

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12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

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 8年 1月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 8年 1月29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 8年 1月22日 午前 9時20分から 令和 8年 1月26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12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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	10,730,000 8,584,000		2,146,000	28,788	6,168



物 件 目 録

1 所 在 足立区梅田四丁目1334番地1

家屋 番号 1334番1の9

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 69.56平方メートル
2階 72.59平方メートル

(現況)

種 類 寄宿舍



物 件 明 細 書

令和 7年 9月29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】

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】

A号室につき転借人A, B号室につき転借人B, C号室につき転借人C, D号室につき転借人D, E号室につき転借人Eがそれぞれ占有している。原賃借人合同会社GREEN'S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

【物件番号1】

(1) 地代の滞納あり。

(2) 本件建物のために, その敷地(地番1334番1, 地積398.62平方メートルのうち102.30平方メートル, 所有者明王院)につき借地権(賃借権)が存する。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 足立区梅田四丁目 1334 番地 1

家屋 番号 1334 番 1 の 9

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 69.56 平方メートル
2 階 72.59 平方メートル

(現況)

種 類 ・ 寄宿舍



令和7年(ケ)第302号
令和7年7月30日受理
令和7年9月12日提出
(評価人 石川茂夫)

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 御 供 英一郎 (印)

(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	足立区梅田四丁目1334番地1		
家屋 番号	1334番1の9		
種 類	店舗・居宅		
構 造	鉄骨造陸屋根2階建		
床 面 積	1階	69.56	平方メートル
	2階	72.59	平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	足立区梅田四丁目20番15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：寄宿舍 ☐ 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寄宿舍（グループホーム）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 保管開始日 支部 平成 年（ ）第 年 月 日 号
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
1	全部 合同会社GREEN'S	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R2・4・15 自R6・4・15 至R8・4・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 235,000 円 ■敷 □保 470,000 円	同社は本件建物をグループホームとして使用し、次の各契約に基づきA～Eを居住させている。(5、6枚目のとおり)
1	A号室 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・10・1 自R6・10・1 至R7・9・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 50,000 円 □敷 □保 (なし)	占有権原は、共同生活援助利用契約に基づく権利(左記賃料は家賃のみ)(5、6枚目のとおり)。以下、同じ。
1	B号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・9・23 自R6・9・23 至R7・9・22	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 50,000 円 □敷 □保 (なし)	
1	C号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・8・1 自R7・8・1 至R8・7・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 50,000 円 □敷 □保 (なし)	
1	D号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・12・17 自R6・12・17 至R7・12・16	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 47,000 円 □敷 □保 (なし)	
1	E号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・9・15 自R6・9・15 至R7・9・14	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 47,000 円 (なし)	

※ チェック項目等の内容は次のとおり

日付	H:平成	R:令和			
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)

(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
F (賃借人の代表者)	私は本件建物を賃借している合同会社GREEN'Sの代表者です。本件建物は、当社が「縁家」という施設名で、グループホームとして使用しています。グループホームというのは、障がいのある方が共同生活を行う住居のことで、障害者総合支援法に基づく福祉サービスのひとつになり、ここに入居し暮らす方に共同生活上の援助を提供する施設になります。すなわち、本件建物は当社が所有者から賃借し、当社が個別に契約している方が各部屋に入居して共同生活を行っていて、その援助を当社が法令に基づき提供しているということになります。所有者と当社との契約は、回答書及び重要事項説明書写しのとおりになります。契約書は作成していますが、見つからなかったもので、見つかった重要事項説明書写しを提出します。当社と各入居者との契約書は後日提出します。 (令和7年8月20日面接聴取) 所有者と当社との契約は、2年ごとに同一条件で更新をして現在に至っています。敷金に関しては、償却などの特段の定めはなく、通常の返還義務がある契約になっています。当社と各入居者との契約については、提出した回答書及び共同生活援助利用契約書写しのとおりです。共同生活援助利用契約は、障害者総合支援法に基づく共同生活援助を当社が提供し、入居者はこれに対する利用料金を支払うという契約であり、利用料金としては、家賃の他に、食費、水道光熱費及び日用品費を徴収しています。契約期間については、各入居者とも契約書に記載のとおり、自動更新がなされています。 (令和7年9月11日電話聴取)
G (目的外土地の所有者の代表者)	私は目的外土地の所有者(地主)の代表者です。目的外土地(借地)に関する契約内容等は、提出した回答書及び契約書等写しのとおりです。少なくとも、本件建物が建築(登記上の新築日は昭和57年8月1日)されたころからは借地であり、本件の所有者は借地権付の建物を購入し、その際に、現在の契約書(平成24年10月4日から20年間)を作成したものになります。地代については、本日現在で令和7年7月分から同年9月分までが滞納になっています。 (令和7年9月11日電話聴取)

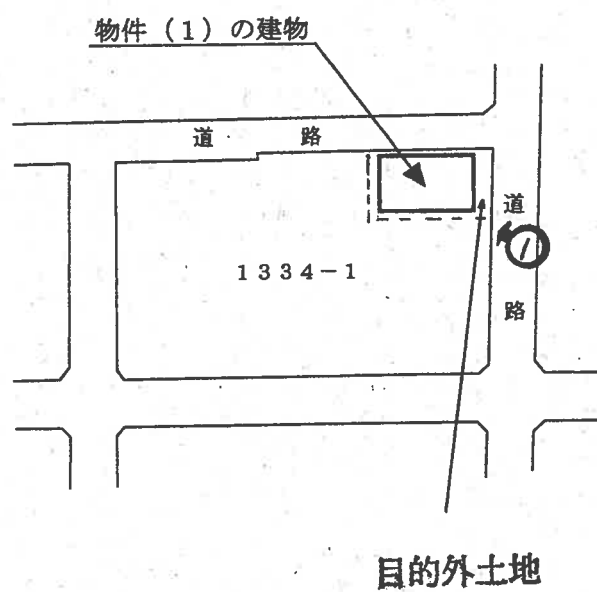
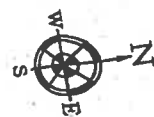
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

執行官の意見

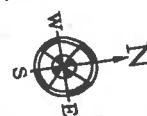
- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有関係等については、合同会社GREEN'Sから回答書及び共同生活援助利用契約書等写しが提出された。所有者に対しては占有関係照会書を郵送したが回答等はなかった。
- 3 本件建物については、合同会社GREEN'Sが所有者から賃借して、同社と個別に契約している者(A～E)が入居して共同生活を行っていて、その支援を同社が法令に基づき提供していることが認められる。合同会社GREEN'Sと各入居者との契約は、共同生活援助利用契約であり、本件建物への入居だけでなく、共同生活援助の提供が契約内容に含まれるものである。このために、入居者は、家賃に加え、食費、水道光熱費及び日用品費を支払うことになっている(5枚目のとおり)。
以上、本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等から、3枚目のとおりであると認めた。
- 4 本件建物の敷地(借地)の契約関係等については、地主(明王院)から回答書及び契約書等写しの提出があった。所有者に対しては敷地関係照会書を郵送したが回答等はなかった。
本件建物の敷地の占有権原(敷地利用権)等については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等によれば、4枚目のとおりであると認めた。

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8月8日 7:50-8:00	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書差置
令和7年8月12日	当庁	所有者に建物占有関係照会書及び敷地関係照会書送付（郵送）、目的外土地所有者に敷地関係照会書送付（郵送）
令和7年8月13日	当庁	合同会社GREEN'Sに占有関係照会書送付（郵送・速達）
令和7年8月20日 11:35-11:50	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、立入調査、評価人同行、Fに面接聴取
令和7年9月2日	当庁	合同会社GREEN'Sに占有関係照会書再送付（郵送・速達）
令和7年9月11日	当庁	F及びGに面接聴取
(特記事項) ☒ 令和7年8月20日 目的物件が不在で施錠されている場合に備え、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。		

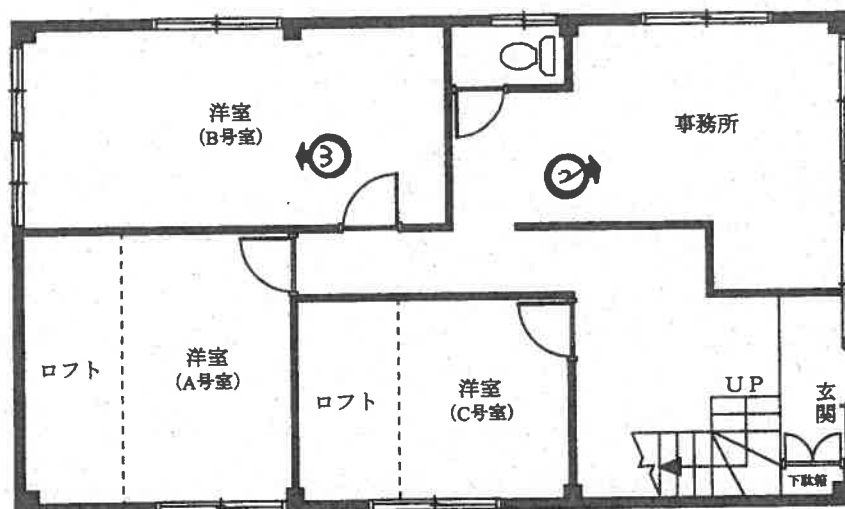
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)



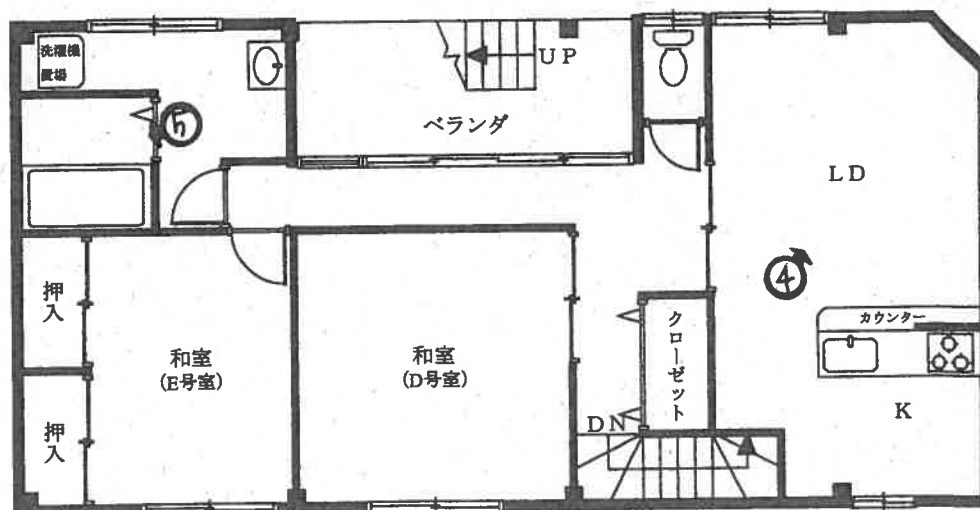
←○写真撮影位置方向



(1階)



(2階)



←○写真撮影位置方向

1



2



3



(10枚目)

4



5



令和7年（ケ）第302号

令和7年8月20日 現地調査

令和7年9月16日 評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 石川 茂夫

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 10,730,000円

物件1は、借地権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	次頁物件目録記載のとおり		住 居 表 示 : 足立区梅田4-20-15 種 類 : 寄 宿 舎
番号	特 記 事 項		
	特になし		

※ 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 足立区梅田四丁目1334番地1

家屋 番号 1334番1の9

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積	1階	69.56平方メートル
	2階	72.59平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 建物の敷地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「梅島」駅の南西方約1,300m（道路距離、徒歩約17分程度）、またバス停「赤不動」停留所の南東方約180m（道路距離、徒歩約3分程度）の地点、足立区梅田4丁目20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、共同住宅の中に作業所等が混在する「荒川」に近い住宅地域。	
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 工業地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域（新防火区域） 第三種高度地区等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	102.30m ² （借地契約地積） ほぼ長方形 北側間口約7.5m、奥行約13.3m程度 ほぼ平坦 借地契約地積は「31坪」とされており、現地概測では概ね同等と判定されたが、正確には測量等を要する。
接面道路の状況等	北側で幅員約5.4mの区道（建築基準法第42条1項1号）に、また西側で幅員約4mの区道（建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高に接面する角地である。	
土地の利用状況等	物件1建物の敷地として利用されていると判定した。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 ガ ス 下 水 道	あり あり あり ※前面道路の本管の有無を基準に、本管が有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。
特 記 事 項	・目的物件の敷地は、昭和52年の過去住宅地図に「岡本培根（ベーコン）」と記載されているが、「土壌履歴調査」に基づく専門家の意見によれば、「一般に、食料品製造工場において、特定有害物質等の使用・貯蔵・埋設等の蓋然性は低いため、当事業場に起因する土壌汚染が存在する蓋然性は小さいと判断した。」とのことであつた。（但し本件土地に土壌汚染がないことを保証するものではない点に留意を要する。） ・足立区洪水ハザードマップによれば洪水、内水氾濫、高潮による浸水想定区域にある。 ・西側で東京都下水道局「梅田ポンプ場」に近接する。	

借地契約の概要	借地権の概要は以下のとおりである。 所 在：足立区梅田四丁目 地 番：1334番1 地 目：宅地 面 積：31坪（398.62㎡のうち102.30㎡） 貸 主：土地所有者 借 主：建物所有者 占有権原：賃借権 目 的：非堅固建物所有 占有開始時期：不明（遅くとも昭和57年8月1日ごろ） 現契約期間：平成24年10月4日から令和14年10月3日まで20年間 地 代：月額13,020円 支払時期：毎月末日限り翌月分支払 地代前払：なし 敷金・保証金等：なし 地代滞納：あり（令和7年9月11日現在 金39,060円） 契約解除：なし 訴訟提起等：なし その他：土地賃貸借契約書の第11条に、「本契約の期間が満了して、本契約を更新する際には、借主は妥当な額の更新料を貸主に支払う」旨の記載がある。
---------	--

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（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和57年8月1日新築 約43年 経済的耐用年数を超過しており、建替え 時期が到来していると判定される。
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨造陸屋根2階建 吹付け等 1階事務所：ビニールクロス等、その他：ビニールクロス 等 1階事務所：亜鉛メッキ鋼板等、その他：ビニールクロ ス、板張り等 1階事務所：モルタル等、その他：フローリング、畳、CF 等 キッチン、浴室、洗面、トイレ(2)等	
床面積（現況）		1階 2階 延	69.56㎡ 72.59㎡ 142.15㎡
現 況 用 途 等		現 況 用 途 間 取 り	グループホームとして使用している。 事務所+5LDK
品 等		中位	
保守管理の状況		現在の賃借人によって室内はグループホームとして使用できるように リフォームされており、外装も過去に一定の補修は行われた模様では あるが、築後約43年が経過した建物であり、屋上の防水塗装に剥がれ が認められ、また賃借人の代表者によれば2階のリビングダイニング は雨漏りをするとのことである等、老朽化が進行しており、保守管理 の状況はやや劣り、また建替え時期が到来していると判定される。	
建物の利用状況		下記<建物の占有者等の状況一覧>のとおり。	
特 記 事 項		建築確認台帳記載事項証明書によれば、敷地面積が借地面積より大き い115.98㎡とされていることや、現状建ぺい率オーバーと判定される こと等、適法な建物ではないと判定される。また建築年からアスベ スト材等の使用の可能性は否定できない。	

<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	現契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	合同会社 GREEN'S	R2.4.15	R6.4.15 } R8.4.14	235,000 円	470,000 円 (敷金)
占有権原は賃借権。賃借人が賃借し、グループホームとして、居室部分5室（A号室～E号 室）は5名の入居者が各自使用し、その他は共同使用している。A号室～E号室の占有権原は 共同生活援助利用契約に基づく権利であり、また各室に関する占有関係の詳細については、 執行官作成「現況調査報告書」のとおり。					

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
270,000	×142.15	× 0.07	= 2,690,000

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：登記数量による。

ウ 残価率 10%

観察減価 30%減 （耐用年数を既に超過した建物の状況等を総合的に考慮）

耐用年数に基づく方法（残価率）と観察減価法を併用し、現価率を0.07と査定した。

現価率＝ 残価率 10% × (1－0.30) = 0.07 （小数第4位を四捨五入）

② 土地価格

物件1の敷地（借地権）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			
291,000	× 1.05	× 102.30	× 0.90	= 28,130,000

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）等が標準的な中間画地を想定した。

地価公示 （足立-44）

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $291,000 \text{ 円/㎡} \times 104 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 104 = 291,000 \text{ 円/㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

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、標準的と判定した。

地域格差：公示地等の地域は街路条件でやや劣るが、交通接近、環境条件等で優ることを総合的に考慮した。

イ 個別格差： 角地を考慮した。

ウ 地 積： 借地契約地積によった。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態等を考慮して 10.0 % と判定した。

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
28,130,000	× 0.50	借地権	= 14,070,000

ア 建付地価格： 前記1②オ

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等は借地権と判定し、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して、本件借地上の建物は建替時期を迎えていると判定されること等を考慮して査定し、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)

土地利用権等割合 = $0.55 \times (1-0.1) = 0.50$ (小数第3位を四捨五入)

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	その他の 控除(円) カ	評価額 (円) キ
(2,690,000	+ 14,070,000)	× 1.0	× 0.8	× 0.8		= 10,730,000

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：本件は不要と判定した。

エ 市場性修正：老朽化した建物に付着する借地権であること、またアスベスト材等の使用の可能性などのリスクを総合的に考慮した修正を行った。

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。

カ その他の控除： 本件は考慮不要と判定した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (足立-44)

所 在 : 足立区関原2丁目167番4 「関原2-8-2」

価 格 : 291,000 円/㎡

位 置 : 「梅島」駅、道路距離約1,100m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 134㎡

供給処理施設 : ガス・水道・下水

接 面 街 路 : 南西側 4m 区道

用 途 指 定 等 : 準工業地域, (建ぺい率80%, 容積率200%), 準防火地域等

地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に作業所等が見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

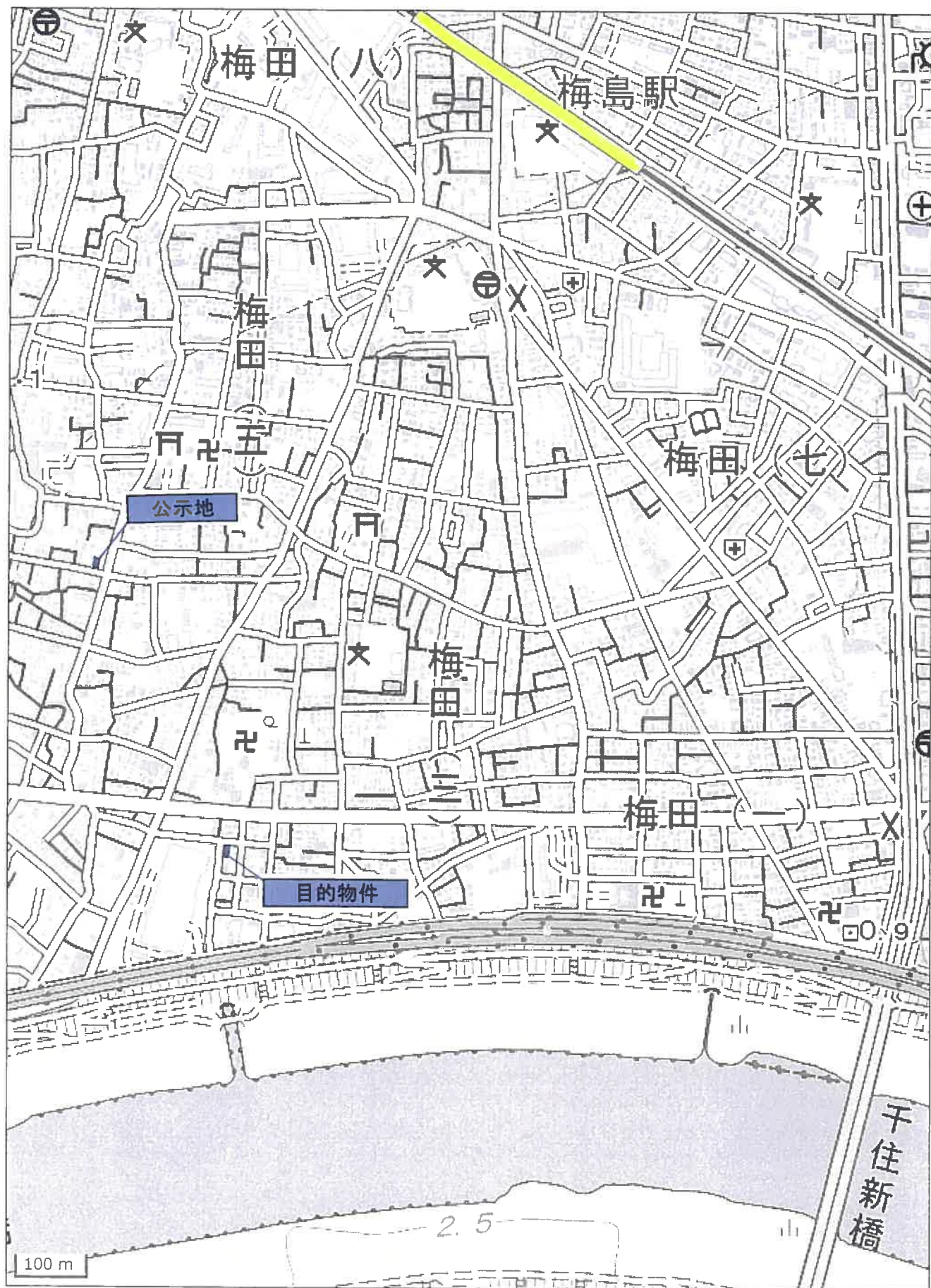
建物図面・各階平面図写

以 上

令 和 7 年 9 月 16 日

評価人 不動産鑑定士

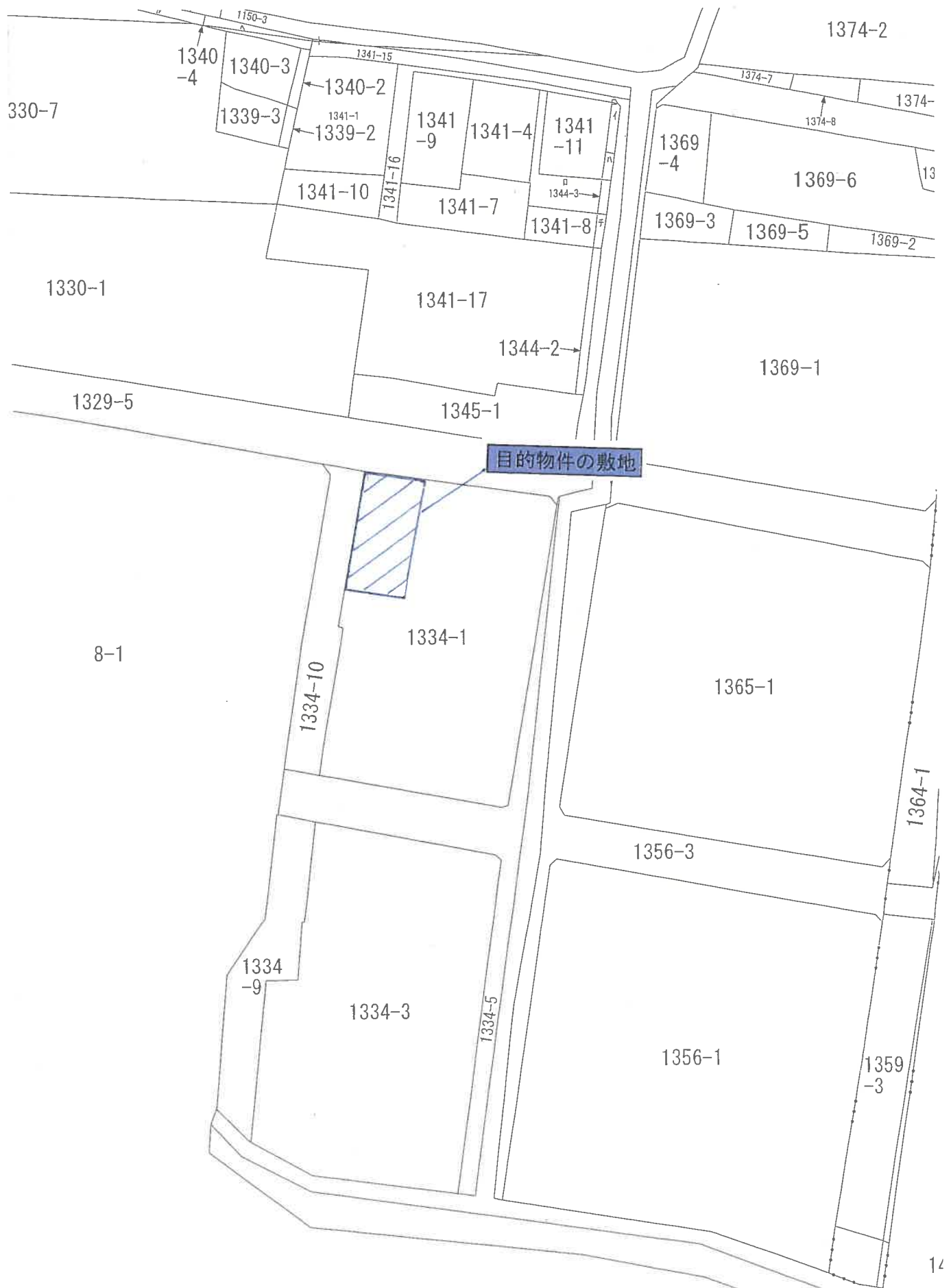
石川 茂夫



位置図

国土地理院 地理院地図





※借地権の位置は概ねの範囲をプロットしたものである。

公 図 (写)

1 : 600



登記年月日：昭和60年6月3日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年5月20日 東京法務局城北出張所

登記官

建物図面・各階平面図（写）

※A3をA4に縮小しています※

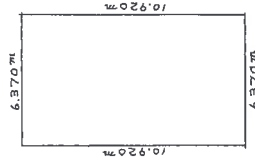
請求番号：28-3

建物図面
各階平面図

家屋番号
1334番1-9

建物の所在
足立区梅田西丁目1334番地1

各階平面図

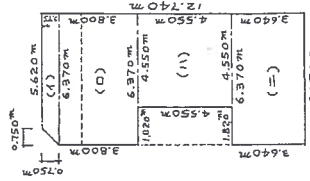


床面積

$$10.920\text{m} \times 6.370\text{m} = 69.560400\text{m}^2$$

1階平面図

69.56m²



床面積

$$\begin{aligned} (1) & 0.750\text{m} (6.370\text{m} + 5.620\text{m}) \div 2 = 4.496250\text{m}^2 \\ (2) & 6.370\text{m} \times 3.800\text{m} = 24.206000\text{m}^2 \\ (3) & 4.550\text{m} \times 4.550\text{m} = 20.702500\text{m}^2 \\ (4) & 6.370\text{m} \times 3.640\text{m} = 23.186800\text{m}^2 \\ \text{計} & 72.591550\text{m}^2 \end{aligned}$$

2階平面図

72.59m²



公道

公道

1334-1

作製者

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

328662 (東京土地家屋調査士会用紙)

Σ 60 6.3