

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

令和6年（ケ）第316号

令和6年（ヌ）第174号

注 意 書

本件は、令和6年（ケ）第316号事件に、令和6年（ヌ）第174号事件を併合し、一括して売却するものです。

併合前の物件番号と併合後の物件番号との対応関係は別表のとおりです。

現況調査報告書及び評価書については、併合前の物件番号による記載がなされておりますが、物件明細書及び補充評価書については、併合後の物件番号による記載がなされておりますので、閲覧の資料を参照する際は、ご注意ください。

東京地方裁判所民事第21部

(別表)

併合後の 物件番号	令和6年(ケ)第316号 の物件番号	令和6年(ヌ)第174号 の物件番号
1	1	
2	2	
3	3	
4		1

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月27日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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 9月11日 午前 9時00分から 令和 7年 9月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月25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10月 3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 9月26日 午前 9時20分から 令和 7年 9月30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 8月27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）
1～4	59,550,000 47,640,000	一括	11,910,000	193,532	41,470
1	140,000				
2	13,020,000				
3	30,430,000				
4	15,960,000				



物 件 目 録

1 所 在 文京区千駄木三丁目
地 番 247番3
地 目 宅地
地 積 9.96平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分215分の100

2 所 在 文京区千駄木三丁目
地 番 247番6
地 目 宅地
地 積 143.26平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 A

3 所 在 文京区千駄木三丁目247番地6
家屋 番号 247番6の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 22.29平方メートル
2階 30.45平方メートル
3階 26.89平方メートル

所有者 A



令和 6年(ケ)第 316号
令和 6年(ヌ)第 174号

物 件 目 録

4 所 在 文京区千駄木三丁目247番地6

家屋 番号 247番6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 46.84平方メートル
2階 46.23平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 約47.24平方メートル
2階 46.23平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 プレハブ造平家建

床 面 積 約2平方メートル

所有者 A



令和 6 年 (ケ) 第 3 1 6 号

令和 6 年 (ヌ) 第 1 7 4 号

物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 3 1 日

東京地方裁判所民事第 2 1 部

裁判所書記官 出 崎 恵

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 4】

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 4】

賃借権

範 囲	全部
賃借人	TOKHOUSE 株式会社
期 限	令和 1 2 年 1 1 月 1 8 日まで
賃 料	月額 1 0 0 , 0 0 0 円
敷 金	なし
保証金	なし
特 約	転貸可

審尋の結果、上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。1 0 2 号室を転借人 D が、2 0 1 号室を転借人 E がそれぞれ占有し、その余の部分を原賃借人 TOKHOUSE 株式会社が占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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 4】

審尋の結果によれば、占有者 TOKHOUSE 株式会社が改装費等を支出した旨

主張する可能性がある。

《 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 文京区千駄木三丁目
地 番 247番3
地 目 宅地
地 積 9.96平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分215分の100

- 2 所 在 文京区千駄木三丁目
地 番 247番6
地 目 宅地
地 積 143.26平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 A

- 3 所 在 文京区千駄木三丁目247番地6
家屋 番号 247番6の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積
1階 22.29平方メートル
2階 30.45平方メートル
3階 26.89平方メートル

所有者 A



令和 6年(ケ)第 316号
令和 6年(ヌ)第 174号

物 件 目 録

4 所 在 文京区千駄木三丁目247番地6

家屋 番号 247番6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 46.84平方メートル
2階 46.23平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 約47.24平方メートル
2階 46.23平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 プレハブ造平家建

床 面 積 約2平方メートル

所有者 A



令和 6 年（ケ）第 3 1 6 号
令和 6 年 9 月 3 日受理
令和 6 年 1 0 月 8 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 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 文京区千駄木三丁目
地 番 247番3
地 目 宅地
地 積 9.96平方メートル

共有者 A 持分215分の100

2 所 在 文京区千駄木三丁目
地 番 247番6
地 目 宅地
地 積 143.26平方メートル

所有者 A

3 所 在 文京区千駄木三丁目247番地6
家屋 番号 247番6の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 22.29平方メートル
2階 30.45平方メートル
3階 26.89平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都文京区千駄木三丁目52番8号		
土地	物件1. 2		
現況地目	■宅地（物件2）（一部公衆用道路） ■公衆用道路（物件1）		
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 上記の者が物件2の土地上下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	物件1の土地は公衆用道路として利用されている。		
建物	物件3		
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住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ） 第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ■土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

[illegible]

(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 令和6年10月2日解錠の上、本件建物内に立ち入ったところ、下記に掲げた事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) ライフライン調査の結果
 - (2) 表札が建物所有者のものであること
 - (3) 建物内に建物所有者宛に郵便物が存在すること
 - (4) 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 物件2の土地には、本件建物の他に本件建物所有者所有の目的外建物が存在している。
- 4 評価人の調査によれば、物件2の土地に北東側及び南東側で接する道路は、いずれも区道で建築基準法42条2項道路とのこと
- 5 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
6年9月4日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
6年9月17日 15:00-15:15	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■建物使用者に対し通知書差置
6年10月2日 12:40-13:30	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行
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10月 2日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

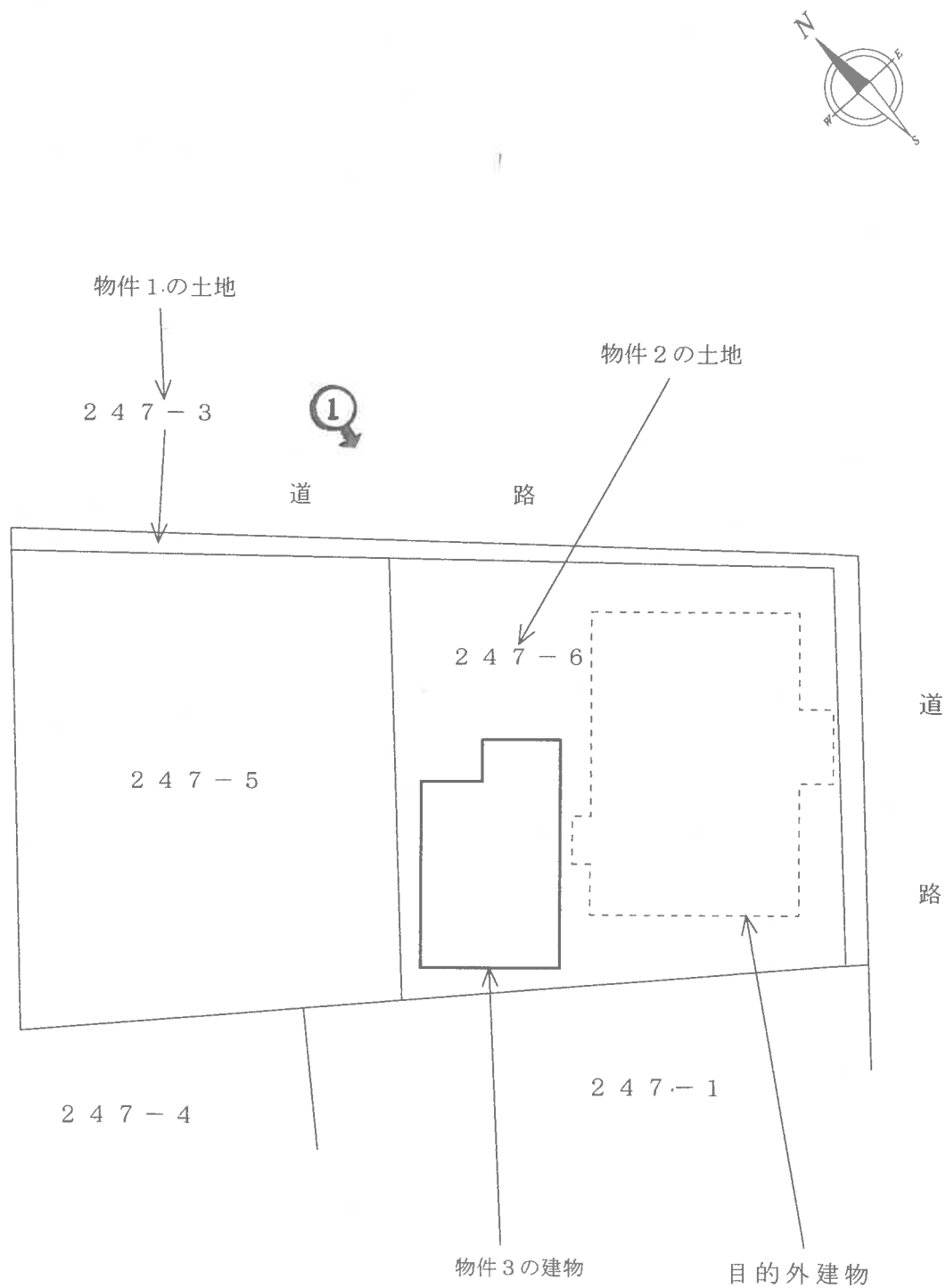
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真3葉添付)

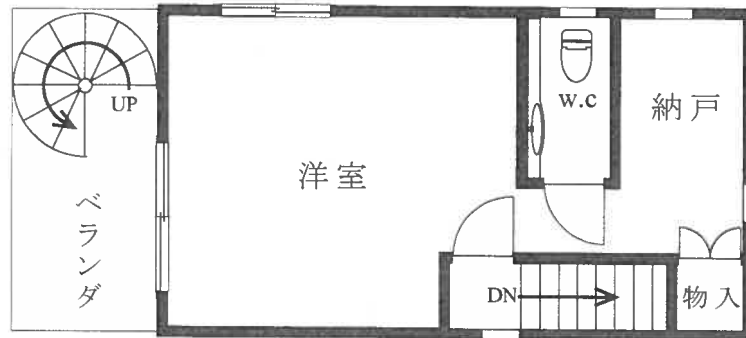
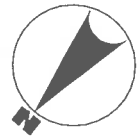
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

(土地建物位置関係図)

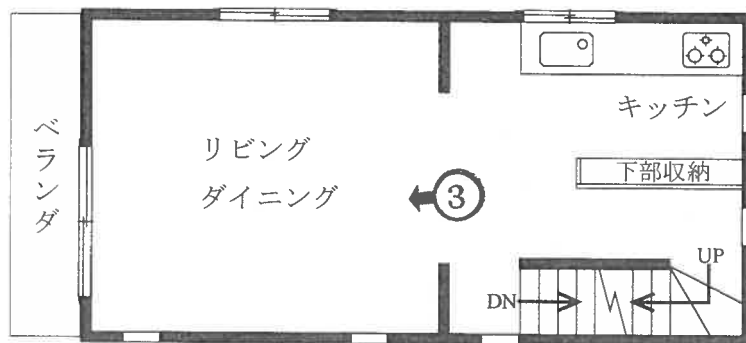
令和6年(ケ)第316号



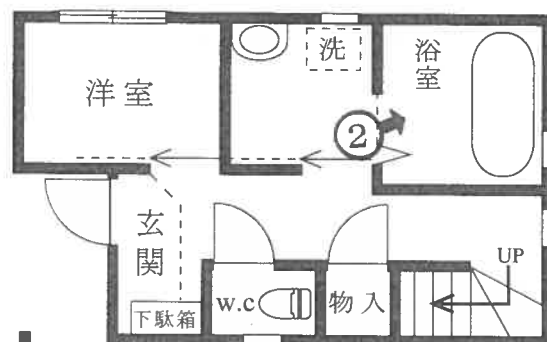
←○写真撮影位置と方向



3階



2階



1階

←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和 6 年 (又) 第 174 号
令和 6 年 9 月 3 日受理
令和 6 年 10 月 8 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 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 文京区千駄木三丁目247番地6

家屋 番号 247番6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 46.84平方メートル
2階 46.23平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	東京都文京区千駄木三丁目52番9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異なる (■主たる建物 ☐ 附属建物) ■種類：共同住宅 ■構造：木造スレート葺2階建 ■床面積：1階 約47.24平方メートル (約1平方メートル増築, 約0.6平方メートル減失)			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある	{ 種類：物置 構造：プレハブ造平家建 床面積：約2平方メートル		
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住居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)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
1	☒ 全部 ☐ TOKHOU SE株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・10・30 自R2・10・30 至R12・10・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	101号室は代表者Aが社 宅として使用している。 賃料については不明
1	☐ 全部 ☒ 102号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・8・1 自R6・8・1 至R7・7・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 95,000 円 ☐ 敷 ☒ 保 20,000 円	貸主: TOKHOU S E株式会社
1	☐ 全部 ☒ 201号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・4・16 自R6・5・1 至R7・4・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 95,000 円 ☐ 敷 ☒ 保 20,000 円	貸主: TOKHOU S E株式会社
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 賃借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

(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 (物件 1 関係)			
所 在	文京区千駄木三丁目		
地 番	2 4 7 番 6		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	1 4 3 . 2 6 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 4 6 . 8 4 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			
☐ 関係人 (☐ (建物所有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () 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	年 月 日		
最初の契約日	年 月 日		
契約日	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	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎 金	円 (毎 限り	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 (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「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
A (101号室占有者)	本件建物は、建物所有者からTOKHOUSE株式会社が借り受け、それを転貸しています。 本件建物の賃料については言いたくありません。 本件建物101号室については、TOKHOUSE株式会社の代表者である私が社宅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。
B (102号室占有者)	本件建物の102号室については、私が住居として使用しています。 本件建物の契約書については紙では持っていません。PDFならありますので、携帯にあるPDFを提示します。 本件建物は、今年（令和6年）8月1日から借りており、契約期間は1年間です。 家賃については、一ヶ月95,000円です。 他は詳しいことは分かりません。 本件建物に不具合等はありません。
C (201号室占有者)	本件建物の201号室については、私が家族とともに住居として使用しています。 本件建物の契約関係については、送付しました契約書の内容で間違いありません。 契約期間は、1年間で自動更新となっていると思います。 現在の契約期間は、令和6年5月1日から令和7年4月30日までです。 本件建物に不具合等はありません。 (令和6年10月2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、占有者等から提出された契約書及び現場の状況から3枚目記載のとおり認定した。
- 3 各占有者の占有権原については、102号室及び201号室の占有者は、TOKHOUSE株式会社から転貸を受け占有していることが認められる。
マスターリースであるTOKHOUSE株式会社については、
 - (1) 201号室占有者は、201号室の契約は自動更新の1年契約であり、現在の契約期間は令和6年5月1日から令和7年4月30日であると認識しており、同占有者から提出された契約書の表題も1年契約となっているが、その契約書に記載された契約期間については訂正前の契約終了日が令和5年5月1日となっているにもかかわらず、終了日については訂正されており、訂正後の契約終了日は令和7年9月30日になっていること。
 - (2) ライフライン調査の結果、水道の供給契約者はTOKHOUSE株式会社の代表者であるAとなっており、その供給開始年月日は平成30年7月12日であること。
 - (3) 本件建物の賃料については、提出された契約書にその記述は無く、Aも金額について陳述を拒んだこと。
以上の理由から、マスターリースであるTOKHOUSE株式会社の原契約については疑義があり、本件の賃借権は保護されるべき賃借権であるというには疑いがあると言わざるを得ない。
なお、本件建物所有者に対し占有権原に関する照会書を差置くも期限までに回答を得られなかった。
- 4 本件建物の南西側には未登記の物置が存在するが、同物置は本件建物に隣接して建てられ、その基礎の部分は土地に定着していることから、本件建物の附属建物と認定した。なお、同物置は難錠のためシャッターを開けることができず、物置内の状況については確認することができなかった。
- 5 本件建物は、目的外土地の一部に建てられている。
- 6 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9月4日 : - :	当庁 (郵便)	■ ライフライン調査
6年9月17日 15:15-15:30	物件所在地	■ 物件確認 ■ 物件調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 建物使用者に対し通知書及び占有権原に関する照会書差置 ■ 建物所有者に対し占有権原に関する照会書差置
6年10月2日 11:50-12:40	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 ■ A, B及びCより面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

■ 令和 6年10月 2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。

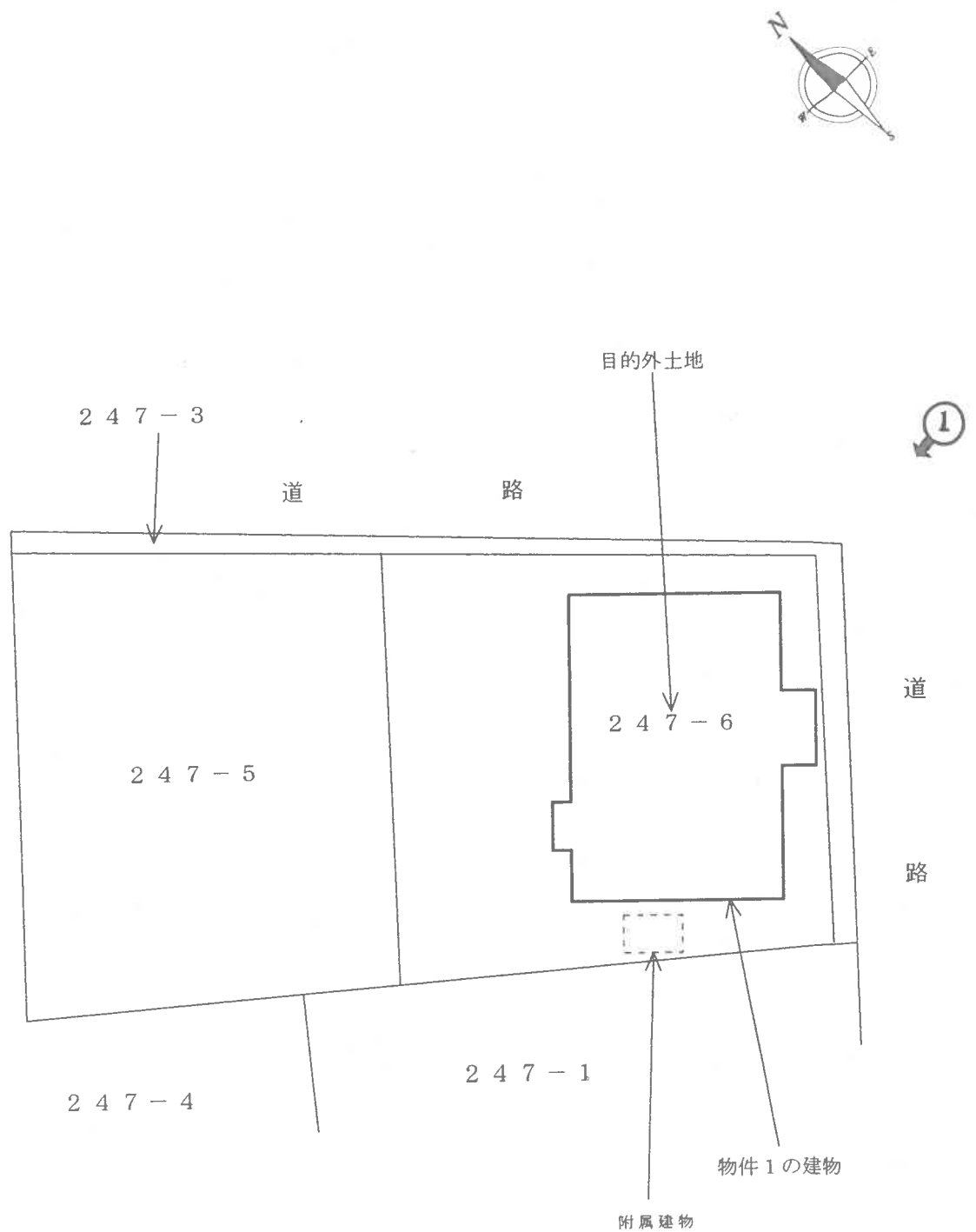
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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
(7 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和6年(ケ)第316号

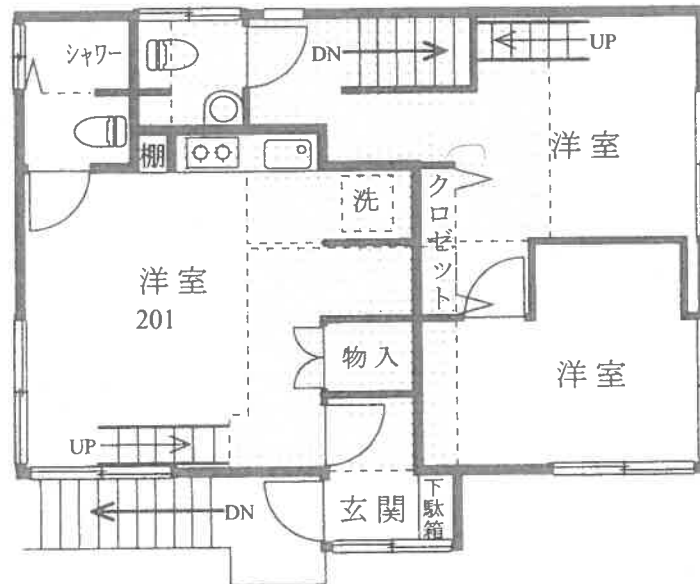


←○写真撮影位置と方向

建物間取図

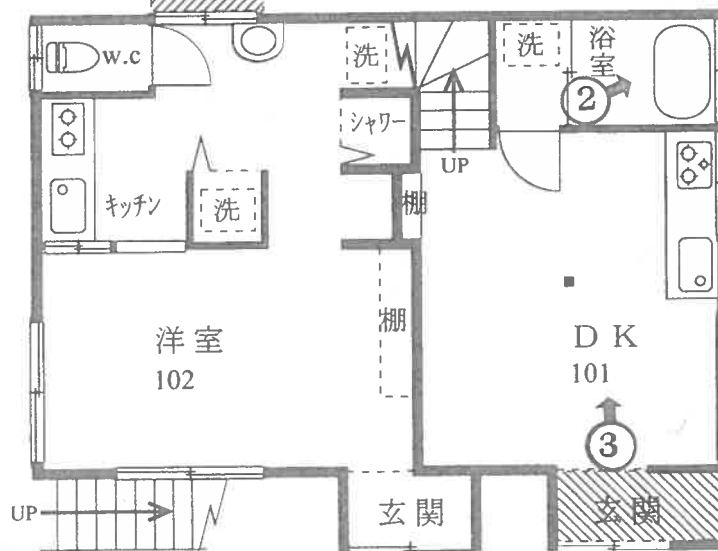
令和6年(ヌ)第174号

2 階



ロフト部分

1 階



滅失部分
約 0.6 m²



増築部分
約 1 m²

◀○: 写真撮影位置と方向



(附属建物)

物置

シャッター

◀○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和6年（ケ）第316号
令和6年（ヌ）第174号
令和7年6月25日 評 価

補 充 評 価 書

東京地方裁判所 民事第21部 御中

評価人 紺谷 昌弘

令和6年10月22日付で提出した評価書および令和7年4月2日付で提出した補充評価書について、下記事項を考慮し、次のとおり補充評価いたします。

記

物件4建物の占有者が主張する賃借権を次の条件で引受することとなった。

範 囲	全部
期 限	令和12年11月18日まで
賃 料	月額100,000円
敷 金	なし
保証金	なし
特 約	転貸可

当該事項を考慮した場合の評価額は以下のとおりである。

令和 6年(ケ)第 316号
令和 6年(ヌ)第 174号

物 件 目 録

1 所 在 文京区千駄木三丁目
地 番 247番3
地 目 宅地
地 積 9.96平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分215分の100

2 所 在 文京区千駄木三丁目
地 番 247番6
地 目 宅地
地 積 143.26平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 A

3 所 在 文京区千駄木三丁目247番地6
家屋 番号 247番6の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 22.29平方メートル
2階 30.45平方メートル
3階 26.89平方メートル

所有者 A

令和 6年(ケ)第 316号
令和 6年(ヌ)第 174号

物件目録

4 所 在 文京区千駄木三丁目247番地6

家屋 番号 247番6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 46.84平方メートル
2階 46.23平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 約47.24平方メートル
2階 46.23平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 プレハブ造平家建

床 面 積 約2平方メートル

所有者 A

目的物件は2棟の建物及びその敷地等である。本件評価では、居宅部分（物件1 公衆用道路を含む）と共同住宅部分に分けて評価を行った。共同住宅部分については、積算価格に加え収益価格を求めて、評価額を決定した。

1 基礎となる価格

① 物件2（土地）

物件2の建付地価格を2範囲（物件2－1：物件3建物（居宅）の敷地等の部分、物件2－2：物件4建物（共同住宅）の敷地等の部分）に分けて次のとおり求めた。

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			
2－1	737,000	× 0.94	× 約58.79	× 0.95	= 38,690,000
2－2	737,000	× 0.90	× 約84.47	× 0.95	= 53,230,000
物件2（合計）					91,920,000

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 台東－3

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 575,000\text{円/㎡} & \times & 109/100 & \times & 100/100 & \times & 100/85 & = & 737,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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、最寄駅への接近性で優るが、最寄駅の性格、街路条件、環境条件で劣ることを考慮して、総合的な地域格差を判定した。

イ 個別格差

物件2－1：道路負担等の要因を総合的に考慮した。

物件2－2：セットバック、準角地、基準容積率等の要因を総合的に考慮した。

ウ 地 積

物件2－1：物件3の建築計画概要書記載の敷地面積にセットバック済み面積を加算して求めた数量。

物件2－2：物件2の登記数量から物件2－1の面積を控除した数量。

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 1（公衆用道路）

物件 1 は道路として利用されているので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	地積 (㎡) イ	道路価値率 ウ	持分 エ	土地価格 (円) オ
1	737,000	× 9.96	× 0.05	× 100/215	= 170,000

ア 標準画地価格：前記①ア

イ 地 積：登記数量による。

ウ 道路価値率：現況道路であることを考慮し価値率を5%と判定した。

エ 持 分：登記上の持分割合

③ 物件 3・4（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
3	222,000	× 79.63	× 0.51	= 9,020,000
4	219,000	× 約95.47	× 0.12	= 2,510,000

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：（物件 3）登記数量、（物件 4）現況数量（附属建物約2㎡を含む）

ウ 現 価 率：

（物件 3）

- ・経過年数約15年、経済的残存耐用年数約20年、観察減価率10%（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。

$$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$\text{現価率} = 20 \text{年} \div (15 \text{年} + 20 \text{年}) \times (1 - 0.1) = 0.51 \quad (\text{小数点第3位を四捨五入})$$

（物件 4）

- ・経過年数約60年、経済的残存耐用年数約9年、観察減価率10%（保守管理の状況、アスベスト使用の可能性等を考慮）
- ・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。

$$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$\text{現価率} = 9 \text{年} \div (60 \text{年} + 9 \text{年}) \times (1 - 0.1) = 0.12 \quad (\text{小数点第3位を四捨五入})$$

2 居宅部分（物件1＋物件（2－1）＋物件3）の評価額の判定

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 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
2－1	38,690,000	× 0.75	法定地上権	= 29,020,000

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 内訳価格及び一括価格

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	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) カ
1	(170,000)	－0)		×1.00	×0.8	140,000
2－1	(38,690,000)	－29,020,000)		×1.00	×0.8	7,740,000
3	(9,020,000)	＋29,020,000)	×1.0	×1.00	×0.8	30,430,000
一括価格 (合計)						38,310,000

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

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。

カ 評 価 額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

3 共同住宅部分（物件（2－2）＋ 物件4）の評価額の判定

① 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。

①－1 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
2－2	53,230,000	× 0.75	法定地上権	= 39,920,000

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。

①－2 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
2－2	53,230,000	－ 39,920,000	13,310,000	23.9
4	2,510,000	＋ 39,920,000	42,430,000	76.1
積算価格 (合計)			55,740,000	100.0

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記3①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）

② 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
1,200,000	- 553,000	= 647,000	÷ 6.8%	= 9,510,000

ア 総収益：賃貸部分は実際の賃料等を採用し、また自用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。

③ 評価額の判定

③－１ 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。

本件は賃貸中の物件であることから、収益価格を中心に積算価格を関連づけて調整を行い、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	55,740,000円
② 収 益 価 格	9,510,000円
③ 調 整 後 の 価 格	27,600,000円

③－２ 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
2－2	27,600,000	×23.9%	×1.0	×0.8	—	= 5,280,000
4		×76.1%	×0.95	×0.8		= 15,960,000

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3①

ウ 市場性修正：物件2－2：必要なし。

物件4：賃借人が改装費等を支出した旨主張する可能性があることを考慮し、減価率を5%と判定した。

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。

4 一括価格の判定

前記により求めた居宅部分及び共同住宅部分の価格は下記のとおりである。

	物件番号	評価額
居宅部分	物件 1	140,000円
	物件 2－1	7,740,000円
	物件 3	30,430,000円
共同住宅部分	物件 2－2	5,280,000円
	物件 4	15,960,000円

補充後の評価額

物件 番号	評 価 額
1	140,000円
2	13,020,000円
3	30,430,000円
4	15,960,000円
一括価格（合計）	59,550,000円

※物件 2 の評価額は物件 2－1 と物件 2－2 の合計額

以 上

令和6年（ケ）第316号
令和6年（ヌ）第174号
令和7年4月2日

補 充 評 価 書

東京地方裁判所 民事第21部 御中

評価人 紺谷 昌弘

令和6年10月22日付で提出した評価書について、下記事項を考慮し、次のとおり補充評価いたします。

記

事件の併合を受けての一括売却を行うこととなった。当該事項を考慮した場合の評価額は以下のとおりである。

物 件 目 録

1 所 在 文京区千駄木三丁目
地 番 247番3
地 目 宅地
地 積 9.96平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分215分の100

2 所 在 文京区千駄木三丁目
地 番 247番6
地 目 宅地
地 積 143.26平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 A

3 所 在 文京区千駄木三丁目247番地6
家屋 番号 247番6の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 22.29平方メートル
2階 30.45平方メートル
3階 26.89平方メートル

所有者 A

令和 6年(ケ)第 316号
令和 6年(ヌ)第 174号

物 件 目 録

4 所 在 文京区千駄木三丁目247番地6

家屋 番号 247番6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 46.84平方メートル
2階 46.23平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 約47.24平方メートル
2階 46.23平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 プレハブ造平屋建

床 面 積 約2平方メートル

所有者 A

目的物件は2棟の建物及びその敷地等である。本件評価では、居宅部分（物件1 公衆用道路を含む）と共同住宅部分に分けて評価を行った。共同住宅部分については、積算価格に加え収益価格を求めて、評価額を決定した。

1 基礎となる価格

① 物件2（土地）

物件2の建付地価格を2範囲（物件2－1：物件3建物（居宅）の敷地等の部分、物件2－2：物件4建物（共同住宅）の敷地等の部分）に分けて次のとおり求めた。

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			
2－1	724,000	× 0.94	× 約58.79	× 0.95	= 38,010,000
2－2	724,000	× 0.90	× 約84.47	× 0.95	= 52,290,000
物件2（合計）					90,300,000

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 台東－3

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 575,000\text{円/㎡} & \times & 107/100 & \times & 100/100 & \times & 100/85 & = & 724,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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、最寄駅への接近性で優るが、最寄駅の性格、街路条件、環境条件で劣ることを考慮して、総合的な地域格差を判定した。

イ 個別格差

物件2－1：道路負担等の要因を総合的に考慮した。

物件2－2：セットバック、準角地、基準容積率等の要因を総合的に考慮した。

ウ 地 積

物件2－1：物件3の建築計画概要書記載の敷地面積にセットバック済み面積を加算して求めた数量。

物件2－2：物件2の登記数量から物件2－1の面積を控除した数量。

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 1（公衆用道路）

物件 1 は道路として利用されているので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	地積 (㎡) イ	道路価値率 ウ	持分 エ	土地価格 (円) オ
1	724,000	× 9.96	× 0.05	× 100/215	= 170,000

ア 標準画地価格：前記①ア

イ 地 積：登記数量による。

ウ 道路価値率：現況道路であることを考慮し価値率を5%と判定した。

エ 持 分：登記上の持分割合

③ 物件 3・4（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
3	222,000	× 79.63	× 0.51	= 9,020,000
4	219,000	× 約95.47	× 0.12	= 2,510,000

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：（物件 3）登記数量、（物件 4）現況数量（附属建物約2㎡を含む）

ウ 現 価 率：

（物件 3）

- ・経過年数約15年、経済的残存耐用年数約20年、観察減価率10%（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。

$$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$\text{現価率} = 20 \text{年} \div (15 \text{年} + 20 \text{年}) \times (1 - 0.1) = 0.51 \quad (\text{小数点第3位を四捨五入})$$

（物件 4）

- ・経過年数約60年、経済的残存耐用年数約9年、観察減価率10%（保守管理の状況、アスベスト使用の可能性等を考慮）
- ・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。

$$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$\text{現価率} = 9 \text{年} \div (60 \text{年} + 9 \text{年}) \times (1 - 0.1) = 0.12 \quad (\text{小数点第3位を四捨五入})$$

2 居宅部分（物件1＋物件（2－1）＋物件3）の評価額の判定

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 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
2－1	38,010,000	× 0.75	法定地上権	= 28,510,000

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 内訳価格及び一括価格

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	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) カ
1	(170,000)	－0)		×1.00	×0.8	140,000
2－1	(38,010,000)	－28,510,000)		×1.00	×0.8	7,600,000
3	(9,020,000)	＋28,510,000)	×1.0	×1.00	×0.8	30,020,000
一括価格 (合計)						37,760,000

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

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。

カ 評 価 額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

3 共同住宅部分（物件（2－2）＋物件4）の評価額の判定

① 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。

①－1 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
2－2	52,290,000	× 0.75	法定地上権	= 39,220,000

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。

①－2 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
2－2	52,290,000	－ 39,220,000	13,070,000	23.9
4	2,510,000	＋ 39,220,000	41,730,000	76.1
積算価格 (合計)			54,800,000	100.0

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記3①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）

② 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
3,716,000	- 716,000	= 3,000,000	÷ 6.8%	= 44,120,000

ア 総収益：賃貸部分は実際の賃料等を採用し、また自用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。

③ 評価額の判定

③－１ 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。

本件においては、積算価格を中心に収益価格を関連づけて、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	54,800,000円
② 収 益 価 格	44,120,000円
③ 調 整 後 の 価 格	53,000,000円

③－２ 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
2－2	53,000,000	×23.9%	×1.0	×0.8		= 10,130,000
4		×76.1%	×1.0	×0.8	—	= 32,270,000

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3①

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。

4 一括価格の判定

前記により求めた居宅部分及び共同住宅部分の価格は下記のとおりである。

	物件番号	評価額
居宅部分	物件 1	140,000円
	物件 2 - 1	7,600,000円
	物件 3	30,020,000円
共同住宅部分	物件 2 - 2	10,130,000円
	物件 4	32,270,000円

補充後の評価額

物件 番号	評 価 額
1	140,000円
2	17,730,000円
3	30,020,000円
4	32,270,000円
一括価格（合計）	80,160,000円

※物件 2 の評価額は物件 2 - 1 と物件 2 - 2 の合計額

以 上

令和6年（ケ）第316号
令和6年10月2日 現地調査
令和6年10月22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 44,820,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 130,000 円
物件 2 (土地)	金 16,690,000 円
物件 3 (建物)	金 28,000,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～3 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 2 の内訳価格は物件 3 及び目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 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 5 8 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 公衆用道路
2			地 目 宅地一部公衆用道路
3			住居表示 文京区千駄木三丁目52番8号
番 号	特 記 事 項		
2	物件 2 土地には、目的外建物が存する。		

※ 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 文京区千駄木三丁目
地 番 247番3
地 目 宅地
地 積 9.96平方メートル
共有者 A 持分215分の100

2 所 在 文京区千駄木三丁目
地 番 247番6
地 目 宅地
地 積 143.26平方メートル
所有者 A

3 所 在 文京区千駄木三丁目247番地6
家屋 番号 247番6の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 22.29平方メートル
2階 30.45平方メートル
3階 26.89平方メートル
所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位 置 ・ 交 通	J R 山手線・東京メトロ千代田線「西日暮里」駅の南西方約500m（道路距離、徒歩約6分）、文京区千駄木三丁目52番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	一般住宅及び共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。		
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的 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	西方都道から30m超	西方都道から30m以内
		市街化区域 第一種住居地域 60%（指定） 300%（指定） 準防火地域 17m第三種高度地区 日影：4-2.5h、4m	市街化区域 商業地域 80%（指定） 600%（指定） 防火地域 46m高度地区 最低限度7m 第四種中高層階住居専用地区
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	143.26㎡（登記地積） ほぼ正方形 北東側間口約12.4m、奥行最大約12.2m 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	北東側幅員約3.2～4m舗装区道（建築基準法第42条2項該当）、南東側幅員約2.6m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準角地。		
土地の利用状況等	下記の二つの範囲に区分される。 ※特記事項参照 物件2－1：物件3建物の敷地等 物件2－2：目的外建物の敷地等 建物の配置は、附属資料「土地建物位置関係図」のとおり。		
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出来ない場合をいう。

特 記 事 項	【物件２－１について】 物件２土地の北西側部分であり、物件３建物の敷地及びセットバック済み部分である。 地 積：約58.79㎡ ※1 形 状：ほぼ長方形 間口・奥行：間口約5.1m、奥行約12m 接 面 道 路：前記北東側区道に接面する中間画地 そ の 他：物件２－１土地の一部は北東側区道（セットバック部分）として利用されている。 ※1：（物件３建物の建築計画概要書記載の敷地面積54.79㎡） ＋（セットバック済み部分の面積約4㎡）＝約58.79㎡ 【物件２－２について】 物件２土地の南東側部分であり、目的外建物の敷地である。 地 積：約84.47㎡ ※2 形 状：ほぼ長方形 間口・奥行：北東側間口約7.3m、奥行約11m 接 面 道 路：前記北東側区道及び南東側区道に接面する準角地 そ の 他：建物再建築に際しては、セットバックが必要になる。 ※2：（物件２土地の登記地積143.26㎡） －（物件２－１土地の地積約58.79㎡）＝約84.47㎡ ・文京区水害ハザードマップに浸水予想の記載がある。
---------	--

１－２ 土地の概況及び利用状況等（物件１）

画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	9.96㎡ L字状の帯状地 幅約0.3m、延長約37m ほぼ平坦
土地の利用状況等	前記北東側及び南東側区道（建築基準法第42条2項）の一部として利用されている。	
評 価 対 象 持 分	215分の100	
特 記 事 項	なし	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成22年3月3日 新築 約15年 約20年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造陸屋根 3 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、洗面所、納戸等 駐車スペース（約1.8m×約4m）、屋上あり
床面積（現況）	1 階 22.29㎡ 2 階 30.45㎡ 3 階 26.89㎡ 延 79.63㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 2LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が居宅として使用している。	
特 記 事 項	・屋上と3階ベランダは螺旋階段で繋がっている。 ・建築計画概要書によると、平成21年10月21日付で確認済証、平成22年2月15日付で検査済証が交付されている。	

3 目的外建物の概況

所 在	文京区千駄木三丁目247番地6
家 屋 番 号	247番6
種 類	居宅（現況：共同住宅）
構 造	木造瓦葺 2 階建（現況：木造スレート葺 2 階建）
床 面 積 （登記記載）	1 階 46.84㎡（現況：約47.24㎡） 2 階 46.23㎡ 延 93.07㎡（現況：約93.47㎡）
所 有 者	土地所有者
建 築 時 期	昭和40年4月30日（登記記載）
建 築 者	不明

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2（土地）

物件2の建付地価格を前記「土地の利用状況等」の2範囲（物件2－1：物件3建物の敷地等の部分、物件2－2：目的外建物の敷地等の部分）に分けて次のとおり求めた。

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			
2－1	697,000	× 0.94	× 約58.79	× 0.95	= 36,590,000
2－2	697,000	× 0.90	× 約84.47	× 0.95	= 50,340,000
物件2（合計）					86,930,000

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 台東－3

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 575,000\text{円/㎡} & \times & 103/100 & \times & 100/100 & \times & 100/85 & = & 697,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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、最寄駅への接近性で優るが、最寄駅の性格、街路条件、環境条件で劣ることを考慮して、総合的な地域格差を判定した。

イ 個別格差

物件2－1：道路負担等の要因を総合的に考慮した。

物件2－2：セットバック、準角地、基準容積率等の要因を総合的に考慮した。

ウ 地 積

物件2－1：物件3の建築計画概要書記載の敷地面積にセットバック済み面積を加算して求めた数量。

物件2－2：物件2の登記数量から物件2－1の面積を控除した数量。

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 1（公衆用道路）

物件 1 は道路として利用されているので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	地積 (㎡) イ	道路価値率 ウ	持分 エ	土地価格 (円) オ
1	697,000	× 9.96	× 0.05	× 100/215	= 160,000

ア 標準画地価格：前記①ア

イ 地 積：登記数量による。

ウ 道路価値率：現況道路であることを考慮し価値率を5%と判定した。

エ 持 分：登記上の持分割合

② 物件 3（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
3	222,000	× 79.63	× 0.51	= 9,020,000

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15年、経済的残存耐用年数約20年、観察減価率10%（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 = 20年 ÷ (15年 + 20年) × (1 - 0.1) = 0.51（小数点第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 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
2-1	36,590,000	× 0.75	法定地上権	= 27,440,000
2-2	50,340,000	× 0.75	法定地上権	= 37,760,000
物件2 (合計)				65,200,000

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。

② 内訳価格及び一括価格

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	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	(160,000)	-0)		×1.0	×0.8	130,000
2	(86,930,000)	-65,200,000)		×0.96	×0.8	16,690,000
3	(9,020,000)	+27,440,000)	×1.0	×0.96	×0.8	28,000,000
一括価格 (合計)						44,820,000

ア 基礎となる価格 : 前記1

イ 土地利用権等価格 : 前記2①ウ

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 目的外建物が存す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

東京都基準地価格 (台東-3)

所 在 : 台東区谷中三丁目120番1 「谷中3-12-8」

価 格 : 575,000円/㎡

位 置 : 東京メトロ千代田線「千駄木」駅から約400m (道路距離)

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 61㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 西側2.9m区道

用 途 指 定 等 : 第一種住居地域 (建蔽率60%、容積率300%)、準防火地域、高度地区

地 域 の 概 要 : 低層住宅が建ち並ぶ谷中銀座に近い住宅地域

第7 附属資料

位 置 図

公 図 写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

以 上

令和6年10月22日

評価人 不動産鑑定士

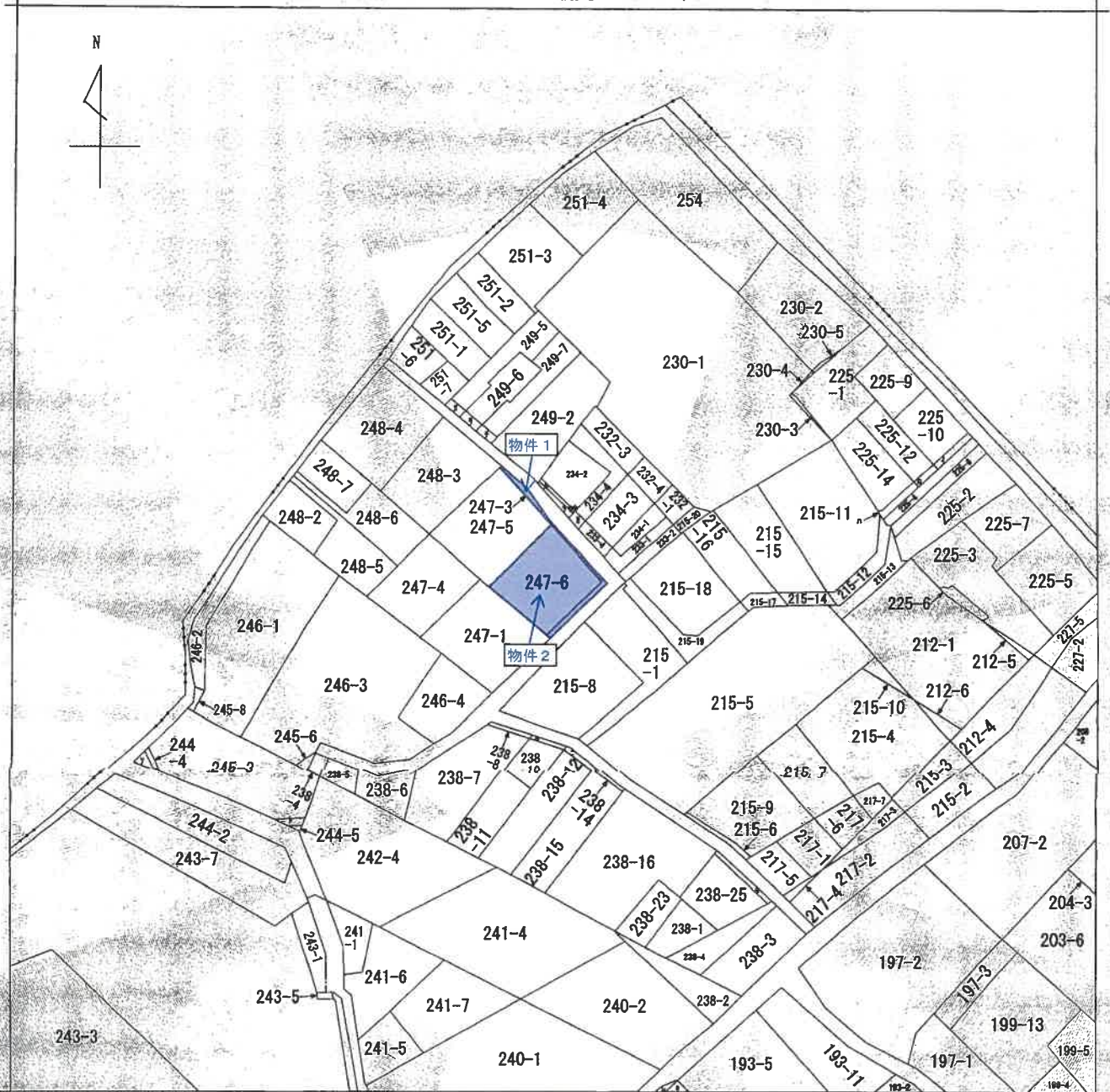
紺谷 昌弘

位置図

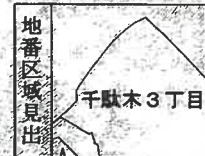


この図面はA3サイズをA4サイズにしたものです。

イ 225-11 ハ 225-15 ニ 238-24 ト 244-6 リ 249-3 ル 233-3
ロ 225-13 ヒ 238-13 ヘ 238-9 チ 249-4 レ 249-1 ム つづク



(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。



A 千駄木3丁目

請求部		所 在			文京区千駄木三丁目		地 番		247番3						
出 力 縮 尺		1/600		精 度 区 分		座標系又は記号		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		昭和46年3月1日				備 付 年 月 日 (原図)		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5月17日
東京法務局

請求番号：26-2
(1/2)

登記官

登記年月日：昭和57年9月2日

地積測量図

地番 143-6-143-6

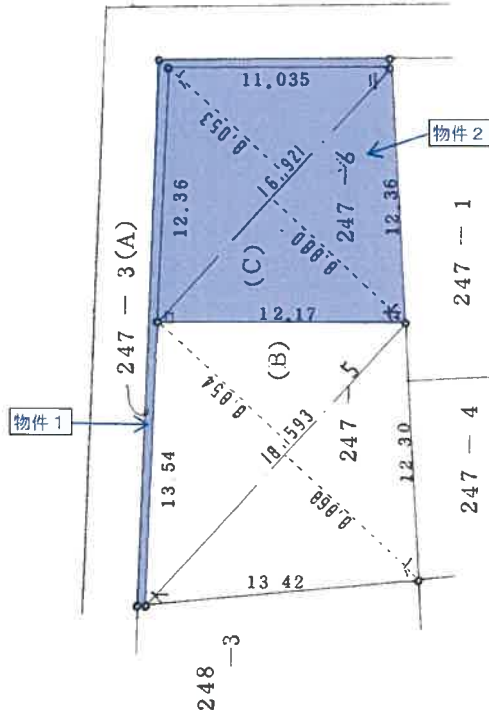
土地の所在 東京都文京区千駄木3丁目

求積表

(3) $18.593 \times 8.868 = 164.882724$
 $18.593 \times 8.854 = 164.622422$
倍面積 329.505146
面積 $164.752573m^2$

(2) $16.921 \times 8.880 = 150.258480$
 $16.921 \times 8.053 = 136.264813$
倍面積 286.523293
面積 143.261646

(A) $317.982978 m^2 - 164.752573 m^2 = 153.230405 m^2$
 $= 9.968759 m^2$



昭和五十七年九月二日



707436

境界点	測量者の姓名
口、ホ	コングリート
イ、ハ、ニ、ヘ	金 属 標

作製者

申請人

縮尺

1/250

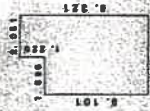
登記年月日：平成22年7月22日

建築物平面図

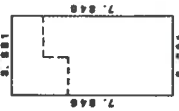
家屋番号	247番6の2
建築物の所在	文京区千駄木三丁目247番地6

各階平面図

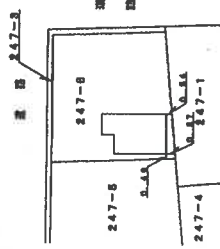
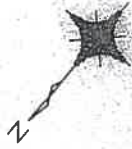
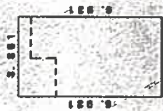
1階



2階



3階



単位: m

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

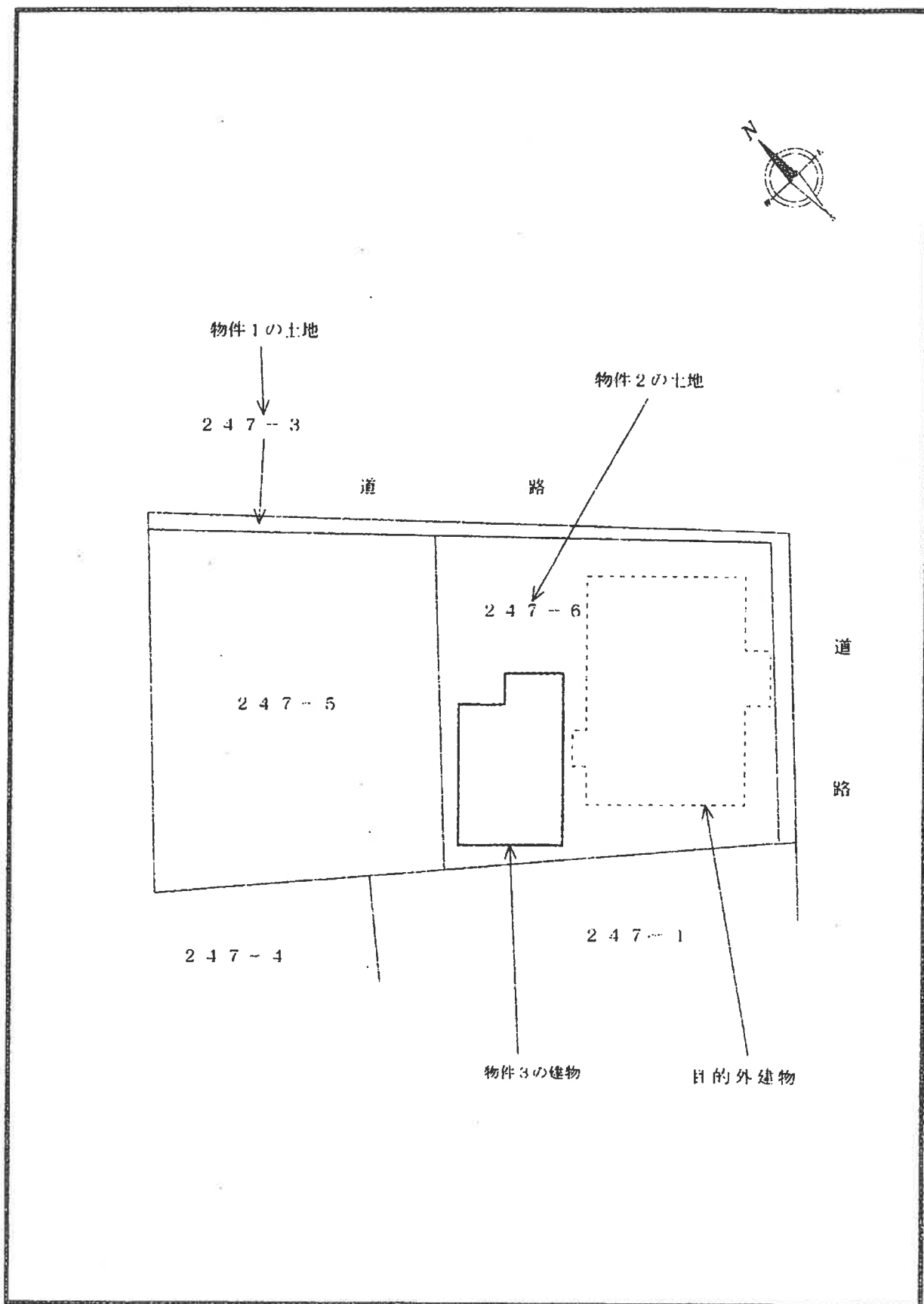
(東京土地家屋調査士会印)

これは図面に記載されている図面を説明する図面である。
令和6年5月17日 東京地裁

登記官

(土地建物位置関係図)

令和6年(ケ)第316号



令和6年（ヌ）第174号
令和6年10月2日 現地調査
令和6年10月22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

物件番号	評 価 額
物件 1	金30,720,000円

物件1は、土地利用権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		住居表示 文京区千駄木三丁目52番9号 種類 共同住宅 構造 木造スレート葺2階建 床面積 1階 約47.24㎡ 【附属建物】 種類 物置 構造 プレハブ造平家建 床面積 約2㎡
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	文京区千駄木三丁目 247 番地 6		
家屋 番号	247 番 6		
種 類	居宅		
構 造	木造瓦葺 2 階建		
床 面 積	1 階	46.84 平方メートル	
	2 階	46.23 平方メートル	

第4 目的物件の位置・環境等

1 建物の敷地（目的外土地）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	ＪＲ山手線・東京メトロ千代田線「西日暮里」駅の南西方約500m（道路距離、徒歩約6分）、文京区千駄木三丁目52番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	一般住宅及び共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。		
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制）	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	西方都道から30m超	西方都道から30m以内
		市街化区域 第一種住居地域 60％（指定） 300％（指定） 準防火地域 17m第三種高度地区 日影：4-2.5h、4m	市街化区域 商業地域 80％（指定） 600％（指定） 防火地域 46m高度地区 最低限度7m 第四種中高層階住居専用地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	約84.47㎡（特記事項参照） ほぼ長方形 北東側間口約7.3m、奥行約11m ほぼ平坦 建物再建築に際しては、セットバックが必要になる。	
接面道路の状況等	北東側幅員約3.2m舗装区道（建築基準法第42条2項該当）、南東側幅員約2.6m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準角地。		
土地の利用状況等	物件１の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 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出来ない場合をいう。	

特 記 事 項	【地積について】 物件1建物が所在する地番247番6の土地には、物件1のほかに1棟の目的外建物が所在している。物件1の敷地面積については、地番247番6の登記地積から当該目的外建物の敷地面積等を控除して査定した。 <table><tr><td>247番6の 登記地積</td><td></td><td>目的外建物の 敷地面積等※</td><td></td><td>物件1の 敷地面積</td></tr><tr><td>143.26㎡</td><td>－</td><td>約58.79㎡</td><td>=</td><td>約84.47㎡</td></tr></table> ※目的外建物の敷地面積等は、目的外建物の建築計画概要書記載の敷地面積（54.79㎡）にセットバック済み面積（約4㎡）を加算して求めた。 ・文京区水害ハザードマップに浸水予想の記載がある。	247番6の 登記地積		目的外建物の 敷地面積等※		物件1の 敷地面積	143.26㎡	－	約58.79㎡	=	約84.47㎡
247番6の 登記地積		目的外建物の 敷地面積等※		物件1の 敷地面積							
143.26㎡	－	約58.79㎡	=	約84.47㎡							

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（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和40年4月30日 約59年 約10年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造スレート葺2階建 モルタル等 ビニールクロス、モルタル等 合板等 フローリング等 特記事項参照 附属建物（物置）あり。
床面積（現況）	1階 47.24㎡ 2階 46.23㎡ 延 93.47㎡	
現況用途等	現況用途	居宅3戸
品 等	普通	
保守管理の状態	本件建物は築後約59年が経過しているが、全面的なリフォームが行われたと思われ、屋根、内装、設備に築年数ほどの老朽化は認められない。	
建物の利用状況	次頁〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特記事項	・101号室は1～2階の2DK（メゾネットタイプ）であり、設備は、キッチン、トイレ、浴室、ロフト等。 ・102号室は1Kであり、設備は、キッチン、トイレ、シャワー室等。 ・201号室は1Rであり、設備は、キッチン、トイレ、シャワー室、ロフト等。 ・1階床面積約47.24㎡（約1㎡増築、約0.6㎡減失） ・附属建物（物置、プレハブ造平家建、約2㎡）あり。なお難錠のため、物置内の確認はできなかった。 ・本件建物の建築時期から判断すると、旧耐震基準と思われる。耐震補強工事の有無は不詳である。 ・本件建物の建築時期から判断すると、アスベスト含有建材を使用している可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無の確定に当たっては、専門家による調査を要する。 ・文京区役所での調査を行ったが、確認済証及び検査済証の交付の有無は不詳であった。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

執行官作成の「現況調査報告書」によれば次の通りである。詳細は「現況調査報告書」参照。

占有範囲	賃貸人等	賃借人等	占有開始日	月額賃料	利用の現況等
			現在の契約	敷金等	
全部	所有者	TOKHOUSE 株式会社	R2. 10. 30	不明	占有権限は賃借権であり、101号室はTOKHOUSE(株)の代表者が社宅として使用し、102号室、201号室は転貸している。賃料については不明。
			R2. 10. 30 ～ R12. 10. 29	不明	
102号室	TOKHOUSE 株式会社	個人	R6. 8. 1	95,000円	占有権原は転借権であり、現占有者が居宅として使用している。
			R6. 8. 1 ～ R7. 7. 31	(保証金) 20,000円	
201号室	TOKHOUSE 株式会社	個人	R4. 4. 16	95,000円	占有権原は転借権であり、現占有者が居宅として使用している。現在の契約は自動更新による。
			R6. 5. 1 ～ R7. 4. 30	(保証金) 20,000円	

第5 評価額算出の過程

目的物件は投資用不動産であるので、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 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、これに現価率を乗じて、建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
219,000	× 約95.47	× 0.13	= 2,720,000

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：現況数量（附属建物約2㎡を含む）

ウ 現 価 率：

- ・経過年数約59年、経済的残存耐用年数約10年、観察減価率10%（保守管理の状況、アスベスト使用の可能性等を考慮）
- ・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 = 10年 ÷ （59年 + 10年） × （1 - 0.1） = 0.13（小数点第3位を四捨五入）

② 土地価格（目的外土地）

物件1の敷地の建付地価格を次のとおり求めた。

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			
697,000	× 0.90	× 約84.47	× 0.95	= 50,340,000

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。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 台東-3

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 575,000\text{円/㎡} & \times & 103/100 & \times & 100/100 & \times & 100/85 & = & 697,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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、最寄駅への接近性で優るが、最寄駅の性格、街路条件、環境条件で劣ることを考慮して、総合的な地域格差を判定した。

イ 個別格差： セットバック、準角地、基準容積率等の要因を総合的に考慮した。

ウ 地 積： 前記、「建物の敷地（目的外土地）の概況及び利用状況等」の「特記事項」参照。

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 積算価格の判定

前記により求めた基礎となる価格（建物価格）に、土地利用権等価格を加算して、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

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
50,340,000	× 0.75	法定地上権	= 37,760,000

ア 建付地価格：前記1②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

建物価格 （円） ア	土地利用権等 価格の加算 （円） イ	積算価格 （円）
(2,720,000	+37,760,000)	= 40,480,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

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
3,715,000	- 931,000	= 2,784,000	÷ 6.9%	= 40,350,000

ア 総収益：賃貸部分は実際の賃料等を採用し、また自用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。

本件においては、ほぼ均衡した価格が求められたことから、積算価格及び収益価格を同等に関連づけ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	40,480,000円
② 収 益 価 格	40,350,000円
③ 調 整 後 の 価 格	40,420,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に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。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	引受債務 相 当 額 (円) エ	評 価 額 (円) オ
40,420,000	×0.95	×0.8	—	= 30,720,000

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 市場性修正：法定地上権付建物に基づく市場性を考慮し、減価率を5%と判定した。

ウ 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。

エ 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。

オ 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 (台東-3)

所 在 : 台東区谷中三丁目120番1 「谷中3-12-8」

価 格 : 575,000円/㎡

位 置 : 東京メトロ千代田線「千駄木」駅から約400m (道路距離)

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 61㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 西側2.9m区道

用 途 指 定 等 : 第一種住居地域 (建蔽率60%、容積率300%)、準防火地域、高度地区

地 域 の 概 要 : 低層住宅が建ち並ぶ谷中銀座に近い住宅地域

第7 附属資料

位 置 図

公 図 写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

以 上

令和6年10月22日

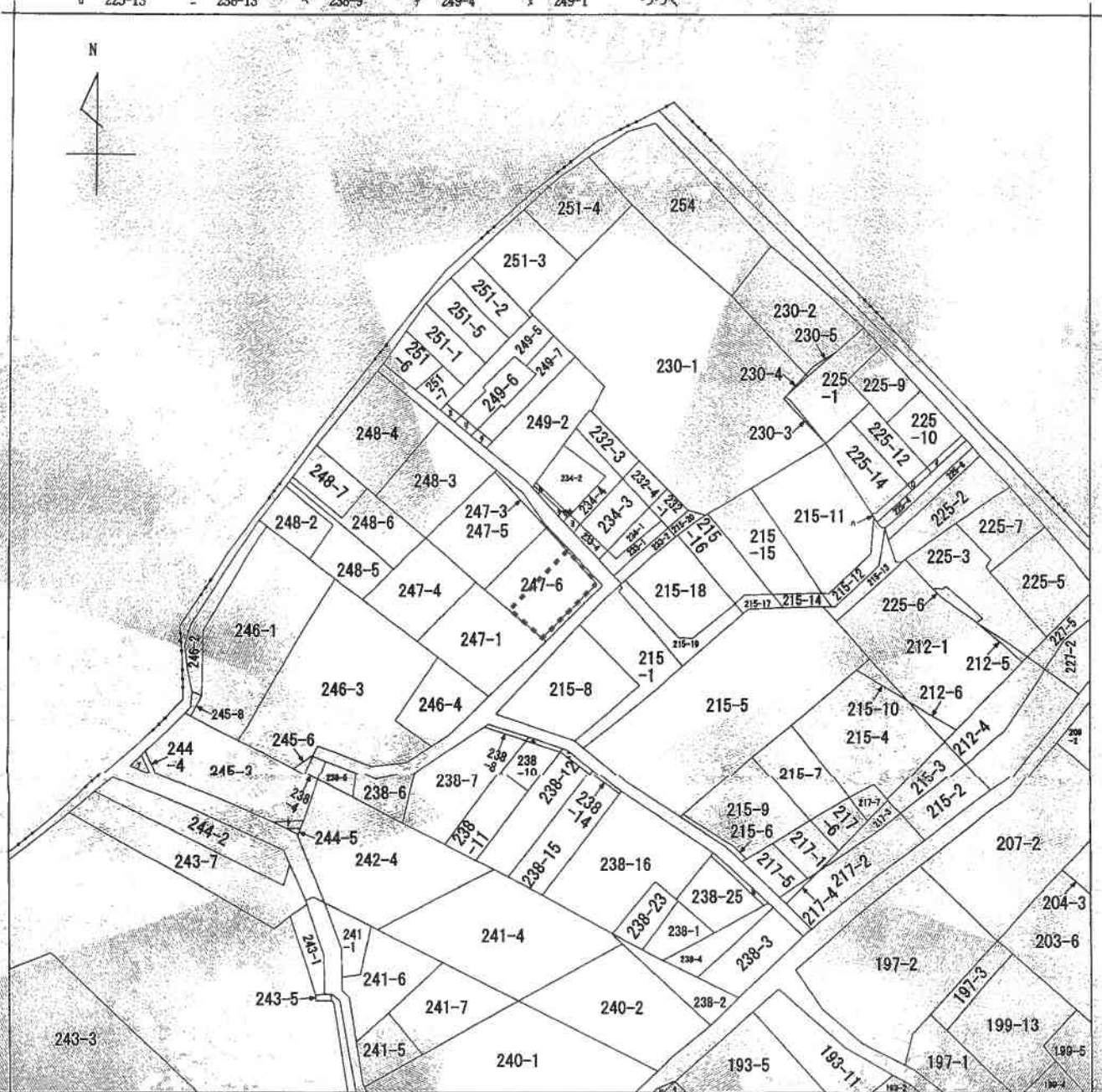
評価人 不動産鑑定士

紺谷 昌弘

位置図



イ 225-11 ハ 225-15 ヘ 238-24 ト 244-6 ニ 249-3 ホ 233-3
 ロ 225-13 ニ 238-13 ヘ 238-9 ト 249-4 ニ 249-1 ホ つづく



(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。



A 千駄木3丁目

請求部	所在	文京区千駄木三丁目			地番	247番3			
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	昭和46年3月1日			備付年月日(原図)		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5月17日
東京法務局

請求番号：26-1
(1/2)

登記官

登記年月日：昭和57年9月2日

地積測量図

地番 143-6-143-6

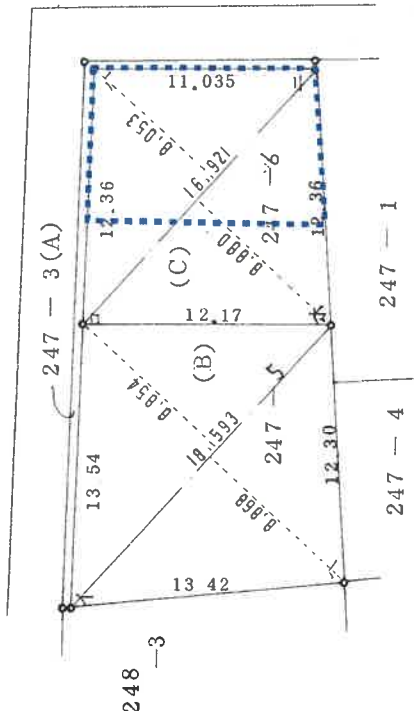
土地の所在 東京都文京区千駄木3丁目

求積表

(B) $18.593 \times 8.868 = 164.882724$
 $18.593 \times 8.854 = 164.622422$
倍面積 329.505146
面積 $164.752573m^2$

(C) $16.921 \times 8.880 = 150.258480$
 $16.921 \times 8.053 = 136.264813$
倍面積 286.523293
面積 143.261646

(A) $317.982978 m^2 - 164.752573 m^2 - 143.261646 m^2$
 $= 9.968759 m^2$



昭和五十七年九月二日



境界点	境界線の種類
口、水	コンクリート杭
イ、二、へ	金 属 線

707436

作製者

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：昭和57年9月29日

これは図面に記載されている図面を証明するものであり、
令和6年5月17日 東京法務局

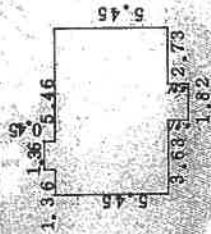
建物図面

家屋番号

269-6

建物の所在 東京都文京区千駄木3丁目247番地6

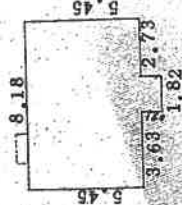
各階平面図



1階

$$\begin{aligned} 1.36 \times 0.45 &= 0.6120 \\ 8.18 \times 5.45 &= 44.5810 \\ 1.82 \times 0.91 &= 1.6562 \\ \text{計} &46.8492 \end{aligned}$$

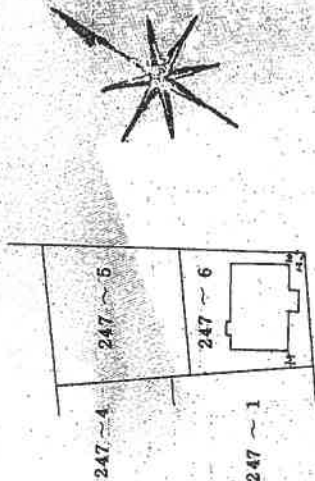
床面積 46.84 m²



2階

$$\begin{aligned} 8.18 \times 5.45 &= 44.5810 \\ 1.82 \times 0.91 &= 1.6562 \\ \text{計} &46.2372 \end{aligned}$$

床面積 46.23 m²



昭和五十七年九月二十九日

343040

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

東京土地建物調査士会印

(土地建物位置関係図)

令和6年(々)第 316号

