令和　８年（ケ）第　　１９０号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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１１月２６日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　３日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９日　午前　９時３０分 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 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１１時００分 東京地方裁判所民事第２１部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１０日　午前　９時２０分から 令和　８年１２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１１月１１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	8,500,000 6,800,000		1,700,000	21,637	4,636
備考					

令和　８年（ケ）第　　１９０号

物　件　目　録

１　所　　在　　荒川区西尾久一丁目１８０１番地１

家屋　番号　　１８０１番１の３

種　　類　　居宅・工場

構　　造　　鉄骨造陸屋根３階建

床　面　積　　１階　　３６．４５平方メートル
２階　　３３．２１平方メートル
３階　　３４．４２平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　　３６．４５平方メートル
２階　　約３６平方メートル
３階　　約３８平方メートル

令和　8年（ケ）第　　１９０号

物　件　明　細　書

令和　8年１０月１９日
東京地方裁判所民事第２１部
裁判所書記官　福　井　琢　眞

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】
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】
⑴　本件建物のために，その敷地（地番１８０１番１，地積４６１．９５平方メートルの一部５４．６２平方メートル，所有者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。
⑵　前同敷地につき、借地権（賃借権）の対象外の部分を通行のため無償で利用している。

《　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。

令和　８年（ケ）第　　１９０号

物　件　目　録

１　所　　在　　荒川区西尾久一丁目１８０１番地１

家屋　番号　　１８０１番１の３

種　　類　　居宅・工場

構　　造　　鉄骨造陸屋根３階建

床　面　積　　１階　　３６．４５平方メートル
２階　　３３．２１平方メートル
３階　　３４．４２平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　　３６．４５平方メートル
２階　　約３６平方メートル
３階　　約３８平方メートル

令和８年（ケ）第１９０号
令和８年７月３１日受理
令和８年９月２５日提出
（評価人　神川　清）

現 況 調 査 報 告 書

東 京 地 方 裁 判 所
執行官　白 石　　圭

令和　8年（ケ）第　　１９０号

物　件　目　録

１　所　　在　　荒川区西尾久一丁目１８０１番地１

家屋　番号　　１８０１番１の３

種　　類　　居宅・工場

構　　造　　鉄骨造陸屋根３階建

床　面　積　　１階　　３６．４５平方メートル
２階　　３３．２１平方メートル
３階　　３４．４２平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都荒川区西尾久一丁目２１番２号
建物	物件１
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： ■床面積：１階　３６．４５平方メートル ２階　約３６平方メートル ３階　約３８平方メートル
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（非居住）・作業場として使用している。 □「占有者及び占有権原」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
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	□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

（目的外土地用　〈単独〉）

目的外土地の概況（物件１関係）	
所在	荒川区西尾久一丁目
地番	１８０１番1
地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積	４６１．９５平方メートル（□全部　■５４．６２平方メートル［なお、建築計画概要書の敷地面積は９２．０９平方メートルとなっている。］）
所有者	□建物所有者　■その他の者（C）
その他の事項	

■関係人（C（土地所有者）の陳述／■提示文書（回答書、契約書）の要旨		
占有権原		□所有権　□地上権　■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		昭和４７年1月1日
最初の契約日	契約日	昭和４６年3月１８日
	期間	昭和４７年1月1日から平成１３年１２月３１日まで３０年間
更新の種別		□合意更新　□自動更新　■法定更新
現在の契約等	期間	平成１４年1月1日から令和１３年１２月３１日まで３０年間
契約等当事者	貸主	■土地所有者　□その他の者（　　）
	借主	■建物所有者　□その他の者（　　）
地代・支払時期等		毎月　金14,025円（毎年6月及び12月に半年分支払）
地代前払		■ない　□ある（金　　円　　分まで）
敷金・保証金		■ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		
地代滞納		■ない　□ある（令和　年　月　日現在　金　　円）
契約解除		■ない　□ある（　　）
訴訟提起等		■ない □ある　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □係属中　□終局（　　）
その他		土地所有者Cによれば、最初の契約以降、更新の契約は拒絶されて現在に至っているとのこと。
執行官の意見		■上記のとおり　■「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

関係人の陳述等	
陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
B （建物所有者Aの子）	1．　A（父）は現在体調が優れないため、娘の私が代わりに来ました。父が本件建物の１階で営んでいた研磨業も１０年以上前にやめており、現在は業務に必要な機械等も撤去しています。金属研磨において土壌汚染の原因となる有機溶剤は使っていないと思いますが、詳しいことはよく分かりません。 2．　２階及び３階は居宅として住んでいましたが、令和５年４月頃から誰も住んでいません。 3．　本件建物の敷地は借地ですが、地代はきちんと支払っています。南側の通路は借地部分に含まれていませんが、無償で使用させてもらっています。 4．　本件建物は古いので経年による傷みはあると思いますが、特段の不具合はないと思います。 5．　本件建物でペットを飼ったことはないと思います。 （令和８年８月２６日面接聴取）
C （目的外土地所有者）	1．　目的外土地から公道に出るための通路（私道）は建物所有者Aとの間の賃貸借契約に含まれてはいませんが、無償で使用することを認めています。 2．　目的外土地の南側は私が駐車場として使用しています。賃借部分との境界部分にコンクリート塀が存在しますが、これは駐車場とする前に建物が建っていた時期があり、それを取り壊した後も残したままになっているものです。 （令和８年９月１８日電話聴取） 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

執 行 官 の 意 見

1．　本件建物の位置関係、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．　本件建物は、目的外土地を借地して、その土地上に建てられており、目的外土地の借地契約については、関係人から提出された回答書、土地賃貸借契約書写し等から、3枚目記載のとおりと認められた。なお、目的外土地から公道に出るためには同土地の南東側の通路（私道）を通る必要があり、同通路は賃借部分に含まれてはいないが、建物所有者と土地所有者との間で、無償で通行できる旨の合意が形成されている。おって、目的外土地の南側にコンクリート塀が存在しており、目的外土地と同通路との間口は1．8メートル程度しかないため、同通路を建物の敷地としない限り、本件建物は再建築不可の物件に該当するものと思われる。

3．　本件建物の1階は作業場、2階及び3階は居宅となっていた。作業場と居宅の入口はそれぞれ別になっており、内部で行き来することができない構造となっている。

4．　本件建物の占有関係は、次のとおりである。

①　本件建物の1階の郵便受けには建物所有者Aの氏名とその家族の名前が油性ペンで薄く表示されていた。

②　本件建物の1階の作業場には作業に必要な機械類等が存在せず、同2階及び3階の居宅部分にも生活に必要なほとんど動産類が存在しないことから、現在は使用されていない状況にあると思われた。

③　初回臨場時は不在であったが、立入調査時にはAの子Bが在室しており、同人から前記関係人の陳述等欄に記載の要旨を聴取した。

5．　本件建物の占有関係は、上記現場の状況、前記関係人の陳述等から、本報告書2枚目に記載のとおり報告する。

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

（調査経過用）

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８月３日 ：　－　：	当庁	■建物所有者Ａに対し照会書送付（郵送）
令和８年８月４日 11：15－11：25	物件所在地	■物件確認　■物件調査　■占有調査 ■写真撮影 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書の差置
令和８年８月２６日 11：00－11：44	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■建物所有者Ａの子Ｂから面接聴取
令和８年８月４日 ：　－　：	当庁	■Ｃ（目的外土地所有者）に対し照会書送付（郵送）
令和８年９月１８日 20：23－20：26	当庁	■Ｃ（目的外土地所有者）から電話聴取
年　月　日 ：　－　：		
年　月　日 ：　－　：		

（特記事項）

■　令和８年８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。

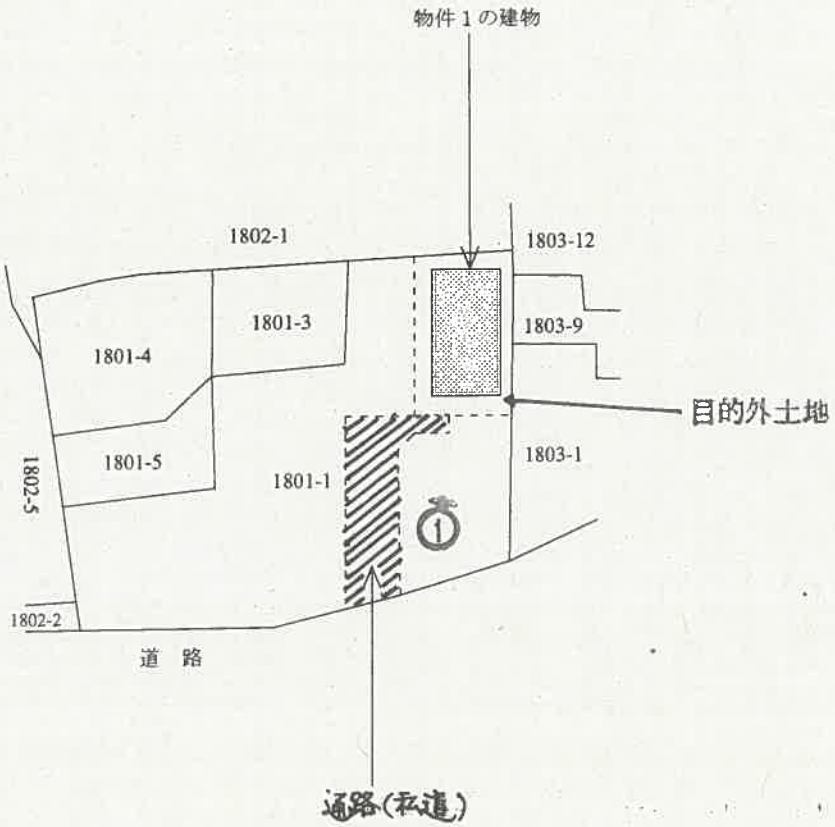
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

（写真６葉添付）

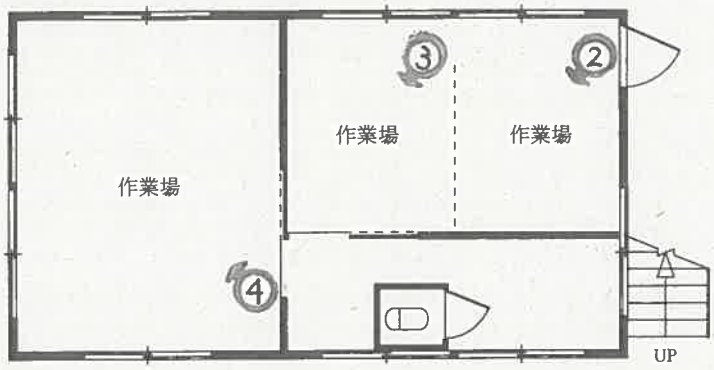
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（土地建物位置関係図）　　令和８年（ケ）第１９０号

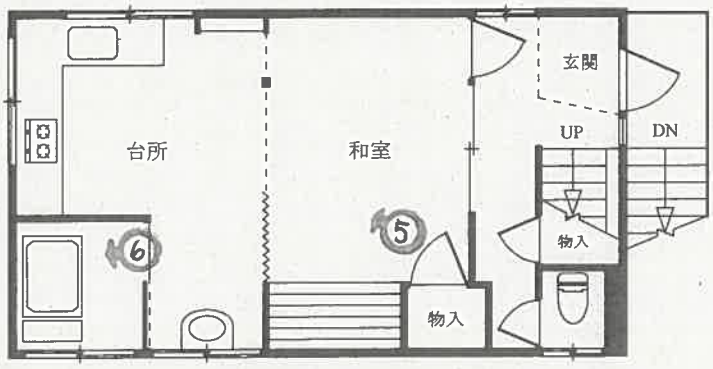


◀◯：写真撮影位置と方向

（建物間取図）　　令和８年（ケ）第１９０号

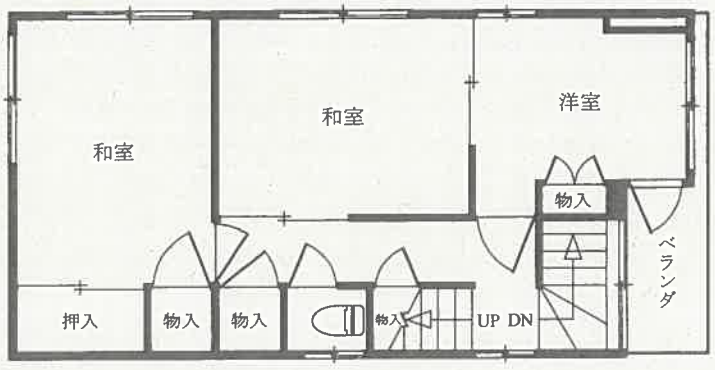


1　階



現況床面積　約３６㎡

2　階



現況床面積　約３８㎡

3　階

◀◯：写真撮影位置と方向

01



02



03



04



05



06



令和８年（ケ）第１９０号
令和８年　８月２６日現地調査
令和８年　９月３０日評　　価

東京地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　　神　川　　清

第１　評価額

物件番号	評　価　額
物件１	金　８，５００，０００円

物件１は，借地権付建物の価格である。

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）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		住居表示：荒川区西尾久１－２１－２ 床面積：2階約36㎡ 3階約38㎡

番号	特記事項
1	本借地では再建築はできない。

＊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。

令和　8年（ケ）第　　１９０号

物　件　目　録

１　所　　在　　荒川区西尾久一丁目１８０１番地１

家屋　番号　　１８０１番１の３

種　　類　　居宅・工場

構　　造　　鉄骨造陸屋根３階建

床　面　積　　１階　　３６．４５平方メートル
２階　　３３．２１平方メートル
３階　　３４．４２平方メートル

第４　目的物件の位置・環境等

１　建物の敷地の概況及び利用状況等

（借地部分）

位置・交通	ＪＲ山手線・京浜東北線「田端」駅北方約940ｍ（徒歩約12分） 日暮里・舎人ライナー「赤土小学校前」北西方約720ｍ（徒歩約9分） （距離は道路距離、附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	店舗、マンション、駐車場等が混在する繁華性の低い商業地域。	
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％ 400％ 防火地域（新防火の区域） 最低限高度地区（7ｍ） 敷地の最低限度60㎡
画地条件（借地部分）	地積 形状 間口 奥行 地勢 その他	借地部分：54.62㎡（面積は契約書による） ほぼ長方形 約1.8ｍ(境界線約5.3ｍのうち) 約10.5ｍ 平坦
接面道路の状況等	南側で現況幅員約1.2ｍの舗装通路（建築基準法外）に等高に接面する。この通路は西側隣家前からは幅員約2.9ｍとなり、南側で区道に接続する。区道までの土地については無償で使用しているとのことであり、貸主も無償での通行を認めている。	
土地の利用状況等	物件1の建物の敷地となっている。 建物の配置は附属資料建物図面・各階平面図写等の通り。	
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できない場合をいう。	

借地契約の概要	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。 所　　在：荒川区西尾久1丁目1801番1、宅地461.95㎡の一部 契約面積：54.62㎡ 地　　目：宅地 貸　　主：土地所有者 借　　主：建物所有者 占有権原：賃借権（旧法） 使用目的：契約書には「鉄骨の不燃準耐火建築物の敷地に使用すること」とある。貸主は「堅固建物所有」と認識している。 占有開始時期：昭和47年1月1日 契　　約　　日：昭和46年3月18日 当初契約期間：昭和47年1月1日から平成13年12月31日まで30年間 現在契約期間：借主によると、契約更新を拒絶され現在に至る。 更新の種類：法定更新 地　　代：14,025円／月 地代前払：なし 敷金・保証金等：なし 地代滞納：なし 契約解除：なし 訴訟提起等：なし そ　の　他：借地部分前面までを含め私道部分は建築基準法上の道路ではなく、本件借地上では再建築はできない。なお、建築確認上の敷地面積は92.09㎡であった。
特記事項	区のハザードマップによると洪水浸水想定区域にある。

2　建物の概況及び利用状況（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 経　過　年　数 経済的残存耐用年数	昭和46年10月13日新築（登記記録） 約55年 経済的耐用期間を超過している。
仕　　様	構　造 外　壁 内　壁 天　井 床 設　備 その他	鉄骨造陸屋根3階建 ＡＬＣ等 ビニールクロス、塗壁等 ビニールクロス、ボード、敷目板等 フローリング、畳、カーペット、土間等 キッチン、浴室、トイレ、収納等。 塔屋あり。
床面積（現況）	1階36.45㎡、2階約36㎡、3階約38㎡、延べ約110.45㎡。 2階と3階に増築部分がある。	
現況用途等	現況用途 間取り	工場（作業場）、居宅 1階は作業場スペース（木製の簡易な間仕切りあり）、住宅部分は4K。1階と2階間は建物内での行き来ができない。
品　　等	現在の水準では低位。	
保守管理の状態	概ね普通	
建物の利用状況	所有者が居宅・作業場として占有しているが、家族によると、令和５年４月ごろから居住には使用していないとのことである。また、家族によると不具合は特にないとのことである。工場も10年ほど前に廃業したとのことで、建物内は動産類がほとんど残っていない。	
特記事項	・昭和56年6月1日以前の旧耐震基準の建物である。 ・建築確認申請がなされており、完了検査も受けている。検査済証の交付は昭和46年10月16日である。ただし建築確認申請当時は敷地形状が路地状敷地で、現在の私道部分の東側にあった路地状部分で区道に接面していた。 ・建築年代から見て、使用資材がアスベストを含有する可能性がある。 ・1階工場の金属部分には塗料の剥離は見られたが、吹付材は見られなかった。 ・3階では廊下の天井との境付近の壁に補修跡がある。南側洋室の窓ガラスにひびがあった。北側和室天袋内の天井板に水染みが認められ、付近の金属材にも錆・変色がみられた。過去の漏水又は結露等による影響がうかがわれるが、調査時における漏水の継続の有無は確認できなかった。また、上記の和室天袋から見えた金属材にも吹付材は見られなかった。	

	・建物所有者によると、本土地では「福島研磨」の屋号で、昭和29年頃から最初は木造平家建ての建物で、その後現在の建物でアルミ製品の加工業を行ってきたとのことである。環境確保条例による工場・指定作業所の届出はなかった。所有者によれば、業務内容は「バフ研磨」で、アルミ製品を研磨していたとのことである。液体類は使っていないとのことであった。廃業したのは10年ほど前とのことである。 　このような工場利用の経緯があるため、地歴調査を土壌汚染対策法に定める指定調査機関であるランドソリューション株式会社に依頼したところ、過去の脱脂洗浄やメッキ工程の有無は不明であり、特定有害物質の使用・貯蔵・埋設等が懸念されるため、それに起因する土壌汚染の可能性を否定できないとの見解であり、結果として目的土地は土壌汚染リスクが高く、土壌汚染状況調査を実施することが望ましいとの回答を得た。しかし関係者の同意を得られず実施できなかった。 　もし汚染が存在し、対策として掘削除去を採用した場合、その対策費用を10ページ・②評価額表の占有減価修正前の建物価格および土地利用権価格の合計額の9%相当と査定し、市場性修正において減価した。但し、実際に調査した場合には、汚染が確認されない場合もあれば、想定以上の対策費用を要する可能性もあり得る。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　建物価格（物件１）

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	延床面積（㎡）イ	現価率 ウ	建物価格（円）エ
1	266,000	× 110.45	× 0.02	＝ 590,000

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：対象建物の種類、使用資材、施工の程度等を観察し、塔屋を含むその仕様の標準的な原価を採用した。

イ　延床面積：現況数量による。

ウ　現価率：経過年数は約55年であり、想定される建物の経済的耐用年数を超過している。しかも、工場・住宅併用建物で汎用性に乏しいだけでなく、建物の内部はかなり経年感があり現在の住まいとしては不足感がある。しかし、なお一定の使用可能性が認められるだけでなく、建築基準法上再建築ができない土地に建っていることから、現存していること自体に価値があるといえる。内装はリフォームを行うことにより使用可能期間を延ばすことも可能なので、その使用価値を考慮した。

以上のほか、旧耐震基準の建物であることを減価要因として考慮し、現価率を2%と判定した。

② 土地価格（借地部分）

件外土地である借地部分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
	標準画地価格（円/㎡）ア	個別格差 イ	（㎡）ウ	エ	（円）オ
件外	746,000	× 0.47	× 54.62	× 0.95	＝ 18,190,000

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。標準画地は、近隣地域において、土地の概況（基準方位北、間口、奥行、規模等）が標準的な中間画地を想定した。

公示地 荒川5－11

（公示価格等） （時点修正） （標準化補正）（地域格差） （規準価格）

706,000 円／㎡×108.9／100 × 100／100 × 100／103 ＝ 746,000 円／㎡

（上三桁未満四捨五入）

時点修正：令和8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：公示地等は標準的画地であり補正はない。

地域格差：公示地等の所在地域は環境条件・交通接近条件に優り、公法規制が劣ると判断した。

イ 個別格差：再建築不可であること、間口が狭いこと、接面通路の幅員が極端に狭く、行止まりで、私道であることを考慮した。

ウ 地積：契約面積である。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態を考慮した。

2　評価額の判定

前記により求めた建物価格に、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	建付地等価格(円) ア	土地利用権等割合(注) イ		土地利用権等価格(円) ウ
件外	18,190,000	× 0.68	賃借権	= 12,370,000

ア　建付地等価格：前記１②オ

イ　土地利用権等割合：土地利用権等を賃借権と判定し、その割合は、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、契約上の建物の性質(堅固建物)等を勘案して査定し、名義書換料を考慮して下記のとおり求めた。

土地利用権等割合：借地権割合 ×（1－名義書換料）

0.75×(1－0.1)＝0.68

②　評価額

物件番号	建物価格(円) ア	土地利用権等価格の加算(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	(590,000	＋ 12,370,000)	×1.00	×0.82	×0.80	= 8,500,000

ア　建物価格：前記１①エ

イ　土地利用権等価格：前記２①ウ

ウ　占有減価修正：減価なし。

エ　市場性修正：昨今の不動産市況からみて、借地権であること、土壌汚染の対策費用を負担する可能性があることによる市場性の減退を考慮した。

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（荒川5－11）
所　　在：荒川区東尾久5丁目2400番106、「東尾久5－19－5」
価　　格：706,000円／㎡
位　　置：「熊野前」駅400m
価格時点：令和8年1月1日
地　　積：74㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接面街路：西8.2m区道
用途指定等：近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率300%）、市街化区域、準防火地域
地域の概要：中小規模の店舗併用住宅が建ち並ぶ近隣商業地域

第７　附属資料

位置図
公図写
建物図面・各階平面図写
本件土地建物配置図（提供されたもの）

以上

令和8年9月30日

評価人　不動産鑑定士

神　川　　清

位置図



出典：国土地理院　地理院地図

公図写


1802-1
敷地部分
件外土地
赤枠は申立人提供
資料に描かれていた
1780-1
1780-2
1780-11
1788-16
1788-17
1788-19
1788-20
1788-21
1788-22
1782-6
1782-17
1788-14
1791-3
1791-4
1791-5
1791-1
1791-7
1791-8
1791-9
1788-11
1788-13
1788-10
1788-9
1788-8
1788-7
1788-1
1788-2
1788-3
1788-4
1788-5
1788-18
1788-23
1797-1
1797-3
1797-4
1797-5
1797-6
1797-7
1797-8
1797-2
1777-1
1777-2
1777-3
1777-4
1777-5
1777-6
1779-3
1778-2
1789-2
1802-4
1802-5
1802-6
1802-7
1802-9
1798-2
1799-2
1800-2
1800-3
1801-1
1801-2
1801-3
1801-4
1801-5
1803-1
1803-2
1803-3
1803-4
1803-5
1803-6
1803-7
1803-8
1803-9
1803-12
1803-13
1803-14
1803-16
1803-18
1803-19
1803-34
1775-2
1775-3
1775-11
1774-4
1774-6
1759-15
1759-16
2040-1
2040-3
2040-5
2039-1
2039-3
2037-3
2037-4
2037-8
2037-9
2036-5

1/600

登記年月日：昭和46年10月28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。
令和8年4月13日
東京法務局北出張所
登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号	1801-1-3
建物の所在	荒川区西尾久1丁目1801番地1

作製年月日 昭和四六年拾月弐八日

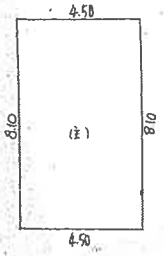
作製者 [redacted]

昭和四拾六年拾月弐八日

求積表

8.10 × 4.50 = 36.45

36.45 ㎡

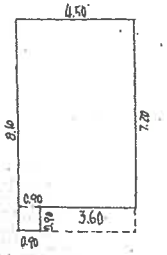


1階平面図

求積表

①	7.20	×	4.50	= 32.40
②	0.90	×	0.90	= 0.81
計	①	+	②	= 33.21 ㎡

33.21 ㎡

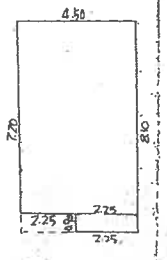


2階平面図

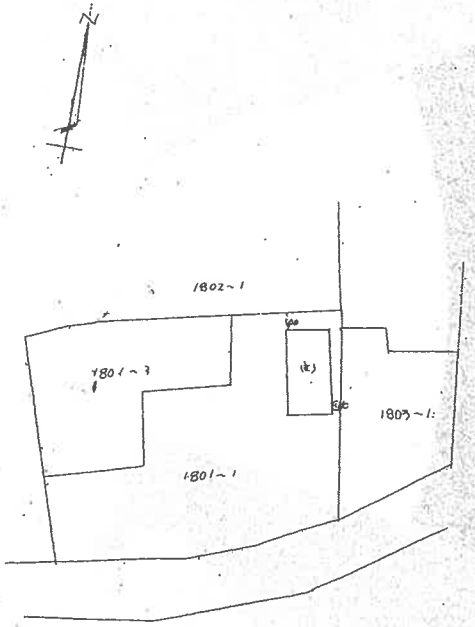
求積表

①	7.20	×	4.50	= 32.40
②	0.90	×	2.25	= 2.025
計	①	+	②	= 34.425

34.42 ㎡



3階平面図



建物位置所在図

20205

縮尺	1/200

(全国土地家屋調査士用紙)

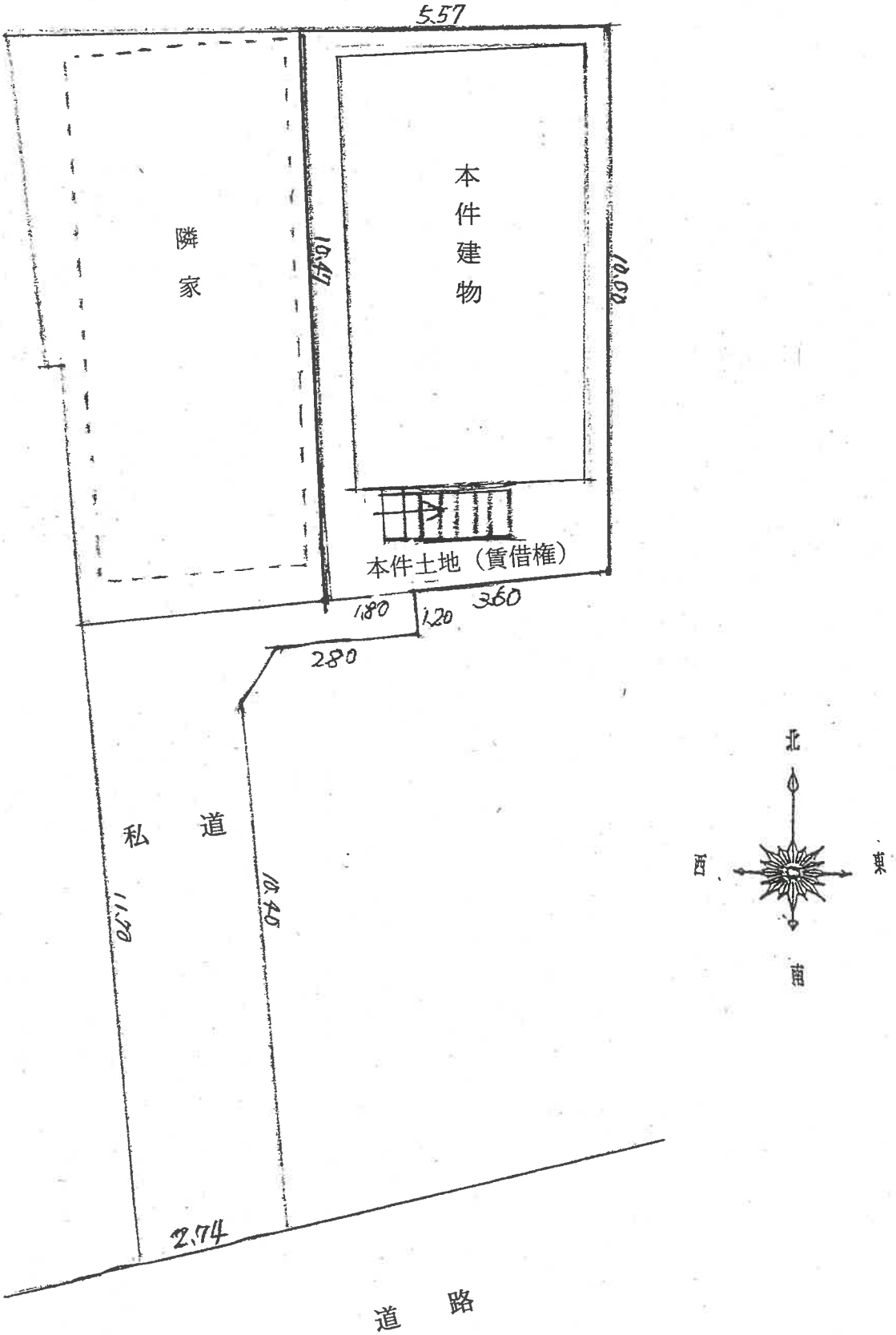
縮尺	1/500

東京都北区滝野川6~16~10 工業出版社 電話(916)2448番

請求番号：21-3

(原寸A3をA4に縮小)

本件土地建物配置図


5.57
隣家
本件建物
10.47
10.00
本件土地（賃借権）
1.80
1.20
3.60
2.80
私道
10.40
2.74
道路
北
西
東
南