

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20日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

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 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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25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18日 午前 9時20分から 令和 8年 6月22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20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 足立区梅田六丁目964番地1
家屋 番号 964番1の2
種 類 居宅・作業所
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 58.84平方メートル
2階 52.99平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約75平方メートル
2階 52.99平方メートル



物件明細書

令和 8年 4月15日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福井 琢真

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】

①1階作業場部分につき、本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

②その余の部分につき、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】

①本件建物のために、その敷地(地番962番1, 地積784.56平方メートルのうち約99.27平方メートル, 共有者A・B・C)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。

②地代の滞納あり。

《 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掲載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 足立区梅田六丁目964番地1
- 家屋 番号 964番1の2
- 種 類 居宅・作業所
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 58.84平方メートル
2階 52.99平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約75平方メートル
2階 52.99平方メートル



令和 7年(ケ)第342号
令和 7年12月19日受理
令和 8年 2月 2日提出
(評価人 吉川和弥)

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 足立区梅田六丁目964番地1
家屋 番号 964番1の2
種 類 居宅・作業所
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 58.84平方メートル
2階 52.99平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都足立区梅田六丁目13番2号		
建物	物件1		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階約75平方メートル		
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 checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>		
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	<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 <input type="checkbox"/> 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	<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)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階作業場	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 左記以外全部
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 作業所 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者兼債務者会社代表者) <input type="checkbox"/> 文書 (<input type="checkbox"/>)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者兼債務者会社代表者) <input type="checkbox"/> 文書 (<input type="checkbox"/>)
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権
占有開始時期	年 月 日	年 月 日
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
	借主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない [<input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	<input type="checkbox"/> ない [<input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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 (物件 1 関係)	
所在地	足立区梅田六丁目
地番	962番1
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	784.56平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約99.27平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A.B.C)
その他の事項	
□関係人 (<input type="checkbox"/> (建物所有者)) の陳述 / <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書 (回答書及び契約書) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和51年 7月 1日
最初の契約日	昭和51年 6月30日
契約日	期間 昭和51年 7月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成 8年 6月30日まで 20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 平成28年 7月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和18年 6月30日まで 20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () 借主 <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月 金 20,300 円 (毎月末日限り 翌月分支払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (令和8年 1月 9日現在 金 243,600 円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

(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
建物所有者兼債務者会社 代表者	<p>本件建物の居宅部分を私が家族とともに住居として使用しています。</p> <p>本件建物の1階作業場部分を債務者会社が作業所として使用しています。</p> <p>1階作業所では、主に金属プレスの金型を作っていました。</p> <p>作業所にある、大型の工作機械は土地には固定されておらず、置いてあるだけです。また、現在は仕事がないので使用していません。</p> <p>工場では、化学薬品は使用していません。</p> <p>債務者会社は、現在活動はしていません。</p> <p>債務者会社が、作業所を使用するについては、特に賃貸借契約など締結することなく無償で使用させていました。</p> <p>本件建物の増築部分については、20年ほど前に増築しました。 (令和8年1月15日面接聴取)</p>

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 本件建物は、1階の東側及び南西側部分を作業場として、その他の部分を居宅として使用している2階建ての建物である。
作業場内には、工作機械等が置かれていたが、いずれの機械も敷地に固定されていない状態であった。
- 3 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、本件建物の1階作業場部分については、債務者会社が作業所として、その余の部分については建物所有者が住居として使用し占有しているものと認定した。
 - (1) ライフライン調査の結果
 - (2) 室内に占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。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、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い。
- 4 以上の調査結果から、2枚目～4枚目記載のとおり報告する。

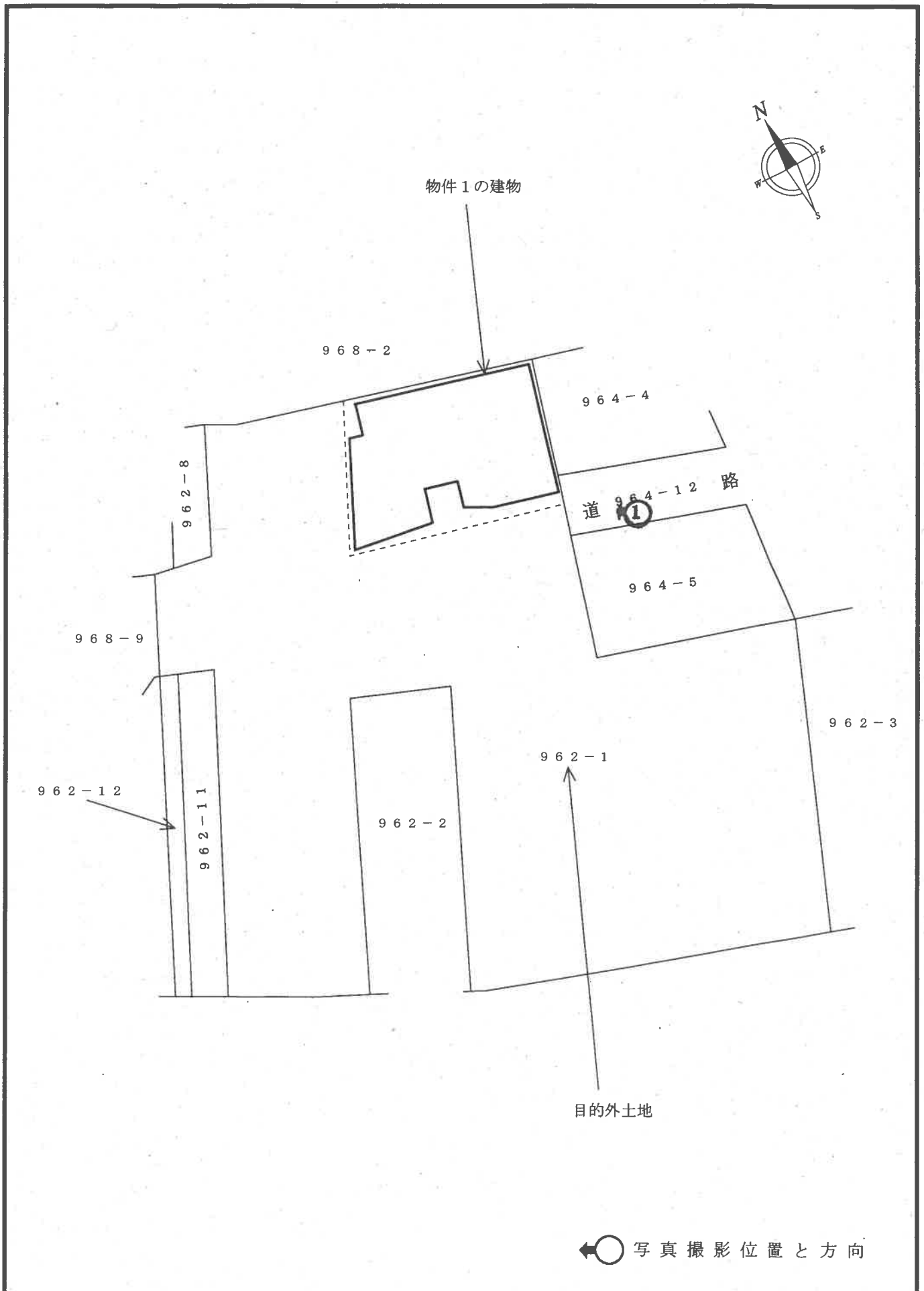
以上

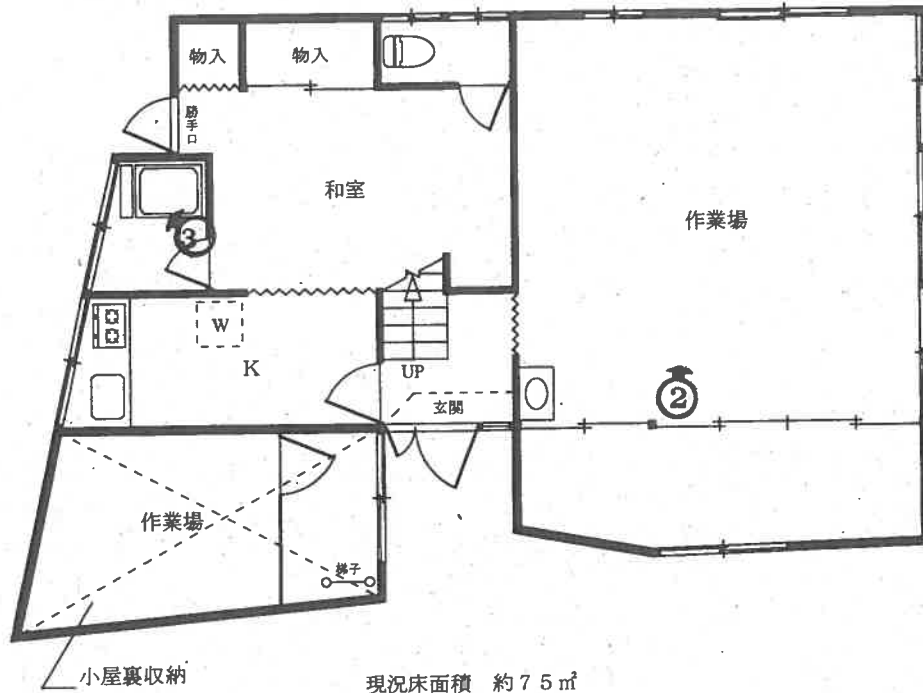
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月23日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
8年1月6日 11:40-11:50	当庁 (郵便) 物件所在地	■土地所有者に対し占有権原に関する照会書送付 ■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■建物使用者に対し通知書差置
8年1月15日 9:00-9:55	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■建物所有者兼債務者会社代表者より面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 8年 1月15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4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
(7 枚目)

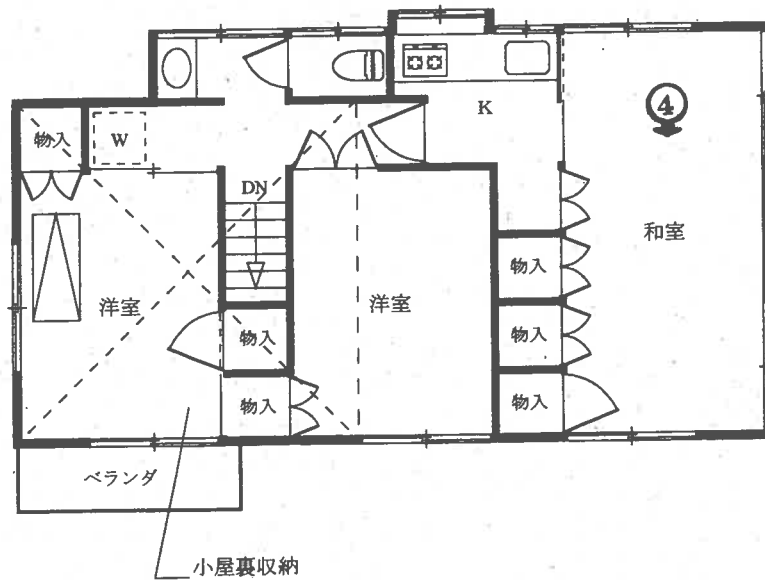
(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第342号





1 階



2 階

←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3



4

☾

☾

令和7年(ケ)第342号
令和8年1月15日 現地調査
令和8年2月12日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 吉川 和 弥

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 3,150,000 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き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、民事執行法第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6-13-2 床面積：1階に概測16㎡の未登記増築あり						
番号	特記事項								
1	<p>目的物件は、借地権付建物である。 借地権の設定された土地(以下「件外土地」)の概要は次のとおり。</p> <table border="1"> <tr> <td>所在・地番</td> <td>足立区梅田六丁目962番1の一部</td> </tr> <tr> <td>地目</td> <td>宅地</td> </tr> <tr> <td>地積</td> <td>公簿784.56㎡のうち契約99.27㎡</td> </tr> </table>			所在・地番	足立区梅田六丁目962番1の一部	地目	宅地	地積	公簿784.56㎡のうち契約99.27㎡
所在・地番	足立区梅田六丁目962番1の一部								
地目	宅地								
地積	公簿784.56㎡のうち契約99.27㎡								

※現況欄の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 足立区梅田六丁目964番地1
家屋 番号 964番1の2
種 類 居宅・作業所
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 58.84平方メートル
2階 52.99平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的建物の敷地(件外土地、借地)の概況及び利用状況等

位置・交通	東武伊勢崎線「梅島」駅の南方約850m(道路距離、徒歩約11分)、足立区梅田6丁目13番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	神明宮通り背後の狭隘道路沿いに低層の戸建住宅、作業所併用住宅等が建ち並ぶ地域	
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 準工業地域 80% (指定) 200% (指定) 準防火地域 第3種高度地区、新たな防火規制区域(東京都建築安全条例第7条の3)、日影規制(一)等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	99.27㎡ (契約面積) ほぼ長方形 間口約1.8m、奥行約12.2m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南東端部が幅約4m・延長約9.5mの通路を介して幅員約4mの舗装私道(建築基準法第42条1項5号・位置指定道路該当)にほぼ等高に接面する現況無道路地(※1)。	
土地の利用状況等	後掲の借地契約に基づき、物件1建物のため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(※2)。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり あり 不明(私道のため)
	※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できない場合をいう。	

借地契約の概要	<p>土地所有者との賃貸借契約の概要は、以下のとおりである。</p> <p>所 在：東京都足立区梅田6丁目962番1の一部 契約面積：99.27㎡(30.02坪) 貸 主：土地所有者ら 借 主：建物所有者 占有権限：賃借権 使用目的：非堅固建物所有の目的 占有開始時期：昭和51年7月1日 契 約 日：(当初)昭和51年6月30日、(現行)平成28年6月30日 契約期間：平成28年7月1日から平成48(令和18)年6月30日までの満20年 地 代：月額20,300円 毎月末日に限り、翌月分を支払う 地代前払：なし 敷 金 等：なし 地代滞納：243,600円(令和7年1～12月分) 契約解除：なし 訴訟提起等：なし その他：・当該借地権は、旧借地法の適用を受けるものと判断される。 ・平成16年に貸主・借主間で調停が行われ、平成8年7月1日～平成28年6月30日までの月額地代を1ヶ月16,500円と定めるとともに、更新料831,600円の支払義務があることが確認されている。</p>
特 記 事 項	<p>(※1) 件外土地(借地)は、南東端部で通路状敷地である地番964番12と接しているが、当該筆の件外土地(借地)との接面部分は建築基準法上の道路には該当していないことに加え、件外土地(借地)の間口は約1.8mと2mを欠いており、件外土地(借地)単独では建築基準法上の接道義務を満たしていない状態である。足立区建築室開発指導課建築許可係での聴取では、この通路部分の幅が4mであることから、当該通路の権利者と通路協定を結んだうえで建築審査会の同意を得ることにより、建築基準法第43条第2項第2号の許可を受け建て替えが認められる可能性もあるとのことである。</p> <p>(※2) 地主提出の資料には、借地の範囲として未登記増築部分を除く目的物件(建物)の範囲のみが囲まれているが、契約数量よりも大幅に小さい(60㎡程度と推量)こと及び未登記増築部分を含む目的物件(建物)が当該範囲をはみ出していること等から、借地の範囲としては土地・建物位置関係図のとおりと判断した。</p> <p>(※3) 物件1建物は一部作業所(業種：金属加工)として利用されており、東京都環境確保条例の工場(業種：一般機械器具製造業、業態：金属の打抜き・型絞り、有害物質使用の履歴なし)の届出がなされているが、水質汚濁防止法及び下水道法の特定施設の届出はなされてなかった。また、立会者からの聴取では、化学薬品等の使用はないとのことである。よって、土壌汚染の可能性は低いと判断した。</p> <p>(※4) 足立区洪水ハザードマップによると、洪水・内水氾濫・高潮による浸水予想区域にある。</p>

2 建物の概況及び利用状況等（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34年4月4日新築、昭和40年4月1日用途・構造変更及び一部取毀し並びに増築、年月日不詳増築 約67年と推量 約0年
仕様	構造 外壁 内壁 天井 床 設備	木造スレート葺2階建 モルタル塗りシン吹付け、カラー鋼板等 ビニールクロス、じゅらく仕上、カラー鋼板等 板張り、石膏ボード等 板張り、畳、コンクリート打放し等 キッチン(2箇所)、浴室、トイレ等
床面積（現況）	1階 2階 延	75 m ² （未登記増築部分約16m ² を含む） 52.99m ² 127.99m ²
現況用途等	現況用途 間取り	居宅・作業所 作業所（一部小屋裏収納あり）＋居宅（4K＋小屋裏収納）
品等	下位	
保守管理の状態	立会者からの聴取では大きな不具合等はないとのことであるが、床面の軋み等の劣化が顕著であり、保守管理状態は劣っている。	
建物の利用状況	居宅部分は建物所有者が自宅として、作業所部分は使用借権に基づき債務者会社が作業所として利用している。	
特記事項	(※5)立会者によれば、未登記増築（居宅部分の小屋裏収納の新設含む）の時期は20年以上前とのこと。 (※6)登記建物の3階及び南西側未登記増築部分の2階に相当する箇所が認められるが、天井の高さの状況及び空間部分の広さ等を総合的に勘案し、階数算入せず小屋裏収納と判定した。 (※7)立会者からの聴取によれば、建物1階作業所部分の東面窓の庇が東側隣地に越境しているとのこと。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (建物)

目的物件の再調達原価を、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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
1	160,000	× 127.99	× 0.05	= 1,020,000

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：未登記増築部分を含む現況数量による。

ウ 現価率：

- ・ 残価率 5%、観察減価 0%減 (中古建物の市場性等を考慮)
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を0.05と査定した。

$$\text{現価率} = \text{残価率 } 5\% \times (1 - 0.00) = 0.05 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})$$

② 件外土地（借地）

物件1の敷地(件外土地、借地)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/㎡)	個別格差			
	ア	イ	ウ	エ	オ
—	261,000	× 0.48	× 99.27	× 0.50	= 6,220,000

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」

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 291,000\text{円/㎡} & \times & 106/100 & \times & 100/100 & \times & 100/118 & = & 261,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正： 公示価格の価格時点(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補正の必要なし。

地域格差： 公示地の地域は、交通接近条件等で劣るものの、街路条件及び環境条件等で優ることを総合的に考慮して査定した。

イ 個別格差： 間口狭小及び再建築の可能性等の減価要因を総合的に考慮して査定した。

ウ 地積： 契約数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態等を考慮して、建付減価率を50%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、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

物件番号	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
—	6,220,000	× 0.54	借地権	= 3,360,000

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、さらに名義書換料を考慮して下記の通り査定した。

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 = 0.60 × (1 - 0.10) = 0.54

(小数第3位を四捨五入)

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	(1,020,000	+3,360,000)	× 1.0	× 0.9	× 0.8	= 3,150,000

ア 基礎となる価格：前記1①エ

イ 土地利用権等価格：前記①ウ

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：対象物件は借地権付建物であり、現下の不動産市場では借地権付建物は需要が少ないなど市場性が劣ること等を考慮して、-10%の市場性修正を行った。

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。

第6 参考価格資料

地価公示価格 「足立-44」

所 在 : 足立区関原二丁目167番4 「関原2-8-2」

価 格 : 291,000円/m²

位 置 : 東武伊勢崎線「梅島」駅、道路距離1.1km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 134m²

供給処理施設 : 水道・ガス・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

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

土地・建物位置関係図

建物間取図

以 上

令和8年2月12日

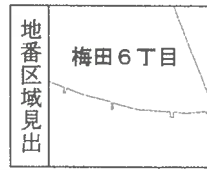
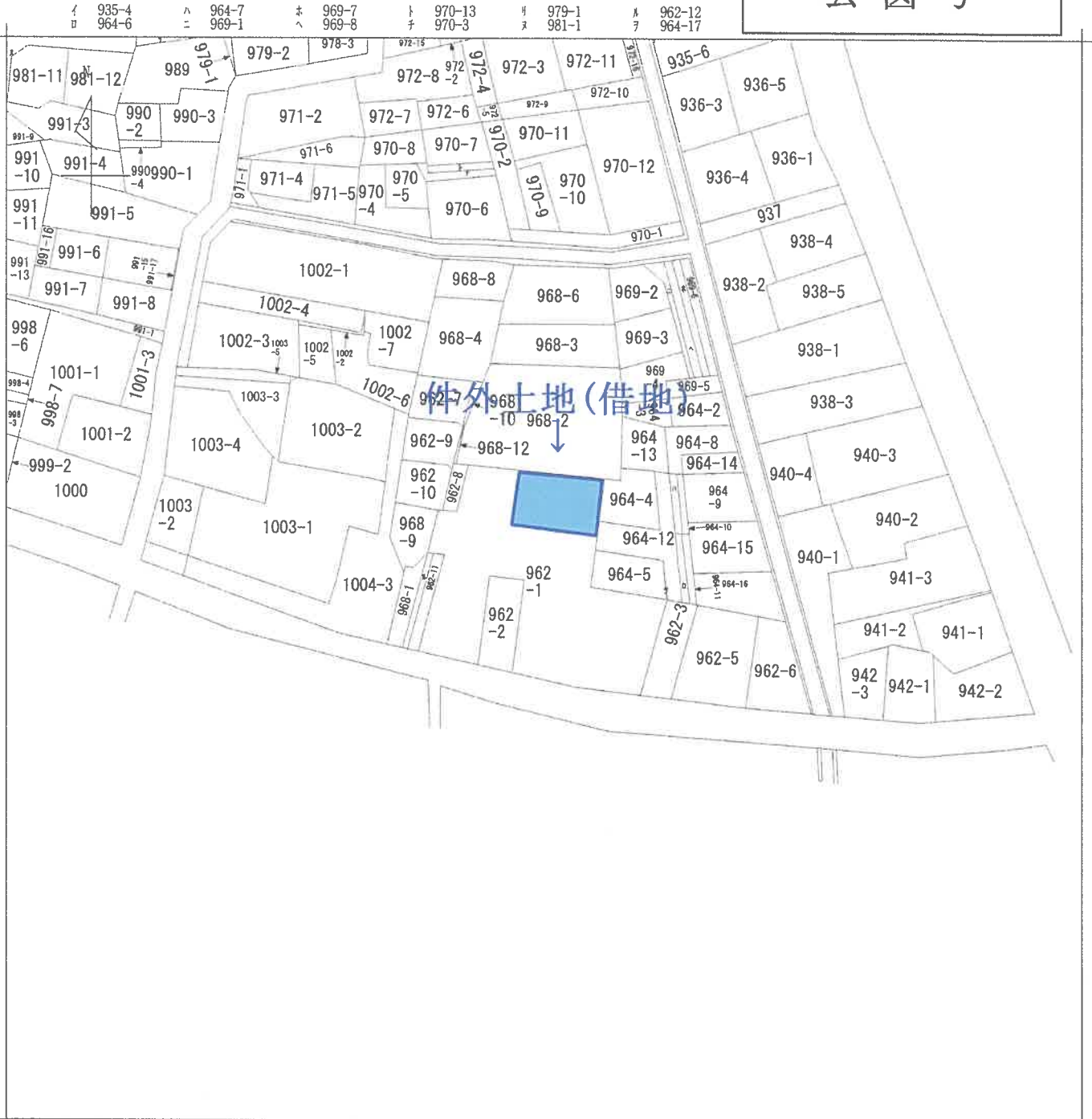
評価人 不動産鑑定士

吉川 和弥

位置図
縮尺 1:10,000



公 図 写



請求部	所在	足立区梅田六丁目			地番	962番1		
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45年3月10日			備付年月日 (原図)			補記事項	

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

建物図面・各階平面図写

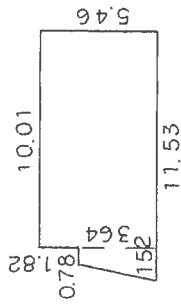
登記年月日：昭和57年12月23日

各階平面図

家屋番号 964番1-2

建物の所在 足立区梅田六丁目964番地1

1. 1階平面図



床面積求積(M²)

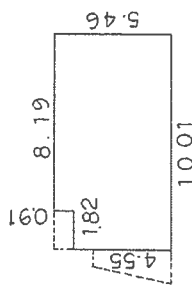
$$10.01 \times 5.46 = 54.6546$$

$$(0.78+1.52) \times 3.61 \times 1/2 = 4.1860$$

$$T. = 58.8406$$

$$\underline{58.84} \text{ m}^2$$

2. 2階平面図



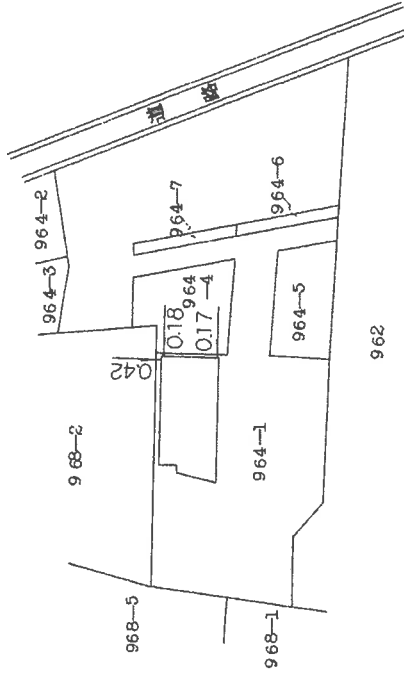
床面積求積(M²)

$$8.19 \times 5.46 = 44.7174$$

$$1.82 \times 4.55 = 8.2810$$

$$T. = 52.9984$$

$$\underline{52.99} \text{ m}^2$$



5712.23

単位:M

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

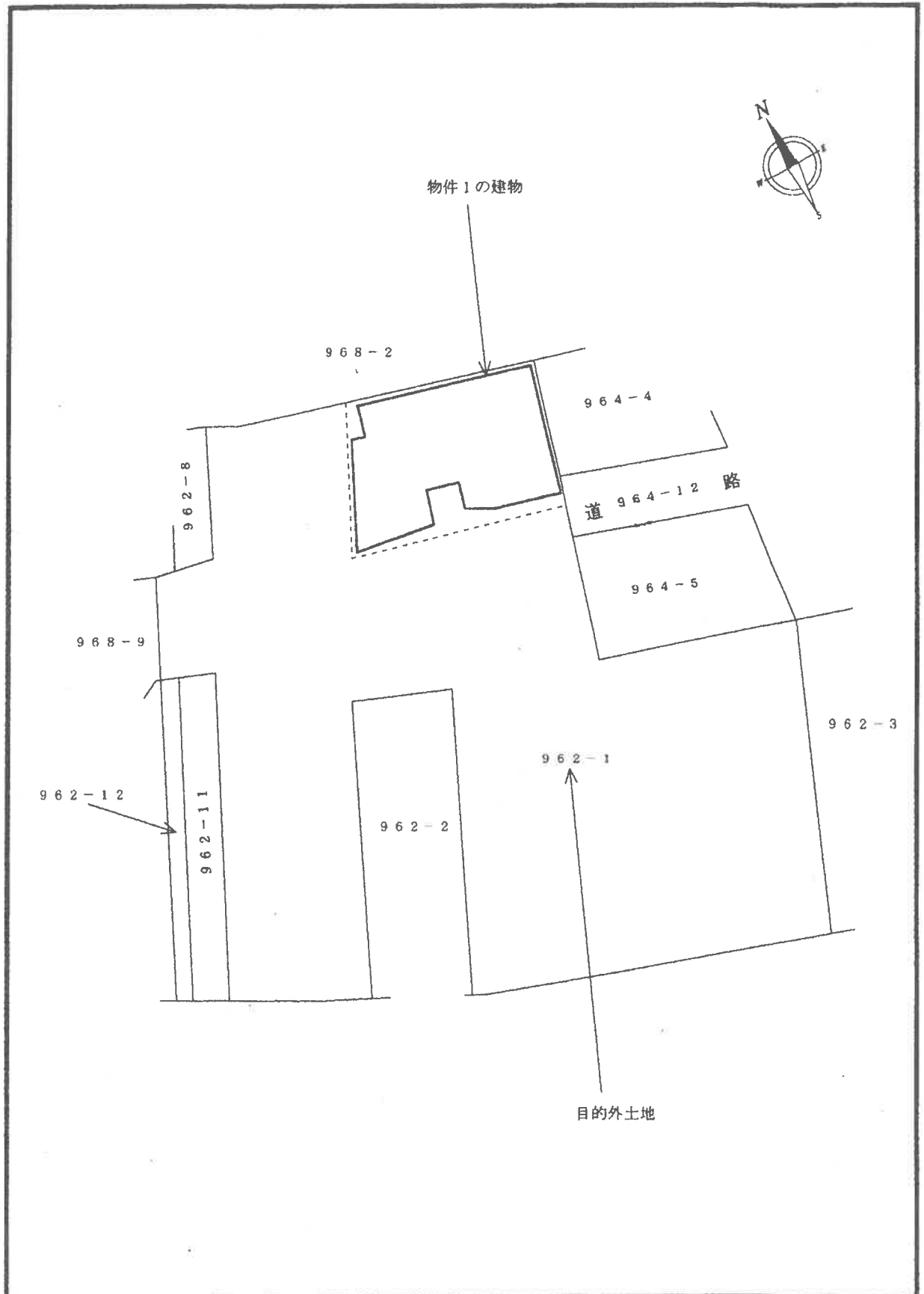
330330

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

土地建物位置関係図

(土地建物位置関係図)

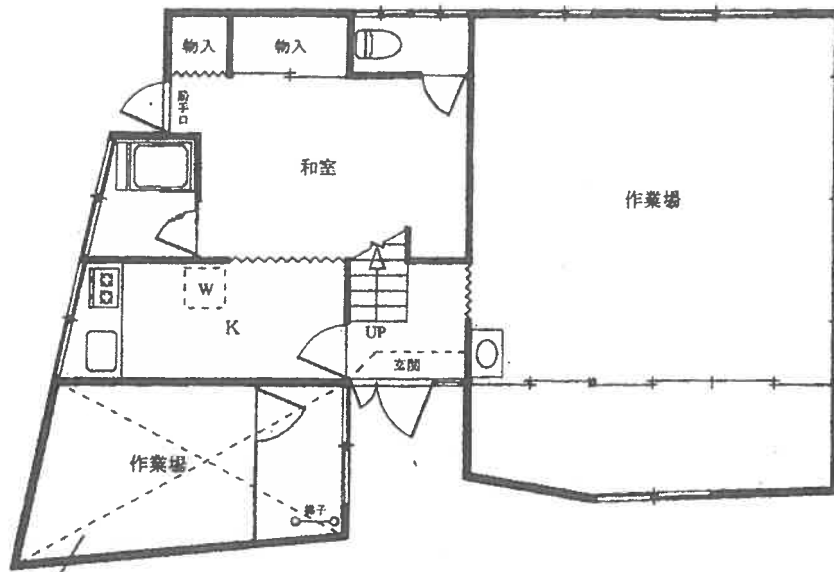
令和7年(ケ)第342号



建物間取図

(建物間取図)

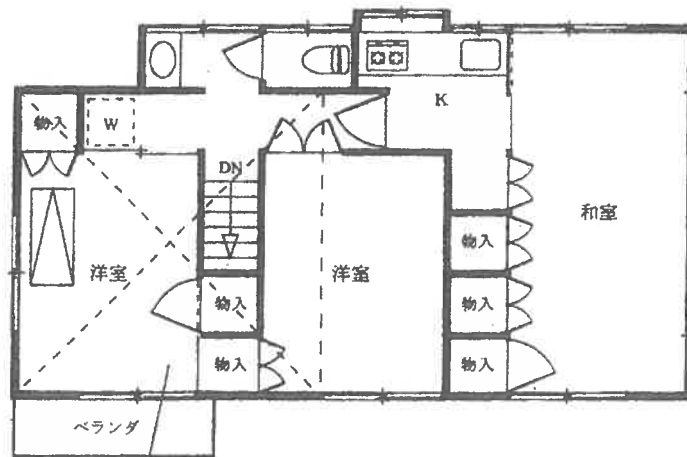
令和7年(ケ)第342号



小屋裏収納

現況床面積 約75㎡

1 階



小屋裏収納

2 階