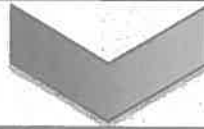


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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232号

注 意 書

現況調査報告書及び評価書には、物件1及び物件2（土地持分）に関する記載がありますが、今回の入札では、物件1及び物件2のさらに各一部である物件1－1及び物件2－1が売却対象となりますので、ご注意ください。

東京地方裁判所民事第21部

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月 1日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 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 9月16日 午前 9時00分から 令和 8年 9月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月 1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10月 9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10月 2日 午前 9時20分から 令和 8年10月 6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 9月 1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）
1-1, 2-1, 3	79,390,000 63,512,000	一括	15,878,000	不明	不明
1-1	30,160,000				
2-1	7,300,000				
3	41,930,000				



物 件 目 録

1-1 所 在 墨田区菊川三丁目
地 番 7番21
地 目 宅地
地 積 306.74平方メートル
共有者 A 持分77185分の18885

2-1 所 在 墨田区菊川三丁目
地 番 7番23
地 目 宅地
地 積 74.28平方メートル
共有者 A 持分77185分の18885

3 (一棟の建物の表示)

所 在 墨田区菊川三丁目7番地21、7番地23

建物の名称 マルセイハイム

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菊川三丁目7番21の601

建物の名称 601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 6階部分 118.93平方メートル
7階部分 69.92平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 7月28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1-1, 2-1, 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1-1, 2-1, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1-1, 2-1】

本件各土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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

1-1 所 在 墨田区菊川三丁目
地 番 7番21
地 目 宅地
地 積 306.74平方メートル
共有者 A 持分77185分の18885

2-1 所 在 墨田区菊川三丁目
地 番 7番23
地 目 宅地
地 積 74.28平方メートル
共有者 A 持分77185分の18885

3 (一棟の建物の表示)

所 在 墨田区菊川三丁目7番地21、7番地23
建物の名称 マルセイハイム

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菊川三丁目7番21の601
建物の名称 601
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造2階建
床 面 積 6階部分 118.93平方メートル
7階部分 69.92平方メートル

所有者 A



令和7年(ヌ)第232号
令和8年2月5日受理
令和8年4月6日提出
(評価人 紺谷昌弘)

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 墨田区菊川三丁目
地 番 7番21
地 目 宅地
地 積 306.74平方メートル

2 所 在 墨田区菊川三丁目
地 番 7番23
地 目 宅地
地 積 74.28平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 墨田区菊川三丁目7番地21、7番地23

建物の名称 マルセイハイム

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菊川三丁目7番21の601

建物の名称 601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 6階部分 118.93平方メートル
7階部分 69.92平方メートル



目的外建物の概況

目的外建物（区分所有建物）の概況は、次のとおり（ただし、「一棟の建物の表示」は、本件の物件3の建物と同一なので、記載は省略。以下の記載は「専有部分の建物の表示」）。

- 1 家屋番号：菊川三丁目7番21の101、建物の名称：101、種類：事務所、構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建、床面積：1階部分 28.32㎡、所有者：マルセイハイム株式会社
- 2 家屋番号：菊川三丁目7番21の102、建物の名称：102、種類：事務所、構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建、床面積：1階部分 78.64㎡、所有者（共有者）：本件所有者（A）（共有持分2分の1）及び亡B相続人（登記上はBのままになっている。）（共有持分2分の1）の共有
- 3 家屋番号：菊川三丁目7番21の201、建物の名称：201、種類：居宅、構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建、床面積：2階部分 39.76㎡、所有者：有限会社菊翠舎
- 4 家屋番号：菊川三丁目7番21の202、建物の名称：202、種類：居宅、構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建、床面積：2階部分 40.55㎡、所有者：本件所有者（A）
- 5 家屋番号：菊川三丁目7番21の203、建物の名称：203、種類：居宅、構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建、床面積：2階部分 38.67㎡、所有者：本件所有者（A）
- 6 家屋番号：菊川三丁目7番21の301、建物の名称：301、種類：居宅、構造：鉄筋コンクリート造1階建、床面積：3階部分 39.76㎡、所有者：マルセイハイム株式会社
- 7 家屋番号：菊川三丁目7番21の302、建物の名称：302、種類：居宅、構造：鉄筋コンクリート造1階建、床面積：3階部分 40.55㎡、所有者：マルセイハイム株式会社
- 8 家屋番号：菊川三丁目7番21の303、建物の名称：303、種類：居宅、構造：鉄筋コンクリート造1階建、床面積：3階部分 38.67㎡、所有者：マルセイハイム株式会社
- 9 家屋番号：菊川三丁目7番21の401、建物の名称：401、種類：居宅、構造：鉄筋コンクリート造1階建、床面積：4階部分 39.76㎡、所有者：マルセイハイム株式会社
- 10 家屋番号：菊川三丁目7番21の402、建物の名称：402、種類：居宅、構造：鉄筋コンクリート造1階建、床面積：4階部分 40.55㎡、所有者：マルセイハイム株式会社
- 11 家屋番号：菊川三丁目7番21の403、建物の名称：403、種類：居宅、構造：鉄筋コンクリート造1階建、床面積：4階部分 38.67㎡、所有者：マルセイハイム株式会社
- 12 家屋番号：菊川三丁目7番21の501、建物の名称：501、種類：居宅、構造：鉄筋コンクリート造1階建、床面積：5階部分 39.76㎡、所有者：亡B相続人（登記上はBのままになっている。）
- 13 家屋番号：菊川三丁目7番21の502、建物の名称：502、種類：居宅、構造：鉄筋コンクリート造1階建、床面積：5階部分 40.55㎡、所有者：亡B相続人（登記上はBのままになっている。）
- 14 家屋番号：菊川三丁目7番21の503、建物の名称：503、種類：居宅、構造：鉄筋コンクリート造1階建、床面積：5階部分 38.79㎡、所有者：亡B相続人（登記上はBのままになっている。）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（ 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
1、2	全部 A (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	物件1、2の土地は、 A、マルセイハイム株 式会社、有限会社菊翠 舎及び亡B相続人が、 物件3及び各目的外建 物(一部を立体駐車場) の敷地として、共同で 占有している。その他 5、6枚目のとおり。 (以下同じ)
1、2	全部 マルセイハイム株式会 社 (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	
1、2	全部 有限会社菊翠舎 (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	有限会社菊翠舎の占 有権原は、無権原で あると考えられる。
1、2	全部 亡B相続人 (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	
		☐ 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	
		☐ 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	

※ チェック項目等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

(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
A (本件所有者)	私は本件物件の所有者です。本件建物には私が居住しています。しかし、現在は入院中であり、本日は一時的に退院して対応するものです(ただし、この入院中の事実の真偽は確認が取れておらず不明)。本件土地の対象は共有持分ではなく、土地の全部が対象になっていることですが、本件土地上には、一棟の建物(マルセイハイム)が存在し、本件建物以外の区分所有建物も本件土地を敷地として使用しています。本件建物以外の区分所有建物は、私、マルセイハイム株式会社及びBが所有者になっているはずですが、Bは私の母親ですが亡くなっており、相続人は私になると思います。マルセイハイム株式会社は、現在は私が実質的に管理していますが、同社の会社登記(商業登記)はBが代表者のままになっているはずですが、したがって、これまでも現在も、本件建物以外の区分所有建物につき本件土地を敷地として使用するについては、すべて地代等はなく無償ですし、一棟の建物(マルセイハイム)については管理費等を徴収しているということはありません。物件1の土地の北側には立体駐車場が存在します。この立体駐車場はマルセイハイム株式会社を通じて管理業者に契約管理等を委託していますが、立体駐車場の現在の所有者は私になります。(令和8年3月24日面接聴取)
C (目的外建物201号室の所有者の担当者)	私は有限会社菊翠舎の担当者です。目的外建物の201号室は、当社が令和7年4月に競売手続(当庁令和6年(ヌ)第56号)で落札しており、当社が現在の所有者です。現在、この201号室の敷地利用権は特段ない状態です。落札後において、本件土地の所有者には連絡が取れない状況であり、契約関係は結べておらず、現時点で特段地代等の支払はしていません。(令和8年3月30日電話聴取)
D (マルセイハイム株式会社の仮代表者)	私はマルセイハイム株式会社の仮代表等取締役である弁護士です。同社の商業登記には仮代表等取締役はEと記載されていることですが、Dの間違いです。私は東京地方裁判所において選任されたものですが、申立人は東京都であり、申立理由は税務関係のためです。よって、本件物件に関する同社の契約関係等については把握していません。(令和8年4月1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
(5 枚目)

執行官の意見

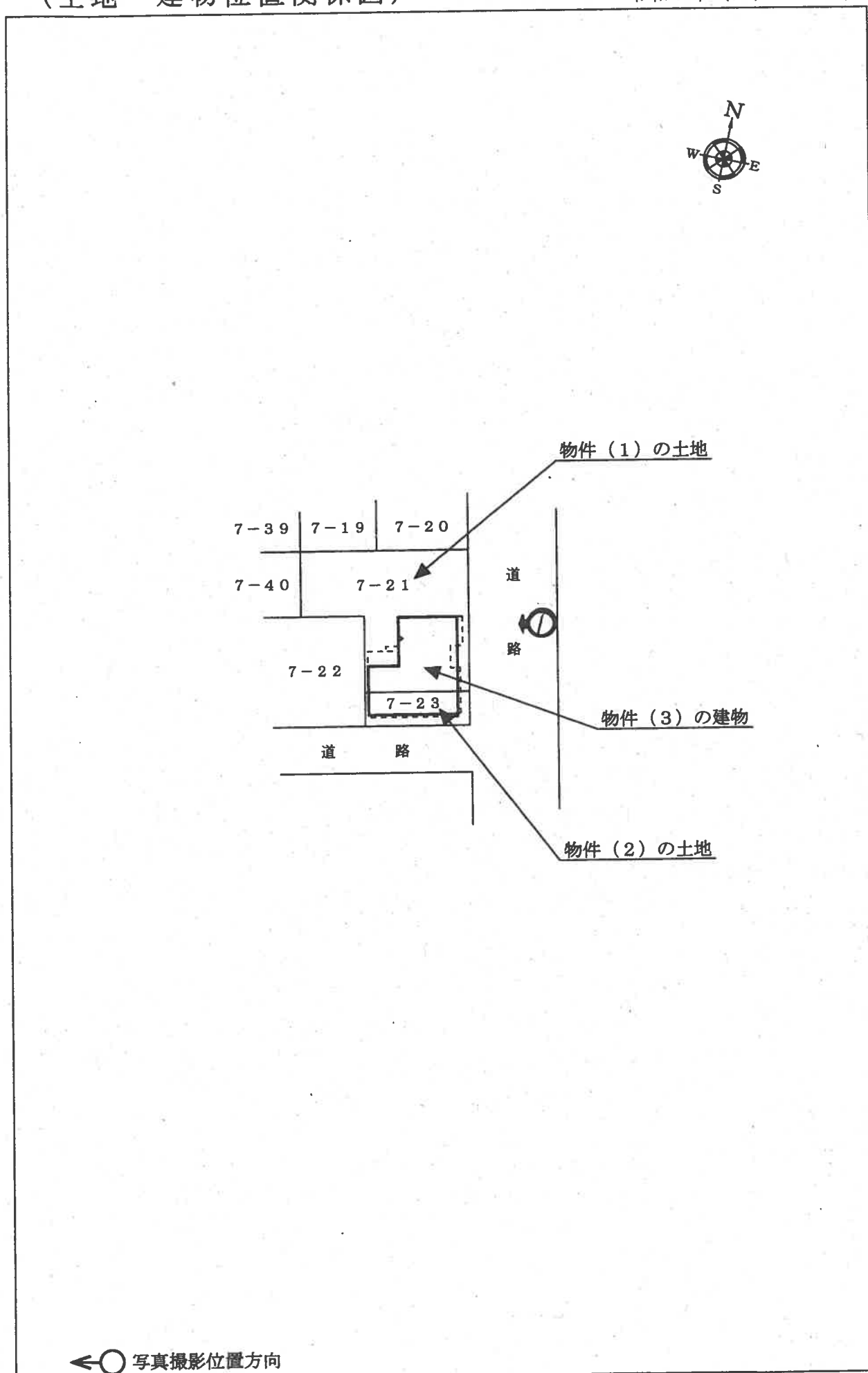
- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図（本件建物のみ）、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件は、物件1、2の土地（土地の全部が対象）、物件3の建物（区分所有建物の一つ）が対象となっている。よって、一棟の建物（マルセイハイム）のうち、他の区分所有建物が目的外建物（3枚目）となる。また、物件1の北側部分には立体駐車場（目的外の工作物：動産）が存在する。同立体駐車場の所有者は、本件所有者（A）である（6枚目のAの陳述）。
- 3 本件土地の占有関係については、関係人の陳述及び現場の状況等から、4枚目のとおりであると認めた（目的外建物につき3枚目のとおり。立体駐車場につき上記2のとおり。）。なお、目的外建物の一部の所有者であるBは既に亡くなっており、その相続人は本件所有者（A）であると考えられる（Aの陳述や本件記録）が、同目的外建物の登記上はB名義のままになっているので、本現況調査においては、当該目的外建物の占有者は「亡B相続人」と認定した（占有権原は、Bが当該区分所有建物の所有者であるとする使用借権となるので、その旨を記載した（A以外が相続人の場合も同じ。）。しかし、Aが相続人の場合には、占有権原は所有権となる。）。
- 4 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枚目のとおり、本件所有者（A）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17日 11:10-11:20	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25日 11:05-11:20	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
令和8年3月24日 15:30-15:45	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、Aに面接聴取
令和8年3月30日	当庁	Cに電話聴取、E宛に照会書送付（郵送・速達）
令和8年4月1日	当庁	Dに電話聴取

(特記事項)

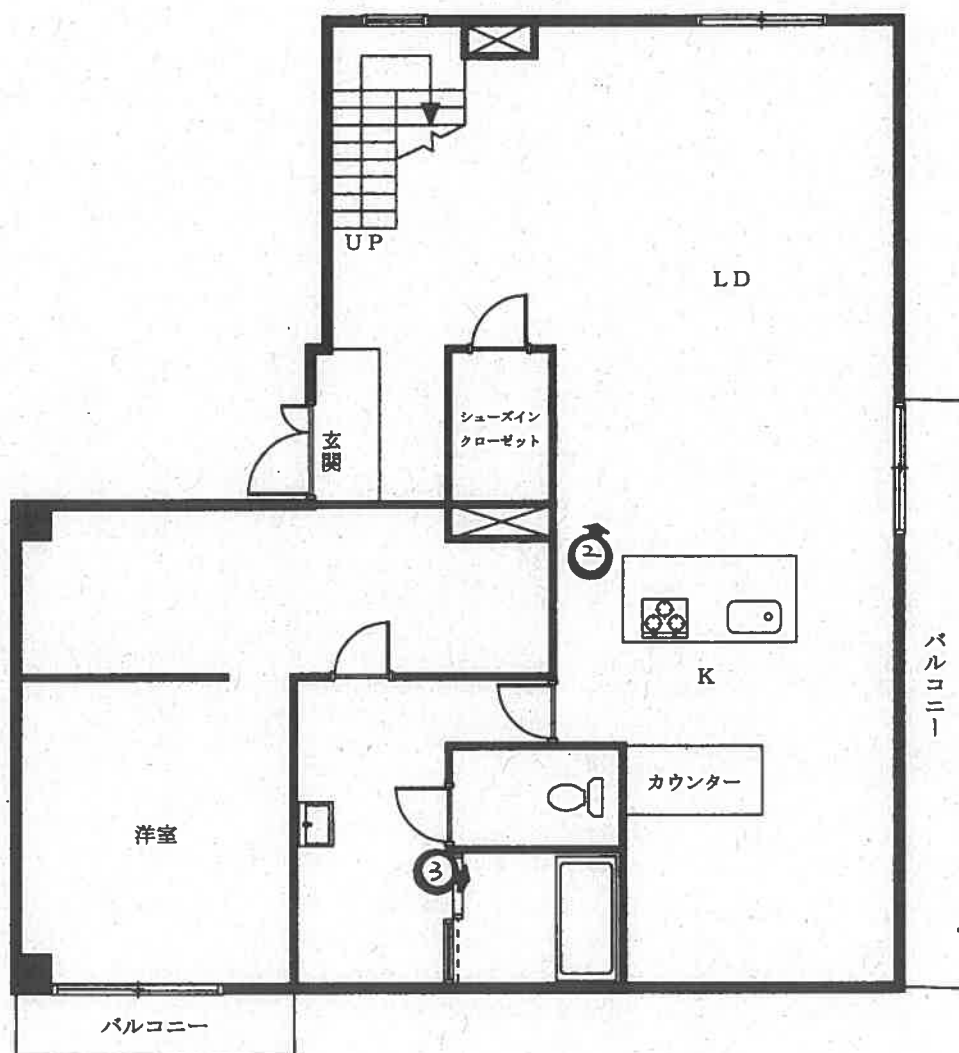
■ 令和8年3月24日
目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和8年2月25日
目的物件につきマンションエントランス部分のインターホンに対し応答がなかったので、立会人Fを立ち合わせ、オートロック部分を技術者に解錠させてマンション内に立ち入り、本件建物の玄関前で呼びかけ等を行ったところ、室内にいた者（氏名等不詳）からインターホンで応答があり、「私は留守番（犬の世話）で来ているもので、所有者は入院中であり、一切聞いていないので対応ができない」（ただし、この入院中の事実の真偽は確認が取れておらず不明。）とのことで、鍵が難錠であり、他の事案の調査で時間がないことから、同日の立入調査は中止した（連絡先差置）。その後、本件の所有者（A）から電話があり、3月24日の立入調査の打ち合わせを行った。





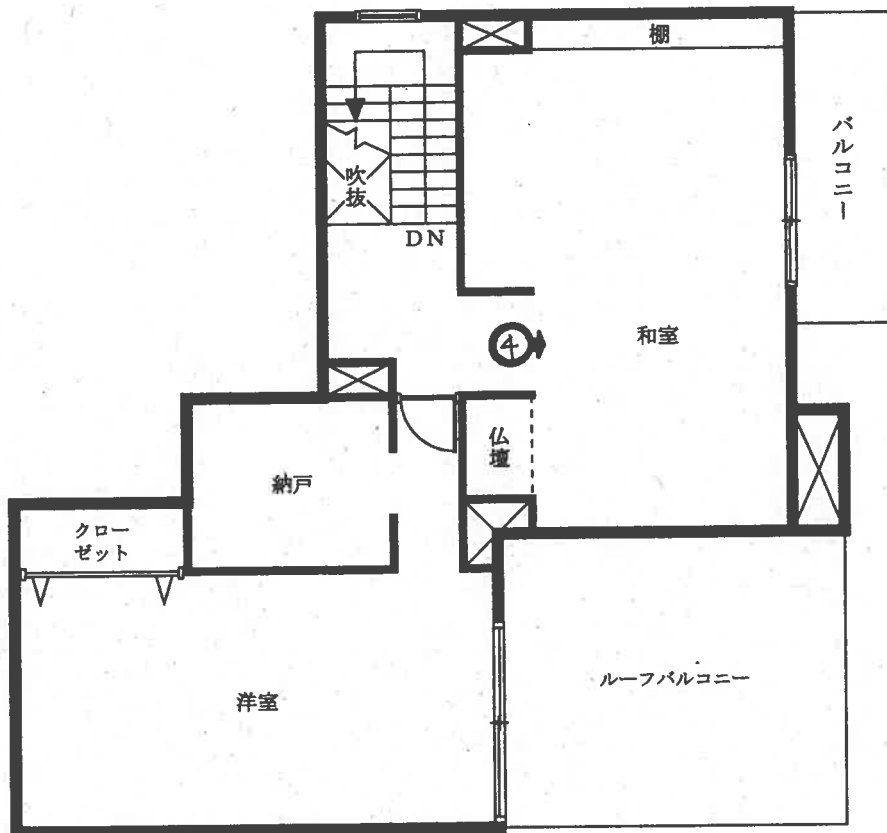
(6階)



←○写真撮影位置方向



(7階)



←○写真撮影位置方向

1



2



3



(11枚目)

4



意見書

令和8年7月27日

東京地方裁判所 民事第21部 御中
令和7年（ヌ）第232号

評価人 紺谷 昌弘

既提出の評価書（令和8年4月21日評価）において、物件1～3の各不動産について、一括売却を前提とした評価を行ったが、物件3及び物件3の敷地部分で売却することを前提とした評価については以下のとおりである。

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1・2）

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	専有面積割合 オ	建付地価格 (円) カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ				
1	828,000	×1.05	× 306.74	×1.0	× 188.85/771.85	= 65,250,000
2	828,000	×1.05	× 74.28	×1.0	× 188.85/771.85	= 15,800,000

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）が標準的な中間画地を想定した。

基準地 墨田ー2

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
746,000円/㎡ × 111/100 × 100/100 × 100/100 = 828,000円/㎡
(上三桁未満四捨五入)

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： 公示地等は標準的画地であり、補正の必要なし。

地 域 格 差： 公示地等は対象地と同一近隣地域内に存するため、地域格差修正の必要はない。

イ 個別格差： 角地、形状等の要因を総合的に考慮した。

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 必要なし。

オ 専有面積割合： 物件3の専有面積188.85㎡ ÷ 一棟全体の専有面積の合計771.85㎡

カ 建付地価格： 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 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	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
3	415,000	× 220.89	× 0.24	= 22,000,000

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ 現況床面積：固定資産税関係証明書記載の現況床面積（共用部分を含む）を採用。

ウ 現 価 率：

- ・経過年数約35年、経済的残存耐用年数約15年、観察減価率20% （保守管理の状況、アスベスト使用の可能性等を考慮）
- ・耐用年数に基づく方法と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 = 15年 ÷ （35年 + 15年） × （1 - 0.2） = 0.24

2 評価額の判定

前記1で求めた基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、さらに価格補正、個別格差、市場性修正、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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格（円） ウ
1	65,250,000	× 0.40	場所的利益	= 26,100,000
2	15,800,000	× 0.40	場所的利益	= 6,320,000

ア 建付地価格：前記1①カ

イ 敷地利用権等割合：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。

ウ 敷地利用権等価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格（円） ア	敷地利用権等 価格の控除 及び加算（円） イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	占有減 価修正 オ	市場性 修正 カ	競売市 場修正 キ	滞納管理費 等相当額の 減価 ク	その他の控 除（敷金等） （円） ケ	評価額 （円） コ
1	(65,250,000)	−26,100,000)	×1.0	×1.07		×0.90	×0.80			= 30,160,000
2	(15,800,000)	−6,320,000)	×1.0	×1.07		×0.90	×0.80			= 7,300,000
3	(22,000,000)	+32,420,000)	×1.0	×1.07	×1.00	×0.90	×0.80	×1.00	—	= 41,930,000
一括価格（合計）										79,390,000

ア 基礎となる価格：前記1①カ及び②エ

イ 敷地利用権等価格：前記2①ウ 物件3は物件1と物件2の合計額

ウ 価格補正：必要なし。

エ 個別格差：階層別補正 … 1.02 （対象＝6～7階・基準階＝4階）
位置別等修正 … 1.02 （6～7階1住戸）
そ の 他 … 1.03 （ルーフバルコニー、内装の品等）
相乗積 1.02 × 1.02 × 1.03 = 1.07 （小数点第3位を四捨五入）

オ 占有減価修正：必要なし。

カ 市場性修正：建物管理が行われていない可能性があること等を考慮した。

キ 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。

ク 滞納管理費等相当額の減価：必要なし。

ケ 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。本件の場合なし。

コ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

令和7年（ヌ）第232号

令和8年2月25日 現地調査

令和8年3月24日 現地調査

令和8年4月21日 評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 紺谷 昌弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 247,960,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 112,310,000 円
物件2（土地）	金 27,200,000 円
物件3（建物）	金 108,450,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該敷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			
3			(住居表示) 墨田区菊川三丁目 2 0 番 9 号 (マンション名、部屋番号) マルセイハイム 601号室
番号	特 記 事 項		
	物件 3 の建物は区分所有建物であるが、本件土地（物件 1、 2）は土地全部が対象である（共有持分ではない）。		

※ 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 墨田区菊川三丁目
地 番 7番21
地 目 宅地
地 積 306.74平方メートル
- 2 所 在 墨田区菊川三丁目
地 番 7番23
地 目 宅地
地 積 74.28平方メートル
- 3 (一棟の建物の表示)
所 在 墨田区菊川三丁目7番地21、7番地23
建物の名称 マルセイハイム
(専有部分の建物の表示)
家屋 番号 菊川三丁目7番21の601
建物の名称 601
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造2階建
床 面 積 6階部分 118.93平方メートル
7階部分 69.92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1～2の一体地）

位 置 ・ 交 通	都営新宿線「菊川」駅の北東方約250m（徒歩約3分）、墨田区菊川3丁目20番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	共同住宅、事務所ビル、店舗等が混在する地域。	
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 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 準工業地域 60%（指定） 300%（指定） 防火地域 22m高度地区
画 地 条 件	地 積 （登記面積） 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	（物件1） 306.74㎡ （物件2） 74.28㎡ 合計 381.02㎡ やや不整形 東側間口約23m、奥行最大約22m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	東側幅員約11m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）、 南側幅員約6m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）に 等高に接面する角地。	
土地の利用状況等	後記一棟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「建物図面・各階平面図写」のとおり。	
供 給 処 理 施 設 （基本的には敷地内へ の引き込みの有無を 基準としている。）	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
特 記 事 項	・ 物件3及び目的外建物（14戸、現況調査報告書参照）を含む一棟の建物の敷地である。 ・ 一棟の建物の北側に機械式立体駐車場がある。 ・ 墨田区水害ハザードマップ（洪水、高潮、雨水出水等）に浸水想定記載がある。	

2 建物の概況および利用状況（物件3）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	マルセイハイム		
建物の用途	事務所兼共同住宅（総戸数15戸）		
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9月23日 新築 約35年 約15年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建 延床面積 902.82㎡		
仕様	外壁 その他	タイル貼り等 なし	
設備等	オートロック、エレベーター等		
建物の品等	普通		
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	なし なし 自主管理	
管理の状況	現況調査報告書によると、月々の管理費等の徴収はなされていないとのことであり、建物管理がおこなわれているか不明である。		
特記事項	・本件建物の建築時期から判断すると、アスベスト含有建材が使用されている可能性がある。なお、アスベスト使用の有無の確定に当たっては、専門家による調査を要する。 ・墨田区役所で取得した台帳記載事項証明書によると平成2年9月28日付で確認済証が交付されているが、検査済証交付の記載はない。		

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造 2 階建・居宅	
位 置	6～7階（601号室）6～7階は本件専有部分の1住戸のみ 主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	専 有 面 積	118.93m^2 （6階） 69.92m^2 （7階） 188.85m^2 合計
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	220.89m^2
間 取 り	3LDK	
バルコニー等	6階：南東側（バルコニー）、南西側（バルコニー） 7階：北東側（バルコニー）、南東側（ルーフバルコニー）	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼、板張等 フローリング、畳タイル、大理石調パネル等 ビニールクロス貼、大理石調パネル、漆喰等 キッチン、浴室、トイレ、洗面室、 納戸、シューズインクローゼット等 6～7階のメゾネットタイプであり、内部に 階段が設けられている。
保守管理の状態	やや劣る。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	なし なし なし なし なし
専有部分の利用 状況等	所有者が自ら居住している。	
特 記 事 項	・内装は比較的良質な仕様である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1・2）

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	828,000	× 1.05	× 306.74	× 1.00	= 266,680,000
2	828,000	× 1.05	× 74.28	× 1.00	= 64,580,000

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）が標準的な中間画地を想定した。

基準地 墨田-2

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 746,000\text{円/㎡} & \times & 111/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & = & 828,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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： 公示地等は標準的画地であり、補正の必要なし。

地 域 格 差： 公示地等は対象地と同一近隣地域内に存するため、地域格差修正の必要はない。

イ 個別格差： 角地、形状等の要因を総合的に考慮した。

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 必要なし。

オ 建付地価格： 1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 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	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
3	415,000	× 220.89	× 0.24	= 22,000,000

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ 現況床面積：固定資産税関係証明書記載の現況床面積（共用部分を含む）を採用。

ウ 現 価 率：

- ・経過年数約35年、経済的残存耐用年数約15年、観察減価率20% （保守管理の状況、アスベスト使用の可能性等を考慮）
- ・耐用年数に基づく方法と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 = 15年 ÷ （35年 + 15年） × （1 - 0.2） = 0.24

2 評価額の判定

前記1で求めた基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、さらに価格補正、個別格差、市場性修正、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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格（円） ウ
1	266,680,000	× 0.40	場所的利益	= 106,670,000
2	64,580,000	× 0.40	場所的利益	= 25,830,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 敷地利用権等割合：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。

ウ 敷地利用権等価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格（円） ア	敷地利用権等 価格の控除 及び加算（円） イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	占有減 価修正 オ	市場性 修正 カ	競売市 場修正 キ	滞納管理費 等相当額の 減価 ク	その他の控 除（敷金等） （円） ケ	評価額 （円） コ
1	(266,680,000)	−106,670,000)	×1.0	×1.07	/	×0.82	×0.80	/	/	= 112,310,000
2	(64,580,000)	−25,830,000)	×1.0	×1.07	/	×0.82	×0.80	/	/	= 27,200,000
3	(22,000,000)	+132,500,000)	×1.0	×1.07	×1.00	×0.82	×0.80	×1.00	−	= 108,450,000
一括価格（合計）										247,960,000

ア 基礎となる価格：前記1①オ及び②エ

イ 敷地利用権等価格：前記2①ウ 物件3は物件1と物件2の合計額

ウ 価格補正：必要なし。

エ 個別格差：階層別補正 … 1.02 （対象＝6～7階・基準階＝4階）
位置別等修正 … 1.02 （6～7階1住戸）
そ の 他 … 1.03 （ルーフバルコニー、内装の品等）
相乗積 1.02 × 1.02 × 1.03 = 1.07 （小数点第3位を四捨五入）

オ 占有減価修正：必要なし。

カ 市場性修正：敷地利用権のない目的外建物（201号室）が存在すること、物件1・2の売却により敷地利用権を持たない目的外建物が生ずること、物件1上に機械式駐車場があること、建物管理が行われていない可能性があること等を考慮した。

キ 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。

ク 滞納管理費等相当額の減価：必要なし。

ケ 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。本件の場合なし。

コ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6 参考価格資料

東京都基準地価格 (墨田-2)

所 在 : 墨田区菊川3丁目5番22 「菊川3-14-5」

価 格 : 746,000円/㎡

位 置 : 都営新宿線「菊川」駅から約250m(道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 215㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 西側11m区道

用 途 指 定 等 : 準工業地域(建蔽率60%、容積率300%)、防火地域、高度地区

地 域 の 概 要 : マンション、事業所、住宅等の混在する地域

第7 附属資料

位 置 図

公 図 写

建物図面・各階平面図写

以 上

令和8年4月21日

評価人 不動産鑑定士

紺谷 昌弘

位置図





(注) 地図に準ずる図面は、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ている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
菊川3丁目

請 求 部 分	所 在				墨田区菊川三丁目		地 番	7番21				
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図	
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	平成5年10月1日			補 事 記 項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局墨田出張所管轄)

令和7年7月14日

東京法務局

地図整理番号: M90295

登記官

(1/1)

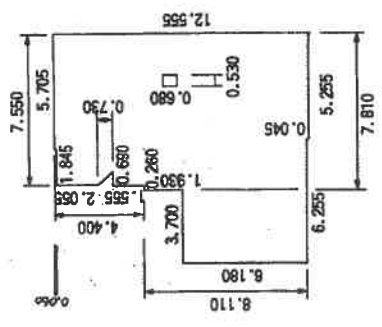
登記年月日：平成30年9月27日

各階平面図

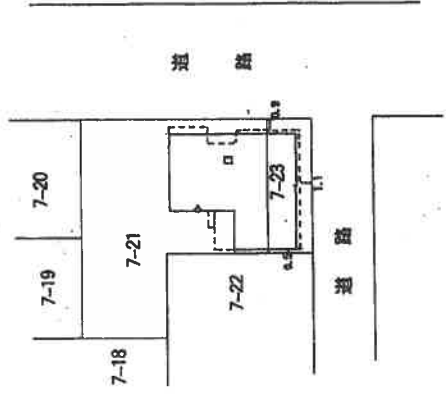
建物図面 1/2

家屋番号	菊川3丁目7番地21の 601
建物の所在	墨田区菊川3丁目7番地21.7番地23
建物の番号	601

6階部分



3.700×6.180 = 22.86500
1.845×4.340 = 8.00730
→ 0.680×0.730÷2 = 0.251650
5.705×4.400 = 25.102000
7.810×8.110 = 63.339100
→ 0.530×0.680 = 0.360400
5.255×0.045 = 0.236475
合 計 118.938625
床面積 118.93平方メートル



建物の存する部分 6. 7 階

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

413166

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。
(東京法務局墨田出張所管轄)
令和7年7月14日 東京法務局 登記官

令和7年7月14日 東京法務局

產品價

地圖管理番号：M90297

(2/2)

面 圖 物 建

東京都墨田区菊川3丁目7番地21. 7番地23

6.120×4.535	=	27.754200
0.680×0.730÷2	=	0.251850
0.595×1.555	=	0.925225
5.185×2.145	=	11.121825
2.635×1.805	=	4.756175
4.105×3.910	=	16.050550
2.230×4.290	=	9.566700
合計	=	69.922825
床面積		69.92平方米

平 戌 年 九 月 癸 七 日

縮尺

413167

15-51