

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 8月12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27日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 9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17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 9月10日 午前 9時20分から 令和 8年 9月14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 8月12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, 2	19,760,000 15,808,000	一括	3,952,000	42,242	9,051
1	6,170,000				
2	13,590,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 墨田区墨田三丁目 |
| | 地 番 | 1144番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 66.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 墨田区墨田三丁目1144番地12 |
| | 家屋 番号 | 1144番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 33.05平方メートル
2階 28.91平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 約36.05平方メートル
2階 28.91平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 9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, 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】

B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

【物件番号2】

Bが造作費を支出した旨主張している。

《 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

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 墨田区墨田三丁目 |
| | 地 番 | 1144番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 66.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 墨田区墨田三丁目1144番地12 |
| | 家屋 番号 | 1144番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 33.05平方メートル
2階 28.91平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 約36.05平方メートル
2階 28.91平方メートル |



令和8年(ケ)第117号
令和8年5月28日受理
令和8年6月22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 | 墨田区墨田三丁目 |
| | 地 番 | 1 1 4 4 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 . 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 墨田区墨田三丁目 1 1 4 4 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 4 4 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 3 . 0 5 平方メートル
2 階 2 8 . 9 1 平方メートル |



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		墨田区墨田三丁目24番7号	
土地		物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積：1階 約3㎡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		
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		

(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2 関係)		
占有範囲	全部	
占有者	B	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (占有者)) の陳述／■提出文書 (回答書等) の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成27年10月頃	
最初の 契約等	契約日	平成27年10月頃
	期間	平成27年10月頃から ☐ 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	■所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金120,000円 (支払時期等不明) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	4枚目のとおり	
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「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
(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の妻（占有者の妻）	本件建物はBがA（所有者）から借り受けて、住居として家族で使用しています。AとBとはもともと知り合いで契約書は作成していませんが、毎月賃料を現金で交付（手渡し）して支払っており、領収帳にサインを書いています。この領収帳は立入調査の際にコピーを提出します。 （令和8年6月4日面接聴取）
B（占有者）	本件建物の使用状況等は、先日妻が説明したとおりです。私はもともとAと知り合いであったので、契約書は作成せずに、口頭での約束により平成27年10月頃から本件建物を借りたものです。最初は賃料（月額）の金額は明確に決めてはおらず、払える金額を支払っていたというのが実情です。この領収帳が原本であり、その全部をコピーを取りましたので提出します（この領収帳によれば、最初の頃は少ないときもあるが、月額6万円から12万円程度を支払）。現在の賃料は月額12万円と決めて支払っています。期間の定めは特になく、敷金や保証金もありません。競売手続が開始されたということでAに連絡をしているのですが、現在までAからは連絡がない状態です。本件建物内に設置してあるエアコン3台は、私の方で設置したものです。また、本件建物の給湯器は今年（令和8年）2月に私の方で費用を支払って取り替えました。（以上、Bの妻が同席） （令和8年6月11日面接聴取）

（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 占有者からは回答書及び領収帳（原本提示あり）の写しが提出された。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 各臨場時において、本件建物の玄関ドア前付近に占有者の名字が表示された表札が設置されていた。立入調査時において、本件建物の室内は住居として使用されていた。
- 4 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出等の文書及び現場の状況等から、3枚目のとおりBが賃借して占有しているものと認めた。エアコン及び給湯機の設置等につきBは4枚目のとおり主張している。

(調査経過用)

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6月4日 11:05-11:25	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、Bの妻に面接聴取並びに 臨場日時通知書及び占有関係照会書交付
令和8年6月5日	当庁	所有者に占有関係照会書送付(郵送)
令和8年6月11日 9:25-9:45	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、 Bに面接聴取(Bの妻が同席)

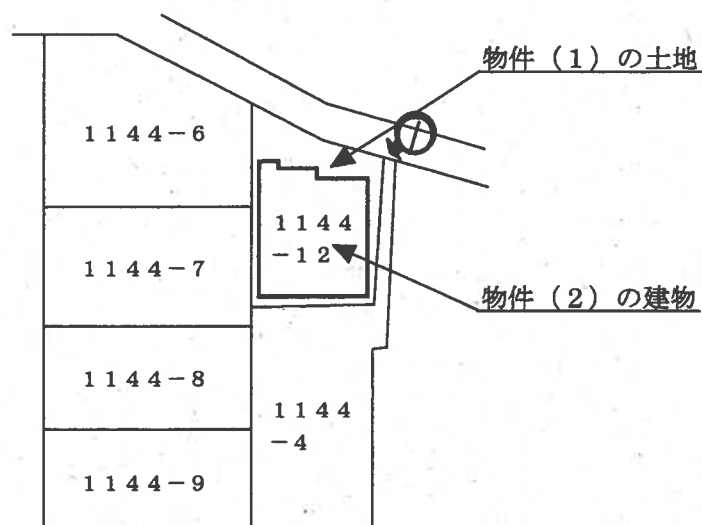
(特記事項)

☒ 令和8年6月11日
目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

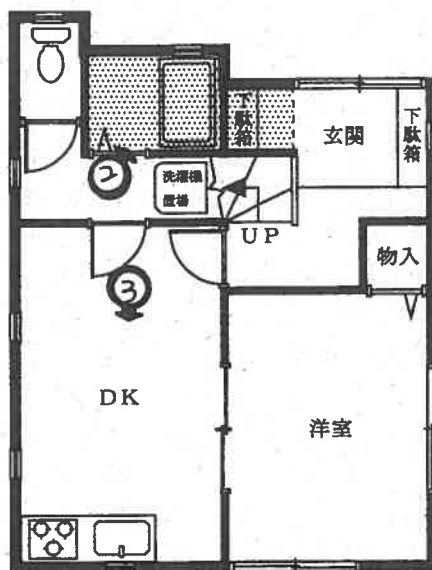
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)

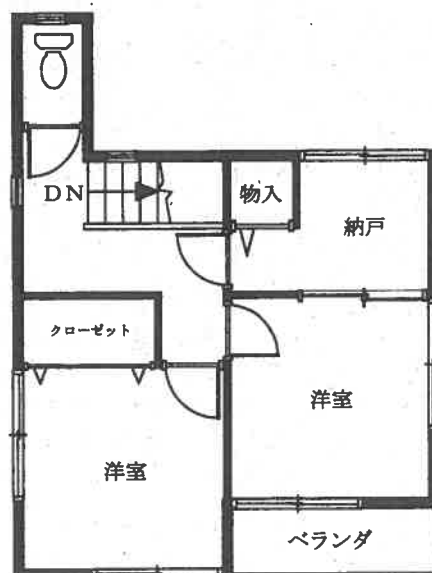


←○ 写真撮影位置方向

(1階)



(2階)

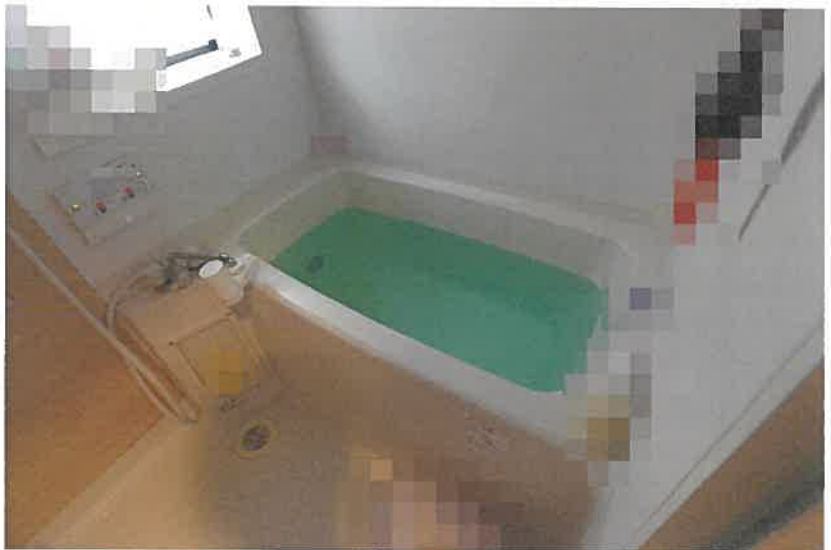


←○写真撮影位置方向

1



2



3



(9 枚目)

令和 8 年 （ケ） 第 1 1 7 号
令和 8 年 6 月 1 1 日 現地調査
令和 8 年 6 月 2 4 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 19,760,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 6,170,000円
物件2(建物)	金 13,590,000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		
2	次頁物件目録記載のとおり		住居表示： 墨田区墨田3丁目24番7号 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 約36.05㎡ (約3㎡の増築あり)
番号	特記事項		
	なし		

*現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 墨田区墨田三丁目 |
| | 地 番 | 1144番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 66.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 墨田区墨田三丁目1144番地12 |
| | 家屋 番号 | 1144番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 33.05平方メートル
2階 28.91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	東武・伊勢崎線（東武スカイツリーライン）「鐘ヶ淵」駅の概ね南方道路距離約300m（徒歩約4分）、墨田区墨田3丁目24番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅が多い中に、アパート、店舗、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	市街化区域 近隣商業地域 80%（指定） 300%（指定） 準防火地域，新たな防火規制区域 22m第3種高度地区
画 地 条 件	地 形 間 口・奥 行 地 勢 そ の 他	66.51㎡（登記地積） 特記事項①参照 概ね台形 附属資料「地積測量図写」参照 約8m・約9m～約12m 平坦 なし
接 面 道 路 の 状 況 等	北側現況幅員約3m区道（建築基準法第42条2項該当）に接面する中間画地。	
土地の利用状 況等	物件2の建物の敷地等として利用されているが，将来の建替え等に際しては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。	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
特 記 事 項	①上記登記地積は，昭和43年8月に作成された地積測量図に基づくものであり，現在の測量技術での現況地積とは異なる可能性があるが，正確な面積については実測を要する。 ②墨田区のハザードマップによると，洪水・内水氾濫・高潮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47年8月28日 約54年 約11年
仕様	構造 外壁 内壁 天井 床 設備	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 サイディング等 ビニールクロス、合板等 ビニールクロス、合板等 フローリング、CFシート等 台所、浴室、トイレ、納戸等
床面積(現況)	1階：約36.05㎡，2階：28.91㎡，延べ面積：約64.96㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 3DK＋納戸
品等	やや劣る	
保守管理の状態	外・内装とも相応のリフォーム（増築を含む），維持補修等はなされてきているものと推定されるが，内部については，占有者によれば15匹のインコが飼われているとのことであり，インコによるビニールクロスの剥がれ箇所が認められる等全般的な保守管理の状態はやや劣る。	
建物の利用状況	次頁「物件2建物の占有者等の状況一覧」のとおり。	
特記事項	「台帳記載事項証明書」によれば，敷地面積55.26㎡，建築面積33.05㎡，延べ面積61.96㎡で，昭和47年6月19日に確認済証，昭和47年8月29日に検査済証の交付を受けている。	

物件 2 建物の占有者等の状況一覧

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	現占有者	H27.10.頃	H27.10.頃 ） 期間の定めなし	120,000 円	なし
占有権原は賃借権。現占有者が家族とともに住宅として使用している。 現占有者の陳述によれば、 ○建物賃貸借契約書は作成せず、口頭での約束である ○最初の月額賃料の金額は明確に決めてはおらず、払える金額を支払っていた ○建物内のエアコン 3 台は現占有者が設置した ○給湯器は令和 8 年 2 月に現占有者の費用で取り替えた とのことである。					

第5 評価額算出の過程

評価対象不動産の用途、現在の利用状況等を考慮し、土地価格に建物価格を加えた積算価格の外に、貸家から得られる家賃を基にした収益価格を試算し、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決定した。

I 積算価格の試算

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 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	425,000	× 0.88	× 66.51	× 0.90	= 22,390,000

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。

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。

地価公示価格 墨田－8

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$457,000 \text{ 円/㎡} \times 107/100 \times 100/100 \times 100/115 = 425,000 \text{ 円/㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

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、行政的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：形状、要セットバック等 －12%

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	300,000	×約64.96	×0.14	= 2,730,000

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：増築部分を含む現況延床面積。

ウ 現価率：

- ・経過年数約 54、経済的残存耐用年数約 11 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及び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 = 11 年 ÷ (54 年 + 11 年) × (1 - 0.2) = 0.14 (小数第 3 位を四捨五入)

2 積算価格

前記1により求めた基礎となる価格に、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、下記のとおり積算価格を求めた。

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
1	22,390,000	×0.65	法定地上権	= 14,550,000

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 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (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	積 算 価 格 (円) エ	価格構成比 オ
1	22,390,000	－ 14,550,000		= 7,840,000	31.2%
2	2,730,000	＋ 14,550,000	×1.0	= 17,280,000	68.8%
積算価格(合計)				25,120,000	100.0%

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：必要なし

オ 価格構成比：各物件の価格割合(小数第2位を四捨五入)

Ⅱ 収益価格の試算

収益価格は、有効総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

有効総収益（円） ア	総 費 用 イ	純 収 益 ウ	還元利回り エ	収益価格（円）
1,380,000	－149,293	= 1,230,707	÷ 7.0%	= 17,580,000

ア 有効総収益：現行の賃貸条件を基に、標準的な空室損を控除して有効総収益を求めた。

イ 総 費 用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料等を加算して総費用とした。

エ 還元利回り：競売による売却により収集された多数の売却利回りや実際に取引になった収益用不動産の売却利回りから利回りを求め、これに立地状況・建物状況・将来の変動状況等の個別リスクを検討して採用還元利回りを決定した。

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たもので、原価性に着目した供給者価格であるが、土地・建物一体としての市場性を概ね適正に反映しているものと判断される。

一方、収益価格は、現行の賃料に基づき評定したが、建物賃貸借の経緯等から現行の賃料が市場賃料からやや乖離していることにより、低位に試算されたものと判断される。

よって、本評価では、建物賃貸借の内容等を考慮の上、積算価格を中心に、収益価格を関連づけ、調整後の価格を以下のとおり決定した。

① 積 算 価 格	25,120,000円
② 収 益 価 格	17,580,000円
③ 調整後の価格	24,700,000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等を施し、下記のとおり評価額を決定した。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価 格 構 成 比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	引受債務 相当額 (円) オ	評 価 額 (円)
1	24,700,000	31.2%	×1.0	×0.8		= 6,170,000
2		68.8%	×1.0	×0.8		= 13,590,000
一括価格 (合計)						19,760,000

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 価 格 構 成 比：積算価格の構成比。前記2②オ

ウ 市 場 性 修 正：本件の場合、必要なし。

エ 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。

オ 引受債務相当額：買受人の引受となる賃借権の敷金を考慮した。本件の場合なし。

第6 参考価格資料

地価公示価格（墨田－8）

所 在：墨田区墨田4丁目252番3「墨田4－21－2」

価 格：457,000円／㎡

位 置：東武・伊勢崎線（東武スカイツリーライン）「鐘ヶ淵」駅より道路
距離350mに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：81㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：西側5.7m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：一般住宅を中心に事業所等も見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

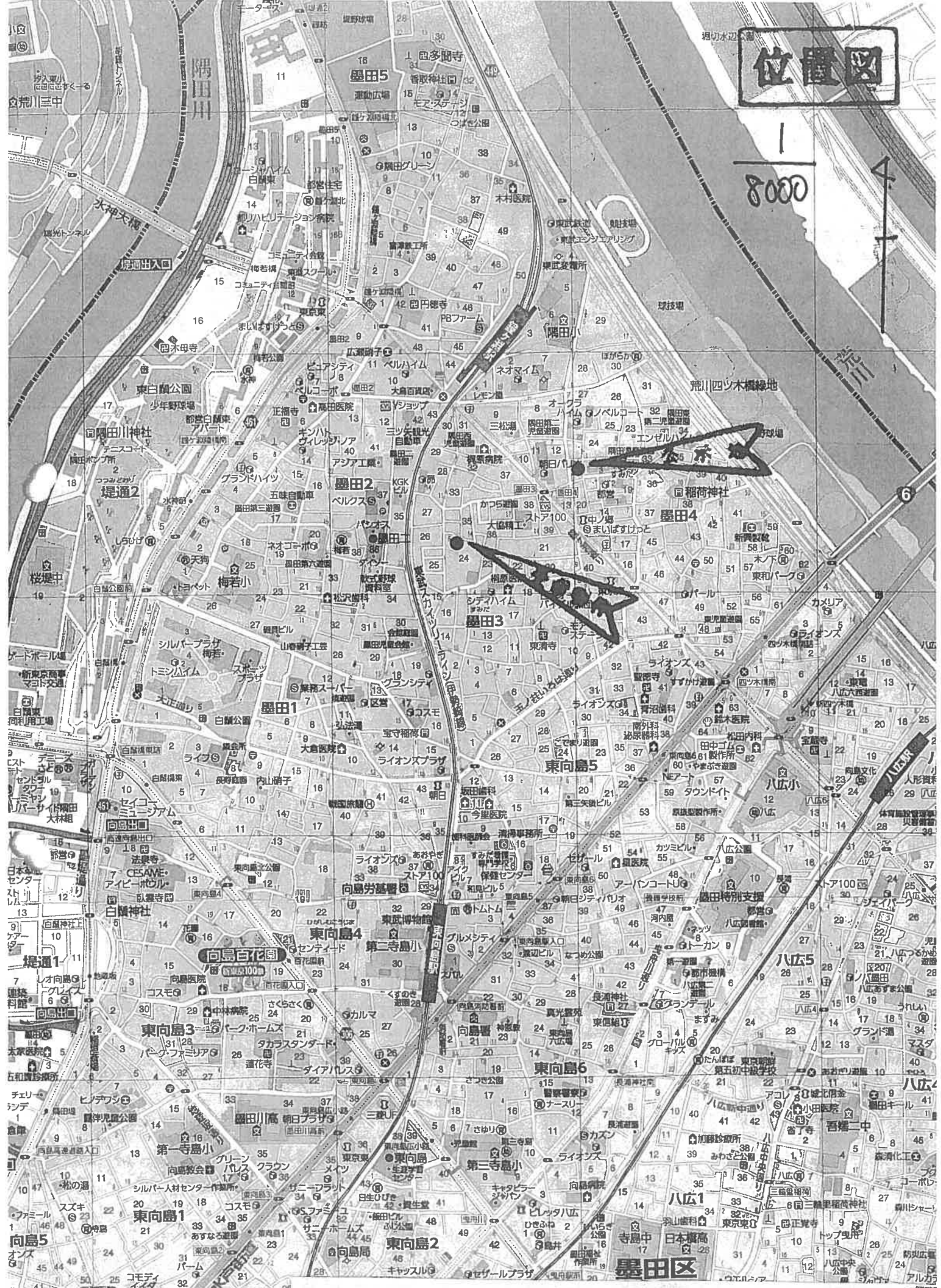
建物図面・各階平面図写

以上

令和8年6月24日

評価人 不動産鑑定士

関 口 一 郎

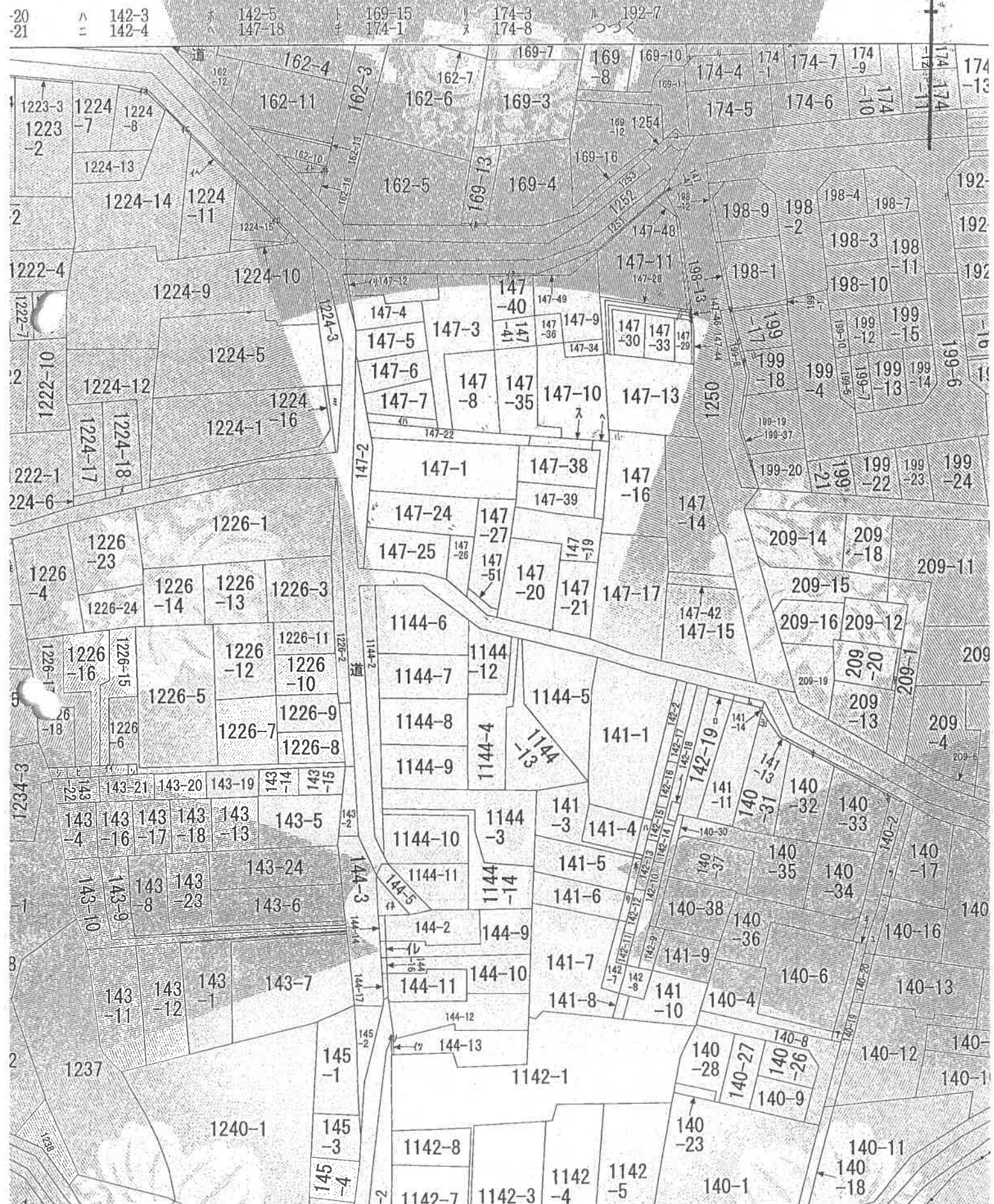


位置図

8000

公図写

600

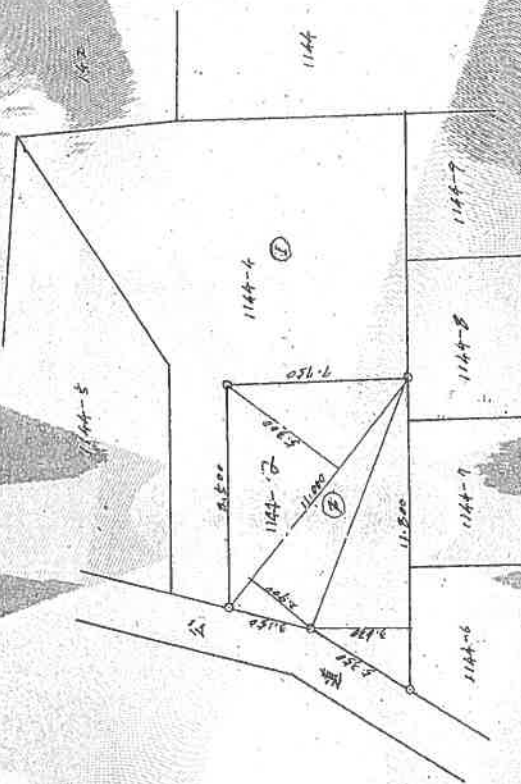


登記年月日：昭和43年8月30日

地番	① 1144-4	1144-12
土地の所在	東京都墨田区江東1144番地	

地積測量図

作製年月日	昭和43年8月30日
作製者	東京地籍調査所



符号	地番	面積及公積金取得方法 (百1平方メートル)	面積
②	1144-4	面積 11.800 公積金 11.800 (57+511) 合計 23.600	21.4190 15.1000 66.5190
③	1144-6	面積 11.800 公積金 11.800 (57+511) 合計 23.600	12.9711

本図面は、A3版をA4版に縮小コピーしたものである。

東京都地籍調査所 17 工業地籍課 電話(443) 2444

(全国土地家屋調査士用紙)

705505

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を示した書面である。

(東京地籍調査所 田出重出所蔵)

令和8年6月10日

東京地籍調査所

登記官

請求番号：19-1

登記年月日：昭和47年9月21日

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。

(東京法務局墨田出張所管轄)

令和8年3月6日

葛山地方事務所

登記官

建築物平面図

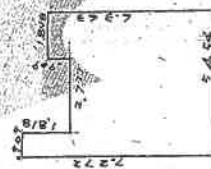
家屋番号 144-12

建物の所在 墨田区墨田町3丁目144番地-12

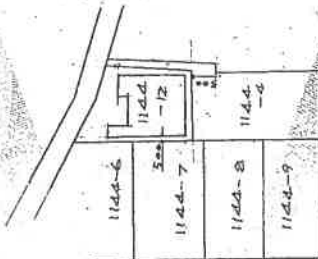
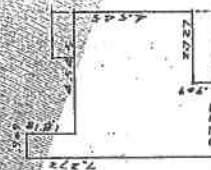
昭和47年9月16日

作製者

1階平面図



2階平面図



求積の方法及床面積

階別	求積の方法	床面積
1階	$18.15 \times 9.09 = 1.6525$ $9.07 \times 13.18 = 1.1825$ $5.45 \times 5.45 = 2.9741$ 計 3.8091	33.05 ^{H2}
2階	$19.09 \times 13.18 = 1.4525$ $5.45 \times 2.545 = 2.4784$ $2.72 \times 9.09 = 2.4768$ 計 2.8997	28.91 ^{H2}

本図面は、A3版をA4版に縮小コピーしたものである。

縮尺 1/200 1/500

426367

47.9.21