

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11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 3月26日 午前 9時00分から<br>令和 8年 4月 2日 午後 5時00分まで                                                                                 |
| 開札期日                                                                | 日 時 令和 8年 4月 8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 4月16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 4月 9日 午前 9時20分から<br>令和 8年 4月13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 3月11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7年度     |           |
|------|--------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
|      |                          |          |             | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1, 2 | 10,690,000<br>8,552,000  | 一括       | 2,138,000   | 43,977    | 9,422     |
| 1    | 2,420,000                |          |             |           |           |
| 2    | 8,270,000                |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
| 備考   |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 江戸川区東松本一丁目  
地 番 1506番4  
地 目 宅地  
地 積 73.67平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 江戸川区東松本一丁目1506番地4  
家屋 番号 1506番4の2  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 37.18平方メートル  
2階 39.66平方メートル



## 物件明細書

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

---

---

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】

有限会社メゾン・ド・アッシュが占有している。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。

---

---

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   | 江戸川区東松本一丁目                       |
|   | 地 番   | 1506番4                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 73.67平方メートル                      |
|   | (現況)  |                                  |
|   | 地 目   | 宅地一部公衆用道路                        |
| 2 | 所 在   | 江戸川区東松本一丁目1506番地4                |
|   | 家屋 番号 | 1506番4の2                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 37.18平方メートル<br>2階 39.66平方メートル |



令和7年(ケ)第418号  
令和7年10月24日受理  
令和7年12月12日提出  
(評価人 海野弘昭)

## 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   | 江戸川区東松本一丁目                       |
|   | 地 番   | 1506番4                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 73.67平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 江戸川区東松本一丁目1506番地4                |
|   | 家屋 番号 | 1506番4の2                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 37.18平方メートル<br>2階 39.66平方メートル |







## 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 (所有者)           | <p>私は本件物件の所有者です。本件建物はBが代表者である会社が使用しているようですが、私は契約をしておらず、だれにも代理をするようなことを認めていません。なので、勝手に使用されているということで、本年（令和7年）の7月末に警察に相談しています。その後、Bと連絡先を交換して現在話し合い中という状況です。そういった旨の回答書を提出します。</p> <p style="text-align: right;">（令和7年11月7日電話聴取）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| B (占有者代表者)        | <p>私は有限会社メゾン・ド・アッシュ（旧商号：有限会社宮内工務店）の代表者です。本件建物は、現在、当社が使用しています。1階には資材などを置いて物置的に使用し、2階に関しては月に数日使用している状況です。当社は、仲介の不動産業者を通じて本件建物を借りたのですが、賃貸借契約書によると、貸主はAで貸主の代理人が株式会社TRION建設となっており、代理人の株式会社TRION建設が契約をしたことになっています。当社は仲介の不動産業者としか会っていません。しかし、契約後に株式会社TRION建設とは基本的に連絡が取れずに困っていたのです。賃料については、最初の令和6年12月の日割分と次の令和7年1月分を契約時に仲介の不動産業者に支払ったのですが、以降の賃料は株式会社TRION建設に支払うということでした。しかし、その後、賃料の支払先が不明であり、同社とは基本的に連絡が取れない状態で、仲介の不動産業者に相談していたのですが、何も進展しない状態だったのです。そうしたところ、Aの通報により、本件建物の使用につき警察から事情を聴かれ、こうした経緯を説明し、Aと話し合いをすることになったのです。Aは株式会社TRION建設のことは知らず、本件建物を貸してはいないということで、当社も同社と連絡が取れずに困っていたので、そういうことであれば退去しようと考えたのですが、すぐには難しいのと書面に残して置きたいので、こちらの方で「賃貸借契約無効の覚書」の案を作成し、Aに郵送し、Aの署名押印をもらって返送してもらうことにしたのですが、Aから返送された同書面にはAの押印しかなかったため、これからAと日時を合わせて、実際に会ってAの署名をもらう予定になっています。「賃貸借契約無効の覚書」の内容としては、①令和7年12月31日をもって、本件建物の賃貸借契約は合意無効とする、②Aと当社は本件建物の賃貸借契約に関し互いに何らの債権債務を有していないことを確認する、という記載になっており、この趣旨としては、令和7年12月31日までに当社が本件建物から退去し、これをもって賃料等の支払などもない（債権債務はない）とするものであり、このことはAも同意しています。</p> <p style="text-align: right;">（令和7年11月26日及び同12月8日電話聴取）</p> |
| A (所有者)           | <p>「賃貸借契約無効の覚書」の内容等については、Bが説明したとおりで間違いなく、私もその内容で同意しています。</p> <p style="text-align: right;">（令和7年12月10日電話聴取）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

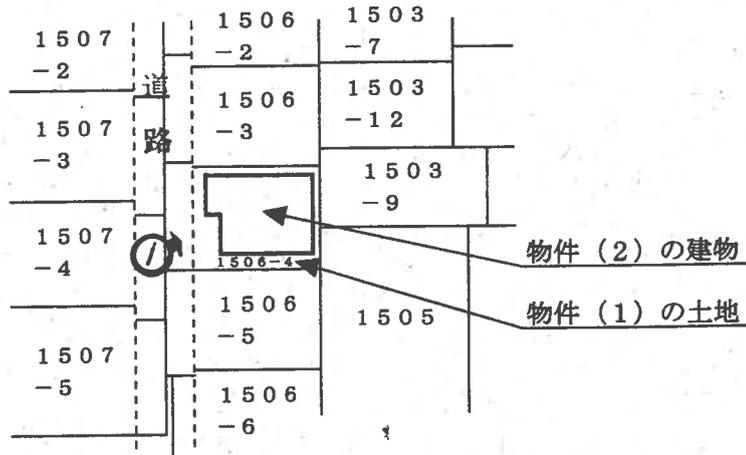
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
（ 4 枚目）

## 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 本件建物の占有調査について、所有者(A)からは回答書の提出があった。占有者(有限会社メゾン・ド・アッシュ)からは回答書、賃貸借契約書等写し及び「賃貸借契約無効の覚書」と題する書面写しの提出があった。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、ライフライン調査(水道)の結果及び現場の状況等から、3枚目のとおり、現在は、有限会社メゾン・ド・アッシュが占有しているものと認めた。その他の参考事項等については、4枚目のとおり。

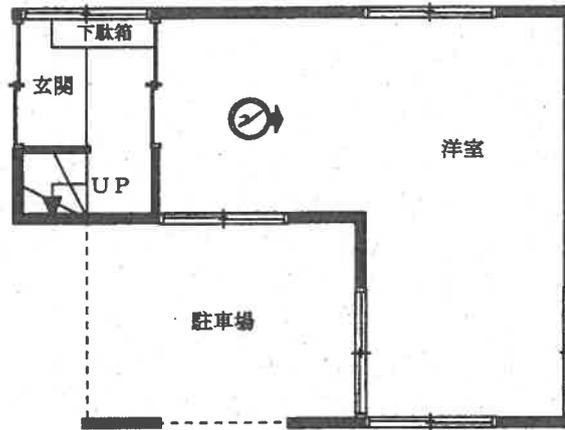
| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                    |        |                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------|
| 調査の日時                                                                                                                                                                                                                                                                        | 調査の場所等 | 調査の方法等                                     |
| 令和7年10月28日<br>12:25-12:35                                                                                                                                                                                                                                                    | 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投函          |
| 令和7年10月29日                                                                                                                                                                                                                                                                   | 当庁     | 所有者に対し占有関係照会書送付(郵送)                        |
| 令和7年11月5日<br>15:00-15:15                                                                                                                                                                                                                                                     | 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                  |
| 令和7年11月6日                                                                                                                                                                                                                                                                    | 当庁     | ライフライン調査(水道)(郵送)                           |
| 令和7年11月7日                                                                                                                                                                                                                                                                    | 当庁     | 所有者に電話聴取                                   |
| 令和7年11月26日                                                                                                                                                                                                                                                                   | 当庁     | 占有者代表者に電話聴取                                |
| 令和7年12月5日                                                                                                                                                                                                                                                                    | 当庁     | 所有者及び占有者(本件建物所在地及び本店所在地)に合意文書提出依頼送付(郵送・速達) |
| 令和7年12月8日                                                                                                                                                                                                                                                                    | 当庁     | 占有者代表者に電話聴取                                |
| 令和7年12月10日                                                                                                                                                                                                                                                                   | 当庁     | 所有者に電話聴取                                   |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月5日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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<br/>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)

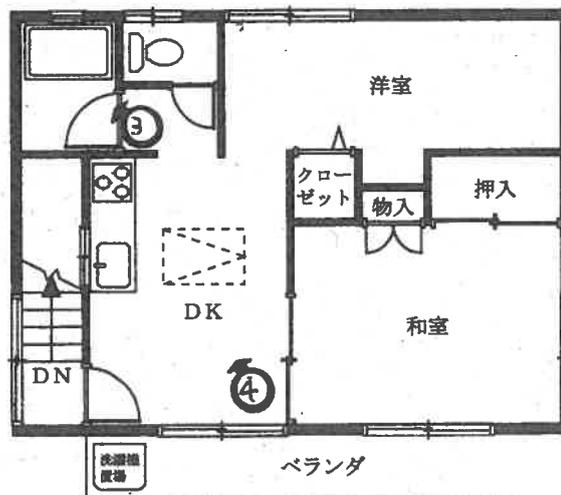


←○ 写真撮影位置方向

(1階)



(2階)



←○写真撮影位置方向

1



2



3



( 9 枚目 )

4



令和7年(ケ)第 418号  
令和7年11月5日 現地調査  
令和7年12月16日 評価

東京地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 海野 弘 昭

## 第1 評価額

|              |              |
|--------------|--------------|
| 一 括 価 格      |              |
| 金10,690,000円 |              |
| 内 訳 価 格      |              |
| 物件1(土地)      | 金 2,420,000円 |
| 物件2(建物)      | 金 8,270,000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                                     |    | (地目) 宅地一部公衆用道路            |
| 2  | 次頁物件目録記載のとおり                                     |    | (住居表示)<br>江戸川区東松本一丁目2番19号 |
| 番号 | 特記事項                                             |    |                           |
|    | 本件土地は、建築基準法の道路に接面していない。建物を建て替える場合は江戸川区役所に要相談である。 |    |                           |

\* 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   | 江戸川区東松本一丁目        |             |
|   | 地 番   | 1506番4            |             |
|   | 地 目   | 宅地                |             |
|   | 地 積   | 73.67平方メートル       |             |
| 2 | 所 在   | 江戸川区東松本一丁目1506番地4 |             |
|   | 家屋 番号 | 1506番4の2          |             |
|   | 種 類   | 居宅                |             |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建        |             |
|   | 床 面 積 | 1階                | 37.18平方メートル |
|   |       | 2階                | 39.66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                                    | JR総武本線「小岩」駅の南方約1,800m(南口からの道路距離、徒歩約23分)、江戸川区東松本一丁目2番街区に位置する。<br><br>(附属資料「位置図」参照)<br>* 最寄バス停『松本橋東詰』(京成バス)停留所からは、北方約130m(道路距離、徒歩約2分)に位置する。 |                                                                                                                                                                                                                            |
| 付近の状況                                    | 戸建住宅が建ち並び、駐車場や共同住宅等も存する地域。                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                            |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                            | 市街化区域<br>第一種中高層住居専用地域<br>60%(指定)<br>150%(指定)<br>準防火地域(新たな防火規制区域)<br>第二種高度地区(下記地区計画による『建築物等の高さの最高限度』は16m)<br>南小岩南部・東松本付近地区地区計画、敷地面積最低限度70㎡、日影規制(3~2h)4m、<br>景観計画区域：一般地域<br><br>※上記のほかに建物を規制する内容が存する可能性がある<br>ので、役所にて確認すること。 |
| 画地条件                                     | 地積<br>形状<br>東西・南北<br>地勢<br>その他                                                                                                            | 73.67㎡<br>ほぼ長方形<br>約10.5m・約7m<br>ほぼ平坦<br>画地の西側部分は、一部公衆用道路に供しているが、建物を建て替える場合は、更に後退が必要と思われる。                                                                                                                                 |
| 接面道路の状況等                                 | 西側現況幅約3.8~3.9m舗装公衆用道路(私道 建築基準法外)にほぼ等高に接面する。                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                            |
| 土地の利用状況等                                 | 物件2の建物の敷地及び公衆用道路等として利用している。<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(ただし、本件はプロパンガス)<br>あり<br><br>※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。<br>「なし」とは、同様に施設管が通っていないことをいう。<br>「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 | <p>①本件土地は、建築基準法の道路に接面していない。江戸川区役所によると、本件建物を建て替える場合は、『建築基準法第43条第2項第2号許可』の適用等について、要相談とのことである。</p> <p>②江戸川区水害ハザードマップによると、洪水及び高潮の浸水想定区域にあり、内水氾濫による浸水予想区域にある。</p> |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況及び利用状況 (物件 2)

|                 |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                  |    |                     |    |                     |   |                     |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------------------|----|---------------------|---|---------------------|
| 区 分             | 主である建物                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                  |    |                     |    |                     |   |                     |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載)<br>経 過 年 数<br>経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                       | 平成10年2月13日新築<br>約28年<br>約3年                                                                                      |    |                     |    |                     |   |                     |
| 仕 様             | 構 造<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>そ の 他                                                                                                                                                                             | 木造スレート葺2階建<br>サイディング等<br>ビニールクロス貼等<br>ビニールクロス貼、杉等<br>フローリング、畳等<br>電気、水道、プロパンガス、キッチン、浴室、トイレ等<br>2階のベランダに洗濯機置場がある。 |    |                     |    |                     |   |                     |
| 床面積(現況)         | <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>1階</td> <td>37.18m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>39.66m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>延</td> <td>76.84m<sup>2</sup></td> </tr> </table>   |                                                                                                                  | 1階 | 37.18m <sup>2</sup> | 2階 | 39.66m <sup>2</sup> | 延 | 76.84m <sup>2</sup> |
| 1階              | 37.18m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                  |    |                     |    |                     |   |                     |
| 2階              | 39.66m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                  |    |                     |    |                     |   |                     |
| 延               | 76.84m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                  |    |                     |    |                     |   |                     |
| 現況用途等           | 現況用途<br>間 取 り                                                                                                                                                                                                             | 居宅・物置(居宅仕様を物置として使用している。)<br>3DK<br>*1階に駐車場あり。                                                                    |    |                     |    |                     |   |                     |
| 品 等             | 普通                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                  |    |                     |    |                     |   |                     |
| 保守管理の状態         | 普通(現況調査時、所有者等誰もいなかったもので、設備の不具合、雨漏り、ペットの飼育等については不明であるが、特に毀損していたり、汚れなどは見られなかった。)                                                                                                                                            |                                                                                                                  |    |                     |    |                     |   |                     |
| 建物の利用状況         | 次頁〈建物の占有者等の状況一覧〉の通り                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                  |    |                     |    |                     |   |                     |
| 特 記 事 項         | <p>①本件建物の建築計画概要書は、江戸川区役所になかった。<br/>本件は準防火地域に存しているが、建物が準耐火建築物か耐火建築物か確認できないことから、有効宅地部分における建蔽率は、現況、指定建蔽率を超えて建てられている可能性がある。</p> <p>②アスベストの使用に関しては、目視では確認できなかった。<br/>但し、成形材に含まれている可能性がゼロではなく、厳密には専門の調査機関による調査をしなければ確認できない。</p> |                                                                                                                  |    |                     |    |                     |   |                     |

〈建物の占有者等の状況一覧〉

| 占有範囲 | 賃貸人等                        | 賃借人等                   | 占有開始日    | 現在の契約期間                   | 月額賃料(円) | 敷金等(円) |
|------|-----------------------------|------------------------|----------|---------------------------|---------|--------|
| 全部   | 所有者A<br>(所有者Aの代理人との契約締結を主張) | 有限会社<br>メゾン・ド・<br>アッシュ | R6.12.17 | R6.12.13<br>～<br>R8.12.12 | 116,000 | なし     |

占有権原：賃借権(『占有開始日』欄等のとおり)を主張していたが、令和7年12月31日をもって賃借権を無効とし、同日までに退去するとの合意が所有者Aとの間でなされている。〔下記『その他』(1)及び(2)参照〕

契約日：令和6年12月13日

支払時期：不明

共益費：別途10,000円/月

占有状況：有限会社メゾン・ド・アッシュが居宅、物置として使用し占有している。占有者代表者Bによると、『1階に資材などを置いて物置的に使用し、2階に関しては月に数日使用している状況』と陳述している。

その他：(1)所有者Aの代理人と契約を締結したが、その後、同代理人と基本的に連絡が取れなかったところ、所有者Aからは、そのような代理人は知らず、契約をしていないという申し出があり、話し合いの結果、令和7年12月31日をもって賃借権を無効とし、同日までに退去するとの合意を所有者Aとの間でした。

すなわち、有限会社メゾン・ド・アッシュは令和7年12月31日までに本件建物から退去する予定である。

(2)占有者代表者Bによると、所有者Aとの間で『賃貸借契約無効の覚書』の案を作成しており、内容は下記の通りとのことである。所有者Aも『内容については同意している』と陳述している。

①令和7年12月31日をもって、本件建物の賃貸借契約は合意無効とする。

②Aと当社は本件建物の賃貸借契約に関し互いに何らの債権債務を有していないことを確認する。

## 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>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格 (円)<br>オ |
|----------|-------------------|-----------|-------------|-----------|----------------|
|          | 標準画地価格<br>(円/㎡) ア | 個別格差<br>イ |             |           |                |
| 1        | 290,000           | ×0.74     | ×73.67      | ×0.85     | =13,440,000    |

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。

地価公示 江戸川-49

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$300,000 \text{ 円/㎡} \times 103.6/100 \times 100/100 \times 100/107 = 290,000 \text{ 円/㎡}$

(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：方位を考慮した。(方位は北のため補正はゼロ)

地域格差：公示地等の所在地域は、対象地域と比して、交通接近条件は劣るが、街路条件、環境条件で優ることを考慮して、総合の地域格差を判定した。

イ 個別格差：一部道路に提供、更に後退が必要な可能性、建築基準法の道路に接面していないこと、方位を考慮した。

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、指定建蔽率を超えて建てられている可能性等を考慮した。

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、これに現価率を乗じて下記のとおり建物価格を求めた。

| 物件<br>番号 | 再調達原価 (円/m <sup>2</sup> )<br>ア | 現況延床面積 (m <sup>2</sup> )<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>エ |
|----------|--------------------------------|-------------------------------|----------|---------------|
| 2        | 228,000                        | ×76.84                        | ×0.08    | = 1,400,000   |

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 28 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価率 20% (保守管理の状況等を考慮した)
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率：経済的残存耐用年数 ÷ (経過年数 + 経済的残存耐用年数) × (1 - 観察減価率)

現価率 = 3 年 ÷ (28 年 + 3 年) × (1 - 0.20) = 0.08 (小数第 3 位を四捨五入)

## 2 評価額の判定

前記1により求めた価格を基に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2の建物についてはその土地利用権等価格を加算し、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)   | 土地利用権等割合 |       | 土地利用権等価格(円) |
|----------|------------|----------|-------|-------------|
|          | ア          | イ        |       | ウ           |
| 1        | 13,440,000 | ×0.75    | 法定地上権 | =10,080,000 |

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<br>価格(円) | 土地利用権等<br>価格の控除<br>及び加算<br>(円) | 占有<br>減価<br>修正 | 市場性<br>修正 | 競売市<br>場修正 | 評価額(円)     |
|----------|----------------|--------------------------------|----------------|-----------|------------|------------|
|          | ア              | イ                              | ウ              | エ         | オ          | カ          |
| 1        | (13,440,000)   | -10,080,000)                   | /              | ×0.9      | ×0.8       | =2,420,000 |
| 2        | (1,400,000)    | +10,080,000)                   | ×1.0           | ×0.9      | ×0.8       | =8,270,000 |
| 一括価格(合計) |                |                                |                |           |            | 10,690,000 |

ア 基礎となる価格：前記1①オ、②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：本件土地が建築基準法の道路に接面していないことの市場性を考慮した。

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。賃借人が退去しない可能性、設備の不具合等が不明なこと、アスベスト使用の有無についても不明なことは、こちらに含めた。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格 江戸川-49

所 在：江戸川区東松本2丁目807番2「東松本2-5-7」  
価 格：300,000円/m<sup>2</sup>  
位 置：「小岩」駅より道路距離約2.0km  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：118m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道・ガス・下水  
接 面 街 路：北5.4m区道  
用途指定等：第一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、アパートのほか空地もある住宅地域

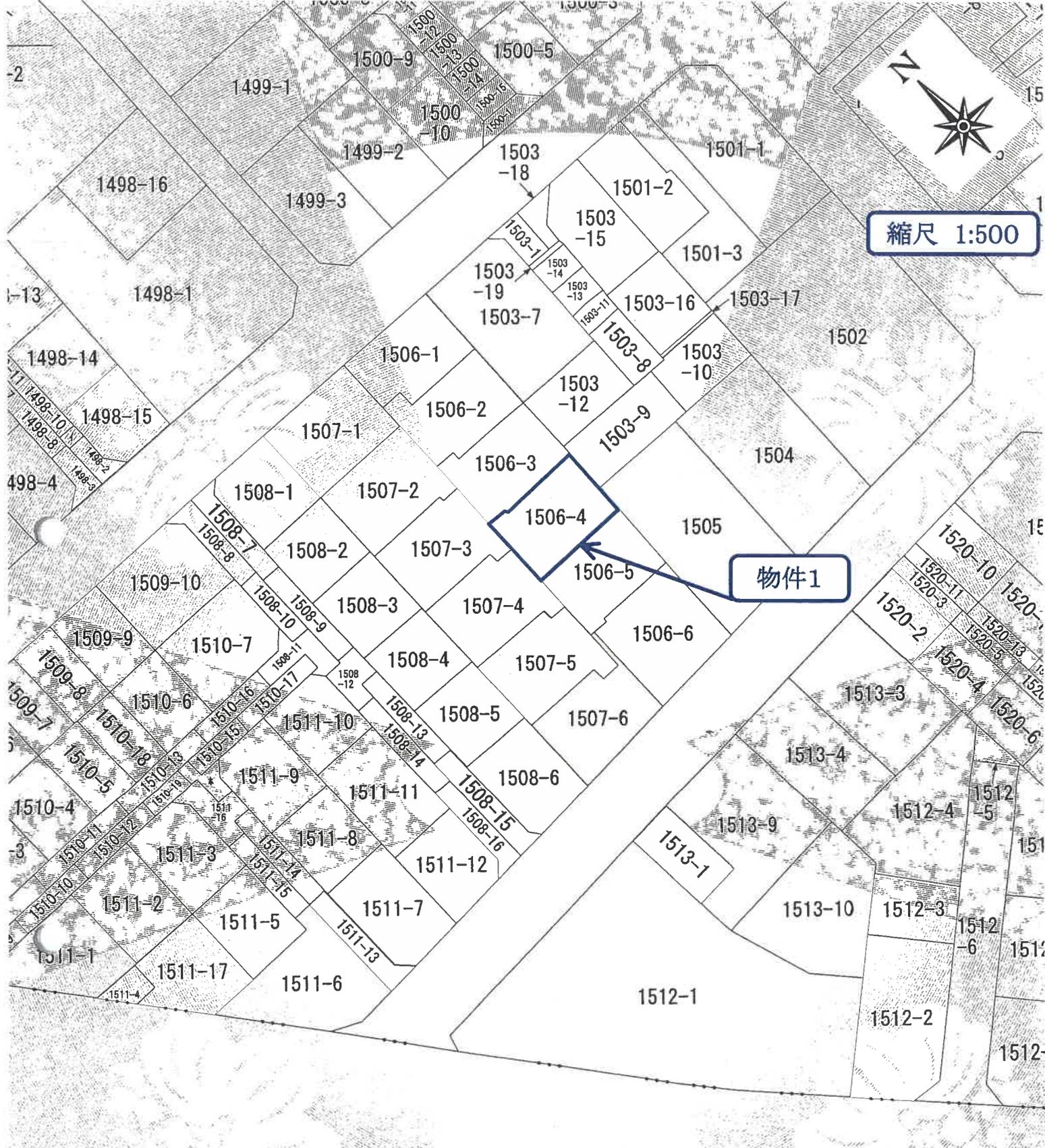
## 第7 附属資料

位 置 図  
公 図 写  
建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年12月17日  
評価人 不動産鑑定士  
海 野 弘 昭 ㊞





縮尺 1:500

物件1

この図面は、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。

地番区域見出し  
東松

|   |            |    |        |       |
|---|------------|----|--------|-------|
| 在 | 江戸川区東松本一丁目 | 地番 | 1506番4 | 公 図 写 |
|---|------------|----|--------|-------|

|    |       |
|----|-------|
| 種別 | 土地区画整 |
|----|-------|

登記年月日：平成10年5月29日

平成拾年五月拾九日

建物図面

1506番4の2  
江戸川区東船本一丁目1506番地4

各階平面図



求積数

$7.272 \times 5.454 = 39.660488$

床面積  $39.66 \text{ m}^2$

2階平面図



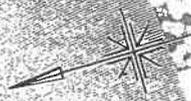
求積数

$6.363 \times 5.454 = 34.709802$   
 $0.909 \times 2.727 = 2.478862$

合計  $37.188664$

床面積  $37.19 \text{ m}^2$

1階平面図



301426

縮尺  $1/500$

申請人

縮尺  $1/500$

作製者  
土地調査士  
家庭  
日作製

(東京土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である  
(東京法務局江戸川出張所管轄)  
令和7年7月22日 広島法務局 登記官

A3判をA4判に縮小