

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 相 田 亜由子

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<br>令和 7 年 7 月 24 日 午後 5 時 00 分まで                                                                   |
| 開札期日<br>場 所                                                            | 令和 7 年 7 月 30 日 午前 9 時 30 分<br>東京地方裁判所民事執行センター売却場                                                                                |
| 売却決定<br>期日<br>場 所                                                      | 令和 7 年 8 月 7 日 午前 11 時 00 分<br>東京地方裁判所民事第 21 部                                                                                   |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7 年 7 月 31 日 午前 9 時 20 分から<br>令和 7 年 8 月 4 日 午後 5 時 00 分まで                                                                    |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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 | 56,030,000<br>44,824,000 | 一括       | 11,206,000 | 153,088  | 32,804   |
| 1    | 16,710,000               |          |            |          |          |
| 2    | 39,320,000               |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 足立区六町四丁目

地 番 2 番 5 2

地 目 宅地

地 積 119.59 平方メートル

(仮換地指定地)

所 在 東京都市計画事業六町四丁目付近土地区画整理事業施行区域

街区 番号 26

符 号 六四 2-52

地 積 約 118 平方メートル

2 所 在 足立区六町四丁目 2 番地 52 (換地 足立区六町四丁目予定地番 26 街区六四 2-52)

家屋 番号 2 番 52 の 2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 64.46 平方メートル  
2 階 70.44 平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 10 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 相 田 亜由子

---

### 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】

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

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掲載されています。



## 物 件 目 録

1 所 在 足立区六町四丁目

地 番 2 番 5 2

地 目 宅地

地 積 119.59 平方メートル

(仮換地指定地)

所 在 東京都市計画事業六町四丁目付近土地区画整理事業施行区域

街区 番号 26

符 号 六四2-52

地 積 約118 平方メートル

2 所 在 足立区六町四丁目2番地52（換地 足立区六町四丁目予定地番26街区六四2-52）

家屋 番号 2番52の2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 64.46 平方メートル  
2階 70.44 平方メートル



令和 6年(ケ)第598号  
令和 7年 3月24日受理  
令和 7年 4月25日提出  
(評価人 石川茂夫)

## 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   | 足立区六町四丁目                                 |
|   | 地 番   | 2番52                                     |
|   | 地 目   | 宅地                                       |
|   | 地 積   | 119.59平方メートル                             |
| 2 | 所 在   | 足立区六町四丁目2番地52(換地 足立区六町四丁目予定地番26街区六四2-52) |
|   | 家屋 番号 | 2番52の2                                   |
|   | 種 類   | 居宅                                       |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                              |
|   | 床 面 積 | 1階 64.46平方メートル<br>2階 70.44平方メートル         |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 住居表示           | 東京都足立区六町四丁目3番21号                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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         |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 建物             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある — <input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                         |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号<br><input type="checkbox"/> 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 <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)

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                              |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                        |
| A<br>(建物所有者)      | 本件建物は、私が家族とともに住居として使用しています。<br>水道の供給契約者は、私の元夫です。<br>契約名義については、離婚した後も特に変えることなく使っていました。<br>本件建物に不具合等はありません。<br>(令和7年4月17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  
( 3 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) 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 評価人の調査によれば、物件1の土地に東側及び北側で接する道路は、いずれも区道で建築基準法42条1項1号道路とのこと、また本件土地は土地区画整理事業施行区域内ということで、下記の仮換地が指定され工事自体は終了している。

記

所 在：六町四丁目付近土地区画整理事業施行区域

街区番号：26街区

符 号：六四2-52

地 積：約118平方メートル

清算金：不明

- 4 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3月26日<br>: - :      | 当庁(郵便) | ■ライフライン調査                                           |
| 7年4月8日<br>10:35-10:45 | 物件所在地  | ■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影<br>■建物使用者に対し通知書差置           |
| 7年4月17日<br>9:05-9:30  | 物件所在地  | ■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影<br>■図面作成 ■評価人同行<br>■Aから面接聴取 |
| 年 月 日<br>: - :        |        |                                                     |
| 年 月 日<br>: - :        |        |                                                     |
| 年 月 日<br>: - :        |        |                                                     |
| 年 月 日<br>: - :        |        |                                                     |

(特記事項)

■ 令和 7年 4月17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 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)

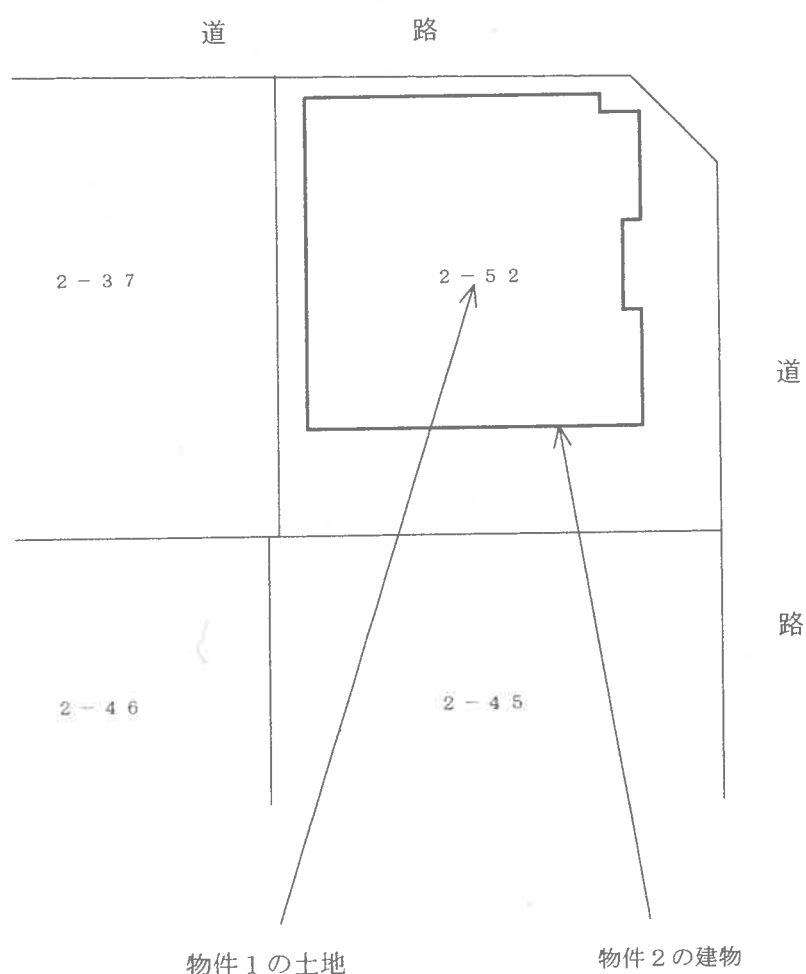
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 5 枚目)

# (土地建物位置関係図)

令和6年(ケ)第598号



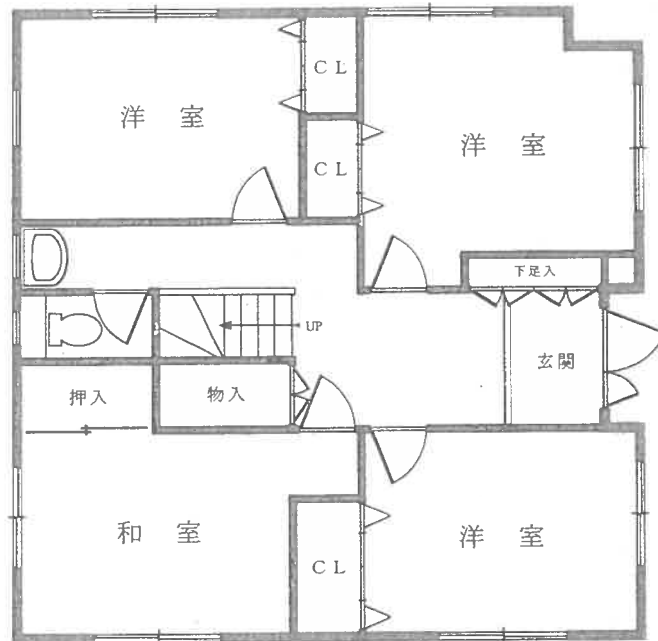
①



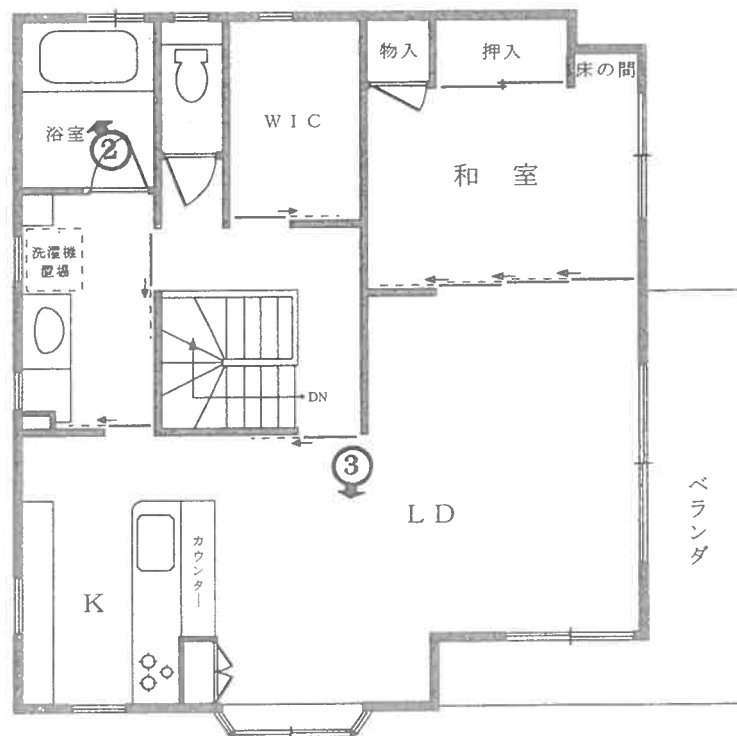
写真撮影位置と方向



1階



2階



←○ 写真撮影位置と方向



1



2



3



令和6年（ケ）第598号

令和7年4月17日 現地調査

令和7年4月22日 評価

東京地方裁判所 御中

# 評価書

評価人 石川 茂夫

## 第1 評価額

| 一括価格           |               |
|----------------|---------------|
| 金 56,030,000 円 |               |
| 内訳価格           |               |
| 物件1（土地）        | 金 16,710,000円 |
| 物件2（建物）        | 金 39,320,000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 |     | 下記の仮換地が指定されている。<br>所 在 : 東京都市計画事業六町四丁目付近土<br>地区画整理事業施行区域<br><br>街 区 番 号 : 26<br>符 号 : 六四2-52<br>地 積 : 約118㎡ |
| 2   |              |     | 住 居 表 示 : 足立区六町4-3-21                                                                                       |
| 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   | 足立区六町四丁目                                 |             |
|   | 地 番   | 2番52                                     |             |
|   | 地 目   | 宅地                                       |             |
|   | 地 積   | 119.59平方メートル                             |             |
| 2 | 所 在   | 足立区六町四丁目2番地52(換地 足立区六町四丁目予定地番26街区六四2-52) |             |
|   | 家屋 番号 | 2番52の2                                   |             |
|   | 種 類   | 居宅                                       |             |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                              |             |
|   | 床 面 積 | 1階                                       | 64.46平方メートル |
|   |       | 2階                                       | 70.44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                                                       | つくばエクスプレス「六町」駅の北東方約220m（道路距離、徒歩約3分程度）の地点、足立区六町4丁目3番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）                                                             |                                                                                                                  |
| 付 近 の 状 況                                                       | 一般住宅と共同住宅が建ち並ぶ、駅に近い区画整理中の住宅地域である。                                                                                                    |                                                                                                                  |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                              | 市街化区域<br>第一種住居地域<br>60% （指定）<br>200% （指定）<br>準防火地域<br>第2種高度地区、日影規制（4h/2.5h、4m）<br>六町地区地区計画、六町四丁目付近土地区画整理事業（施行中）等 |
| 画 地 条 件<br>（仮換地につき記載）                                           | 地 積<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢                                                                                                       | 約118㎡ （従前地の登記数量は119.59㎡）<br>ほぼ正方形（北東角隅切りあり）<br>東側間口約9.2m、奥行約10.6m<br>ほぼ平坦                                        |
| 接面道路の状況等                                                        | 東側で幅員約6mの区道に、また北側で幅員約6mの区道（いずれも建築基準法第42条1項1号該当）に、ほぼ等高に接面する角地である。                                                                     |                                                                                                                  |
| 土地の利用状況等                                                        | 物件2建物の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<br>ガ ス<br>下 水 道                                                                                                                | あり<br>あり<br>あり<br>※前面道路の本管の有無を基準として、本管が有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。                                                   |
| 特 記 事 項                                                         | 現在区画整理事業中の仮換地であり、工事自体は終了しており、令和7年度に換地手続きが開始され、令和8年度末に換地処分を予定しているとのことである。なお清算金については、最終的に「徴収」か「交付」になるかを含めて金額についても未定とのことであり、現時点では不明である。 |                                                                                                                  |

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<br>経済的残存<br>耐用年数 |                                               | 建築年月日（登記記載）<br>経 過 年 数<br>経済的残存耐用年数                                                    | 平成17年9月9日新築<br>約20年<br>約10年 |
| 仕 様                     | 構 造<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>そ の 他 | 木造スレートぶき2階建<br>サイディング等<br>ビニールクロス等<br>ビニールクロス、合板等<br>フローリング、畳等<br>キッチン、トイレ、浴室等<br>特になし |                             |
| 床面積（現況）                 |                                               | 1階<br>2階<br>延                                                                          | 64.46㎡<br>70.44㎡<br>134.90㎡ |
| 現 況 用 途 等               |                                               | 現 況 用 途<br>間 取 り                                                                       | 居宅<br>5LDK+ウォークインクロゼット      |
| 品 等                     |                                               | 注文住宅であり中位の上と判定した。                                                                      |                             |
| 保守管理の状況                 |                                               | 概ね普通と判定した。                                                                             |                             |
| 建物の利用状況                 |                                               | 所有者が居宅として占有している。                                                                       |                             |
| 特 記 事 項                 |                                               | 目的建物は建築確認は受けているが、完了検査は受けていない。                                                          |                             |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 更地価格            |          | 地 積<br>(㎡) | 建付減価   | 建付地価格<br>(円) |
|----------|-----------------|----------|------------|--------|--------------|
|          | 標準画地価格<br>(円/㎡) | 個別<br>格差 |            |        |              |
|          | ア               | イ        | ウ          | エ      | オ            |
| 1        | 507,000         | × 1.05   | ×約118      | × 0.95 | = 59,680,000 |

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-31）  
(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)  
$$323,000 \text{ 円/㎡} \times 102 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 65 = 507,000 \text{ 円/㎡}$$
  
(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、補正不要と判定した。

地域格差：公示地等の地域は、交通接近、環境、行政的条件等で劣ることを考慮した。

イ 個別格差： 角地の増価を考慮した。

ウ 地 積： 仮換地数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態等を考慮して 5.0 % と判定した。

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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 現 価 率  | 建物価格<br>(円)  |
|----------|----------------|---------------|--------|--------------|
|          | ア              | イ             | ウ      | エ            |
| 2        | 240,000        | ×134.90       | × 0.32 | = 10,360,000 |

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：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。

- ・ 経過年数約 20年、 経済的残存耐用年数約 10年、 観察減価率 5%減 （建物の状況等を考慮）
- ・ 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 =  $10 \text{ 年} \div (20 \text{ 年} + 10 \text{ 年}) \times (1 - 0.05) = 0.32$  (少数第3位を四捨五入)

## 2 評価額の判定

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、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

| 物件<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合 (注)<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ウ |
|----------|-------------------|-------------------|-------|----------------------|
| 1        | 59,680,000        | × 0.65            | 法定地上権 | = 38,790,000         |

ア 建付地価格：前記1①

イ 土地利用権等割合：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、上記のとおり判定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる<br>価格(円)<br>ア | 土地利用権等<br>価格の控除及び<br>加算 (円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)   |
|-----------|---------------------|----------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|--------------|
| 1         | (59,680,000)        | - 38,790,000)                    |                 | × 1.0          | × 0.8           | = 16,710,000 |
| 2         | (10,360,000)        | + 38,790,000)                    | ×1.00           | × 1.0          | × 0.8           | = 39,320,000 |
| 一括価格 (合計) |                     |                                  |                 |                |                 | 56,030,000   |

ア 基礎となる価格：前記1①～②

イ 土地利用権等価格：前記2①

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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 (足立-31)

所 在 : 足立区保塚町16番151 「保塚町5-12」

価 格 : 323,000 円/㎡

位 置 : 「六町」駅、道路距離640m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 111㎡

供給処理施設 : ガス・水道・下水

接 面 街 路 : 北側 6.0m 区道

用 途 指 定 等 : 第一種中高層住居専用地域, (建蔽率50%, 容積率150%), 準防火地域等

地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に店舗兼居宅等が見られる住宅地域

## 第7 附属資料

位置図

仮換地証明願(写)

仮換地案内図(写)

仮換地位置図(写)

仮換地明細図(写)

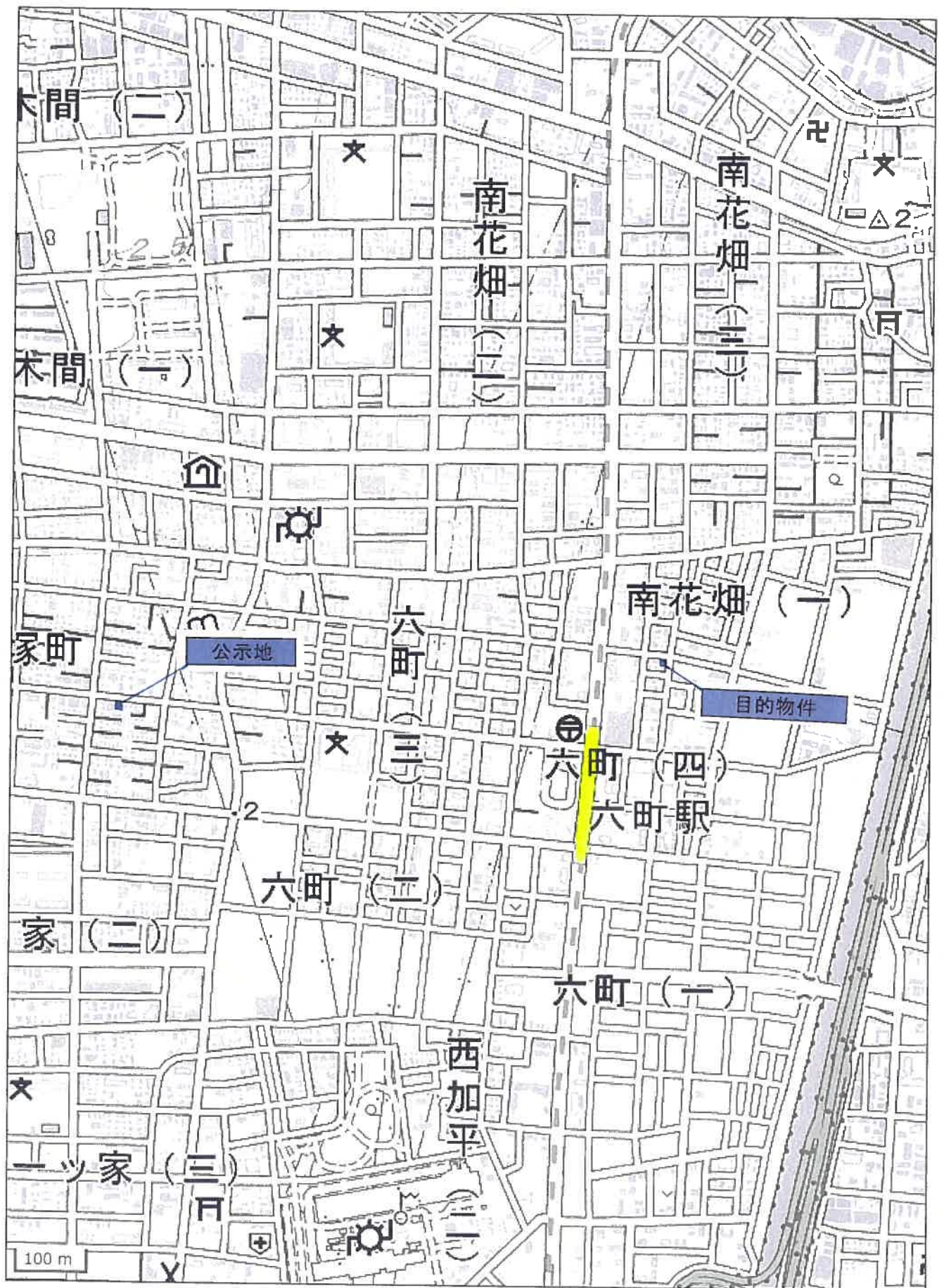
建物図面・各階平面図(写)

以 上

令 和 7 年 4 月 22 日

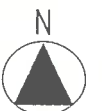
評価人 不動産鑑定士

石川 茂夫



# 位置図

国土地理院 地理院地図



令和 7年 4月 14日

東京都第一市街地整備事務所長 殿

住所  
申請者  
氏名

## 仮 換 地 証 明 願

東京都市計画事業六町四丁目付近土地区画整理事業施行区域内の下記の宅地について、次のとおり仮換地されたことを証明願います。

証明を必要とする理由

証明書の提出先

記

| 従 前 の 宅 地    |       |     |                        | 仮 換 地    |             |                         | 摘 要 |
|--------------|-------|-----|------------------------|----------|-------------|-------------------------|-----|
| 区 町 丁 目      | 地 番   | 地 目 | 登記地積<br>m <sup>2</sup> | 街区<br>番号 | 符 号         | 地 積<br>約 m <sup>2</sup> |     |
| 足立区<br>六町四丁目 | 2- 52 | 宅地  | 119.59                 | 26       | 六四<br>2- 52 | 118.                    |     |

上記のとおり相違ないことを証明する。

7 一 整 事 証 第 5 号  
令和 7年 4 月 14 日

東京都第一市街地整備事務所長

# 仮換地案内図

縮尺 3,500分の1

※A3をA4に縮小しています※





# 仮換地位置図

縮尺 500分の1



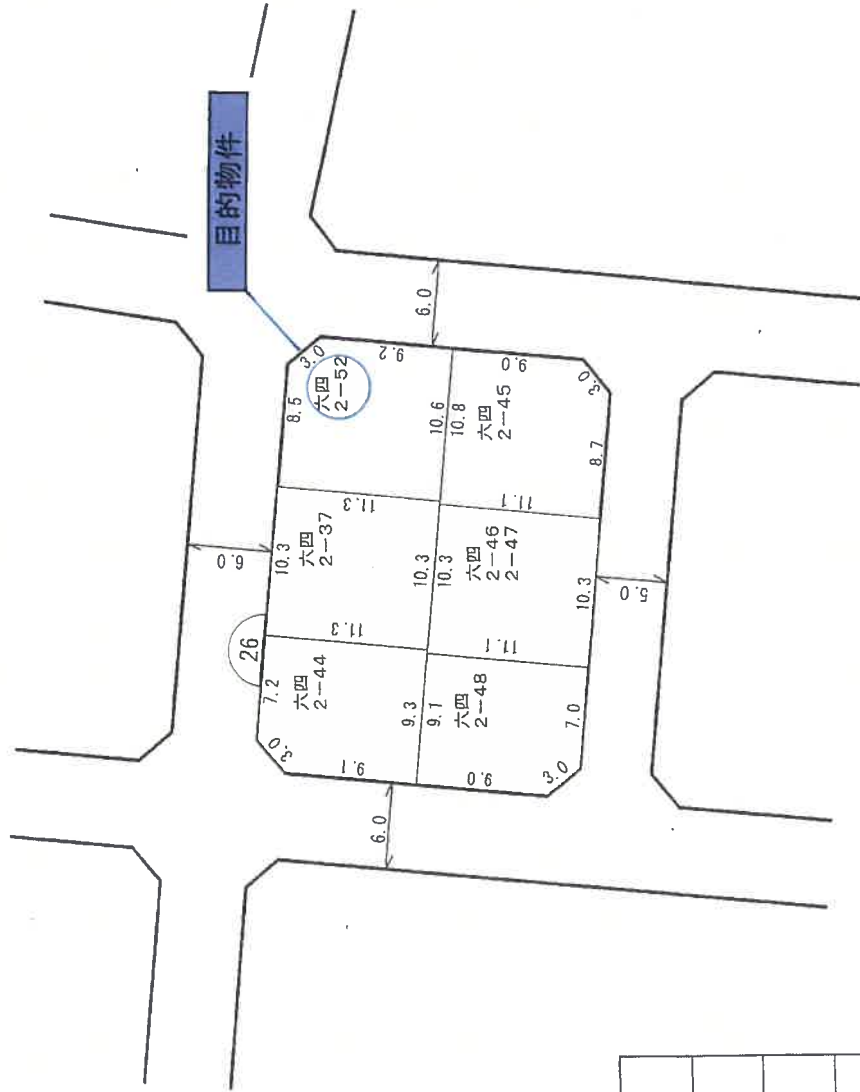
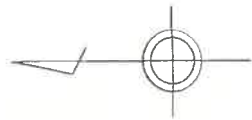
六町四丁目



| 凡   | 例                         |
|-----|---------------------------|
|     | 従前の宅地                     |
|     | 道路及び街区                    |
| 1-1 | 仮換地または仮に権利の目的となるべき宅地の指定位置 |
| 2   | 仮換地となるべき土地及びその地番          |

# 仮換地明細図

縮尺 500分の1



| 凡 例 |                                  |
|-----|----------------------------------|
|     | 道路及び街区                           |
|     | 仮換地及び符号                          |
|     | 仮に権利の目的となるべき宅地及び借地符号             |
|     | 仮に権利の目的となるべき宅地及び転借符号             |
|     | 指定箇所及び周囲長<br>(数字はメートル単位であり、約で表示) |



登記年月日：平成17年10月17日

これは図面に記録されている内容を証明する図面である。  
(東京法務局城北出張所管轄)  
令和6年10月10日 東京法務局城北出張所

令和6年10月10日

東京法務局北出張所

2014.01.14

建物図面・各階平面図（写）

※A3をA4に縮小しています※

請求番号: 7-2

各階平面図

画  
图  
物  
建

家屋番号 2番52の2

建物の所在  
足立区大町四丁目2番地52  
(用地：同所予定地番26街区の内2-52)

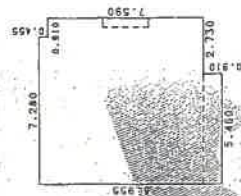


果 實 豐 收

|   |      |   |      |   |           |
|---|------|---|------|---|-----------|
| 8 | 0.45 | x | 1.20 | = | 58.567600 |
| 1 | 0.90 | x | 0.45 | = | 3.453450  |
| 2 | 2.70 | x | 0.45 | = | 1.242150  |
| 3 | 6.40 | x | 0.45 | = | 1.201200  |

|     |                      |
|-----|----------------------|
| 合 計 | 54.454400            |
| 床面積 | 64.46 m <sup>2</sup> |

2. 隨



1992

|       |   |       |   |           |
|-------|---|-------|---|-----------|
| 8.355 | x | 5.450 | = | 48.894300 |
| 8.045 | x | 1.820 | = | 14.641900 |
| 7.590 | x | 0.910 | = | 6.905900  |

電話 70-441100  
傳真 70-4411

作者

箱尺 九/250

申請人

縮尺 1/500

515968