

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 3月11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 3月26日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 8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 4月16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 4月 9日 午前 9時20分から 令和 8年 4月13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 3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 (一棟の建物の表示)

所 在 荒川区荒川六丁目33番地14

建物の名称 トップ町屋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒川六丁目33番14の304

建物の名称 304号

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 3階部分 14.45平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 荒川区荒川六丁目33番14

地 目 宅地

地 積 126.19平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の819



## 物件明細書

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 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】

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】

管理費等の滞納あり。

### 《 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掲載されています。



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 荒川区荒川六丁目33番地14

建物の名称 トップ町屋

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒川六丁目33番14の304

建物の名称 304号

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 3階部分 14.45平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 荒川区荒川六丁目33番14

地 目 宅地

地 積 126.19平方メートル

### (現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の819



令和 7年(ケ)第401号  
令和 7年11月20日受理  
令和 7年12月24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 (一棟の建物の表示)

所 在 荒川区荒川六丁目33番地14

建物の名称 トップ町屋

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒川六丁目33番14の304

建物の名称 304号

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 3階部分 14.45平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 荒川区荒川六丁目33番14

地 目 宅地

地 積 126.19平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の819



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都荒川区荒川六丁目33番8-304号 トップ町屋NO1	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空室)として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費等の月額下記のとおり 管理費 不明 修繕積立金 不明	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	大成有楽不動産株式会社	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1)(一部公衆用道路) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある { 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 )

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 令和7年12月18日解錠の上、本件建物内に立ち入ったところ、室内に所有者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及び現場の状況から、本件建物は建物所有者が住居（空室）として占有しているものと認定した。
- 3 建物管理会社に対し、管理費等について照会をし、回答を何度も促したが期限までに回答がないため、本件建物の管理費及び滞納管理費等の有無については不明と言わざるを得ない。
- 4 評価人の調査によれば、符号1の土地に北側で接する道路は私道で、建築基準法42条2項道路とのこと
- 5 以上の調査結果から、2枚目記載のとおり報告する。

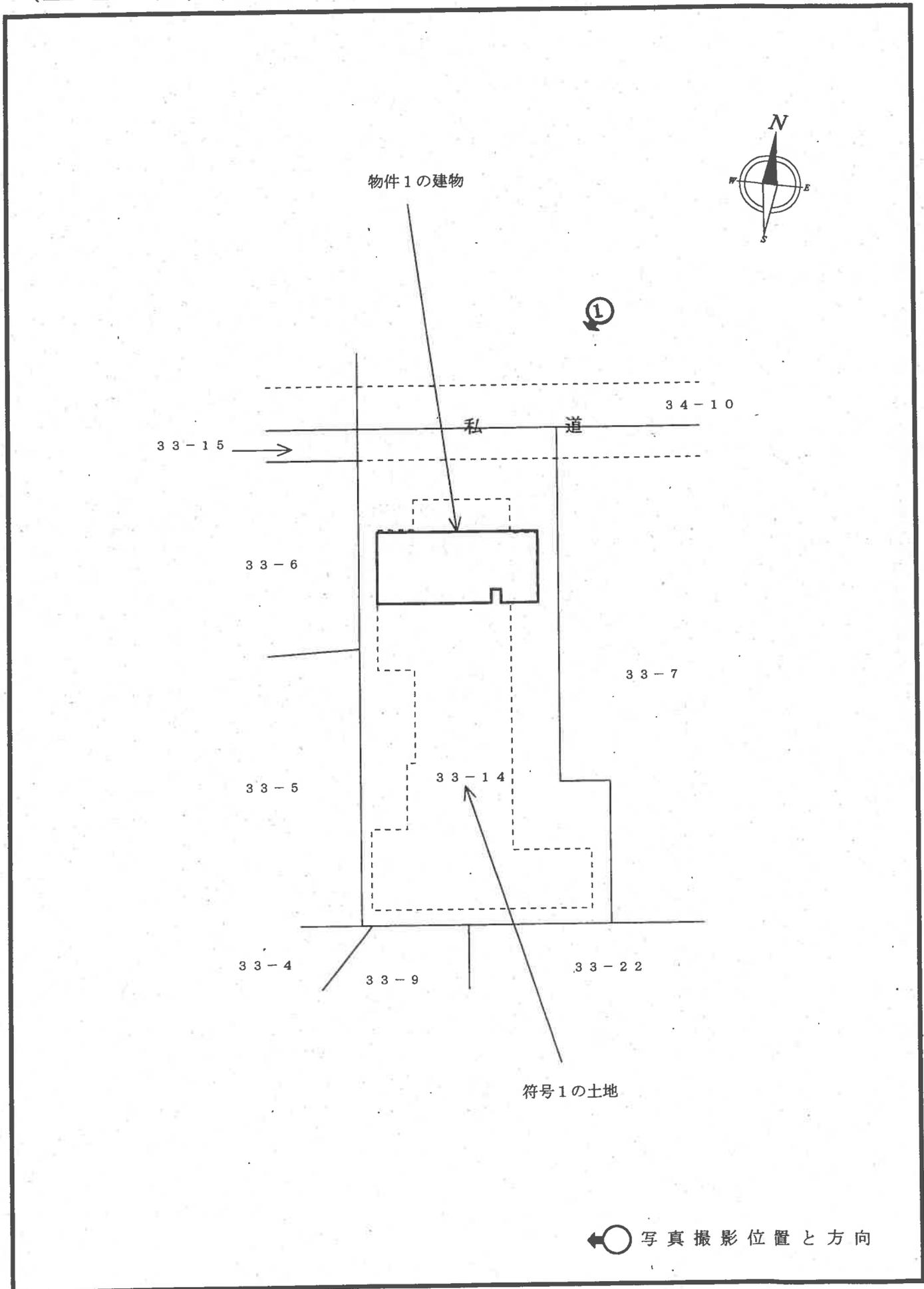
以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月21日 : - :	当庁(郵便)	■ライフライン調査
7年12月9日 11:05-11:15	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12月10日 : - :	当庁(電話・FAX)	■管理会社に対し管理費等の照会
7年12月18日 8:30-9:35	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
7年12月19日 : - :	当庁(電話)	■管理会社に対し管理費等の回答書の督促
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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させて臨場した。</p> <p>■ 令和 7年12月18日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>(写真3葉添付)</p>		

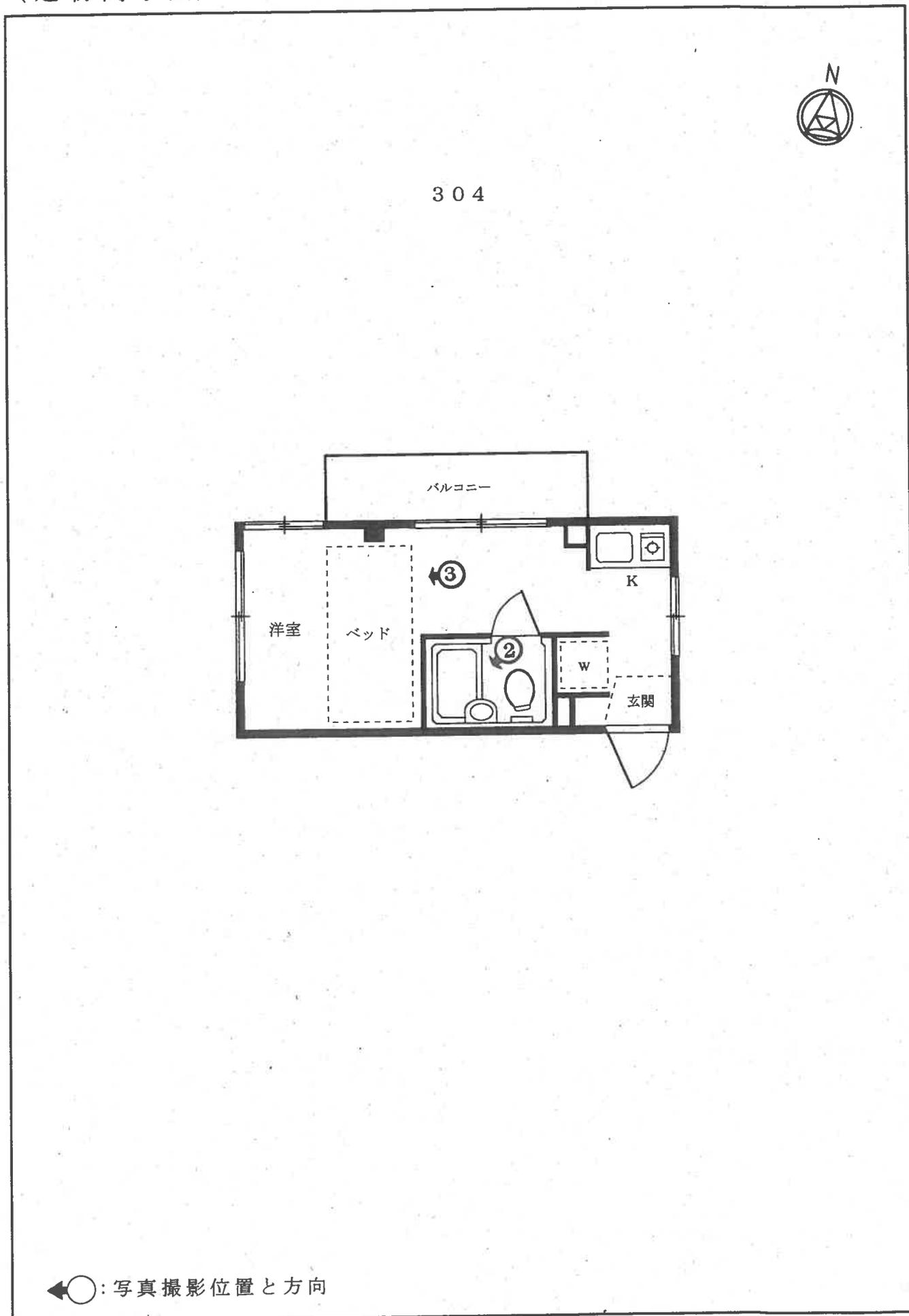
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 4 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第401号



←○ 写真撮影位置と方向





1



2



3

令和8年1月20日

東京地方裁判所民事第21部 御中

評価人 榎本 純

## 意見書

令和7年(ケ)第401号の評価書（以下、「評価書」という。）に関して、評価時においては不明であった管理費等及びその滞納額（遅延損害金含む。）が、その後の調査により下記のとおり判明した。このため評価内容の再検討を行い、評価額を下記のとおり修正した。

### 記

#### 1. 判明した内容（令和8年1月15日現在）

管理費	8,900 円（月額）
修繕積立金	7,000 円（月額）
滞納額等	508,800 円
遅延損害金	94,932 円（年利14%）

#### 2. 評価額

調整後の価格 （円）	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等相 当額の減価 ※	その他の控除 （敷金等） （円）	評価額 （円）
5,800,000	× 1.00	× 0.80	×0.85		= 3,940,000

以上

令和7年(ケ)第401号  
令和7年12月18日 現地調査  
令和7年12月25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

物件番号	評価額
物件1	金 4,640,000 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) 荒川区荒川6-33-8 (マンション名、部屋番号) トップ町屋 304号 (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号1 地目：宅地一部公衆用道路
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 (一棟の建物の表示)

所 在 荒川区荒川六丁目33番地14

建物の名称 トップ町屋

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒川六丁目33番14の304

建物の名称 304号

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 3階部分 14.45平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 荒川区荒川六丁目33番14

地 目 宅地

地 積 126.19平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の819

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

位置・交通	都電荒川線「町屋二丁目」駅の南方 道路距離約220m（徒歩約3分）、東京メトロ千代田線「町屋」駅の西方 道路距離約340m（徒歩約4分）、京成本線「町屋」駅の西方 道路距離約530m（徒歩約7分）、荒川区荒川6丁目33番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。		
付近の状況	共同住宅、事業所、一般住宅等が混在する地域		
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）	西側区道の道路境界線から	20m内	20m超
	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 近隣商業地域 80%（指定） 300%（指定） 準防火地域（新防火） 第3種高度地区、 日影規制、地区計画等	市街化区域 準工業地域（特別工業地区） 80%（指定） 300%（指定） 準防火地域（新防火） 第3種高度地区、 日影規制、地区計画等
画地条件	地形 積状 間口・奥行 地勢 その他	126.19㎡（登記面積） ほぼ整形 間口約6.6m×最大奥行約17.4m ほぼ平坦地 特になし	
接面道路の状況等	北側幅員約2.5m私道（建築基準法第42条2項該当）に、ほぼ等高に接面する中間画地である。		
土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地及び公衆用道路等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」のとおり。		
供給処理施設 （基本的には敷地内への引き込みの有無を基準としている）	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり	
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 10,000分の819	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・荒川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。</li> <li>・前面道路は幅員4m未満の建築基準法第42条2項道路であるが、目的物件敷地は既存私道の一部を提供しており、セットバックも行っている。なお建築計画概要書によれば敷地面積は113.13㎡である。</li> <li>・対象敷地周辺に東京都環境確保条例の工場等がみられた。</li> </ul>		

## 2. 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	トップ町屋	
建物の用途	共同住宅（総戸数12戸）	
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62年3月30日新築 約39年 約1年
構造・延床面積	鉄骨造陸屋根3階建 延床面積 190.03㎡ （登記記載）	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼り等 なし
設 備 等	集合郵便受	
建物の品等	やや劣る	
管理の形態等	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	不明 不明 不明
管 理 の 状 況	鉄骨階段の錆、塗装の剥がれ等が目立った。	
特 記 事 項	現地には「TOP町屋管理組合」「大成有楽不動産株式会社」の掲示物があった。	

(2) 専有部分の概要

構造・種類	鉄骨造1階建		・ 居宅
位置	3階部分 ( 304号 ) 主要開口部の方位： 北向き		
床面積	専有面積	14.45m <sup>2</sup>	
	共用部分を含む 現況床面積	15.54m <sup>2</sup>	
間取り	1ルーム		
バルコニー等	北側にバルコニーあり。		
仕様	天井 内設	井 床 壁 備	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 キッチン、トイレ、浴室、物入、電動ベッド等
保守管理の状態	劣る		
管理費等	管理費	不明	
	修繕積立金	不明	
	滞納額等	不明	
専有部分の 利用状況等	建物所有者が占有している (空家)。		
特記事項	長期間使用されていない模様で設備の稼働の可否は不明である。		

## 第5 評価額算出の過程

目的物件は1ルームタイプのマンションであるので、買受人が収益用不動産として保有することが社会的・経済的観点から一般的に合理的と判断されるため、本件では積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

### I 積算価格の試算

#### 1 基礎となる価格

##### ① 建物価格

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下記のとおり建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積(㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格(円) エ
349,000	× 15.54	× 0.02	= 110,000

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ 現況床面積：固定資産関係証明書記載の現況床面積（共用部分を含む）を採用。

ウ 現価率：経済的残存耐用年数が満了に近いこと等を考慮して、現価率を2%と査定した。

エ 建物価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

更地価格		地 積 (㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
513,000	× 0.90	×126.19	× 1.00	× 819 / 10,000	= 4,770,000

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 「 荒川-9 」

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\
 527,000 \text{ 円/㎡} & \times 108 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 111 & = & 513,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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、標準的であり補正なし。

地域格差：公示地等の地域は対象地域に比して、交通接近条件で劣るものの、街路条件、環境条件等で優ること等を考慮した。

イ 個別格差：一部公衆用道路、セットバック、用途地域跨り、形状等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：不要と判定した。

オ 敷 地 権 の 割 合：登記記載における敷地権の割合による。

カ 敷 地 権 価 格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

## 2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	占有減価 修正 オ	積算価格 (円) カ
(110,000	+ 4,770,000 )	× 1.20	× 1.03	× 1.00	= 6,030,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺類似のマンション取引水準を斟酌して判定した。

エ 個別格差：階層別補正・・・・・・1.01 (2階=1.00)

位置別等修正・・・・・・1.02 位置、開口部方位等を総合的に考慮した。

その他・・・・・・1.00 不要と判定した。

相乗積 1.01 × 1.02 × 1.00 = 1.03 (小数第3位を四捨五入)

オ 占有減価修正：必要なし。

カ 積算価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

## II 収益価格の試算

目的物件は、賃貸に供されてはいないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow 法）による収益価格を以下の通り求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも想定 of 賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目の有効純収益	最終還元利回り	3年目期末復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03)	複利現価率 ※2	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 413,674 ( 8.4 %)	円 436,300	% 7.6	円 5,568,566	0.8072	円 4,494,946 ( 91.6 %)	円 4,910,000 ( 100 %)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格(イ÷ウ)の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 7.4\%)^3 = 0.8072 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

- ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の有効純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。
- イ 4年目の有効純収益：保有期間終了後（4年目）の有効純収益である。
- ウ 最終還元利回り：4年目の有効純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスク等を考慮して査定した。
- エ 3年目期末復帰価格：4年目の有効純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。
- オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。
- カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。
- キ 収益価格：保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予測価格の現在価値の合計額で、1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

### Ⅲ 評価額の判定

#### 1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格と収益価格にやや開差が生じているが、本物件の個別性や近年の市場性等を考慮して、積算価格を中心に、収益価格も考慮して、調整後の価格を以下のとおり評定した。

①積算価格	6,030,000 円
②収益価格	4,910,000 円
③調整後の価格	5,800,000 円

#### 2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額並びにその他の控除（敷金等）を考慮して評価額を決定した。

調整後の価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費 等相当額の 減価	その他の控除 (敷金等) (円)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
5,800,000	× 1.00	× 0.80			= 4,640,000

ア 調整後の価格：積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

イ 市場性修正：必要なし。

ウ 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た修正を行った。

エ 滞納管理費等相当額の減価：不明のため計上しない。

オ その他の控除（敷金等）：なし。

カ 評価額：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格（ 荒川-9 ）  
所 在：荒川区荒川6丁目56番5 「荒川6-56-5」  
価 格：527,000 円/m<sup>2</sup>  
位 置：「町屋」駅、道路距離470mに位置する。  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：101m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：西側 4.6m 区道  
用 途 指 定 等：準工業地域、建蔽率80%、容積率300%、準防火地域等  
地 域 の 概 要：一般住宅、アパート、作業所等が混在する地域

## 第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図

建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年12月25日  
評価人 不動産鑑定士  
榎本 純

# 位置図



イ 35-11    ハ 32-35    ニ 44-28    ホ 45-24    ト 45-29  
 ロ 32-28    ヒ 44-28    ヘ 32-64    テ 33-13



(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	荒川区荒川六丁目		地番	33番14			
出力縮尺	1/500	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		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7年3月19日

東京法務局中野出張所

地図整理番号：M23320

登記官

※A3をA4に縮小しています

(1/1)

登記年月日：昭和61年4月7日

昭和六十年四月七日

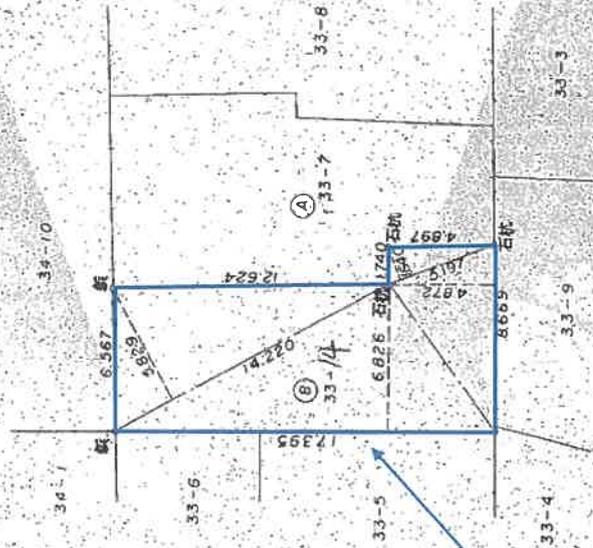
地積測量図

地番 ③ 33-7 ④ 33-14  
 土地の所在 京川区荒川6丁目

求積表

③ 33-14  
 $14.220 \times 5.829 = 82.8883$   
 $17.395 \times 6.826 = 118.7382$   
 $8.669 \times 4.872 = 42.2353$   
 $5.197 \times 1.640 = 8.5230$   
 合 計 252.3848  
 1/2 126.1924

④ 33-7  
 $263.93 - 126.1924 = 137.7376$



物件1符号1

製作者

年 月 日 (制作日)

申請人

縮尺 1/250

002856

(東京土地家屋調査士会印)

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。  
 (東京法務局北出張所発給)  
 令和7年3月19日 東京法務局中野出張所 登記官

※A3をA4に縮小しています

