

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 8 年 1 月 26 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 吉 川 直 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 2 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 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 8 年 3 月 5 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 2 月 26 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 3 月 2 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 8 年 1 月 26 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）
1～7	142,050,000 113,640,000	一括	28,410,000	不明	不明
1	17,610,000				
2	12,230,000				
3	14,140,000				
4	18,670,000				
5	750,000				
6	20,820,000				
7	57,830,000				



物 件 目 録

1 所 在 北区王子本町二丁目
 地 番 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 2 4 . 6 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 北区王子本町二丁目
 地 番 1 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 1 0 0 . 4 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 北区王子本町二丁目
 地 番 1 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 1 0 0 . 0 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 北区王子本町二丁目
 地 番 1 番 1 4



物 件 目 録

地 目 宅地
 地 積 2 4 4 . 9 4 平方メートル
 (現況)

地 目 宅地一部公衆用道路
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

5 所 在 北区王子本町二丁目
 地 番 1 番 2 5
 地 目 公衆用道路
 地 積 5 3 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 1

、 6 所 在 北区王子本町二丁目 1 番地 1 2
 家屋 番号 1 番 1 2 の 1
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造瓦・陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 7 0 . 0 2 平方メートル
 2 階 5 8 . 6 6 平方メートル
 (現況)

種 類 居宅・倉庫
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1



物 件 目 録

7 所 在 北区王子本町二丁目1番地13、1番地1

家屋 番号 1番13の1

種 類 共同住宅

構 造 木・鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 50.47平方メートル
2階 103.05平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 50.47平方メートル
2階 約107平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 16 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 吉 川 直 子

1 不動産の表示

【物件番号 1～7】

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 2, 4】

賃借権

範 囲 物件 2 の一部及び物件 4 全部の合計約 278 平方メートル
(契約書記載面積：89 坪 6 合 8 勺)

賃借人 C

期 限 令和 20 年 3 月 31 日まで

賃 料 月額 60,000 円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

上記賃借人所有の売却対象外建物（家屋番号：1 番 14 の 1 及び 1 番 14 の 2）が存在する。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 6】

① 1 階南側倉庫部分につき、株式会社堀之内建装が占有している。同社の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

② 上記①を除くその余の部分につき、本件共有者 A が占有している。



【物件番号7】

- ① 203号室につき、Fが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ② 205号室につき、Gが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ③ 上記①②を除くその余の部分につき、本件共有者B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、BIT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 北区王子本町二丁目
地 番 1 番 1
地 目 宅地
地 積 1 2 4 . 6 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 北区王子本町二丁目
地 番 1 番 1 2
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 4 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 北区王子本町二丁目
地 番 1 番 1 3
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 0 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 北区王子本町二丁目
地 番 1 番 1 4



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 244.94平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

5 所 在 北区王子本町二丁目

地 番 1番25

地 目 公衆用道路

地 積 53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1

6 所 在 北区王子本町二丁目1番地12

家屋 番号 1番12の1

種 類 居宅・店舗

構 造 木造瓦・陸屋根2階建

床 面 積 1階 70.02平方メートル
2階 58.66平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

物 件 目 録

7 所 在 北区王子本町二丁目1番地13、1番地1
家屋 番号 1番13の1
種 類 共同住宅
構 造 木・鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 50.47平方メートル
2階 103.05平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 50.47平方メートル
2階 約107平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 7 年 (ケ) 第 51 号
令和 7 年 8 月 29 日受理
令和 7 年 10 月 24 日提出
(評価人 有沢範芳)

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 北区王子本町二丁目
地 番 1番1
地 目 宅地
地 積 124.66平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 北区王子本町二丁目
地 番 1番12
地 目 宅地
地 積 100.43平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 北区王子本町二丁目
地 番 1番13
地 目 宅地
地 積 100.07平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 北区王子本町二丁目
地 番 1番14
地 目 宅地
地 積 244.94平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 北区王子本町二丁目

地 番 1番25

地 目 公衆用道路

地 積 53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1

6 所 在 北区王子本町二丁目1番地12

家屋 番号 1番12の1

種 類 居宅・店舗

構 造 木造瓦・陸屋根2階建

床 面 積 1階 70.02平方メートル
2階 58.66平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

7 所 在 北区王子本町二丁目1番地13、1番地1

家屋 番号 1番13の1

種 類 共同住宅

構 造 木・鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 50.47平方メートル
2階 103.05平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



22

(4 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	東京都北区王子本町二丁目1番2号 北野コーポ														
土地	物件1. 2. 3. 4. 5														
現況地目	■宅地(物件1.2.3.4)(物件2.4一部公衆用道路) ■公衆用道路(物件5)														
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	■土地共有者 ■その他の者 上記の土地共有者らが物件1及び3の土地に下記建物を所有し占有し、その他の者が物件2. 4の土地に目的外建物を所有し、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7														
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: 2階 約107平方メートル														
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	種類:														
{	構造:														
{	床面積:														
占有者及び占有状況	■建物共有者B ■その他の者 上記の者ら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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号	{	保管開始日	平成	年	月	日
{	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
(5 枚目)

占有者及び占有権原 (物件2の一部及び物件4関係)			
占有範囲		■物件4の全部 ■物件2の一部	
占有者		□債務者 ■C	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
□関係人 (□ (占有者) □) の陳述/■提示文書 (回答書及び契約書) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和43年 8月17日	
最初の 契約等	契約日	昭和43年 8月17日	
	期間	昭和43年 8月17日から ■平成10年 3月31日まで □期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新	
現在の 契約等	期間	平成30年 4月 1日から ■令和20年 3月31日まで20年間 □期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■共有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者C ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 60,000 円 (毎月末日限り 当月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	
土地賃貸借契約上の賃借権の範囲は89坪6合8勺であるが、物件2の土地の一部及び物件4の土地全部につき借地権が及ぶと認定した。			

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

占有者及び占有権原 (物件 6 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 右記以外の部分全部	☐ 全部 ☒ 南側倉庫部分
占有者		☐ 債務者 ☒ A	☐ 債務者 ☒ 株式会社堀之内建装
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 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 (☒ A (建物共有者)) ☐ 文書 (☐)	☒ 陳述 (☒ A (建物共有者)) ☒ 文書 (☒ 契約書)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有権	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		年 月 日	平成28年 5月25日
最初の契約等	契約日	年 月 日	不明
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	平成28年 5月25日から ☒ 令和元年5月24日まで 3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	令和7年 5月25日から ☒ 令和10年5月24日まで3年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他 ()	☒ 共有者A ☐ その他 ()
	借主	☐ 所有者 ☐ その他 ()	☒ 占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金 30,000 円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 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 30,000 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

(7 枚目)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
	占有者		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 執行官の意見
7	☐ 全部 ☒ 101 号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	☐ ☐	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
7	☐ 全部 ☒ 102 号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	☐ ☐	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
7	☐ 全部 ☒ 201 号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	☐ ☐	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
7	☐ 全部 ☒ 203 号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・3・29 自 R7・3・29 至 R9・3・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒月 ☐年 57,000 円 ☒敷 ☐保 57,000 円	貸主: 建物共有者 A
7	☐ 全部 ☒ 205 号室 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・10・14 自 R7・10・14 至 R9・10・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒月 ☐年 55,000 円 ☒敷 ☐保 110,000 円	貸主: 建物共有者 A
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	☐ ☐	☐ 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: 所有者	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

(8 枚目)

目的外建物の概況		
(目的外建物1につき物件2の一部及び物件4関係, 目的外建物2につき物件4関係)		
1	所 在	北区王子本町二丁目 1 番地 1 4
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 1 番 1 4 の 2
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積(概略)	1階: 61.10平方メートル 2階: 47.88平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (C) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和48年 6月20日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (D. E) ☐ 不明
	その他の事項	
2	所 在	北区王子本町二丁目 1 番地 1 4
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 1 番 1 4 の 1
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☒ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造セメント瓦葺2階建
	床面積(概略)	1階: 49.57平方メートル 2階: 49.57平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (C) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和44年 9月20日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (D. E) ☐ 不明
		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
(9 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 (建物共有者)	物件6の建物の居宅部分については、私が住居として使用しています。 共有者のBは私の妹になりますので、何の取り決めもなく無償で使用しています。 物件6の建物の南側倉庫部分については、株式会社堀之内建装に対して賃貸しています。契約書については送付します。 物件4の土地の借地関係については、私は全然分かりませんし、契約書についてもどこにあるか不明です。
B (建物共有者)	私は家族とともに、物件7の建物の101号室、102号室及び201号室を居宅として使用しています。 もともとは、202号室があったのですが、現在は壁を取り払い、201号室として1つの部屋にしています。 203号室と205号室は、賃貸しています。 私が、上記建物を使用するについては、無償で使用しています。 郵便受けに表示のある有限会社ミッキー建設は私どもがやっている会社で、201号室に本店所在地を置いています。特に同居室を事務所に行っているわけではなく、連絡先として置いているにすぎません。
F (203号室占有者)	本件建物は、私が住居として使用しています。 本件建物に不具合等はありません。
G (205号室占有者)	本件建物は、私が住居として使用しています。 本件建物に不具合等はありません。 (以上、令和7年10月9日面接聴取)
A (建物共有者)	物件6の建物の南側倉庫部分の賃貸借関係については、母がやっていたので最初の契約書は分からなくなっていますが、賃貸借期間については、倉庫ということで、最初から3年の契約になっていますので、最初は平成28年5月25日から賃貸しています。契約日については不明です。 (令和7年10月20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

(10 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。
なお、現況調査報告書に添付されている土地建物位置関係図については、公図等から現況の状態を概略記載したものであり、大きさ・形状及び方位とも正確なものではなく、正確な形状等については測量が必要である。
- 2 物件6の建物については、2階建ての居宅及び倉庫として、物件7の建物については共同住宅として使用され、物件5の土地については公衆用道路として利用されている。
- 3 物件6の建物の占有状況については、関係人の陳述、提出された契約書及び現場の状況から、本件建物の1階南側倉庫部分は、株式会社堀之内建装が倉庫として、その余の部分については建物共有者Aが住居として使用し占有しているものと認定した。
- 4 物件7の建物の占有状況については、関係人の陳述、提出された契約書及び現場の状況から8枚目（占有者及び占有権原）記載のとおり、建物共有者B及びその他の者が住居として使用し占有しているものと認定した。
- 5 物件4の土地には目的外建物1及び2が所在しており、目的外建物1及び2の建物所有者からは、物件4の土地の賃貸借契約書が提出され、契約書上は物件4の土地のみを賃借しているが、現場の状況から目的外建物1については、物件4の土地と物件2の土地にまたがって建っているものと思われ、また、目的外建物1及び2の建物所有者から提出された借地の回答書に添付されていた使用している土地の略図でも、物件2の土地について使用している図面となっている。
- 6 物件6の建物の2階部分にはトイレが存在するものの、トイレのドアの前には荷物が積み上げられており、トイレのドアを開けることが困難なため、物件6の建物2階のトイレの状況については確認することができなかった。
- 7 評価人の調査によれば、物件1～4の土地に南東側で接する道路は区道で建築基準法42条1項1号道路、物件4の土地に北東側で接する道路は、区道であるが建築基準法42条2項道路とのこと。
- 8 以上の調査結果から、4枚目～9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9月5日 15:10-15:25	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影
7年9月30日 10:00-10:10	当庁(郵便) 物件所在地	■目的外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10月9日 7:50-9:10	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 ■A, B, F及びGから面接聴取
7年10月20日 : - :	当庁(電話)	■Aから電話聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

■ 令和 7年10月 9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。

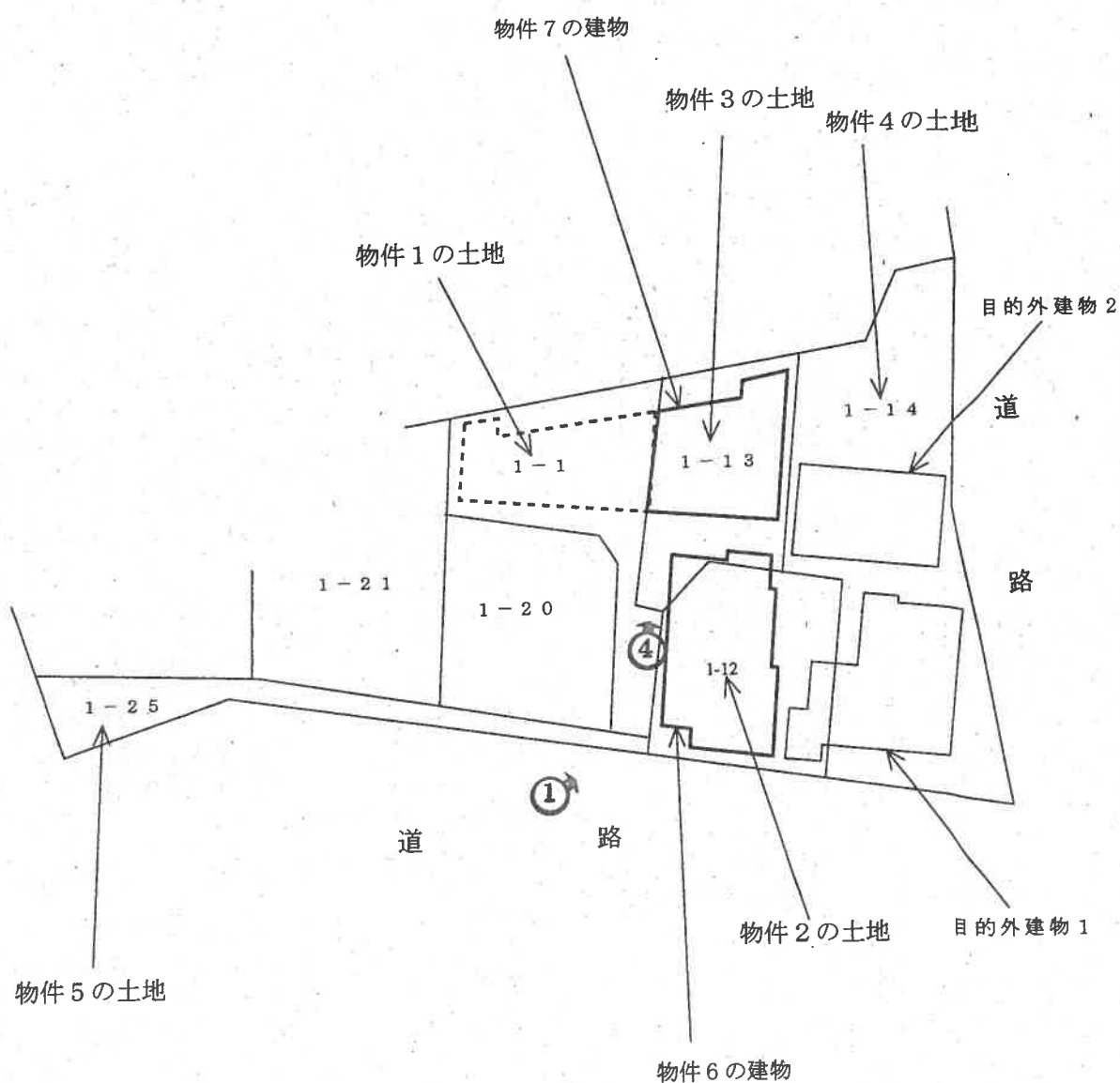
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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
(12 枚目)

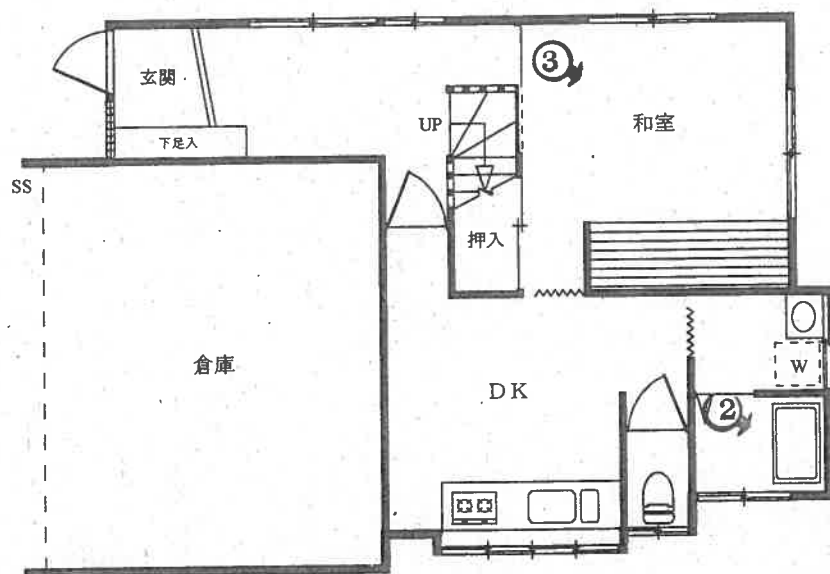
(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第51号

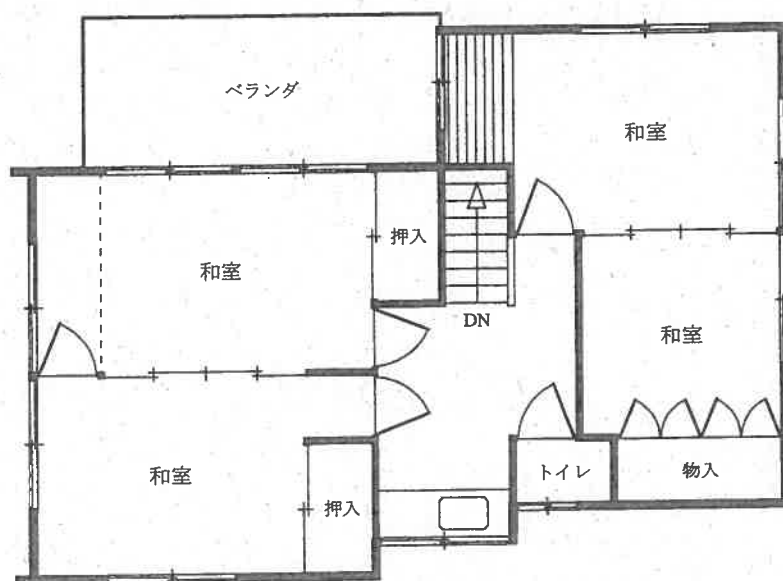


← 写真撮影位置と方向

物件6



1 階



2 階

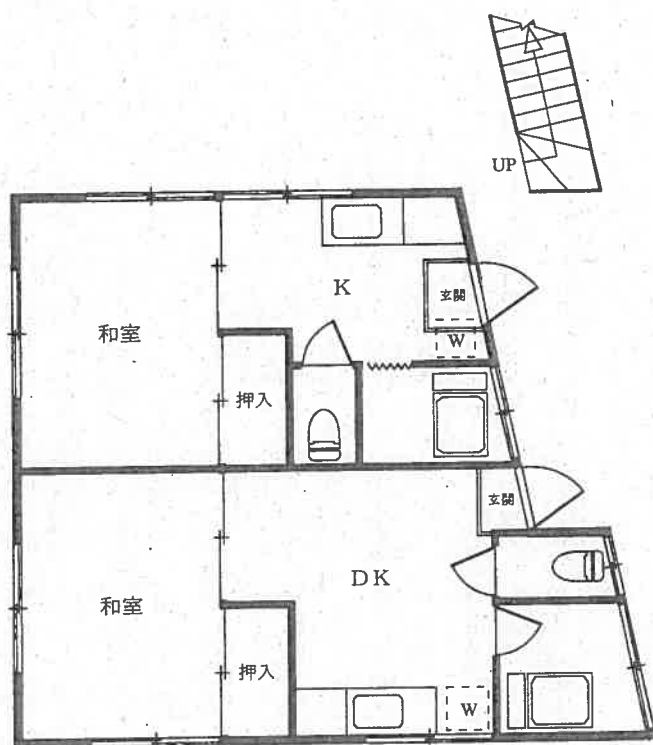
←○: 写真撮影位置と方向

物件7



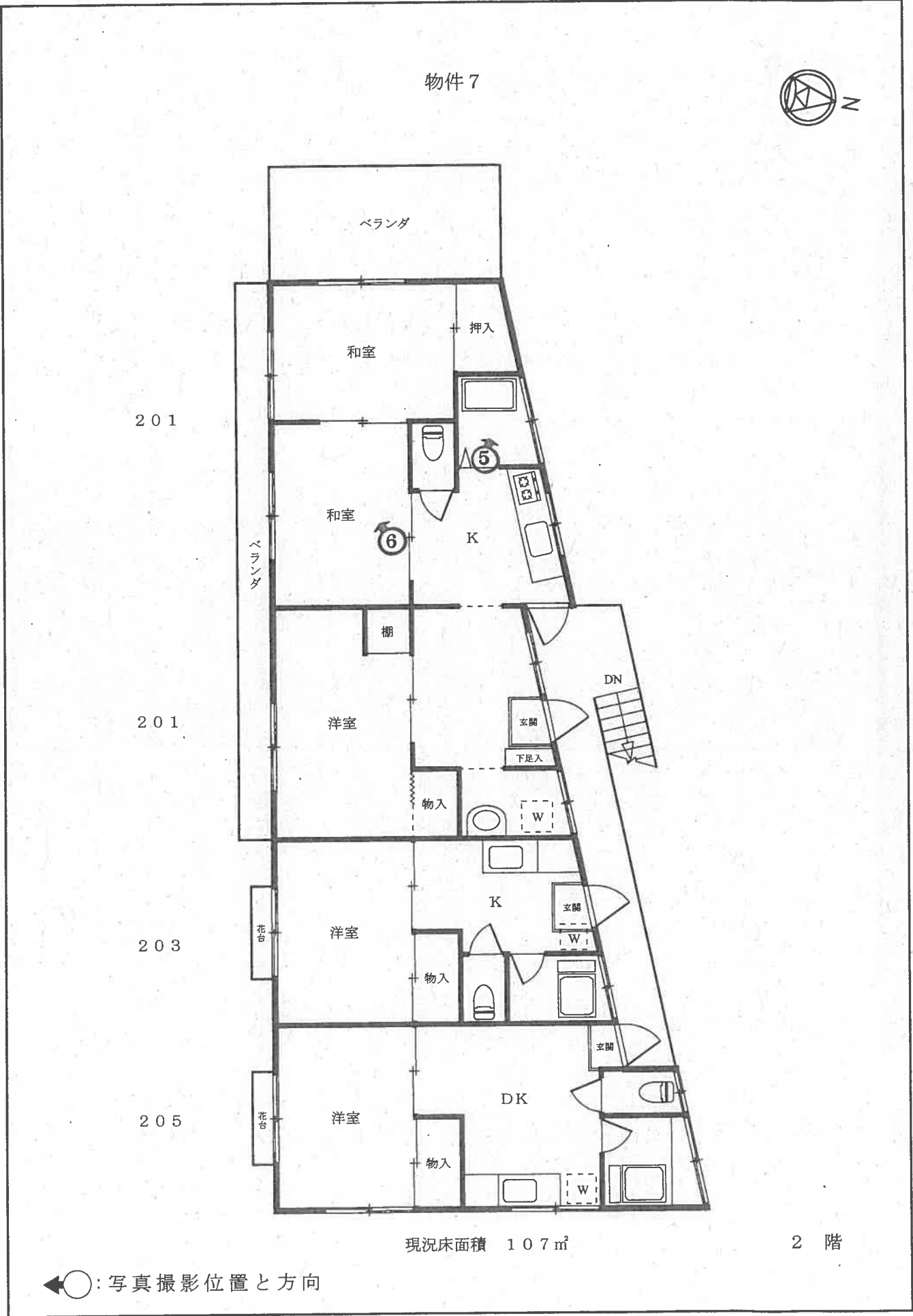
101

102



1 階

←○: 写真撮影位置と方向

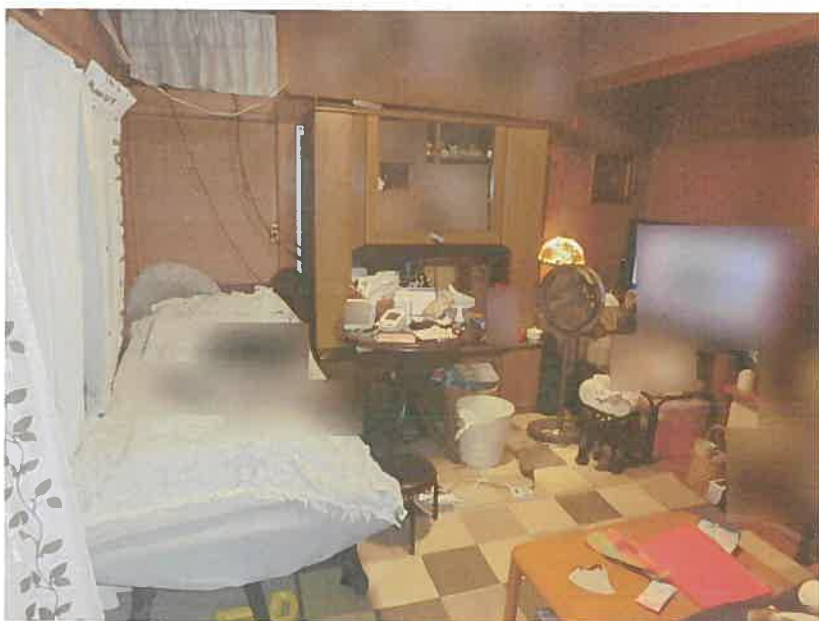




1



2



3



4



5



6

令和7年（ケ）第51号
令和7年10月9日 現地調査
令和7年11月4日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 有 沢 範 芳

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 142,050,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 17,610,000円
物件2（土地）	金 12,230,000円
物件3（土地）	金 14,1400,000円
物件4（土地）	金 18,670,000円
物件5（土地）	金 750,000円
物件6（建物）	金 20,820,000円
物件7（建物）	金 57,830,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至7の各不動産について、一括売却（民事執行法第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額の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1乃至4の内訳価格は物件6、7の建物及び目的外建物1、2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6、7の内訳価格は当該土地利用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			地目：宅地一部公衆用道路
3			
4			地目：宅地一部公衆用道路
5			
6			(住居表示) 北区王子本町 2 丁目 1 番 1 号 ＜種類＞ 居宅、倉庫
7			(住居表示) 北区王子本町 2 丁目 1 番 2 号 ＜床面積＞ 2 階約107㎡
番号	特 記 事 項		
	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 北区王子本町二丁目
地 番 1 番 1
地 目 宅地
地 積 1 2 4 . 6 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 北区王子本町二丁目
地 番 1 番 1 2
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 4 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 北区王子本町二丁目
地 番 1 番 1 3
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 0 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 北区王子本町二丁目
地 番 1 番 1 4
地 目 宅地
地 積 2 4 4 . 9 4 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

5 所 在 北区王子本町二丁目

地 番 1 番 2 5

地 目 公衆用道路

地 積 5 3 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 1

6 所 在 北区王子本町二丁目 1 番地 1 2

家屋 番号 1 番 1 2 の 1

種 類 居宅・店舗

構 造 木造瓦・陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 7 0 . 0 2 平方メートル
2 階 5 8 . 6 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

7 所 在 北区王子本町二丁目 1 番地 1 3、1 番地 1

家屋 番号 1 番 1 3 の 1

種 類 共同住宅

構 造 木・鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 0 . 4 7 平方メートル
2 階 1 0 3 . 0 5 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1～4）

位 置 ・ 交 通	J R 京浜東北線「王子」駅の北西方約600m(道路距離、徒歩約8分)、東京メトロ南北線「王子」駅の北西方約550m(道路距離、徒歩約7分)、北区王子本町2丁目1番街区に位置している。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ既成の住宅地域。	
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% 150% 準防火地域 第2種高度地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	物件1 124.66㎡ 物件2 100.43㎡ 物件3 100.07㎡ 物件4 244.94㎡ 合計 570.10㎡ 不整形 間口約23m、奥行約19m～約31m 平坦 なし
接面道路の状 況等	南東側が幅員約4.4mの区道(注1)、北東側が幅員約2.2m～約2.6mの区道(注2)に接面している。 (注1)幅員は現況幅員、官地幅は3.6mで、建築基準法第42条1項1号に該当する。対象地は一部公衆用道路として使用されている。 (注2)幅員は現況幅員、官地幅は1.8mで、建築基準法第42条2項に該当する。対象地は一部公衆用道路として使用されており、さらにセットバックの必要がある。	

土地の利用状況等	土地は下記のとおり目的建物 6, 7 の敷地として利用されている部分と目的外建物 1, 2 の敷地(底地)として利用されている部分に分かれている。 物件 1 : 物件 7 の建物の敷地として利用されている。 物件 2 : 物件 6 の建物の敷地、一部目的外建物 1 の敷地、一部公衆用道路として利用されている。 物件 3 : 物件 7 の建物の敷地、一部物件 6 の建物の敷地として利用されている。 物件 4 : 目的外建物 1, 2 の敷地、一部公衆用道路として利用されている。 <目的外建物 1 の概要> 家 屋 番 号 : 1番14の2 種 類 : 居宅 構 造 : 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 床 面 積 : 1 階61.10㎡、2 階47.88㎡ 建築年月日 : 昭和48年6月20日新築 <目的外建物 2 の概要> 家 屋 番 号 : 1番14の1 種 類 : 共同住宅 構 造 : 木造セメント瓦葺 2 階建 床 面 積 : 1 階49.57㎡、2 階49.57㎡ 建築年月日 : 昭和44年9月20日新築	
供給処理施設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり
借地契約の概要(物件 4 及び物件 2 の一部)	所 在 地 : 北区王子本町二丁目1番14、1番12の一部 ※契約書記載の表示は、王子本町二丁目1番1号 賃 貸 人 : 土地共有者 借 地 人 : 建物所有者 借 地 面 積 : 296.46㎡(89.68坪)…契約書記載面積 占 有 開 始 : 昭和43年8月17日	
	最初の契約 : 昭和43年8月17日から平成10年3月31日まで 現在の契約 : 平成30年4月1日から令和20年3月31日まで20年間	

	目 的：非堅固建物所有 地 代：月額60,000円
特 記 事 項	目的外建物1、2の敷地部分については、現況利用の状況から、契約書記載の面積と現況利用面積が異なる可能性がある。前回測量してから、相当の期間が経過していること等から、新たに測量する必要があると思料される。

1-2 対象土地の概況及び利用状況等（物件5）

画 地 条 件	地 積	53m ²
	形 状	不整形
土地の利用状況	公衆用道路として利用されている。	
特 記 事 項	なし	

2-1 建物の概況及び利用状況（物件6）

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46年8月2日新築 約54年 経過済み
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦・陸屋根 2階建 モルタル等 化粧合板、繊維壁、ビニールクロス等 石膏ボード、プリント合板等 フローリング、畳、板張り等 電気、ガス、給排水等 なし
床面積(現況)	1階70.02㎡、2階58.66㎡、延べ128.68㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居 宅 ・ 倉 庫 5DK+倉庫
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	下記<建物の利用状況等一覧>の通り	
特 記 事 項	なし	

<建物の利用状況等一覧>

占有範囲	貸 主	借 主	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷 金 等
1階南側 倉庫部分	建物共有 者 A	現占有者	H28.5.25	R7.5.25 ∪ R10.5.24	30,000円	(敷金) 30,000円
	株式会社堀之内建装が倉庫として使用している。					
上記以外						
	建物共有者 A が住居として使用している。					

2-2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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1月5日新築 約43年 経過済み
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木・鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 鋼板張り等 ビニールクロス等 ビニールクロス、石膏ボード、プリント合板等 塩ビシート、フローリング、畳等 電気、ガス、給排水等 なし
床面積(現況)	1階50.47㎡、2階約107㎡、延べ約157.47㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	共同住宅 1K×2+1DK×2+3K
品 等	劣る	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	次頁「建物の利用状況等一覧」参照	
特 記 事 項	なし	

< 建物の利用状況等一覧 >

部屋番号	貸主	借主	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷金等
1 階 101号室						
	建物共有者 B が住居として使用している。					
1 階 102号室						
	建物共有者 B が住居として使用している。					
2 階 201号室						
	建物共有者 B が住居として使用している。					
2 階 203号室	建物共有者 A	現占有者 (個人)	R7. 3. 29	R7. 3. 29 } R9. 3. 28	57,000円	(敷金) 57,000円
	占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。					
2 階 205号室	建物共有者 A	現占有者 (個人)	R5. 10. 14	R7. 10. 14 } R9. 10. 13	55,000円	(敷金) 110,000円
	占有権原は賃借権で、現占有者が住居として使用し占有している。					

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4（土地）

目的土地のうち物件1、2の一部、3（A画地）、物件2の一部及び4（B画地）をそれぞれについて一体として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 (㎡) 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				
1	590,000	×0.90	×124.66	×0.95	=62,880,000	A 画 地
2 の 一部			×100.43 ×0.67		=33,940,000 (2-A)	
3			×100.07		=50,480,000	
2 の 一部	590,000	×0.85	×100.43 ×0.33	×0.95	=15,790,000 (2-B)	B 画 地
4			×244.94		=116,700,000	

※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。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 北-25

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 566,000 \text{ 円/㎡} \times 108.5/100 \times 100/100 \times 100/104 = 590,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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である。

標 準 化 補 正：公示地は標準的画地であり補正の必要なし。

地 域 格 差：公示地の所在地域は対象地域と比較して、交通接近条件で劣っているが、街路条件及び環境条件で優っており、総合で優っていることを考慮して査定した。

イ 個 別 格 差：A画地は不整形地で、一部公衆用道路として使用されていること等を考慮して査定した。B画地は不整形の角地であること、一部公衆用道路として使用されていること、セットバックの必要があること等を考慮して査定した。

ウ 地 積：登記数量による。物件2の土地については物件6の建物の敷地として使用されている部分(2-A)を約67%、目的外建物の敷地として使用されている部分(2-B)を33%と査定した。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件5(土地)

物件5は公衆用道路として利用されており、当該土地の道路としての性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	地 積 (㎡) イ	価 値 率 ウ	土 地 価 格 (円) エ
5	590,000	×53	×0.03	=940,000

ア 標準画地価格：前記①と同じ。

イ 地 積：登記数量による。

ウ 価 値 率：3%と査定した。

③ 物件6、7(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	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ
6	180,000	×128.68	×0.03	=690,000
7	240,000	×157.47	×0.05	=1,890,000

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 現況延床面積：物件6は登記数量、物件7は現況数量による。

ウ 現価率：建物は物件6、7とも建築後相当の期間を経過し、老朽化が進行しており、両建物とも経済的残存耐用年数は既に経過済みと判断される。よって本件では観察により物件6の建物の現価率を3%、物件7の建物の現価率を5%と査定した。

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物についてはその敷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(注) イ		土地利用権等価格(円) ウ	
1	62,880,000	×0.65	法定地上権	=40,870,000	a
2	〈物件6の建物の敷地〉 33,940,000 (2-A)	×0.65	法定地上権	=22,060,000	b
	〈目的外建物①の敷地〉 15,790,000 (2-B)	×0.60	借地権	=9,470,000	c
		計		31,530,000	d
3	50,480,000	〈使用割合〉 ×0.90	×0.65 法定地上権	=29,530,000	e
		〈使用割合〉 ×0.10	×0.65 法定地上権	=3,280,000	f
		計		32,810,000	g
4	116,700,000	×0.60	借地権	=70,020,000	h

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 土地利用権等割合：物件1、物件2の一部(2-A)、物件3については、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勘案して判定した。物件3の土地については、約90%が物件7の建物、約10%が物件6の建物の敷地として使用されていると判定した。

物件2の一部(2-B)、物件4については、土地利用権等を借地権と判定した。借地権割合は、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、建物の性質等を勘案して査定した。

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	(62,880,000	−40,870,000) a		×1.0	×0.8	=17,610,000
2	(49,730,000 前記1(2-A)+(2-B)	−31,530,000) d		×0.84	×0.8	=12,230,000
3	(50,480,000	−32,810,000) g		×1.0	×0.8	=14,140,000
4	(116,700,000	−70,020,000) h		×0.5	×0.8	=18,670,000
5	940,000			×1.0	×0.8	=750,000
6	(690,000	+25,340,000) b + f	×1.0	×1.0	×0.8	=20,820,000
7	(1,890,000	+70,400,000) a + e	×1.0	×1.0	×0.8	=57,830,000
一 括 価 格 (合 計)						142,050,000

ア 基礎となる価格：物件1～4＝前記1①オ、物件5＝前記1②エ、物件6・7＝前記1③

イ 土 地 利 用 権：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：物件6，7とも必要なしと判定した。

エ 市 場 性 修 正：物件2は一部底地、物件4は全部が底地であり、底地については市場性が大きく劣ることを考慮して市場性減価を行った。

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（北－25）

所 在：北区岸町1丁目17番14、「岸町1－16－2」

価 格：566,000円／㎡

位 置：「王子」駅約670m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：83㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東6m区道

用途指定等：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率150%）、準防火地域

地 域 の 概 要：小規模住宅が多い公園近くの住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

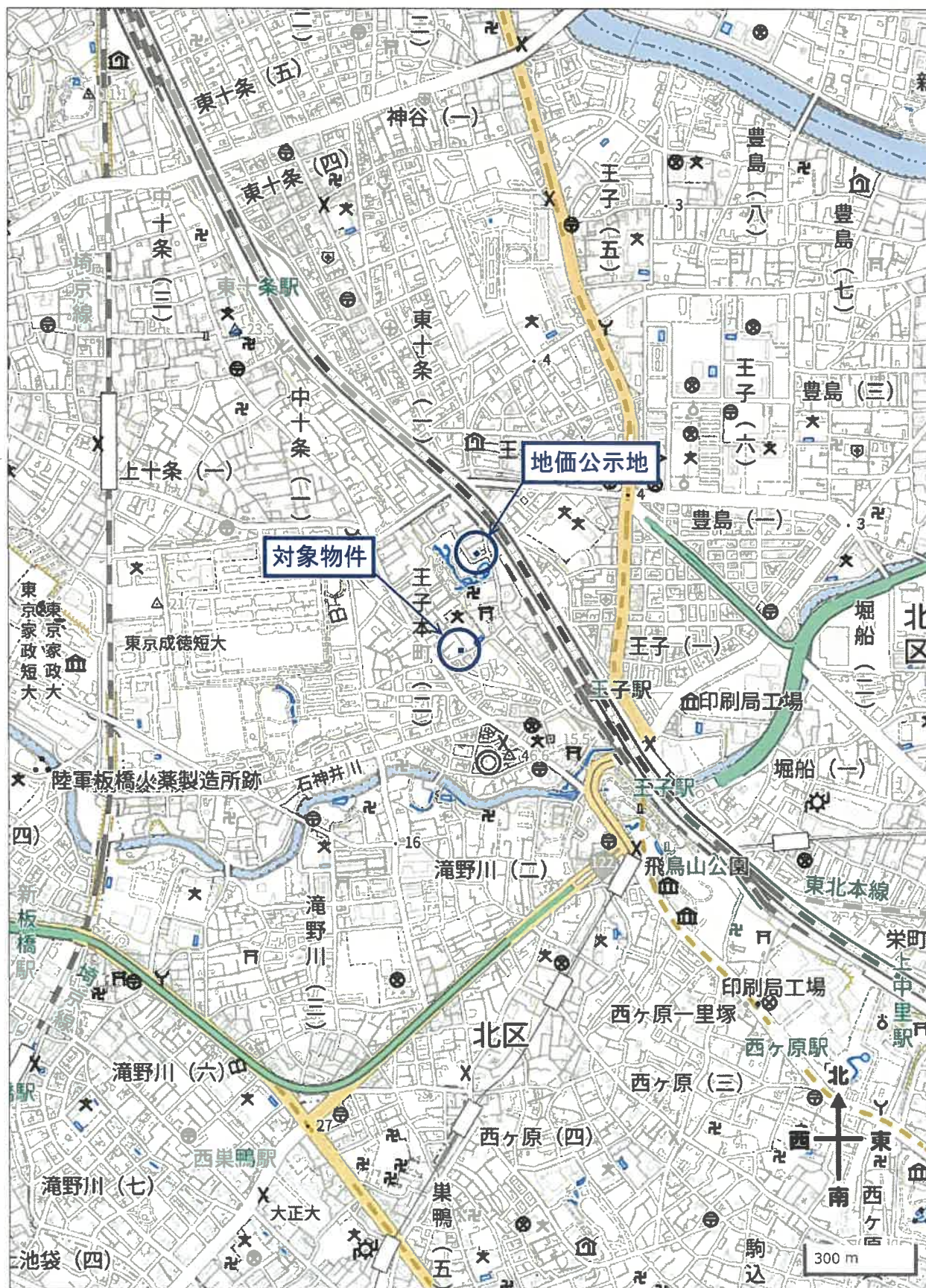
地積測量図写

建物図面・各階平面図写

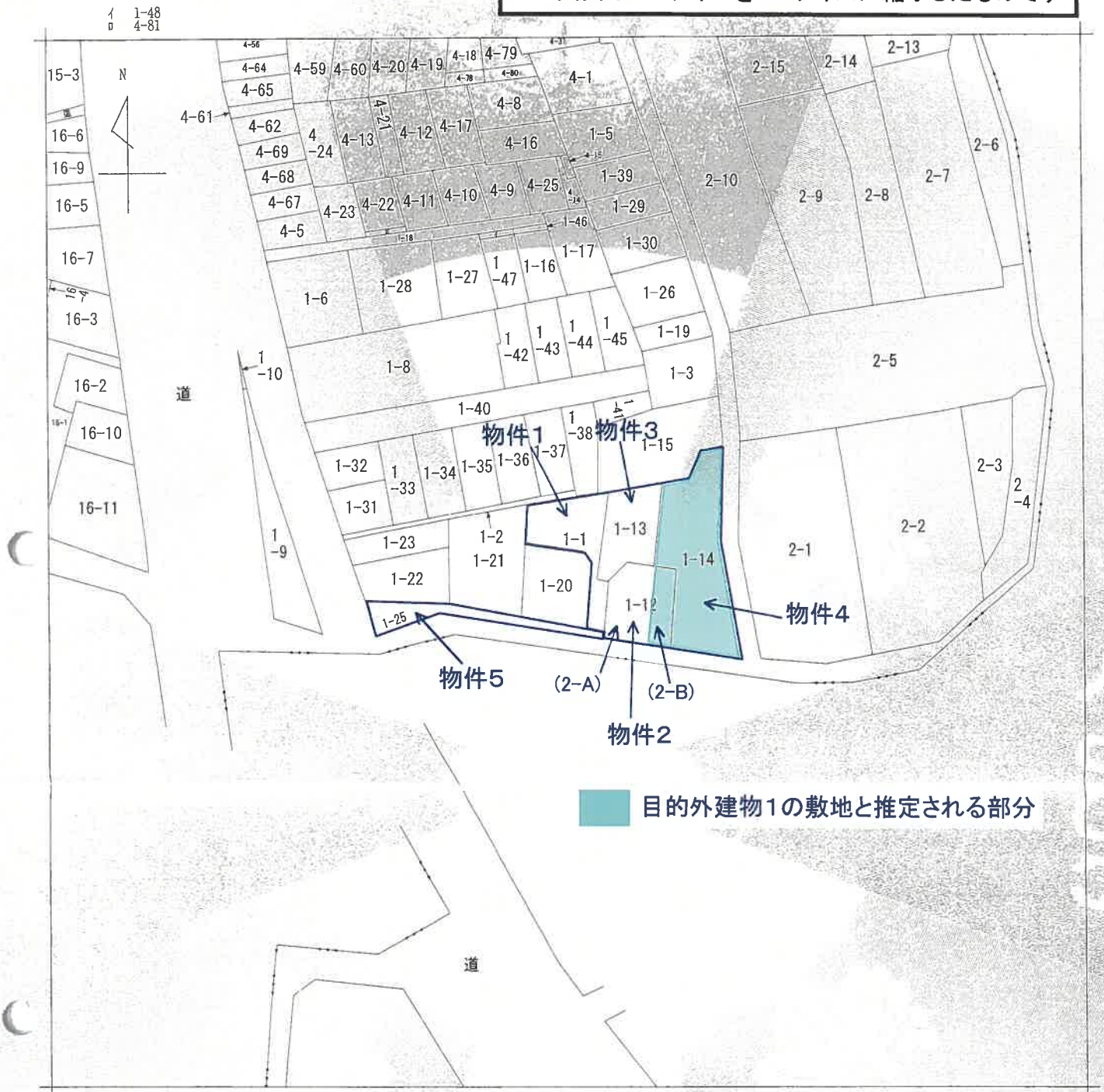
令和7年11月4日

評価人 不動産鑑定士

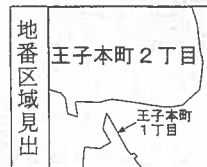
有 沢 範 芳



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです



(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	北区王子本町二丁目				地番	1番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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					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。

(東京法務局北出張所管轄)
令和6年10月23日
大阪法務局

請求番号：4-1
(1/1)

登記官



登記年月日：昭和42年11月30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。
(東京法務局北出張所管轄)
令和6年10月23日 大阪法務局

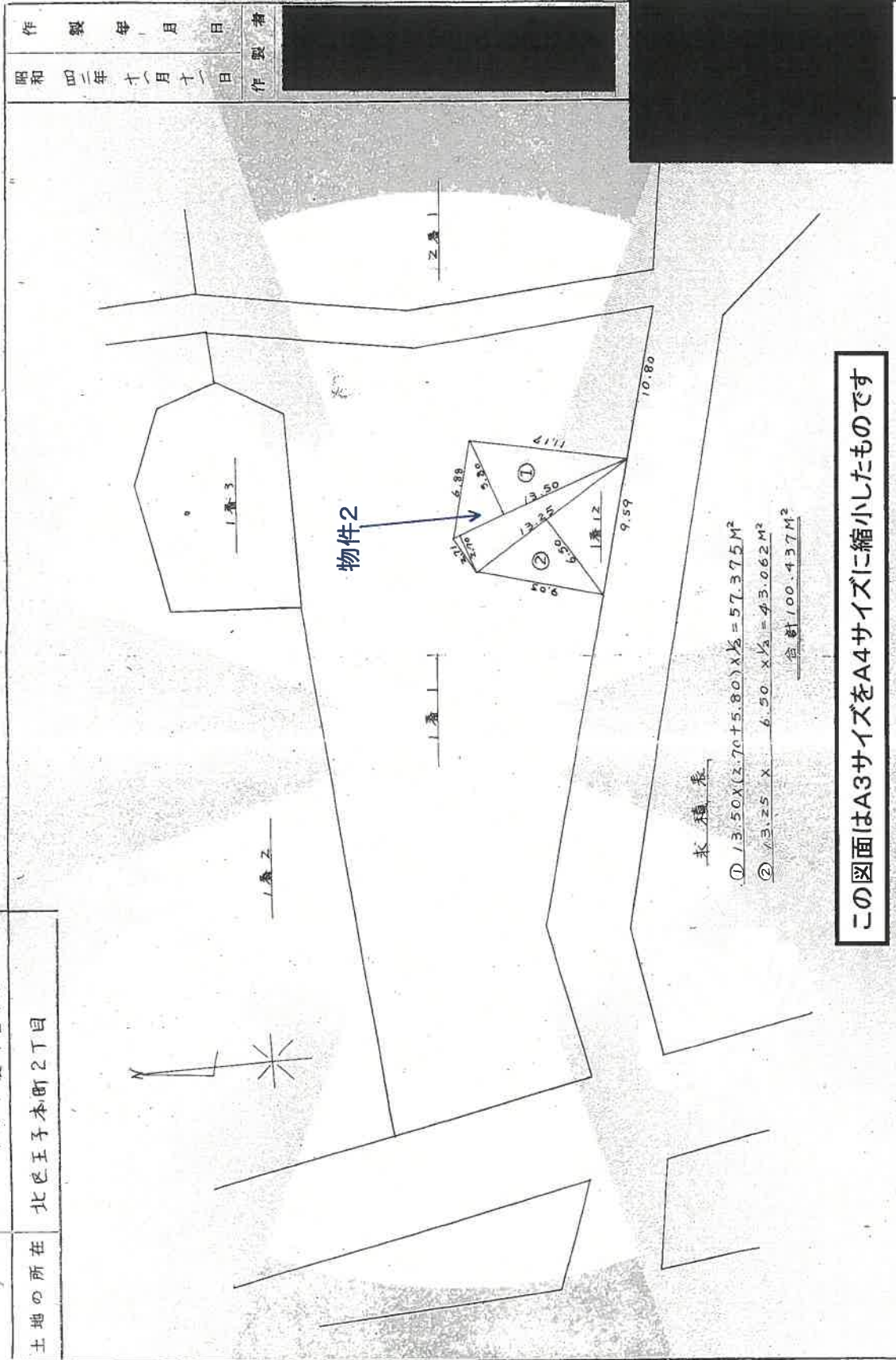
登記官

請求番号：4-3

1-1

地番	1番1区1番12
土地の所在	北区王子本町2丁目

地積測量図



(全国土地家屋調査士用紙)

東京都北区王子町16-17 工業地帯 電話(03)3468

S42.11.30

009514

縮尺	1/300
----	-------

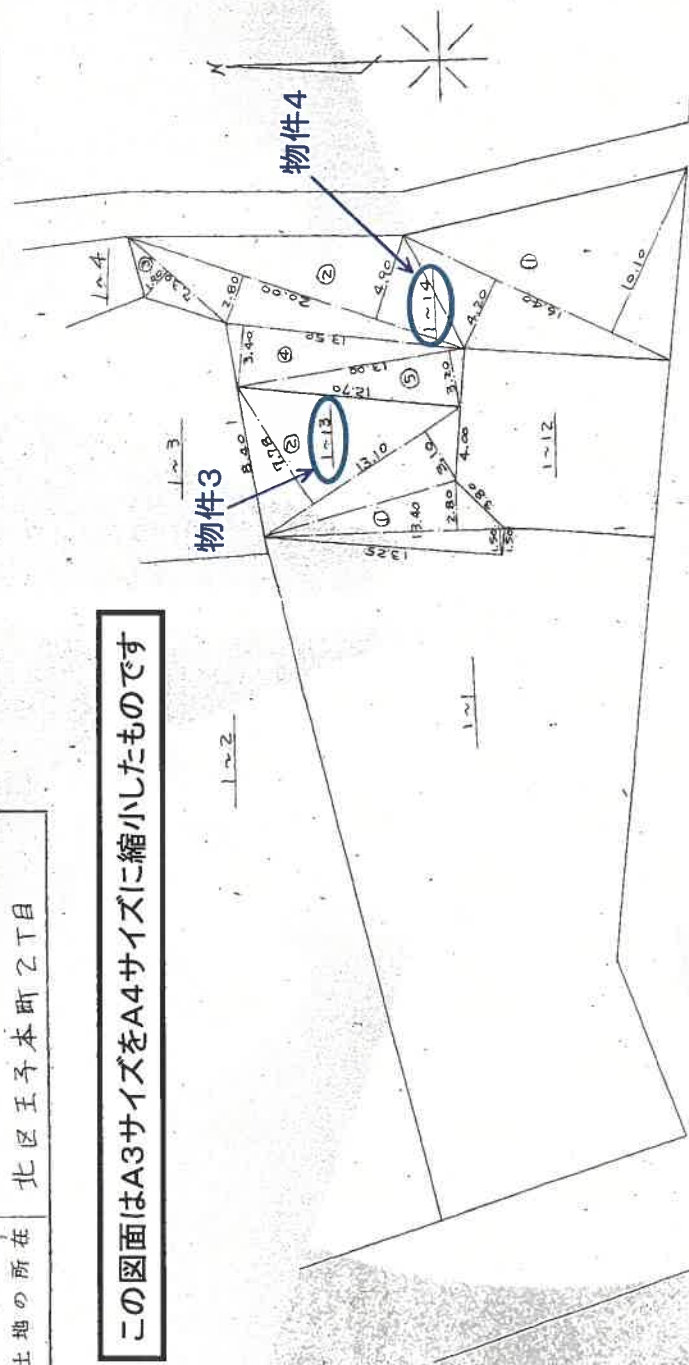


審

13.14

土地の所在

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです



表

1~13 ① $13.40 \times (1.50 + 2.80) \times \frac{1}{2} = 28.810 \text{ m}^2$

$$\textcircled{2} \frac{13.10 \times (3.10 + 7.78) \times \frac{1}{2}}{1} = 71.264 \text{ m}^2$$

計100.074 M2

1 ~ 14 ① $16.40 \times (10.10 + 4.20) \times \frac{1}{2} = 117.260 \text{ M}^2$

$$\textcircled{2} \frac{20.00 \times (2.80 + 4.90) \times \frac{1}{2}}{17.000 \text{ M}^2}$$

$$\textcircled{3} \frac{7730}{1000} \times 1.90 \times \frac{1}{2} = 6.935 \text{ M}^2$$

$$1-1 \quad 977.24 - (100.074 + 244.945) \\ = 632.22 \text{ m}^2$$

$$50 \times 3.40 \times \frac{1}{2} = 22.950 \text{ m}^2$$

$$100 \times 3.20 \times \frac{1}{2} = 20.800 \text{ m}^2$$

計 244.945 m²

(全國土地家屋調查士用紙)

91~93 柳田泉子

工書出版社 電話 (916) 2440

尺	1/300
---	-------

009515

Σ 44.6.22

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。
(東京法務局北出張所管轄)
令和6年10月23日 大阪法務局

登記官

地番 1-1-20, -21, -22, -23, -24, -25
土地の所在 北王子本町二丁目

地積測量図

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

三斜求積表

地番	1-20 (B)	面積
記号	1-20 (B)	面積
a	14.266	7.595
b	14.032	7.052
c	14.268	7.696
d	231.500364	231.500364
e	115.750182	115.750182
f	35.01	35.01

宛番	1-21 (C)	延	延	延
記号	延	延	延	延
a	15.252	4.375	127.735500	
b	15.252	7.085	108.06420	
c	13.237	5.095	67.442515	
d	13.237	5.093	7.618541	
e	11.450	3.570	40.875500	
		延面積	351.964476	
		延面積	175.982238	
		延面積	175.98 m ²	
		延		53.23 坪

地番	1-22 (D)	延べ	坪	概
記号				
a	15.043	7.900		118.839760
b	15.043	5.412		81.412776
		延べ		200.252416
		面積		100.126208
		延べ		100.12 m ²
		坪		30.28 坪

地番	1-23 (E)	面積	合	計
記号	1-23 (E)	面積		
a	14.455	0.884		12.932770
b	14.455	0.304		4.394320
c	10.882	3.721		40.481920
d	2.164	0.645		1.395700
e	10.882	1.692		18.417344
f	9.682	1.225		11.488458
g	89.477586	89.477586		95.477586
h	44.738793	44.738793		44.738793
i	44.73	44.73	坪	44.73 坪
j	13.53	13.53	坪	13.53 坪

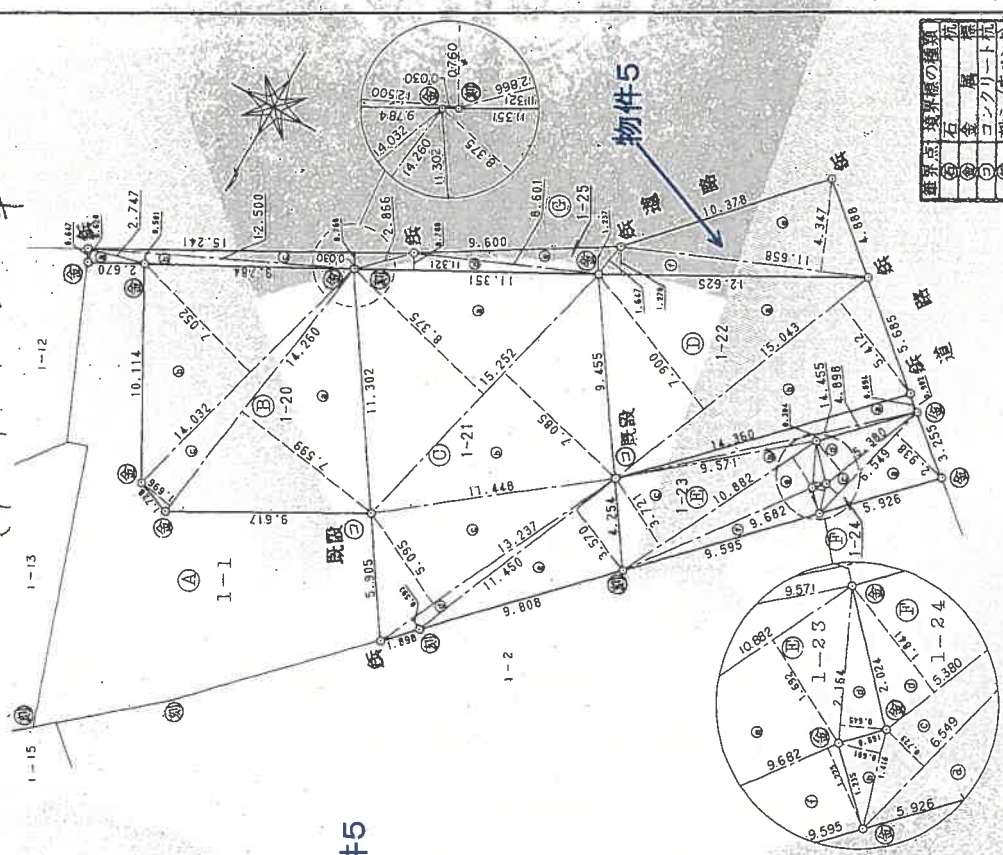
地番	1-24 (F)	延 べ	積 算
記 号	延 べ	延 べ	積 算
a	6.549	2.938	19.240362
b	1.416	0.601	0.851016
c	6.549	0.723	4.734327
d	5.300	1.841	9.964360
e	34.731485	34.731485	73.374368
f	17.3857425	17.3857425	37.3657425
g	5.33	17.36 m	5.25 坪

物件5

地番	1-25 (G)	坪数	坪
記号	1-25 (G)	坪数	坪
a	2.747	0.628	1.725116
b	12.500	0.501	6.262500
c	15.241	0.760	11.583110
d	11.321	0.788	8.009510
e	9.680	1.237	11.875210
f	12.825	1.278	16.134710
g	11.658	4.347	50.677316
h	107.17801	107.17801	107.178010
i	53.58951	53.58951	53.589510
j	53.58	53.58	53.58
k	16.21	16.21	16.21

地番	1-1 (A)	△	算計	面積
			合計	632.221010
			裂地	507.5526135
			埋地	124.6683165
			埋地	124.66 m ²
			埋	37.71 f.

※1-24は1-23に合筆



境界点	境界線の種類
①	石
②	金
③	コンクリート杭
④	鉄
⑤	鉄
⑥	鉄
⑦	鉄
⑧	鉄
⑨	鉄
⑩	鉄
⑪	鉄
⑫	鉄
⑬	鉄
⑭	鉄
⑮	鉄
⑯	鉄
⑰	鉄
⑱	鉄
⑲	鉄
⑳	鉄
㉑	鉄
㉒	鉄
㉓	鉄
㉔	鉄
㉕	鉄
㉖	鉄
㉗	鉄
㉘	鉄
㉙	鉄
㉚	鉄
㉛	鉄
㉜	鉄
㉝	鉄
㉞	鉄
㉟	鉄
㊱	鉄
㊲	鉄
㊳	鉄
㊴	鉄
㊵	鉄
㊶	鉄
㊷	鉄
㊸	鉄
㊹	鉄
㊺	鉄
㊻	鉄
㊼	鉄
㊽	鉄
㊾	鉄
㊿	鉄

作製者

申請人

縮尺 1/250

009520

9520

(東京土地家屋調査士会利用紙)

平成5年7月20日

登記年月日：昭和46年8月6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。
(東京法務局北出事務所管轄)
令和6年10月23日 大阪法務局

登記官

請求番号：4-5

家屋番号

建物の所在

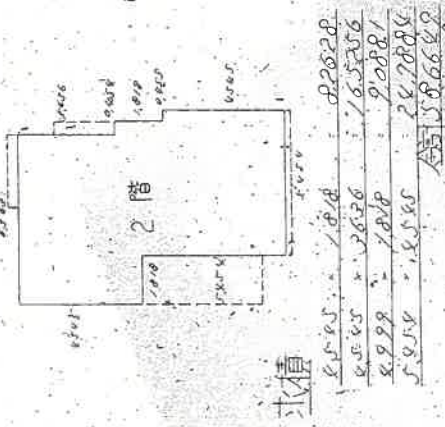
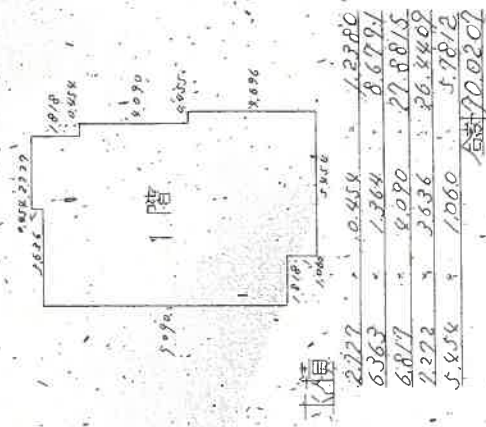
建各

階

図面
図面
平面
図

1~12w

北に王子本町2丁目番地12



単位 m

縮尺 1/200 1/500

作製年月日
昭和46年8月6日

作製者

申請人

申請人

申請人



物件6

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

28046

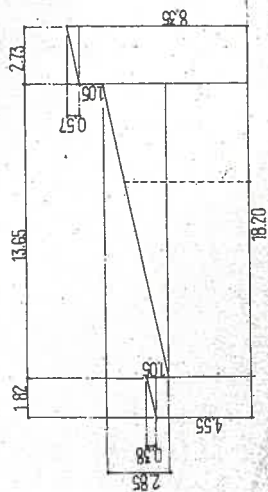
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局北出張所管轄)

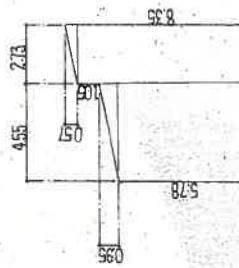
令和6年10月23日 大阪法務局

登記官

各階平面図



2階床面積 103.05 M^2



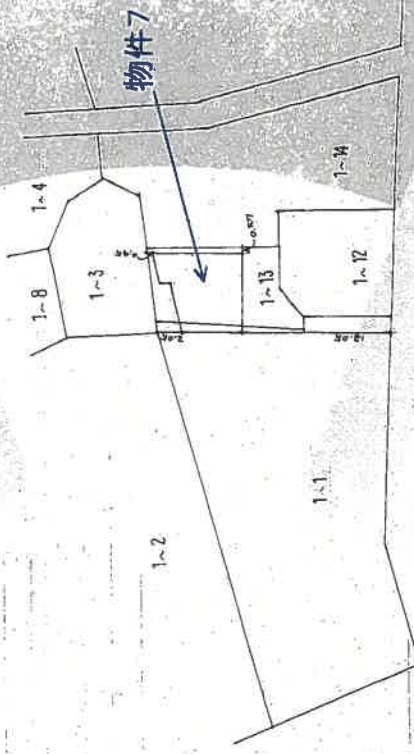
1階床面積 50.47 M^2

建物図面

家屋番号

1-13-

建物の所在 北區玉手本町2丁目番地13 旧竹園番地



28047

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

作製者

縮尺 1/250

申請人

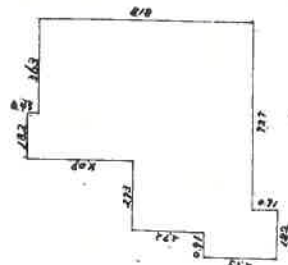
縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

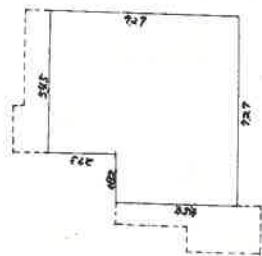
58.1.17

建物の所在

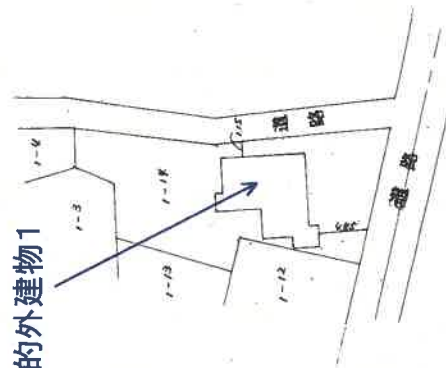
北區王子本所2丁目1番地14



水面面积



目的外建物1



床面積求積

1 磅	0.91	X	182	=	165.62
	182	X	808	=	165838
	872	X	818	=	222896
	164	X	585	=	198380
	845	X	182	=	08190
		14			611066
2 磅	182	X	858	=	02628
	727	X	585	=	376215
		14			478803

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

28049

箱	尺	$\frac{1}{200}, \frac{1}{500}$
---	---	--------------------------------

昭和五〇年四月	日	作製者
作製年	月	日

作者

人

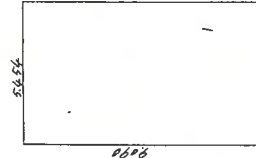
87-4-20

建築物階平面図

家屋番号 1-14-1

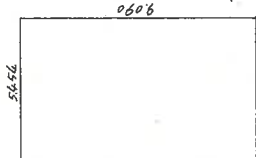
建物の所在 北区王子町2丁目1番地14

1 階 2 階



床面積

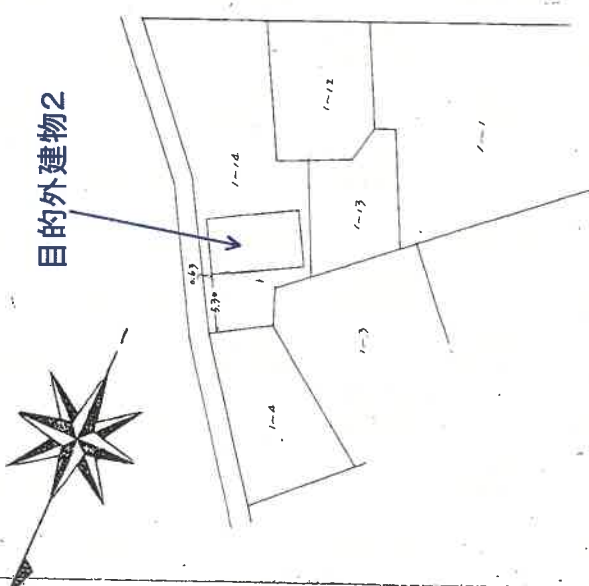
909 x 5656 4957686



床面積

909 x 5656 4957686

目的外建物2



28048

縮尺 1/200 (全国土地家屋調査士用紙) 縮尺 1/500

昭和四十七年八月廿四日製
昭和四十七年八月廿四日製

製作年月日 製作者

申請人