

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 塩 田 俊一郎

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）
1～4	608,000,000 486,400,000	一括	121,600,000	不明	不明
1	87,280,000				
2	225,980,000				
3	228,030,000				
4	66,710,000				



物 件 目 録

1 所 在 江戸川区東葛西六丁目
地 番 1番11
地 目 宅地
地 積 117.12平方メートル

所有者 A

2 所 在 江戸川区東葛西六丁目
地 番 1番12
地 目 宅地
地 積 303.26平方メートル

所有者 A

3 所 在 江戸川区東葛西六丁目
地 番 1番27
地 目 宅地
地 積 306.00平方メートル

所有者 株式会社宇田川物産グループ

4 所 在 江戸川区東葛西六丁目1番地12、1番地19、1番地11

家屋 番号 1番12

種 類 事務所・遊技場

構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付4階建



物件目録

床面積	1階	347.96平方メートル
	2階	433.30平方メートル
	3階	440.07平方メートル
	4階	279.68平方メートル
	地下1階	396.60平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 駐車場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 53.51平方メートル

所有者 株式会社宇田川物産グループ



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 吉 川 直 子

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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4】

賃借権

範 囲 2階

賃借人 株式会社第一興商

期 限 令和9年3月9日まで

賃 料 月額1,573,000円(消費税込)

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 9,000,000円

特 約 なし

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。

期限後の更新は買受人に対抗できない。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

別紙占有者目録記載の範囲について同目録のとおり、各占有者が占有している。

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、BIT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 江戸川区東葛西六丁目
地 番 1 番 1 1
地 目 宅地
地 積 1 1 7 . 1 2 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 江戸川区東葛西六丁目
地 番 1 番 1 2
地 目 宅地
地 積 3 0 3 . 2 6 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 江戸川区東葛西六丁目
地 番 1 番 2 7
地 目 宅地
地 積 3 0 6 . 0 0 平方メートル

所有者 株式会社宇田川物産グループ

- 4 所 在 江戸川区東葛西六丁目 1 番地 1 2、1 番地 1 9、1 番地 1 1
家屋 番号 1 番 1 2
種 類 事務所・遊技場
構 造 鉄骨造陸屋根地下 1 階付 4 階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	347.96平方メートル
	2階	433.30平方メートル
	3階	440.07平方メートル
	4階	279.68平方メートル
	地下1階	396.60平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 駐車場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 53.51平方メートル

所有者 株式会社宇田川物産グループ



占有者目録

範囲	占有者	
地下1階	債務者宇田川建設株式会社	左記債務者が占有している。
1階	債務者宇田川建設株式会社	左記債務者が占有している。
3階	株式会社宇高会計情報センター	左記賃借人が占有している。 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。
4階西側 (事務所2室)部分	所有者	左記所有者が左記債務者と 共同で占有している。
	債務者宇田川建設株式会社	
4階東側 (野球教室)部分	有限会社ベータ・エンドルフィン	左記賃借人が占有している。 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。
附属建物 (駐車場)部分	債務者宇田川建設株式会社	左記債務者が占有している。

令和7年（ケ）第446号
令和8年3月19日受理
令和8年5月19日提出
（評価人 江藤和臣）

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 江戸川区東葛西六丁目
地 番 1番11
地 目 宅地
地 積 117.12平方メートル

所有者 A

2 所 在 江戸川区東葛西六丁目
地 番 1番12
地 目 宅地
地 積 303.26平方メートル

所有者 A

3 所 在 江戸川区東葛西六丁目
地 番 1番27
地 目 宅地
地 積 306.00平方メートル

所有者 株式会社宇田川物産グループ

4 所 在 江戸川区東葛西六丁目1番地12、1番地19、1番地11

家屋 番号 1番12

種 類 事務所・遊技場

構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付4階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	347.96平方メートル
	2階	433.30平方メートル
	3階	440.07平方メートル
	4階	279.68平方メートル
	地下1階	396.60平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 駐車場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 53.51平方メートル

所有者 株式会社宇田川物産グループ



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	江戸川区東葛西六丁目1番6号 株式会社宇田川物産グループ本社ビル		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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	株式会社宇田川物産グループが本土地上に下記建物を所有し占有している。同社は物件3の所有者である。物件1及び2は同社がAから賃借している（6、8枚目のとおり）。		
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4		
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： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 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事務所、遊技場、駐車場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 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある ☐ 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
(3 枚目)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	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 執行官の意見
4	地下1階 宇田川建設株式会社	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H3・12・18 平成23年12月18日から期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 550,000円 (消費税込) ☐ 敷 ☒ 保 30,000,000円 (地下1階と1階を併せての保証金)	宇田川建設株式会社は本件競売手続の債務者である(以下、同じ)。
4	1階 宇田川建設株式会社	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H3・12・18 平成23年12月18日から期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 660,000円 (消費税込) 保証金につき上記「地下1階」の記載のとおり	
4	2階 株式会社第一興商	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H9・3・10 自R6・3・10至R9・3・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 1,573,000円 (消費税込) ☐ 敷 ☒ 保 9,000,000円	カラオケボックスとして使用している。平成16年4月1日を含む契約期間は3年間である。当初の借主は株式会社ルーキーであったが、同社の地位を株式会社第一興商が令和4年7月1日に承継したものである。
4	3階 株式会社宇高会計情報センター	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R6・8・1 自R6・8・1至R9・7・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 1,390,000円 (消費税別) ☒ 敷 ☐ 保 2,780,000円	スポーツジムとして使用している。賃料の他に、管理・共益費として月額50,000円(消費税別)の支払あり。
4	4階西側(事務所2室)部分 所有者(共同占有)	☐ 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	
4	4階西側(事務所2室)部分 宇田川建設株式会社(共同占有)	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H3・12・1 自R3・12・1至R13・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 110,000円 (消費税込) ☒ 敷 ☐ 保 500,000円	

チェック項目等の内容は5枚目のおり

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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	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 執行官の意見
4	4階東側（野球教室）部分 有限会社ベータ・エンドルフィン	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R4・9・1 自R6・9・1 至R8・8・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 300,000 円 (消費税別) ☐ 敷 ☒ 保 900,000 円	野球教室として使用している。賃料の他に、管理費として月額 30,000 円（消費税別）の支払あり。
4	附属建物（駐車場）部分 宇田川建設株式会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平成3年12月ごろ 期間の定めなし (いつから期間の定めなしになったのかは不明)	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 314,600 円 (消費税込) ☒ 敷 ☐ 保 286,000 円	機械式駐車場として使用されている。

※ チェック項目等の内容は次のとおり

日付 H:平成 R:令和

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:所有権 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)

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
A (所有者等)	私は物件1及び2の土地の所有者であるとともに、物件3の土地及び本件建物の所有者である株式会社宇田川物産グループの代表者です。本件建物は同社及び他の会社が使用しています。契約関係等は回答書及び契約書等写しのとおりです。一部の契約書写しは後日提出します。本件建物の敷地の一部として物件1及び2の土地を使用するについては、地代の支払をしていますので、契約関係を調査して回答します。
B (建物所有者の従業員)	私は株式会社宇田川物産グループの従業員です。宇田川建設株式会社は株式会社宇田川物産グループの関連会社であり、本件建物の4階西側（事務所2室）部分は、現在、両社が共同で使用しています。附属建物（駐車場）部分は、機械式の駐車場として利用しています。この部分は宇田川建設株式会社が借り受けて、同社が管理して駐車場（25台分）として自社関係の使用及び第三者に貸しています。第三者に貸している部分の賃料は月額1万5000円から2万円程度です。 （以上、令和8年4月9日面接聴取）
C (建物所有者の従業員)	私は株式会社宇田川物産グループの従業員です。本件の契約関係等については、私が担当者になります。物件1から物件3までの土地については、いずれも各土地に設定された最先の抵当権設定登記時においては更地の状態でした。それら時期は土地区画整理法による換地の手続が行われていました。物件3の土地は、換地処分が行われた土地（地番1番19の土地）の共有持分を当社が取得したもの（取得時は換地処分前）で、その当初から現在の土地の部分を当社が使用することになっており、その後、共有物分割及び分筆によって現状の地番になったものです。本件建物が建築されたのは平成3年12月7日（登記上の新築日）であり、その前は物件1から物件3までの土地は前述のとおり更地で、その後は、物件1及び物件2の土地はAが所有者であるので、当社と土地賃貸借契約を締結し、現在まで地代の支払を行っています。その契約書は、当時は作成したと思われますが、今回捜したところ見つかりませんでした。しかし、提出した税務関係の支払調書写しのとおり、当社がAに対し地代の支払を行っています。この地代の金額以外の契約内容等は不明ということになります。 （令和8年5月12日電話聴取） 本件建物の契約関係等は基本的に提出した回答書及び契約書等写しのとおりです。回答書の「賃料」欄は、賃料や管理費等の支払金額（消費税込）の合計を記載したものであり、賃料等の詳細は各契約書等写しに記載されているとおりになります。地下1階と1階は、以前は有限会社トップスが借主であり、最初の契約書が平成3年12月18日付けのもの（地下1階と1階を併せた契約書）になり、その後の平成27年8月21日に借主は同社から宇田川建設株式会社に地位の承継がなされています。地下1階と1階は第三者に貸していたときもあり、その際は宇田川建設株式会社からの転借となっていました。現在は地下1階と1階の両方を宇田川建設株式会社が使用しています。現在の賃料は回答書に記載のとおりであり、保証金は現在は地下1階と1階の両方を併せて3000万円になっています。現在の保証金には償却等の定めはなく、この点、最初の契約書から変更になっています。契約期

（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）

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	間は、最初の契約期間の満了日以降は更新契約は特にしておらず、法定更新になっています。2階部分の当初の借主は株式会社ルーキーでしたが、その後の令和4年7月1日に借主は同社から株式会社第一興商に地位の承継がなされています。この部分の契約期間は株式会社ルーキーが借主であった最初から現在まで3年間であり、3年ごとに契約更新を行っています（平成16年4月1日を含む契約期間は3年間であることになる。）。4階西側（事務所2室）部分については、現在は、建物の所有者である株式会社宇田川物産グループと宇田川建設株式会社が共同で使用していますが、当初は4階全体を宇田川建設株式会社が借り受けて使用しており、その際の契約書が提出した平成3年12月1日付けの契約書写しになります。この契約内容は敷金も含めて現在も同じ（賃料は消費税込で月額11万円、自動更新）になっています。附属建物（駐車場）部分の契約書は搜したのですが見つかりませんでした。この部分の最初の契約は平成3年12月ごろで、契約期間は定められていたと思いますが、その後の更新契約は特にしておらず、法定更新になっています（具体的な日にちは不明）。現在、この部分について、宇田川建設株式会社が支払っている賃料は月額31万4600円（消費税込）であり、敷金が28万6000円になっています。この機械式の駐車場の機械や設備はリースではありません。（令和8年5月13日及び同5月15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
（ 7 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 本件の占有関係の調査について、株式会社宇田川物産グループ、株式会社第一興商、株式会社宇高会計情報センター及び有限会社ベータ・エンドルフィンから、それぞれ回答書及び契約書等写しの提出があった。
- 3 本件建物の敷地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等から、現在は、3枚目のとおりであると認められる。ただし、物件1から物件3の土地の各土地に設定された最先の抵当権設定登記時においては更地の状態であり、その後、本件建物が建築された平成3年12月7日（登記上の新築日）ごろから、本件建物の敷地として物件1及び2の土地（現在の土地所有者はA）を使用しているが、その占有権原は土地の賃借権（地代は月額30万円であるが、その他の契約内容等は不明）であると認められる。以上、参考事項等について6枚目のCの陳述のとおり。
- 4 本件建物の占有関係等については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等から、4、5枚目のとおりであると認められる。なお、宇田川建設株式会社については、同社は本件競売手続の債務者であり、同社の賃借権の主張は信義則に反することから、買受人に対抗することはできないものと考えられる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 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3月26日 11:35-11:55	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、A及びBに臨場日時通知書及び占有関係照会書交付
令和8年4月9日 9:25-10:45	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、立入調査（2階部分につき占有者の従業員立会、3階部分につき占有者の代表者立会、その他Bが立会）、評価人同行、A及びBに面接聴取
令和8年5月12日	当庁	Cに電話聴取
令和8年5月13日	当庁	Cに電話聴取
令和8年5月15日	当庁	Cに電話聴取

(特記事項)

■ 令和8年4月9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。

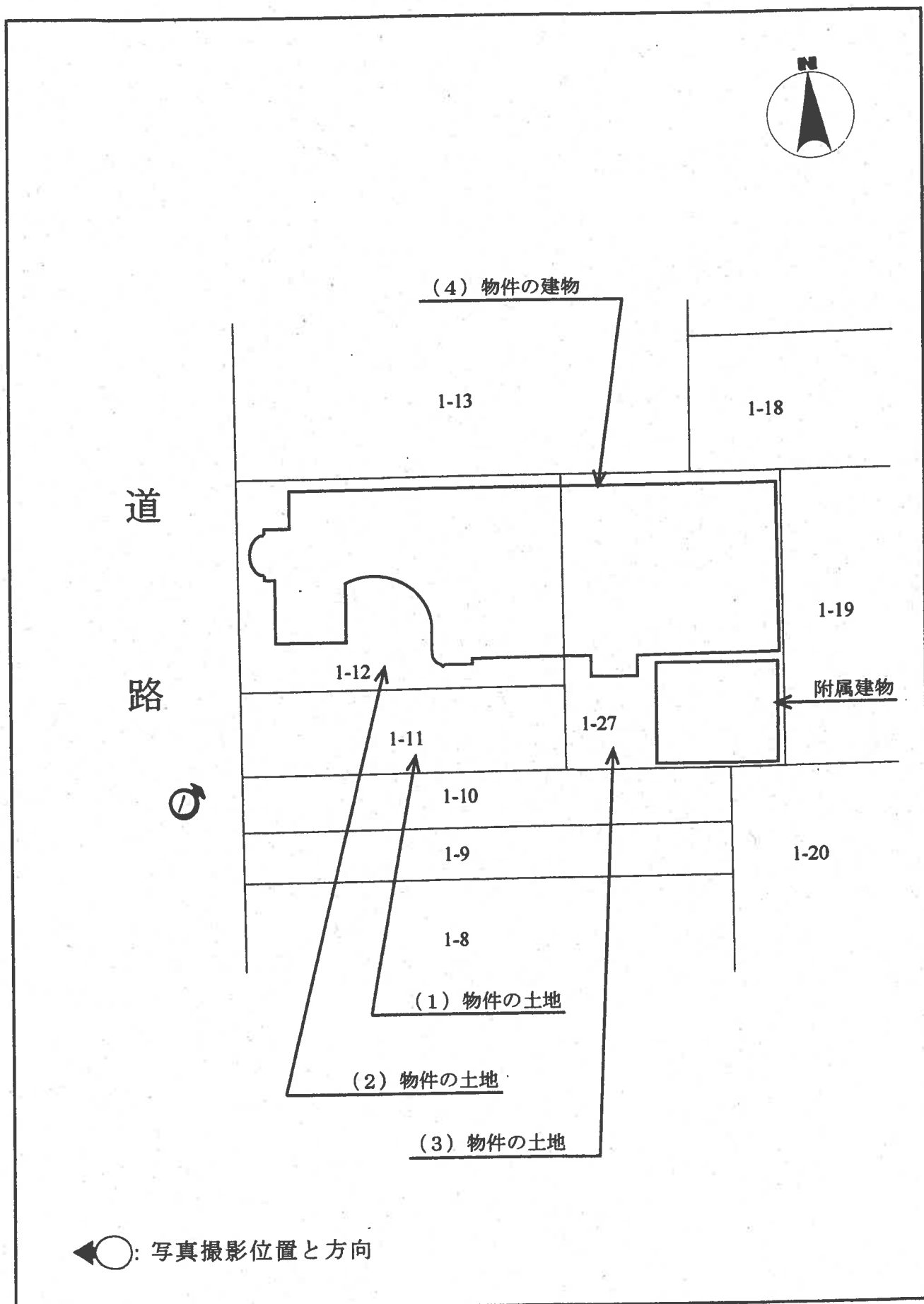
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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
(9 枚目)

土地建物位置関係図

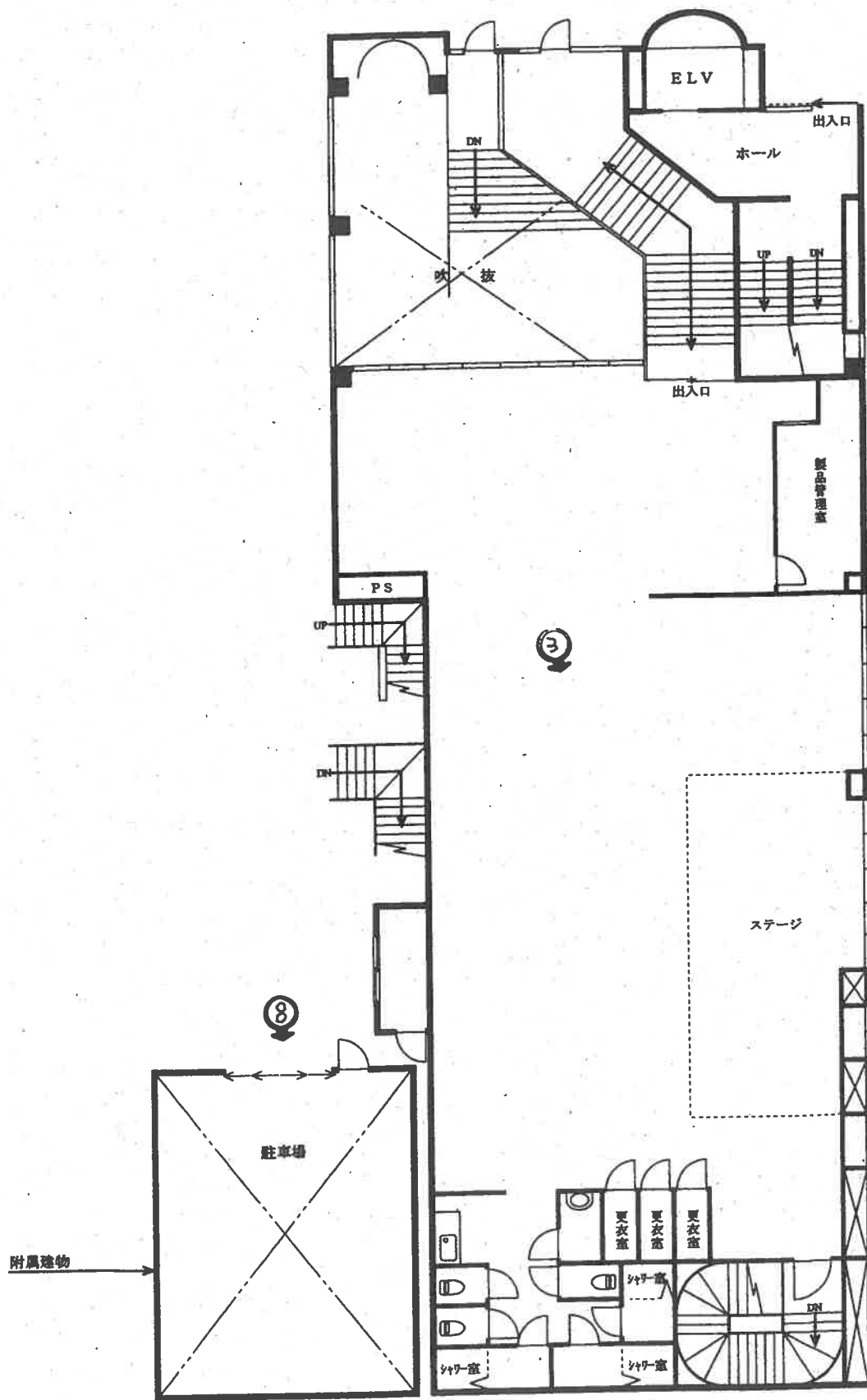
令和7年(ケ)第446号



(10 枚目)



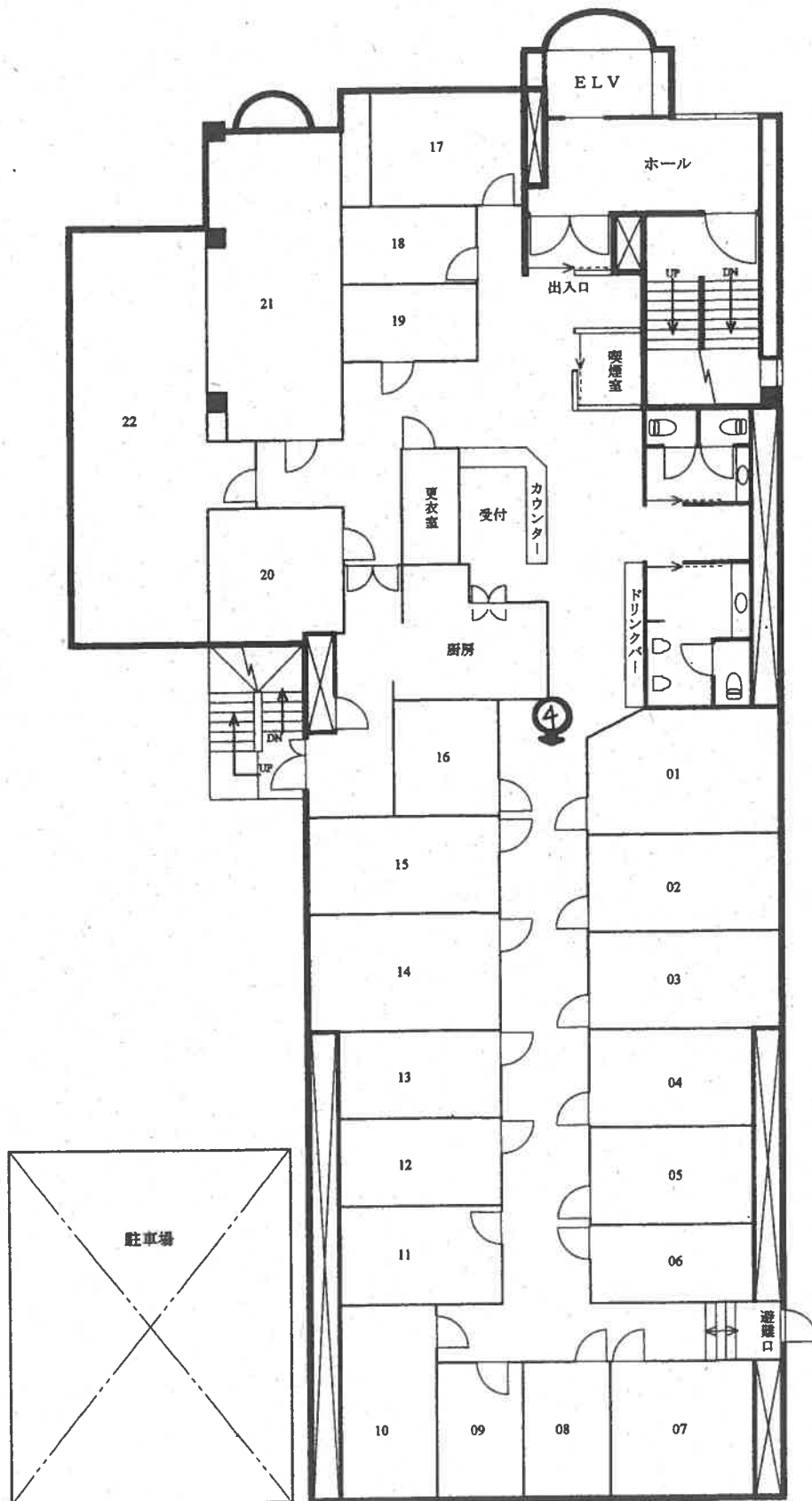
1階



◀○: 写真撮影位置と方向



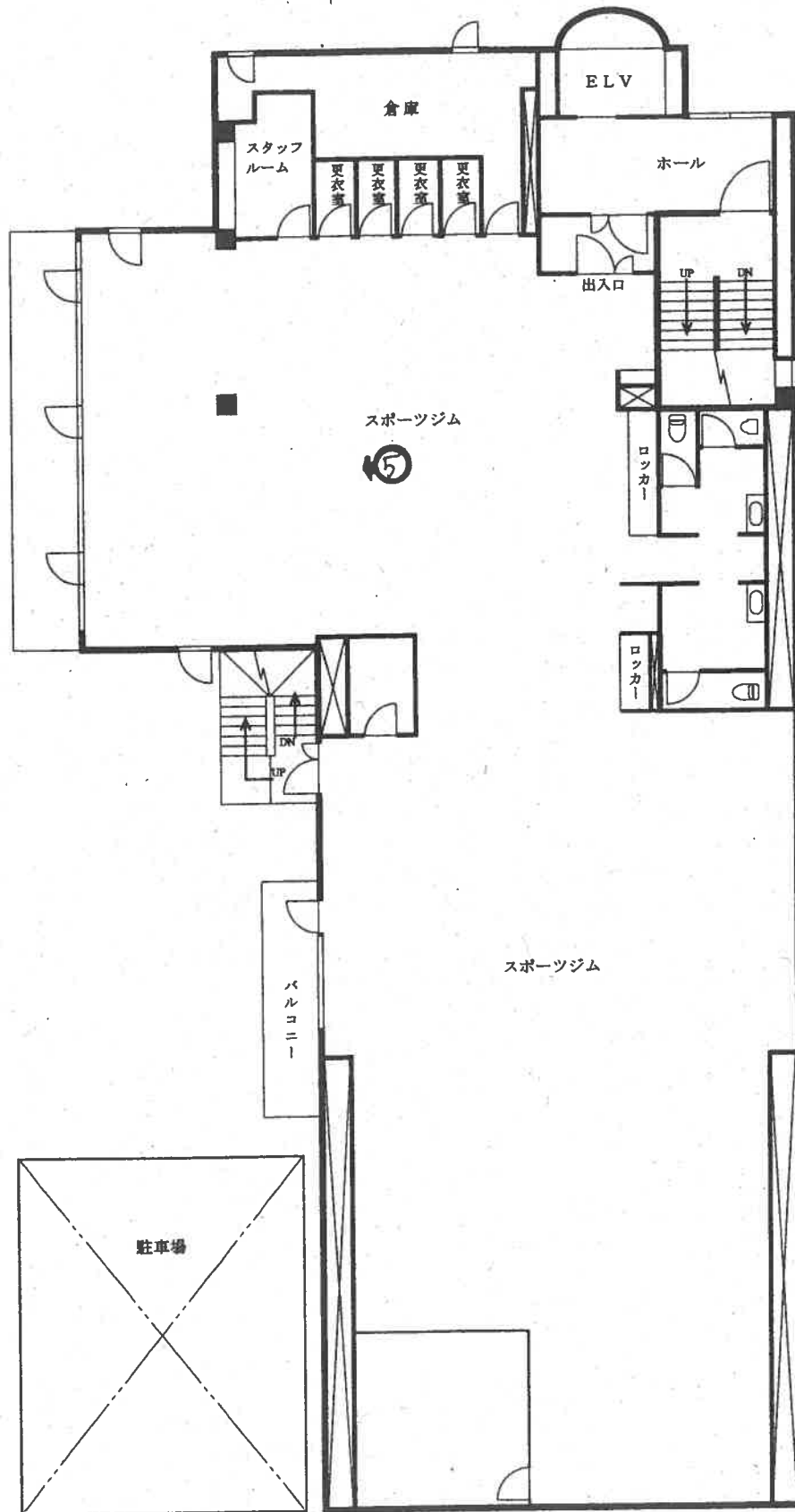
2階



◐: 写真撮影位置と方向



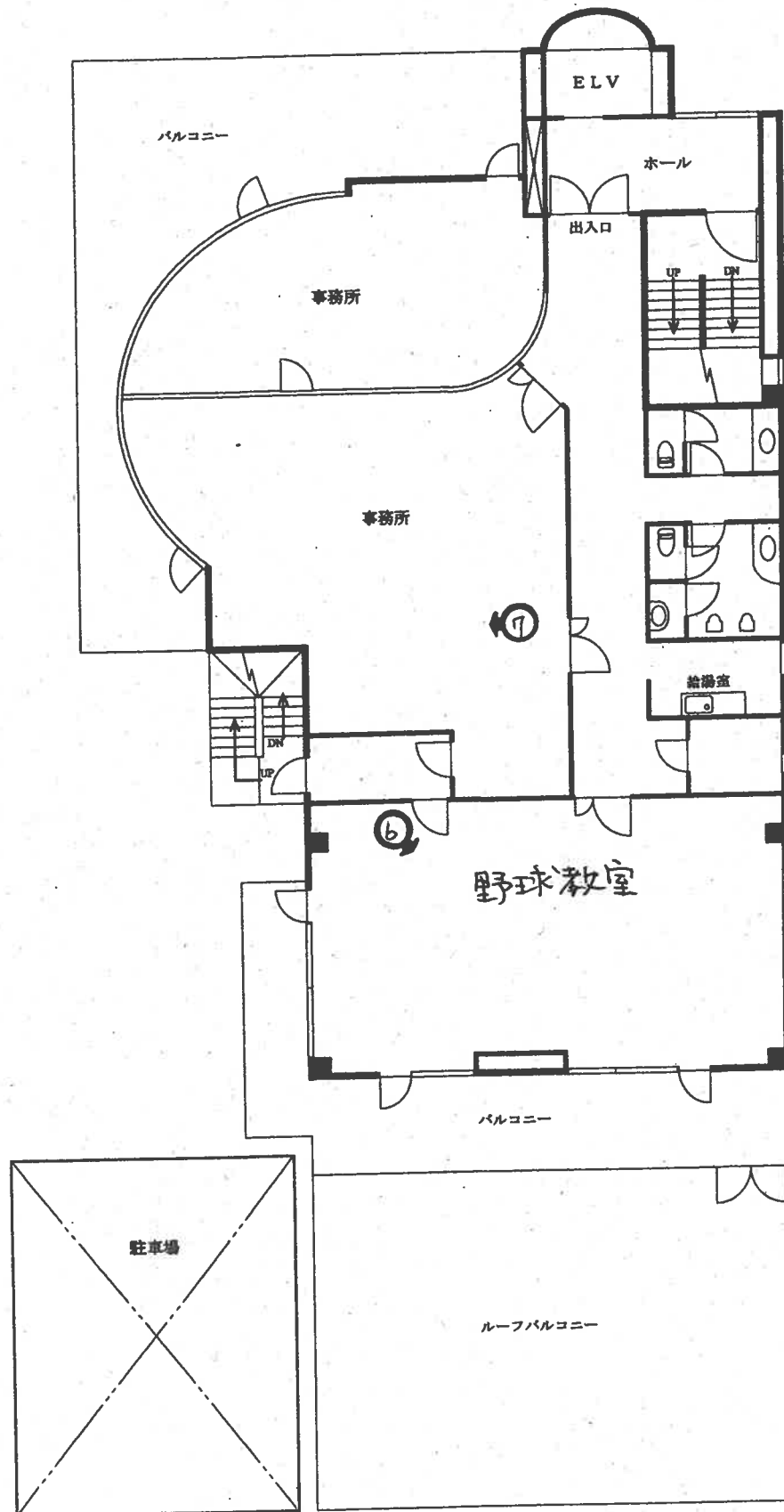
3階



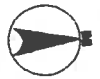
◀○: 写真撮影位置と方向



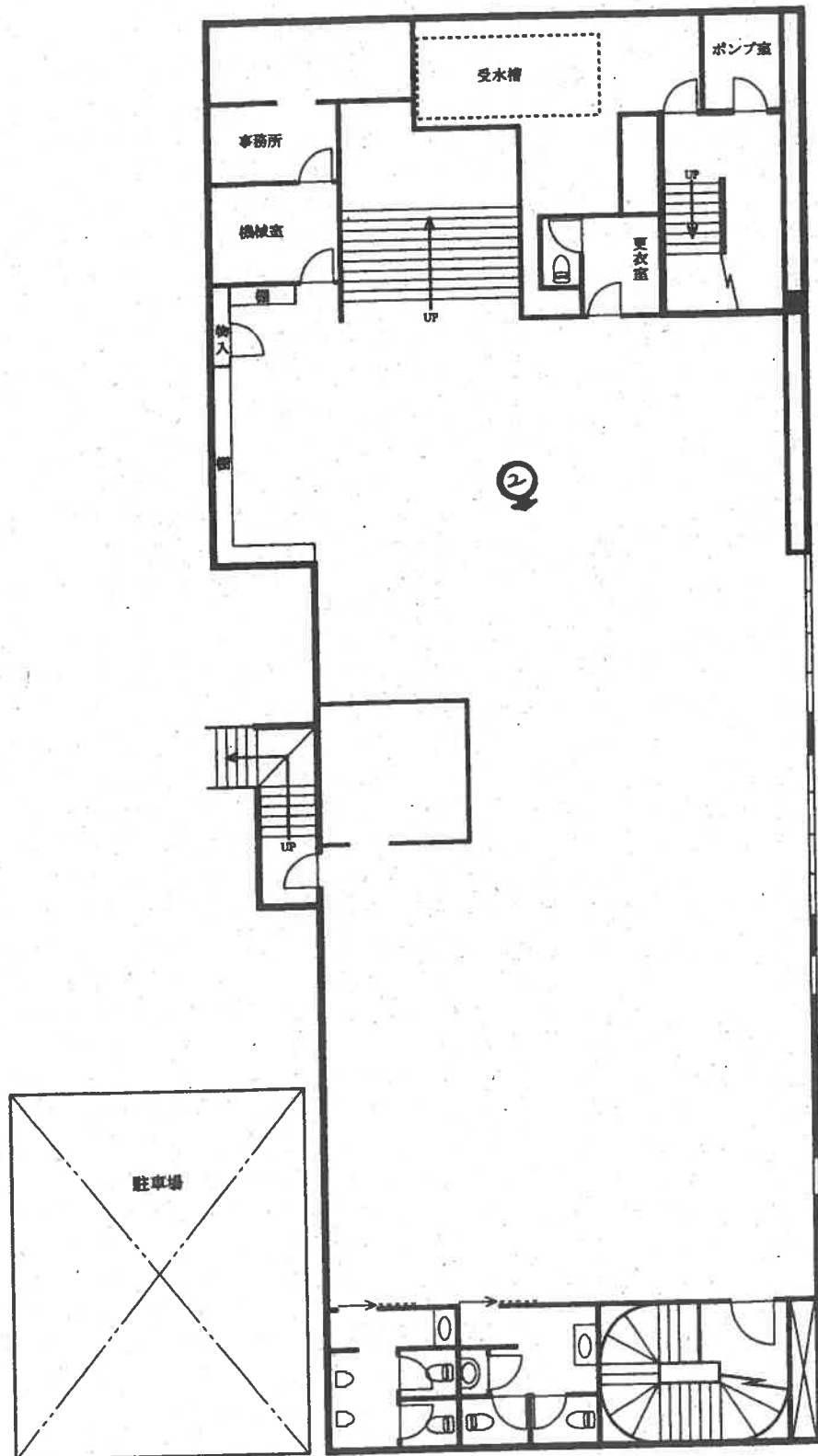
4階



◀○: 写真撮影位置と方向



地下1階



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(16 枚目)

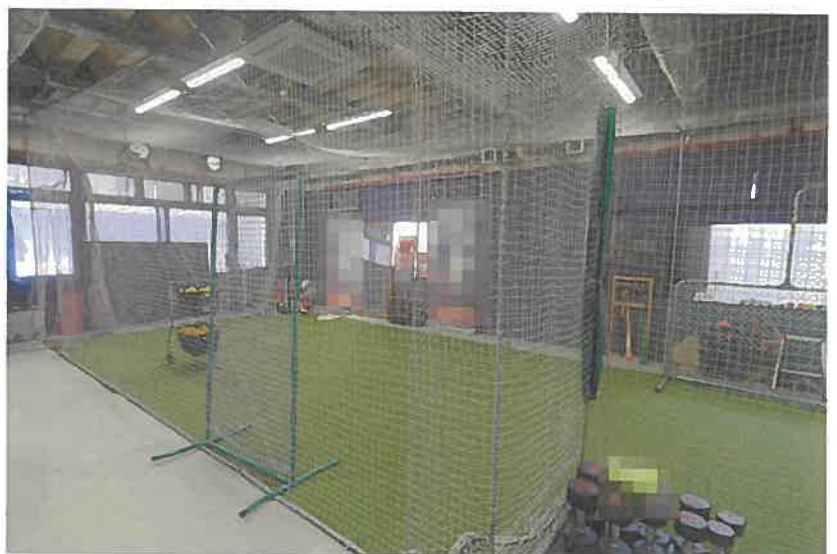
4



5



6



(17 枚目)

7



8



令和 7 年 (ケ) 第 4 4 6 号
令和 8 年 4 月 9 日 現地調査
令和 8 年 5 月 2 5 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 江 藤 和 臣

第1 評価額

一 括 価 格	
金 608,000,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 87,280,000円
物件2（土地）	金 225,980,000円
物件3（土地）	金 228,030,000円
物件4（建物）	金 66,710,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至4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乃至3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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		
3	次頁物件目録記載のとおり		
4	次頁物件目録記載のとおり		住居表示：江戸川区東葛西6丁目1番6号 株式会社宇田川物産グループ本社ビル
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 江戸川区東葛西六丁目
地 番 1 番 1 1
地 目 宅地
地 積 1 1 7 . 1 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 江戸川区東葛西六丁目
地 番 1 番 1 2
地 目 宅地
地 積 3 0 3 . 2 6 平方メートル

所有者 A

3 所 在 江戸川区東葛西六丁目
地 番 1 番 2 7
地 目 宅地
地 積 3 0 6 . 0 0 平方メートル

所有者 株式会社宇田川物産グループ

4 所 在 江戸川区東葛西六丁目 1 番地 1 2、1 番地 1 9、1 番地 1 1
家屋 番号 1 番 1 2
種 類 事務所・遊技場
構 造 鉄骨造陸屋根地下 1 階付 4 階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	347.96平方メートル
	2階	433.30平方メートル
	3階	440.07平方メートル
	4階	279.68平方メートル
	地下1階	396.60平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 駐車場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 53.51平方メートル

所有者 株式会社宇田川物産グループ

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乃至3）

位 置 ・ 交 通	東京メトロ東西線「葛西」駅の南方約270m（徒歩約4分），江戸川区東葛西6丁目1番街区に所在する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	幅員約40m都道沿いに中高層の事務所ビル，共同住宅，ホテル等が建ち並ぶ商業地域。	
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 そ の 他 の 規 制	市街化区域 商業地域 80%（指定） 500%（指定） 防火地域 西側道路境界から30m以内は，最低限高度地区7m，環状七号線 沿道地区計画に指定されている。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	物件1：117.12㎡ 物件2：303.26㎡ 物件3：306.00㎡ 合計 726.38㎡ 長方形 約20m・約36m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	西側現況幅員約40m舗装都道（建築基準法第42条1項1号該当）にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件4の建物敷地等として利用されている。建物の配置は附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。	
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，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出来ない場合をいう。
特 記 事 項	・江戸川区水害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。 ・現況調査報告書によれば，物件1及び2には本件建物のために賃借権が設定されているが，地代以外の契約内容は不明である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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	平成3年12月7日新築 約34年 —
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造陸屋根地下1階付4階建 タイル貼等 ビニールクロス, プラスターボード, タイル等 ビニールクロス, 吸音ボード等 クッションフロア, カーペット, プラスチックタイル等 トイレ, シャワー室, エレベーター等 特になし
床面積(現況)	1階 347.96㎡ 2階 433.30㎡ 3階 440.07㎡ 4階 279.68㎡ 地下1階 396.60㎡ 延 1,897.61㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	事務所・遊技場 1階：事務所 2階：カラオケボックス 3階：スポーツジム 4階：事務所, 野球教室 地下1階：事務所
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	次頁〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特 記 事 項	・ 建築時期・構造・種類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。 ・ 4階事務所天井に雨漏りによると思われる跡があった。 (附属建物の概要) 種類 駐車場(機械式・収容台数25台) 構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 53.51㎡ 建築年月日 平成3年12月7日新築	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

範囲	賃貸人等	占有者等	占有開始日	現契約期間	月額賃料 (円)	一時金 (円)
地下1階	所有者	宇田川建設(株)	H3.12.18	期間の定めなし	550,000 (消費税込)	保証金 30,000,000
	占有権原は賃借権。宇田川建設(株)が所有者から賃借して事務所として占有している。 保証金は地下1階と1階を併せての保証金である。					
1階	所有者	宇田川建設(株)	H3.12.18	期間の定めなし	660,000 (消費税込)	—
	占有権原は賃借権。宇田川建設(株)が所有者から賃借して事務所として占有している。 保証金は地下1階記載のとおり。					
2階	所有者	(株)第一興商	H9.3.10	R6.3.10 ～ R9.3.9	1,573,000 (消費税込)	保証金 9,000,000
	占有権原は賃借権。(株)第一興商が所有者から賃借してカラオケボックスとして使用している。					
3階	所有者	(株)宇高会計情報センター	R6.8.1	R6.8.1 ～ R9.7.31	1,390,000 (消費税別)	敷金 2,780,000
	占有権原は賃借権。(株)宇高会計情報センターが所有者から賃借してスポーツジムとして使用している。 賃料のほかに管理・共益費として月額50,000円(消費税別)の負担がある。					
4階西側(事務所2室)部分	—	所有者 (共同占有)	—	—	—	—
	占有権原は所有権。所有者が事務所として使用している。					
4階西側(事務所2室)部分	所有者	宇田川建設(株) (共同占有)	H3.12.1	R3.12.1 ～ R13.11.30	110,000 (消費税込)	敷金 500,000
	占有権原は賃借権。宇田川建設(株)が所有者から賃借して事務所として使用している。					
4階東側(野球教室)部分	所有者	(有)ベータ・エンドルフィン	R4.9.1	R6.9.1 ～ R8.8.31	300,000 (消費税別)	保証金 900,000
	占有権原は賃借権。(有)ベータ・エンドルフィンが所有者から賃借して野球教室として使用している。 賃料のほかに管理費として月額30,000円(消費税別)の負担がある。					
附属建物(駐車場)部分	所有者	宇田川建設(株)	H3.12頃	期間の定めなし	314,600 (消費税込)	敷金 286,000
	占有権原は賃借権。宇田川建設(株)が所有者から賃借して機械式駐車場として使用している。					

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1乃至3（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	1,150,000	×1.00	×117.12	×0.90	=121,220,000
2	1,150,000	×1.00	×303.26	×0.90	=313,870,000
3	1,150,000	×1.00	×306.00	×0.90	=316,710,000

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ている。

地価公示 江戸川5-10

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 1,070,000 \text{ 円/㎡} \times 103.5/100 \times 100/100 \times 100/96 & = & 1,150,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：公示地等は標準的画地で補正の必要はない。

地 域 格 差：公示地等の所在地域は対象地域に比して道路条件等が劣ることを考慮した。

イ 個 別 格 差：必要なし。

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 4（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	区分	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円)
4	主である建物	399,000	×1,897.61	×0.05	=37,860,000

物件 番号	区分	再調達原価 (円/台) エ	収容台数 (台) オ	現 価 率 カ	建物価格 (円)
4	附属建物	4,200,000	×25	×0.05	=5,250,000

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：本件建物の建築後経過年数・管理状況等を考慮すれば，経済的な耐用年数は既に経過済みであるが，当面現状維持は可能と判断されるため，観察により現価率を5%と判定した。

エ 再調達原価：対象建物及び機械設備の現状の使用資材，施工の程度等を観察し，機械式駐車場1台当たり建築費を4,200,000円と査定した。

オ 収容台数：25 台

カ 現価率：上記ウと同じ考え方にに基づき，現価率を5%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 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	121, 220, 000	×0.10	対抗力のない借地権	= 12, 120, 000
2	313, 870, 000	×0.10	同上	= 31, 390, 000
3	316, 710, 000	×0.10	場所的利益	= 31, 670, 000
合計				75, 180, 000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 土地利用権等割合：(物件1及び2)

土地利用権は買受人に対抗できない借地権であるので、場所的利益の価値割合を考慮した。

(物件3)

売却により法定地上権が成立しないと解されるので、建物の場所的利益を考慮した。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。

② 内訳価格及び一括価格

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	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	その他の控除 (敷金等) (円) カ	評価額 (円)
1	(121, 220, 000	-12, 120, 000)		×1.00	×0.80		= 87, 280, 000
2	(313, 870, 000	-31, 390, 000)		×1.00	×0.80		=225, 980, 000
3	(316, 710, 000	-31, 670, 000)		×1.00	×0.80		=228, 030, 000
4	(43, 110, 000	+75, 180, 000)	×0.80	×1.00	×0.80	-9, 000, 000	= 66, 710, 000
一括価格 (合計)							608, 000, 000

ア 基礎となる価格：前記1 (物件4は主である建物と附属建物の合計額)

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：物件4について、買受人が自己の占有を取得するために必要と見込まれる負担等を考慮した。

エ 市場性修正：必要なし。

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 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。

第6 参考価格資料

地価公示価格（江戸川5－10）

所 在：江戸川区東葛西6丁目2番12外「東葛西6－2－11」

価 格：1,070,000円／㎡

位 置：東京メトロ東西線「葛西」駅の南方約210mに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：361㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：東側12.0m区道

用途指定等：商業地域（建ぺい率80％，容積率500％），防火地域

地域の概要：店舗兼マンション等が建ち並ぶ駅周辺の商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

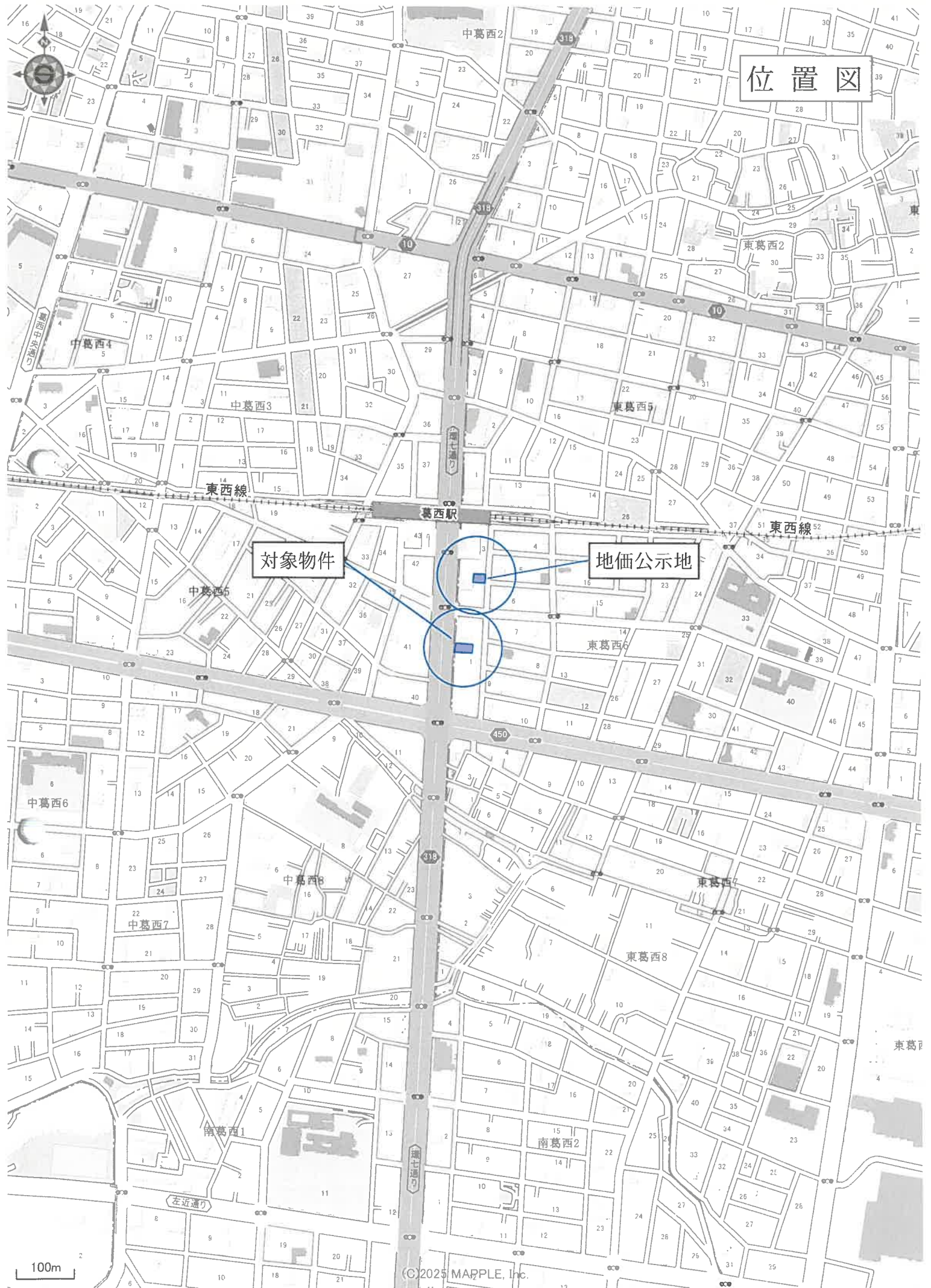
建物図面・各階平面図写

以上

令和8年6月1日

評価人 不動産鑑定士

江 藤 和 臣 印

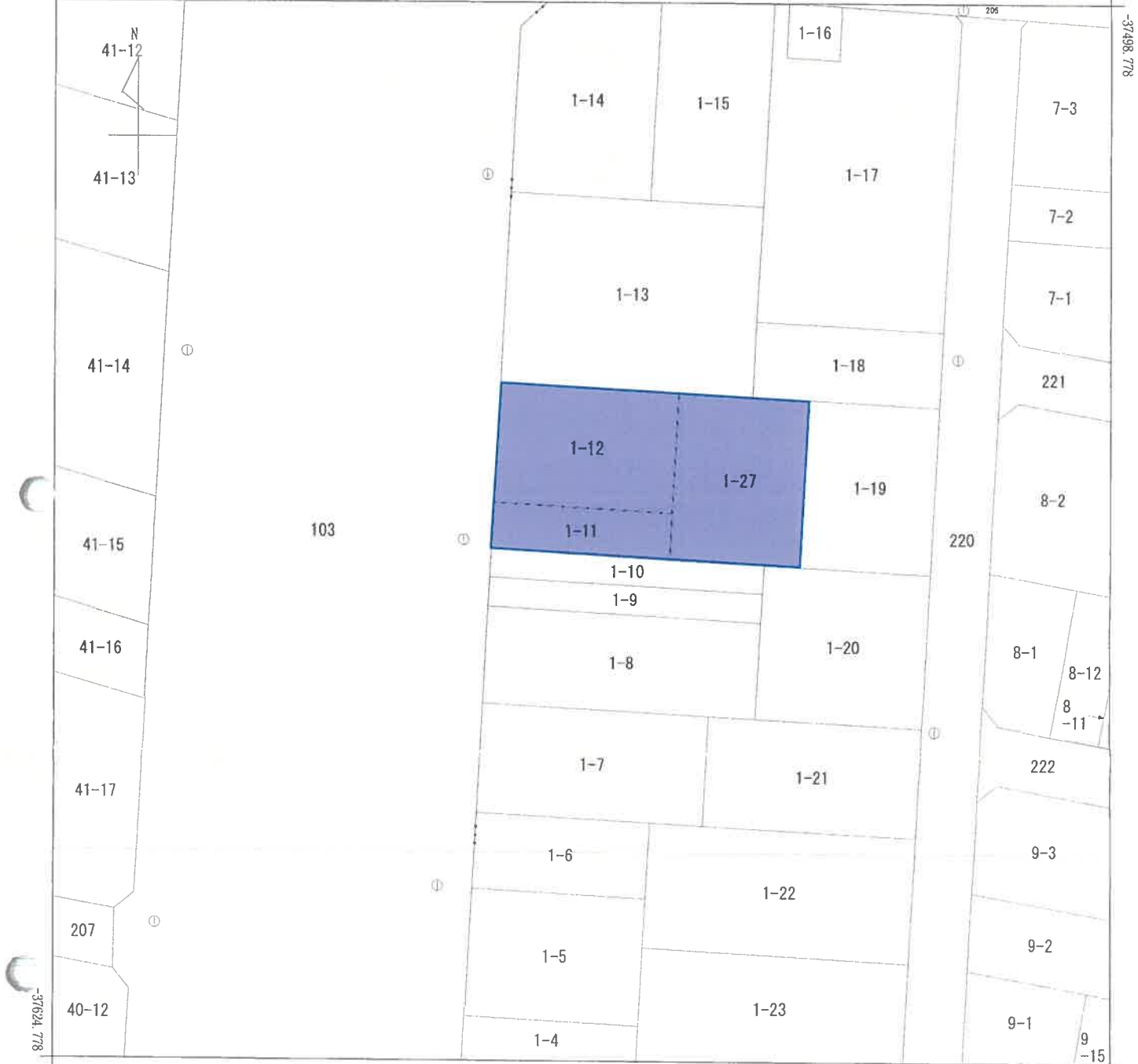


位置図

対象物件

地価公示地

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです
(座標値種別：測量成果) +3681.602



+3556.602 (座標値種別：測量成果)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
中葛西
5丁目
西葛西
6丁目

請 求 部 分	所 在					地 番				
	江戸川区東葛西六丁目					1番11				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅸ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)国調法 1 9-5 指定		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成22年1月9日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成22年1月12日		補 記 事 項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
(東京法務局江戸川出張所管轄)
令和7年8月1日
大阪法務局

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。
(東京法務局江戸川出張所管轄)
令和7年8月1日 大阪法務局

登記官

地積測量図

地番 1-19.-27

土地の所在 江戸川区東葛西六丁目

4-14079 〇



(A)

地番	1-19	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
点名	測量				
1101	測量	-37546.076	3645.618	-19.015	-69321.426270
1102	測量	-37565.910	3644.510	-20.686	-75390.333860
35-17	測量	-37566.762	3659.899	19.015	69594.890995
35-16	測量	-37546.895	3651.049	20.686	75732.459814
				格面積	615.580469
				面積	307.7902345
				地積	307.79

(B)

地番	1-27	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
点名	測量				
1101	測量	-37546.076	3645.618	20.188	73597.736184
35-38	測量	-37545.722	3638.944	0.832	3027.601408
35-39	測量	-37545.244	3630.227	-18.410	-70462.706070
35-41	測量	-37565.132	3628.156	-20.435	-74161.802860
35-42	測量	-37565.878	3640.302	-0.778	-2832.154956
1102	測量	-37565.910	3644.510	19.603	71443.328530
				格面積	612.003238
				面積	306.0016180
				地積	306.00

基準点座標リスト

点名	X	Y	備考
4-14036	-37585.400	3660.552	鉄板
4-14079	-37541.076	3663.756	鉄板

(A) 1-19

(B) 1-27

1-12

1-11

道路
(220)

4-14036 〇

(世界測地系)

作成者

申請人

縮尺

1/250

(東京土地家屋調査士会用紙)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

登記年月日：平成3年12月25日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局江戸川出張所管轄)

令和7年8月1日

大阪法務局

登記官

請求番号：28-3

(1/4)

名 階 平 面 図

472番

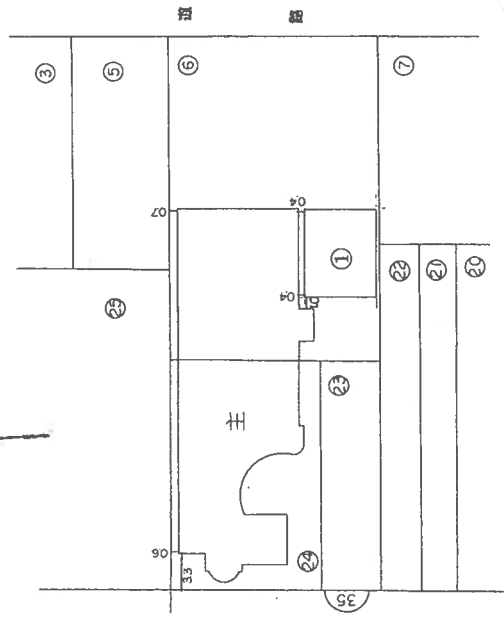
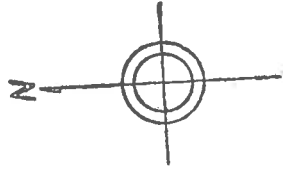
家屋番号

建物の所在

江戸川区葛西1丁目472番地 475番地 474番地 487番地
換地 江戸川区葛西1丁目予定地番 35番地 24 35番地 6

江戸川区東葛西六丁目 1番地 12、1番地 19 | 番地 11

建 物 図 面 図



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

055676

H.3.12.25

単位・メートル

縮尺 1/500

作製者

縮尺

1/

申請人

(東京土地家屋調査士会用紙)

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。

(東京法務局江戸川出張所管轄)

令和7年8月1日

大阪法務局

登記官

1-12

建築物図面

各階平面図

家屋番号

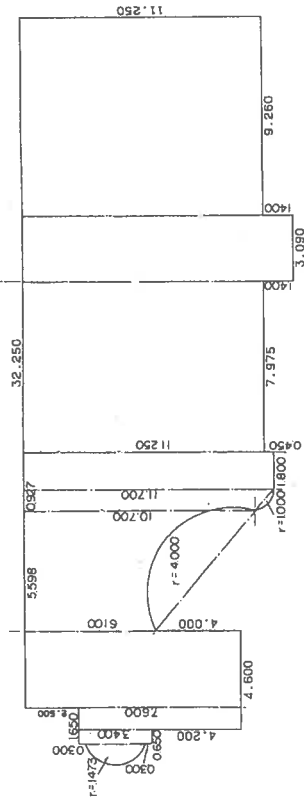
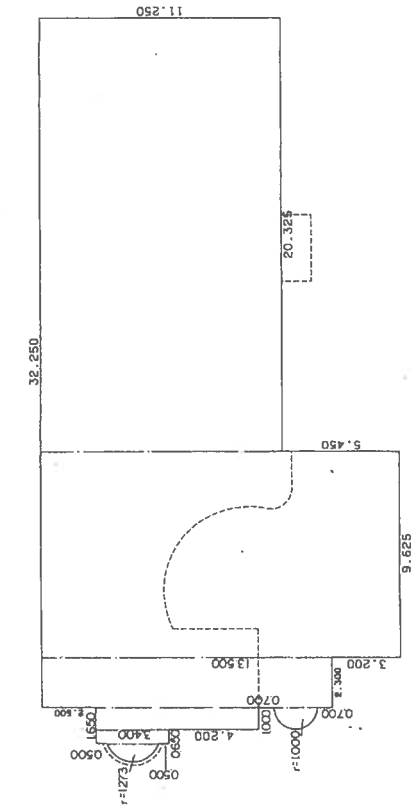
472番

建築物の所在

江戸川区葛西1丁目472番地、475番地、474番地、487番地
1/3
葛西 江戸川区葛西1丁目予定地等 35番地 24 35番地 6
江戸川区東葛西六丁目 1番地 12、1番地 19、番地 11

2 階

1 階



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

055677

H3.12.25

単位・メートル

単位・メートル

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

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。

(東京法務局江戸川出張所管轄)

令和7年8月1日

大阪法務局

登記官

建物図面図
各階平面図

1-12

家屋番号
472番

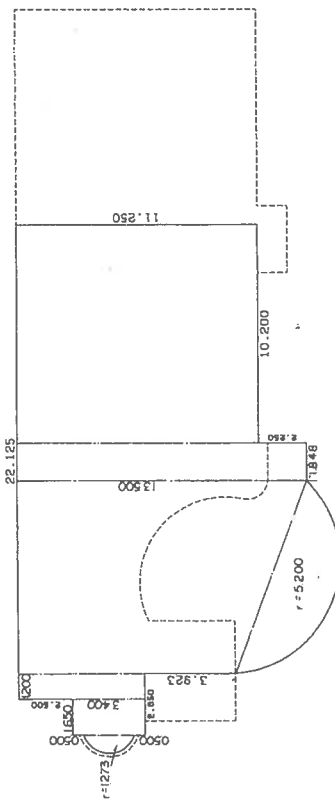
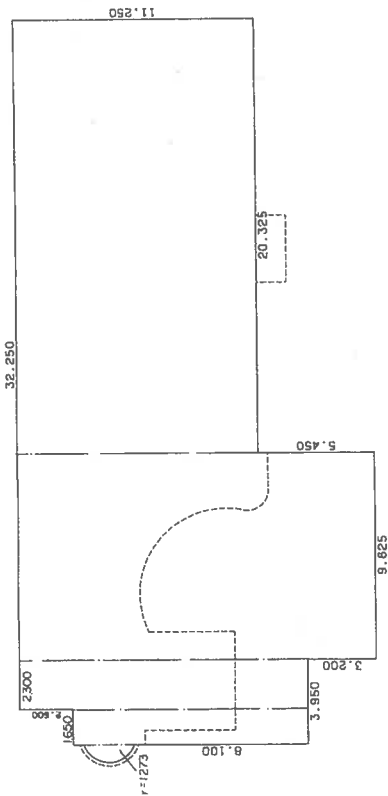
建物の所在
江戸川区葛西一丁目472番地 475番地 476番地 487番地
敷地 江戸川区葛西一丁目予定地番 35番地 24 35番地 6

2/3

江戸川区葛西六丁目 1番地12、1番地11、1番地11

3 階

4 階



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

055678

H3.12.25
単位・メートル

単位・メートル

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局江戸川出張所管轄)

令和7年8月1日

大阪法務局

登記官

建物図面
各階平面図

1-12

家屋番号

472番

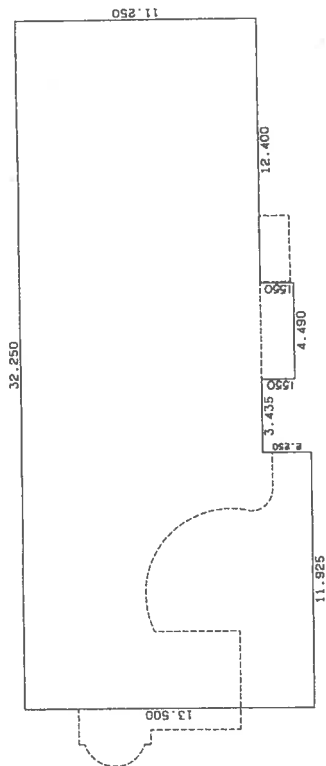
建物の所在

江戸川区葛西1丁目472番地 475番地 474番地 487番地 3/3
換地 江戸川区葛西1丁目予定地 35番地 24 35番地 6

江戸川区東葛西六丁目 番地12 1番地19 番地11

附属建物 符号1

地下1階



床面積

8.104 x 6.604 = 53.518816
合計 53.518816
床面積 53.51 m²

床面積

11.925 x 13.500 = 160.987500
3.435 x 11.250 = 38.543750
4.490 x 12.800 = 57.472000
12.400 x 11.250 = 139.500000
合計 396.603250
床面積 396.60 m²

055679

単位・メートル

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

H3.12.25
単位・メートル

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです