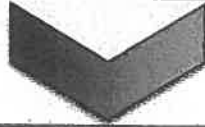


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 8 月 12 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 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 9 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 9 月 17 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 9 月 10 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 9 月 14 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 8 月 12 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	29,310,000 23,448,000	一括	5,862,000	不明	不明
1	5,900,000				
2	1,220,000				
3	80,000				
4	100,000				
5	20,000				
6	10,000				
7	21,980,000				



物件目録

1	所 在	足立区西伊興一丁目
	地 番	5 0 番 5 6
	地 目	宅地
	地 積	8 0 . 7 6 平方メートル

所有者 A

2	所 在	足立区西伊興一丁目
	地 番	5 0 番 6 2
	地 目	宅地
	地 積	1 6 . 7 4平方メートル

所有者 A

3	所 在	足立区西伊興一丁目
	地 番	5 0 番 2 0
	地 目	公衆用道路
	地 積	6 1 平方メートル

共有者 A 持分10分の1

4	所 在	足立区西伊興一丁目
	地 番	50番21
	地 目	公衆用道路
	地 積	77平方メートル

共有者 A 持分 10分の1



物 件 目 録

5 所 在 足立区西伊興一丁目

地 番 50 番 22

地 目 公衆用道路

地 積 22 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1

6 所 在 足立区西伊興一丁目

地 番 50 番 64

地 目 雑種地

地 積 2.00 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1

7 所 在 足立区西伊興一丁目 50 番地 56、50 番地 62

家屋 番号 50 番 56

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 48.93 平方メートル
2 階 47.77 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 13 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 1, 4】

地役権

範 囲 全部

要役地 足立区西伊興三丁目 22 番 28 (なお, 登記記録上は, 「足立区
西伊興町 22 番 28」と表示されている。)

原 因 昭和 37 年 9 月 6 日設定

目 的 1. 送電線路の架設及びその保守等のための土地立入
2. 送電線路の最下垂時における電線から, 3. 6メートルの範
囲内における建造物の築造禁止
3. 爆発性, 引火性を有する危険物の製造, 取扱及び貯蔵の禁止
4. 送電線路に支障となる工作物の設置, 竹木の植栽等その他送
電線路に支障となる行為の禁止

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 6】

ゴミ置き場として使用されている。

【物件番号 7】

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 6】

本件土地は共有持分についての売却であり, 買受人は, 当該物件を当然
に使用収益できるとは限らない。

《 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登載されています。



物 件 目 録

1 所 在 足立区西伊興一丁目
地 番 50番56
地 目 宅地
地 積 80.76平方メートル

所有者 A

2 所 在 足立区西伊興一丁目
地 番 50番62
地 目 宅地
地 積 16.74平方メートル

所有者 A

3 所 在 足立区西伊興一丁目
地 番 50番20
地 目 公衆用道路
地 積 61平方メートル

共有者 A 持分10分の1

4 所 在 足立区西伊興一丁目
地 番 50番21
地 目 公衆用道路
地 積 77平方メートル

共有者 A 持分10分の1



111

物 件 目 録

5 所 在 足立区西伊興一丁目

地 番 5 0 番 2 2

地 目 公衆用道路

地 積 2 2 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1

6 所 在 足立区西伊興一丁目

地 番 5 0 番 6 4

地 目 雑種地

地 積 2 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1

7 所 在 足立区西伊興一丁目 5 0 番地 5 6、5 0 番地 6 2

家屋 番号 5 0 番 5 6

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 4 8 . 9 3 平方メートル
2 階 4 7 . 7 7 平方メートル

所有者 A



令和8年（ケ）第58号
令和8年5月20日受理
令和8年6月15日提出
（評価人 岡村淑子）

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 白石 圭

物 件 目 録

1 所 在 足立区西伊興一丁目
地 番 50番56
地 目 宅地
地 積 80.76平方メートル

所有者 A

2 所 在 足立区西伊興一丁目
地 番 50番62
地 目 宅地
地 積 16.74平方メートル

所有者 A

3 所 在 足立区西伊興一丁目
地 番 50番20
地 目 公衆用道路
地 積 61平方メートル

共有者 A 持分10分の1

4 所 在 足立区西伊興一丁目
地 番 50番21
地 目 公衆用道路
地 積 77平方メートル

共有者 A 持分10分の1



物 件 目 録

5 所 在 足立区西伊興一丁目

地 番 50 番 22

地 目 公衆用道路

地 積 22 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1

6 所 在 足立区西伊興一丁目

地 番 50 番 64

地 目 雑種地

地 積 2.00 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1

7 所 在 足立区西伊興一丁目 50 番地 56、50 番地 62

家屋 番号 50 番 56

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 48.93 平方メートル
2 階 47.77 平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都足立区西伊興一丁目11番28号		
土地	物件1ないし6		
現況地目	■宅地(物件1及び2) ■公衆用道路(物件3ないし5) ■雑種地(物件6)		
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	■土地所有者 ☐ 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。物件3ないし5は公衆用道路に供されており、物件6は土地共有者らのゴミ集積所として利用されている。		
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	物件1及び2は東側は区道(建築基準法42条1項1号に該当)、南側は私道(建築基準法42条1項2号に該当)にそれぞれ接面している。		
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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	■ない ☐ ある — 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	■建物所有者 ☐ その他の者 上記の者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 [地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 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
(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
A (建物所有者)	1. 本件建物は私が居宅として使用しています。 2. 本件建物の不具合は、特にありません。 3. 隣地の方との境界上のトラブルは特にありません。 4. ペットは2年くらい前まで犬を飼っていましたが、現在は飼っていません。 (令和8年6月3日面接聴取) 以上

(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. 本件土地建物の位置関係、形状等は、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1及び2の土地（本件土地）上に、物件7の建物（本件建物）が建てられており、本件土地は本件建物の敷地として利用されていた。物件3ないし5の土地は公衆用道路として供されており、物件6の土地はゴミ集積所として利用されていた。
3. 物件1及び4の土地については、登記記録乙区欄に以下の地役権設定登記がなされていた。

原因：昭和37年9月6日設定

目的：（一）送電線路の架設及びその保守等のための土地立入

（二）送電線路の最下垂時における電線から、3.6メートルの範囲内における建造物の築造禁止

（三）爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止

（四）送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽等その他送電線路に支障となる行為の禁止

範囲：全部

要役地：足立区西伊興三丁目22番28（なお、登記記録上は「足立区西伊興町22番28」と表示されている。）

4. 本件建物の占有状況は、次のとおりであった。
 - ① 本件建物の郵便受け上部に、建物所有者Aの氏が表示された表札が取り付けられていた。
 - ② 初回臨場時は不在であった。立入調査時はAが在宅しており、同人から関係人の陳述等欄記載の要旨を聴取した。
 - ③ 本件建物内には、家具や日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
5. 上記現場の状況等から、本件建物の占有関係は、3枚目のとおり、Aが占有しているものと認定した。

調査の経過

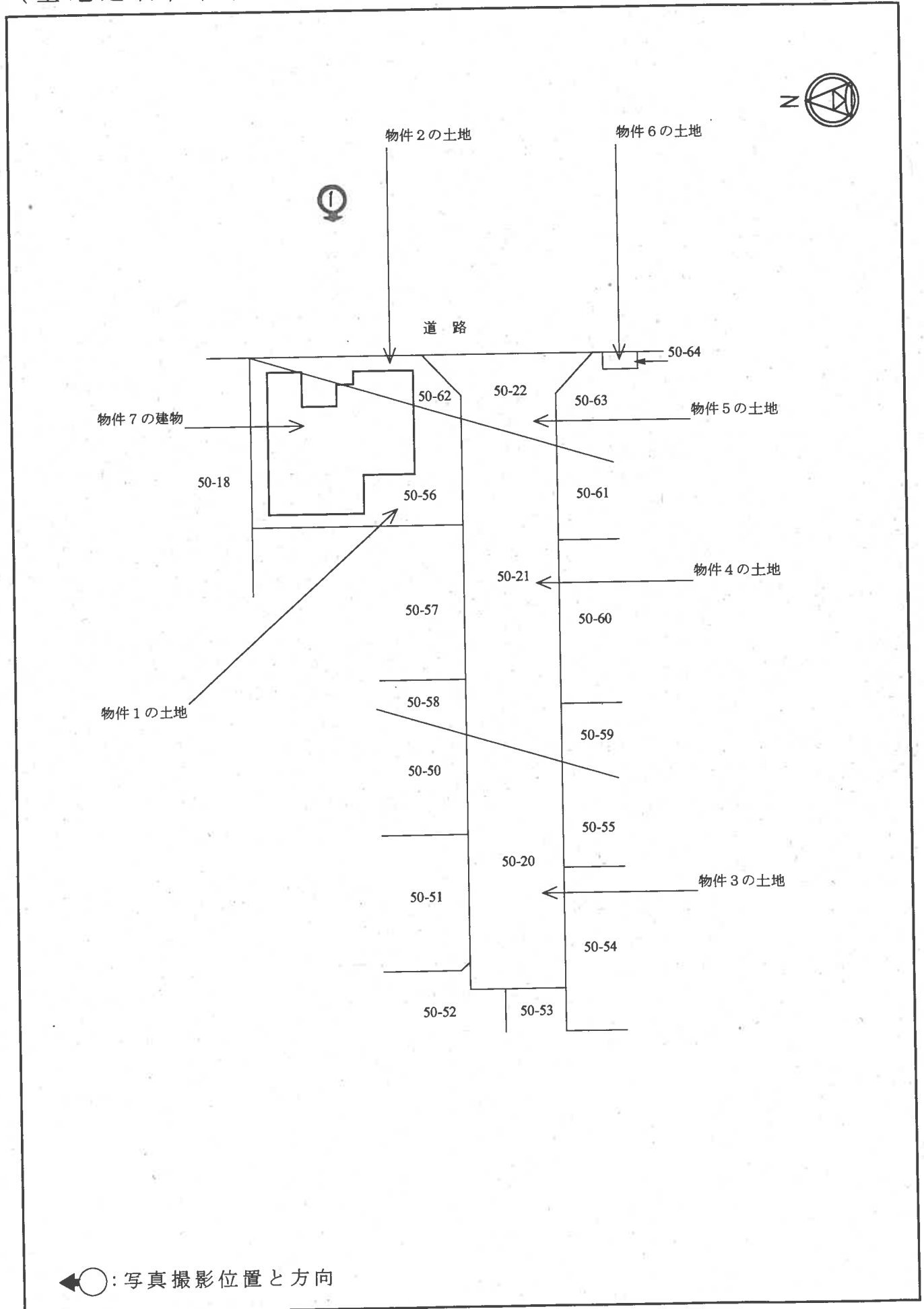
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年5月20日 13:00-13:20	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☐ 図面作成 ☐ 評価人同行 ☐ 居住者から聴取 ☒ 占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和8年6月3日 12:00-12:20	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査（立入調査） ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人同行 ☒ 所有者Aから聴取
令和8年6月11日 : - :	東京法務局城北出張所	☒ 物件1の要役地に係る不動産登記事項証明書及び公図の交付申請
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

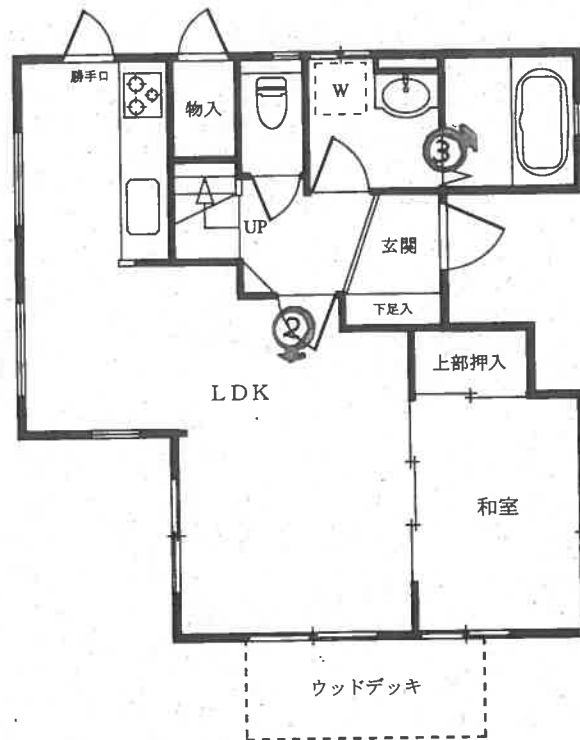
(特記事項)

- ☒ 令和8年6月3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 を立ち合わせ、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。

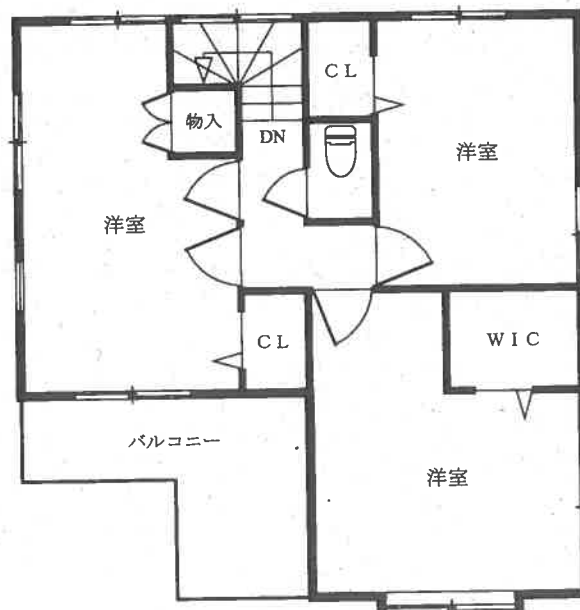
(写真3葉添付)

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





1 階



2 階

←○: 写真撮影位置と方向

01



02



03



令和8年（ケ）第58号
令和8年6月3日 現地調査
令和8年7月6日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 岡村 淑子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 29,310,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,900,000 円
物件2（土地）	金 1,220,000 円
物件3（土地）	金 80,000 円
物件4（土地）	金 100,000 円
物件5（土地）	金 20,000 円
物件6（土地）	金 10,000 円
物件7（建物）	金 21,980,000 円

- 1 一括価格は、物件1～7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7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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	次頁物件目録記載のとおり		
3	次頁物件目録記載のとおり		
4	次頁物件目録記載のとおり		
5	次頁物件目録記載のとおり		
6	次頁物件目録記載のとおり		
7	次頁物件目録記載のとおり		住居表示:足立区西伊興1-11-28
番号	特 記 事 項		
1・4	高压電線の線下地となっており、送電線路の架設や保守等のため等を目的とする地役権が設定されている。 土地共有者のゴミ集積所として利用されている。		
6			

物 件 目 録

- 1 所 在 足立区西伊興一丁目
地 番 50 番 56
地 目 宅地
地 積 80.76 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 足立区西伊興一丁目
地 番 50 番 62
地 目 宅地
地 積 16.74 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 足立区西伊興一丁目
地 番 50 番 20
地 目 公衆用道路
地 積 61 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1

- 4 所 在 足立区西伊興一丁目
地 番 50 番 21
地 目 公衆用道路
地 積 77 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1



物 件 目 録

5 所 在 足立区西伊興一丁目

地 番 50 番 22

地 目 公衆用道路

地 積 22 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1

6 所 在 足立区西伊興一丁目

地 番 50 番 64

地 目 雑種地

地 積 2.00 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1

7 所 在 足立区西伊興一丁目 50 番地 56、50 番地 62

家屋 番号 50 番 56

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 48.93 平方メートル

2 階 47.77 平方メートル

所有者 A



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・2）

位置・交通	日暮里・舎人ライナー「谷在家」駅の北東方約700m（道路距離、徒歩約9分）、足立区西伊興1丁目11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、アパート等が見られる住宅地域。	
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1種中高層住居専用地域 50%（指定） 150%（指定） 準防火地域 第2種高度地区、日影規制等
面地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	物件1：80.76㎡、物件2：16.74㎡ 一体として概ね長方形 一体として東側間口約9m、奥行約9m ほぼ平坦
接面道路の状況等 （物件1・2宅地）	東側で幅員約11.4m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）に、 南側で幅員約4.5m舗装私道（物件3・4・5：建築基準法第42条1項2号 該当）にほぼ等高に接面する角地。	
土地の利用状況等	物件1・2：物件7建物の敷地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	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり ※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出来ない場合をいう。

特記事項	・足立区ハザードマップによると洪水・内水氾濫浸水想定区域にある。 ・物件1は66000Vの高圧線下地になっている。物件1には地役権が設定されている。地役権の概要は以下のとおりである。 原因：昭和37年9月6日 目的：送電線の架設及びその保守等のための土地立入、その他建築利用制限あり。（物件1登記簿乙区参照） 範囲：全部 要役地：足立区西伊興3丁目22番28 物件1以外の土地も送電線より3.6mの範囲は建造物の築造禁止の制限等がある。
------	--

2 土地の概況及び利用状況等（物件3・4・5）

画地条件	地積：物件3：61㎡、物件4：77㎡、物件5：22㎡ 形状：带状 地勢：ほぼ平坦
土地の利用状況等	一体として公衆用道路として利用されている。
特記事項	・持分各1/10である。 ・物件4は66000Vの高圧線下地になっている。物件4には地役権が設定されている。地役権の概要は以下のとおりである。 原因：昭和37年9月6日 目的：送電線の架設及びその保守等のための土地立入、その他建築利用制限あり。（物件4登記簿乙区参照） 範囲：全部 要役地：足立区西伊興3丁目22番28 物件4以外の土地も送電線より3.6mの範囲は建造物の築造禁止の制限等がある。

3 土地の概況及び利用状況等（物件6）

画地条件	地積：2.00㎡ 形状：ほぼ長方形 地勢：ほぼ平坦
土地の利用状況等	共同のゴミ集積所として利用されている。
特記事項	持分1/10である。

4 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	平成22年11月11日新築 約16年 約9年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	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・畳等 キッチン・浴室・トイレ等
床面積(現況)	1階 48.93㎡、2階 47.77㎡、延 96.70㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね普通	
建物の利用状況	建物所有者が居宅として利用している。	
特 記 事 項	以前ペットを飼っていたとのことである。	

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）

物件1・2を一体とした建付地価格等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	建付地価格等 (円) カ
	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	330,000	×0.97	×80.76	×0.95	=24,560,000
2	330,000	×0.97	×16.74	×0.95	=5,090,000

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）が標準的な中間画地を想定している。

地価公示 足立-55

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 317,000 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/100 \times 100/98 = 330,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時 点 修 正：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：公示地は標準的画地であり補正は無し。

地 域 格 差：公示地の所在地域は、対象地域に比して街路条件等に劣ると判定した。

イ 個 別 格 差：一体として角地、物件1が高圧線下地であることを考慮した。

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判定した。

② 物件3・4・5（土地）

物件3・4・5を一体とした更地価格等を次のとおり求めた。

物件 番号	更 地 価 格		地 積 (㎡) ウ	道路 価値率 エ	共有持分 オ	更地価格等 (円) カ
	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ				
3	330,000	×0.95	×61	×0.05	×1/10	=100,000
4	330,000	×0.95	×77	×0.05	×1/10	=120,000
5	330,000	×0.95	×22	×0.05	×1/10	=30,000

ア 標準画地価格：前頁①と同様にして330,000円/㎡と判定した。

イ 個別格差：一体として物件4が高圧線下地であることを考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 道路価値率：当該道路の性質等を考慮して判定した。

オ 共有持分：登記記載による。

③ 物件6（土地）

目的土地の更地価格等を次のとおり求めた。

物件 番号	更 地 価 格		地 積 (㎡) ウ	共有持分 エ	更地価格等 (円) オ
	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
6	330,000	×0.1	×2.00	×1/10	=10,000

ア 標準画地価格：前頁①と同様にして330,000円/㎡と判定した。

イ 個別格差：ゴミ集積場に利用されている共有の狭小画地であり、有効利用度に劣ること等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 共有持分：登記記載による。

④ 物件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
7	240,000	× 96.70	×0.29	= 6,730,000

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16年，経済的残存耐用年数約9年，観察減価率 20%（建物の状況等を考慮した。）
耐用年数に基づく方法及び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）

現価率＝ 9年 ÷ （16年＋9年） × （1－0.2） ＝ 0.29（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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ウ
1	24,560,000	×0.7	法定地上権	= 17,190,000
2	5,090,000	×0.7	法定地上権	= 3,560,000
合 計				20,750,000

ア 建付地価格：前記1①カ

イ 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) カ
1	(24,560,000	－17,190,000)		×1.0	×0.8	=5,900,000
2	(5,090,000	－3,560,000)		×1.0	×0.8	=1,220,000
3	100,000			×1.0	×0.8	=80,000
4	120,000			×1.0	×0.8	=100,000
5	30,000			×1.0	×0.8	=20,000
6	10,000			×1.0	×0.8	=10,000
7	(6,730,000	+20,750,000)	×1.0	×1.0	×0.8	=21,980,000
一括価格（合計）						29,310,000

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：なし。

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 足立-55

所 在：東京都足立区西伊興2丁目39番151 「西伊興2-5-19」

価 格：317,000円／㎡

位 置：「舎人公園」駅 道路距離780m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：119㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北側7.4m区道

用途指定等：第1種低層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率150%、準防火地域

地域の概要：一般住宅の中に駐車場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（A3をA4に縮小）

建物図面・各階平面図写（A3をA4に縮小）

以 上

令和8年7月6日

評価人 不動産鑑定士

岡村 淑子



N

50-9

50-8

50-7

50-5

50-48

65-47

50-43

50-70

50-69

50-15

50-73

50-71

50-72

50-74

50-35

50-34

50-32

50-30

50-28

50-26

50-46

50-16

50-27

50-33

50-31

50-29

50-25

50-17

50-41

50-19

50-39

50-40

50-18

50-44

50-52

50-51

50-50

50-49

50-57

50-56

対象不動産

50-20

50-21

50-22

50-53

50-54

50-55

50-59

50-60

50-61

50-63

50-64

50-37

50-36

50-2

50-1

50-3

50-67

51-2

51-2

51-12

51-61

51

51-125

51-126

51-127

51-1

51-11

51-138

51-137

51-136

51-135

51-134

51

51-10

51-124

51-123

51-122

51-172

51-87

51-84

51-88

51-86

51-74

51-8

51-78

51-77

51-75

51-80

51-6

51-7

51-76

1

500

公図写

地番 50-22-02-54
土地の所在 足立区西伊興一丁目

地積測量図

表 地積

区分	面積	用途
50-22	2.121	住宅
50-62	1.273	住宅
50-63	2.277	住宅
50-64	1.009	住宅
計	6.680	

区分	面積	用途
50-63	2.023	住宅
50-64	2.701	住宅
計	4.724	

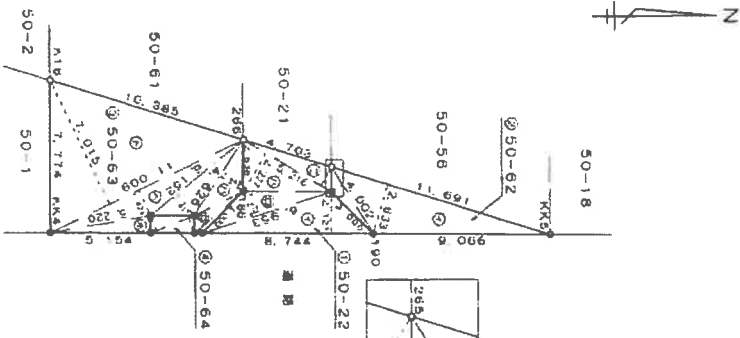
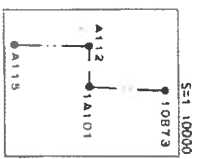
区分	面積	用途
50-63	0.256	住宅
50-64	0.281	住宅
計	0.537	

区分	面積	用途
50-64	2.410	住宅
計	2.410	

区分	面積	用途
50-22	2.121	住宅
50-62	1.273	住宅
50-63	2.277	住宅
50-64	2.003	住宅
計	7.674	

地積一覽表

区分	面積	用途	地積
50-22	2.121	住宅	53.2
50-62	1.273	住宅	53.2
50-63	2.277	住宅	53.2
50-64	2.003	住宅	53.2
計	7.674		212.8



測 定 系	測 定 日
平面	平成22年6月10日

測 定 系	測 定 日
平面	平成22年6月10日

作成者

申請人

縮尺

1/250

(東京土地家屋調査士会印)

地番 50-21-56-61

地積測量図

土地の所在 足立区西伊興一丁目

北

区画番号	面積	用途
50-21-56-61	17.8481㎡	住宅
50-21-56-62	30.1821㎡	住宅
50-21-56-63	27.8448㎡	住宅
50-21-56-64	17.8448㎡	住宅
50-21-56-65	17.8448㎡	住宅
50-21-56-66	17.8448㎡	住宅
50-21-56-67	17.8448㎡	住宅
50-21-56-68	17.8448㎡	住宅
50-21-56-69	17.8448㎡	住宅
50-21-56-70	17.8448㎡	住宅

区画番号	面積	用途
50-21-56-71	17.8481㎡	住宅
50-21-56-72	30.1821㎡	住宅
50-21-56-73	27.8448㎡	住宅
50-21-56-74	17.8448㎡	住宅
50-21-56-75	17.8448㎡	住宅
50-21-56-76	17.8448㎡	住宅
50-21-56-77	17.8448㎡	住宅
50-21-56-78	17.8448㎡	住宅
50-21-56-79	17.8448㎡	住宅
50-21-56-80	17.8448㎡	住宅

区画番号	面積	用途
50-21-56-81	17.8481㎡	住宅
50-21-56-82	30.1821㎡	住宅
50-21-56-83	27.8448㎡	住宅
50-21-56-84	17.8448㎡	住宅
50-21-56-85	17.8448㎡	住宅
50-21-56-86	17.8448㎡	住宅
50-21-56-87	17.8448㎡	住宅
50-21-56-88	17.8448㎡	住宅
50-21-56-89	17.8448㎡	住宅
50-21-56-90	17.8448㎡	住宅

区画番号	面積	用途
50-21-56-91	17.8481㎡	住宅
50-21-56-92	30.1821㎡	住宅
50-21-56-93	27.8448㎡	住宅
50-21-56-94	17.8448㎡	住宅
50-21-56-95	17.8448㎡	住宅
50-21-56-96	17.8448㎡	住宅
50-21-56-97	17.8448㎡	住宅
50-21-56-98	17.8448㎡	住宅
50-21-56-99	17.8448㎡	住宅
50-21-56-100	17.8448㎡	住宅

区画番号	面積	用途
50-21-56-101	17.8481㎡	住宅
50-21-56-102	30.1821㎡	住宅
50-21-56-103	27.8448㎡	住宅
50-21-56-104	17.8448㎡	住宅
50-21-56-105	17.8448㎡	住宅
50-21-56-106	17.8448㎡	住宅
50-21-56-107	17.8448㎡	住宅
50-21-56-108	17.8448㎡	住宅
50-21-56-109	17.8448㎡	住宅
50-21-56-110	17.8448㎡	住宅

区画番号	面積	用途
50-21-56-111	17.8481㎡	住宅
50-21-56-112	30.1821㎡	住宅
50-21-56-113	27.8448㎡	住宅
50-21-56-114	17.8448㎡	住宅
50-21-56-115	17.8448㎡	住宅
50-21-56-116	17.8448㎡	住宅
50-21-56-117	17.8448㎡	住宅
50-21-56-118	17.8448㎡	住宅
50-21-56-119	17.8448㎡	住宅
50-21-56-120	17.8448㎡	住宅

区画番号	面積	用途
50-21-56-121	17.8481㎡	住宅
50-21-56-122	30.1821㎡	住宅
50-21-56-123	27.8448㎡	住宅
50-21-56-124	17.8448㎡	住宅
50-21-56-125	17.8448㎡	住宅
50-21-56-126	17.8448㎡	住宅
50-21-56-127	17.8448㎡	住宅
50-21-56-128	17.8448㎡	住宅
50-21-56-129	17.8448㎡	住宅
50-21-56-130	17.8448㎡	住宅

区画番号	面積	用途
50-21-56-131	17.8481㎡	住宅
50-21-56-132	30.1821㎡	住宅
50-21-56-133	27.8448㎡	住宅
50-21-56-134	17.8448㎡	住宅
50-21-56-135	17.8448㎡	住宅
50-21-56-136	17.8448㎡	住宅
50-21-56-137	17.8448㎡	住宅
50-21-56-138	17.8448㎡	住宅
50-21-56-139	17.8448㎡	住宅
50-21-56-140	17.8448㎡	住宅

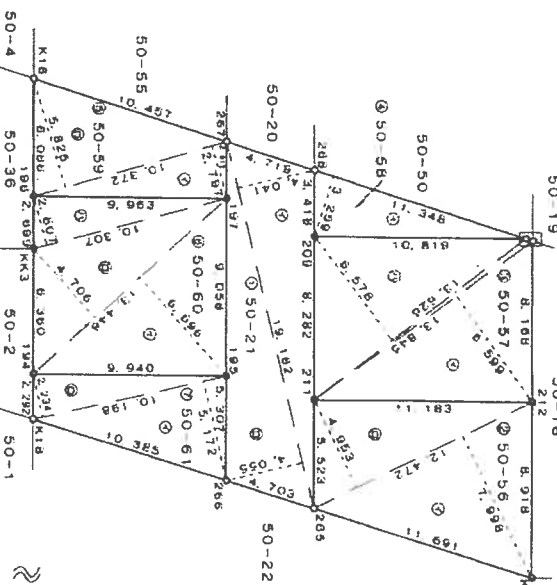
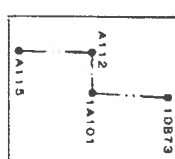
区画番号	面積	用途
50-21-56-141	17.8481㎡	住宅
50-21-56-142	30.1821㎡	住宅
50-21-56-143	27.8448㎡	住宅
50-21-56-144	17.8448㎡	住宅
50-21-56-145	17.8448㎡	住宅
50-21-56-146	17.8448㎡	住宅
50-21-56-147	17.8448㎡	住宅
50-21-56-148	17.8448㎡	住宅
50-21-56-149	17.8448㎡	住宅
50-21-56-150	17.8448㎡	住宅

区画番号	面積	用途
50-21-56-151	17.8481㎡	住宅
50-21-56-152	30.1821㎡	住宅
50-21-56-153	27.8448㎡	住宅
50-21-56-154	17.8448㎡	住宅
50-21-56-155	17.8448㎡	住宅
50-21-56-156	17.8448㎡	住宅
50-21-56-157	17.8448㎡	住宅
50-21-56-158	17.8448㎡	住宅
50-21-56-159	17.8448㎡	住宅
50-21-56-160	17.8448㎡	住宅

境界一覽表

区画番号	面積	用途
50-21-56-161	17.8481㎡	住宅
50-21-56-162	30.1821㎡	住宅
50-21-56-163	27.8448㎡	住宅
50-21-56-164	17.8448㎡	住宅
50-21-56-165	17.8448㎡	住宅
50-21-56-166	17.8448㎡	住宅
50-21-56-167	17.8448㎡	住宅
50-21-56-168	17.8448㎡	住宅
50-21-56-169	17.8448㎡	住宅
50-21-56-170	17.8448㎡	住宅

区画番号	面積	用途
50-21-56-171	17.8481㎡	住宅
50-21-56-172	30.1821㎡	住宅
50-21-56-173	27.8448㎡	住宅
50-21-56-174	17.8448㎡	住宅
50-21-56-175	17.8448㎡	住宅
50-21-56-176	17.8448㎡	住宅
50-21-56-177	17.8448㎡	住宅
50-21-56-178	17.8448㎡	住宅
50-21-56-179	17.8448㎡	住宅
50-21-56-180	17.8448㎡	住宅



測量年月日	測量者
平成22年6月10日	足立区測量係

測量点	測量点の種類
田	田
畑	畑
雑草	雑草
その他	その他

作成者

申請人

(東京土地家屋調査士会所属)

縮尺 1/250

— 3 —

[illegible][illegible]

NO	NAME	AGE	SEX	REL	RES
1	WONG, K. S.	28	M	Wife	7, WONG SHI WAI
2	WONG, K. S.	28	M	Wife	7, WONG SHI WAI
3	WONG, K. S.	28	M	Wife	7, WONG SHI WAI
4	WONG, K. S.	28	M	Wife	7, WONG SHI WAI
5	WONG, K. S.	28	M	Wife	7, WONG SHI WAI
6	WONG, K. S.	28	M	Wife	7, WONG SHI WAI
7	WONG, K. S.	28	M	Wife	7, WONG SHI WAI
8	WONG, K. S.	28	M	Wife	7, WONG SHI WAI
9	WONG, K. S.	28	M	Wife	7, WONG SHI WAI
10	WONG, K. S.	28	M	Wife	7, WONG SHI WAI

行	品名	單位	數量	計價	備註
1	12 022	4 472	42 000/184		
2	12 022	0 245	44 000/245		
3	6 241	0 445	4 200/445		
4		17	135 200/17		
5			27 405,70/8		
6			07 00		
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					
55					
56					
57					
58					
59					
60					
61					
62					
63					
64					
65					
66					
67					
68					
69					
70					
71					
72					
73					
74					
75					
76					
77					
78					
79					
80					
81					
82					
83					
84					
85					
86					
87					
88					
89					
90					
91					
92					
93					
94					
95					
96					
97					
98					
99					

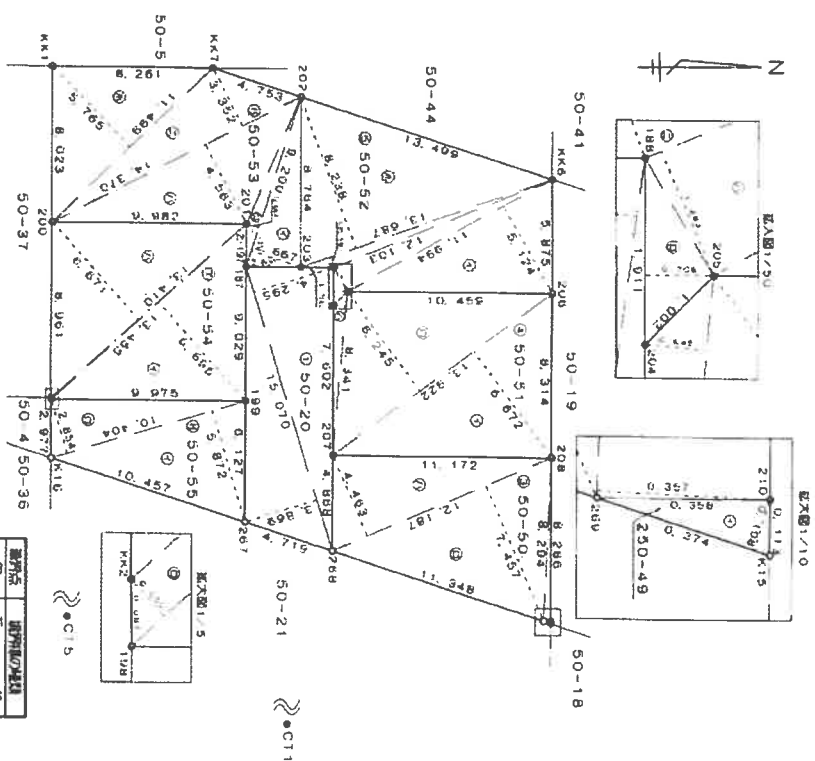
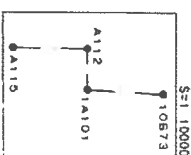
[illegible][illegible]

NO.	NAME	AGE	SEX	REL.	RES.
1	JOHN	30	M	H	1000
2	MARY	28	F	W	1000
3	JOHN	10	M	S	1000
4	MARY	8	F	S	1000
5	JOHN	10	M	S	1000
6	MARY	8	F	S	1000
7	JOHN	10	M	S	1000
8	MARY	8	F	S	1000
9	JOHN	10	M	S	1000
10	MARY	8	F	S	1000

報告片號碼	片名	時間
5806	2.26.75.10	7'

年次	單位：萬元		
	總額	工業	非工業
84	2,310.72	2,248	62.72
85	2,307.2	2,248	58.8
86	2,307.2	2,248	59.4
87	2,307.2	2,248	59.4
88	2,307.2	2,248	59.4
89	2,307.2	2,248	59.4
90	2,307.2	2,248	59.4
91	2,307.2	2,248	59.4
92	2,307.2	2,248	59.4
93	2,307.2	2,248	59.4
94	2,307.2	2,248	59.4
95	2,307.2	2,248	59.4
96	2,307.2	2,248	59.4
97	2,307.2	2,248	59.4
98	2,307.2	2,248	59.4
99	2,307.2	2,248	59.4
100	2,307.2	2,248	59.4

品名	数量	價格	金額
1A10	22007.534	-0250.31	4509.4
10872	22012.554	-0250.07	4509.4
1A12	22007.800	-0342.41	4509.4
1A18	23120.392	-0344.204	4509.4



作者

申請人

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/250

(單位: m)

