

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 5月 1日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 塩 田 俊一郎

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 5月 21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月 28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 3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 6月 11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 6月 4日 午前 9時20分から 令和 8年 6月 8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 5月 1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 足立区竹の塚五丁目
地 番 6番4
地 目 宅地
地 積 272.56平方メートル
- 2 所 在 足立区竹の塚五丁目6番地4
家屋 番号 6番4の2
種 類 事務所・駐車場
構 造 鉄骨造陸屋根4階建
床 面 積 1階 95.53平方メートル
2階 66.97平方メートル
3階 55.12平方メートル
4階 9.01平方メートル
- 3 所 在 足立区竹の塚五丁目6番地4
家屋 番号 6番4の3
種 類 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 49.68平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月25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1～3】

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

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 所 在 足立区竹の塚五丁目
地 番 6番4
地 目 宅地
地 積 272.56平方メートル
- 2 所 在 足立区竹の塚五丁目6番地4
家屋 番号 6番4の2
種 類 事務所・駐車場
構 造 鉄骨造陸屋根4階建
床 面 積 1階 95.53平方メートル
2階 66.97平方メートル
3階 55.12平方メートル
4階 9.01平方メートル
- 3 所 在 足立区竹の塚五丁目6番地4
家屋 番号 6番4の3
種 類 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 49.68平方メートル



令和 7年 (ケ) 第584号
令和 8年 2月 3日受理
令和 8年 3月 16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 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 | 足立区竹の塚五丁目 |
| | 地 番 | 6番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 272.56平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足立区竹の塚五丁目6番地4 |
| | 家屋 番号 | 6番4の2 |
| | 種 類 | 事務所・駐車場 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 95.53平方メートル
2階 66.97平方メートル
3階 55.12平方メートル
4階 9.01平方メートル |
| 3 | 所 在 | 足立区竹の塚五丁目6番地4 |
| | 家屋 番号 | 6番4の3 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 49.68平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都足立区竹の塚五丁目6番5号		
土地	物件		
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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事務所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		
上記以外の敷地(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)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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
(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
債務者会社従業員	<p>物件2の建物は事務所と駐車場（タワーパーキング）として、物件3の建物は事務所として、いずれも債務者会社で使用しており、他の者に貸したりはしていません。</p> <p>駐車場については、全部で36台収容可能で、この内の現在11台分については、月極駐車場として貸しています。賃料は月額15,000円です。</p> <p>物件2の建物の4階部分は、駐車場が火災になったとき用の二酸化炭素ボンベが置いてあります。</p> <p>(令和8年2月26日面接聴取)</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)

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の建物については、事務所部分と駐車場（タワーパーキング）部分とが有り、事務所部分については、内階段で2階と3階が行き来できるようになっているが、4階部分については、事務所3階のベランダから外階段を使ってしか行けないようになっており、4階部分の建物には、駐車場火災のための二酸化炭素ボンベが消防設備として設置されている。また同建物の1階北西側にある建物は物置として使用されている。駐車場（タワーパーキング）部分については、計36台が収容可能な駐車場で、現在11台分については、月極駐車場として外部に貸しており、駐車パレットについては固定パレットとなっており、操作盤にパレット番号と暗証番号を入力すると決められたパレットが出てくる仕組みとなっている。駐車場（タワーパーキング）の収容自動車の諸元表によれば、収容可能な自動車は、全長5メートル、全幅2メートル（ドアミラーを含む）、車体幅1.8メートル、全高1.55メートル、重量1.8トンとなっている。
物件3の建物については、2階建ての建物であるが、建物内からは行き来ができず、2階に上がるには外階段を利用するため、1階部分と2階部分は独立した建物となっている。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から、建物所有者が、物件2の建物については事務所及び駐車場（タワーパーキング）として、物件3の建物については事務所として占有し使用しているものと認定した。
 - (1) 建物所有者の看板等の存在
 - (2) ライフライン調査の結果
 - (3) 建物内に建物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
- 4 評価人の調査によれば、物件1の土地に西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。
- 5 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。

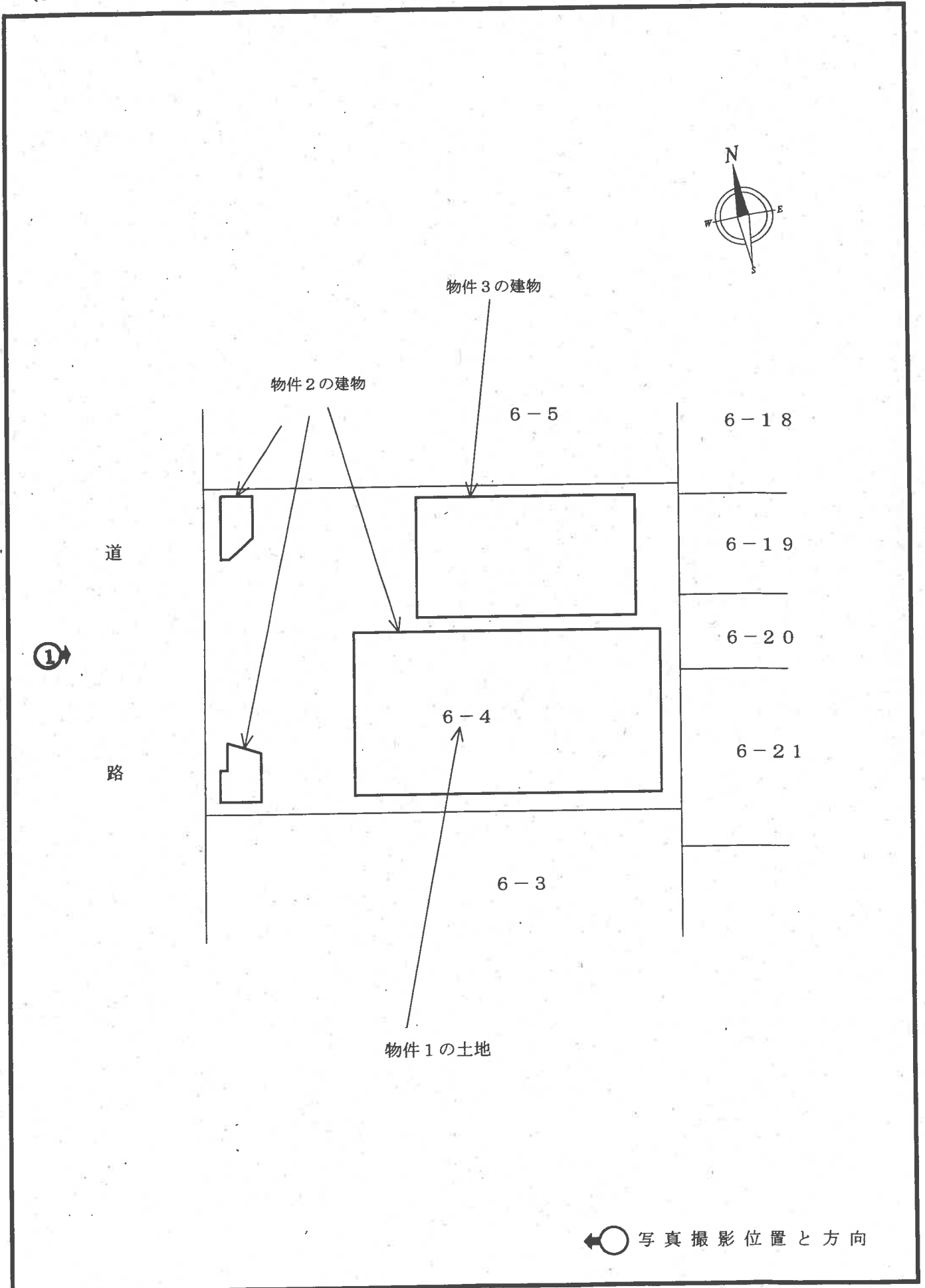
以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年2月6日 15:00-15:15	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影
8年2月10日 : - :	当庁(郵便)	■ライフライン調査
8年2月17日 9:00 - 9:05	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■建物占有者に対し通知書差置
8年2月26日 7:25-8:45	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 ■債務者会社従業員より面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 8年 2月26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 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。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>(写真5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
(6 枚目)

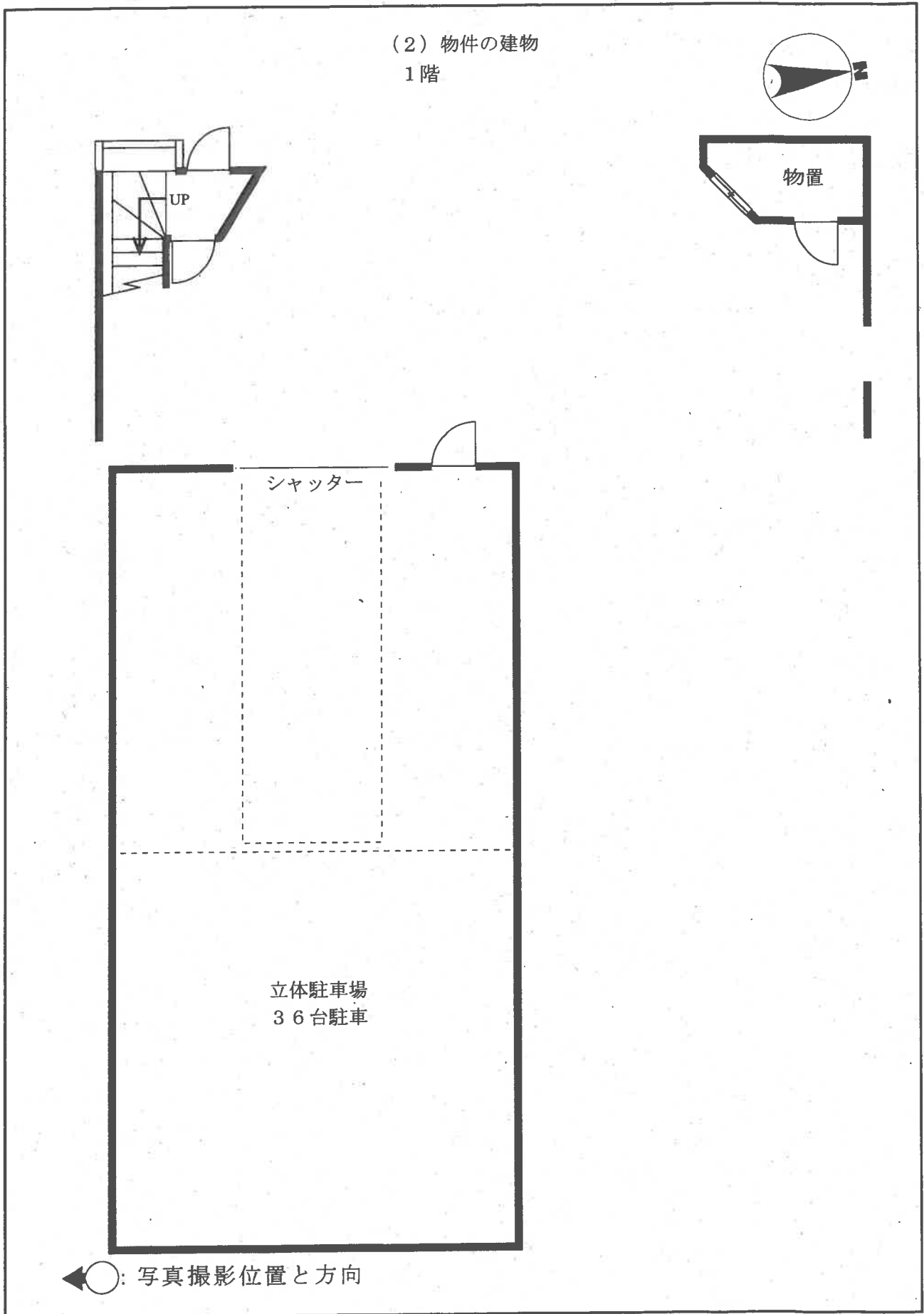
(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第584号



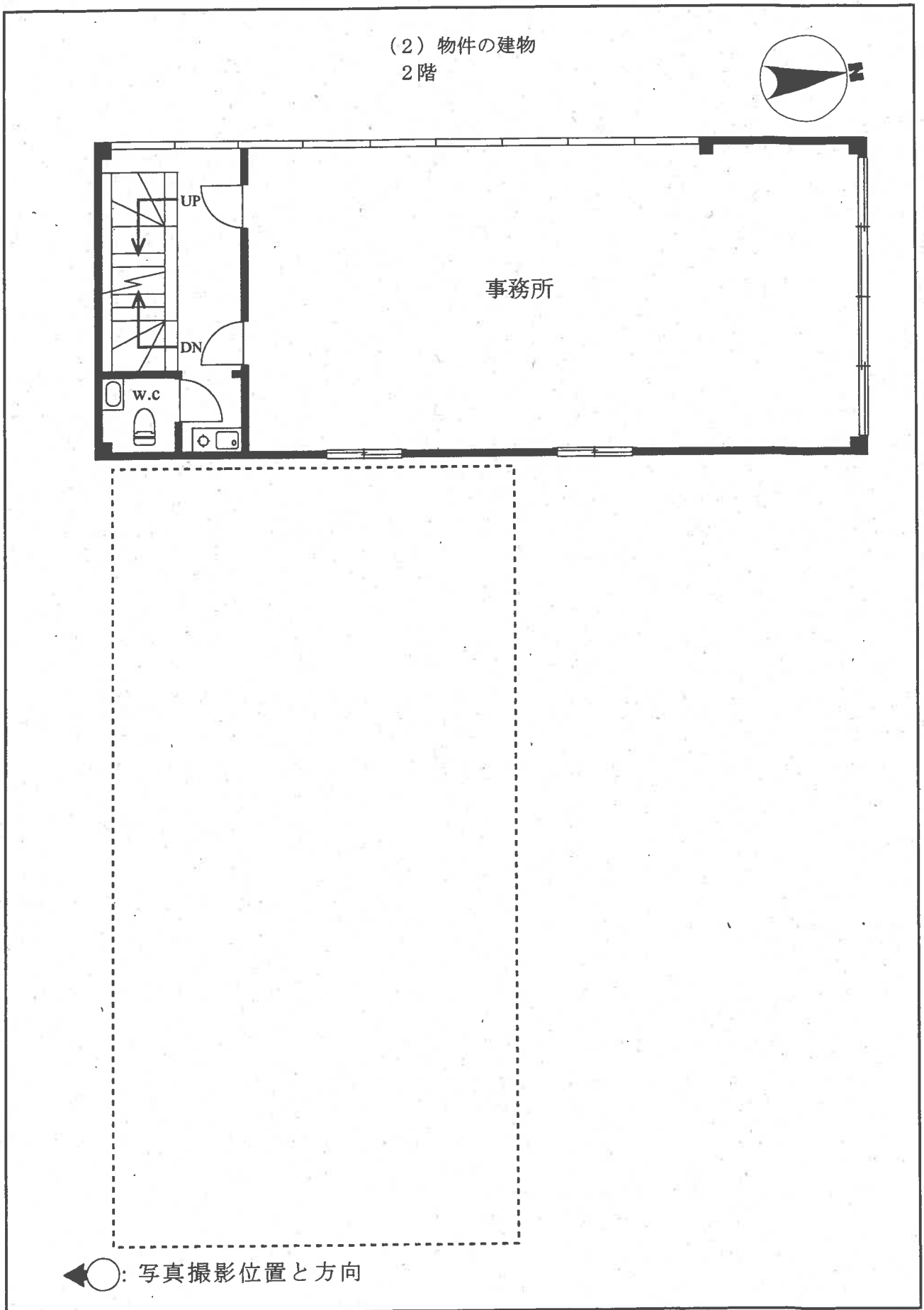
建物間取図

令和7年(ケ)第584号



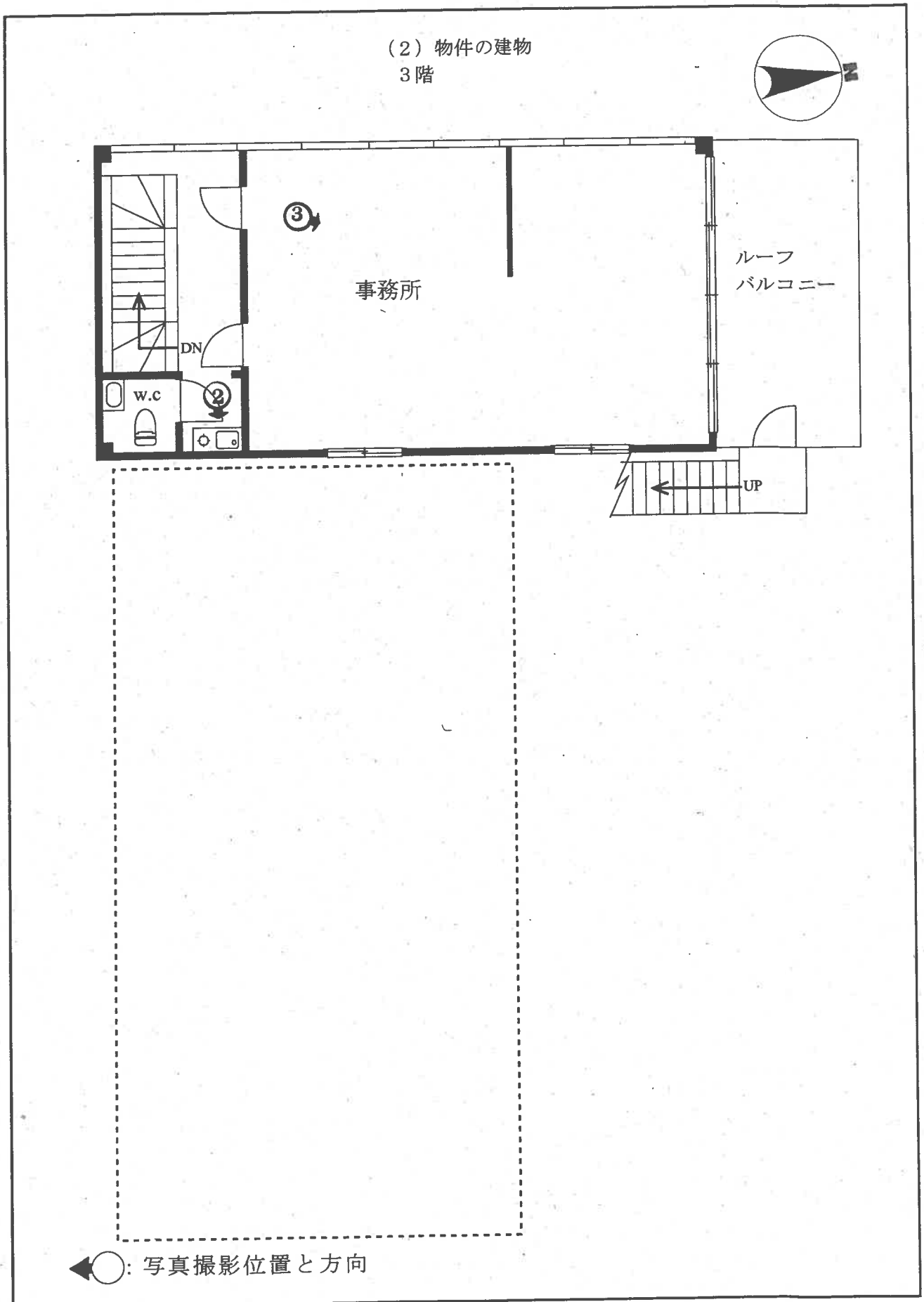
建物間取図

令和7年(ケ)第584号



建物間取図

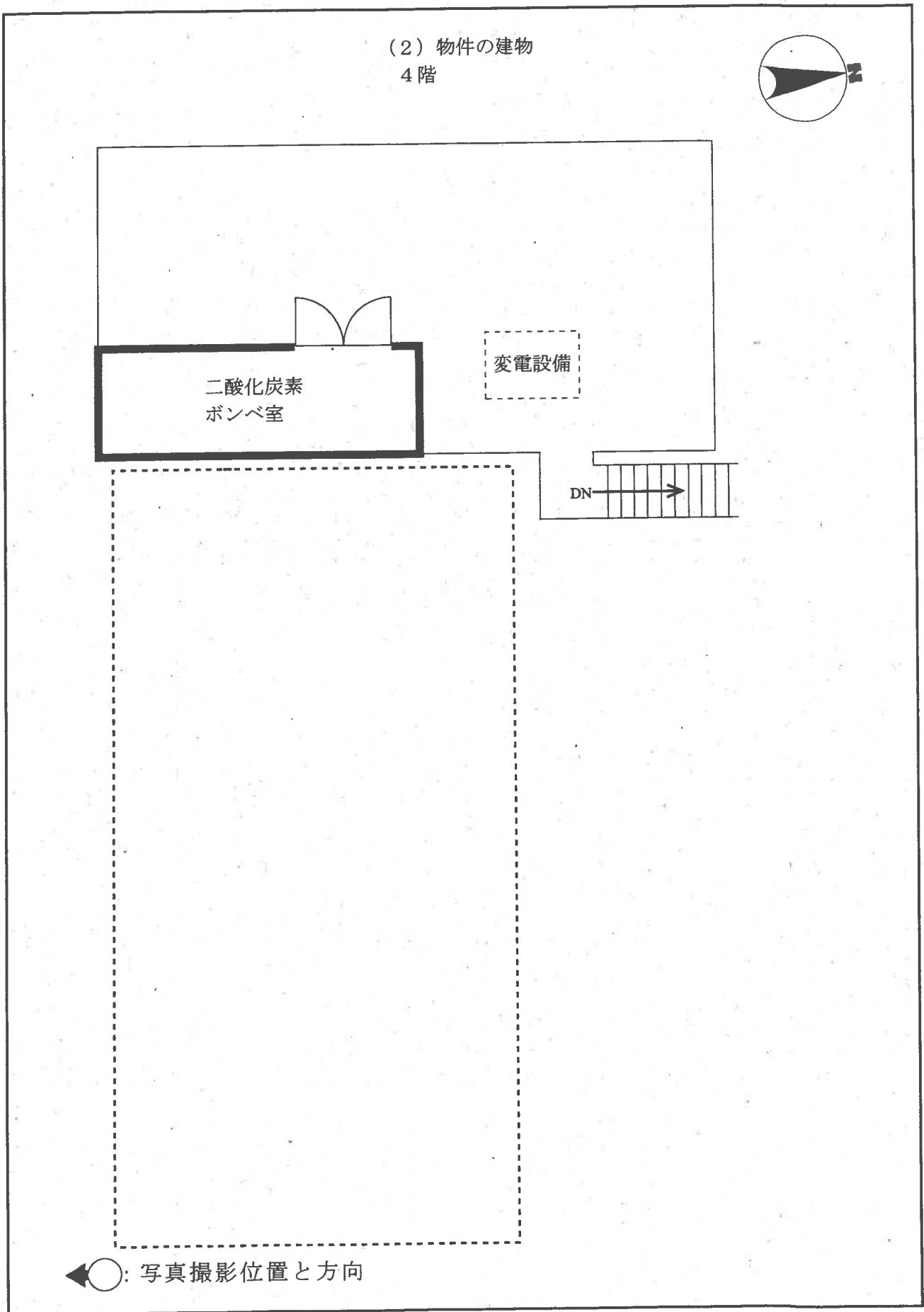
令和7年(ケ)第584号



(10 枚目)

建物間取図

令和7年(ケ)第584号

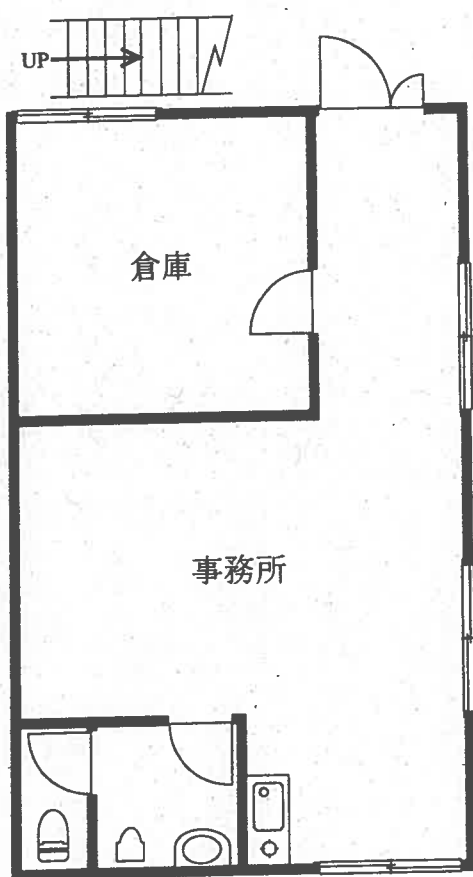
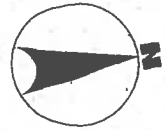


(11 枚目)

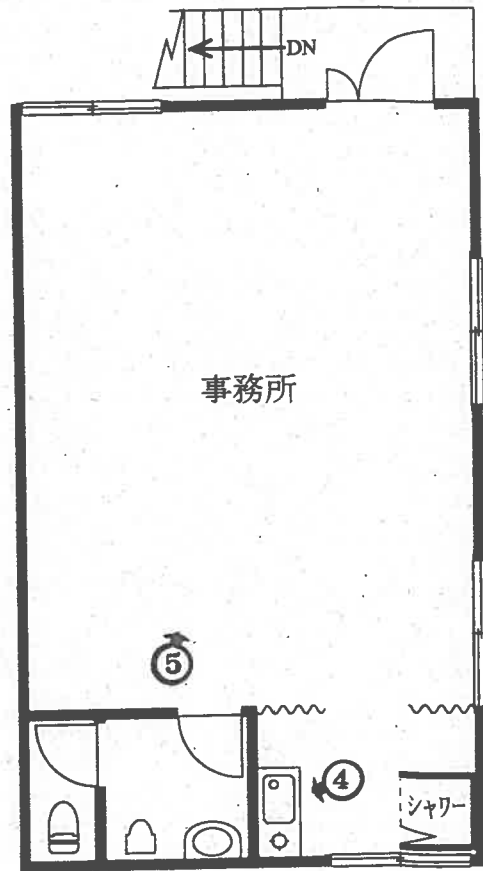
建物間取図

令和7年(ケ)第584号

(3) 物件の建物



1階



2階

←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5

令和7年（ケ）第584号

令和8年2月26日 現地調査

令和8年3月17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

一 括 価 格	
金 144,510,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 29,060,000円
物件2 (建物)	金 84,320,000円
物件3 (建物)	金 31,130,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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、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、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		
2			住居表示：足立区竹の塚5-6-5
3			住居表示：足立区竹の塚5-6-5
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 | 足立区竹の塚五丁目 |
| | 地 番 | 6番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 272.56平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足立区竹の塚五丁目6番地4 |
| | 家屋 番号 | 6番4の2 |
| | 種 類 | 事務所・駐車場 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 95.53平方メートル
2階 66.97平方メートル
3階 55.12平方メートル
4階 9.01平方メートル |
| 3 | 所 在 | 足立区竹の塚五丁目6番地4 |
| | 家屋 番号 | 6番4の3 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 49.68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	東武伊勢崎線「竹ノ塚」駅の東方約420m（道路距離、徒歩約6分程度）の地点、足立区竹の塚5丁目6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、商業ビルの外、戸建住宅も見られる区画整然とした商業地域。	
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 近隣商業地域 80%（指定） 300%（指定） 防火地域 第三種高度地区、日影規制、土地区画整理事業済等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	272.56㎡ 長方形 間口約13.8m、奥行約20m程度 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	西側で幅員約15m程度の区道（建築基準法第42条1項1号該当）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	物件2、3の建物の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」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	<ul style="list-style-type: none"> ・足立区洪水・内水・高潮ハザードマップによれば、洪水等による浸水想定区域にある。 ・昭和50年代の過去住宅地図によれば「サウナ」の敷地であった模様であり、また現状は「立体駐車場」も存しているが、「土壌履歴調査」に基づく専門家の意見によれば、土壌汚染リスクは低いとのことであった。但し、本件は「土壌汚染状況調査」を行っていないので、実際の汚染の有無及び程度等は確定できなていない。 	

2-1 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	平成10年7月3日新築 約28年 約7年（事務所部分） 約3年（駐車場部分）
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造陸屋根4階建（但し事務所と駐車場に分かれる） 事務所：ALC塗装等、駐車場：サンドイッチパネル等 事務所：ビニールクロス等 事務所：化粧板等 事務所：Pタイル等 事務所：ミニキッチン、トイレ、ビルトインエアコン等 事務所：3階にルーフバルコニー、4階にキュービクル等
床面積（現況）	1階95.53㎡、2階66.97㎡、3階55.12㎡、4階9.01㎡、延べ226.63㎡ 上記のうち、1階88.74㎡（「各階平面図」より）が駐車場で、その余は事務所（延べ137.89㎡）である。 （駐車場の建築確認上の延床面積は628.74㎡である）	
現況用途等	現況用途 間取り	事務所、駐車場（タワーパーキング、収容台数36台） 1階：物置、階段、2、3階：事務室、4階：二酸化炭素ボンベ室（3階から4階は外階段）
品 等	中位	
保守管理の状態	概ね普通と判定された。	
建物の利用状況	建物所有者が事務所及び駐車場として使用している。駐車場は現在11台分を月極駐車場として月額15,000円で貸している。	
特 記 事 項	令和6年4月に所有者がアスベストの有無について調査を行っており、その結果タワーパーキングの外壁がアスベストを含有していることが判明しているとのこと。試験方法は「JIS A 1481-1」で、6層中割合75%を占める層がクリソタイルを推定5-50%含有しているとの結果が示されている。解体時にはアスベスト除去費用が相応に必要なものと判定される。	

2-2 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 平成19年4月25日新築 約19年 約16年	
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 金属サイディング等 ビニールクロス等 化粧板等 長尺シート等 ミニキッチン、トイレ、シャワー、ビルトインエアコン等
床面積（現況）	1階49.68㎡、2階49.68㎡、延べ99.36㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	事務所 1階：事務室、倉庫等、2階：事務室等（外階段）
品 等	中位	
保守管理の状態	概ね普通と判定された。（過去に雨漏りが発生したが修繕済みとのこと）	
建物の利用状況	建物所有者が事務所として使用している。	
特 記 事 項	本件物件3は、物件2があるので道路には直接面しておらず、建築確認上は物件2の増築とされている（但し完了検査は受けていない）。	

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	658,000	× 1.00	×272.56	× 0.90	= 161,410,000

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）等が標準的な中間画地を想定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 & \text{基準地 (足立5-15)} & & & & & \\
 & \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\
 506,000 \text{ 円/㎡} & \times & 104 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 80 = 658,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：公示地等の地域は街路条件はやや優るが、交通接近、環境条件で劣ることを考慮した。

イ 個別格差： ほぼ標準的と判定した。

ウ 地 積： 登記数量による。

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

② 物件2、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。

(1) 物件2

物件2は、用途・構造が異なる2種類の建物からなるため、事務所を物件2A、駐車場（タワーパーキング）を物件2Bとして、分けて評定する。

A 物件2A

物件番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	物件2A建物価格 (円) エ
2A	420,000	×137.89	× 0.16	= 9,270,000

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：登記数量から1階の各階平面図記載の駐車場の面積を控除して求めた。

ウ 現価率

- ・ 経過年数約 28年、 経済的残存耐用年数約 7年、 観察減価 20%減 (建物の状況等を考慮)
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率：経済的残存耐用年数 ÷ (経過年数 + 経済的残存耐用年数) × (1 - 観察減価率)

$$\text{現価率} = 7\text{年} \div (28\text{年} + 7\text{年}) \times (1 - 0.20) \approx 0.16$$

B 物件2B

物件番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	物件2B建物価格 (円) エ
2B	315,000	×628.74	× 0.08	= 15,840,000

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：建築計画概要書記載の数量による。

ウ 現価率

- ・ 経過年数約 28年、 経済的残存耐用年数約 3年、 観察減価率 20%減 (市場性等を考慮)
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率：経済的残存耐用年数 ÷ (経過年数 + 経済的残存耐用年数) × (1 - 観察減価率)

$$\text{現価率} = 3\text{年} \div (28\text{年} + 3\text{年}) \times (1 - 0.20) \approx 0.08$$

C 物件2の合計価格

物件番号	物件2A建物価格 (円)	物件2B建物価格 (円)	建物価格 (円)
2	9,270,000	+ 15,840,000	= 25,110,000

(2) 物件3

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
3	420,000	×99.36	× 0.34	= 14,190,000

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：登記数量による。

ウ 現価率

- ・ 経過年数約 19年、 経済的残存耐用年数約 16年、 観察減価率 25%減 (建物の状況等を考慮)
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率：経済的残存耐用年数 ÷ (経過年数 + 経済的残存耐用年数) × (1 - 観察減価率)

$$\text{現価率} = 16 \text{年} \div (19 \text{年} + 16 \text{年}) \times (1 - 0.25) = 0.34$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については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

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ	土地利用権等価格 (円) エ
2	161,410,000	× 0.76	× 0.75 法定地上権	= 92,000,000
3		× 0.24		= 29,050,000
合計				121,050,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 敷地割合：物件2と物件3の建築面積の割合により、端数調整の上次のとおり査定した。物件2の建築面積（水平投影面積）は、事務所の2階床面積66.97㎡と駐車場の1階床面積88.74㎡の合計155.71㎡で、物件3の建築面積は1、2階共通の49.68㎡により査定する。

$$\begin{array}{rcccl}
 \text{(物件2)} & & \text{(物件2)} & & \text{(物件3)} & \text{(物件2の敷地割合)} \\
 155.71\text{m}^2 & \div & (155.71\text{m}^2 & + & 49.68\text{m}^2) & \div & 0.76 \\
 & & \text{(物件2の敷地割合)} & & \text{(物件3の敷地割合)} & & \\
 1 & - & 0.76 & = & 0.24 & &
 \end{array}$$

ウ 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勘案して、上記のとおり判定した。

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)
1	(161, 410, 000	- 121, 050, 000)	/	× 0.90	× 0.8	= 29, 060, 000
2	(25, 110, 000	+ 92, 000, 000)	×1.00	× 0.90	× 0.8	= 84, 320, 000
3	(14, 190, 000	+ 29, 050, 000)	×1.00	× 0.90	× 0.8	= 31, 130, 000
一括価格 (合計)						144, 510, 000

ア 基礎となる価格： 前記1①、②より

イ 土地利用権等価格： 前記2①より

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： アスベスト含有材を使用している駐車場（タワーパーキング）であること、またタワーパーキングを含む複数の建物が存する不動産としての特殊性及び土地利用履歴等も勘案して上記の通り判定した。

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

東京都基準地価格 (足立5-15)

所 在 : 足立区竹の塚五丁目1番2 「竹の塚5-1-2」
価 格 : 506,000 円/㎡
位 置 : 「竹ノ塚」駅、道路距離約670m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 132㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 街 路 : 南 22.0m 区道
用途指定等 : 近隣商業地域, (建ぺい率80%, 容積率300%), 防火地域等
地域の概要 : 小規模店舗、共同住宅等が見られる路線商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

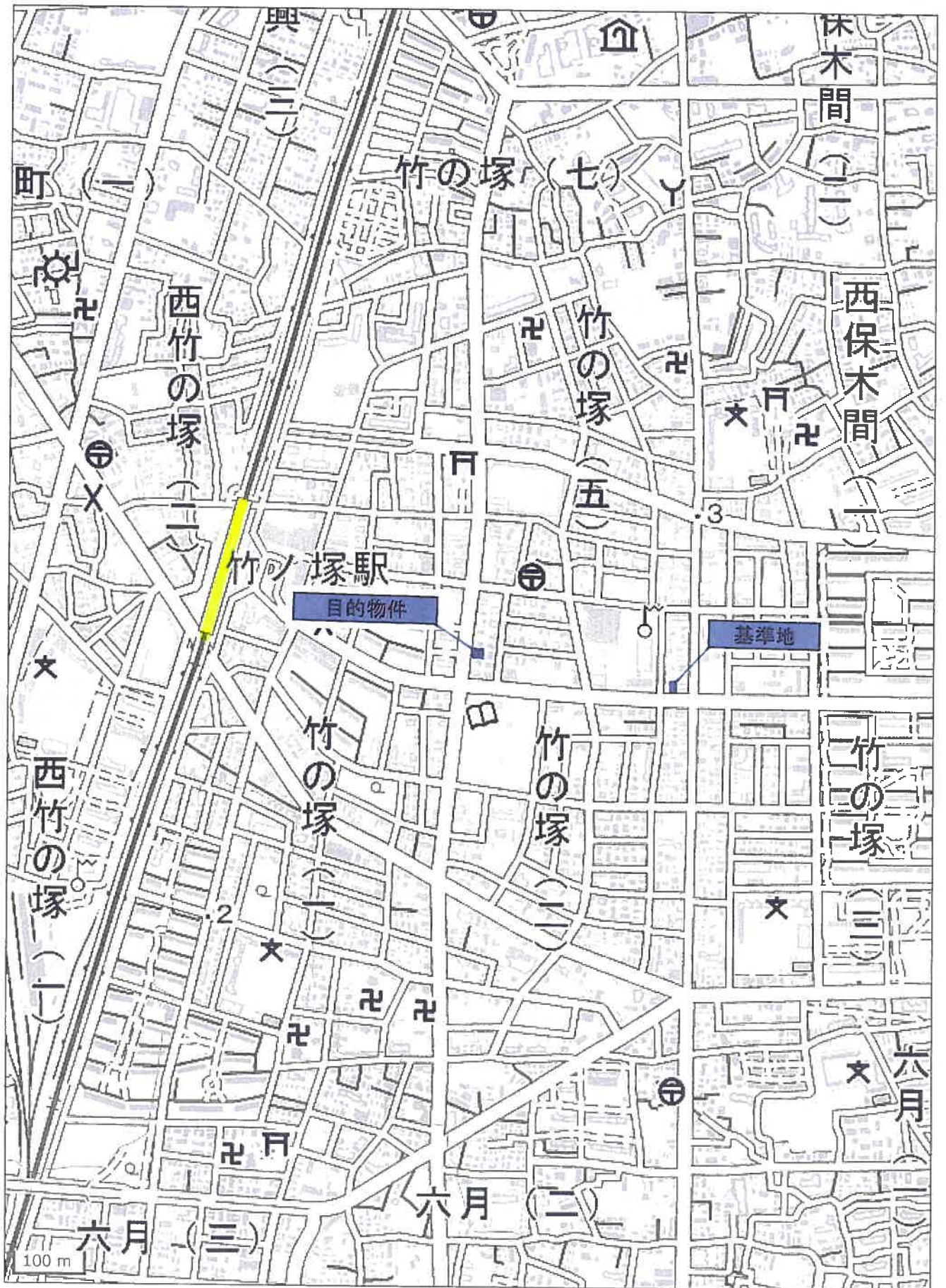
建物図面・各階平面図写

以 上

令 和 8 年 3 月 17 日

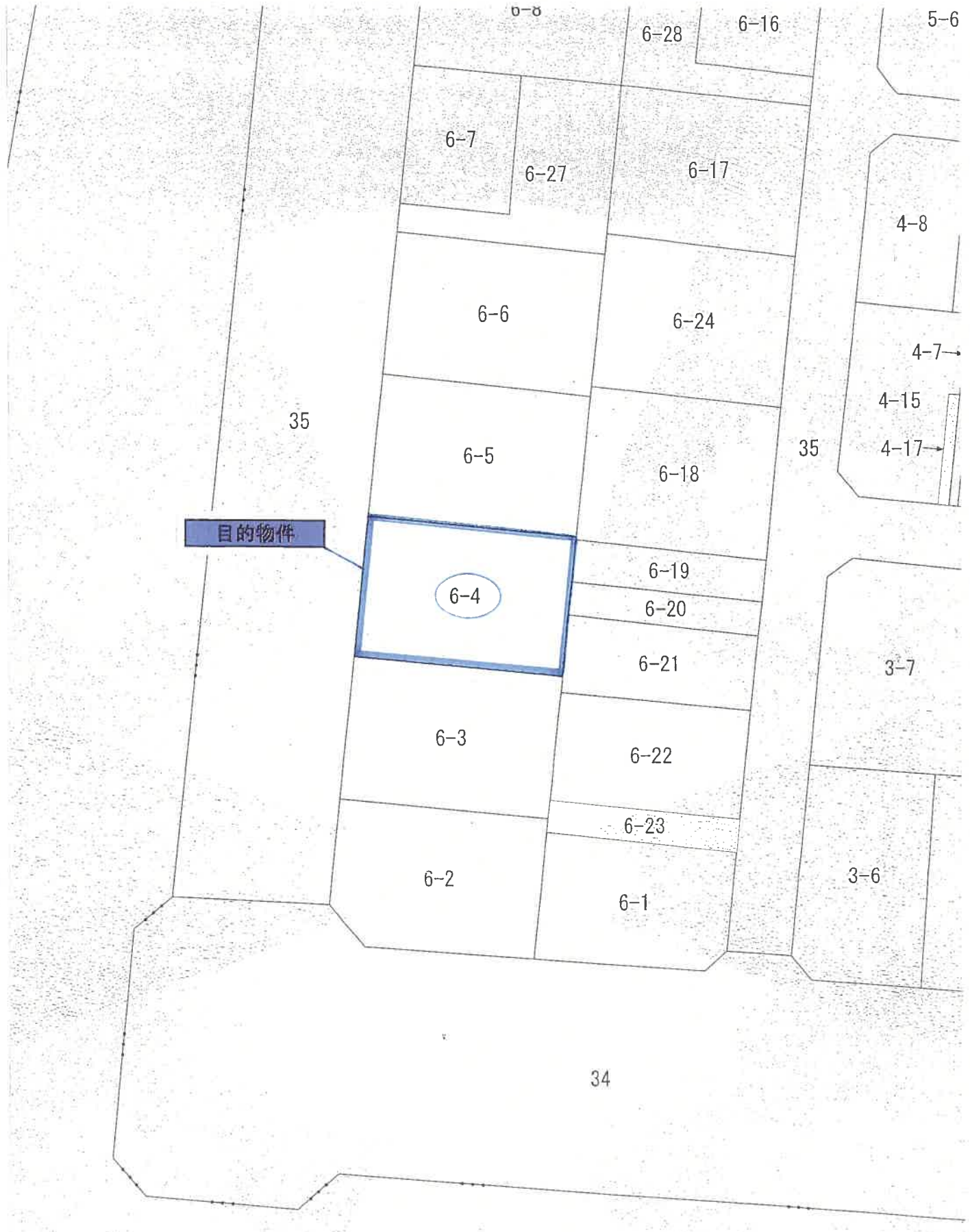
評価人 不動産鑑定士

石川 茂夫



位置図
 国土地理院 地理院地図





目的物件

6-4

公 図 (写) 1 : 500



登記年月日：平成10年8月21日

各階平面図

建物図面 1/2

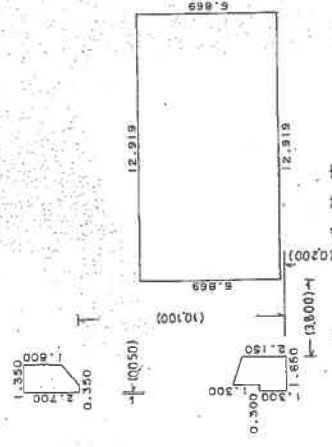
6番492

足立区竹の塚五丁目6番地4

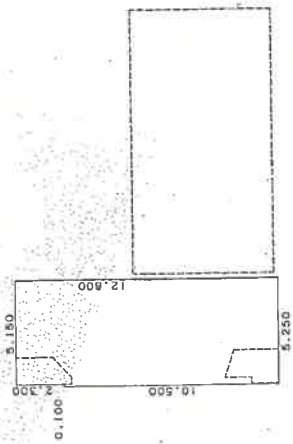
家屋番号

建物の所在

1 階



2 階



平成10年8月21日登記

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

作製者

43444b

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。
(東京法務局城北出張所管轄)

令和7年10月28日

東京法務局城北出張所

登記簿

建物図面・各階平面図 (写)

※A3をA4に縮小しています※

登記年月日：平成10年8月21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。
(東京法務局城北出張所管轄)

令和7年10月28日 東京法務局城北出張所

登記簿

各階平面図

建物図面 1/2

6番4の2

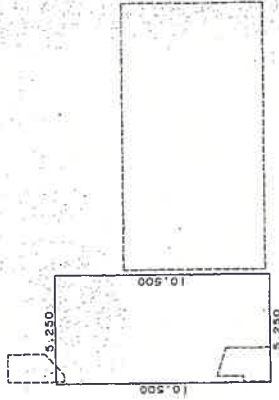
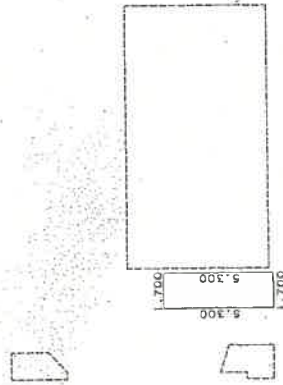
足立区竹の塚五丁目6番地4

家屋番号

建物の所在

4階

3階



求積率

5.300 X 1.700 = 9.010000

9.010000

床面積 9.01㎡

求積率

10.500 X 5.250 = 55.125000

55.125000

床面積 55.12㎡

平成10年8月21日登記

製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

434447

建物図面・各階平面図(写)

※A3をA4に縮小しています※

登記年月日：平成19年9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。
(東京法務局城北出張所管轄)

令和7年10月28日 東京法務局城北出張所

登記号

建物図面・各階平面図(写)

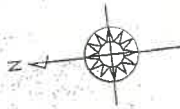
※A3をA4に縮小しています※

各階平面図

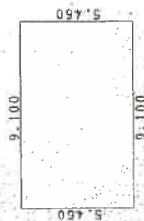
建物各階平面図

家屋番号 6-4-3

建物の所在 足立区竹の塚五丁目6番地4



1階

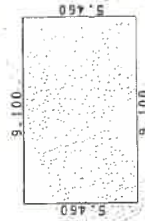


求積表

$5.450 \times 9.100 = 49.685000$
49.685000

床面積 49.68 ㎡

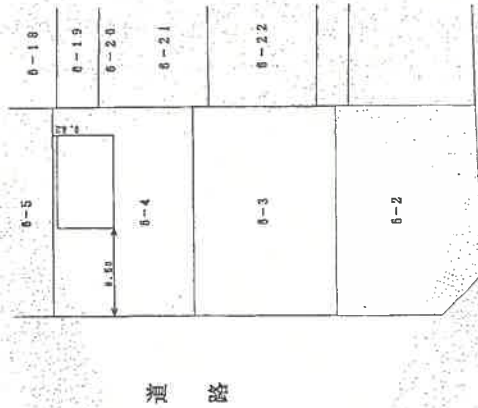
2階



求積表

$5.450 \times 9.100 = 49.685000$
49.685000

床面積 49.68 ㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

434448 (東京土地家屋調査士会用品)

平成19年9月6日 登記