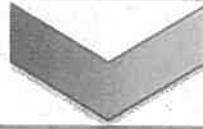


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 9月30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10月15日 午前 9時00分から 令和 8年10月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月28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11月 6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29日 午前 9時20分から 令和 8年11月 2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30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	168, 040, 000 134, 432, 000	一括	33, 608, 000	不明	不明
1	38, 590, 000				
2	129, 450, 000				
				</	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 文京区本郷三丁目 |
| | 地 番 | 7 1 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 1. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 文京区本郷三丁目 7 1 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 7 1 6 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 事務所・居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 0. 1 8 平方メートル
2 階 9 4. 3 5 平方メートル
3 階 9 1. 7 3 平方メートル
4 階 7 9. 3 2 平方メートル |



※
め
※

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 26 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, 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】

(1) 3 階・4 階部分につき、C 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) その余の部分を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

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 | 文京区本郷三丁目 |
| | 地 番 | 7 1 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 1. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 文京区本郷三丁目 7 1 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 7 1 6 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 事務所・居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 0. 1 8 平方メートル
2 階 9 4. 3 5 平方メートル
3 階 9 1. 7 3 平方メートル
4 階 7 9. 3 2 平方メートル |



令和8年（ケ）第83号
令和8年6月25日受理
令和8年7月31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 白石

主

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 文京区本郷三丁目 |
| | 地 番 | 7 1 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 1. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 文京区本郷三丁目 7 1 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 7 1 6 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 事務所・居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 0. 1 8 平方メートル
2 階 9 4. 3 5 平方メートル
3 階 9 1. 7 3 平方メートル
4 階 7 9. 3 2 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都文京区本郷三丁目40番6号 中屋ビル	
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	☒ 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	建物所有者が本建物の1階部分を車庫・倉庫として、2階部分を事務所として使用している。そして、同建物の3階・4階部分をその他の者が居宅として使用している。 なお、3階・4階部分につき、「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 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 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

(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■3階及び4階	
占有者		☐ 債務者 ■C (株式会社中屋興業元代表者)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■破産者株式会社中屋興業破産管財人代理人弁護士B) の陳述			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		不明	
最初の 契約等	契約日	年 月 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 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		毎金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 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		なお、Bによれば、Cについても破産手続が開始されているとのことであるから、Cの破産管財人が占有者として認められる可能性がある。	
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 (破産者株式会社中屋興業破産管財人代理人弁護士)	1. 本件建物の1階は株式会社中屋興業が同社の倉庫・車庫として、2階は同社が同社の事務所として使用していました。そして、3階、4階及び屋上は同社元代表者Cが使用していました。ただ、同社及びCはいずれも令和7年7月24日午後4時に破産手続が開始されており、残置動産はあるものの現在は退去済みという認識です。また、1階の倉庫にはモルタル・有機溶剤といった産業廃棄物があると聞いています。 2. 上記のとおり3階及び4階はCが居宅として使用していたこととなりますが、3階以上の居宅部分について株式会社中屋興業から黙示の使用貸借として借りていたものと考えられます。 3. 株式会社中屋興業からは本件建物に不具合があるとは聞いていません。 4. 隣地の地番716番2の土地(目的外土地)の所有者である三井不動産レジデンシャル株式会社との間で本件土地の北東にあるブロック塀が目的外土地に越境している旨の主張がありましたが、当方もその事実を認め、同ブロック塀を一部取り壊すことで解決しています。それ以外に本件土地において境界上の紛争は特段ないという認識です。 (令和8年7月24日面接聴取及び同月30日電話聴取) 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
(4 枚目)

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（本件土地）は、物件2（本件建物）の敷地として利用されていた。なお、破産者株式会社中屋興業破産管財人代理人Bによれば、土地の境界上の紛争は現在ないとのことであるが、本件建物の外南側に設置されている電気メーター及び換気口が本件土地から隣地地番716番10に越境しているように思われた。
3. 本件建物の占有関係は、次のような現場の状況、提出された回答書及び前記関係人の陳述等から、2枚目及び3枚目のとおり認めた。
 - ① 本件建物には「株式会社中屋興業」の袖看板が設置されており、入口付近には「中屋ビル」の表示が存在した。本件建物の外側には郵便ポストは存在しなかったが、1階正面入口を入って右手の階段を少し上がったところに集合郵便受けが存在した。そして、同集合ポスト（ポストは4個）のうち向かって左側二つのポストは養生テープで塞がれていたが、右側二つは塞がれてはおらず、右上のポストには株式会社中屋興業元代表者Cの氏が表示されていた。
 - ② 本件建物の1階は正面入口を入ってすぐ左側の扉を入ると建築資材等の動産類が周囲に多く置かれており、内側部分は白線が敷かれて車止めも設置されていることから車庫・倉庫として使用されているものと思われた（なお、正面のシャッターから入ることも可能である。）。そして、2階は入口扉に「(株)中屋興業」と書かれたプラスチック製のプレートが貼られており、室内はオフィス家具及び会社関係の書類等が多く残置されていることから、事務所として使用されているものと思われた。3階には玄関扉があり、3階から4階そして屋上まではその内部の階段で上がれる構造になっている。3階及び4階の室内には家具・寝具・日常生活用品等が大量に残置されており、室内に存在する郵便物等から推察するとCの個人の居宅として使用されているものと思われた。
 - ③ なお、1階から4階までのいずれにおいても電気・ガス・水道といったライフラインはいずれも供給が停止されており、現在は建物の出入りはないものと考えられるが、残置動産が多い状況から、いずれも各人の占有自体は失われていないものと思われた。

以上

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25日 ： ー ：	当庁	■株式会社中屋興業破産管財人Aに対する照会 (FAX)
令和8年6月29日 7：55ー8：09	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■建物使用者に対する臨場日時通知 書・照会書の差置き
令和8年7月24日 9：55ー10：35	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 ■株式会社中屋興業破産管財人代理人Bから面接 聴取
令和8年7月30日 16：42ー16：47	当庁	■株式会社中屋興業破産管財人代理人Bから電話 聴取
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー ：		

(特記事項)

令和8年7月24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、立会人建物内に立ち入った。

を立ち合わせ、技術者に解錠させて

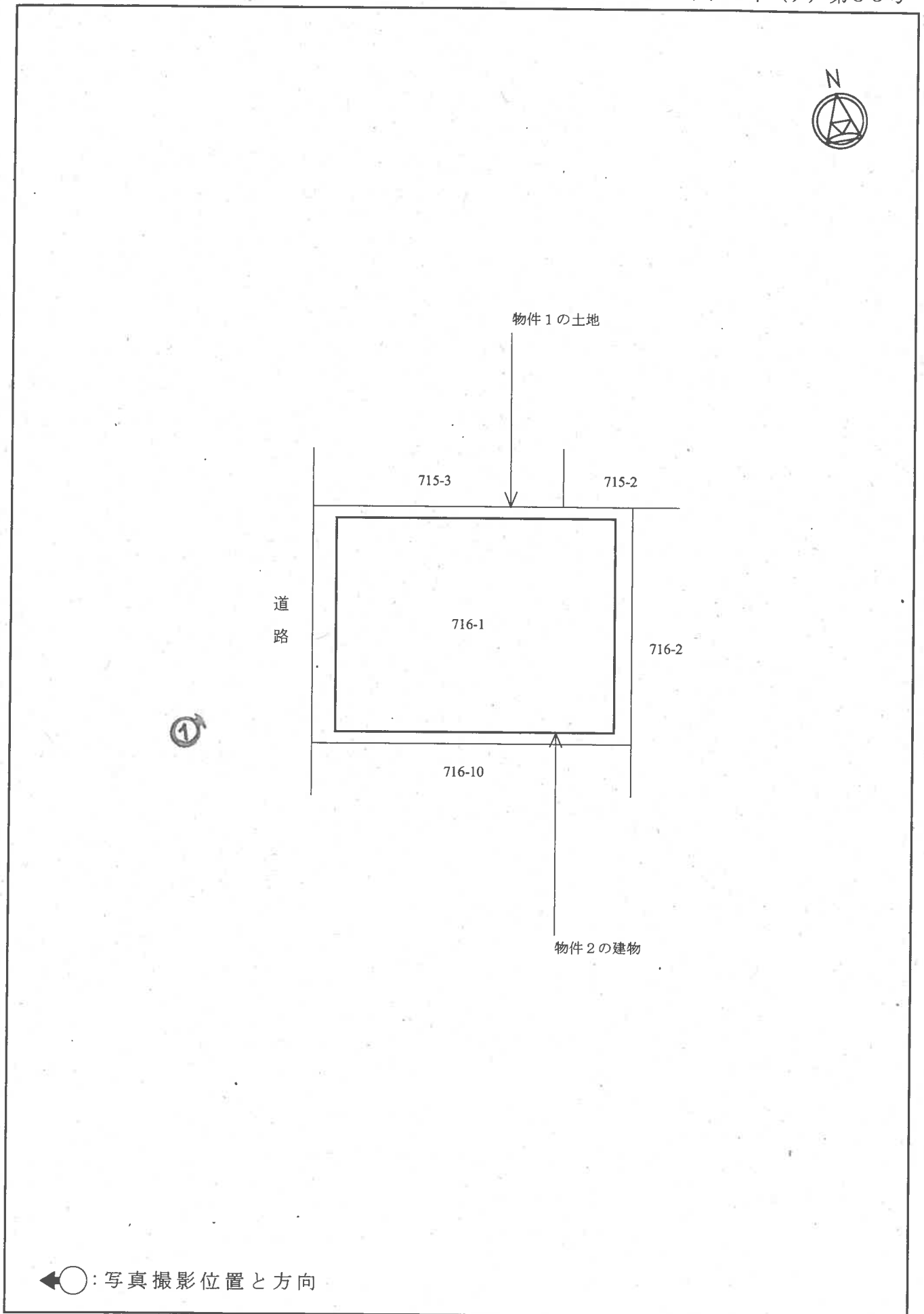
□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

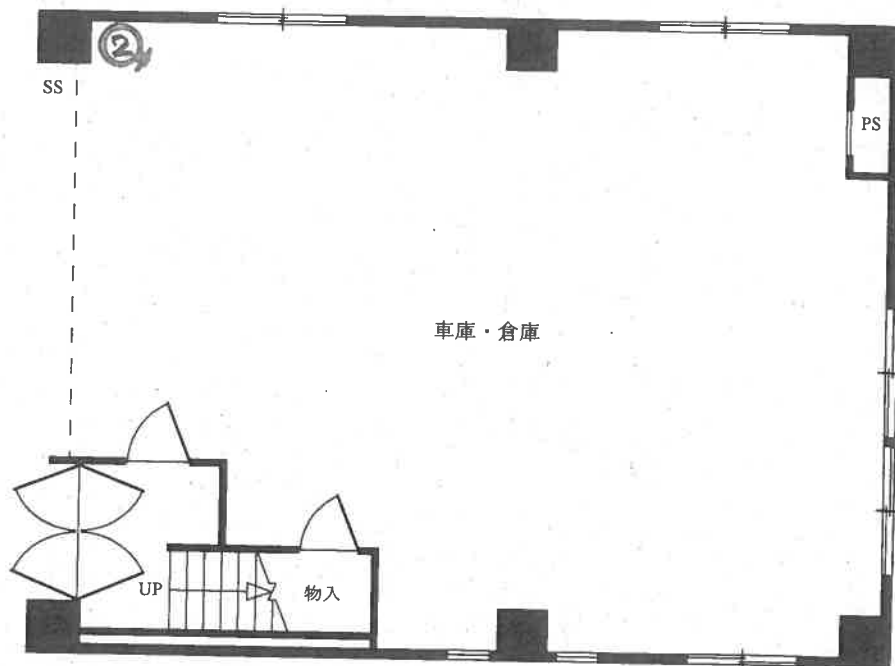
(写真6葉添付)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

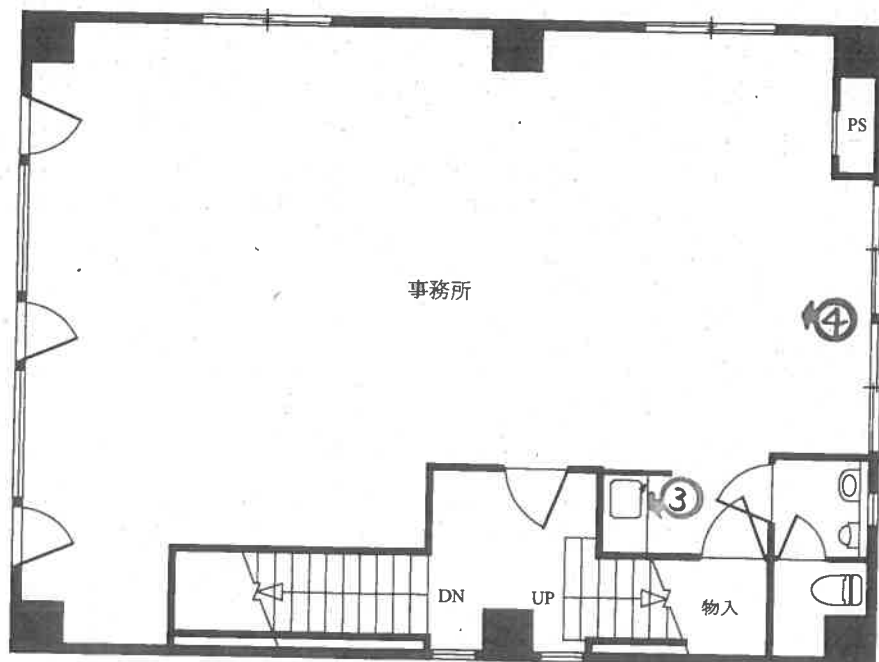
(6 枚目)



←○: 写真撮影位置と方向

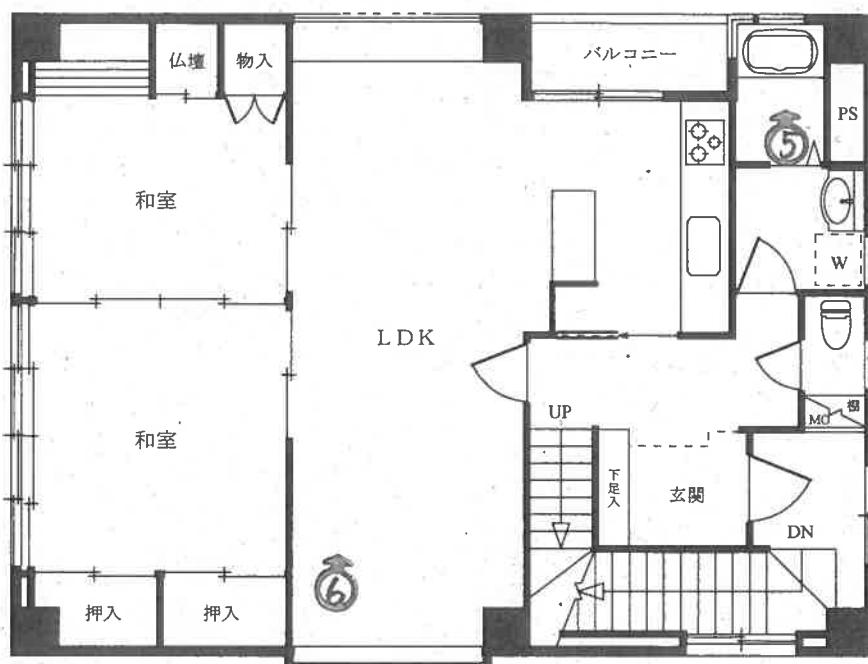


1 階

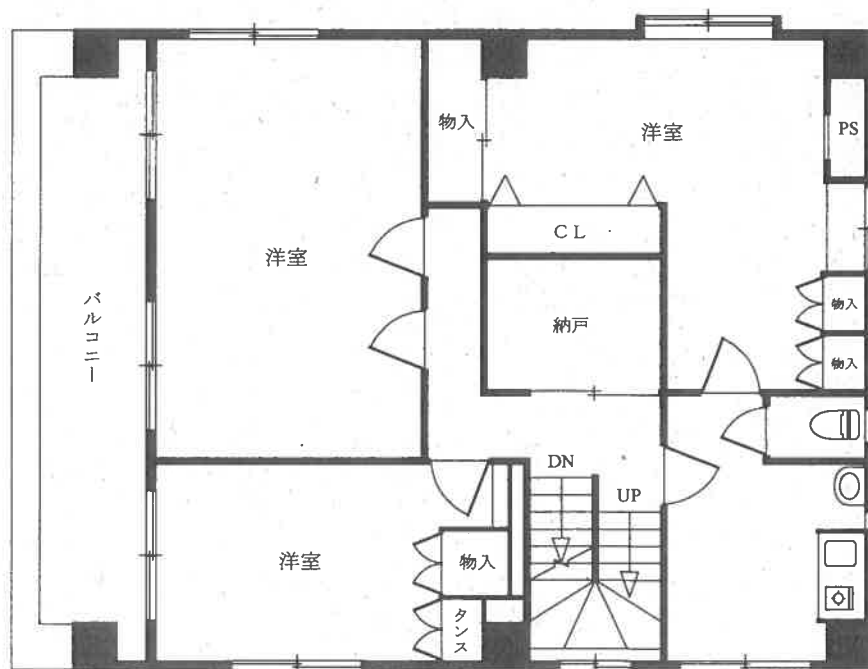


2 階

◀○: 写真撮影位置と方向



3 階



4 階

←○: 写真撮影位置と方向

01



02



03



04



05



06



令和 8 年 (ケ) 第 8 3 号
令和 8 年 7 月 2 4 日 現地調査
令和 8 年 8 月 1 0 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 168,040,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 38,590,000円
物件2（建物）	金 129,450,000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:文京区本郷3丁目40番6号 中屋ビル
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 | 文京区本郷三丁目 | |
| | 地 番 | 7 1 6 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 1 1. 0 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 文京区本郷三丁目 7 1 6 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 7 1 6 番 1 の 1 | |
| | 種 類 | 事務所・居宅・倉庫 | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 9 0. 1 8 平方メートル |
| | | 2 階 | 9 4. 3 5 平方メートル |
| | | 3 階 | 9 1. 7 3 平方メートル |
| | | 4 階 | 7 9. 3 2 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	都営大江戸線「本郷三丁目」駅の南東方約280m（徒歩約4分），文京区本郷3丁目40番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	幅員約6m区道沿いに中高層の共同住宅，事業所等が混在する地域。	
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） 600%（指定） 防火地域 第二種文教地区，60m高度地区
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 111.00m ² 長方形 約9m・約12m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	北西側幅員約6m区道（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2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	なし	

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62年1月26日新築 約40年 約10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4階建 タイル貼等 ビニールクロス貼, ジュラク, 板張, モルタル等 吸音板, 板張, ビニールクロス貼等 フローリング, カーペット, 畳, コンクリート等 トイレ, 浴室, キッチン等 特になし
床面積(現況)	1階 90.18㎡ 2階 94.35㎡ 3階 91.73㎡ 4階 79.32㎡ 延 355.58㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	1階:車庫・倉庫 2階:事務所 3階:居宅(LDK, 和室2等) 4階:居宅(洋室3等)
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	所有者が1階を車庫・倉庫として, 2階を事務所として使用している。 Cが3階・4階を使用借権に基づき, 居宅として使用している。	
特 記 事 項	・1階倉庫に産業廃棄物が存在する可能性がある(現況調査報告書参照)。 ・南側外壁に設置されている電気メーター及び換気口が隣地地番716番10に越境していると思われる。 ・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。	

第5 評価額算出の過程

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	1,830,000	×1.00	×111.00	×0.95	=192,970,000

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 文京5-2

（公示価格等） （時点修正）（標準化補正）（地域格差） （規準価格）

$$1,730,000 \text{ 円/㎡} \times 110/100 \times 100/100 \times 100/104 = 1,830,000 \text{ 円/㎡}$$

（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：公示地等の所在地域は対象地域に比して道路条件、環境条件等が優るが、交通接近条件等が劣ることを考慮して総合の地域格差を判定した。

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 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	400,000	×355.58	×0.18	=25,600,000

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：

- ・経過年数約40年，経済的残存耐用年数約10年，観察減価率10%（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 = 10年 ÷ (40年 + 10年) × (1 - 0.1) = 0.18

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	192, 970, 000	×0. 75	法定地上権	=144, 730, 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 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 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	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	(192, 970, 000	－144, 730, 000)		×1. 00	×0. 80	= 38, 590, 000
2	(25, 600, 000	+144, 730, 000)		×1. 00	×0. 95	×0. 80
一括価格（合計）						168, 040, 000

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。

エ 市場性修正：物件2に産業廃棄物が存在する可能性があること等による市場性を考慮した。

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。

第6 参考価格資料

地価公示価格（文京5-2）

所 在：文京区湯島2丁目12番2「湯島2-18-2」

価 格：1,730,000円／㎡

位 置：都営大江戸線「本郷三丁目」駅の南東方約540mに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：157㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南側11.0m区道

用途指定等：近隣商業地域（建ぺい率80%，容積率400%），防火地域

地域の概要：中層事務所の中に共同住宅等が見られる商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

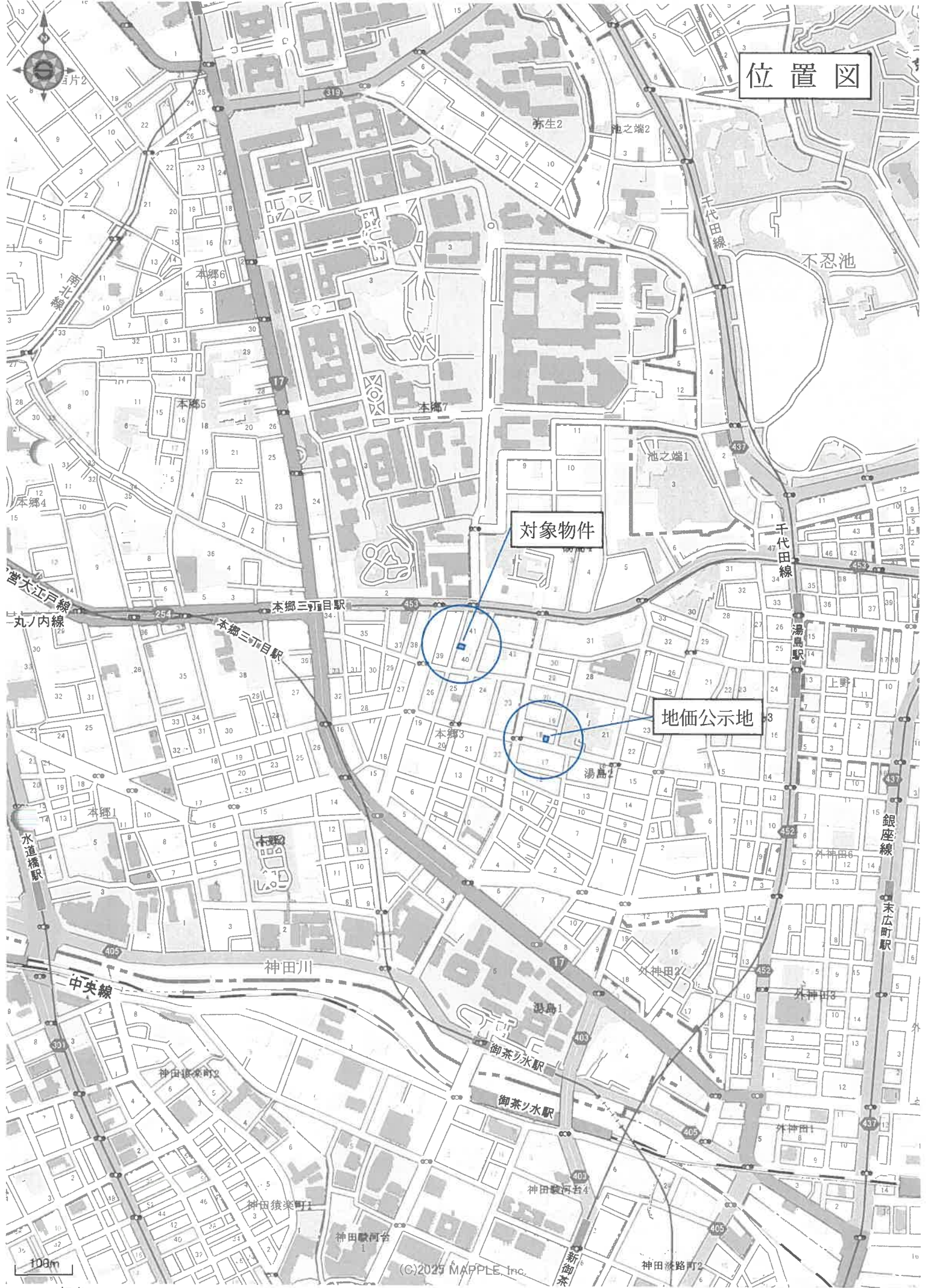
建物図面・各階平面図写

以上

令和8年8月12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



(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
本郷
3丁目

請求部	所在	文京区本郷三丁目				地番	716番1			
出力縮	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	昭和46年3月1日				備付年月日(原図)			補記事項		

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。

(東京法務局管轄)

令和8年1月20日

宇都宮地方法務局

地図整理番号：M58151

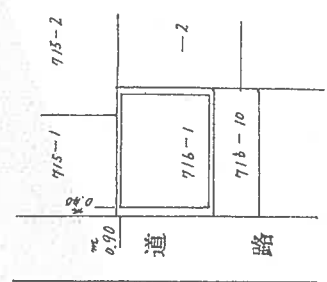
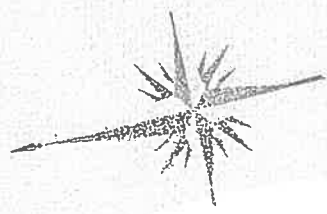
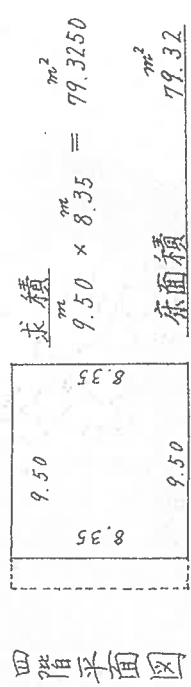
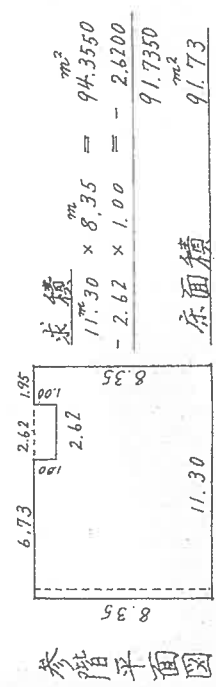
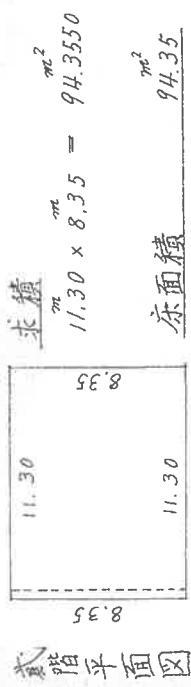
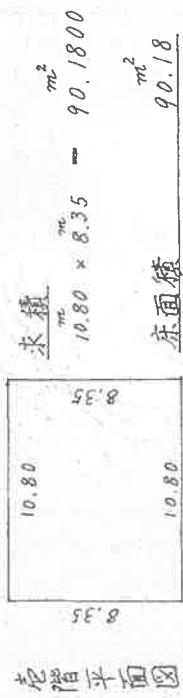
登記官

昭和六十二年九月六日

建物図面

家屋番号	716-1-1
建物の所在	文京区本郷3丁目716番地1

各階平面図



452068

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

(東京土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：昭和62年2月6日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(東京法務局 官印)

令和8年1月20日

宇都宮地方裁判所

登記官