

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 7 月 2 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 7 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 30 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 8 月 7 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 7 月 31 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 8 月 4 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 7 月 2 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	10,840,000 8,672,000		2,168,000	49,158	10,533
備考					

物 件 目 録

1 所 在 荒川区東尾久八丁目2787番地27

家屋 番号 2787番27

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積	1階	18.45平方メートル
	2階	23.22平方メートル
	3階	23.25平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月27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】

- ・本件建物のために、その敷地(①地番2787番27, 地積34.04平方メートル, 所有者A, ②地番2787番2, 地積304.97平方メートルのうち14.97平方メートル, 共有者A, D, E)につき借地権(賃借権)が存する。なお、本敷地①②の賃貸人は上記Aである。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。審尋の結果によれば、Dからは本賃貸借契約につき不知である旨の回答があり、Eは通知不能で、回答を得られなかった。
- ・地代の滞納あり。
- ・地代代払の許可あり。

《 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。



物 件 目 録

1 所 在 荒川区東尾久八丁目2787番地27

家屋 番号 2787番27

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積	1階	18.45平方メートル
	2階	23.22平方メートル
	3階	23.25平方メートル



令和 6 年 (ケ) 第 4 5 1 号
令和 6 年 1 0 月 2 1 日受理
令和 6 年 1 1 月 2 8 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 荒川区東尾久八丁目2787番地27

家屋 番号 2787番27

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積	1階	18.45平方メートル
	2階	23.22平方メートル
	3階	23.25平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都荒川区東尾久八丁目26番11号		
建物	物件1		
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 ☐		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	☐ 地方裁判所 ☐ 保管開始日	支部 平成 年 () 第 号 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	☐ 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 (その1) (物件 1 関係)		
1	所 在	荒川区東尾久八丁目
	地 番	2787番27
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	34.04平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A)
	その他の事項	
2	所 在	荒川区東尾久八丁目
	地 番	2787番2
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	304.97平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 14.97平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A)
	その他の事項	
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	その他の事項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	その他の事項	

(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)

目的外土地の概況 (その2) (物件 1 関係)			
□関係人 (□ (建物所有者)) の陳述 / ■提示文書 (回答書及び契約書) の要旨			
占有権原		□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		平成24年 5月15日	
最初の	契約日	平成24年 5月15日	
契約日	期間	平成24年 5月15日から ■令和14年 5月14日まで20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	
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■土地所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■建物所有者 □その他の者 ()	
地代・支払時期等		毎月 金 9,780 円 (毎末日限り 翌月分支払)	
地代前払		■ない □ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金		■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等			
地代滞納		□ない ■ある (令和6年11月15日現在 金 293,400 円)	
契約解除		■ない □ある ()	
訴訟提起等		■ない □ある (地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号) □係属中 □終局 ()	
その他		令和6年11月8日付け東京地方裁判所の地代代払許可決定あり。	
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	

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (建物所有者・債務者)	本件建物は、私が住居として使用しています。 本件建物に不具合等はありません。 ライフラインが止まっているのは、いろいろあって全て止めています。 土地の賃貸借関係については、紛失してしまいました。 (令和6年11月21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
(5 枚目)

執行官の意見

- 1 本対象物件の状況は、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Bが住居として使用し占有しているものと認定した。
 - (1) ライフライン調査の結果
 - (2) 表札の表示が建物所有者の姓であること
 - (3) 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
- 3 土地所有者から提出された回答書及び契約書によれば、本件借地は建物の敷地の他に、道路部分として東京都荒川区東尾久八丁目2787番2の土地(304.97平方メートル)の一部14.97平方メートルも借地の対象となっている。ただし、対象となっている道路部分の位置については不明である。
- 4 評価人の調査によれば、本件目的外土地(2787番27の土地)に隣接する道路は私道で、建築基準法42条1項5号道路とのこと。
- 5 以上の調査結果から、2枚目～4枚目記載のとおり報告する。

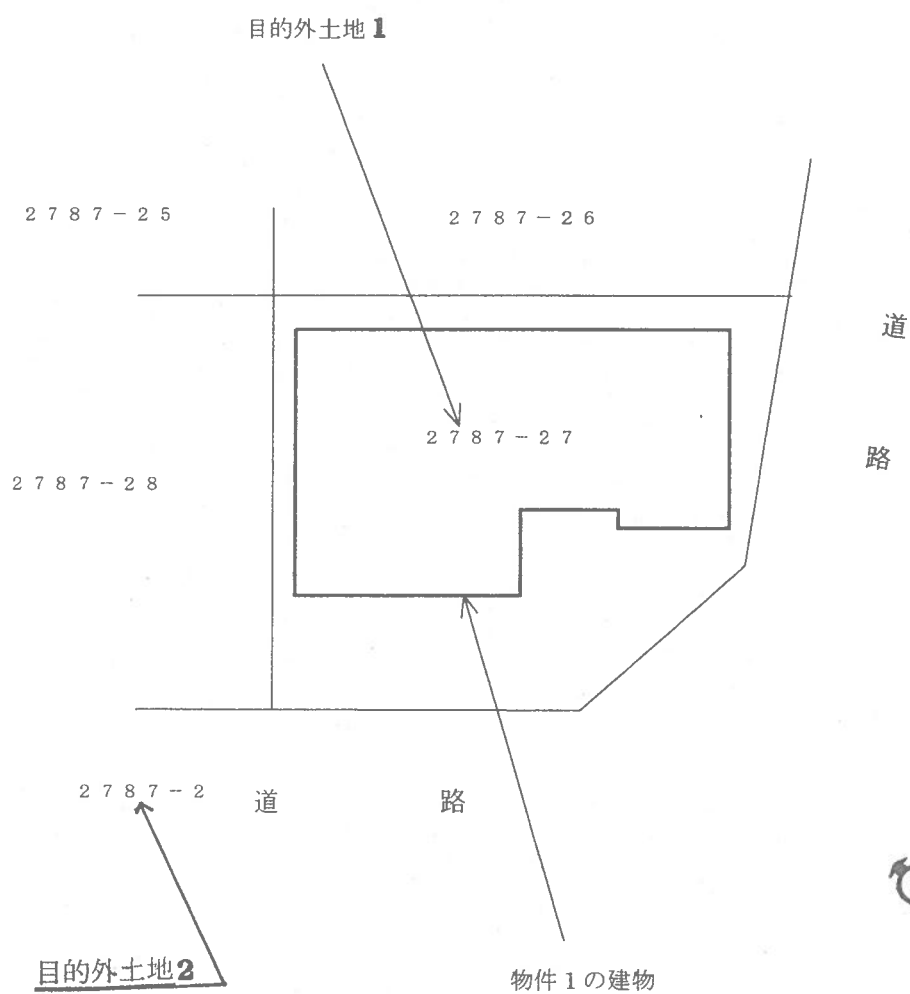
以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年10月21日 : - :	当庁(郵便)	■ライフライン調査
6年11月12日 13:10-13:30	当庁(郵便) 物件所在地	■土地所有者に対し土地賃貸借関係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差置
6年11月21日 11:00-11:25	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 ■Bから面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ■ 令和 6年11月21日 目的物件は施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、Bが在宅していた。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 (写真葉添付)		

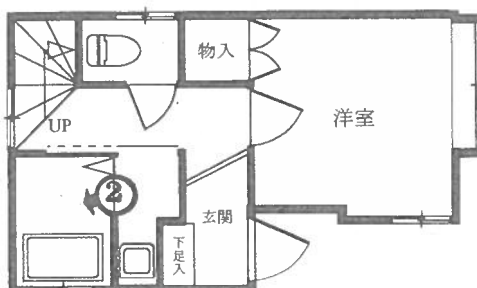
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

(土地建物位置関係図)

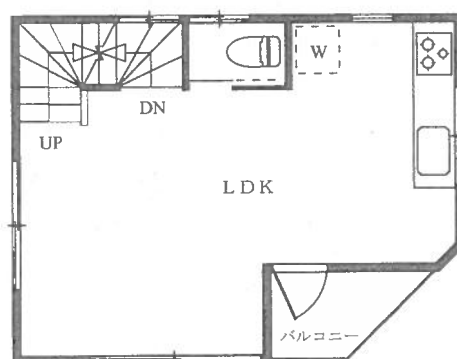
令和6年(ケ)第451号



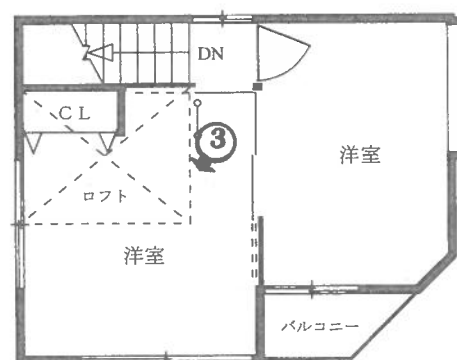
写真撮影位置と方向



1 階



2 階



3 階

←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年5月21日

東京地方裁判所 御中

評価人 神 川 清

意 見 書

令和6年11月29日付で評価書を提出しました令和6年（ケ）第451号事件について、件外土地である荒川区東尾久8丁目2787番2の土地（以下件外土地2）について、土地の契約状況に鑑みた価格を申し上げます。

記

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 10,840,000円

物件1は、借地権付建物としての価格である。

第2 評価額の判定

物件 番号	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)
1	(8,450,000	+ 8,480,000)	×1.00	×(1-0.2)	×0.80	= 10,840,000

ア 建物価格：評価書で求めた金額である。

イ 土地利用権等価格：評価書で求めた金額である。

ウ 占有減価修正：減価なし。

エ 市場性修正：昨今の不動産市況からみて敷土地利用権等が借地権であること、及び件外土地2は共有者3名のうち1名とのみ土地賃貸借契約を締結していることから私道の利用等に支障が生じるおそれもないとはいえないので、市場性が減退する可能性を考慮した。

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。

令和6年（ケ）第451号
令和6年11月21日現地調査
令和6年11月29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

物件番号	評 価 額
物件 1	金 12,190,000円

物件 1 は、借地権付建物の価格である。

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）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		住居表示：荒川区東尾久8－26－11
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 荒川区東尾久八丁目2787番地27

家屋 番号 2787番27

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積	1階	18.45平方メートル
	2階	23.22平方メートル
	3階	23.25平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 建物の敷地の概況及び利用状況等

(件外土地1)

位 置 ・ 交 通	日暮里・舎人ライナー「熊野前」駅北方約630m（徒歩約8分） 都電荒川線「熊野前」停留場北方約540m（徒歩約7分）、同「宮の前」停留場北東方約530m（徒歩約7分） （距離は道路距離、附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	隅田川に近く、戸建住宅が建ち並ぶ地域。	
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 準工業地域 80% 200% 準防火地域（新防火の区域） 第三種高度地区 特別工業地区 最低敷地面積60㎡ 景観条例（隅田川景観軸）
画 地 条 件 （借地部分）	地 形 間 口 奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 34.04㎡（契約書及び建築計画概要書による） 長方形に近い五角形 南側約4.2m、隅切約3m、東側約3.6m 南北約5.5m、東西約6.8m 平坦
接面道路の状況等	南～東側：幅員約4m舗装私道（建築基準法42条1項5号、位置指定道路）に等高に接面する準角地。この私道はさらに行き止まりの私道に接続する。 位置指定年月日：昭和50年8月6日第67号、幅員4m、延長81.87m。	
土地の利用状況等	物件1の建物の敷地となっている。 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
	※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。
借地契約の概要	土地所有者との賃貸借契約の概要は以下のとおりである。 所 在：荒川区東尾久8丁目2787番27 契 約 面 積：34.04㎡、ほか道路分14.97㎡と契約書に記載あり。 地 目：宅地 貸 主：土地所有者 借 主：建物所有者 占 有 権 原：賃借権 使 用 目 的：契約書には「普通建物所有」と記載されている。 占有開始時期：平成24年5月15日 契 約 日：平成24年5月15日 現在契約期間：平成24年5月15日から令和14年5月14日まで20年間 地 代：9,780円／月（私道分を含む） 地 代 前 払：なし 敷金・保証金等：なし 地 代 滞 納：293,400円あり（令和6年11月15日現在） 契 約 解 除：なし 訴 訟 提 起 等：なし そ の 他：令和6年11月8日付けで東京地方裁判所より地代代払いの許可あり。
特 記 事 項	区のハザードマップによると洪水浸水想定区域にある。東京都の浸水予想区域図によると内水氾濫の浸水想定区域にある。また高潮浸水想定区域図によると浸水想定区域にある。件外土地2も同じ。

(件外土地2)

位 置 ・ 交 通	日暮里・舎人ライナー「熊野前」駅北方約600m（徒歩約8分） 都電荒川線「熊野前」停留場北方約510m（徒歩約7分）、同「宮の前」停留場北東方約500m（徒歩約7分） （距離は道路距離、附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	隅田川に近く、戸建住宅が建ち並ぶ地域。	
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 準工業地域 80% 200% 準防火地域（新防火の区域） 第三種高度地区 特別工業地区 最低敷地面積60㎡ 景観条例（隅田川景観軸） 隅田川から10mまで河川保全区域
画 地 条 件 （借地部分）	地 形 状 地 勢 そ の 他	積 等 勢 14.97㎡（契約書による） 不明 平坦 筆内部での具体的な所在位置は不明。
接面道路の状況等	2787番2の土地全体では西側で幅員約3.2～4m舗装私道（建築基準法42条2項、行き止まり道路）に等高に接面する。	
土地の利用状況等	隣地2787番11とあわせ位置指定道路として物件1ほかの住宅敷地が接面する道路として利用されている。 位置指定年月日：昭和50年8月6日第67号、幅員4m、延長81.87m。	
借地契約の概要	土地所有者との賃貸借契約については件外土地1と同じ契約書に敷地部分と道路部分として別々に所在・地目・面積が記載されているものの、契約内容については分けられていない。 件外土地2は道路部分として、下記の通り記載されている。 所在：東京都荒川区東尾久8丁目2787番2（地番） 地目：宅地 面積：304.97㎡（92.25坪）の内14.97㎡（4.52坪）	
特 記 事 項	現況地目は公衆用道路である。	

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	平成23年7月26日新築（登記記録）
	経 過 年 数	約13年
	経済的残存耐用年数	約17年
仕 様	構 造	木造スレート葺3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、収納等。
	そ の 他	3階西側洋室にロフトあり。
床面積（登記）	1階18.45㎡、2階23.22㎡、3階23.25㎡、延べ64.92㎡。	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	3LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通。ライフラインは止めている。2階のトイレのドアに差し渡し10cm程度の円形の陥没がある。	
建物の利用状況	所有者が住居として占有している。	
特 記 事 項		

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。

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
1	241,000	× 64.92	× 0.54	= 8,450,000

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：対象建物の種類、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 延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約13年、経済的残存耐用年数約17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＝17年÷（13＋17）年×（1－0.05）＝0.54（小数第3位を四捨五入）

② 土地価格（件外土地１、２）

A 件外土地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			
—	388,000	× 1.07	× 34.04	× 0.95	= 13,430,000

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（基準方位北、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－1

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 480,000 \text{ 円/㎡} \times 106.3/100 \times 100/102 \times 100/129 = 388,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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：公示地等は道路方位が東なので補正した。

地 域 格 差：公示地等の所在地域は、街路条件・環境条件・交通接近条件に優ると判断した。

イ 個 別 格 差：道路方位が南向きであること、準角地であることを考慮した。

ウ 地 積：契約面積である。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態を考慮した。

B 件外土地2の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	価 格 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
一	388,000	× 0.03	× 14.97		= 170,000

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(基準方位北、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-1

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$480,000 \text{ 円/㎡} \times 106.3/100 \times 100/102 \times 100/129 = 388,000 \text{ 円/㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

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：公示地等は道路方位が東なので補正した。

地 域 格 差：公示地等の所在地域は、街路条件・環境条件・交通接近条件に優ると判断した。

イ 個 別 格 差：道路用地であることを考慮した。

ウ 地 積：契約面積である。

エ 建 付 減 価：ない。

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

	建付地等価格(円) ア	土地利用権等割合(注) イ		土地利用権等価格(円) ウ
件外 1	13,430,000	× 0.63	賃借権	= 8,460,000
件外 2	170,000	× 0.09	賃借権	= 20,000

ア 建付地等価格：前記 1 ②ABオ

イ 土地利用権等割合

件外 1：土地利用権等を賃借権と判定し、その割合は、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、契約上の建物の性質等を勘案して査定し、名義書換料を考慮して下記のとおり求めた。

$$\begin{aligned} \text{土地利用権等割合} &= \text{借地権割合} \times (1 - \text{名義書換料}) \\ &= 0.70 \times (1 - 0.1) = 0.63 \end{aligned}$$

件外 2：土地利用権等を民法上の賃借権と判定し、その割合は道路であることを踏まえて査定し、件外土地 1 に合わせ名義書換料を考慮して下記のとおり求めた。

$$\begin{aligned} \text{土地利用権等割合} &= \text{借地権割合} \times (1 - \text{名義書換料}) \\ &= 0.10 \times (1 - 0.1) = 0.09 \end{aligned}$$

② 評価額

物件 番号	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)
1	(8,450,000	+ 8,480,000)	×1.00	×(1-0.1)	×0.80	= 12,190,000

ア 建物価格：前記 1 ①エ

イ 土地利用権等価格：前記 2 ①ウの合計額

ウ 占有減価修正：減価なし。

エ 市場性修正：昨今の不動産市況からみて、借地権であ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

地価公示価格（荒川－1）

所 在：荒川区西尾久8丁目294番90、「西尾久8－18－10」

価 格：480,000円／㎡

位 置：「荒川遊園地前」停留場350m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：110㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東4.5m区道

用途指定等：第1種住居地域、建ぺい率60%、容積率300%（道路幅員による制限のため180%）、準防火地域

地域の概要：一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

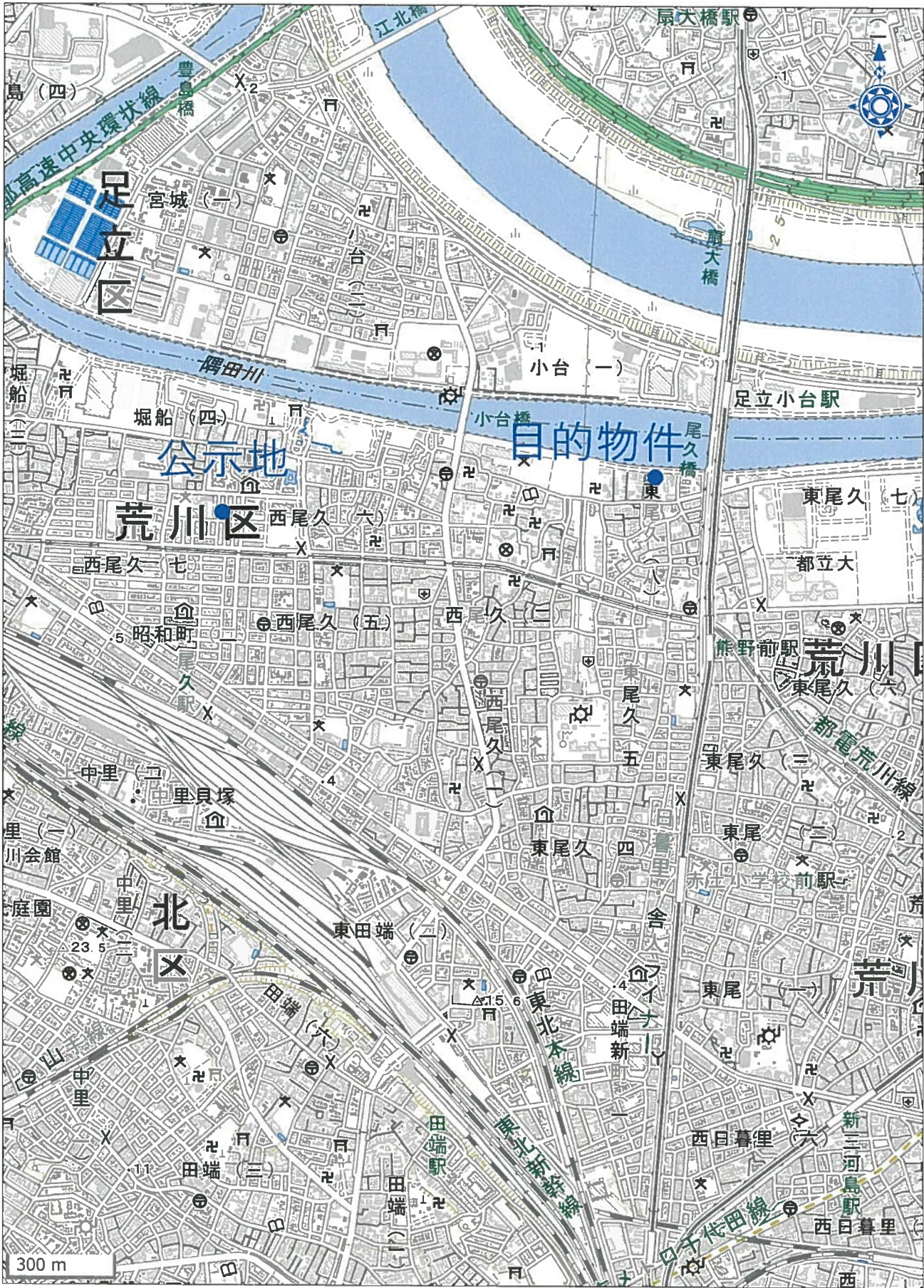
以上

令和6年11月29日

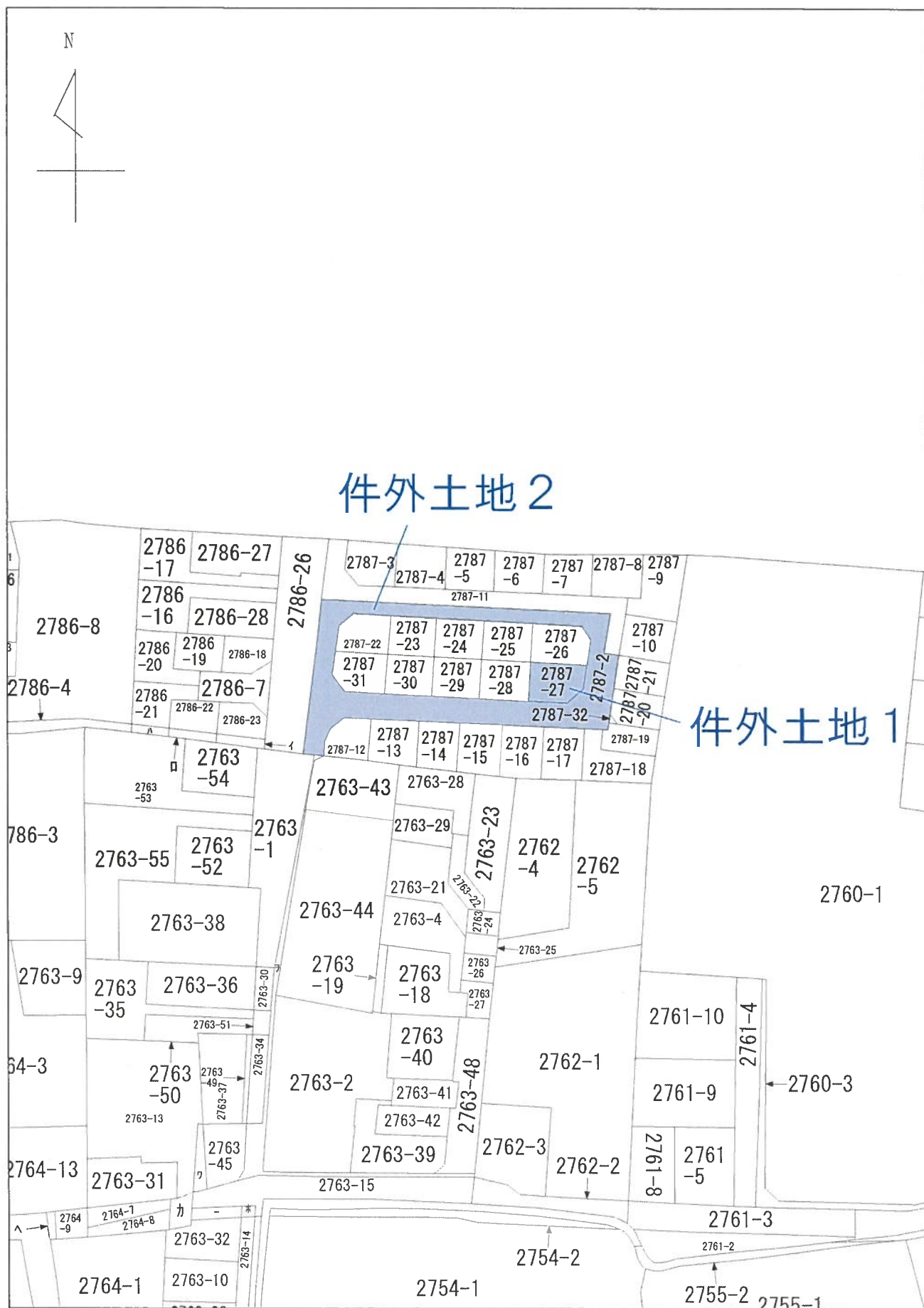
評価人 不動産鑑定士

神 川 清

位置図



出典：地理院地図



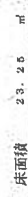
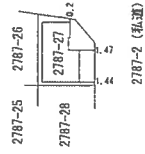
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局北出課所管轄)
令和6年7月23日 東京法務局

交際道

(原寸A3をA4に縮小)

面
図
物
建

荒川区東尾久八丁目2787番地27



縮尺 $\frac{1}{500}$