

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 9 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

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 9 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 8 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 10 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 7 年 10 月 9 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 10 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 7 年 9 月 10 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, 2	6,310,000 5,048,000	一括	1,262,000	不明	不明
1	5,630,000				
2	680,000				

物件目録

1 所 在 墨田区墨田五丁目

地 番 225番10

地 目 宅地

地 積 110.18平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分 $\frac{1}{2}$ 分の $\frac{2}{3}$

共有者 B 持分 $1\frac{2}{3}$ 分の 2

共有者 C 持分 $1\frac{2}{3}$ 分の $\frac{2}{3}$

共有者 D 持分 $\frac{1}{2}$ 分の $\frac{2}{3}$

共有者 E 持分12分の1

共有者 F 持分12分の1

共有者 G 持分12分の1

共有者 H 持分12分の1

2 所 在 墨田区墨田五丁目225番地1

家屋 番号 225番16

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 25.61平方メートル
2階 12.39平方メートル

(現況)

床面積	1階	約50平方メートル
	2階	約12平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分 1 2 分の 2
共有者	B	持分 1 2 分の 2
共有者	C	持分 1 2 分の 2
共有者	D	持分 1 2 分の 2
共有者	E	持分 1 2 分の 1
共有者	F	持分 1 2 分の 1
共有者	G	持分 1 2 分の 1
共有者	H	持分 1 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 7月28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, 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】

本件共有者らが占有している。

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 墨田区墨田五丁目

地 番 225 番 10

地 目 宅地

地 積 110.18 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分 12 分の 2

共有者 B 持分 12 分の 2

共有者 C 持分 12 分の 2

共有者 D 持分 12 分の 2

共有者 E 持分 12 分の 1

共有者 F 持分 12 分の 1

共有者 G 持分 12 分の 1

共有者 H 持分 12 分の 1

2 所 在 墨田区墨田五丁目 225 番地 1

家屋 番号 225 番 16

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 25.61 平方メートル

2 階 12.39 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 50 平方メートル

2 階 約 12 平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分 1 2 分の 2
共有者	B	持分 1 2 分の 2
共有者	C	持分 1 2 分の 2
共有者	D	持分 1 2 分の 2
共有者	E	持分 1 2 分の 1
共有者	F	持分 1 2 分の 1
共有者	G	持分 1 2 分の 1
共有者	H	持分 1 2 分の 1



令和7年（ケ）第182号
令和7年6月17日受理
令和7年7月7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 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 墨田区墨田五丁目

地 番 225番10

地 目 宅地

地 積 110.18平方メートル

共有者 A 持分12分の2

共有者 B 持分12分の2

共有者 C 持分12分の2

共有者 D 持分12分の2

共有者 E 持分12分の1

共有者 F 持分12分の1

共有者 G 持分12分の1

共有者 H 持分12分の1

2 所 在 墨田区墨田五丁目225番地1

家屋 番号 225番16

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 25.61平方メートル

2階 12.39平方メートル

共有者 A 持分12分の2

共有者 B 持分12分の2

共有者 C 持分12分の2

共有者 D 持分12分の2

共有者 E 持分12分の1

共有者 F 持分12分の1

共有者 G 持分12分の1

共有者 H 持分12分の1



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		墨田区墨田五丁目27番1号	
土 地		物件1	
現 況 地 目	■宅地（一部公衆用道路）（物件1） □公衆用道路（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			
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： □構 造： ■床面積：1階 約50㎡（現況） 2階 約12㎡（現況）（ただし、4枚目のとおり）		
物件目録にない 附 属 建 物	■ない 種 類： □ある — 構 造： 床面積：		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■建物共有者ら □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（ただし、3、4枚目のとおり） □「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 平成 年（ ）第 号 □ある □ 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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
J (申立人Cの子)	私は、本件の申立人の一人であるCの子になります。本件建物は、現在はいずれも居住していません。以前は、本件の遺産分割における被相続人であるI (令和4年3月9日死亡) が居住していました。同人が使用等していた動産類等が本件建物内には残置されている状況です。この残置されている動産類等はかなりの量になり、見ることができる部分において、各部屋ともかなり動産類等が積み上がってしまっています。動産類等が積み上がっているために、入れる所や見ることができる所が限られてしまっており、今は2階へ行くための階段がどこにあるのか確認できない状況ですが、階段がどこにあったか申立人らに確認して連絡いたします。本件土地の北端付近には、老朽化してしまっている物置がありますが、これはIが使用していたものです。 (令和7年6月26日面接聴取) 本件建物の階段に関し、申立人らのうち何人かに確認したところ、本件建物の西側の押入か物入 (複数あり) のうち、いずれかの中に階段があったように記憶しているという者がおり、私もそのように記憶しているのですが、いずれにしてもはっきりとしたものではありません。この点、他の申立人からの情報があるかもしれませんので、申立人ら代理人のK弁護士にも確認してください。立入調査時に動産類等がいっぱい入れなかった1階のDKの隣 (東側部分) には、風呂場 (窓側) と洗面等のスペースになっていたと思います。このスペースには電気のブレーカーがあるのですが、物がいっぱい入れないので、現在は電柱から電線を切り離して電気を止めている状況です。同じく立入調査時に入れなかった2階は和室 (1つの部屋) であったように思います。 (令和7年7月7日電話聴取)
K (申立人ら代理人)	本件建物の階段等の間取りの情報は、特段ありません。本件建物につき申立人らと相手方らとの間で、だれが管理等を行うかなどの合意は特段なされていません。 (令和7年7月7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
(3 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（ただし、建物間取図につき次の3のとおり）及び添付写真のとおりである。
評価人の調査によれば、本件土地は、南側及び西側で道路（私道）に接面しているが、いずれの道路（私道）も建築基準法上の道路ではないとのこと（評価書参照）。
- 2 本件は、遺産分割申立事件の審判に基づく競売手続（形式的競売）であり、申立人（共有者）がA B C D E及びF、相手方（共有者）がG及びHである。相手方らに対し占有関係照会書を郵送したが回答等はなかった。
- 3 立入調査時における本件建物の室内については、J（申立人Cの子）が述べるとおり（3枚目参照）、かなりの動産類等が各部屋等（全体的）に積み上がっている状態であった。このために、1階のDKの隣（東側部分、物でいっぱいであることができない）と2階部分（2階に上がる階段が確認できなかった。2階部分の現況の床面積は、外観からの概測等により算出した。）には、一切立ち入ることができなかった（この部分の間取りに関するJの陳述は3枚目のとおり）。他の部屋等も動産類等が積み上がっていることなどから、床や壁などは目視できなかった部分が多い。立入調査時において、2階に上がる階段が確認できないために、本件建物の西側の押入や物入（複数あり）について、Jの了解のもとで、その前などに積み上がっていた動産類等を一時的に動かすなどして、できる範囲で確認したが、基本的に各押入や物入（複数あり）の中も動産類等がいっぱいの状態であり、階段を確認することはできなかった。こういった状況であったので、7枚目の建物間取図は、立入調査時に室内及び外観から判断ができた範囲（一部推定を含む）で記載したものであるから、注意されたい。
本件土地の北端付近には、3枚目のとおり、物置が存在するが、非常に簡易的なものであることや老朽化によって、屋根部分などを中心としてかなり損壊してしまっていることなどから、同物置は動産（建物ではない）であると認定した。
- 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枚目のとおり共有者ら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7年6月17日	当庁	Kに立入調査日時連絡（電話）
令和7年6月19日	当庁	G及びHに占有関係照会書送付（郵送）、墨田都税事務所に関係書類交付申請（郵送）
令和7年6月26日 11:15－11:55	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、Jに面接聴取
令和7年7月7日	当庁	J及びKに電話聴取

(特記事項)

■ 令和7年6月26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。

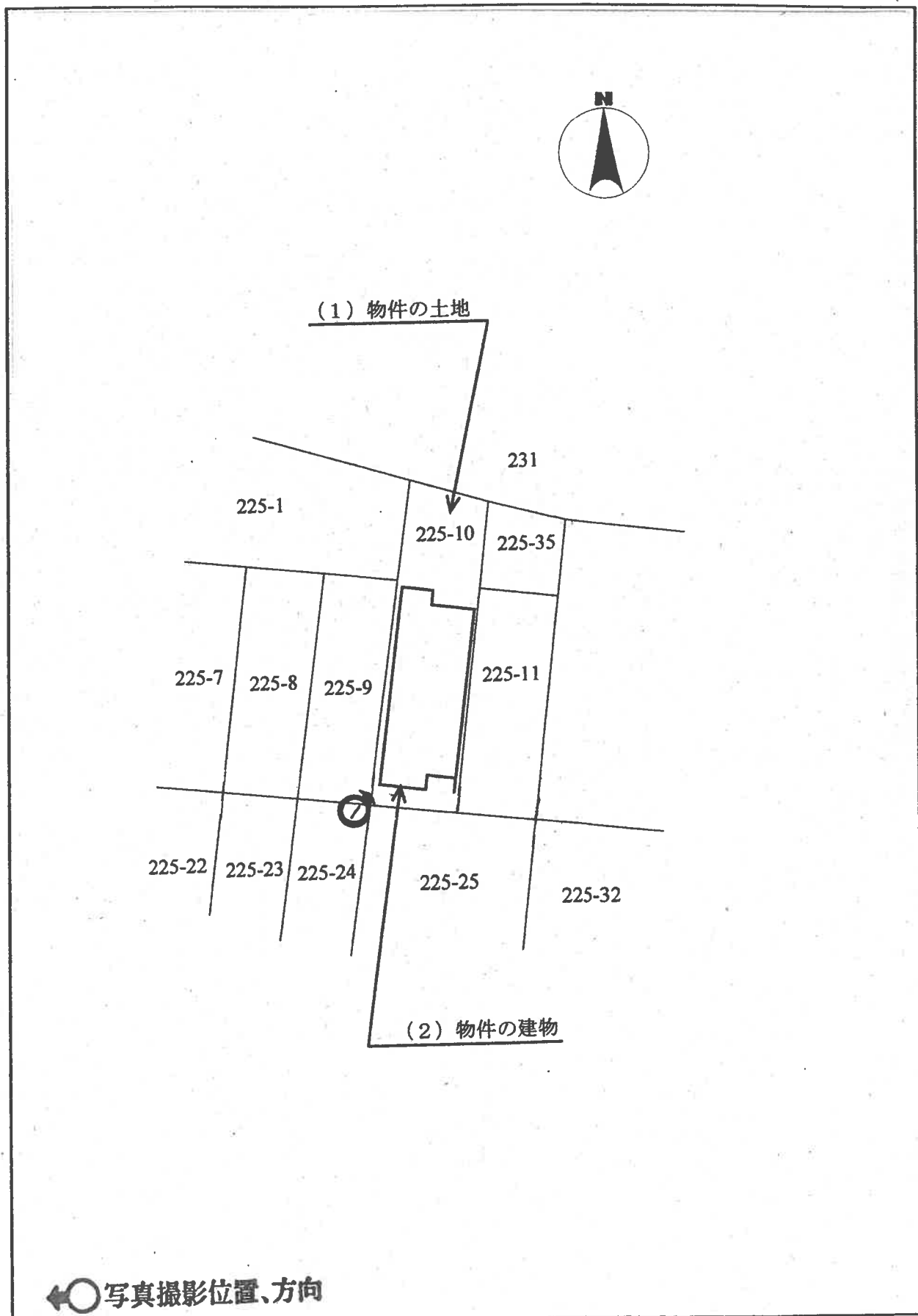
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

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

土地建物位置関係図

令和7年(々)第182号

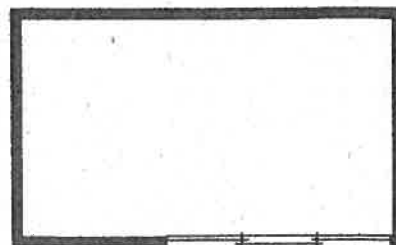




1 階 約50㎡



2 階 約12㎡



(4枚目、3のとあり)

◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(8 枚目)

4



(9 枚目)

令和7年（ケ）第182号
令和7年6月26日 現地調査
令和7年7月16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 6,310,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 5,630,000 円
物件2（建物）	金 680,000 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		(地目) 宅地一部公衆用道路
2	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 墨田区墨田五丁目27番1号 (床面積) 1階 約50㎡(現況) 2階 約12㎡(現況) 延 約62㎡(現況)
番号	特 記 事 項		
	本件土地(物件1)は、建築基準法上の道路に接していないので、現状のままでは建物の建替えは困難である。		

* 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 墨田区墨田五丁目

地 番 225番10

地 目 宅地

地 積 110.18平方メートル

共有者 A 持分12分の2

共有者 B 持分12分の2

共有者 C 持分12分の2

共有者 D 持分12分の2

共有者 E 持分12分の1

共有者 F 持分12分の1

共有者 G 持分12分の1

共有者 H 持分12分の1

2 所 在 墨田区墨田五丁目225番地1

家屋 番号 225番16

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 25.61平方メートル

2階 12.39平方メートル

共有者 A 持分12分の2

共有者 B 持分12分の2

共有者 C 持分12分の2

共有者 D 持分12分の2

共有者 E 持分12分の1

共有者 F 持分12分の1

共有者 G 持分12分の1

共有者 H 持分12分の1

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	東武伊勢崎線「堀切」駅の南方約360m(西口からの道路距離、徒歩約5分)、墨田区墨田五丁目27番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模戸建住宅が密集して建てられている他、事業所等も存する地域。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 80%(指定) 200%(指定) 準防火地域(新たな防火規制区域内) 17m第3種高度地区、日影規制(5~3h)4m 景観計画区域:特定区域(1.水と緑の景観軸) ※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の で、役所にて確認すること。
画 地 条 件	地 積 形 状 東 西 ・ 南 北 地 勢 そ の 他	110.18㎡ ほぼ長方形 約4.8m・約18.5m ほぼ平坦 画地の南側部分及び西側部分を一部公衆用道路に提供している。
接面道路の状況等	南側現況幅約1.8mの舗装公衆用道路(建築基準法外の私道)及び西側現況幅約1.4mの一部未舗装公衆用道路(建築基準法外の私道)にほぼ等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件2の建物等の敷地及び公衆用道路として利用している。 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 道	あり あり あり(Jによると、『あり』とのことである。) ※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	① 本件土地は、建築基準法上の道路に接していないので、現状のままでは建物の建替えは困難である。 ② 現況地積は、登記地積よりも縄縮みしている可能性があるが、厳密には測量をかけないとはっきりしない。 ③ 墨田区水害ハザードマップによると、洪水及び高潮による浸水想定区域にあり、雨水出水による浸水予想区域にある。	

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	建築年月日不詳。閉鎖謄本によると、昭和19年9月9日以前から建っていたものと思われる。
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約81年 約1年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦葺2階建 鋼板等 ビニールクロス貼等 板張等 板張等 都市ガス、水道、キッチン、トイレ等 Jによると、1階DKの東隣のスペースに電気のブレーカーがあるが、動産類等が積みあがって入れないので、現在、電柱から電線を切り離して電気を止めている状態とのことである。
床 面 積 (現 況)	1階 約50㎡(現況) 2階 約12㎡(現況)(現況調査報告書4枚目参照) 延 約62㎡(現況)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 4DK
品 等	劣る。(建物は築年数がかなり経過しており、老朽化が目立つ。)	
保守管理の状態	劣る。(特記事項②及び③参照。)	
建物の利用状況	建物共有者(A乃至H)らが、居宅として空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	① 本件建物は旧耐震建物である。 ② 室内は全体的に、日用品や衣類、段ボール箱などの動産類が散乱して、それらが積みあがって立ち入ることができない部屋があり(附属資料写真参照)、押入や物入の中も動産類が積みあがっている状態であった。 *これらは残価率で考慮した。 ③ 室内が上記②に記載した通りなので、1階から2階へ上がる階段の場所も確認できなかった。1階DKの東隣のスペースも動産類が積みあがって入室できなかった。そこは、Jによると風呂場(窓側)と洗面等のスペース、2階は和室(1つの部屋)であったと思われるとのことである。 ④ 本件土地の北端付近に、物置(動産)が存する。	

	非常に簡易的な造りで、老朽化により屋根部分などを中心にかなり損壊している。 ⑤ 本件は、建築基準法上の道路に接していないので、基準建蔽率及び基準容積率をオーバーしているか否かについては、考慮外とする。 ⑥ アスベストの使用に関しては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。
--	--

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	256,000	×0.44	×110.18	×0.90	=11,170,000

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。

地価公示 墨田-8

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 400,000 \text{ 円/㎡} \times 105.7/100 \times 100/102 \times 100/162 = 256,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時 点 修 正：令和7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：方位を考慮した。

地 域 格 差：公示地等の所在地域は、対象地域と比して、街路条件、環境条件で優る。

イ 個 別 格 差：方位、奥行長大、建築基準法上の道路に接していないこと、一部公衆用道路に提供している事を考慮した。

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、これに残価率を乗じて下記のとおり建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価（円/㎡） ア	現況延床面積（㎡） イ	残価率 ウ	建物価格（円） エ
2	160,000	×62	×0.01	=100,000

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：現況床面積による。

ウ 残 価 率：本件建物は築年も古く、かなり老朽化しており、動産が存することを考慮して残価率を1%と判定した。1階から2階への階段が確認できなかったこともこちらに含めた。

2 評価額の判定

前記 1 により求めた価格を基に、物件 1 の土地については土地利用権等価格を控除し、物件 2 の建物についてはその土地利用権等価格を加算し、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	11,170,000	×0.1	場所的利益	=1,120,000

ア 建付地価格：前記 1 ①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。

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) カ
1	(11,170,000)	-1,120,000)		×0.7	×0.8	=5,630,000
2	(100,000)	+1,120,000)	×1.0	×0.7	×0.8	=680,000
一括価格 (合 計)						6,310,000

ア 基礎となる価格：前記 1 ①オ、②エ

イ 土地利用権等価格：前記 2 ①ウ

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：建築基準法上の道路に接していないことによる市場性を修正した。

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。アスベスト使用の有無、土地の縄縮みの可能性については、こちらに含めた。

第6 参考価格資料

地価公示価格 墨田－8

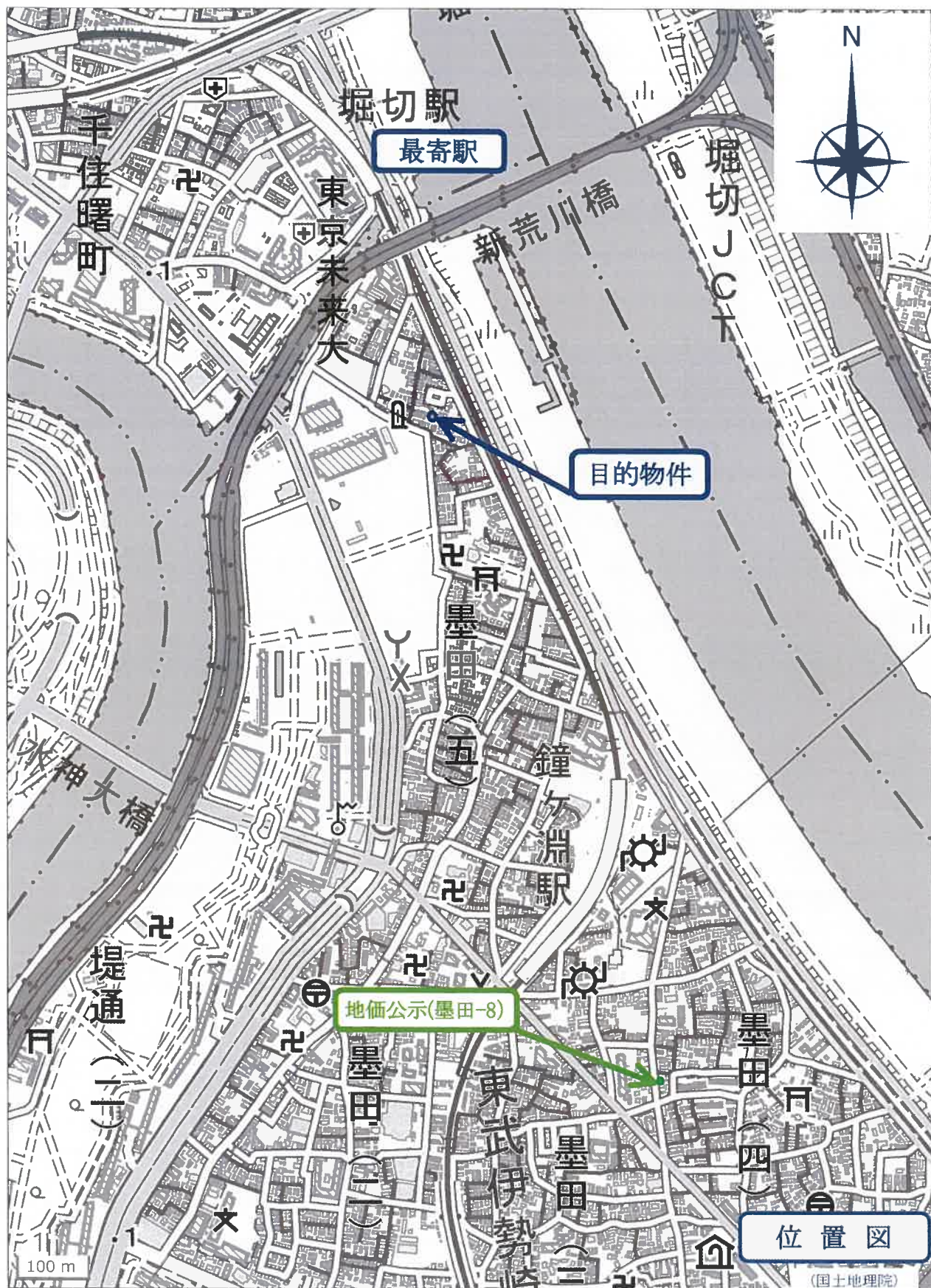
所 在：墨田区墨田4丁目252番3「墨田4-21-2」
価 格：400,000円/m²
位 置：「鐘ヶ淵」駅より道路距離約350m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：81m²
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 街 路：西5.7m区道
用途指定等：準工業地域(建蔽率80%、容積率200%)、準防火地域
地域の概要：一般住宅を中心に事業所等も見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図
公図写
土地建物位置関係図
写 真

以 上

令和7年7月17日
評価人 不動産鑑定士
海 野 弘 昭 ⑩

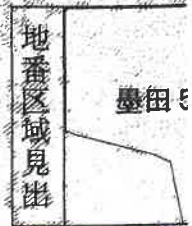




縮尺 1:600

物件1

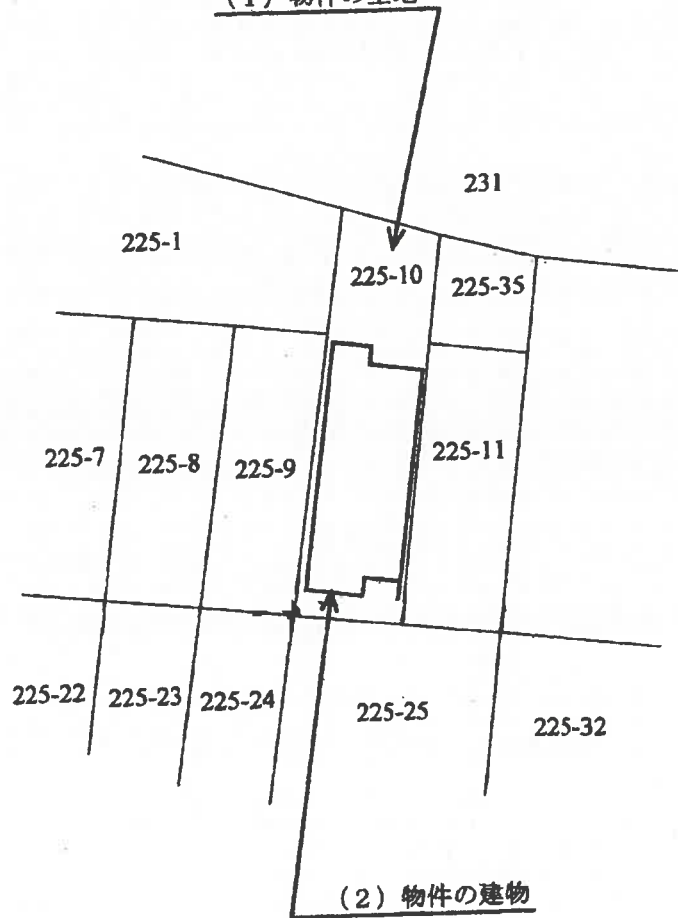
面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け
 図で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



墨田区墨田五丁目	地番 225番10	公 図 写
-----------------	------------------	--------------



(1) 物件の土地



(2) 物件の建物

土地建物位置関係図



物件 2 (玄関前廊下北から南)



物件 2 (DKからDK北隣の和室)