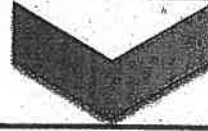


民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



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26日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 中 村 勇 太

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 4月10日 午前 9時00分から 令和 7年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 5月 2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24日 午前 9時20分から 令和 7年 4月28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26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 (一棟の建物の表示)

所 在 北区十条仲原一丁目1番地1  
構 造 木造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 108.58平方メートル  
2階 107.54平方メートル  
3階 84.96平方メートル

#### (現況)

床 面 積 1階 108.58平方メートル  
2階 107.54平方メートル  
3階 約93.37平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 十条仲原一丁目1番1の6  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺3階建  
床 面 積 1階部分 59.84平方メートル  
2階部分 58.94平方メートル  
3階部分 36.59平方メートル

#### (現況)

床 面 積 1階部分 59.84平方メートル  
2階部分 58.94平方メートル  
3階部分 約45平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 2月19日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 中 村 勇 太

---

---

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】

本件区分所有建物を含む1棟の建物のために、その敷地（地番1番30、地積178.34平方メートル、所有者C）につき借地権が存する。ただし、本件区分所有建物につき、上記借地権は他の区分所有者と準共有である。

地代の滞納あり。

### 《 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。



\*11\*

## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 北区十条仲原一丁目1番地1

構 造 木造スレート葺3階建

床面積 1階 108.58平方メートル  
2階 107.54平方メートル  
3階 84.96平方メートル

(現況)

床面積 1階 108.58平方メートル  
2階 107.54平方メートル  
3階 約93.37平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 十条仲原一丁目1番1の6

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床面積 1階部分 59.84平方メートル  
2階部分 58.94平方メートル  
3階部分 36.59平方メートル

(現況)

床面積 1階部分 59.84平方メートル  
2階部分 58.94平方メートル  
3階部分 約45平方メートル



令和 6年(ケ)第563号  
令和 6年12月10日受理  
令和 7年 1月27日提出  
(評価人 有沢範芳 )

## 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 (一棟の建物の表示)

所 在 北区十条仲原一丁目1番地1

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 108.58平方メートル  
2階 107.54平方メートル  
3階 84.96平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 十条仲原一丁目1番1の6

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階部分 59.84平方メートル  
2階部分 58.94平方メートル  
3階部分 36.59平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都北区十条仲原一丁目11番5号	
建 物	物件1	
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: 3階 約45平方メートル	
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 □その他の者 上記の者が本建物を居宅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	
下記以外の敷地(目的外土地)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" 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	<input type="checkbox"/> のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	平成 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	電話 ( )	
その他の事項		
土 地	物件	
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) □公衆用道路 (物件 ) □ (物件 )	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり □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 type="checkbox"/> 土地共有者 □その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、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 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		
執行官保管の仮処分	<input type="checkbox"/> ない [ 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 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  
( 2 枚目)

目的外土地の概況 (物件 1 関係)	
所 在	北区十条仲原一丁目
地 番	1番30
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	178.34平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 ( C )
その他の事項	
■関係人 ( <input checked="" type="checkbox"/> A (建物所有者) <input checked="" type="checkbox"/> C (土地所有者) ) の陳述 / ■提示文書 (回答書及び契約書) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成 9年 2月 5日
最初の契約日	平成 9年 2月 3日
契約日 期 間	平成 9年 2月 5日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成29年 2月 4日まで 20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等 期 間	平成29年 2月 5日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和19年 2月 4日まで 20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等 貸 主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者 借 主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 ( B )
地代・支払時期等	毎月金 40,455 円 (毎年未限り 当年一年分支払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特 約 等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (令和7年 1月14日現在 金 285,460 円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( )
そ の 他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

( 3 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
A (建物所有者・債務者)	<p>本件建物は、私が住居として使用しています。          本件建物は、私の姉Bとの区分所有となっています。          本件借地の契約については、私と姉の両名で一括して借地契約をしており、各々で契約をしているわけではありません。          借地の契約書については、上記の理由から私は持っておらず姉が全て管理していますし、また、私と姉の間に借地の地代についての契約等はありません。          私の方の地代については、姉の方の建物より、本件建物の方が大きいことから、年間30万円を毎年年末に当年分を支払っています。          契約期間については、平成29年に20年間の更新をしています。          本件建物に不具合等はありませんが、建ててから年月が経っていますので、扉等の立て付けが悪くなっているところがあります。          また、建物の大きさについては、建てた当初から変わりは無く増築等はしていません。          本件建物では、犬を1匹飼っています。          (令和7年1月23日面接聴取)</p>
C (土地所有者)	<p>土地賃貸借契約等に関する回答書の地代の滞納について、285,460円と記載し欄外に200,000万円支払い済みとあるのは、昨年末に地代485,460円のうち200,000円をBが支払ってきましたので、現在滞納している地代は、285,460円になります。          地代の支払時期については、毎年年末に当年分を支払ってもらっています。          (令和7年1月24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  
 ( 4 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 本件建物の占有状況については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から、本件建物は、建物所有者が住居として使用し占有しているものと認定した。
  - (1) 表札の表示が所有者の姓であること
  - (2) 所有者宛の郵便物が存在すること
  - (3) 室内に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
- 3 借地の関係については、本件建物所有者Aと東隣の区分所有者Bの両名で目的外土地一筆を借りており、A及びBの間では、親族ということもあり、地代の負担については明確になっていない。
- 4 評価人の調査によれば、建物の敷地（目的外土地）の北側及び西側で接している道路は、いずれも区道で、建築基準法42条2項道路であり、セットバック済みで一部公衆用道路として使用されているとのこと。
- 5 以上の調査結果から、2枚目記載のとおり報告する。

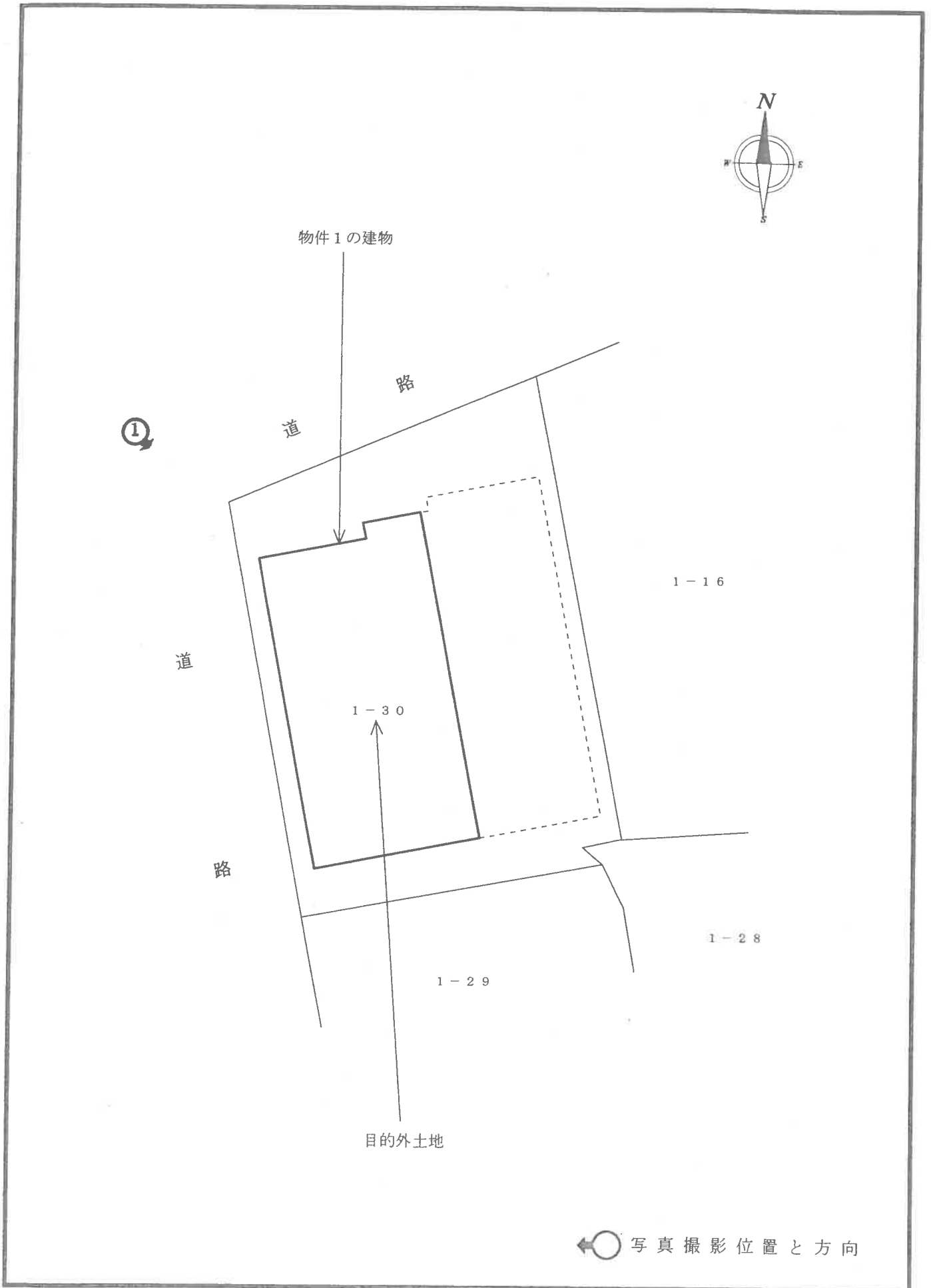
以上

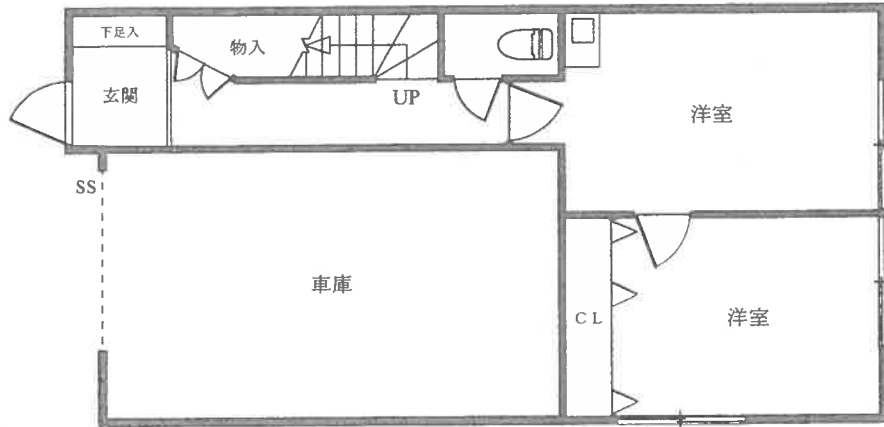
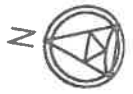
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年1月14日 11:30-11:45	当庁(郵便) 物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者に対し借地に関する照会書送付 <input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 建物使用者に対し通知書及び借地に関する照会書差置
7年1月23日 8:55-10:30	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行 <input checked="" type="checkbox"/> Aから面接聴取
7年1月24日 : - :	当庁(電話)	<input checked="" type="checkbox"/> Cから電話聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) <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。  <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 1月23日 目的物件は施錠されていたので、立会人Dを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、建物内にAが在宅していた。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
(写真3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  
( 6 枚目)

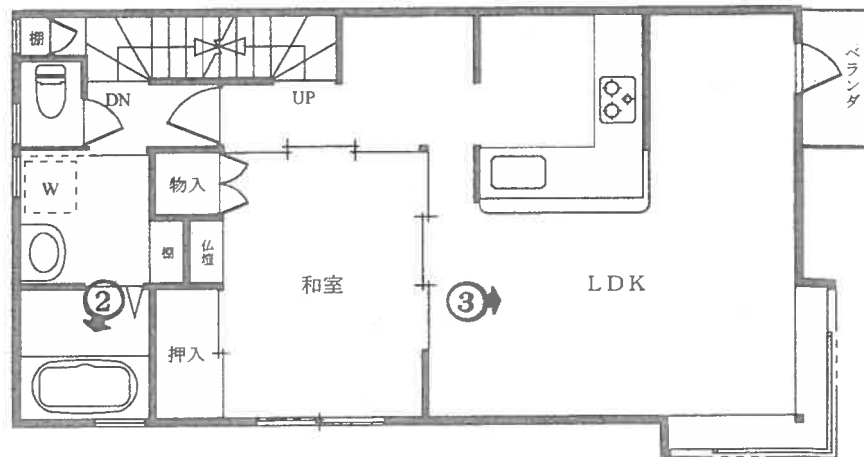
# (土地建物位置関係図)

令和6年(ケ)第563号

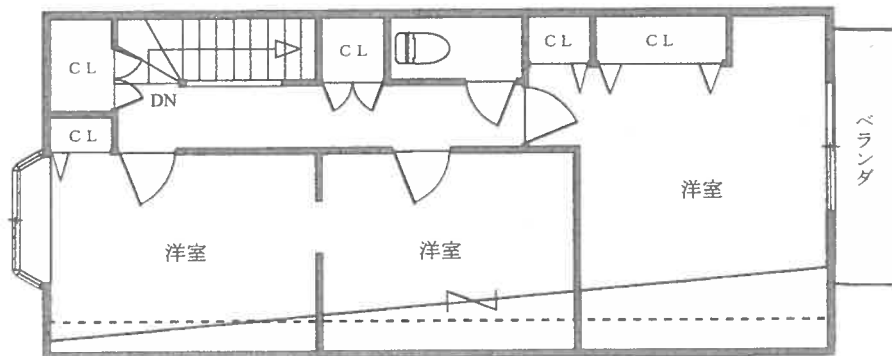




1 階



2 階



3 階

現況床面積 約45㎡

←○: 写真撮影位置と方向





1



2



3

令和6年(ケ)第563号  
令和7年1月23日 現地調査  
令和7年2月 3日 評 価

東京地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 有 沢 範 芳

## 第1 評 価 額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 21, 520, 000 円

※ 物件 1 は、借地権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		(住居表示) 北区十条仲原1-11-5  <専有部分の建物の表示> 床面積：3階約45㎡
番号	特 記 事 項		
	対象物件は連棟式の建物である。		

\* 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 (一棟の建物の表示)

所 在	北区十条仲原一丁目1番地1	
構 造	木造スレート葺3階建	
床 面 積	1階	108.58平方メートル
	2階	107.54平方メートル
	3階	84.96平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号	十条仲原一丁目1番1の6	
種 類	居宅	
構 造	木造スレート葺3階建	
床 面 積	1階部分	59.84平方メートル
	2階部分	58.94平方メートル
	3階部分	36.59平方メートル

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 目的外土地(借地)の概況及び利用状況等

位置・交通	JR埼京線「十条」駅の北西方約350m（道路距離、徒歩約5分）、北区十条仲原1丁目11番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	狭隘な道路に小規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別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2種高度地区、十条駅周辺西地区地区計画
画地条件	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	178.34㎡（準共有持分） ほぼ整形 間口（西側）約13.7m・奥行約10.8m 平坦 なし
接面道路の状況等	西側が幅員約3m～約3.5mの区道、北側が幅員約3.3m～約3.5mの区道に接面している。 （注）接面道路はいずれも建築基準法第42条2項に該当し、対象地はセットバック済みで道路負担がある。	
土地の利用状況等	物件1の建物及び目的外建物の敷地、一部公衆用道路として利用されている。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	あり
	下水道	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出来ない場合をいう。		

借地契約の概要	<p>所在地：北区十条仲原1丁目1番30</p> <p>賃貸人：土地所有者</p> <p>借地人：物件1の建物所有者、目的外建物(注)の所有者 (注)家屋番号：1番1の7</p> <p>借地面積：178.34㎡の準共有持分</p> <p>占有開始：平成9年2月5日</p> <p>契約期間：平成29年2月5日から令和19年2月4日まで 20年間</p> <p>目的：普通建物所有</p> <p>地代：月額 40,455円</p> <p>その他：地代の滞納がある。</p>
特記事項	建築計画概要書に記載されている敷地面積は162.14㎡。

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

区 分	一棟の建物及び専有部分																								
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11年5月22日新築																							
	経過年数	約26年																							
	経済的残存耐用年数	約9年																							
仕 様	構 造	木造スレート葺3階建																							
	外 壁	ALC版吹付塗装等																							
	内 壁	アクリル系吹付塗装、モルタル系吹付塗装等																							
	天 井	アクリル系吹付塗装、化粧合板等																							
	床	フローリング、畳等																							
	設 備	電気、ガス、給排水、浴室等																							
	そ の 他	なし																							
床面積(現況)	① 専有面積																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">階</th> <th rowspan="2">一棟の建物</th> <th colspan="2">専 有 部 分</th> </tr> <tr> <th>物件1の建物</th> <th>目的外建物</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>108.58㎡</td> <td>59.84㎡</td> <td>42.91㎡</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>107.54㎡</td> <td>58.94㎡</td> <td>42.91㎡</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>84.96㎡ (現況約93.37㎡)</td> <td>36.59㎡ (現況約45㎡)</td> <td>42.91㎡</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>301.08㎡ (現況約309.49㎡)</td> <td>155.37㎡ (現況約163.78㎡)</td> <td>128.73㎡</td> </tr> </tbody> </table>		階	一棟の建物	専 有 部 分		物件1の建物	目的外建物	1	108.58㎡	59.84㎡	42.91㎡	2	107.54㎡	58.94㎡	42.91㎡	3	84.96㎡ (現況約93.37㎡)	36.59㎡ (現況約45㎡)	42.91㎡	計	301.08㎡ (現況約309.49㎡)	155.37㎡ (現況約163.78㎡)	128.73㎡
階	一棟の建物	専 有 部 分																							
		物件1の建物	目的外建物																						
1	108.58㎡	59.84㎡	42.91㎡																						
2	107.54㎡	58.94㎡	42.91㎡																						
3	84.96㎡ (現況約93.37㎡)	36.59㎡ (現況約45㎡)	42.91㎡																						
計	301.08㎡ (現況約309.49㎡)	155.37㎡ (現況約163.78㎡)	128.73㎡																						
	② 共用部分を含む現況床面積																								
	ア 固定資産関係証明書記載の現況床面積：164.65㎡																								
	イ 専有部分の加算床面積：45㎡－36.59㎡＝8.41㎡																								
	ウ 現況床面積：164.65㎡＋8.41㎡＝173.06㎡																								
現況用途等	現況用途	居宅																							
	間取り	6LDK＋車庫																							
品 等	普通																								
保守管理の状態	劣る																								
建物の利用状況	自用																								
特記事項	<p>※1階トイレの扉の開閉が困難な状況にあるほか、3階洋室等の扉の開閉もしづらくなっている。所有者からの聴取では、建物自体は傾いていないとのこと。</p> <p>※小型犬を一匹飼っており、2階の和室は犬を飼育するために使用されており、畳の取替えが必要になる可能性がある。</p>																								



## 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。

再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ
240,000	×173.06	×0.18	=7,480,000

※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：前記第四・2「建物の概況及び利用状況」・床面積②・ウの現況床面積を採用。

ウ 現価率：

- ・経過年数約26年、経済的残存耐用年数約9年、観察減価率30%

- ・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=9年÷(26年+9年)×(1-0.30)=0.18

#### ② 目的外土地(借地)

物件1の敷地(借地)の建付地価格を次のとおり求めた。

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			
530,000	×0.95	×178.34	×1.00	=89,790,000

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(間口、奥行、規模等)が標準的な中間画地を想定した。

公示地 北-23

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)  
 $510,000 \text{ 円/㎡} \times 106/100 \times 100/100 \times 100/102 = 530,000 \text{ 円/㎡}$   
 (上三桁未満四捨五入)

時 点 修 正：公示地等の価格時点から評価日までの推定変動率。

標 準 化 補 正：必要なし。

地 域 格 差：公示地等が所在する地域は対象地域と比較して、交通接近条件で劣っているが街路条件及び環境条件で優っており、総合で優っていることを考慮して査定した。

イ 個 別 格 差：角地である増加要因、セットバックによる道路負担がある減価要因を考慮して査定した。

ウ 地 積：契約面積を採用。

エ 建 付 減 価：必要なし。

## 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

建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		準共有割合 ウ	土地利用権等価格(円) エ
89,790,000	×0.63	借地権	0.547	=30,940,000

ア 建付地価格：前記1②オ

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定した。借地権割合は、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、建物の性質等を勘案して査定し、さらに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)

土地利用権等割合 =  $0.7 \times (1 - 0.1) = 0.63$  (小数第3位を四捨五入)

ウ 準共有割合：準共有割合は登記記録の専有部分の床面積割合を採用した。

$$155.37 \div (155.37\text{m}^2 + 128.73\text{m}^2) = 0.547$$

### ② 評価額

基礎となる価格 (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)
(7,480,000	+30,940,000)	×1.0	×0.7	×0.8	=21,520,000

ア 基礎となる価格：前記1①エ

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：対象物件は借地権付建物で、さらに連棟式建物であること等の市場性を考慮して-30%の市場性修正を行った。

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た修正を行った。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格（北-23）

所 在：北区十条仲原1丁目12番53外 「十条仲原1-17-2」

価 格：510,000円/㎡

位 置：「十条」駅、500m（道路距離）

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：71㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西3.6m区道

用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域

地域の概要：小規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域

## 第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

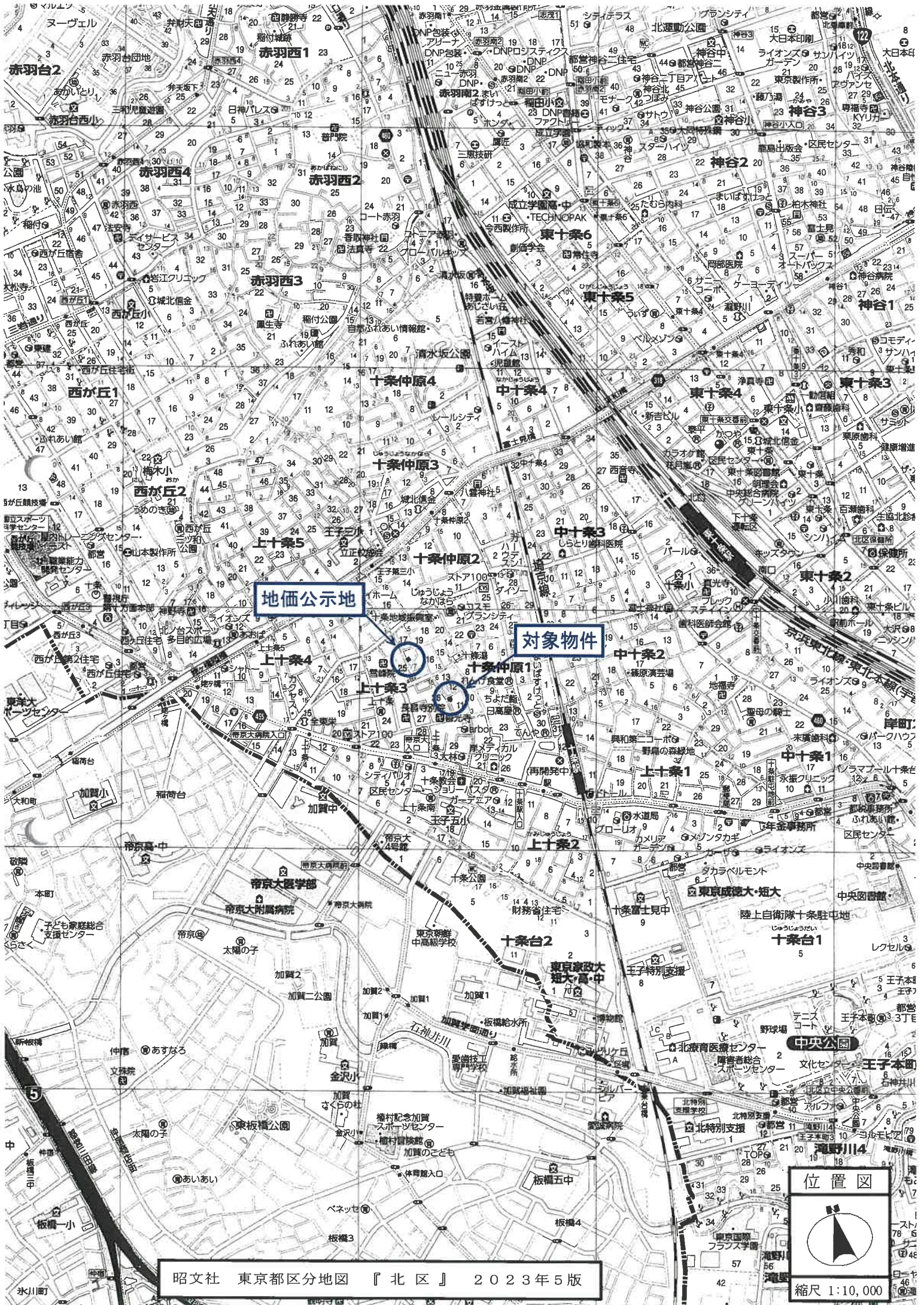
建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年2月3日

評価人 不動産鑑定士

有 沢 範 芳



地価公示地

対象物件

位置図



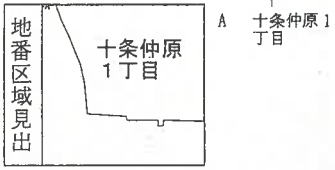
縮尺 1:10,000



目的外土地

(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。

**この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです**



請求部	所在	北区十条仲原一丁目		地番	1番1		
出力尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	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6年9月17日  
東京法務局北出張所  
登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

地積測量図

地番 1-1  
1-10乃至1-30

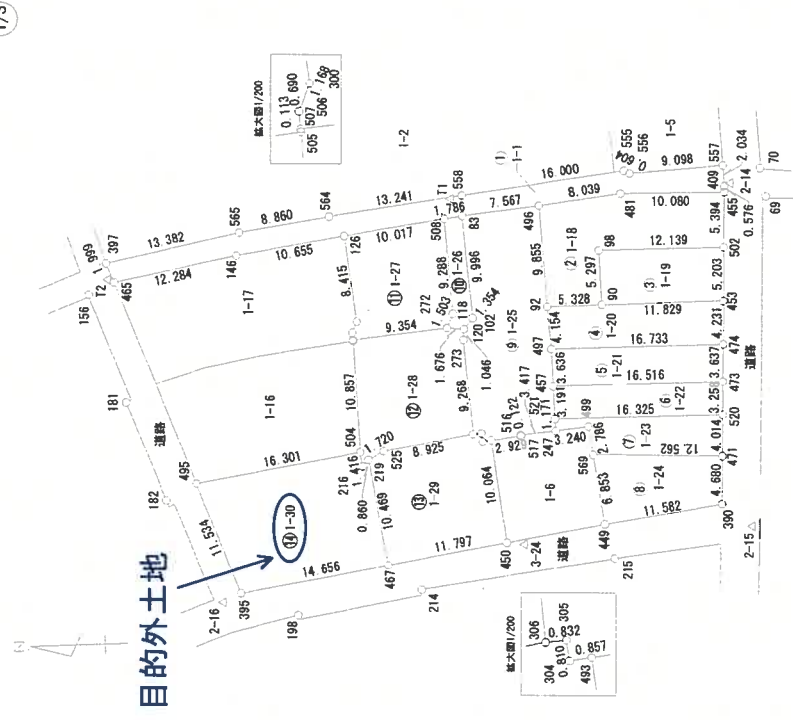
土地の所在 北区十条仲原一丁目

求積表

地番	① 1-1	備考	X n	Y n	Yn+1 - Ym-1	X n · (Yn+1 - Ym-1)
455	コンクリート敷		-26384.618	-10252.244	-0.333	8766.077794
397	区画道路		-26383.926	-10250.359	4.424	-1116722.488624
565	区画道路		-26397.063	-10247.820	3.812	-1006625.004156
564	区画道路		-26405.833	-10246.557	2.899	-76550.509867
568	区画道路		-26418.973	-10244.921	3.492	-92255.063716
565	区画道路		-26434.865	-10243.065	1.573	-41582.042645
566	区画道路		-26435.399	-10243.348	0.205	-5419.256795
557	区画道路		-26444.484	-10242.890	-1.544	40830.283296
409	区画道路		-26444.566	-10244.892	-2.607	68940.983562
455	区画道路		-26444.540	-10245.457	-0.390	10313.370600
481	区画道路		-26434.462	-10245.282	-0.739	19535.057418
486	区画道路		-26426.476	-10246.206	-1.658	43815.097208
83	区画道路		-26418.945	-10246.940	-0.948	25045.159860
508	区画道路		-26417.172	-10247.154	-1.552	40999.450844
126	コンクリート敷		-26407.245	-10248.492	-2.882	76105.680090
146	コンクリート敷		-26396.702	-10250.036	-3.752	99040.425904
		合計				256.640873
		面積				128.3204555
		地積				128.32

地番	② 1-18	備考	X n	Y n	Yn+1 - Ym-1	X n · (Yn+1 - Ym-1)
502	区画道路		-26444.301	-10250.856	-5.290	139890.352290
98	コンクリート敷		-26432.162	-10250.757	-5.197	137357.945914
90	コンクリート敷		-26432.240	-10256.053	-5.294	139932.278560
92	コンクリート敷		-26426.912	-10256.051	9.847	-260225.802464
496	区画道路		-26426.476	-10246.206	10.769	-284586.720044
481	区画道路		-26434.462	-10245.282	0.739	-19535.057418
455	区画道路		-26444.540	-10245.467	-5.574	147401.855960
		合計				244.852798
		面積				122.4263980
		地積				122.42

地番	③ 1-19	備考	X n	Y n	Yn+1 - Ym-1	X n · (Yn+1 - Ym-1)
493	区画道路		-26444.069	-10256.054	-5.197	137429.826593
90	コンクリート敷		-26432.240	-10256.053	5.297	-140011.575280
98	コンクリート敷		-26432.162	-10250.757	5.197	-137367.945914
502	区画道路		-26444.301	-10250.856	-5.297	140075.462397
		合計				125.767796
		面積				62.8838980
		地積				62.88



作成者

申請人

縮尺 1/500

月 23 日(作成)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

地積測量図

地番 1-1  
1-10乃至1-30

土地の所在 北区十条仲原一丁目

3/3

目的外土地

地番	備考	X n	Y n	Y n+1 - Y n-1	X n · (Y n+1 - Y n-1)
507	金庫	-26407.725	-10258.622	-0.142	3749.806950
506	金庫	-26407.685	-10257.933	1.763	-46556.748655
300	金庫	-26408.145	-10248.492	9.441	-249319.296945
126	コンクリート杭	-26407.245	-10248.492	9.705	-256282.312725
508	金庫	-26417.172	-10247.154	-7.936	208646.676992
118	金庫	-26417.675	-10256.428	-10.637	281004.808975
272	コンクリート杭	-26417.042	-10257.791	-2.194	57958.990148
合計					202.014740
面積					101.0073700
地積					101.00
					m <sup>2</sup>

地番	備考	X n	Y n	Y n+1 - Y n-1	X n · (Y n+1 - Y n-1)
395	コンクリート杭	-26395.948	-10282.937	8.588	-226688.401424
496	金庫	-26391.954	-10272.117	13.350	-352332.585900
504	金庫	-26408.057	-10269.587	1.129	-29814.696353
216	コンクリート杭	-26408.262	-10270.988	-0.770	20334.361740
219	金庫	-26408.646	-10270.357	-9.717	256614.756592
467	金庫	-26410.433	-10280.705	-12.580	332243.247140
合計					359.681785
面積					178.3408925
地積					178.34
					m <sup>2</sup>

地番	備考	X n	Y n	Y n+1 - Y n-1	X n · (Y n+1 - Y n-1)
216	コンクリート杭	-26408.262	-10270.988	0.770	-20334.361740
504	金庫	-26408.057	-10269.587	12.253	-323577.922421
505	金庫	-26407.725	-10268.735	10.965	-289560.781380
507	金庫	-26407.245	-10268.632	0.944	-24928.892400
272	コンクリート杭	-26417.042	-10257.791	0.655	-17303.162510
120	金庫	-26418.709	-10257.967	-1.217	32151.568853
273	金庫	-26418.611	-10259.066	-10.290	271847.507190
306	金庫	-26419.204	-10268.257	-10.555	279118.890260
525	金庫	-26410.377	-10269.573	-2.100	55461.791700
219	金庫	-26408.846	-10270.357	-1.415	37368.517090
合計					243.154642
面積					121.5773210
地積					121.57
					m <sup>2</sup>

地番	備考	X n	Y n	Y n+1 - Y n-1	X n · (Y n+1 - Y n-1)
467	金庫	-26410.433	-10280.705	8.551	-225835.612583
219	金庫	-26408.846	-10270.357	11.132	-293993.273672
525	金庫	-26410.377	-10269.573	2.100	-55461.791700
306	金庫	-26419.204	-10268.257	1.369	-36167.890276
304	金庫	-26420.034	-10268.204	-0.782	19857.865568
493	金庫	-26420.124	-10269.009	-0.702	18546.927048
450	金庫	-26422.092	-10278.908	-9.899	261541.231525
合計					311754.253508
面積					251.719418
地積					130.8597090
					130.85
					m <sup>2</sup>

地番	備考	X 座標	Y 座標	備考
69		-26448.612	-10246.023	板
70		-26448.158	-10243.251	板
156		-26382.182	-10253.353	板
181		-26386.367	-10263.994	コンクリート杭
182		-26388.934	-10273.652	コンクリート杭
199		-26401.386	-10285.247	金庫
214		-26413.611	-10283.184	金庫
215		-26432.650	-10280.780	金庫
T1		-26417.870	-10245.234	板
T2		-26384.049	-10251.666	板
2-14		-26445.199	-10244.606	板(街区準拠)
2-15		-26446.086	-10276.105	板(街区準拠)
2-16		-26394.180	-10283.776	板(街区準拠)
3-24		-26423.828	-10279.123	板(街区準拠)

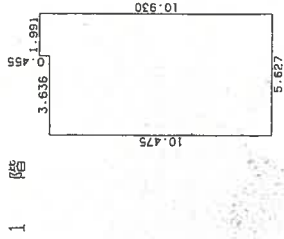
作成者

申請人

縮尺

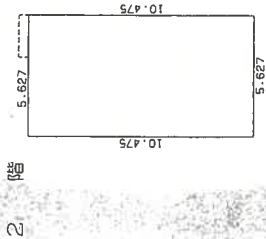
月 23日 作成

各階平面図



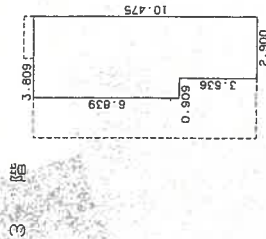
求積表

$3.636 \times 10.475 =$	38.087100
$1.991 \times 10.930 =$	21.761630
合計	59.848730
床面積	59.84



求積表

$5.627 \times 10.475 =$	58.942825
合計	58.942825
床面積	58.94



求積表

$0.909 \times 6.839 =$	6.216651
$2.900 \times 10.475 =$	30.377500
合計	36.594151
床面積	36.59

作製者

日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

46108