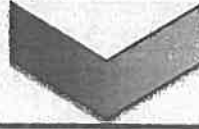


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 7 年 11 月 5 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 11 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 3 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 12 月 11 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 12 月 4 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 12 月 8 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 11 月 5 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	34,880,000 27,904,000	一括	6,976,000	149,512	32,038
1	6,570,000				
2	28,310,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 足立区鹿浜八丁目 |
| | 地 番 | 20番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 98.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足立区鹿浜八丁目20番地1 |
| | 家屋 番号 | 20番1の2 |
| | 種 類 | 寄宿舍 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.01平方メートル
2階 58.01平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月30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, 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1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

転借人株式会社テクノプロ・コンストラクションが占有している。株式会社つくばEX不動産の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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登載されています。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 足立区鹿浜八丁目 |
| | 地 番 | 20番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 98.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足立区鹿浜八丁目20番地1 |
| | 家屋 番号 | 20番1の2 |
| | 種 類 | 寄宿舍 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.01平方メートル
2階 58.01平方メートル |



令和 7年 (ケ) 第211号
令和 7年 6月20日受理
令和 7年 8月 8日提出
(評価人 吉川和弥)

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 | 足立区鹿浜八丁目 |
| | 地 番 | 20番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 98.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足立区鹿浜八丁目20番地1 |
| | 家屋 番号 | 20番1の2 |
| | 種 類 | 寄宿舍 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.01平方メートル
2階 58.01平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都足立区鹿浜八丁目20番16号 かぼちやの馬車谷在家Ⅰ	
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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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: ☐ 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 ☒ 「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 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	☐ 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 □	■全部 □
占有者		■株式会社つくばEX不動産	■株式会社テクノプロ・コンストラクション
		□敷地 □駐車場 □ ■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 (■H (賃借人会社代表者)) ■文書 (■回答書及び契約書)	■陳述 (■G (占有者会社担当者)) ■文書 (■回答書及び契約書)
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18日	平成30年 4月28日
最初の契約等	契約日	平成30年 4月24日	平成30年 4月27日
	期間	平成30年 3月18日から ■令和5年3月17日まで 5年間 □期間の定めなし	平成30年 4月28日から ■令和2年4月27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5年 3月18日から ■令和10年3月17日まで5年間 □期間の定めなし	令和6年 4月 28日から ■令和8年4月27日まで2年間 □期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者□その他 ()	■その他 (株式会社つくばEX不動産)
当事者	借主	■その他 (株式会社つくばEX不動産)	■占有者□その他 ()
賃料・支払時期		稼働賃料の合計 (賃料+水道光熱費+駐輪場) × 85パーセント入金額の合計で算出 (テクノプロ社契約の場合90パーセント (管理費10パーセント)) (毎月25限り 前月分支払)	毎月 金 400,000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 円	■ない □敷金 □保証金 □ある □金 円
特約等		■転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他		なお、所有者にはテクノプロ社からの転借料から、その10パーセントの管理費及び光熱費・諸費用を引いた金額が支払われている。	
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
H (本件建物賃借人会社代表者)	本件建物は、当社が建物所有者から借り受け、株式会社テクノプロ・コンストラクションに対し転貸しています。 水道の供給契約が当社になっているのは、転貸している賃料に水道光熱費が含まれているからです。 (令和7年6月30日電話聴取)
本件建物所有者	本件建物は、株式会社つくばEX不動産に対して賃貸しています。 本件建物の賃貸借契約の内容については、契約書を紛失してしまいましたので、回答書には記憶にある限りで記載しますが、現在、株式会社つくばEX不動産に対し契約書を取り寄せていますので、取り寄せができ次第送付します。 (令和7年7月28日電話聴取)
G (本件建物転借人会社担当者)	本件建物は、株式会社テクノプロ・コンストラクションが転借し、社宅として使用しています。 株式会社レオパレス・リーシングは当社が社宅を依頼した会社になります。 現在、社宅として使用している者は、送付した一覧表のとおりで間違いありません。 当社では、入社した方を東京で数ヶ月研修を受けさせた後に、全国の現場に送り出していますので、当社の社員が本件建物を社宅として利用している期間は数ヶ月程度で、入れ替わり立ち替わり当社の社員が利用している形になります。 現在は、101号室、201号室、204号室及び205号室が空き室となっています。 本件建物に不具合等はありません。 (令和7年7月31日面接聴取)

(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 物件2の建物は、2階建ての戸建てであるが、各階に細かく独立した居室を設けることによりシェアハウスとして利用されている。各階には洗面所、シャワー室及びキッチンが備え付けられ、各居住者が利用できるようになっている。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から、株式会社テクノプロ・コンストラクションが本件建物1棟全てを社宅として使用し占有していると認定した。占有権原については、占有者及び占有権原（3枚目）記載のとおり転借権に基づくものと思われる。
 - (1) 建物所有者から提出された回答書及び契約書
 - (2) 株式会社つくばEX不動産から提出された回答書及び契約書
 - (3) 株式会社テクノプロ・コンストラクションから提出された回答書及び契約書
 - (4) ライフライン調査の結果なお、本件建物の102号室にはAが、103号室にはBが、104号室にはCが、105号室にはDが、202号室にはEが、203号室にはFがそれぞれ居住しており、株式会社テクノプロ・コンストラクションの社宅として使用している。
- 4 物件1の土地の東側で接する、足立区鹿浜八丁目50番26の土地は足立区が所有する官地で公衆用道路である。
- 5 以上の調査結果から、2枚目、3枚目記載のとおり報告する。

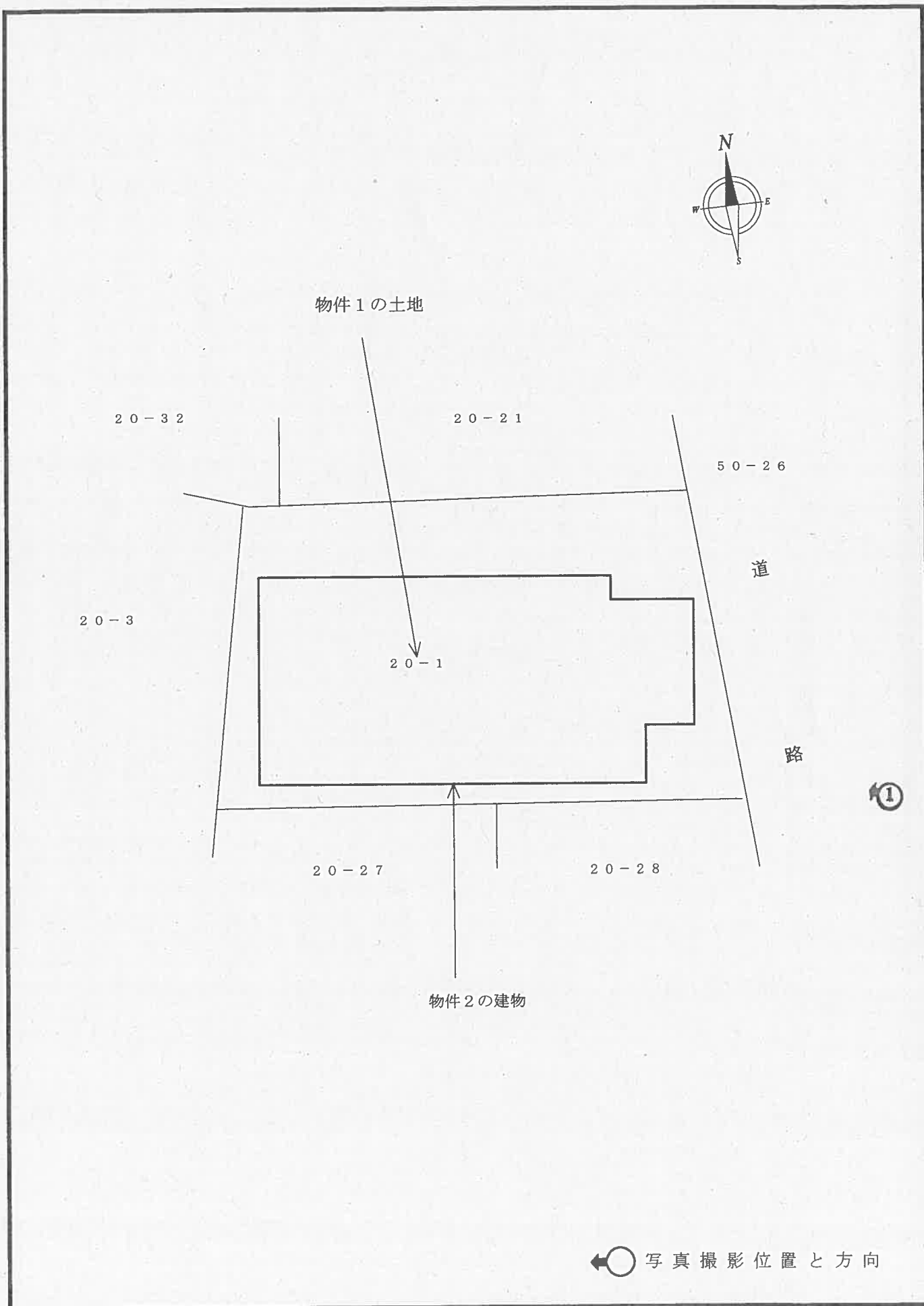
以上

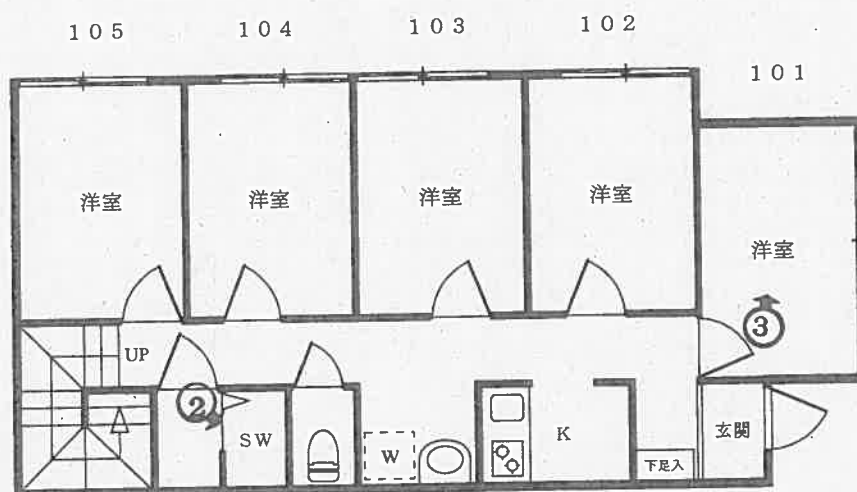
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年6月20日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
7年6月24日 15:00-15:15	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影
7年6月30日 : - :	当庁 (電話, 郵便)	■株式会社つくばE X不動産代表者から電話聴取 ■株式会社つくばE X不動産に対し占有権原に関する照会書送付
7年7月22日 9:30-9:40	当庁 (郵便) 物件所在地	■建物所有者に対し占有権原に関する照会書送付 ■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■建物使用者に対し通知書及び占有権原に関する照会書差置
7年7月23日 : - :	当庁 (郵便)	■株式会社テクノプロ・コンストラクションに対し占有権原に関する照会書送付
7年7月28日 : - :	当庁 (電話)	■建物所有者から電話聴取
7年7月31日 7:50-8:30	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 ■評価人同行 ■Gから面接聴取
(特記事項) ■ 令和 7年 7月31日 目的物件のうち、101号室201号室、203号室、204号室及び205号室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。 ■ 令和 7年 7月31日 目的物件のうち102号室、103号室、104号室、105号室及び202号室は不在で施錠されていたので、立会人Iを立ち会わせ、占有者会社の協力により解錠し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)

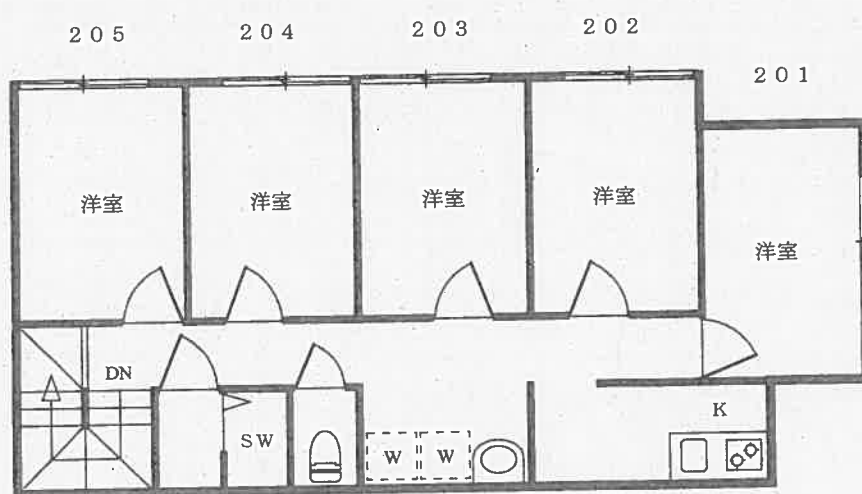
(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第211号





1 階



2 階

←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年（ケ）第211号
令和7年7月31日 現地調査
令和7年8月12日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 吉川 和 弥

第1 評価額

一 括 価 格	
金 34,880,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 6,570,000 円
物件2(建物)	金 28,310,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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、民事執行法第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：足立区鹿浜8-20-18 「かぼちやの馬車 谷在家Ⅰ」
番号	特 記 事 項		
—	なし		

※現況欄の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	足立区鹿浜八丁目
	地 番	20番1
	地 目	宅地
	地 積	98.81平方メートル
2	所 在	足立区鹿浜八丁目20番地1
	家屋 番号	20番1の2
	種 類	寄宿舍
	構 造	木造スレートぶき2階建
	床 面 積	1階 58.01平方メートル 2階 58.01平方メートル

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「谷在家」駅の西方約550m（道路距離、徒歩約7分）、バス停「皿沼不動前」停の南東方約250m（道路距離、徒歩約3分）、足立区鹿浜8丁目20番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	低層の戸建住宅、共同住宅のほか事業所や倉庫等も見られる住宅地域		
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） （※1）	北方区道の現況道路 境界から	①20m超	②20m以内
	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%（指定） 200%（指定） 準防火地域 第2種高度地区、日影規 制（一）等	市街化区域 第1種住居地域 60%（指定） 300%（指定） 準防火地域 第3種高度地区、日影規 制（二）等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	98.81㎡ ほぼ長方形 間口約8.1m、奥行約13.6m ほぼ平坦 特になし	
接面道路の状況等	東側が幅員約9.7mの舗装区道（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建物のため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	あり	
	都 市 ガ ス 下 水 道	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できない場合をいう。		
特 記 事 項	（※1）公法上の規制は上記のとおり2つの区域にまたがっており（約93%が①の区域内、約7%が②の区域内）、基準容積率は加重平均により207.06%（建築計画概要書の記載による）となる。 （※2）足立区洪水ハザードマップによると、洪水・内水氾濫による浸水予想区域にある。		

2 建物の概況及び利用状況等（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	平成28年1月26日新築 約10年 約20年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造スレート葺2階建 サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、クッションフロア等 キッチン・シャワールーム・トイレ（1・2階に各1つずつ）等
床面積（現況）	1階 2階 延	58.01㎡ 58.01㎡ 116.02㎡
現況用途等	現況用途 間 取 り	寄宿舍 【専有部分】 洋室×10室（各階5室） 【共用部分】 キッチン、シャワールーム、トイレ（いずれも1・2階に各1つ）
品 等	中位	
保守管理の状態	内覧及び立会者からの聴取では目立った不具合等は認められないものの、クロスの汚れが見られるなど、保守管理の状態はやや劣っている。	
建物の利用状況	現占有法人が従業員用の社宅として利用している。	
特 記 事 項	（※3）各階ごとに上記設備があるが、リビング・ダイニングスペースや浴槽等はない。	

〈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」によれば次のとおりである。

①原契約

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	(株)つくばE X不動産	H30.3.18	R5.3.18 } R10.3.17	(※4)	なし
占有権原は賃借権。下記のように転貸借している。					

(※4) 稼働賃料の合計(賃料+水道光熱費+駐輪場)×85%入金額の合計で算出

②転貸借の状況

階数	部屋番号	賃貸人	賃借人等	占有権原	占有開始日	直近の賃貸契約期間	月額賃料(円)	敷金(円)	利用の現況等
1	101	(株)つくばE X不動産	(株)テクノ プロ・コン ストラク ション	転借権	H30.4.28	H6.4.28 } H8.4.27	400,000	なし	居宅
	102								居宅
	103								居宅
	104								居宅
	105								居宅
2	201								居宅
	202								居宅
	203								居宅
	204								居宅
	205								居宅

第5 評価額算出の過程

評価対象不動産は賃貸用不動産である。このため、土地価格に建物価格を加えた積算価格のほかに、貸家から得られる家賃を基にした収益価格を試算し、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

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 (㎡)	建 付 減 価	建 付 地 価 格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差			
	ア	イ	ウ	エ	オ
1	286,000	× 1.00	× 98.81	× 0.95	= 26,850,000

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）等が標準的な中間画地を想定した。

地価公示 「足立-30」

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\ 257,000\text{円/㎡} & \times & 103/100 & \times & 100/103 & \times & 100/90 & = & 286,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時点修正： 公示価格の価格時点(令和7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： 公示地には角地等の要因があることを考慮した。

地域格差： 公示地の地域は、交通接近、街路条件及び環境条件等で劣ることを総合的に考慮して査定した。

イ 個別格差： 補正の必要なし。

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、建付減価率を5%と査定した。

② 物件2（建物）

目的物件の再調達原価を、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	228,000	× 116.02	× 0.6	= 15,870,000

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10年、経済的残存耐用年数約20年、観察減価率10%（中古建物の市場性等を考慮）と判定した。
- ・ 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 = 20年 ÷ (10年 + 20年) × (1 - 0.1) = 0.6 (小数第3位を四捨五入)

2 積算価格の判定

前記1により求めた価格を基に、土地(物件1)については土地利用率等価格を控除し、建物(物件2)については土地利用率等価格を加算し、積算価格を試算した。

① 土地利用率等価格

物 件 番 号	建付地価格 (円) ア	土地利用率等割合 イ		土地利用率等価格 (円) ウ
1	26,850,000	× 0.7	法定地上権	= 18,800,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 土地利用率等割合：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 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	構成比 エ
1	(26,850,000)	−18,800,000)	= 8,050,000	18.84%
2	(15,870,000)	+18,800,000)	= 34,670,000	81.16%
積算価格(合計)			42,720,000	100.00%

ア 基礎となる価格：前記1①、②

イ 土地利用権等価格：前記①ウ

エ 構成比：積算価格(合計)に対する各物件の構成比を上記の通り求めた。

II 収益価格

直接還元法を採用し、有効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、収益価格を下記の通り試算した。

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もので、必ずしも想定 of 賃貸条件に符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
(3,948,000	− 837,000)	= 3,111,000	÷ 7.0%	44,440,000

ア 有効総収益：賃貸部分は実際の賃料(転賃借)等を採用し、空室部分及び自用部分は周辺類似物件の賃貸条件等を参考に査定し、これから本件建物の状況等を考慮した空室損を控除して有効総収益を求めた。

イ 総費用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料等を考慮して査定した。

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)等を検討して査定した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格と収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格は、土地価格と建物価格を加算したもので、不動産の原価性に着目した実証的な価格である。

収益価格は、対象不動産が将来生み出すと予想される収益性に着目した理論的な価格で、投資用不動産の評価では重視される価格である。

本件では両試算価格の開差は比較的小さく、両価格の妥当性が検証されたものと判断する。

よって、目的物件の地域性及び個別性等を考慮し、両価格を関連づけて調整後の価格を下記のとおり求めた。

①積算価格	42,720,000 円
②収益価格	44,440,000 円
③調整後の価格	43,600,000 円

2 評価額の判定

調整後の価格に構成比を乗じて、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、評価額を下記のとおり決定した。

物件番号	調整後の価格 (円)	構成比	市場性 修正	競売市場 修正	引受債務 相当額(円)	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1	43,600,000	× 18.84%	× 1.0	× 0.8		= 6,570,000
2		× 81.16%	× 1.0	× 0.8	－ 0	= 28,310,000
一 括 価 格 (合 計)						34,880,000

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 構成比：前記Ⅰ 2 ②。

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て修正を行った。

オ その他の控除(敷金等)：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。

カ 評価額：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格 「足立-30」

所 在 : 足立区鹿浜六丁目10番21 「鹿浜6-10-15」

価 格 : 257,000円/㎡

位 置 : 日暮里・舎人ライナー「西新井大師西」駅、道路距離1.2km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 99㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 東側6m区道、北側道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域等

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかに作業所が混在する住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

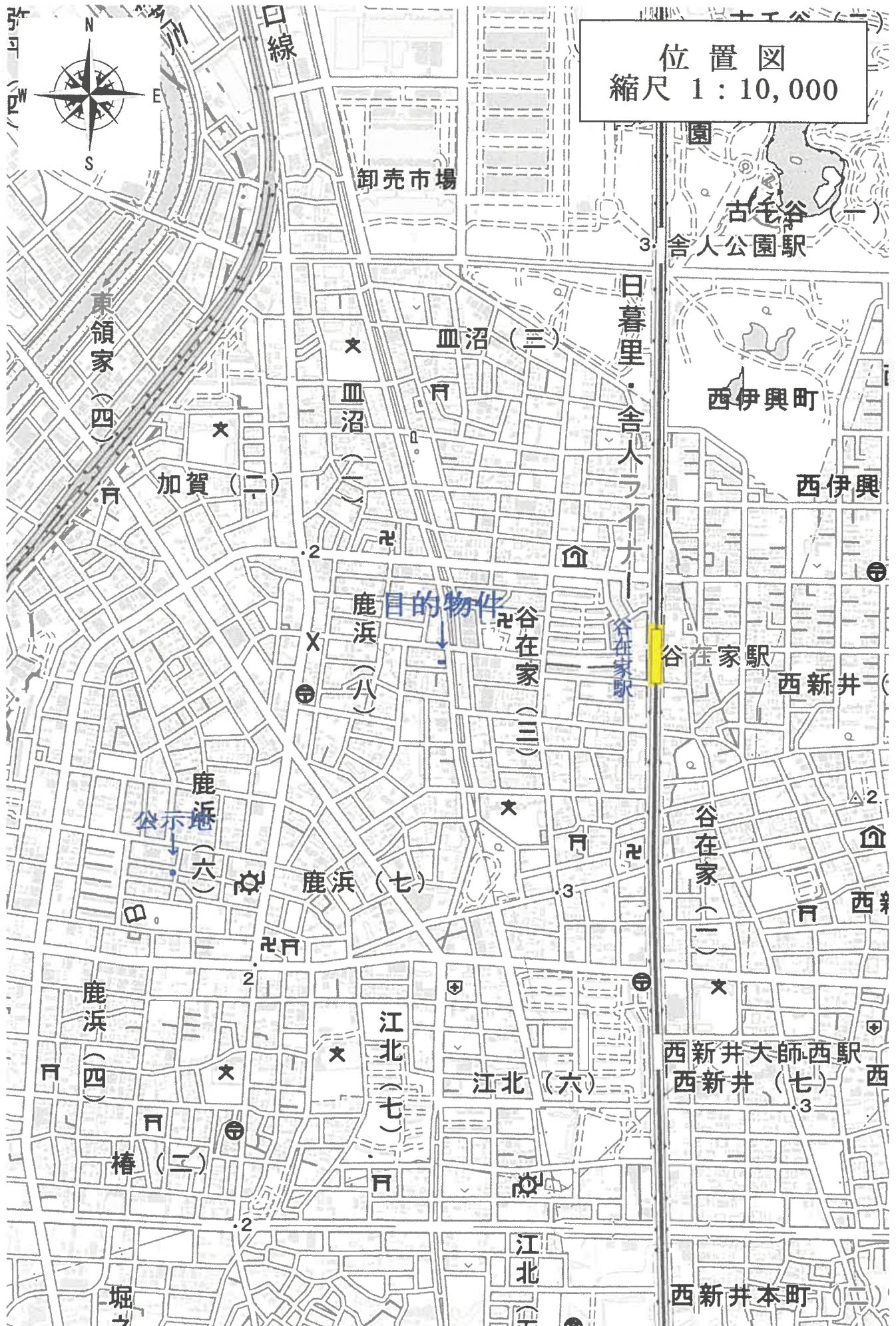
建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年8月12日

評価人 不動産鑑定士

吉川 和 弥



縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m

公 函 写



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 20-1、-27、-28

土地の所在 足立区鹿浜八丁目

求積表

地番	① 20-1								
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)	Yn・(Xn+1-Xn-1)	合計	面積	㎡
M3	-23784.972	-5866.266	12.899	-306931.343826					
M2	-23785.755	-5854.837	12.067	-287143.375585					
P2	-23803.785	-5854.199	-12.899	307045.022715					
P1	-23802.712	-5867.736	-12.067	287227.325704					
合計					197.629006	98.814505			
合計					98.814505	98.81			

地番	② 20-27								
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)	Yn・(Xn+1-Xn-1)	合計	面積	㎡
P1	-23802.712	-5867.736	8.068	-191802.253296					
P3	-23803.288	-5860.470	6.254	-148805.763152					
P4	-23816.047	-5861.482	-9.382	223442.152954					
M5	-23815.383	-5869.852	-7.046	167803.188818					
M1	-23806.880	-5868.520	2.116	-50375.358080					
合計					201.967044	100.963522			
合計					100.963522	100.98			

地番	③ 20-28								
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)	Yn・(Xn+1-Xn-1)	合計	面積	㎡
P3	-23803.288	-5860.470	7.283	-173359.346504					
P2	-23803.785	-5854.199	7.115	-169363.930275					
20-8	-23814.418	-5853.355	-1.265	30125.238770					
20-7	-23816.525	-5855.464	-6.127	193555.898575					
P4	-23816.047	-5861.482	-5.008	119223.131282					
合計					181.991948	90.995974			
合計					90.995974	90.99			

座標一覧表

点号	X座標	Y座標	備考
A.56	-23773.541	-5854.480	新区画形成
T23	-23812.642	-5945.845	足立区境界点
T24	-23816.847	-5851.522	足立区境界点

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石杭	①	金属板	②	銅影石
②	コンクリート杭	③	金属杭	③	刻印
③					

作成者

申請人

縮尺

1/250

測量地番 任意附番(測量年度2000)以下
測量年月日 平成27年 4月30日
「再測量又はパラメータ更新されていない」

地積測量図写

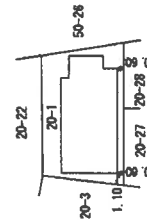
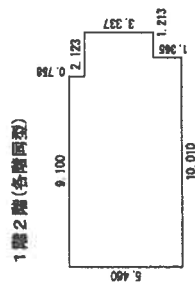
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成28年2月11日

各階平面図 建物各階平面図

家屋番号	20番1-2
建物の所在	足立区鹿浜八丁目 20番地1



作成者

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。