (建物)	金 38,300,000 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）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・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の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、買受け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法定手続きを取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）などの特殊性を反映した価格とする。
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化は、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範囲に限定される。
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
物件1	次の物件目録記載のとおり。	
物件2	次の物件目録記載のとおり。	
物件3	次の物件目録記載のとおり。	住居表示：板橋区小茂根 4-9-12
番号	特記事項	

※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。

令和 7 年（ケ）第 61 号

物 件 目 録

1 所 在 板橋区小茂根四丁目
 地 番 七九番〇
 地 目 宅地
 地 積 112.14平方メートル
 所有者 A

2 所 在 板橋区小茂根四丁目
 地 番 七九番〇
 地 目 宅地
 地 積 4.54平方メートル
 所有者 A

3 所 在 板橋区小茂根四丁目179番地10
 家屋 番号 179番10
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根三階建
 床 面 積 1階 52.99平方メートル
 2階 52.99平方メートル
 3階 52.99平方メートル
 共有者 A 持分3分の1
 共有者 B 持分3分の2

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	東京メトロ有楽町線ほか各線「小竹向原」駅から北西方へ道路距離約 440m（徒歩約 6 分）に位置する。附属資料「位置図」参照。			
付近の状況	戸建住宅やアパート等が建ち並ぶ住宅地域。（注 1）			
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 指定建蔽率 指定容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 防火地域 第 3 種高度地区（最高 35m、最低 7m）、日影規制、最低敷地面積 60 m ² 、板橋区環状 7 号線沿道地区計画、周知の埋蔵文化財包蔵地（注 2）		
画地条件	地積（登記） 形状 間口・奥行 地勢 その他	2 筆計 116.68 m ² 南東端のやや欠けた略台形地 北西側間口約 7.5m・奥行約 14.5m 台地上の概ね平坦地		
接面道路の状況等	物件 1・2 は、次の道路に概ね等高に接面する中間画地である。			
	方位	幅員・区分	建築基準法	備考
	北西側	約 4m 区道	42 条 1 項 1 号	
土地の利用状況等	物件 3 の敷地に供用されている。建物の配置は、附属資料「建物図面」参照。			
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	正面街路に埋設されている。 正面街路に埋設されている。 正面街路に埋設されている。		
特記事項	☐ 付近の状況（注 1） 目的土地の属する地域は、通称「環七通り」の背後に位置する。また、目的土地の南西方約 20m の位置に、「東京武蔵野病院」の正門がある。（附属資料「位置図」参照） ☐ 周知の埋蔵文化財包蔵地（注 2） 目的土地は、板橋区 No.116 遺跡の区域に含まれる。目的建物の建築に際し、文化財保護法 93 条 1 項の届出は行われていない。			

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	平成10年11月12日新築（登記）
	経過年数	約26年
	経済的残存耐用年数	約14年
仕様	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
	外壁	吹付けタイルほか
	天井	ビニルクロスほか
	内壁	ビニルクロスほか
	床	フローリングほか
	設備	給湯器、台所、浴室、洗面室、トイレほか
	その他	
現況床面積 （登記）	3階	52.99 m ² 3階屋上に塔屋と物干場がある
	2階	52.99 m ²
	1階	52.99 m ² 屋外駐車スペースがある
	計	158.97 m ²
現況用途等	現況用途	居宅（二世帯住宅）
	間取り	下階（1階の大部分）：2DK 上階（1階の一部と2・3階）：3LDKほか
品等	普通	
保守管理の状態	竣工から約26年経過し、壁面の汚れ、鉄部の発錆、内装・設備の傷みなどが各所に見られる。保守管理の状態はやや劣る。 なお、上階の内装・設備は、賃貸に供するに際し、修繕されている。	
建物の利用状況	下階：所有者らが居住している。 上階：借家契約（注）に基づき、転借家人が居住している。	
特記事項	□建築確認など	
	建築確認等	建築確認：71（H10.4.14） 完了検査：272（H10.11.12）
	土地	敷地面積 117.66 m ²
	計画建物	RC造3F 専用住宅（二世帯） 延 163.93 m ²

(注) 上階の借家契約 (この項は西暦を用いる)

	原借家契約	転借家契約
当事者	貸主：目的物件の所有者 借主：(株)リロケーション・ジャパン	貸主：(株)リロケーション・ジャパン 借主（転借家人）：個人
占有開始日	2025 年 3 月 1 日	2025 年 3 月 1 日
契約期間	2025 年 3 月 1 日から 2 年間	2025 年 3 月 1 日から 2 年間
月額賃料等	賃料：190,000 円	賃料：190,000 円
敷金	なし	380,000 円
備考	転貸目的	

第5 評 価

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	更地価格単価		地積 ウ	建付増減価 エ	建付地価格 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	528,000 円/㎡	×0.97	×112.14 ㎡	×0.80	=45,950,000 円
2	528,000 円/㎡	×0.97	×4.54 ㎡	×0.80	=1,860,000 円

- ア. 標準画地価格：次の規準価格を中心に、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。標準画地は、間口・奥行・規模等が標準的な中間画地を想定した。

地価公示 板橋・5

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(規準価格)
538,000 円/㎡	×103/100	×100/100	×100/105	=528,000 円/㎡
(上3桁未満四捨五入)				

- ・時点修正：令和7年1月1日から評価日までの推定変動率。
 - ・標準化補正：公示地等の画地条件を考慮して、補正率を査定した。
 - ・地域格差：公示地等の所在地域の特性（駅から遠い、道路の幅員が広い、住環境が優る等）を考慮して、地域格差を査定した。
- イ. 個別格差：目的土地の画地条件（略台形地など）を考慮して、個別格差を査定した。
- ウ. 地積：登記数量
- エ. 建付増減価：建物と敷地との適応状態等を考慮して、修正率を査定した。
- オ. 建付地価格：1万円未満を四捨五入した。

②物件 3（建物）

標準的な建築費に比準して目的建物の再調達原価を求め、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、建物価格を次のとおり求めた。

物件番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
3	270,000 円/㎡	×158.97 ㎡	×0.28	=12,020,000 円

- ア. 再調達原価：目的建物の使用資材、施工の程度等を考慮して、単価を査定した。
- イ. 現況延床面積：登記数量
- ウ. 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を次のとおり査定した。
 経過年数約 26 年、経済的残存耐用年数約 14 年、観察減価率 20%（保守管理の状態等を考慮）
 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：14 年 ÷（26 年＋14 年）×（1－0.20）＝0.28（小数第 3 位を四捨五入）
- エ. 建物価格：1 万円未満を四捨五入した。

2. 評価額

前記により求めた価格について、物件 1・2 は土地利用権等価格を控除し、物件 3 は土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を行って、評価額を次のとおり決定した。

①土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
1	45,950,000 円	×0.75	法定地上権	=34,460,000 円
2	1,860,000 円	×0.75	法定地上権	=1,400,000 円

- ア. 建付地価格：前記 1①
- イ. 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定の上、近隣の借地権の取引慣行、課税上の借地権割合、建物の性質、地上権の特性等を考慮して、その割合を査定した。
- ウ. 土地利用権等価格：1 万円未満を四捨五入した。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額 カ
1	(45,950,000 円	−34,460,000 円)	—	×1.00	×0.80	=9,190,000 円
2	(1,860,000 円	−1,400,000 円)	—	×1.00	×0.80	=370,000 円
3	(12,020,000 円	+35,860,000 円)	×1.00	×1.00	×0.80	=38,300,000 円
一括価格（合計）						47,860,000 円

- ア. 基礎となる価格：前記 1
- イ. 土地利用権等価格：前記 2①
- ウ. 占有減価修正：必要なし。
- 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した。
- カ. 評価額：1 万円未満を四捨五入した。

第 6 参考価格資料

地価公示 板橋-5
所在： 板橋区小茂根 4 丁目 118 番 4 (小茂根 4-13-11)
価格： 538,000 円／㎡
位置： 「小竹向原」駅から約 770m (1 番出口からの道路距離)
価格時点： 令和 7 年 1 月 1 日
地積： 126 ㎡
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接面街路： 北側 6m 区道
用途指定等： 第 1 種中高層住居専用地域、指定建蔽率 60%、指定容積率 200%、準
防火地域
地域の概要： 戸建住宅、共同住宅等の建ち並ぶ住宅地域。

第 7 附属資料

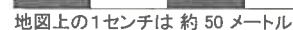
位置図

公図写し (A3 判を A4 判に縮小)

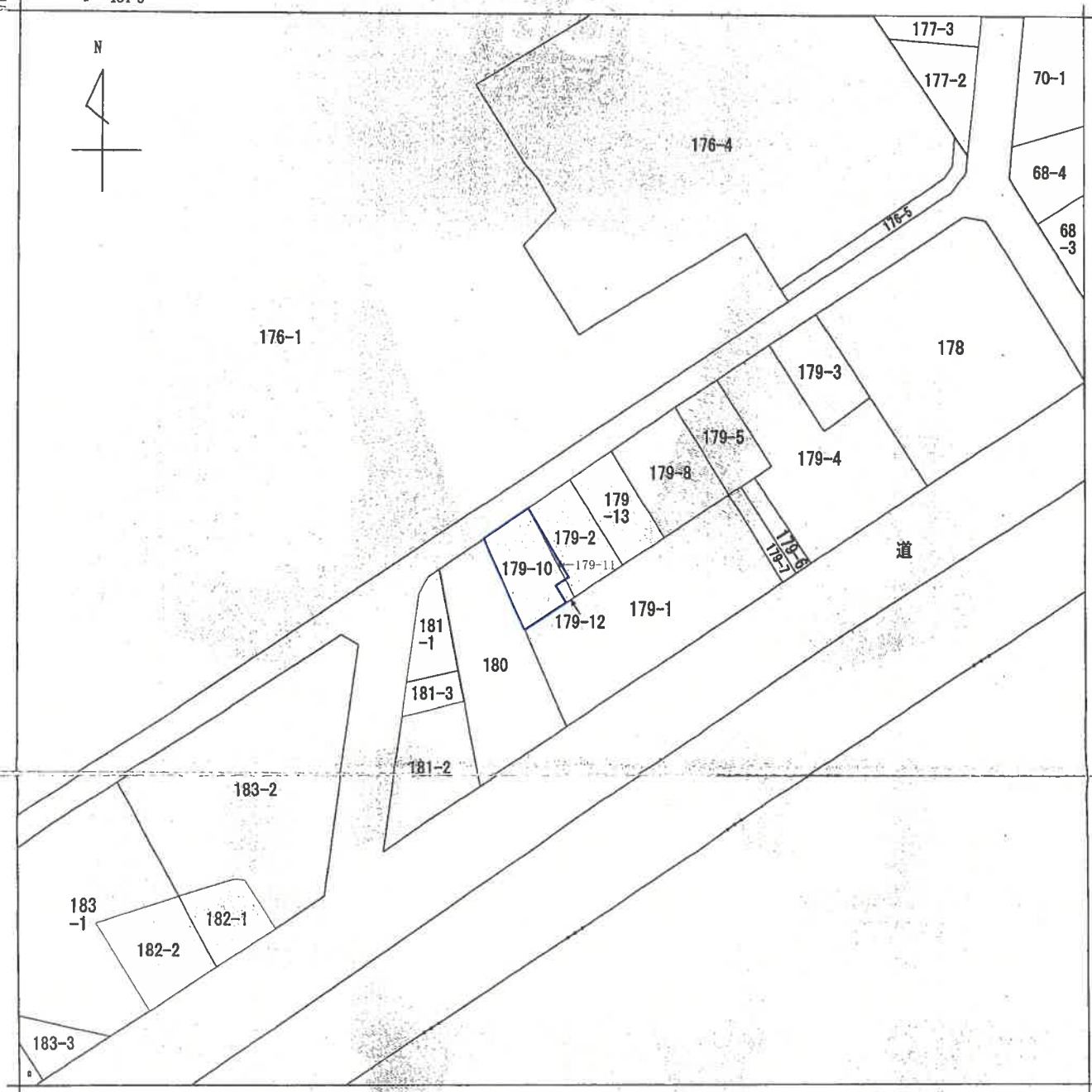
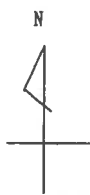
建物図面・各階平面図写し (同上)

以 上

令和 7 年 5 月 28 日
評価人 不動産鑑定士
菱 村 寛



1 179-11
0 184-3



(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。

地番
区域
見出
小茂根4丁目

請求 部	所在	板橋区小茂根四丁目				地番	七九番七九			
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	土地区画整理所在図	
作成 年月日	昭和51年7月10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。

(東京法務局板橋出張所管轄)

令和7年1月7日

東京法務局

請求番号: 13-4

登記官

(1/1)



登記年月日：平成10年11月20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。
(東京法務局板橋出張所管轄)
令和7年1月7日 東京法務局

建築物図面

家屋番号 179-10

建築物の所在 板橋区小茂根四丁目179番地10

各階平面図

1階
床面積 52.99㎡
3.640 x 3.185 = 11.593400
6.370 x 3.640 = 23.186800
5.005 x 3.640 = 18.218200
合計 52.998400

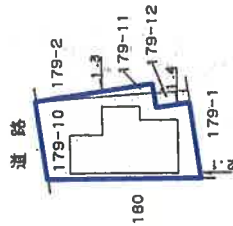
床面積 52.99㎡

2階
床面積 52.99㎡
3.640 x 3.185 = 11.593400
6.370 x 3.640 = 23.186800
5.005 x 3.640 = 18.218200
合計 52.998400

床面積 52.99㎡

3階
床面積 52.99㎡
3.640 x 3.185 = 11.593400
6.370 x 3.640 = 23.186800
5.005 x 3.640 = 18.218200
合計 52.998400

床面積 52.99㎡



(単位：m)

076820

申請人

縮尺 1/250

作製者 東京都
士地調査
家屋調査

縮尺 1/500

(東京士地家屋調査士会用紙)