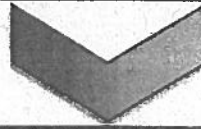


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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は、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 5月 1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16日 午前 9時00分から 令和 6年 5月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月29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 6月 6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30日 午前 9時20分から 令和 6年 6月 3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 5月 1日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件目録

1 所 在 北区滝野川六丁目
地 番 68番8
地 目 宅地
地 積 130.41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4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分2分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 北区滝野川六丁目68番地8
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 69.56平方メートル
2階 67.69平方メートル
3階 59.62平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 滝野川六丁目68番8の1
種 類 共同住宅・車庫
構 造 木造2階建
床 面 積 1階部分 67.67平方メートル
2階部分 65.67平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分2分の1



4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

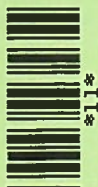
2階部分を本件共有者Cが占有している。

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、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 北区滝野川六丁目
地 番 68番8
地 目 宅地
地 積 130.41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4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分2分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 北区滝野川六丁目68番地8
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 69.56平方メートル
2階 67.69平方メートル
3階 59.62平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 滝野川六丁目68番8の1
種 類 共同住宅・車庫
構 造 木造2階建
床 面 積 1階部分 67.67平方メートル
2階部分 65.67平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分2分の1



令和5年(ケ)第557号
令和5年11月29日受理
令和5年12月27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 天野 雅 裕

(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 北区滝野川六丁目
地 番 68番8
地 目 宅地
地 積 130.41平方メートル
- 共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分2分の1

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 北区滝野川六丁目68番地8
構 造 木造スレート葺3階建
- 床面積 1階 69.56平方メートル
2階 67.69平方メートル
3階 59.62平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 滝野川六丁目68番8の1
種 類 共同住宅・車庫
構 造 木造2階建
- 床面積 1階部分 67.67平方メートル
2階部分 65.67平方メートル
- 共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都北区滝野川六丁目68番10号 1階及び2階部分	
建 物	物件 2	
種類・構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 種類: <input type="checkbox"/> ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者C <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅・車庫として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 , 円 修繕積立金 , 円 円 円	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 計 , 円 令和 年 月分～ 年 月分 <input type="checkbox"/> 遅延損害金(年%)計 , 円 <input type="checkbox"/> 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	管理費・修繕積立金等はない	
その他の事項		
土 地	物件 1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(一部公衆用道路)(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件)	
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"/> 土地建物位置関係図のとおり	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者らA, B, C <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地(物件1)上に上記区分建物を所有(共有)し、一棟の建物の敷地として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	一棟の建物には本件建物の他に家屋番号「68番8の2」の専有部分があるが、被相続人Dの弟Eの所有であり、土地の占有権原は使用借権であるとのことである。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日	
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、「■」の箇所記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件番号	占有範囲	占有状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見等					
	占有者		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
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階(車庫以外) F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 2・3・22 自 令和 2・4・1 至 期間の定めなし	<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 type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 40,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	貸主はC単独名義 賃貸借契約書はなく 口頭による契約 翌月分月末払い 令和2年3月は無償使 用であったとのこと
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階(車庫部分) G	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 2・4・1 自 令和 2・4・1 至 期間の定めなし	<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 type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 20,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	貸主はC単独名義 賃貸借契約書はなく 口頭による契約 翌月分月末払い 令和2年3月は無償使 用であったとのこと
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階部分 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input 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	Cの持分は2分の1
	<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	

※ チェック項目の内容は次のとおり

- | | | | | | |
|------|--------|--------|--------|---------|----------|
| 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 | 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
<p>■ C (相手方・共有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 私は、本件物件の共有者です。 2. 本件建物の2階部分は、私が居宅として使用しています。 3. 本件建物の2階部分では、室内で犬を一匹飼育しています。 4. 本件建物1階の居宅部分は、Fに月3万円の家賃で貸しました。Fは亡き夫Dが測量の会社を営んでいた時に勤めていた人で、1階が空いているならば、せめて私の生活費の足しとすべく貸すこととしたものです。内容は執行官がお持ちの私の弁護士作成の書類に書いてあるとおりで、1階のうち会社が使っていた部分に置いてあった機械を売却して、その場所が空いた際に、Fにその部分も使っていていいよということになったので、3万円では安いからということで、実際には4万円支払われるようになっていました。 5. 本件建物1階の車庫部分は、近所の知り合いのG(姓のみを言い)に、月2万円で貸していますが、これについても弁護士作成の書類のおりです。Gの名が思い出せませんが、決して隠しているわけではなく、調べておきます。車庫に置く車はいつも同じ一台と決まっているわけではなく、仕事に行くときなどで、異なった車が置いてありますが、それで構わないという約束となっています。 6. FとGからは、次回臨場時までには、回答書を執行官に提出するように、私から言っておきます。 7. 共有物について話し合いがつかない場合に、このような形で競売となることがあるという執行官の説明はよく理解しました。しかし、私はもうかなりの高齢であり、それほど遠くない時期に死ぬのですから、そうなれば、AとBだけのものになるわけなので、私が死ぬまでは待つて貰いたいと思っていただけです。普段から疎遠にしていなければ、色々話しもできるものを、亡き夫の位牌に線香もあげに来ないで、何も話しができないから、このようなことになっているのです。 8. 3階部分には、亡き夫Dの弟Eが住んでいます。 (令和5年12月1日面談聴取) 9. 2階部分の室内には、特段の不具合な箇所はありません。 10. FとGには、私から執行官の書類を渡しておきますと言いましたが、良く考えたら、先方の申立にもやはり納得がいかないので、渡しませんでした。 (令和5年12月19日面談聴取)
<p>■ F (1階部分賃借人)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 私は、Cから1階の居宅部分と元倉庫部分とを借りています。 2. 月4万円で借りていますが、元々Cの夫とは知り合いだったこともあり、Cから頼まれて借りたもので、契約書はありません。 3. 建物内は、建具の建て付けが悪いのか、すきま風が入ってきます。 4. 室内で、猫を5匹飼育しています。 (令和5年12月19日面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

執行官の意見

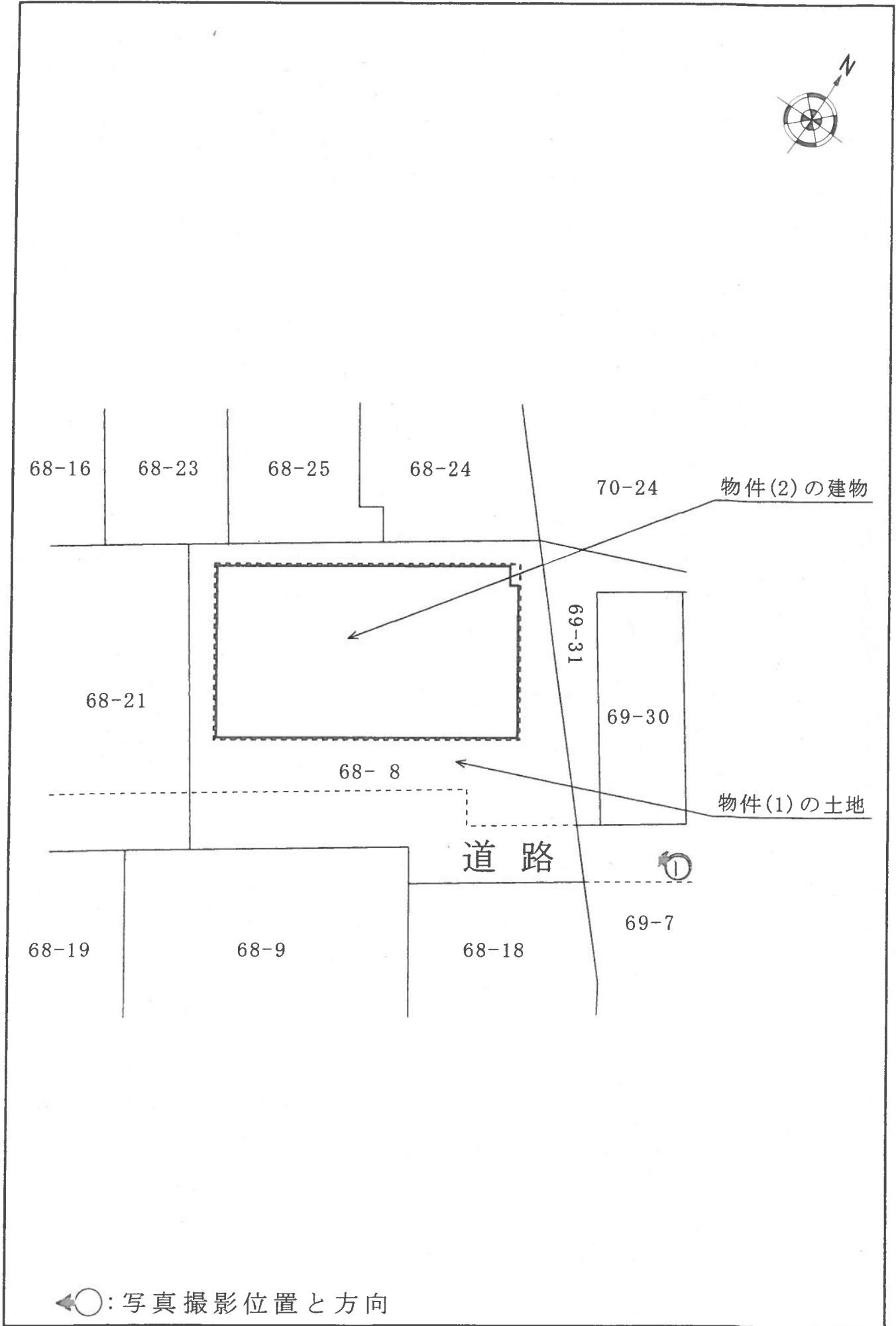
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件建物1階部分の郵便受け及び玄関表札には、Fの姓の漢字表記(普通の字体)が表示されていた。初回臨場時には、郵便受け内には何も入っていなかった。
 - ② 本件建物1階車庫部分には、初回臨場時に「八王子501 ほ42-14」のナンバープレートが付いた車両が駐車してあった。
 - ③ 本件建物1階部分に設置してある2階部分用の郵便受けには、有限会社〇〇測量(〇〇は亡D及びCの姓の漢字表記(簡易な字体))及び亡Dの氏名の漢字表記(姓は簡易な字体)並びにCの名の漢字表記が表示されていた。初回臨場時には、郵便受け内には何も入っていなかった。2階部分の表札には、氏名等の表示はなかった。
 - ④ 2回目の臨場時には、本件建物1階車庫部分には、「練馬330 る25-23」のナンバープレートが付いた車両が駐車してあった。
 - ⑤ 2回目臨場時には、相手方・共有者Cが在宅し、関係人の陳述等記載の要旨を聴取した。
 - ⑥ Fの住民票を調査したところ、本件物件所在地の住所へ令和2年3月22日に転居している旨、令和2年4月6日付けで届出がされていた。
 - ⑦ 本件建物1階車庫部分に駐車されていた車両の登録事項を調査したところ、練馬330 る2523の所有者(使用者)はG、八王子501ほ4214の所有者(使用者)は株式会社関東マツダとなっていた。
 - ⑧ 立入調査日には相手方・共有者C及び1階居宅部分賃借人Fが在宅しており、関係人の陳述等記載の要旨を聴取した。
 - ⑨ 本件建物1階居宅部分及び2階部分には、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。2階部分では小型犬が一匹飼育されており、1階部分では猫が5匹飼育されていた。
 - ⑩ 本件建物1階車庫部分は、自動車1台分の車庫として利用されていた。なお、立入調査日に駐車されていた車両は、2回目臨場時と同じ車両であったが、その車両の前に「足立480 そ9-37」のナンバープレートが付いた軽自動車も駐車されていたが、相手方Cが車庫部分の賃借人Gへ照会書等を渡さなかったことから、「練馬330 る25-23」のナンバープレートが付いた車両のワイパーに挟むかたちで、照会書を封入した封筒を差し置いたが、現時点で回答書の提出や連絡は一切ない。
 - ⑪ なお、国道(中山道)から本件物件所在地へと至る道路部分(69番7の土地)に、「この通りは私有地です 関係者以外の車での侵入禁止です 守らぬ者は左記にて対処します 地権者一同 弁護士H」と縦書きで記された黄色い紙をビニールでカバーして貼ってあるカート状のものが置かれていた。
3. 上記現場の状況、前記関係人の陳述、車両の登録事項等証明書の記載等から、本件建物の占有状況及び占有権原等については、3枚目記載のとおりであると思われる。なお、本件建物1階部分(居宅部分及び車庫部分とも)の賃貸に関しては、賃貸借契約書等の書類は作成されておらず、口頭による契約となっている。また、Cによる単独名義での賃貸となっていることについては、他の共有者であるA及びBが承諾していないものである。
4. 評価人の調査によれば、本件建物の敷地は、南東側及び北東側で私道に接面しているが、北東側の私道は建築基準法上の道路には該当しないとのことである。

以上

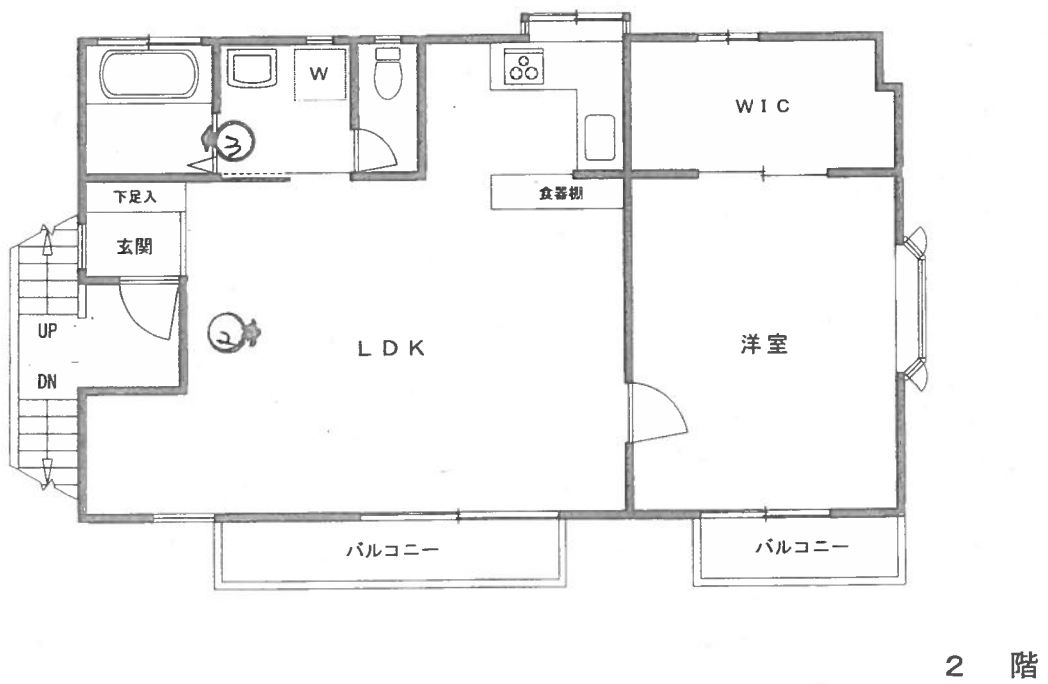
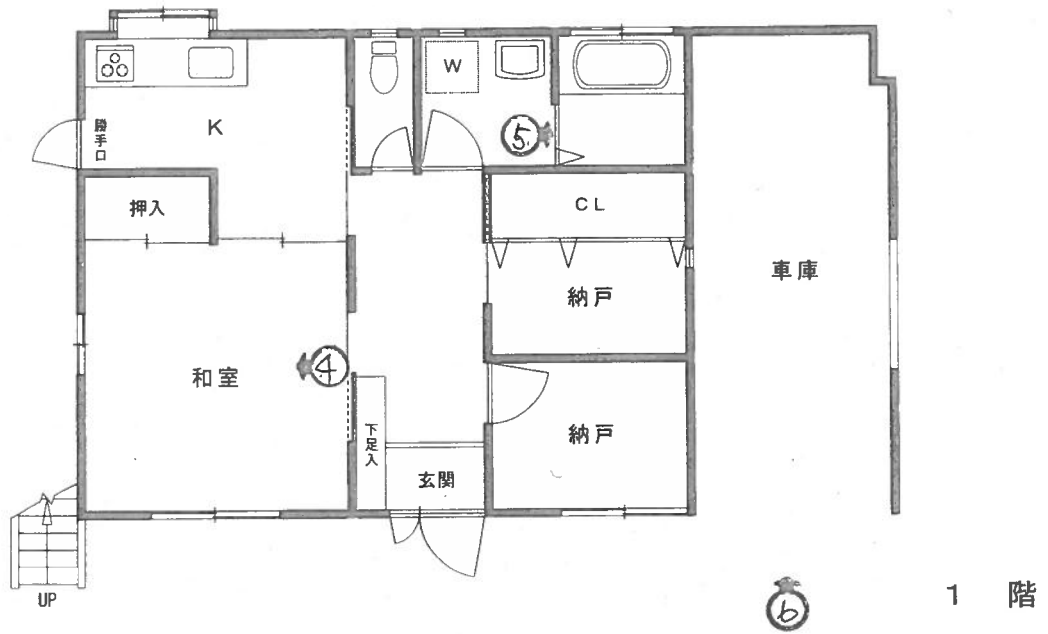
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和5年11月29日 15:30-15:50	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11月29日	当庁	ライフラインに関する照会（郵送）
令和5年12月1日	当庁	住民票送付嘱託（郵送） 自動車登録事項照会（郵送）
令和5年12月1日 14:40-15:00	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影 Cから面談聴取、臨場日時通知書・照会書交付
令和5年12月4日	当庁	自動車登録事項照会（郵送）
令和5年12月13日	東京法務局 豊島出張所	不動産登記事項証明書取得
令和5年12月19日 8:10-8:40	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影 間取図作成、評価人同行、C・Fから面談聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年12月19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 を立ち合わせ、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> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり



⊙: 写真撮影位置と方向



←○ : 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



6



令和5年(ケ)第557号
令和5年12月19日現地調査
令和6年1月22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

一括価額(合計)	
金 36,680,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 24,800,000円
物件2(建物)	金 11,880,000円

- 1 一括価格は、物件1及び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		地目：宅地一部公衆用道路
2	次頁物件目録記載のとおり		住居表示：北区滝野川6-68-10
番号	特記事項		
	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 北区滝野川六丁目
地 番 68番8
地 目 宅地
地 積 130.41平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分2分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 北区滝野川六丁目68番地8
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 69.56平方メートル
2階 67.69平方メートル
3階 59.62平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 滝野川六丁目68番8の1
種 類 共同住宅・車庫
構 造 木造2階建
床 面 積 1階部分 67.67平方メートル
2階部分 65.67平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分2分の1

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（物件1）

位置・交通	J R 埼京線「板橋」駅の北東方約410m（徒歩約6分） 都営三田線「新板橋」駅の南東方約460m（徒歩約6分） （距離は道路距離、附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅、アパート等が密集する住宅地域。	
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1種住居地域 60% 300% 準防火地域 第3種高度地区
画地条件	地形 間口 奥行 地勢 その他	積状 130.41㎡（登記地積） ほぼ整形 約13.7m（有効敷地部分） 約9m～約10.4m（有効敷地部分） 平坦 建築計画概要書によると敷地面積は123.46㎡である。
接面道路の状況等	南東側：現況幅員約3.9m舗装私道（建築基準法42条2項） 北東側：現況幅員約0.6m舗装通路（私道、建築基準法外） 上記に等高に接する角地である。	
土地の利用状況等	物件2・件外建物の敷地及び私道の一部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）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。	
特記事項	北区洪水ハザードマップ等によると洪水・内水氾濫・高潮による浸水予想区域には該当しない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

（1）一棟の建物の概要

建物の用途	住宅（3戸）、車庫	
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10年12月6日新築 約25年 約5年
構造・延床面積	木造スレート葺3階建 延べ196.87㎡（登記記録）	
仕 様	外 壁 そ の 他	サイディング等
設 備 等	特段のものはない。	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	なし なし 自主管理
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築時期から、使用建築資材がアスベストを含有している可能性がある。 ・ 完了検査を受けていない。 ・ 件外建物の概要 木造1階建、3階部分、57.99㎡、平成10年12月6日新築、所有者E。 	

(2) 専有部分の概要

構造・種類	木造2階建、共同住宅・車庫	
位置	1階及び2階に位置し、各フロア全部を占める。主な開口部は1階は南東側、南西側。2階は南東側、北東側。	
床面積	専有面積 (登記記録)	1階部分67.67㎡ 2階部分65.67㎡ 計133.34㎡
	共用部分を含む現況床面積	137.20㎡
間取り	1階：1K＋納戸2、車庫。2階：1LDK＋ウォークインクローゼット。 1階住居、車庫、2階住居は独立しており内部では行き来できない。	
バルコニー等	バルコニーは2階のみ南東向き2面。	
仕様	天井 床 内設 その他	井壁 備他
保守管理の状態	ほぼ普通	
管理費等	なし	
専有部分の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・1階住居部分：Fが住居として使用している。隙間風が入ってくるとのことである。猫5匹を飼育しているとのことであるが見かけなかった。道路側納戸は床が廊下より低くなっており、道路側に戸もあるので、Fが元倉庫部分を借りていると述べたのはこのことと思われる。 ・車庫部分：実際に車が止められている。建築計画概要書に、本建物全体の延べ面積200.10㎡、住宅部分182.71㎡とあるので、残る17.39㎡が車庫部分とみられる。 ・2階部分：共有者Cが住居として使用している。洋室のベランダの窓ガラス1枚全体にひびが入っている。犬を1匹飼育している。 	
特記事項	登記に共同住宅とあるのは外階段により2階と3階へ上がるためとみられ、課税では外階段を共用部としているものと思われる。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

占有範囲	賃貸人等	占有者等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預り金
1階住居	C	F	R2.3.22	R2.4.1～ 期間の定めなし	40,000円	なし
貸主はC単独名義、賃貸契約書はなく口頭による契約。令和2年3月は無償使用とのこと。 この賃貸借については共有者A、Bとも承諾していない。賃借権は買受人の引き受けとなる。						
1階車庫	C	G	R2.4.1	R2.4.1～ 期間の定めなし	20,000円	なし
貸主はC単独名義、賃貸契約書はなく口頭による契約。 この賃貸借については共有者A、Bとも承諾していない。賃借権は買受人の引き受けとなる。						
2階部分	—	C	—	—	—	—
共有者Cが居宅として使用している。Cの持分は2分の1。						

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 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	468,000	× 0.99	× 130.41	× 0.95	= 57,400,000

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。
標準画地は、近隣地域において、土地の概況（道路方位北、間口、奥行等）が標準的な中間画地を想定している。

公示地 北-11

（公示価格等） （時点修正） （標準化補正） （地域格差） （規準価格）

$$499,000\text{円}/\text{m}^2 \times 107.0/100 \times 100/101 \times 100/113 = 468,000\text{円}/\text{m}^2$$

（上三桁未満四捨五入）

時点修正：令和5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：公示地等は北東向きなので補正した。

地域格差：公示地等の地域は目的物件の地域と比べ、街路条件、環境条件及び交通接近条件に優ると判断した。

イ 個別格差：道路方位、セットバックを考慮した。北東側通路による角地としての価値増はみない。

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	現況床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
2	241,000	× 137.20	× 0.14	= 4,630,000

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 現況床面積：固定資産税・都市計画税関係証明書記載の現況床面積(共用部分を含む)を採用。

ウ 現価率：

- ・経過年数約25年、経済的残存耐用年数約5年、中古としての市場性及び完了検査を受けていないことを考慮した観察減価率15%。
- ・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 = 5年 ÷ (25年 + 5年) × (1 - 0.15) = 0.14 (小数第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、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	建物の割合 イ	敷地利用権等割合 (注) ウ		敷地利用権等価格 (円) エ
2	57,400,000	× 133.34/191.33	× 0.40	場所的利益	= 16,000,000
件外	57,400,000	× 57.99/191.33	× 0.40	場所的利益	= 6,960,000
					計 22,960,000

(注)両物件は売却により法定地上権は成立しないが、場所的利益(収去されない利益)が認められる。場所的利益の割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 建物の割合：専有面積の割合で建付地価格を案分した。

ウ 敷地利用権等割合：敷地利用権を場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

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)
1	(57,400,000 - 22,960,000)		/	×0.90	×0.80	= 24,800,000
2	(4,630,000 + 16,000,000)		×0.80	×0.90	×0.80	= 11,880,000
一括価格 (合計)						36,680,000

ア 基礎となる価格：前記1①オ、②エ

イ 敷地利用権等価格：前記2①エ

ウ 占有減価修正：1階部分の賃借権が引き受けとなることを考慮した。

エ 市場性修正：建物の3階部分は別所有者となることから市場性は劣ると判定した。

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（北-11）

所 在：北区滝野川6丁目17番7、「滝野川6-16-9」

価 格：499,000円／㎡

位 置：「西巣鴨」駅300m

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：116㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東4.5m区道

用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率300%）、準防火地域

地域の概要：中小規模一般住宅を中心とした住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以上

令和6年1月22日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清





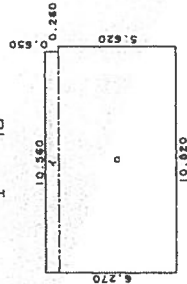
登記年月日：平成10年12月14日

各階平面図

建築物平面図

家屋番号	滝野川六丁目 68番8の /
建築物の所在	北区滝野川六丁目68番地8

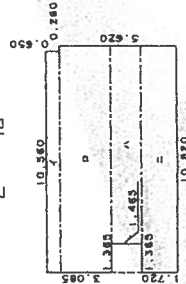
1 階



求積表

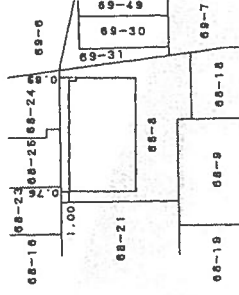
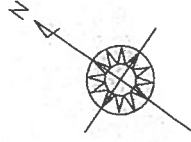
イ	0.650 X 10.560	=	6.864000
ロ	5.620 X 10.820	=	60.808400
合計			67.672400
床面積			67.67 m ²

2 階



求積表

イ	0.650 X 10.560	=	6.864000
ロ	2.435 X 10.820	=	26.346700
ハ	1.485 X 9.455	=	13.851575
ニ	1.720 X 10.820	=	18.610400
合計			65.672675
床面積			65.67 m ²



建築物の存する部分1階、2階

57256

作製者	申請人	縮尺	1/500
		縮尺	1/250

(東京土地家屋調査士会館平成10年12月14日登記)

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。

(東京法務局北出張所管轄)

令和5年10月20日

東京法務局新宿出張所

登記官