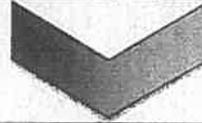


民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



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 3月25日

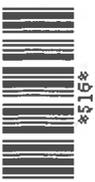
東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 8年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月 1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 4月23日 午前 9時20分から 令和 8年 4月27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 3月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





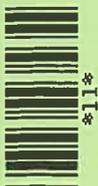
## 物件目録

1 所 在	墨田区横川一丁目22番地2
家屋 番号	22番2の2
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 24.27平方メートル 2階 24.27平方メートル





- 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、BIT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 墨田区横川一丁目22番地2
- 家屋 番号 22番2の2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 24.27平方メートル  
2階 24.27平方メートル



令和7年(ケ)第165号  
令和7年5月26日受理  
令和7年7月3日提出  
(評価人 野坂啓介)

## 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 墨田区横川一丁目22番地2
- 家屋 番号 22番2の2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 24.27平方メートル  
2階 24.27平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	墨田区横川一丁目6番9号
<b>建 物</b>	物件1
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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <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 <ul style="list-style-type: none"> <li>— 種類：</li> <li>— 構造：</li> <li>— 床面積：</li> </ul>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (Aの相続人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している (ただし、4、5枚目のとおり) <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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 <ul style="list-style-type: none"> <li>— 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号</li> <li>— 保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>
<b>敷 地</b> (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	<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)

目的外土地の概況 (物件1関係)		
所在地	墨田区横川一丁目	
地番	22番2	
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地積	29.75平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)	
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C)	
その他の事項		
□関係人 ( ( ) ) の陳述 / <input checked="" type="checkbox"/> 提出文書 (回答書及び契約書写し等) の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	不明 (Cが提出の回答書には昭和62年12月31日からと記載されているが、それより前からAは借地として目的外土地を使用してきたものと考えられる。)	
最初の契約日	不明	
契約日	不明	
更新の種類別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年3月27日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和26年3月末日まで 約20年間 (ただし、申立債権者提出の土地賃貸借契約更新料覚書写しには、契約期間は「令和6年4月1日から令和26年3月31日」と記載されている。)
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
地代・支払時期等	毎月 金11,800円 (毎月20日限り当月分支払) (なお、地代の算式等につき、「特約等」欄に記載のとおり)	
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	契約書には、地代算式は「固定資産税課税標準額の千分の50に、固定資産税、都市計画税、その他賃貸地に課せられる公租公課の額を加えた額」とし、「固定資産税課税標準額が増額したとき、固定資産税、都市計画税、その他賃貸地に課せられる公租公課の額が変更したときは従前の地代を地代算式により改定する」「土地の繁盛、物価の騰貴、公租公課の増徴、近隣の地代の値上り等を生じたときは双方協議の上地代を増額するものとする」と記載されている。	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (令和7年6月9日現在 金11,800円) (令和7年5月分から滞納)	
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )	
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 ] <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( )	
その他	現在の契約書には、契約更新に関し、「契約期間満了老年前に双方協議の上更新料を支払い、期間を更新することができる」と記載されている。 C (地主) が提出の回答書には、その他の主張として、①更新料の滞納分あり、②抵当権 (本件の実行された根抵当権) 設定に同意していない、③本件請求債権は消滅時効完成のため競落者に対し借地権譲渡の承諾をしない、旨が記載されている (4、5枚目のとおり)。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (所有者の娘)	<p>私は、本件物件の所有者であるAの娘です。本件建物にはAが一人で居住していましたが、現在、Aは昏睡の状態（意識が戻らない寝たきりの状態）であり、医者からはいつどうなるか分からないと言われていました。Aは最近まで入院していたのですが、現在は、Aは本件建物内で寝かせており、このため今は本件建物に一時的に家族が集まっている状況です。</p> <p>本件建物は全体的にかなり老朽化しています。本件建物内の浴室は、後から設置したのですが、単に、簡易式な浴室を置いてあるだけではなく、配管などを設置してあります。借地の関係は、よく分かりません。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年6月11日面接聴取)</p>
D (申立債権者の担当者)	<p>私は本件の申立債権者（株式会社整理回収機構）の担当者です。本件の地主（目的外土地の所有者）から提出された回答書に記載されている①抵当権（本件の実行された根抵当権）設定に同意していない、②本件請求債権は消滅時効が完成している、という点（地主の主張）に関し調査しましたが、①につき当時の根抵当権者等（申立債権者側）において、地主側から承諾書等は得ていません、②については、令和3年11月12日付けで、本件の所有者であるAから申立債権者が本件請求債権につき債務承認書を得ているので、債務の承認による時効の更新（旧時効の中断）により、消滅時効は成立していないと考えています。</p> <p>なお、先日、Bから連絡があり、A（本件の所有者）は令和7年6月19日に亡くなったとのことです。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年7月2日電話聴取)</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

( 4 枚目)

## 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。本件建物内の浴室（簡易式・おそらく通常は移動可能なもの）は、事後的に設置されたものであるが、配管などの設置状況等からして、本件建物の設備として本件建物に附合したものと認められる。
- 2 本件建物の敷地（目的外土地）に関し、目的外土地所有者（地主）から回答書及契約書写しが提出された（契約書写しは、①昭和62年12月31日付けのもので、同日から平成15年12月末日までの契約期間のもの、②令和6年3月27日付けのもので、同日から令和26年3月末日までの契約期間のもの）。申立債権者からは、上記②の契約書写しと土地賃貸借更新料覚書（令和6年3月27日付け）写し等が提出された。本件の所有者（A）側からは、借地に関する照会書を郵送したが回答等はなかった（Bの陳述は4枚目のとおり）。

目的外土地所有者（地主）が提出の回答書には、①更新料として90万円、120回分割支払の覚書（申立債権者が提出した上記の土地賃貸借更新料覚書（令和6年3月27日付け）のことであり、令和7年4月末日時で13回分の9万7500円を受領したが、残金の80万2500円が滞納となっている、②本件建物を抵当権の対象にすることにつき、私は何の説明も受けていない、抵当権設定に同意していない、契約書第6条（「賃借人が賃借権を譲渡し又は賃借地を転貸しようとするとき、名目の如何を問わず事実上上記と同様の結果を生ずる一切の行為を含む、等の場合には、賃借人は予め貸借人の書面による承諾を受けなければならない」旨が定められている。）に違反するものと考え、③抵当権者の請求債権は、請求債権目録末尾の記載からして、既に、消滅時効が完成していると考え、それにも関わらず競落者が出て、私はその者への借地権の譲渡を承諾しない、旨が記載されている。この③の消滅時効に関する点に対する申立債権者の主張は、4枚目のとおりである（令和3年11月12日のAの債務の承認による時効の更新（旧時効の中断）により、消滅時効は成立していない。）。その後、目的外土地所有者（地主）であるCに電話をしたが、電話にはでなかった。

本件建物の敷地（目的外土地）の状況及び占有権原等については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等によれば、3枚目及び上記のとおり（参考事項等を含む）と認められる。

なお、地主（借地権設定者）による土地賃借権の譲渡の承諾（民法612条1項）を任意に得ることが難しい場合には、競落者（買受人）が法定手続（賃借権譲受けの借地権設定者の承諾に代わる許可（借地非訟事件：借地借家法第20条）等）を行って認められることなどが必要になると考えられるので、注意が必要である。

- 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によれば、2枚目のとおりであると認めた。

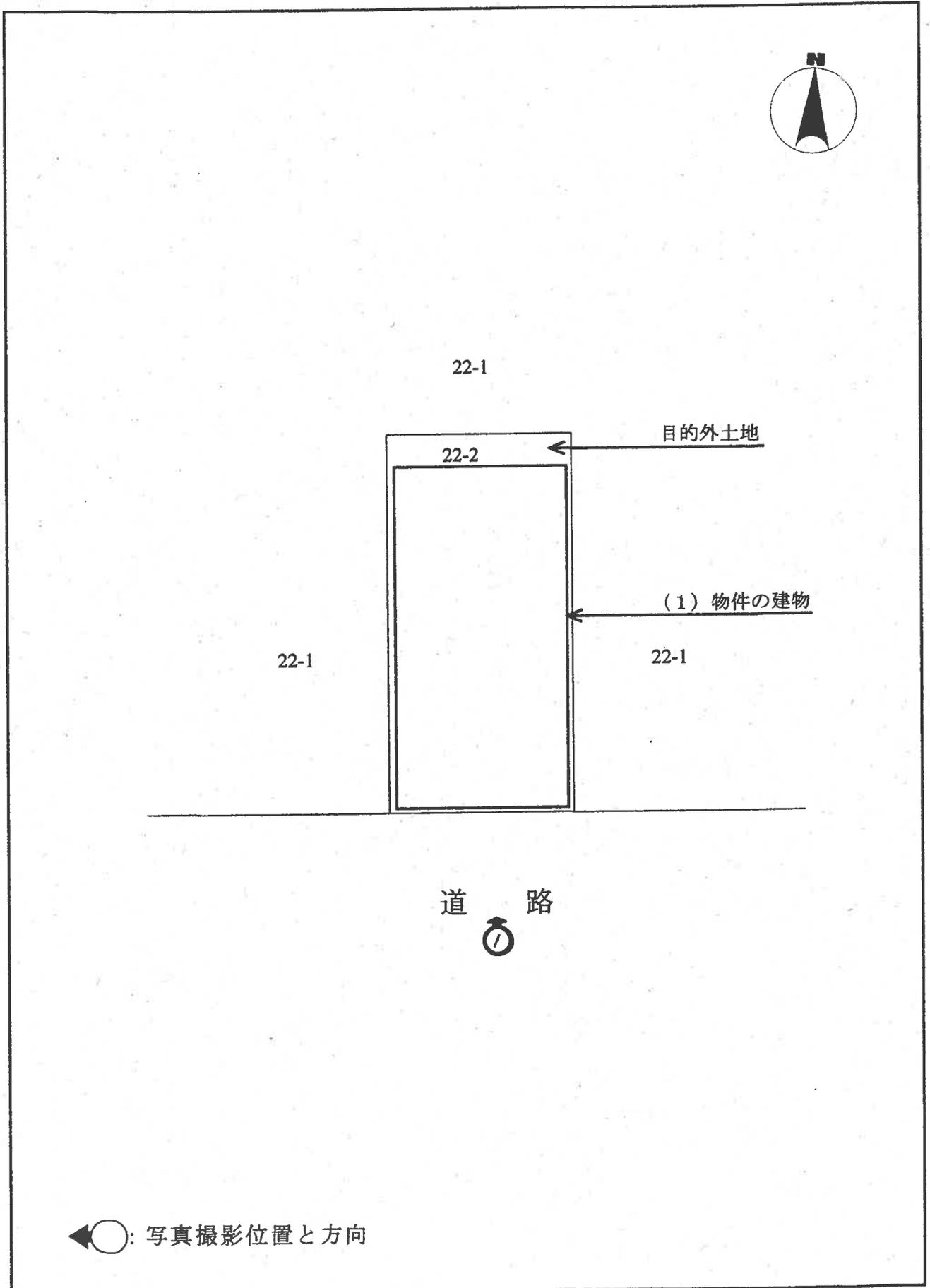
なお、本件の所有者であるAは亡くなった模様である（4枚目のとおり）。まだAの相続関係は確定していないと思われるが、現段階では2枚目のとおり（建物所有者（Aの相続人）が占有している）として報告せざるを得ない。

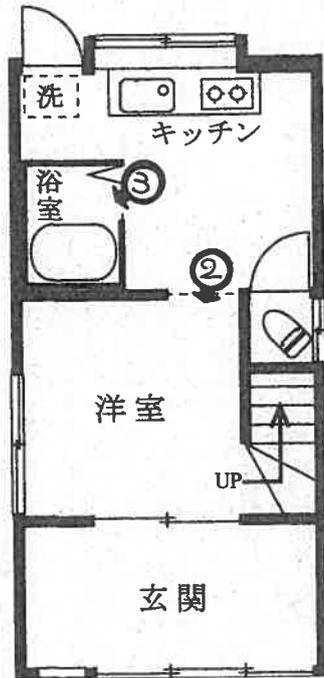
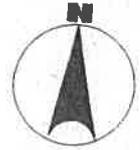
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 5 枚目)

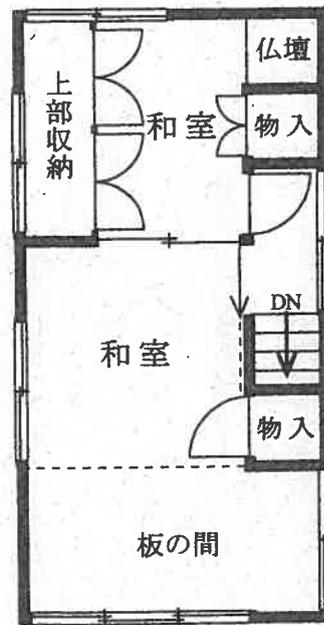
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年6月2日	当庁	墨田都税事務所に家屋現況図等交付申請（郵送）
令和7年6月3日 8:45-8:55	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、所有者の娘（B）に臨場日時通知書及び占有関係照会書を交付
令和7年6月4日	当庁	所有者（A）及び目的外土地所有者（C）に対し借地に関する照会書送付（郵送）
令和7年6月11日 8:50-9:00	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、立入調査、所有者の娘（B）に面接聴取
令和7年7月2日	当庁	申立債権者の担当者（D）に電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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  
( 6 枚目)





1階



2階

←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



( 9 枚目)

令和 7年 (ケ) 第165号  
令和 7年 6月11日 現地調査  
令和 7年 7月14日 評価

東京地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 野 坂 啓 介

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 7,660,000円

物件1の評価額は、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に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	次頁物件目録記載のとおり		住居表示：墨田区横川1丁目6番9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	墨田区横川一丁目22番地2
家屋 番号	22番2の2
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 24.27平方メートル 2階 24.27平方メートル

#### 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	JR総武線「錦糸町」駅の北西方約840m(道路距離、徒歩約11分)、墨田区横川1丁目6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、事業所等が混在する住宅地域。	
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) ※1	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 60%(指定) 300%(指定) 防火地域 第2種特別工業地区 22m高度地区
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	29.75㎡(登記記録) ほぼ長方形 約3.8m・約8m ほぼ等高 特になし
接面道路の状況等	南側現況幅員約11m舗装公衆用道路(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。	
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。

<p>借地契約の概要</p>	<p>所 在：墨田区横川一丁目  地 番：22番2  契 約 面 積：29.75㎡  地 目：宅地  貸 主：土地所有者  借 主：建物所有者 ※1  占 有 権 原：賃借権  占有開始時期：不明 ※2  契 約 期 間：令和6年3月27日から令和26年3月末日まで20年間 ※3  地 代：11,800円／月  地 代 前 払：なし  敷金・保証金等：なし  地 代 滞 納：ある（令和7年6月9日現在11,800円）  契 約 解 除：なし  訴 訟 提 起 等：なし  そ の 他：土地所有者が提出の回答書には、その他の主張として、  ①更新料の滞納分あり、②抵当権（本件の実行された  根抵当権）設定に同意していない、③本件請求権は消  滅時効完成のため競落者に対し借地権譲渡の承諾をし  ない、旨が記載されている。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>※1  本件申立債権者の担当者より、建物所有者は令和7年6月19日に亡くなったとの  陳述があった。</p> <p>※2  土地所有者が提出の回答書には昭和62年12月31日からと記載されているが、  それより前から建物所有者は借地として目的外土地を使用してきたものと考えられる。</p> <p>※3  申立債権者提出の土地賃貸借契約更新料覚書写しには、契約期間は「令和6  年4月1日から令和26年3月31日」と記載されている。</p> <p>※4  東側隣地は産業廃棄物積替・保管施設となっており、操業時の騒音がある。</p> <p>※5  墨田区水害ハザードマップによると、洪水、高潮、雨水出水による浸水想定  区域にある。</p>

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	不詳 ※6 不詳 約3年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦葺2階建 モルタル塗等 塗壁等 板貼等 畳、板敷等 浴室、トイレ、キッチン等 なし
現 況 床 面 積	1階 : 24.27㎡ 2階 : 24.27㎡ 延 48.54㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居 宅
	間 取 り	3 K
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る ※7	
建物の利用状況	建物全部を建物所有者が占有し、居宅として利用している。	
特 記 事 項	<p>※6 所有権保存登記の受付年月日が昭和36年12月27日となっている。</p> <p>※7 経年により、建物内装や設備類が劣化している。</p> <p>※8 建築年月日が古く、建築確認に関する詳細は不明。 尚、本件建物は基準建ぺい率を超過しているものと推察される。</p> <p>※9 目視の範囲内では、明らかにアスベストが使用されている部分はなかったが、建物所有権の保存登記の年月日より、建築資材にアスベストが含まれる可能性はある。</p>	

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
205,000	× 48.54	×0.03	= 300,000

総額 (円) については、万円未満四捨五入とした (以下同じ)。

ア 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：対象建物は経過年数不詳のため、観察減価法を中心に現価率を3%と査定した。

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			
722,000	×0.90	× 29.75	×0.90	= 17,400,000

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。

公示地 墨田 - 7

$$\begin{aligned} & (\text{公示地価格}) \quad (\text{時点修正}) \quad (\text{標準化補正}) \quad (\text{地域格差}) \quad (\text{規準価格}) \\ & 661,000 \text{ 円/㎡} \times 106/100 \times 100/100 \times 100/97 = 722,000 \text{ 円/㎡} \\ & \hspace{15em} (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{aligned}$$

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：公示地は標準的画地であり、補正の必要なし。

地域格差：公示地の所在地域は、対象地域に比して、道路条件が劣ること等を考慮した。

イ 個別格差：隣接地より騒音があることを考慮した。

ウ 地積：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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ウ
17,400,000	×0.63	借地権	= 10,960,000

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た。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 =  $0.7 \times (1 - 0.10) = 0.63$  (小数第3位を四捨五入)

### ② 評価額

建物価格(円) ア	土地利用権等価格の加算(円) イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額(円)
( 300,000	+10,960,000 )	×1.00	×0.85	×0.80	=7,660,000

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：下記の点による市場流通性の低下を考慮して、市場修正率を-15%と判定した。

・評価対象建物は借地権付建物である。

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-7）

所 在：墨田区横川4丁目8番27「横川4-4-4」  
価 格：661,000円/㎡  
位 置：東京メトロ半蔵門線「押上」駅の南方約630mに位置する。  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：89㎡  
供給処理施設：水道・下水・ガス  
接 面 街 路：北側8m区道  
用途指定等：準工業地域(建ぺい率60%、容積率300%)、防火地域  
地域の概要：一般住宅、中小の事業所等が混在する住宅地域

## 第7 附属資料

位置図

公図写

土地・建物位置関係図

以上

令和7年7月15日  
評価人 不動産鑑定士  
野 坂 啓 介



# 位置図

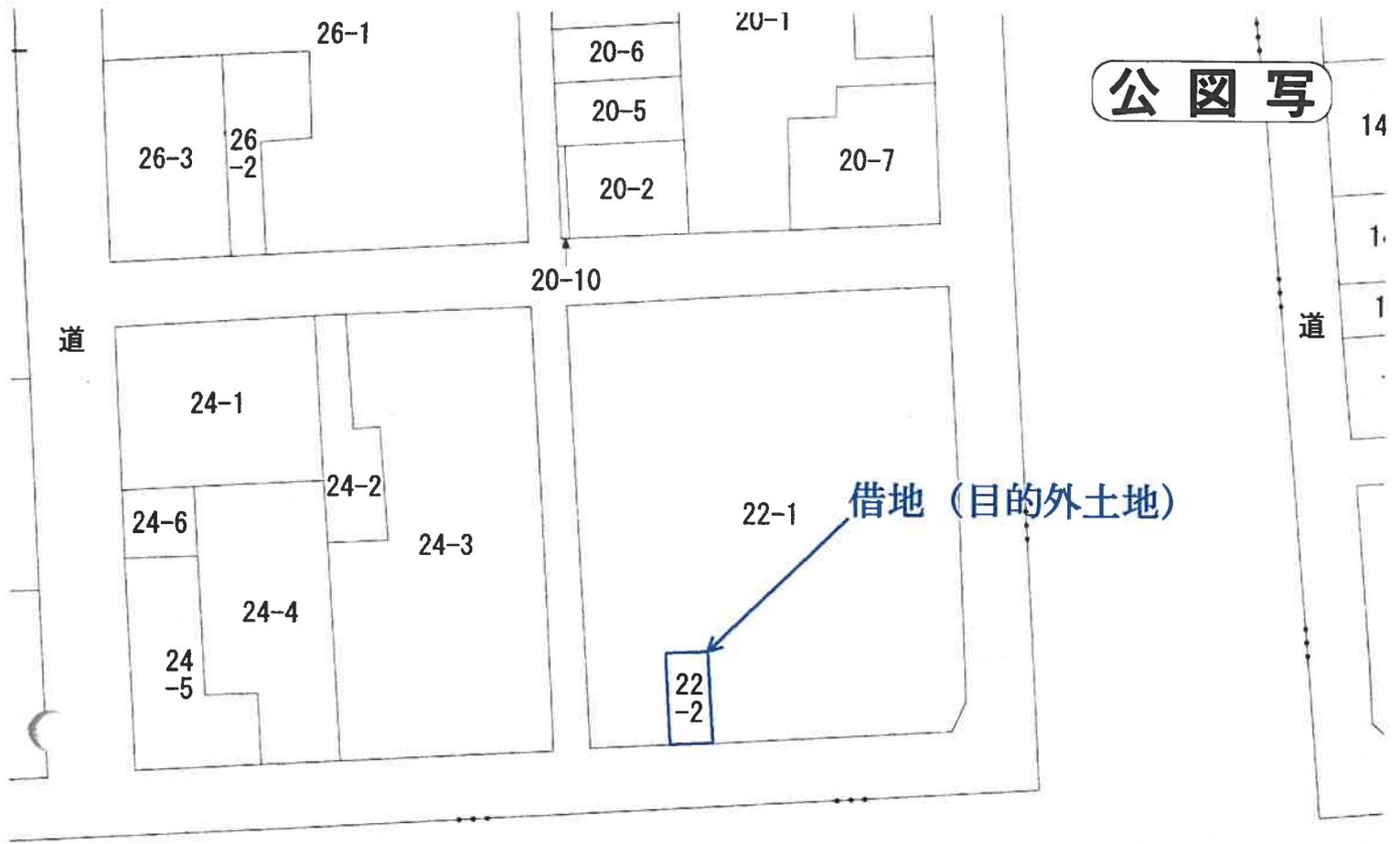
対象不動産

公示地 墨田-7

最寄駅

昭文社スーパーマッフルデジタルVer.25縮尺1/8,000  
地図使用承認(C)マッフル第 6-173 号

公 图 写



$$S = \frac{1}{600}$$



