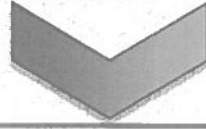


民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



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 6年 4月17日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 佐伯明彦

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 6年 5月 2日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月15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 6年 5月23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 6年 5月16日 午前 9時20分から 令和 6年 5月20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 6年 4月17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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	77,530,000 62,024,000	一括	15,506,000	462,794	99,170
1	76,170,000				
2	1,360,000				
備考					



## 物 件 目 録

1 所 在 荒川区東尾久二丁目  
地 番 691番2  
地 目 宅地  
地 積 787.05平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 荒川区東尾久二丁目  
地 番 691番25  
地 目 宅地  
地 積 176.48平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分300分の50

共有者 B 持分300分の50

共有者 C 持分300分の50



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月 6日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 佐 伯 明 彦

---

---

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】

賃借権

範 囲 南側部分 約583.98平方メートル

賃借人 D

期 限 令和9年9月28日まで

賃 料 月額122,397円

賃料前払 なし

敷金, 保証金, 権利金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。上記賃借人D, 転使用借人E及び同F所有又は共有の売却対象外建物(家屋番号:①691番2の18, ②691番2の4, ③691番2の1, ④691番2の2)が存在する。

範 囲 北東側部分 約102.53平方メートル

賃借人 G

期 限 令和23年1月17日まで

賃 料 月額24,307円

賃料前払 なし

敷金, 保証金, 権利金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。上記賃借人G及び転使用借人H共有の売却対象外建物(家屋番号:691番2の16)が存在する。





## 物 件 目 録

1 所 在 荒川区東尾久二丁目  
地 番 691番2  
地 目 宅地  
地 積 787.05平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1

2 所 在 荒川区東尾久二丁目  
地 番 691番25  
地 目 宅地  
地 積 176.48平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分300分の50  
共有者 B 持分300分の50  
共有者 C 持分300分の50



令和5年(ケ)第466号  
令和5年12月12日受理  
令和6年2月9日提出  
(評価人 榎本純)

## 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 荒川区東尾久二丁目  
地 番 691番2  
地 目 宅地  
地 積 787.05平方メートル

共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1

2 所 在 荒川区東尾久二丁目  
地 番 691番25  
地 目 宅地  
地 積 176.48平方メートル

共有者 A 持分300分の50  
共有者 B 持分300分の50  
共有者 C 持分300分の50



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	荒川区東尾久二丁目20番1号付近
土地	物件1、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（一部公衆用道路）（物件1） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件2） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件（ ）） <input type="checkbox"/> 山林（物件（ ）） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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"/> 土地位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が物件1の土地に、下記目的外建物を所有（共有）し、占有している。 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり  <input checked="" type="checkbox"/> 物件2は、道路として使用されている。
その他の事項	物件2の対象は、共有持分のみである。
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 保管開始日 平成 年 月 日
建物（目的外建物）	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」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 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	南側部分 約 583.98 m <sup>2</sup> D (共同占有)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	不明(ただし、更新 等につき旧借地法 適用) 自 H19・9・29 至 R9・9・28	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 122,397 円 □敷 □保 (なし)	目的外建物 1~4 の敷 地として利用。D は目 的外建物 1 及び 2 の所 有者兼目的外建物 3 の 共有者。その他は 7、 8 枚目のとおり。
1	南側部分 約 583.98 m <sup>2</sup> E (共同占有)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H12・7・30 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	地主側(本件共有者側) の承諾を得て、上記 D の借地権を転使用借し ている。E は目的外建 物 3 の共有者。その他 は 7、8 枚目のとおり。
1	南側部分 約 583.98 m <sup>2</sup> F (共同占有)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H12・7・30 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	地主側(本件共有者側) の承諾を得て、上記 D の借地権を転使用借し ている。F は目的外建 物 4 の所有者。その他 は 7、8 枚目のとおり。
1	北東側部分 約 102.53 m <sup>2</sup> G (共同占有)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	不明(ただし、更新 等につき旧借地法 適用) 自 R3・1・18 至 R23・1・17	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 24,307 円 □敷 □保 (なし)	目的外建物 5 の敷地と して利用。G は目的外 建物 5 の共有者。その 他は 7、8 枚目のとお り。
1	北東側部分 約 102.53 m <sup>2</sup> H (共同占有)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H13・5・2 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	地主側(本件共有者側) の承諾を得て、上記 G の借地権を転使用借し ている。H は目的外建 物 5 の共有者。その他 は 7、8 枚目のとおり。
1	北西側部分 約 100.54 m <sup>2</sup> I	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	不明(ただし、更新 等につき旧借地法 適用) 自 H23・7・20 至 R13・7・19	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 21,000 円 □敷 □保 (なし)	目的外建物 6 の敷地と して利用。I は目的外 建物 6 の所有者。その 他は 7、8 枚目のとお り。

※ チェック項目等の内容は次のとおり

日付 S: 昭和 H: 平成 R: 令和  
占有状況 居: 居宅 事: 事務所 店: 店舗 倉: 倉庫 他: その他の状況  
占有権原 所: 所有権 賃: 賃借権 使: 使用借権 転: 転借権 他: その他の権利  
貸主 所: 所有者(共有者) 務: 債務者 借: 賃借人 他: その他の者  
更新種別 合: 合意更新 自: 自動更新 法: 法定更新  
賃料 月: 毎月 年: 毎年  
敷金等 敷: 敷金 保: 保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所 在	荒川区東尾久二丁目691番地2
	家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 691番2の18
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	軽量鉄骨造陸屋根3階建
	床面積 (概略)	1階 152.07㎡ 2階 152.07㎡ 3階 152.07㎡
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (D) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成20年3月31日 <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項		
2	所 在	荒川区東尾久二丁目691番地2
	家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 691番2の4
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 寄宿舍
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積 (概略)	1階 44.61㎡ (現況 1階 約47㎡) 2階 43.79㎡ (現況 2階 約43㎡)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (D) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和38年8月15日 <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (D) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項		

(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)



目的外建物の概況 (物件1関係)		
3	所 在	荒川区東尾久二丁目691番地2
	家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 東尾久二丁目691番地の1 (以下、専有部分の建物の表示)
	種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	鉄骨造2階建
	床面積 (概略)	1階部分 51.00㎡ 2階部分 52.27㎡
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (D (共有持分2分の1) 及びE (共有持分2分の1)) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成12年7月30日 <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	目的外建物3、4は区分所有建物である。	
4	所 在	荒川区東尾久二丁目691番地2
	家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 東尾久二丁目691番地の2 (以下、専有部分の建物の表示)
	種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	鉄骨造2階建
	床面積 (概略)	1階部分 44.53㎡ 2階部分 45.76㎡
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (F) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成12年7月30日 <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	目的外建物3、4は区分所有建物である。	

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

目的外建物の概況 (物件1関係)		
5	所在地	荒川区東尾久二丁目691番地2、739番地2 (登記上の表示である。なお、739番2の土地は、691番2の土地に合筆されている。)
	家屋番号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 691番2の16
	種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構造	木造スレート葺3階建
	床面積 (概略)	1階 60.44㎡ 2階 63.34㎡ 3階 39.33㎡
	所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (G (共有持分6分の5) 及びH (共有持分6分の1)) <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成13年5月2日 <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者等 <input type="checkbox"/> その他の者 (                      ) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項		
6	所在地	荒川区東尾久二丁目691番地 (登記上の表示)
	家屋番号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 691番4
	種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構造	木造ルーフィング葺平家建 (現況 木造瓦葺2階建)
	床面積 (概略)	26.44㎡ (現況 1階 約75㎡) (現況 2階 約75㎡)
	所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (I) <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input type="checkbox"/> 年   月   日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (J) <input type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
K (申立人代理人)	<p>本件は、遺産分割申立事件の審判に基づく競売事件（形式的競売事件）であり、申立人が共有者のA、相手方が共有者のB及びCになります。私はAの代理人弁護士です。物件1の土地は第三者に賃貸しているようですが、その契約関係等は相手方側で管理をしており、当方では審判で提出された資料のみしか有していない状況です。 (令和5年12月19日電話聴取)</p>
F (南側部分の占有者)	<p>本件土地の南側部分は、私の父親であるDが賃借し、目的外建物1から4までの敷地として使用しています。目的外建物の所有関係は、3枚目から5枚目までのとおりです。Eは私の母親になります。契約関係等については、提出した回答書及び契約書等の写しのとおりです。地主側との賃貸借契約の最初は、私の祖父のころからになるのだからかなり前であり、回答書に記載した昭和63年2月1日というのは誤りです。</p>
G (北東側部分の占有者)	<p>本件土地の北東側部分は、私が賃借し、目的外建物5の敷地として使用しています。目的外建物は私と私の母親であるHの共有になっています。借地人である私とHの間では、敷地に関して地代などの支払はなく、無償ということになります。目的外建物5を共有名義とすることは地主側の許可を得ています。契約関係等については、提出した回答書及び契約書等の写しのとおりです。地主側との賃貸借契約の最初はよく覚えていませんが、私が本件の契約関係に入ったのは、目的外建物5の建物を建築する際になります。その際は、不動産業者から借地権付きの物件を購入して、目的外建物5の建物を建築したということになるのだと思いますが、その際の権利関係等はよく覚えていませんし分かりません。</p>
I (北西側部分の占有者)	<p>本件土地の北西側部分は、私が賃借し、目的外建物6の敷地として使用しています。契約関係等については、提出した回答書及び契約書等の写しのとおりです。私は本借地権を父親から相続したので、古いことは分かりません。目的外建物6の建築時期はよく分かりませんが、提出した固定資産税関係の書類に「建築年次」は「昭和24年」という旨が記載されているということなので、おそらくそのころなのだと思います。よって、地主側との賃貸借契約の最初は、少なくともそのころもしくはそれより前ということになるのだと思います。目的外建物5は、登記上の表示から大規模に増改築が行われて、現在のようになっていますが、大規模な増改築が行われた時期も分かりません。わたしが生まれる前から現状のようになっていたので、少なくとも55年以上前に行われたのだと思います。</p> <p style="text-align: right;">(以上、令和6年2月5日電話聴取)</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)

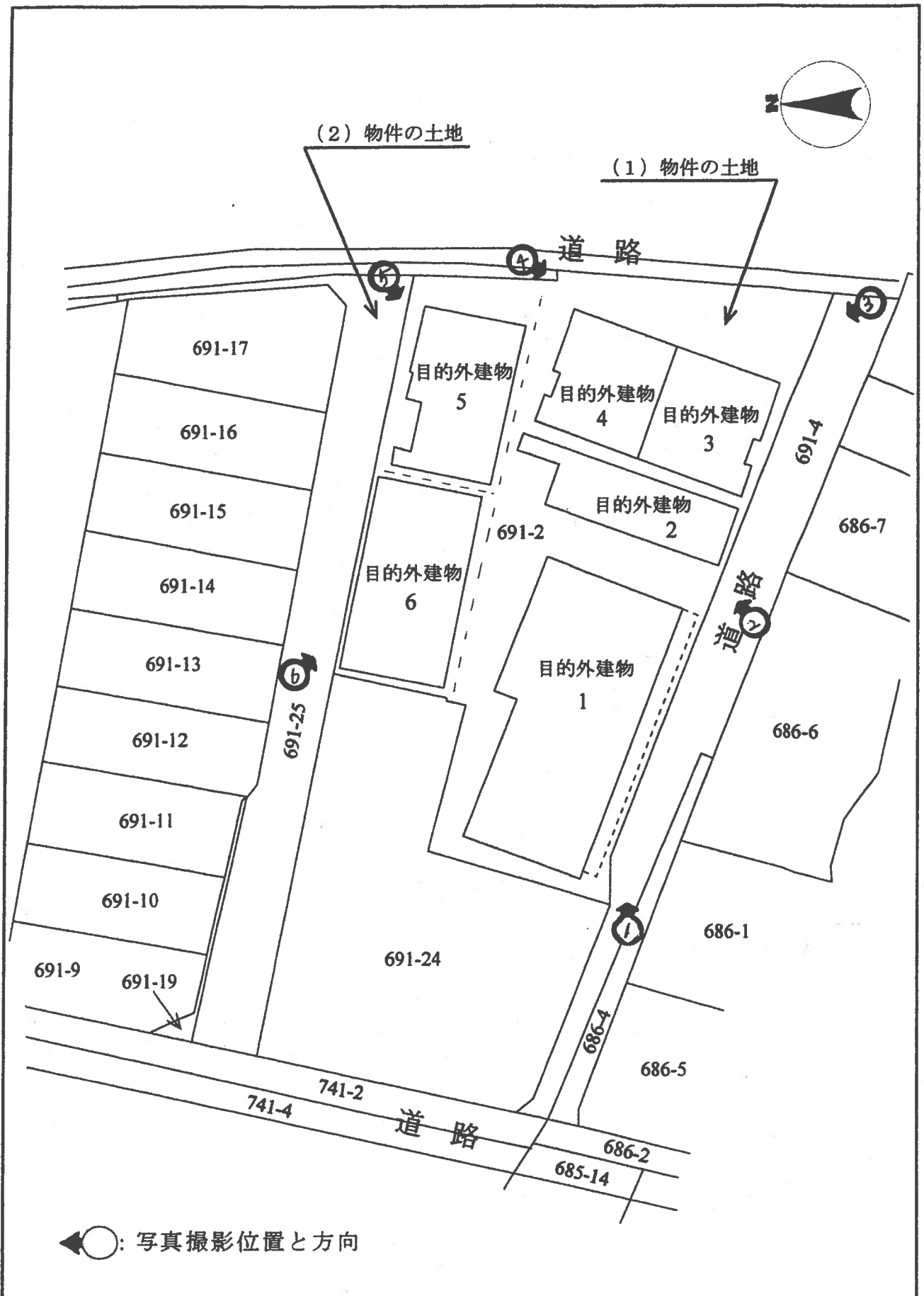
## 執行官の意見

- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件土地の占有関係の調査において、申立人（共有者）側から契約書写し、相手方（共有者）側から回答書、契約書写し及び借地現況求積図（測量図：平成28年6月18日測量実施）写し、各占有者側から各回答書及び各契約書写し等が提出された。
- 3 上記の借地現況求積図（測量図）によれば、各占有者側の占有面積は、南側部分（D E Fが占有者）が583.98㎡、北東側部分（G Hが占有者）が102.53㎡、北西側部分（Iが占有者）が100.54㎡、と記載されている。ただし、現況等によれば、南側部分と北東側部分は道路として使用されている部分がこの占有面積に含まれるものと考えられる。なお、現在の地主側と各占有者側の賃借人（D、G、I）との契約書に記載の借地面積は、南側部分が578.03㎡、北東側部分が102.53㎡、北西側部分（Iが占有者）が99.17㎡と記載されている。  
また、現在の地主側と各占有者側の賃借人（D、G、I）との契約書には、いずれも「本契約が更新されるときは、賃借人は賃貸人に対し更新時における適正な額の更新料を支払うものとする」旨及び「本件賃貸借は、旧借地法の適用を受けるものである」旨が記載されている。
- 4 南側部分の契約関係について、E及びFの借地権の転使用借（Dの借地権につき目的外建物の一部をE及びF名義にすること）につき地主側の承諾がなされている（占有者側提出の借地権の使用貸借に関する確認書写し）。また、北東側部分の契約関係について、Hの借地権の転使用借（事実上の転使用借。Gの借地権につき目的外建物の一部をH名義にすること）につき地主側の承諾がなされている（相手方・地主側提出の念書写しの記載の趣旨）。
- 5 本件土地の占有関係については、関係人提出の文書、関係人の陳述及び現場の状況等から、3枚目から6枚目までのとおりであると認めた。



調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年12月12日	当庁	目的外建物1～5の登記情報及び建物図面情報取得
令和5年12月13日 10:10-10:40	物件所在地	物件確認, 物件調査, 占有調査, 写真撮影
令和5年12月18日	当庁	目的外建物6の課税台帳等交付申請(郵送)
令和5年12月19日	当庁	申立人(代理人弁護士)に電話聴取、相手方及び各占有者(賃借人)に土地占有関係照会書を送付(郵送)占有者の登記情報取得
令和5年12月25日	当庁	東京法務局城北出張所に目的外建物6の建物図面つき送付嘱託(郵送) (建物図面ない旨の回答あり)
令和6年1月24日 11:05-11:45	物件所在地	物件確認, 物件調査, 占有調査, 写真撮影、評価人同行、Fに面談、各概測
令和6年2月5日	当庁	F、G、Iに電話聴取(Cに電話をかけたがでなかった)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 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して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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  
( 9 枚目)



1



2



3



(1/ 枚目)



4



5



6



(12枚目)



令和5年(ケ)第466号  
令和6年1月24日 現地調査  
令和6年2月15日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 榎本 純

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 77,530,000 円	
評 価 額	
物件1 (土地)	金 76,170,000円
物件2 (土地)	金 1,360,000円

## 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 本件評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて評価するものであり、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		地目：宅地一部公衆用道路
			住居表示：荒川区東尾久2-20-1付近
2			地目：公衆用道路
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 荒川区東尾久二丁目  
地 番 691番2  
地 目 宅地  
地 積 787.05平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1

2 所 在 荒川区東尾久二丁目  
地 番 691番25  
地 目 宅地  
地 積 176.48平方メートル  
共有者 A 持分300分の50  
共有者 B 持分300分の50  
共有者 C 持分300分の50



#### 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	都電荒川線「東尾久三丁目」駅の南西方 道路距離約310m（徒歩約4分）、日暮里・舎人ライナー「赤土小学校前」駅の東方 道路距離約420m（徒歩約5分）、荒川区東尾久2丁目20番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	一般住宅を中心に共同住宅、作業所等も見られる地域	
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 建蔽率 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） 300%（指定） 準防火地域（新防火） 第3種高度地区、敷地面積の最低限度60㎡、 地区計画、日影規制等
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	787.05㎡（登記面積） 不整形 南側間口約39m・奥行約25m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南側で現況幅員約4.2m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）に、東側で現況幅員約3.2～4m舗装区道（建築基準法第42条2項該当、物件2を一部含む）に、北側で現況幅員約3.5～4m舗装私道（建築基準法第42条2項該当、物件2を一部含む）に、ほぼ等高に接面する三方路地。	
土地の利用状況等	複数の目的外建物の敷地の他、私道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。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり ※ 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。 あり あり
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・関係者により提出された測量図によれば公簿地積と一致している。</li> <li>・東側道路は元々幅員4m未満の建築基準法第42条2項道路であるが、目的物件側は既にセットバックしている。また北側道路は幅員4m未満の建築基準法第42条2項道路であるため、既にセットバックしている部分以外は、再建築等の際に0.5m程度のセットバックを要する。</li> <li>・荒川区ハザードマップによると、洪水等による浸水想定区域にある。</li> </ul>	

<占有者等の状況一覧>

物件1について、執行官作成の「現況調査報告書」等によれば次の通りである。

占有 範囲	占有権原	占有 開始日	直近の賃貸 契約期間	賃料 (円/月)	敷金等 (円)	利用の 現況等
	占有者					
南側部分 約583.98㎡	賃借権	不明	H19.9.29 ) R9.9.28	122,397	なし	目的外建物1～4の敷地として利用。Dは目的外建物1及び2の所有者兼目的外建物3の共有者。借地契約面積は578.03㎡。
	D (共同占有)					
南側部分 約583.98㎡	転使用借権	H12.7.30	定めなし	-	-	地主の承諾を得て上記Dの借地権を転使用借している。Eは目的外建物3の共有者。
	E (共同占有)					
南側部分 約583.98㎡	転使用借権	H12.7.30	定めなし	-	-	地主の承諾を得て上記Dの借地権を転使用借している。Fは目的外建物4の所有者。
	F (共同占有)					
北東側部分 約102.53㎡	賃借権	不明	R3.1.18 ) R23.1.17	24,307	なし	目的外建物5の敷地として利用。Gは目的外建物5の共有者。借地契約面積は102.53㎡。
	G (共同占有)					
北東側部分 約102.53㎡	転使用借権	H13.5.2	定めなし	-	-	地主の承諾を得て上記Gの借地権を転使用借している。Hは目的外建物5の共有者。
	H (共同占有)					
北西側部分 約100.54㎡	賃借権	不明	H23.7.20 ) R13.7.19	21,000	なし	目的外建物6の敷地として利用。Iは目的外建物6の所有者。借地契約面積は99.17㎡。
	I					

<目的外建物の概況表>

物件1上の目的外建物について、執行官作成の「現況調査報告書」等によれば次の通りである。

No.	所在	家屋番号	種類	構造	床面積	所有者	建築時期 (建築者)
1	東尾久2丁目 691番地2	691番2の 18	共同住 宅	軽量鉄骨造陸屋 根3階建	1階152.07㎡ 2階152.07㎡ 3階152.07㎡	その他の者	H20.3.31 (現所有者)
2	東尾久2丁目 691番地2	691番2の4	工場 寄宿舍	軽量鉄骨造亜鉛 メッキ鋼板葺2 階建	1階44.61㎡ 2階43.79㎡ (現況) 1階約47㎡ 2階約43㎡	その他の者	S38.8.15 (その他の者)
3	東尾久2丁目 691番地2	東尾久2丁 目691番2 の1	居宅	鉄骨造2階建	1階部分51.00㎡ 2階部分52.27㎡	その他の者	H12.7.30 (現所有者)
	目的外建物3及び4は区分建物である。						
4	東尾久2丁目 691番地2	東尾久2丁 目691番2 の2	居宅	鉄骨造2階建	1階部分44.53㎡ 2階部分45.76㎡	その他の者	H12.7.30 (現所有者)
	目的外建物3及び4は区分建物である。						
5	東尾久2丁目 691番地2 739番地2	691番2の 16	居宅	木造スレート葺 3階建	1階60.44㎡ 2階63.34㎡ 3階39.33㎡	その他の者	H13.5.2 (現所有者等)
6	東尾久2丁目 691番地	691番4	居宅	木造ルーフィング葺 平家建 (現況) 木造瓦葺2階建	26.44㎡ (現況) 1階約75㎡ 2階約75㎡	その他の者	不明 (その他の者)

2 土地の概況及び利用状況等(物件2)

画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢	176.48m <sup>2</sup> (登記面積) 概ね幅約0.3~3.9m、長さ約60mのほぼ带状地 ほぼ平坦
土地の利用状況等	公衆用道路に供されている。	
特 記 事 項	売却対象共有持分は300分の150。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

目的土地を、①目的外建物1乃至4の敷地部分、②目的外建物5の敷地部分、③目的外建物6の敷地部分、④物件2の4つに分けて、それぞれの基礎となる価格を求めた。

#### ① 目的外建物1乃至4の敷地部分

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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
480,000	× 0.93	× 約583.98	× 0.90	= 234,620,000

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)及び利用状況等が標準的な中間画地を想定している。

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{地価公示} & \text{荒川-9} & & & & \\
 (\text{公示価格等}) & (\text{時点修正}) & (\text{標準化補正}) & (\text{地域格差}) & (\text{規準価格}) & \\
 461,000 \text{ 円/㎡} & \times 103 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 99 & = 480,000 \text{ 円/㎡} & \\
 & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) & 
 \end{array}$$

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、標準的であり補正なし。

地域格差：公示地等の地域は対象地域に比して、交通接近条件で劣ること等を考慮。

イ 個別格差：角地、規模大、形状、私道負担等を考慮した。

ウ 地積：関係者提出の測量図数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮して、10.0%の減価と判定した。

#### ② 目的外建物5の敷地部分

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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
480,000	× 0.94	× 約102.53	× 0.95	= 43,950,000

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：前記①アと同じ。

イ 個別格差：角地、私道負担等を考慮した。

ウ 地積：関係者提出の測量図数量による。

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%の減価と判定した。

- ③ 目的外建物6の敷地部分  
 目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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
480,000	× 0.94	× 約100.54	× 0.95	= 43,100,000

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：前記①アと同じ。

イ 個別格差：セットバック等を考慮した。

ウ 地積：関係者提出の測量図数量による。

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%の減価と判定した。

- ④ 物件2(土地)  
 物件2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	標準画地価格 (円/㎡)	地積 (㎡)	持分	価値率	土地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ
2	480,000	×176.48	150 / 300	× 0.05	= 2,120,000

ア 標準画地価格：前記①アと同じ。

イ 地積：登記数量による。

ウ 持分：登記記載による。

エ 価値率：5%と査定した。

## 2 評価額の判定

前記の区分により求めた価格から、目的土地上に存在する土地利用権等価格を控除し、さらに競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を決定した。

### ① 土地利用権等価格（目的外建物1乃至4の敷地部分）

区分	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
			借地権	
①	234,620,000	× 0.63	借地権	= 147,810,000
②	43,950,000	× 0.63	借地権	= 27,690,000
③	43,100,000	× 0.63	借地権	= 27,150,000
計	321,670,000			202,650,000

ア 建付地価格：前記1より

イ 土地利用権等割合：土地利用権割合を借地権と判定し、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、建物の性質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 - 名義書換料相当率)

$$\text{土地利用権等割合} = 0.70 \times (1 - 0.10) = 0.63$$

(少数第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	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 (円) オ
1	(321,670,000	-202,650,000)	× 0.8	× 0.8	= 76,170,000
2	2,120,000		× 0.8	× 0.8	= 1,360,000
一括価格 (合計)					77,530,000

ア 基礎となる価格：前記1より

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 市場性修正：借地人が複数存在する底地に係ることを考慮した。

エ 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-9 」

所 在 : 荒川区荒川6丁目56番5  
「荒川6-56-5」

価 格 : 461,000 円/㎡

位 置 : 「町屋」駅、道路距離約470mに位置する。

価 格 時 点 : 令和5年1月1日

地 積 : 101㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 西側 4.6m 区道

用 途 指 定 等 : 準工業地域、建蔽率80%、容積率300%、準防火地域等

地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート、作業所等が混在する地域

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写

土地建物位置関係図

以 上

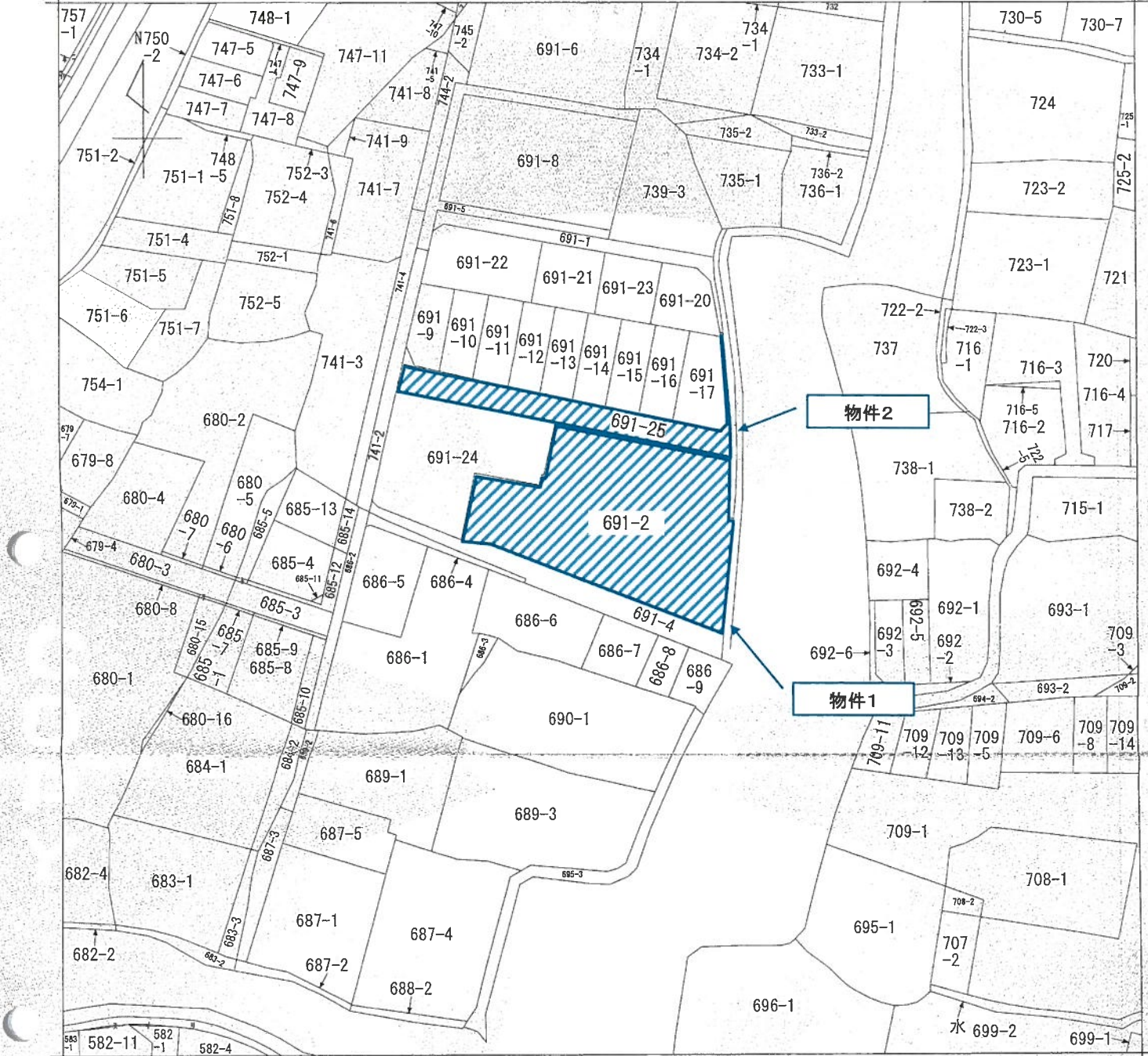
令 和 6 年 2 月 15 日

評価人 不動産鑑定士

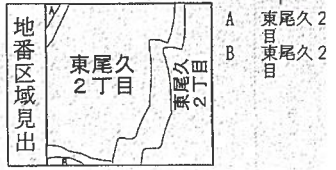
榎本 純

# 位置図





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	荒川区東尾久二丁目		地番	691番2	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項
						種類 旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年9月6日  
 東京法務局北出張所  
 登記官

地図整理番号：M15180  
 (1/1)

※A3をA4に縮小しています



