

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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	25,000,000 20,000,000		5,000,000	41,434	8,878



物 件 目 録

1 所 在 墨田区八広三丁目80番地3

家屋 番号 80番3

種 類 店舗・事務所・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積	1階	78.74平方メートル
	2階	78.74平方メートル
	3階	78.74平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月23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】

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】

- (1) 1階北側店舗部分をEが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- (2) 1階南側店舗部分を本件共有者Dが占有している。
- (3) その余の部分を本件共有者A及びD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、次の敷地につき借地権（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。

- (1) 地 番 80番3
地 積 98.37平方メートル
所有者 正覚寺
- (2) 地 番 80番9
地 積 17.98平方メートル
所有者 正覚寺

《 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 墨田区八広三丁目 80 番地 3

家屋 番号 80 番 3

種 類 店舗・事務所・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 78.74 平方メートル
2 階 78.74 平方メートル
3 階 78.74 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 3

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1



令和7年（ケ）第336号
令和7年9月16日受理
令和7年10月23日提出
（評価人 江藤和臣）

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 墨田区八広三丁目80番地3

家屋 番号 80番3

種 類 店舗・事務所・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 78.74平方メートル
 2階 78.74平方メートル
 3階 78.74平方メートル

共有者 A 持分6分の3

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示等	墨田区八広三丁目7番2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が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :	
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない { 種 類 : ☐ ある { 構 造 : 床面積 :	
占有者及び 占有状況	☒ 建物共有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を店舗、居宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
その他の事項		
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない 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 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
1	1階北側店舗 E	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・3・1 自R7・3・1 至R10・2・末	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 125,000 円 ■敷 □保 250,000 円	焼き鳥屋の店舗として 使用している。契 約書上の貸主はAと なっている。
1	1階南側店舗 D	☐ 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	居酒屋の店舗として 使用している。
1	2、3階 A及びD（共 同占有）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
	☐ 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

占有権原 所：所有権 賃：賃借権

貸主 所：所有者（共有者）

更新種別 合：合意更新 自：自動更新

賃料 月：毎月 年：毎年

敷金等 敷：敷金 保：保証金

店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況

使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利

務：債務者 借：賃借人 他：その他の者

法：法定更新

(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)

(目的外土地用 (複数1))

目的外土地の概況 (その1) (物件1関係)		
1	所 在	墨田区八広三丁目
	地 番	80番3
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	98.37平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (正覚寺)
	その他の事項	
2	所 在	墨田区八広三丁目
	地 番	80番9
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	17.98平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (正覚寺)
	その他の事項	
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	その他の事項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	その他の事項	

(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)

目的外土地の概況 (その2) (物件1関係)

■関係人 (■F (目的外土地所有者の代表者)) の陳述/■提出文書 (本件共有者側提出の回答書及び契約書写し) 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 (遅くとも昭和54年8月ごろ)		
最初の契約等	契約日	不明	
	期間	不明	
更新の種類別	☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	平成21年9月1日から ☒ 令和21年8月31日まで 30年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 建物共有者ら (現在の契約書上の借主はAとなっている) ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎月 金37,900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	現在の契約書には「本件借地契約が更新されるとき (法定更新の場合も含む) は、借主は更新後1ヶ月以内に貸主に更新料を支払う。ただし、更新料の額は貸主借主で協議して決定する」旨が記載されている。		
地代滞納	☒ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契約解除	☒ ない ☐ ある ()		
訴訟提起等	☒ ない ☐ 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「本契約締結にあたり、更新料として借主は貸主に115万円を支払う。なお、この支払は令和6年9月から15年間の分割払いとし、月額6300円を支払うものとする」旨が記載されており、現在、本件共有者ら側は上記の地代とこの更新料の分割金の合計4万4200円を毎月支払っている (現時点で滞納はない)。		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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
E (賃借人)	本件建物の1階北側店舗部分は、私が賃借し焼き鳥屋の店舗として使用しています。契約内容等は、回答書及び契約書写しのとおりです。
D (共有者)	私は本件物件の共有者の一人です。他の共有者のAは母親、Bは兄、Cは姉になります。本件建物の1階北側店舗部分はEに貸しており、1階南側店舗部分は居酒屋の店舗として私が使用しています。この居酒屋は現在も営業しています。本件建物の2、3階は、Aと私とが居宅として使用しています。2階南側部分は、事務所としての造りになっていて、以前は事務所として使用されていたのですが、現在は居宅の一部として主として物置的に使用している状況です。この2階南側部分と2階北側部分は、特に整理ができてなく、物などがかなり置いてある状況です。特に、2階北側部分のユニットバス(UB)の前には物が積み上がっていて、中を見ることもできない状態です。このユニットバス(UB)は配管なども含め建物建築時ではなく後から設置したものです(建物に附合)。本件建物を私とAとが使用するについて、B及びCに金銭等を支払っているということはありません。 (以上、令和7年10月3日面接聴取)
F (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)である正覚寺の代表者です。執行官から目的外土地に関する照会書が届いていますが、回答書等は提出できていません。この電話で回答させていただきます。本件の借地契約は、かなり前からであり、遅くとも本件建物が新築(登記上昭和54年8月20新築)された際には本件の借地契約があったものと思われます。現在の契約は、本件の共有者側から提出された契約書写しのとおりで、契約期間は平成21年9月1日から30年間ということになります。地代は月額3万7900円であり、これに現在の契約に合意更新した際の更新料115万円の分割金(15年間で分割払い)として月額6300円を加えた合計4万4200円を毎月支払ってもらっており、現時点において、滞納はありません。この現在の契約書に記載されている以外に特段主張等することはありません。 (令和7年10月22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。なお、本件建物の2階北側部分のユニットバス（UB）については、その前に物などが積み上がっており、中を見ることができなかったため、Dの陳述によって同部分の間取図を作成したものである（11枚目）。
- 2 本件建物の敷地（目的外土地）について、本件共有者側（A）から回答書及び現在の契約書写しが提出された。目的外土地所有者（地主）側の回答は6枚目のとおりである。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、5枚目のとおりと認められる。
- 3 本件建物の占有調査について、賃借人（E）から回答書及び契約書写しが提出された。本件共有者側（A及びC）からは回答書が提出された（Dの陳述は6枚目のとおり。Bに対し占有関係照会書を郵送したが回答等はなかった。）。本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等から、3枚目のとおりであると認めた。

(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)

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9月25日 9:10-9:20	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、Eに臨場日時通知書及び占有関係照会書交付、その他につき臨場日時通知書及び占有関係照会書差置
令和7年9月26日	当庁	B及びCに対し建物占有関係照会書送付(郵送)、目的外土地所有者に対し敷地に関する照会書送付(郵送・速達)、A・D(連名宛)に対し敷地に関する照会書及び建物占有関係照会書を送付(郵送・速達)
令和7年10月3日 9:15-9:45	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、立入調査、E及びDに面接聴取
令和7年10月22日	当庁	Fに電話聴取

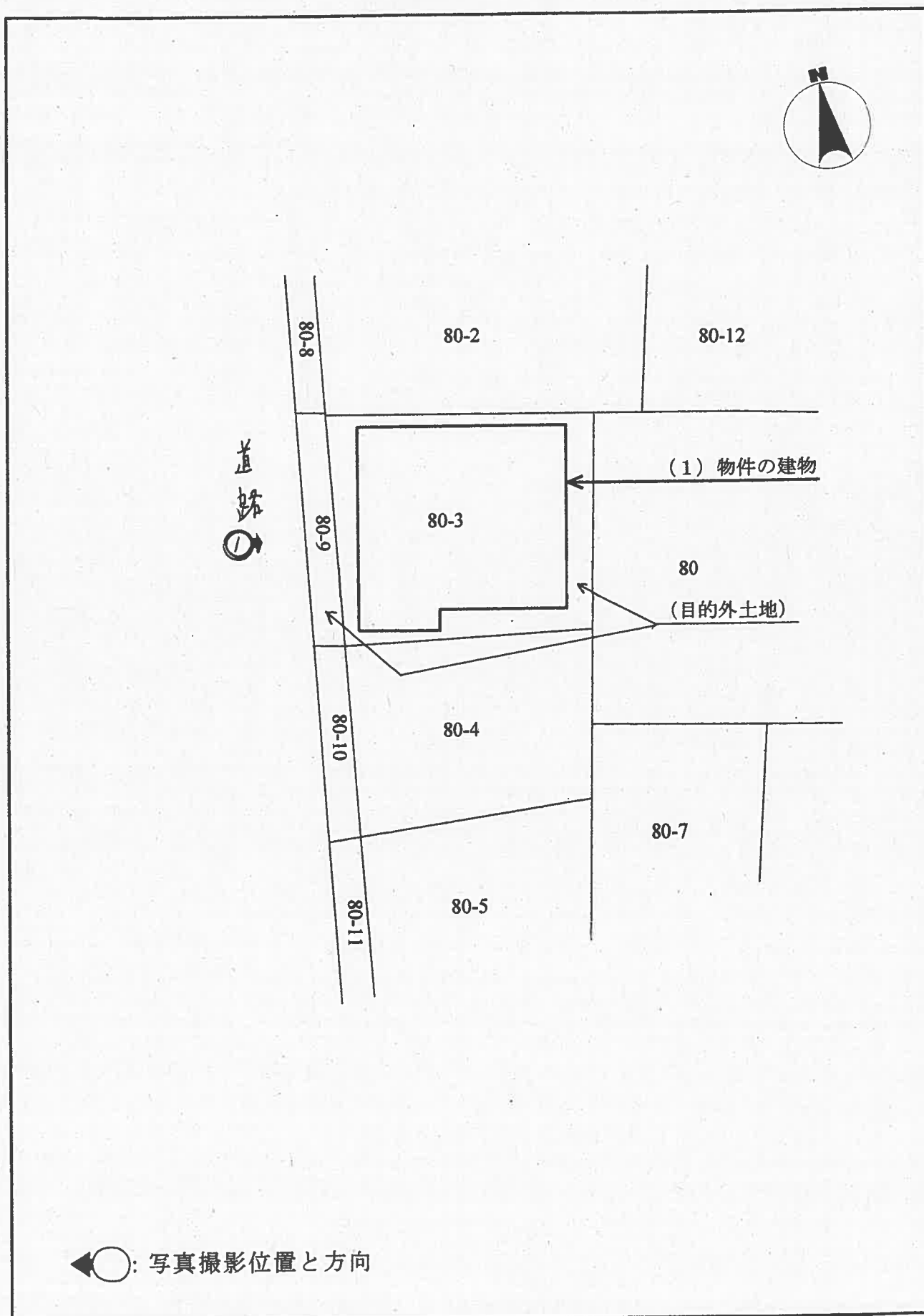
(特記事項)

■ 令和7年10月3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。

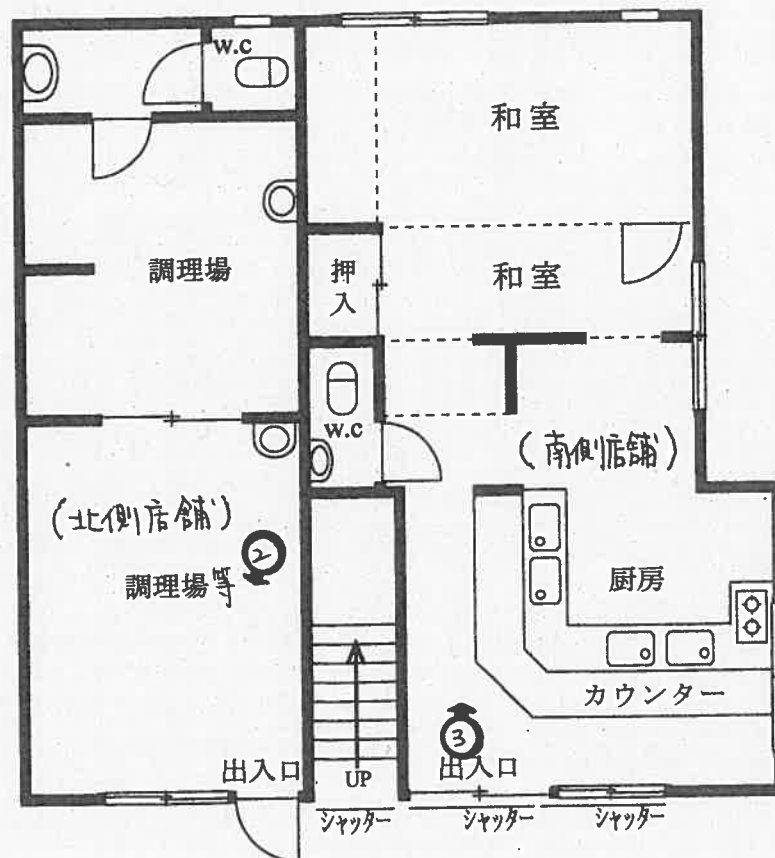
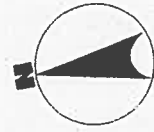
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8 枚目)



建物間取図

令和7年(ケ)第336号

1階



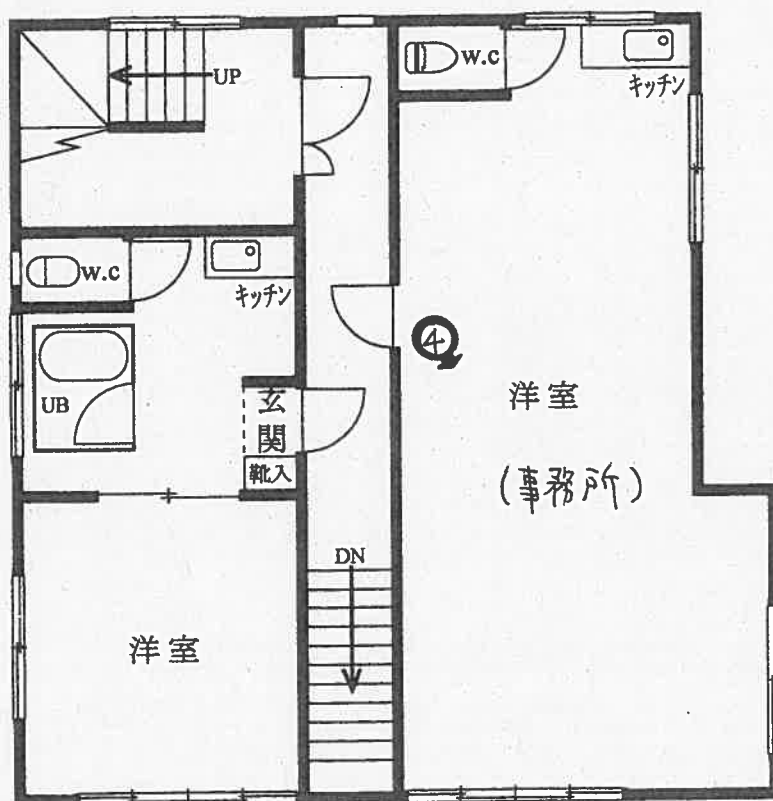
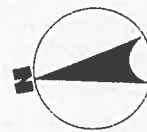
◀○: 写真撮影位置と方向

(10 枚目)

建物間取図

令和7年(ケ)第336号

2階



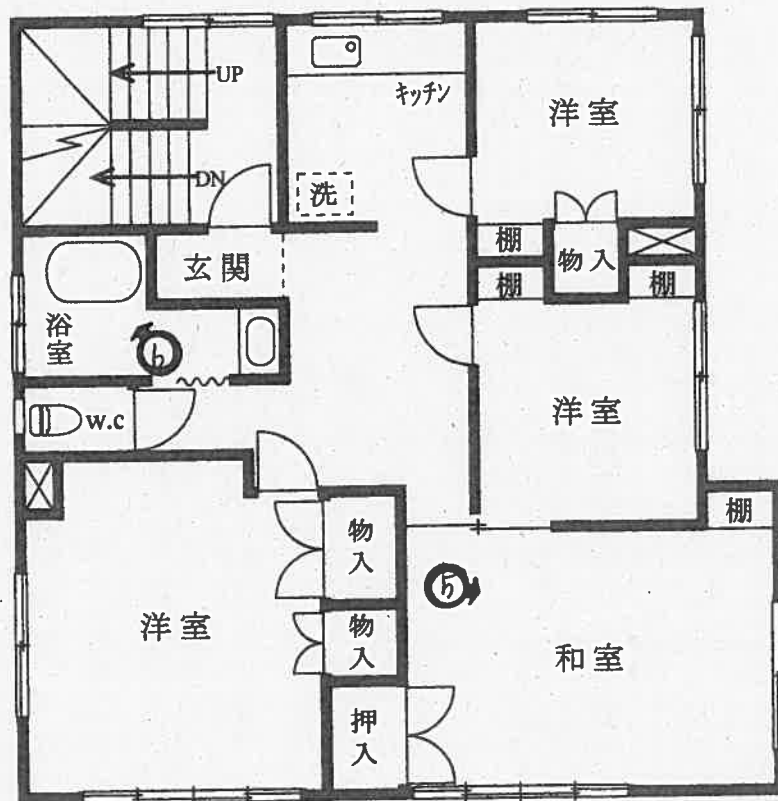
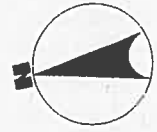
←○: 写真撮影位置と方向

(// 枚目)

建物間取図

令和7年(ケ)第336号

3階



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(13 枚目)

4



5



6



(14枚目)

令和 7 年（ケ）第 336 号
令和 7 年 10 月 3 日 現地調査
令和 7 年 10 月 28 日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 江 藤 和 臣

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 25,000,000 円

物件 1 は、借地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：墨田区八広3丁目7番2号
番号	特 記 事 項		
	なし		

* 現況欄に記載のない事項については，登記記録とほぼ同じである。

物 件 目 録

1 所 在 墨田区八広三丁目 80 番地 3

家屋 番号 80 番 3

種 類 店舗・事務所・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 78.74 平方メートル
 2 階 78.74 平方メートル
 3 階 78.74 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 3

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

第4 目的物件の位置・環境等

1 建物の敷地（借地）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	京成押上線「京成曳舟」駅の北東方約710m（道路距離，徒歩約9分），墨田区八広3丁目7番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	幅員約13m区道沿いに店舗，事業所，共同住宅等が混在する商業地域。	
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 西側区道道路境界から20m以内 商業地域，建ぺい率80%，容積率400%，防火地域，新たな防火規制区域，28m高度地区 西側区道道路境界から20m超 準工業地域，建ぺい率80%，容積率200%，防火地域，新たな防火規制区域，17m第3種高度地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	116.35㎡（登記面積・契約面積） 長方形 約10m・約12m ほぼ等高 特になし
接面道路の状況等	西側現況幅員約13m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件1の建物の敷地等として利用されている。 建物の配置は附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり ※供給処理施設における「あり」とは，建物の敷地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出来ない場合をいう。
借地契約の概要	土地所有者との賃貸借契約の概要は以下のとおりである。 所 在：墨田区八広3丁目 地 番：80番3，80番9	

	契 約 面 積：116.35㎡（登記面積と同じ） 地 目：宅地 貸 主：土地所有者 借 主：建物共有者ら（現在の契約書上の借主はAとなっている） 占 有 権 原：賃借権 使 用 目 的：堅固建物所有 占有開始時期：不明（遅くとも昭和54年8月頃） 最初の契約日：不明 契 約 期 間：平成21年9月1日から令和21年8月31日まで30年間 地 代：37,900円／月 支 払 時 期：毎月末日限り翌月分支払 地 代 前 払：ない 敷金・保証金等：ない 地 代 滞 納：ない 契 約 解 除：ない 訴訟提起等：ない そ の 他：更新料等についての特約等は現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・墨田区水害ハザードマップによると洪水・雨水出水・高潮による浸水想定区域にある。 ・建物密集地区に存する画地で、十分な概測が困難であり、境界確認の上実測を要する。 ・過去の住宅地図には、対象地上に「服部縫製所」の記載があった。

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54年8月20日新築 約46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 タイル貼等 ビニールクロス、板張等 ビニールクロス、吸音板、化粧合板等 畳、塩ビシート、カーペット、タイル等 キッチン、トイレ、浴室、厨房等 特になし
床面積(現況)	1階：78.74㎡ 2階：78.74㎡ 3階：78.74㎡ 延 236.22㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	店舗・居宅 1階：（北側店舗）調理場等，（南側店舗）店舗，和室等 2階：居宅（洋室2等） 3階：居宅（洋室3，和室1等）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	1階北側店舗の利用状況は次頁〈建物の占有者等の状況一覧表〉のとおり。 1階南側店舗はDが店舗として使用し，2階及び3階はA及びD（共同占有）が居宅として使用している。	
特 記 事 項	・工事完了検査を取得したことを証する書面等を確認することができなかった。 ・建築時期・構造・種類等からアスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。 ・2階以上は各部屋とも大量の生活用品，ゴミ等が堆積しており，内部の状況の確認は一部に限定されざるを得なかった。	

〈建物の占有者等の状況一覧表〉

範囲	賃貸人等	賃借人等	占有開始日	現契約期間	月額賃料 (円)	一時金 (円)
1階北側店舗	A	E	R4.3.1	R7.3.1 ～ R10.2.末	125,000	敷金 250,000
占有権原は賃借権で、EがAから賃借して店舗として使用している。 契約書上の貸主はAとなっている。						

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
290,000	×236.22	×0.05	=3,430,000

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：登記数量による。

ウ 現価率：本件建物の建築後経過年数・管理状況等を考慮すれば，経済的な耐用年数は既に経過済みであるが，当面現状維持は可能と判断されるため，観察により現価率を5%と判定した。

② 土地価格(借地)

物件1の敷地(借地)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			
540,000	×1.00	×116.35	×0.90	=56,550,000

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ている。

地 価 公 示 墨 田 5 - 13

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$500,000\text{円}/\text{m}^2 \times 108/100 \times 100/100 \times 100/100 = 540,000\text{円}/\text{m}^2$$

(上三桁未満四捨五入)

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：補正の必要はない。

地 域 格 差：公示地等の所在地域は対象地域とほぼ同等である。

イ 個 別 格 差：必要なし。

ウ 地 積：登記面積及び契約面積による。

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
ア	イ		ウ
56,550,000	×0.63	借地権	=35,630,000

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)

土地利用権等割合＝ 0.7 × (1－0.1) = 0.63

② 評価額

建物価格 (円)	土地利用権等 価格の加算 (円)	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	
(3,430,000	+35,630,000)	×1.00	×0.80	×0.80	=25,000,000

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

地価公示価格（墨田5-13）

所 在：墨田区八広1丁目89番31「八広1-31-11」

価 格：500,000円／㎡

位 置：京成押上線「京成曳舟」駅の北東方約670mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：234㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：南東側10.8m区道

用途指定等：商業地域（建ぺい率80%，容積率400%），防火地域

地域の概要：事務所，共同住宅の中に住宅が見られる商業地域

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

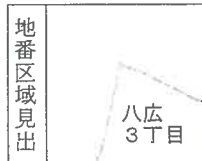
令和7年10月31日

評価人 不動産鑑定士

江 藤 和 臣 印



(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	墨田区八広三丁目				地番	80番3			
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成5年10月1日		補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月18日
東京法務局墨田出張所
登記官

登記年月日：昭和55年6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6月18日 東京法務局墨田出張所

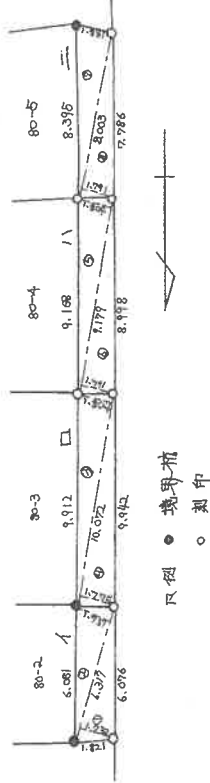
登記官

請求番号：11-4

(大蔵省関東財務局)

地積測量図

地番 80-8, 80-9, 80-10, 80-11 地
土地の所在 墨田区八広3丁目



求積表			
地番	底辺	高さ	面積
80-8	1	6.317	10.941044
	2	6.317	11.061067
	計		22.002111
80-9	3	10.072	18.099384
	4	10.072	17.867728
	計		35.967112
80-10	5	9.179	16.558916
	6	9.179	16.439589
	計		32.998505
80-11	7	8.003	15.053643
	8	8.003	14.333373
	計		29.387016

作製者

申請人

縮尺 1/250

719284

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

昭和五十五年六月六日

登記年月日：昭和45年12月21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6月18日 東京法務局墨田出張所

登記官

請求番号：11-2

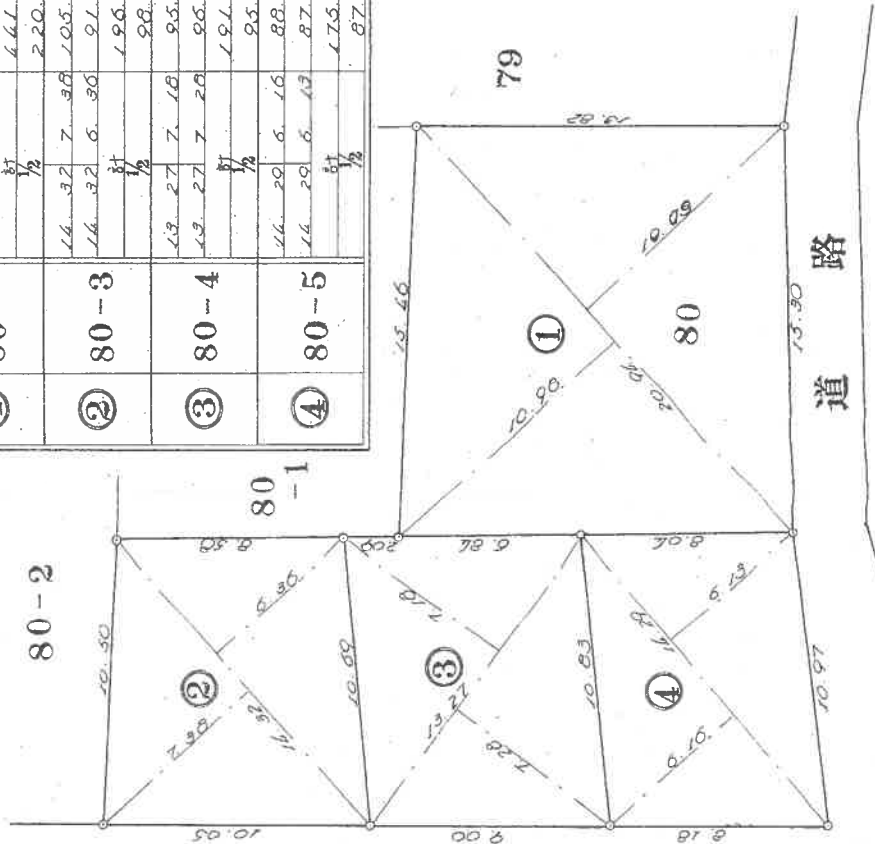
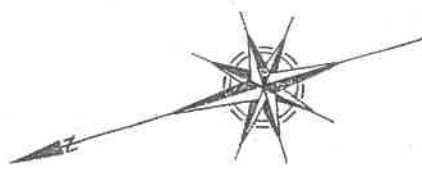
地番 80, 80-3 or 80-5 or

土地の所在 墨田区八広3丁目

地積測量図

求積表

門号	地番	底辺	垂直線	乗換	地積
①	80	20.94	10.98	229	9212
		20.94	10.99	211	2846
		計 1/2		441	2058
				220	6029
		14.32	7.38	105	6816
		14.32	6.36	91	7552
		計 1/2		196	7568
				98	9784
		13.27	7.18	95	2786
		13.27	7.28	96	6056
		計 1/2		191	8842
				95	9421
		14.29	6.16	88	9264
		14.29	6.13	87	5972
		計 1/2		175	6241
				87	81205
					87 81



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

719279

縮尺 1/200

(日調連9)

545-12.21

登記年月日：昭和54年9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6月18日 東京法務局墨田出張所

登記官

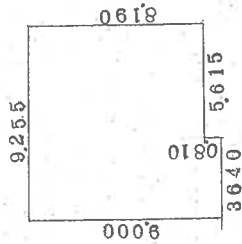
請求番号：11-3

建物図面図

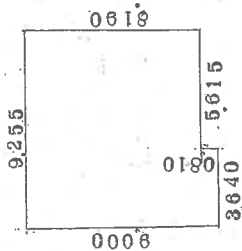
家屋番号 80番3

建物の所在 東京都墨田区八広3丁目80番地3

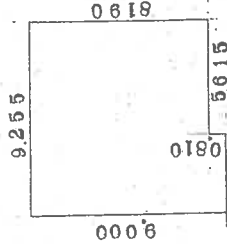
各階平面図



1階平面図



2階平面図



3階平面図

建物求積表

1階 $9.255 \times 8.190 = 75.79845$

$3.640 \times 0.810 = 2.94840$

計 78.74685

2階 $9.255 \times 8.190 = 75.79845$

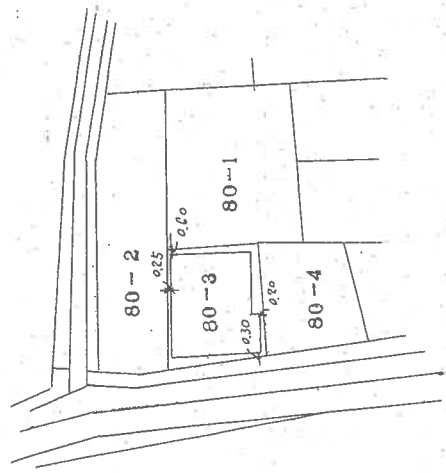
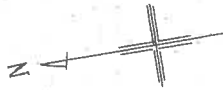
$3.640 \times 0.810 = 2.94840$

計 78.74685

3階 $9.255 \times 8.190 = 75.79845$

$3.640 \times 0.810 = 2.94840$

計 78.74685



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

昭和五十四年九月六日

作製者

縮尺 1/250

申請人

525993

(東京土地家屋調査士会用品)

縮尺 1/500