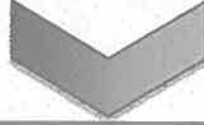


民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



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 7年 3月12日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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 7年 3月27日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月 9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 7年 4月17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 7年 4月10日 午前 9時20分から 令和 7年 4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 7年 3月12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 足立区西新井六丁目  
地 番 1302番8  
地 目 宅地  
地 積 91.10平方メートル

所有者 A

2 所 在 足立区西新井六丁目1302番地8  
家屋 番号 1302番8  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 50.51平方メートル  
2階 44.30平方メートル

所有者 A

3 所 在 足立区西新井六丁目  
地 番 1302番13  
地 目 公衆用道路  
地 積 108平方メートル

共有者 A 持分8分の1

4 所 在 足立区西新井六丁目  
地 番 1302番15  
地 目 公衆用道路  
地 積 4.42平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分8分の1

5 所 在 足立区西新井六丁目  
地 番 1302番16  
地 目 雑種地  
地 積 1.63平方メートル

共有者 A 持分8分の1



## 物件明細書

令和 7年 1月22日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木知保

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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4～5】

地役権

範囲 全部

要役地 足立区西新井町1430番4

設定日 昭和43年2月29日

目的 送電線路の架設及びその保守等のための土地立入、送電線路の最下垂  
時における電線から3.6m以内の範囲に建造物の築造禁止及び送電線  
路の支障となる竹木の植栽禁止

---

---

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。

【物件番号5】

ゴミ置き場として使用されている。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号5】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。



《 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 足立区西新井六丁目  
地 番 1302番8  
地 目 宅地  
地 積 91.10平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 足立区西新井六丁目1302番地8  
家屋 番号 1302番8  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 50.51平方メートル  
2階 44.30平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 足立区西新井六丁目  
地 番 1302番13  
地 目 公衆用道路  
地 積 108平方メートル  
共有者 A 持分8分の1
- 4 所 在 足立区西新井六丁目  
地 番 1302番15  
地 目 公衆用道路  
地 積 4.42平方メートル





物 件 目 録

共有者 A 持分8分の1

5 所 在 足立区西新井六丁目  
地 番 1302番16  
地 目 雑種地  
地 積 1.63平方メートル

共有者 A 持分8分の1



令和 6年(ケ)第510号  
令和 6年11月28日受理  
令和 7年 1月 7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 平 良 栄 一 郎

(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 足立区西新井六丁目  
地 番 1302番8  
地 目 宅地  
地 積 91.10平方メートル

所有者 A

2 所 在 足立区西新井六丁目1302番地8  
家屋 番号 1302番8  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 50.51平方メートル  
2階 44.30平方メートル

所有者 A

3 所 在 足立区西新井六丁目  
地 番 1302番13  
地 目 公衆用道路  
地 積 108平方メートル

共有者 A 持分8分の1

4 所 在 足立区西新井六丁目  
地 番 1302番15  
地 目 公衆用道路  
地 積 4.42平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分8分の1

5 所 在 足立区西新井六丁目  
地 番 1302番16  
地 目 雑種地  
地 積 1.63平方メートル

共有者 A 持分8分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都足立区西新井六丁目25番29号		
土地	物件1. 3. 4. 5		
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件3. 4) ■雑種地(物件5)		
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 ■土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<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	物件3及び4の土地は公衆用道路として、物件5の土地はゴミ集積場として利用されている。		
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 <input type="checkbox"/> ある — 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空家)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)		
その他の事項	ソーラーパネル有り		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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)

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 令和6年12月25日解錠の上、本件建物内に立ち入ったところ、本件建物の占有状況については、ライフライン調査の結果、室内に建物所有者以外の者の占有の徴表となるものが見受けられないこと及び現場の状況から、本件建物は、建物所有者が住居（空家）として占有しているものと認定した。
- 3 評価人の調査によれば、物件3及び4の土地に東側で接する道路は、区道で建築基準法42条1項1号道路とのこと
- 4 以上の調査結果から、3枚目記載のとおり報告する。

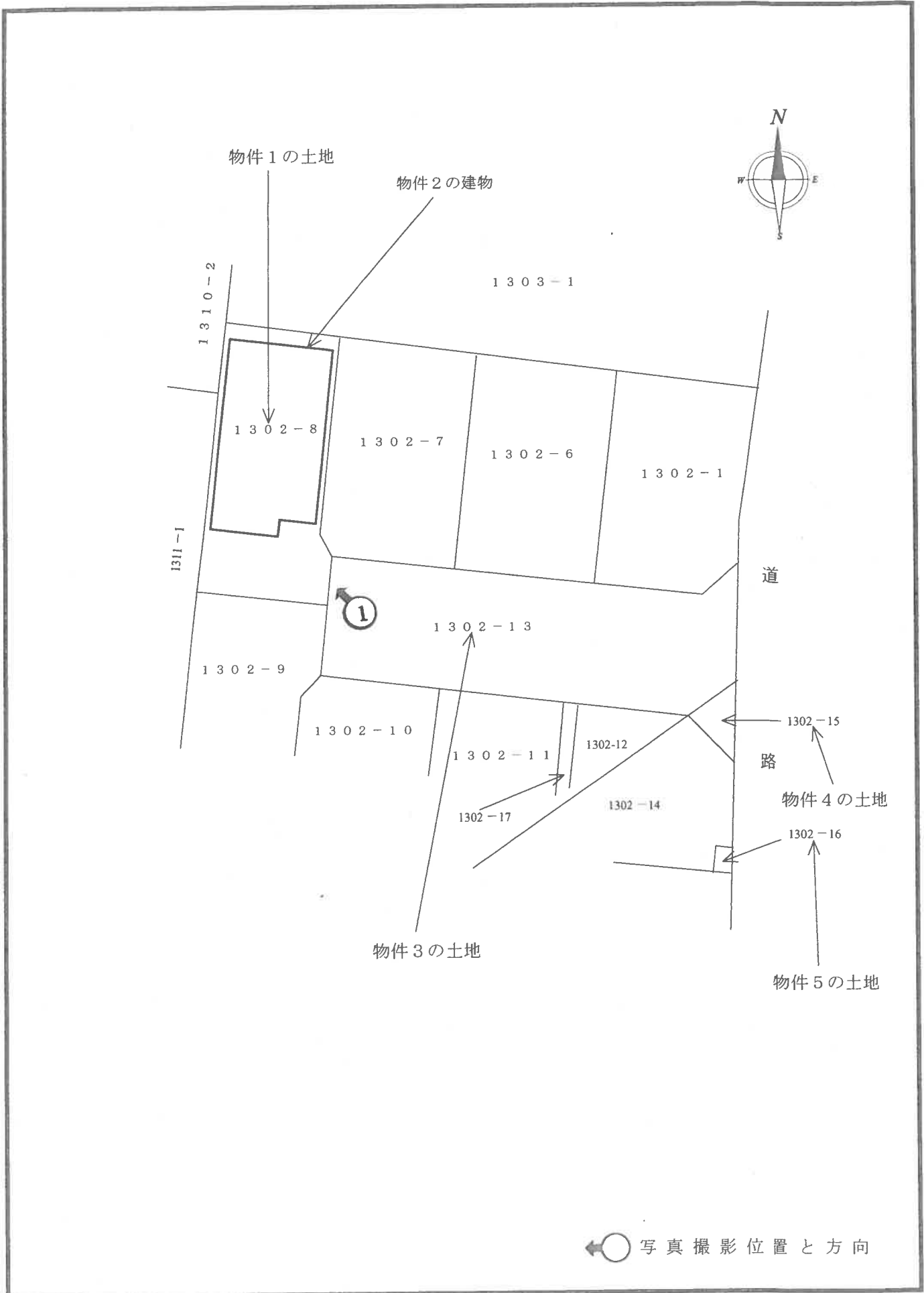
以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年12月2日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
6年12月13日 9:20-9:30	当庁 (郵便) 物件所在地	■破産管財人弁護士に対し占有権原に関する照会書送付 ■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■建物使用者に対し通知書及び占有権原に関する照会書差置
6年12月25日 8:05-8:35	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<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させて臨場した。</p> <p>■ 令和 6年12月25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>(写真3葉添付)</p>		

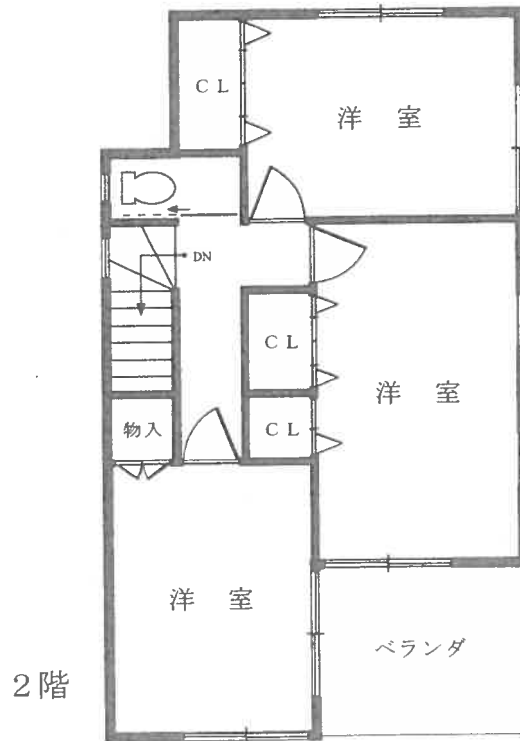
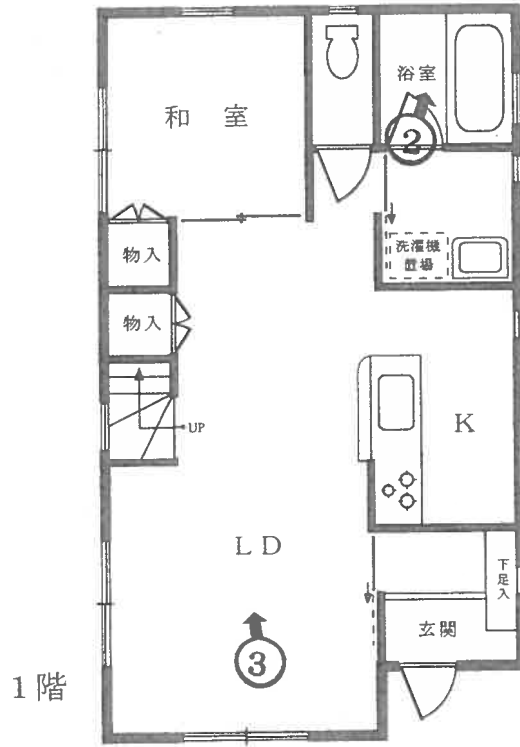
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 5 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和6年(ケ)第510号







◀○ 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和6年(ケ)第510号  
令和6年12月25日現地調査  
令和7年1月7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 30,580,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,720,000円
物件2 (建物)	金 23,730,000円
物件3 (土地)	金 100,000円
物件4 (土地)	金 10,000円
物件5 (土地)	金 20,000円

- 1 一括価格は、物件1から5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		
2	次頁物件目録記載のとおり		住居表示：足立区西新井6-25-29
3	次頁物件目録記載のとおり		
4	次頁物件目録記載のとおり		
5	次頁物件目録記載のとおり		
番号	特記事項		
3、4、5	共有持分の売却である。		

\*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 足立区西新井六丁目  
地 番 1302番8  
地 目 宅地  
地 積 91.10平方メートル

所有者 A

2 所 在 足立区西新井六丁目1302番地8  
家屋 番号 1302番8  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 50.51平方メートル  
2階 44.30平方メートル

所有者 A

3 所 在 足立区西新井六丁目  
地 番 1302番13  
地 目 公衆用道路  
地 積 108平方メートル

共有者 A 持分8分の1

4 所 在 足立区西新井六丁目  
地 番 1302番15  
地 目 公衆用道路  
地 積 4.42平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分8分の1

5 所 在 足立区西新井六丁目  
地 番 1302番16  
地 目 雑種地  
地 積 1.63平方メートル

共有者 A 持分8分の1

## 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	日暮里・舎人ライナー「西新井大師西」駅東方約580m(徒歩約8分) 東武鉄道大師線「大師前」駅西方約780m(徒歩約10分) (距離は道路距離、附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	周辺は戸建住宅のほか、アパート等もみられる住宅地域である。南東方の高圧送電線まで約15mと近いが、建築に支障はない。北側隣地には鉄筋コンクリート造5階建ての共同住宅(41戸、うちワンルーム36戸)を建築中である。	
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 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 第二種高度地区
画地条件	地形 間口 奥行き 地勢 その他	91.10㎡(登記記録) やや不整形(路地状敷地) 2.25m(路地部分延長約1m)*開発登録簿による。 路地状部分を除くと約6.7m×約13.3m 平坦
接面道路の状況等	東側で幅員約4.5m、行止りの舗装私道(建築基準法42条1項2号、物件3)に等高に接する。	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地となっている。南側隣地との境に跨って地面付近での直径16cm程度、屋根よりやや低い程度の高さの電柱が建っている。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(開発登録簿に記載あり)
	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。	
特記事項	区のハザードマップによると洪水、内水氾濫の浸水想定区域にある。	



## (物件3)

位置・交通	日暮里・舎人ライナー「西新井大師西」駅東方約560m(徒歩約7分) 東武鉄道大師線「大師前」駅西方約760m(徒歩約10分) (距離は道路距離、附属資料「位置図」参照)	
画地条件	地形 間口 奥行 地勢 その他	積状 口 行 勢 他 108㎡(登記記録、持分8分の1) ほぼ長方形 約4.6m 幅4.5m、延長22.10m(開発登録簿による)、約24m(地積測量図による) 平坦
接面道路の状況等	東側で幅員約6.4mの舗装区道(建築基準法42条1項1号)に等高に接する。	
土地の利用状況等	開発による建物敷地が8画地接面する道路の一部となっている(建築基準法42条1項2号、開発許可番号：平成27年12月3日、第40号。開発変更許可番号：平成28年1月15日、第51号)。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高圧線線下至近に位置する。</li> <li>・物件4とあわせて開発道路を構成している。</li> <li>・区のハザードマップによると洪水、内水氾濫の浸水想定区域にある。</li> </ul>	

## (物件4)

位置・交通	日暮里・舎人ライナー「西新井大師西」駅東方約560m(徒歩約7分) 東武鉄道大師線「大師前」駅西方約760m(徒歩約10分) (距離は道路距離、附属資料「位置図」参照)	
画地条件	地形 間口 奥行 地勢 その他	積状 口 行 勢 他 4.42㎡(登記記録、持分8分の1) 三角形 約4.2m 0～約2m 平坦
接面道路の状況等	東側で幅員約6.4mの舗装区道(建築基準法42条1項1号)に等高に接する。	
土地の利用状況等	開発による建物敷地が8画地接面する道路の一部となっている(建築基	

	準法42条1項2号、開発許可番号：平成27年12月3日、第40号。開発変更許可番号：平成28年1月15日、第51号)。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高圧線線下に位置する。高圧線は電圧66,000V、高圧線の高さは約20mである。そのため地役権が設定されている。</li> <li>設定登記日：昭和43年4月24日</li> <li>目的：送電線路の架設及びその保守等のための土地立入、送電線路の最下垂時における電線から3.6m以内の範囲に建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる竹木の植栽禁止。</li> <li>範囲：全部</li> <li>要役地：足立区西新井町1430番4</li> <li>・ 物件3とあわせて開発道路を構成している。</li> <li>・ 区ハザードマップによると洪水、内水氾濫の浸水想定区域にある。</li> </ul>

(物件5)

位置・交通	日暮里・舎人ライナー「西新井大師西」駅東方約560m(徒歩約7分) 東武鉄道大師線「大師前」駅西方約760m(徒歩約10分) (距離は道路距離、附属資料「位置図」参照)	
画地条件	地形 間口 奥行 地勢 その他	積状 約1.4m 約1.1m 平坦
接面道路の状況等	東側で幅員約6.4mの舗装区道(建築基準法42条1項1号)に等高に接する。	
土地の利用状況等	共同のごみ置場として利用されている。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高圧線線下に位置する。高圧線は電圧66,000V、高圧線の高さは約20mである。そのため地役権が設定されている。</li> <li>設定登記日：昭和43年4月24日</li> <li>目的：送電線路の架設及びその保守等のための土地立入、送電線路の最下垂時における電線から3.6m以内の範囲に建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる竹木の植栽禁止。</li> <li>範囲：全部</li> <li>要役地：足立区西新井町1430番4</li> <li>・ 区ハザードマップによると洪水、内水氾濫の浸水想定区域にある。</li> </ul>	

## 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)	平成28年7月11日新築
	経 過 年 数	約8年
	経済的残存耐用年数	約22年
仕 様	構 造	木造スレート葺2階建
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設 備	キッチン、浴室、トイレ、収納、1階窓にシャッター等
	そ の 他	屋外にヒートポンプ給湯機、屋根上に太陽光パネルあり。
床面積(登記)	1階50.51㎡、2階44.30㎡、延べ94.81㎡。	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通。壁紙が一部剥がれた個所がある。	
建物の利用状況	空家となっている。室内クリーニングはされていない。	
特 記 事 項	<p>航空写真から、屋根上に太陽光パネルが16枚設置されているのが認められる。道路から見える太陽光パネルには「SHARP」のロゴがある。1枚当たりの大きさは短辺が1m程度、長辺がそれより若干長い程度と推測される。なお、パワーコンディショナー、リモコン類は見当たらなかった。太陽光パネルの設置時期は不明であるが、航空写真では平成28年12月では未設置であるが、平成30年1月には設置が確認できるので、設置後少なくとも7年は経過しているものと思われる。建物内にはシャープ社の太陽光発電システムの取扱説明書があったが、システムの仕様がわかる書類等はなかった。</p> <p>ヒートポンプ給湯器は三菱電機(株)製でタンク容量430L、2012年6月製造と表示がある。</p>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1、3、4、5（土地）

目的土地の建付地等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	持分 割合 オ	建付地等価格 (円) カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ				
1	314,000	× 0.93	× 91.10	× 0.95	/	= 25,270,000
3		× 0.03	× 108	× $\frac{1}{8}$		= 130,000
4		× 0.02	× 4.42	× $\frac{1}{8}$		= 10,000
5		× 0.38	× 1.63	× $\frac{1}{8}$		= 20,000

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、規模等）が標準的な中間画地（物件3、4、5が接面する6.4m区道沿い）を想定している。

基準地 足立-19

（公示価格等） （時点修正） （標準化補正） （地域格差） （規準価格）

$$321,000 \text{ 円/㎡} \times 102.7/100 \times 100/102 \times 100/103 = 314,000 \text{ 円/㎡}$$

（上三桁未満四捨五入）

時点修正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：公示地等は道路方位が西で優る。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域に比して街路条件で劣り、環境条件で優ると判断した。

イ 個別格差：物件1 街路が私道で幅員・行止りで劣り、画地形状で劣り道路方位で優ると判断した。

物件3 公衆用道路として利用されていることを考慮した。

物件4 公衆用道路として利用されていること、地役権が設定されていることを考慮した。

物件5 地積が小さいこと、共有持分であること、地役権が設定されていることを考慮した。

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。

オ 持分割合：登記記録の持分割合による。

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	延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
2	223,000	× 94.81	× 0.70	= 14,800,000

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、太陽光パネルも考慮し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約8年、経済的残存耐用年数約22年、中古としての市場性等を考慮した観察減価率5%。
- ・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：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=22年÷(8+22)年×(1-0.05)=0.70 (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、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2の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(注) イ		土地利用権等価格(円) ウ
1	25,270,000	× 0.65	法定地上権	= 16,430,000

(注) 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)
1	( 25,270,000	- 16,430,000 )	/	×0.95	×0.80	= 6,720,000
2	( 14,800,000	+ 16,430,000 )	×1.00	×0.95	×0.80	= 23,730,000
3	( 130,000	- 0 )	/	×1.00	×0.80	= 100,000
4	( 10,000	- 0 )	/	×1.00	×0.80	= 10,000
5	( 20,000	- 0 )	/	×1.00	×0.80	= 20,000
一括価格 (合計)						30,580,000

ア 基礎となる価格：前記1①カ、②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：物件1と2については東から南側にかけての至近上空を高圧送電線が通過してい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

地価調査価格（足立一19）

所 在：足立区西新井六丁目907番18、「西新井6-17-7」

価 格：321,000円／m<sup>2</sup>

位 置：「大師前」駅540m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：122m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西4m区道

用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域、高度地区

地域の概要：一般住宅、共同住宅等が多く見られる住宅地域

## 第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

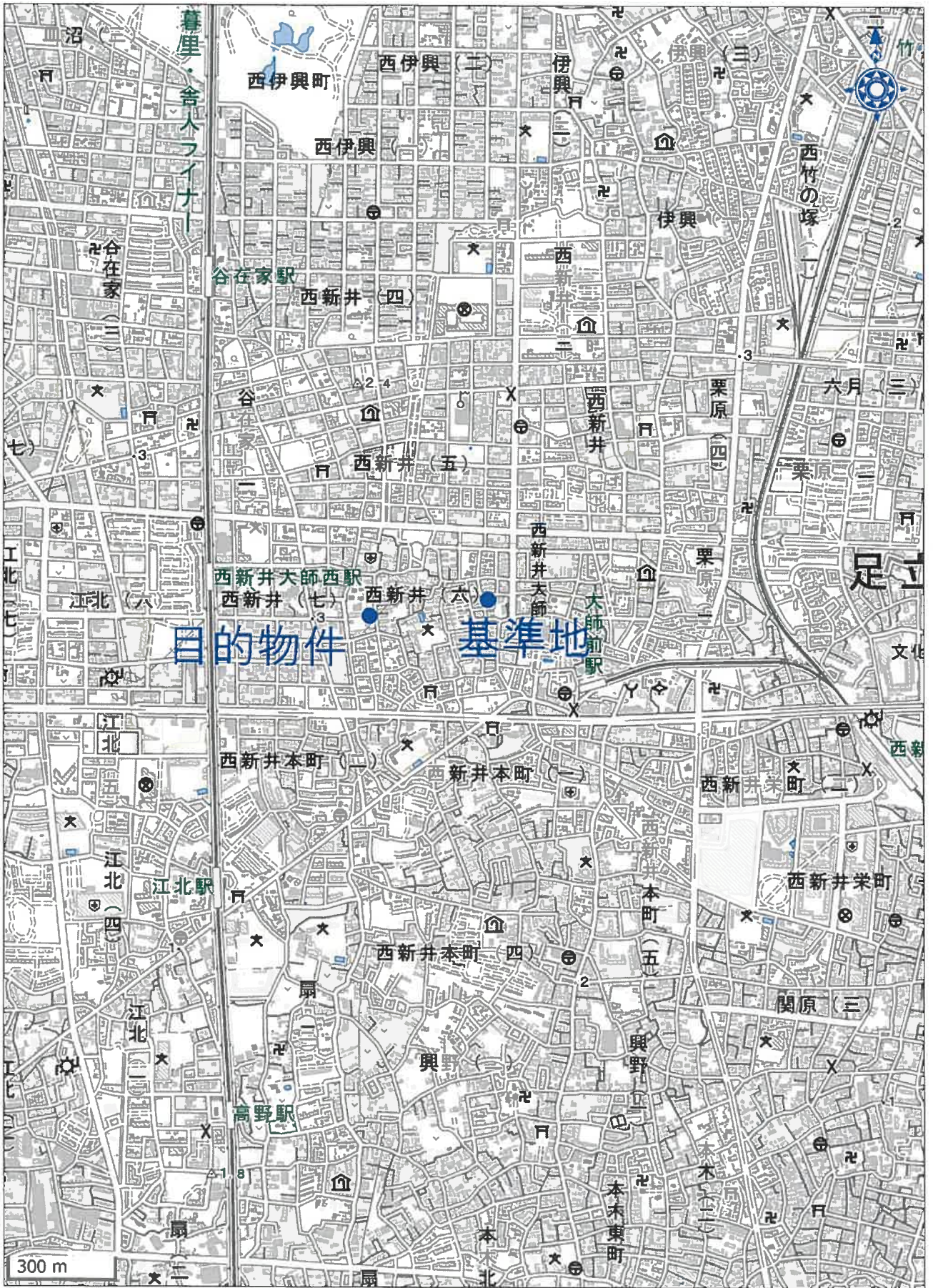
以上

令和7年1月7日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清

位置図







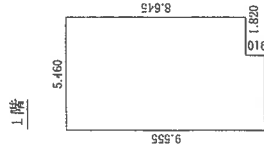
登記年月日：平成28年10月20日

各階平面図

家屋番号 1302-8

建物図面

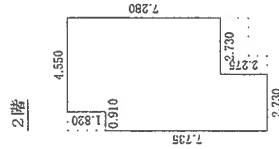
建物の所在 足立区西新井6丁目1302番地8



収積数

5.460 x 8.648 = 47.2017  
 3.640 x 0.910 = 3.3124  
 計 50.5141

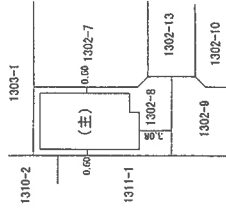
床面積 50.51 m<sup>2</sup>



収積数

4.550 x 1.820 = 8.2810  
 5.460 x 5.460 = 29.8116  
 2.730 x 2.275 = 6.2108  
 計 44.3034

床面積 44.30 m<sup>2</sup>



作成者 [Redacted] 日(作成)

縮尺 1/250

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 令和6年8月26日 東京法務局城北出張所 登記官