

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11月 5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11月20日 午前 9時00分から 令和 7年11月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年12月 3日 午前 9時30分 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 場 所 令和 7年12月11日 午前11時00分 東京地方裁判所民事第21部
特別売却 実施期間	令和 7年12月 4日 午前 9時20分から 令和 7年12月 8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11月 5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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	20,140,000 16,112,000		4,028,000	28,700	6,150
備考					



物 件 目 録

1 所 在 墨田区墨田三丁目1165番地1

家屋 番号 1165番1の4

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 60.96平方メートル
2階 51.03平方メートル
3階 28.35平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所・倉庫

床 面 積 1階 60.96平方メートル
2階 約60.03平方メートル
3階 28.35平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月 3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】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者及び債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番1165番1，地積836.73平方メートルのうち108.63平方メートル，所有者圓徳寺）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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 墨田区墨田三丁目1165番地1

家屋 番号 1165番1の4

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 60.96平方メートル
 2階 51.03平方メートル
 3階 28.35平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所・倉庫

床 面 積 1階 60.96平方メートル
 2階 約60.03平方メートル
 3階 28.35平方メートル



令和7年（ケ）第357号
令和7年8月5日受理
令和7年9月1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 墨田区墨田三丁目1165番地1

家屋 番号 1165番1の4

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積	1階	60.96平方メートル
	2階	51.03平方メートル
	3階	28.35平方メートル

(建物用〈単独〉)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	墨田区墨田三丁目30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：居宅、事務所、倉庫 □構造： ■床面積：2階 約9㎡の増築あり	
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、事務所、倉庫として占有している（ただし、5、6 枚目のとおり） ☒ 「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 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 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1関係)			
占有範囲		全部 (共同占有)	全部 (共同占有)
占有者		A (所有者)	有限会社新和工芸 (債務者)
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ A (所有者兼債務者代表者)) ☐ 文書 (☐)	☒ 陳述 (☒ A (所有者兼債務者代表者)) ☐ 文書 (☐)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有権	☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		年 月 日	年 月 日
最初の契約等	契約日	年 月 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	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	☐ 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他 ()	☐ 所有者 ☐ その他 ()
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他 ()	☐ 占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			有限会社新和工芸は本件の債務者である。
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	☒ 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)

目的外土地の概況 (物件1 関係)			
所 在	墨田区墨田三丁目		
地 番	1 1 6 5 番 1		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	8 3 6 . 7 3平方メートルのうち1 0 8 . 6 3平方メートル		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (圓徳寺)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人 (■B (目的外土地所有者の代表者)) の陳述 / ■提出文書 (回答書及び契約書等写し) 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	不明 (昭和5 6 年8 月2 2 日より前)		
最初の 契 約 日	不明		
契 約 日 期 間	不明		
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	平成2 3 年3 月2 3 日から ☒ 令和2 3 年3 月2 2 日まで 3 0 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
契 約 等 借 主	☒ 建物所有者 (現在の契約書の名義人は所有者の父親) ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎月 金 1 1 , 9 9 0 円 (毎月末日限り翌月分支払)		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☒ ない ☐ ある (年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他	現在の契約書には、特約条項として「本契約期間満了の時、任意更新・法定更新いずれの場合でも借主は貸主に対し相当額の契約更新料を支払うものとする。」旨が記載されている。		
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 (所有者兼債務者代表者)	私は、本件物件の所有者であるとともに、本件の債務者である有限会社新和工芸の代表者です。本件建物は、現在、動産類が置いてありますが、基本的にはだれも使用していない状態です。1階の倉庫、事務所及び洋室は、基本的に塗装業等を行っていた有限会社新和工芸が使用していたものであり、現在も、塗料、塗装関係の工具及び会社の備品関係等の物が置いてあります。現在、同社はほとんど活動していないのですが、多少は仕事を行うこともあり、その際には、ここに置いてある物を使用することがあります。現在、有限会社新和工芸が私に賃料を支払っているということはありません。2、3階は基本的には家族が居宅として使用していましたが、現在は退去しています。本件建物の敷地は、借地です。 (令和7年8月20日面接聴取)
B (目的外土地所有者の代表者)	私は目的外土地の所有者（地主）の代表者です。目的外土地（借地）に関する契約内容等は、提出した回答書及び契約書（現在の契約書）等写しのとおりです。最初の契約に関しては、かなり古く契約書も残っていないのでよく分かりませんが、本件建物が建築された昭和56年8月22日（登記上の新築日）より前から借地になっています。現在の契約書の賃借人名義は、現在の所有者の父親になっています。その後、変更等はなされていません。地代の滞納は、現時点でもありません。この借地に関する業務関係等は、若草不動産に依頼しています。 (令和7年9月1日電話聴取)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、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 本件建物の立入調査時の状況は、1階の倉庫及び洋室部分には有限会社新和工芸の塗料や塗装関係の工具等が存在し、1階の事務所部分には同社の関係書類や備品類が存在した。2、3階部分にはテーブル、ソファ、食器棚及びベッドなどの家具類が存在するものの日用品などはなく、退去後に家具類を残置しているような様子であった。

5枚目の所有者の陳述によれば、1階につき現状として有限会社新和工芸は全く使用していないのではないことや本件建物の1階の洋室部分と2、3階部分は基本的に1階の玄関部分を出入口として利用する一体的な構造等であることなどからすれば、有限会社新和工芸の使用部分とその他の所有者管理(残置物はあるが基本的に空き家として所有者が管理)部分とを明確に区分することは相当ではなく、本件建物の全体を有限会社新和工芸及び所有者が共同で管理・使用しているものと認めるべきと考えられる。よって、本件建物の占有関係については、関係人の陳述及び現場の状況等から、3枚目のとおり所有者と有限会社新和工芸が本件建物の全体を共同で占有しているものと認めた。

- 3 本件建物の敷地(目的外土地)に関し、目的外土地所有者(地主)から回答書及契約書(現在の契約書)等写しが提出された。本件の所有者から敷地に関する回答書が提出されたが、契約内容等に関する記載はなかった。

本件建物の敷地(目的外土地)の状況及び占有権原等については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等によれば、4枚目のとおりと認められる。

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8月8日 8:45-8:55	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
令和7年8月12日	当庁	所有者及び目的外土地所有者に対し敷地に関する照会書送付(郵送)、所有者に建物占有関係照会書送付(郵送)
令和7年8月20日 10:45-11:05	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、Aに面接聴取(Aの母親、妹同席)
令和7年9月1日	当庁	Bに電話聴取

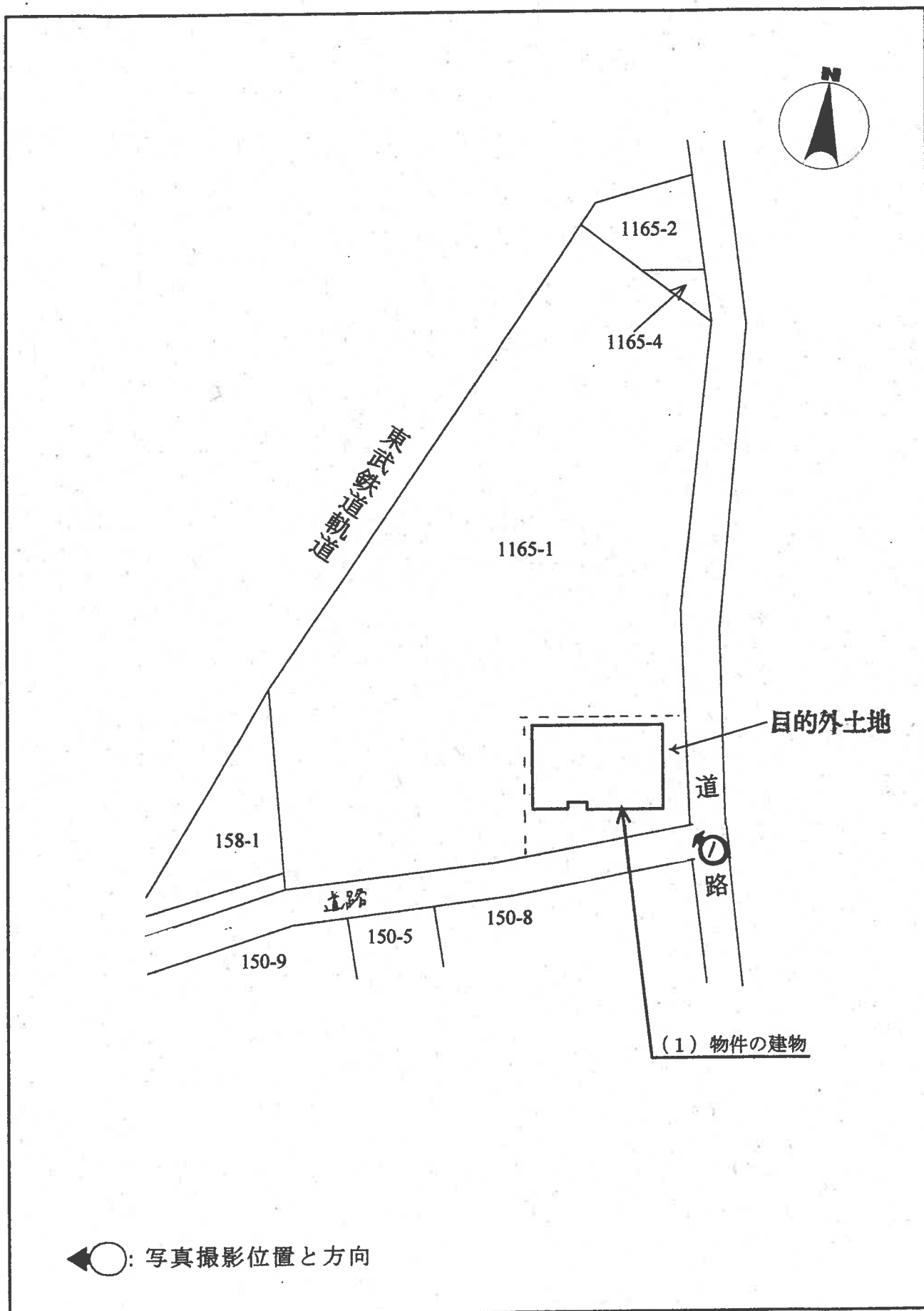
(特記事項)

☐ 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7年8月20日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。その後、立入調査中にAが同人の母親及び妹とともに現場に現れたものである。

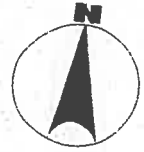
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

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

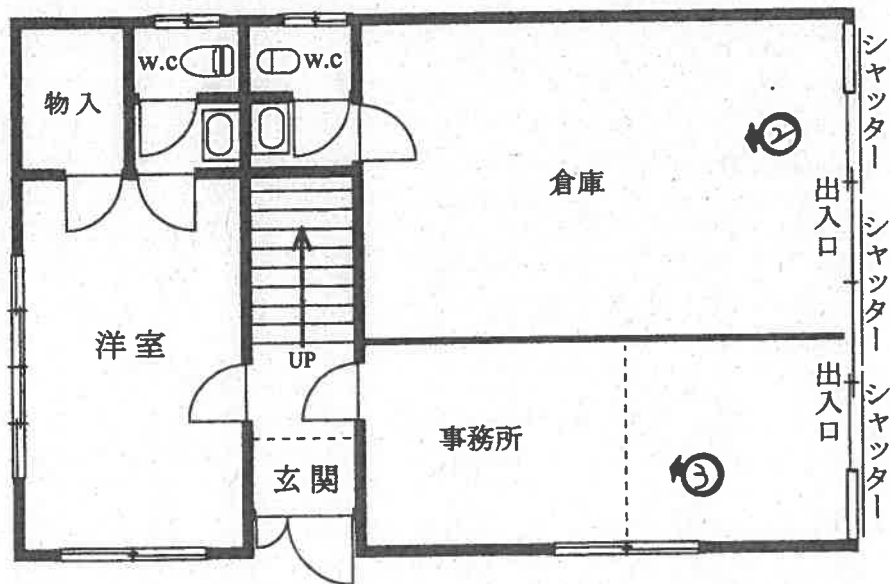


建物間取図

令和7年(ケ)第357号



1 階

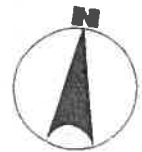


←○: 写真撮影位置と方向

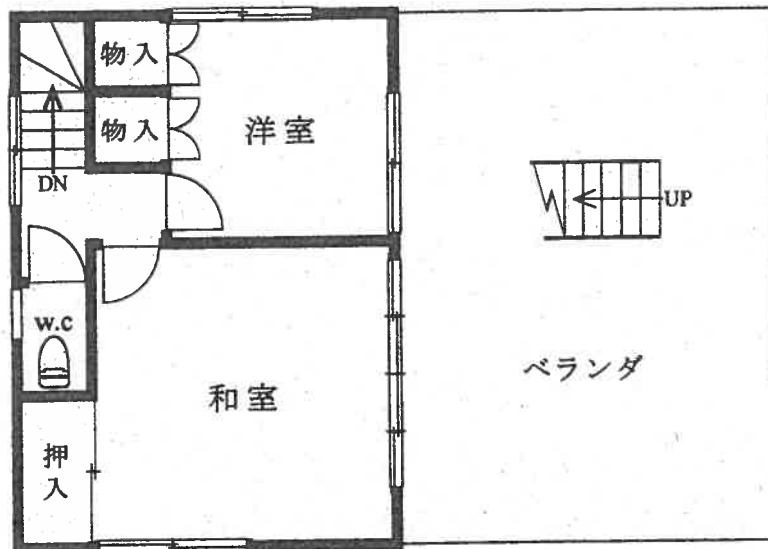
(9 枚目)

建物間取図

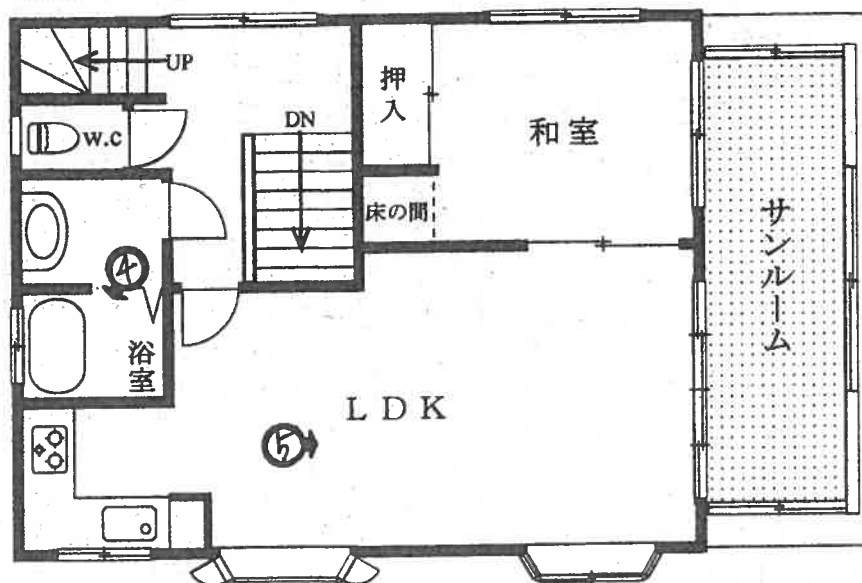
令和7年(ケ)第357号



3階



2階



増築部分
約 9㎡

←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



令和7年（ケ）第357号
令和7年8月20日 現地調査
令和7年9月19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 20,140,000 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 墨田区墨田三丁目30番9号 種類 居宅・事務所・倉庫 床面積 2階 約60.03㎡
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	墨田区墨田三丁目1165番地1		
家屋 番号	1165番1の4		
種 類	店舗・居宅		
構 造	鉄骨造陸屋根3階建		
床 面 積	1階	60.96	平方メートル
	2階	51.03	平方メートル
	3階	28.35	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	東武伊勢崎線「鐘ヶ淵」駅の南方約100m（道路距離、徒歩約1分）、墨田区墨田三丁目30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、事業所兼居宅等が建ち並ぶ近隣商業地域。	
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） 防火地域（新防火規制区域） 最低限高度地区、22m高度地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	108.63㎡ （契約面積） 整形 間口約7.8m、奥行約11.7m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	東側幅員約3m舗装区道（建築基準法第42条2項該当）及び 南側幅員約2.7m舗装管理道路（建築基準法上の道路に該当しない）に接面する角地。	
土地の利用状況等	物件1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「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。

土地利用権の概要 所在地番 面積 地目 貸主 借主 占有権原 使用目的 占有開始時期 最初の契約日 契約期間 地代 地代前払 敷金・保証金等 地代滞納 契約解除 訴訟提起等 特約等	現況調査報告書によると、下記のとおりである。 墨田区墨田三丁目1165番1のうち 108.63㎡（契約面積） 宅地 土地所有者 建物所有者（現在の契約書の名義人は所有者の父親） 賃借権 鉄骨造3階建住居兼事務所所有目的 不明（昭和56年8月22日より前） 不明 平成23年3月23日から令和23年3月22日まで 30年間 月額11,990円（毎月末日限り 翌月分支払） なし なし なし なし なし なし 現在の契約書には、特約条項として「本契約期間満了の時、任意更新・法定更新いずれの場合でも、借主は貸主に対し相当額の契約更新料を支払うものとする。」旨が記載されている。
特記事項	・用途地域については、上記のほか、下記の指定がある。 （北東側の一部）商業地域（80％・400％）、防火地域、 新防火規制区域、最低限高度地区、28m高度地区 （南西側の一部）近隣商業地域（80％・300％）、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） ・東側区道は建築基準法第42条2項に該当し、本件敷地は建物再建築に際し、セットバックが必要になる。 ・墨田区水害ハザードマップ（洪水、雨水出水、高潮等）に浸水予想の記載がある。 【土壤汚染について】 物件1建物の1階は塗装業の事務所、倉庫等であることから、土壤汚染調査の専門会社によるフェーズⅠ（地歴）調査を行った。調査報告書によると、平成元年「(有)新和工芸」「塗装業」の会社が成立、平成18年頃から現在まで、対象地は同社の事務所、倉庫等として利用されていることから、当事業場において特定有害物質の使用・貯蔵・埋設等が懸念され、対象地に当事業場に起因する土壤汚染が存在する可能性は否定できないとの結果であった。したがって、本件評価にあたっては、土壤汚染リスクが存在することによる市場性の減価を行うこととした。

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56年8月22日 約44年 約3年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造陸屋根 3階建 タイル貼り等 ビニールクロス、板張り、塗壁等 ビニールクロス、化粧板、石膏ボード等 フローリング、畳、カーペットタイル等 キッチン、トイレ、洗面所、浴室等 屋上あり
床面積（現況）	1階 60.96㎡ 2階 約60.03㎡ 3階 28.35㎡ 延 約149.34㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	住宅・事務所・倉庫 1階：事務室、倉庫、洋室等 2～3階：3LDK+サンルーム
品 等	普通	
保守管理の状態	外壁および内装については経年相応の老朽化が認められる。 占有者によると、過去に雨漏りが発生したものの、現在は修理済みとのことである。また、給湯器が故障しており、浴室の使用ができないとのことである。	
建物の利用状況	所有者と（有）新和工芸（本件の債務者）が本件建物の全体を共同で占有している。占有権原は所有者については所有権、（有）新和工芸は使用借権である。なお、居宅部分は残置物はあるが基本的に空き家である。	
特記事項	・ 2階ベランダにサンルームが増築（約9㎡）されている。 ・ 3階ベランダから外階段により、屋上にあがることできる。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 台帳記載事項証明によると、昭和56年5月29日付で確認済証が交付されているが、検査済証交付の記載はない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建物価格（物件1）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに現価率を乗じて、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
280,000	× 約149.34	× 0.05	= 2,090,000

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：現況数量による。

ウ 現 価 率：

- ・経過年数約44年、経済的残存耐用年数約3年、観察減価率20%
(保守管理の状況、旧耐震基準・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 = 3年 ÷ (44年 + 3年) × (1 - 0.2) = 0.05 (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			
462,000	× 0.98	× 108.63	× 0.90	= 44,260,000

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。

公示地 墨田5-8

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 449,000\text{円/㎡} & \times & 109/100 & \times & 100/100 & \times & 100/106 & = & 462,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正： 令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正： 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、交通接近条件で劣るが、街路条件、行政的条件（基準容積率）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： 角地、セットバック等を考慮した。

ウ 地 積： 契約地積による。

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 評価額の判定

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、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を決定した。

① 土地利用権等価格

建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ウ
44,260,000	× 0.63	借地権	= 27,880,000

ア 建付地価格：前記1②オ

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定し、その割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質等を勘案して査定し、名義書換料を考慮して下記のとおり求めた。

土地利用権等割合：借地権割合 × （1 - 名義書換料等）

土地利用権等割合 = $0.7 \times (1 - 0.1) = 0.63$

② 評価額

建物価格 （円） ア	土地利用権等 価格の加算 （円） イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 （円）
(2,090,000	+27,880,000)	×1.0	×0.84	×0.8	= 20,140,000

ア 建物価格：前記1①エ

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：借地権付建物に基づく市場性及び土壌汚染リスクを考慮し、減価率を16%と判定した。

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

第6 参考価格資料

地価公示価格 (墨田5-8)

所 在 : 墨田区墨田二丁目1178番1外 「墨田2-12-7」

価 格 : 449,000円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「鐘ヶ淵」駅から約160m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 136㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北側6.3m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

地 域 の 概 要 : 小売店舗、事務所、住宅が混在する近隣商業地域

第7 附属資料

位 置 図

公 図 写

地積測量図写

土地測量図写

建物図面・各階平面図写

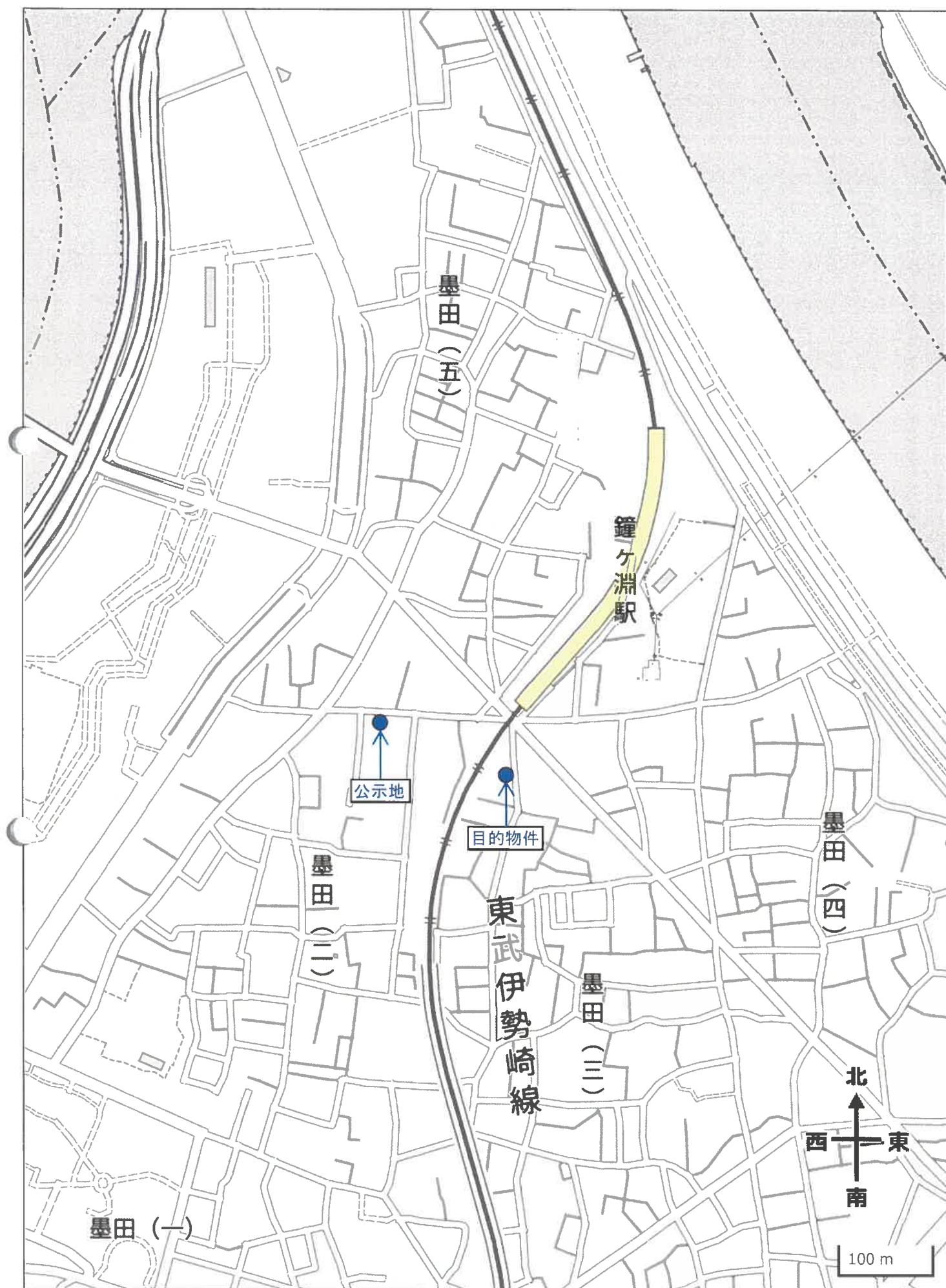
以 上

令和7年9月19日

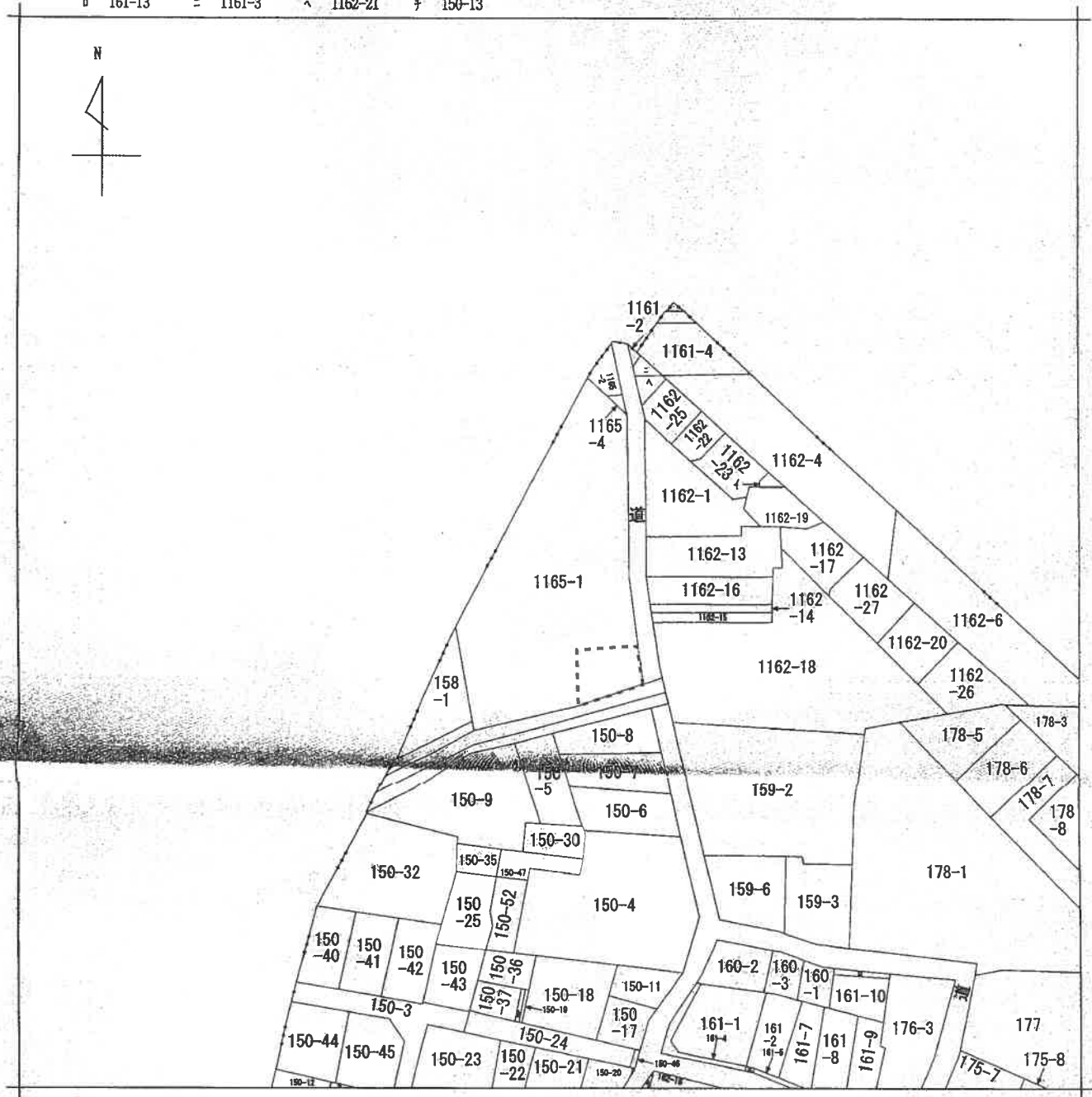
評価人 不動産鑑定士

紺谷 昌弘

位置図



イ 1162-24 ハ 161-6 キ 150-38 コ 150-39 ク 162-3
 ロ 161-13 ニ 1161-3 ケ 1162-21 ケ 150-13



(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	墨田区墨田三丁目				地 番	1165番1			
出力縮	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					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。

(東京法務局墨田出張所管轄)

令和7年6月27日

東京法務局城北出張所

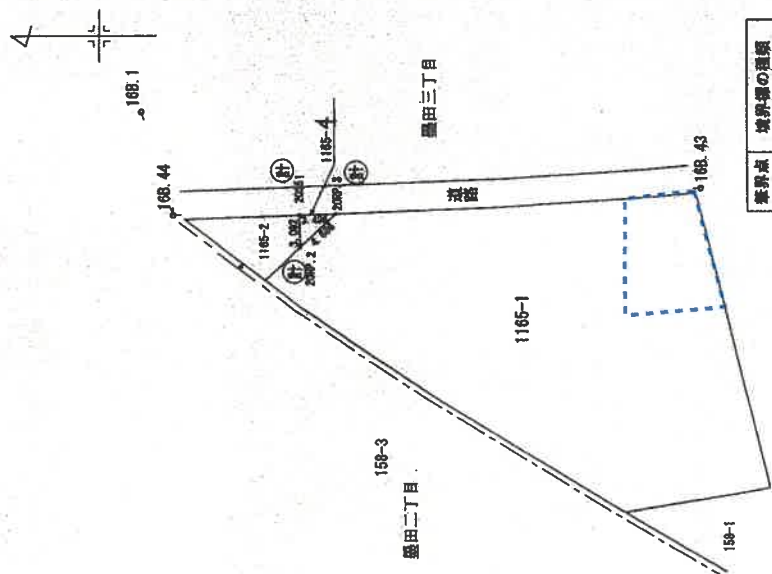
整理番号: H33371-2

登記官

(1/1)

中國藥業

地 番	1165-1, 1165-4
土地の所在	豊田區豊田三丁目



境界点	境界線の種類
コ	コンクリート杭
金	金風機
プ	プラスチック杭
ビ	仮
キ	刻み
計	計算点
ベ	ベンキ

$$\frac{1}{500}$$
轴尺

故軍女醫

地 點	1165-4	x_n	Y_n	$(X_{n-1} - X_n - 1)Y_n$
普 蘭 品				
20551		-29629.712	-1221.185	4151.967000
20597.3		-29633.206	-1221.030	114.776820
20597.2		-29629.856	-1224.256	-4277.550464
			倍 面 積	-10.712644
			地 面 積	5.4053220
			地 面	5.40

現地番	1165-1				
公簿	842.14		總計	5.4083220	
			墓地	836.7336786	
			地積	836.73	

在 線 遊 戲 點 題 基

点 名	X 座標	Y 座標	備 考
168. 1	-29674. 526	-1211. 243	廢 站
168. 43	-29668. 414	-1218. 495	廢 站
168. 44	-29617. 513	-1221. 221	廢 站

測地系	世界測地系
縮尺係數	0.999900
測量年月日	平成26年2月17日

「地盤の基礎三本角点の成り基にきつて」

(被代位者)

申請人

目作製)

8 30 40

知照

これは図面に記録されている内容を証明した■面である。

(東京法務局墨田出張所管轄)

令和7年6月27日

東京法務局城北出張所

期星日

土地測量図

墨田区墨 三丁目1165番1

求積表

地番	① A	⑦ Q	⑧ H	⑨ C	⑩ D	⑪ E	⑫ F
符号	座切	座切	座切	座切	座切	座切	座切
イ	10.814	0.097	1.020588	13.117	0.115	24.840	1.838
ロ	18.591	8.947	93.999887	13.117	0.488	47.437804	4.558920
ハ	8.017	0.212	1.911004	10.644	1.141	12.14804	12.14804
合計	37.422	9.266	96.941019	36.878	0.743	74.725808	7.055844
合計面積	48.470888	48.470888	48.470888	48.470888	48.470888	48.470888	48.470888
合計地積	48.47	48.47	48.47	48.47	48.47	48.47	48.47

地番	② B	③ C	④ D	⑤ E	⑥ F	⑦ G	⑧ H
符号	座切	座切	座切	座切	座切	座切	座切
イ	18.066	7.214	108.924198	10.814	0.097	1.020588	13.117
ロ	17.324	11.888	206.847712	13.117	0.488	93.999887	13.117
合計	35.390	19.102	315.771910	23.931	0.585	95.048475	26.234
合計面積	187.4359490	187.4359490	187.4359490	187.4359490	187.4359490	187.4359490	187.4359490
合計地積	187.43	187.43	187.43	187.43	187.43	187.43	187.43

地番	③ C	④ D	⑤ E	⑥ F	⑦ G	⑧ H	⑨ C
符号	座切	座切	座切	座切	座切	座切	座切
イ	13.117	0.115	24.840	1.838	47.437804	4.558920	13.117
ロ	13.117	0.488	47.437804	4.558920	12.14804	12.14804	13.117
合計	26.234	0.603	72.277608	6.39684	59.585808	16.70696	26.234
合計面積	82.526059	82.526059	82.526059	82.526059	82.526059	82.526059	82.526059
合計地積	82.52	82.52	82.52	82.52	82.52	82.52	82.52

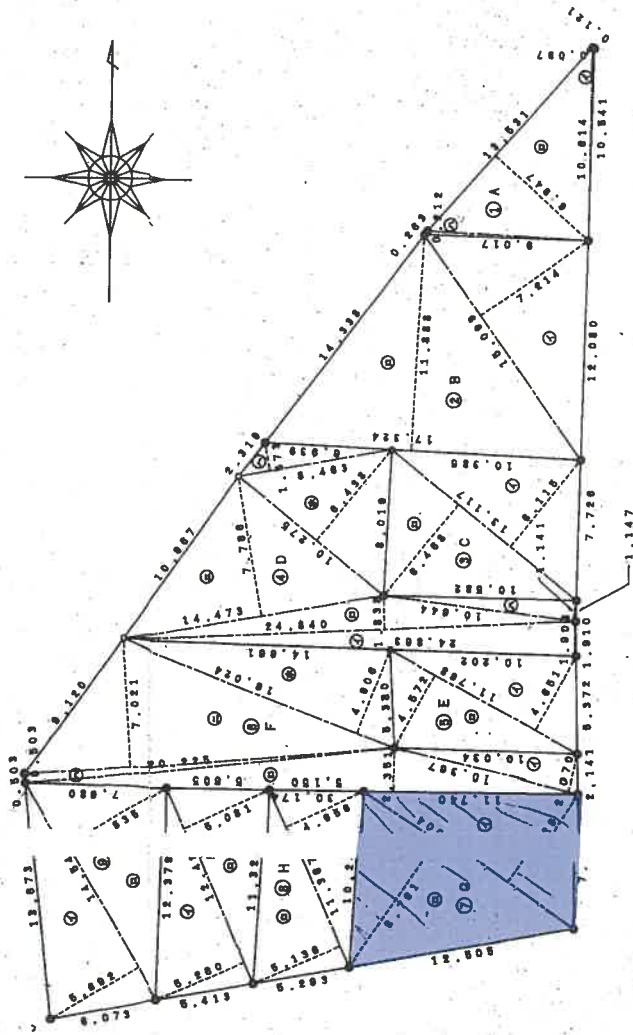
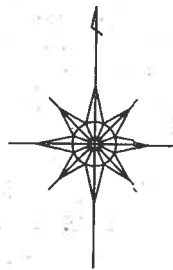
地番	④ D	⑤ E	⑥ F	⑦ G	⑧ H	⑨ C	⑩ D
符号	座切	座切	座切	座切	座切	座切	座切
イ	24.840	1.838	47.437804	4.558920	13.117	0.115	24.840
ロ	10.644	1.141	12.14804	12.14804	13.117	0.488	47.437804
合計	35.484	2.979	59.585808	16.70696	26.234	0.603	72.277608
合計面積	148.5498978	148.5498978	148.5498978	148.5498978	148.5498978	148.5498978	148.5498978
合計地積	148.54	148.54	148.54	148.54	148.54	148.54	148.54

地番	⑤ E	⑥ F	⑦ G	⑧ H	⑨ C	⑩ D	⑪ E
符号	座切	座切	座切	座切	座切	座切	座切
イ	11.788	4.851	54.732898	51.833298	108.924198	108.924198	10.814
ロ	11.788	4.851	54.732898	51.833298	108.924198	108.924198	10.814
合計	23.576	9.702	109.465796	103.666596	217.848396	217.848396	21.628
合計面積	54.261320	54.261320	54.261320	54.261320	54.261320	54.261320	54.261320
合計地積	54.26	54.26	54.26	54.26	54.26	54.26	54.26

地番	⑥ F	⑦ G	⑧ H	⑨ C	⑩ D	⑪ E	⑫ F
符号	座切	座切	座切	座切	座切	座切	座切
イ	10.387	2.070	21.458890	30.174	2.361	70.939074	10.387
ロ	10.387	2.070	21.458890	30.174	2.361	70.939074	10.387
合計	20.774	4.140	42.917780	60.348	4.722	141.878148	20.774
合計面積	181.5927040	181.5927040	181.5927040	181.5927040	181.5927040	181.5927040	181.5927040
合計地積	181.59	181.59	181.59	181.59	181.59	181.59	181.59

地番	① A	② B	③ C	④ D	⑤ E	⑥ F	⑦ G
符号	座切	座切	座切	座切	座切	座切	座切
イ	14.548	5.892	82.807218	12.443	5.280	95.048475	12.443
ロ	14.548	5.892	82.807218	12.443	5.280	95.048475	12.443
合計	29.096	11.784	165.614436	24.886	10.560	190.096950	24.886
合計面積	88.9381980	88.9381980	88.9381980	88.9381980	88.9381980	88.9381980	88.9381980
合計地積	88.93	88.93	88.93	88.93	88.93	88.93	88.93

地番	② B	③ C	④ D	⑤ E	⑥ F	⑦ G	⑧ H
符号	座切	座切	座切	座切	座切	座切	座切
イ	12.443	5.280	95.048475	12.443	5.280	95.048475	12.443
ロ	12.443	5.280	95.048475	12.443	5.280	95.048475	12.443
合計	24.886	10.560	190.096950	24.886	10.560	190.096950	24.886
合計面積	84.5498978	84.5498978	84.5498978	84.5498978	84.5498978	84.5498978	84.5498978
合計地積	84.54	84.54	84.54	84.54	84.54	84.54	84.54



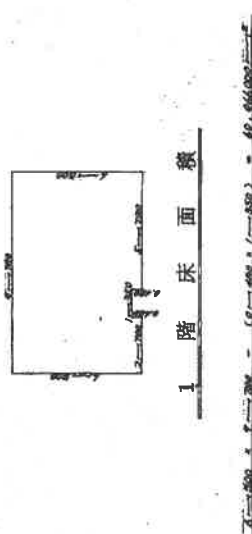
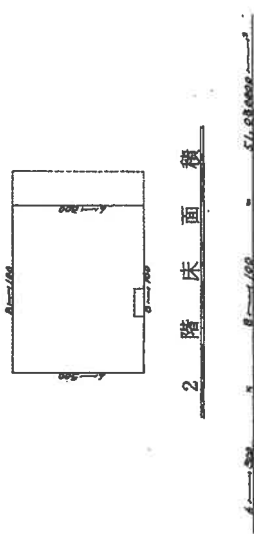
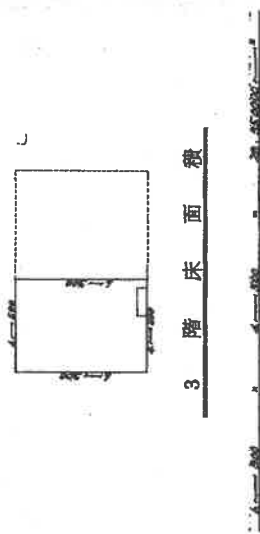
縮尺 200 分の 1

この図面はA2サイズをA4サイズにしたものです。

登記年月日：昭和56年8月28日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局墨田出張所管轄)
令和7年6月27日 東京法務局城北出張所 登記官

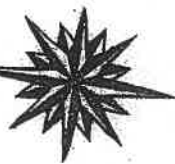
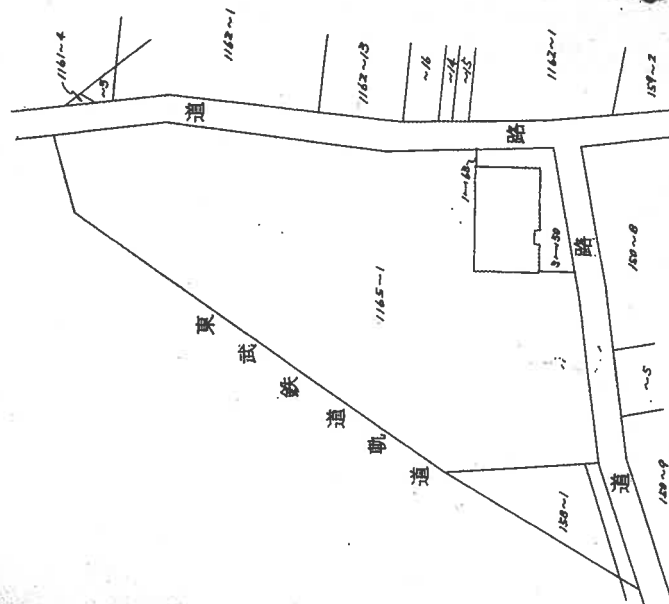
各階平面図



建物平面図

家屋番号 1165~1~4

建物の所在 墨田区墨田3丁目1165番地1



縮尺 1/500

申請人

426383

縮尺 1/250

作製者

(日 12)