

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 6 月 11 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 6 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 9 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 7 月 17 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 7 月 10 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 7 月 14 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 6 月 11 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 足立区西綾瀬三丁目
 地 番 1011番1
 地 目 宅地
 地 積 171.90平方メートル

- 2 所 在 足立区西綾瀬三丁目1011番地1
 家屋 番号 1011番1の2
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 77.34平方メートル
 2階 54.27平方メートル

- 3 所 在 足立区西綾瀬三丁目1011番地1
 家屋 番号 1011番1の3
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 21.77平方メートル
 2階 21.77平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 倉庫
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 約1.5平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月16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2, 3】

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

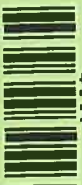
【物件番号1】

売却対象外の土地(地番1010番1)を通行のため無償で利用している。

本件土地の一部は、売却対象外の土地(地番893番1)への通行のため利用されている。

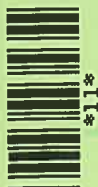
《 注 意 書 》

- 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 足立区西綾瀬三丁目
地 番 1011 番 1
地 目 宅地
地 積 171.90 平方メートル
- 2 所 在 足立区西綾瀬三丁目1011 番地 1
家屋 番号 1011 番 1 の 2
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 77.34 平方メートル
2 階 54.27 平方メートル
- 3 所 在 足立区西綾瀬三丁目1011 番地 1
家屋 番号 1011 番 1 の 3
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 21.77 平方メートル
2 階 21.77 平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 倉庫
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 約 1.5 平方メートル

令和 6年(ケ)第603号
令和 7年 2月 5日受理
令和 7年 3月17日提出
(評価人 榎本 純)

現 況 調 査 報 告 書

東京地方裁判所
執行官 平 良 栄 一 郎

(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 | 足立区西綾瀬三丁目 |
| | 地 番 | 1011番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足立区西綾瀬三丁目1011番地1 |
| | 家屋 番号 | 1011番1の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.34平方メートル
2階 54.27平方メートル |
| 3 | 所 在 | 足立区西綾瀬三丁目1011番地1 |
| | 家屋 番号 | 1011番1の3 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 21.77平方メートル
2階 21.77平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都足立区西綾瀬三丁目5番19号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に物件2及び物件3の建物を所有し、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2		
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が異なる(☐ 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居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	社宅として代表者A居住		
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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示		
土地	物件	
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本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 ☐ 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:倉庫 構造:コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積:約1.5平方メートル	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を倉庫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

(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
A (物件2居住者兼有限会社美誇設備代表者)	私は、本件建物所有者の有限会社美誇設備の代表者になります。 物件2の建物は、本件建物を建てたときから、私が有限会社美誇設備の社宅として使用しており、一応同法人に対し月額80,000円を支払っています。 月の支払いを証するものは、全て弁護士に渡しており、現在私の手元にはありません。なお、有限会社美誇設備については、昨年(令和6年)7月から、その活動を停止しており、現在は活動していません。 物件3の建物は有限会社美誇設備が倉庫として使用し、同建物の附属建物は同法人のゴミ置場として使用しています。 本件建物の敷地に入るには、足立区西綾瀬三丁目1010番1の土地の一部を通らなければ入れませんが、この通行地については、物件1の敷地の前所有者であるBから購入するときに、1010番1の土地の一部の利用権原について、Bと1010番1の土地所有者との間で永久使用権を締結したからということで、物件1の土地を購入しました。したがって、現在も1010番1の土地を利用するについては地代などは払っていません。 また、物件1の土地についても上記土地に接する部分については、一部セットバックしており、本件東隣の足立区西綾瀬893番1の土地に存在するアパート(1010番1の土地の所有者と同一の所有者)の裏口として使用できるようにしています。 本件建物(物件2, 3)については、特に不具合などはありません。 (令和7年3月6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2の建物の占有関係については、Aの陳述からは、有限会社美誇設備に対し月8万円を支払っているとのことであるが、それを証するものはなく、同法人が昨年から活動していないこと、表札の表示が同法人のものであること、Aが同法人の代表者であること及びライフライン調査の結果を考えれば、物件2の建物については、有限会社美誇設備が占有しAが社宅として使用していると思われる。
- 3 物件3については、関係人の陳述及び現場の状況から有限会社美誇設備が倉庫として使用し占有していると認められる。
- 4 物件3の東側にはコンクリート造の倉庫が存在するが、以下の理由により物件3建物の未登記附属建物と認定した。
 - (1) 有限会社美誇設備の倉庫として使用されていること
 - (2) 物件3の建物の東側に隣接して建てられていること
- 5 物件1の土地については、どこからも接道は無く、物件2及び3の建物に入るには、北側の細い通路を通るか、南側の足立区西綾瀬三丁目1010番1の土地の一部を通らなければ入れない袋地である。Aから提示された書面によれば、物件1の土地の前所有者と1010番1の土地の前所有者との間で元々は賃貸借契約を締結していたようであるが、その後お互いの土地を共同使用とするということで、永久契約（無償）とすることを書面で締結していることが認められ、またAの陳述からは、1010番1の土地との接する部分について、物件1の土地を一部セットバックし、本件東隣の足立区西綾瀬893番1の土地に存在するアパート（1010番1の土地の所有者と同一の所有者）の裏口として使用できるようにしていることが認められるが、この永久使用権が今後も続くかについては疑問があると言わざるを得ない。

なお、1010番1の土地の所有者については、登記簿上の住所地には、現在新築の戸建てが建っており調査をすることができなかった。
- 6 物件1の土地の接道については、物件1の土地の北西側は一部私道と接しているが、その接道部分は約82センチであり接道は確保できていないが、上記1010番1の土地を通って出る、足立区西綾瀬三丁目1010番2の土地は足立区が所有する官地で地目は「畑」となっているが、現況、同土地は区道で建築基準法42条1項1号道路である。
- 7 以上の調査結果から、2枚目、3枚目記載のとおり報告する。

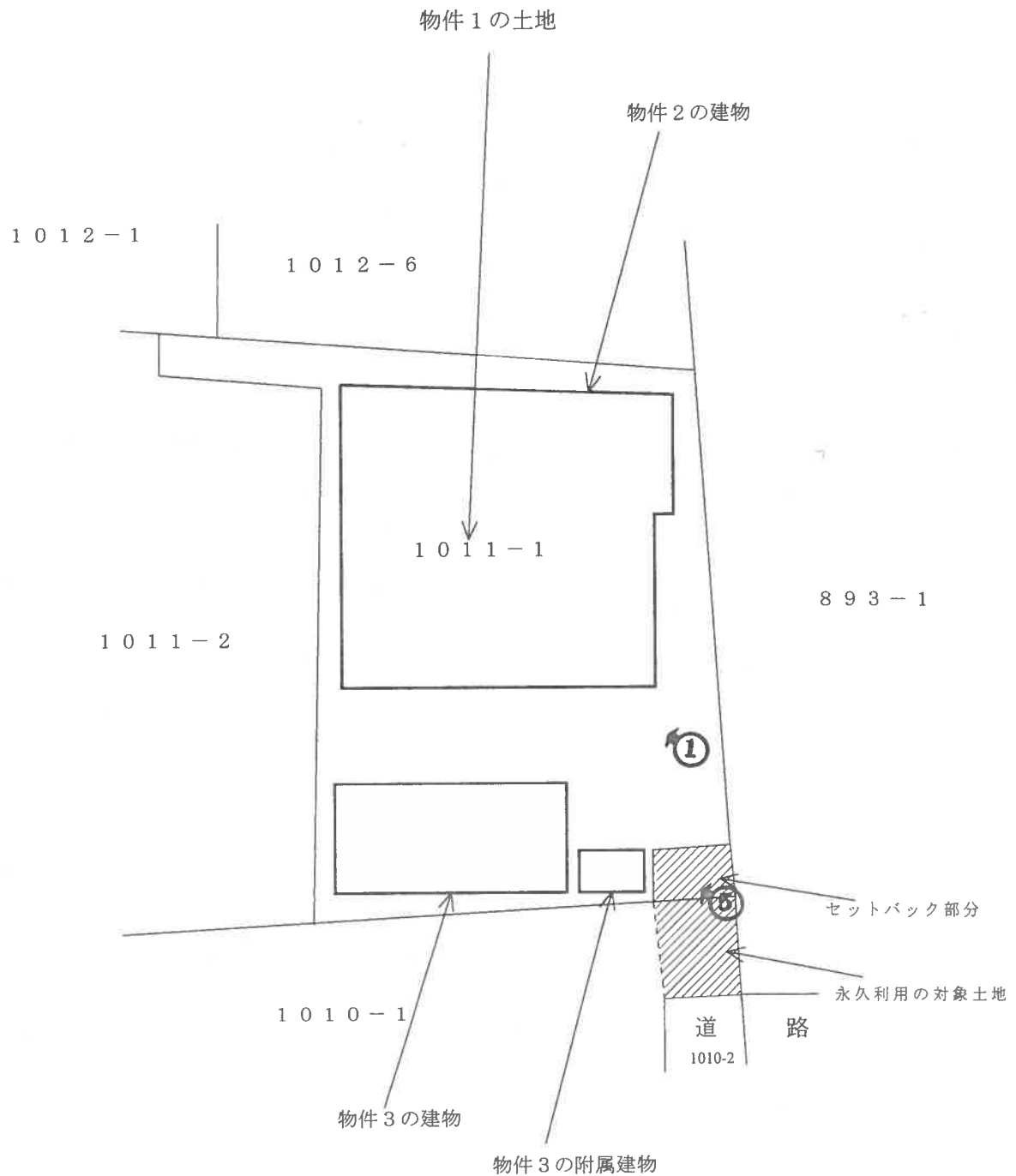
以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年2月7日 : - :	当庁 (郵便)	■ ライフライン調査
7年2月25日 15:20-15:40	物件所在地	■ 物件確認 ■ 物件調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 建物使用者に対し通知書差置
7年3月6日 11:00-11:50	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 ■ Aから面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ■ 令和 7年 3月 6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 を立ち合わせ、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)		

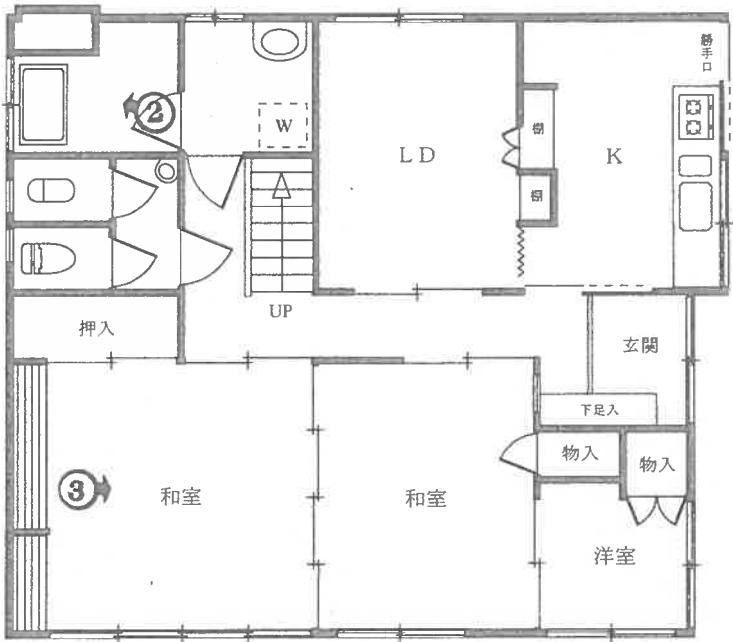
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

(土地建物位置関係図)

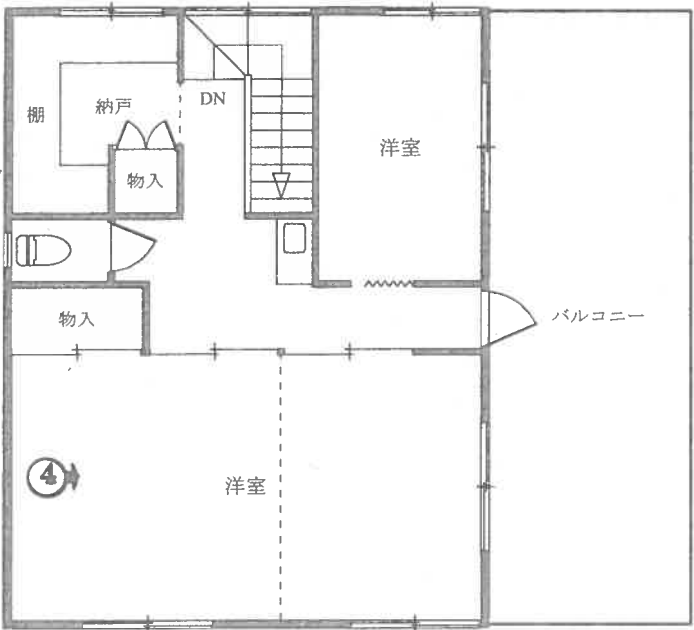
令和6年(ケ)第603号



物件2



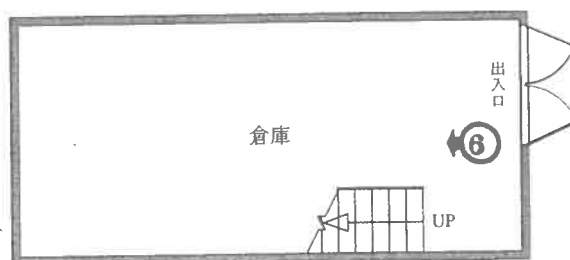
1 階



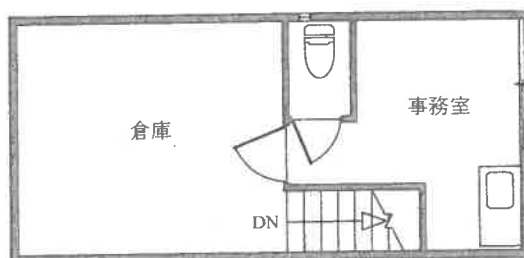
2 階

←○: 写真撮影位置と方向

物件3



1 階



2 階

附属建物



現況床面積 約1.5㎡

←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5



6

平成 6 年（ケ）第 603 号
令和 7 年 3 月 24 日 現地調査
令和 7 年 4 月 10 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 榎本 純

第1 評価額

一 括 価 格	
金 25,020,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 8,400,000円
物件2（建物）	金 12,830,000円
物件3（建物）	金 3,790,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至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2及び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2及び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 本件評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて評価するものであり、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			住 居 表 示 ： 足立区西綾瀬 3－5－19
3			住 居 表 示 ： 足立区西綾瀬 3－5－19 附 属 建 物 ： 種 類 倉庫 構 造 コンクリートブロック造陸屋根 平家建 床面積 約1.5㎡
番 号	特 記 事 項		
	目的物件のみでは建築基準法の接道要件を満たしていない可能性があることに留意が必要である。		

※ 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 | 足立区西綾瀬三丁目 |
| | 地 番 | 1011番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足立区西綾瀬三丁目1011番地1 |
| | 家屋 番号 | 1011番1の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.34平方メートル
2階 54.27平方メートル |
| 3 | 所 在 | 足立区西綾瀬三丁目1011番地1 |
| | 家屋 番号 | 1011番1の3 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 21.77平方メートル
2階 21.77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）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「綾瀬」駅の西方 道路距離約660m（徒歩約8分）、足立区西綾瀬3丁目5番街区に位置する（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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 第2種高度地区、日影規制等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	171.90㎡（登記地積） 不整形（公図は整形であるが錯誤の可能性があり、現状は北西側に通路部分が認められる。） 北側間口約0.8m・南北方向の奥行約17m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北側で指定幅員約4m舗装私道（建築基準法第42条1項5号に該当）に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件2及び3の建物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」「土地建物位置関係図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 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	・北側私道とは幅員約1mの通路状部分で約0.8m接しているのみである。 ・南側幅員約6m区道とは、南側隣地（地番1010番1）の一部である幅員約2mの通路状部分を介して接面している。現況調査報告書等によれば当該通路状部分について、昭和38年頃において当時の物件1の所有者と隣地（地番1010番1及び893番1）所有者との間で賃貸借契約が締結されており、その後お互いの土地を共同使用する前提で永久使用（無償）とすることを書面締結している。このため物件1の土地の一部を東側隣地（893番1）の裏口通路として提供している状況にある（附属資料「土地建物位置関係図」参照）。この永久使用権の有効性や建築基準法の接道要件有無については疑義がある。 ・足立区ハザードマップによると、洪水等による浸水想定区域にある。 ・測量図等がないため、隣地境界等の詳細は不明である。	

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

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58年5月18日新築 約42年 経済的耐用年数をほぼ満了していると判定される。
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造陸屋根2階建 吹付タイル等 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、畳等 キッチン、トイレ、浴室等 特になし
床面積（登記）	1階 : 77.34m ² 2階 : 54.27m ² 合計 : 131.61m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 1階：和室×2・洋室×1・LDK等、 2階：洋室×2等
品 等	やや劣る	
管 理 の 状 態	やや劣る	
建物の利用状況	(有)美誇設備が社宅として占有している。	
特 記 事 項	役所において完了検査を受けた記録がみられなかった。	

3 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) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	昭和59年7月25日新築 約41年 経済的耐用年数をほぼ満了していると判定される。
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 鋼板張り等 鋼板張り等 鋼板張り、ボード張り等 コンクリート打ち放し、フローリング等 トイレ等 特になし
床面積（登記）	1階 : 21.77m ² 2階 : 21.77m ² 合計 : 43.54m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	倉庫 1階：倉庫、2階：倉庫・事務室
品 等	やや劣る	
管 理 の 状 態	やや劣る	
建物の利用状況	(有)美誇設備が倉庫として占有している。	
特 記 事 項	役所において建築確認等を受けた記録がみられなかった。	
附 属 建 物 の 等 概 要	物件3の東側に未登記の倉庫(コンクリートブロック造陸屋根平家建、約1.5m ²)が存在するが、建築年月日等の詳細は不明である。物件3と同様に(有)美誇設備が倉庫として占有している。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	388,000	× 0.50	× 171.90	× 1.00	= 33,350,000

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。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示} & & \text{足立-18} & & & & \\
 (\text{公示価格等}) & & (\text{時点修正}) & & (\text{標準化補正}) & & (\text{地域格差}) & & (\text{規準価格}) \\
 380,000 \text{ 円/㎡} & \times & 102 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & = & 388,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入})
 \end{array}$$

時点修正：公示価格等の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：公示地等は、ほぼ標準的である。

地域格差：公示地等の地域は対象地域（南側区道沿い）に比して、街路条件で劣るものの環境条件で優ること等を総合的に考慮。

イ 個別格差：形状、接道要件に係る疑義等を総合的に勘案し、査定した。

ウ 地 積：登記地積による。

エ 建付減価：不要と判定した。

② 物件2及び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	現況床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
2	175,000	× 131.61	× 0.05	= 1,150,000
3	116,000	× 約45.04	× 0.05	= 260,000

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 床面積：現況数量による（物件3は附属建物約1.5㎡含む）。

ウ 現価率：ほぼ経済的残存耐用年数を満了していること等を考慮して、現価率を5%と査定した。

2 評価額の判定

前記1により求めた価格を基に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2及び3の建物については土地利用権等価格を加算し、これらに競売市場修正等を施して、下記の通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	建築面積割合 ウ		土地利用権等価格 (円) エ
1	33,350,000	法定地上権 × 0.65	物件2	× 約76.9%	= 16,670,000
			物件3	× 約23.1%	= 5,010,000
(合計)					21,680,000

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総合的に勘案して判定した。

ウ 建築面積割合：物件2及び3の建築面積比により、下記の通り按分した。

$$\text{物件2 建築面積}77.34\text{m}^2 : \text{物件3建築面積約}23.27\text{m}^2 = \text{約}76.9\% : \text{約}23.1\%$$

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	(33,350,000	－ 21,680,000)		× 0.9	× 0.8	= 8,400,000
2	(1,150,000	＋ 16,670,000)	× 1.0	× 0.9	× 0.8	= 12,830,000
3	(260,000	＋ 5,010,000)	× 1.0	× 0.9	× 0.8	= 3,790,000
一括価格 (合計)						25,020,000

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2①エ

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：対象物件は接道要件を満たしていないこと等を考慮し、10%の減価を行った。

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

地価公示価格「 足立-18 」

所 在 : 足立区西綾瀬3丁目1755番4

「西綾瀬3-15-9」

価 格 : 380,000 円/㎡

位 置 : 「綾瀬」駅、道路距離約710mに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 93㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 東側 4m 区道

用 途 指 定 等 : 第一種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率200%、準防火地域等

地 域 の 概 要 : 住宅、アパート、営業所等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

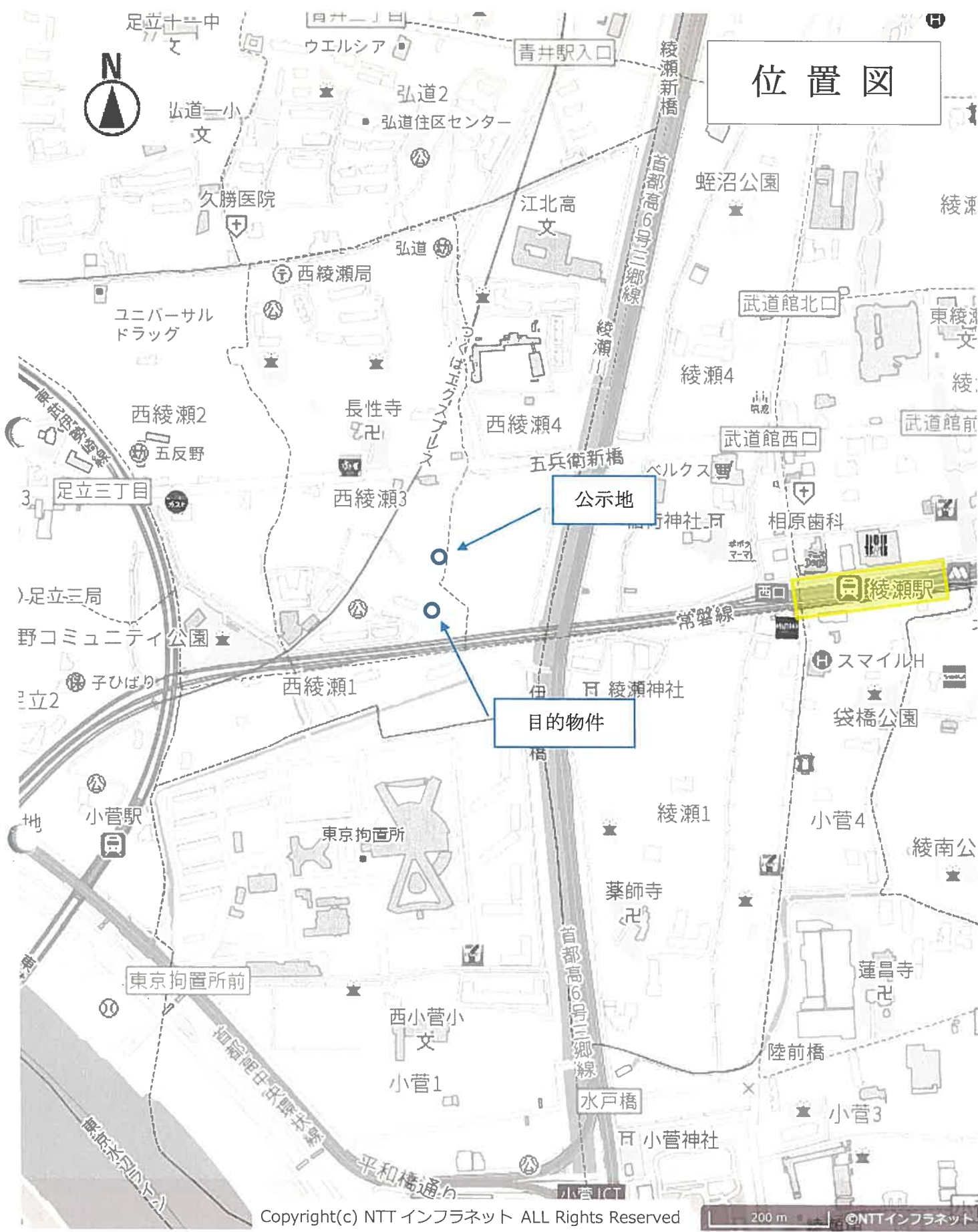
土地建物位置関係図

以 上

令 和 7 年 4 月 10 日

評価人 不動産鑑定士

榎本 純

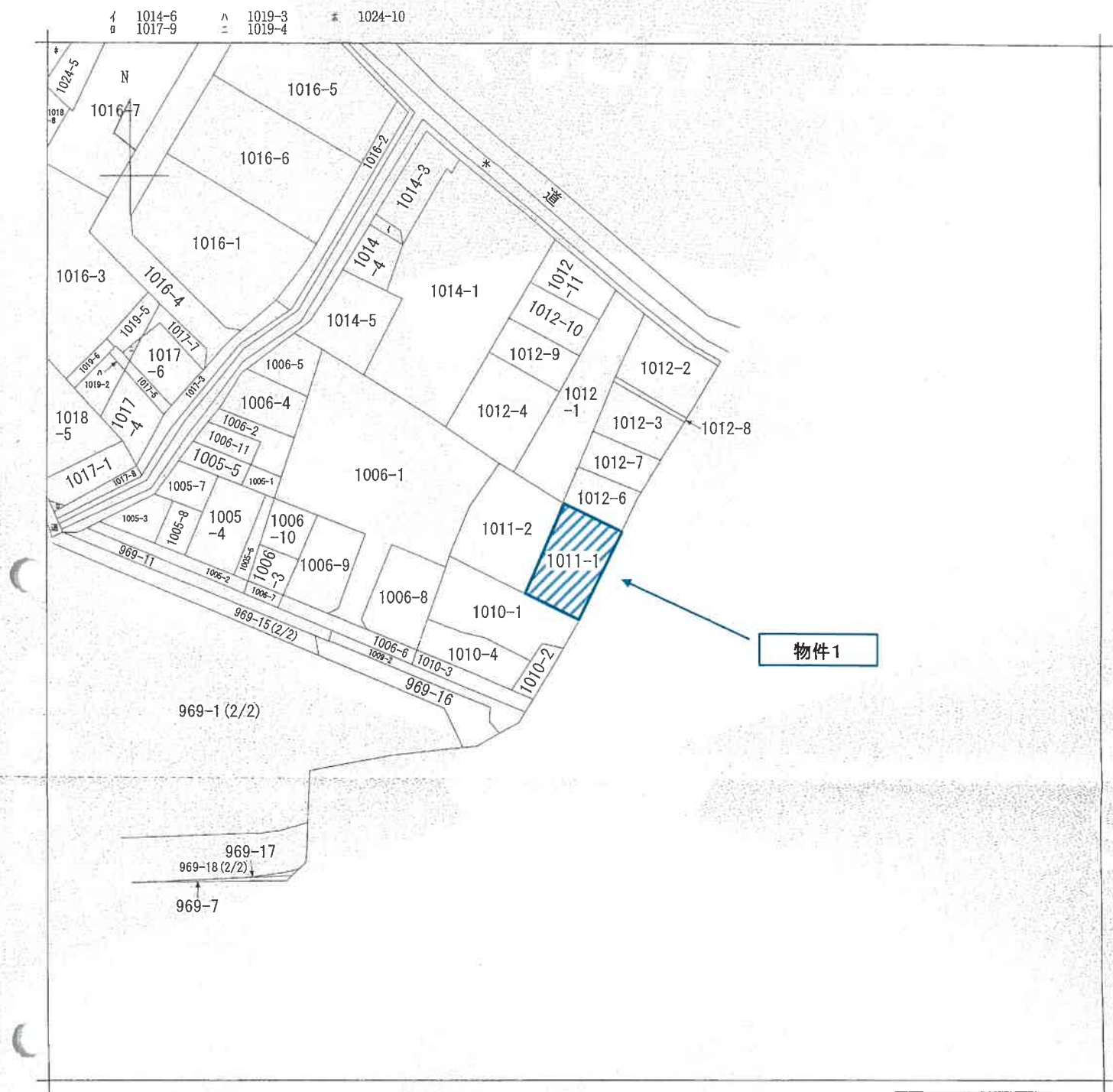


位置図

公示地

目的物件

綾瀬駅



(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 足立区西綾瀬三丁目					地 番 1011番1		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 は 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	

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。

令和6年10月29日
東京法務局城北出張所
登記官

請求番号：22-1
(1/1)

※A3をA4に縮小しています

登記年月日：昭和58年5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。
令和6年10月29日 東京法務局城北出張所

登記官

※A3をA4に縮小しています

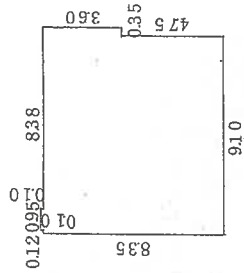
各階平面図

家屋番号
1011-1-2

建物の所在
足立区西綾瀬3丁目1011番地1

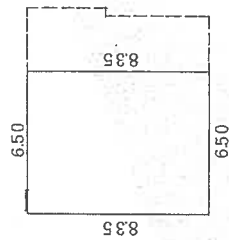
建物各階平面図

1 階

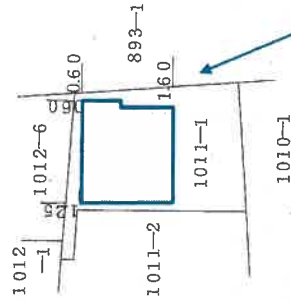


求積
 $8.35 \times 9.10 = 75.9850$
 $3.60 \times 0.35 = 1.2600$
 $0.10 \times 0.95 = 0.0950$
床面積 77.3400

2 階



求積
 $8.35 \times 6.50 = 54.2750$
床面積 54.2750



物件2

作製者

縮尺
1/250

申請人

470292

S 58.5.20

縮尺
1/500

(国土通12)

登記年月日：昭和59年8月14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。
令和6年10月29日 東京法務局城北出張所

登記官

※A3をA4に縮小しています

各階平面図

建物図面
各階平面図

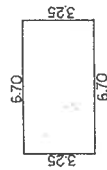
家屋番号	1011-1-3
建物の所在	足立区西綾瀬三丁目1011-1

求積表

$$6.70 \times 3.25 = 21.7750$$

$$1 \text{ 階床面積 } 21.77 \text{ m}^2$$

1階平面図

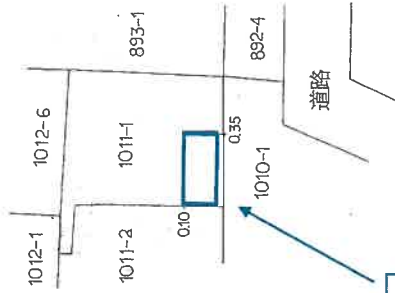
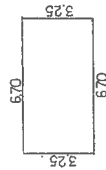


求積表

$$6.70 \times 3.25 = 21.7750$$

$$2 \text{ 階床面積 } 21.77 \text{ m}^2$$

2階平面図



物件3

(単位)メートル

(単位)メートル

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

57.8.14

470293

東京工地区画整理工務用紙

(土地建物位置関係図)



物件1の土地

物件2の建物

1012-1

1012-6

1011-1

1011-2

893-1

1010-1

物件3の建物

物件3の附属建物

セットバック部分

永久利用の対象土地

道路
1010-2

