

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 5月20日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

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 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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 6月25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 6月18日 午前 9時20分から 令和 8年 6月22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 5月20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 (一棟の建物の表示)

所 在 墨田区文花三丁目48番地

建物の名称 ファミニーすみだ文花

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 文花三丁目48番の308

建物の名称 308

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 14.76平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 墨田区文花三丁目48番

地 目 宅地

地 積 860.56平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 138415分の1610



物件明細書

令和 8年 4月17日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福井 琢真

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】

賃借権

範囲 全部

賃借人 メディカル・ケア・サービス株式会社

期限 令和19年1月31日まで

賃料 月額83,000円

賃料前払 なし

敷金 なし

保証金 なし

特約 借主は、有料老人ホームとして第三者である入居者を居住させることを目的として本建物を使用しなければならない。

上記賃借権は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。

定期借家権であるかは不明であるが、定期借家権ではない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。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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、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 (一棟の建物の表示)

所 在 墨田区文花三丁目48番地

建物の名称 ファミニーすみだ文花

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 文花三丁目48番の308

建物の名称 308

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 14.76平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 墨田区文花三丁目48番

地 目 宅地

地 積 860.56平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 138415分の1610



令和7年(ケ)第537号
令和8年1月21日受理
令和8年3月17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 (一棟の建物の表示)

所 在 墨田区文花三丁目48番地

建物の名称 ファミニーすみだ文花

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 文花三丁目48番の308

建物の名称 308

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 14.76平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 墨田区文花三丁目48番

地 目 宅地

地 積 860.56平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 138415分の1610



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	墨田区文花三丁目8番2-308号 ファミニューすみだ文花	
建 物	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が異なる (<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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 種類: 構造: 床面積: </div>	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を物置(介護付有料老人ホームの一室)として使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費 5,500円 修繕積立金 4,500円 以上、いずれも月額	令和8年3月14日現在 滞納がある 令和7年3月分~令和8年3月分 計130,000円
管理費等照会先	株式会社アップル	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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; margin-left: 10px;"> { 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </div>	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「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)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> メディカル・ケア・サービス株式会社	
占有状況	物置 (介護付有料老人ホームの一室として使用) (通常は入居者の居室として使用するところ、本件建物につき現状は物置として使用している。)	
■関係人 (■A (占有者の担当者)) の陳述 / ■提出文書 (回答書及び定期建物賃貸借承継契約書等の写し) の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成19年3月23日 (所有者の所有権取得日)	
最初の契約等	契約日	平成19年3月5日
	期間	平成19年3月23日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和19年1月31日まで 約30年間弱 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input 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	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約者 当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金83,000円 (毎月15日限り当月分支払) (管理費・共益費込) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	有料老人ホームとして第三者である入居者を居住させることを目的として本件物件を使用しなければならない。	
その他	当初は前運営会社が賃借人であったものを占有者が平成21年に事業譲渡に伴って賃借人の地位を承継したものである。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <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
A (占有者の担当者)	<p>私はメディカル・ケア・サービス株式会社 (占有者) の担当者です。本件建物を含む一棟の建物である「ファミニューすみだ文花」は全体が介護付有料老人ホームとして使用されています。占有者はこの介護付有料老人ホームの現在の運営会社になります。この一棟の建物は、建築当時から老人ホームと使用されてきたもので、もともと老人ホームとして使用されることを前提に建築されたものであると聞いていますし、全体的にそのような仕様になっています。ですので、本件建物は老人ホームの一室として使用されています。通常は入居者の居室として使用するのですが、現在、本件建物は物置として使用している状況です。契約内容等については、回答書並びに定期建物賃貸借承継契約書及び賃借権譲渡承諾書等写しを提出しましたが、以前にもこの一棟の建物のうち別号室 (別の区分所有建物) につき競売手続による現況調査を受けており、一連の契約関係等は別号室と同じになります (その際の調査結果を引用、5枚目の4のとおり)。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年2月10日面接聴取及び同3月12日電話聴取)</p>
B (申立債権者の担当者)	<p>私は申立債権者 (きらぼし債権回収株式会社) の担当者です。本件の抵当権設定登記時 (平成19年3月23日) における本件建物の占有状況等について、老人ホームとして使用されていたことなどに関しては特に把握はしていなかったようです。その際の融資の目的は投資用・賃貸物件の購入資金になります。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年3月12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 本件建物を含む一棟の建物である「ファミニューすみだ文花」は全体が介護付有料老人ホームとして使用されていて、全体的にそのような仕様になっている。本件建物は、介護付有料老人ホームの一室として使用されているが、現状は、入居者の居室ではなく、物置として使用されている（立入調査時の状況）。この介護付有料老人ホームの現在の運営会社は、メディカル・ケア・サービス株式会社（占有者）である。「ファミニューすみだ文花」のホームページには、平成19年2月1日に開設された旨が表示されている。

占有者からは回答書並びに定期建物賃貸借承継契約書及び賃借権譲渡承諾書等写しが提出された。所有者に対し、占有関係照会書を郵送したが回答等はなかった。
- 3 占有者提出の定期建物賃貸借承継契約書及び賃借権譲渡承諾書写しの記載内容等は次のとおり
 - ・定期建物賃貸借承継契約書
従前の貸主（不明）と前運営会社である株式会社ジー・ゲート（借主）との定期建物賃貸借契約における貸主の地位を本件の所有者が承継することを内容としたもの（貸主：所有者、借主：株式会社ジー・ゲートの名義で、平成19年3月5日に作成）
 - ・賃借権譲渡承諾書
株式会社ジー・ゲート（旧借主）がメディカル・ケア・サービス株式会社（新借主）に介護施設運営事業を譲渡すること及び賃借人の地位が移転することについて、貸主である本件の所有者が承諾するもの（所有者名義で、平成21年3月13日に作成）
- 4 この「ファミニューすみだ文花」の別号室について、令和2年に現況調査（令和2年（ケ）第743号）が行われているが、その現況調査報告書には、次のとおりの記載がある。
 - ・「前運営会社である株式会社ジー・ゲートからメディカル・ケア・サービス株式会社（占有者）が賃借人の地位等を承継した際に、株式会社ジー・ゲートから従前の貸主（不明）と株式会社ジー・ゲートとの最初の定期建物賃貸借契約書等は引き継いでいない。その契約時に借地借家法38条の説明書面が交付されたかどうかは分からない」（当時の占有者の担当者の陳述として記載あり）
 - ・「ファミニューすみだ文花の別号室（さらに別号室）について、平成29年に現況調査（平成29年（ケ）第471号）が行われており、その現況調査報告書には、前運営会社である株式会社ジー・ゲートの従業員の「平成19年ごろに株式会社ジー・ゲートが関与していた件に関しては、かなり古いことであり、会社もいろいろと変わっていて当時のことを分かる者がいないことなどから、一切分からない状態です。」との陳述が電話聴取されている。」（執行官の意見として記載あり）
 - ・「以上のことなどから、従前の貸主と前運営会社の株式会社ジー・ゲートとの最初の定期建物賃貸借契約締結時に借地借家法38条の説明文書が交付されたのかどうかは不明であり、また、従前の貸主がだれなのかについても不明である。」（執行官の意見として記載あり）
- 5 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から、3枚目のとおり、メディカル・ケア・サービス株式会社が占有しているものと認めた。占有権原は賃借権（契約書からすると定期借家権であると解されるが、借地借家法第38条の説明書面が交付されたかどうかは不明である。）であると認められる。この賃借権は、当初は株式会社ジー・ゲートが賃借人であったものをメディカル・ケア・サービス株式会社が平成21年に事業譲渡に伴って賃借人の地位を承継したものと認められる。

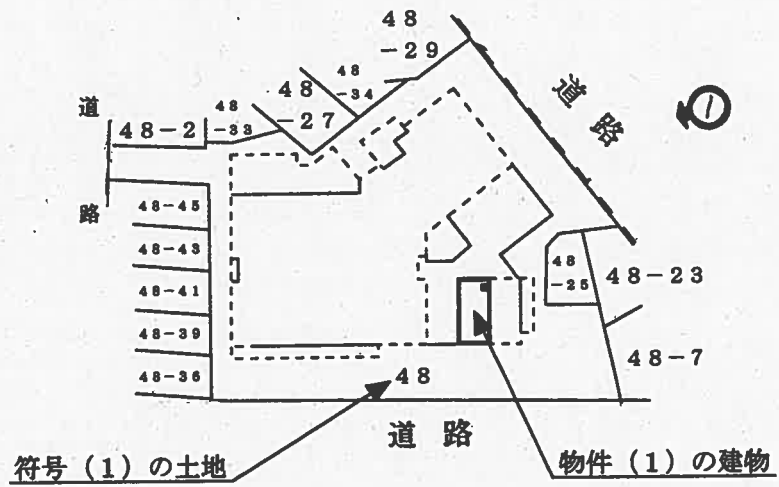
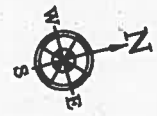
なお、本件建物に設定された最先の抵当権設定登記日と当該賃借権の占有開始日（賃貸借期間の開始日）は、平成19年3月23日（所有者への所有権移転日）と同日であるものの、本件においては、所有者が本件物件を取得するについて、当初から本件建物を含む一棟の建物全体が介護付有料老人ホームとして使用されること及び当該賃借権に基づき賃借人（当時の賃借人）が介護付有料老人ホームの運営を行っていくことが前提となっていたものと考えられることなどから（上記2のとおり、有料老人ホームは平成19年2月1日に開設されたものと考えられるし、上記3の定期建物賃貸借承継契約書は平成19年3月5日に作成されている。）、当該賃借権は最先の抵当権設定登記に優先するものと解される。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

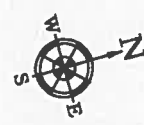
(5 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月3日 11:00-11:10	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、占有者の従業員に臨場日時通知書及び占有関係照会書交付
令和8年2月4日	当庁	所有者に対し占有関係照会書送付（郵送）
令和8年2月10日 9:40-9:55	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、占有者の担当者に面接聴取
令和8年3月12日	当庁	占有者の担当者及び申立債権者の担当者に電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年2月10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"/> 平成 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"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

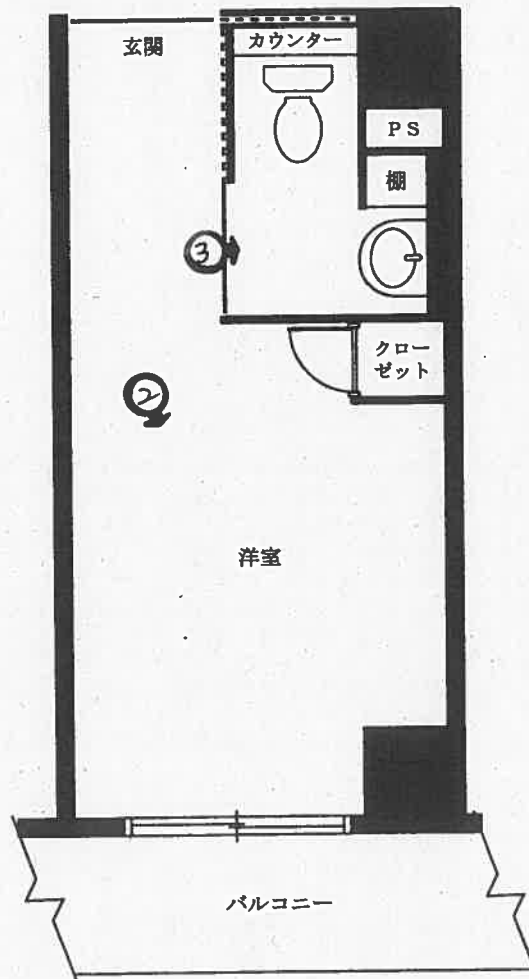
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)



←○ 写真撮影位置方向



(308)



←○ 写真撮影位置方向

1



2



3



(9 枚目)

令和7年 (ケ) 第537号
令和8年 2月10日 現地調査
令和8年 3月24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

物件番号	評価額
物件1	金9,600,000円

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) 墨田区文花三丁目8番2-308号 (建物名・部屋番号) ファミリーすみだ文花・308号室
番号	特記事項		
	本件建物は『介護付有料老人ホーム』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 (一棟の建物の表示)

所 在 墨田区文花三丁目48番地

建物の名称 ファミニーすみだ文花

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 文花三丁目48番の308

建物の名称 308

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 14.76平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 墨田区文花三丁目48番

地 目 宅地

地 積 860.56平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 138415分の1610

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

位置・交通	東武亀戸線「小村井」駅の北西方約500m(道路距離、徒歩約6分)、墨田区文花三丁目8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11m区道(十間橋通り)沿いに、店舗付住宅、戸建住宅が建ち並び中、マンションや学校、老人ホーム等も見られる地域		
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)		本件が北側で接面する区道の拡幅計画線(下記※参照)から20mまでの地域	20m超
	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 (区道の拡幅計画線から30mまでとそれ以降で異なる。)	市街化区域 近隣商業地域 80%(指定) 300%(指定) 防火地域(新防火)	市街化区域 準工業地域 80%(指定) 200%(指定) (30mまで) 防火地域(新防火) (30m超) 準防火地域(新防火)
	その他規制	22m第3種高度地区 景観計画区域：一般区域 (北部地域)	17m第3種高度地区 日影規制(5~3h)4m 景観計画区域：一般区域 (北部地域)
	※北側区道は、都市計画道路として拡幅が予定されている。計画決定の段階で、事業決定は未定。 { 名称：補助第121号線 計画決定日：昭和21年4月25日 計画幅員：15m		
画地条件	地形積状 間口・奥行 地勢 その他	860.56㎡ 不整形 約21m(北側)・約38m(最大) ほぼ平坦 上記都市計画道路が事業認可されると、本件画地は後退が必要である。東側部分はセットバックの必要はない。	

<p>接面道路の状況等</p>	<p>北側現況幅員約 11m 舗装公衆用道路 (墨田区特別区道墨 121 号路線・建築基準法第 42 条 1 項 1 号) 南側現況幅員約 6m 舗装公衆用道路 (墨田区特別区道墨 93 号路線・建築基準法第 42 条 1 項 1 号) 東側現況幅員約 4m 舗装公衆用道路 (墨田区特別区道文花 3002 号路線・建築基準法第 42 条 2 項) にほぼ等高に接面する三方路の画地。</p> <p>* 本件南側部分で接する地番 48-31、及び東側部分で接する地番 48-32 は区道となっている。</p>	
<p>土地の利用状況等</p>	<p>後記一棟の区分所有建物の敷地等として利用している。 建物の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。</p>	
<p>供給処理施設等 (基本的には敷地内への引き込みの有無を基準としている)</p>	<p>上水道 都市ガス 下水道</p>	<p>あり あり あり</p>
<p>敷地権の表示</p>	<p>敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>所有権 1,610/138,415</p>
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 墨田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、雨水出水は、一部を除いて浸水予想区域にある。 ・ 公図の土地の形状と建物図面・各階平面図の土地の形状がやや異なる。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

建 物 名	ファミニューすみだ文花	
建 物 の 用 途	介護付有料老人ホーム (登記上の総専有部分戸数は104戸。総居室数83室、定員83名)	
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	平成19年1月11日新築 約19年 約31年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 延 2,371.30 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼、吹付タイル等 なし
設 備 等	エレベーター、駐車場、食堂、事務室、洗濯室、一般浴室、機械浴室等	
建 物 品 等	普通	
管 理 形 態 等	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	あり 株式会社アップル 委託管理
管 理 状 況	普通	
特 記 事 項	<p>①建築計画概要書によると、『建築確認』及び『完了検査』は下記の通りである。 【建築確認】(計画変更) 確認済証交付者：(株)東京建築検査機構 確認済証番号：第TBTC 05A0125号Ⅱ 交付年月日：平成18年12月6日 【完了検査】 検査済証交付者：(株)東京建築検査機構 検査済証番号：第TBTC 05C0125号Ⅱ 交付年月日：平成18年12月25日</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。 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>	

(2) 専有部分の概要

構造・種類	鉄筋コンクリート造1階建・居宅	
位置	3階(308号室):中間部屋 主要開口部の方位:東向き	
床面積	専有面積	14.76 m ²
	共用部分を含む現況床面積	27.91 m ²
間取り	ワンルーム	
バルコニー等	東側に一面あり	
仕様	天井 床 内設 その他	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 トイレ等 洗面台はトイレの中にある。 浴室、洗濯機置場、キッチンなどはない。
保守管理の状態	普通(運営会社の担当者によると、雨漏り、水漏れや設備の不具合等はなく、ペットも飼っていないとのことである。)	
管理費等	管理費	5,500円/月
	修繕積立金	4,500円/月
	その他	なし
	滞納金額	130,000円(令和7年3月分から令和8年3月分)
	遅延損害金	—————
		令和8年3月14日現在
専有部分の利用状況等	次頁〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特記事項	なし	

〈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	メディカル・ケ ア・サービス (株)	H19. 3. 23 (所有者の所 有権取得日)	H19. 3. 23 ～ R19. 1. 31	83,000 (管理費・共益 費込)	なし

占有権原：賃借権(※)

契約日：平成19年3月5日

占有状況：物置(介護付有料老人ホームの一室として使用)(通常は入居者の居室として使用するところ、本件建物につき現状は物置として使用している。)

支払時期：毎月15日限り当月分支払

特約等：有料老人ホームとして、第三者である入居者を居住させることを目的として本件物件を使用しなければならない。

その他：当初は前運営会社が賃借人であったものを占有者が平成21年に事業譲渡に伴って賃借人の地位を承継したものである。

※現況調査報告書によると、『契約書からすると定期借家権であると解されるが、借地借家法第38条の説明書面が交付されたかどうかは不明である。また、この賃借権は、当初は、(株)ジー・ゲートが賃借人であったものをメディカル・ケア・サービス(株)が平成21年に事業譲渡に伴って、賃借人の地位を承継したものと認められる。』とのことである。

第5 評価額算出の過程

本件は都市型の区分所有建物であり、買受人が投資用不動産として保有することも社会的・経済的観点から合理的と判断されるので、積算価格と収益価格を求めて、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下記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

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下記のとおり建物価格を求めた。

再調達原価 (円/m ²) ア	現況床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
380,000	×27.91	×0.50	=5,300,000

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ 現況床面積：固定資産税・都市計画税関係証明書記載の現況床面積(共用部分を含む)を採用。

ウ 現 価 率：

・経過年数約19年、経済的残存耐用年数約31年、観察減価率20%(保守管理の状況を考慮した)

・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=31年÷(19年+31年)×(1-0.20)=0.50(小数第3位を四捨五入)

エ 建 物 価 格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

更地価格		地積 (m ²) ウ	建付 減価 工	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差イ				
606,000	×0.97	×860.56	×1.00	×1,610/138,415	=5,880,000

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。

地価調査 墨田 5-7

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\
 625,000 \text{ 円/m}^2 & \times 108.6/100 & \times 100/100 & \times 100/112 & = 606,000 \text{ 円/m}^2 & \\
 & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} &
 \end{array}$$

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：なし

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、街路条件、行政的条件等で優ることを考慮した。

イ 個別格差：形状、三方路、都市計画道路、容積率200%の部分を含む事を考慮した。

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：必要なし

オ 敷地権の割合：登記記載による。

カ 敷地権価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格(円)	敷地権価格(円)	価格補正	個別格差	占有減価修正 オ	積算価格(円)
ア	イ	ウ	エ		カ
(5,300,000	+5,880,000)	×1.2	×1.03	×1.00	=13,820,000

ア 建物価格：前記①エ

イ 敷地権価格：前記②カ

ウ 価格補正：同一建物内の別室の取引水準等を斟酌して補正した。

エ 個別格差：階層別補正…1.00(対象階=3階 基準階=3階)

位置別等修正…1.03(方位)

その他…1.00(なし)

相乗積 $1.00 \times 1.03 \times 1.00 = 1.03$

(小数第3位を四捨五入)

オ 占有減価修正：必要なし

カ 積算価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物なので、現行の賃貸条件を所与として収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり求めた。

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実際の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものなので、必ずしも本件で採用した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ=キ
	4年目の有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
(円) 2,210,348 (16.5%)	(円) 817,435	(%) 6.0	(円) 13,215,199	 0.8492	(円) 11,222,347 (83.5%)	(円) 13,430,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格(イ÷ウ)の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 5.6\%)^3 = 0.8492 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の有効純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目の有効純収益：保有期間終了後（4年目）の有効純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の有効純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の有効純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ 収益価格：保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予測価格の現在価値の合計額で、1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

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、土地価格と建物価格を加算し、原価性に着目した供給者価格である。収益価格は、本物件が有する収益性に着目した価格であり、投資家が求める価格である。

本件は、最先の抵当権に優先する賃借権が付着している。ただし、両価格は均衡をもって求められ、収益は、利回りの調整による変動幅が大きいことを考慮して、両価格のほぼ中庸値をもって、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	13,820,000円
② 収益価格	13,430,000円
③ 調整後の価格	13,600,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額並びにその他の控除（敷金等）を考慮して評価額を決定した。

調整後の 価 格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 (敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) カ
13,600,000	×0.90	×0.80	×0.98	----	=9,600,000

ア 調整後の価格：積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

イ 市場性修正：介護付有料老人ホームの一室であること等の市場性を考慮した。

ウ 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。アスベスト使用の有無については不明のため、こちらに含めた。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等及び代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額を考慮した修正を行った。

オ その他の控除（敷金等）：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。

カ 評 価 額：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

第6 参考価格資料

地価調査価格 墨田5-7

所 在：墨田区文花三丁目126番33外「文花3-23-9」
価 格：625,000円/m²
位 置：「小村井」駅より道路距離約80m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：132m²
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 街 路：南東22m 都道
用途指定等：商業地域(建蔽率80%、容積率400%)、防火地域、
高度地区
地域の概要：店舗、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

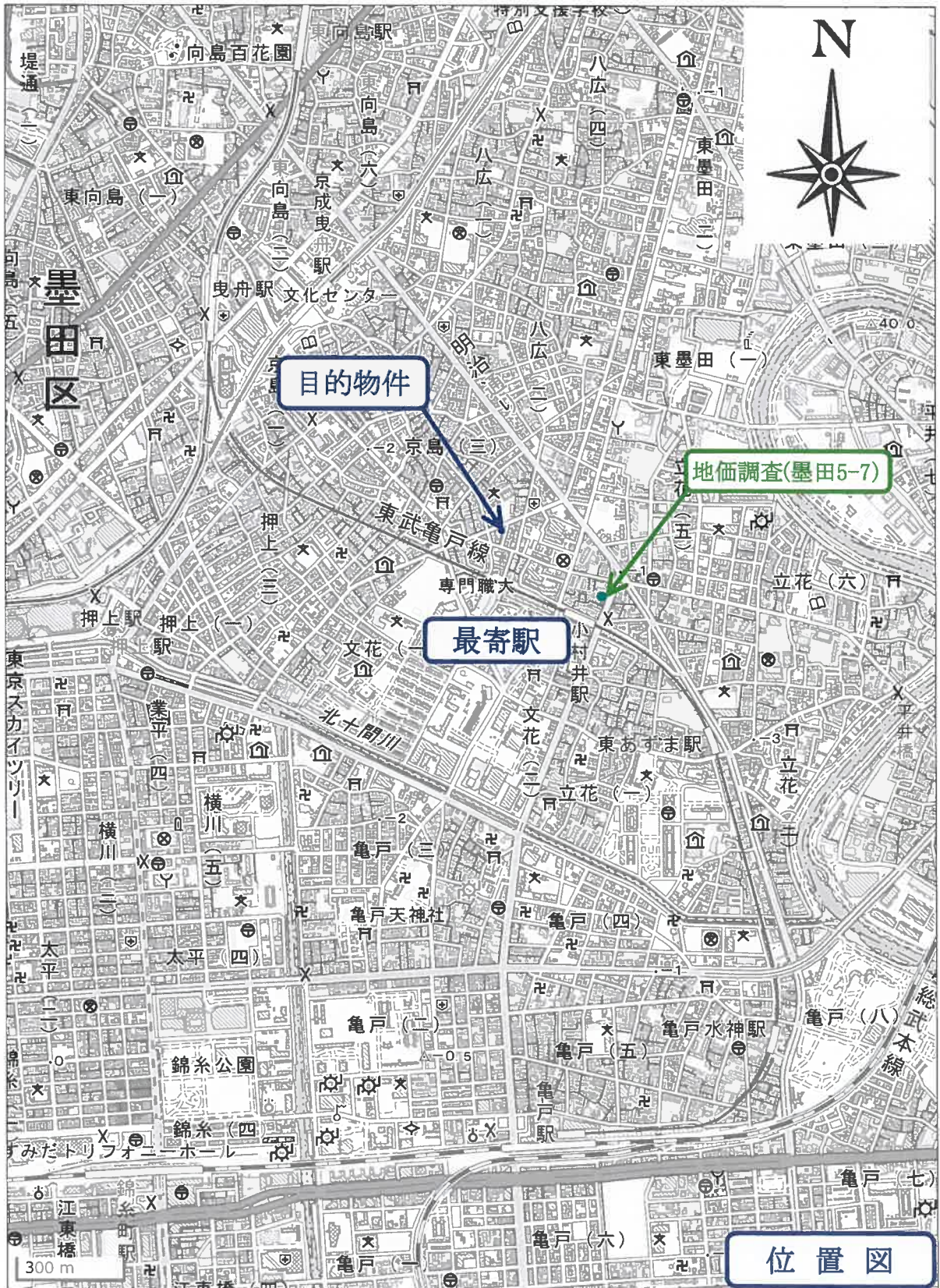
位 置 図
公 図 写
建物図面・各階平面図写

以 上

令和8年 3月25日
評価人 不動産鑑定士
海 野 弘 昭 ㊞

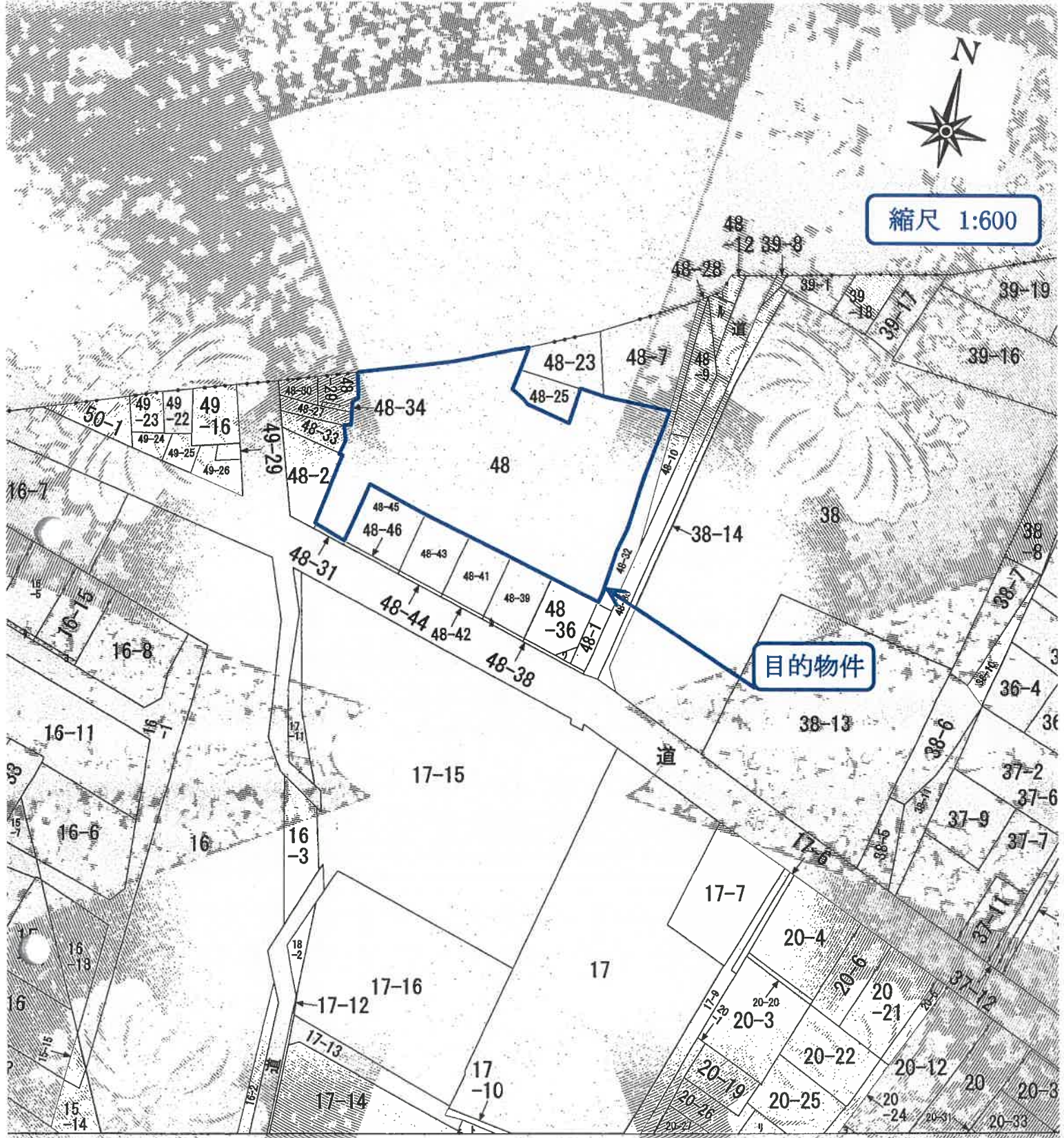
地理院地図

GSI Maps





縮尺 1:600



目的物件

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
文花3丁目

1区文花3丁目	地番 48番
---------	--------

度分	座標系 番号又は 記号	分類 地図に準ずる図面	種 公 図 写	地区
----	-------------------	----------------	------------	----

登記年月日：平成19年1月18日

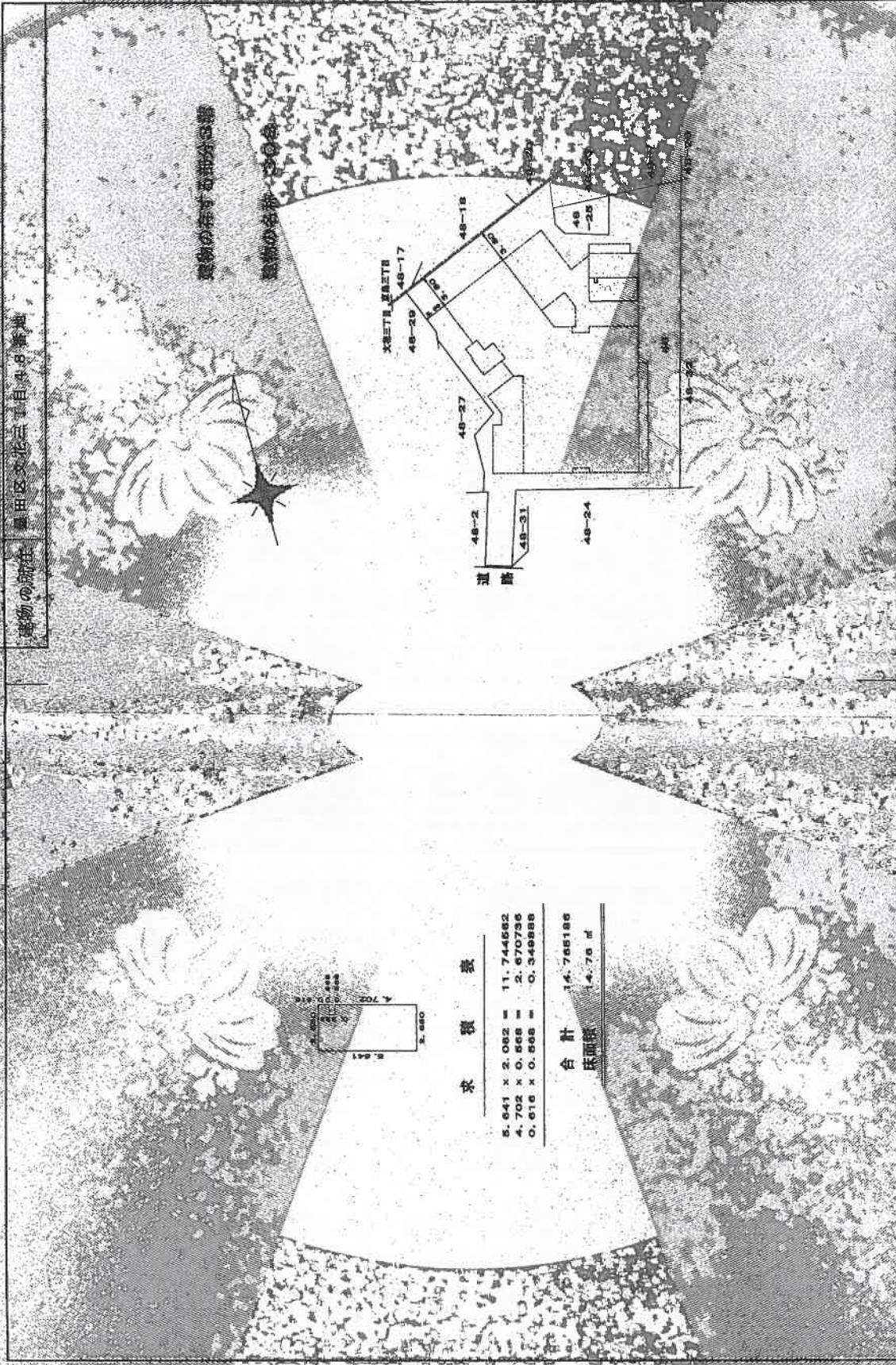
これは図面に記録されている内容を証明し、及圖面を保存
(東京法務局墨田出張所管轄)

令和7年9月18日 東京法務局

登記書

建物各階平面図

家屋番号
48-24
登記年月日
平成19年1月18日
建物所在地
墨田区文花三丁目4番8号



求 積 表

5.641 x 2.082 =	11.744562
4.702 x 0.568 =	2.670736
0.616 x 0.568 =	0.349888
合 計	14.765186
床面積	14.76 m²

作成者	士藤本理雄
縮尺	1/100
備考	
補記	

(〒東京墨田区文花三丁目4番8号)

平成19年1月18日

A3判をA4判に縮小

地図管理番号：M92499