

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)
1~6	45,180,000 36,144,000	一括	9,036,000	不明	不明
1	10,660,000				
2	350,000				
3	150,000				
4	290,000				
5	5,950,000				
6	27,780,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 足立区関原二丁目 |
| | 地 番 | 1100番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 254.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足立区関原二丁目 |
| | 地 番 | 1100番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9.17平方メートル |
| 3 | 所 在 | 足立区関原二丁目 |
| | 地 番 | 1100番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.78平方メートル |
| 4 | 所 在 | 足立区関原二丁目 |
| | 地 番 | 1127番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7.47平方メートル |
| 5 | 所 在 | 足立区関原二丁目1100番地11 |
| | 家屋 番号 | 1100番11 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造スレート葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 56.00平方メートル

6 所 在 足立区関原二丁目1100番地11、1100番地13、1127番地6

家屋 番号 1100番11の2

種 類 店舗・居宅・共同住宅

構 造 鉄骨造ステンレス鋼板葺3階建

床 面 積 1階 168.00平方メートル
2階 182.68平方メートル
3階 146.94平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約167.00平方メートル
2階 182.68平方メートル
3階 146.94平方メートル



物件明細書

令和 6年 3月11日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 中村 宏一

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者が占有している。

【物件番号6】

(1) 1階西側の店舗(リハビリテーション室)

株式会社グローバルヘルスケア槍ヶ岳が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(2) 302号室

Cが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(3) 上記(1)(2)以外の部分

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1～4】

本件土地の前所有者Eと隣地(地番1127番5)所有者Fとの間で、境



界確認書が作成されており，同確認書には第三者に土地を譲渡した場合も同確認書を継承する旨の記載がある。

《 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，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 | 足立区関原二丁目 |
| | 地 番 | 1100番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 254.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足立区関原二丁目 |
| | 地 番 | 1100番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9.17平方メートル |
| 3 | 所 在 | 足立区関原二丁目 |
| | 地 番 | 1100番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.78平方メートル |
| 4 | 所 在 | 足立区関原二丁目 |
| | 地 番 | 1127番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7.47平方メートル |
| 5 | 所 在 | 足立区関原二丁目1100番地11 |
| | 家屋 番号 | 1100番11 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造スレート葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 56.00平方メートル

6 所 在 足立区関原二丁目1100番地11、1100番地13、1127番地6

家屋 番号 1100番11の2

種 類 店舗・居宅・共同住宅

構 造 鉄骨造ステンレス鋼板葺3階建

床 面 積 1階 168.00平方メートル
2階 182.68平方メートル
3階 146.94平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約167.00平方メートル
2階 182.68平方メートル
3階 146.94平方メートル



令和5年(ケ)第585号
令和5年12月27日受理
令和6年2月22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 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 | 足立区関原二丁目 |
| | 地 番 | 1100番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 254.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足立区関原二丁目 |
| | 地 番 | 1100番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9.17平方メートル |
| 3 | 所 在 | 足立区関原二丁目 |
| | 地 番 | 1100番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.78平方メートル |
| 4 | 所 在 | 足立区関原二丁目 |
| | 地 番 | 1127番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7.47平方メートル |
| 5 | 所 在 | 足立区関原二丁目1100番地11 |
| | 家屋 番号 | 1100番11 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造スレート葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 56.00平方メートル

6 所 在 足立区関原二丁目1100番地11、1100番地13、1127番地6

家屋 番号 1100番11の2

種 類 店舗・居宅・共同住宅

構 造 鉄骨造ステンレス鋼板葺3階建

床 面 積
1階 168.00平方メートル
2階 182.68平方メートル
3階 146.94平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	足立区関原二丁目25番4号
土 地	物件1～4
現況地目	■宅地(物件1～4) □ (物件)
形 状	□公図のとおり □地積測量図のとおり ■土地建物位置関係図のとおり(ただし、7枚目のとおり) □
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物件5及び物件6の各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5
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店舗として占有している(現在は使用されていないが、残置物が存在する。) □「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	(6、7枚目のとおり)
執行官保管の仮処分	■ない □ある [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	□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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	足立区関原二丁目25番4号
建 物	物件6
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 (■主たる建物 □附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階部分につき約1㎡が滅失している。
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある
占有者及び占有状況	<input checked="" 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店舗、居宅、共同住宅として占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	(6、7枚目のとおり)
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日
敷 地	物件1～4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
(4 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
6	1階西側部分 株式会社グローバルヘルス ケア槍ヶ岳	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H24・2・20 自R6・2・20 至R9・2・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	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 165,000円 (消費税別) <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 330,000円	
6	302号室 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H29・7・8 自R5・7・8 至R7・7・7	<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	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 64,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 64,000円	
6	その他(1階 東側部分・2 階、301号 室及び303 号室) 所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	1階東側部分(居宅) と2階部分(店舗・居 宅)は、現在は使用さ れていないが、残置物 が存在する。 301号室及び303 号室(居宅)は空室(空 き家)である。 その他、6、7枚目の とおり。
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目等の内容は次のとおり

日付	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:所有権	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

(5 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 (相続財産管理人)	<p>私は本件物件の所有者である亡A相続財産の相続財産管理人になっている弁護士です。物件5の建物(店舗)と物件6の1階の東側部分(居宅)と物件6の2階部分(店舗・居宅)は、事実上繋がっているような状態で、一体で利用されていたようです。この部分は、Aが亡くなってからは基本的に使用されていないようですが、残置物がかなり存在しています。物件6の301号室及び303号室は空室(空き家)であり、物件6の1階西側部分(店舗)と302号室は第三者に賃貸しています。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年1月12日電話聴取)</p>
D (物件6の1階西側部分占有者の代表者)	<p>私は株式会社グローバルヘルスケア槍ヶ岳の代表者です。物件6の建物の1階西側部分は、当社が賃借し、デイサービス関係のリハビリテーション室等として使用しています。契約関係等は回答書及び契約書写しのとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年1月24日面接聴取)</p> <p>提出した契約書では、1階西側部分の契約期間は令和6年2月19日で契約期間が終了になりますが、契約期間につき3年間の更新をしました。賃料などの契約内容には変更はありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年2月21日電話聴取)</p>
C (物件6の302号室の占有者)	<p>物件6の302号室は、私が借りて家族とともに居住しています。回答書及び契約書写しは後日郵送で提出します。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年1月24日面接聴取)</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
(6 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（概略図）、建物間取図及び添付写真のとおりである。
ただし、土地建物位置関係図（概略図）について、物件1、2、4の土地と隣接地である地番1127番5の土地との境界及びこの部分の土地の形状に関しては、公図及び地積図（以下「公図等」という）と建物図面ではやや異なっているところ、評価人の調査等によれば、平成29年7月20日付けで当時の物件1、2、4の土地の所有者であったE（既に亡くなっている）と地番1127番5の土地の所有者のFとの間で測量した上での境界確認書（測量図で境界を特定しているが、公法上の境界についての確認を行ったものではない旨が記載されている。）が作成されている。このため土地建物位置関係図（概略図）においては、上記の境界確認書の境界等に基づいて概略図を作成したものである。上記の境界確認書では、第三者に土地を譲渡した場合も本書（特定された境界）を継承する旨が記載されている。
なお、公図等による境界及びこの部分の土地の形状によれば、①物件6の建物はこの境界の中心付近で地番1127番5の土地にやや越境している可能性があり、逆に、②この境界の西端及び東端では地番1127番5の土地に存在する建物が物件1、2、4の土地にやや越境している可能性がある。おそらく、この越境しあっている状況（可能性）を解消するために上記の境界確認書を作成し、双方とも越境がないものとして合意をしたと考えられる（当事者間ではこのような合意がなされているが、公法上の境界の問題としては、上記①②のように越境しあっている可能性があるので注意されたい。その他評価書参照）。
- 2 物件5の建物（店舗）、物件6の1階の東側部分（居宅）及び物件6の2階部分（店舗・居宅）については、事実上繋がっていて一体的に利用されていたと考えられる（この部分にはかなりの残置物が存在する。）。詳細としては、物件6の1階の東側部分（居宅）と物件6の2階部分（店舗・居宅）は、内階段があって内部で行き来ができる状況である（2階の店舗部分と居宅部分も内部で行き来ができる。）。物件6の1階の東側部分（居宅）には、玄関があるが、この玄関部分からは物件5の建物（店舗）の建物内を通らないと外部には出られない状況である。物件6の2階部分（店舗・居宅）には、店舗用の出入口が北側に存在する。
- 3 相続財産管理人、物件6の1階西側部分占有者及び物件6の302号室の占有者からは、それぞれ回答書及び契約書写しが提出された。
- 4 本件建物の占有関係等については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等から、3枚目から5枚目までのとおりであると認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

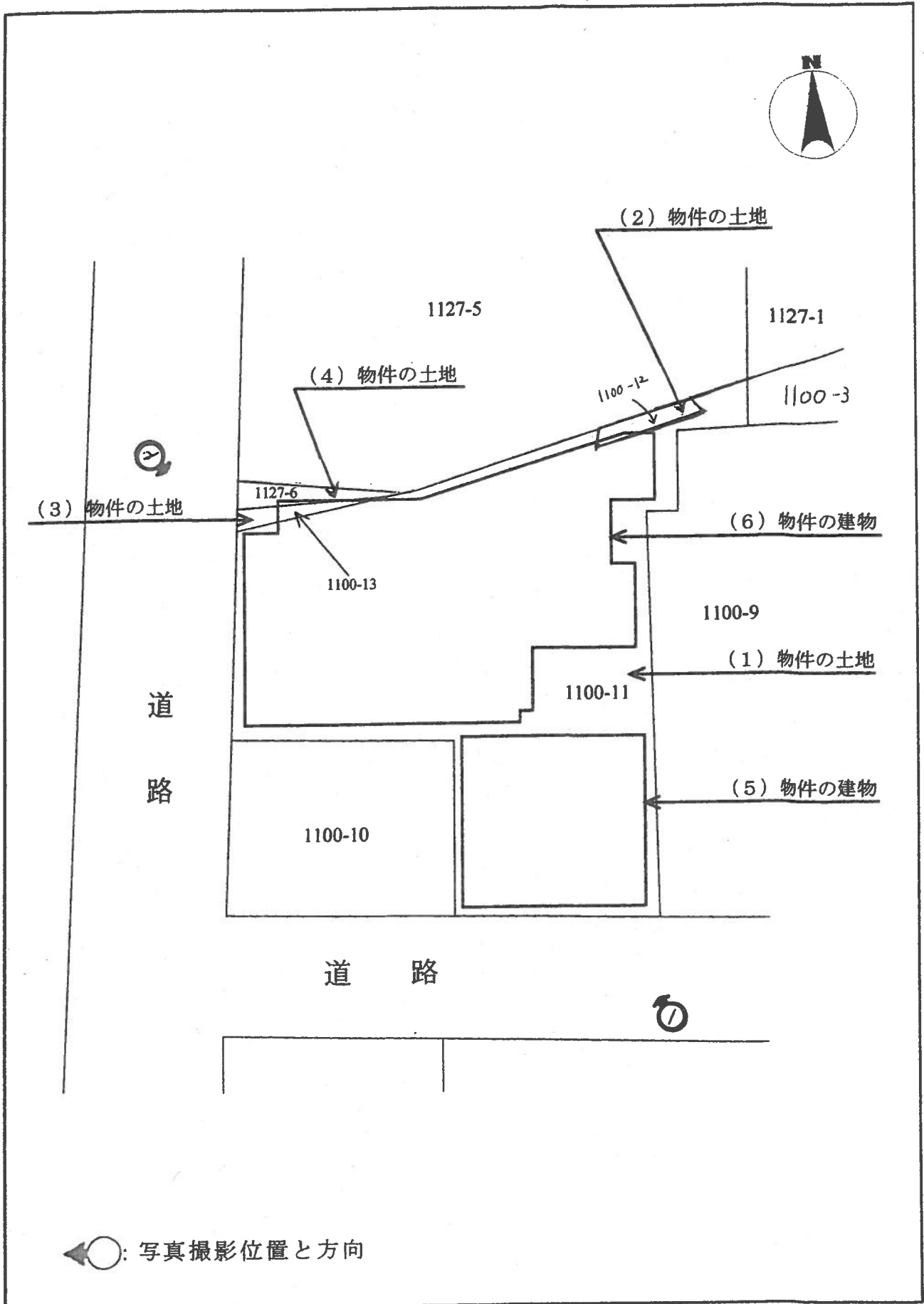
(7 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月12日	当庁	Bに電話聴取、Dと電話で調査関係打合せの上で、Dに対し臨場日時通知書等送付（郵送）
令和6年1月15日 16:30-16:45	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、物件6の303号室につき臨場日時通知書及び占有関係照会書差置
令和6年1月16日	当庁	Bに占有関係照会書送付（郵送）
令和6年1月24日 8:00-8:55	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行、立入調査、D及びCに面接聴取、解錠技術者同行
令和6年2月21日	当庁	Dに電話聴取、株式会社グローバルヘルスケア槍ヶ岳及び地番1127番5の土地の登記情報取得
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月24日 目的物件中、物件6の301号室及び303号室は不在で施錠されていたので、立会人Gを立ち合わせ、Bから借り受けた鍵で解錠し建物内に立ち入った。物件5の建物、物件6の1階の東側部分及び物件6の2階部分は不在であったので、立会人Gを立ち合わせ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>		

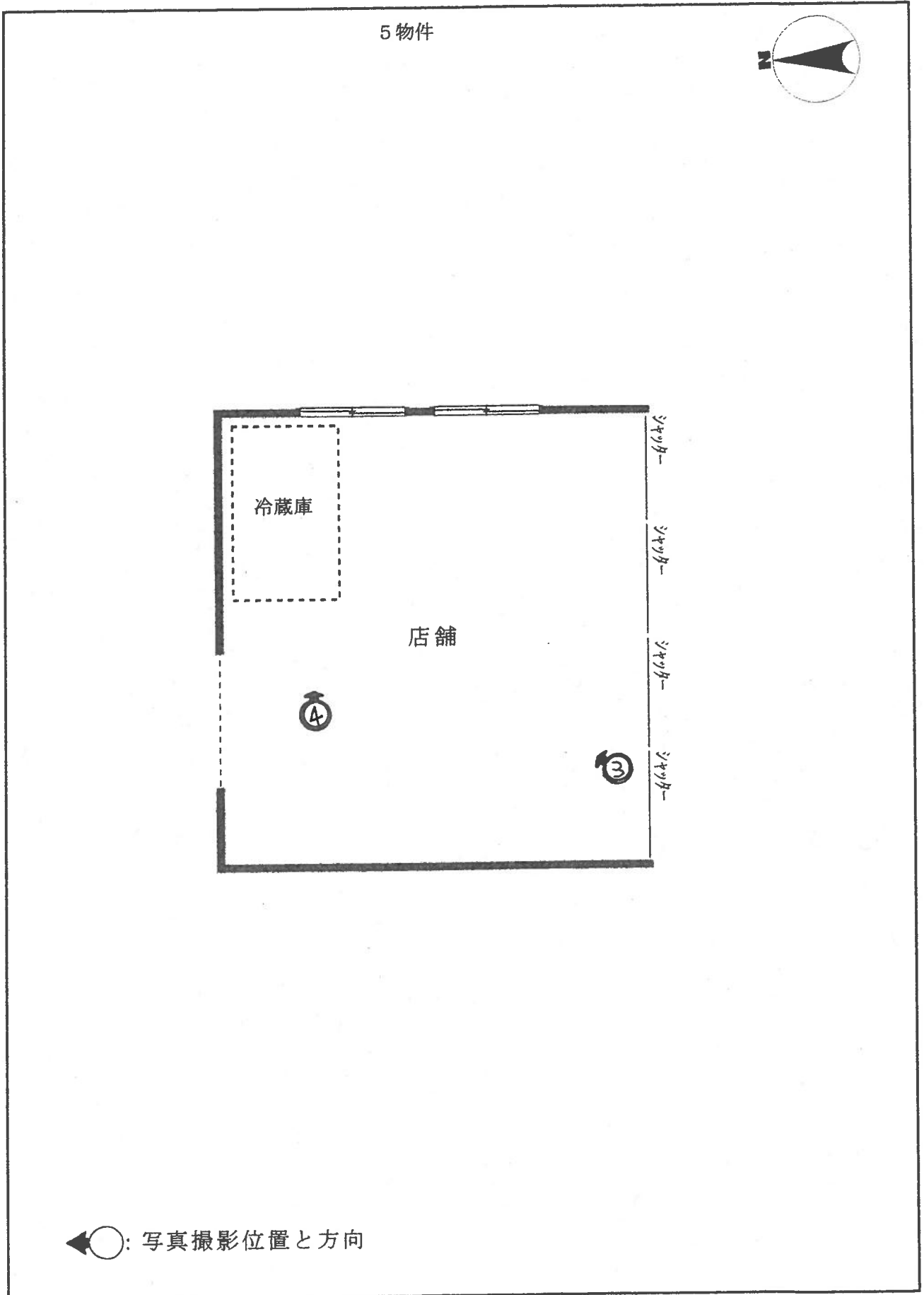
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8 枚目)

土地建物位置関係図
(概略図)

令和5年(ケ)第585号

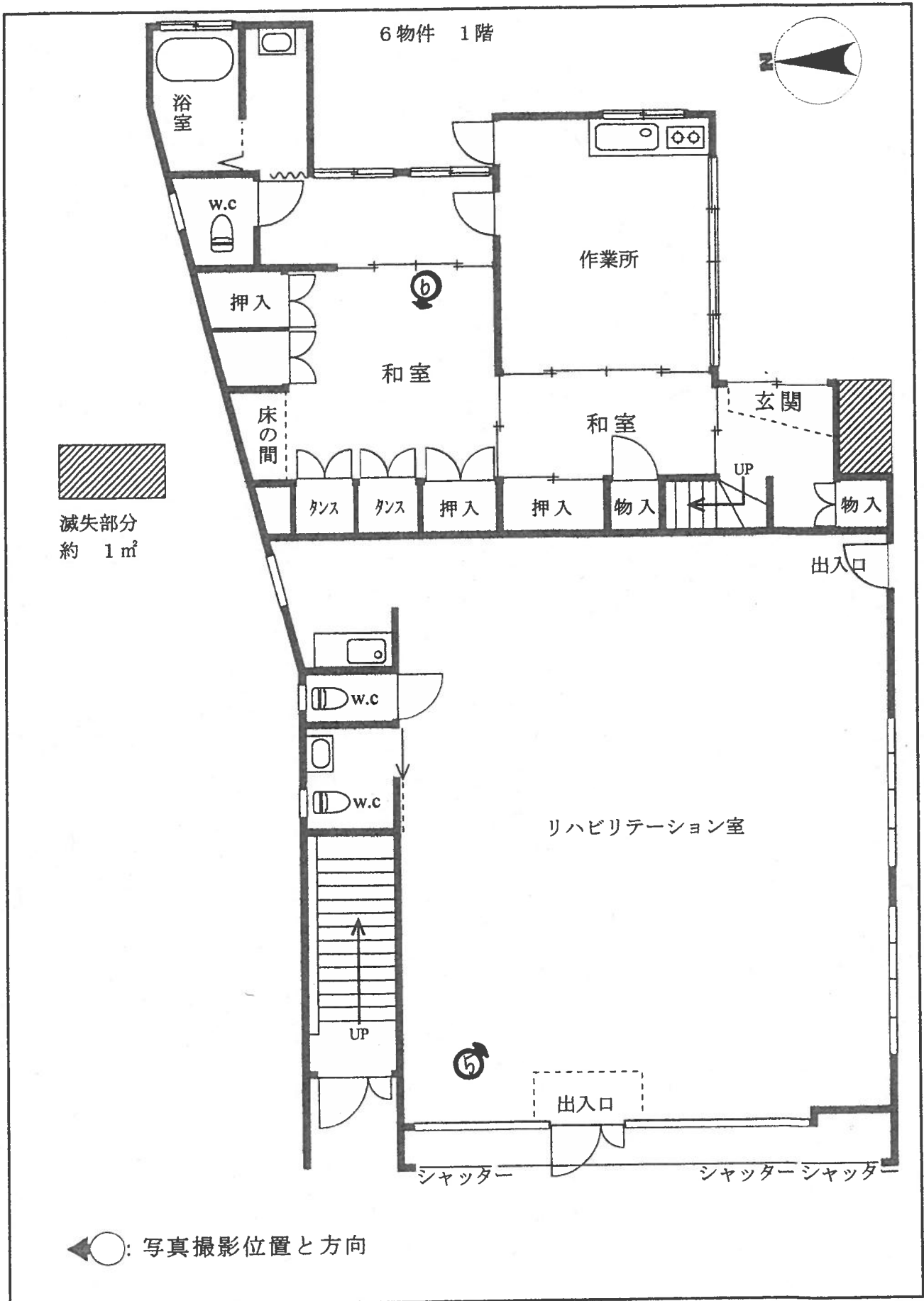


⊙: 写真撮影位置と方向



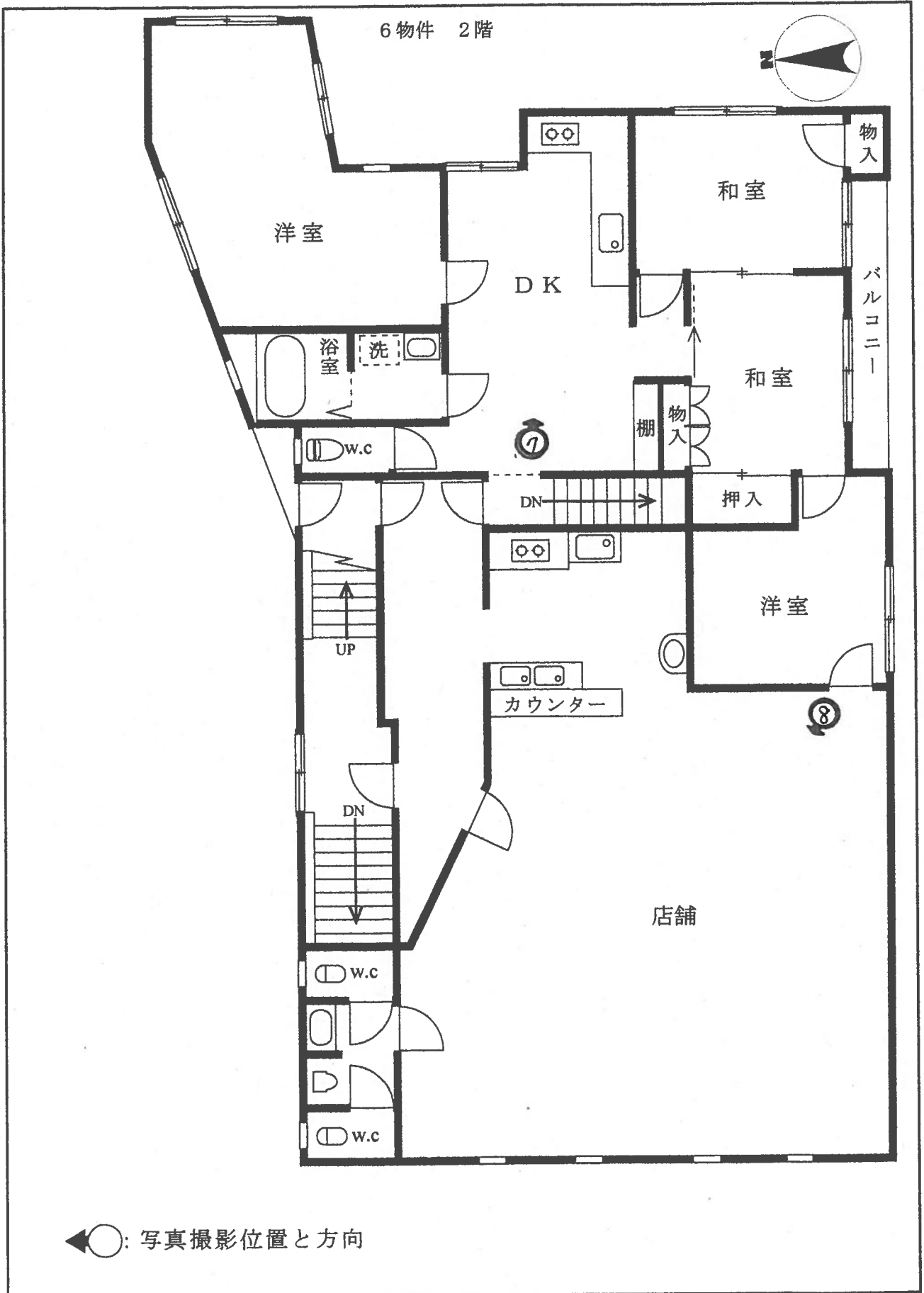
建物間取図

令和5年(ケ)第585号

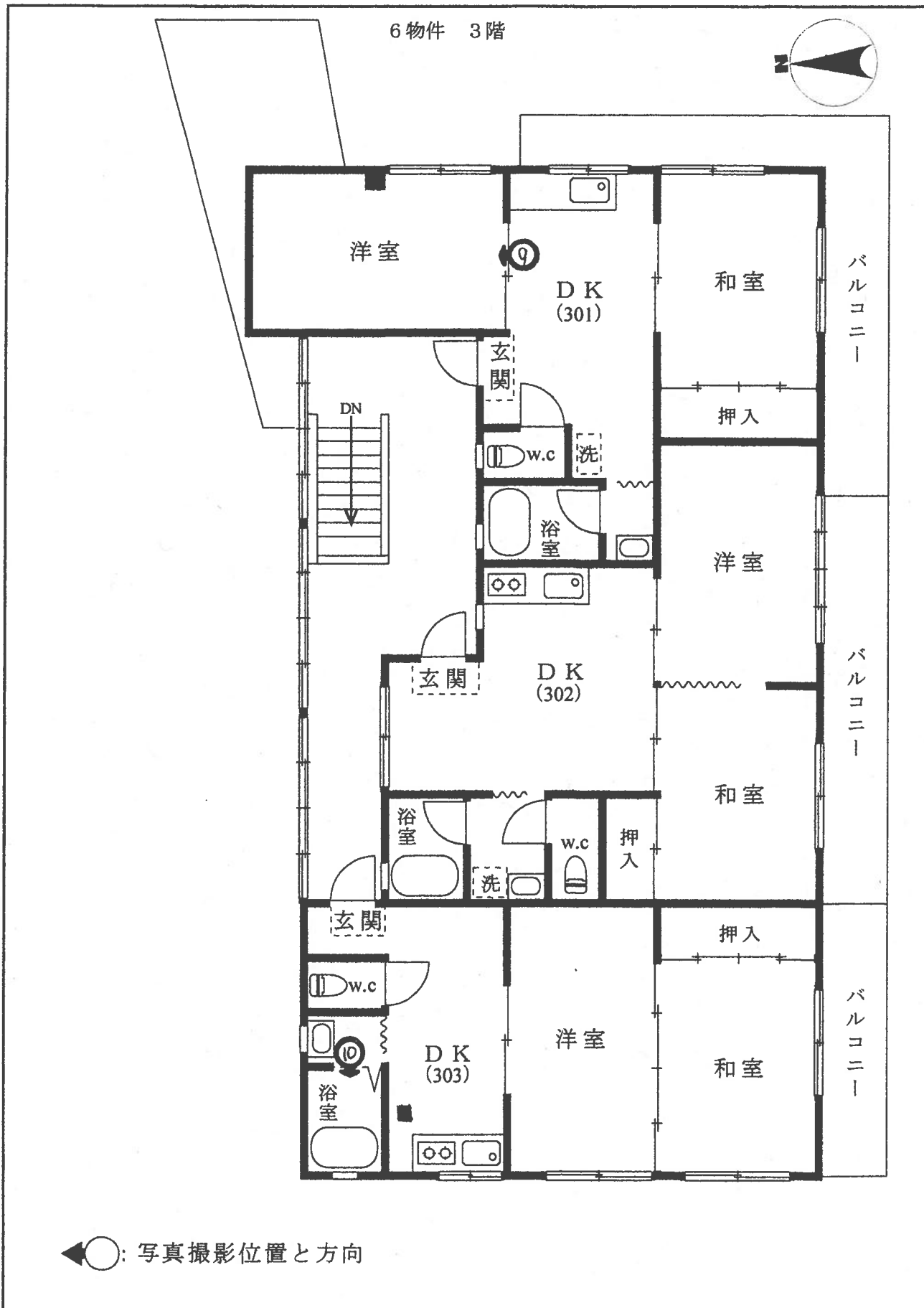


建物間取図

令和5年(ケ)第585号



←○: 写真撮影位置と方向



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3

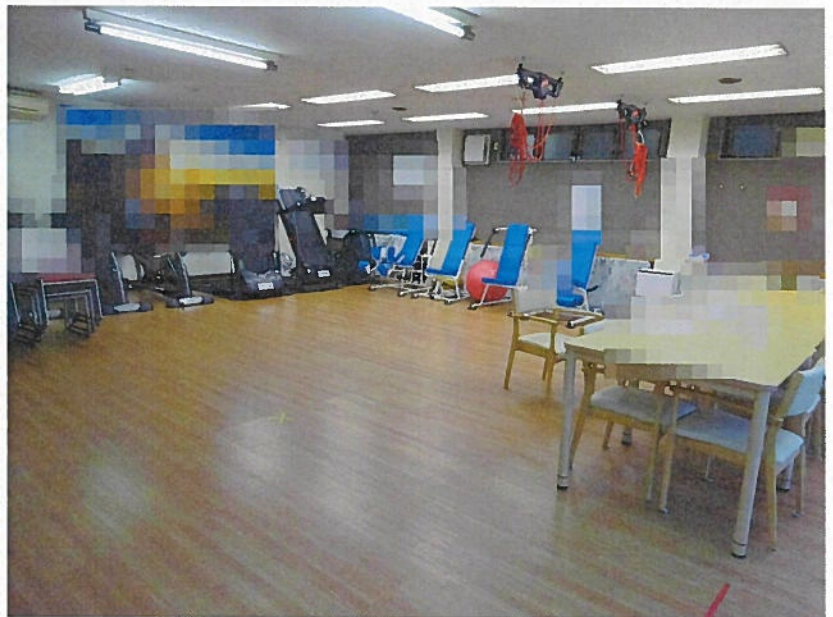


(14 枚目)

4



5



6



(15 枚目)

7



8



9



(16 枚目)

10



(17 枚目)

令和5年（ケ）第585号
令和6年1月24日 外 現地調査
令和6年2月22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 45,180,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 10,660,000円
物件2 (土地)	金 350,000円
物件3 (土地)	金 150,000円
物件4 (土地)	金 290,000円
物件5 (建物)	金 5,950,000円
物件6 (建物)	金 27,780,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～4の内訳価格は物件5、6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5、6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			
4			
5			住居表示：足立区関原2-25-4
6			住居表示：足立区関原2-25-4 建物名称：コーポ川名 床面積：1階 約167.00㎡ (約1㎡滅失)
番号	特記事項		
1~4	後述「土地の概況及び利用状況等」の「特記事項」記載の通り、北側隣地（地番1127番5）との境界について留意を要する。		

※ 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 | 足立区関原二丁目 |
| | 地 番 | 1100番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 254.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足立区関原二丁目 |
| | 地 番 | 1100番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9.17平方メートル |
| 3 | 所 在 | 足立区関原二丁目 |
| | 地 番 | 1100番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.78平方メートル |
| 4 | 所 在 | 足立区関原二丁目 |
| | 地 番 | 1127番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7.47平方メートル |
| 5 | 所 在 | 足立区関原二丁目1100番地11 |
| | 家屋 番号 | 1100番11 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造スレート葺平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 56.00平方メートル

6 所 在 足立区関原二丁目1100番地11、1100番地13、1127番地6

家屋 番号 1100番11の2

種 類 店舗・居宅・共同住宅

構 造 鉄骨造ステンレス鋼板葺3階建

床 面 積

1階	168.00平方メートル
2階	182.68平方メートル
3階	146.94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1～4)

位置・交通	東武伊勢崎線「梅島」駅の南西方約1.4km（道路距離、徒歩約18分程度）、またバス停「関原2丁目」のほぼ東方約350m（道路距離、徒歩約5分程度）の地点、足立区関原2丁目25番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	店舗、店舗兼共同住宅の中に一般住宅等が混在する「関原通り」沿いの近隣商業地域。	
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 目的物件の西側及び南側区道から ①20m内は、近隣商業地域、建蔽率80%、容積率300%、準防火地域（新防火区域）、第三種高度地区、日影規制（5h/3h、4m）等 ②20m超は、準工業地域、建蔽率80%、容積率200%、準防火地域（新防火区域）、第三種高度地区、日影規制（4h/2.5h、4m）等 （目的土地の殆どは上記①の地域に含まれる。）
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	275.03㎡（物件1～4合計） 不整形 西側間口約13.4m、奥行約18m～約24m ほぼ平坦 上記西側間口は地積測量図を基に記載したが、実際には約11m程度であり、理由は次ページ「特記事項」の通りと推察される。また西側間口と南側間口以外のその他の辺長については、隣家との関係等で確認はできなかった。
接面道路の状況等	西側で幅員約6mの区道（建築基準法第42条1項1号該当）に、また南側で幅員約5.4mの区道（建築基準法第42条1項1号該当）にほぼ等高に接面する二方路地である。	
土地の利用状況等	基本的に物件5、6建物の敷地等として利用されていると判定される。但し建物の配置について、物件5は附属資料建物図面・各階平面図写のとおりであるが、物件6は次ページ「特記事項」のとおり、北側隣地（地番1127番5）に一部越境している可能性が否定できず、また本件土地の一部が北側隣家の敷地の一部として利用されている可能性も否定できない。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり あり あり ※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	<p>・足立区洪水ハザードマップによれば洪水等による浸水想定区域に含まれている。</p> <p>・前記のとおり西側間口は地積測量図によれば約13.4mであるが、実際には概測で約11m程度になっていた。この点につき北側隣地（地番1127番5・・・現在借地権付建物3棟の敷地になっている）の土地所有者及び当該隣地上の借地権付建物の売買に関与した不動産業者に確認したところ、本件土地と北側隣地との境界については平成29年7月20日当時の両所有者間で、現況の利用を前提とした「境界確認書」が取り交わされており、これによれば「第三者に土地を譲渡した場合も本書を継承する。」とされている。</p> <p>実際の西側間口が地積測量図を基にした数量よりも短いことや、地積測量図に物件6建物の外枠をプロットすると北側隣地にはみ出してしまうなどの客観的状況及び隣地所有者の話等を基にすると、本件土地と北側隣地との境界に関する上記「境界確認書」は、元々の凸凹な境界線について、互いに地積に過不足が生じないように概ね直線的なラインにすることを確認し合ったものと判定される。</p> <p>但し、上記境界確認の合意はあくまで私人間の合意に過ぎず、公法上の筆界を変更することにならないことには留意を要する。</p>
---------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2-1 建物の概況及び利用状況(物件5)

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41年3月30日新築 約58年 経済的耐用年数を満了しており、建替時期が到来していると判定される。
仕様	構造 外壁 内壁 天井 床 設備	コンクリートブロック造スレート葺平家建 吹付け一部サイディング等 吹付け等 板張り等 モルタル等 大型冷蔵庫が設置されている
床面積（現況）	56.00㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	店舗 「現況調査報告書」添付の「建物間取図」参照
品等	下位	
保守管理の状態	築後約58年が経過し老朽化が進行しており、長期に亘って放置状態にあると判定され、保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	以前は店舗として使用されていた模様であるが、現況は空家であり、大型冷蔵庫に加えて動産類が残置されていた。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・北側部分は、本件物件5と物件6が実質的に接続しているような状態にある。 ・建築年から旧耐震基準の建物であり、またアスベスト材使用の可能性も否定できないと判定した。 ・物件6の建築確認申請は、当該物件5は取壊す予定を前提とされていたものと推察され、違法状態にあると判定される。 	

2-2 建物の概況及び利用状況(物件6)

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3年6月5日新築 約33年 経済的耐用年数を満了しつつあり、建替時期が近付いていると判定される。
仕様	構造 外壁 内壁 天井 床 設備	鉄骨造ステンレス鋼板葺3階建 タイル、ALC吹付け等 ビニールクロス、塗り壁等 ビニールクロス、板張り等 フローリング、畳等 1階店舗：キッチン、トイレ等、1、2階住宅：キッチン、トイレ、洗面、風呂等、2階店舗：キッチン、トイレ等、3階各共同住宅：キッチン、トイレ、洗面、風呂等
床面積（現況）	1階 2階 3階 延	約167.00㎡（約1㎡滅失） 182.68㎡ 146.94㎡ 約496.62㎡
現況用途等	現況用途 間取り	1階西側：店舗、1階東側、2階東側：居宅、2階西側：店舗（2階居宅と店舗は行き来可能）、3階共同住宅（3室） 「現況調査報告書」添付の「建物間取図」参照
品等	やや下位	
保守管理の状態	建物内部は現況賃貸に供されている1階店舗（リハビリテーション室）と302号室（2DK）は賃貸に供し得る修繕を行うなど基本的に普通に使用されているが、その余の部分は相当期間放置されている状況と判定され、全体的な保守管理の状態は劣っている。	
建物の利用状況	次ページ<建物の占有者等の状況一覧>記載のとおりであるが、空室である1、2階の居宅部分と2階店舗部分には多くの動産類が残置されていた。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・物件5と物件6の1階の東側部分（居宅）と物件6の2階部分（店舗・居宅）は事実上繋がっているような状態であり、一体利用されていた模様である。また物件6の玄関は1階東側にあるが、物件5の中を通らないと利用できない状況である。 ・建築年からアスベスト材使用の可能性も否定できないと判定した。 ・建築確認許可は受けているが、物件5を取壊す予定を前提とされていたと推察され、完了検査は受けていない。 ・一般的な経済的耐用年数は超過していないとも判定されるが、駅から距離のある所在地域における店舗としての利用、居宅部分が1、2階になっているが、2階部分は店舗と繋がっている構造になっていること、3階共同住宅部分の物理的な老朽化、機能的な陳腐化などが認められること等を勘案すると、今後相当程度の費用をかけて賃貸物件として運用することを前提とすることは合理的ではないと判定された。 	

<建物の占有者等の状況一覧>

占有範囲	賃貸人等	賃借人等	占有権原	占有開始日	契約期間	月額賃料 (円)	敷金等 (円)	利用の 現況等
1階西側の店舗	所有者	(株)グローバルヘルスケア 槍ヶ岳	賃借権	H24.2.20	R6.2.20~ R9.2.19	165,000	330,000	店舗 (デイサービス)
1階東側居室、2階の居室及び店舗	空室		所有権	/	/	/	/	店舗 (カラオケ スナック) 居室
301	空室		所有権	/	/	/	/	居室
302	所有者	個人	賃借権	H29.7.8	R5.7.8~ R7.7.7	64,000	64,000	居室
303	空室		所有権	/	/	/	/	居室

第5 評価額算出の過程

目的物件のうち物件6は現在も一部賃貸に供されているが、物件5は明らかに経済的耐用年数を超過していると判定されること、また物件6についても前述のとおり、駅から距離のある地域性、現状の用途、建物の状態（築年含む）等を総合的に勘案した結果、本件においては原価法により求めた積算価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

1 基礎となる価格

① 物件1～4（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	333,000	× 0.80	×254.61	× 0.90	= 61,050,000
2			×9.17		= 2,200,000
3			×3.78		= 910,000
4			×7.47		= 1,790,000
合計					65,950,000

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： 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想定した。

地価調査基準地（足立5-8）

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 408,000 \text{ 円/㎡} & \times & 102 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 125 & = & 333,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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、標準的画地で補正なし。

地域格差：公示地等の地域は、交通接近、環境条件等で優る。

イ 個別格差：二方路による増価、規模過大、形状不整等の減価を総合的に勘案した。なお北側隣地との境界問題は、最終的に「市場性修正」で考慮する。

ウ 地積：登記数量による。なお北側隣地との境界については前記確認合意があるが、評価においては登記数量を採用する。

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% と判定した。

② 物件5、6（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
5	150,000	× 56.00	× 0.02	= 170,000
6	300,000	× 約496.62	× 0.03	= 4,470,000

<物件5>

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

残価率 5% 、 観察減価 60%減 （築後約58年が経過し老朽化が進行しており、また保守管理の状況は劣り、既に建替時期が到来していると判定されること等を考慮。）

・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を0.02と査定した。

$$\text{現価率} = \text{残価率 } 5\% \times (1 - 0.60) = 0.02$$

<物件6>

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

残価率 5% 、 観察減価 40%減 （複合的な建物の用途や建物内部の構造、機能的陳腐化など最有効使用との乖離の程度等を考慮）

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を0.03と査定した。

$$\text{現価率} = \text{残価率 } 5\% \times (1 - 0.40) = 0.03$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、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。

なお本件は、物件1の土地を物件5、物件6の建物が相互に利用し合い、物件2～4の土地は物件6が利用していることを前提として、各土地からそれぞれの建物に係る土地利用権等価格を下記のとおり判定した。

①-1土地利用権等価格（上段：物件5、下段：物件6のための土地利用権等）

物件 番号	建付地価格 (円) ア	割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) エ
1	61,050,000	× 0.23	× 0.65	法定地上権	= 9,130,000
			× 0.77	× 0.75	法定地上権
合計					44,390,000

ア 建付地価格：前記1①

イ 割合：物件5、物件6建物の建築面積割合による（物件6は2階床面積を採用した）

物件5の土地利用権割合(上段)： $56.00\text{m}^2 \div (56.00\text{m}^2 + 182.68\text{m}^2) \doteq 0.23$

物件6の土地利用権割合(下段)： $1 - 0.23 = 0.77$

ウ 土地利用権等割合： 本件土地利用権等をいずれも法定地上権と判定し、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・構造（物件5は経済的耐用年数を超過したコンクリートブロック造平家建、物件6は鉄骨造3階建等）、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。

①-2土地利用権等価格（物件6のための土地利用権等）

物件 番号	建付地価格 (円) ア	割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) エ
2	2,200,000	× 1.00	× 0.75	法定地上権	= 1,650,000
3	910,000			法定地上権	= 680,000
4	1,790,000			法定地上権	= 1,340,000
合計					3,670,000

ア 建付地価格：前記1①

イ 割合：物件6のみの利用を前提とした。

ウ 土地利用権等割合： 上記①-1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) 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	引受債務 相当額 (円) カ	評価額 (円)
1	(61,050,000)	- 44,390,000)	/	× 0.80	× 0.8	/	= 10,660,000
2	(2,200,000)	- 1,650,000)	/	× 0.80	× 0.8	/	= 350,000
3	(910,000)	- 680,000)	/	× 0.80	× 0.8	/	= 150,000
4	(1,790,000)	- 1,340,000)	/	× 0.80	× 0.8	/	= 290,000
5	(170,000)	+ 9,130,000)	×1.00	× 0.80	× 0.8	/	= 5,950,000
6	(4,470,000)	+ 38,930,000)	×1.00	× 0.80	× 0.8	- 0	= 27,780,000
合計							45,180,000

ア 基礎となる価格：前記1①～②

イ 土地利用権等価格：前記2①-1、①-2による

ウ 占有減価修正：本件は考慮不要。

エ 市場性修正：北側隣地との境界問題、建物取壊し（アスベスト材使用）の可能性等の減価要因を総合的に考慮した。

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。

カ 引受債務相当額：本件はなし。

第6 参考価格資料

東京都基準地価格 (足立5-8)

所 在 : 足立区関原三丁目1362番25 「関原3-15-9」
価 格 : 408,000 円/m²
位 置 : 「西新井」駅、道路距離約680m
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 128m²
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 西側 6m 区道
用途指定等 : 近隣商業地域 (建ぺい率80%, 容積率300%) 準防火地域等
地域の概要 : 小売店舗、飲食店等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)

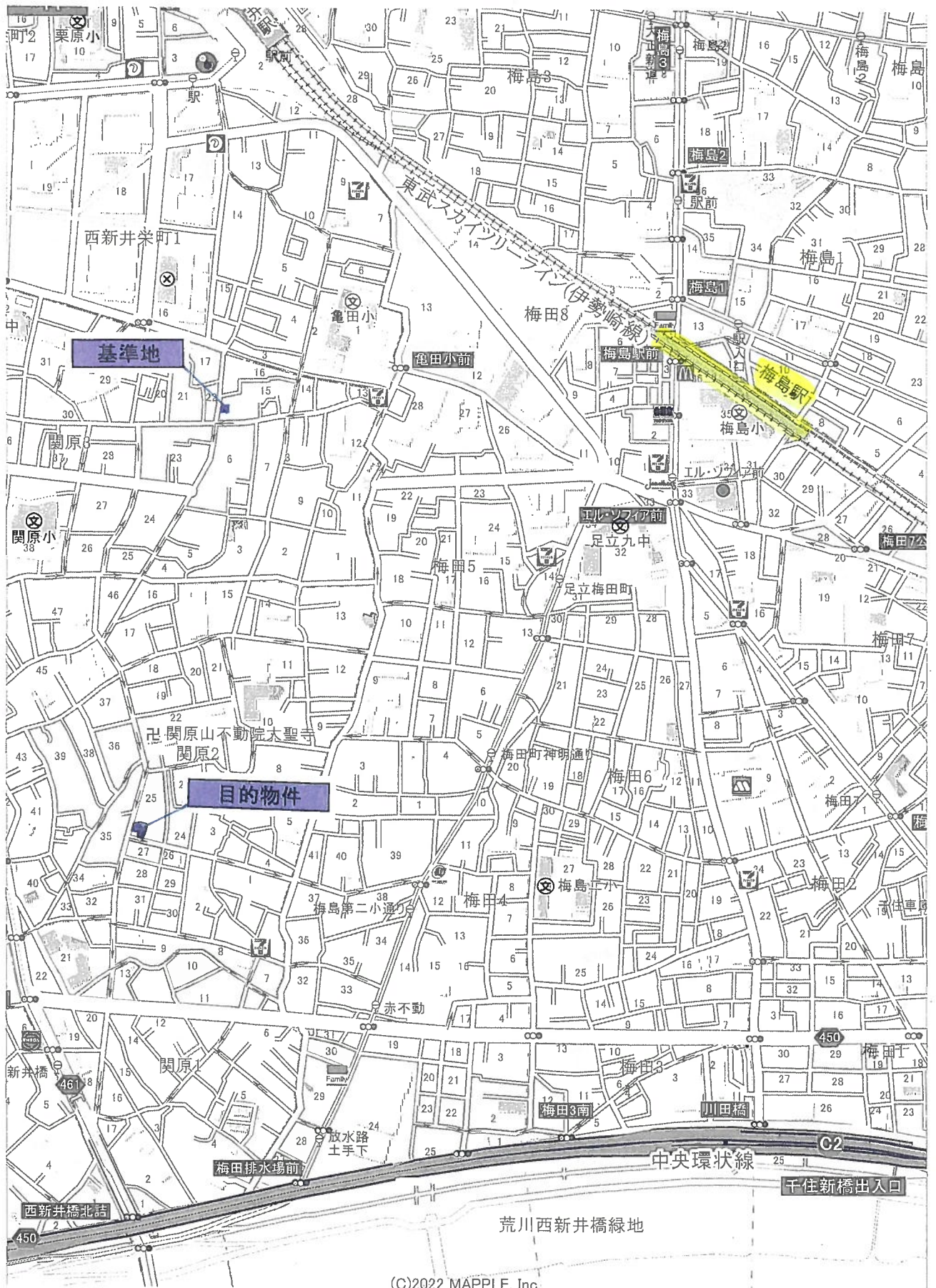
地積測量図 (写)

以 上

令 和 6 年 2 月 22 日

評価人 不動産鑑定士

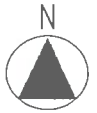
石川 茂夫

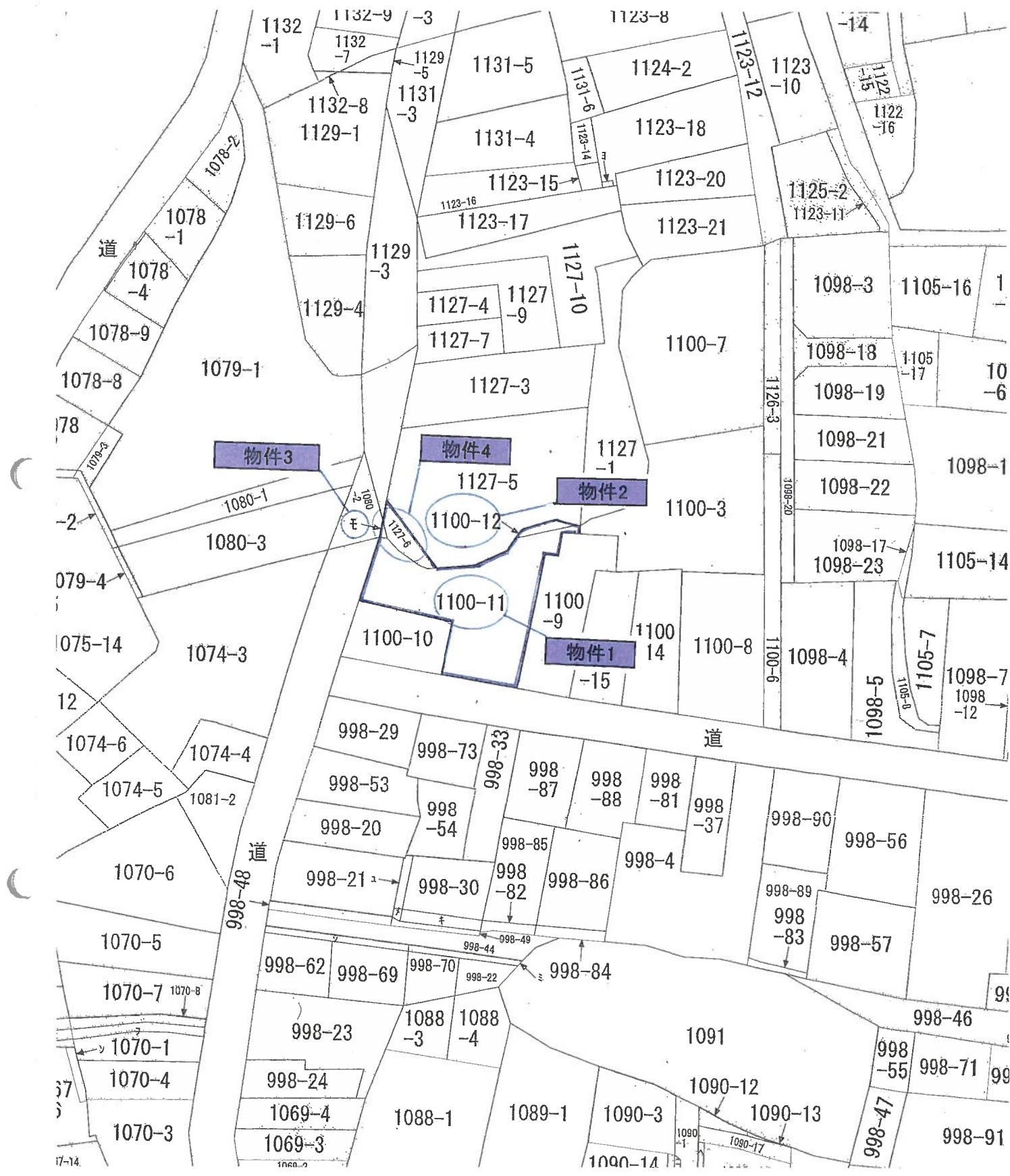


(C)2022 MAPPLE, Inc.

位置図 1:8,000

昭文社 スーパーマップルデジタル 2021年3月時点





〒 1100-13

公 図 写 1 : 600



物件1

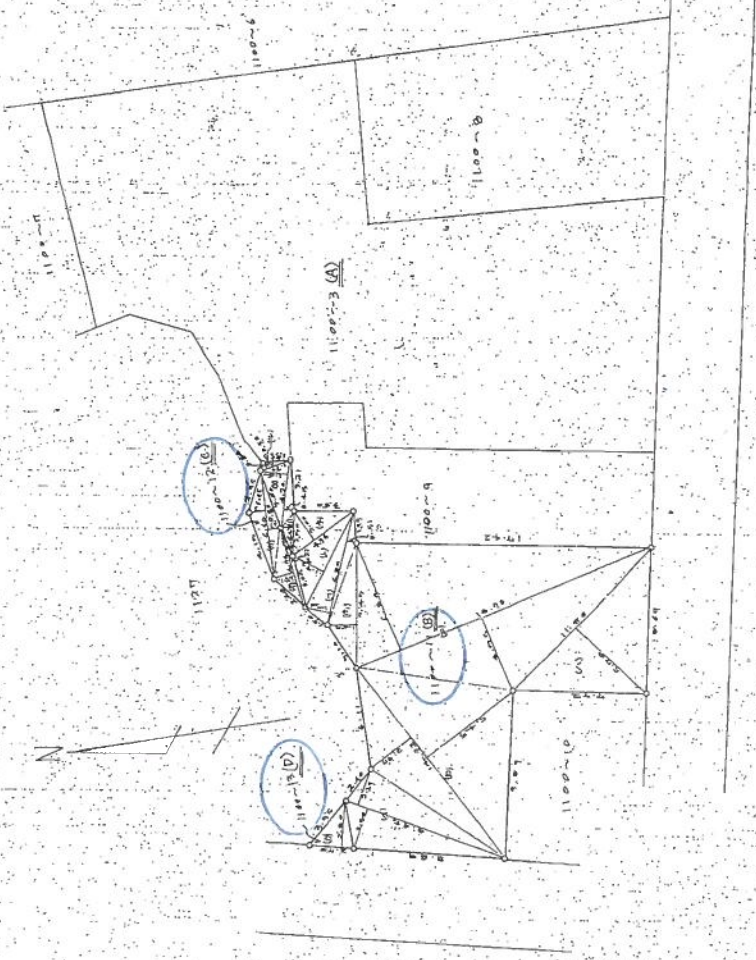
物件2

物件3

登記年月日：昭和44年8月13日

地積測量図

地番	1100-3 1100-11 1100-12
土地の所在	足立区木場町 南原之町



昭和44年8月13日	作製年月日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

1100-3	24.6163	4.1140	3.7900	267.4749
1100-11	24.6163	4.1140	3.7900	267.4749
1100-12	24.6163	4.1140	3.7900	267.4749

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙) 037050

縮尺 1/300

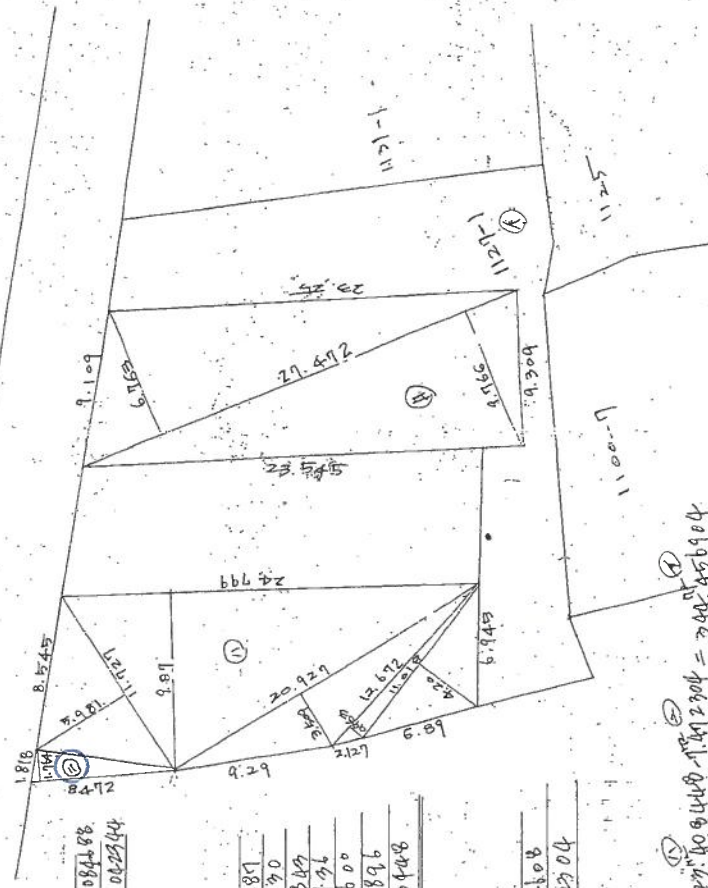
地積測量図 (写)
※縮小コピーされています※

積測量図

1127-1
-4地
-6

地番	1127-1-4-6
土地の所在	新潟県新潟市東区 虎原2丁目

作製年月日	昭和45年11月1日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



④ 本積表
 11.727 x 5.98 = 70.77187
 27.492 x (6.763 + 9.766) = 424.08188
 27.492 x 2.29 = 62.75664

① 本積表
 11.727 x 5.98 = 70.77187
 27.492 x 9.89 = 271.89630
 20.927 x 3.509 = 73.432840
 12.672 x 0.963 = 12.209136
 11.018 x 4.200 = 46.275600
 計 440.316896
 1/2 209.009448

⑤ 本積表
 8.442 x 1.764 = 14.894808
 1/2 7.447404

802.78 - 227.840744 - 227.840744 - 11.712704 = 241.456104

縮尺	1/300
----	-------

(全国土地家屋調査士用紙) 037078

新潟県土地家屋調査士会 調査士 田中 隆夫 2467
 2.45.2.12

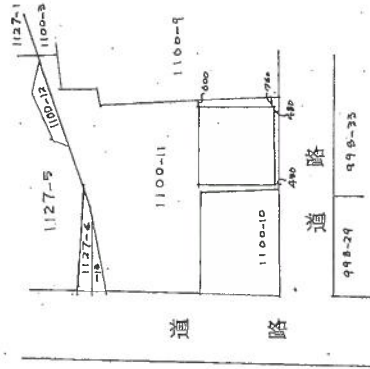
地積測量図(写)

※縮小コピーされています※

平成27年7月参覧図

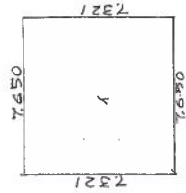
建物図面

家屋番号	1100番11
建物の所在	足立区関原式丁目1100番地11



各階平面図

平面図



求積表

1. 7.621 x 7.650 = 56.00565
 延面積 56.00 ㎡

縮尺	1/500
申請人	[Redacted]
395573	

縮尺	1/250
製作者	[Redacted]

登記年月日：平成27年7月31日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

令和5年11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※

登記年月日：平成3年6月20日

物件6

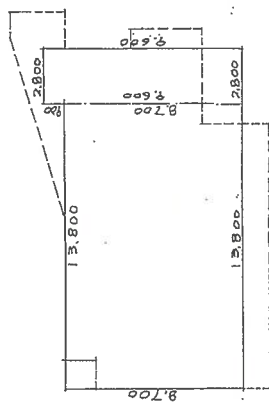
平成 参年 六月 貳拾 日

建築物平面図

家屋番号 1100番11の2

建物の所在 足立区関原式丁目1100番地11・1100番地13・1127番地6

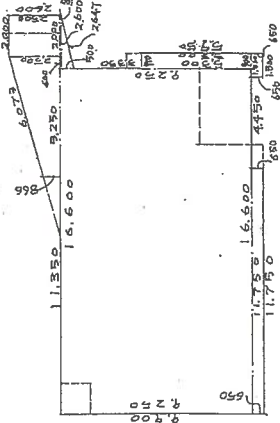
各階平面図



3階 求積表

13,800 X 8,700 = 120,060
2,180 X 9,600 = 20,880
計 140,940
床面積 146.94㎡

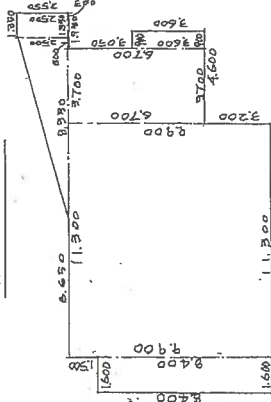
3階 平面図



2階 求積表

16,600 X 9,250 = 153,550
11,750 X 9,650 = 7,637.5
5,850 X (866 + 2,500) ÷ 2 = 98,455.5
2,100 X 25.00 = 5,000.0
2,160 X 91.00 = 2,260.0
2,600 X (500 + 100) ÷ 2 = 4,770.0
1,800 X 9,650 = 8,450.0
計 182,688.05
床面積 182.68㎡

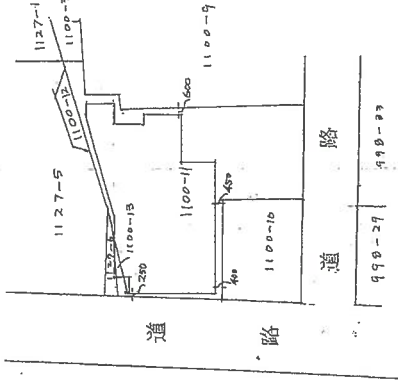
2階 平面図



1階 求積表

1,600 X 8,400 = 13,440.0
11,300 X 9,900 = 111,870.0
8,700 X 67.00 = 2,479.00
(8,950 X 2,500) ÷ 2 = 11,187.5
1,350 X 25.00 = 33,750.0
1,950 X 9,050 = 60,975.0
9,800 X 3,600 = 35,280.0
計 168,000.00
床面積 168.00㎡

1階 平面図



縮尺 1/500

縮尺 1/250

作製者

申請人

395574 (東京土地家屋調査士会用紙)

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5年11月7日 東京法務局城北出張所

登記簿

建築物図面・各階平面図 (写) ※A3をA4に縮小しています※

整理番号: R30696-1