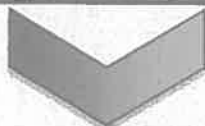


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 9 月 1 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 9 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 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 10 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 10 月 2 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 10 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 9 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, 2	52,060,000 41,648,000	一括	10,412,000	不明	不明
1	15,020,000				
2	37,040,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 足立区辰沼二丁目

地 番 2番7

地 目 宅地

地 積 376.79平方メートル

2 所 在 足立区辰沼二丁目2番地7

家屋 番号 2番7

種 類 事務所・倉庫・寄宿舍・作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 199.51平方メートル
2階 198.00平方メートル
3階 198.00平方メートル

(現況)

構 造 1階と2階との間に中間階がある。

床 面 積 1階 199.51平方メートル
中間階 約39平方メートル
2階 198.00平方メートル
3階 198.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月31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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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、BIT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 | 足立区辰沼二丁目 |
| | 地 番 | 2 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 376.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足立区辰沼二丁目2番地7 |
| | 家屋 番号 | 2 番 7 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫・寄宿舍・作業所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 199.51平方メートル
2階 198.00平方メートル
3階 198.00平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 1階と2階との間に中間階がある。 |
| | 床 面 積 | 1階 199.51平方メートル
中間階 約39平方メートル
2階 198.00平方メートル
3階 198.00平方メートル |



現況調査報告書の補足説明書

令和8年7月29日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

本件建物内の異臭状況について足立区生活環境保全課に対する聞き取りの結果を踏まえて、以下のとおり報告する。

近隣住民からの異臭の情報により、所在不明の所有者に代わり足立区において以下の作業を行った。

令和8年4月22日から同年7月3日までの間、複数回に渡り、本件建物の1階及び2階に存在する冷凍室に残置された肉の不腐物のうち容器にこびりついて撤去が難しいもの以外については撤去し、清掃作業を行った。

その結果、現在の状況は以下のとおりである。

- (1) 1階及び2階の冷凍室内にはアンモニア臭がなお充満し、有害ガスが検知される危険な状態である。ガスが漏れないように目張りをしている。
- (2) (1)以外の部分については、異臭は残っているものの有害ガスの検知はされなかった。
- (3) 撤去作業を行うにあたり、冷凍室内及び冷凍室外に置いてある真空パック等の製品については場所を移動させたが、機械類については撤去や移動はしていない。
- (4) 1階及び2階の冷凍室の入り口前に防臭シートを敷いてある。
- (5) 1階において壁に隙間がある部分に目張りをした。

なお、冷凍室を開けるとガスが漏れて近隣に異臭が放たれるため、冷凍室を開けた場合は、再度目張りをして原状回復願いたいとのことであった。

以 上

令和7年(ケ)第663号
令和8年3月2日受理
令和8年4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 御 供 英一郎 (印)

(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 | 足立区辰沼二丁目 |
| | 地 番 | 2番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 376.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足立区辰沼二丁目2番地7 |
| | 家屋 番号 | 2番7 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫・寄宿舍・作業所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 199.51平方メートル
2階 198.00平方メートル
3階 198.00平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	足立区辰沼二丁目2番7号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件)		
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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し占有している。 ☐ 「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)	☒ 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			
建物	物件2		
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が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☒ 構造: 1階と2階との間に中間階がある。 ☒ 床面積: 上記中間階 約39㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 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事務所、倉庫、寄宿舍、作業所として占有している(3、4枚目のとおり) ☐ 「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 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 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
(2 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 (リース会社の担当者)	私は株式会社日本包装リースの担当者です。本件建物内に存在するリース物件（動産）等につき当社の意向を令和8年3月31日付けの文書に記載して提出いたしました（その内容は、4枚目のとおり。）。当社は本件の所有者に対し、機械器具のリース等を行っている会社になります。所有者は、主として中華料理店などに食肉などの食料品を販売する会社（食料品加工販売業）です。一般的に、食料品加工販売等に使用される機械器具に関しては、耐用年数が経過している古いものについては、価値はなく、撤去や処分費用の方がかかってくるものと思われます。所有者については、以前は本件建物で営業をしていたところ、令和7年9月に、所有者からのリース料金等の支払がなされなくなり、所有者とは連絡も取れなくなったので、そのころには営業は停止したのだと思われます。その後、私は調査のために本件建物にも行きましたが、応答がなく中には入れませんでした。今年（令和8年）の1月に、代表者の自宅を訪ねたところ、代表者の妻（元妻）は「代表者とは離婚しており、私は関係ない」などということで代表者の所在は分からず、結局、所有者側とは現在も連絡が取れない状況です。 (令和8年4月14日電話聴取)

執行官の意見

- 1 本件物件の現況は、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 各臨場時において、本件建物の1階西側のシャッターの上部等に、本件の所有者の名称が表示されていた。郵便受けの中は、所有者宛の郵便物等でほぼいっぱい状態であった。立入調査時において、本件建物の中は、各種の動産類(残置物)がかなり存在しており、現状は、日常的に使用はされていない様子であった(営業を止めてから時間がたっているような様子であった)。残置物としては、1階の事務所に所有者の会社関係書類や備品類、1階の下屋部分に自動車が2台、3階の北側部分は従業員等の宿舍的に使用されていたようでベッド、衣服、日用品や備品類、その他全体的に営業用(食料品加工販売業)の備品類、機械器具、原料等が見受けられた(なお、残置されている機械器具に関しては、基本的にかかなり古いものであるように見受けられた。下記4の(1)①を除く。)
 なお、本件建物の2階事務所部分には、カードキーによる施錠がなされており、解錠技術者に解錠を試みさせたが、難錠であり解錠ができなかった。このために、この2階事務所部分には立ち入ることができず、目視等はできなかった(よって、事務所として使用されていたものかどうか不明であり、間取図では推定で「事務所」と記載したものである。)
- 3 立入調査においての特記事項として、非常に強い臭い(おそらく、冷凍庫等に入っていると思われる食肉等や食材関係が腐るなどした臭い)が本件建物内全体及び本件建物の周囲(外部まで)に広がっている状態であった。足立区の担当部署には、この臭いについて近隣住民等から苦情が寄せられているとのこと。
- 4 令和8年3月31日付けの株式会社日本包装リースが提出した文書には、次の記載(要旨)がなされている。
 - (1) 本件建物内にある次のリース物件(①②)は、所有者とのリース契約に基づき貸し出しているもので、当社が所有する動産であり、競売手続及び売却に支障のない方法・時期において、このリース物件を撤去する意向である(返還してもらう意向)。
 - ① 株式会社なんつね製 チョップカッター BOON-360ECII アレスII 一式 製造番号: CBCC3380
 - ② マキーエンジニアリング株式会社製 空袋自動捺印機 MFC-700型 一式 製造番号: TM2404010
 (立入調査時において、①は1階の作業所部分に存在した(写真2のとおり)。②は確認できなかったが、動産類については短時間でざっと見ただけなので、どこかにあるものと思われる。Aによれば、Aも本件建物に立ち入ったことはなく、どこに置いてあるか不明であるが、①②ともに株式会社日本包装リースのリース物件である旨のラベルが貼ってあるとのこと。)
 - (2) 本件建物内にある次のプレハブ冷凍庫は、当社と本件の所有者との間で締結された割賦販売契約に基づく所有権留保物であったが、同冷凍庫は換価価値がなく、回収・撤去を行わないという判断に至ったために、同冷凍庫に関する所有権を放棄する。これにより、同冷凍庫の取扱いにつき当社は異議を述べない。
 - ・ 綾の国建設事業(協組)製 プレハブ冷凍庫 一式(設置場所: 本件建物内3階)
 (立入調査時において、本件建物の3階に同冷凍庫は存在した(写真3のとおり)。なお、本件建物内には、同冷凍庫の他にも、複数の冷凍庫が存在するが、これらはいずれもその大きさや設置の状況及び利用状況等からして、本件建物の附合物又は従物と認められるので、いずれも本件建物の設備等として本件の売却対象に含まれるものと考えられる。)
- 5 本件建物の占有関係については、上記2から4まで、関係人の陳述、関係人提出の文書及びその他の現場の状況等から、2枚目のとおり所有者が占有しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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3月17日 14:05-14:15	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書差置
令和8年3月18日	当庁	本件の所有者の代表者（代表者宅宛）に対し占有関係照会書送付（郵送）（あて所に尋ね当たらずで戻ってきた。）
令和8年4月2日 15:00-16:05	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、立入調査
令和8年4月14日	当庁	Aに電話聴取

(特記事項)

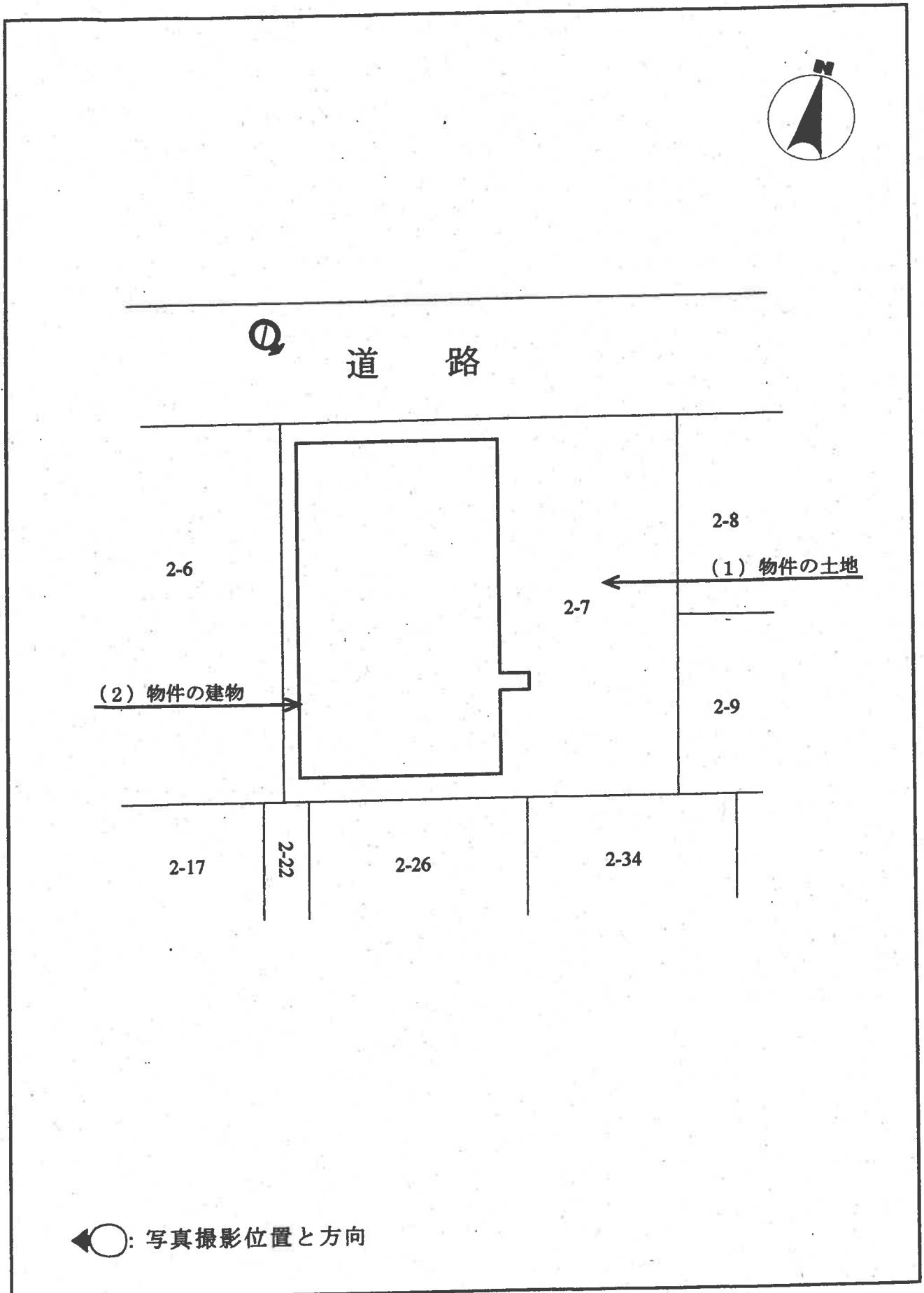
☐ 令和 年 月 日
目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

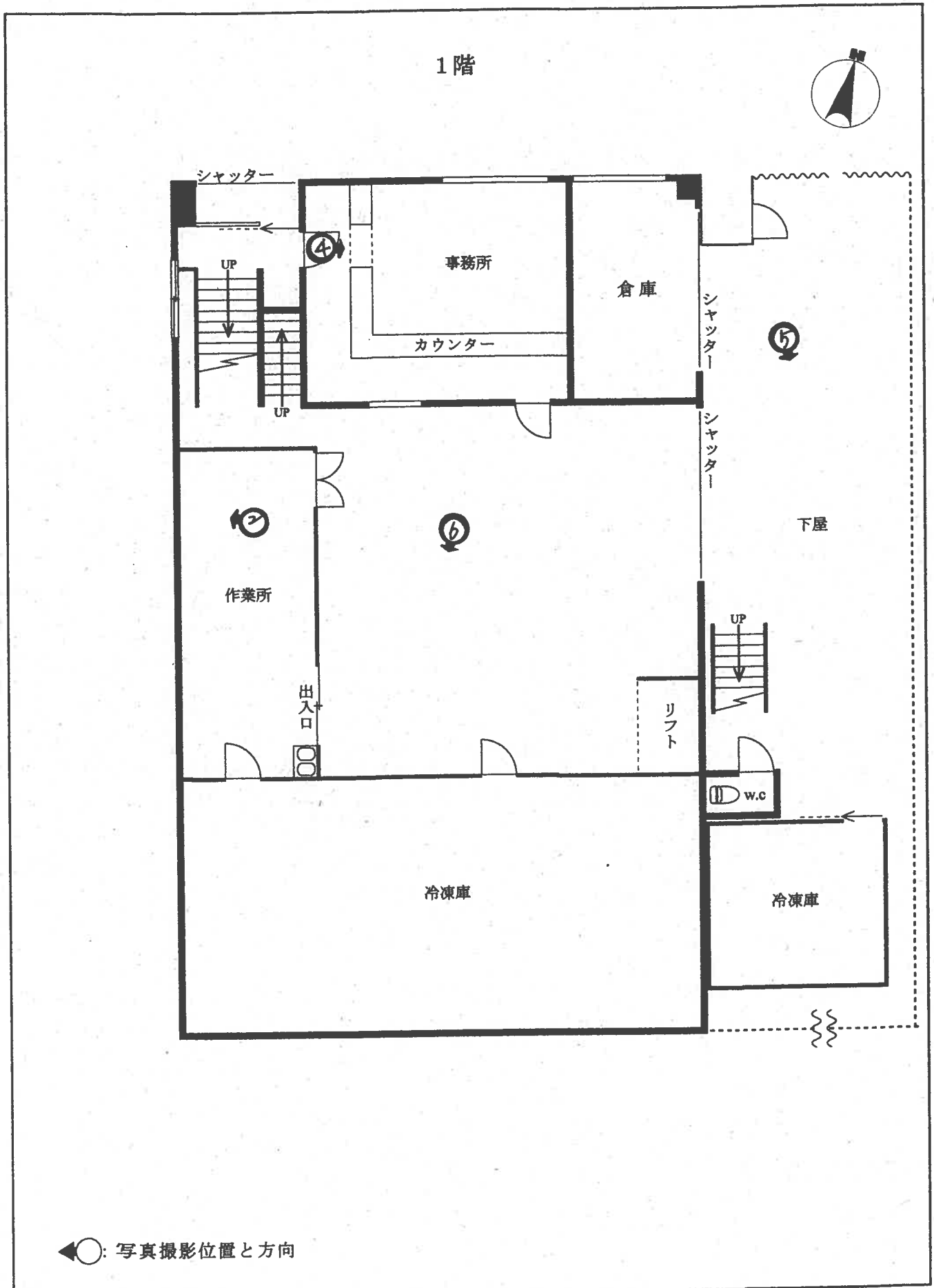
☒ 令和8年4月2日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った（なお、本件建物の301号室、303号室及び3階倉庫部分も施錠されていたので立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて同部分に立ち入った。）

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

土地建物位置関係図

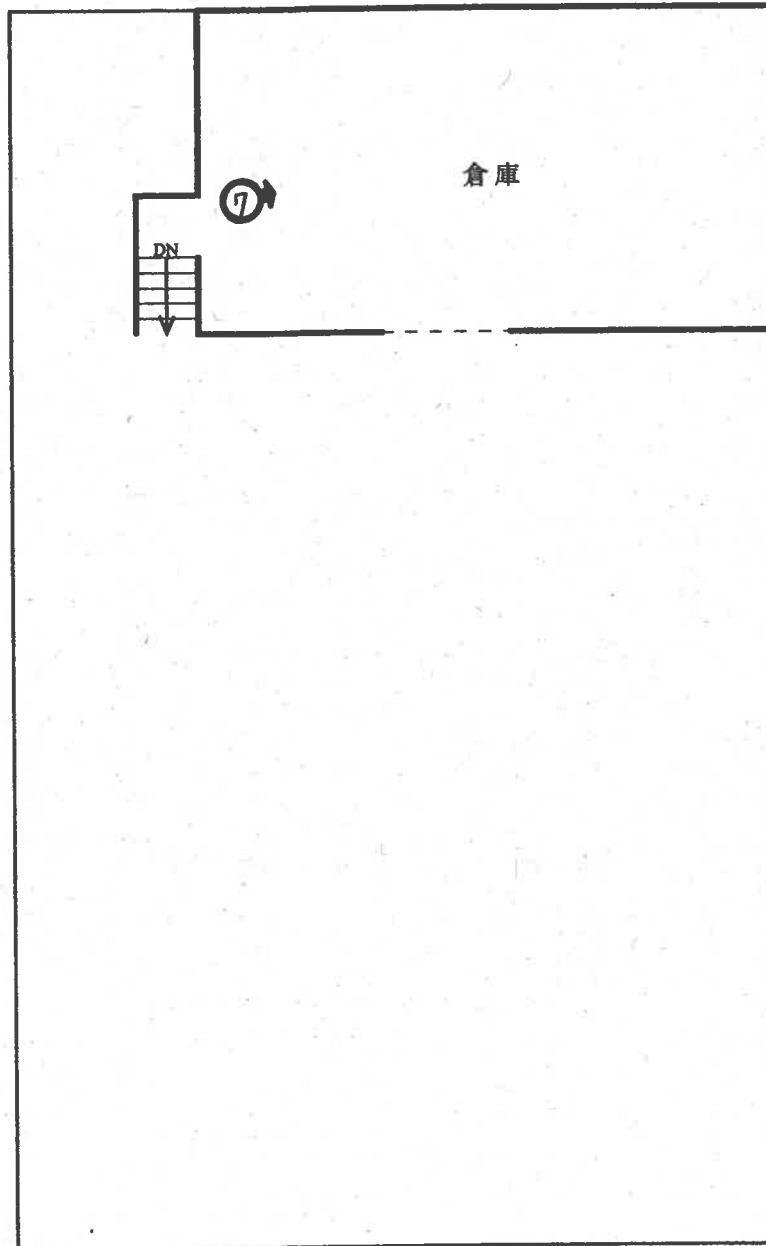
令和7年(ケ)第663号





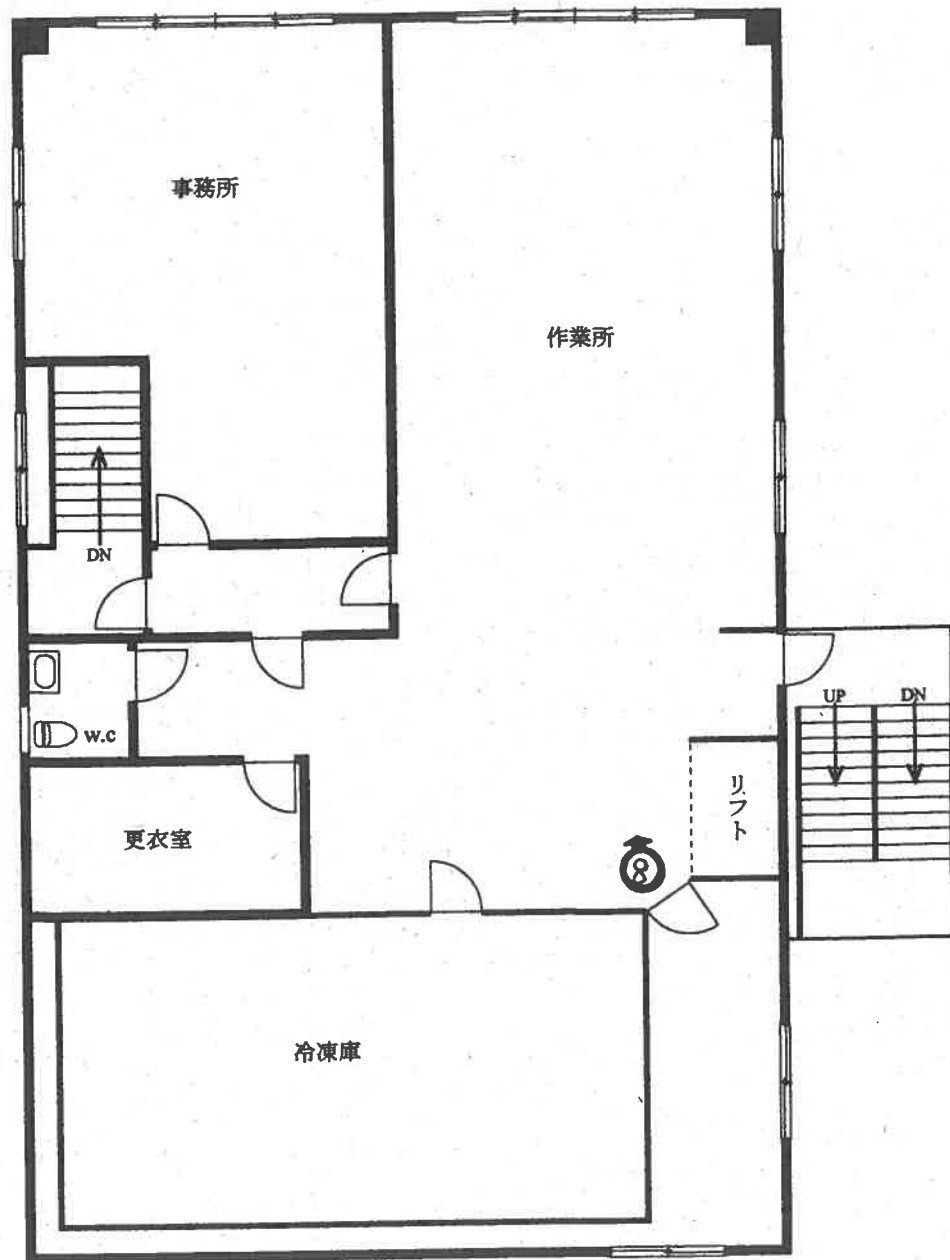
1階と2階の間階

約 39㎡



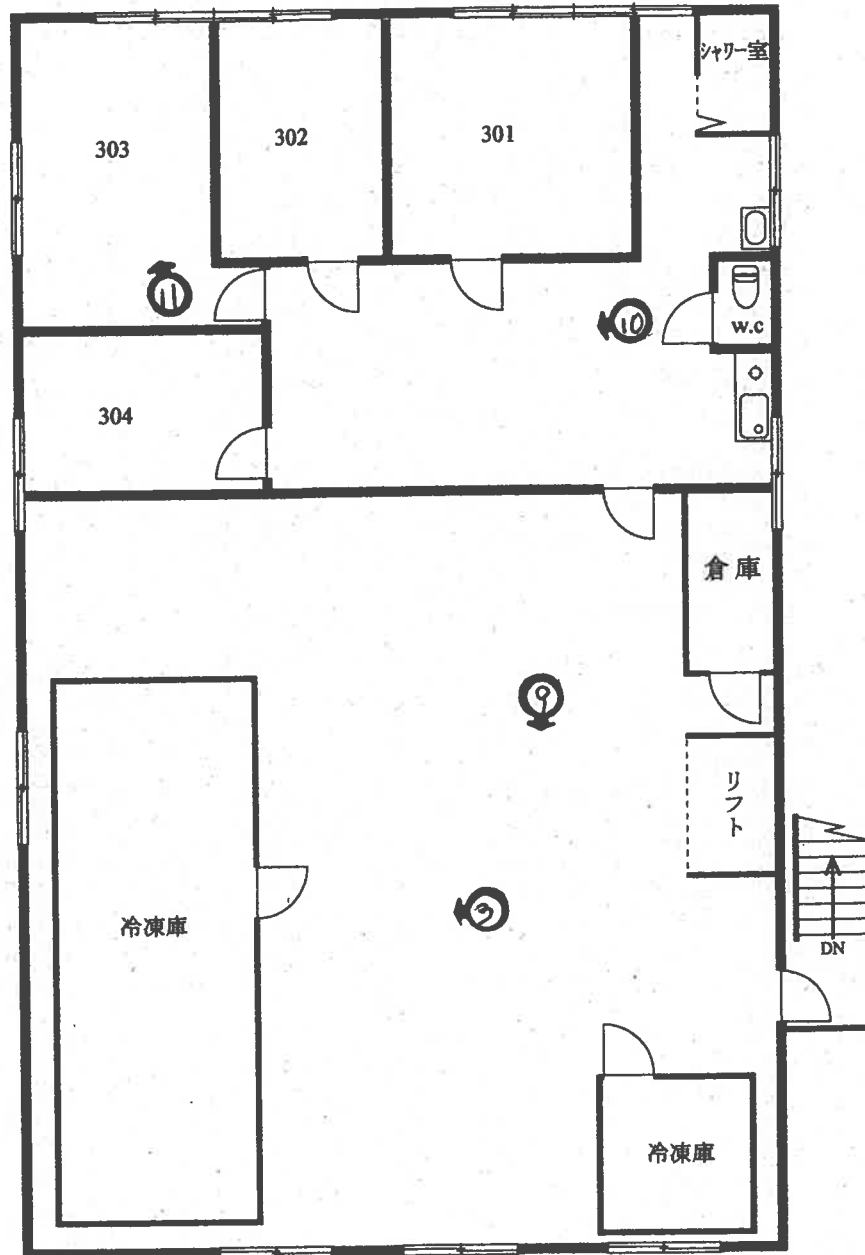
◀○: 写真撮影位置と方向

2階



◀○: 写真撮影位置と方向

3階



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(// 枚目)

4



5



6



(/2 枚目)

7



8



9



10



11



意見書

令和8年7月27日

東京地方裁判所 民事第21部 御中

令和7年(ケ)第663号

評価人 岡村 淑子

評価書（令和8年4月17日評価）の提出後、近隣住民からの異臭の情報に基づき足立区による冷凍室内の腐敗物の撤去及び清掃作業が行われた結果、現在も冷凍室内で有害ガスが検知される危険な状況であること等が判明したため、評価額の見直しを行う。

評価額算定の過程は以下の通りとする。

既提出評価書 P9

2、評価額算定の過程

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	(96,310,000	－67,420,000)		×0.65	×0.8	=15,020,000
2	(3,810,000	＋67,420,000)	×1.0	×0.65	×0.8	=37,040,000
一括価格（合計）						52,060,000

- ア 基礎となる価格：既提出評価書 第5 1 基礎となる価格
- イ 土地利用権等価格：既提出評価書P 9 2 ①ウ
- ウ 占有減価修正：必要なし。
- エ 市場性修正：既提出評価書 第4 1・2各特記事項、土地建物の規模や用途等、建物内に有害ガスが検知されている冷凍室が存し、周辺環境維持のためにも適切な取り扱いを要すること等を考慮して一体とした市場性減価を行った。
- 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。

以 上

令和7年(ケ)第663号
令和8年4月2日 現地調査
令和8年4月17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56,070,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金16,180,000円
物件2（建物）	金39,890,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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		住居表示:足立区辰沼2-2-7 構造:1階と2階との間に中間階がある。 床面積:1階と2階の中間階 約39㎡
番号	特 記 事 項		
1	過去より工場等の敷地であり、土壌汚染のリスクが高いが、土壌汚染概況調査は未実施である。		
2			
	アスベスト含有建材の有無や耐震性については不明である。 2階北西側の部屋は内部調査ができていないため、仕様等や不具合等の有無は不明である。		

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|----------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 足立区辰沼二丁目 | |
| | 地 番 | 2 番 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 376.79平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 足立区辰沼二丁目2番地7 | |
| | 家屋 番号 | 2 番 7 | |
| | 種 類 | 事務所・倉庫・寄宿舍・作業所 | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 199.51平方メートル |
| | | 2階 | 198.00平方メートル |
| | | 3階 | 198.00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	東京メトロ千代田線「北綾瀬」駅の北東方約1.3km（道路距離、徒歩約17分）、バス停「辰沼2丁目」至近、足立区辰沼2丁目2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、共同住宅、工場等が混在する住宅地域。	
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 第一種中高層住居専用地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 第2種高度地区、日影規制等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	376.79㎡ 概ね正方形 間口約20m、奥行約19m ほぼ平坦
接面道路の状況等	北側で幅員約9.5m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。	
土地の利用状況等	物件2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・高潮浸水想定区域にある。 ・地上建物（物件2）では食料品加工販売業等を操業していたため、土壌履歴調査を実施したところ、過去にはサッシ工場、合板製造工場、産業廃棄物・都市塵芥の回収処理事業場等が操業されていたため、トリクロロエチレン・鉛・油・ダイオキシン等の汚染物質等の土壌汚染のリスクが高く、土壌汚染概況調査を実施することが望ましいとの結果であった。	

2 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	昭和50年3月15日新築 約51年 経済的耐用年数を満了しつつある。
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 モルタル等 鉄板・合板・ビニールクロス等 合板・吸音板等 コンクリート・クッションフロアー等 キッチン・トイレ・シャワー室・リフト等
床面積(現況)	1階 199.51㎡、1階と2階の中間階 約39㎡、2階 198.00㎡ 3階 198.00㎡ 延 約634.51㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	事務所・倉庫・寄宿舍・作業所 1階：事務所・作業所等、中間階：倉庫、 2階：事務所・作業所等、3階：作業所・寄宿舍等
品 等	やや劣る。	
保守管理の状態	劣る。悪臭が外にまで漂っているが内部の発生元は不明で多くのハエがいる。足立区役所に悪臭の苦情が寄せられているとのことである。冷凍庫の中は確認していない。	
建物の利用状況	建物所有者が事務所・倉庫・寄宿舍・作業所として利用している。作業所は現在操業していない。	

特 記 事 項	・足立区役所によると、工事完了検査の検査済証を発行した形跡はないとのことである。下屋等を考慮すると容積率・建蔽率をオーバーしている可能性がある。 ・作業所では建物所有者が食料品加工販売業等を操業していたもようである。建物内に残っている機械器具のうち株式会社日本包装リースがリース契約している機械 2 台は同社が撤去する意向とのことである。（リース機械の概要は現況調査報告書参照）それ以外に現存する機械器具や冷凍庫等は、放置され維持管理状況が劣るため経済的耐用年数を満了し、撤去には費用を要すると予測される。 ・調査日に所有者が不在であったため、建物本体・設備等の不具合の有無は不明である。また有害な貯蔵品等の有無も不明である。 ・アスベスト含有建材の有無は不明である。また登記上昭和 56 年 6 月 1 日より前（いわゆる旧耐震基準の時代）に建築された建物であり、耐震性にも疑義がある。 ・株式会社 SR 商事の看板が北側区道の歩道に越境している可能性がある。足立区役所によると、当該看板については道路占用許可の申請は行われていないとのことである。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の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) オ
	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	284,000	×1.0	×376.79	×0.9	=96,310,000

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-62

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 267,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/95 = 284,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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：公示地は標準的で補正の必要なし。

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

イ 個 別 格 差：なし。土壤汚染の可能性については市場性修正で考慮する。

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2（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
2	200,000	× 634.51	× 0.03	= 3,810,000

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：

・経過年数約 51 年，経済的耐用年数を満了しつつあるため残価率 5%，観察減価率 40%（建物の状況等を考慮した。）

・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：残価率×（1－観察減価率）

現価率＝ 0.05 × （1－0.4） ＝ 0.03（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	96,310,000	×0.7	法定地上権	= 67,420,000

ア 建付地価格：前記1①オ

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	(96,310,000)	-67,420,000)		×0.7	×0.8	=16,180,000
2	(3,810,000	+67,420,000)	×1.0	×0.7	×0.8	=39,890,000
一括価格（合計）						56,070,000

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：前記第4 1・2各特記事項、土地建物の規模や用途等を考慮して一体とした市場性減価を行った。

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 足立-62

所 在：東京都足立区佐野2丁目10番10 「佐野2-10-16」

価 格：267,000円／㎡

位 置：「北綾瀬」駅 道路距離約1.6km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：134㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南東側7m区道

用途指定等：第2種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%、準防火地域

地域の概要：営業所等も見られる区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写（A3をA4に縮小）

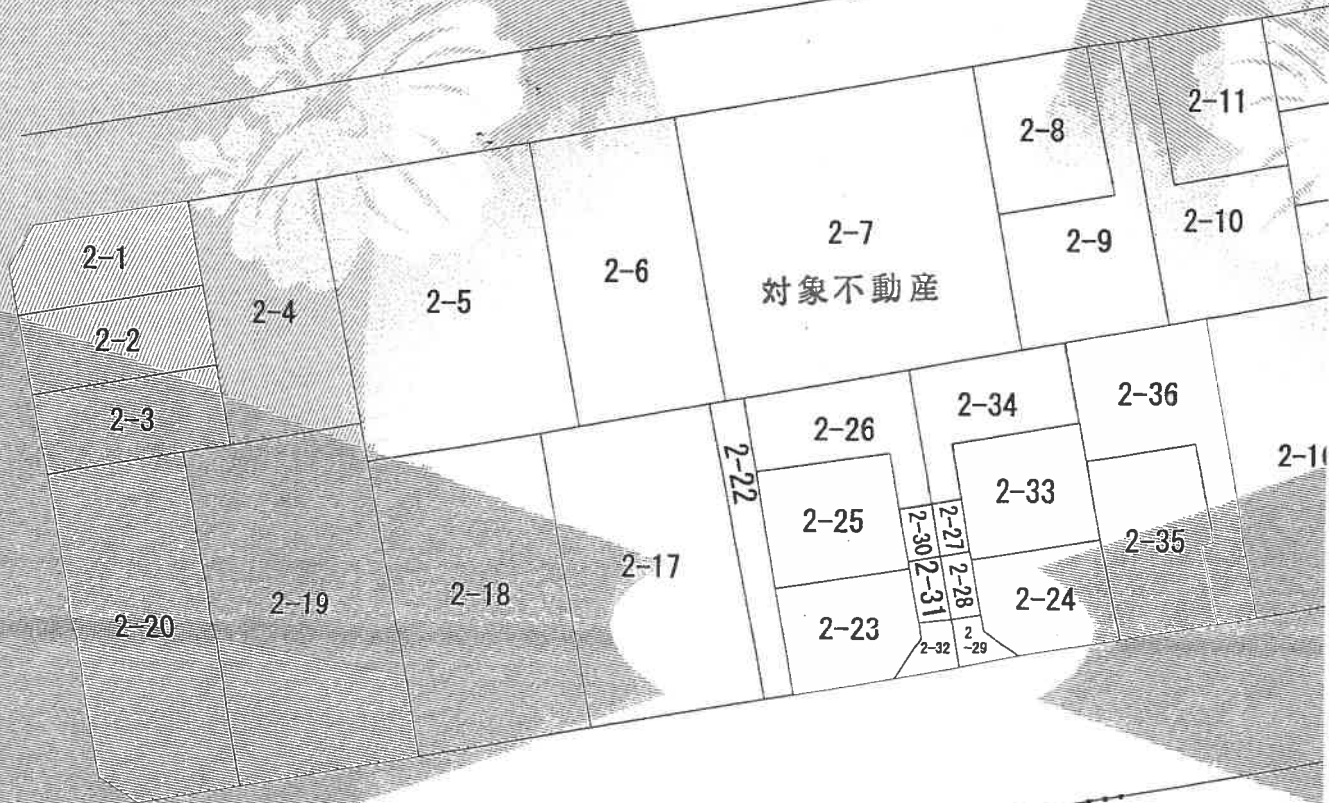
以 上

令和8年4月17日

評価人 不動産鑑定士

岡村 淑子





1/500

12 公 6 図 6 写

登記年月日：昭和50年6月10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12月3日 さいたま地方法務局川口出張所

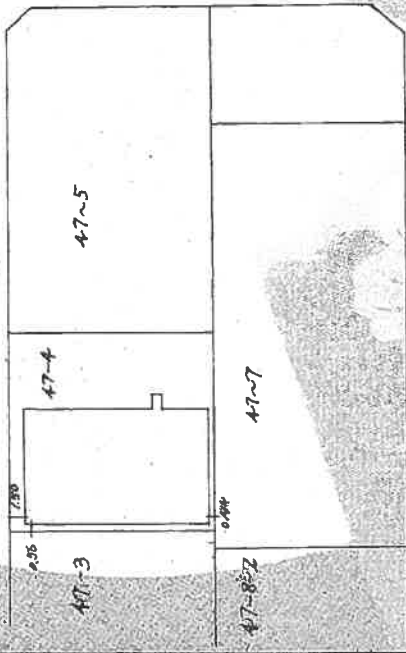
登記官

建築物平面図

家屋番号	320-1-2-7
建築物所在	足立区辰沼2丁目2番地7 足立区辰沼2丁目319番地321番地 足立区辰沼2丁目320番地4

足立区辰沼2丁目2番地7

道路



(1階)

(2階)
(3階)
周型



$18.000 \times 11.000 = 198.000000$
 $1.515 \times 1.000 = 1.515000$
床面積：199.515



$18.000 \times 11.000 = 198.000000$
床面積：198.000

作製年月日
昭和50年5月29日

作製者

申請人

436040

550.6.10

縮尺 1/500, 1/200