

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 4 月 17 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 塩 田 俊一郎

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 5 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 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 7 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 7 年 5 月 16 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 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 7 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 目 録

1 所 在 荒川区西尾久一丁目
地 番 1666番7
地 目 宅地
地 積 75.42平方メートル
共有者 合同会社 I Z 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1

2 所 在 荒川区西尾久一丁目1666番地7
家屋 番号 1666番7
種 類 工場・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 51.84平方メートル
2階 58.32平方メートル
3階 38.88平方メートル

(現況)

種 類 作業場・居宅

共有者 合同会社 I Z 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1



物件明細書

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 関 谷 久 美

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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2】

① 賃借権

範 囲 1 階作業場部分

賃借人 合同会社藤白彫刻研究所

期 限 令和8年3月19日まで

賃料 月額90,000円

賃料前払 なし

敷 金 90,000円

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

② 賃借権

範 囲 2、3階住宅部分及び1階階段部分

賃借人 C

期 限 定めなし

賃料 月額130,000円

賃料前払 なし

敷 金 130,000円

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。



なし

なし

- 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登載されています。



物 件 目 録

1 所 在 荒川区西尾久一丁目
地 番 1 6 6 6 番 7
地 目 宅地
地 積 7 5 . 4 2 平方メートル

共有者 合同会社 I Z 持分 2 分の 1
共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 荒川区西尾久一丁目 1 6 6 6 番地 7
家屋 番号 1 6 6 6 番 7
種 類 工場・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 5 1 . 8 4 平方メートル
2 階 5 8 . 3 2 平方メートル
3 階 3 8 . 8 8 平方メートル

(現況)

種 類 作業場・居宅

共有者 合同会社 I Z 持分 2 分の 1
共有者 A 持分 2 分の 1



令和6年（ケ）第 596号
令和6年12月18日 受理
令和7年 2月 4日 提出
（評価人 紺谷 昌弘 ）

現 況 調 査 報 告 書

東京地方裁判所
執行官 岡 克 吉

（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 荒川区西尾久一丁目
地 番 1666番7
地 目 宅地
地 積 75.42平方メートル

共有者 合同会社 I Z 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1

2 所 在 荒川区西尾久一丁目1666番地7
家屋 番号 1666番7
種 類 工場・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根 階建
床 面 積 1階 51.84平方メートル
2階 58.32平方メートル
3階 38.88平方メートル

共有者 合同会社 I Z 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	荒川区西尾久1丁目18番10号			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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 ☐			
占有者及び占有状況	☒ 物件1土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が上記物件1土地に下記建物を共有し、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2			
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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：作業場・居宅 ☐ 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	☐ 建物共有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 作業場、居宅 として使用している。 ☒ 「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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ある			
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
(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階作業場部分	☐ 全部 ☒ 2, 3階居宅部分
占有者		☐ 債務者 ☒ 合同会社藤白彫刻研究所	☐ 債務者 ☒ C
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 作業場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (B (占有者会社代表社員)) ☒ 文書 (☒ 回答書、 ☒ 契約書)	☒ 陳述 (C (占有者)) ☒ 文書 (☒ 回答書、 ☒ 契約書)
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成30年3月8日	平成29年7月1日
最初の契約等	契約日	平成30年3月8日	平成29年6月29日
	期間	不明	平成29年7月1日から ☒ 令和元年6月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☒ 法定更新
現在の契約等	期間	令和6年3月20日から ☒ 令和8年3月19日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和元年6月30日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
契約等	貸主	☒ 共有者 A	☒ 共有者 A
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他 ()	☒ 占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金90,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金130,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある ☐ 金90,000円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある ☐ 金130,000円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		・ 契約書上の貸主: D ・ 水道料金 月額2,000円	・ 契約書上の貸主: D ・ 水道料金月額2,000円を賃料から控除して支払い ・ 契約更新時に更新料を発生させない旨の合意あり
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
B (1階部分占有者会社 代表社員)	1 本件建物1階作業場部分は、合同会社藤白彫刻研究所が共有者Aから賃借し、作業場として使用しています。 2 最初に契約・入居した時期は、平成30年3月8日ですが、最初の契約書はすでに破棄しており、契約期間等詳細は不明です。 3 契約書の貸主がDとなっていますが、賃料の支払いや契約等のやりとりは共有者Aとしており、実質的な貸主はAです。 (令和7年1月21日面接聴取)
C (2, 3階部分占有者)	1 本件建物2, 3階居宅部分は、私が共有者Aから賃借し、居宅として使用しています。 2 本件建物1階部分と2, 3階部分は水道供給契約が一つのため、1階部分の水道料金を月額2, 000円とし、水道料金を私が全額支払った上で賃料から2, 000円を控除して支払う旨、貸主との間で合意しています。 3 貸主との間で、契約更新の際の更新料を発生させない旨の合意があります。 4 契約更新はしておらず、契約期間満了後も継続して賃料を支払い、居宅として使用しています。 5 契約書の貸主がDとなっていますが、賃料の支払いや契約等のやりとりは共有者Aとしており、実質的な貸主はAです。 (令和7年1月21日面接聴取)

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 物件2建物は、1階が作業場、2、3階が居宅となっており、2、3階の居宅部分へは1階西側の階段部分から出入りする構造になっている。
- 3 物件2建物の占有状況は、関係人の陳述、提出された回答書・契約書等の存在、郵便受けの表示及び占有者 C あてガス料金請求書の存在（2、3階部分）並びに現場の状況から、2、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
令和6年12月20日 11:30 - 11:50	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
令和7年1月9日 : - :	当庁 (郵便)	共有者 A に 照会書送付
令和7年1月9日 12:20 - 12:40	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 ☒ 居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和7年1月21日 10:30 - 11:30	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 ☒ 評価人を同行 ☒ B,C に対し、面接聴取
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☒ 令和7年1月21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。

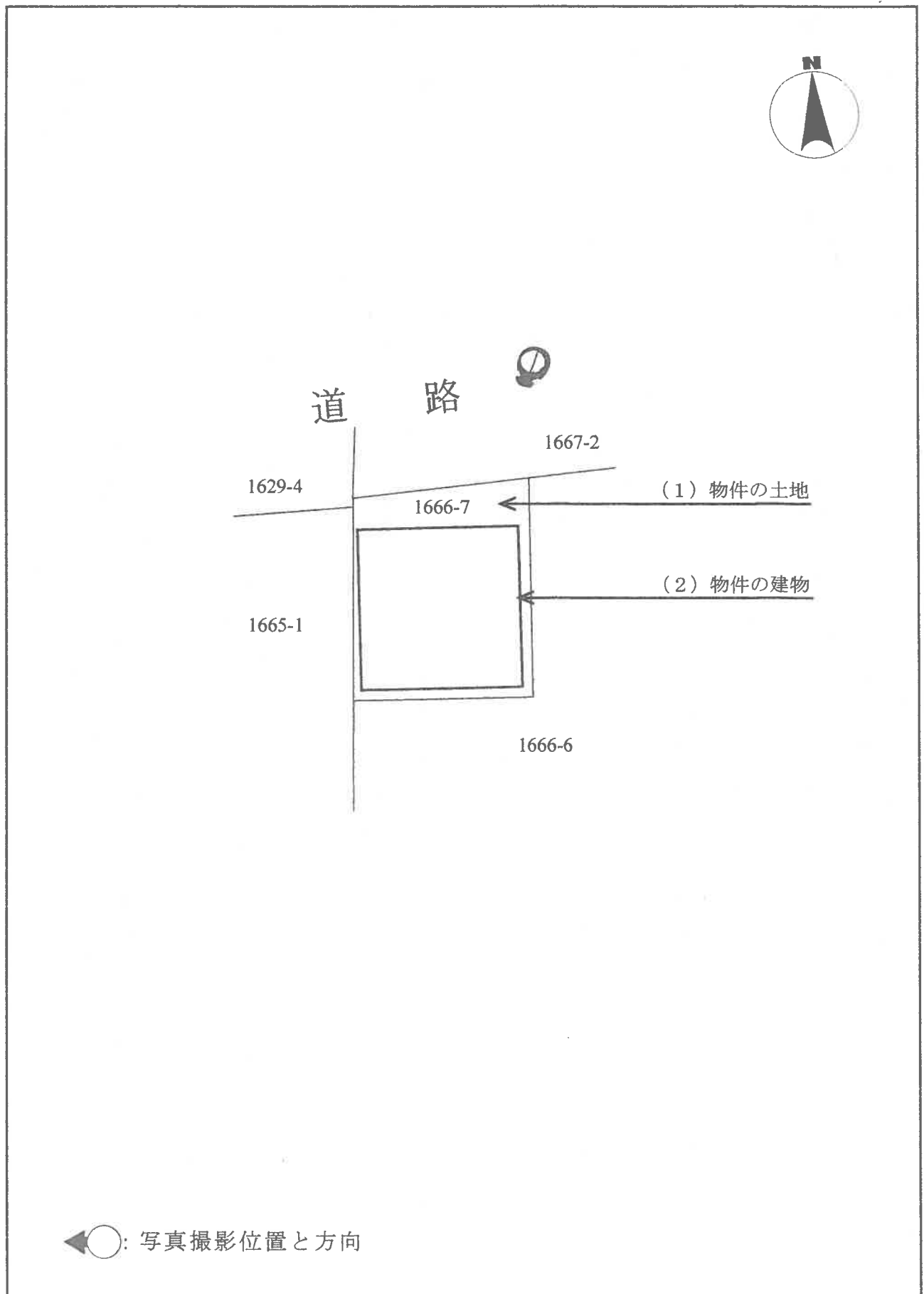
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

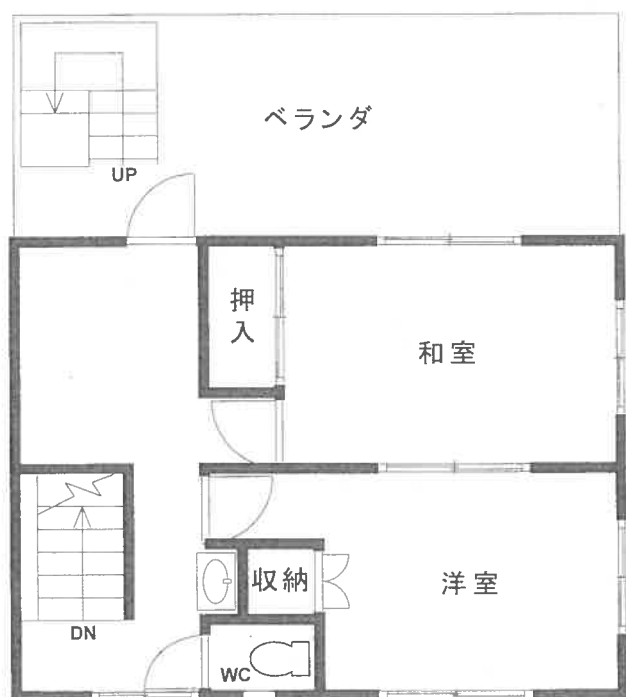
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(写真 4 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)





3F



2F

←○写真撮影位置と方向

1



2



3



4



令和6年（ケ）第596号
令和7年1月21日 現地調査
令和7年2月12日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 紺谷 昌弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 21,380,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 16,290,000 円
物件2（建物）	金 5,090,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2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き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			住居表示 荒川区西尾久一丁目18番10号 種 類 作業場・居宅
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 荒川区西尾久一丁目
地 番 1666番7
地 目 宅地
地 積 75.42平方メートル
共有者 合同会社I Z 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1

2 所 在 荒川区西尾久一丁目1666番地7
家屋 番号 1666番7
種 類 工場・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根 階建
床 面 積 1階 51.84平方メートル
2階 58.32平方メートル
3階 38.88平方メートル
共有者 合同会社I Z 持分2分の1
共有者 A 持分2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	都電荒川線「小台」駅の南方約450m（道路距離、徒歩約6分）、荒川区西尾久一丁目18番街区に位置する。 なお、J R 東北本線「尾久」駅（徒歩約11分）、J R 山手線「田端」駅（徒歩約14分）も利用可能である。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅及び事業所兼居宅等が建ち並ぶ都道背後の住宅地域。	
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 近隣商業地域 80% （指定） 400% （指定） 防火地域 最低限高度地区（最低限度7m） 尾久中央地区地区計画
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	75.42㎡ （登記地積） ほぼ長方形 間口約7.9m、奥行最大約9.9m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	北側幅員約4.2m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）に ほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地等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 都 市 ガ ス 道 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。
特 記 事 項	・荒川区水害ハザードマップ（洪水、高潮等）に浸水予想の記載がある。 ・本件建物1階の従前の用途は工場である。過去の住宅地図によると業種は製袋業であったことから、土壤汚染のリスクは低いものと思われるが、リスクの有無の確定に当たっては、専門家による調査を要する。	

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） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和56年11月22日 新築 昭和58年10月2日 増築 約43年 約3年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造陸屋根 3 階建 コンクリート板 ビニールクロス貼、砂壁等 ビニールクロス貼、合板等 フローリング、クッションフロア、畳等 キッチン、浴室、トイレ、洗面室等 屋上あり
床面積（現況）	1 階 51.84㎡ 2 階 58.32㎡ 3 階 38.88㎡ 延 149.04㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	作業場・居宅 1 階：作業場、居宅用玄関 2～3 階：居宅（4 K）
品 等	やや劣る	
保守管理の状況	劣る ※特記事項参照	
建物の利用状況	次頁〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特 記 事 項	・屋上の防水シートに劣化が認められる。占有者によると、2 階の押入天井から雨漏りがしたことがあるとのことである。また、3 階洋室の壁にカビが認められる。 ・3 階ベランダに設置されている屋上への鉄骨階段は、腐食による劣化が認められる。 ・本件建物の建築時期・構造から判断すると、アスベスト含有建材を使用している可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無の確定に当たっては、専門家による調査を要する。 ・荒川区役所での調査によると、昭和56年9月30日付で建築確認を受けているが、完了検査の記録はないとのことである。	

<建物の占有者等の状況一覧>

執行官作成の「現況調査報告書」によれば次の通りである。

占有範囲	賃貸人等	賃借人等	占有権原	占有開始日	月額賃料	利用の現況等
				現在の契約	敷金等	
1 階作業場 部分	共有者 A	合同会社 藤白彫刻 研究所	賃借権	H30. 3. 8	90,000円	・ 作業場 ・ 現在の契約は合意更新 ・ 契約書上の貸主はD ・ 水道料金 月額2,000円
				R6. 3. 20 ～ R8. 3. 19	90,000円	
2 ～ 3 階 居室部分	共有者 A	C	賃借権	H29. 7. 1	130,000円	・ 居宅 ・ 現在の契約は法定更新 ・ 契約書上の貸主はD ・ 水道料金月額2,000円を賃料から控除して支払い ・ 契約更新時に更新料を発生させない旨の合意あり
				R1. 6. 30 ～ 期間の定めなし	130,000円	

第5 評価額算出の過程

目的物件は賃貸借に供されているので、本件では積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1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	487,000	× 1.00	× 75.42	× 0.90	= 33,060,000

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）が標準的な中間画地を想定した。

公示地 荒川-4

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 478,000\text{円/㎡} & \times & 108/100 & \times & 100/100 & \times & 100/106 & = & 487,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正： 令和6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： 公示地等は標準的な画地であり、補正の必要なし。

地 域 格 差： 公示地等の所在地域は対象地域に比して、交通接近条件で劣るが、環境条件等で優ることを考慮して、総合的な地域格差を判定した。

イ 個別格差： 必要なし。

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て判定した。

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	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
2	270,000	× 149.04	× 0.05	= 2,010,000

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 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：

・経過年数約43年、経済的残存耐用年数約3年、観察減価率30%（保守管理の状況、アスベスト使用の可能性等を考慮）

・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 = 3年 ÷ (43年 + 3年) × (1 - 0.3) = 0.05（小数点第3位を四捨五入）

2 積算価格の判定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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 イ		土地利用権等価格 (円) ウ
1	33,060,000	× 0.20	場所的利益	= 6,610,000

ア 建付地価格 : 前記1①オ

イ 土地利用権等割合 : 売却により法定地上権が成立しないと解されるので、建物の場所的利益を考慮した。場所的利益の価値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。

ウ 土地利用権等価格 : 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 積算価格

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	積算価格 (円) ウ	価格構成比 (%) エ
1	33,060,000	－ 6,610,000	= 26,450,000	75.4
2	2,010,000	＋ 6,610,000	= 8,620,000	24.6
積算価格 (合計)			35,070,000	100

ア 基礎となる価格 : 前記1①オ、②エ

イ 土地利用権等価格 : 前記2①ウ

エ 価格構成比 : 各物件の価格割合 (小数点第2位を四捨五入)

Ⅱ 収益価格の試算

収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも想定した賃貸条件に付合する内容が実現するものではない。

総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	純収益 (円) ウ	還元利回り エ	収益価格 (円) オ
2,505,000	- 801,000	= 1,704,000	÷ 7.0%	= 24,340,000

ア 総収益：賃貸部分は実際の賃料等を採用し、また空室部分は周辺類似物件の月額支払賃料等を参考に査定し、これから本件建物の状況を考慮した空室損を控除して総収益を求めた。

イ 総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を加算した。

エ 還元利回り：周辺エリアにおける標準的と判定される利回りを基本に、対象地の特性、建物の老朽化の程度や状態、対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（将来収益の不確実性等）等を検討して求めた。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格は不動産の費用性及び市場性の観点から不動産の経済価値を把握したものであり、不動産を構成する土地及び建物の価格を積み上げたものである。

収益価格は不動産の収益性の観点から不動産の経済価値を把握したものであり、対象物件の投資採算性を反映した価格である。

本件は賃貸中の物件であることを考慮して、収益価格を中心に積算価格を関連づけ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	35,070,000円
② 収 益 価 格	24,340,000円
③ 調 整 後 の 価 格	27,000,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に価格構成比を乗じて、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに引受債務相当額（敷金等）を考慮して評価額を決定した。

物件 番号	調 整 後 の 価 格 ア (円)	価 格 構 成 比 イ	市 場 性 修 正 ウ	競 売 市 場 修 正 エ	引 受 債 務 相 当 額 オ (円)	評 価 額 カ (円)
1	27, 000, 000	×75. 4%	×1. 0	×0. 8		= 16, 290, 000
2		×24. 6%	×1. 0	×0. 8	－220, 000	= 5, 090, 000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						21, 380, 000

ア 調整後の価格：積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

イ 価格構成比：積算価格の構成比。前記Ⅰ2②エ

ウ 市場性修正：必要なし。

エ 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。

オ 引受債務相当額：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。

カ 評 価 額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (荒川－4)

所 在 : 荒川区西尾久一丁目1680番11 「西尾久1－7－3」

価 格 : 478,000円／㎡

位 置 : 都電荒川線「小台」駅から約520m (道路距離)

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 99㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 西側4.1m区道

用 途 指 定 等 : 準工業地域 (建蔽率80%、容積率300%)、準防火地域

地 域 の 概 要 : 中小規模住宅、アパート等が見られる住宅地域

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

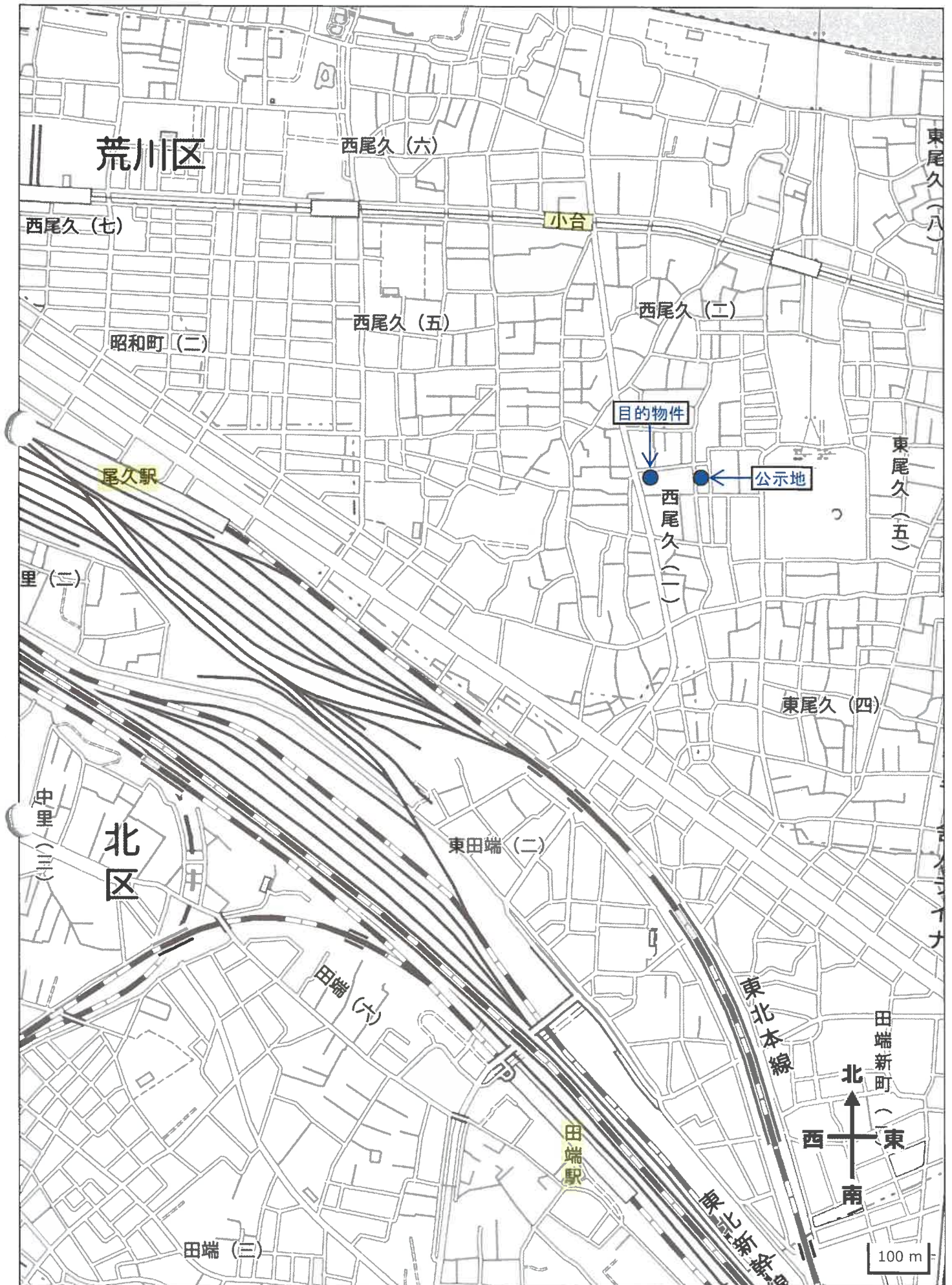
以 上

令和7年2月12日

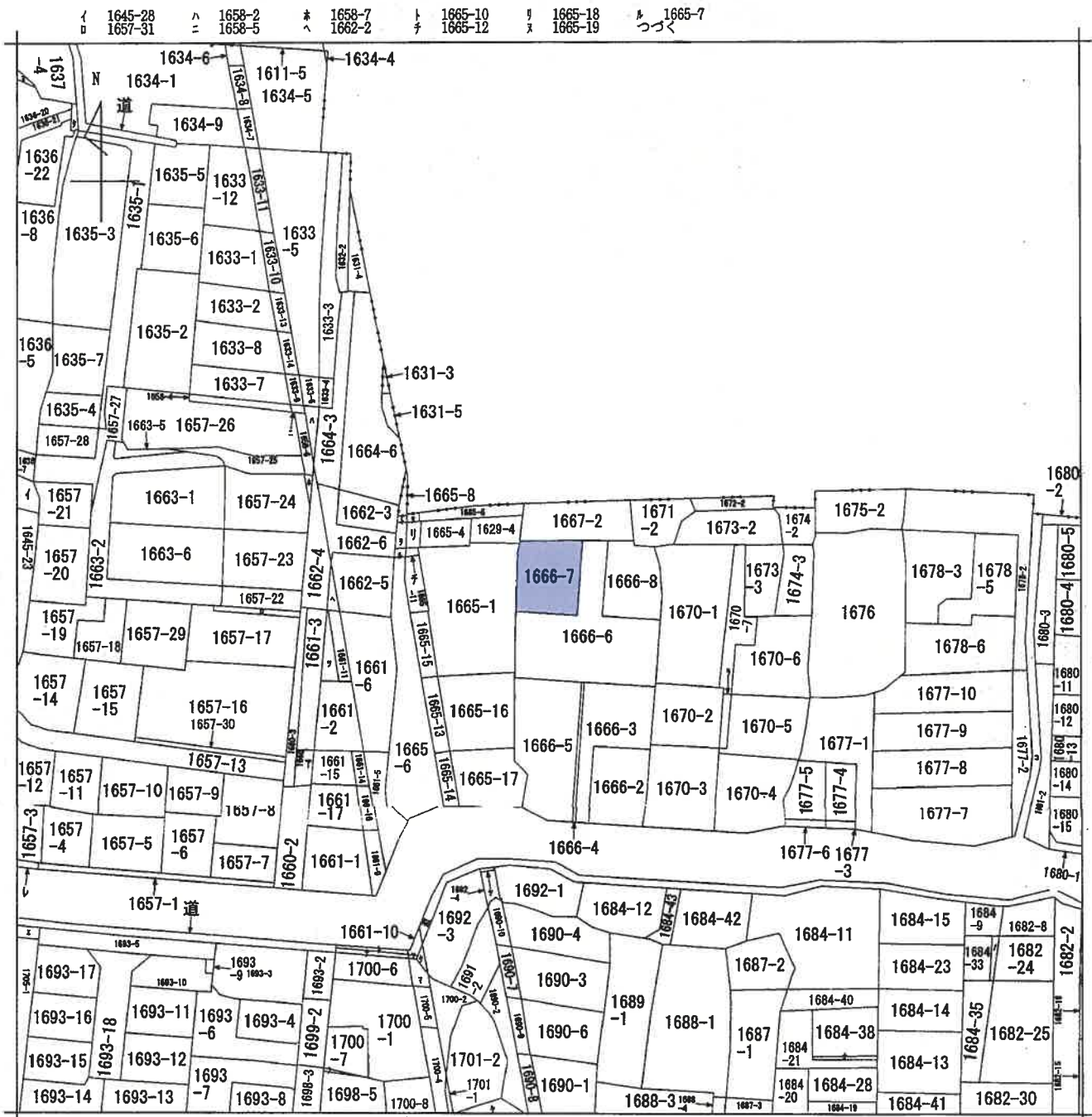
評価人 不動産鑑定士

紺谷 昌弘

位置図



この図面はA3サイズをA4サイズにしたものです。



(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。



A 西尾久2丁目
B 西尾久2丁目

請求部	所在	荒川区西尾久一丁目			地番	1666番7		
出力縮尺	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	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項

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。

(東京法務局北出張所管轄)

令和6年10月16日

東京法務局

地図整理番号: M79414

登記官

(1/2)

(田園地)

前 1666-2

土地の所在
荒川区西尾久一丁目

地番	NO	底	辺	高	倍	面積	地積
1666-3 (F) 7	1	12.01	X	6.12	=	73.5012	
	2	12.01	X	6.44	=	77.3444	
		合計				150.8456 m ²	
		面積				75.4228 m ²	75.42 m ²
1666-3 (G) 1	1	12.40	X	5.95	=	73.7800	
	2	12.40	X	6.26	=	77.6240	
		合計				151.4040 m ²	
		面積				75.7020 m ²	75.70 m ²
1666-4 (E) 1	1	9.81	X	0.80	=	7.8480	
	2	13.23	X	6.20	=	82.0260	
	3	20.92	X	4.06	=	84.9352	
	4	20.92	X	3.44	=	71.9648	
	5	11.57	X	5.69	=	65.8333	
	6	14.07	X	2.32	=	32.6424	
	7	10.44	X	3.39	=	35.3916	
	8	10.44	X	3.49	=	36.4356	
		合計				417.0769 m ²	
		面積				208.5384 m ²	208.53 m ²
1666-5 (D) 1	1	14.29	X	6.94	=	99.1726	
	2	15.82	X	1.21	=	19.1422	
	3	15.82	X	2.83	=	44.7706	
	4	21.09	X	1.66	=	35.0094	
	5	21.09	X	3.87	=	81.6183	
	6	20.40	X	4.10	=	83.6400	
		合計				363.3531 m ²	
		面積				181.6785 m ²	181.67 m ²
1666-6 (C) 1	1	20.12	X	0.20	=	4.0240	
	2	20.12	X	0.10	=	2.0120	
		合計				6.0360 m ²	
		面積				3.0180 m ²	3.01 m ²
1666-7 (B) 1	1	12.90	X	6.52	=	84.1080	
	2	12.90	X	5.22	=	67.3380	
	3	20.12	X	1.84	=	37.0208	
	4	11.10	X	1.77	=	19.6470	
		合計				208.1138 m ²	
		面積				104.0589 m ²	104.05 m ²
1666-2 (A) 1	1	750.77	X	750.77	=	563,641.46	
		合計				563,641.46 m ²	
		面積				102.76 m ²	102.76 m ²

点の記

③	シカゲ境界石
④	コンクリート境界石
⑤	金属標
⑥	鋳

(五) 总结

申請人

2020

二年十一月一日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

登記年月日：平成24年10月18日

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。
(東京法務局北出表所管轄)
令和6年10月16日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M79415

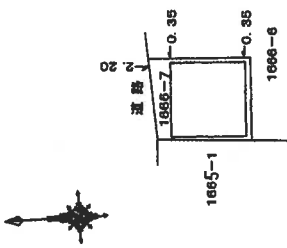
各階平面図 建物図面

家屋番号	1668番7
建物の所在	荒川区西尾久一丁目1666番地7

1 階
7.20 7.20
7.20 7.20
床面積 51.84㎡
床面積 7.20×7.20=51.8400

2 階
7.20 8.10
8.10 7.20
床面積 58.32㎡
床面積 7.20×8.10=58.3200

3 階
7.20 8.40
8.40 7.20
床面積 60.48㎡
床面積 7.20×8.40=60.4800



作製者	10月12日作成	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	----------	-----	----------

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

この図面はA3サイズをA4サイズにしたものです。