

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 7月29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 8月13日 午前 9時00分から 令和 8年 8月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月26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 9月 3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 8月27日 午前 9時20分から 令和 8年 8月31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 7月29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）
1～3	74,670,000 59,736,000	一括	14,934,000	不明	不明
1	53,890,000				
2	13,460,000				
3	7,320,000				



物 件 目 録

1 所 在 墨田区八広六丁目

地 番 44番10

地 目 宅地

地 積 395.96平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 A

2 所 在 墨田区八広六丁目44番地10

家屋 番号 44番10の1

種 類 作業所・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 165.70平方メートル

2階 164.54平方メートル

3階 108.60平方メートル

(現況)

種 類 作業所・事務所・居宅

床 面 積 1階 約186.70平方メートル

2階 約193.54平方メートル

3階 108.60平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 堀川護謨工業株式会社 持分2分の1

3 所 在 墨田区八広六丁目44番地10

家屋 番号 44番26



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 47.53平方メートル
2階 20.36平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 47.53平方メートル
2階 約36平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 トイレ

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1階 約3平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 6月16日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者堀川護謨工業株式会社が占有している。

【物件番号3】

債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 墨田区八広六丁目
 地 番 4 4 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 3 9 5 . 9 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 A

2 所 在 墨田区八広六丁目 4 4 番地 1 0
 家屋 番号 4 4 番 1 0 の 1
 種 類 作業所・居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 1 6 5 . 7 0 平方メートル
 2 階 1 6 4 . 5 4 平方メートル
 3 階 1 0 8 . 6 0 平方メートル

(現況)

種 類 作業所・事務所・居宅

床 面 積 1 階 約 1 8 6 . 7 0 平方メートル
 2 階 約 1 9 3 . 5 4 平方メートル
 3 階 1 0 8 . 6 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 堀川護謨工業株式会社 持分 2 分の 1

3 所 在 墨田区八広六丁目 4 4 番地 1 0
 家屋 番号 4 4 番 2 6



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 7 . 5 3 平方メートル
2 階 2 0 . 3 6 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 4 7 . 5 3 平方メートル
2 階 約 3 6 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 トイレ

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 階 約 3 平方メートル

所有者 A



令和7年（ケ）第629号
令和8年2月2日受理
令和8年3月23日提出
（評価人 関口一郎）

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 墨田区八広六丁目

地 番 44番10

地 目 宅地

地 積 395.96平方メートル

所有者 A

2 所 在 墨田区八広六丁目44番地10

家屋 番号 44番10の1

種 類 作業所・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 165.70平方メートル
2階 164.54平方メートル
3階 108.60平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 堀川護謨工業株式会社 持分2分の1

3 所 在 墨田区八広六丁目44番地10

家屋 番号 44番26

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 47.53平方メートル
2階 20.36平方メートル

所有者 A



(土地・建物用)

不動産の表示		「物件目録」のとおり					
住居表示		墨田区八広六丁目15番8号					
土地		物件1					
現況地目	■宅地（一部公衆用道路）（物件1） ☐ （物件）						
形状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐						
	☐ 地積測量図のとおり ■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（A）が本土地上に、物件2の建物を所有（共有）、物件3の建物を所有して占有している。 破産者堀川護謨工業株式会社が本土地上に、物件2の建物を所有（共有）して占有している。同社の占有権原は使用借権であると認められる。						
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2					
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：作業所、事務所、居宅 ☐ 構造： ■床面積：1階 約21㎡の増築あり 2階 約29㎡の増築あり						
物件目録にない附属建物	■ない ☐ ある — 種類： 構造： 床面積：						
占有者及び占有状況	■建物共有者の破産者堀川護謨工業株式会社 ☐ その他の者 上記の者が本建物を作業所、事務所、居宅として占有している ☐ 「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 ☐ 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)

(建物用〈単独〉)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	墨田区八広六丁目15番8号	
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：倉庫、事務所 ☐ 構造： ☒ 床面積：2階 約36㎡ (現況)	
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：トイレ 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：1階 約3㎡	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ 破産者堀川護謨工業株式会社 上記の者が本建物を倉庫、事務所として占有している ☒ 同社の占有権原は使用借権であると認められる。	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年 () 第 号	
敷地	物件1の土地のとおり	
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
(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 (破産管財人)	私は破産者のA (物件1及び物件3の所有者兼物件2の共有者) 及び破産者堀川護謨工業株式会社の破産管財人です。本件両建物は、従前は堀川護謨工業株式会社が作業所等として使用していましたが、現状はその残置物が存在するものの、現実的には使用はなされていない状況です。Aは堀川護謨工業株式会社の代表者であり、Aが所有権を有する建物部分を堀川護謨工業株式会社が使用するについては、賃料等の支払はなく無償で使用ということになります。残置物のうち、鉄製の物などの撤去、処分等に関しては、現在、検討中です。(令和8年2月10日面接聴取) 本件両建物に存在する残置物のうち、金型類やラックなどは業者に引き取ってもらいました。しかし、1、2階にある機械器具類や作業台などは運搬、撤去等に費用がかかってしまう(経済的価値はない)ということで、そのままになっています。(令和8年3月12日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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 立入調査時において、本件両建物の室内等にはかなりの残置物が存在していた。本件両建物の1、2階の作業所等には、堀川護謨工業株式会社が使用していた機械器具類（大型のもの含む）や作業台などの残置物が多くあり、その他の部分には同社の備品類等（机や会社関係書類など）が存在していた。破産管財人の陳述（4枚目のとおり）によれば、残置物のうち、一部の金型類やラックなどは撤去されたようであるが、現状、基本的に上記の残置物はそのままの状態であると思われる。
- 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から、2、3枚目のとおり破産者堀川護謨工業株式会社が占有しているものと認めた。

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 10:40-10:50	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8年2月4日	当庁	破産管財人に立入調査等につき連絡(電話)、破産管財人に占有関係照会書送付(FAX)
令和8年2月10日 10:15-11:15	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、破産管財人に面接聴取(A同席)
令和8年3月12日	当庁	破産管財人に電話聴取

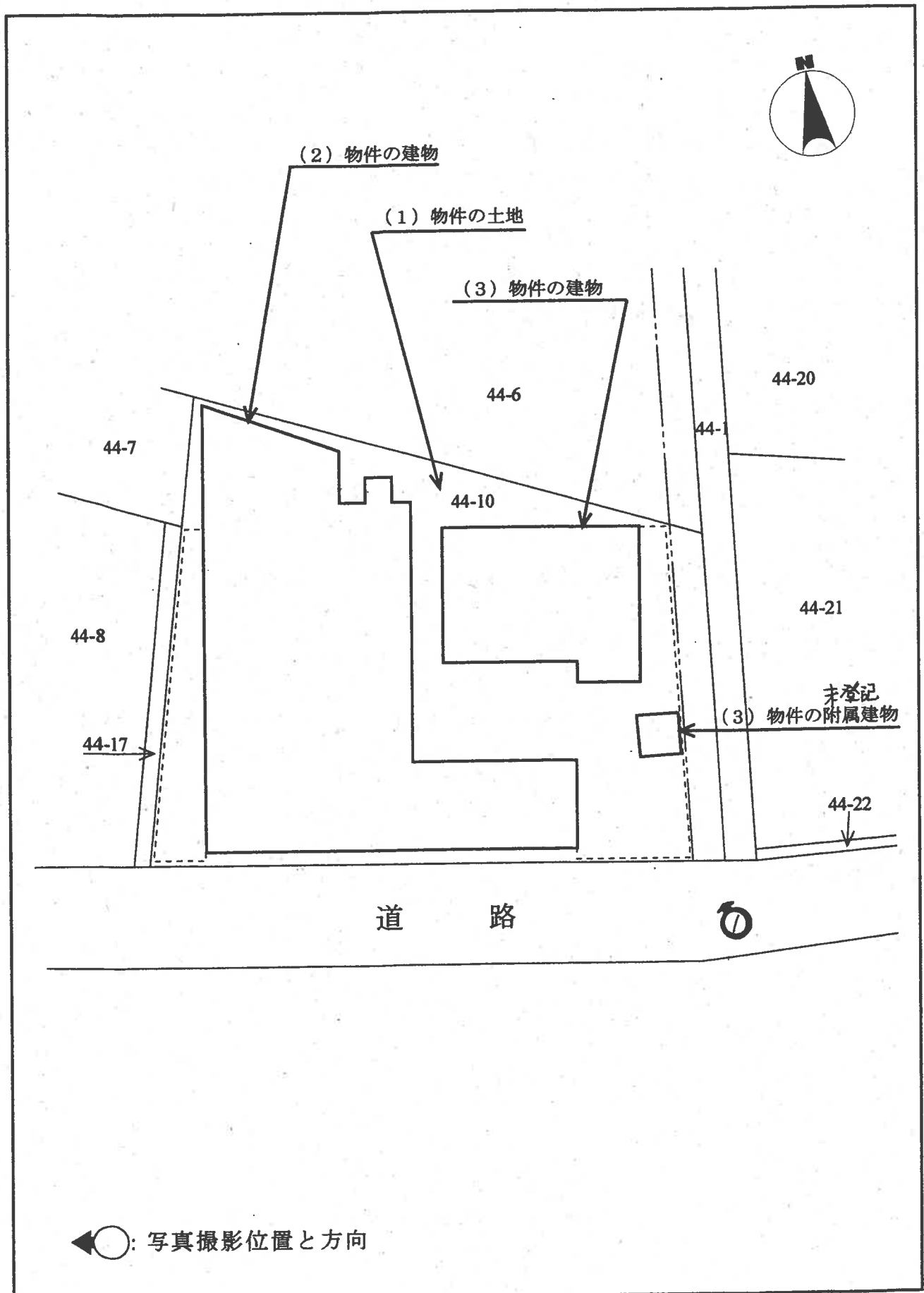
(特記事項)

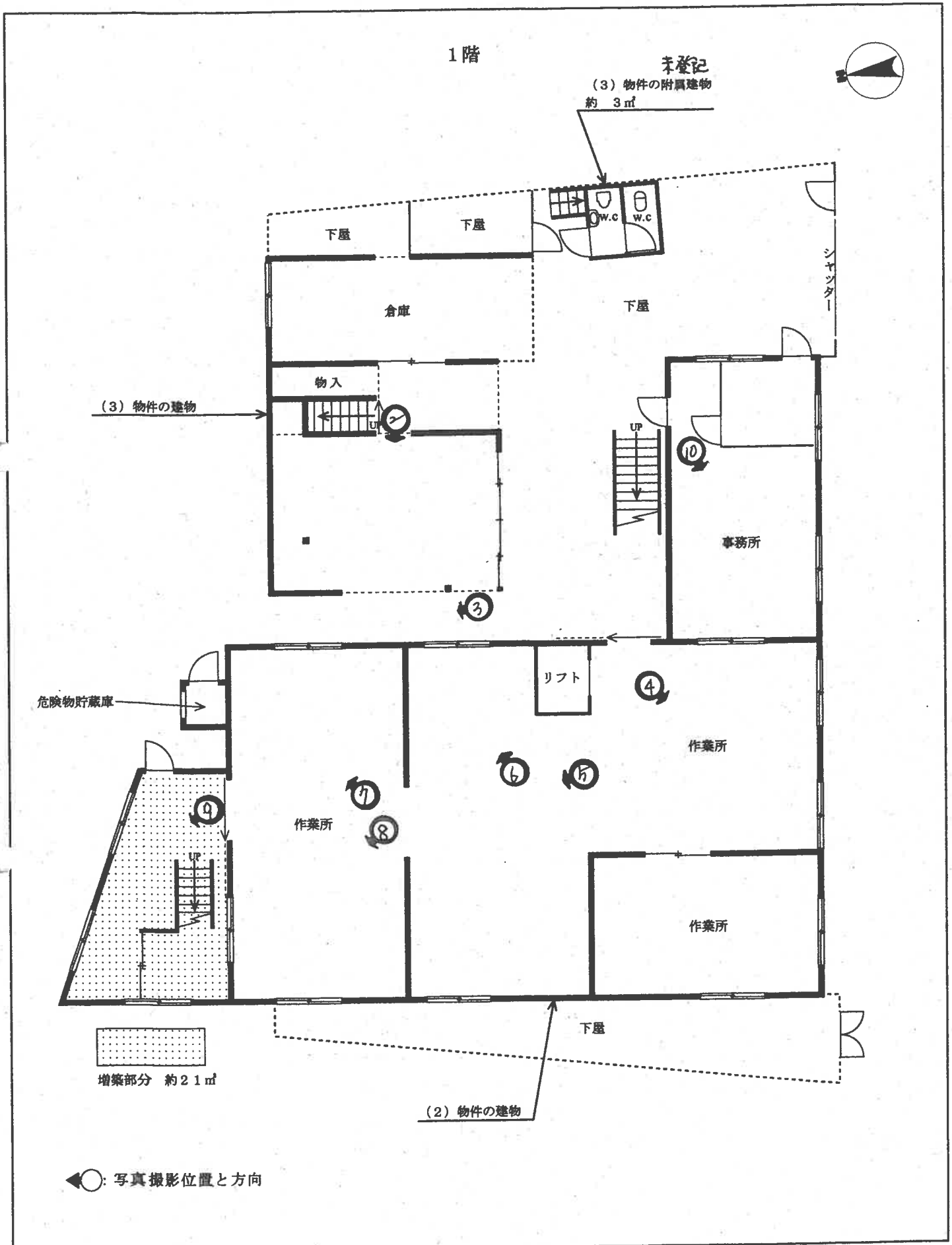
■ 令和8年2月10日
目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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。

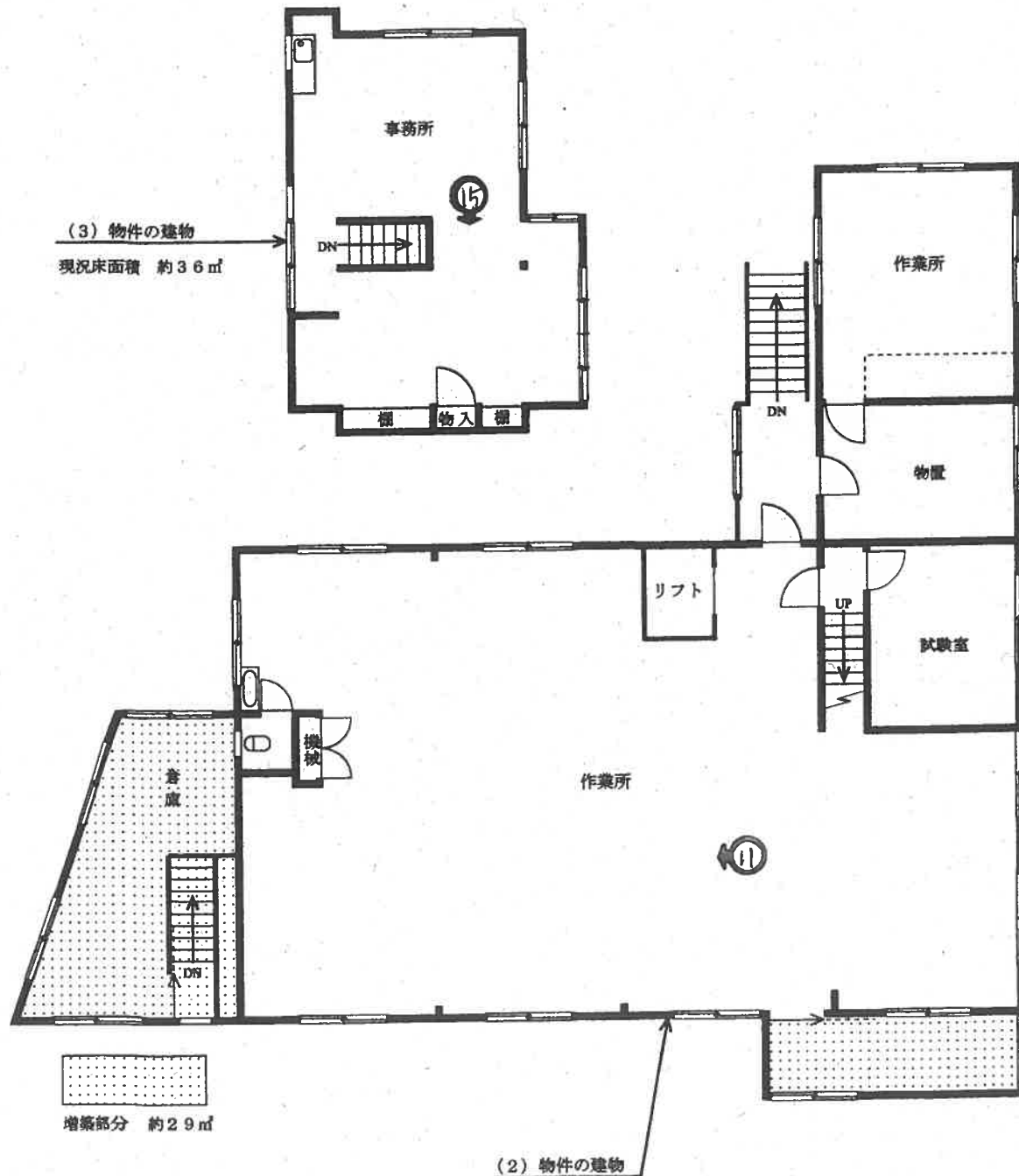
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

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



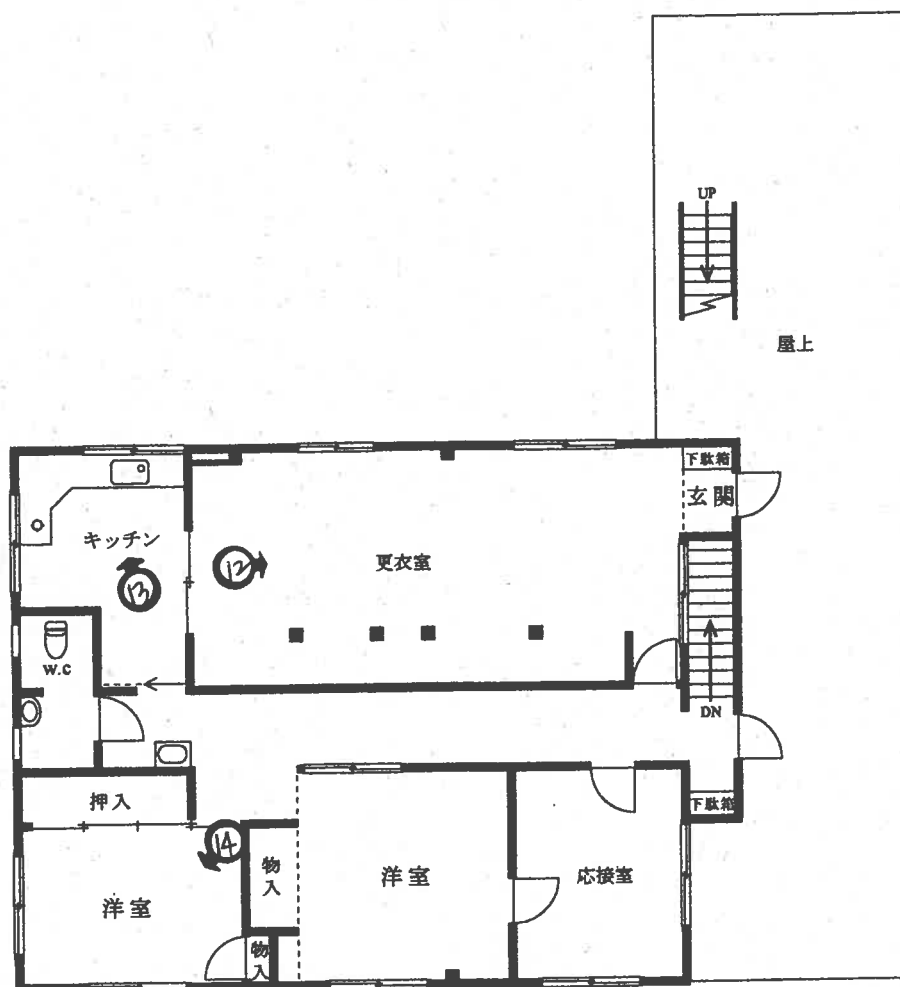


2階



◀○: 写真撮影位置と方向

3階



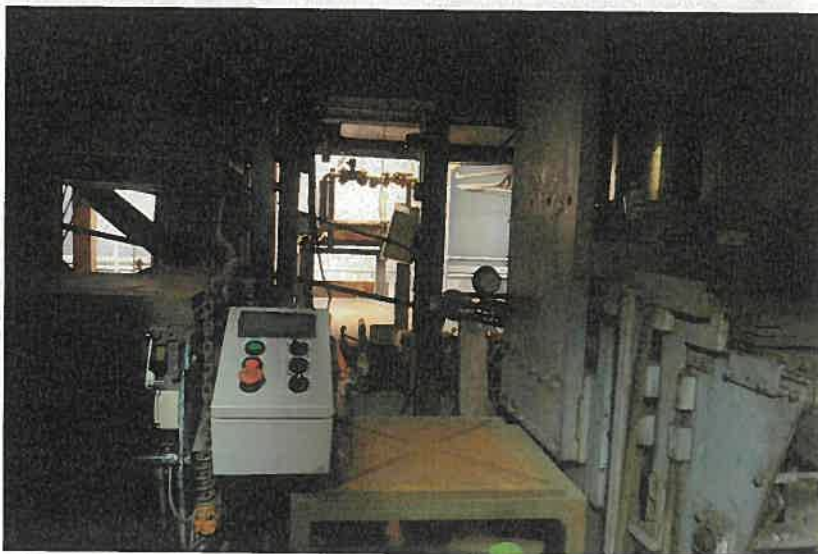
(2) 物件の建物

◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3

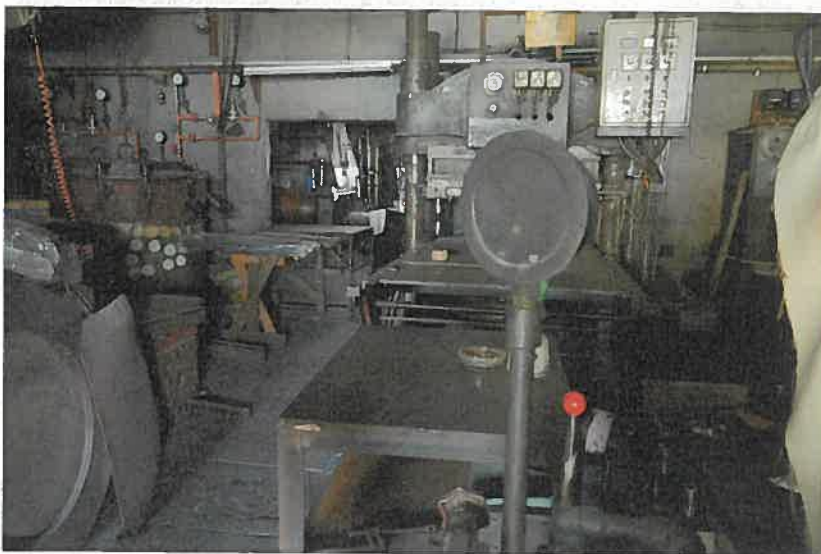


(// 枚目)

4



5



6



(12枚目)

7



8



9



(13 枚目)

10



11



12



(14 枚目)

13



14



15



(15 枚目)

令和7年（ケ）第629号
令和8年2月10日 現地調査
令和8年5月7日 現地調査
令和8年6月8日 評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 関 口 一 郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 74,670,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 53,890,000円
物件2(建物)	金 13,460,000円
物件3(建物)	金 7,320,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至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2及び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2及び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		地目：宅地及び一部公衆用道路
2	次頁物件目録記載のとおり		住居表示： 墨田区八広6丁目15番8号 種類： 作業所・事務所・居宅 床面積：1階 約186.70㎡ 2階 約193.54㎡ 3階 108.60㎡ 延べ 約488.84㎡ ※1階に約21㎡, 2階に約29㎡の増築あり
3	次頁物件目録記載のとおり		住居表示： 墨田区八広6丁目15番8号 種類： 倉庫・事務所 床面積：1階 47.53㎡ 2階 約36㎡ 附属建物 約3㎡ 延べ 約86.53㎡ ※附属建物は、木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建のトイレ、床面積約3㎡で未登記
番号	特記事項		
	土壌汚染等については後記のとおり。		

* 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 墨田区八広六丁目
 地 番 44 番 10
 地 目 宅地
 地 積 395.96 平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 墨田区八広六丁目 44 番地 10
 家屋 番号 44 番 10 の 1
 種 類 作業所・居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 165.70 平方メートル
 2 階 164.54 平方メートル
 3 階 108.60 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 堀川護謨工業株式会社 持分 2 分の 1

- 3 所 在 墨田区八広六丁目 44 番地 10
 家屋 番号 44 番 26
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 47.53 平方メートル
 2 階 20.36 平方メートル
 所有者 A

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	京成・押上線「八広」駅の北西方約250m（道路距離・徒歩約3分）、墨田区八広6丁目15番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	小規模の一般住宅が多い中に、アパート、作業所等も見られる住宅地域。	
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）	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 高 度 規 制 そ の 他	市街化区域 ○水戸街道（新四ツ木橋側）から20mまで 準工業地域、建ぺい率80%（指定）、容積率 400%（指定）、防火地域、新防火規制区域 28m高度地区 ○水戸街道（同上）から20m～30mまで 準工業地域、建ぺい率80%（指定）、容積率 200%（指定）、防火地域、新防火規制区域 17m第3種高度地区 ○水戸街道（同上）から30m超 準工業地域、建ぺい率80%（指定）、容積率 200%（指定）、準防火地域、新防火規制区 域、17m第3種高度地区
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 395.96㎡（登記地積） 概ね台形 南側間口約25m，東側間口約15m 平坦 なし
接 面 道 路 の 状 況 等	南側現況幅員約3.5m～約4m区道，東側現況幅員約1.5m私道に接面する角画地。両道路はともに建築基準法第42条2項該当。	
土地の利用状 況等	物件2及び3建物の敷地として利用されているほか，東側私道の一部を負担している可能性がある。尚，今後の建替等に際しては南側及び東側ともセットバックを要する。 建物の配置は附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。 また，両建物の敷地の範囲については，建物の配置の状況及び規模等を考慮し，先記の延べ床面積により配分して，物件2建物の敷地を336.41㎡，物件3建物の敷地を59.55㎡と算定した。	

以下次ページ

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、目的外物件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できない場合をいう。
特記事項	下記のとおり。	

○土壌汚染等について

本件建物は、かつてゴム製品を製造する工場として使用されていたとされており、調査専門会社による土壌汚染調査を行った。調査結果の概要は下記のとおり。

尚、墨田区役所環境保全課によれば、堀川護謨工業（株）は、東京都環境確保条例に基づく「工場」に指定されているが、廃止届は出されていないとのことである。

1. 土壌履歴調査（フェーズⅠ）

「調査の結果、昭和43年対象地には、『堀川護謨工業（株）[ゴム製品製造業]』が作業所を新築し現在に至る。

当事業場において、特定有害物質等の使用・貯蔵・埋設等が懸念されるため、当事業場に起因する土壌汚染が存在する可能性は否定できないと判断した。」

「土壌汚染リスクが高く、土壌汚染状況調査を実施することが望ましい。」との意見を得た。

2. 土壌汚染状況調査（フェーズⅡ）

①第一種特定有害物質（揮発性有機化合物）

5地点の土壌ガス調査の結果、調査対象物質は検出されなかった。

※附属資料 表1（土壌ガス詳細調査結果）参照。

②第二種及び第三種特定有害物質

調査した採取地点5地点の土壌調査の結果、以下の区画で基準不適合が確認された。

- ・ A1-3:ふっ素（土壌溶出量）
- ・ A1-6:砒素（土壌溶出量）、ふっ素（土壌溶出量）、鉛（土壌含有量）
- ・ B1-1:ふっ素（土壌溶出量）、ほう素（土壌溶出量）
- ・ B1-5:ふっ素（土壌溶出量）

※附属資料 表 2－1（土壌調査結果・土壌溶出量調査）、表 2－2（土壌調査結果・土壌含有量調査）、図 2－1 乃至図 2－4 参照。

③油分

油分調査の結果、油臭・油膜は確認されなかった。

※附属資料 表 3（油臭・油膜記録表）参照。

3. 想定される土壌汚染対策費用

上記 2 ②に対する調査専門会社による対策費用としては、32,058,600円（税別）との意見を得た。

但し、これは土壌汚染状況調査（フェーズⅡ）段階・土壌汚染が存在する範囲を深さ方向で確認する土壌ボーリング調査未実施の段階での、想定要素及び推定要素が介入したあくまでも「想定対策費用」であり、今後の実際の開発等に際しては、この金額を上回る（もしくは下回る）可能性があることは否定できない。

また、土壌溶出量に不適合が確認されたため、地下水汚染の可能性は否定できないが、ボーリング調査等を行っていないため、地下水汚染が有った場合の対策費用等は、上記の想定される土壌汚染対策費用には含まれていない。

○墨田区のハザードマップによると、洪水・高潮・内水氾濫による浸水想定区域にある。

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43年2月10日 約58年 －
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨造陸屋根3階建 吹付タイル，波形トタン，ALC等 合板等 合板等 フローリング，カーペット，Pタイル，コンクリートタ キ等 トイレ，台所，リフト等
床面積（現況）	1階：約186.70㎡，2階：約193.54㎡，3階：108.60㎡， 延べ約488.84㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	作業所，事務所，居宅 1階：事務所，作業所等 2階：作業所等 3階：応接室，更衣室，台所，トイレ等
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	旋盤，蒸気釜，プレス機等の複数の大型機械，作業工具類， 化学薬品の一斗缶等のほか，事務用備品類（机，会社関係書 類，応接セット等）が大量に残置されたままで，空家の状態 である。	
特 記 事 項	①建物の建築時期からは，アスベストが含有している建築資 材が使用されている可能性があるが，調査専門会社による調 査は行っていない。アスベストの使用状況等によっては，取 り壊しの際に，追加的な費用を要する可能性がある。 ②2階のベランダ状部分にキュービクル（高圧受電設備）が あるが，製造メーカー，製造時期，型番及び内部の状況等は 不明である。	

3 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び残存耐用年数	建 築 年 月 日（※） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和34年3月13日 ※家屋課税台帳による 約67年 —
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造瓦葺2階建 波形トタン，板貼等 合板等 合板等 フローリング，コンクリートタタキ等 トイレ，洗面所等
床面積（現況）	1階：47.53㎡，2階：約36㎡，附属建物：約3㎡， 延べ約86.53㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	倉庫，事務所 1階：倉庫等 2階：事務所等 附属建物：トイレ
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	複数の機械，作業工具類等のほか，事務用備品類（机，会社関係書類等）が残置されたままで，空家の状態である。	
特 記 事 項	なし。	

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 番号	更 地 価 格		地 積 (㎡)	建付減価	建 付 地 価 格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	411,000	× 0.95	× 395.96	× 0.85	= 131,410,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

※上記オの全体の建付地価格を、先に算定した物件2・3建物の敷地面積に基づき、下記のとおり配分した。

<物件2建物>

$$131,410,000\text{円} \times (336.41\text{㎡} / 395.96\text{㎡}) = 111,650,000\text{円}$$

<物件3建物>

$$131,410,000\text{円} \times (59.55\text{㎡} / 395.96\text{㎡}) = 19,760,000\text{円}$$

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。

尚、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)等が標準的な中間画地を想定している。

公示地 墨田-6

$$\begin{aligned} & (\text{公示価格等}) \quad (\text{時点修正}) \quad (\text{標準化補正}) \quad (\text{地域格差}) \quad (\text{規準価格}) \\ & 407,000 \text{円/㎡} \times 104/100 \times 100/100 \times 100/103 = 411,000 \text{円/㎡} \\ & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

時 点 修 正：令和8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：必要なし。

地 域 格 差：対象地域は、公示地の所在地域に比し、交通接近条件ではやや優るが、街路条件、環境条件等で劣り、総合的な地域格差を上記のとおり判定した。

イ 個 別 格 差：角地、要セットバック、形状、容積率400%の部分あり等 —5%

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及び建物内部には複数の大型の機械設備等が残置されている状況等を考慮した。

② 物件 2 及び 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
2	350,000	× 約488.84	×0.01	= 1,710,000
3	270,000	× 約86.53	×0.01	= 230,000

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：現況延床面積による。物件 3 建物については附属建物を含めた。

ウ 現価率：両建物の築後経過年数、保守管理状況等を考慮すれば、経済的耐用年数は既に経過済みであるが、
補修等により、物理的には当分の間現状維持は可能と判断されるため、観察により、現価率を 1 % と判定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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、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

< 物件 2 >

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	111,650,000	×0.20	場所的利益	= 22,330,000

ア 建付地価格：前記1①

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権は成立しないが、場所的利益（収去されない利益）が認められる。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

< 物件 3 >

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	19,760,000	×0.65	法定地上権	= 12,840,000

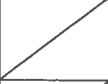
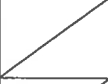
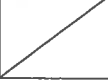
ア 建付地価格：前記1①

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。

土地利用権等価格の合計

$$22,330,000円 + 12,840,000円 = 35,170,000円$$

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (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	
1	(131,410,000	－ 35,170,000)		×0.7	×0.8	= 53,890,000
2	(1,710,000	＋ 22,330,000)		×0.7	×0.8	= 13,460,000
3	(230,000	＋ 12,840,000)		×0.7	×0.8	= 7,320,000
一括価格 (合計)						74,670,000

ア 基礎となる価格：前記 1

イ 土地利用権等価格：前記 2 ①

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：土壌汚染があること、アスベストを含む建築資材が使用されている可能性があること、複数の大型機械が残置されていること及びキュービクルが設置されていること等による市場性を考慮した。

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－6）

所 在：墨田区八広4丁目15番19 「八広4－47－7」

価 格：407,000円／㎡

位 置：京成・押上線「八広」駅より道路距離1,000mに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：155㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北東側4.5m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

地 域 の 概 要：住宅，作業所，小工場等が混在する住宅地域

第7 附属資料

位 置 図

公 図 写

建物図面・各階平面図写（物件2建物）

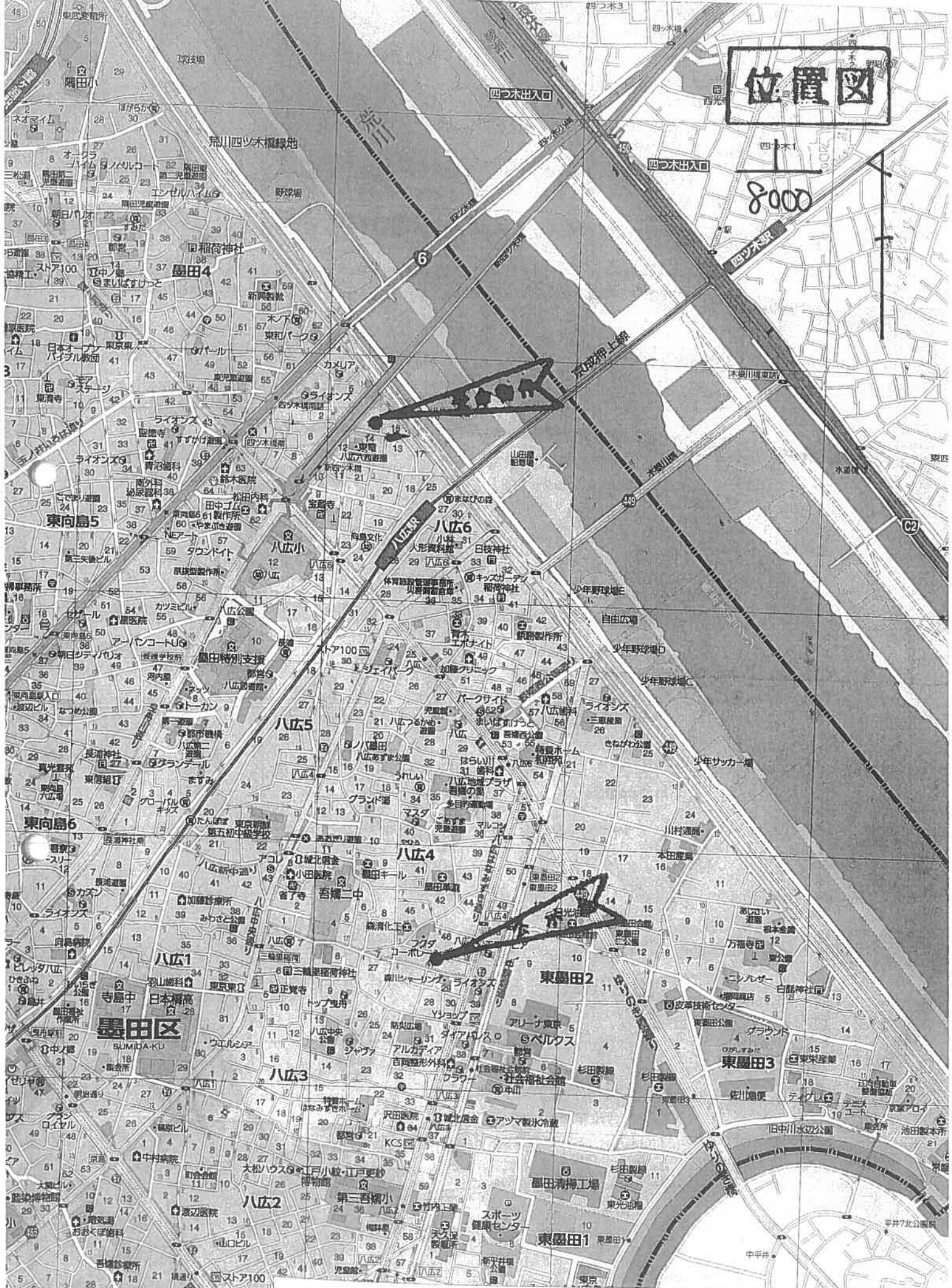
表1（土壌ガス詳細調査結果）

表2－1（土壌調査結果・土壌溶出量調査），表2－2（土壌調査結果・土壌含有量調査），図2－1乃至図2－4

表3（油臭・油膜記録表）

以 上

令和8年6月8日
評価人 不動産鑑定士
関 口 一 郎



位置図

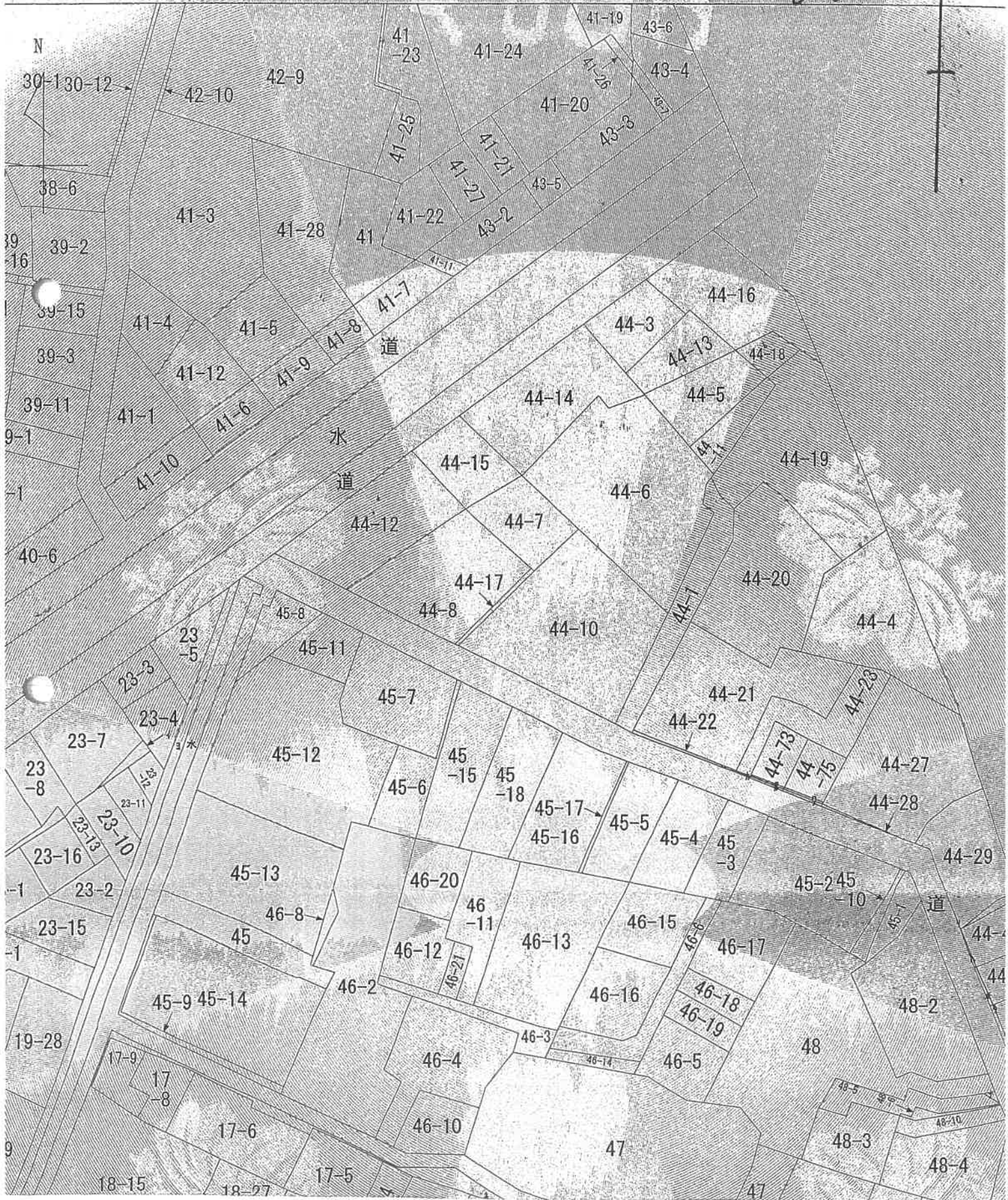
8000

公図写

1
600

4

イ 23-9 ハ 39-5 ニ 44-58 ト 44-32 リ 44-30 ル 44-26
ロ 39-30 ヘ 39-6 セ 44-49 テ 44-52 ヌ 44-25 ッ 44-26



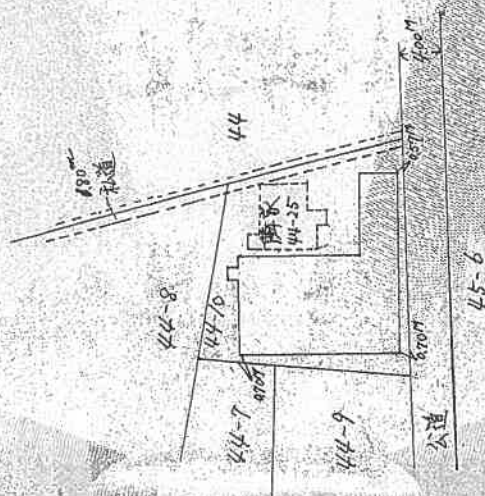
登記年月日：昭和43年2月20日

家屋番号	44-10-1
建物の所在	豊田区八反目44番地10

建物図面

建物図面

1/500



本図面は、A3版をA4版に
縮小コピーしたものである。

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

523085

縮尺	1/500
----	-------

(1/2)

請求番号：17-2

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11月6日 東京法務局豊田出張所

登記号

登記年月日：昭和43年2月20日

各階平面図

家屋番号	44-10-
建物の所在	墨田区広小路44番地10

各階平面図

1/200

1階

2階

3階

階	求積数(㎡)
1	$15.20 \times 9.00 = 136.8000$ $7.30 \times 3.80 = 27.7400$ 計 164.5400
2	$15.20 \times 9.00 = 136.8000$ $7.30 \times 3.80 = 27.7400$ 計 164.5400
3	$11.40 \times 9.00 = 102.6000$ $6.00 \times 1.00 = 6.0000$ 計 108.6000

本図面は、A3版をA4版に縮小コピーしたものである。

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

529086

1/200

縮尺

(2/2)

請求番号：17-2

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11月6日 東京法務局墨田出張所 登記官

昭和四拾三年貳月拾日

表-1 土壌ガス詳細調査結果

[illegible]

注1) NDとは、不検出(測定結果が試験方法の定置下限値を下回ること)を示す。

表-2-1 土壌調査結果(土壌溶出量調査)

物質 試料名	試料採取 年月日	第二種特定有害物質:土壌溶出量(mg/L)										第三種特定有害物質 土壌溶出量(mg/L)
		カドミウム及び その化合物	六価クロム 化合物	シアン化合物	水銀及び その化合物	セレン及び その化合物	鉛及び その化合物	砒素及び その化合物	ふっ素及び その化合物	ほう素及び その化合物	ポリ塩化 ビフェニル	
A1-3	2026年5月7日	< 0.0003	< 0.005	< 0.1	< 0.0005	< 0.001	< 0.001	0.001	0.82	0.53	< 0.0005	
A1-6	2026年5月7日	< 0.0003	< 0.005	< 0.1	< 0.0005	< 0.001	< 0.001	0.011	0.94	0.04	< 0.0005	
B1-1	2026年5月7日	< 0.0003	< 0.005	< 0.1	< 0.0005	0.001	< 0.001	0.002	2.5	1.7	< 0.0005	
B1-4	2026年5月7日	< 0.0003	0.014	< 0.1	< 0.0005	< 0.001	< 0.001	< 0.001	0.37	0.43	< 0.0005	
B1-5	2026年5月7日	< 0.0003	< 0.005	< 0.1	< 0.0005	0.001	< 0.001	0.002	0.95	0.34	< 0.0005	
土壌溶出量基準		0.003以下	0.05以下	検出されないこと	0.0005以下	0.01以下	0.01以下	0.01以下	0.8以下	1以下	検出されないこと	
第二溶出量基準		0.09以下	1.5以下	1.0以下	0.005以下	0.3以下	0.3以下	0.3以下	24以下	30以下	0.003以下	
定量下限値		0.0003	0.005	0.1	0.0005	0.001	0.001	0.001	0.08	0.01	0.0005	

注1)

は、対象物質が土壌溶出量基準不適合であることを示す。

表-2-2 土壌調査結果(土壌含有量調査)

物質 試料名	試料採取 年月日	第二種特定有害物質:土壌含有量(mg/kg)									
		カドミウム及び その化合物	六価クロム 化合物	シアン化合物	水銀及び その化合物	セレン及び その化合物	鉛及び その化合物	砒素及び その化合物	ふっ素及び その化合物	ほう素及び その化合物	
A1-3	2026年5月7日	< 4.5	< 25	< 5	< 1.5	< 15	110	< 15	100	< 50	
A1-6	2026年5月7日	4.9	< 25	< 5	< 1.5	< 15	180	< 15	280	< 50	
B1-1	2026年5月7日	< 4.5	< 25	< 5	< 1.5	< 15	55	< 15	140	< 50	
B1-4	2026年5月7日	< 4.5	< 25	< 5	< 1.5	< 15	15	< 15	78	< 50	
B1-5	2026年5月7日	< 4.5	< 25	< 5	< 1.5	< 15	64	< 15	150	< 50	
土壌含有量基準		45以下	250以下	50以下	15以下	150以下	150以下	150以下	4000以下	4000以下	
定量下限値		4.5	25	5	1.5	15	15	15	50	50	

注1)

は、対象物質が土壌含有量基準不適合であることを示す。

凡 例

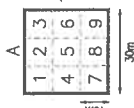
--- 敷地境界線 (土壌汚染状況調査の対象地)

○ 統合記号

○ : 起点 N : 北

格子回転角度 : 26° 51' 33"

※ 格子は対象地内の主要な建物に平行に引いた線及びこれらと直交する線とした。



十 土壌汚染調査地点 (全部対象区画) : 5地点 (5検体)

● 土壌調査地点 (全部対象区画) : 5地点 (5検体)

第二種特定有害物質分析項目及び基準

分析項目 (略号)	土壌溶出量 (単位:mg/L)
砒素及びその化合物 (As)	第二基準 0.3 以下
	基準 0.01 以下
	定量下限値 0.001

地点名
溶出量
(mg/L)

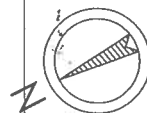
砒素 (溶出量)
基準不適合区画

土壌調査結果
赤数字 : 基準不適合

起点

A1-6
砒素 (溶出量)
0.011

1



評価人 関口 一郎 殿

図-2-1

試料採取等調査結果図
< 砒素及びその化合物 >

株式会社 インサイト	作成日	調査日	調査員 (A3)
増田 山崎 治	26.05.29	1:150	
今井	20260302-10-1		

凡 例

—— 敷地境界線（土壌汚染状況調査の対象地）

○ 統合記号

○ : 起点 N : 北

格子は対象地内の主要な建物に
平行に引いた線及びこれらと
直交する線とした。

A	1	2	3
	4	5	6
	7	8	9

30m

十 土壌ガス調査地点
（全部対象区域）

: 5地点（5検体）

● 土壌調査地点
（全部対象区域）

: 5地点（5検体）

第二種特定有害物質分析項目及び基準

分析項目（略号）	土壌溶出量 （単位:mg/L）
ふっ素及びその化合物（F）	24 以下
基準	0.8 以下
定置下限値	0.08

地点名
溶出量
（mg/L）



ふっ素（溶出量）
基準不適合区域

土壌調査結果

赤字：基準不適合

起点

B

A

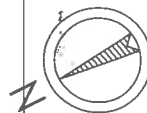
A1-3
ふっ素（溶出量）
0.82

B1-1
ふっ素（溶出量）
2.5

1

A1-6
ふっ素（溶出量）
0.94

B1-5
ふっ素（溶出量）
0.95



評価人 関口 一郎 殿

図-2-2

試料採取等調査結果図
<ふっ素及びその化合物>

株式会社 インサイト	作成日	調査日 (A3)
増田 増治	26.05.29	1:150
今井	図面番号	改訂
20260302-10-1		△

凡 例

—— 敷地境界線 (土壌汚染状況調査の対象地)

○ 統合記号

A	1	2	3
	4	5	6
	7	8	9

30m

○ 起点 N: 北

格子回転角度: 26° 51' 33"

※ 格子は対象地内の主要な建物に平行に引いた線及びこれらと垂直な線とした。

十 土壌ガス調査地点 (全調査区域)

● 土壌調査地点 (5地点 (5検体))

第二種特定有害物質分析項目及び基準

分析項目 (略号)	土壌溶出量 (単位: mg/L)
ほう素及びその化合物 (B)	第二基準 30 以下
	基準 1 以下
	定量下限値 0.01

地点名
溶出量
(mg/L)

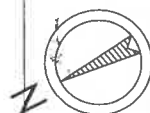
ほう素 (溶出量)
基準不適合区域

土壌調査結果

赤字: 基準不適合

起点

B1-1
ほう素 (溶出量)
1.7



評価人 関口 一郎 殿

図-2-3

試料採取等調査結果図
<ほう素及びその化合物>

株式会社インサイト	作成日	調査 (A3)
	26.05.29	1:150
堀田 謙治	作成	調査番号
	今井	20260302-10-1
		改訂
		△

凡 例

--- 敷地境界線（土壌汚染状況調査の対象地）

σ 結合記号

○ : 起点 N : 北

格子回転角度 : 26° 51' 33"

※ 格子は対象地内の主要な建物に平行に引いた線及びこれらと直交する線とした。

A	1	2	3
	4	5	6
	7	8	9

30m

十 土壌ガス調査地点
（全部対象区域）

: 5地点（5検体）

● 土壌調査地点
（全部対象区域）

: 5地点（5検体）

第二種特定有害物質分析項目及び基準

分析項目（略号）	土壌含有量 （単位:mg/kg）
鉛及びその化合物（Pb）	第二基準 基準 定値下限値
	150 15 以下

地点名
含有量
（mg/kg）

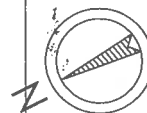
鉛（含有量）
基準不適合区域

土壌調査結果

赤数字：基準不適合

起点

A1-6
鉛（含有量）
180



評価人 関口 一郎 殿

図-2-4

試料採取等調査結果図

<第一種特定有害物質、第二種特定有害物質、第三種特定有害物質>

項目	内容	備考
株式会社インサイト	調査日	26.05.29
調査場所	調査時間	1:150
調査者	調査員	関口 一郎
調査日	調査時間	20260302-10-1
調査場所	調査時間	改訂

表-3 油臭・油膜記録表

地点	深度	油臭	油膜
A1-3	0.15m	0	0
	0.50m	0	0
A1-6	0.15m	0	0
	0.50m	0	0

地点	深度	油臭	油膜
B1-1	0.15m	0	0
	0.50m	0	0
B1-4	0.15m	0	0
	0.50m	0	0
B1-5	0.15m	0	0
	0.50m	0	0

注1) 油臭の判定は 6 段階で示す。

油臭判定基準

- 0：無臭
- 1：やっと感知できるにおい
- 2：何のにおいであるかわかる弱いにおい
- 3：楽に感知できるにおい
- 4：強いにおい
- 5：強烈なにおい

注2) 油膜の判定は 5段階で示す。

油膜判定基準

- 0：油膜なし
- 1：ごく小さな油滴ないし油痕がみられる
- 2：油膜あり
- 3：油膜あり、干渉模様・色が確認できる
- 4：油層・油の塊が確認できる