

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 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 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	8,280,000 6,624,000		1,656,000	不明	不明
備考					



物 件 目 録

1 所 在 足立区青井四丁目4343番地
家屋 番号 4343番1
種 類 居宅 作業所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 52.55平方メートル
2階 51.02平方メートル

(現況)

種 類 居宅
床 面 積 1階 約56平方メートル
2階 51.02平方メートル



物件明細書

令和 7年 2月21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】

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Aの相続人E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】

- ① 本件建物のために、その敷地（地番4341番1，地積855.39平方メートルのうち約78.27平方メートル，所有者株式会社ニーズ・プラス）につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。
- ② 地代の滞納あり。
- ③ 審尋の結果によれば、地主から賃貸借契約につき以下の旨の回答がある。
 - ・借地契約解除の意思表示や解除通知等を行っていない。
 - ・所有者Aの相続関係が確定し次第、借地契約解除の手続を行う予定である。

《 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、BIT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 足立区青井四丁目4343番地
- 家屋 番号 4343番1
- 種 類 居宅 作業所
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 52.55平方メートル
2階 51.02平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅
- 床 面 積 1階 約56平方メートル
2階 51.02平方メートル



令和6年(ケ)第29号
令和6年2月29日受理
令和6年4月2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 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 足立区青井四丁目4343番地
- 家屋 番号 4343番1
- 種 類 居宅 作業所
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 52.55平方メートル
2階 51.02平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	足立区青井四丁目7番28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が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input checked="" type="checkbox"/> 種類：居宅 <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約56㎡												
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>	{	種類：		構造：		床面積：						
{	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（亡Aの相続人） <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している（ただし、4枚目のとおり） <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>												
その他の事項													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年（ ）第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>	[地方裁判所	支部	平成	年（ ）第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年（ ）第	号								
	保管開始日	平成	年	月	日								
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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	足立区青井四丁目	
地 番	4341番1	
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	855.39平方メートルのうち78.27平方メートル (ただし、5枚目のおり)	
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (株式会社ニーズ・プラス)	
その他の事項		
■関係人 (■C (目的外土地所有者の担当者)) の陳述 / ■提出文書 (回答書及び契約書写し) 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	不明 (ただし、昭和53年3月18日以前)	
最初の契約日	不明	
契約日	期 間	不明
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19年4月13日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年4月12日まで 20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月 金15,620円 (毎月末日限り翌月分支払)	
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6年4月1日現在 金31,240円 (ただし、4枚目のおり、以前の目的外土地所有者の時に滞納がなかったかどうか現在調査中とのこと))	
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (貸主は、本件競売手続が開始されたことにより、契約書の第7条3項に該当し、契約は解除されていると主張している。その他、4、5枚目のおり)	
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	契約書の第4条には「賃料 (地代) が、地価、物価の変動、租税公課の増減その他経済情勢の変化等によって近隣の賃料に比較して不相当となった時は、賃料を相当額に改定するものとする。」旨が記載されている。また、契約書の第10条には「本契約の更新の場合には、借主は貸主に対し相当額の更新料を支払うものとする」旨が記載されている。 貸主 (目的外土地の所有者) の主張は、4、5枚目のおりである。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のおり
(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
B (所有者の子)	<p>私は、本件の競売手続で本件物件の所有者となっているAの子です。Aは病気のために病院で令和6年1月31日に亡くなりました。相続関係はまだ確定していませんが、私を含めた法定相続人は全員が相続放棄の手続を行っているところです。</p> <p>本件建物は、これまでAが住居として使用していました。現在は、動産類につき整理中ということになります。本件建物の敷地は借地ですが、契約関係等はAが行っていたので、詳細はよく分かりませんが、少なくともAが本件建物の所有権保存登記を行った際（昭和53年3月18日）から借地の契約がこれまで続いていたことは間違いありません。地代については、令和6年1月に支払った同年2月分までの支払はしているはずですが、それ以降は相続放棄の関係もあって支払はしていない状況です。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年3月14日面接聴取及び同4月2日電話聴取)</p>
C (目的外土地所有者の担当者)	<p>私は目的外土地を令和6年1月26日付けで取得した株式会社ニーズ・プラス（現在の目的外土地の所有者）の担当者です。目的外土地の賃貸借契約等については、回答書及び平成19年4月13日から20年間の契約書（契約書上の賃貸人はD、賃借人はA）写しのとおりです。本件の最初の契約がいつからは、当社では把握していません。地代は、現在月額1万5620円になっています。地代の滞納については、現時点で令和6年3月分と4月分が滞納になっていますが、以前の目的外土地所有者（D等）の時に地代の滞納がなかったかどうか現在調査中です。本件の契約の存続については、本件競売手続が開始されたことにより、契約書の第7条3項（同条項には「賃借人が他の債務のために競売等の申立を受けたときは、賃貸人は何等の通知催告も要せず直ちに本契約を解除することができる」旨が記載されている。）に該当し、契約は解除されていると考えています。解除の意思表示や解除通知は特に行っていませんし、その他訴訟や法的な手続は現時点では行っていません。当社における本件に関するその他の主張等は、回答書のその他欄に記載したとおりです（この主張は、5枚目の3に記載した。）。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年4月1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

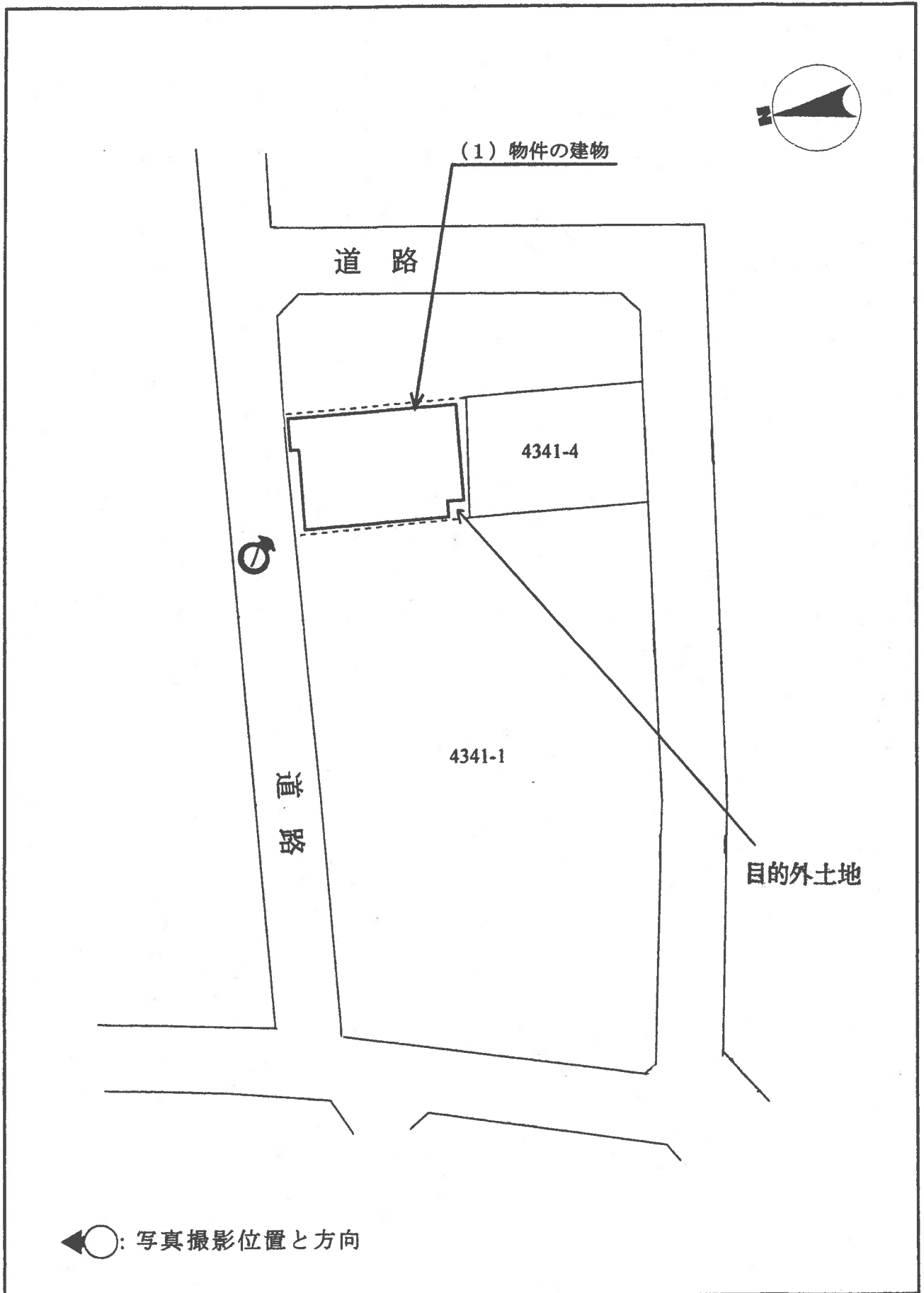
(4 枚目)

執行官の意見

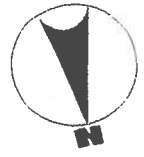
- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の敷地（目的外土地）に関し、目的外土地所有者から回答書及び平成19年4月13日から20年間の契約書（契約書上の賃貸人はD、賃借人はA）写しが提出された。
- 3 上記2の回答書その他欄に記載されている事項（目的外土地所有者の主張）は、次のとおりである。
（回答書その他欄に記載されている事項の要旨）
 - （1）貸地の範囲及び地積については、現在測量中のため、土地賃貸借契約書の記載面積（78.27㎡）と相違する可能性がある。
 - （2）20年間の契約期間更新時には更新料の支払が発生する。当社の規定による更新料になる。
 - （3）3年ごとに地代の改定がされており、令和6年5月に改定のタイミングになる。
 - （4）土地賃貸借契約書の第7条3項に記載の事由に該当したため、Aとの土地賃貸借契約は解除されていると理解している。
 - （5）当社の基本方針としては、借地ごとに測量分筆を行い、選別し、海外の投資家向けに販売する計画である。
- 4 本件建物の敷地（目的外土地）等の状況及び占有権原等については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等によれば、3枚目のとおりと認められる。
- 5 本件建物の占有関係については、関係人の陳述及び現場の状況等によれば、2枚目のとおり本件の所有者（相続人）が占有しているものと認められる。

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3月6日 10:35-10:45	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書を差置
令和6年3月7日	当庁	本件所有者及び目的外土地所有者(変更前)に対し敷地に関する照会書送付(郵送)
令和6年3月13日	当庁	目的外土地所有者が変更になっているとの連絡があり、変更後の目的外土地所有者に対し敷地に関する照会書送付(郵送)、目的外土地の登記情報取得、目的外土地の所有者(変更後)の法人登記情報取得
令和6年3月14日 9:55-10:10	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、Bに面接聴取
令和6年4月1日	当庁	Cに電話聴取
令和6年4月2日	当庁	Bに電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年3月14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 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>		

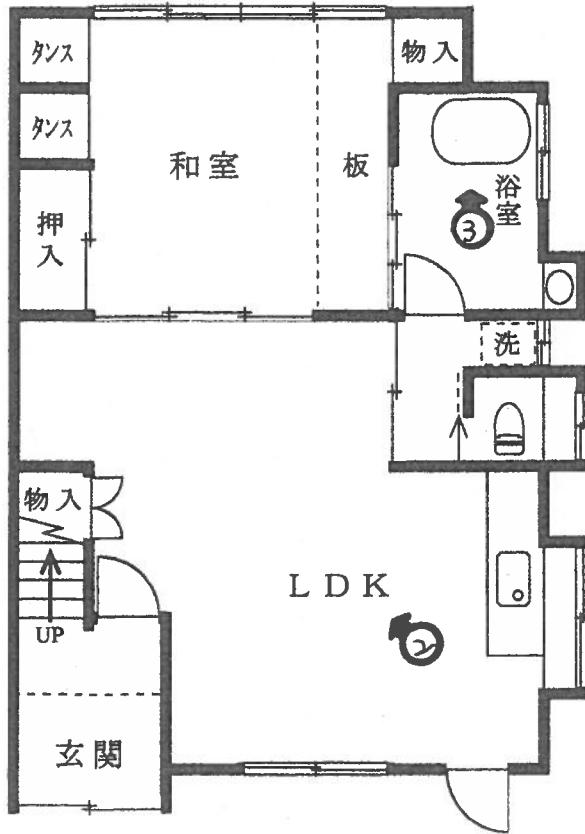
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)



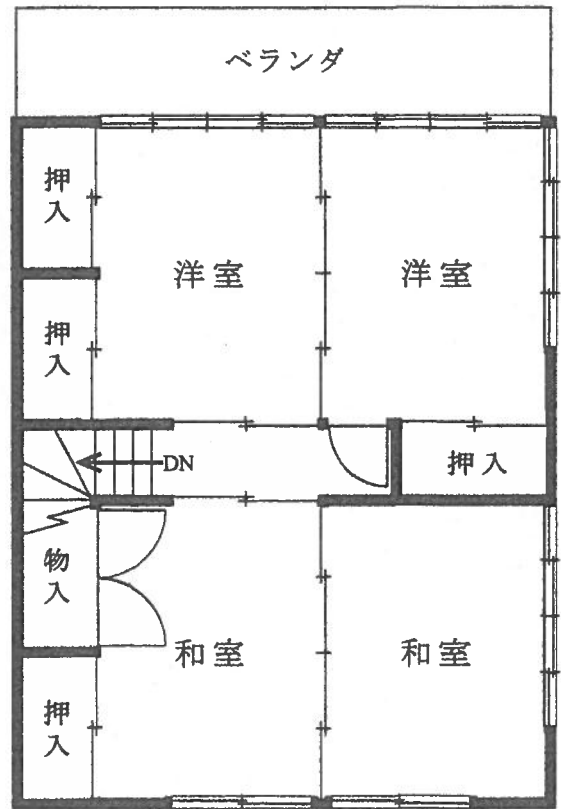
◀○: 写真撮影位置と方向



1階 約56㎡



2階



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(9 枚目)

意見書

令和7年2月14日

東京地方裁判所 御中

評価人 有沢 範芳

先に提出しました令和6年(ケ)第29号に関する評価書について、下記のとおりご報告いたします。

記

評価日(令和6年4月16日)から約10ヶ月を経過したことを踏まえ、評価額について検討した結果、以下について変更が必要と判断し、評価額を見直しました。

○評価書7頁：第5・1・①建物価格・再調達原価

○評価書7頁：第5・1・②目的外土地・更地価格

変更した結果の評価額は、下記のとおりとなります。(別紙参照)

評価額	8,280,000円
-----	------------

以上

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）

再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
190,000	×107.02	× 0.03	= 610,000

② 目的外土地（借地）

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			
353,000	× 1.00	×78.27	× 0.95	= 26,250,000

地価公示（足立-26）
 （公示価格等）（時点修正）（標準化補正）（地域格差）（規準価格）
 $330,000 \text{ 円/㎡} \times 107 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 353,000 \text{ 円/㎡}$
 （上三桁未満四捨五入）

2 評価額の判定

① 土地利用権等価格

土地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ウ
26,250,000	× 0.54	借地権	= 14,180,000

② 評価額

建物価格 (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) カ
(610,000	+14,180,000)	×1.0	× 0.7	× 0.8	= 8,280,000

令和6年(ケ)第29号

令和6年3月14日 現地調査

令和6年4月16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 7,910,000 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の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の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：足立区青井4-7-28 種類：居宅 床面積：1階約56㎡
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	足立区青井四丁目4343番地	
	家屋 番号	4343番1	
	種 類	居宅 作業所	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床 面 積	1階	52.55平方メートル
		2階	51.02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	つくばエクスプレス「青井」駅の北西方約700m(道路距離、徒歩約9分)、足立区青井4丁目7番街区に位置している。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	小規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ既成の住宅地域。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% (指定) 200% (指定) 準防火地域 第2種高度地区
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	78.27㎡ (契約地積) ほぼ整形 間口約7.3m、奥行約11m 平坦 特になし
接面道路の状況等	北側で幅員約4mの足立区管理通路(建築基準法第42条1項1号に該当)に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件1の建物敷地として利用されている。建物の配置は附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス	あり(対象建物は利用していない)
	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	所在地番： 足立区青井4丁目4341番1 賃貸人： 土地所有者 賃借人： 建物所有者 契約地積： 855.39㎡のうち78.27㎡ 占有開始： 不明(但し、昭和53年3月18日以前) 最初の契約： 不明 現在の契約： 平成19年4月13日から令和9年4月12日までの20年間 目的： 普通建物所有 地代： 月額15,620円 地代滞納： あり	

	<p>契約解除： 貸主は、本件競売手続が開始されたことにより、契約書の第7条3項に該当し、契約は解除されていると主張している。</p> <p>訴訟提起等：なし</p> <p>その他： ・契約書の第4条に「賃料(地代)が、地価、物価の変動、租税公課の増減その他経済情勢の変化等によって近隣の賃料に比較して不相当となった時は、賃料を相当額に改定するものとする」旨の記載がある。</p> <p>・契約書の第10条に「本契約の更新の場合には、借主は貸主に対し相当額の更新料を支払うものとする」旨の記載がある。</p>
特 記 事 項	<p>足立区の「洪水・内水・高潮ハザードマップ」によれば浸水が想定される区域に存している。</p>

2 建物の概況及び利用状況(物件1)

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46年11月10日新築 約52年 経過済み
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 モルタル、鋼板張り等 ビニールクロス、化粧合板、京壁、繊維壁等 ビニールクロス、石膏ボード、杉柾化粧合板等 フローリング、寄木調合板、畳等 給排水、プロパンガス、浴室等 特になし
床面積(現況)	1階 約56㎡ 2階 51.02㎡ 延べ 約107.02㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 5LDK
品 等	劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	建物所有者の相続人が居宅として占有している。	
特記事項	特になし	

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
185,000	×107.02	× 0.03	= 590,000

※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：現況数量による。

ウ 現価率：経済的残存耐用年数は既に経過済みと判断されるので観察により現価率を3%と査定した。

② 目的外土地（借地）

物件1の敷地（目的外土地）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			
337,000	× 1.00	×78.27	× 0.95	= 25,060,000

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。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。

地価公示（足立-26）

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $330,000 \text{ 円/㎡} \times 102 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 337,000 \text{ 円/㎡}$

(上三桁未満四捨五入)

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：公示地等が所在する地域と対象地域の地域要因は同等と判定した。

イ 個別格差：格差なしと査定した。

ウ 地 積：契約数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮して判定した。

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

土地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ウ
25,060,000	× 0.54	借地権	= 13,530,000

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 = 0.60 × (1 - 0.1) = 0.54

② 評価額

建物価格 (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) カ
(590,000)	+13,530,000)	×1.0	× 0.7	× 0.8	= 7,910,000

ア 建物価格：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：借地権付建物の市場流通性、当該借地契約の状況等を考慮して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 (足立-26)

所 在 : 足立区青井4丁目4310番6外 「青井4-16-7」
価 格 : 330,000 円/㎡
位 置 : 「青井」駅、630m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 82㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北4m道路
用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域
地域の概要 : 戸建住宅の中にアパート等も見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

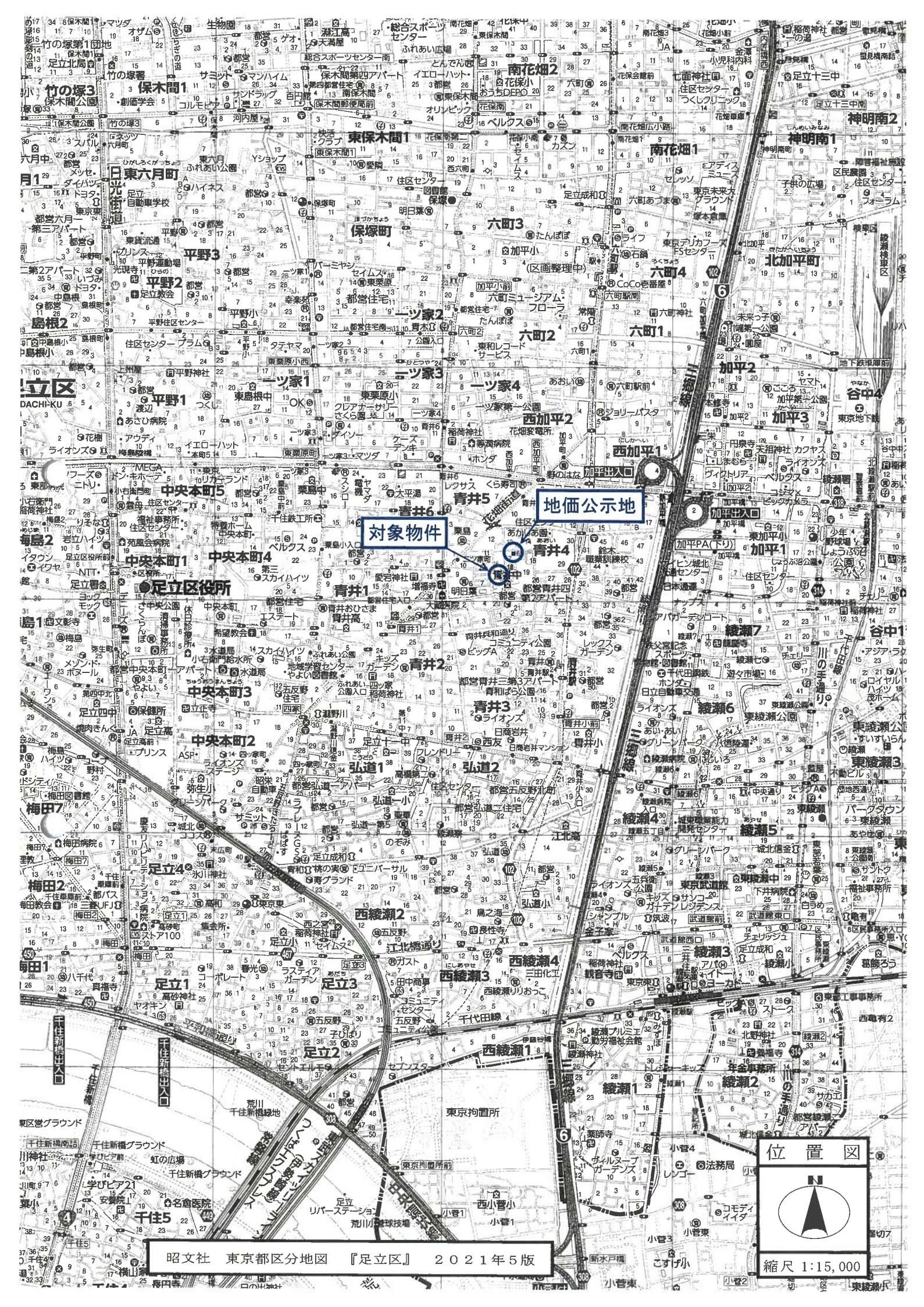
建物図面・各階平面図写

以上

令和6年4月16日

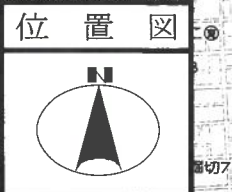
評価人 不動産鑑定士

有 沢 範 芳



対象物件

地価公示地



縮尺 1:15,000

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

イ 4325-18 ハ 4325-42 ホ 4348-4 ト 4349-10
 ロ 4325-43 ニ 4325-44 ヘ 4352-1



(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	足立区青井四丁目		地番	4341番1	
出縮力	1/600	精度区		座標系又は番号は記号	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12月19日
 東京法務局城北出張所
 登記官

請求番号：13-1
 (1/1)



登記年月日：昭和53年2月10日

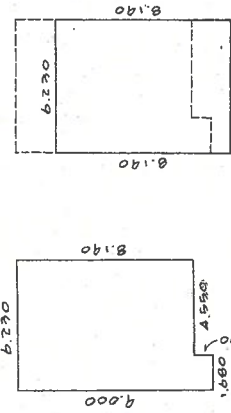
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年12月19日 東京法務局城北出張所

登記官

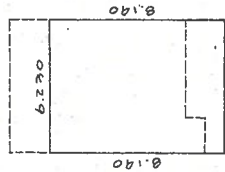
建築物各階平面図

家屋番号 4343-1

建物の所在 足立区青井4丁目4番4号地



1階平面図

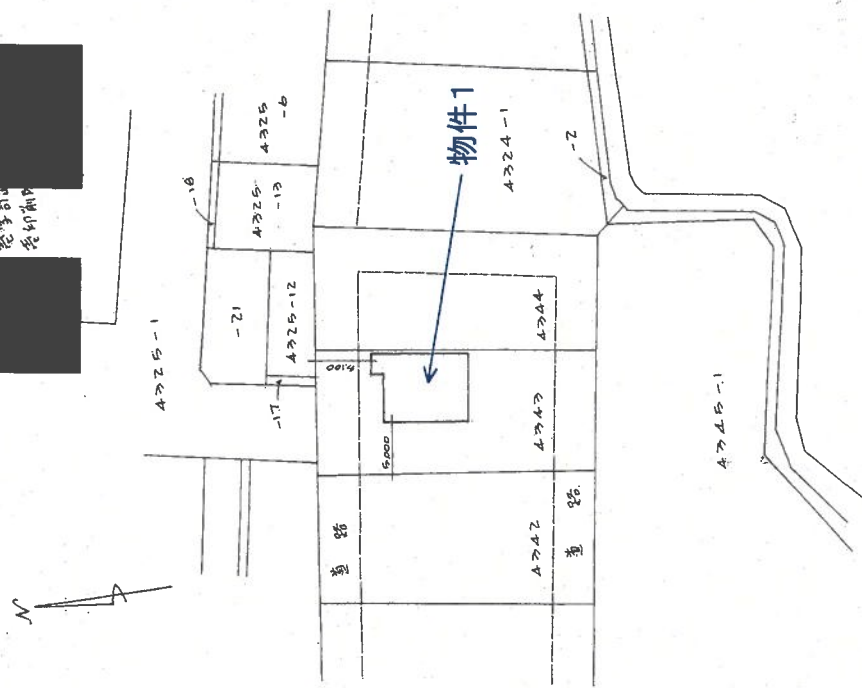


2階平面図

各階別	床面積の求積方法		床面積
	床面積	距離単位	
1階	$6.230 \times 8.140 = 51.0237$ $1.680 \times 4.10 = 1.5288$ 計		52.5525
2階	$6.230 \times 8.140 = 51.0237$		51.0237

この図面は70%に縮小しています

昭和五拾参年式用拾四



製作者

昭和53年2月8日(作製)

縮尺 1/250

申請人

303410

(東京土地家屋調査士会用品)

縮尺 1/500