

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 吉 川 直 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 8年 2月10日 午前 9時00分から 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 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 8年 3月 5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 8年 2月26日 午前 9時20分から 令和 8年 3月 2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 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） 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）
1～3	74,530,000 59,624,000	一括	14,906,000	153,804	32,957
1	23,820,000				
2	1,030,000				
3	49,680,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 墨田区押上三丁目
 地 番 448 番 2
 地 目 宅地
 地 積 162.64 平方メートル

- 2 所 在 墨田区押上三丁目
 地 番 448 番 10
 地 目 宅地
 地 積 49.36 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 3 所 在 墨田区押上三丁目 448 番地
 家屋 番号 448 番の 4
 種 類 共同住宅・車庫・倉庫・事務所
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 125.33 平方メートル
 2 階 125.33 平方メートル
 3 階 78.89 平方メートル
 (現況)
 種 類 共同住宅・車庫・倉庫

物 件 明 細 書

令和 7年12月22日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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3】

賃借権につき、別紙賃借権目録記載のとおり

上記各賃借権は、いずれも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。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

別紙占有者目録記載のとおり

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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

ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

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



11

物 件 目 録

1 所 在 墨田区押上三丁目
 地 番 448番2
 地 目 宅地
 地 積 162.64平方メートル

2 所 在 墨田区押上三丁目
 地 番 448番10
 地 目 宅地
 地 積 49.36平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

3 所 在 墨田区押上三丁目448番地

家屋 番号 448番の4

種 類 共同住宅・車庫・倉庫・事務所

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 125.33平方メートル
 2階 125.33平方メートル
 3階 78.89平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅・車庫・倉庫



別紙

賃借権目録

範囲	賃借人	期限	賃料	賃料前払	敷金	保証金
301号室	E	令和7年7月14日まで	月額68,000円	なし	なし	なし
302号室	F	令和8年12月31日まで	月額70,000円	なし	118,000円	なし
303号室	G	令和8年12月31日まで	月額70,000円	なし	142,000円	なし

占有者目録

範囲	占有者	
1階北西側車庫 1階南東側車庫 1階倉庫 2階の中央部の居宅部分	A	Aが占有している。 同人は本件物件の全部の所有権を主張している。
101号室	B	Bが占有している。同人の賃借権の存否(占有権原の存否, 占有権原の種別)は不明であるが, 代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。
201号室	C	Cが占有している。同人の賃借権の存否(占有権原の存否, 占有権原の種別)は不明であるが, 代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。
202号室	D	Dが占有している。同人の賃借権の存否(占有権原の存否, 占有権原の種別)は不明であるが, 代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。
2階の北西側の居宅部分	合同会社ワイエム・キャピタル	株式会社Kaythの賃借権の存否(占有権原の存否, 占有権原の種別)は不明であるが, 代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。同社からの賃借人合同会社ワイエム・キャピタルが占有している。
305号室	バンノ不動産株式会社	株式会社Kaythの賃借権の存否(占有権原の存否, 占有権原の種別)は不明であるが, 代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。同社からの賃借人バンノ不動産株式会社が占有している。

令和7年（ケ）第96号
令和7年5月28日受理
令和7年7月14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 | 墨田区押上三丁目 |
| | 地 番 | 448 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 162.64 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 墨田区押上三丁目 |
| | 地 番 | 448 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 49.36 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 墨田区押上三丁目 448 番地 |
| | 家屋 番号 | 448 番の 4 |
| | 種 類 | 共同住宅・車庫・倉庫・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 125.33 平方メートル |
| | | 2 階 125.33 平方メートル |
| | | 3 階 78.89 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり							
住居表示	墨田区押上三丁目31番4号 みすずビル							
土地	物件1、2							
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2)							
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1の土地に下記建物を所有し占有している。物件2の土地は道路として利用されている。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり							
下記以外の建物(目的外建物)	■ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)							
その他の事項								
建物	物件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: 共同住宅、車庫、倉庫 ☐ 構造: ☐ 床面積:							
物件目録にない附属建物	■ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:
{	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共同住宅、車庫、倉庫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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所 支部 平成 年() 第 号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日 平成 年 月 日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 平成 年() 第 号	{	保管開始日 平成 年 月 日		
{	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)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	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 執行官の意見
3	1階北西側車庫、 1階南東側車庫、 1階倉庫及び2階 の中央部の居宅部 分 A	■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	Aは本件物件の全部の所有権を主張している（左記部分は所有権を主張して占有している。）。2階の中央部の居宅部分と2階の北西側の居宅部分とは、玄関が同一である。
3	101号室 B	■居 □事 □店 □倉 □他	R3・10・9 自 R5・10・9 至 R7・10・8	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月 □年 70,000 円 □敷 □保 (なし)	賃料の他に共益費として月額2,000円の支払あり。最初の貸主は本件の所有者、現在の貸主はA
3	201号室 C	■居 □事 □店 □倉 □他	R2・4・1 自 R6・4・1 至 R8・3・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月 □年 70,000 円 ■敷 □保 70,000 円	賃料の他に共益費として月額2,000円の支払あり。最初の貸主は本件の所有者、現在の貸主はA
3	202号室 D	■居 □事 □店 □倉 □他	H29・9・28 自 R5・9・28 至 R7・9・27	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	■合 □自 □法	■月 □年 70,000 円 □敷 □保 (なし)	賃料の他に共益費として月額2,000円の支払あり。貸主はA
3	2階の北西側の居 宅部分 株式会社 Kayth	□居 □事 □店 □倉 ■他	R6・5・15 自 R6・5・15 至 R8・5・14	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 □法	■月 □年 85,000 円 敷金（保証金） 85,000 円	敷金（保証金）は退去時償却。貸主はA。合同会社ワイエム・キャピタルに転貸している。
3	2階の北西側の居 宅部分 合同会社ワイ エム・キャピ タル	□居 □事 □店 □倉 ■他	R6・5・15 自 R6・5・15 至 R8・5・14	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 □法	■月 □年 165,000 円 敷金（保証金） 165,000 円	民泊施設として使用している。敷金（保証金）は退去時償却。株式会社 Kayth から転借している。

※ チェック項目等の内容は次のとおり

日付	H：平成	R：令和			
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：所有権	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)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	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 執行官の意見
3	301号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H25・7・15 自R5・7・15 至R7・7・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 68,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	賃料の他に共益費として月額4,000円の支払あり。最初の貸主は当時の所有者のH、現在の貸主はA
3	302号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H15・7・1 自R7・1・1 至R8・12・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 70,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 118,000 円	賃料の他に共益費として月額2,000円の支払あり。最初の貸主は当時の所有者のH、現在の貸主はA
3	303号室 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H11・7・18 自R7・1・1 至R8・12・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 70,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 142,000 円	賃料の他に共益費として月額2,000円の支払あり。最初の貸主は当時の所有者のH、現在の貸主はA
3	305号室 株式会社 Kayth	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R6・4・1 自R6・4・1 至R8・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 80,000 円 敷金(保証金) 80,000 円	敷金(保証金)は退去時償却。貸主はA。パンノ不動産株式会社に転貸している。
3	305号室 パンノ不動産株式会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R6・4・1 自R6・4・1 至R8・3・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 150,000 円 敷金(保証金) 300,000 円	民泊施設として使用している。賃料の他に共益費(管理費)として月額2,000円の支払あり。敷金(保証金)は退去時償却。株式会社 Kayth から転借している。
	☐ 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	

※ チェック項目等の内容は次のとおり

日付	H:平成	R:令和			
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:所有権	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

(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 (所有権を主張する者)	本件物件の所有者は株式会社HURRAY PROPERTYとして競売手続が進行していますが、本件物件の本当の所有者は回答書に記載したとおり私になります。本件建物の従前の所有者は私の父親のHであり、私は相続により本件建物の所有権を取得しました。本件建物の敷地等である本件土地は、国（登記上は大蔵省、現在は財務省）が所有しており、借地として使用してきたものです。そうしたところ、私は交通事故等の費用のために、平成27年8月14日に株式会社HURRAY PROPERTYから1300万円を借り受けたのです。その際、同社の担当は、代表者のIであり、その部下的な立場のJが事務的なことを行っていました。私は当時法的な知識等はなく、Iの主導の下で各種の契約等を行ったのですが、本件物件（当時は本件建物と借地権）はこの借受金の担保とするということだったのです（不動産担保ローン）。しかし、当時、Iが借地の地主である財務省から200万円の変更料が発生すると言われたということで、この200万円が発生しないようにするためには不動産担保ローンではなく、表向きは売買をしたことにすることが必要だと提案されて、言われたままにしたのです。後から弁護士に聞いた話では、これは話が逆で売買の場合には借地名義の変更で費用がかかるけれど、担保であれば借地の変更料などの費用はかからないということでしたが、私は当時よく分かりませんでしたので、言われたままに動いてしまったのです。それで、不動産担保ローンの返済（分割で支払）の話を決めて、その後、借地名義人の変更の原因である本件建物の売買契約が本当かどうかの確認が必要ということで、私とIとJが湯島にある財務省（回答書に記載した「法務局」は誤り）の事務所に行って、財務省の担当者に確認をしてもらい、表向きの売買契約をしたのです。そして、事後的に金銭消費貸借契約書（回答書に記載がある1回目の契約、写しの提出あり）を作成したのだと思います。この1300万円の借受金は分割で支払を終えています。その後、もともと借地に関し、財務省から買い取りを提案されていたのですが、Iが買い取ったほうが良いということで、借地の買取費用が1600万円程度、株式会社HURRAY PROPERTYの諸経費等として700万円ということで、合計2300万円が提示されたので、先に1600万円を支払って、残りの700万円につきローン契約を締結したのです（回答書に記載がある2回目の契約、「墨田押上3丁目案件にかかる売買契約書」写しの提出あり）。なので、借地の買取手続は株式会社HURRAY PROPERTYがやりましたが、この700万円のローンの支払も終わって、全額の2300万円を支払ったという領収証を事後的に受け取っており（令和6年4月4日に全額領収したという領収証写しの提出あり）、これによって、本件土地の所有権も私が取得したということになるのです。 このように、この1回目（金銭消費貸借契約書関係）、2回目（墨田区押上3丁目案件にかかる売買契約書関係）の契約関係書類等の内容について、表向きのものとして真実ではない部分がありますが、本件物件の真実の所有者は私ということになります。特に、本件建物については、登記上、株式会社HURRAY PROPERTYが所有者となっても、本件建物の管理や修繕等は私が所有者としてすべてを負担してやってきましたし、賃貸関係も貸主としての実質的なことはすべて私がやってきたものです。実際に契約書上は貸主が株式会社HURRAY PROPERTYとなっても、賃料の

(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)

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
	支払は私名義の口座に入金するということになっていますし、現在の貸主は真実に沿うように私名義で契約（更新契約を含む）を行っています。実際に賃料はすべて私が収受しており、株式会社HURRAY PROPERTYが本件建物の賃料を収受しているということはありません。本件に関することは、現在、弁護士に依頼して対応を検討してもらっているところです。 なので、本件の調査に関しても私が所有者（主張）として対応します。本件建物の占有・契約関係は、提出した回答書及び契約書写しのとおりです。賃借人に関する回答書の記載は、契約書写しを見ながら私が回答書に記載したものですので、内容は契約書写しが正しいものになります。1階北西側車庫、1階南東側車庫、1階倉庫及び2階の中央部の居宅部分は、私が使用しています。2階の中央部の居宅部分は、実際にはあまり使っておらず、動産類を置いた倉庫的に使用しているのが実情です。なので、2階の北西側の居宅部分とは玄関が同一になっているのですが、2階の北西側の居宅部分は株式会社 Kayth に貸していて、そこから転借されて、民泊の施設として使用されていると聞いています。305号室も同じように、転借人は違うようですが、民泊の施設として使用されていると聞いています。1階北西側車庫の一部は、賃借人らのための駐輪場として使用されています。 (令和7年6月11日及び同6月16日面接聴取並びに同7月10日電話聴取)
B、C、D、E、F及びG (各該当号室の占有者)	私は、本件建物の各該当号室（3、4枚目のとおり）を借りて居住しています。 (令和7年6月11日面接聴取)
K (賃貸管理会社の担当者)	私は株式会社 SORA IE TOKYO (店名：Room Lab) の担当者です。当社は本件建物の2階の北西側の居宅部分及び305号室の賃貸管理を行っています。両部分は、Aから株式会社 Kayth から賃借し、同社が2階の北西側の居宅部分を合同会社ワイエム・キャピタルに、305号室をバンノ不動産株式会社に、それぞれ転貸しています。そして、両部分とも転借人が民泊の施設として使用しています。株式会社 Kayth 名で提出した回答書（各契約関係につき回答）は、同社並びに合同会社ワイエム・キャピタル及びバンノ不動産株式会社の了解の下で私が代筆し、各契約書写しを用意して提出したものです。また、この両部分の立入調査についても、当社から合同会社ワイエム・キャピタル及びバンノ不動産株式会社に連絡を取り、民泊として宿泊者がいない時間帯を確認し、了解を得て、鍵を借り受けたもので、私が調査に立ち会うものになります。2階の北西側の居宅部分は、2階の中央部の居宅部分と玄関（出入口）が同一になっています。 (令和7年6月13日及び同6月16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
(6 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。
本件建物の3階の北端付近には、社(祠)が存在する(12枚目参照)。本件建物の2階の中央部の居宅部分(Aが占有部分:LDKと和室が2室)と2階の北西側の居宅部分(Aから株式会社Kaythが賃借し、同社から合同会社ワイエム・キャピタルが転借して占有する部分:洋室、トイレ及び浴室等)は、玄関が同一であり、もともと一つの居宅部分であるが、中央部の居宅部分をAが倉庫的に使用しているのみなので、他の部分(北西側の居宅部分)を民泊施設と利用するために事実上分けて使用しているものと推察される。玄関から中央部の居宅部分のLDKへ出入りするドアには、民泊施設の利用者向けに「DO NOT ENTER」という表示がなされている(「入るな」という意味)。
- 2 本件建物の契約関係等について、A、B、C、D、F、G及び株式会社Kayth(同社名で提出)から、それぞれ回答書及び契約書写し等が提出された。本件の所有者である株式会社HURRAY PROPERTYに占有関係照会書を郵送したところ、あて所に尋ね当たらずで戻ってきたので、同社の代表者の住所地に再送したが、回答等は一切なかった。
- 3 本件物件の所有者は株式会社HURRAY PROPERTYであるが、5、6枚目のとおり、Aが本件物件の所有権を主張している。
Aの陳述、Aが提出の回答書、金銭消費貸借契約書写し及び「墨田押上3丁目案件にかかる売買契約書」写し並びに本件物件の不動産登記全部事項証明書によれば、本件建物に設定された根抵当権設定登記(平成27年8月14日受付)の時点では、物件1の土地(本件建物の敷地)の所有者は国(登記上は大蔵省、現在は財務省)であり、その敷地利用権は借地権(土地の賃借権、契約期間の残存期間は平成54年(令和24年)1月7日まで、地代は年額24万1001円)であったことが認められる。
- 4 本件建物の占有関係等については、関係人の陳述、関係人提出の文書、ライフライン調査(水道)の結果及び現場の状況等から、3、4枚目のとおりであると認められる。なお、本件建物の1階北西側車庫の一部(1階南東側車庫側の部分)は、賃借人(本件建物の入居者)らのための駐輪場として使用されているが、当該賃借人らの独立した占有は認められないものと考えられる(1階北西側車庫の占有者はAであり、賃借人らは同人の占有補助者と認められる。)。その他、参考事項等は5、6枚目のとおり。

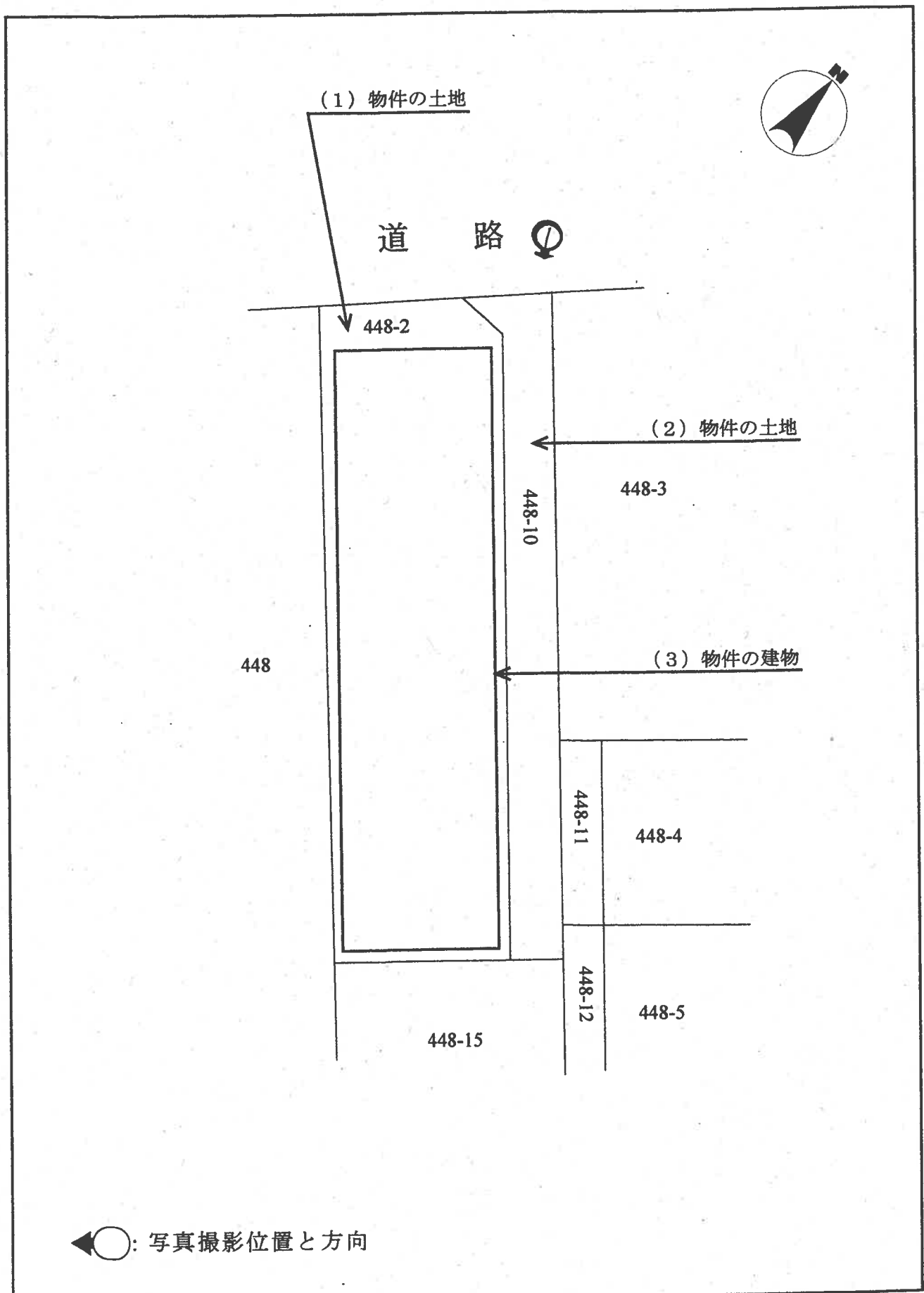
調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年5月30日 16:45-17:00	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影
令和7年6月1日	当庁	ライフライン調査（水道・郵送）
令和7年6月3日 8:25-8:30	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6月4日	当庁	所有者に占有関係照会書送付（郵送）
令和7年6月5日	当庁	Aに占有関係照会書送付（郵送）
令和7年6月6日	当庁	株式会社 Kayth に占有関係照会書送付（郵送）
令和7年6月10日	当庁	所有者（代表者の住所地宛）に占有関係照会書送付（郵送・速達）
令和7年6月11日 7:30-8:15	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（2階の北西側の居宅部分、2階の中央部の居宅部分及び305号室を除く部分）、A、B、C、D、E、F及びGに面接聴取
令和7年6月13日 16:30-16:40	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（305号室）、Kに面接聴取
令和7年6月16日 13:30-13:55	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（2階の北西側の居宅部分及び2階の中央部の居宅部分）、A及びKに面接聴取
令和7年7月10日	当庁	Aに電話聴取
令和7年7月10日	当庁	株式会社 Kayth、合同会社ワイエム・キャピタル及びバンノ不動産株式会社の商業登記情報取得
(特記事項) ■ 令和7年6月11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。		

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

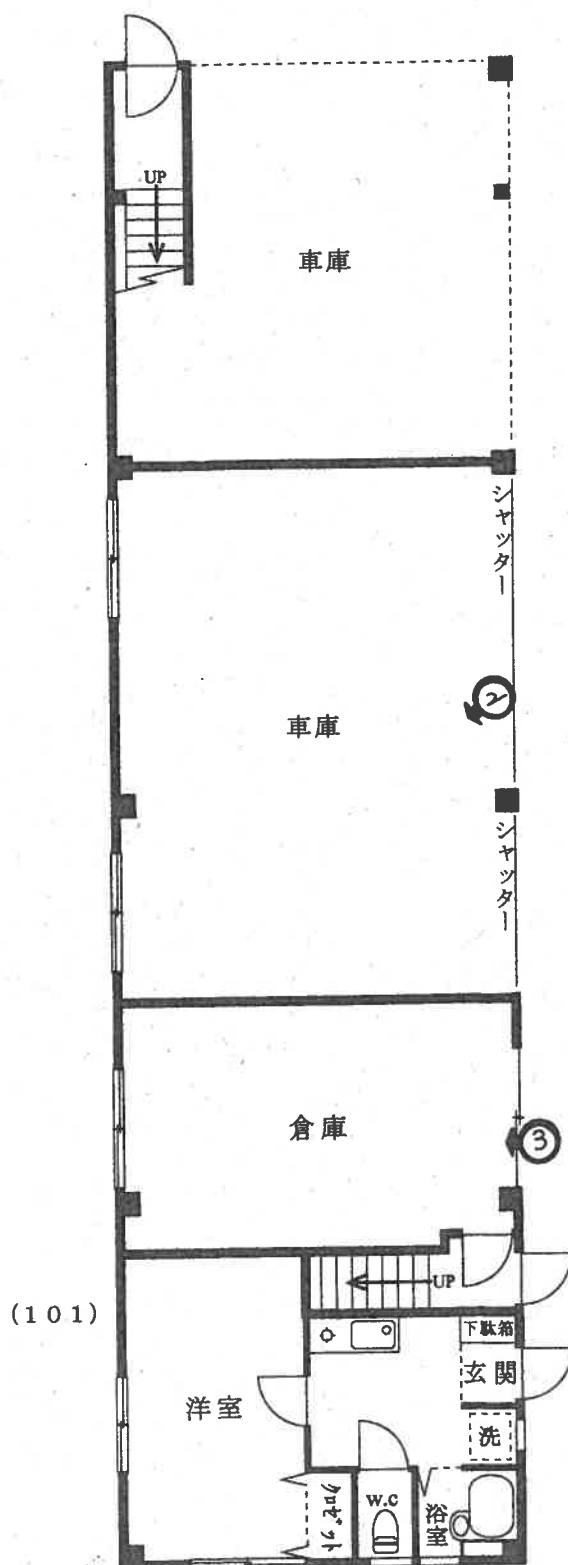
土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第96号





1 階



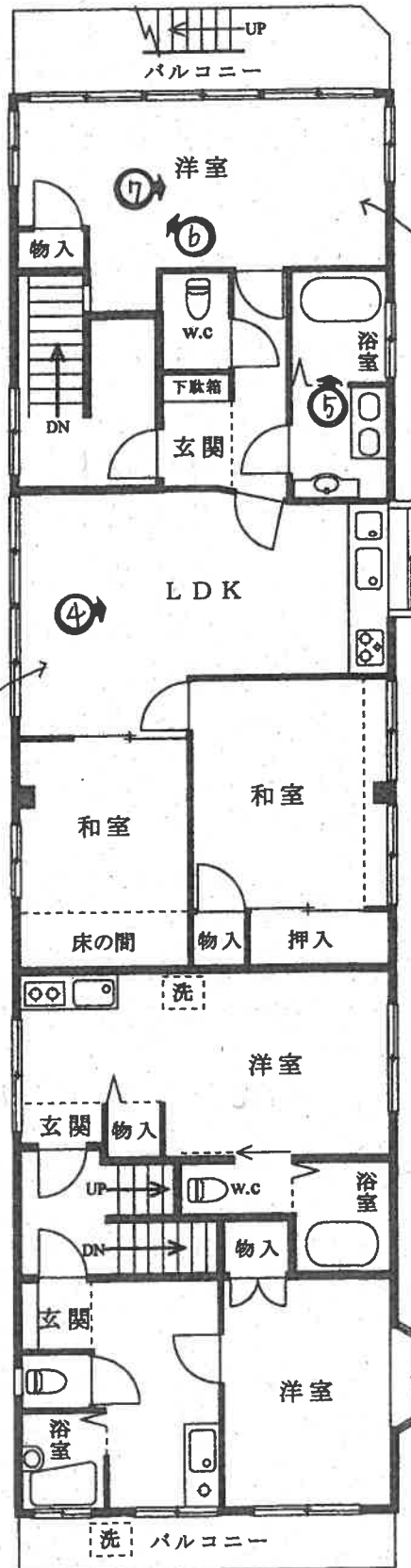
←○: 写真撮影位置と方向



2階

2階北西側の居室部分

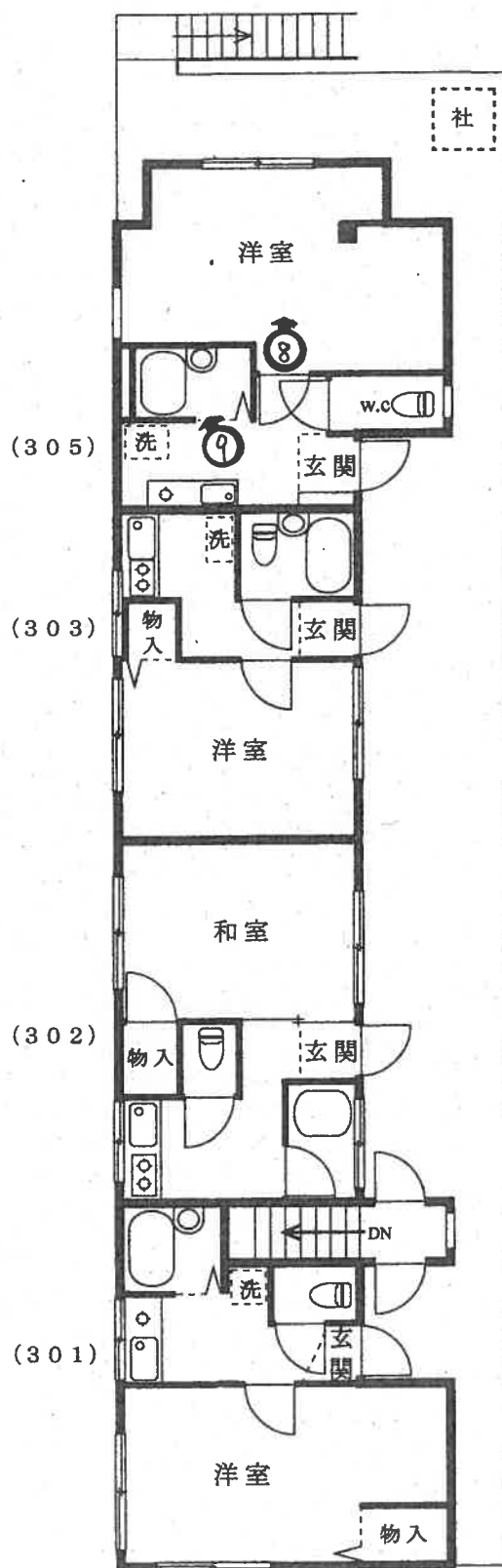
2階中央部の居室部分



◀○: 写真撮影位置と方向



3階



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(13枚目)

4



5



6



(14 枚目)

7



8



9



(15枚目)

令和7年（ケ）第96号

令和7年6月11日 現地調査

令和7年6月13日 現地調査

令和7年6月16日 現地調査

令和7年7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 74,530,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 23,820,000 円
物件2（土地）	金 1,030,000 円
物件3（建物）	金 49,680,000 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3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			地 目 公衆用道路
3			住居表示 墨田区押上3丁目31番4号 建物名称 みすずビル 種 類 共同住宅、車庫、倉庫
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 墨田区押上三丁目
 地 番 448番2
 地 目 宅地
 地 積 162.64平方メートル

- 2 所 在 墨田区押上三丁目
 地 番 448番10
 地 目 宅地
 地 積 49.36平方メートル

- 3 所 在 墨田区押上三丁目448番地
 家屋 番号 448番の4
 種 類 共同住宅・車庫・倉庫・事務所
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
 床 面 積

1階	125.33平方メートル
2階	125.33平方メートル
3階	78.89平方メートル

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1）

位 置 ・ 交 通	東京メトロ半蔵門線・都営浅草線「押上」駅の東方約590m（道路距離、徒歩約7分）、墨田区押上3丁目31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	市街化区域 準工業地域 80% (指定) 200% (指定) 準防火地域（新防火規制区域） 第二種特別工業地区、17m第三種高度地区 日影規制：5h－3h、4m（二）	
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	162.64㎡（登記地積） ほぼ長方形 北西側間口約7m、奥行約25m ほぼ平坦 なし	
接面道路の状況等	北西側幅員約4m舗装区道（建築基準法第42条1項1号に該当）、北東側幅員約4m舗装私道（建築基準法第42条2項に該当）に接面する角地。		
土地の利用状況等	物件3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。
特 記 事 項	・北西側区道には、民有地（地番448番1）が含まれている。墨田区役所での調査によると、当該民有地も区道の道路範囲に含まれるとのことである。 ・北東側私道は建築基準法第42条2項に該当している。物件1はセットバックの必要なし。 ・墨田区水害ハザードマップ（洪水、雨水出水、高潮等）に浸水想定記載がある。		

1－2 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	49.36㎡ （登記面積） ほぼ長方形 幅約2m、長さ約25m ほぼ平坦
土地の利用状況等	前記、北東側私道の一部として利用されている。	
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	昭和57年6月11日 新築 約43年 約5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 ALC板等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼、合板、石膏ボード等 フローリング、畳等 駐車場、駐輪場、キッチン、トイレ、浴室等 なし
床面積（現況）	1 階 125.33㎡ 2 階 125.33㎡ 3 階 78.89㎡ 延 329.55㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	1 階 車庫、倉庫、居宅（1K） 2 階 居宅（1K、1R、1K+2LDK） 3 階 居宅（1K×4）
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	普通	
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	・ 2 階の中央部の居宅部分と 2 階の北西部の居宅部分は、同一の玄関を共有している。詳細は現況調査報告書参照。 ・ 北西側のバルコニーには、2 階と 3 階を接続する外階段が設置されている。 ・ 1 階北西側の車庫はオープンガレージ、中央部の車庫はシャッター付きのガレージである。 ・ 3 階の北端付近に社（祠）が存在する。 ・ 202号室、302号室、303号室の占有者によると、過去に天井からの漏水があったが、いずれも修理済みとのことである。 なお、302号室については、内装の劣化が顕著に認められる。 ・ 本件建物の建築時期・構造から判断すると、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。 ・ 台帳記載証明書によると、昭和56年12月28日付け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。	

〈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。

占有範囲 (号室)	賃貸人等	占有者	占有権原	占有開始日	月額賃料	利用の現況等
				現在の契約	敷金等	
1階北西側車庫 1階南東側車庫 1階倉庫及び2階の中央部の居宅部分	—	A	右記、「利用の現況等」参照	— —	— —	・車庫・倉庫・居宅 ・Aは本件物件の全部の所有権を主張している。(左記部分は所有権を主張して占有している。) 詳細は現況調査報告書参照
101	A	B	賃借権	R3.10.9 R5.10.9 ～ R7.10.8	70,000円 —	・居宅 ・現在の契約は合意更新 ・別途共益費月額2,000円 ・最初の貸主は本件の所有者
201	A	C	賃借権	R2.4.1 R6.4.1 ～ R8.3.31	70,000円 敷金 70,000円	・居宅 ・現在の契約は合意更新 ・別途共益費月額2,000円 ・最初の貸主は本件の所有者
202	A	D	賃借権	H29.9.28 R5.9.28 ～ R7.9.27	70,000円 —	・居宅 ・現在の契約は合意更新 ・別途共益費月額2,000円
2階の北西側の居宅部分	A	(株)Kayth	賃借権	R6.5.15 R6.5.15 ～ R8.5.14	85,000円 敷金(保証金) 85,000円	・敷金(保証金)は退去時償却 ・合同会社ワイエム・キャピタルに転貸している。
2階の北西側の居宅部分	(株)Kayth	合同会社ワイエム・キャピタル	転借権	R6.5.15 R6.5.15 ～ R8.5.14	165,000円 敷金(保証金) 165,000円	・民泊施設として使用。 ・敷金(保証金)は退去時償却 ・(株)kaythから転借している。
301	A	E	賃借権	H25.7.15 R5.7.15 ～ R7.7.14	68,000円 —	・居宅 ・現在の契約は合意更新 ・別途共益費月額4,000円 ・最初の貸主は当時の所有者のH
302	A	F	賃借権	H15.7.1 R7.1.1 ～ R8.12.31	70,000円 敷金 118,000円	・居宅 ・現在の契約は合意更新 ・別途共益費月額2,000円 ・最初の貸主は当時の所有者のH
303	A	G	賃借権	H11.7.18 R7.1.1 ～ R8.12.31	70,000円 敷金 142,000円	・居宅 ・現在の契約は合意更新 ・別途共益費月額2,000円 ・最初の貸主は当時の所有者のH
305	A	(株)Kayth	賃借権	R6.4.1 R6.4.1 ～ R8.3.31	80,000円 敷金(保証金) 80,000円	・敷金(保証金)は退去時償却 ・バンノ不動産(株)に転貸している。
305	(株)Kayth	バンノ不動産(株)	転借権	R6.4.1 R6.4.1 ～ R8.3.31	150,000円 敷金(保証金) 300,000円	・民泊施設として使用。 ・別途共益費(管理費)月額2,000円 ・敷金(保証金)は退去時償却 ・(株)kaythから転借している。

第5 評価額算出の過程

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

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更 地 価 格		地 積 (㎡) 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			
1	522,000	× 1.05	× 162.64	× 0.95	= 84,690,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

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

基準地 墨田－3

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 476,000\text{円/㎡} & \times & 114/100 & \times & 100/100 & \times & 100/104 & = & 522,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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、街路条件、環境条件等で優ることを考慮して、総合的な地域格差を判定した。

イ 個別格差： 角地等を考慮した。

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態等を考慮して判定した。

② 物件2（公衆用道路）

物件2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	土地価格 (円) エ
2	522,000	× 49.36	× 0.05	= 1,290,000

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。

③ 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	270,000	× 329.55	× 0.08	= 7,120,000

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43年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価率20%（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 = 5年 ÷ (43年 + 5年) × (1 - 0.2) = 0.08（小数点第3位を四捨五入）

2 積算価格の判定

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

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ウ
1	84,690,000	× 0.65	法定地上権	= 55,050,000

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 積算価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除及び 加算 (円) イ	積算価格 (円) ウ	価格構成比 (%) エ
1	84,690,000	－ 55,050,000	= 29,640,000	32.3
2	1,290,000	－ 0	= 1,290,000	
3	7,120,000	＋ 55,050,000	= 62,170,000	67.7
積算価格 (物件1 + 物件3)			91,810,000	100

ア 基礎となる価格：前記1①オ、②エ、③エ

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

エ 価格構成比：物件1及び物件3の価格割合（小数点第2位を四捨五入）

Ⅱ 収益価格の試算

収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

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

総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	純収益 (円) ウ	還元利回り エ	収益価格 (円) オ
8,877,000	- 2,486,000	= 6,391,000	÷ 6.9%	= 92,620,000

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

(物件1＋物件3)の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、両価格とも妥当な根拠を有しているものと判断し、積算価格及び収益価格をほぼ同等に関連づけ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	91,810,000円
② 収 益 価 格	92,620,000円
③ 調 整 後 の 価 格	92,200,000円

2 評価額の判定

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

物件 番号	調 整 後 の 価 格 (円) ア	価 格 構 成 比 イ	市 場 性 修 正 ウ	競 売 市 場 修 正 エ	引 受 債 務 相 当 額 (円) オ	評 価 額 (円) カ
1	92,200,000	×32.3%	×1.0	×0.8		= 23,820,000
3		×67.7%	×1.0	×0.8	-260,000	= 49,680,000
2	1,290,000		×1.0	×0.8		= 1,030,000
一 括 価 格 (合 計)						74,530,000

ア 調整後の価格：物件1・3は積算価格と収益価格を調整した後の適正価格、物件2は積算価格。

イ 価格構成比：積算価格の構成比。前記Ⅰ2②エ

ウ 市場性修正：必要なし。

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

オ 引受債務相当額：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。

カ 評 価 額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6 参考価格資料

東京都基準地価格 (墨田-3)

所 在 : 墨田区押上3丁目76番13 「押上3-18-9」

価 格 : 476,000円/㎡

位 置 : 東京メトロ半蔵門線・都営浅草線「押上」駅から約590m (道路距離)

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 143㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南西側5.2m区道

用 途 指 定 等 : 準工業地域 (建蔽率80%、容積率200%)、準防火地域、高度地区

地 域 の 概 要 : 住宅、共同住宅のほかに店舗も見られる住宅地域

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

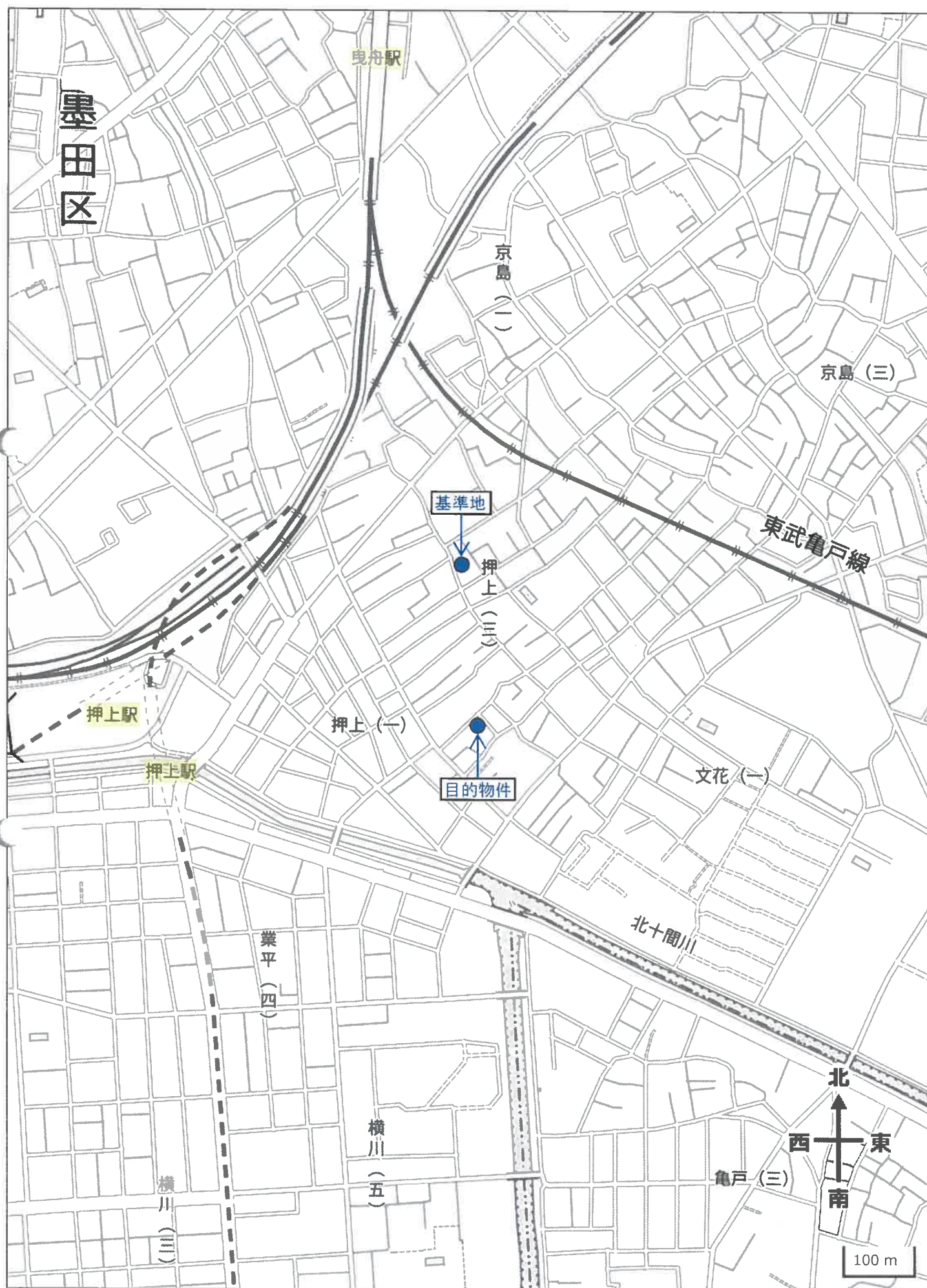
以 上

令和7年7月22日

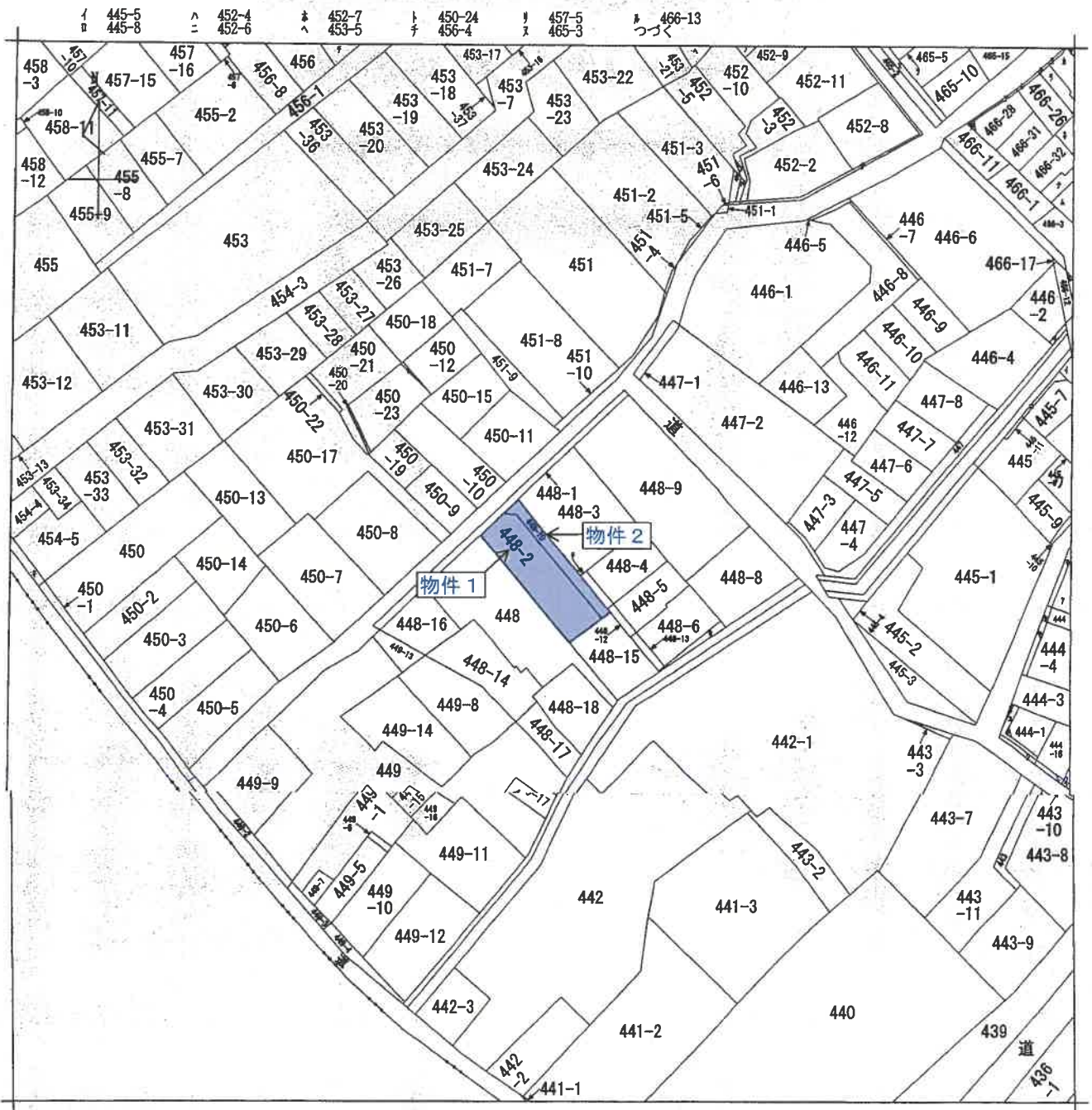
評価人 不動産鑑定士

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。



(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。

地番
区域見出
押上3丁目

請 求 部	所 在	墨田区押上三丁目				地 番	448番2			
出 力 縮	1/600	精 度 区		座 標 系 又 番 号 是 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 事 記 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7年2月18日

東京法務局墨田出張所

登記官

請求番号：18-1

(1/2)

登記年月日：平成9年5月13日

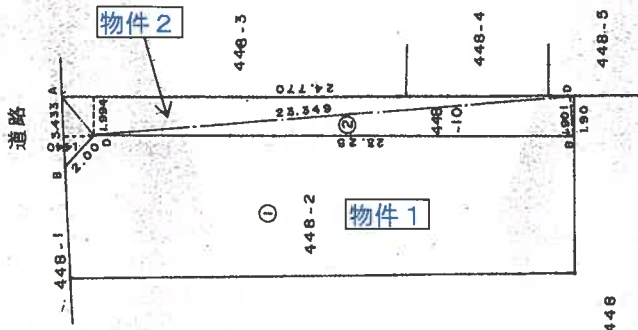
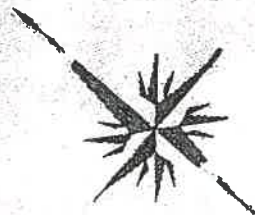
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月18日 東京法務局墨田出張所

登記官

地積測量図

地番 448-2, 448-10

土地の所在 墨田区押上三丁目



求積表

① 448-2	
$212.008859 - 49.3606745 = 162.6481845$	地積 162.64 M ²
② 448-10	
$3.433 \times 1.440 = 4.943520$	
$24.770 \times 1.994 = 49.391380$	
$23.349 \times 1.971 = 44.386449$	
計 98.721349	
$\frac{1}{2} 49.3606745$	地積 49.36 M ²

境界線の種類

- A. コンクリート境界石
- B. 金属メタル
- C. 金属板
- D. 鉄線杭

作製者

申請人

701646

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/250

9.5.13

登記年月日：昭和57年6月24日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年2月18日 東京法務局墨田出張所 登記官

各階平面図

家屋番号 448番の4

建物平面図

建物の所在 墨田区押上3丁目448番地

