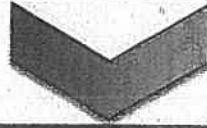


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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

令和7年（ヌ）第236号－③

注 意 書

本売却対象物件は売却単位③（物件3）です。

本件事件では、物件1～3に関し、1通の現況調査報告書で報告がなされていますが、売却手続においては、物件1、物件2及び物件3を個別に売却します。

本件3点セットは物件3に関するものですので、現況調査報告書についても物件3に関する記載を参照して下さい。

東京地方裁判所民事第21部

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）
3	14,670,000 11,736,000		2,934,000	7,896	1,692

物 件 目 録

3 所 在 荒川区西日暮里三丁目1109番地2

家屋 番号 1109番18

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 38.01平方メートル
2階 21.48平方メートル



※
の
※

物 件 明 細 書

令和 8 年 4 月 10 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 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 3】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 海老名産業株式会社

期 限 令和 19 年 10 月 31 日まで

賃 料 月額 60,000 円

賃料前払 なし

敷 金 360,000 円

保証金 なし

特 約 譲渡, 転貸可

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。

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 3】

本件建物のために、その敷地（地番 1109 番 1、地積 1720.65 平方メートルの一部約 66.34 平方メートル、所有者都市綜研インベストバンク株式会社）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。

《 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

3 所 在 荒川区西日暮里三丁目1109番地2

家屋 番号 1109番18

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 38.01平方メートル
2階 21.48平方メートル



令和 7年(ヌ)第236号
令和 7年10月15日受理
令和 7年12月18日提出
(評価人 塩入 晋)

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 平 良 栄 一 郎

(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 荒川区西日暮里三丁目1109番地1

家屋 番号 1109番1の2

種 類 旅館

構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付3階建

床 面 積
1階 165.28平方メートル
2階 165.28平方メートル
3階 20.66平方メートル
地階 66.11平方メートル

2 所 在 荒川区西日暮里三丁目1109番地1

家屋 番号 1109番1の4

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積
1階 61.69平方メートル
2階 56.73平方メートル

3 所 在 荒川区西日暮里三丁目1109番地2

家屋 番号 1109番18

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積
1階 38.01平方メートル
2階 21.48平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都荒川区西日暮里三丁目10番6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異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 旅館・倉庫 ☐ 構造: ☒ 床面積: 3階 約165平方メートル		
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	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を旅館・倉庫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 ☐ あり { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
敷地	「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		
住居表示	東京都荒川区西日暮里三丁目10番6号		
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: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
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	☐ 建物所有者 ☒ 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 ☐ あり { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
敷地	「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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都荒川区西日暮里三丁目10番6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: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
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	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
敷地	「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		
住居表示			
建物	物件		
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: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
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	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
敷地	「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
(3 枚目)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		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 等 執行官の意見
1	☒ 全部 ☐ 海老名産業株式会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R4・11・1 自 R5・6・30 至 R20・6・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 100,000 円 ■敷 □保 600,000 円	占有状況：旅館・倉庫
1	☒ 全部 ☐ バンブーハウス有限公司	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R3・4・1 自 R5・9・1 至 R8・8・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 350,000 円 ■敷 □保 700,000 円	占有状況：旅館・倉庫
1	☐ 全部 ☒ 101 号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・11・5 自 R7・11・5 至 R7・12・5	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 124,000 円 ■敷 □保 40,000 円	占有権原：転々借権 貸主：バンブーハウス有限公司 共益費：月額 25,000 円 賃料は共益費込み
1	☐ 全部 ☒ 102 号室 バンブーハウス有限公司	☒ 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	空室
1	☐ 全部 ☒ 103 号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・7・14 自 R7・7・14 至 R8・6・15	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 104,000 円 ■敷 □保 40,000 円	占有権原：転々借権 貸主：バンブーハウス有限公司 共益費：月額 25,000 円 賃料は共益費込み
1	☐ 全部 ☒ 104 号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・11・21 自 R7・11・21 至 R8・8・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 104,000 円 ■敷 □保 40,000 円	占有権原：転々借権 貸主：バンブーハウス有限公司 共益費：月額 25,000 円 賃料は共益費込み

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		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 等 執行官の意見
1	☐ 全部 ☒ 105号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・4・4 自 R7・4・4 至 R8・5・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 103,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 30,000 円	占有権原：転々借権 貸主：バンブーハウス有限会社 共益費：月額 15,000 円 賃料は共益費込み
1	☐ 全部 ☒ 106号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・10・14 自 R7・10・14 至 R7・12・14	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 114,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 40,000 円	占有権原：転々借権 貸主：バンブーハウス有限会社 共益費：月額 25,000 円 賃料は共益費込み
1	☐ 全部 ☒ 201号室 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・11・17 自 R7・11・17 至 R8・5・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 104,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 40,000 円	占有権原：転々借権 貸主：バンブーハウス有限会社 賃料は共益費込み 共益費：月額 25,000 円
1	☐ 全部 ☒ 202号室 バンブーハウ ス有限会社	☒ 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	空室 「執行官の意見」記載のと おり
1	☐ 全部 ☒ 203号室 H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・11・11 自 R7・11・11 至 R8・8・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 104,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 40,000 円	占有権原：転々借権 貸主：バンブーハウス有限会社 賃料は共益費込み 共益費：月額 25,000 円
1	☐ 全部 ☒ 204号室 I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・10・7 自 R7・10・7 至 R8・1・6	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 104,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 40,000 円	占有権原：転々借権 貸主：バンブーハウス有限会社 賃料は共益費込み 共益費：月額 15,000 円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		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 等 執行官の意見
1	☐ 全部 ☒ 205 号室 J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・2・9 自 R7・2・9 至 R8・5・8	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 94,000 円 ■敷 □保 30,000 円	占有権原：転々借権 貸主：バンブーハウス有限会社 賃料は共益費込み 共益費：月額 15,000 円
1	☐ 全部 ☒ 206 号室 K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・2・19 自 R6・2・19 至 R8・3・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 104,000 円 ■敷 □保 30,000 円	占有権原：転々借権 貸主：バンブーハウス有限会社 賃料は共益費込み 共益費：月額 15,000 円
1	☐ 全部 ☒ 207 号室 L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・1・17 自 R6・1・17 至 R8・8・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 77,000 円 ■敷 □保 30,000 円	占有権原：転々借権 貸主：バンブーハウス有限会社 賃料は共益費込み 共益費：月額 15,000 円
1	☐ 全部 ☒ 301 号室 M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・6・3 自 R6・6・3 至 R8・5・3	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 63,000 円 ■敷 □保 30,000 円	占有権原：転々借権 貸主：バンブーハウス有限会社 賃料は共益費込み 共益費：月額 15,000 円
1	☐ 全部 ☒ 302 号室 N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・9・23 自 R7・9・23 至 R7・11・23	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 66,000 円 ■敷 □保 40,000 円	占有権原：転々借権 貸主：バンブーハウス有限会社 賃料は共益費込み 共益費：月額 15,000 円
1	☐ 全部 ☒ 303 号室 O	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・1・30 自 R7・1・30 至 R8・5・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 66,000 円 ■敷 □保 30,000 円	占有権原：転々借権 貸主：バンブーハウス有限会社 賃料は共益費込み 共益費：月額 15,000 円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		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 等 執行官の意見
1	☐ 全部 ☒ 304 号室 P	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・4・1 自 R6・4・1 至 R8・8・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 65,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 なし	占有権原：転々借権 貸主：バンブーハウス有限会社 賃料は共益費込み 共益費：月額 15,000 円
1	☐ 全部 ☒ 305 号室 Q	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・4・5 自 R6・4・5 至 R8・3・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 63,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 30,000 円	占有権原：転々借権 貸主：バンブーハウス有限会社 賃料は共益費込み 共益費：月額 15,000 円
1	☐ 全部 ☒ 306 号室 バンブーハウ ス有限会社	☒ 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	空室
1	☐ 全部 ☒ 307 号室 R	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・2・10 自 R6・2・10 至 R8・8・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 65,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 30,000 円	占有権原：転々借権 貸主：バンブーハウス有限会社 賃料は共益費込み 共益費：月額 15,000 円
1	☐ 全部 ☒ 308 号室 S	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・9・23 自 R6・9・23 至 R8・8・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 66,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 30,000 円	占有権原：転々借権 貸主：バンブーハウス有限会社 賃料は共益費込み 共益費：月額 15,000 円
1	☐ 全部 ☒ 309 号室 T	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・12・13 自 R7・12・13 至 R8・8・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 66,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 40,000 円	占有権原：転々借権 貸主：バンブーハウス有限会社 賃料は共益費込み 共益費：月額 15,000 円 「執行官の意見」記載のとおり

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		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 等 執行官の意見
2	☒ 全部 ☐ 株式会社アセット トコンサルティング	☒ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・11・1 自 R4・11・1 至 R19・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 100,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 600,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 1階部分 株式会社 ZAKURO	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・9・1 自 R7・9・1 至 R8・8・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☒ 年 360 万円 ☐ 敷 ☐ 保 なし	定期借家契約 定借説明書なし
3	☒ 全部 ☐ 海老名産業 株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・11・1 自 R4・11・1 至 R19・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 360,000 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	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

目的外土地 1 の概況 (物件 1 関係)			
所 在	荒川区西日暮里三丁目		
地 番	1 1 0 9 番 1		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	1 7 2 0. 6 5平方メートル (☐ 全部 ☒ 約2 9 6. 4 9平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (都市綜研インベストバンク株式会社 (債権者))		
その他の事項			
☒ 関係人 (☐ (建物所有者)) の陳述 / ☒ 提示文書 (回答書等) 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	令和 年 月 日 (不明)		
最初の契約日	不明		
契約日	期 間	令和 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎月 金 1 6 1, 4 2 4 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			
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			
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「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
(9 枚目)

目的外土地 1 の概況 (物件 2 関係)			
所 在	荒川区西日暮里三丁目		
地 番	1 1 0 9 番 1		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	1 7 2 0. 6 5平方メートル (☐ 全部 ☒ 約70. 1 8平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (都市綜研インベストバンク株式会社 (債権者))		
その他の事項			
☒ 関係人 (☐ (建物所有者)) の陳述 / ☒ 提示文書 (回答書等) 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	令和 年 月 日 (不明)		
最初の契約日	不明		
契約日	期 間	令和 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎月 金 2 0, 3 0 0 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			
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			
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「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
(10 枚目)

目的外土地 2 の概況 (物件 2 関係)			
所 在	荒川区西日暮里三丁目		
地 番	1 1 0 9 番 3		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 公衆用道路		
地 積	3 6 0 平方メートル (☐ 全部 ☒ 一部, 専有面積不明)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (東京都)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人 (☐ (建物所有者)) の陳述 / ■提示文書 (土地賃貸借契約に関する回答書) の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不法占有		
占有開始時期	年 月 日		
最初の契約日	年 月 日		
契約日	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 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			
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			
執 行 官 の 意 見	☐ 上記のとおり ☒ 「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
(11 枚目)

目的外土地 1 の概況 (物件 3 関係)			
所 在	荒川区西日暮里三丁目		
地 番	1 1 0 9 番 1		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	1 7 2 0 . 6 5 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 6 6 . 3 4 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (都市緑研インベストバンク株式会社 (債権者))		
その 他 の 事 項			
☒ 関係人 (☐ (建物所有者)) の陳述 / ☒ 提示文書 (回答書等) 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	令和 年 月 日 (不明)		
最初の契約日	不明		
契約日	期 間	令和 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎月 金 2 7 , 3 0 0 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			
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			
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「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
(12 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 (バンブーハウス有限会社代表者) 株式会社 ZAKURO 従業員	物件1の建物は、当社で賃貸しシェアハウスとして各居室を貸しています。 各居室の占有者とは、ネットで契約等をしているので、紙の契約書というのはありません。 共益費の金額については、共益費には電気・ガス・水道及びインターネットの使用量が含まれています。 また、106号室の敷金が4,000円、305号室の敷金について、3,000円と記載してありますが、それぞれ40,000円と30,000円の間違いです。 (令和7年11月17日電話聴取) 物件2の建物の1階は、当社で店舗として使用しています。 (令和7年11月20日面接聴取)

執 行 官 の 意 見

- 1 本件対象物件の状況は、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。
- 2 物件1の建物は、地下1階付3階建ての建物で、1階から3階まではシェアハウスとして利用されており、地下1階部分については倉庫として利用されている。物件2の建物については、店舗兼居宅として利用されている。物件3の建物は、居宅（空家）として利用されているが、物件3の建物の1階部分には用途不明の機械が置かれていた。
- 3 本件各建物の占有状況及び占有権原については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から4枚目～8枚目記載のとおり認定した。
 - (1) 建物所有者及び各占有者から提出された回答書及び契約書等
 - (2) ライフライン調査の結果なお、物件1の建物の202号室については、建物内調査日時点では既に退去しているものと思われるため空室と認定した。また309号室については、建物内調査日時点では空室であるが、バンブーハウス有限会社の回答書には12月には入居者が入るということで7枚目には、その契約内容を記載した。
- 4 各建物の目的外土地1の借地状況については、9枚目、10枚目及び12枚目記載のとおりであるが、物件2の建物については、東京都の所有地である荒川区西日暮里三丁目1109番3の土地に越境して建っているものと思われ、東京都に照会したところ、東京都の回答からも物件2の建物は越境して建っているとの回答を得た、なお、その越境している専有面積については不明である。
- 5 以上の調査結果から、2枚目～12枚目記載のとおり報告する。

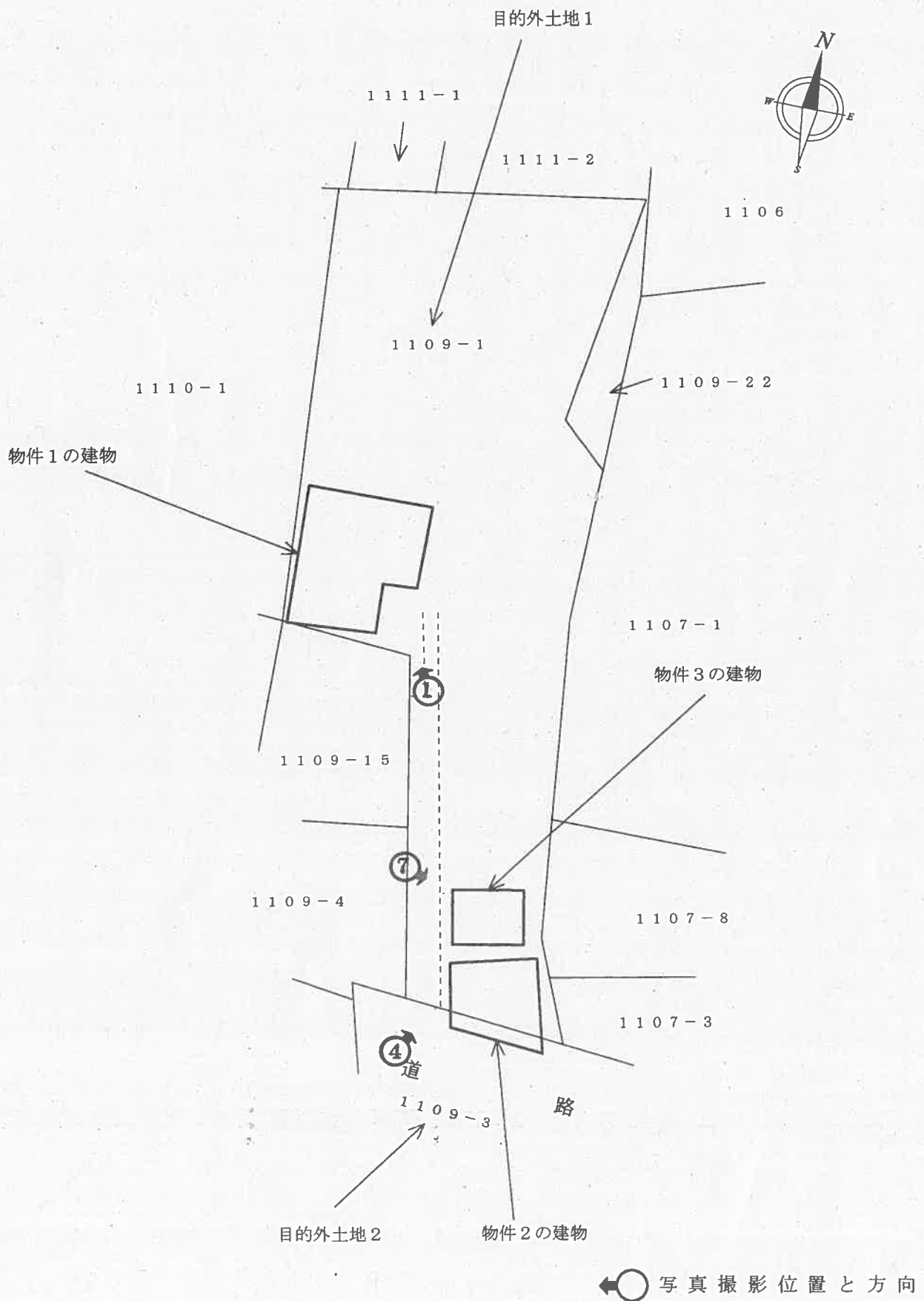
以 上

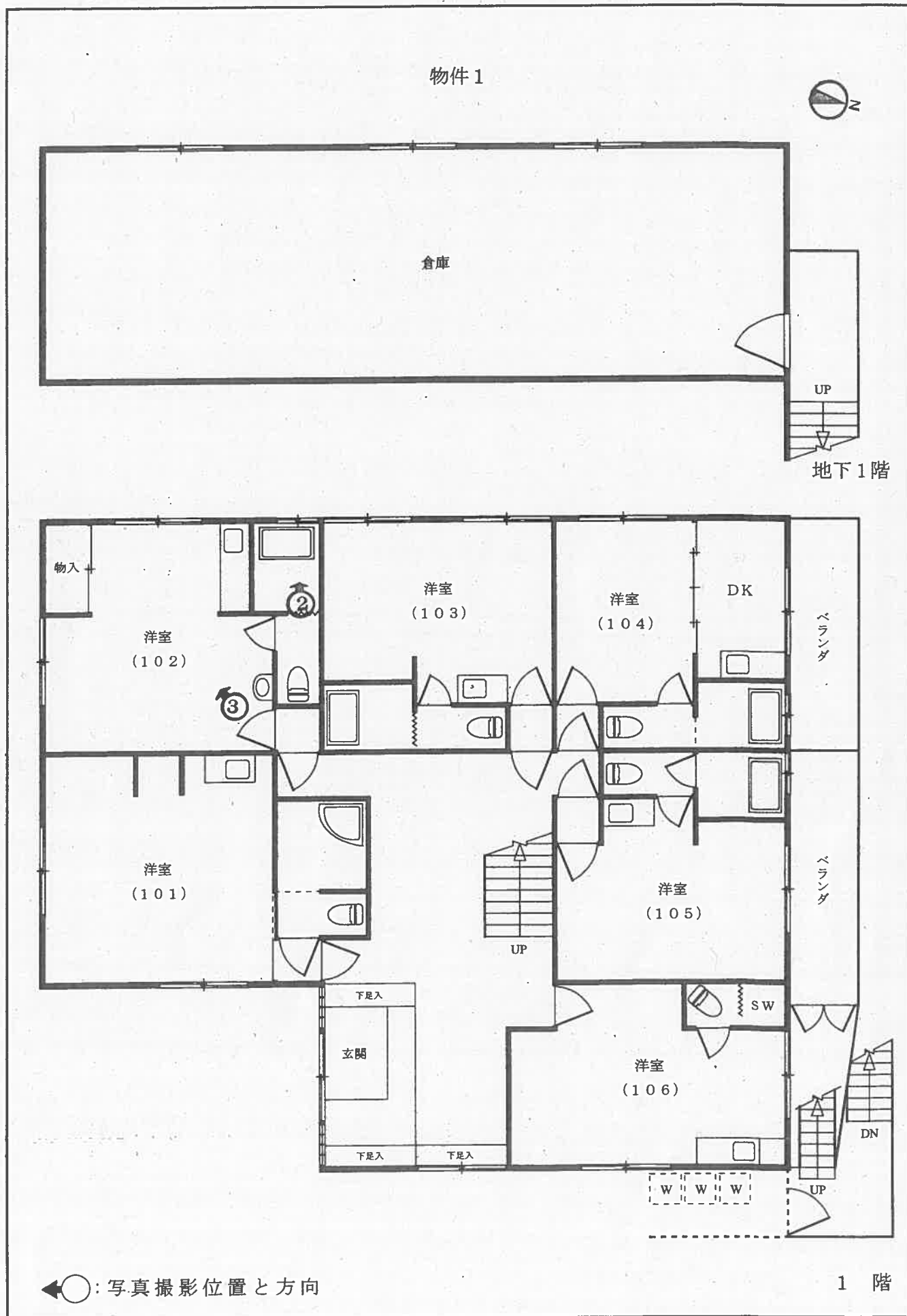
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月15日 ： ー :	当庁（郵便）	■ライフライン調査
7年10月31日 14:00-14:40	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影
7年11月5日 ： ー :	当庁（郵便）	■土地所有者に対し占有権原に関する照会書送付 ■建物所有者に対し占有権原に関する照会書送付 ■株式会社ZAKURO及びバンブーハウス有限会社 に対し占有権原に関する照会書送付
7年11月11日 10:05-10:15	物件所在地	■建物使用者に対し通知書及び占有権原に関する照会 書差置
7年11月12日 ： ー :	当庁（郵便）	■海老名産業株式会社及び株式会社アセットコンサル ティングに対し占有権原に関する照会書送付
7年11月17日 ： ー :	当庁（電話）	■Aから電話聴取
7年11月20日 7:55-12:30	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■株式会社ZAKURO 従業員から面接聴取
7年12月1日 ： ー :	当庁（郵便）	■東京都第六建設事務所に対し照会書送付
(特記事項) ■ 令和 7年11月20日 目的物件1の101号室, 103号室, 105号室, 106号室, 201号室, 203号室, 204号室, 205号室, 206号室, 301号室, 302号室, 303号室, 304号室及び目的物件2は不在で施錠されていると予想さ れたので, 立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。 ■ 令和 7年11月20日 目的物件1の102号室, 104号室, 202号室, 306号室, 309号室は不在だったので, 立会人 Uを立ち合わせ建物内に立ち入った。 ■ 令和 7年11月20日 目的物件1の207号室, 305号室, 307号室, 308号室, 地下1階及び目的物件3は不在で施 錠されていたので, 立会人Uを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 (写真9葉添付)		

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

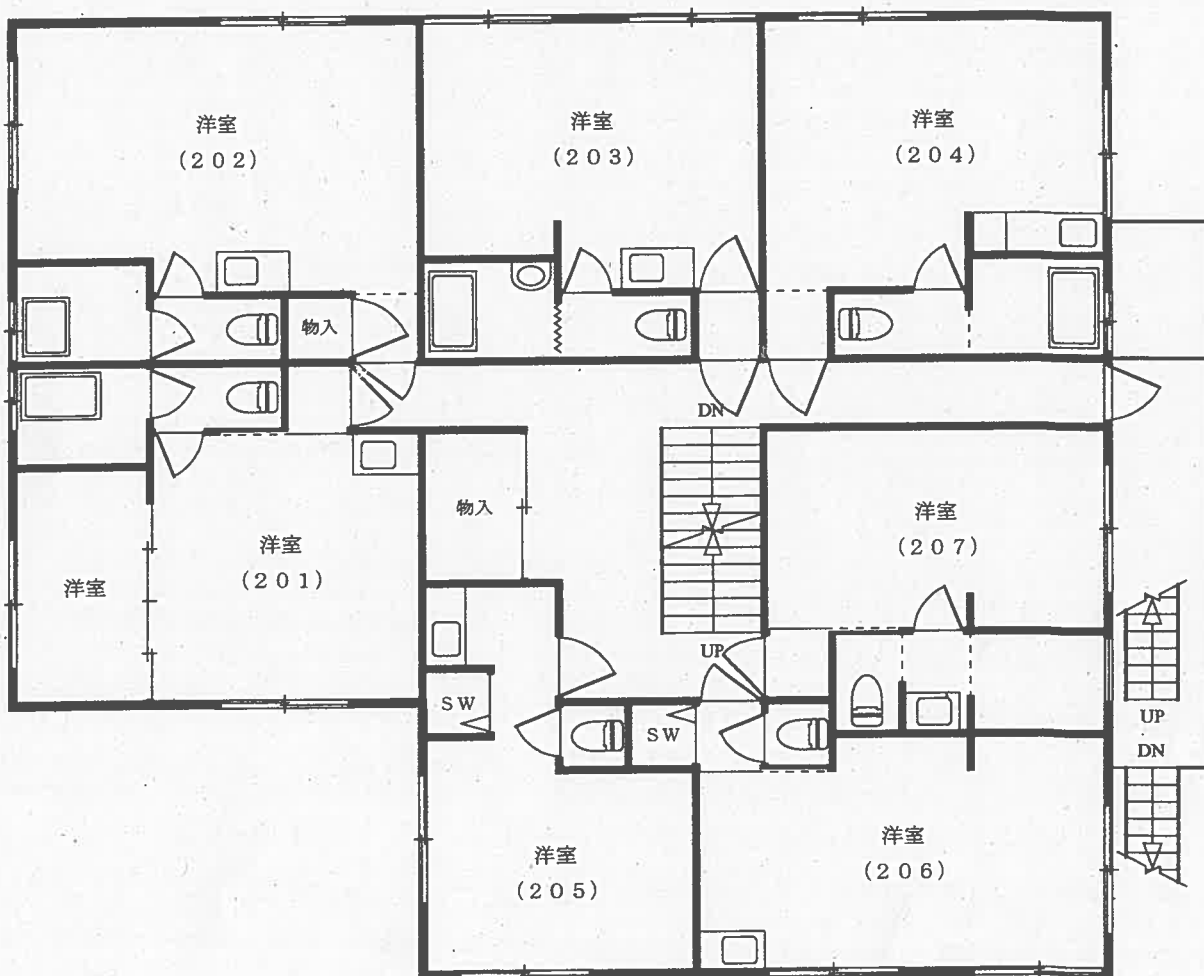
(土地建物位置関係図)

令和7年(又)第236号





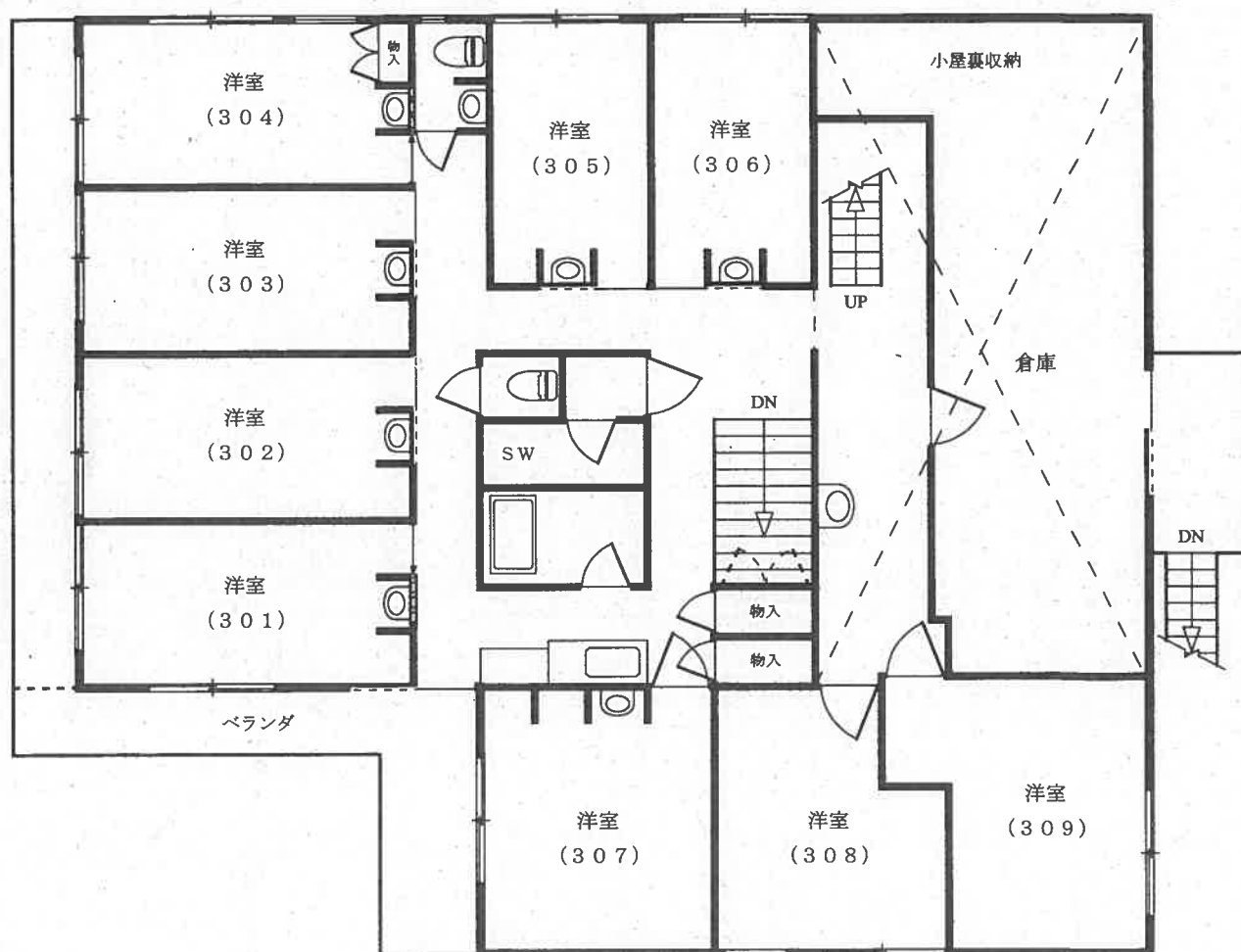
物件1



2 階

←○: 写真撮影位置と方向

物件 1

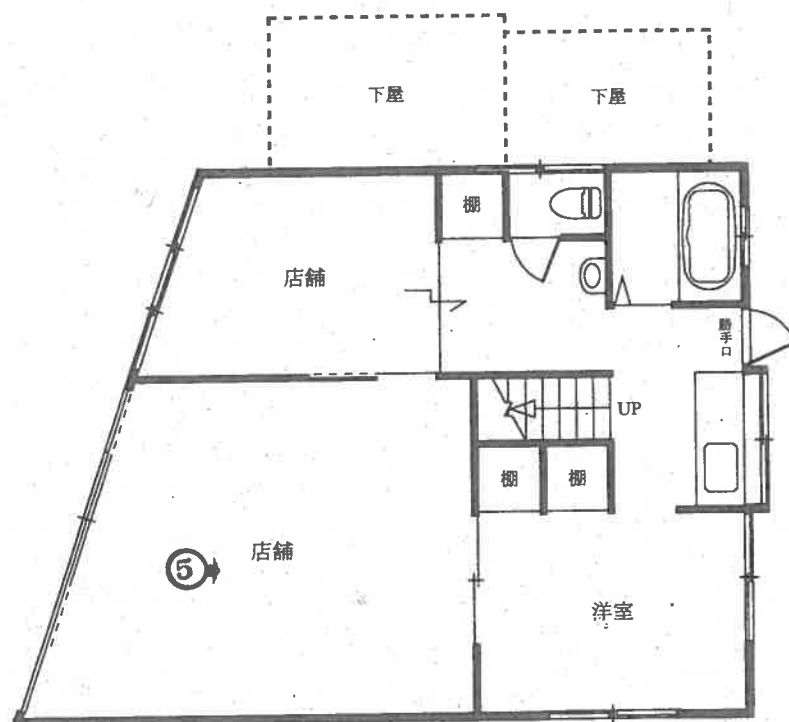


現況床面積 約 165 m²

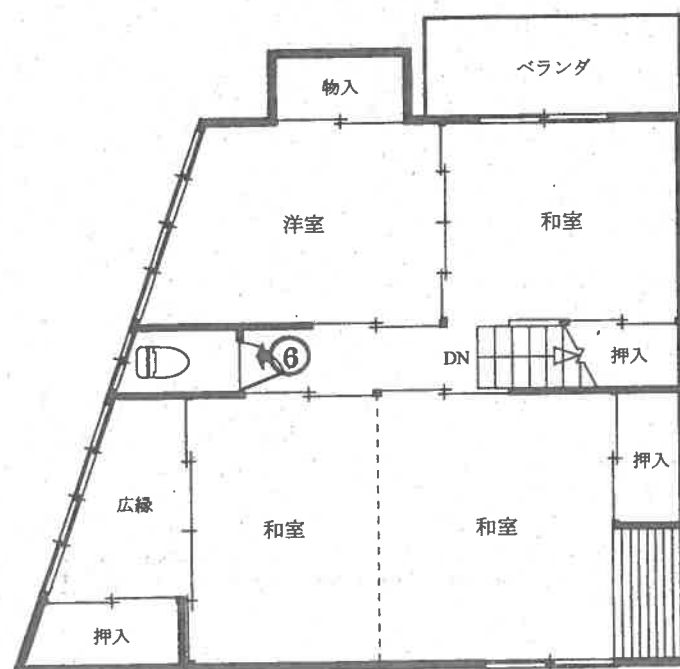
3 階

◀○: 写真撮影位置と方向

物件2



1 階

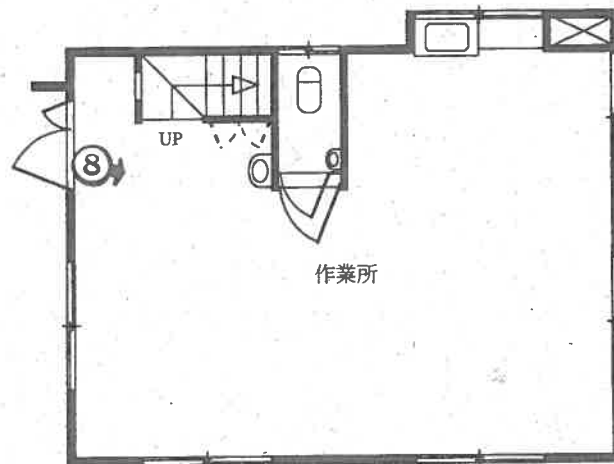


2 階

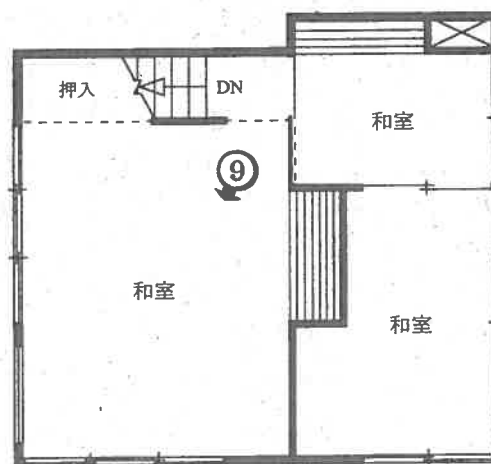
←○: 写真撮影位置と方向



物件 3



1 階



2 階

←○: 写真撮影位置と方向



1



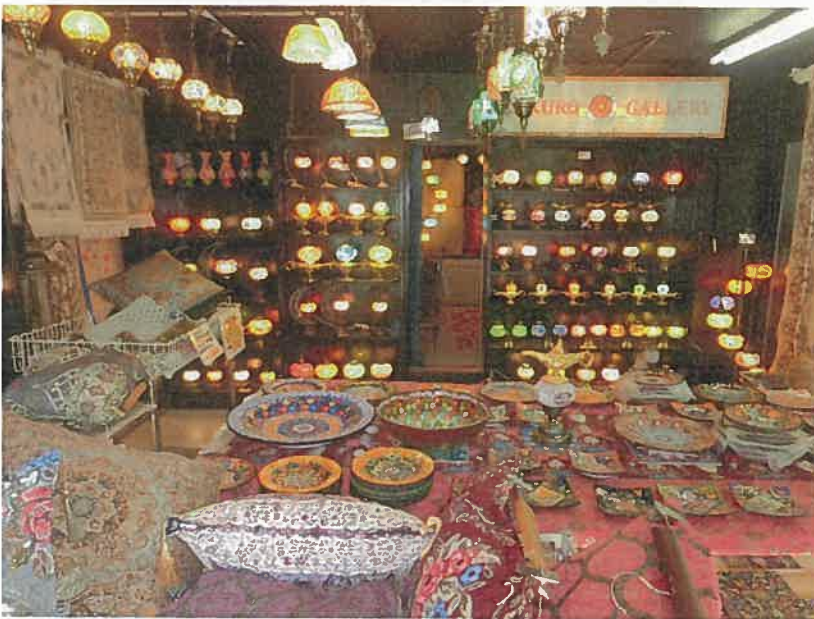
2



3



4



5



6



7



8



9

意見書

東京地方裁判所 民事第21部 御中

令和7年(ヌ)第236号

評 価 人 塩 入 晋

既提出の評価書（令和7年(ヌ)第236-3号、令和7年12月26日評価）の「第1 評価額」、及び「第5 2 ②内訳価格及び一括価格」を以下の通り変更いたします。

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件3	金 14,670,000 円

物件3は、借地権付建物としての価格である。

第5 評価額算出の過程

2 評価額の判定

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	建物価格 (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	引受債務 相当額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
3	(200,000	+ 29,150,000)	× 0.80	× 0.80	× 0.80	－ 360,000
						評 価 額 (円)
						キ
						= 14,670,000

ア 建物価格：評価書第５ １①エ

イ 土地利用権等価格：評価書第５ ２①ウ

ウ 占有減価修正：建物賃借権契約の内容等を考慮して修正を行った。

エ 市場性修正：借地権付建物については市場流通性が劣ること、借地の位置等に関する資料がないこと等を考慮して修正を行った。

オ 競売市場修正：評価書「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。

カ 引受債務相当額：引受けとなる建物賃借権の敷金相当額を控除した。

以 上

令和7年(ヌ)第236-3号
令和7年11月20日 現地調査
令和7年12月26日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

(物件3)

評価人 塩 入 晋

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 3	金 18,420,000 円

物件 3 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き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、民事執行法第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
3	次頁物件目録記載のとおり		所在：荒川区西日暮里三丁目1109番地1 住居表示：荒川区西日暮里3－10－6
番号	特 記 事 項		
－	なし		

※現況欄の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 荒川区西日暮里三丁目1109番地1~~

家屋 番号 1109番1の2

種 類 旅館

構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付3階建

床 面 積

1階	165.28平方メートル
2階	165.28平方メートル
3階	20.66平方メートル
地階	66.11平方メートル

~~2 所 在 荒川区西日暮里三丁目1109番地1~~

家屋 番号 1109番1の4

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積

1階	61.69平方メートル
2階	56.73平方メートル

3 所 在 荒川区西日暮里三丁目1109番地2

家屋 番号 1109番18

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積

1階	38.01平方メートル
2階	21.48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	J R 山手線「日暮里」駅の西方約320m（道路距離、徒歩約4分）、東京メトロ千代田線「千駄木」駅の北東方約480m（道路距離、徒歩約6分）、荒川区西日暮里3丁目10番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	商店街の背後に住宅、寺院、空地等が見られる地域。	
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）	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 近隣商業地域 80%（指定） 300%（指定） 準防火地域 第三種高度地区、日影規制5h:3h/6.5m、 敷地面積の最低限度60㎡、埋蔵文化財包蔵地※ 等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	66.34㎡（契約面積） 不明（建物形状から概ね整形と思われる） 間口約7.5m、奥行約9m程度（推定） 地域として北西向き傾斜がある。 借地の位置等に関する資料がなく、形状や接道状況などの詳細が不明である。
接面道路の状況等	西側が現況幅員約3.5mの舗装私道（建築基準法第42条2項該当）にほぼ等高に面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件3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「土地建物位置関係図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり 私道のため不明
	（注）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。「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。	

目的外土地の概要	〈目的外土地1〉 所在地番：荒川区西日暮里3丁目1109番1 地 目：宅地 地 積：1,720.65㎡（登記） 所 有 者：都市綜研インベストバンク株式会社
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。 所在地番：1109番1 契約面積：約66.34㎡ 貸 主：土地所有者 借 主：建物所有者 占有権原：賃借権 占有開始時期：不明 契 約 日：不明 最初の契約期間：不明 地 代：毎月 金27,300円（毎月末日限り 翌月分支払） 地代前払：ない 敷金・保証金：ない 地代滞納：ない 契約解除：ない 訴訟提起等：ない （現況調査報告書等による）
特 記 事 項	※ 埋蔵文化財包蔵地「諏訪台・日暮里延命院貝塚遺跡群」に含まれる。区役所担当課によると、遺跡（住居等）が出やすい地域とのこと。

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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30年12月2日保存登記 約70年 経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造瓦葺2階建 モルタル、波形トタン等 板張り等 板張り等 土間コンクリート、畳等 トイレ、収納等
床 面 積（ 登 記 ）	1階 2階 延	38.01 m ² 21.48 m ² 59.49 m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居 宅（空 家） 1階：作業スペース 2階：和室×3
品 等	劣る	
保 守 管 理 の 状 態	経年による劣化に加え、長期間使用されていない様子であり、窓は板で覆われ、天井や壁の板が一部破損しているなど、保守管理の状態は極端に劣る。1階に用途不明の機械が置かれていた。設備の作動確認は行っていない。	
建 物 の 利 用 状 況	現占有者が下記のとおり賃借している。 賃 貸 人：所有者 賃 借 人：海老名産業株式会社 占有開始：令和4年11月1日 契約期間：令和4年11月1日から令和19年10月31日 賃 料：60,000円（月額） 敷 金：360,000円	
特 記 事 項	・ 区役所調査を行ったが、建築確認に関する資料は収集できなかった。 ・ 建物は増築されている可能性がある。 ・ 建築時期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。アスベスト使用の詳細については専門機関の分析調査を要する。	

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3）

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
3	172,000	× 59.49	× 0.02	= 200,000

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：経済的耐用年数はほぼ満了しているため、観察により現価率を2%と査定した。

② 土地価格（借地）

物件3の敷地（借地）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/㎡)	個 別 格 差			
	ア	イ	ウ	エ	オ
-	825,000	× 0.89	× 66.34	× 0.95	= 46,270,000

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）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定している。

基準地 台東-3

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 660,000\text{円/㎡} & \times & 107.5/100 & \times & 100/100 & \times & 100/86 & = & 825,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：必要なし。

地 域 格 差：公示地等の所在地域は対象地域に比して交通接近条件、行政的条件（基準容積率）、環境条件が劣ること等を考慮して地域格差を判定した。

イ 個別格差：セットバック、埋蔵文化財包蔵地等を考慮した。

ウ 地 積：借地契約数量による。

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

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
-	46,270,000	× 0.63	借地権	= 29,150,000

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通り求めた。

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 = $0.7 \times (1 - 0.1) = 0.63$

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	建物価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修 正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	引受債務 相当額 (円) カ
3	(200,000	+ 29,150,000)	× 1.00	× 0.80	× 0.80	－ 360,000
						評 価 額 (円) キ
						= 18,420,000

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：借地権付建物については市場流通性が劣ること、借地の位置等に関する資料がないこと等を考慮して修正を行った。

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。

カ 引受債務相当額：引受けとなる建物賃借権の敷金相当額を控除した。

第6 参考価格資料

東京都基準地価格（台東-3）

所 在： 台東区谷中三丁目120番1「谷中3-12-8」

価 格： 660,000円/㎡

位 置： 「千駄木」駅、道路距離400m

価 格 時 点： 令和7年7月1日

地 積： 61㎡

供給処理施設： 水道・ガス・下水

接 面 街 路： 西側2.9m区道

用 途 指 定 等： 第一種住居地域（建蔽率60%、容積率300%）、
高度地区、準防火地域 等

地 域 の 概 要： 低層住宅が建ち並ぶ谷中銀座に近い住宅地域

第7 附属資料

位置図

土地建物位置関係図

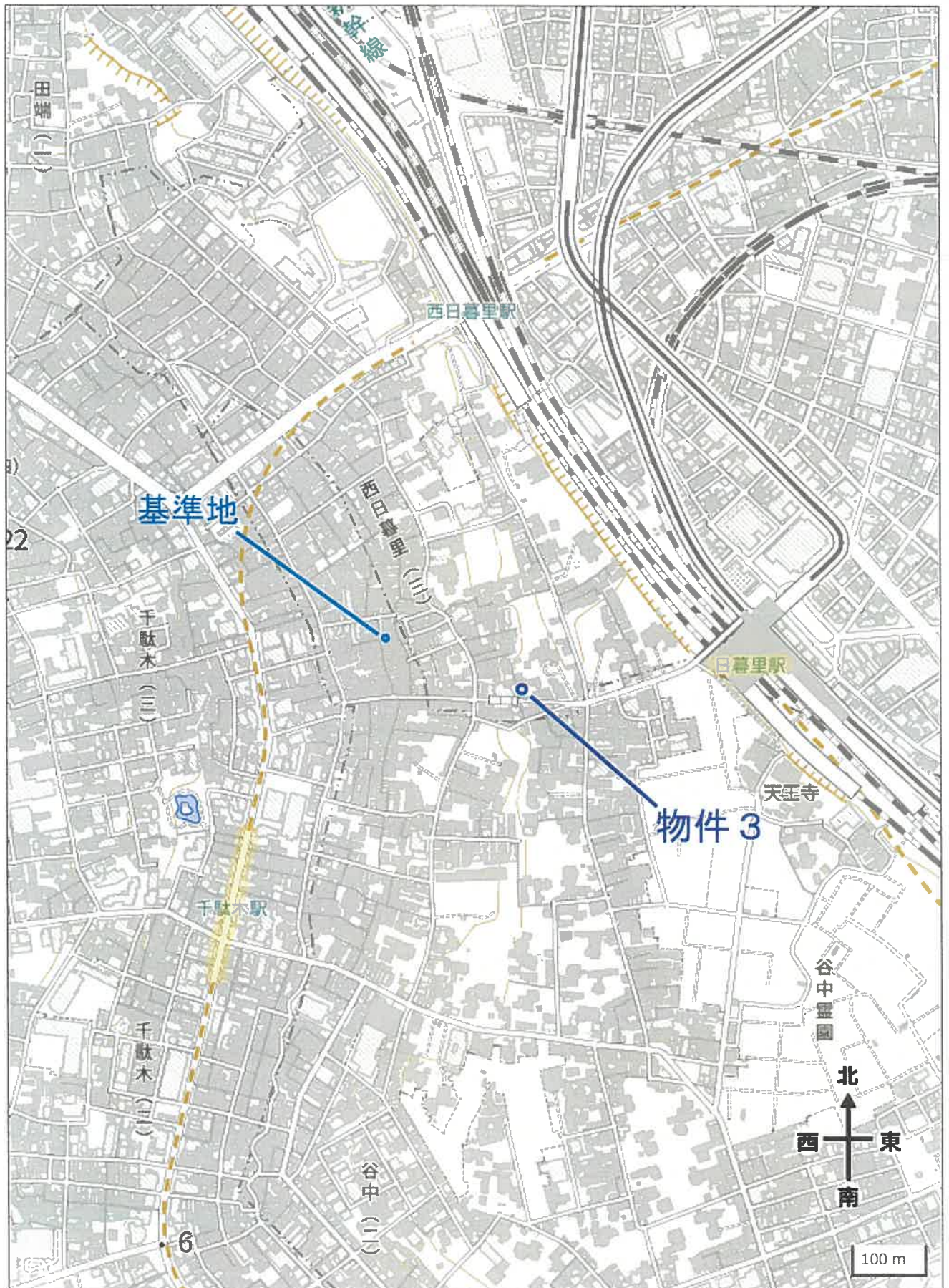
以 上

令和7年12月26日

評価人 不動産鑑定士

塩 入 晋

位置図



出典：地理院地図

(土地建物位置関係図)

令和7年(又)第236号

