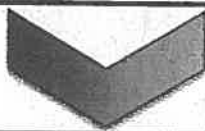


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 6月 3日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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18日 午前 9時00分から 令和 8年 6月25日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 7月 1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 7月 9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 7月 2日 午前 9時20分から 令和 8年 7月 6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 6月 3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 足立区東和五丁目
地 番 56番3
地 目 宅地
地 積 141.02平方メートル

所有者 A

2 所 在 足立区東和五丁目
地 番 56番7
地 目 宅地
地 積 16.73平方メートル

所有者 A

3 所 在 足立区東和五丁目
地 番 56番4
地 目 宅地
地 積 115.86平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 足立区東和五丁目56番地3、56番地7
家屋 番号 56番3の2
種 類 居宅



物件目録

構造 木造スレートぶき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

(現況)

床面積 1階 約70.68平方メートル
2階 49.68平方メートル

所有者 A



物件明細書

令和 8年 2月 4日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

2階東側洋室部分を本件債務者が占有している。

その余の部分をBが占有している。同人は本件債務者会社の代表者である。

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 足立区東和五丁目
地 番 56番3
地 目 宅地
地 積 141.02平方メートル

所有者 A

2 所 在 足立区東和五丁目
地 番 56番7
地 目 宅地
地 積 16.73平方メートル

所有者 A

3 所 在 足立区東和五丁目
地 番 56番4
地 目 宅地
地 積 115.86平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 足立区東和五丁目56番地3、56番地7
家屋 番号 56番3の2
種 類 居宅



物件目録

構造 木造スレートぶき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

(現況)

床面積 1階 約70.68平方メートル
2階 49.68平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第443号
令和 7年11月11日受理
令和 7年12月24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 足立区東和五丁目
地 番 56番3
地 目 宅地
地 積 141.02平方メートル

所有者 A

2 所 在 足立区東和五丁目
地 番 56番7
地 目 宅地
地 積 16.73平方メートル

所有者 A

3 所 在 足立区東和五丁目
地 番 56番4
地 目 宅地
地 積 115.86平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 足立区東和五丁目56番地3、56番地7
家屋 番号 56番3の2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき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 目 録

所有者 A



| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---|----|----|------|-------|----|-----|------|------|---|--|-------|----|---|---|---|--|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住居表示 | 東京都足立区東和五丁目8番2号 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 物件1. 2. 3 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1. 2) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件3) <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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1及び2の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 checked="" 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 | 物件3は公衆用道路として利用されている。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 物件4 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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70.68平方メートル(約21平方メートル増築) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></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 | <input 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・事務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 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></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 | <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)

| 占有者及び占有権原 (物件 4 関係) | | |
|---------------------|--|--|
| 占有範囲 | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階東側洋室 | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 左記以外全部 |
| 占有者 | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社G STYLE | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" 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"/> B (占有法人代表者)) <input type="checkbox"/> 文書 () | <input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> B (建物占有者)) <input type="checkbox"/> 文書 () |
| 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 checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/> |
| 占有開始時期 | 年 月 日 | 平成23年 2月25日 |
| 最初の契約等 | 契約日 | 年 月 日 |
| | 期間 | 平成23年 2月25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 |
| | 貸主 | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 () |
| 契約等当事者 | 借主 | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 () |
| | 貸主 | <input checked="" 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) | 毎金 90,000 円 (毎末日限り 翌月分支払) |
| | <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 () | <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 checked="" 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"/> 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 checked="" 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 |
| B (建物占有者兼占有者会社代表者) | <p>私は、本件建物所有者Aの父親になります。</p> <p>本件建物は、私がAから借り受け住居及び私が代表者の法人（株式会社G STYLE）の事務所として使用しています。</p> <p>私とAとの間の賃貸借契約については、回答書のとおりになります。私とAとは親子関係になりますので、賃貸借契約書は作成していません。</p> <p>本件建物の賃料の支払いを証するものとして、通帳を提示します。そこに記帳されている90,000円というのが、私からAの口座に入金した家賃になります。</p> <p>直近の支払いの記載が無いのは、最近は記帳していなかったからです。早急に記帳して写しを送付します。</p> <p>株式会社G STYLEは、私が代表者を務めている法人で、本件建物の2階の東側部分の洋室を事務所として使用しています。</p> <p>私と株式会社G STYLEの間には賃貸借契約はありません。法人の代表者は私自身ですので無償で使用させています。</p> <p>物件3の道路については、何の取り決めもしておらず自由に使っています。</p> <p>本件建物では、犬を1匹飼っています。</p> <p>本件建物に不具合等はありません。</p> <p>(令和7年12月11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2階東側洋室を株式会社G STYLEの事務所として、その余の部分をBが家族とともに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
- 3 占有権限については、Bからは賃借権の主張があり、建物所有者とは親子関係ということもあり、賃貸借契約書はないが、提示された通帳及び送付されてきた通帳の写しから、一応金銭の支払いはあるようである。ただし、回答書に記載された契約日及び契約期間の開始日は、本件建物の所有権移転時（平成23年7月25日）より前である平成23年2月25日からとなっており、同日は抵当権設定の基となった保証委託契約日であり、ライフライン調査の結果、水道の供給契約開始日は平成23年7月29日となっていることから、占有開始年月日についてはその頃から開始されたものと思われ、本件建物の賃借権について、保護されるべき賃借権かについては疑義があると言わざるを得ない。
- 4 評価人の調査によれば、物件1の土地に南側で接する物件3の土地は私道で、建築基準法42条1項5号道路とのこと。
- 5 以上の調査結果から、3枚目及び4枚目記載のとおり報告する。

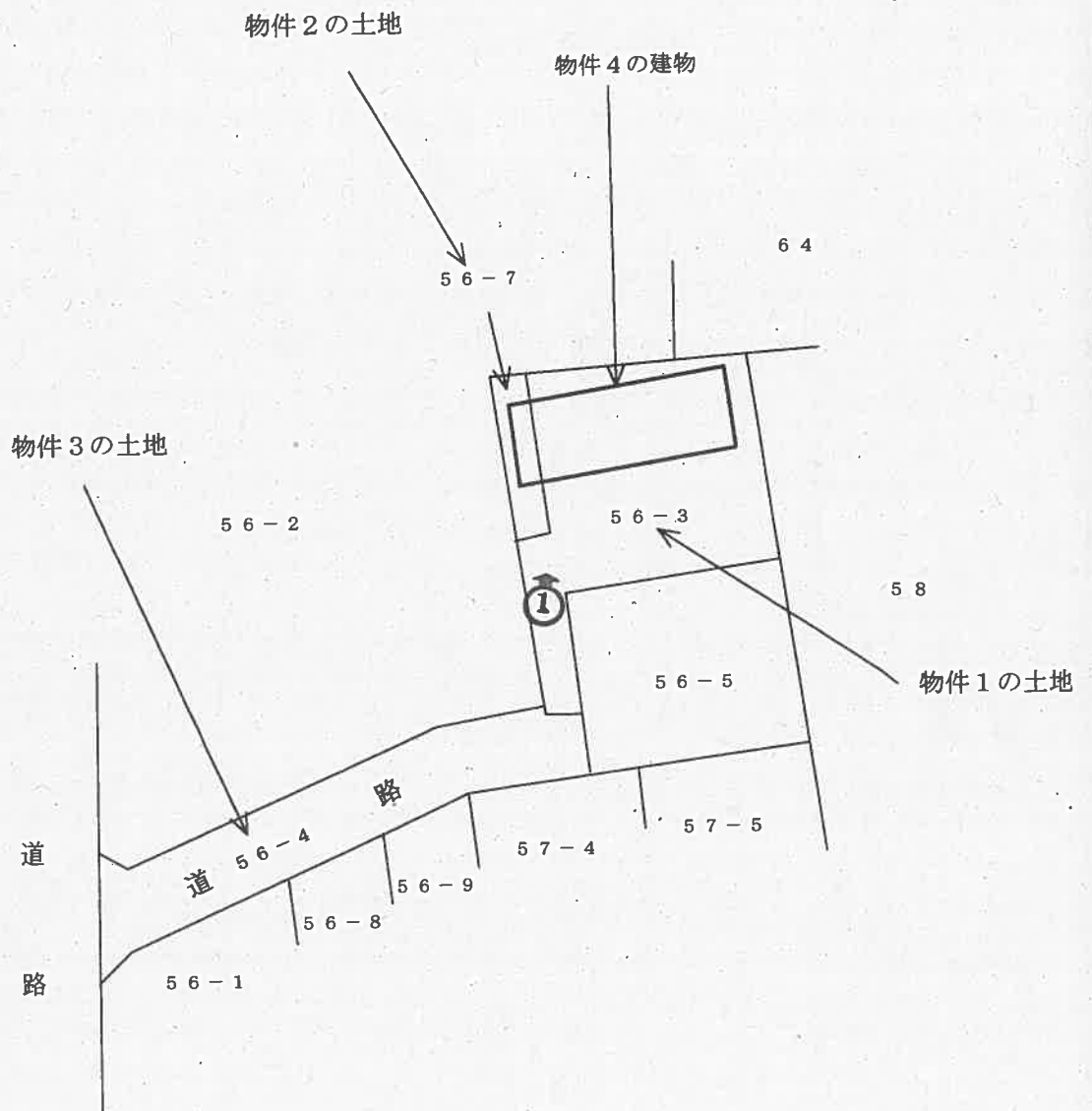
以上

| 調査の経過 | | |
|--|-----------------|--|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 7年11月12日 : - : | 当庁(郵便) | ■ライフライン調査 |
| 7年12月2日 13:00-13:10 | 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11日 9:30-10:15 | 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 ■Bから面接聴取 |
| 年 月 日 : - : | | |
| 年 月 日 : - : | | |
| 年 月 日 : - : | | |
| 年 月 日 : - : | | |
| <p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 7年12月11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> | | |

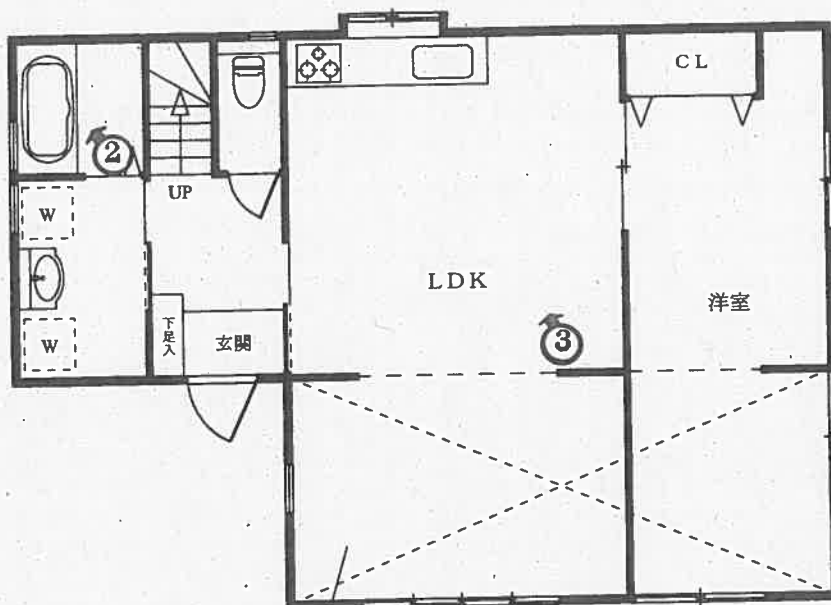
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第443号

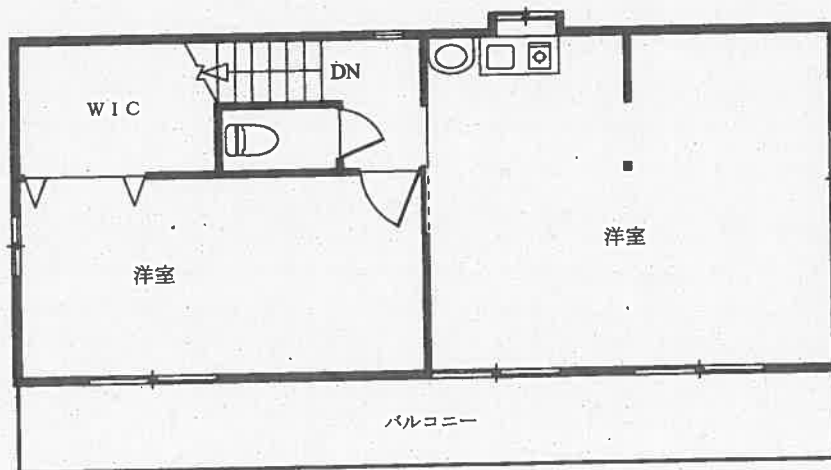


←○ 写真撮影位置と方向



増築部分 約21㎡

1 階



2 階

←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

求 意 見 書

石川 茂夫 殿

令和 8年 4月 28日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 5月 7日

評価人

石川 茂夫



物 件 目 録

1 所 在 足立区東和五丁目
地 番 56番3
地 目 宅地
地 積 141.02平方メートル

所有者 A

2 所 在 足立区東和五丁目
地 番 56番7
地 目 宅地
地 積 16.73平方メートル

所有者 A

3 所 在 足立区東和五丁目
地 番 56番4
地 目 宅地
地 積 115.86平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 足立区東和五丁目56番地3、56番地7
家屋 番号 56番3の2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき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 目 録

所有者 A



令和7年（ケ）第443号

令和7年12月11日 現地調査

令和7年12月24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 47,240,000 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金 10,580,000円 |
| 物件2 (土地) | 金 1,260,000円 |
| 物件3 (土地) | 金 940,000円 |
| 物件4 (建物) | 金 34,460,000円 |

- 1 一括価格は、物件1～4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1,2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 | | | |
| 3 | | | 地目：公衆用道路 |
| 4 | | | 住居表示：足立区東和5-8-2 床面積：1階：約70.68㎡（約21㎡増築） |
| 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 足立区東和五丁目
 地 番 56番3
 地 目 宅地
 地 積 141.02平方メートル

所有者 A

2 所 在 足立区東和五丁目
 地 番 56番7
 地 目 宅地
 地 積 16.73平方メートル

所有者 A

3 所 在 足立区東和五丁目
 地 番 56番4
 地 目 宅地
 地 積 115.86平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 足立区東和五丁目56番地3、56番地7
 家屋 番号 56番3の2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき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

所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 土地の概況及び利用状況等(物件1、2)

| | | |
|--|--|---|
| 位置・交通 | 東京メトロ千代田線「北綾瀬」駅のほぼ東方約720m（道路距離、徒歩約9分）程度の地点、足立区東和5丁目8番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照） | |
| 付近の状況 | 一般住宅と共同住宅が混在する「環七通り」背後の住宅地域である。 | |
| 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1種住居地域 60%（指定） 300%（指定） 防火地域※ 第3種高度地区、日影規制（5h/3h, 4m）、 区画整理事業完成等（※西側区道から30m超の区域は「準防火地域」である） |
| 画地条件 | 地積 形状 間口・奥行 地勢 | 141.02㎡（物件1） 16.73㎡（物件2） 157.75㎡ 合計 不整形 間口約2m、奥行約17.8m ほぼ平坦であるが、間口（南側）から北方に向かって若干盛土をして高くしてある。また東側隣地よりは0.7m程度高くなっていると判定された。 |
| 接面道路の状況等 | 南側で幅員約4mの私道（建築基準法第42条1項5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4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 不明（私道のため台帳調査不能） ※前面道路の本管の有無を基準として、本管が有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。 |
| 特記事項 | 足立区洪水・内水・高潮ハザードマップによると洪水等の浸水想定区域に含まれている。 | |

1-2 対象土地の概況及び利用状況等(物件3)

| | |
|---------|--|
| 画地条件 | 地積：115.86㎡ 持分：2分の1 形状：带状地 |
| 土地の利用状況 | 上記私道（公衆用道路）として利用されている。当該私道は西端で幅員約12mの区道に接続している。共有持分を有する以外の人も利用している模様である。 |

2 建物の概況及び利用状況(物件4)

| 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23年6月29日新築 約14年 約16年 |
| 仕様 | 構造 外壁 内壁 天井 床 設備 その他 | 木造スレートぶき2階建 サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング等 キッチン、浴室、洗面、トイレ等 特になし |
| 床面積(現況) | 1階 約70.68㎡ (増築約21㎡あり) 2階 49.68㎡ 延 約120.36㎡ | |
| 現況用途等 | 現況用途 間取り | 居宅(2階東側洋室は事務所として使用) 3LDK |
| 品等 | やや上位 | |
| 保守管理の状態 | 室内は基本的にきれいに使用されており、保守管理の状況は概ね普通であるが、1階で犬1匹を飼育しており、一部クロスに傷等が認められた。 | |
| 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 | 区役所調査では、1階の増築に関する資料はなかった。 | |

<建物の占有者等の状況一覧>

| 賃貸人等 | 借借人等 | 占有開始日 | 現契約期間 | 月額賃料 | 預り金等 |
|---|--------------|----------|-----------------------|----------|------|
| 所有者 | B (所有者の父) | H23.2.25 | H23.2.25) 30年間 | 90,000 円 | なし |
| 占有権原は賃借権を主張している。2階東側洋室は、Bが代表を務める株式会社G STYLEに事務所として使用借させ、その余はBが家族と共に居宅として使用している。 | | | | | |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（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 | 403,000 | × 0.70 | ×141.02 | × 0.95 | = 37,790,000 |
| 2 | | | ×16.73 | | = 4,480,000 |
| 合計 | | | | | 42,270,000 |

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、西側区道（幅員約12m）沿いに想定した。

地価公示（足立-60）

（公示価格等） （時点修正） （標準化補正） （地域格差） （規準価格）

380,000 円/㎡ × 106 / 100 × 100 / 100 × 100 / 100 = 403,000 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、標準的画地で補正なし。

地域格差：公示地等の地域と目的物件所在地域は総合的にほぼ同等と判定した。

イ 個別格差：私道（幅員約4m）の奥に位置する、間口狭小なやや敷地規模の大きい不整形地であること等の減価を考慮した。

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 5.0% と判定した。

② 物件3（土地）

物件3の土地は私道として利用されているので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

| 物件 番号 | 標準価格単価 (円/㎡) ア | 地 積 (㎡) イ | 共有持分 ウ | 価値率 エ | 土地価格 (円) オ |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|----------|------------------|
| 3 | 403,000 | ×115.86 | × $\frac{1}{2}$ | × 0.05 | = 1,170,000 |

ア 標準画地価格：上記①より

イ 地 積：登記数量による。

ウ 共有持分：共有持分を乗じた。

エ 価値率：私道として共用されている土地であること等を考慮し、価値率を上記のとおり判定した。

③ 物件4（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/m ²) ア | 現況延床面積 (m ²) イ | 現 価 率 ウ | 建物価格 (円) エ |
|----------|-----------------------------------|----------------------------------|------------|------------------|
| 4 | 270,000 | ×約120.36 | × 0.48 | = 15,600,000 |

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：現況数量による。

ウ 現価率：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。

・ 経過年数約 14年、 経済的残存耐用年数約 16年、 観察減価率 10%減 （建物の状況等を考慮）

・ 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)

$$\text{現価率} = 16\text{年} \div (14\text{年} + 16\text{年}) \times (1 - 0.10) = 0.48 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地（物件1、2）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) | 土地利用権等割合（注） | | 土地利用権等価格 (円) |
|----------|--------------|-------------|-------|-----------------|
| | ア | イ | | ウ |
| 1 | 37,790,000 | × 0.65 | 法定地上権 | = 24,560,000 |
| 2 | 4,480,000 | | | = 2,910,000 |
| 合計 | | | | 27,470,000 |

（注）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) | 土地利用権等 価格の控除及び 加算 (円) | 占有減 価修正 | 市場性 修正 | 競売市場 修正 | 評価額 (円) |
|----------|----------------|-----------------------------|------------|-----------|------------|--------------|
| | ア | イ | ウ | エ | オ | カ |
| 1 | (37,790,000) | - 24,560,000) | / | × 1.00 | × 0.8 | = 10,580,000 |
| 2 | (4,480,000) | - 2,910,000) | / | × 1.00 | × 0.8 | = 1,260,000 |
| 3 | 1,170,000 | / | / | × 1.00 | × 0.8 | = 940,000 |
| 4 | (15,600,000) | + 27,470,000) | × 1.00 | × 1.00 | × 0.8 | = 34,460,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | 47,240,000 |

ア 基礎となる価格：前記1①～③

イ 土地利用権等価格：前記2①

ウ 占有減価修正：本件は考慮不要と判断した。

エ 市場性修正：不要と判定した。

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

地価公示価格 (足立-60)

所 在 : 足立区東和5丁目71番3 「東和5-13-19」
価 格 : 380,000 円/㎡
位 置 : 「北綾瀬」駅、道路距離約700m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 99㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 街 路 : 南東 8.0m 区道
用途指定等 : 第一種住居地域, (建ぺい率60%, 容積率300%), 準防火地域等
地域の概要 : 住宅、マンション、営業所等が混在する住宅地域

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)

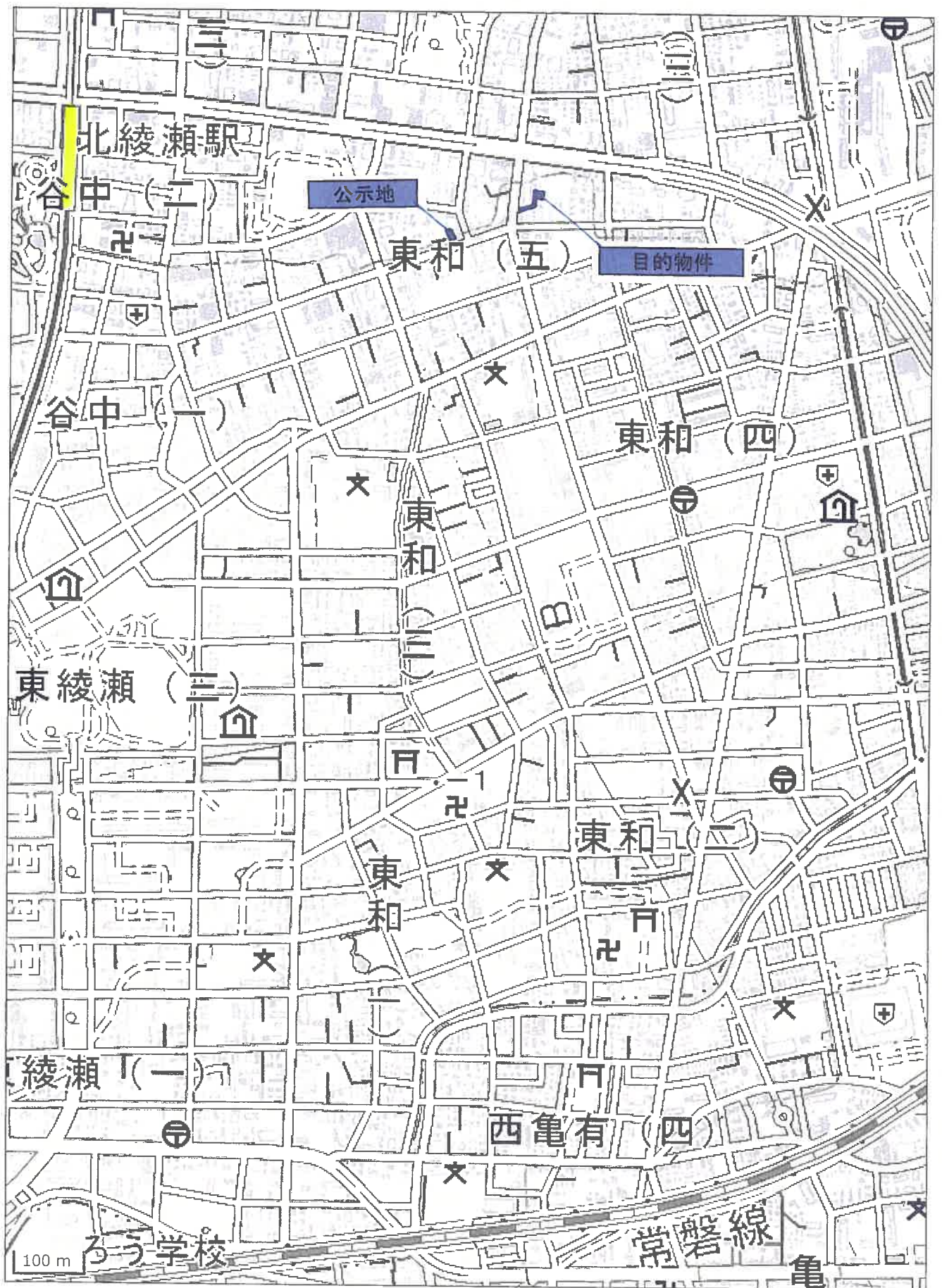
仮名一覧表

以 上

令和7年12月24日

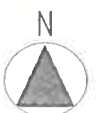
評価人 不動産鑑定士

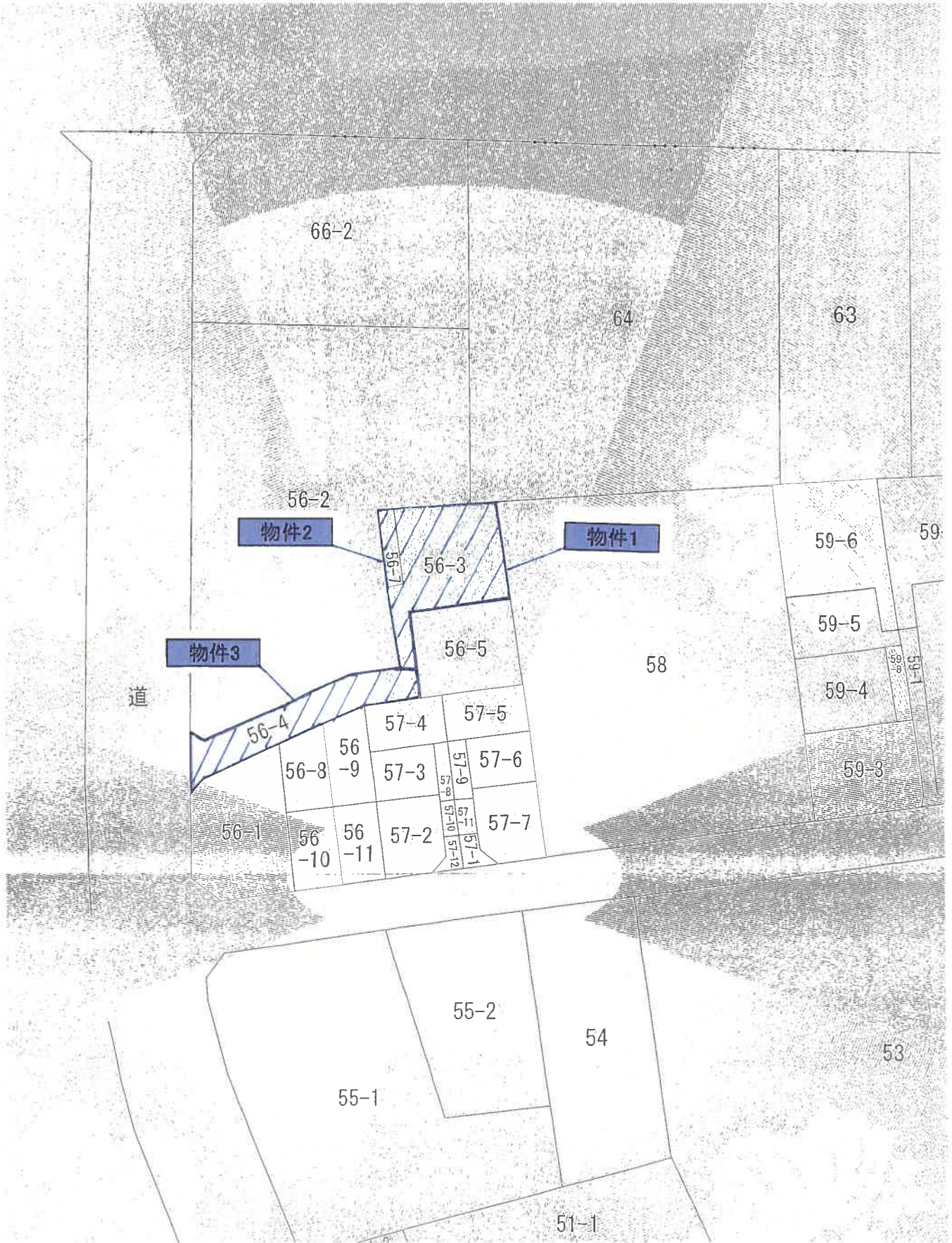
石川 茂夫



位置図

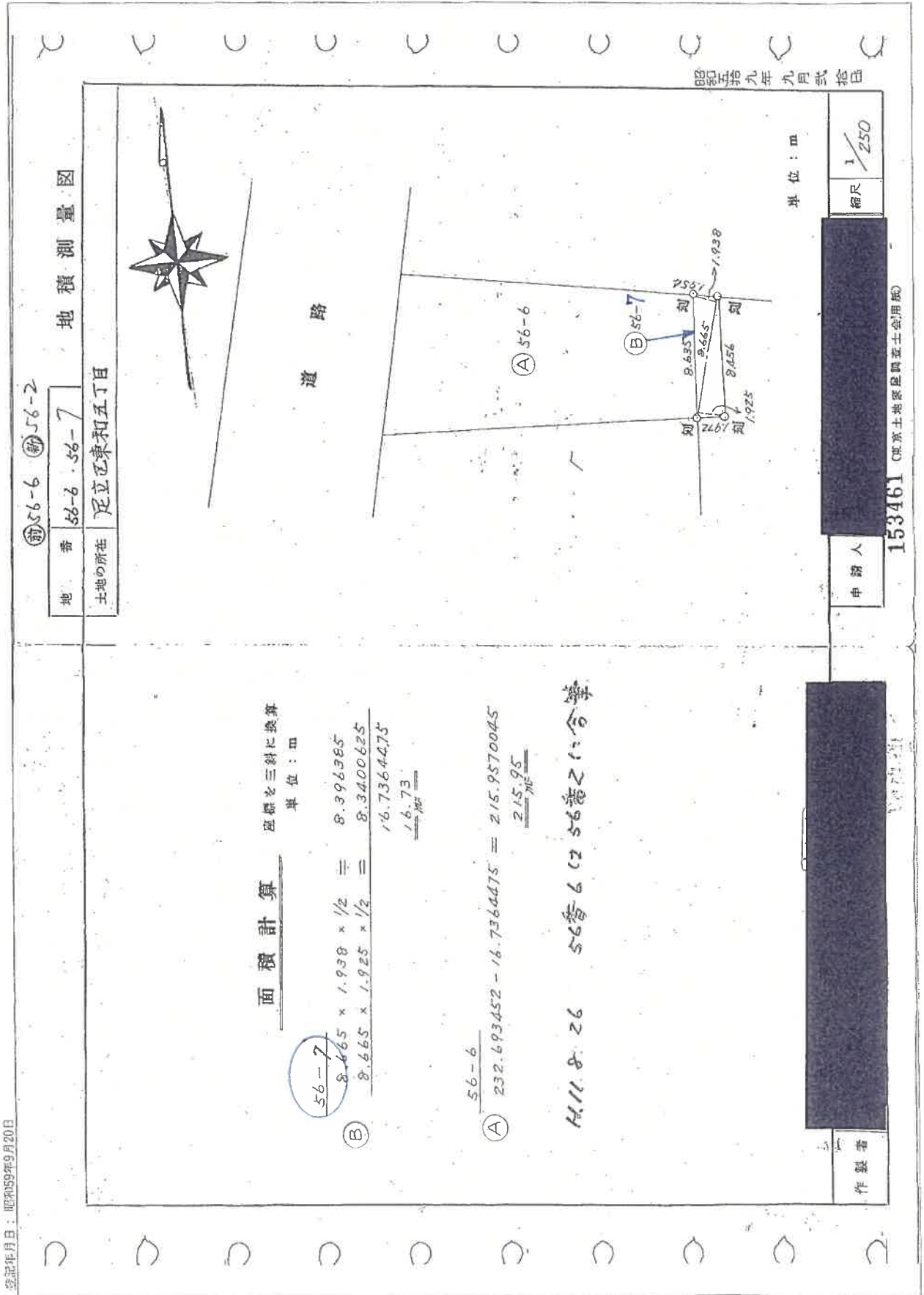
国土地理院 地理院地図





公 図 (写) 1 : 600





地積測量図(写)
※A3をA4に縮小しています※

建物平面図

| | |
|-------|---------------------|
| 家屋番号 | 56番3の2 |
| 建物の所在 | 足立区東和五丁目56番地3、56番地7 |

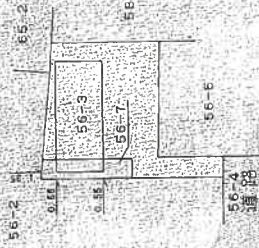
各階平面図

1階、2階
(各階同型)



求積表

| | | | | |
|--------|---|-------|---|-----------|
| 10.920 | x | 4.550 | = | 49.686000 |
| | | | | ㎡面積 |
| | | | | 49.68 |



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

(東京土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成23年7月7日

これは図面に記載されている内容を証明した図面です。
令和7年8月7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※