

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 8年 1月26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 8年 2月10日 午前 9時00分から<br>令和 8年 2月18日 午後 5時00分まで                                                                                 |
| 開札期日                                                                | 日 時 令和 8年 2月25日 午前 9時30分<br>場 所 東京地方裁判所民事執行センター売却場                                                                               |
| 売却決定<br>期日                                                          | 日 時 令和 8年 3月 5日 午前11時00分<br>場 所 東京地方裁判所民事第21部                                                                                    |
| 特別売却<br>実施期間                                                        | 令和 8年 2月26日 午前 9時20分から<br>令和 8年 3月 2日 午後 5時00分まで                                                                                 |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                    | 下記のいずれかによる。<br>(1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。<br>(2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。 |
| 買受申出の資格の<br>制限(民事執行規則33条)                                           | ☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。                                     |
| 一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 1月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                                  |

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和 6 年度  |          |
|------|--------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                          |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 49,720,000<br>39,776,000 | 一括       | 9,944,000  | 不明       | 不明       |
| 1    | 16,980,000               |          |            |          |          |
| 2    | 32,740,000               |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                                |
|---|-------|------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 江戸川区大杉二丁目                                      |
|   | 地 番   | 4 6 9 番                                        |
|   | 地 目   | 宅地                                             |
|   | 地 積   | 4 2 0. 4 9 平方メートル                              |
| 2 | 所 在   | 江戸川区大杉二丁目 4 6 9 番地                             |
|   | 家屋 番号 | 4 6 9 番の 2                                     |
|   | 種 類   | 工場・居宅・事務所                                      |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根木造亜鉛メッキ鋼板瓦交葺 2 階建                        |
|   | 床 面 積 | 1 階 3 8 0. 2 3 平方メートル<br>2 階 3 3 6. 5 4 平方メートル |



物件明細書

令和 7年12月17日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

## 1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

## 2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

### 3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なし

## 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

## 5 その他買受けの参考となる事項

なし

## 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。



- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、B I Tシステムのお知らせメニューにも掲載されています。



## 物 件 目 録

- 1 所 在 江戸川区大杉二丁目  
地 番 469番  
地 目 宅地  
地 積 420.49平方メートル
- 2 所 在 江戸川区大杉二丁目469番地  
家屋 番号 469番の2  
種 類 工場・居宅・事務所  
構 造 鉄骨造陸屋根木造亜鉛メッキ鋼板瓦交葺2階建  
床 面 積 1階 380.23平方メートル  
2階 336.54平方メートル



令和7年(ケ)第230号  
令和7年6月24日受理  
令和7年8月1日提出  
(評価人 関口一郎)

## 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   | 江戸川区大杉二丁目                                  |
|   | 地 番   | 4 6 9 番                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 4 2 0. 4 9平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 江戸川区大杉二丁目4 6 9 番地                          |
|   | 家屋 番号 | 4 6 9 番の2                                  |
|   | 種 類   | 工場・居宅・事務所                                  |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根木造亜鉛メッキ鋼板瓦交葺2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 3 8 0. 2 3平方メートル<br>2階 3 3 6. 5 4平方メートル |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--|
| 不動産の表示         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 「物件目録」のとおり     |  |
| 住居表示           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 江戸川区大杉二丁目20番8号 |  |
| 土地             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 物件1            |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ）                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                         |                |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し占有している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                    |                |  |
| 下記以外の建物（目的外建物） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                             |                |  |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                |  |
| 建物             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 物件2            |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                        |                |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 種類：<br/> 構造：<br/> 床面積： </div>                                                                                      |                |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を工場、居宅、事務所として占有している（ただし、3、4枚目のとおり）<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                   |                |  |
| 上記以外の敷地（目的外土地） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                             |                |  |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block;">             地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号<br/>             保管開始日 平成 年 月 日 </div> </div> |                |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                           |                |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 2 枚目)

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| A (破産管財人)         | <p>私は、本件物件の所有者である破産者株式会社森山美術の破産管財人です。本件建物は、工場部分（事務所及び倉庫を含む）は所有者が使用し、居宅部分は所有者の代表者が家族とともに使用していましたが、いずれも退去済みで、現在はだれも使用はしていません。したがって、現在は建物全体を所有者が占有しているということになります。ただ、本件建物内には全体的に残置物がかなり存在する状況です。そのうち、工場部分に残置されている機械器具等は、所有者が行っていた印刷関係やダンボール製品の製造等に使用していたものですが、価値があるものはすべて売却していますので、現在、残置されている機械器具等は減価償却も終わっていて現実的な価値がないものばかりということになりますし、逆に撤去等の費用がかかってしまうと思われます。</p> <p style="text-align: right;">（令和7年7月9日面接聴取）</p> |

（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 本件建物の室内には、3枚目の破産管財人の陳述のとおり、全体的にかなり残置物が存在していた。特に、写真3～5のとおり、大型の機械器具関係も残置されている状態であるので、注意されたい（撤去等の費用がかなりかかるものと考えられる。）。
- 3 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、2枚目のとおり所有者が占有しているものと認めた。その他参考事項は3枚目のとおり。

| 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7月1日<br>11:45-11:55 | 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7月2日                | 当庁     | 所有者（破産管財人）に占有関係照会書送付（郵送）             |
| 令和7年7月9日<br>11:05-11:35 | 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、破産管財人に面接聴取 |
|                         |        |                                      |
|                         |        |                                      |
|                         |        |                                      |
|                         |        |                                      |
|                         |        |                                      |

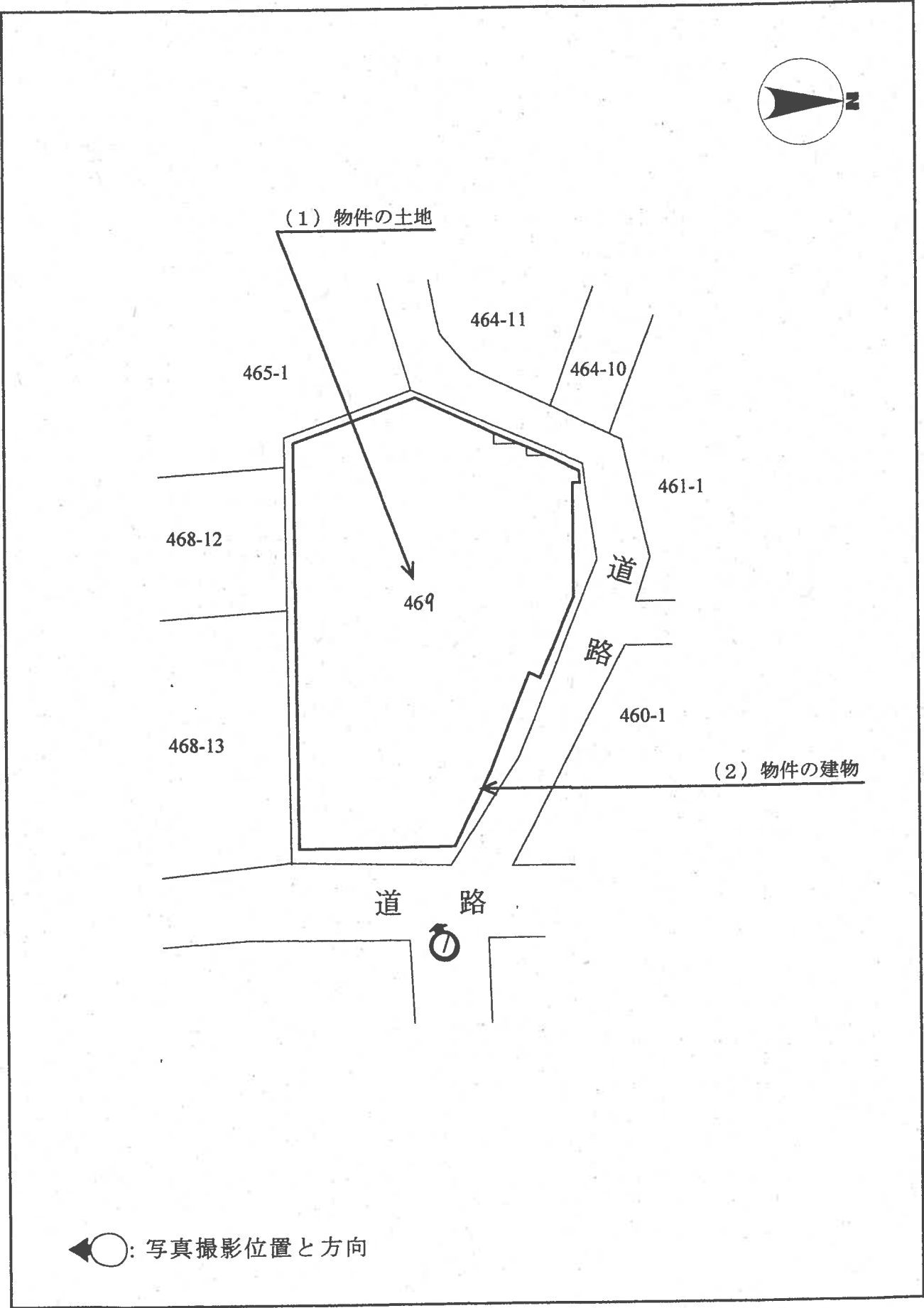
(特記事項)

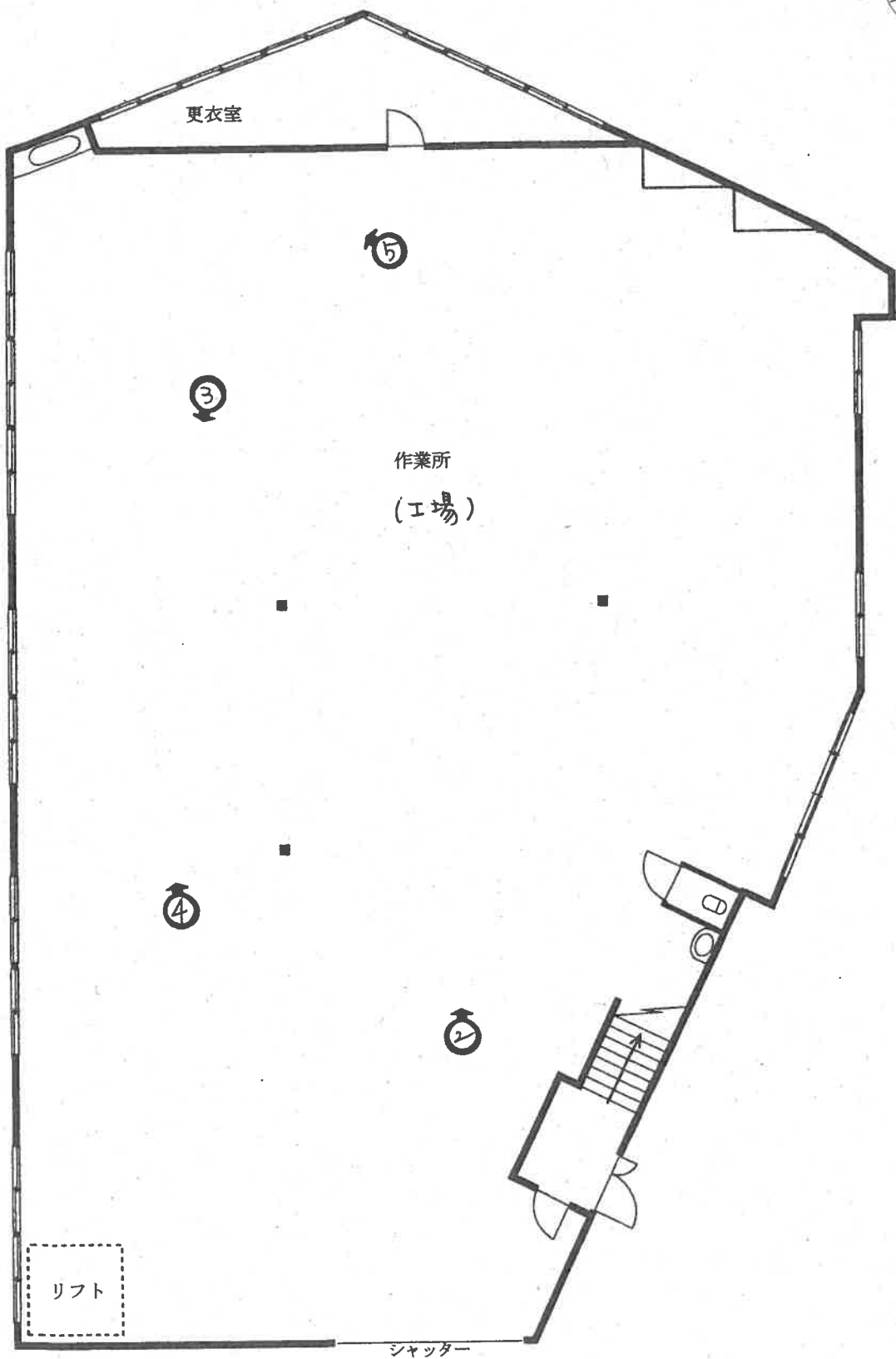
☒ 令和7年7月9日  
目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

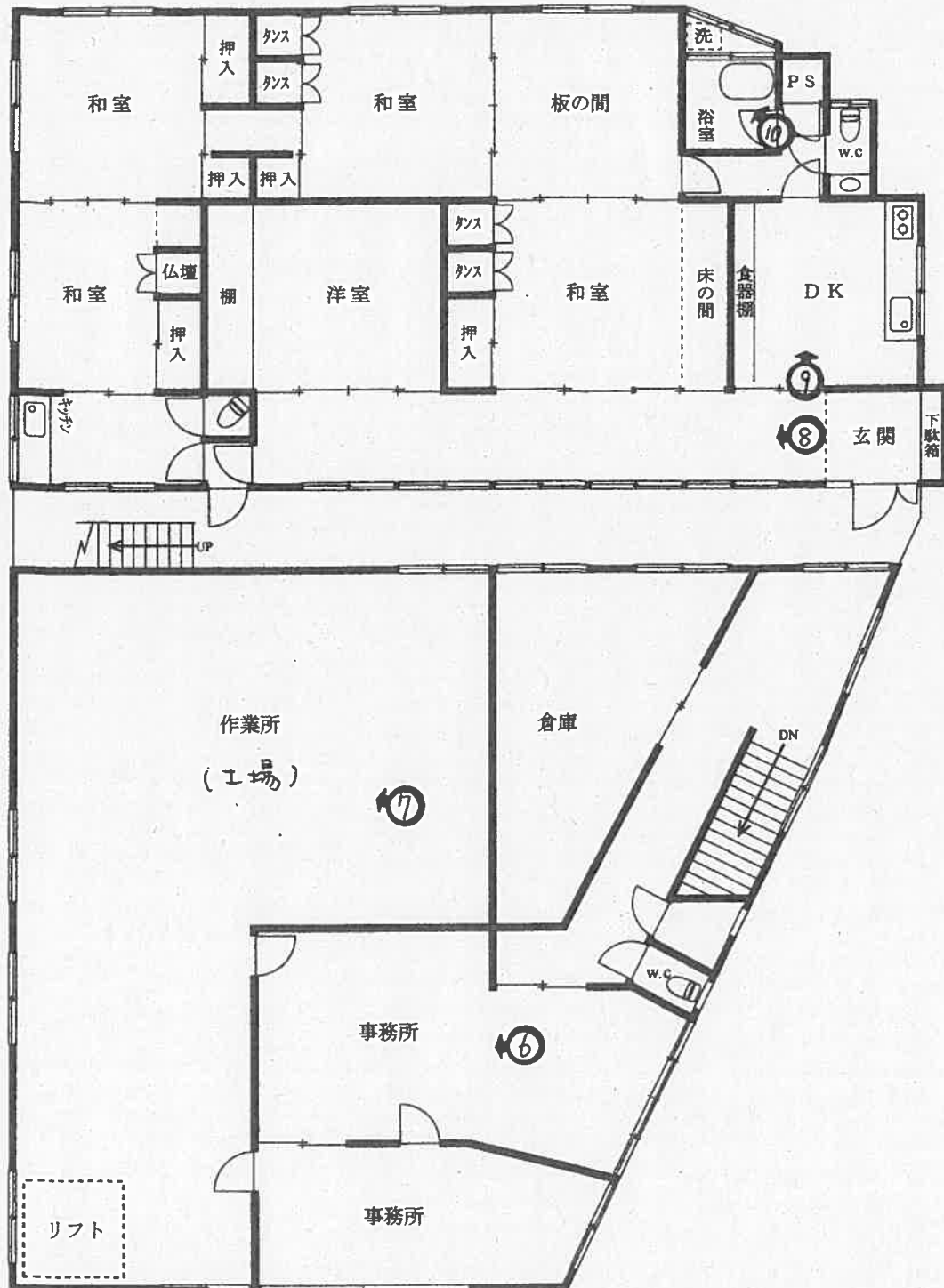
☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

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





◀○: 写真撮影位置と方向



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



( 9 枚目 )

4



5



6



(10 枚目)

7



8



9



( // 枚目)

10



令和 7 年 (ケ) 第 230 号  
令和 7 年 7 月 9 日 現地調査  
令和 7 年 9 月 27 日 現地調査  
令和 7 年 11 月 12 日 評価

東京地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 関 口 一 郎

## 第1 評価額

| 一括価格          |               |
|---------------|---------------|
| 金 49,720,000円 |               |
| 内訳価格          |               |
| 物件1(土地)       | 金 16,980,000円 |
| 物件2(建物)       | 金 32,740,000円 |

- 1 一括価格は、物件1及び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      |     |                        |
| 2  | 次頁物件目録記載のとおり      |     | 住居表示<br>江戸川区大杉2丁目20番8号 |
| 番号 | 特 記 事 項           |     |                        |
|    | 土壌汚染等については後記のとおり。 |     |                        |

\* 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   | 江戸川区大杉二丁目                          |
|   | 地 番   | 469番                               |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 420.49平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 江戸川区大杉二丁目469番地                     |
|   | 家屋 番号 | 469番の2                             |
|   | 種 類   | 工場・居宅・事務所                          |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根木造亜鉛メッキ鋼板瓦交葺2階建              |
|   | 床 面 積 | 1階 380.23平方メートル<br>2階 336.54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                                                       | 都営地下鉄・新宿線「一之江」駅の概ね北方約2.1km（道路距離・徒歩約26分），都営バス等停留所「大杉3丁目」の南西方約150m（同・同約2分），江戸川区大杉2丁目20番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照） |                                                                                                                                               |
| 付 近 の 状 況                                                       | 中小規模の一般住宅が多い中に，アパート等も見られる住宅地域。                                                                             |                                                                                                                                               |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br>（道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>高 度 規 制<br>そ の 他                                       | 市街化区域<br>第1種中高層住居専用地域<br>60%（指定）<br>150%（指定）<br>準防火地域<br>第2種高度地区（絶対高さ16m）<br>敷地面積の最低限度70㎡，江戸川東部篠崎付<br>近土地区画整理事業を施行すべき区域（53条<br>区域）            |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢<br>そ の 他                                                                    | 420.49㎡（登記地積）<br>概ね台形<br>約10m（東側）・最大約28m（東西）<br>平坦<br>なし                                                                                      |
| 接 面 道 路<br>の 状 況 等                                              | 東側幅員約4m区道（建築基準法第42条1項1号該当），北西側～北側～北東側にかけて現況幅員約2.7m区道（同法第42条2項該当）に接面する三方路状画地。                               |                                                                                                                                               |
| 土地の利用状<br>況等                                                    | 物件2の建物の敷地として利用されている。尚，今後の建替等に際してはセットバックを要する。<br>建物の配置は附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。                                 |                                                                                                                                               |
| 供給処理施設                                                          | 上 水 道<br>都 市 ガ ス<br>下 水 道                                                                                  | あり<br>あり<br>あり<br>※供給処理施設における「あり」とは，目的外物件の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できない場合をいう。 |

特記事項については次ページのとおり

## ○土壌汚染等について

物件2建物は、かつて印刷工場等として使用されていたとのことであり、調査専門会社による土壌汚染調査を行った。調査結果の概要は下記のとおり。

### 1. 土壌履歴調査（フェーズⅠ）

「調査の結果、昭和40年『(株)森山美術』[印刷業、紙器、ダンボール製品製造等]が会社を設立し、昭和47年個人が工場・居宅・事務所を新築し現在に至る。また、(株)童英社、(株)コスモパックが立地していた。

これらの事業場において、特定有害物質等の使用・貯蔵・埋設等が懸念されるため、当事業場に起因する土壌汚染が存在する可能性は否定できないと判断した。」

よって、「土壌汚染リスクが高く、土壌汚染状況調査を実施することが望ましい。」

また、「周辺からの影響を受けている可能性（もらい汚染）は否定できないので、土壌汚染状況調査を実施することが望ましい。」

### 2. 土壌汚染状況調査（フェーズⅡ）

#### ①第一種特定有害物質

「調査した2地点の土壌ガス調査の結果、第一種特定有害物質（全12項目）はいずれも定量下限値未満であったことから、本調査対象地は適合していると見なされた。」

#### ②第二種特定有害物質及びP C B

「調査した採取地点7地点（100㎡・10m格子区画の5地点均等混合法により採取した2検体）の土壌調査の結果、1検体[B1（1, 2, 4, 5, 6）]において、砒素及びその化合物（土壌溶出量）の基準不適合を確認した。

上記のことから、同検体[B1（1, 2, 4, 5, 6）]を構成する5地点について個別調査（個別分析）を実施した結果、[B1-6]において砒素及びその化合物（土壌溶出量）の基準不適合が確認された。

よって、調査対象地には、砒素及びその化合物（土壌溶出量）による土壌汚染が存在することを確認した。

今後、当該物質による土壌汚染が存在する範囲を深さ方向で確認する場合は、土壌ボーリング調査を実施する必要がある。

なお、上記物質を除く第二種特定有害物質及びP C Bについては基準に適合したことから、本調査対象地は上記物質を除く第二種特定有害物質及びP C Bの土壌溶出量並びに第二種特定有害物質の土壌含有量基準に適合しているとみなされる。」

※上記①②については、添付資料1（調査地点図）及び同2（調査結果図）参照。

### ③油分

「油分調査の結果，採取した土壌試料[B1-5（0.5m）]地点で，油臭・油膜が確認された。」添付資料3（油臭・油膜調査結果図）参照。

### 3. 想定される土壌汚染対策費用

調査専門会社による想定対策費用としては，砒素及びその化合物（土壌溶出量）については2,910,000円，油分については19,940,000円，合計22,850,000円との意見を得た。

但し，これらは土壌汚染状況調査（フェーズⅡ）段階・土壌ボーリング調査未実施の段階での，想定要素及び推定要素が介入した「想定対策費用」であり，今後の実際の開発等に際しては，これらの金額を上回る可能性があることは否定できない。

○江戸川区のハザードマップによると，洪水・高潮・内水氾濫による浸水想定区域にある。

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

|              |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                        |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分          | 主である建物                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                        |
| 建築時期及び残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載)<br><br>経 過 年 数<br>経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                     | 昭和47年12月1日新築, 昭和48年6月25日増築<br>新築後約53年, 増築後約52年<br>—                                                                    |
| 仕 様          | 構 造<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備                                                                                                                                                                                        | 鉄骨造陸屋根木造亜鉛メッキ鋼板瓦交葺2階建<br>モルタル等<br>ビニールクロス, 合板等<br>ビニールクロス, 合板, 石こうボード等<br>フローリング, 畳, カーペット, Pタイル等<br>浴室, トイレ, 台所, リフト等 |
| 床面積(現況)      | 1階: 380.23㎡, 2階: 336.54㎡, 延べ716.77㎡                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                        |
| 現 況 用 途 等    | 現 況 用 途<br>間 取 り                                                                                                                                                                                                            | 工場, 居宅, 事務所<br>1階: 工場等<br>2階: 工場, 事務所, 倉庫, 居宅(5DK)等                                                                    |
| 品 等          | 劣る                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                        |
| 保守管理の状態      | 劣る                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                        |
| 建物の利用状況      | 空家の状態である。但し, 工場には, 大型の機械器具関係が<br>残置されており, 取り壊しの際には撤去費用を要するものと<br>考えられる。                                                                                                                                                     |                                                                                                                        |
| 特 記 事 項      | ①建物の建築時期からは, アスベストが含有している建築資<br>材が使用されている可能性があるが, 調査専門会社による調<br>査は行っていない。アスベストの使用状況等によっては, 取<br>り壊しの際に, 追加的な費用を要する可能性がある。<br>②屋上にキュービクル(高圧受電設備)があるが, 製造メー<br>カー, 製造時期, 型番及び内部の状況等は不明である。<br>③建ぺい率, 容積率について, 違反建築物である可能性がある。 |                                                                                                                        |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 更 地 価 格           |            | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格<br>(円)<br>オ |
|----------|-------------------|------------|-----------------|-----------|-----------------------|
|          | 標準画地価格<br>(円/㎡) ア | 個別<br>格差 イ |                 |           |                       |
| 1        | 303,000           | × 0.80     | × 420.49        | × 0.85    | = 86,640,000          |

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。

尚、標準画地は、近隣地域において、土地の概況（間口、奥行、規模等）等が標準的な中間画地を想定している。

基準地 江戸川－8

$$\begin{aligned}
 & \text{（公示価格等）} \quad \text{（時点修正）} \quad \text{（標準化補正）} \quad \text{（地域格差）} \quad \text{（規準価格）} \\
 & 309,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/103 = 303,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{（上三桁未満四捨五入）}
 \end{aligned}$$

時 点 修 正：令和7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：必要なし。

地 域 格 差：対象地域は、基準地の所在地域に比し、交通接近条件ではやや優るが、街路条件、環境条件等で劣り、総合的な地域格差を上記のとおり判定した。

イ 個 別 格 差：三方路状，要セットバック，画地規模大等      －20％

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及び建物内部の状況等を考慮した。

② 物件 2（建物）

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

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>エ |
|----------|---------------------|--------------------|------------|---------------|
| 2        | 300,000             | × 716.77           | ×0.01      | = 2,150,000   |

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：登記面積による。

ウ 現価率：物件 2 建物の築後経過年数，保守管理状況等を考慮すれば，経済的耐用年数は既に経過済みであるが，補修等により，物理的には当分の間現状維持は可能と判断されるため，観察により，現価率を 1 % と判定した。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を決定した。

### ① 土地利用権等価格

| 物件<br>番号 | 建付地価格(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ウ |
|----------|---------------|---------------|-------|------------------|
| 1        | 86,640,000    | ×0.65         | 法定地上権 | = 56,320,000     |

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<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評 価 額<br>(円) |
|-----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|--------------|
| 1         | (86,640,000         | － 56,320,000 )                  |                 | ×0.7           | ×0.8            | = 16,980,000 |
| 2         | ( 2,150,000         | ＋ 56,320,000 )                  |                 | ×0.7           | ×0.8            | = 32,740,000 |
| 一括価格 (合計) |                     |                                 |                 |                |                 | 49,720,000   |

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2①

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：油分を含む土壌汚染があること、アスベストを含む建築資材が使用されている可能性等による市場性を考慮した。

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

都基準地価格（江戸川－8）

所 在：江戸川区大杉2丁目607番2外 「大杉2－4－4」

価 格：309,000円／㎡

位 置：都営地下鉄・新宿線「一之江」駅より道路距離2.4kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：132㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：西側6.5m区道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率150%）

準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

## 第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

添付資料1（調査地点図）

添付資料2（調査結果図）

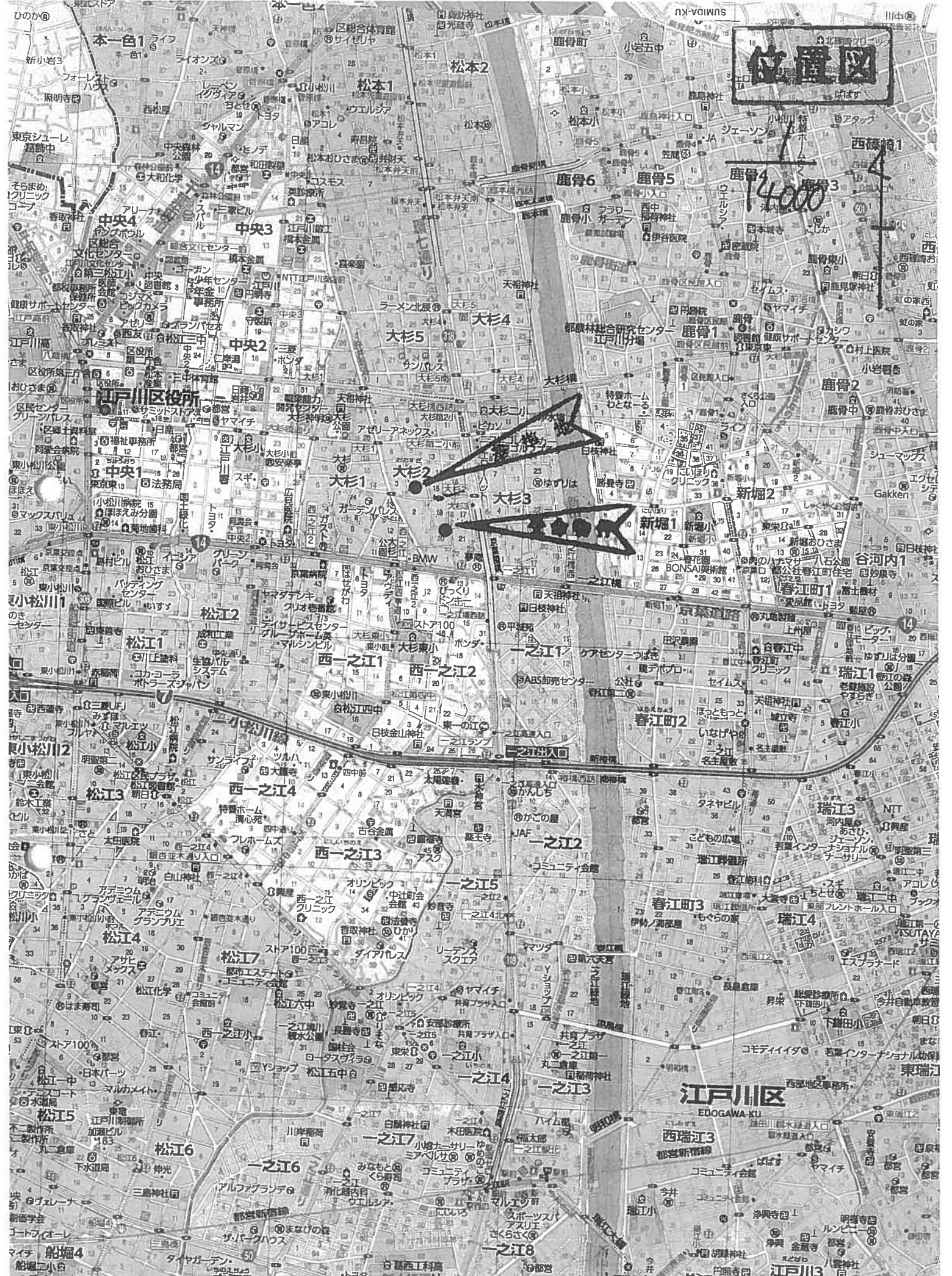
添付資料3（油臭油膜調査結果図）

以上

令和7年11月12日

評価人 不動産鑑定士

関 口 一 郎

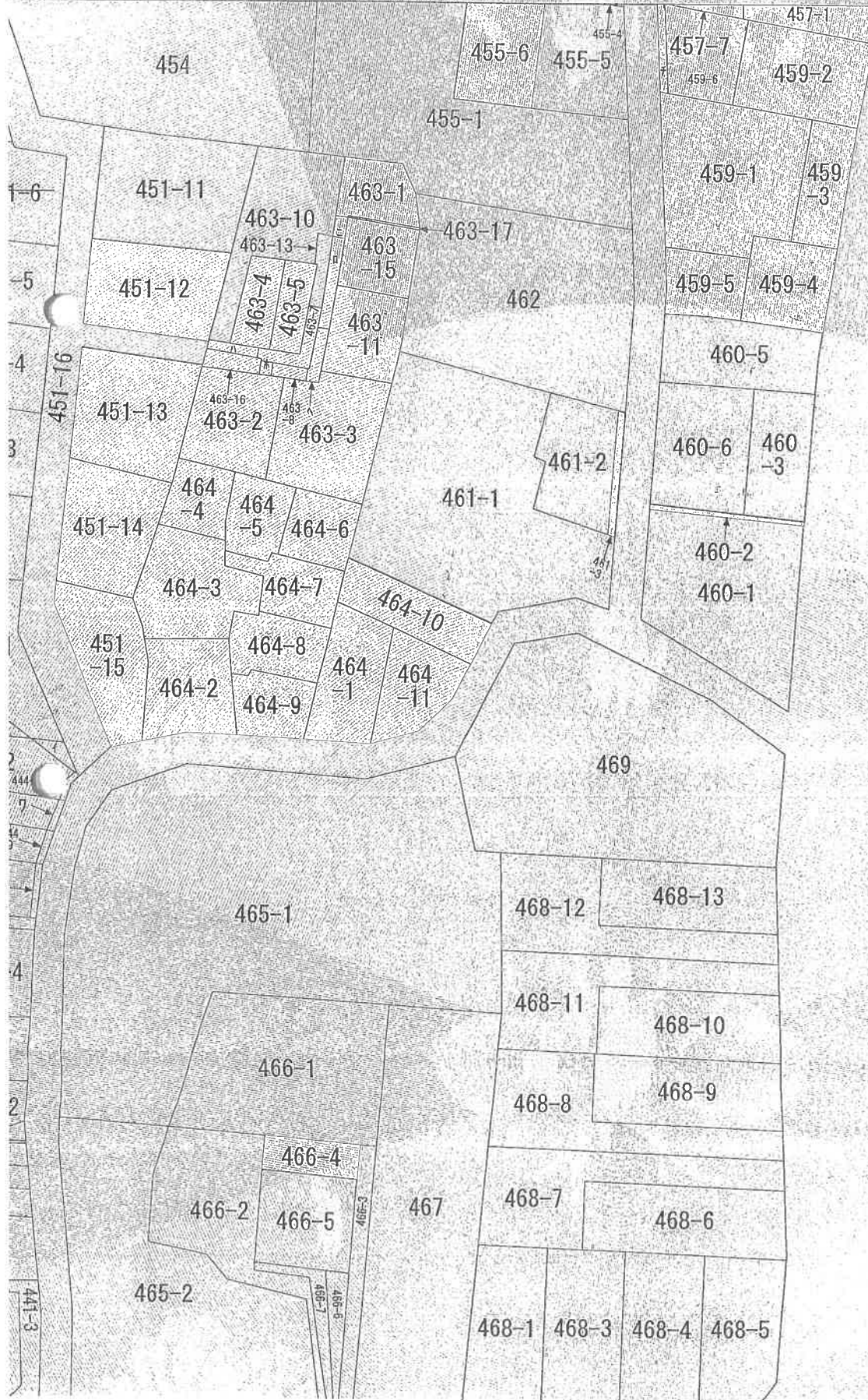


# 公図写

S:  $\frac{1}{500}$



451-17    ハ    463-14    ホ    463-6    ト    457-9    リ    441-15    ル    441-20  
 463-12    ニ    463-18    ヘ    463-9    テ    459-7    ス    441-16    ヲ    つづく



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11日 東京法務局江戸川出張所

令和7年4月11日

東京出版局江口三由啓所

조금 더

|   |   |   |
|---|---|---|
| 建 | 物 | 圖 |
| 各 | 踏 | 圖 |

呼 魯 羅 家

2269

建物の所在

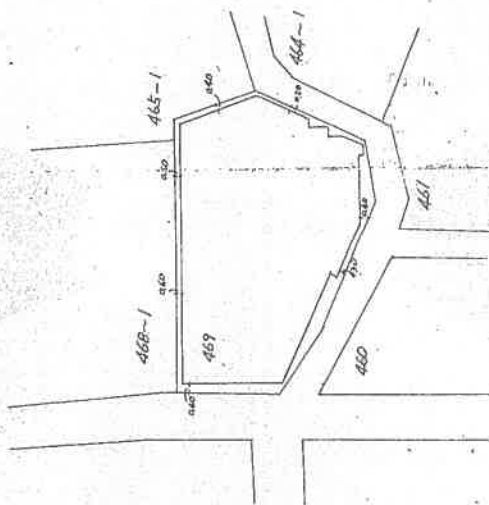
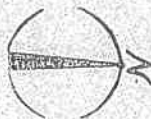
西一千九百零四年

大彩二丁目

昭和四十八年六月廿七日

作者

作者



040782

~~029467~~

本図面は、A3版をA4版に縮小コピーしたものである。

(東京) 土家鹽查士會用(成)

棺 尺

 $\frac{1}{500}$ 

1/

| Age Group | Percentage of Respondents |
|-----------|---------------------------|
| 18-29     | 65                        |
| 30-49     | 75                        |
| 50-69     | 80                        |
| 70+       | 85                        |

(果方)

七、地家田

七、

10

1

20

548

9

C

登記年月日：昭和48年7月6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。  
令和7年4月11日 東京法務局 江戸川出張所 登記官

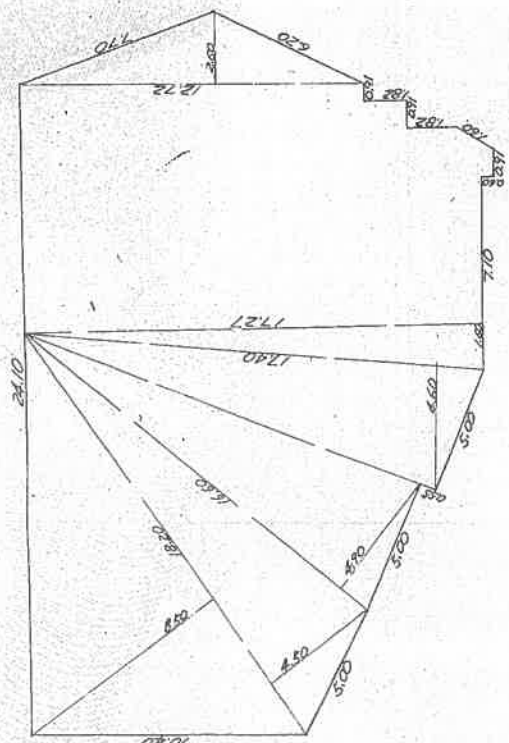
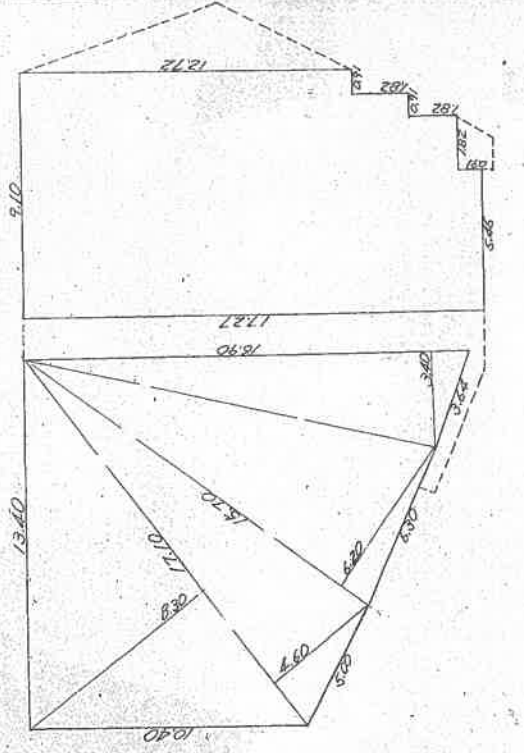
建物各階面図。

家屋番号 K69~2

建物の所在 江戸川区西三丁目469番地  
大正三丁目

作製年月日 昭和八年六月廿七日

作製者



一階平面図

|                                                   |
|---------------------------------------------------|
| $18.20 \times (8.30 + 4.50) \frac{1}{2} = 118.30$ |
| $16.60 \times 4.90 \times \frac{1}{2} = 40.67$    |
| $17.40 \times 4.60 \times \frac{1}{2} = 40.02$    |
| $17.27 \times 1.60 \times \frac{1}{2} = 13.81$    |
| $9.10 \times 12.72 \times \frac{1}{2} = 115.75$   |
| $8.19 \times 1.82 = 14.90$                        |
| $2.28 \times 1.82 = 4.15$                         |
| $5.46 \times 0.91 = 4.96$                         |
| $1.51 \times 0.91 = 1.37$                         |
| $1.51 \times 0.91 \times \frac{1}{2} = 0.68$      |
| $12.72 \times 2.60 \times \frac{1}{2} = 16.53$    |
| 床面積計 380.23 $m^2$                                 |

二階平面図

|                                                   |
|---------------------------------------------------|
| $17.10 \times (8.30 + 4.60) \frac{1}{2} = 110.79$ |
| $15.70 \times 6.20 \times \frac{1}{2} = 48.67$    |
| $16.90 \times 3.40 \times \frac{1}{2} = 28.73$    |
| $9.10 \times 12.72 \times \frac{1}{2} = 115.75$   |
| $8.19 \times 1.82 = 14.90$                        |
| $2.28 \times 1.82 = 4.15$                         |
| $5.46 \times 0.91 = 4.96$                         |
| 床面積計 336.54 $m^2$                                 |

本図面はA3版をA4版に縮小コピーしたものである。

040783

029468

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/200 -1-

248-7.60

# 添付資料 1

## 調査地点図

凡 例

—— 敷地境界線（土壌汚染状況調査の対象地）



○ 総合記号

○ 起点 N: 北

格子回転角度: 86.97°

※ 格子は対象地内の主要な建物に平行に引いた線及びこれらと直交する線とした。

□ : 土壌汚染が存在するおそれが少ないと認められる土地を含む単位区画（一部対象区画）

⊕ 土壌ガス調査地点（一部対象区画） : 2地点（2棟体）

【分析項目】

第一種特定有害物質 全12項目

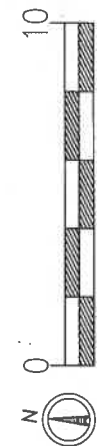
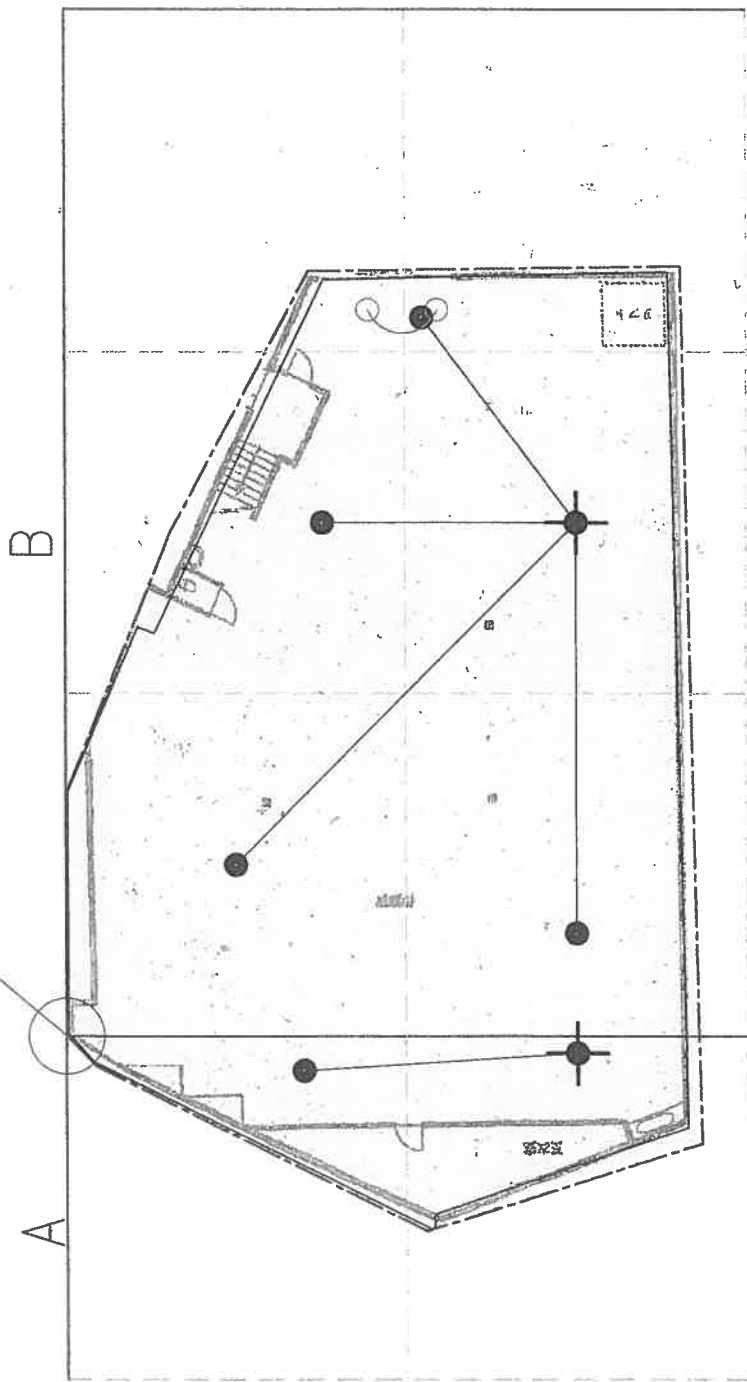
⊗ 土壌調査地点（一部対象区画） : 7地点（2棟体）

【分析項目】

第二種特定有害物質 全9項目

第三種特定有害物質 PCB

起点



評価人 関口一郎 殿

図-1

試料採取等調査地点図

<第一種特定有害物質、第二種特定有害物質、第三種特定有害物質>

|           |    |     |          |               |       |
|-----------|----|-----|----------|---------------|-------|
| 株式会社インサイト |    | 作成日 | 25.10.23 | 縮尺 (A3)       | 1:150 |
| 発注        | 調査 | 作業  | 図面番号     | 20250808-10-1 | 改訂    |

## 添付資料 2

### 調査結果図

凡 例

—— 敷地境界線（土壌汚染状況調査の対象地）

○ 統合記号

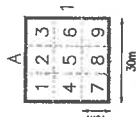
○ : 起点 N : 北

格子回転角度 : 86.97°

※ 格子は対象地内の主要な建物に

平行に引いた線及びこれらと

直交する線とした。



起点

|         |
|---------|
| B1-6    |
| ひ素（溶出量） |
| 0.030   |

十 土壌汚染調査地点 : 2地点（2検体）

（一部対象区域）

【分析項目】

第一種特定有害物質 全12項目

十 土壌調査地点 : 7地点（2検体）

（一部対象区域）

【分析項目】

第二種特定有害物質 全9項目

第三種特定有害物質 PCB

| 分析項目（略号）      | 土壌溶出量<br>（単位：mg/L） |
|---------------|--------------------|
| ひ素及びその化合物（Hs） | 第二基準 0.3 以下        |
| 基準            | 0.01 以下            |
| 定量下限値         | 0.001              |

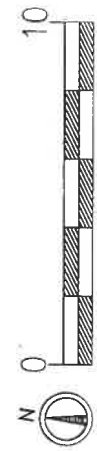
ひ素土壌含有量

： 不適合区域

土壌調査結果

赤字

|               |
|---------------|
| 地点名           |
| 溶出量<br>（mg/L） |



評価人 関口一郎 殿

図-2

試験採取等調査結果図（個別分析）

<第一種特定有害物質、第二種特定有害物質、第三種特定有害物質>

|            |           |               |
|------------|-----------|---------------|
| 株式会社 インサイト | 作成日       | 検尺（A3）        |
|            | '25.10.23 | 1:150         |
| 承認         | 作成        | 図面番号          |
|            |           | 20250808-10-2 |
|            |           | 改訂            |
|            |           | △             |

## 添付資料 3

### 油臭油膜調査結果図

凡 例

—— 新地境界線 (土壌汚染状況調査の対象地)

○ 総合記号

○ : 起点 N : 北

格子回転角度 : 86.97°

\* 格子は対象地内の主要な建物に  
平行に引いた線及びこれらと  
直交する線とした。

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| A | 1 | 2 | 3 |
|   | 4 | 5 | 6 |
|   | 7 | 8 | 9 |

30m

【分析項目】  
油分

● 土壌調査地点

: 7地点

| 油質の判定基準 |                        |
|---------|------------------------|
| 0       | 無臭                     |
| 1       | ： やつと感知できるにおい          |
| 2       | ： 何のにおいであるかわかる程度におい    |
| 3       | ： 臭に感知できるにおい           |
| 4       | ： 強い臭い                 |
| 5       | ： 強烈な臭い                |
| 油質の判定基準 |                        |
| 0       | なし                     |
| 1       | ： 水に土を入れたとき白い膜が浮かぶ     |
| 2       | ： 水に土を入れた瞬間、平湯裏の油膜が浮かぶ |
| 3       | ： 土壌試料に油膜が確認できる        |
| 4       | ： 油質が確認できる             |

油臭・油膜

： 不適合区画

評価人 関口一郎 殿

図-3

試料採取等調査結果図

<油臭、油膜>

|            |    |     |            |               |       |
|------------|----|-----|------------|---------------|-------|
| 株式会社 インサイト |    | 作成日 | 2025.10.23 | 確認 (AS)       | 1:150 |
| 発行         | 調査 | 作成  | 図面番号       | 20250808-10-2 | 改訂    |

| B1-1  |    |    |
|-------|----|----|
| 深度    | 油臭 | 油膜 |
| 0.15m | 0  | 0  |
| 0.50m | 0  | 0  |

| B1-2  |    |    |
|-------|----|----|
| 深度    | 油臭 | 油膜 |
| 0.15m | 0  | 0  |
| 0.50m | 0  | 0  |

| B1-6  |    |    |
|-------|----|----|
| 深度    | 油臭 | 油膜 |
| 0.15m | 0  | 0  |
| 0.50m | 0  | 0  |

| B1-5  |    |    |
|-------|----|----|
| 深度    | 油臭 | 油膜 |
| 0.15m | 0  | 0  |
| 0.50m | 5  | 4  |

| B1-4  |    |    |
|-------|----|----|
| 深度    | 油臭 | 油膜 |
| 0.15m | 0  | 0  |
| 0.50m | 0  | 0  |

| A1-3  |    |    |
|-------|----|----|
| 深度    | 油臭 | 油膜 |
| 0.15m | 0  | 0  |
| 0.50m | 0  | 0  |

| A1-6  |    |    |
|-------|----|----|
| 深度    | 油臭 | 油膜 |
| 0.15m | 0  | 0  |
| 0.50m | 0  | 0  |

起点

