

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 7年 4月17日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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 7年 5月 2日 午前 9時00分から 令和 7年 5月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月15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 7年 5月23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 7年 5月16日 午前 9時20分から 令和 7年 5月20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 7年 4月17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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	120,840,000 96,672,000	一括	24,168,000	328,030	70,292
1	1,150,000				
2	28,490,000				
3	91,200,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 文京区春日二丁目

地 番 84 番 2

地 目 宅地

地 積 134.04 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 13404 分の 2678

2 所 在 文京区春日二丁目

地 番 84 番 12

地 目 宅地

地 積 173.04 平方メートル

所有者 A

3 所 在 文京区春日二丁目 84 番地 12

家屋 番号 84 番 12 の 1

種 類 居宅・車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 4 階建

床 面 積	1 階	93.96 平方メートル
	2 階	93.96 平方メートル
	3 階	70.00 平方メートル
	4 階	49.41 平方メートル
	地下 1 階付	83.28 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 2月10日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

1 不動産の表示

【物件番号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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

- ①地下1階部分につき、本件所有者と本件債務者が共同で占有している。
- ②1階及び2階部分につき、本件所有者と本件債務者、株式会社ディアジェム及び株式会社Sales synergyが共同で占有している。株式会社ディアジェム及び株式会社Sales synergyの占有権原は使用借権と認められる。
- ③3階及び4階部分につき、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掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 文京区春日二丁目

地 番 84番2

地 目 宅地

地 積 134.04平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分13404分の2678

2 所 在 文京区春日二丁目

地 番 84番12

地 目 宅地

地 積 173.04平方メートル

所有者 A

3 所 在 文京区春日二丁目84番地12

家屋 番号 84番12の1

種 類 居宅・車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建

床 面 積	1階	93.96平方メートル
	2階	93.96平方メートル
	3階	70.00平方メートル
	4階	49.41平方メートル
	地下1階付	83.28平方メートル

所有者 A

令和 6年(ケ)第499号
令和 6年11月25日受理
令和 7年 1月 6日提出
(評価人 梅本淳史)

現 況 調 査 報 告 書

東京地方裁判所
執行官 平 良 栄 一 郎

(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 文京区春日二丁目

地 番 84番2

地 目 宅地

地 積 134.04平方メートル

共有者 A 持分13404分の2678

2 所 在 文京区春日二丁目

地 番 84番12

地 目 宅地

地 積 173.04平方メートル

所有者 A

3 所 在 文京区春日二丁目84番地12

家屋 番号 84番12の1

種 類 居宅・車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建

床 面 積	1階	93.96平方メートル
	2階	93.96平方メートル
	3階	70.00平方メートル
	4階	49.41平方メートル
	地下1階付	83.28平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	東京都文京区春日二丁目12番5号														
土地	物件1. 2														
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☒ 公衆用道路(物件1) ☐ (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 上記の者が物件2の土地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	物件1の土地は公衆用道路として利用されている。														
建物	物件3														
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 — <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">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居宅・事務所・倉庫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	屋上には社がある。 1階と2階は室内の階段で行き来が可能であるが、3階、4階はそれぞれ外階段を利用して出入りする独立した部屋となっている。														
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="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">支部</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">平成</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">年()</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">第</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">平成</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">年</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">月</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">日</td> <td></td> </tr> </table>			地方裁判所	支部	平成	年()	第	号	保管開始日	平成	年	月	日	
地方裁判所	支部	平成	年()	第	号										
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

(2 枚目)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
3	☐ 全部 ☒ 地下1階	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	(株)坂口商会との共同 占有
	A	自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円		
3	☐ 全部 ☒ 地下1階	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	所有者との共同占有
	(株)坂口商会	自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円		
3	☐ 全部 ☒ 1階，2階	☒ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	(株)坂口商会，(株)ディア ジェム及び(株)Sales synergy との共同占有 法人の使用部分は事務 所・応接室として使用
	A	自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円		
3	☐ 全部 ☒ 1階，2階	☒ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	所有者との共同占有 主として，1階南西側洋 室，2階北東側和室，北 西側和室，南西側洋室を 事務所，応接室として使 用
	(株)坂口商会 (株)ディアジェム (株)Sales synergy	自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円		
3	☐ 全部 ☒ 3階，4階	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	A	自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
		自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 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

(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
A (建物所有者)	私は、本件建物の所有者です。 株式会社坂口商会は、私が代表を務める会社で、株式会社ディアジエムはその関連会社になります。株式会社 Sales synergy は、私の息子の会社になります。いずれの法人も建物所在地に本店登記を置いています。 本件建物は、地下1階を私と株式会社坂口商会が倉庫として使用し、1階及び2階を私と私の家族、株式会社坂口商会、株式会社ディアジエム及び株式会社 Sales synergy が居宅兼事務所として使用しています。 各法人が主に使用しているのは、1階の南西側洋室を応接室として、2階の北東側和室、北西側和室、南西側洋室を事務所として使用していますが、私や家族の使用部分とは、特に明確に分けることなく使用している状態です。 私と、各法人との賃貸借契約については、賃貸借契約を締結しておらず無償で使用させています。 3階、4階については、私が居宅として使用しています。 本件建物の不具合についてですが、一度3階の台所部分から階下に水漏れがありました。 屋上には社があります。 (令和6年12月19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 本件建物の占有状況については、2階の法人使用部分については、机、複写機、帳簿等がおかれ事務所として使用されており、その他本件建物の居宅、倉庫等には生活用品や備品等が置かれており、関係人の陳述のとおりの使用状況であることが認められ、法人の本店登記が本件建物所在地に置かれていることなども勘案し3枚目記載のとおりに認定した。
- 3 評価人の調査によれば、物件1の土地は建築基準法42条1項5号道路（私道）とのこと。
- 4 以上の調査結果から、2枚目、3枚目記載のとおり報告する。

以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6 年 11 月 26 日 : - :	当庁 (郵便)	■ ライフライン調査
6 年 12 月 10 日 13 : 15 - 13 : 30	物件所在地	■ 物件確認 ■ 物件調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 建物使用者に対し通知書差置
6 年 12 月 19 日 10 : 30 - 11 : 30	物件所在地	■ 物件確認 ■ 物件調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 図面作成 ■ 評価人同行 ■ A から面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

■ 令和 6 年 12 月 19 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。

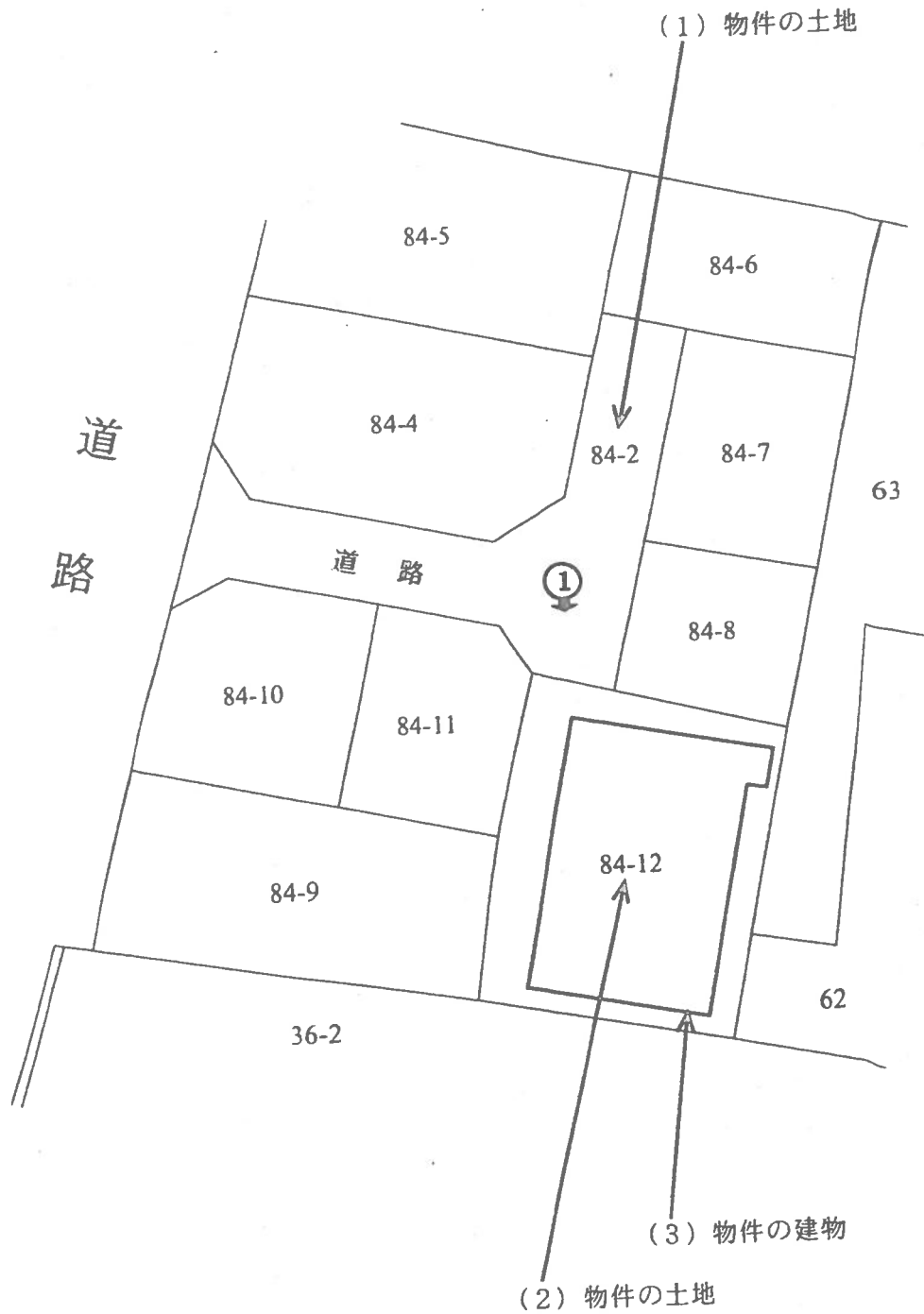
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真 6 葉添付)

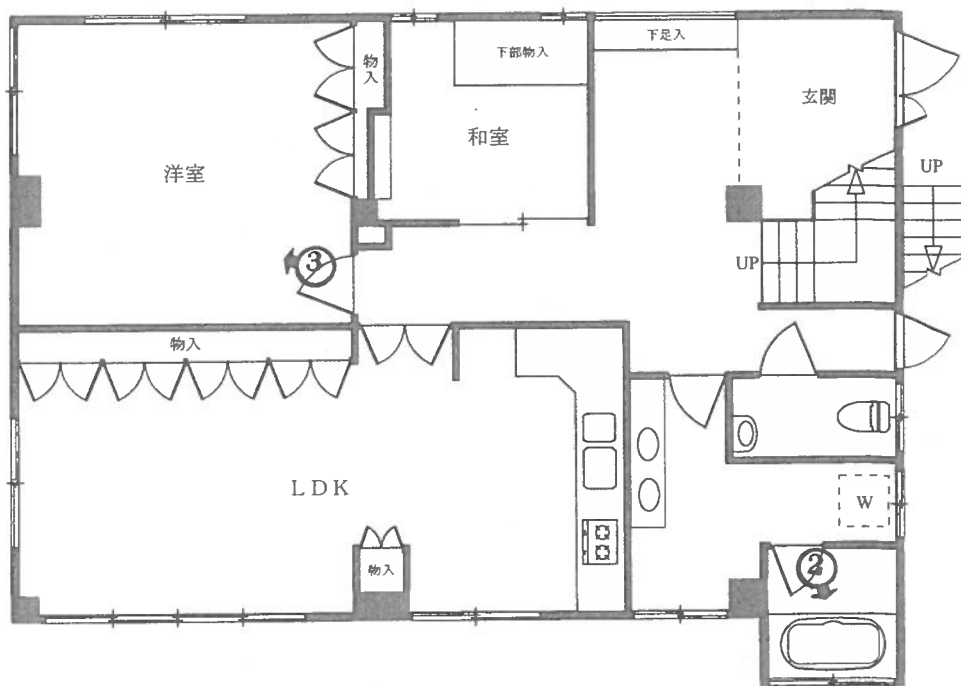
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

土地建物位置関係図

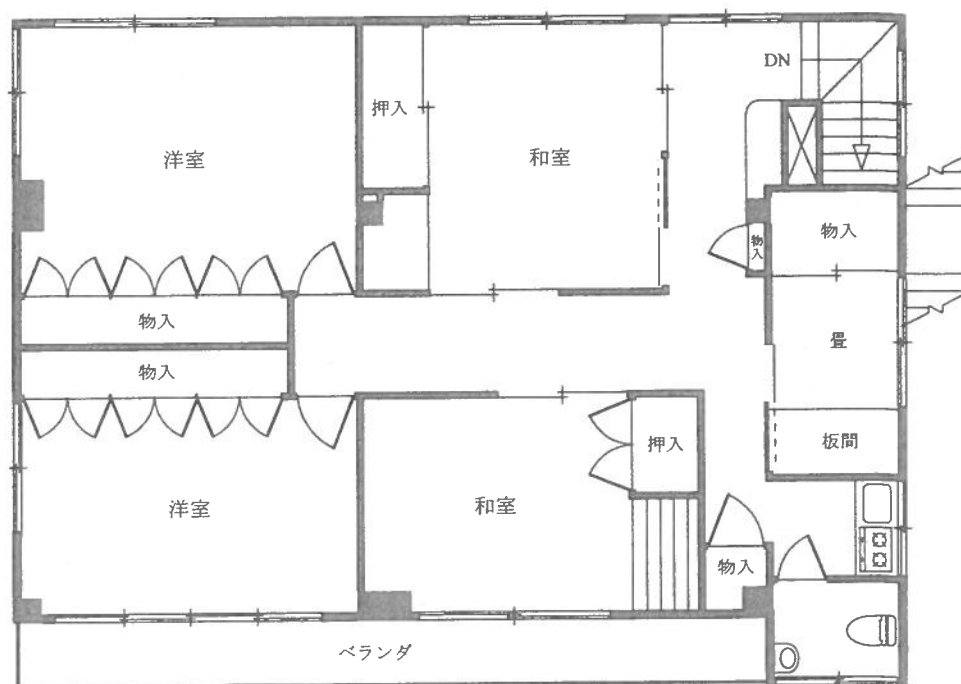
令和6年(ケ)第499号



◁○: 写真撮影位置と方向

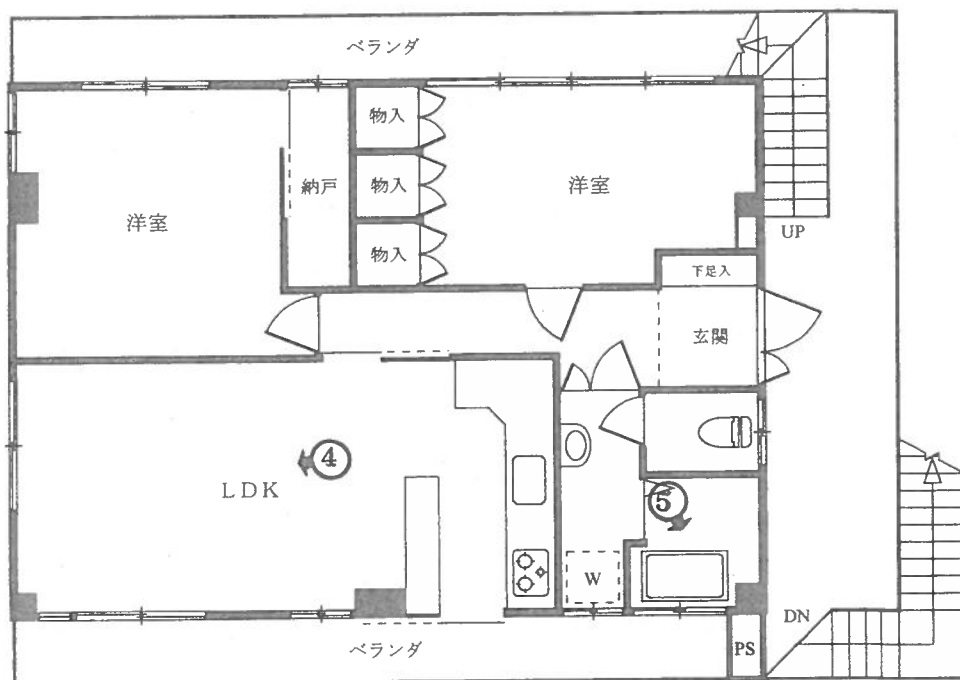


1 階

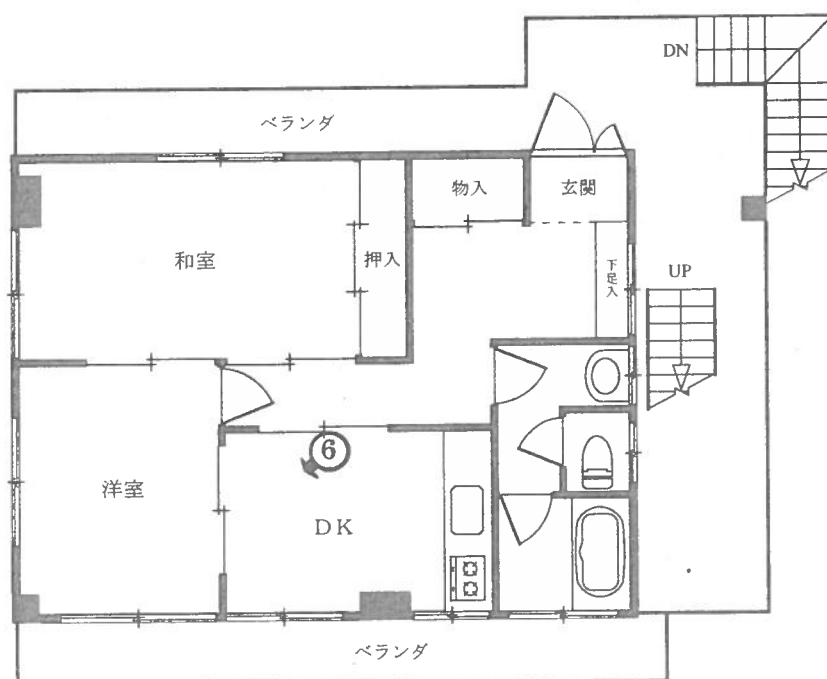


2 階

←○: 写真撮影位置と方向

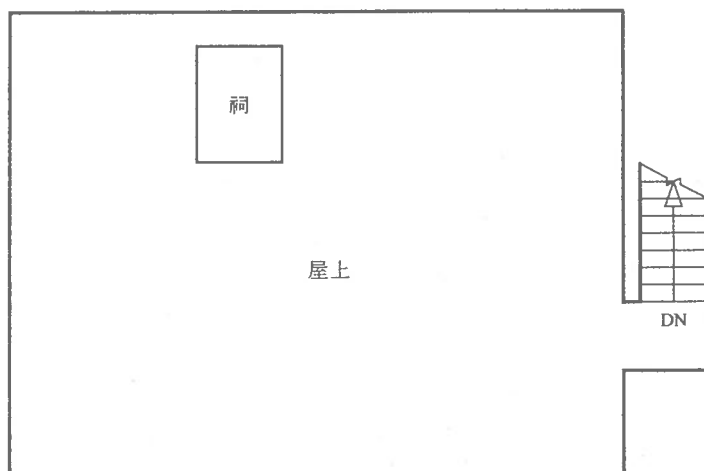


3 階

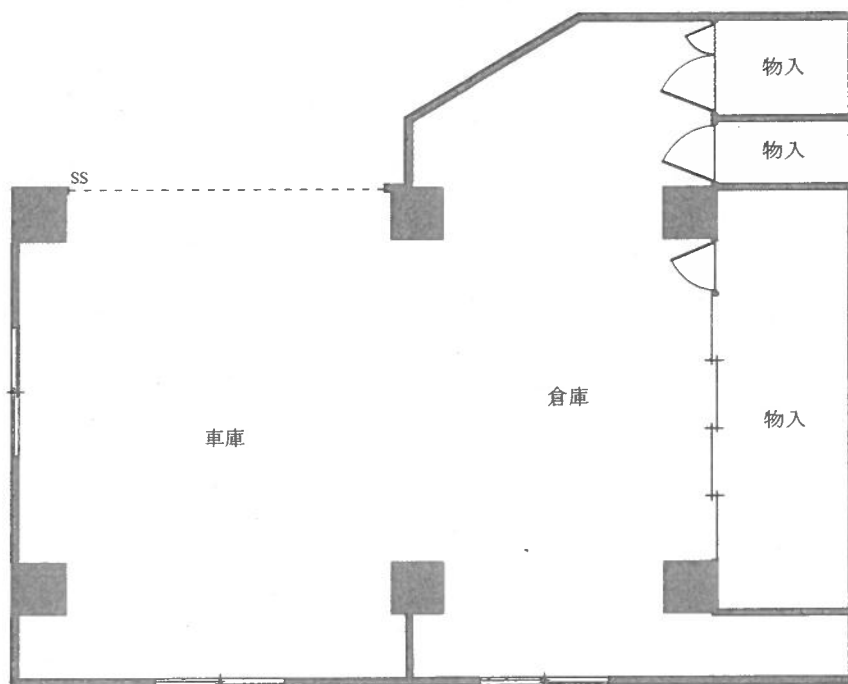


4 階

←○: 写真撮影位置と方向



屋 上



地下1階

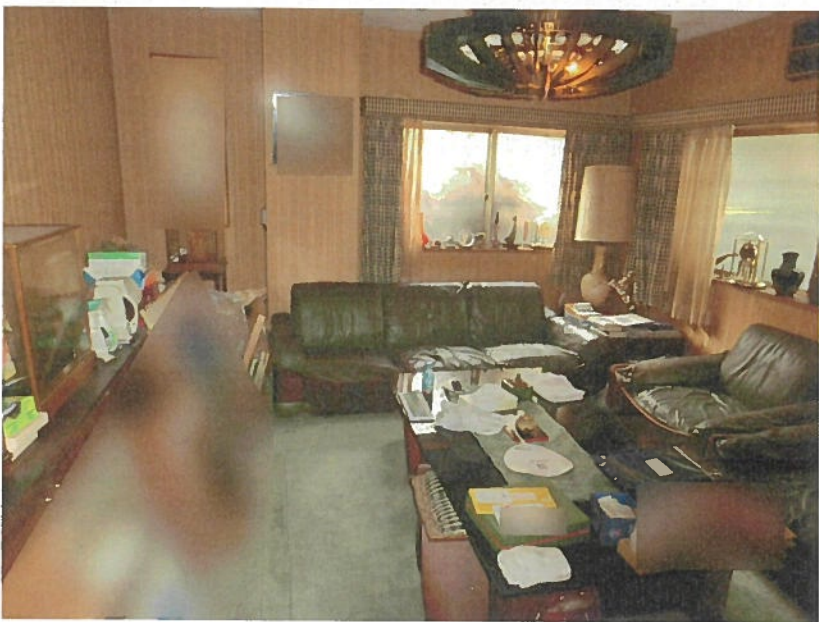
←○: 写真撮影位置と方向



1



2



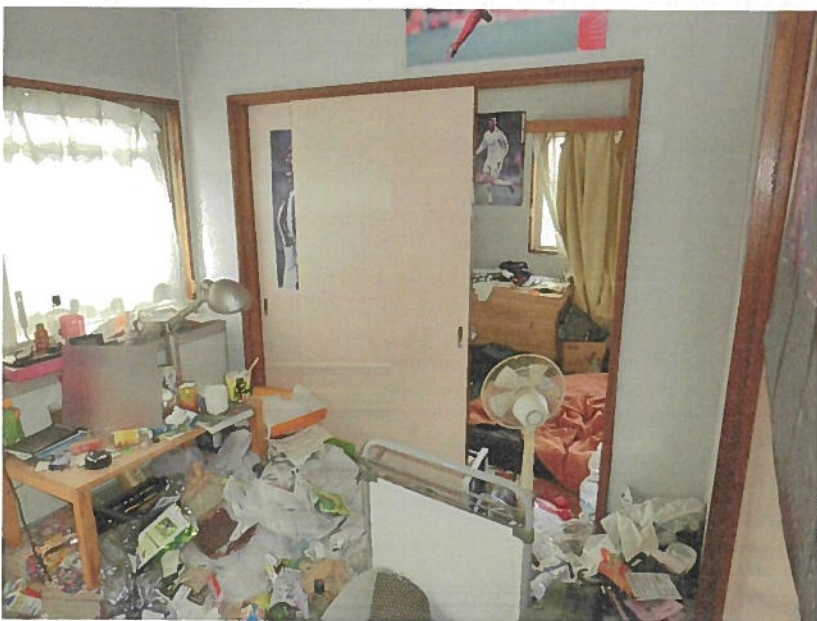
3



4



5



6

訂正申立書

令和7年4月10日

東京地方裁判所 民事第21部 御中

令和6年(ケ)第499号

評 価 人 梅本淳史

既提出の評価書（令和7年1月15日評価）の4頁「位置・交通」に関し、【都営大江戸線「後樂園駅」】との記載がありますが、正しくは【東京メトロ南北線「後樂園駅」】であり、路線名が異なるので、訂正申し上げます。

以 上

令和6年(ケ)第499号

令和6年12月19日 現地調査

令和7年1月15日 評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 梅本淳史

第1 評価額

一 括 価 格	
金 120,840,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,150,000 円
物件2 (土地)	金 28,490,000 円
物件3 (建物)	金 91,200,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法第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2の内訳価格は、物件3のための土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取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評価するものであり、調査日以降に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		地目：宅地（現況）公衆用道路
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		(住居表示) 文京区春日二丁目12番5号
	特 記 事 項		
	物件1（土地）は、共有である。		

*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 文京区春日二丁目

地 番 84 番 2

地 目 宅地

地 積 134.04 平方メートル

共有者 A 持分 13404 分の 2678

2 所 在 文京区春日二丁目

地 番 84 番 12

地 目 宅地

地 積 173.04 平方メートル

所有者 A

3 所 在 文京区春日二丁目 84 番地 12

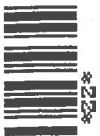
家屋 番号 84 番 12 の 1

種 類 居宅・車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 4 階建

床 面 積	1 階	93.96 平方メートル
	2 階	93.96 平方メートル
	3 階	70.00 平方メートル
	4 階	49.41 平方メートル
	地下 1 階付	83.28 平方メートル

所有者 A



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2）

位 置 ・ 交 通	東京メトロ丸ノ内線「茗荷谷駅」の南東方、道路距離約900m（徒歩約12分）、文京区春日二丁目12番街区に位置する。 都営大江戸線「後樂園駅」の北西方、道路距離約1.1km（徒歩約14分）。 都営バス「春日二丁目」バス停の西方200m。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	マンションや戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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	市街化区域
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%（指定）
	容 積 率	200%（指定）
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	14m第2種高度地区、日影規制、宅地造成等工事規制区域等。
画 地 条 件	地 積	173.04㎡
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	北西側間口約4m（道路との接面部分）、奥行約14m
	地 勢	南東方向へ下り傾斜。敷地内高低差約2.5mあり。
接面道路の状況等	北西側現況幅員約4m舗装私道（建築基準法第42条1項5号＝位置指定道路＝物件1）。 袋地。	
土地の利用状況等	物件2は物件3の建物の敷地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。	
権 利 の 種 類	所有権	
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	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	不明（特記事項のとおり）
特 記 事 項	・ 下水道の配管は物件1（公衆用道路）が北西側で接道する区道にあるが、引込管の状況は不明である。ただし、建物内に風呂やトイレは存する。 ・ 地下1階に至る敷地内通路に、パンクした乗用車が1台置かれている。	

2 土地（私道）の概況及び利用状況等（物件1）

「位置・交通」「付近の状況」「主な公法上の規制等」は前記「1 土地の概況及び利用状況等（物件2）」と同じである。

画 地 条 件	地 積	134.04㎡
	形 状	带状地（L字型）
	幅 ・ 延 長	幅 4m× 延長約34m
	地 勢	平坦
接 面 道 路	北西方にて南北方向に走る特別区道文第806号（幅員約5m）に接続。	
土 地 の 利 用 状 況 等	・物件2が接面する現況幅員約4m私道（建築基準法42条1項5号道路＝位置指定道路）である。 ・道路位置指定申請図（指定年月日昭和47年6月2日、指定番号第5号）によると幅員4m。	
権 利 の 種 類	所有権（共有、持分2678/13404）	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主 である 建 物	
建 築 時 期 及 び	新 築 年 月 日 （ 登 記 記 載 ）	昭和49年3月11日新築
経 済 的 残 存 耐	経 過 年 数	約51年
用 年 数	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約4年
仕 様	構 造 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建 吹付タイルほか ビニールクロスほか ビニールクロスほか フローリング、畳、カーペットほか キッチン、風呂、トイレ・洗面所等
床面積（現況）	1階：93.96㎡、2階：93.96㎡、3階：70.00㎡、4階：49.41㎡、地下1階：83.28㎡	
	延床：390.61㎡ 登記数量による。	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅・事務所・倉庫
	間 取 り	1階：洋室×1、和室×1、LDK 2階：洋室×2、和室×2 3階：洋室×2、LDK 4階：洋室×1、和室×1、DK 地下1階：車庫、倉庫
品 等	中位の下	
保 守 管 理 の 状 態	劣る	壁のビニールクロスのはがれ、室内ドアに穴、カビの発生、水漏れ跡あり。
建 物 の 利 用 状 況	・建物所有者、法人が居宅・事務所・倉庫として利用している。	
特 記 事 項	・1階と2階は室内の階段で行き来が可能であるが、3階、4階はそれぞれ外階段を利用して出入りする独立した部屋となっている（現況調査報告書2枚目）。 ・地下1階への屋内階段はなく、舗装された敷地内通路（兼車庫）を通る。 ・旧耐震基準の建物である。 ・接面街路幅員を考慮した基準容積率が160%であることからすると、容積率を超過している可能性有り。 ・過去に3階の台所部分から階下に水漏れしたことがある（現況調査報告書4枚目）。 ・屋上に社及びクーリングタワー（現在機能していない）有り。 ・目視ではアスベストの使用は確認できなかったが、築年や構造からすると使用の可能性は否定できない。	

＜建物の占有者等の状況一覧＞

地下1階	所有者と（株）坂口商会との共同占有であり、（株）坂口商会の占有権原は使用借権。倉庫として使用。
1階、2階	所有者と（株）坂口商会、（株）ディアジェム及び（株）Sales synergyとの共同占有。法人の占有権原は使用借権。法人の使用部分は、主として1階南西側洋室（応接室）、2階北東側和室、北西側和室、南西側洋室（以上、事務所）。
3階、4階	所有者が居宅として使用。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2（土地）

更地価格を算出した後、必要に応じて建付減価補正を行い、土地価格を求めた。

物件 番号	更地価格		地積 (㎡) ウ	建付減価 補正 エ	土地価格 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
2	1,076,000	×0.85	×173.04	×0.90	= 142,440,000

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た。

公示地 文京 -18

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示地価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 915,000\text{円}/\text{㎡} \times 107/100 \times 100/100 \times 100/91 = 1,076,000\text{円}/\text{㎡} \\
 & \text{(千円未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時 点 修 正：令和6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：公示地は標準画地であり、補正の必要なし。

地 域 格 差：公示地の所在地域は対象地域に比して、環境条件等でやや劣る。

イ 個 別 格 差：間口狭小（袋地）、高低差等を考慮。

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1（土地）

物件1の更地価格を算出し、これに道路敷地であることの個別格差修正を行い、土地価格を求めた。

物件 番号	更地価格		地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	土地価格 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	1,076,000	×0.05	×134.04	2678/13404	= 1,440,000

ア 標準的画地価格：物件1と同じ。

イ 個 別 格 差：公衆用道路としての性格を有する建築基準法上の道路（位置指定道路）であることを考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 共有持分割合：登記記載の共有持分割合による。

③ 物件3（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、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
3	367,000	×390.61	×0.05	= 7,170,000

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 51年 経済的残存耐用年数約 4年

・ 観察減価率 30%

※ 旧耐震基準の建物であること、建物の維持管理の状況及び中古戸建住宅の市場性等を考慮した。

・ 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 = 4年 ÷ (51年 + 4年) × (1 - 0.3) = 0.05 (小数第3位を四捨五入)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件2（土地）については土地利用権等価格を控除し、物件3（建物）については土地利用権等価格を加算し、これ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 (注) イ		土地利用権等価格 (円) ウ
2	142, 440, 000	×0. 75	法定地上権	= 106, 830, 000

(注) 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。

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を75%と査定した。

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	評 価 額 (円)
1	(1, 440, 000			×1. 00	×0. 80	= 1, 150, 000
2	(142, 440, 000	－106, 830, 000)		×1. 00	×0. 80	= 28, 490, 000
3	(7, 170, 000	＋106, 830, 000)	×1. 00	×1. 00	×0. 80	= 91, 200, 000
一括価格 (合計)						120, 840, 000

ア 基礎となる価格： 前記1①オ②オ③エ

イ 土地利用権等価格： 上記2①ウ

ウ 占有減価修正： 必要なし。

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。

第6 参考価格資料

公示地価格 (文京 -18)

所 在 : 文京区小石川3丁目79番67

住居表示「小石川3-16-12」

価 格 : 915,000円/㎡

位 置 : 都営三田線、都営大江戸線「春日駅」の北西方、道路距離約600mに位置する。

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 163㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北東側約4.4m区道

用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率300%)、準防火地域、22m第3種高度地区等

地域の概要 : 一般住宅、マンション等が混在する住宅地域。

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写(物件1は参考)

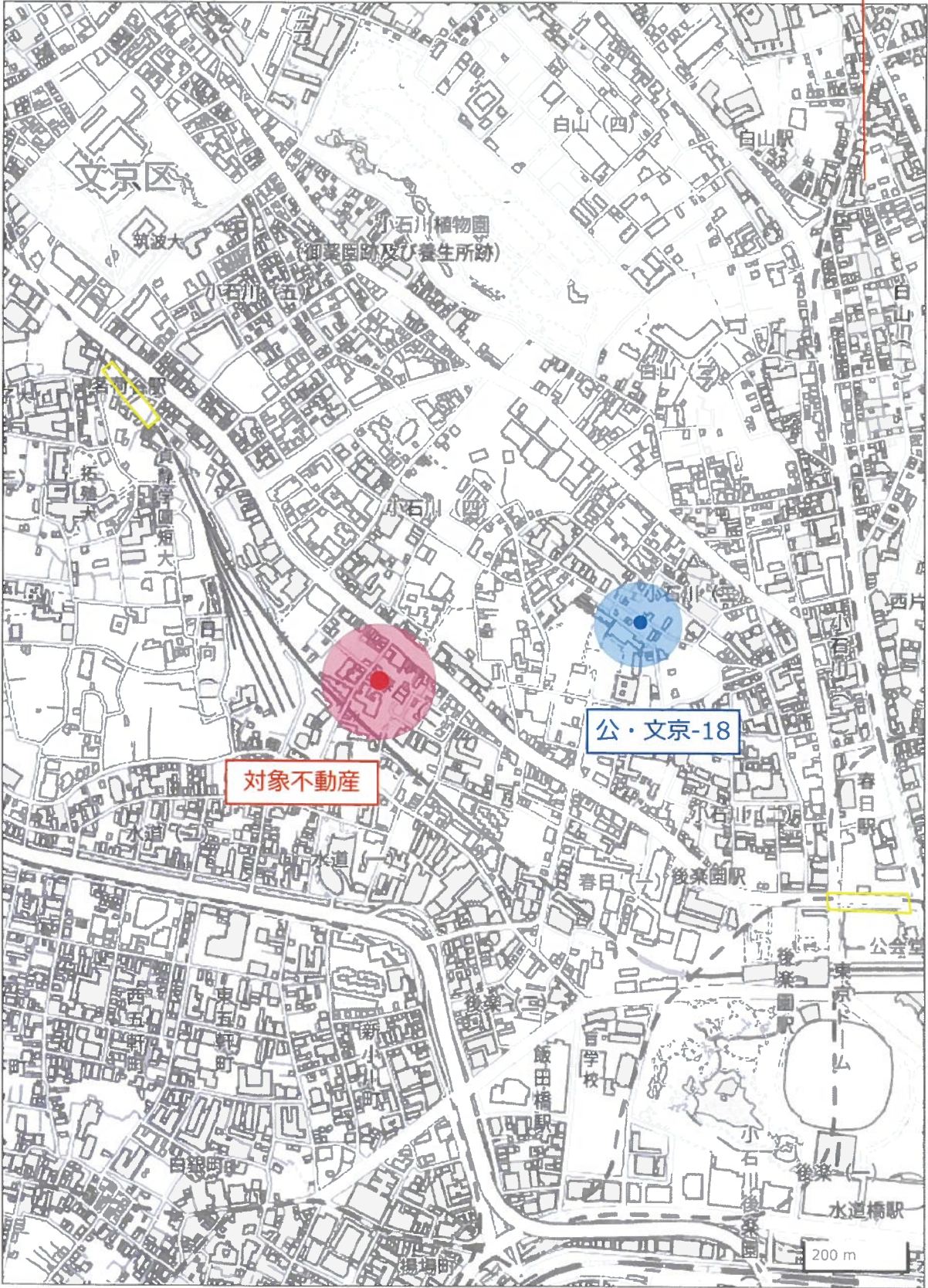
建物図面・各階平面図写

以上

令和7年1月15日

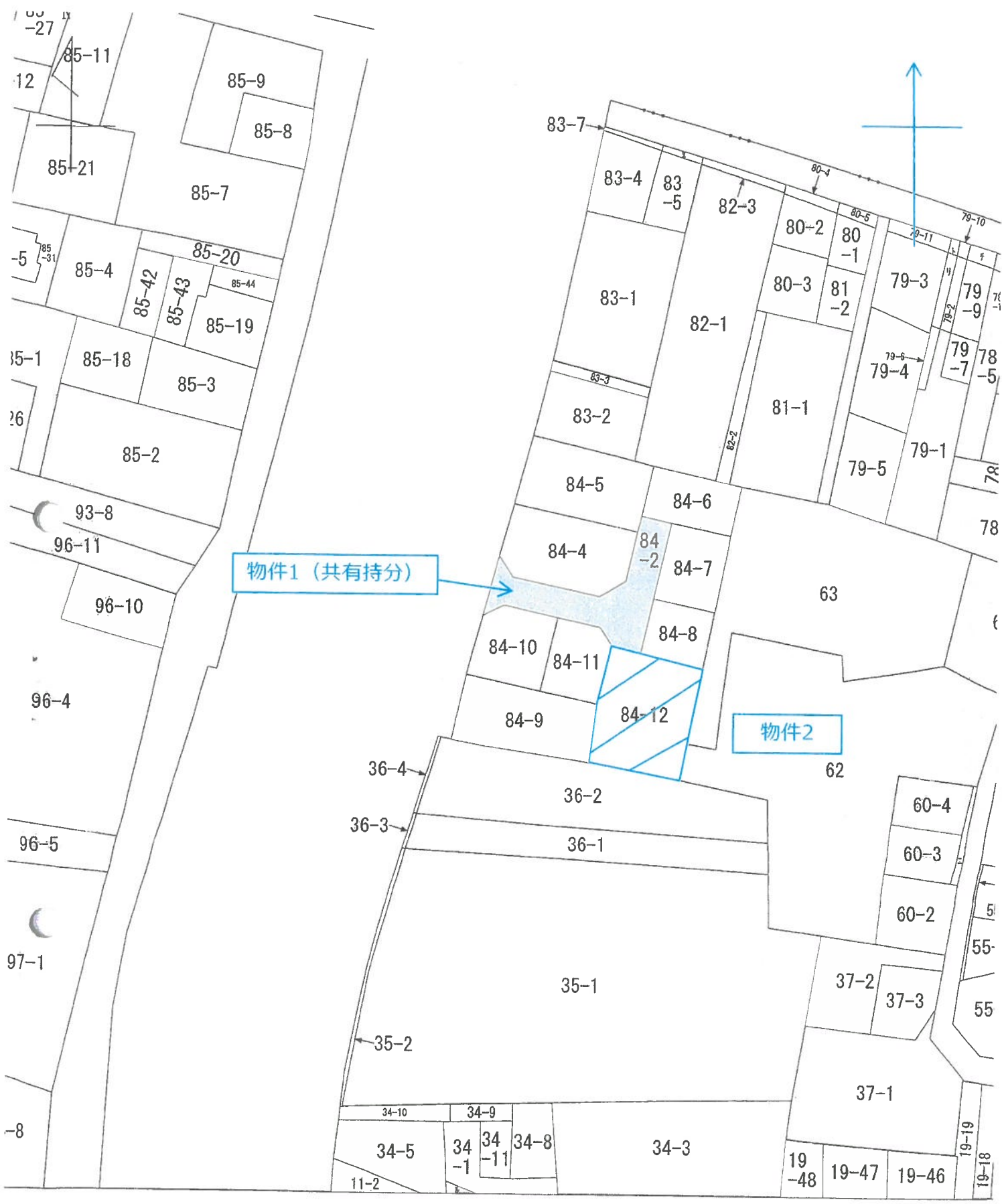
評価人 不動産鑑定士

梅 本 淳 史 (印)



出典:国土地理院

位置図



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
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
2丁目

1 : 600
公図写

所 在	文京区春日二丁目	地 番	84番
-----	----------	-----	-----

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。
(東京法務局管轄)

令和6年8月28日 東京法務局港出發所

令和6年8月28日 東京法務局港出發所

藥品如

地図整理番号: M48810

前 24-2

土地	番	84-45678-9-1011 BCDEF G H I
土地の所在		東京都文京区春日2丁目

東京都文正春日丁目

卷積求

$$\begin{array}{l}
 D. \quad 9.33 \times 1.56 = 14.5408 \\
 12.5 \times (16.68 + 6.33) = 293.1125 \\
 8.75 \times 1.56 = 13.65 \\
 \hline
 \quad 271.5921 \\
 \quad 135.79 \text{ m}^2 \\
 \hline
 E. \quad 17.55 \times (7.60 - 7.60) = 246.7000 \\
 \quad 12.5 \times 13.38 = 167.25 \\
 \hline
 D. \quad 6.60 \times 1.00 = 6.60 \\
 1.15 \times 9.68 = 11.132 \\
 12.77 \times (5.10 + 4.88) = 127.6462 \\
 \hline
 \quad 136.5062 \\
 \quad 67.2553 \text{ m}^2 \quad 67.255 \text{ m}^2 \\
 \hline
 F. \quad 12.38 \times 1.068 = 13.21104 \\
 \quad 12.5 \times (12.77 + 11.25) = 74.85625 \\
 \hline
 \quad 112.261 \\
 \quad 74.855 \text{ m}^2 \\
 \hline
 G. \quad 15.76 \times (5.67 + 5.60) = 287.6732 \\
 13.88 \times 4.32 = 59.7856 \\
 22.16 \times 7.38 = 163.6368 \\
 16.72 \times 8.60 = 143.7920 \\
 11.90 \times 4.32 = 74.2064 \\
 \hline
 \quad 662.9460 \\
 \quad 521.672 \text{ m}^2 \quad 521.67 \text{ m}^2
 \end{array}$$

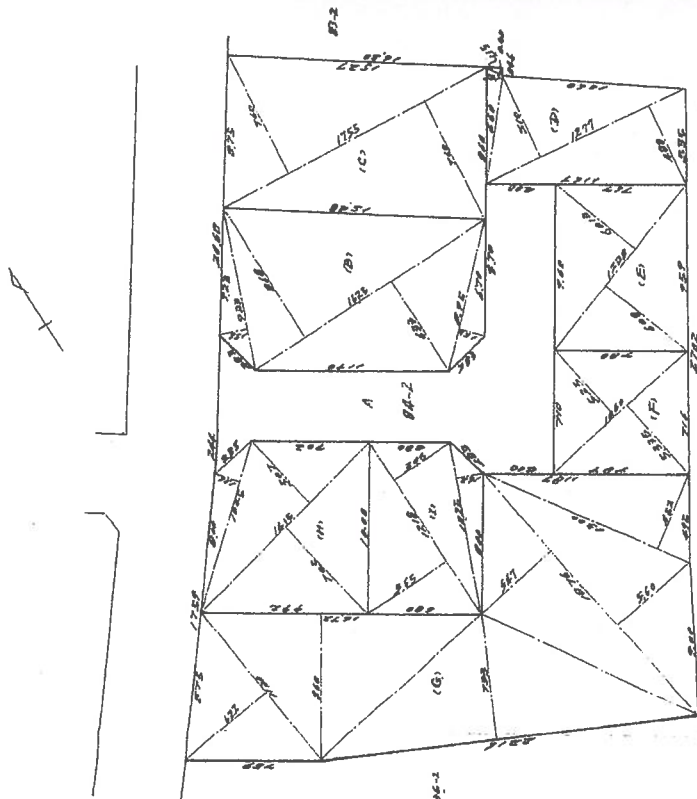
彈 尺

(京東土地家屋調査士会紙用)

333074

A3→A4縮小

物件1
参考



59

H. 1245 156 = 16702
1415, 1507, 705, = 171298
1/2 = 9390 m²

I. $1218 = (565 + 395) = 1620$
 $1025 = 162$
 $139553 = 16676$
 $16676 = 16676$

[illegible]

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。
(東京法務局管轄)

令和6年8月28日 東京法務局管轄出張所

令和6年8月28日

東京法務局港出張所

பெரிய நகரம்

地圖整理番号: M48811

77.2

東京都文京区春日二丁目

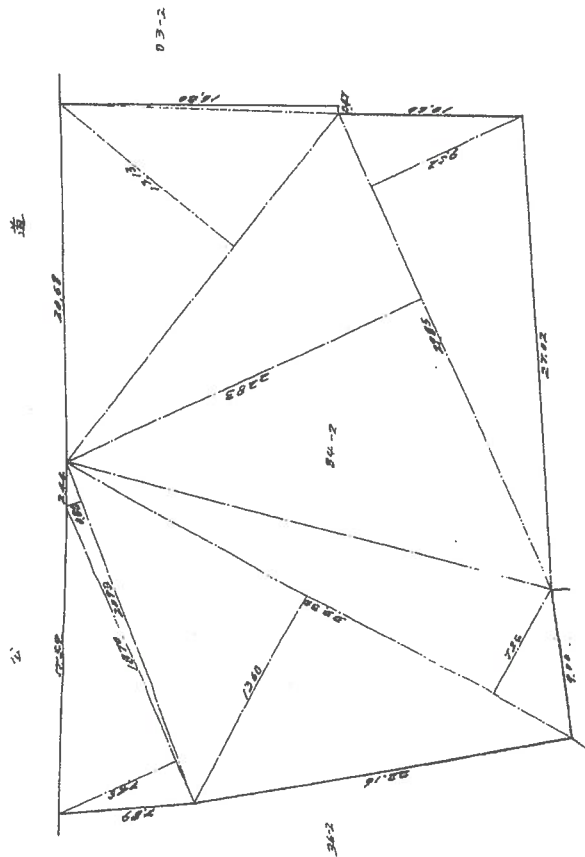
胸

土地の所在

圖 量 測 積 地

作 製 年 月 日

昭和四十年七月七日



求積法

62517612	2.798	1.331	1.331
5460.4475	2.575	1.331	1.331
698.0155	1.331	1.331	1.331
18.084	0.084	1.331	1.331
138.315	0.084	1.331	1.331

$$\frac{1}{2} = 1083.57745 \div 1083.57 m^2$$

物件1分筆前
参考

A3→A4縮小

1/300

(京)東土地家園調査會用紙

547319.

703025

登記年月日：昭和47年4月21日

これは図面に記載されている内容を証明した面である。
(東京法務局管轄)
令和6年8月28日 東京法務局港出事務所

登記官

地図整理番号：M48808

前 84-7

地番 84-12 (B)
土地の所在 東京都文京区春日2丁目

地積測量図

昭和47年4月20日
製作年月日
製作者



求積表

B4-12. B $14.40 \times 12.40 \times 1.10 = 192.00$
 $15.00 \times 12.00 \times 0.80 = 144.00$
 336.00
B4-9. A $321.47 \times 1.10 = 353.62$
 $173.04 \times 1.10 = 190.34$

物件2

702027

(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

A3→A4縮小

登記年月日：昭和49年4月30日

これは図面に記載されている内容を証明した面である。
(東京法務局寄贈)
令和6年8月28日 東京法務局提出所

登記官

地図整理番号：M48809

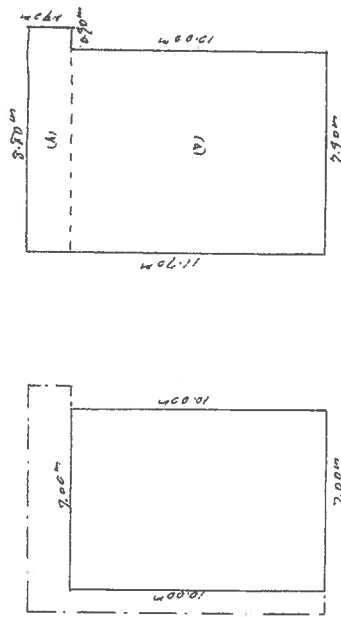
(1/2)

建物階平面図

1/2

家屋番号	84-12-1
建物の所在	文京区春日2丁目84-12

製作年月日	昭和49年4月22日
製作者	



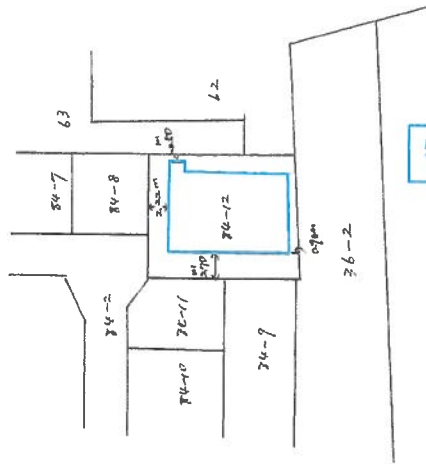
主 3階

主 1.2.7階
(18階、28階同型)

求積表

18階 }
28階 }
(A) $8.50\text{m} \times 1.70\text{m} = 14.8600\text{m}^2$
(B) $7.90\text{m} \times 10.00\text{m} = 79.0000\text{m}^2$
 $\frac{1}{2} 238100\text{m}^2$ (平方)

3階 $7.00\text{m} \times 10.00\text{m} = 70.0000\text{m}^2$ (平方)



物件3

311442

(東京土地家屋調査士会館)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

A3→A4縮小

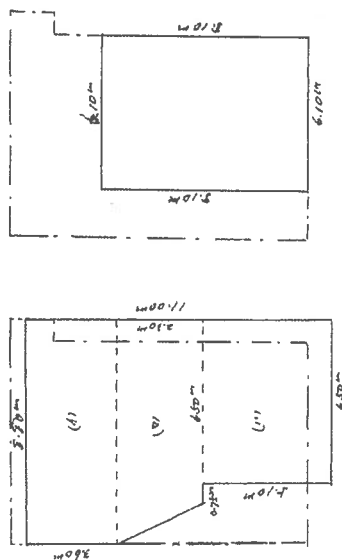
登記年月日：昭和49年4月30日

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。
(東京法務局特許)
令和6年8月28日 東京法務局提出所 登記官

各階平面図

家屋番号	84~12-1
建物の所在	文京区常田2丁目84-12

製作年月日	昭和49年4月28日
製作者	



主	48.40
地下	17.00
求積表	
4階	6.10m x 8.10m = 49.4100 m ² (7.6m)
地下1階	(1) 5.90m x 3.60m = 21.2400 m ²
	(2) 5.90m x 3.60m = 21.2400 m ²
	(3) 6.10m x 5.10m = 31.1100 m ²
	計 83.2500 m ² (車庫)

311443

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/200

A3→A4縮小