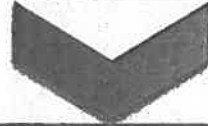


民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



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 3月26日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 中 村 勇 太

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 4月10日 午前 9時00分から 令和 7年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 2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 4月24日 午前 9時20分から 令和 7年 4月28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 3月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物件目録

1 所 在 墨田区八広六丁目  
地 番 423番2  
地 目 宅地  
地 積 65.44平方メートル

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 墨田区八広六丁目423番地1、423番地2、423番地3

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 169.21平方メートル  
2階 132.23平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約205.21平方メートル  
2階 約155.23平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八広六丁目423番1の3

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 39.67平方メートル  
2階 31.63平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約36.67平方メートル  
2階 31.63平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 9月 4日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 中 村 勇 太

---

---

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】

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

(1) 【物件番号1】

本件土地上に目的外建物(家屋番号423番1の4)が越境して存在する。

(2) 【物件番号2】

本件建物と(1)の目的外建物の隔壁の一部が取り除かれ、行き来ができる状況となっている。

### 《 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 墨田区八広六丁目  
地 番 423番2  
地 目 宅地  
地 積 65.44平方メートル

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 墨田区八広六丁目423番地1、423番地2、423番地3

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 169.21平方メートル  
2階 132.23平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約205.21平方メートル  
2階 約155.23平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八広六丁目423番1の3

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 39.67平方メートル  
2階 31.63平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約36.67平方メートル  
2階 31.63平方メートル



令和6年(又)第138号  
令和6年6月17日受理  
令和6年7月29日提出  
(評価人 吉川和弥)

## 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 墨田区八広六丁目  
地 番 423番2  
地 目 宅地  
地 積 65.44平方メートル

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 墨田区八広六丁目423番地1、423番地2、423番地3  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 169.21平方メートル  
2階 132.23平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八広六丁目423番1の3  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 39.67平方メートル  
2階 31.63平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	墨田区八広六丁目1番3号	
<b>建 物</b>	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階につき約3㎡の滅失部分あり	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <span style="font-size: 2em;">{</span> 種類：  構造：  床面積： </div>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	管理費等の徴収はされていない。	
管理費等照会先	自主管理 (所有者から聴取。ただし、5枚目参照)	
その他の事項		
<b>土 地</b>	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 )	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物等を所有し、一棟の建物の敷地として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <span style="font-size: 2em;">[</span> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号  保管開始日 平成 年 月 日 </div> </div>	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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1関係)		
占有範囲	東側及び南東側約15㎡(目的外建物の敷地部分)	
占有者	B	A
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 ( <input checked="" type="checkbox"/> C (目的外建物の所有者の弟) 等 ) <input type="checkbox"/> 文書 ( )	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 ( <input checked="" type="checkbox"/> A (所有者) ) <input type="checkbox"/> 文書 ( )
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権
占有開始時期	年 月 日	年 月 日
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
当事者	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
賃料・支払時期	毎金 円 (毎 限り 分支払)	毎金 円 (毎 限り 分支払)
	<input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	<input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金
	<input type="checkbox"/> ある [ 金 円	<input type="checkbox"/> ある [ 金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	本件土地上に目的外建物の一部(増築部分の一部)が存在する(縦割の区分所有建物(目的外建物)の増築部分が本件土地に越境したもの)。	本件土地のうち、目的外建物の敷地部分以外の部分を、本件建物の敷地として使用している。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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
A (所有者)	<p>私は本件物件の所有者です。本件建物は区分所有になっていますが、縦割の長屋的になっていて、本件土地には本件建物のみが建っている状況です。他の区分所有建物の所有者はBですが、私とBとは親族関係ではありません。本件建物を含む一棟の建物の管理等については、管理費等の徴収は行われておらず、自主管理ということになります。ただし、一棟の建物として特段の管理等は行われておらず、実際には自身の建物（区分所有建物）をそれぞれで管理等をするという状況です。</p> <p>本件建物は、私が居住しています。室内で猫を飼っていますが、何匹飼っているかは答えたくありません。本件建物と北側（北東側を含む）で隣接する家屋番号：八広六丁目4 2 3番1の4の区分所有建物（目的外建物）とは、その間の隔壁の一部が取り除かれていてドアはあるものの行き来ができる状況です（写真5）。この目的外建物は、以前は亡くなった私の兄がBから借りて住んでいたのもので、その際には、本件建物と目的外建物を一体的に使用していたのです。しかし、兄が亡くなった後は、目的外建物は使用していません。すなわち、現在は、本件建物と目的外建物とは、ドアはあるものの行き来ができる状況ですが、私は目的外建物は使用しておらず、私は本件建物のみを使用しているということです。目的外建物は、兄が亡くなった後は誰も住んでいない状況だと思います。 (令和6年6月27日面接聴取)</p> <p>先日は本件土地には本件建物のみが建っていると説明しましたが、本件土地の東側及び南東側部分には、目的外建物の一部がはみ出す形で存在しています。もともと目的外建物は地番4 2 3番3の土地のみに建っていたのですが、おそらく、私の兄の前に目的外建物を借りて使用していた私の両親がBの先代とやり取りをした上で目的外建物を増築し、その一部が本件土地にはみ出す形になったのだと思います。かなり前のことで私の両親もBの先代も亡くなっているのもので、その際の詳細はもうよくは分かりませんが、この目的外建物の一部が本件土地にはみ出している（敷地として使用している）ことについて、これまで私がBから地代等をもたらしているということはなく、事実上、無償で本件土地を使用させているということになると思います。 (令和6年7月23日電話聴取)</p>
C (目的外建物の所有者の弟)	<p>私は目的外建物の所有者であるBの弟になります。B宛てに執行官から照会書が郵送されてきたのですが、Bの体調の問題等から私が電話をしました。目的外建物等に関しては、私の方で把握をしています。目的外建物の増築関係やその一部が本件土地にはみ出す形になっていること、そのために当方が地代等の支払をしていないことなどは、Aが説明したとおりで間違いありません。この増築等の際の詳細に関しては、私たちの親の代のことであり、よく分からないのが実情です。この一棟の建物とその敷地のうち、本件の土地建物以外の区分所有建物とその敷地の所有者は、いずれもBです。本件建物以外の区分所有建物（目的外建物を含む）は、いずれも現在はだれも使用していない状態です。 (令和6年7月24日電話聴取)</p>

(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)

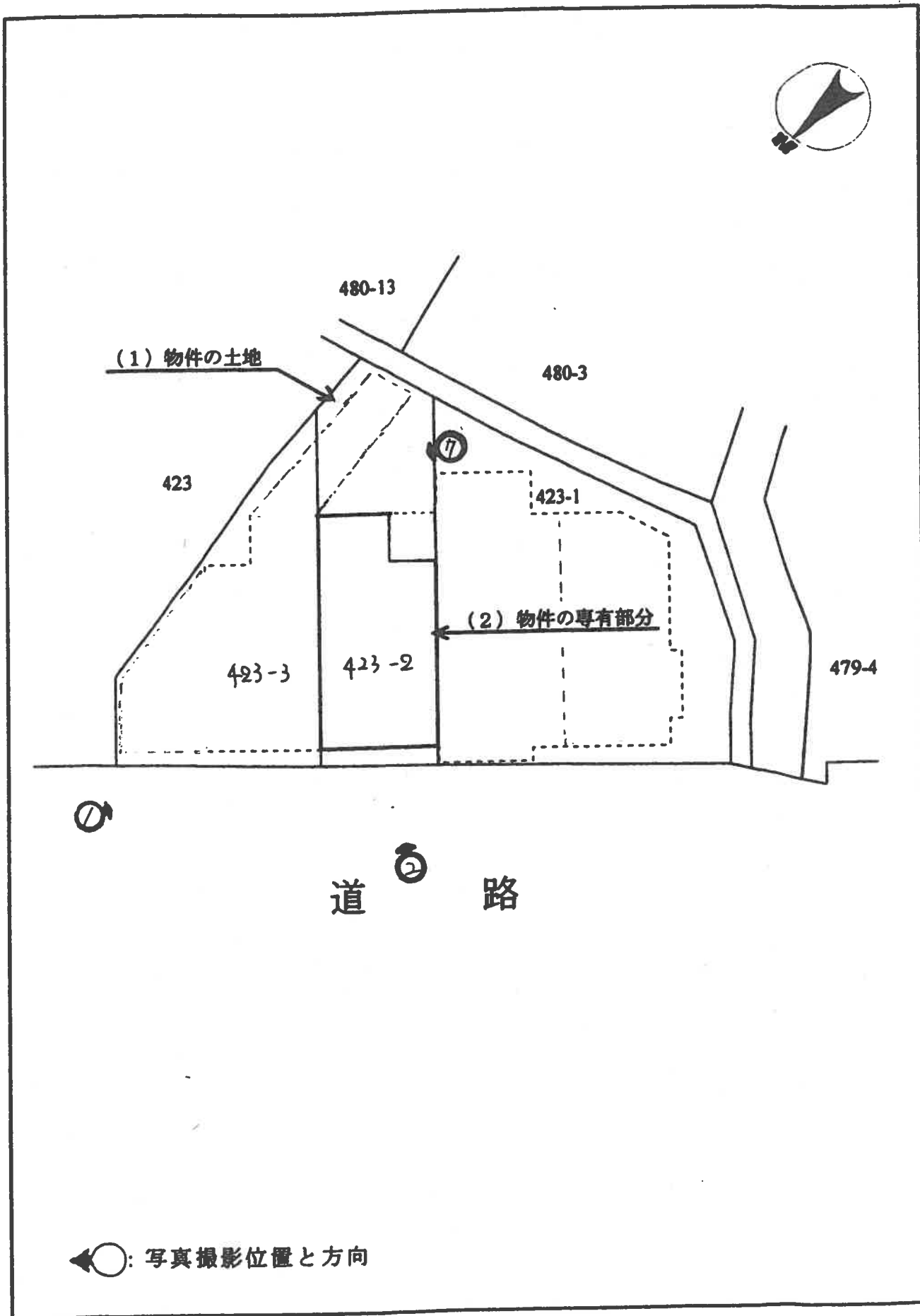
## 執行官の意見

- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件の一棟の建物は、本件建物を含む4つの区分所有建物で構成されているところ、基本的には縦割の区分所有になっていて、従前は本件土地には本件建物のみが建っていたものである。しかし、その後、本件建物と北側（北東側を含む）で隣接する目的外建物が増築され、その一部（約15㎡）が本件土地に越境している状況である。  
この点について、現在、本件土地の所有者であるAと目的外建物の所有者であるBとの間では、特段、地代等の支払はなく、3、4枚目のとおり、目的外建物の敷地利用権（本件土地についての占有権原）は事実上の使用借権であると認めた。
- 3 本件建物と目的外建物とは、その間の隔壁の一部が取り除かれていてドアはあるものの行き来ができる状況になっている（写真5）。本件建物の1階の滅失部分は、下屋的な状態になっており、エアコンの室外機等が置いてあった（写真6）。その他、本件物件に関連する関係人の陳述は5枚目のとおりである。
- 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枚目のとおり所有者が占有しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 6 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6年6月19日 10:05-10:15	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6年6月20日	当庁	目的外建物等の登記及び建物図面情報取得
令和6年6月27日 11:15-11:30	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行、立入調査、所有者に面接聴取
令和6年7月23日	当庁	Aに電話聴取、Bに土地使用関係の照会書送付(郵送)
令和6年7月24日	当庁	Cに電話聴取
令和6年7月26日	当庁	地番423番3の土地等の登記情報取得
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年6月27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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

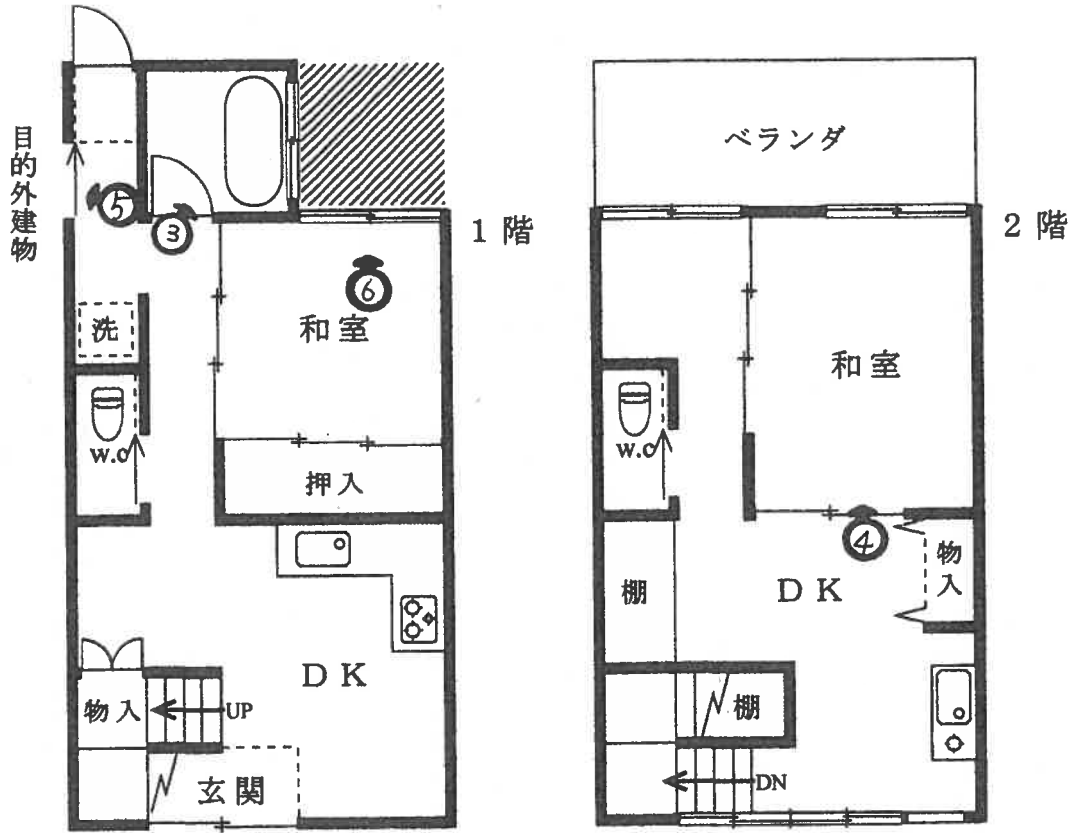
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 7 枚目)







滅失部分  
約 3㎡



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(10 枚目)

4



5



6



( // 枚目)

7



(12枚目)

# 意見書

令和7年2月20日

東京地方裁判所 民事第21部 御中

令和6年(ヌ)第138号

評価人 吉川 和 弥

既提出の評価書（令和6年8月1日評価）に関して、1回目の期間入札で売却に至らなかったこと、目的物件が築年が古く保守管理状態の劣る縦割型区分所有建物であること等も考慮して、市場性減価を-35%と査定し、評価額を決定した。

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	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) カ
1	(22,490,000)	-16,870,000)		× 0.65	× 0.8	= 2,920,000
2	(450,000)	+16,870,000)	× 1.0	× 0.65	× 0.8	= 9,010,000
一括価格（合計）						11,930,000

ア 基礎となる価格：評価書「第5 1 ①」及び「第5 1 ②」参照

イ 土地利用権等価格：評価書「第5 2 ① ウ」参照

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正： 目的物件が築年が古く保守管理状態の劣る縦割型区分所有建物であること、目的外建物所有者との間で管理規約等が定められておらず修繕等に関する不確定要素の存在及び物件1上に目的外建物の未登記増築部分が越境して所在していること等を考慮して修正を行った。

オ 競売市場修正：評価書「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。

以 上

令和6年(又)第138号  
令和6年6月27日 現地調査  
令和6年8月1日 評価

東京地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 吉川 和 弥

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,600,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,820,000 円
物件2(建物)	金 11,780,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2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、民事執行法第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			住居表示：墨田区八広6-1-3  (一棟の建物) 1階に概測39㎡・2階に概測23㎡の未登記増築部分あり、1階中央東部概測3㎡は一部取り壊し済み (専有部分) 1階南端部概測3㎡は一部取り壊し済み
番号	特記事項		
—	物件2は目的外建物3棟(家屋番号：八広6丁目423番1の1・2・4)と共に一棟の建物を構成し、物件1は目的外土地(地番：423番1及び423番3)と一体で当該一棟の建物の敷地として利用されている。		

※現況欄の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 墨田区八広六丁目  
地 番 423番2  
地 目 宅地  
地 積 65.44平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 墨田区八広六丁目423番地1、423番地2、423番地3  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 169.21平方メートル  
2階 132.23平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 八広六丁目423番1の3  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 39.67平方メートル  
2階 31.63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	京成押上線「八広」駅の北西方約550m(道路距離、徒歩約7分)、バス停「四ツ木橋南詰」停の南西方約80m(道路距離、徒歩約1分)、墨田区八広6丁目1番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	水戸街道沿いに中高層共同住宅のほか、低層の店舗・戸建住宅・事業所等が混在する路線商業地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 最低限度高度地区、35m高度地区、都市計画道路(放射第13号線、※1)等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	65.44㎡ ほぼ台形 間口約4.5m、奥行約15.4m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北西側が幅員約22mの舗装国道(水戸街道、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(※2)。	
土地の利用状況等	物件1は下記目的外土地とともに、物件2を含む一棟の建物の敷地等(※3)として利用されている。 (目的外土地) 所在・地番：墨田区八広六丁目423番1・3 地目：宅地 地積：(423番1)118.10㎡、(423番3)72.68㎡ 建物の配置は、附属資料「土地建物位置関係図写」のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり(※4) あり なし(※5)
※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できない場合をいう。		

特記事項	<p>(※1)北西側国道は、計画幅員約33mの都市計画道路(放射第13号線、事業化は未定)であり、物件1については現況道路境界から5.9mの位置に計画線があり、敷地権の目的たる土地のうち約27㎡(物件1の約41%)が都市計画道路予定地部分に含まれている。当該予定地部分については、都市計画法第54条の建築制限(階数が3・高さが10m以下で地階を有しないこと、主要構造部が木造・鉄骨造等であること、将来において都市計画区道路区域内の部分を分離することができるよう設計上の配慮をすること)がかかる。</p> <p>(※2)物件1の南側には幅約90cmの舗装通路が存するが、建築基準法上の道路に該当せず接道条件に含めない。</p> <p>(※3)物件2を含む一棟の建物は、本来は縦割りの区分所有建物であり、物件1(土地)上には物件2(建物)のみが所在していたが、現況は物件1南東部に後掲目的外建物③の未登記増築部分が所在している。</p> <p>(※4)前面道路に本管が埋設されているが、現在は一体利用中の目的外土地(地番423番1)を介して引き込みがなされている。</p> <p>(※5)前面道路に本管は埋設されておらず、一体利用中の目的外土地を介して引き込みがなされているものと推量される。</p> <p>(※6)墨田区水害ハザードマップによると、洪水・雨水出水・高潮による浸水予想区域にある。</p>
------	--

## 2 建物の概況及び利用状況等(物件2)

### (1)一棟の建物の概要

建物の用途	共同住宅(連棟式の長屋(※7)、総戸数4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	昭和41年4月21日以前の新築(※8) 約58年以上と推量 約0年
構造・延床面積	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	(現況)	
	1階	205.21㎡(概測39㎡の未登記増築部分及び概測3㎡の一部取り壊し部分を含む)
	2階	155.23㎡(概測23㎡の未登記増築部分を含む)
	延	360.44㎡
仕 様	外 壁	サイディングボード、カラー鋼板、モルタル塗等
	そ の 他	なし
設 備 等	特になし	
建物の品等	下位	
管理の形態等	各区分所有者ごとの自主管理と推量される。	
管理の状況	計画的な修繕が行われていない状態で、目的外建物については外壁の劣化が目立つなど保守管理の状態は劣っている。	

特 記 事 項

(※7)一棟の建物は、物件2及び下記目的外建物から構成される縦割型区分所有建物である。

なお、一棟の建物の北東側及び東側に存する未登記増築部分については、位置関係から下記目的外建物③に含まれるものと判断した。

(目的外建物)

・目的外建物①

家屋番号：八広六丁目423番1の1 種類：居宅

構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積：1階 39.48㎡、2階 31.63㎡、延 71.11㎡

・目的外建物②

家屋番号：八広六丁目423番1の2 種類：居宅

構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積：1階 46.86㎡、2階 31.63㎡、延 78.49㎡

・目的外建物③

家屋番号：八広六丁目423番1の4 種類：居宅

構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積：1階 約75㎡、2階 約55㎡、延 約130㎡

(1階概測39㎡・2階概測23㎡の未登記増築部分を含む)

(※8)一棟の建物は昭和49年9月に区分登記されているが、区分登記前の閉鎖登記簿においても新築年月日の記載はない。但し、昭和41年4月21日付の保存登記がなされていることから、少なくとも同日以前の築と推量される。

(※9)本件一棟の建物はいわゆる新耐震基準の施工日前（昭和56年6月1日前）に建築された建物である。

(※10)一棟の建物の新築年月日より、アスベスト含有材等の使用可能性も否定できない。

## (2) 専有部分の概要

構造・種類	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建・居宅	
位置	一棟の建物のうち、中央部分(1～2階)	
床面積	専有面積	(現況) 1階 36.67㎡ (概測3㎡の一部取り壊し部分あり、※11) 2階 31.63㎡ 延 68.30㎡
		共用部分を含む 現況床面積 68.08㎡ (固定資産税・都市計画税関係証明書記載の現況床面積から、一部取り壊し部分の面積3㎡を控除)
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	2DK(DKは1・2階に各1箇所)
仕様	天井	ビニールクロス、杉柾目張り等
	床	フローリング、畳等
仕	内壁	ビニールクロス等
	設備	キッチン(2箇所)、浴室、トイレ(2箇所)等
保守管理の状態	立会者からの聴取によれば、13～14年前に浴室設備等や建具の更新を含む内外装のリフォーム工事を実施したとのことであり、不具合等は認められないとのことであった。但し、その後の使用により内壁等の劣化が目立ち、保守管理状態は劣っている。	
専有部分の利用状況等	建物所有者が居宅として利用している。なお、現在建物内で猫(数は不明)を飼育中である。	
特記事項	(※11) 専有部分の南端部概測3㎡については、柱は残置されているものの外壁は撤去されており、一部滅失済みと判断した。 (※12) 専有部分の東端付近には、北東側に隣接する目的外建物(前記目的外建物③、家屋番号423番1の4)との間に引き戸が設置され、内部で行き来できる状態となっている。立会者からの聴取では、以前この目的外建物③に親族が居住していた際に設置したものの、現在は利用していないとのことである。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

物件1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 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差			
	ア	イ	ウ	エ	オ
1	496,000	× 0.77	× 65.44	× 0.90	= 22,490,000

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）等が標準的な中間画地を想定した。

基準地 「墨田5-11」

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 580,000\text{円/㎡} & \times & 107/100 & \times & 100/100 & \times & 100/125 & = & 496,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正： 基準地価格の価格時点(令和5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： 基準地は標準的画地で補正の必要なし。

地域格差： 基準地の地域は、交通接近条件及び環境条件等で優ることを総合的に考慮して査定した。

- イ 個別格差： 規模過小、都市計画道路予定地を含む及び件外専有部分が所在等の減価要因を総合的に考慮して査定した。
- 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て、建付減価率を10%と査定した。

② 物件2 (建物)

目的物件の再調達原価を、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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ
2	165,000	× 68.08	× 0.04	= 450,000

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：

- ・ 残価率 5%、観察減価 20%減 (保守管理の状況等を考慮)
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を0.04と査定した。

$$\text{現価率} = \text{残価率 } 5\% \times (1 - 0.20) = 0.04 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})$$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地(物件1)については土地利用権等価格を控除し、建物(物件2)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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ウ
1	22,490,000	× 0.75	法定地上権	= 16,870,000

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	カ
1	(22,490,000)	-16,870,000)		× 0.85	× 0.8	= 3,820,000
2	(450,000)	+16,870,000)	× 1.0	× 0.85	× 0.8	= 11,780,000
一括価格(合計)						15,600,000

ア 基礎となる価格：前記1①、②

イ 土地利用権等価格：前記①ウ

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 目的外建物所有者との間で管理規約等が定められておらず修繕等に関する不確定要素の存在及び物件1上に目的外建物の未登記増築部分が越境して所在していること等を考慮して修正を行った。

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

東京都基準地価格 「墨田5-11」

所 在 : 墨田区東向島二丁目117番3外 「東向島2-34-3」

価 格 : 580,000円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「曳舟」駅、道路距離350m

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 177㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北西側22m国道

用途指定等 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率500%)、防火地域等

地域の概要 : 店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域

## 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

土地建物位置関係図写

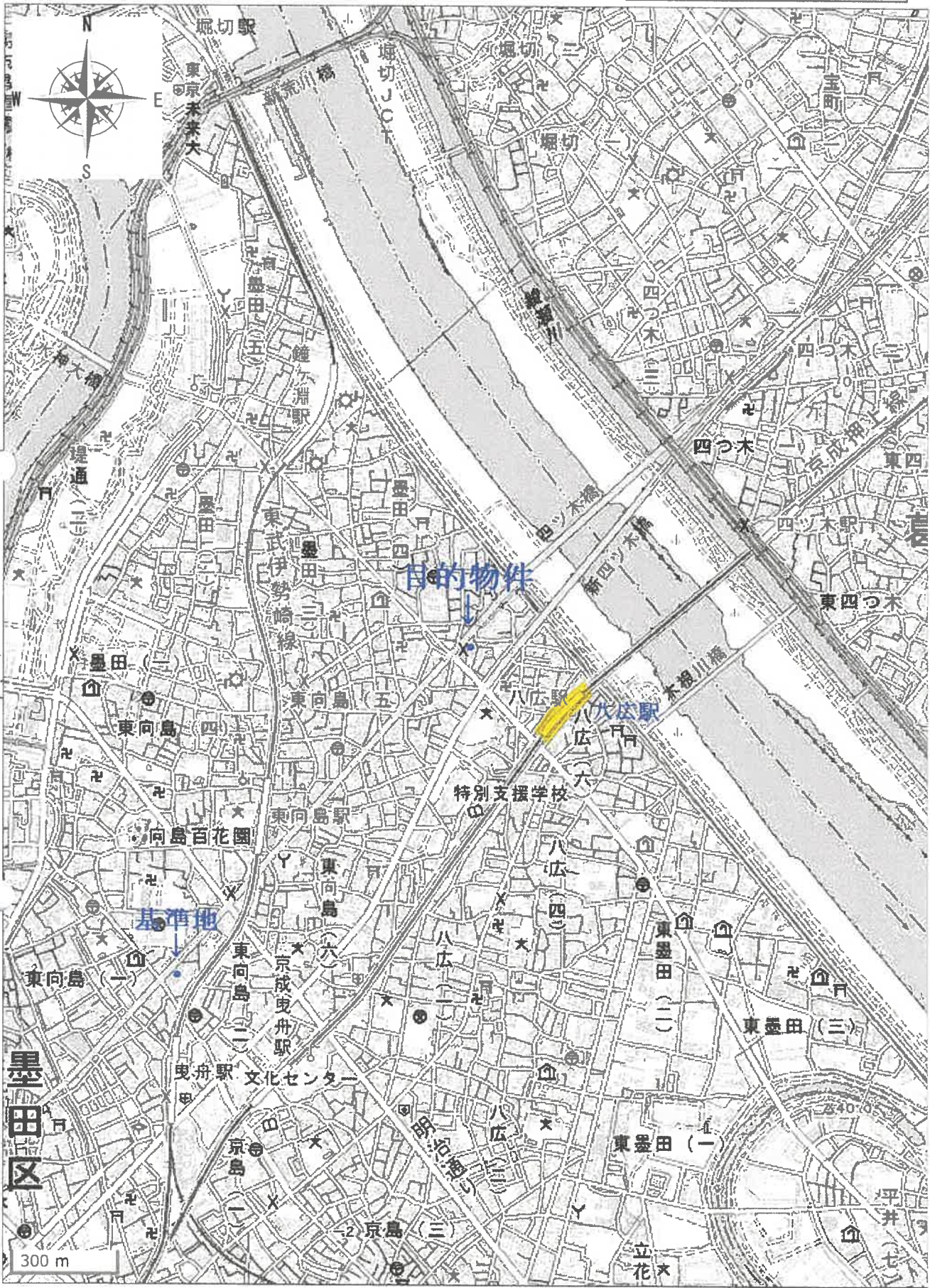
写真

以 上

令和6年8月1日

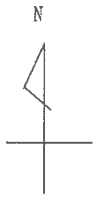
評価人 不動産鑑定士

吉川 和弥



# 公 図 写

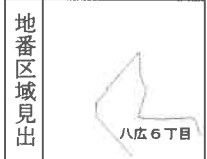
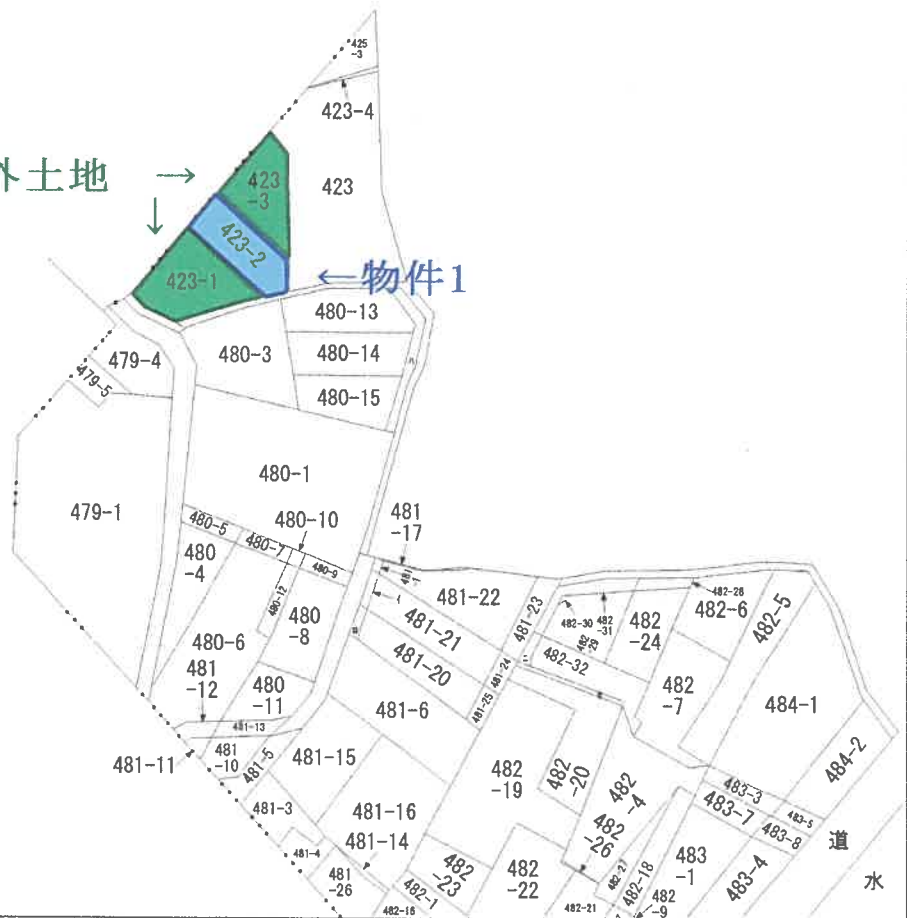
イ 481-18      ハ 480-2      ホ 482-25  
 ロ 481-19      ニ 482-33      ヘ 482-8



目的外土地



← 物件1



請求部	所在	墨田区八広六丁目			地番	423番2		
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	補記事項		

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

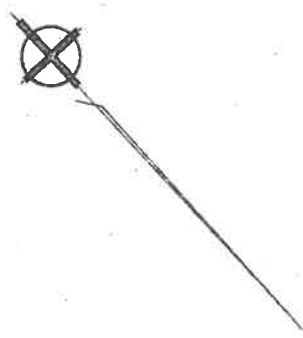
# 地積測量図写

昭和四十九年九月十七日

作製年月日 昭和四十九年九月十五日	作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
----------------------	-------------------	-------------------

## 地積測量図

地番 ④ 423-1 423-2 423-3
土地の所在 墨田区八広6丁目



面積計算表

①	$25623 - (1881276) \times \frac{1}{2} = 118,1024$ ( $m^2$ )
②	$15,369 \times (10935 + 2546) \times \frac{1}{2} = 27,210815$ $14351 \times (1124) \times \frac{1}{2} = 8,065262$ $14031 \times (4300) \times \frac{1}{2} = 30,166650$ $\text{Total } 65,442727$ ( $m^2$ )
③	$8827 \times (3149 + 6151) \times \frac{1}{2} = 41,045550$ $11006 \times (2222) \times \frac{1}{2} = 12,229888$ $14009 \times (2771) \times \frac{1}{2} = 19,409469$ $\text{Total } 72,684907$ ( $m^2$ )

(距離単位 m)

縮尺 1/300

720655  
720655

S 49. 9. 17

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

# 建物図面・各階平面図写

登記年月日：昭和49年9月30日

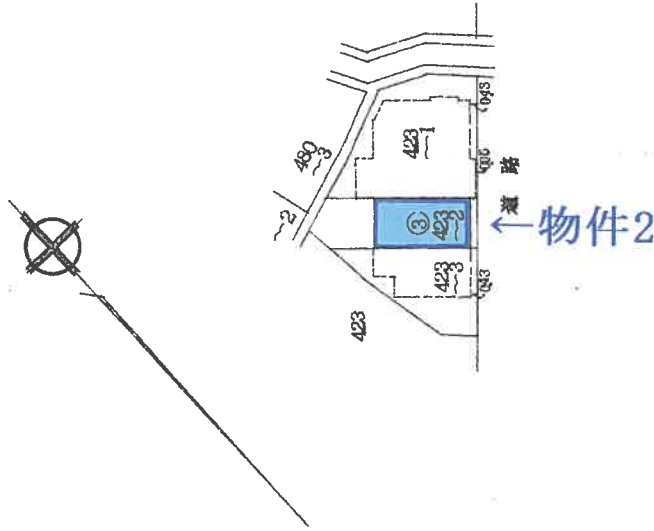
建 物 階 平 面 図  
各 階 平 面 図

家屋番号 423-1-3  
建物の所在 墨田区八広6丁目423番地<sup>1</sup>/<sub>3</sub>

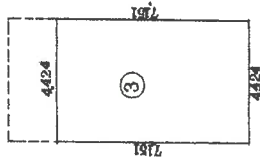
作製年月日 昭和四十九年九月九日  
作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

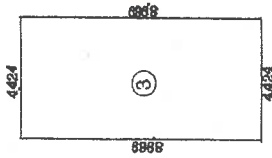
49.9.30



2階平面図



1階平面図



面積計算表

4424 × 8998 = 39,678,856 (cm<sup>2</sup>)  
4424 × 7151 = 31,636,024 (cm<sup>2</sup>)

面積計算表

(距離単位 m)

縮尺 1/200, 1/500

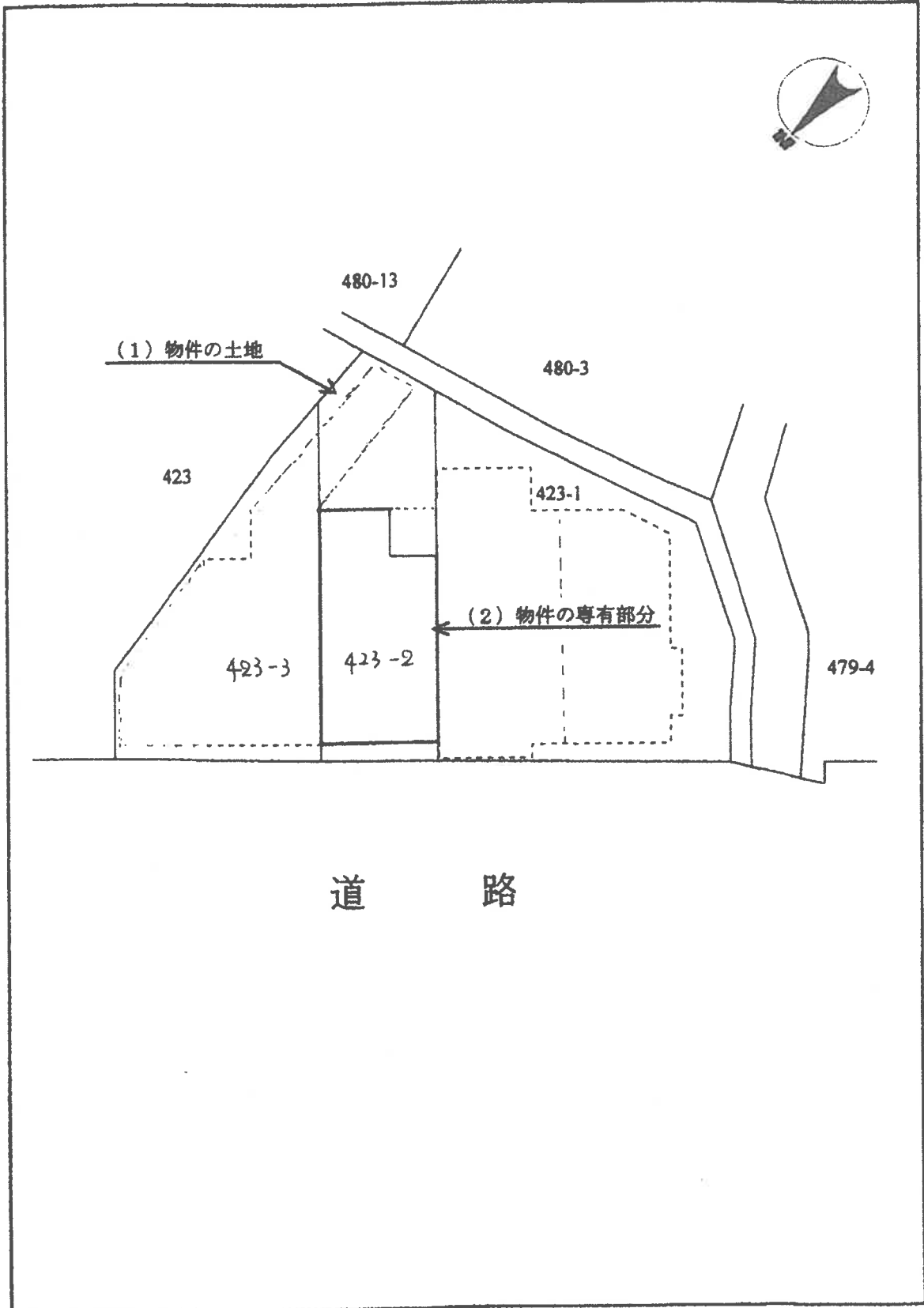
529581

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

# 土地建物位置関係図

土地建物位置関係図

令和6年(又)第138号



# 「写真」

物件2・壁紙の劣化の状況



物件2・1階東端の一部滅失部分

