

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	296, 860, 000 237, 488, 000	一括	59, 372, 000	不明	不明
1	245, 500, 000				
2	51, 360, 000				



物件目録

1 所 在 千代田区神田佐久間町三丁目

地 番 37番23

地 目 宅地

地 積 195.96平方メートル

共有者 A 持分10分の3

共有者 B 持分10分の3

共有者 C 持分10分の3

共有者 D 持分10分の1

2 所 在 千代田区神田佐久間町三丁目37番地23

家屋 番号 37番23の1

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積 1階 15.64平方メートル

2階 126.83平方メートル

3階 126.83平方メートル

4階 126.83平方メートル

5階 126.83平方メートル

(現況)

種 類 店舗・事務所

床 面 積 1階 約141平方メートル

2階 126.83平方メートル

3階 126.83平方メートル

4階 126.83平方メートル

5階 126.83平方メートル

共有者 A 持分1000分の335

共有者 B 持分1000分の335

共有者 C 持分1000分の330

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 13 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 2】

別紙賃借権目録記載のとおり

(1) 別紙賃貸借目録の番号欄記載 4 につき、上記賃借権は最先の定期建物賃借権と認められる。上記賃借人に対し賃貸借の終了を対抗するには、借地借家法 38 条 6 項所定の通知をする。

(2) 上記(1)を除くその余の番号欄記載の番号につき、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

【物件番号 2】

(1) 5 階北側奥部分 (別紙建物間取図の斜線部分) につき、有限会社由良が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

(2) 屋上部分につき、楽天モバイル株式会社が占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

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 千代田区神田佐久間町三丁目

地 番 37 番 23

地 目 宅地

地 積 195.96 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 3

共有者 B 持分 10 分の 3

共有者 C 持分 10 分の 3

共有者 D 持分 10 分の 1

2 所 在 千代田区神田佐久間町三丁目 37 番地 23

家屋 番号 37 番 23 の 1

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積	1 階	15.64 平方メートル
	2 階	126.83 平方メートル
	3 階	126.83 平方メートル
	4 階	126.83 平方メートル
	5 階	126.83 平方メートル

(現況)

種 類 店舗・事務所

床 面 積	1 階	約 141 平方メートル
	2 階	126.83 平方メートル
	3 階	126.83 平方メートル
	4 階	126.83 平方メートル
	5 階	126.83 平方メートル

共有者 A 持分 1000 分の 335

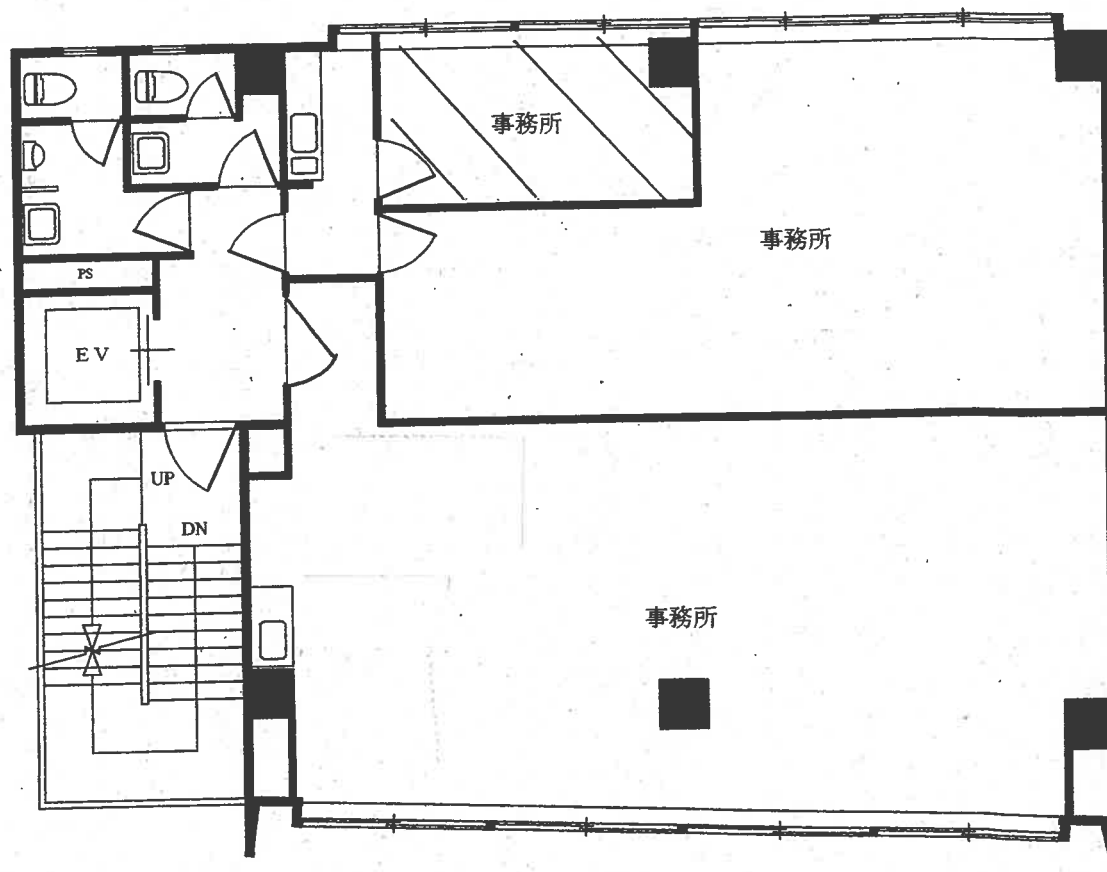
共有者 B 持分 1000 分の 335

共有者 C 持分 1000 分の 330



賃借権目録

番号	範囲	賃借人	期限	賃料	賃料前払	敷金	保証金	特約
1	1階浅草橋側(1F-A)	有限会社水野治療院	令和9年6月30日まで	月額396,000円	なし	なし	2,052,000円	保証金につき、契約時に賃料の2か月分(消費税別途)を償却
2	1階秋葉原側(1F-CD)	有限会社水野治療院	令和9年10月31日まで	月額484,000円	なし	なし	3,344,000円	保証金につき、契約時に賃料の2か月分(消費税別途)を償却
3	2階	株式会社南テック	令和9年8月31日まで	月額605,000円	なし	4,000,000円	なし	敷金につき、契約終了時に最終賃料の2か月分相当額を償却
4	3階	Aegis株式会社及びマーキュリー株式会社	令8年11月30日まで	月額627,000円	なし	なし	4,560,000円	保証金につき、解約時に賃料の2か月分を償却
5	4階南側(4FB号室)	有限会社ウエンブレ	令和9年10月31日まで	月額328,900円	なし	なし	2,240,000円	保証金につき、賃料の2か月相当額(消費税別途)を償却
6	4階北側(4FA号室)	株式会社パワーズ	令和9年5月15日まで	月額286,440円	なし	1,400,000円	なし	敷金につき、契約終了時に最終賃料の2か月相当額を償却
7	5階南側(502号室)	有限会社アカウンティング・サポート	令和8年9月15日まで	月額297,000円	なし	3,191,400円	なし	敷金につき、契約終了時に最終賃料の2か月分相当額を償却
8		E	令和9年6月30日まで	月額33,000円	なし	180,000円	なし	賃料及び敷金は有限会社アカウンティング・サポートの賃料及び敷金にそれぞれ含まれている。
9	5階北側(5階A室)	株式会社ボイドルーターシステムズ	令和11年6月30日まで	月額220,000円	なし	1,600,000円	なし	敷金につき、解約時に最終賃料の2か月分相当額(消費税別途)を償却



5 階

←○: 写真撮影位置と方向

令和8年（ケ）第23号
令和8年4月15日受理
令和8年5月26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 白石 圭

物 件 目 録

1 所 在 千代田区神田佐久間町三丁目

地 番 37番23

地 目 宅地

地 積 195.96平方メートル

共有者 A 持分10分の3

共有者 B 持分10分の3

共有者 C 持分10分の3

共有者 D 持分10分の1

2 所 在 千代田区神田佐久間町三丁目37番地23

家屋 番号 37番23の1

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積	1階	15.64平方メートル
	2階	126.83平方メートル
	3階	126.83平方メートル
	4階	126.83平方メートル
	5階	126.83平方メートル

共有者 A 持分1000分の335

共有者 B 持分1000分の335

共有者 C 持分1000分の330



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	千代田区神田佐久間町三丁目37番地23 由良ビル (住居表示未実施)				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (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	☒ 下記建物共有者ら ☐ 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	なお、北側は区道 (なお、幅員4メートル未満のため、セットバックをすることで建築基準法42条1項1号に該当) に、南側は区道 (建築基準法42条1項1号に該当) にそれぞれ接面している。				
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：店舗・事務所 ☐ 構造： ☒ 床面積：(現況) 1階 約141平方メートル				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：
{	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事務所又は店舗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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			{	地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日				

(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 (消費税込) 敷金等	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
2	1階浅草橋側 (1F-A) 有限会社水 野治療院	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・7・1 自 R7・7・1 至 R9・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 396,000 円 □敷 ■保 2,052,000 円	次欄の契約と併せて1つの 店舗 (カフェ) として営業 している。 保証金については契約時に 賃料2か月分 (消費税別途) を償却する旨の特約あり。
2	1階秋葉原側 (1F-CD) 有限会社水 野治療院	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 元・11・1 自 R7・11・1 至 R9・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 484,000 円 □敷 ■保 3,344,000 円	前欄の契約と併せて1つの 店舗 (カフェ) として営業 している。 保証金については契約時に 賃料2か月分 (消費税別途) を償却する旨の特約あり。
2	2階 株式会社南 テック	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H9・9・1 自 R7・9・1 至 R9・8・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 605,000 円 ■敷 □保 4,000,000 円	敷金については契約終了時 に最終賃料の2か月分相当 額を償却する旨の特約あ り。
2	3階 Aegis株式 会社及びマーキ ュリー株式会社	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・12・16 自 R6・12・1 至 R8・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 627,000 円 □敷 ■保 4,560,000 円	定期建物賃貸借 (2年) だが、 終了通知なし。賃借人はAeg is (株) で、マーキュリー (株) から 令和7年1月20日付け同居 申請が出ているが、占有実態か らAegis (株) との共同占有 と判断した。貸主は契約書上 (有) 由良となっているが、共 有者全員が貸主となっている。 解約時に賃料の2か月分を償 却する旨の特約あり。
2	4階南側 (4FB 号室) 有限会社ウ エンブレ	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 元・11・1 自 R7・11・1 至 R9・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 328,900 円 □敷 ■保 2,240,000 円	保証金につき、賃料の2か 月分相当額 (消費税別途) を償却する旨の特約あり。
2	4階北側 (4FA 号室) 株式会社パ ワーズ	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H25・5・16 自 R7・5・16 至 R9・5・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 286,440 円 ■敷 □保 1,400,000 円	敷金につき、契約終了時に 最終賃料の2か月分相当額 を償却する旨の特約あり。

※ 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

(3 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 (消費税込) 敷金等	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
2	5階南側 (502号室) 有限会社アカウント ティング・サポ ート	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H5・1・7 自 R6・9・16 至 R8・9・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 297,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 3,191,400 円	左記の賃料はEの賃料 33,000 円を含み、左記敷金についても Eの敷金 180,000 円を含んでい る。敷金につき、契約終了時に 最終賃料の2か月分相当額を 償却する旨の特約あり。
2	5階南側 (502号室) E	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・7・1 自 R7・7・1 至 R9・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 33,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 180,000 円	Eから占有の範囲は南西側の 事務机一個分の区画である旨 の主張があるも、占有実態から (有)アカウントティング・サポ ートとの共同占有と判断した。な お、前欄のとおり、賃料及び敷 金は上記会社と併せて支払っ ている。
2	5階北側 (5階A室) 株式会社ボイ ドルーターシ ステムズ	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・7・1 自 R7・7・1 至 R11・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 220,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 1,600,000 円	当初定期建物賃貸借 (4年) だ が、令和7年4月30日付けで 再契約 (ただし、借地借家法第 38条3項に基づく書面は存 在しない) あり。解約時に最 終賃料の2か月分相当額 (別途 消費税) を償却する旨の特約あ り。
2	5階北側奥 有限会社由 良	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	S48・12・24 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	南由良は本件土地建物の共有 者であるBが代表を務める会 社 (土地建物共有者C及び土地 共有者Dはいずれも取締役) で あり、本件建物の管理を行って いる。
2	屋上 楽天モバ イル株式 会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R元・7・1 自 R6・7・1 至 R11・6・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 231,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	基地局設備設置許諾契約 基地増設工事に伴い、 R4.7 分月から使用料が月額 165,000 円から 231,000 円 に変更。使用料に加え設備 の電力供給に伴う電気料金の 支払あり。
	☐ 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

(4 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 (土地建物共有者及び有限会社由良代表者)	私は親族で経営している有限会社由良の代表者で、同社において本件建物の管理を行っています。この5階の北側奥の部屋は同社の事務所として使用しており、占有原因としては私を含む共有者らから使用貸借している形になるかと思われますが、契約書等は特にありません。表看板に表示されている「株式会社由良商店」とありますが、現在は存在しない会社です。建物の不具合は特段ありません。 (令和8年4月20日面接聴取)
G (有限会社アカウンティング・サポート代表者)	5階502号室は、当社とE税理士とで区画を分けて共同で使用しており、家賃については当社でまとめて支払いをしています。オーナーとE税理士との当初の賃貸借契約書は存在しますが、同じ部屋の一部区画の話なので、その後の更新については、事実上、オーナーと当社との間の賃貸借契約にまとめる形になっています。E税理士からは賃料297,000円のうち、33,000円を支払ってもらっています。なお、外看板等にF税理士事務所の表示もありますが、現在はE税理士に代わっているため、現在F税理士は502号室を使用していません。また、建物の不具合は特段ありません。 (令和8年5月8日面接聴取)
H (有限会社ウエンブレ秋葉原支店長)	4階南側のこの部屋は、プロ用のバトミントン用品を扱っている店舗です。建物の不具合は特段ありません。 (令和8年5月8日面接聴取)
I (株式会社パワーズ従業員)	4階北側のこの部屋は、当社秋葉原営業所の事務所として使用しています。建物の不具合は特段ありません。 (令和8年5月8日面接聴取)
J (Aegis株式会社代表者)	3階のこの部屋は、当社及びマーキュリー株式会社の2社で、それぞれ明確に区画を分けることなく共同して使用しており、賃料は両社で折半して支払っています。建物の不具合は特段ありません。 (令和8年5月8日面接聴取)
K (株式会社南テック代表者)	2階のこの部屋は、当社の事務所として使用しています。登記上の本店所在地も同じです。集合ポストには「有限会社南電設工業東京事務所」とありますが、こちらも私が代表を務める会社であり、同居している形になります。建物の不具合はないかとのことですが、現在エアコンの排水管が詰まって水漏れが発生しているため、現在オーナーに対応をしてもらっています。それ以外の不具合は特段ありません。 (令和8年5月8日面接聴取)
L (有限会社水野治療院代表者)	1階のフロアは令和元年11月1日に1階の1F—CD区画のみを借りていましたが、令和3年7月1日から同階の1F—A区画も借りています。そして、二つの区画を一つの店舗として使用しており、店内に置いてあるボードゲームを遊ぶことができるカフェを営業しています。建物の不具合は特段ありません。 (令和8年5月8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

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
M (株式会社ボイドルーター システムズ従業員)	5階北側のこの部屋は、当社の事務所として使用していますが、普段は誰も在室していません。建物の不具合は特段ありません。 (令和8年5月8日面接聴取)
B (土地建物共有者及び有 限会社由良代表者)	本件土地に関し、隣地所有者との境界上の争いはありません。本件建物のアスベスト調査については、ビル全体については実施していません。ただ、3階部分については令和6年9月に改修工事を行うために検査を実施したところ、検査結果は不検出でした。環境ビルメンテナンス株式会社作成の「アスベスト建材分析結果報告書」を提示します。また、5階北側の部屋の定期建物賃借契約の再契約をした際に借地借家法第38条3項に基づく書面を交付しているかとのことです。が、同書面を所持していないので交付していないと思います。 (令和8年5月8日面接聴取)
E (5階南側(502号室)占 有者)	私は5階502号室の一部である事務机一つ分のスペースを借りて税理士事務所を営んでいます。当初はオーナーと賃貸借契約を締結しましたが、その後は明示的な更新契約は行わずに、オーナーの了解を得て使用を継続しています。家賃については有限会社アカウンティング・サポートに33,000円を支払って、同社からオーナーに対してまとめて支払ってもらっています。 (令和8年5月11日電話聴取)
N (株式会社ボイドルーター システムズ従業員)	集合ポストには当社の名称のみならず「合同会社サークルスロー」、「株式会社ノヴァメディカルサービス」の表示もありますが、この2社はいずれも当社のグループ会社であり、郵便物の受け取りだけのために表示されているだけであって、5階北側(5階A室)は当社のみが使用しています。 (令和8年5月15日電話聴取)
C (土地建物共有者及び有 限会社由良役員)	本件建物は、有限会社由良が管理している自主管理物件です。以前は管理費等を別で徴収していましたが、現在は全て賃料に含めています。全ての賃料は有限会社由良の口座に振り込まれる形になっていますが、それから経費等を差し引いた上で、共有者全員に分配する形をとっています。3階部分の貸主は契約書上有限会社由良となっていますが、貸主は共有者全員であって、これを上記分配の例外とはしていません。1階部分については、確認をしたところ、平成4年頃に通リ抜け駐車スペースだったところを、部屋として使用できるように改修したようです。また、5階南側(502号室)については、Eと形式上賃貸借契約を締結していますが、実態としては直接の賃料や敷金の授受関係はありません。ただ、Eの使用については賃貸人としても了承しているところで、有限会社アカウンティング・サポートを通じて賃料や敷金の交付をまとめて受けており、同社との契約関係に包摂される形でEとの契約関係も継続しているものと考えています。 (令和8年5月18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

(6枚目)

執行官の意見

1. 本件土地建物の位置関係、形状等は、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の土地上に物件2の建物(由良ビル)が建てられていた。本件建物の各階は、1階から5階まではエレベーター及び外階段でつながっていた。なお、1階部分は増築されているため、2枚目のとおり現況の床面積が登記記録上の床面積と異なっている。また、本件建物の3階部分につき令和6年9月にアスベスト調査を実施して不検出という結果だったようであるが、そのほかの部分についてアスベスト建材を使用しているかは不明である。
3. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件建物の外看板等には、2階に「株式会社南テック」及び「(有)南電設工業 東京支店」(シール貼付)、4階に「株式会社パワーズ秋葉原営業所」、5階に「株式会社由良商店」、「(有)アカウンティング・サポート」、「E税理士事務所」及び「F税理士事務所」(シール貼付)とそれぞれ表示されていたが、それ以外は空欄であった。
 - ② 集合郵便受け箱は2カ所存在した。まず、建物の外側に設置された郵便受けは9個あり、「有限会社由良」と表示されたものが2つ、「JELLY JELLY CAFE」と表示されたものが1つ存在したが、それ以外は何も表示されていなかった。次に、建物の内側に設置された郵便受けは6個あり、「ウエンブレ」并表示されているもの、「3F」(シール貼付)并表示されているもの、「株式会社ボイドルーターシステムズ」と小さい字のシールで「合同会社サークルスロー」及び「株式会社ノヴァメディカルサービス」と表示されているもの、「E税理士事務所」、「F税理士事務所」及び「有限会社アカウンティング・サポート」と表示がされているもの、「株式会社パワーズ秋葉原営業所」と表示されているもの、「有限会社南電設工業東京事務所」及び「株式会社南テック」と表示されているものが存在した。
 - ③ エレベーター付近には案内板が設置されており、1Fに「JELLY JELLY CAFE」、2Fに「株式会社南テック」、3Fは空欄、4Fに「株式会社パワーズ」及び「ウエンブレ」、5Fに「由良」、「E税理士事務所」、「F税理士事務所」及び「有限会社アカウンティング・サポート」とそれぞれ表示されていた。
 - ④ 初回臨場時には1階、2階、3階、4階北側(4FA号室)、5階北側奥、5階南側(502号室)に代表者又は従業員が在室していたが、そのほかは不在であった。立入調査時には全室在室しており、各室の在室者から前記関係人の陳述等欄記載のとおり聴取した。
 - ⑤ 2階部分につき、有限会社南電設工業については、実際の建物の使用状況から、郵便受けに名称が表示されているだけであって占有はしていないものと判断した。そして、5階北側(5階A室)につき、合同会社サークルスロー及び株式会社ノヴァメディカルサービスについては、いずれも郵便受けに表示されているだけで占有はしていないものと判断した。
4. 本件建物の占有関係は、上記現場の状況、前記関係人の陳述、提出された回答書及び契約書等の写し又は提示された契約書等から、本報告書2枚目ないし4枚目に記載のとおり認定した。

以上

(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)

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4月20日 12:45-16:45	物件所在地	☒ 物件確認、 ☒ 物件調査、 ☒ 占有調査、 ☒ 写真撮影、 ☒ 臨場日時通知書兼照会書投函 ☒ 土地建物共有者Bから面接聴取
令和8年4月28日 : :	当庁	☒ 楽天モバイル株式会社に対し照会書送付
令和8年5月8日 12:45-15:05	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査（立入調査） ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人同行 ☒ G、H、I、J、K、L、M及びBから面接聴取
令和8年5月11日 : :	当庁	☒ 5階南側（502号室）占有者Eから電話聴取
令和8年5月15日 : :	当庁	☒ 5階南側（5階A室）占有会社従業員Nから電話聴取
令和8年5月18日 : :	当庁	☒ 土地建物共有者Cから電話聴取
年 月 日 : :		

(特記事項)

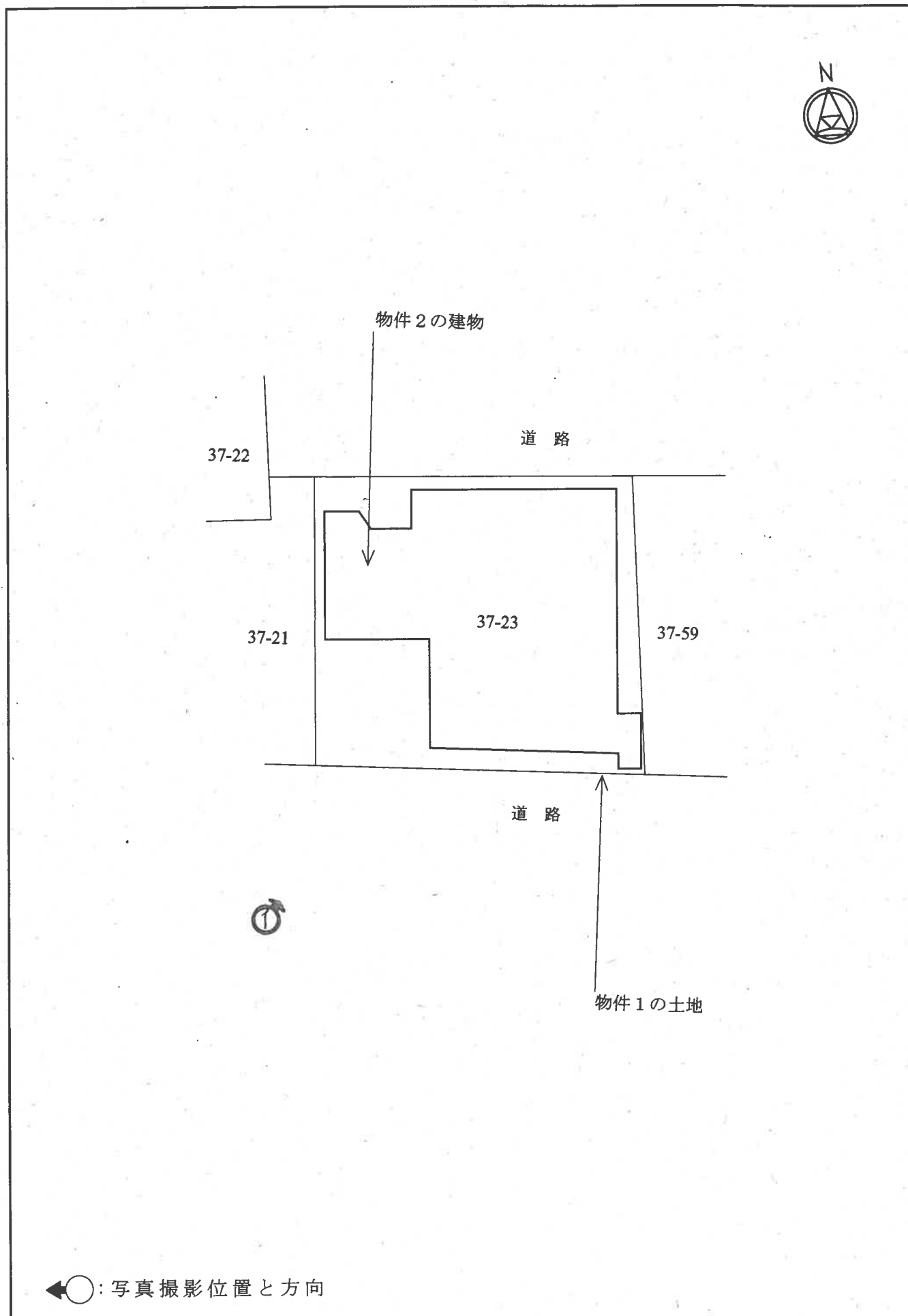
☒ 令和8年5月8日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。

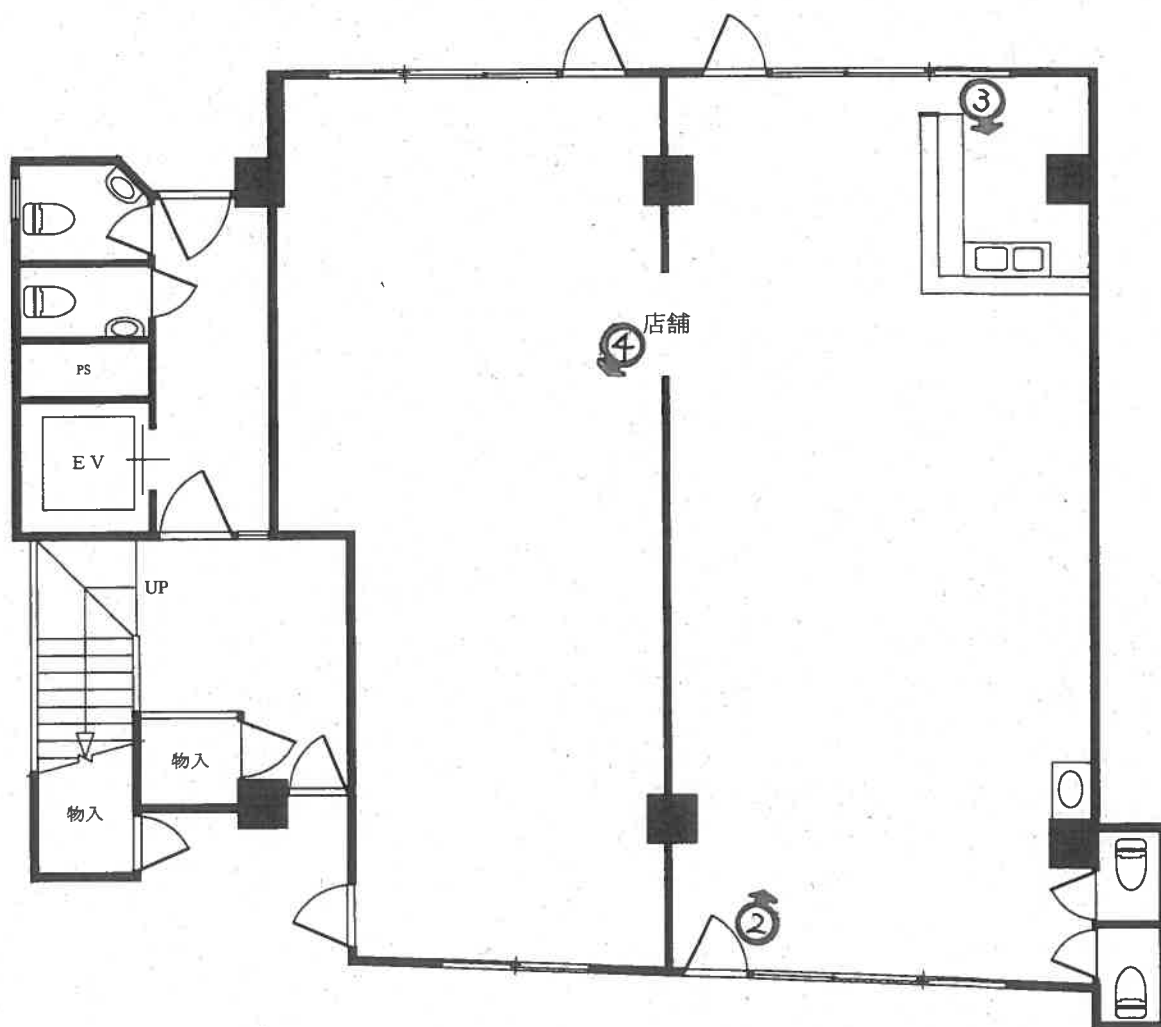
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真12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
(8 枚目)

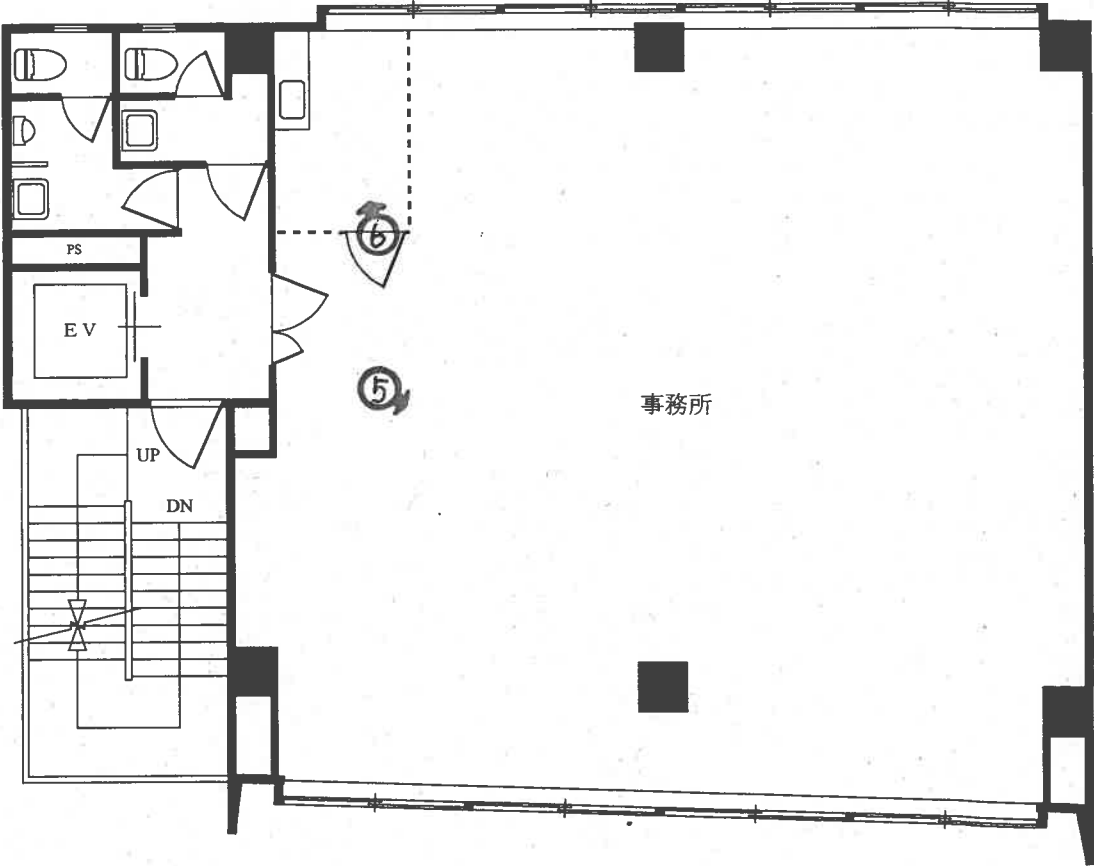




現況床面積 約141㎡

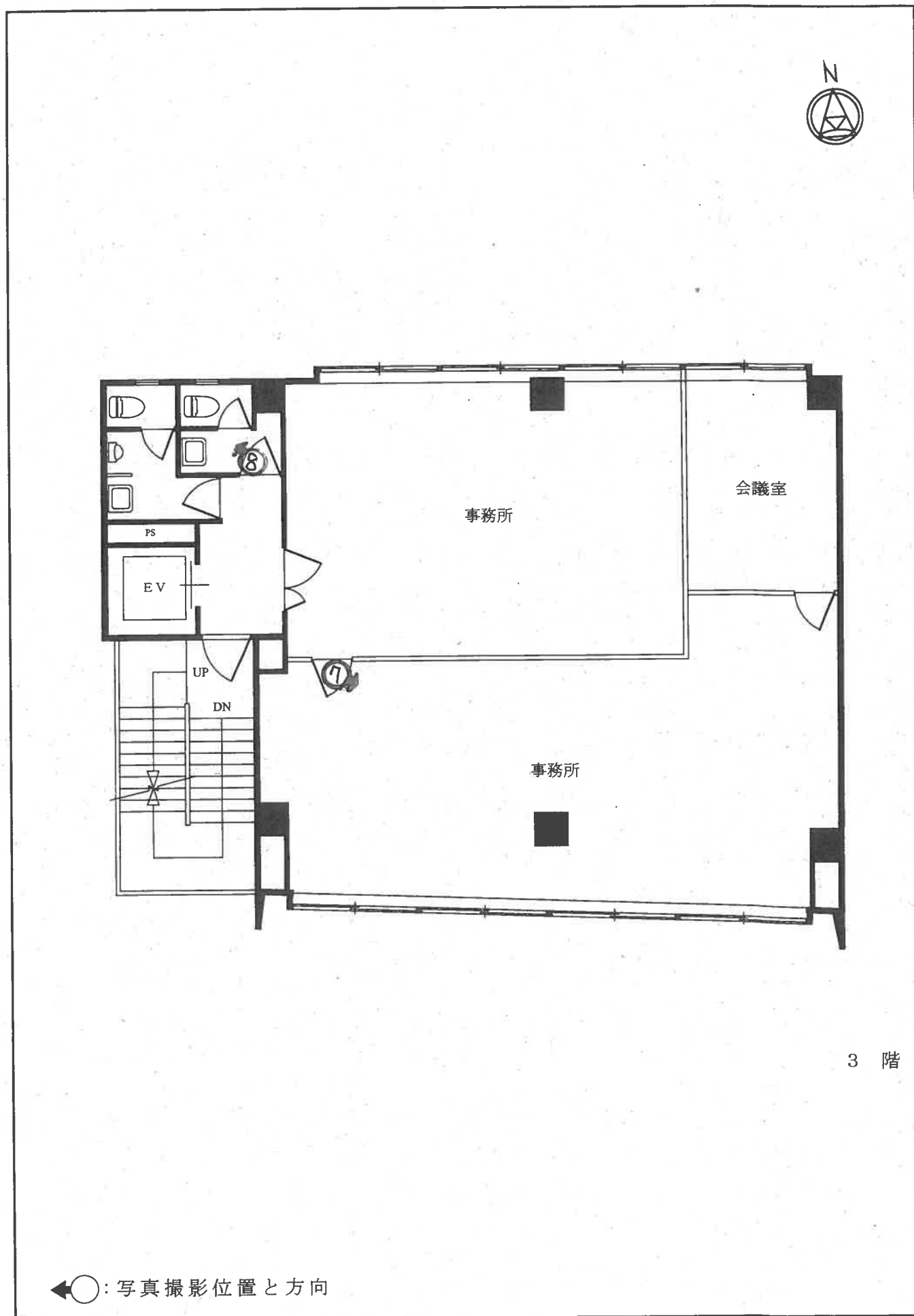
1 階

◀○: 写真撮影位置と方向



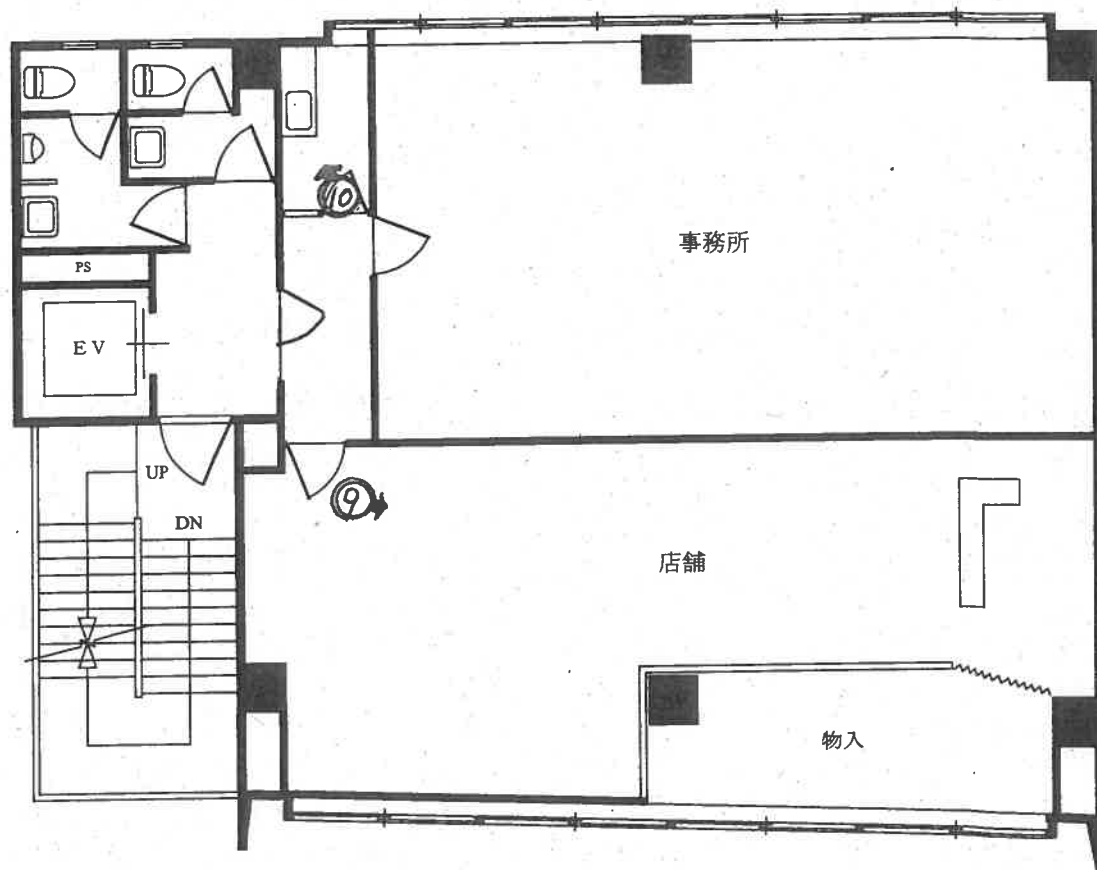
2 階

←○: 写真撮影位置と方向



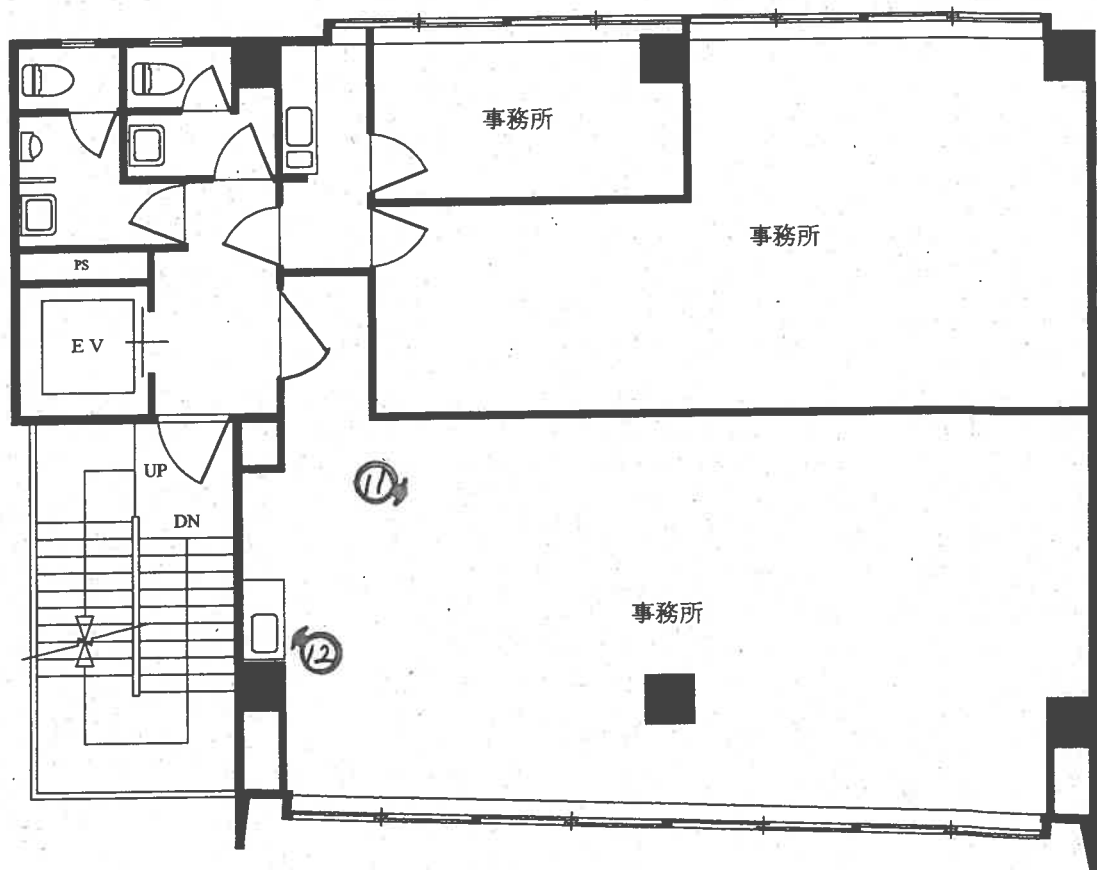
3 階

←○: 写真撮影位置と方向



4 階

←○: 写真撮影位置と方向



5 階

←○: 写真撮影位置と方向

01



02



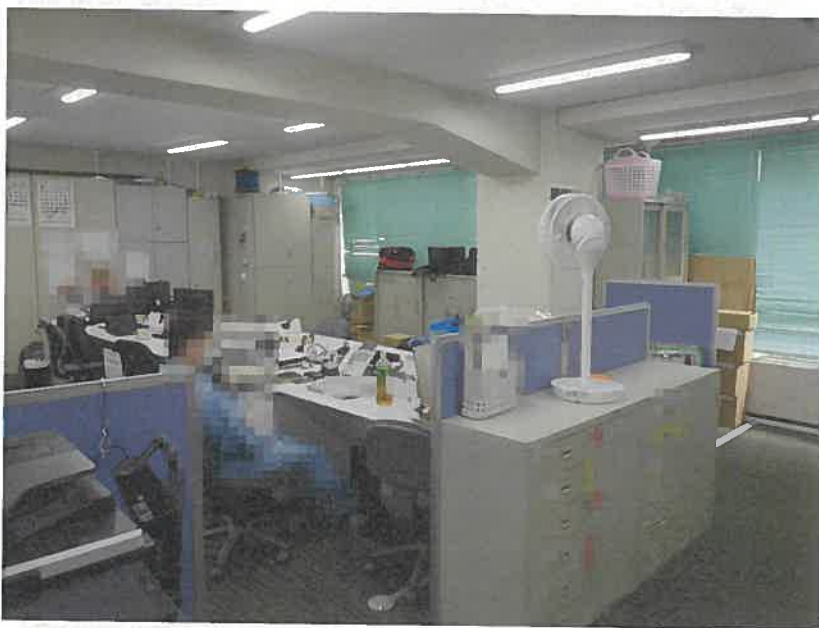
03



04



05



06



07



08



09



10



11



12



令和 8 年（ケ）第 23 号
令和 8 年 5 月 8 日 現地調査
令和 8 年 6 月 1 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

一 括 価 格	
金 296,860,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 245,500,000 円
物件2（建物）	金 51,360,000 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		(住居表示未実施) 千代田区神田佐久間町三丁目37番地23 (建物名) 由良ビル (種類) 店舗・事務所 (床面積) 1階 約141㎡(内約125.36㎡増築) 2階 126.83㎡ 3階 126.83㎡ 4階 126.83㎡ 5階 126.83㎡ 延 約 648.32㎡
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 千代田区神田佐久間町三丁目

地 番 37 番 23

地 目 宅地

地 積 195.96 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 3

共有者 B 持分 10 分の 3

共有者 C 持分 10 分の 3

共有者 D 持分 10 分の 1

2 所 在 千代田区神田佐久間町三丁目 37 番地 23

家屋 番号 37 番 23 の 1

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積 1 階 15.64 平方メートル

2 階 126.83 平方メートル

3 階 126.83 平方メートル

4 階 126.83 平方メートル

5 階 126.83 平方メートル

共有者 A 持分 1000 分の 335

共有者 B 持分 1000 分の 335

共有者 C 持分 1000 分の 330

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	東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅の東方約165m(1番出入口からの道路距離及び方位、徒歩約2分)、千代田区神田佐久間町三丁目37番地に位置する。 * 「秋葉原」駅は、上記路線駅その他、JR山手線等、首都圏新都市鉄道つくばエクスプレスの駅がそれぞれあり、乗り換え駅になっている。 * 都営新宿線「岩本町」駅の北東方約390m(道路距離、徒歩約5分)に位置している。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幅員約4.5m区道沿いに、事務所ビル(店舗付あり)、飲食店等が建ち並ぶ駅に近い商業地域。	
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 蔽 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 千代田区駐車場整備地区 神田佐久間町地区地区計画 * 地区計画により、建物用途の制限、敷地面積の最低限度、容積率の最低限度、最高限度等が決められている。 千代田区景観まちづくり計画：神田地域 ※上記のほかに建物を規制する内容が存する可能性があるため、役所にて確認すること。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	195.96㎡ ほぼ長方形 約15m(南側)・約13.5m ほぼ平坦 画地の北側部分でセットバックが必要である。
接面道路の状況等	南側現況幅員約4.5m舗装公衆用道路 (特別区道千第765号、建築基準法第42条1項1号) 北側現況幅員約3.8m舗装公衆用道路 〔特別区道千第764号、建築基準法第42条1項1号(※)〕 にはほぼ等高に接面する二方路の画地。 ※千代田区役所によると、本件土地と北側及び南側で接面する区道との境界確定(官民査定)の調査は行われていない。境界確定が行われておらず、幅員が4m未満の場合でも、4mになるようセットバックをすることで、建築基準法第42条1項1号扱いは変わらないとのことである。	

土地の利用状況等	本件土地は、物件2の建物の敷地等として使用している。 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	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	・Bによると『周囲の土地所有者との境界上の争いはない。』とのことである。 ・千代田区ハザードマップによると、洪水及び高潮の浸水情報がある。	

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分	主である建物 (建物名：由良ビル)		
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48年12月24日新築 約52年 約3年	
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 吹付タイル等 ビニールクロス貼、塗り壁等 ボード、ビニールクロス貼等 フローリング、カーペットタイル等 エレベーター、集合郵便受 (2カ所)、水道、電気、都市ガ ス、流し台、トイレ等 なし	
床 面 積 (現 況)	1階 約141㎡ (内約125.36㎡増築) 2階 126.83㎡ 3階 126.83㎡ 4階 126.83㎡ 5階 126.83㎡ 延 約 648.32㎡ * 増築時期については、特記事項④参照		
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	店舗・事務所 1 階浅草橋側 (1F-A)：店舗 1 階秋葉原側 (1F-CD)：店舗 2 階：事務所 3 階：事務所×2+会議室 4 階南側 (4FB 号室)：店舗 4 階北側 (4FA 号室)：事務所 5 階南側 (502 号室)：事務所 5 階北側 (5 階 A 室)：事務所 5 階北側奥：事務所	
品 等	普通		
保 守 管 理 の 状 態	普通 (建物の不具合等については、占有者より、特段問題がないとの回答 がほとんどであった。 但し、2階については、Kによると『エアコンの排水管が詰まって水 漏れが発生しているので、現在オーナーに対応してもらっている。』 とのことである。 自主管理物件であるが、特に指摘するような傷みや汚れなどは見受け られなかった。)		
建 物 の 利 用 状 況	8～11 頁《建物の占有者等の状況一覧》のとおり		

特 記 事 項	① 本件建物は旧耐震建物である。 ② 本件建物は、基準容積率 (270%) を超えて建てられている。 ③ B及びCによると『本件建物は、有限会社由良 (Bが代表者) が管理している自主管理物件』とのことである。 ④ Cによると、『1階部分については、確認したところ、平成4年頃に通り抜け駐車スペースだったところを、部屋として使用できるように改修したようである。』とのことである。 ⑤ Bによると、『ビル全体のアスベスト調査は実施していないが、3階部分については、令和6年9月に改修工事を行うために検査したところ、検査結果は不検出』とのことである。 他の場所については、アスベストの使用に関して目視では確認できなかった。ただし、成形材に含まれている可能性はゼロではなく、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。
---------	---

《建物の占有者等の状況一覧》

占有 範囲	賃貸人	賃借人 (占有者)	占有開始日	現在の 契約期間	月額賃料 (円)	保証金 (円)
1階 浅草橋側 (1F-A)	共有者	有限会社 水野治療院	R3. 7. 1	R7. 7. 1 ～ R9. 6. 30	396, 000 (消費税込)	2, 052, 000
占有権 原：賃借権 更新種別：合意更新 占有状況：有限会社水野治療院が、店舗(カフェ)として使用し占有している。 その他：①次欄の契約と併せて1つの店舗(カフェ)として営業している。 Lによると『令和元年11月1日に1階の1F-CD区画のみ(次欄)を借り、令和3年7月1日から、同階1F-A区画も借りて、現在は二つの区画を一つの店舗として使用している。』とのことである。 ②保証金については契約時に賃料2か月分(消費税別途)を償却する旨の特約あり。						
占有 範囲	賃貸人	賃借人 (占有者)	占有開始日	現在の 契約期間	月額賃料 (円)	保証金 (円)
1階 秋葉原側 (1F-CD)	共有者	有限会社 水野治療院	R元. 11. 1	R7. 11. 1 ～ R9. 10. 31	484, 000 (消費税込)	3, 344, 000
占有権 原：賃借権 更新種別：合意更新 占有状況：有限会社水野治療院が店舗(カフェ)として使用し占有している。 その他：①前欄の契約と併せて1つの店舗(カフェ)として営業している。 ②保証金については契約時に賃料2か月分(消費税別途)を償却する旨の特約あり。						
占有 範囲	賃貸人	賃借人 (占有者)	占有開始日	現在の 契約期間	月額賃料 (円)	敷金 (円)
2階	共有者	株式会社 南テック	H9. 9. 1	R7. 9. 1 ～ R9. 8. 31	605, 000 (消費税込)	4, 000, 000
占有権 原：賃借権 更新種別：合意更新 占有状況：株式会社南テックが事務所として使用し占有している。 その他：①Kによると『集合ポストに有限会社南電設工業東京事務所とあるが、こちらも自分が代表を務め、株式会社南テックと同居している形になる。』とのことである。 現況調査報告書によると、有限会社南電設工業東京事務所は株式会社南テックの占有補助者に過ぎないものと判断したとのことである。 ②敷金については契約終了時に最終賃料の2か月分相当額を償却する旨の特約あり。						

占有範囲	賃貸人	賃借人 (占有者)	占有開始日	現在の 契約期間	月額賃料 (円)	保証金 (円)
3階	共有者	A e g i s株 式会社及び マーキュリー 株式会社	R6. 12. 16	R6. 12. 1 ～ R8. 11. 30	627, 000 (消費税込)	4, 560, 000

占有権原：賃借権

占有状況：A e g i s(株)及びマーキュリー(株)が事務所として使用し共同占有している。

その他：①定期建物賃貸借(2年)だが、終了通知なし。

②現況調査報告書によると、賃借人はA e g i s(株)である。なお、マーキュリー(株)については、令和7年1月20日付け同居申請もあるが、関係人の陳述及び占有実態からA e g i s(株)との共同占有と判断したとのことである。

③Jによると『当社及びマーキュリー(株)の2社で、それぞれ明確に区画を分けることなく共同で使用している。賃料は両社で折半して支払っている。』とのことである。

④解約時に賃料の2か月分を償却する旨の特約あり。

占有範囲	賃貸人	賃借人 (占有者)	占有開始日	現在の 契約期間	月額賃料 (円)	保証金 (円)
4階南側 (4FB号室)	共有者	有限会社ウエ ンブレ	R元. 11. 1	R7. 11. 1 ～ R9. 10. 31	328, 900 (消費税込)	2, 240, 000

占有権原：賃借権

更新種別：合意更新

占有状況：①有限会社ウエンブレが店舗(秋葉原支店)として使用し占有している。

②保証金につき、賃料の2か月分相当額(消費税別途)を償却する旨の特約あり。

占有範囲	賃貸人	賃借人 (占有者)	占有開始日	現在の 契約期間	月額賃料 (円)	敷金 (円)
4階北側 (4FA号室)	共有者	株式会社パワ ーズ	H25. 5. 16	R7. 5. 16 ～ R9. 5. 15	286, 440 (消費税込)	1, 400, 000

占有権原：賃借権

更新種別：合意更新

占有状況：①株式会社パワーズが秋葉原営業所の事務所として使用し占有している。

②敷金につき、契約終了時に最終賃料の2か月分相当額を償却する旨の特約あり。

占有範囲	賃貸人	賃借人 (占有者)	占有開始日	現在の 契約期間	月額賃料 (円)	敷金 (円)
5階南側(502 号室)	共有者	有限会社アカ ウンティン グ・サポート	H5. 1. 7	R6. 9. 16 ～ R8. 9. 15	297, 000 (消費税込)	3, 191, 400

占有権原：賃借権
 更新種別：合意更新
 占有状況：有限会社アカウンティング・サポートが502号室を事務所として使用し占有している。
 その他：①次欄のとおりEと共同で使用している。上記の賃料はEの賃料33,000円を含み、敷金についても180,000円を含んでいる。
 ②敷金につき、契約終了時に最終賃料の2か月分相当額を償却する旨の特約あり。

占有範囲	賃貸人	賃借人 (占有者)	占有開始日	現在の 契約期間	月額賃料 (円)	敷金 (円)
5階南側(502号室)	共有者	E	R3. 7. 1	R7. 7. 1 ～ R9. 6. 30	33,000 (消費税込)	180,000

占有権原：賃借権
 更新種別：自動更新
 占有状況：Eが502号室を税理士事務所として使用し占有している。
 その他：①前欄のとおり、有限会社アカウンティング・サポートと共同で使用している。
 ②現況調査報告書によると、占有実態から、有限会社アカウンティング・サポートとの共同占有と判断したとのことである。
 ③前欄の通り、賃料及び敷金は有限会社アカウンティング・サポートと併せて支払っている。
 ④Gによると下記のとおりである。
 『E税理士とオーナーとの当初の賃貸借契約書はあるが、同じ部屋の一部区画の話なので、その後の更新は、事実上、オーナーと当社との間の賃貸借契約にまとめる形になっている。なお、外看板等にF税理士事務所の表示があるが、現在はE税理士に代わっているので、F税理士は使用していない。』
 ⑤Cによると、下記の通りである。
 『Eと形式上賃貸借契約を締結しているが、実態としては、直接の賃料や敷金の授受関係はない。Eの使用については、賃貸人として了承しており、有限会社アカウンティング・サポートを通じて賃料や敷金の交付をまとめて受けており、同社との契約関係に包摂される形でEとの契約関係を継続しているものと考えている。』

占有範囲	賃貸人	賃借人 (占有者)	占有開始日	現在の 契約期間	月額賃料 (円)	敷金 (円)
5階北側(5階A室)	共有者	株式会社ボイドルーターシステムズ	R3. 7. 1	R7. 7. 1 ～ R11. 6. 30	220,000 (消費税込)	1,600,000

占有権原：賃借権
 占有状況：株式会社ボイドルーターシステムズが事務所として使用し占有している。
 その他：①定期建物賃貸借(4年)だが、令和7年4月30日付けで再契約あり。
 ②Mによると『事務所として使用しているが、普段は誰も入室していない。』とのことである。
 ③Nによると『集合ポストに同社の名称の他、合同会社サークルスロー、株式会社ノヴ

アメディカルサービスの表示があるが、2社とも同社のグループ会社であり、郵便物の受け取りだけのために表示している。』とのことである。現況調査報告書によると、上記2社とも郵便受けに表示されているだけで、占有していないと判断したとのことである。

④解約時に最終賃料の2か月分相当額(別途消費税)を償却する旨の特約あり。

占有範囲	賃貸人	賃借人 (占有者)	占有開始日	現在の 契約期間	月額賃料 (円)	敷金等 (円)
5階北側奥	共有者	有限会社由良	S48. 12. 24	———	———	———

占有権原：使用借権

* Bによると『自分を含む共有者らから使用貸借している形になると思われる。契約書等は特にない。』とのことである。

占有状況：有限会社由良が事務所として使用し占有している。

その他：①有限会社由良は、本件土地建物の共有者であるBが代表を務める会社(土地建物共有者C及び土地共有者Dはいずれも取締役)である。

②Bによると、『表看板に表示されている株式会社由良商店は、現在は存在しない会社』とのことである。

占有範囲	賃貸人	賃借人 (占有者)	占有開始日	現在の 契約期間	月額賃料 (円)	敷金等 (円)
屋上	共有者	楽天モバイル株式会社	R元. 7. 1	R6. 7. 1 ～ R11. 6. 30	231, 000 (消費税込)	———

占有権原：基地局設備設置許諾契約に基づく。

更新種別：自動更新

占有状況：楽天モバイル(株)が、共有者と基地局設備設置許諾契約を結び、屋上を使用し占有している。

その他：基地増減設工事に伴い、R4. 7月分から使用料が月額165, 000円から231, 000円に変更されている。おって、使用料のほかに設備の電力供給に伴う電気料金の支払いあり。

第5 評価額算出の過程

評価対象不動産は貸家（一部使用借）及びその敷地である。
このため、土地価格に建物価格を加えた積算価格の外に、貸家から得られる賃料等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	1,570,000	×1.03	×195.96	×0.90	=285,200,000

総額 (円) については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 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 千代田5-45

$$\begin{aligned} & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\ & 2,470,000 \text{円/㎡} \times 107.7/100 \times 100/103 \times 100/164 = 1,570,000 \text{円/㎡} \\ & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

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：二方路を補正。

地 域 格 差：公示地等の所在地域は、対象地域に比して、交通接近条件で劣るが、街路条件、行政的条件及び環境条件で優ることから、総合の地域格差を判定した。

イ 個 別 格 差：二方路、セットバックを考慮した。（セットバックは微少につき、格差はつけない。）

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基準容積率オーバーを考慮した。

② 建物価格（物件２）

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ
2	380,000	×648.32	×0.04	=9,850,000

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：登記数量に増築面積を加算した数量。

ウ 現 価 率：

- ・経過年数約52年、経済的残存耐用年数約3年、観察減価率30%（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 = 3年 ÷ (52年 + 3年) × (1 - 0.30) = 0.04 (小数第3位を四捨五入)

2 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	285, 200, 000	×0.2	場所的利益	=57, 040, 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。

3 積算価格

前記1で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。

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	285, 200, 000	-57, 040, 000		=228, 160, 000	77.3
2	(9, 850, 000)	+57, 040, 000)	×1.00	=66, 890, 000	22.7
合 計				295, 050, 000	100

ア 基礎となる価格：前記1①オ及び②エ

イ 土地利用権等価格：前記2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(直接還元法)

目的物件は差押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。

収益価格を試算する方法には、直接還元法とDCF法があり、本件では直接還元法を採用して以下のとおり査定した。

有効総収益(円) ア	総費用(円) イ	純収益(円) ウ	還元利回り エ	収益価格(円) オ
35,946,000	-3,685,000	=32,261,000	÷7.2%	=448,070,000

ア 有効総収益：現在収受している月額支払賃料等をもとに、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

積算価格と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。

積算価格と収益価格は開差が生じた。

本件建物は、築年数は経過しているが、繁華性のある商業地に存するビルである。また、差押に優先する賃借権が付着した建物であり、現行の賃貸借を引き受ける可能性が高いことから、収益価格を重視し、積算価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	295, 050, 000円
② 収 益 価 格	448, 070, 000円
③ 調整後の価格	397, 000, 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、さらに引受債務相当額（敷金等）を考慮して評価額を決定した。

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 (敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) カ
1	397, 000, 000	×77.3	×1.00	×0.80		=245, 500, 000
2	397, 000, 000	×22.7	×1.00	×0.80	- 20, 732, 120	=51, 360, 000
一 括 価 格 (合 計)						296, 860, 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13オ

ウ 市 場 性 修 正：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。

アスベストの有無は不明（3階部屋は除く）のため、こちらに含めた。

オ 引受債務相当額（敷金等）：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。ただし、敷金等の償却については、既に償却済みであることが明らかなもののみを差し引いた。

第6 参考価格資料

地価公示価格 千代田5-4-5

所 在：千代田区神田佐久間町3丁目24番3外
価 格：2,470,000円/m²
位 置：「秋葉原」駅より道路距離約340m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：236m²
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 街 路：北 15m 区道、背面道
用途指定等：商業地域(建蔽率80%、容積率600%)、防火地域
地域の概要：中高層の店舗、事務所ビルの多い商業地域

第7 附属資料

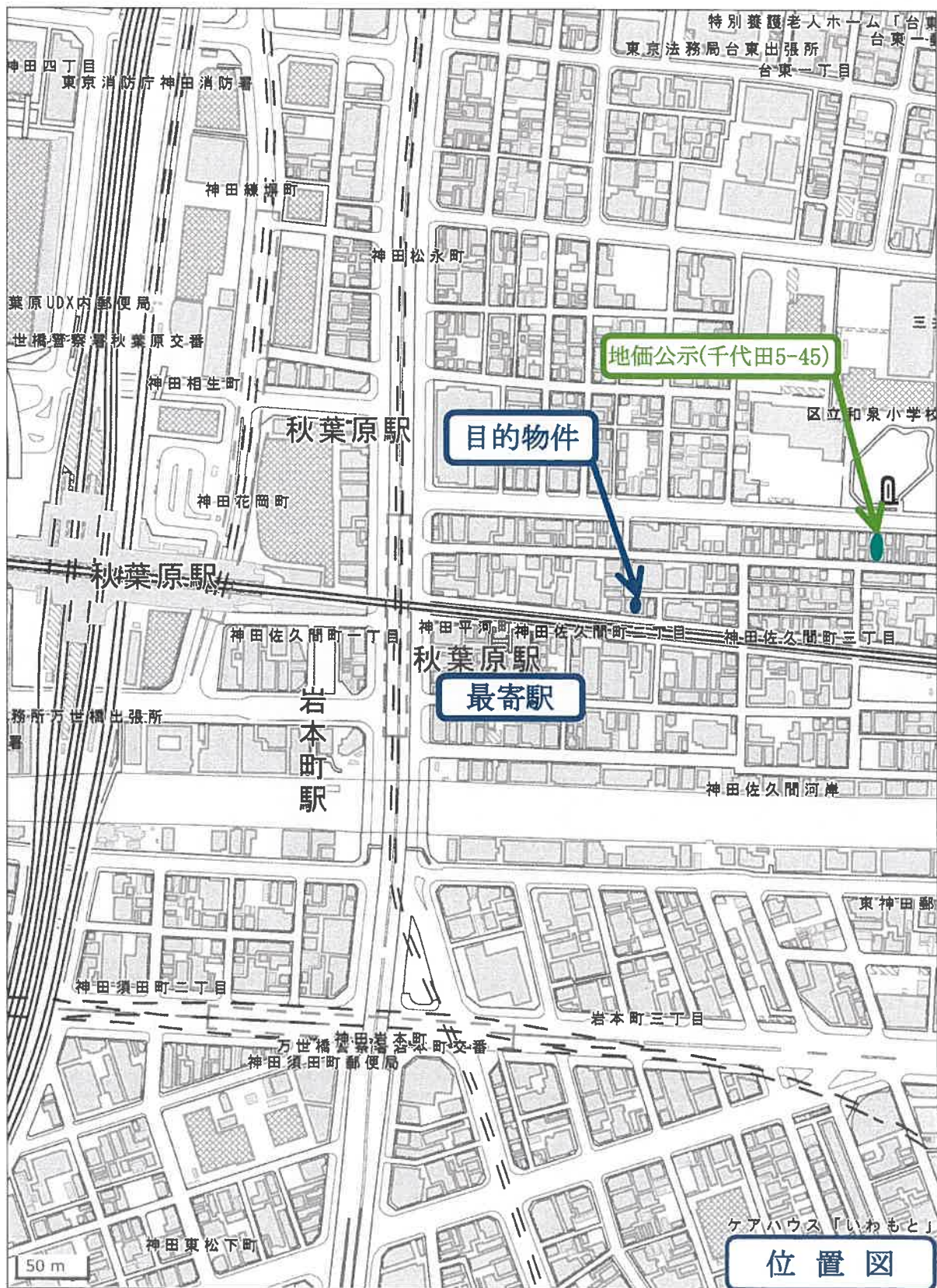
位置図
公図写
建物図面・各階平面図写
土地建物位置関係図

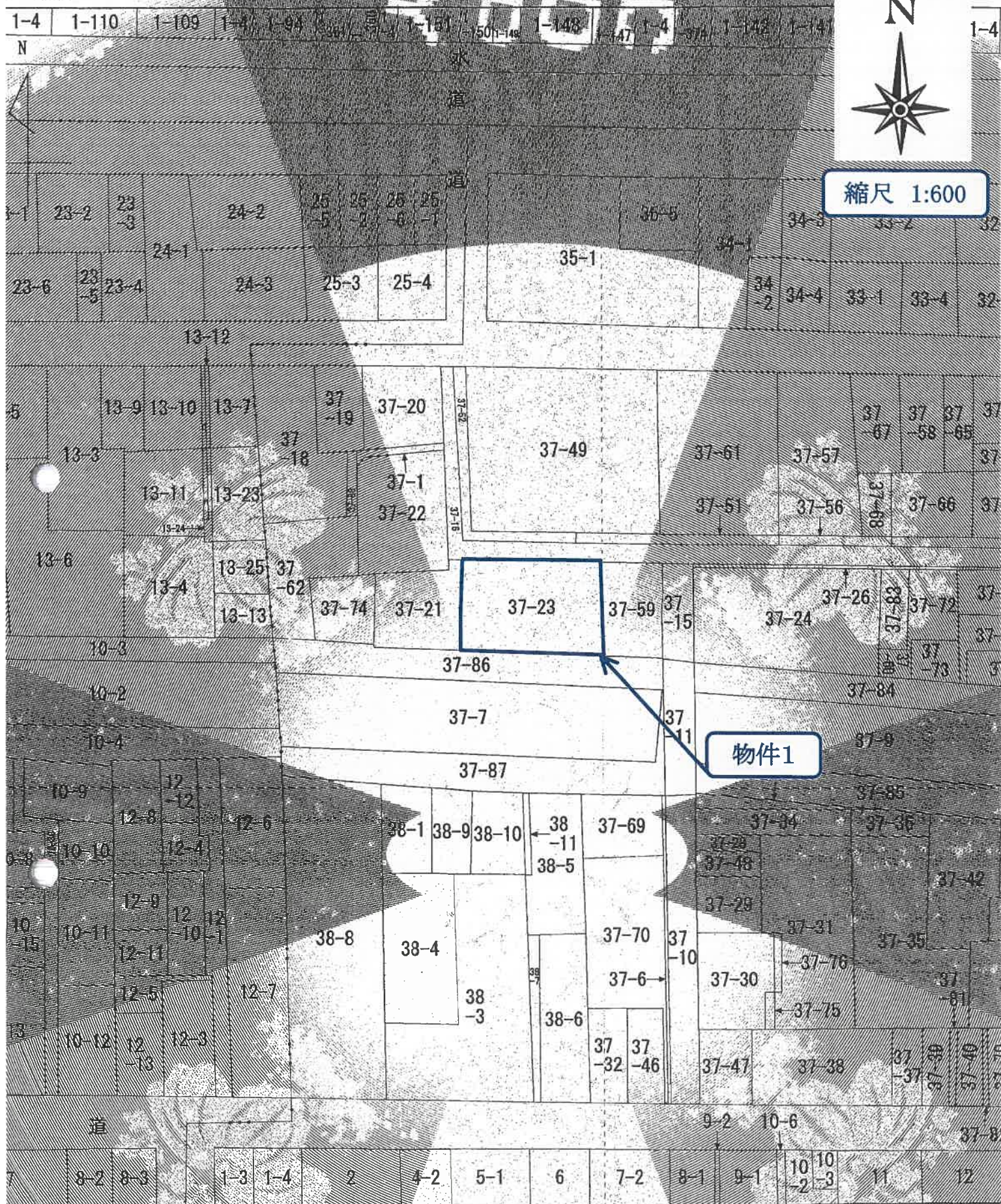
以 上

令和8年 6月2日
評価人 不動産鑑定士
海 野 弘 昭 印

地理院地図

GSI Maps





縮尺 1:600

物件1

この図面は、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られる図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地籍図
縮尺 1:600

公 図 写

登記年月日：昭和49年9月10日

これは図面に記載されている内容と一致しない場合は、登記簿記載の内容を優先する。
令和8年1月8日 東京法務局

図番	37-23-1
建物の所在	秋田県秋田市大森町37番地

作 業 年 月	作 業 月	作 業 日
昭和49年9月	10日	

各階平面図
1階平面図



計算式
 $1.11 \times (1.00 + 1.77) \times \frac{1}{2} = 1.4471$
 $4.33 \times 3.38 = 14.6354$
計 15.6471
1階床面積 15.6471

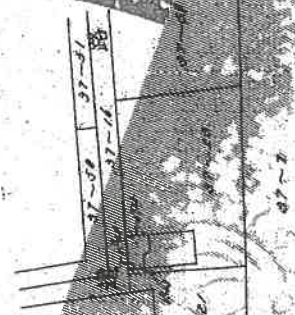
2,3,4,5階平面図



計算式
 $3.00 \times 3.00 = 9.00$
 $9.00 \times (11.00 + 1.00) = 108.00$
 $1.00 \times 11.00 \times 3 = 33.00$
計 150.00

2,3,4,5階床面積 150.00

通廊断面図



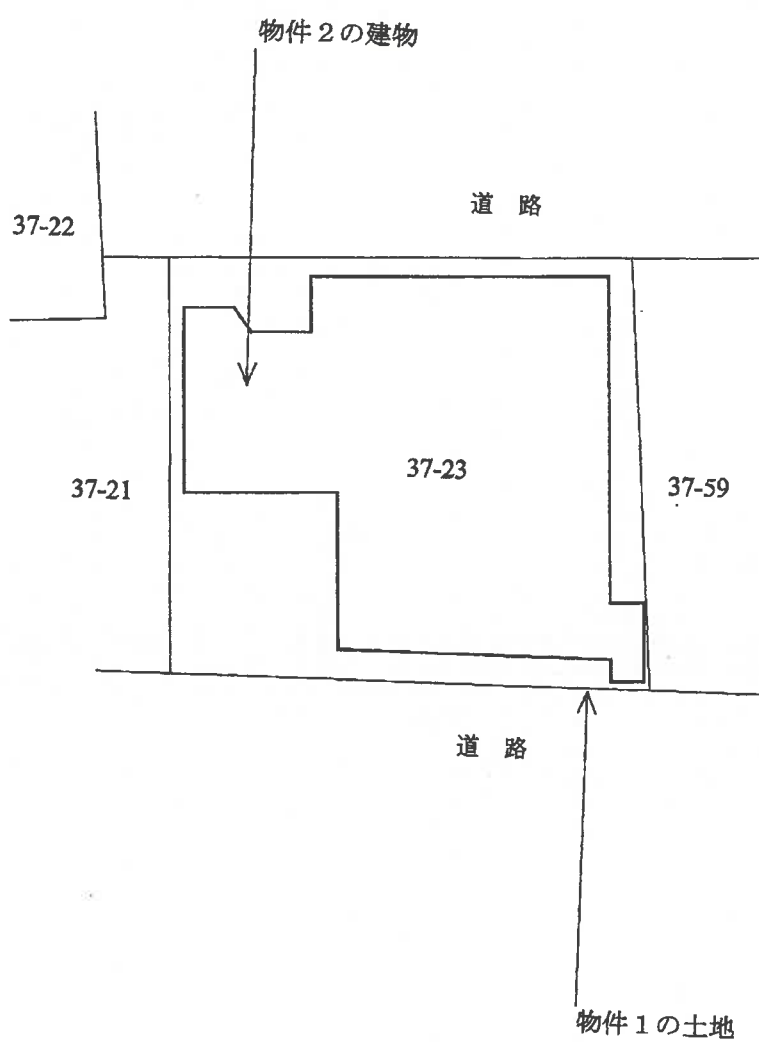
縮 尺	1/200	1/500
-----	-------	-------

図式上等建物の構造等目録

032765

図整理番号：M96074

A3判をA4判に縮小



土地建物位置関係図