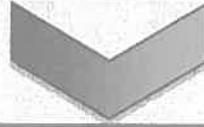


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 6月11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 6月26日 午前 9時00分から 令和 7年 7月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月 9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 7月17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10日 午前 9時20分から 令和 7年 7月14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 6月11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	39,570,000 31,656,000	一括	7,914,000	132,542	28,401
1	5,820,000				
2	33,750,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 墨田区東向島一丁目 |
| | 地 番 | 3番38 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 63.84平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 墨田区東向島一丁目3番地38 |
| | 家屋 番号 | 3番38 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.83平方メートル
2階 40.83平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月13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】

オールユニバース株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 墨田区東向島一丁目 |
| | 地 番 | 3 番 3 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 63.84 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 墨田区東向島一丁目 3 番地 3・8 |
| | 家屋 番号 | 3 番 3 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 40.83 平方メートル
2 階 40.83 平方メートル |



令和6年(ケ)第572号
令和7年3月18日受理
令和7年4月23日提出
(評価人 紺谷昌弘)

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 御 供 英一郎 (印)

(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 | 墨田区東向島一丁目 |
| | 地 番 | 3 番 3 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 63.84 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 墨田区東向島一丁目 3 番地 3 8 |
| | 家屋 番号 | 3 番 3 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 40.83 平方メートル
2 階 40.83 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	墨田区東向島一丁目27番14号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（一部公衆用道路）（物件1） ☐ 公衆用道路（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 種類： ☐ ある 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占有している（ただし、4、5枚目のとおり） ☒ 「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 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある ☐ 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	
占有者		オールユニバース株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ ☒ 居宅 (ただし、4、5枚目のとおり)	
■関係人 (■B (占有者の担当者) 等) の陳述 / ■提出文書 (回答書等) の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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 当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		現在の占有権原は使用借権であるが、それに至る経緯等については、4枚目のとおり	
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
(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (占有者の担当者)	私はオールユニバース株式会社の担当者です。本件建物は、これまでは当社が賃借して、民泊の施設として使用（運営）してきました。もともとは、所有者が旅館業の営業許可をとって、当社の関連会社であるユー・アイホーム株式会社が管理委託契約（令和3年3月21日から1年、以後、自動更新）によって民泊の施設として運営をしていたのですが、令和5年3月1日からは、所有者から当社が賃借して、民泊の施設として使用することになったものです。契約書上、契約期間は2年間で更新されない定期賃貸借契約となっており、賃料は基本的に月額41万円になっていました。契約期間は令和7年2月末日までとなっていました。特に、更新や再契約をせずに、そのまま賃借して民泊の施設として使用してきました。当方が借主ですが、定期賃貸借契約関係の説明書面の交付や終了書面の通知などのやり取りはしていません。 そうしたところ、今回、執行官から連絡があり、本競売手続が開始されたということでしたので、このまま民泊の施設として使用するのとは相当でないということで、所有者と話し合い、立入調査が行われた令和7年4月15日ごろに所有者と当社との賃貸借契約は終了することにし、賃料の支払も終了したということになります。よって、現在は民泊の募集等はやめています。本件建物の室内には、立入調査の際と変わっておらず、ベッドなどの民泊の備品関係（動産）（この動産類はオールユニバース株式会社の所有）はまだそのまま置いてあり、建物の管理は、引き続き当社が行っている状況です。これは任意売却を検討しているためであり、買主によっては、民泊の備品関係ごと購入を希望される場合があるためにそのままの状態にしています。もし、競売手続で売却される場合には、民泊の備品関係（動産）は当社において引き上げる予定です。こういった状況ですので、現在、本件建物は当社が無償で管理しているということになります。
A (所有者)	私は本件物件の所有者です。本件建物の契約関係等の経緯や現状は、Bが説明したとおりです。本競売手続が開始されたために、私とオールユニバース株式会社の本件建物に関する賃貸借契約は終了し、現在は賃料は発生していません。 （以上、令和7年4月22日電話聴取）

（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 本件物件の現況は、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 初回臨場時に、本件建物のインターフォンを押すと、外国人旅行者の応答があったが、日本語が分からないということで、それ以上の話は聞けなかった。立入調査時（Bが調査に立会）において、本件建物の室内は、民泊の施設として使用されてきた模様であり、ベッドや洗濯機などの動産類（民泊用の備品類）が存在した。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等から、3枚目のとおり、現在はオールユニバース株式会社が占有（占有権原は使用貸借）しているものと認めた。
その契約の経緯等については、4枚目のとおり。

(調査経過用)

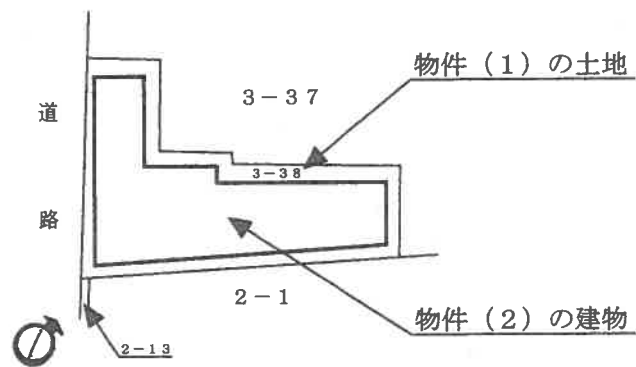
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年4月1日 12:30-12:40	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書差置、外国人旅行者が在室の様様
令和7年4月2日	当庁	所有者に占有関係照会書及び臨場日時通知書等送付（郵送）
令和7年4月8日	当庁	所有者から電話で聞いたオールユニバース株式会社に連絡（電話）しBと立入調査につき調整、同社に占有関係照会書及び臨場日時通知書送付（FAX）
令和7年4月15日 16:30-16:45	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、立入調査、Bが調査に立会、同人にオールユニバース株式会社宛の占有関係照会書交付
令和7年4月22日	当庁	B及び所有者に電話聴取、オールユニバース株式会社の商業登記情報取得

(特記事項)

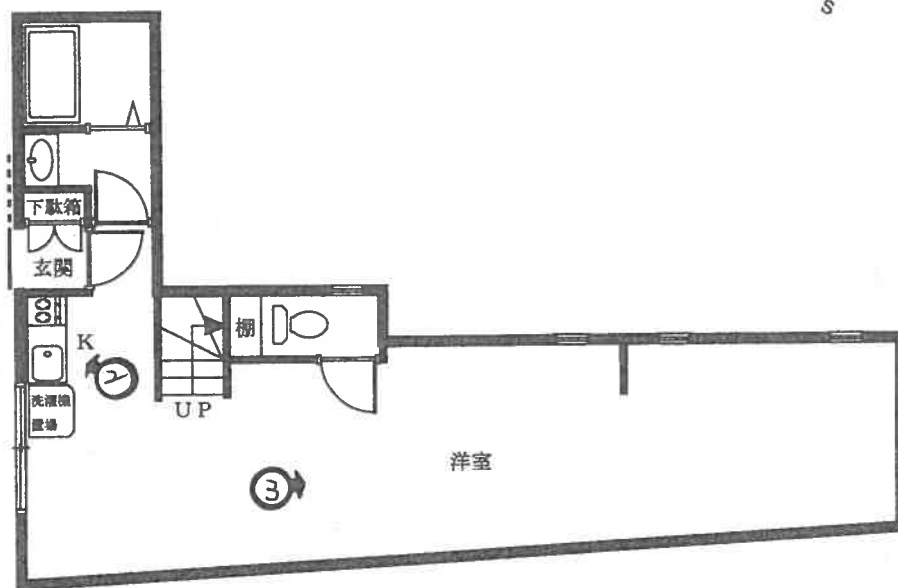
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)

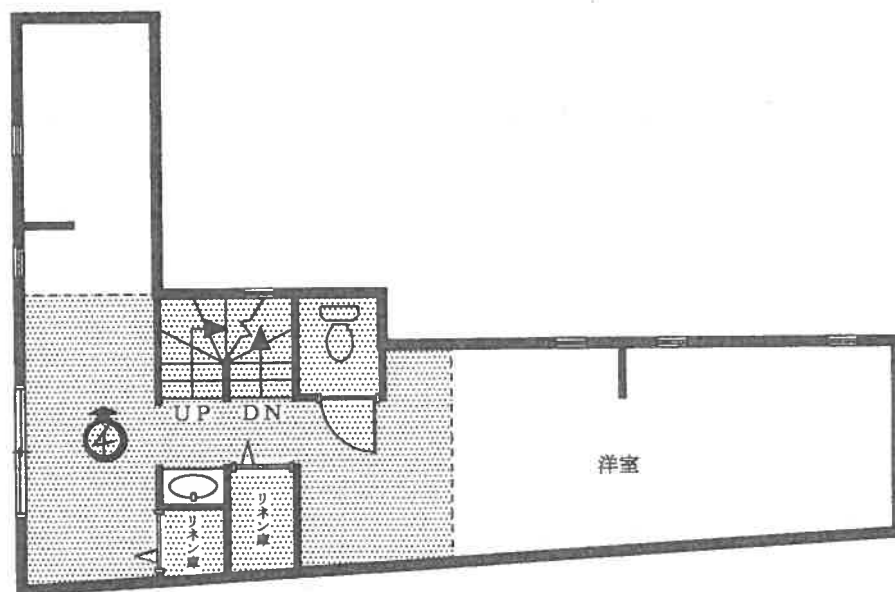


←○写真撮影位置方向

(1階)



(2階)



2階屋根裏収納 約20㎡

←○写真撮影位置方向

1



2



3



(9 枚目)

4



(10 枚目)

令和6年（ケ）第572号
令和7年4月15日 現地調査
令和7年4月28日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 紺谷 昌弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 39,570,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,820,000 円
物件2（建物）	金 33,750,000 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		地 目 宅地一部公衆用道路
2			住居表示 墨田区東向島一丁目27番14号
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 | 墨田区東向島一丁目 |
| | 地 番 | 3番38 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 63.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 墨田区東向島一丁目3番地38 |
| | 家屋 番号 | 3番38 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.83平方メートル
2階 40.83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	東武伊勢崎線・亀戸線「曳舟」駅の西方約450m（道路距離、徒歩約6分）、墨田区東向島一丁目27番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	店舗兼居宅及び一般住宅等が混在する近隣商業地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 ※特記事項参照 80% （指定） 300% （指定） 準防火地域、新防火規制区域 22m第三種高度地区 日影規制：5-3h、6.5m（二）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	63.84㎡ （登記地積） 不整形 間口約8.6m、奥行約12m ほぼ平坦 セットバック済み部分を含む
接面道路の状況等	南西側幅員約3.8m舗装区道（建築基準法第42条2項該当）に ほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地等として利用されている。 建物の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり
	※供給処理施設における「あり」とは、前面道路に該当施設の本管 （以下、施設管という）が通っていることをいう。「なし」とは、 同様に、施設管が通っていないことをいう。「不明」とは、前面道 路に施設管が通っているか否かが確認出来ない場合をいう。	
特 記 事 項	・用途地域は、水戸街道から20m超については上記のとおり であるが、20m以内については、下記のとおりである。 近隣商業地域、建蔽率80%、容積率300%、防火地域 新防火規制区域、最低限高度地区、35m高度地区 ・南西側区道は建築基準法第42条2項に該当している。本件土 地のうち、西側約0.2mの幅でセットバックが行われている が、道路状には整備されていない。 ・墨田区水害ハザードマップ（洪水、高潮、雨水出水等）に 浸水予想の記載がある。	

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	令和2年3月25日 新築 約5年 約30年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 サイディング等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング等 キッチン、浴室、トイレ、洗面室、屋根裏収納等 避難口誘導灯が設置されている。
床面積（現況）	1階 40.83㎡ 2階 40.83㎡ 延 81.66㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 ※避難口誘導灯の設置等、民泊利用可能な仕様 2K
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	オールユニバース(株)が占有している。占有権原は使用借権である。	
特 記 事 項	・オールユニバース(株)によると、本件建物はオールユニバース(株)が賃借して、民泊の施設として使用（運営）してきたが、令和7年4月15日ごろに賃貸借契約は終了したとのことである。また、民泊の備品関係（動産）は、競売手続で売却される場合には、引き上げる予定であるとのことである。詳細は現況調査報告書参照。 ・屋根裏収納は、広さ約20㎡、高さ約1.3m、床はフローリングである。 ・建築計画概要書によれば、令和元年10月28日付で確認済証、令和2年3月25日付で検査済証が交付されている。	

第5 評価額算出の過程

目的物件は民泊に利用されていた投資用物件であるので、本件では積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更 地 価 格		地 積 (m^2) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) オ
	標準画地価格 (円/ m^2) ア	個別 格差 イ			
1	479,000	$\times 0.95$	$\times 63.84$	$\times 0.95$	$= 27,600,000$

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格： 下記規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して地域の標準画地の価格を求めた。なお、標準画地は、近隣地域において、土地の概況（間口・奥行、規模等）が標準的な中間画地を想定した。

基準地 墨田5-12

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 483,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 108/100 & \times & 100/100 & \times & 100/109 & = & 479,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正： 令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正： 公示地等は標準的な画地であり、補正の必要なし。

地 域 格 差： 公示地等の所在地域は対象地域に比して、最寄り駅の性格で劣るが、最寄り駅への接近性、街路条件、行政的条件、環境条件等で優ることを考慮して、総合的な地域格差を判定した。

イ 個別格差： 形状、道路負担等を考慮した。

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態等を考慮して判定した。

② 物件 2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建 物 価 格 (円) エ
2	290,000	× 81.66	× 0.81	= 19,180,000

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5年、経済的残存耐用年数約30年、観察減価率5%（保守管理の状況等を考慮）

- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率：経済的残存耐用年数 ÷ (経過年数 + 経済的残存耐用年数) × (1 - 観察減価率)

現価率 = 30年 ÷ (5年 + 30年) × (1 - 0.05) = 0.81（小数点第3位を四捨五入）

2 積算価格の判定

前記により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ウ
1	27,600,000	× 0.75	法定地上権	= 20,700,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権が成立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。

ウ 土地利用権等価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除及び 加算 (円) イ	積算価格 (円) ウ	価格構成比 (%) エ
1	27,600,000	－ 20,700,000	= 6,900,000	14.7
2	19,180,000	＋ 20,700,000	= 39,880,000	85.3
積算価格 (合計)			46,780,000	100

ア 基礎となる価格：前記1①オ、②エ

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

エ 価格構成比：各物件の価格割合（小数点第2位を四捨五入）

Ⅱ 収益価格の試算

収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

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

総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	純収益 (円) ウ	還元利回り エ	収益価格 (円) オ
3,996,000	- 765,000	= 3,231,000	÷ 6.2%	= 52,110,000

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

イ 総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を加算した。

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

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

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

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

本件は民泊に利用されていた投資用物件であったことを考慮して、積算価格及び収益価格をほぼ同等に関連づけ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	46,780,000円
② 収 益 価 格	52,110,000円
③ 調 整 後 の 価 格	49,460,000円

2 評価額の判定

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

物件 番号	調 整 後 の 価 格 (円) ア	価 格 構 成 比 イ	市 場 性 修 正 ウ	競 売 市 場 修 正 エ	引 受 債 務 相 当 額 (円) オ	評 価 額 (円) カ
1	49,460,000	×14.7%	×1.0	×0.8		= 5,820,000
2		×85.3%	×1.0	×0.8	—	= 33,750,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						39,570,000

ア 調整後の価格：積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

イ 価格構成比：積算価格の構成比。前記Ⅰ2②エ

ウ 市場性修正：必要なし。

エ 競売市場修正：「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した修正を行った。

オ 引受債務相当額：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。

カ 評 価 額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6 参考価格資料

東京都基準地価格 (墨田5-12)

所 在 : 墨田区東向島五丁目225番3外 「東向島5-3-6」

価 格 : 483,000円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「東向島」駅から約50m (道路距離)

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 272㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北側5.6m区道

用 途 指 定 等 : 近隣商業地域 (建蔽率80%、容積率300%)、準防火地域、高度地区

地 域 の 概 要 : 店舗兼共同住宅、店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域

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7年4月28日

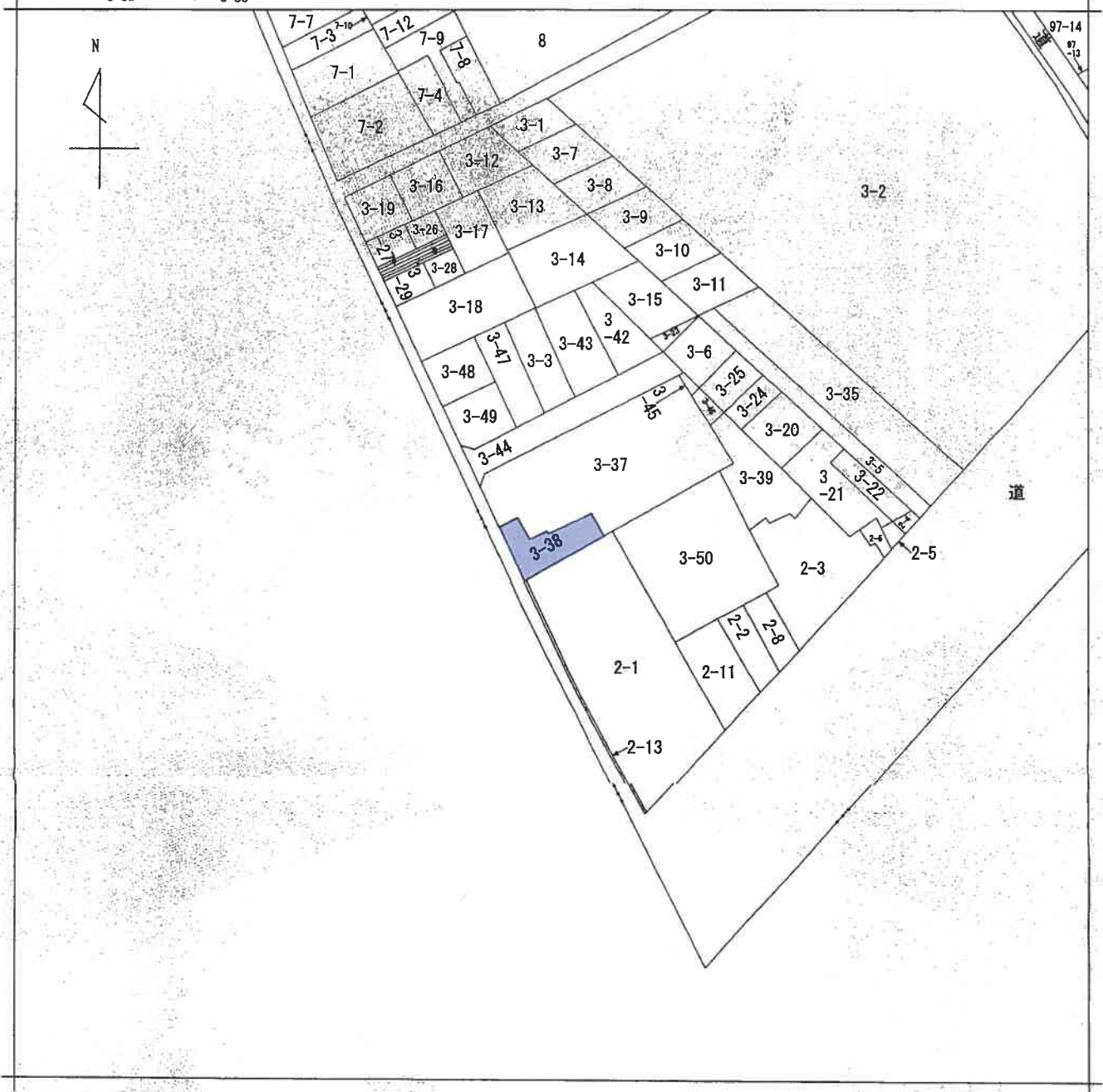
評価人 不動産鑑定士

紺谷 昌弘

位置図



イ 3-30
ロ 3-31
ハ 3-32
ニ 3-33
ホ 3-34



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	墨田区東向島一丁目				地番	3番38			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)	平成5年10月1日	補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年9月17日
東京法務局墨田出張所
登記官

請求番号：23-1
(1/1)

登記年月日：令和2年4月15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6年9月17日 東京法務局墨田出張所

登記官

各階平面図

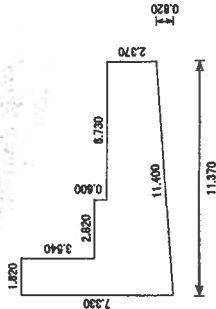
3番38

建物図面

家屋番号

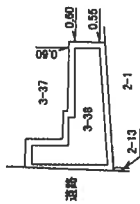
建物の所在
墨田区東向島一丁目3番地38

1階平面図(各階平面図)



求積表

1.820 x	3.540	=	6.442800
4.640 x	0.600	=	2.784000
(3.190 +	2.370) x	=	31.608500
計			40.835300
床面積			40.83㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500