

建設委員会
議案説明資料
(別添)

令和 7 年 度 第 1 回

足 立 区 財 産 価 格 審 議 会 議 案

令和 7 年 5 月 2 日

【 目 次 】

議案第 1 号

竹の塚駐車場（区分所有建物）における区持分の売却価格について	・ ・ ・ ・ ・ 1
--------------------------------	-------------

足立区財産価格審議会議案

竹の塚駐車場（区分所有建物）における区持分の売却価格について

1 物件の表示及び専有部分の面積及び区分所有建物価格

土地の所在・地番	専 有 部 分※		区分所有建物価格 (原価法による価格)
足立区竹の塚五丁目 7 番 3、 7 番 4、7 番 5、7 番 6、 7 番 7、7 番 12、7 番 17 (足立区は 130 分の 99 を専有)	3,079	70 m ²	円 55,125,000

※ 区分所有の詳細は P 2 0 参照。

2 提案理由

本件建物は、古庄ビル株式会社（以下、「地権者」という。）の所有地上に、地権者と株式会社足立都市活性化センター※¹（以下、「活性化センター」という。）が建築した建物であり、活性化センターが平成6年に締結した建物譲渡特約付借地権設定契約では、30年間の地権者の土地の借地契約及び建物の区分所有権を保有するものとなっていた。

区は、平成17年に活性化センターが保有している駐車場・管理棟の一部（以下、「区分所有建物」という。）を購入した後、平成17年に地権者と区は改めて建物譲渡特約付借地権設定契約（以下、「本件契約」という。）を締結した。

よって、現在は本件契約に基づき、区は地権者所有地の借地権と区分所有建物の所有権を保有している。

本件契約には、令和6年9月の契約満了時に、区が保有している区分所有建物（以下、「区持分建物」という。）を地権者に売却する特約が付されており、区は、令和6年2月から地権者と区持分建物の売却に際して、弁護士を交え、事前交渉を実施してきた。

しかし、双方の主張に隔たりがあり事前交渉が決着せず、区は、令和6年11月22日に東京地方裁判所に売買代金等請求事件（令和6年（ワ）第31805号）として、地権者を相手に民事訴訟※²を提訴した。その結果、裁判所による助言等により地権者側と区持分建物の売却について、和解に向けた動きが整いつつある。

よって、区持分建物の売却価格を諮るため、本会の議に付するものである。

※1 足立都市活性化センター

商店街を中心とした区内中小企業者の各種活動を支援するとともに、商店街におけるまちづくりと区内の産業振興の推進を図ることを設立目的として、平成4年5月に資本金10億円で設立された株式会社であり、区は資本金の92.3%を出資した。

平成17年度末に解散しており、区はこの解散に合わせて、本件区分所有建物を保有している。

※2 民事訴訟 東京地方裁判所 令和6年（ワ）第31805号 売買代金等請求事件

区が地権者を相手に東京地方裁判所へ提訴した民事訴訟。区は地権者と締結した建物譲渡特約付借地権設定契約に基づき保有している区分所有建物の売却を求めた。

3 状況説明

本件建物は、東武スカイツリーライン「竹の塚」駅の東方約 390m（道路距離）に位置している。

付近の状況は、高層共同住宅、中高層店舗ビル、小売り店舗等が立ち並ぶ駅に近い商業地域である。

本件土地の都市計画法上の用途地域は、西側区道端から東へ 30m の範囲においては、商業地域（建ぺい率 80%、容積率 500%）である。

また、西側区道端から東へ 30m を超える範囲、かつ南側区道端から北へ 20m を超える範囲においては近隣商業地域（建ぺい率 80%、容積率 300%）である。

本件土地に接する道路は、西側が幅員約 15.0m の舗装区道、東側が幅員約 6.0m の舗装区道、南側が約 8.0m の舗装区道である。

4 建物譲渡特約付借地権設定契約

種 別：建物譲渡特約付借地権設定契約※³

面 積：2, 3 9 4. 5 0 m²

期 間：平成 6 年 9 月 2 1 日から令和 6 年 9 月 2 0 日まで（3 0 年間）

借受料：4, 6 2 6, 0 0 0 円（令和 6 年度分※⁴）

※³ 平成 1 7 年 1 2 月に狛足立都市活性化センターが保有している区分所有建物を取得し、賃借人の地位を承継している。

※⁴ 令和 6 年度の当該土地の借受料は、令和 6 年 4 月 1 日から令和 6 年 9 月 2 0 日の契約満了時までの支払い金額にあたり、双方合意した上で支払いを行っている。

5 区分所有建物の建物評価について（価格時点 令和6年9月20日）

本件建物は区が所有する区分所有建物であり、区は不動産鑑定結果に基づき、近隣地域の現状と将来の動向、対象地の個別的要因等を総合的に判断した結果、現況用途を継続することを最有効使用と判定した。この判定結果を踏まえ、本件では、原価法を適用し、求められた試算価格を調整のうえ、鑑定評価額を決定した。

なお、本件対象不動産に想定される駐車場総収入から必要諸経費（管理費・修繕費・水道光熱費・テナント募集費用・地代・建物公租公課・損害保険料等）及び資本的支出を控除した純収益は限りなくゼロか、マイナスになるものと判断されるため、収益還元法は適用しない。加えて、規範性を有する本件建物・土地の状況と同様の取引事例を収集することはできなかったため、複合不動産としての取引事例の比較法の適用は断念した。

（1）建物積算価格の算出（原価法）

ア 再調達原価

建物の再調達原価を求める方法には、直接法及び間接法があるが、同一需給圏内の類似地域等にある対象不動産と類似不動産から間接的に対象不動産の再調達原価を求める間接法を適用し、価格時点における対象建物の再調達原価を算定する。

① 建築事例による再調達原価

対象建物と類似する建築事例を入手し、これらに係る工事単価に時点修正及び要因比較を行って次のとおり算定した。

再調達原価（a）412,000円/㎡

（工事単価）	（時点修正）	（要因比較）	
341,000 円/㎡	× 123.8/102.4	× 100/100	≒ 412,000 円/㎡

再調達原価（b）451,000円/㎡

（工事単価）	（時点修正）	（要因比較）	
373,000 円/㎡	× 123.8/102.4	× 100/100	≒ 451,000 円/㎡

●建築事例の概要

	(a)	(b)
建築面積	1,259.14 m ²	58.44 m ²
延べ面積	5,905.54 m ²	320.23 m ²
敷地面積	3,150.50 m ²	70.45 m ²
階数	地上4階・地下1階	地上4階・地下1階
竣工年月	1996年4月	1993年2月
最新時点	2017年10月	2017年10月

※時点修正：建設工事費デフレーター（国交省・非住宅総合・鉄筋RC）を採用

※要因比較：特になし

② 公表データによる再調達原価

国土交通省が公表している「建築着工統計調査（都道府県別・構造別）」による価格時点データ（令和5年9月分・最新）に基づき、対象建物と同じ東京都における鉄筋コンクリート造の工事費予定額及び床面積の合計より次のとおり算定した。

再調達原価 (C) 422,000円/m²

(工事費予定額) (床面積の合計)

$$104,122,690,000 \text{ 円} \div 246,799.00 \text{ m}^2 \approx 422,000 \text{ 円/m}^2$$

③ 建物価格による再調達原価

以上のとおり、各条件による再調達原価の算定値が得られた。本件ではいずれの算定値も相当信頼性を有するので、再調達原価 (A) から (C) の平均値を「再調達原価 (単価)」として、次のとおり、建物再調達原価を算定した。

(再調達原価 (単価)) (床面積の合計) 建物再調達原価 (総額)

$$428,000 \text{ 円/m}^2 \times 13,795.31 \text{ m}^2 \approx 5,904,400,000 \text{ 円}$$

建物再調達原価 5,904,400,000円

イ 減価修正

再調達原価に耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して下記のとおり減価修正を行った。

A 耐用年数に基づく減価

(再調達原価) 主体減価率 仕上減価率 設備減価率

$$5,904,400,000 \text{ 円} \times (0.196 + 0.327 + 0.26)$$

(耐用年数に基づく減価)

$$\div 4,623,100,000 \text{ 円}$$

<減価率の算定>

	構成割合	経済的耐用年数	経過年数	減価率
主体	35%	50年	28年	0.196
仕上げ	35%	30年	28年	0.327
設備	30%	15年	13年	0.26

※設備：経済的耐用年数15年で更新しているものと想定し、更新時を起点として算定

B 観察減価

物理的、機能的、経済的減価要因はなく、それらを総合的に勘案して、観察減価0円として、算定した。

C 減価額

以上、2方法を併用して建物減価額を算定した。

耐用年数に基づく減価	観察減価	建物減価額
4,623,100,000 円	+ 0 円	$\div 4,623,100,000 \text{ 円}$

ウ 一棟の建物価格

再調達原価から減価額を控除して一棟の建物価格を算定した。

(再調達原価) (床面積の合計) 一棟の建物価格

$$5,904,400,000 \text{ 円} - 4,623,100,000 \text{ 円} = 1,281,300,000 \text{ 円}$$

一棟の建物価格 1,281,300,000円

エ 配分率

近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等に存する同品等の建物の用途別・階層別実質賃料等を参考に対象建物の個別性を考慮して、各階層別の効用比を求めた。その上で、一棟の建物の階層別効用比率及び同一階層内の位置別効

用比率を算定し、対象不動産の配分率を下記のとおり算定した。

A 階層別効用比率

階層	現況用途	①階層別 専有面積	②階層別 効用比	③ 階層別効用 積数 ①×②	④階層別効用 比率③/Σ③
5階	店舗等	1,537.02 m ²	100	153,702.00	0.1430
4階	店舗等	1,469.96 m ²	100	146,996.00	0.1367
3階	店舗等	1,495.96 m ²	100	149,596.00	0.1392
2階	店舗等	1,502.05 m ²	150	225,307.50	0.2096
1階	店舗等	1,580.15 m ²	200	316,030.00	0.2940
B 1階	駐車場等	1,170.32 m ²	20	23,406.40	0.0218
B 2階	駐車場	1,591.98 m ²	20	31,839.60	0.0296
B 3階	駐車場	1,405.90 m ²	20	28,118.00	0.0262
合計	—	11,753.34 m ²	710	1,074,995.50	1.0001

B 位置別効用比率 (B 1階)

番号	用途	①位置別 専有面積	②位置別 効用比	③ 位置別効用 積数 ①×②	④位置別効用 比率③/Σ③
1	ゴミ置場 等	124.13 m ²	100	12,413.00	0.1061
2	駐車場	985.42 m ²	100	98,542.00	0.8420
3	管理人室	60.77 m ²	100	6,077.00	0.0519
合計	—	1,170.32 m ²	200	117,032.00	1.0000

※B 2階、B 3階は対象不動産以外はないので、位置別効用比は考慮しない。

C 配分率

再調達原価 位置別効用比率

B 1階 (建物①)	:	0.0218	×	0.8420	≒	0.0184	… I
B 1階 (建物②)	:	0.0218	×	0.0519	≒	0.0011	… II
B 2階 (建物①)	:	0.0296	×	—	≒	0.0296	… III
B 3階 (建物①)	:	0.0262	×	—	≒	0.0262	… IV

合計 0.0753

配 分 率 ① (建物① = I+III+IV) 0.0742

配 分 率 ② (建物② = II) 0.0011

オ 建物積算価格

以上より求められた一棟の建物価格に配分率を乗じて、建物①及び建物②のそれぞれの専有部分価格を求め、その後、区が保有する持分割合の99/130を乗じて、建物①及び建物②の積算価格とその合計額を求めた。

【建物①】

(一棟の建物価格)	配分率		建物①専有部分価格
1,281,300,000 円 ×	0.0742	≒	95,100,000 円
(建物①専有部分価格)	持分割合		建物①積算価格
95,100,000 円 ×	(99/130)	≒	72,400,000 円

【建物②】

(一棟の建物価格)	配分率		建物②専有部分価格
1,281,300,000 円 ×	0.0011	≒	1,400,000 円
(建物②専有部分価格)	持分割合		建物②積算価格
1,400,000 円 ×	(99/130)	≒	1,100,000 円

建 物 ① 積 算 価 格 7 2 , 4 0 0 , 0 0 0 円

建 物 ② 積 算 価 格 1 , 1 0 0 , 0 0 0 円

合 計 7 3 , 5 0 0 , 0 0 0 円

(2) 建物共有減価率の算定

ア 共有減価率について

本件建物は、区と民間事業者で共同に所有している「共有」の状況であり、各共有者は、「持分」として権利を有している。

共有には、初期投資額や共有物から発生する費用について共有者で分担できるメリットがある一方、使用・収益・処分が制限されること、共有物分割のための時間的・経済的負担を伴うデメリットがある。

一般に共有持ち分の鑑定評価にあたっては、共有によるデメリットに重点が置かれている。共有によって、対象不動産の所有権を有するにもかかわらず自己の意思のみによる管理・処分に困難性が伴うこと、市場における第三者への売却可能性の停滞が考えられる。よって、共有持分の評価額は、「共有減価」として減額されることが多い。

以上の減価要因を考慮すると、共有減価による減価率は以下の範囲で発生するものと考えられる。

共有減価による減価率 10% ～ 40%

イ 本件における共有減価

本件における共有減価率は、

- ① 区分所有建物（駐車場）であるため、現物分割が物理的に不可能である
- ② 本件は、2名の共有者が所有する建物である
- ③ 本件の持分割合は、区が130分の99であり、他方は130分の31であり個別性がある

以上、本件の建物の共有減価率は下記の範囲であれば適切と算定した。

区分所有建物の共有減価率 20% ～ 30%

(3) 建物共有減価考慮後の価格

以上により算定された建物共有減価率から、その中間値25%を踏まえた価格を下記の通り、求めた。

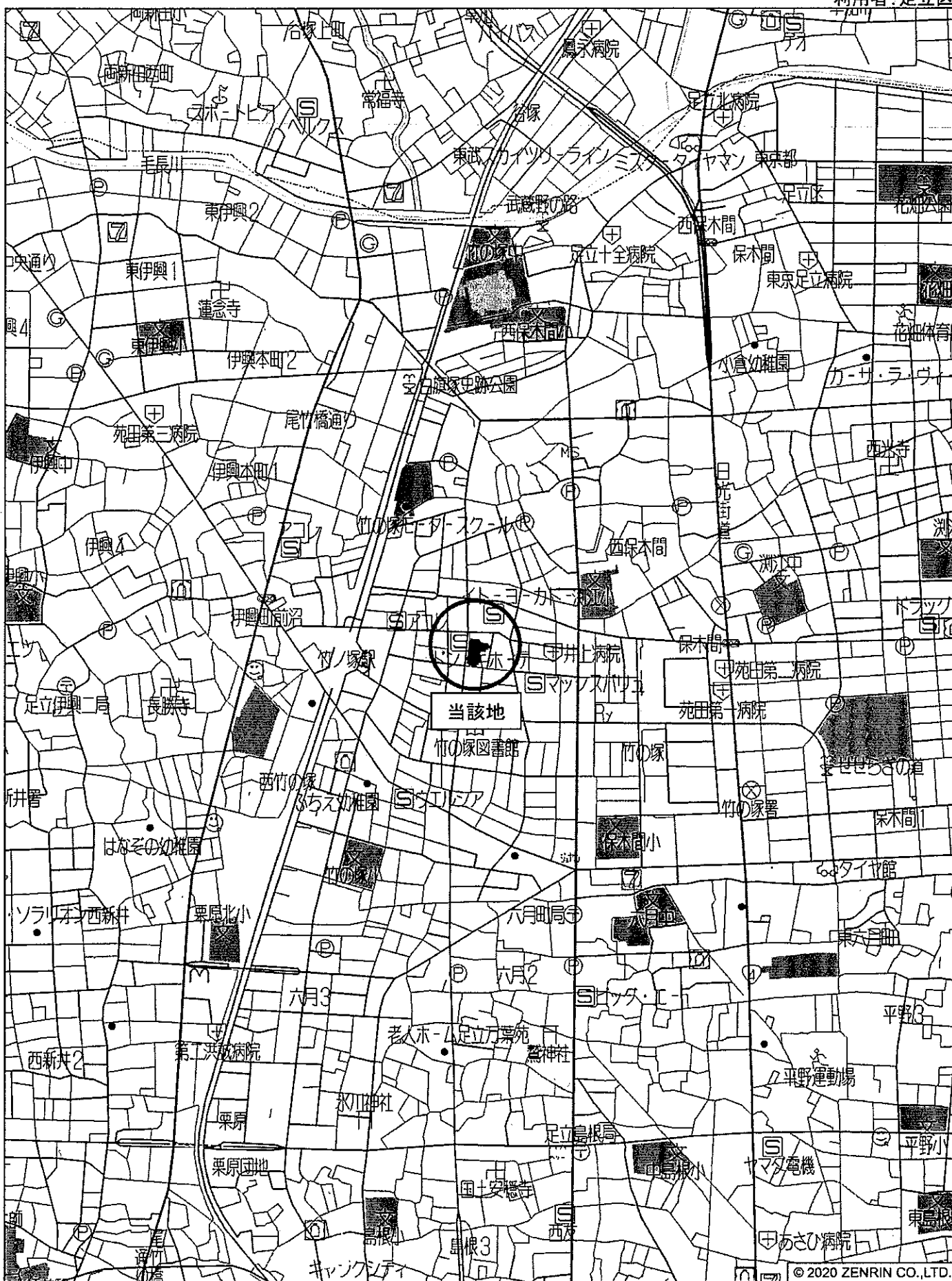
建 物	①	72,400,000 円
建 物	②	1,100,000 円
総	額	73,500,000 円

共有減価率 25%の場合

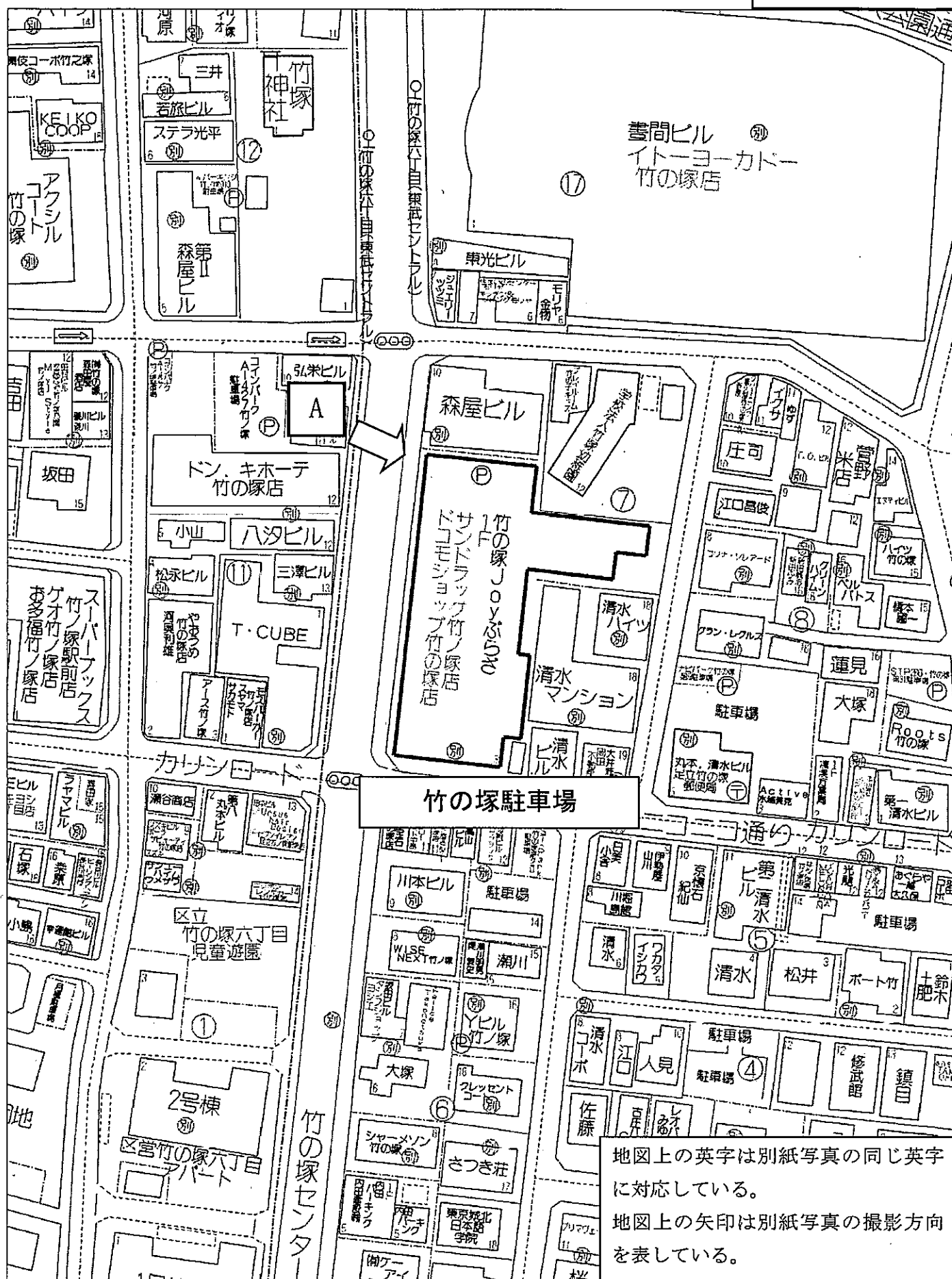
建物①鑑定評価額	配分率	考慮後価格
72,400,000 円	$\times (1 - 0.25)$	$\div$ 54,300,000 円

建物②鑑定評価額	配分率	考慮後価格
1,100,000 円	$\times (1 - 0.25)$	$\div$ 825,000 円

建物①	建物②	合計額
54,300,000 円	+ 825,000 円	= 55,125,000 円



足立区竹の塚付近

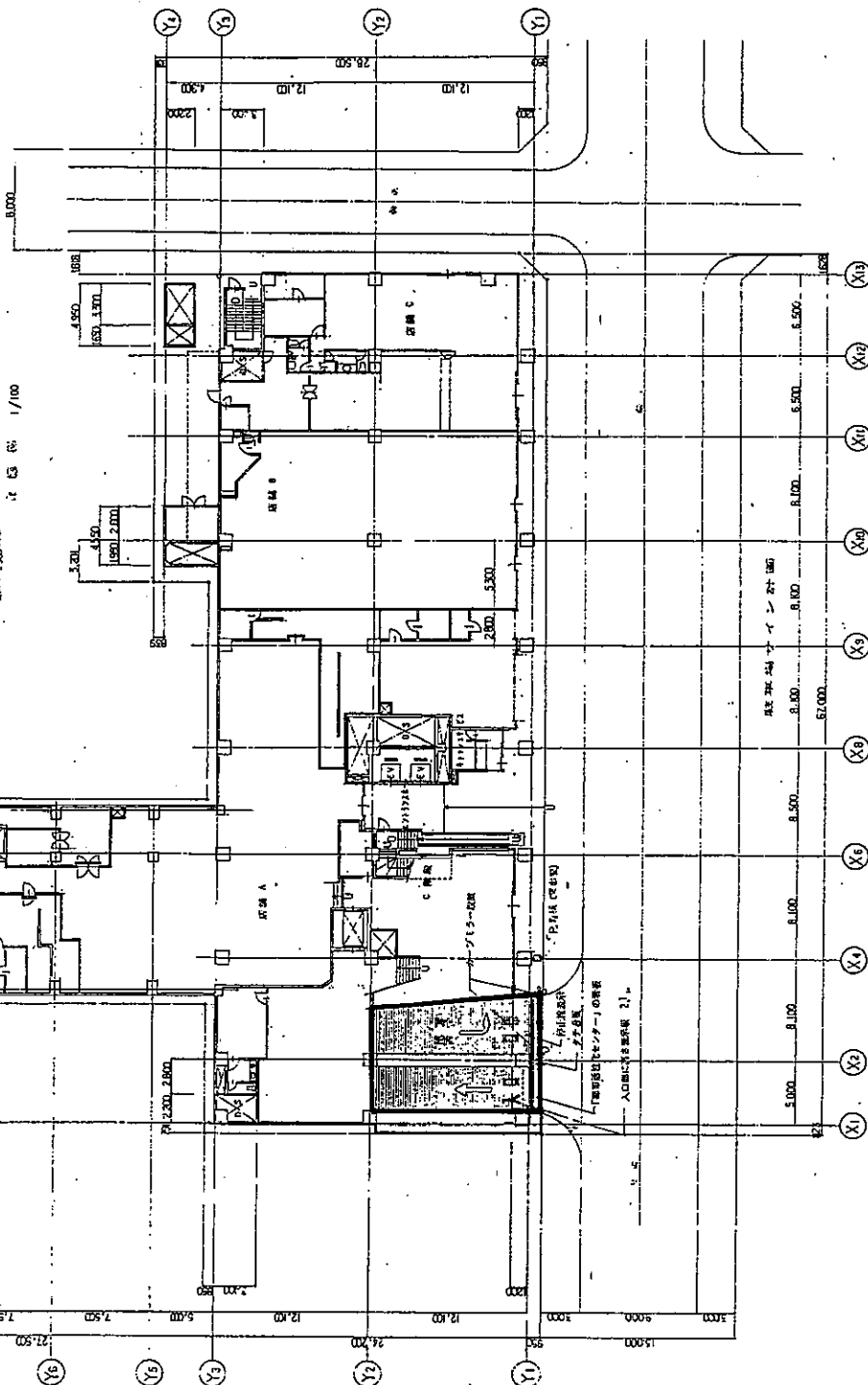


足立区竹の塚5丁目付近

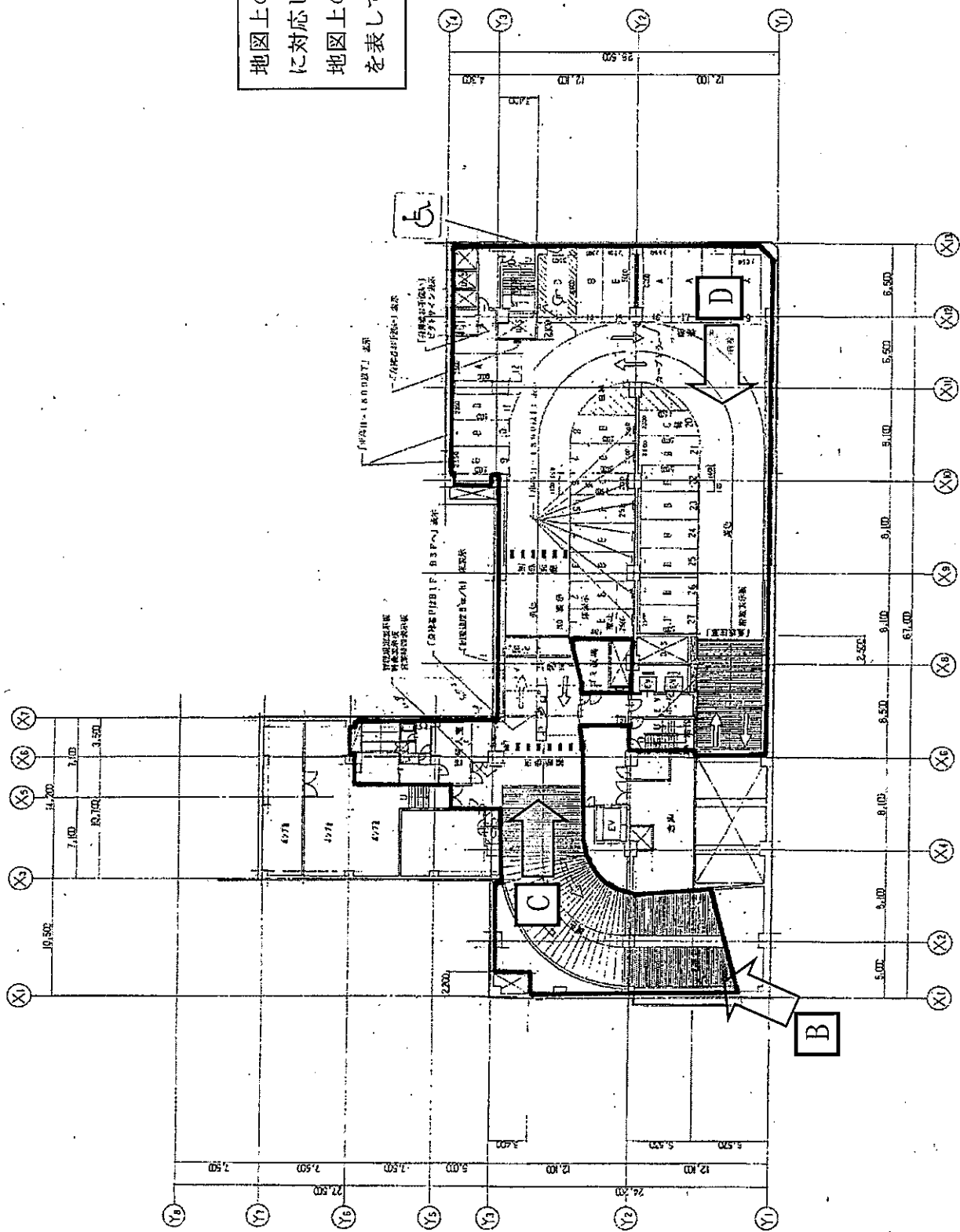
縮尺 1 / 1,000 30m



【2025年4月11日撮影】

[illegible][illegible][illegible]

地下1階平面図

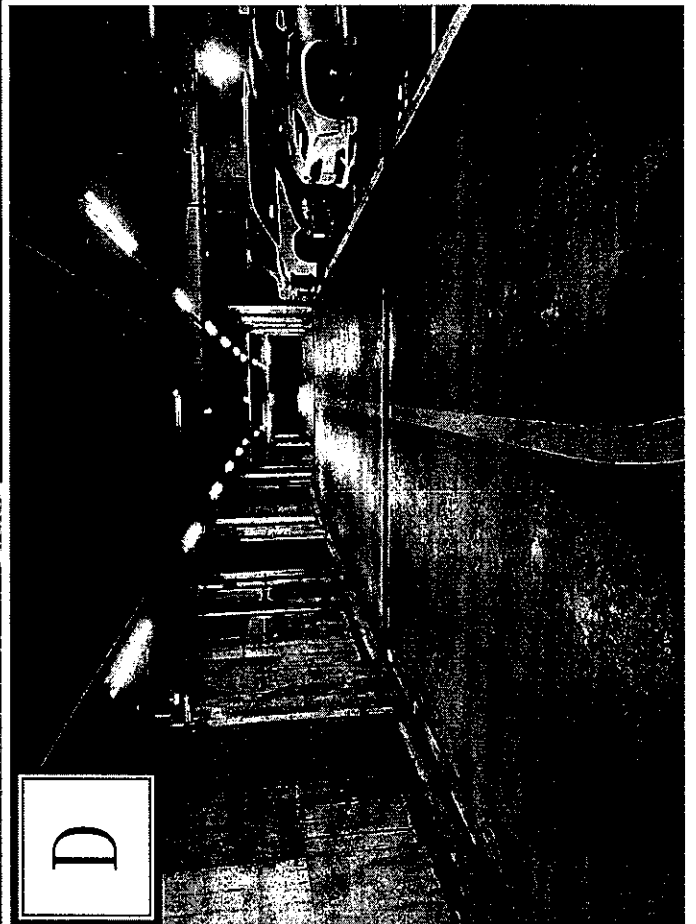
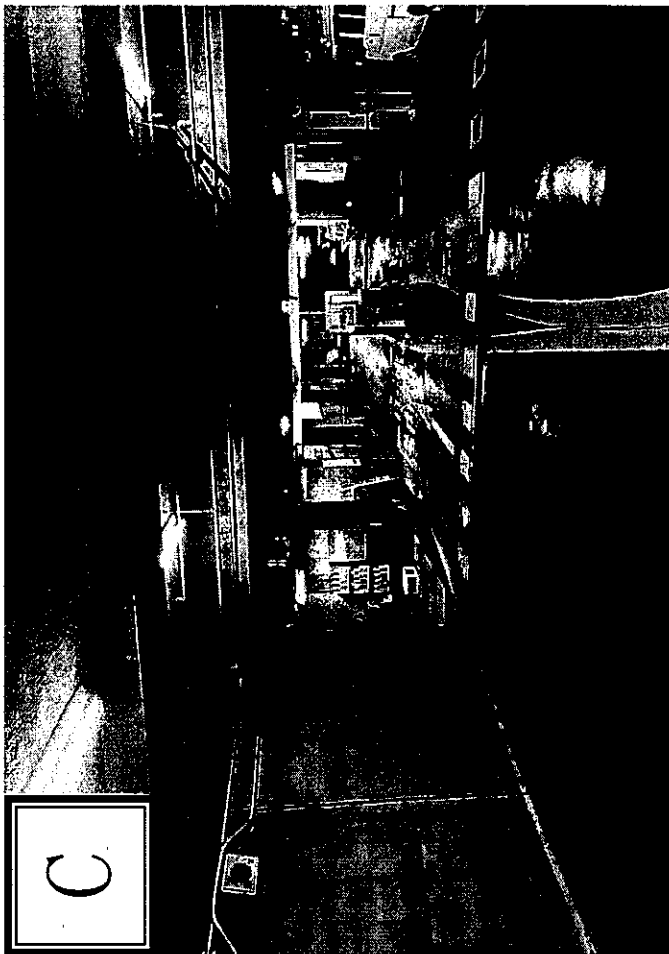
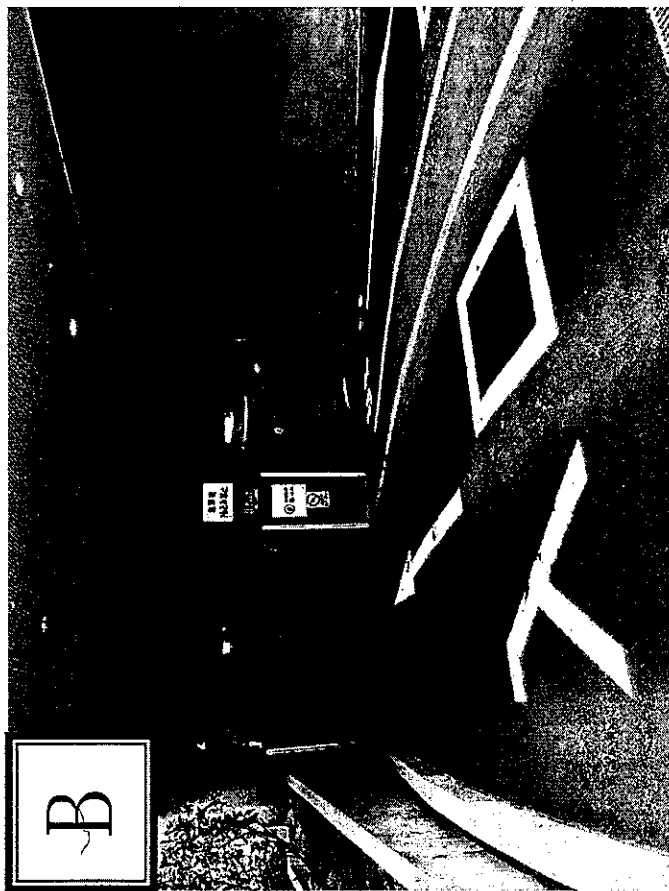


地図上の英字は別紙写真の同じ英字に対応している。

地図上の矢印は別紙写真の撮影方向を表している。

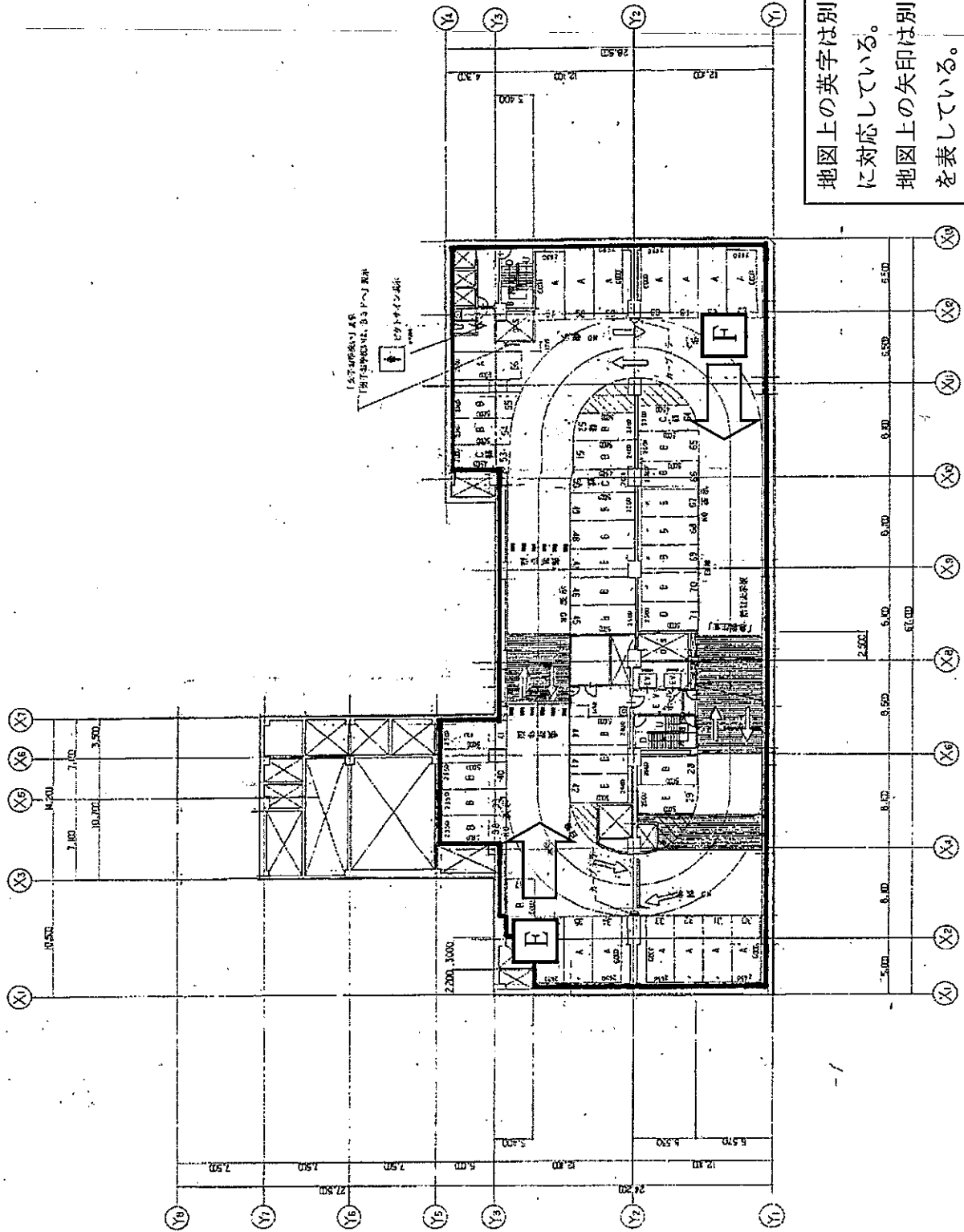
品名	数量	品名	数量
猪肉	100	猪肉	100
牛肉	100	牛肉	100
羊肉	100	羊肉	100
鸡肉	100	鸡肉	100
鸭肉	100	鸭肉	100
鱼肉	100	鱼肉	100
蔬菜	100	蔬菜	100
水果	100	水果	100
粮食	100	粮食	100
其他	100	其他	100

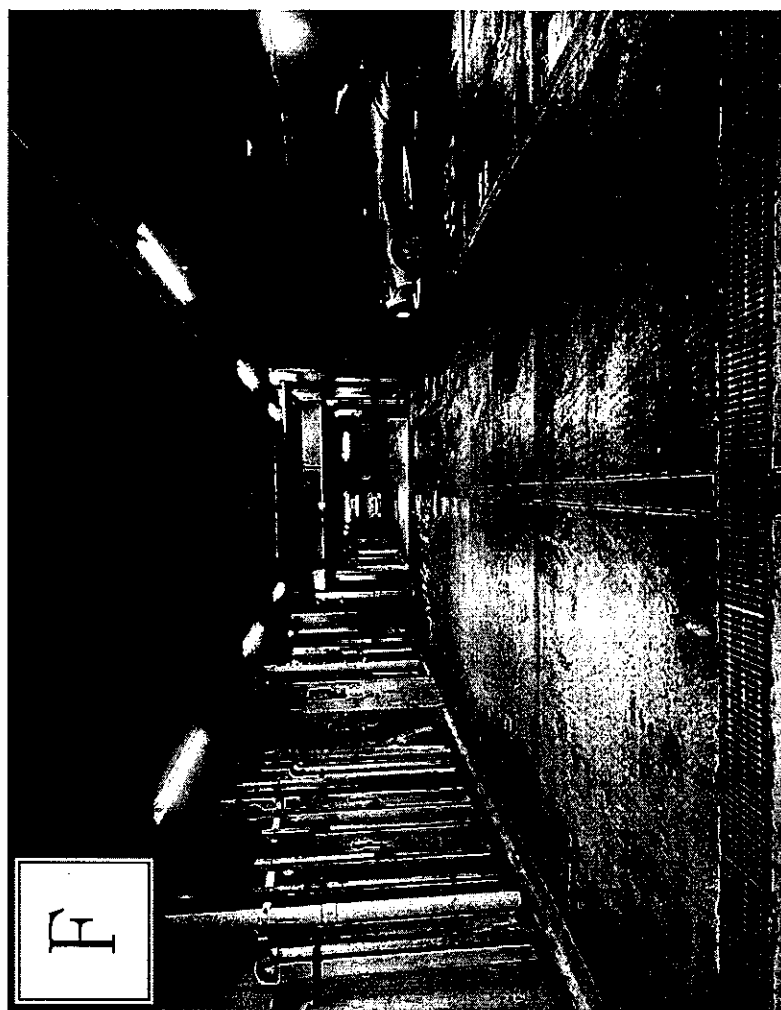
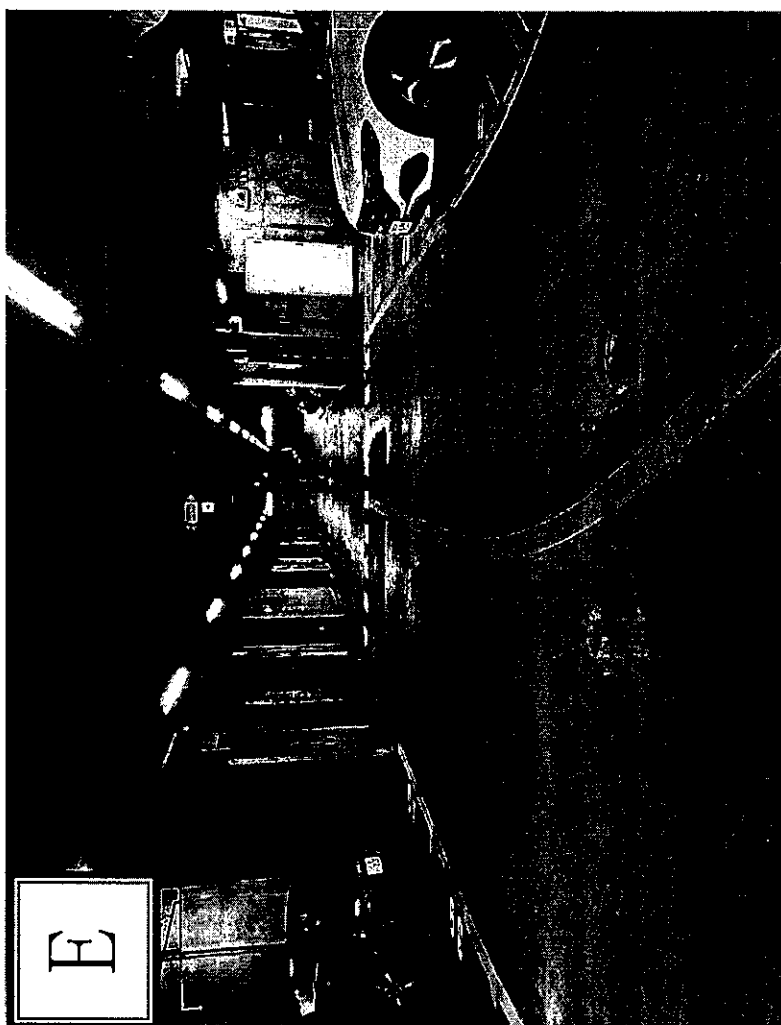
2001	12	11	10	09	08	07	06	05	04	03	02	01	00	99	98	97	96	95	94	93	92	91	90	89	88	87	86	85	84	83	82	81	80	79	78	77	76	75	74	73	72	71	70	69	68	67	66	65	64	63	62	61	60	59	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	09	08	07	06	05	04	03	02	01	00	99	98	97	96	95	94	93	92	91	90	89	88	87	86	85	84	83	82	81	80	79	78	77	76	75	74	73	72	71	70	69	68	67	66	65	64	63	62	61	60	59	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	09	08	07	06	05	04	03	02	01	00	99	98	97	96	95	94	93	92	91	90	89	88	87	86	85	84	83	82	81	80	79	78	77	76	75	74	73	72	71	70	69	68	67	66	65	64	63	62	61	60	59	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	09	08	07	06	05	04	03	02	01	00	99	98	97	96	95	94	93	92	91	90	89	88	87	86	85	84	83	82	81	80	79	78	77	76	75	74	73	72	71	70	69	68	67	66	65	64	63	62	61	60	59	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	09	08	07	06	05	04	03	02	01	00	99	98	97	96	95	94	93	92	91	90	89	88	87	86	85	84	83	82	81	80	79	78	77	76	75	74	73	72	71	70	69	68	67	66	65	64	63	62	61	60	59	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	09	08	07	06	05	04	
------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	--



【2025年4月11日撮影】

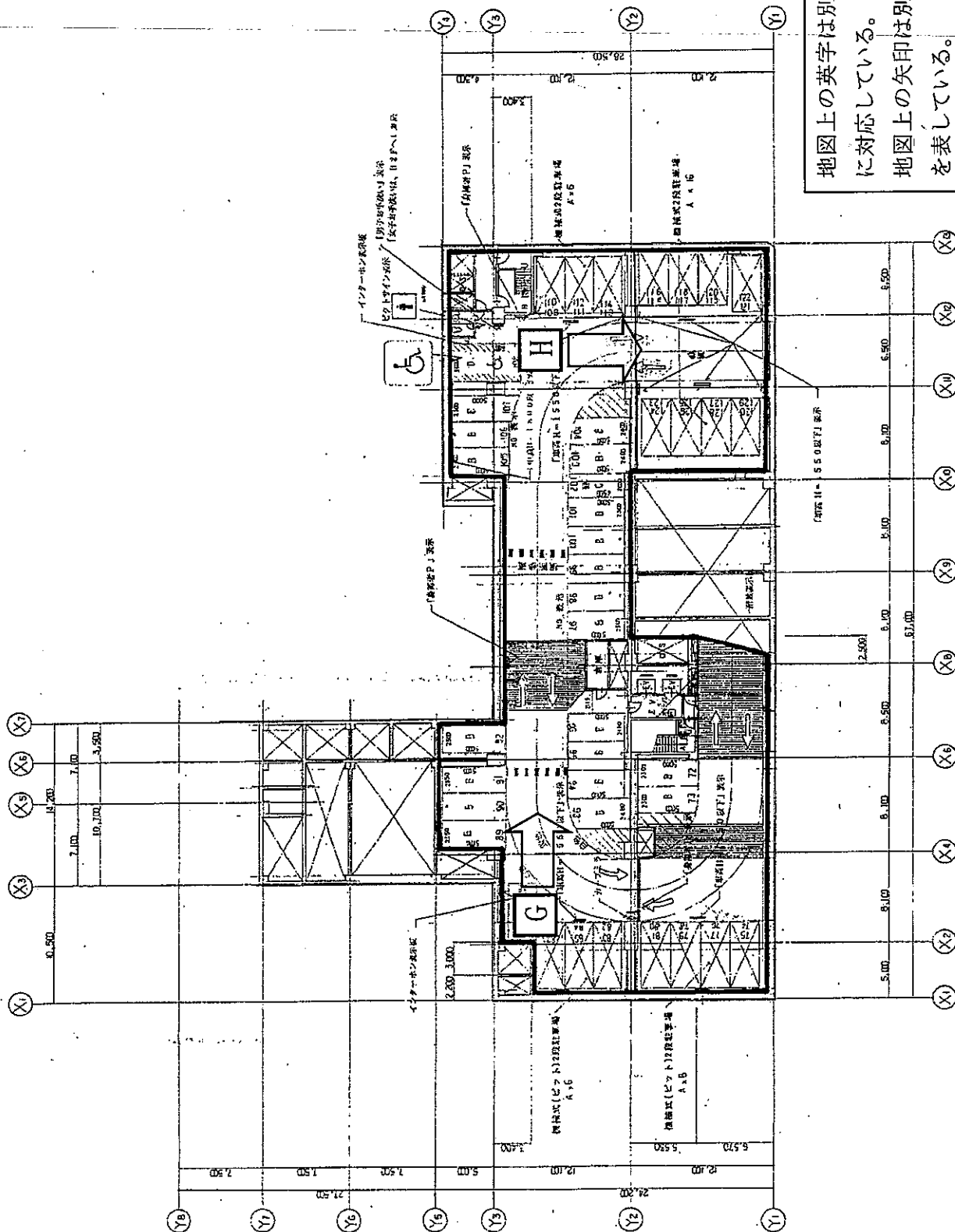
地下2階平面図



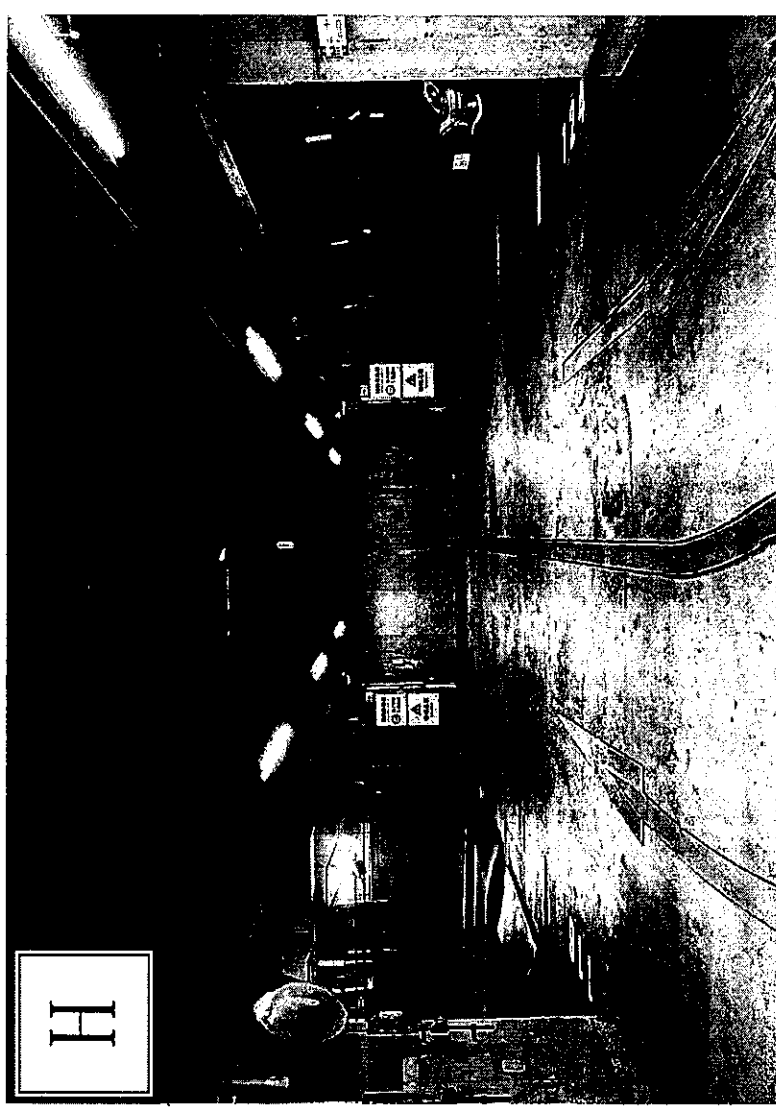
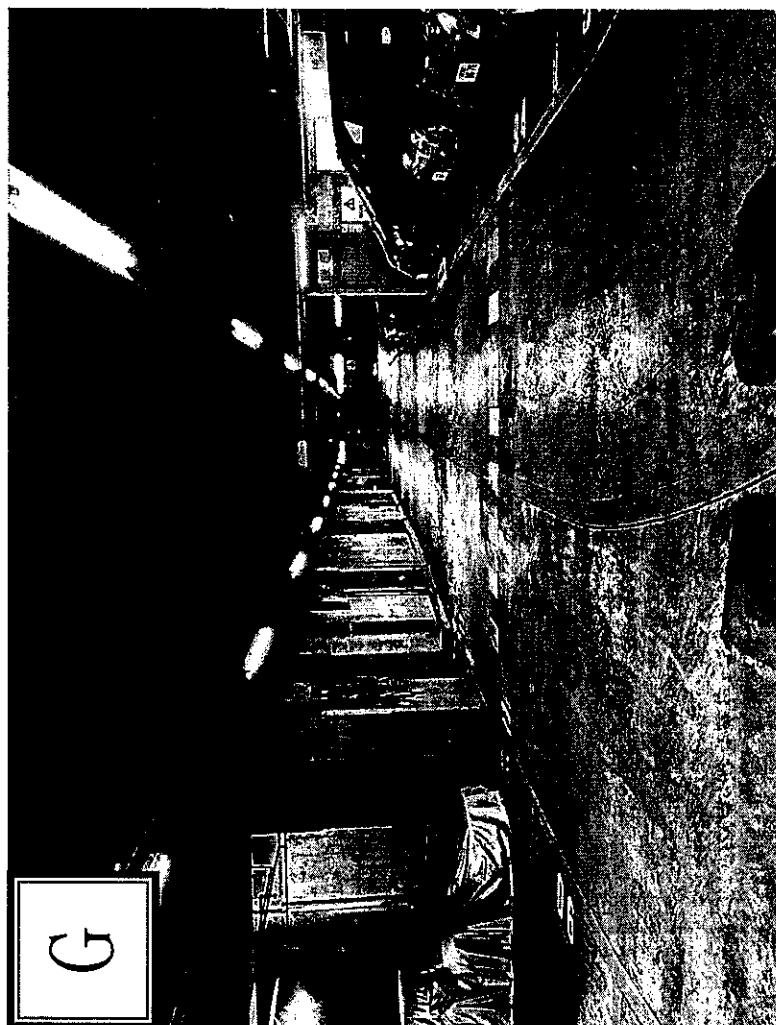


【2025年4月11日撮影】

地下3階平面図



地図上の英字は別紙写真の同じ英字に対応している。
 地図上の矢印は別紙写真の撮影方向を表している。



【2025年4月11日撮影】

竹の塚ジョイぶらざ（建物）の区分所有状況について

所有面積は以下のとおり。用途、面積は登記上の表示に基づく。

駐車場、管理入室は、区の持ち分が130分の99、古庄ビルの持ち分が130分の31の共有名義となっている。

単位：㎡

階層	総面積 (A)+(B)	専有部分(A)						共用部分(B)
		体育館・店舗・浴場		駐車場		管理入室		
		古庄ビル	区	古庄ビル 130分の31	区 130分の99	古庄ビル 130分の31	区 130分の99	
5	1,624.36	1,537.02	0.00					87.34
4	1,568.49	1,469.96	0.00					98.53
3	1,593.35	1,495.96	0.00					97.39
2	1,609.63	1,502.05	0.00					107.58
1	1,715.11	1,580.15	0.00					134.96
B1	1,888.35	124.13	0.00	234.99	750.43	14.50	46.27	718.03
B2	1,791.51			379.63	1,212.35			199.53
B3	2,004.51			335.25	1,070.65			598.61
計	13,795.31	7,709.27	0.00	949.87	3,033.43	14.50	46.27	2,041.97

：売払い対象部分

共用部分の持ち分は専有部分の面積割合による。専有部分の売払いに伴い、共用部分の持ち分も移転する。

古庄ビル専有

専有部分の家屋番号 7-7-1 ~ 7-7-3

表 題 部 (一棟の建物の表示)		調製	余 白		所在図番号	余 白	
所 在	足立区竹の塚五丁目 7番地7、7番地8、7番地5、7番地6、7番地4、7番地17、7番地12、7番地3				余 白		
建物の名称	竹の塚ジョイぶらさ				余 白		
① 構 造		② 床 面 積 m ²			原因及びその日付【登記の日付】		
鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋 コンクリート造陸屋根・アル ミニウム板葺地下3階付5 階建		1階	1715	11	〔平成9年1月13日〕		
		2階	1609	63			
		3階	1593	35			
		4階	1568	49			
		5階	1624	36			
		地下1階	1888	35			
		地下2階	1791	51			
		地下3階	2004	51			

表 題 部 (専有部分の建物の表示)			不動産番号	0 1 1 8 0 0 1 1 3 3 6 3 8
家屋番号	竹の塚五丁目 7番7の1		余 白	
① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
体育館 店舗 浴場	鉄骨鉄筋コンクリート造5 階建	1階部分	1 5 8 0	1 5
		2階部分	1 5 0 2	0 5
		3階部分	1 4 9 5	9 6
		4階部分	1 4 6 9	9 6
		5階部分	1 5 3 7	0 2
			平成8年12月9日新築 〔平成9年1月13日〕	

表 題 部 (附属建物の表示)					原因及びその日付〔登記の日付〕
符 号	①種 類	② 構 造	③ 床 面 積 m ²		
1	事務所	鉄筋コンクリート造 1階建	地下1階部分 45	13	〔平成9年1月13日〕
2	ゴミ置場	鉄筋コンクリート造 1階建	地下1階部分 14	13	〔平成9年1月13日〕
3	倉庫	鉄筋コンクリート造 1階建	地下1階部分 51	35	〔平成9年1月13日〕
4	ゴミ置場	鉄筋コンクリート造 1階建	地下1階部分 13	52	〔平成9年1月13日〕
所 有 者 足立区竹の塚5丁目7番6号 古 庄 ビ ル 株 式 会 社					

権 利 部 (甲 区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権保存	平成9年1月31日 第6020号	所有者 足立区竹の塚5丁目7番6号 古 庄 ビ ル 株 式 会 社

* 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人(所有者)の相続人からの申出に基づき、

登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を示すものではない。

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D-49-23-2 (10/10)

1/6

専有部分の家屋番号		7-7-1 ~ 7-7-3					
表 題 部		(一棟の建物の表示)		調製	余 白	所在図番号	余 白
所 在	足立区竹の塚五丁目 7番地7、7番地8、7番地5、7番地6、7番地4、7番地17、7番地12、7番地3					余 白	
建物の名称	竹の塚ジョイぶらざ					余 白	
① 構 造		② 床 面 積			原因及びその日付〔登記の日付〕		
鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根・アルミニウム板葺地下3階付5階建		1階	1715	1.1	〔平成9年1月13日〕		
		2階	1609	63			
		3階	1593	35			
		4階	1568	49			
		5階	1624	36			
		地下1階	1888	35			
		地下2階	1791	51			
		地下3階	2004	51			

表 題 部 (専有部分の建物の表示)				不動産番号	0118001133639
家屋番号	竹の塚五丁目 7番7の2			余 白	
① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
駐車場	鉄筋コンクリート造3階建	地下1階部分	985	4.2	平成8年12月9日新築 〔平成9年1月13日〕
		地下2階部分	1591	9.8	
		地下3階部分	1405	9.0	
所 有 者	足立区竹の塚五丁目7番6号 持分130分の31 古 庄 ビ ル 株 式 会 社 足立区千住仲町1番5号 130分の99 株 式 会 社 足 立 都 市 活 性 化 セ ン タ ー				

権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権保存	平成9年1月31日 第6021号	共有者 足立区竹の塚5丁目7番6号 持分130分の31 古 庄 ビ ル 株 式 会 社 足立区千住仲町1番5号 130分の99 株式会社足立都市活性化センター
2	株式会社足立都市活性化センター持分全部移転	平成17年12月20日 第91615号	原因 平成17年12月20日売買 共有者 持分130分の99 足 立 区

権 利 部 (乙 区) (所 有 権 以 外 の 権 利 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	古庄ビル株式会社持分抵当権設定	平成9年1月31日 第6023号	原因 平成7年3月13日金銭消費貸借平成9年1月31日設定 債権額 金3億円 利息 年4・65% (年365日日割計算)

* 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人(所有者)の相続人からの申出に基づき、

登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D49-233 (1/2) 1/6

専有部分の家屋番号		7-7-1 ~ 7-7-3	
表 題 部 (一棟の建物の表示)		調製	余白
所在		足立区竹の塚5丁目 7番地7、7番地8、7番地5、7番地6、7番地4、7番地17、7番地12、7番地3	余白
建物の名称		竹の塚ジョイぶらざ	余白
① 構 造	② 床 面 積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕
鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋 コンクリート造陸屋根・アル ミニウム板葺地下3階付5 階建	1階	1715	〔平成9年1月13日〕
	2階	1609	
	3階	1593	
	4階	1568	
	5階	1624	
	地下1階	1888	
	地下2階	1791	
	地下3階	2004	

表 題 部 (専有部分の建物の表示)		不動産番号	0118.0.01.13.3640
家屋番号	竹の塚5丁目 7番7の3	余白	
① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積	原因及びその日付〔登記の日付〕
管理人室	鉄筋コンクリート造1階建	地下1階部分 60.77	平成8年12月9日新築 〔平成9年1月13日〕
所 有 者	足立区竹の塚5丁目7番6号 持分130分の31 古庄ビル株式会社 足立区千住仲町1番5号 130分の99 株式会社足立都市活性化センター		

権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権保存	平成9年1月31日 第6022号	共有者 足立区竹の塚5丁目7番6号 持分130分の31 古庄ビル株式会社 足立区千住仲町1番5号 130分の99 株式会社足立都市活性化センター
2	株式会社足立都市活性化センター持 分全部移転	平成17年12月20日 第91615号	原因 平成17年12月20日売買 共有者 持分130分の99 足立区

権 利 部 (乙 区) (所 有 権 以 外 の 権 利 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	古庄ビル株式会社持分抵当権設定	平成9年1月31日 第6023号	原因 平成7年3月13日金銭消費貸借平成9 年1月31日設定 債権額 金3億円 利息 年4・65% (年365日日割計算) 損害金 年14・5% (年365日日割計算)

* 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人（所有者）の相続人からの申出に基づき、

登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D49233 (2/2) 1/6



登記年月日：平成9年1月13日

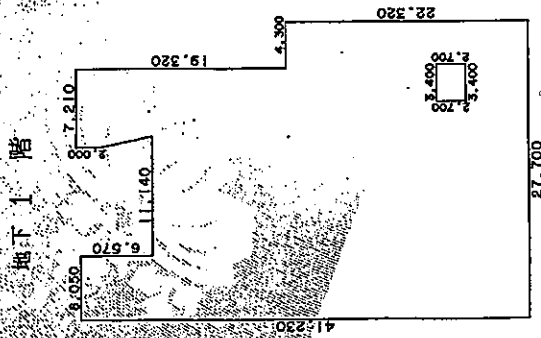
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和7年4月14日 東京法務局城北出務所

登記官

藤森寛夫



各階平面図



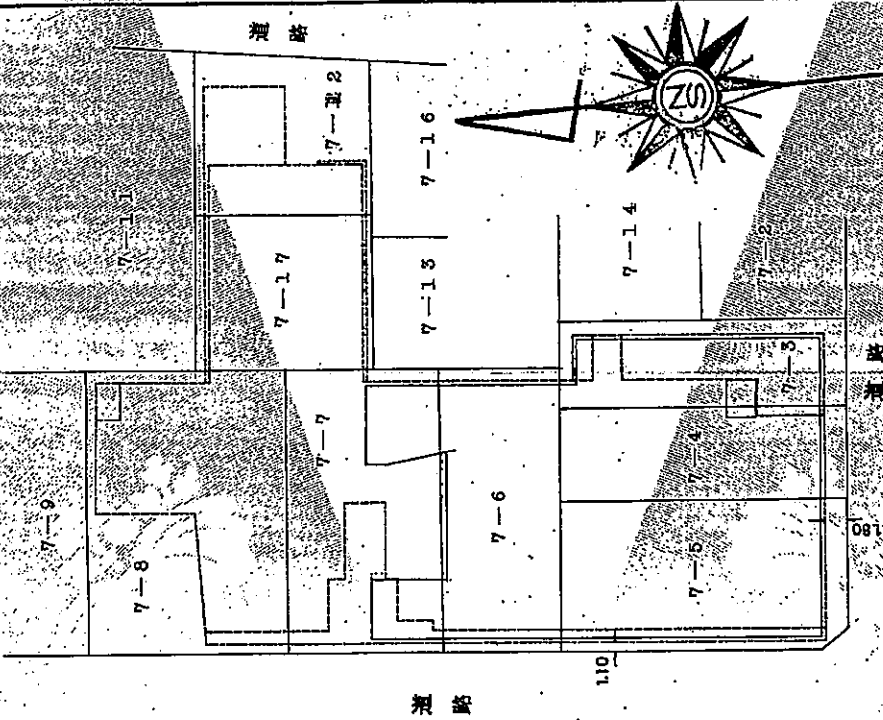
求積表

41.230 X 8.050	= 248.441500
34.660 X 11.140	= 386.112400
(2.000 + 6.980 X 1.000 X 1/2	= 4.490000
4.640 X 6.210	= 258.584400
22.320 X 4.300	= 95.976000
2.700 X 3.400	= 9.180000
合計	985.424300
床面積	985.42 ㎡

家屋番号 竹の塚五丁目7番7の2

建築物の所在
 足立区竹の塚五丁目7番地7・同番地8・同番地9・同番地6・同番地4・同番地17・同番地12・同番地3

建築物図面 1/3



建築物の存する部分地下1階・地下2階・地下3階
 古庄ビル株式会社
 代表取締役 古庄肇夫

縮尺 1/500

20日 (日付)

作製者 東京都足立区建設2
 上野重雄
 建築士 室屋 茂

申請人 株式会社足立都市活性化センター
 代表取締役 長井三郎

434478

平成9年1月13日 登記

登記年月日：平成9年1月13日

公用

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7年4月14日 東京法務局城北出張所

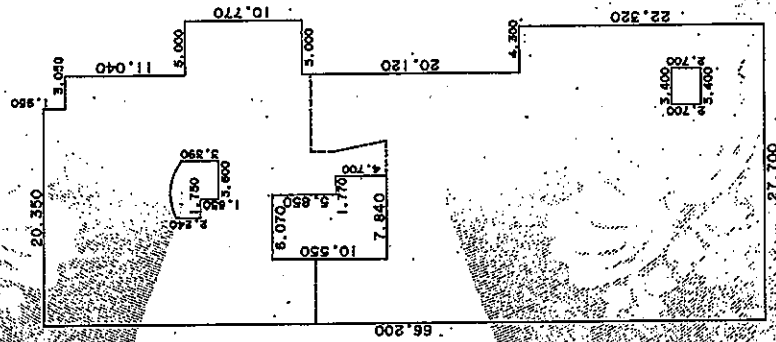
登記官

藤森孝夫



各階平面図

地下2階



家屋番号 竹の塚五丁目7番7の2

建物図面 3/3

建物の所在 足立区竹の塚五丁目7番地7・同番地8・同番地5・同番地6・同番地4・同番地17・同番地12・同番地3

求積表

	66.200	X	20.350	=	1347.170000
	64.250	X	3.050	=	195.962500
	10.770	X	5.000	=	53.850000
	22.320	X	4.300	=	95.976000
	2.700	X	3.400	=	9.180000
	10.550	X	6.070	=	64.038500
	4.700	X	1.770	=	8.319000
	(2.240 + 2.070)	X	1.750 X 1/2	=	3.776500
	(3.725 + 3.390)	X	3.600 X 1/2	=	12.808800
	3.141 X 5.000	X	85.0016 / 360	=	2.849837
	5.000	X	SIN (85.0016) X 1/2	=	2.849837
合計				=	1591.983863
床面積				=	1591.98 m ²

古庄ビル株式会社
代表取締役 古庄孝夫

作製者 土岐孝雄 監主 (平)

月20日 日作製)

縮尺 1/500

申請人

株式会社足立区都市活性化センター
代表取締役 長井善三郎

縮尺 1/—

434479

平成9年1月13日 登記

令和7年4月14日

東京法務局城北出張所

2014.05.14

張森章夫

東寧懷遠同

請求番号：53-3

區
面
平
階
各

一、二、三、四

~~3/3~~

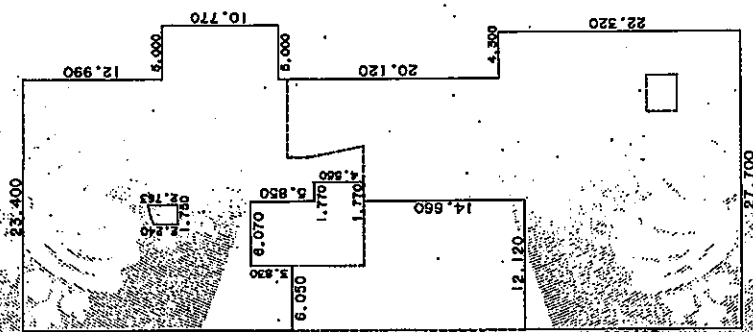
家屋番号 竹の塚五丁目7番7の2

建設物の所在

走	8	立	同番地	4	同番地	1	同番地	2	同番地	3
走	8	立	同番地	4	同番地	1	同番地	2	同番地	3

建築物の所在

三上



我 讀 我

[illegible]

合床	計 總
----	-----

古庄ヒ入株式會社 古庄學夫

著作

江蘇省江陰縣

2020

1

人
龍
母

株式会社足立都市活性化センター

縮尺

434480

9年1月13日登記

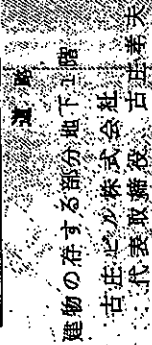
公用

面
区
物
建

家屋番号 塚五丁目7番7の3

[illegible]

3.200	X	1.830	=	5.856000
5.230	X	10.500	=	54.915000
合 計				60.771000
床 面 積				60.77 m ²



建築物の存する部分地下工階

古庄ビル株式会社

古田善夫 代表取締役

東京都足立区綾瀬2丁目8番地
平成(平成)
屋
室
土地家屋
調査士
作製者

0日

縮尺

1/250

申請人

株式会社足立都市活性化センター
代表取締役 長井喜三郎

434481

民國九年一月十三日登記

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7年4月14日 東京法務局城北出張所

令和7年4月14日

東京法務局城北出張所

2014.05.14

藤森重夫

请求番号: 53-4

建物譲渡特約付借地権設定契約書

賃貸人 土地所有者古庄ビル株式会社ほか2名（物件目録1記載のとおり、以下「甲」という。）と足立区（以下「乙」という。）は、甲の所有する後記の土地（物件目録1記載のとおり、以下「本件土地」という。）について、以下の条件で借地借家法第23条に定める建物譲渡特約付借地権設定契約（以下「本契約」という。）を締結する。

なお、乙は本契約により、平成17年7月28日付け、甲・乙間で締結した合意書の内容を遵守し、甲が平成6年9月21日付け、株式会社足立都市活性化センターとの間で締結した建物譲渡特約付借地権設定契約による株式会社足立都市活性化センターの地位を継承する。

（契約の目的と対象）

第1条 甲は、その所有する本件土地を、乙が古庄ビル株式会社と共有する物件目録2記載の建物及び、出入庫口から地下1階へ通ずる物件目録3記載の駐車場用通路ならびにその付属施設を所有するために必要な範囲で乙に貸し付ける。

（借地権の準共有持分）

第2条 前条の借地権は（以下「本件借地権」という。）、甲が古庄ビル株式会社に対し設定した借地権と準共有の関係にあるものとし、その持分割合は古庄ビル株式会社91.7%、乙8.3%とする。

（契約期間）

第3条 本契約の期間は、契約を締結した日から甲が株式会社足立都市活性化センターとの間で、本件土地につき建物譲渡特約付定期借地設定契約を締結した平成6年9月21日から30年を経過した平成36年9月20日までとする。

（賃貸料等）

第4条 本件土地の賃貸料は、一ヶ月につき金600,000円とし、乙は甲の請求に基づき下表のとおり、甲の指定する銀行口座に支払うものとする。また、振込み手数料は乙の負担とする。

2 前項の賃貸料は、乙の使用日数が1ヶ月未満の月の地代は日割り計算とする。

3 第1項の規定にかかわらず、平成17年12月から平成18年3月までの地代は平成18年1月末日までに支払うものとする。

区 分	支 払 期 限	金 額（円）
4月から6月までの賃貸料	4月末日	1,800,000円
7月から9月までの賃貸料	6月末日	1,800,000円
10月から12月までの賃貸料	9月末日	1,800,000円
1月から3月までの賃貸料	12月末日	1,800,000円
合 計		7,200,000円

(賃貸料の変更)

第5条 前条の賃貸料は、本件地の固定資産税評価額の変動率および固定資産税額の変動率の単純平均に基づき、以下の方式により、3年ごとに改定を行なう。

改定後地代 =

改定前地代 × (一昨年変動率 × 昨年変動率 × 本年変動率)

- 2 前項の規定にかかわらず、社会経済情勢の大幅な変動があった場合および近隣類似の土地の地代と比較して不相当となった場合は、甲乙協議のうえ、地代を見直すことができる。

(転貸等)

第6条 乙は、次の各号の行為をする場合は、事前に甲の書面による承諾を得なければならない。ただし、乙が足立区竹ノ塚駅公共駐車場条例に基づき、指定管理者に対し管理を委託する場合はこの限りではない。

- 1 物件目録2記載の区分所有建物を公共駐車場以外の目的に使用する場合
- 2 同物件の所有権を第三者に譲渡し、又は賃貸借もしくは使用貸借する場合
- 3 同建物における営業を第三者へ賃貸又は委託する場合
- 4 その他、同建物の占有を第三者へ移す場合

(損害賠償)

第7条 乙は、乙所有の区分所有建物又は乙の管理に属するところで第三者に損害を与えたときは、一切乙の責任において処理し、甲に損害及び迷惑をかけないものとする。

(契約期間満了時の措置)

第8条 第3条に規定する契約期間が満了し、本契約が終了した場合は、乙は甲へ物件目録2および物件目録3記載の建物の乙の共有持分を本件土地に対する何等の権利を含まない建物のみの償却残高(時価)により甲へ売却し、本件借地権は消滅する。なお、売却価格については、事前に誠意をもって甲乙協議し、双方の合意した価格とする。

- 2 乙の物件目録2記載の共有持分の甲への売却に際し必要な経費は、第3条による契約期間満了の場合は乙が負担し、次条の契約解除による場合は甲の負担とする。

(契約の解除)

第9条 次の各号に該当した場合は、本契約を解除することができるものとする。

- 1 乙が本契約に違反したとき。
- 2 甲において、第3条所定の契約期間満了前に本契約を解除する必要性が生じたときは、甲と乙は、問題解決に向けて事前協議をしなければならない。
- 3 前項の事前協議が整った場合、甲は乙より前条に規定する相当の対価で買い受ける。

(連帯債務)

第10条 甲の乙に対する債務の履行につき、古庄孝夫および古庄いちのは、これを古庄ビル株式会社 に委任し、同社が代理してこれを行なう。

(建物の解体費用)

第11条 本契約による賃貸借継続中に本件建物を解体する際は、持分割合、効用比率等の割合に応じて甲乙が費用を分担する。

(その他)

第12条 本契約に定めなき事項又は疑義が生じた場合については、甲乙誠意を持って協議のうえ解決するものとする。

この契約を証するため、本書2通を作成し甲乙各1通を保有する。

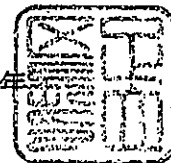
平成17年12月20日

甲 (1) 住 所 東京都足立区竹の塚五丁目7番6号
氏 名 古庄ビル株式会社
取締役社長 古 庄 孝 夫

(2) 住 所 東京都足立区竹の塚一丁目12番16号
氏 名 古 庄 孝 夫

(3) 住 所 東京都足立区竹の塚一丁目12番16号
氏 名 古 庄 い ち の

乙 住 所 東京都足立区中央本町一丁目17番1号
氏 名 足立区
足立区長 鈴 木 恒 年



物件目録1 (公簿による)

	土地の所在	地目	地積	所有者
1	足立区竹の塚五丁目7番3	宅地	208.60㎡	古庄いちの
2	足立区竹の塚五丁目7番4	宅地	225.12㎡	古庄いちの
3	足立区竹の塚五丁目7番5	宅地	354.41㎡	古庄いちの
4	足立区竹の塚五丁目7番7	宅地	363.00㎡	古庄いちの
5	足立区竹の塚五丁目7番6	宅地	287.00㎡	古庄孝夫
6	足立区竹の塚五丁目7番8	宅地	483.00㎡	古庄ビル株式会社
7	足立区竹の塚五丁目7番12	宅地	236.30㎡	古庄ビル株式会社
8	足立区竹の塚五丁目7番17	宅地	237.07㎡	古庄ビル株式会社
計			2,394.50㎡	

物件目録2 (公簿による)

	家屋番号	種類	構造	床面積
1	足立区竹の塚五丁目7番7の2	駐車場	鉄筋コンクリート造 3階建	地下1階部分 985.42㎡ 地下2階部分 1,591.98㎡ 地下3階部分 1,405.90㎡
2	足立区竹の塚五丁目7番7の3	管理人室	鉄筋コンクリート造 1階建	地下1階部分 60.77㎡

物件目録3

地上1階の出入庫口から地下1階に通ずる駐車場用通路およびその付属施設119.80㎡

合 意 書

貸付人 古庄ビル株式会社（以下「甲」という。）と、借受人 足立区（以下「乙」という。）との間において、次の条項により合意した。

第1条 平成26年12月17日付 古庄ビル株式会社ほか1名と乙において締結した建物譲渡特約付借地権設定契約一部変更契約書（以下「一部変更契約書」という。）について、下記のとおり古庄孝夫から古庄ビル株式会社に所有権移転がなされたため、平成27年3月31日にその地位を甲が承継した。

土地の所在（地番）	地目	地 積	所有権者	
			変更前	変更後
足立区竹の塚五丁目7番3	宅地	208.60 m ²	古庄孝夫 古庄ビル(株)	古庄ビル(株)
足立区竹の塚五丁目7番4	宅地	225.12 m ²	古庄孝夫	古庄ビル(株)
足立区竹の塚五丁目7番5	宅地	354.41 m ²	古庄孝夫	古庄ビル(株)
計		788.13 m ²		

第2条 その他については、一部変更契約書のとおりとする。

甲と乙とは、本書を2通作成し、それぞれ記名・押印のうえ、その1通を保有する。

平成29年12月5日

甲 住 所 足立区竹の塚五丁目7番6号

氏 名 古庄ビル株式会社
代表取締役 古庄 正法

乙 住 所 足立区中央本町一丁目17番1号

氏 名 足立区
代表者 足立区長 近藤 弥生

