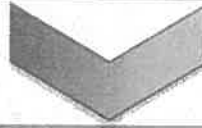


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 9 月 24 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 佐 伯 明 彦

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 10 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 22 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 30 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 10 月 23 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 10 月 27 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 9 月 24 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	16,150,000 12,920,000		3,230,000	8,097	1,735



物 件 目 録

1 所 在 台東区蔵前四丁目 21 番地

家屋 番号 21 番 3

種 類 居宅・作業所

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 49.58 平方メートル
2 階 49.58 平方メートル

(現況)

構 造 木造鋼板葺 3 階建 なお、1 階と 2 階の間に中間階がある。

床 面 積 1 階 約 52 平方メートル
中間階 約 16 平方メートル
2 階 約 47 平方メートル
3 階 約 27 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月14日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 佐 伯 明 彦

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

- ① 1階部分につき、本件債務者有限会社光和印刷が占有している。
- ② ①を除くその余の部分につき、Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ① 申立債権者より、本件建物の敷地利用権に関する資料として、別紙「敷地利用権に関する契約事項等」が記載された土地賃貸借契約書が提出されている。
- ② 本件建物につき、その敷地（地番：21番6及び21番1，地積：172.79平方メートルのうち約56.43平方メートル，所有者：A）の利用権は不明であるが、借地権が存するものとして売却基準価額が定められている。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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 台東区蔵前四丁目 21 番地

家屋 番号 21 番 3

種 類 居宅・作業所

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 49.58 平方メートル
2 階 49.58 平方メートル

(現況)

構 造 木造鋼板葺 3 階建 なお、1 階と 2 階の間に中間階がある。

床 面 積 1 階 約 52 平方メートル
中間階 約 16 平方メートル
2 階 約 47 平方メートル
3 階 約 27 平方メートル



別 紙

敷地利用権に関する契約事項等

1. 契約書 (1)

契約日 昭和42年8月28日
契約期間 昭和61年9月10日まで
地積 17坪7勺
賃借料 2,995円
賃貸人 契約時の敷地所有者
賃借人 契約時の建物所有者

2. 契約書 (2)

契約日 昭和61年9月10日
契約期間 昭和61年9月11日から昭和81年9月10日まで
地積 17坪7勺
賃借料 26,140円
賃貸人 契約時の敷地所有者
賃借人 契約時の建物所有者

以 上

令和 6年(ケ)第520号
令和 7年 1月15日受理
令和 7年 2月17日提出
(評価人 紺谷昌弘)

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 台東区蔵前四丁目 2 1 番地

家屋 番号 2 1 番 3

種 類 居宅・作業所

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 9 . 5 8 平方メートル
2 階 4 9 . 5 8 平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	東京都台東区蔵前四丁目35番6号		
建 物	物件1		
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：木造鋼板葺3階建 ☒ 床面積：1階 約52平方メートル 1階と2階の間階 約16平方メートル 2階 約47平方メートル 3階 約27平方メートル		
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居宅・作業所として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」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		
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり		
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)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階部分	☐ 全部 ☒ 左の部分以外全部
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社光和印刷	☐ 債務者 ☒ B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 作業所 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ B (2階, 3階占有者)) ☐ 文書 (☐)	☒ 陳述 (☒ B (占有者)) ☐ 文書 (☐)
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		年 月 日	年 月 日
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他 ()	☐ 所有者 ☐ その他 ()
	借主	☐ 所有者 ☐ その他 ()	☐ 所有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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)

目的外土地の概況(その1) (物件 1 関係)		
1	所 在	台東区蔵前四丁目
	地 番	2 1 番 6
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	5 6 . 3 9平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	その他の事項	
2	所 在	台東区蔵前四丁目
	地 番	2 1 番 1
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 1 6 . 4 0平方メートル (☒ 約5平方メートル (底地部分))
	所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	その他の事項	
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	その他の事項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	その他の事項	

(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)

目的外土地の概況 (その2) (物件 1 関係)		
■関係人 (■B (建物占有者) □ ()) の陳述/□提示文書 () の要旨		
占有権原	■所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期	年 月 日	
最初の契約日	年 月 日	
契約日	期 間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種類別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期 間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□土地所有者 □その他の者 ()
	借主	□建物所有者 □その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地代前払	□ない □ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		
地代滞納	□ない □ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	□ない □ある ()	
訴訟提起等	□ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 □係属中 □終局 ()	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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
(5 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
B (建物占有者)	本件建物は、1階を有限会社光和印刷の作業所として、それ以外の部分を私が家族とともに住居として使用しています。 本件建物が、いつ頃から現在の形になったかについては、忘れてしまいました。 現在、有限会社光和印刷については、法人の代表者も亡くなり活動はしていませんが、1階には同法人の印刷機械等がそのままの状態です。 本件建物を、私ども家族が使用するについては、Aは親族になりますので、賃料などは払っておらず無償で使用しています。 また、本件建物、目的外土地1及び2はいずれもAの所有となっています。 (令和7年2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
(6 枚目)

執行官の意見

- 1 本対象物件の状況は、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 本件建物の占有状況については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から、本件建物は、1階部分を有限会社光和印刷が作業所として占有し、その余の部分をBが住居として使用し占有しているものと認定した。
 - (1) 郵便受けの表示が有限会社光和印刷及び占有者Bの姓であること
 - (2) ライフライン調査の結果
 - (3) 室内に建物占有者ら以外の者の占有の徴表となるものが見受けられないことなお、建物所有者に対し占有権原に関する照会書送付するも、期限までに回答を得ることができなかった。
- 3 本件建物については、登記簿上は2階建ての建物になっているが、現況は中2階及び3階がある建物になっており、Bの陳述からも、いつ頃から現在の状態になっているか不明である。
また、本件建物は、評価人と概則した結果、目的外土地2の土地にも、約5平方メートルほどはみ出して建っているものと思われる。
- 4 土地と建物の関係については、現在、本件建物及び目的外土地1及び2の土地は同じ所有者であるAに帰属しているが、本件建物の抵当権の設定当時（昭和56年12月9日設定）は、いずれの土地も別の所有者に帰属しており、その後、同一人であるAに帰属していることから、本件建物について法定地上権は成立しないものと思われる。
- 5 評価人の調査によれば、目的外土地1の南側で接する道路は区道で、建築基準法42条1項1号道路とのこと
- 6 以上の調査結果から、2枚目～5枚目記載のとおり報告する。

以 上

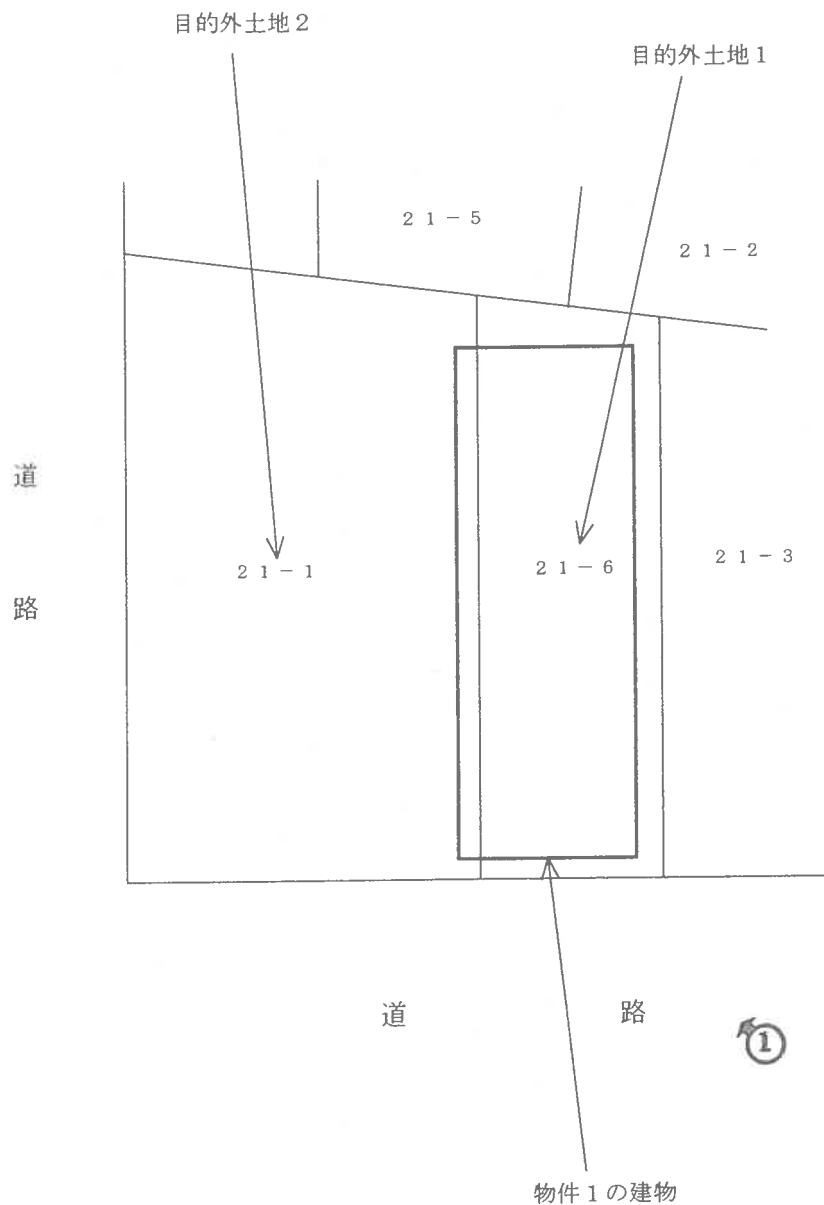
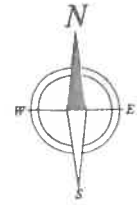
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7 年 1 月 16 日 : - :	当庁 (郵便)	■ ライフライン調査
7 年 1 月 28 日 15 : 20 - 15 : 30	当庁 (郵便) 物件所在地	■ 建物所有者に対し占有権原に関する照会書送付 ■ 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及び占有権原に関する照会書差置
7 年 2 月 6 日 13 : 00 - 14 : 00	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 ■ 評価人同行 ■ B 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 2 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 5 葉添付)		

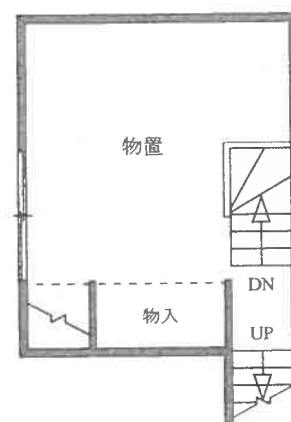
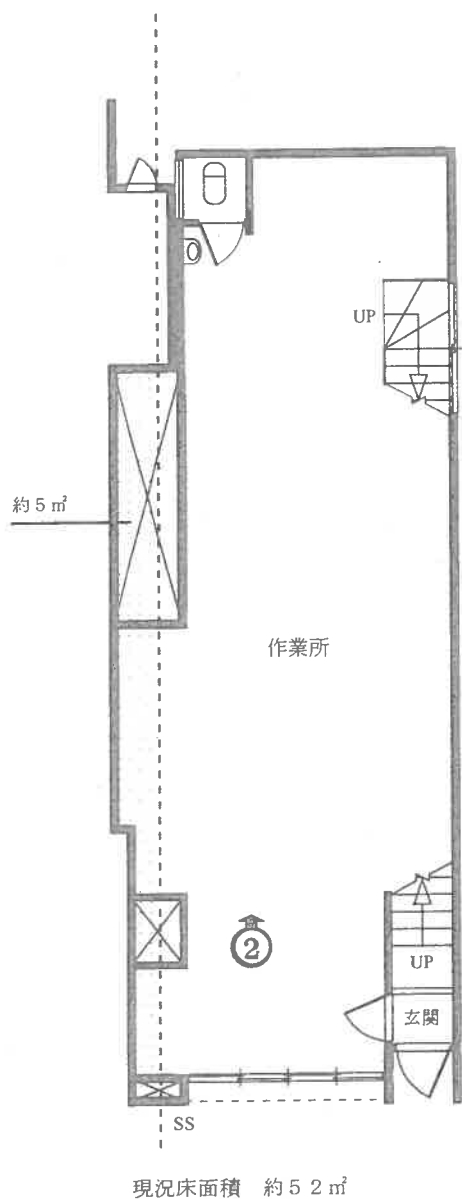
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8 枚目)

(土地建物位置関係図)

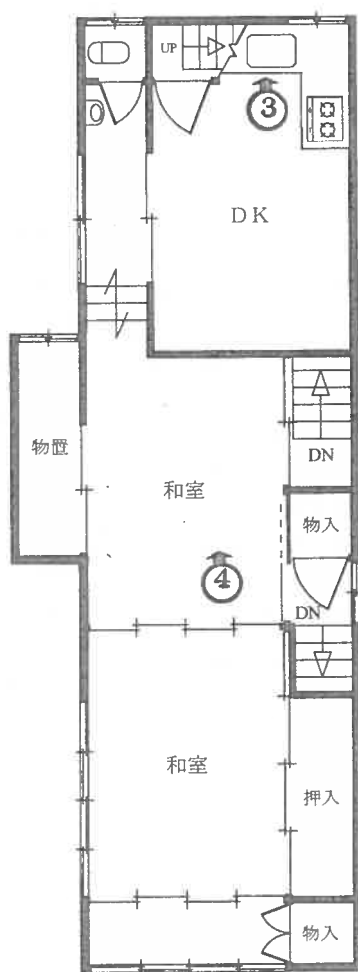
令和6年(ケ)第520号



写真撮影位置と方向

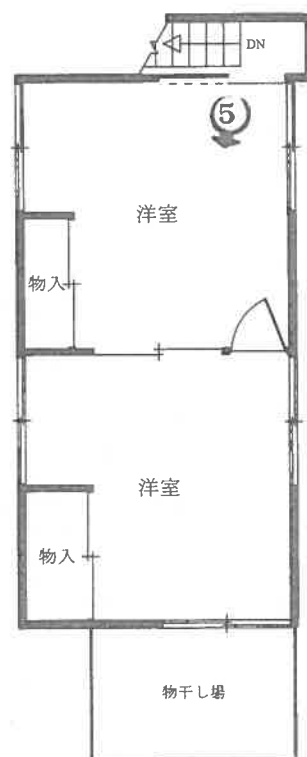


←○: 写真撮影位置と方向



現況床面積 約47㎡

2階



現況床面積 約27㎡

3階

←○: 写真撮影位置と方向



1



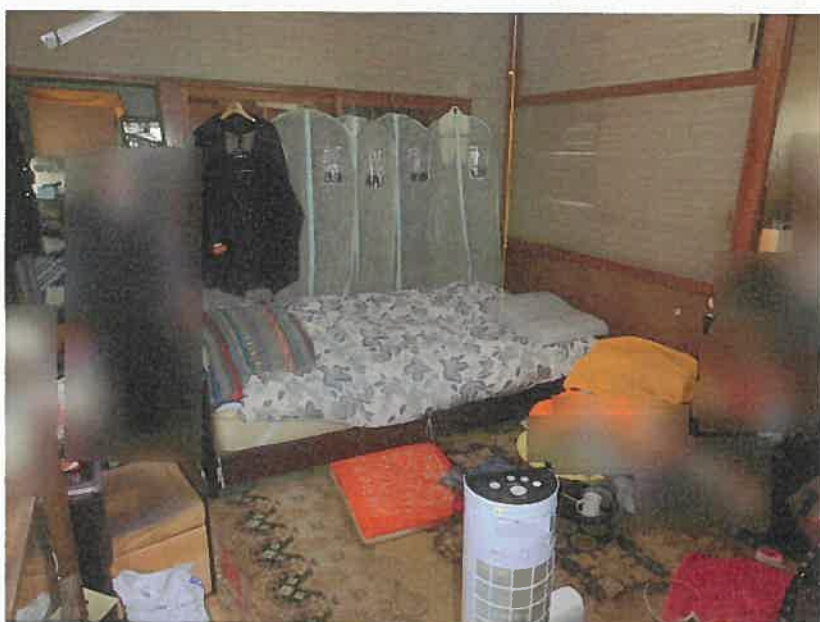
2



3



4



5

意見書

東京地方裁判所 民事第21部 御中
令和6年（ケ）第520号

評 価 人 紺谷 昌弘

既提出の評価書（令和7年3月10日評価）において、土地利用権等を「場所的利益」とした評価を行ったが、「借地権」とすることを前提とした評価については以下のとおりである。

1 借地権の概要

本件建物の最先担保権設定時である昭和56年12月9日時点において、当時の敷地所有者と建物所有者との間で昭和61年9月10日までの土地賃貸借契約が締結されており、契約書記載の地積は「17坪7勺」である。契約はその後、平成18年9月10日まで更新された後、平成24年9月19日に敷地所有者が本件所有者に移転した。

2 土地価格（目的外土地）

物件1の敷地の建付地価格を次のとおり求めた。

更 地 価 格		地 積 (m^2) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) オ
標準画地価格 (円/ m^2) ア	個別 格差 イ			
728,000	$\times 0.98$	$\times 56.43$	$\times 0.90$	$= 36,230,000$

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）が標準的な中間画地を想定した。

公示地 台東5-44

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 692,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 117/100 & \times & 100/103 & \times & 100/108 & = & 728,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正： 令和6年1月1日から評価日までの推定変動率である。

標 準 化 補 正： 容積率+3%

地 域 格 差： 公示地等の所在地域は対象地域に比して、交通接近条件、街路条件、行政的条件（基準容積率）等で優ることを考慮して、総合的な地域格差を判定した。

イ 個別格差： 土壌汚染リスクを考慮した。

ウ 地 積： 契約面積（17坪7勺 $=56.43\text{m}^2$ ）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。

3 評価額の判定

建物価格に、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

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
36,230,000	× 0.63	借地権	= 22,820,000

ア 建付地価格：前記2オ

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定し、その割合は、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、建物の性質等を勘案して査定し、名義書換料を考慮して下記のとおり求めた。

土地利用権等割合：借地権割合 × (1 - 名義書換料等)

土地利用権等割合 = $0.7 \times (1 - 0.1) = 0.63$

② 評価額

建物価格 (円) ア	土地利用権等 価格の加算 (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)
(930,000)	+22,820,000)	×1.0	×0.85	×0.8	= 16,150,000

ア 建物価格

イ 土地利用権等価格：前記3①ウ

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：建物が隣地に越境している可能性があること及び借地権付建物に基づく市場性を考慮した。

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。

以上

令和6年（ケ）第520号

令和7年2月6日 現地調査

令和7年3月10日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 紺谷 昌弘

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 3,120,000 円

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		住居表示 台東区蔵前四丁目35番6号 構造 木造鋼板葺3階建 床面積 1階 約52㎡ 1階と2階の中間階 約16㎡ 2階 約47㎡ 3階 約27㎡
番号	特記事項		
	土地利用権なし		

※ 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	台東区蔵前四丁目21番地
	家屋 番号	21番3
	種 類	居宅・作業所
	構 造	木造瓦葺2階建
	床 面 積	1階 49.58平方メートル 2階 49.58平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 建物の敷地（目的外土地）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	都営大江戸線「蔵前」駅の西方約300m（道路距離、徒歩約4分）、台東区蔵前四丁目35番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	高層マンション及び低層の事業所兼居宅等が混在する春日通り背後の地域。	
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 商業地域 80% （指定） 600% （指定） 防火地域 駐車場整備地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	約61.39㎡ （概測面積、特記事項参照） 整形 間口約4.7m、奥行約13m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	南側幅員約4m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件1建物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」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

【地積について】

物件 1 建物は、地番21番6の土地に所在するが、その西側に隣接する地番21番1の土地にも概測約5㎡ほど、はみ出して建っている。したがって、物件 1 の敷地面積については、地番21番6の登記地積と地番21番1上にはみ出している面積を合計して査定した。

21番6の 登記地積		21番1に、はみ 出している面積		物件 1 の 敷地面積
56.39㎡	+	約5㎡	=	約61.39㎡

【土壌汚染について】

物件 1 建物の 1 階は印刷業の作業所であることから、土壌汚染調査の専門会社によるフェーズⅠ（地歴）調査を行った。調査報告書によると、対象地には昭和32年から現在まで、（有）光和印刷（印刷・同関連事業）が立地していることから、当事業場において特定有害物質の使用・貯蔵・埋設等が懸念され、対象地に当事業場に起因する土壌汚染が存在する可能性は否定できないとの結果であった。

したがって、本件評価にあたっては、物件 1 建物の敷地の建付地価格の査定において、土壌汚染リスクの考慮を行った。

・台東区水害ハザードマップ（洪水、内水、高潮等）に浸水予想の記載がある。

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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（保存登記） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和32年10月5日 約67年 ほぼ経済的耐用年数を満了している
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造鋼板葺3階建 吹付タイル、ブロック、鋼板、波板等 ビニールクロス、ボード、砂壁等 ビニールクロス、化粧板等 フローリング、畳、塩ビタイル等 キッチン、トイレ（和式）等 なし
床面積（現況）	1階 中2階 2階 3階 延	約52㎡ 約16㎡ 約47㎡ 約27㎡ 約142㎡
現況用途等	現況用途 間取り	居宅・作業所 1階：作業所、中2階：倉庫、2～3階：4DK
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る。全体的に老朽化している。外壁のひび割れ、内装の汚れ、痛み等が認められる。占有者によると、雨漏りがひどいとのことであり、3階天井の一部は剥がされている。また、1階作業場の床は油等による汚れが認められる。	
建物の利用状況	1階部分を有限会社光和印刷が作業所として占有し、その余の部分をBが住居として使用し占有している。占有権原は使用借権である。	
特記事項	・登記簿上は2階建の建物であるが、現況は中2階及び3階がある建物になっている。増築時期等は不明である。 ・占有者によると、本件建物は西側隣接地の建物（取壊し済み）と合体していたとのことである。当該隣接建物は取り壊されたものの、その接続部分が本件建物に附属する形で残存しており、当該部分の外壁は鋼板によって補修されている。 ・1階は印刷業の作業場であり、凸版印刷機が2台設置されている。台東区役所で閲覧した認可工場名簿には、工場種目：印刷・同関連業、生産品目：商業印刷との記載がある。 ・本件建物の建築時期から判断すると、旧耐震基準と思われる。 ・本件建物の建築時期から判断すると、アスベスト含有建材を使用している可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無の確定に当たっては、専門家による調査を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建物価格（物件1）

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、これに現価率を乗じて、建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
219,000	× 約142	× 0.03	= 930,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 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：現況数量による。

ウ 現 価 率：ほぼ経済的耐用年数を満了していることから、現価率を3%と判断した。

② 土地価格（目的外土地）

物件1の敷地の建付地価格を次のとおり求めた。

更 地 価 格		地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) オ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
728,000	× 0.98	× 約61.39	× 0.90	= 39,420,000

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た。

公示地 台東5-44

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 692,000\text{円/㎡} & \times & 117/100 & \times & 100/103 & \times & 100/108 & = & 728,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正： 令和6年1月1日から評価日までの推定変動率である。

標 準 化 補 正： 容積率+3%

地 域 格 差： 公示地等の所在地域は対象地域に比して、交通接近条件、街路条件、行政的条件（基準容積率）等で優ることを考慮して、総合的な地域格差を判定した。

イ 個別格差： 土壌汚染リスクを考慮した。

ウ 地 積： 概測面積による。

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 評価額の判定

前記により求めた基礎となる価格（建物価格）に、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

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
39,420,000	× 0.10	場所的利益	= 3,940,000

ア 建付地価格：前記1②オ

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権が成立しないと解されるので、建物の場所的利益を考慮した。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した。

② 評価額

建物価格 （円） ア	土地利用権等 価格の加算 （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）
(930,000)	+ 3,940,000)	×1.0	×0.8	×0.8	= 3,120,000

ア 建物価格：前記1①エ

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：土地利用権がないことによる市場性の減退を考慮した。

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 (台東5-44)

所 在 : 台東区蔵前三丁目18番6外 「蔵前3-19-2」

価 格 : 692,000円/㎡

位 置 : 都営大江戸線「蔵前」駅から約120m

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 195㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南西側6m区道

用 途 指 定 等 : 商業地域(建蔽率80%、容積率500%)、防火地域

地 域 の 概 要 : 中規模の事務所、店舗等が多い既成商業地域

第7 附属資料

位 置 図

公 図 写

地積測量図写

土地建物位置関係図

以 上

令和7年3月10日

評価人 不動産鑑定士

紺谷 昌弘

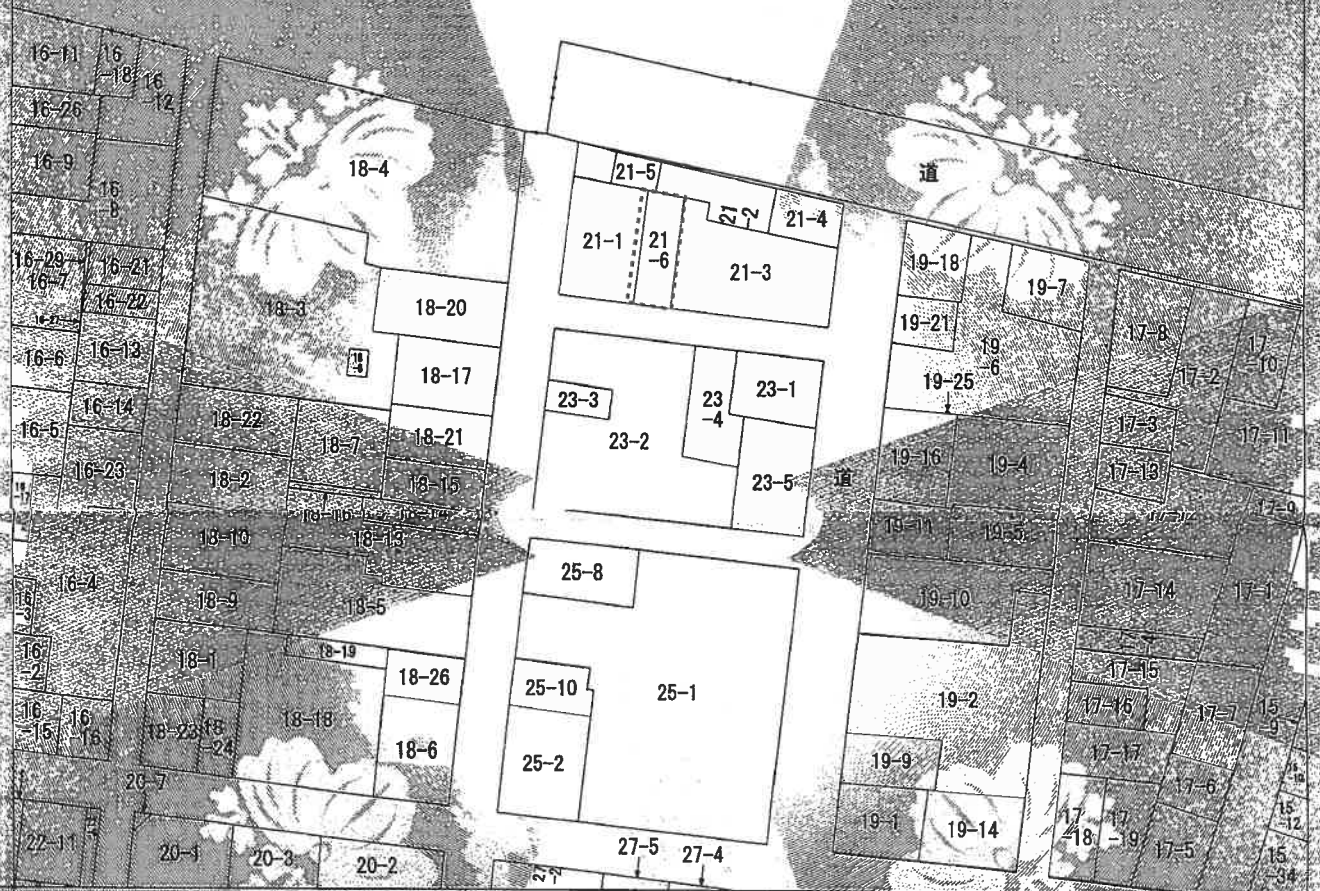
位置図



イ 22-10
22-9

ハ 16-28

N



(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	所在	台東区蔵前四丁目			地番		21番6		
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	旧土地台帳附属地図
作成 年月日	昭和47年3月13日			備付 年月日 (原図)	平成5年9月30日		補記 事項		

これは地図に準ずる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8月26日

東京法務局台東出張所

登録官

整理番号: H20895-1

(1/1)

登記年月日：令和6年10月24日

これは図面に記載されている内容を証明する図面である。
令和6年8月26日 東京法務局台東出張所 登記官

地積測量図

地番	21-1, 21-6
土地の所在	台東区駒形四丁目

座標測量表

測点	Xm	Ym	Xm - X0 = ΔXm	Ym - Y0 = ΔYm	距離
816	63,582	134,234	-1794	977048	0.0246
81	63,572	138,110	-1804	4,971380	0.0511
82	63,618	142,641	-1758	2945	0.0043
83	77,895	141,008	1313	372808	0.364
817	76,844	132,698	-1051	30674	0.0040
(A) 21-1	座標値	232.8089	座標値	176.40445	
	座標値	116.40	座標値		
814	63,593	128,832	-1673	004432	0.002
815	63,582	134,234	-1792	156134	0.0490
817	76,844	132,698	1708	619448	0.0033
84	76,468	128,463	-1714	976003	0.0030
(B) 21-6	座標値	112.797147	座標値	56.3985735	
	座標値	56.39	座標値		

座標一覽表 (任意記載)

測点名	X	Y	座標値	備考
816	63,582	134,234		
81	63,572	138,110		
82	63,618	142,641		
83	77,895	141,008		
817	76,844	132,698		
814	63,593	128,832		
815	63,582	134,234		
817	76,844	132,698		
84	76,468	128,463		
72	82,034	45,323		
75	57,578	135,267		
74	63,521	128,898		
75	78,703	127,809		

令和6年8月16日現在

作成者

申請人

縮尺 1/250

(東京は地家屋敷調査会印紙)

(土地建物位置関係図)

令和6年(ケ)第520号

