

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 5月28日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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 7年 6月12日 午前 9時00分から 令和 7年 6月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月25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 7月 3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 6月26日 午前 9時20分から 令和 7年 6月30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 5月28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	28,000,000 22,400,000		5,600,000	115,438	24,736
			</		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区東四つ木三丁目696番地1

建物の名称 グランウィッシュ四ツ木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東四つ木三丁目696番1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 55.65平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 葛飾区東四つ木三丁目696番1

地 目 宅地

地 積 1742.81平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 337536分の5880



物 件 明 細 書

令和 7年 4月10日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

転借人Aが占有している。原賃借人株式会社ケースプロパティの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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（一棟の建物の表示）

所 在 葛飾区東四つ木三丁目 6 9 6 番地 1

建物の名称 グランウィッシュ四ツ木

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 東四つ木三丁目 6 9 6 番 1 の 4 0 3

建物の名称 4 0 3

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 5 5 . 6 5 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 葛飾区東四つ木三丁目 6 9 6 番 1

地 目 宅地

地 積 1 7 4 2 . 8 1 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 3 7 5 3 6 分の 5 8 8 0



令和6年(ケ)第615号
令和7年2月7日受理
令和7年3月7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 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区東四つ木三丁目 6 9 6 番地 1

建物の名称 グランウィッシュ四ツ木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東四つ木三丁目 6 9 6 番 1 の 4 0 3

建物の名称 4 0 3

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 5 5 . 6 5 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 葛飾区東四つ木三丁目 6 9 6 番 1

地 目 宅地

地 積 1 7 4 2 . 8 1 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 3 7 5 3 6 分の 5 8 8 0



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		葛飾区東四つ木三丁目４９番２０－４０３号 グランウィッシュ四ツ木	
建 物		物件 1	
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 ☒ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	管 理 費 9,900円 修繕積立金 8,930円 インターネット使用料 880円 駐輪場使用料 400円 以上、いずれも月額	令和7年2月20日現在 滞納がある 令和6年11月分～令和7年2月分 計70,971円 他に遅延損害金（年14%）1,760円が付加	
管理費等照会先	株式会社サジェストコミュニティ		
その他の事項			
敷 地 権		符号 1	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
その他の事項			
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
敷地権以外の土地 （目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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 1 関係)			
占有範囲	全部		全部
占有者	株式会社ケースプロパティ		A
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 転貸 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	☐ 陳述 (☐ ()) ☒ 文書 (☒ 回答書及び契約書写し)		☒ 陳述 (☒ A (転借人)) ☒ 文書 (☒ 回答書及び契約書写し)
占有権原	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☒ 転借 ☐
占有開始時期	令和 2 年 5 月 1 日		令和 3 年 6 月 2 6 日
最初の契約等	契約日	令和 2 年 4 月 2 9 日	令和 3 年 6 月 2 5 日
	期間	令和 2 年 5 月 1 日から ☒ 令和 4 年 4 月 3 0 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 3 年 6 月 2 6 日から ☒ 令和 5 年 6 月 2 5 日まで 2 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		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 6 年 5 月 1 日から ☒ 令和 8 年 4 月 3 0 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 5 年 6 月 2 6 日から ☒ 令和 7 年 6 月 2 5 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	☒ 所有者	☐ 所有者 ☒ その他 (株式会社ケースプロパティ)
当事者	借主	☐ 占有者 ☒ その他 (株式会社ケースプロパティ)	☒ 占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期	毎月 金 1 3 0 , 5 0 0 円 (毎月 1 0 日限り当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()		毎月 金 1 4 5 , 0 0 0 円 (毎月 2 6 日限り翌月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金	☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円		☐ ない ☒ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある ☐ 金 1 4 5 , 0 0 0 円
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☒ 転貸可		☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			賃料の他に、管理費として月額 1 0 , 0 0 0 円の支払あり。
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		☒ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (転借人)	本件建物は、私が借りて家族とともに居住しています。契約関係等は提出した回答書等のとおりです。 (令和7年2月27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 所有者側（破産管財人から提出。ただし、破産手続は終了済みとのこと）、賃借人兼転貸人及び転借人から、それぞれ回答書及び契約書写しが提出された。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等から、3枚目のとおり、所有者から株式会社ケーズプロパティが賃借し、同社からAが転借して占有しているものと認めた。

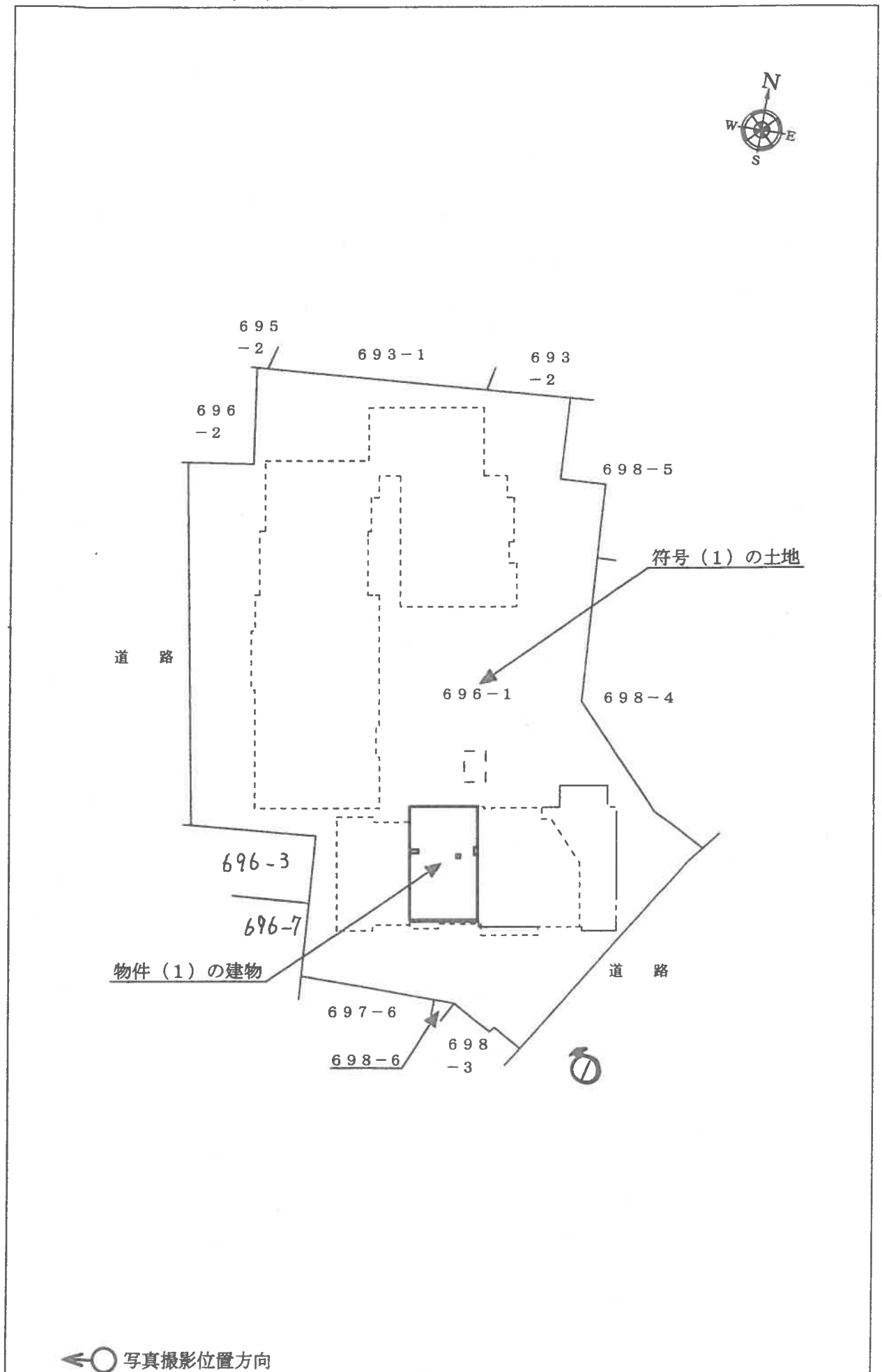
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年2月19日 9:45-9:55	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書差置
令和7年2月20日	当庁	管理費等照会 (FAX)、所有者 (破産管財人) に対し占有関係照会書送付 (郵送)
令和7年2月27日 13:05-13:52	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、立入調査、転借人に面接聴取
令和7年2月28日	当庁	賃借人兼転貸人に占有関係照会書送付 (FAX)
令和7年3月7日	当庁	賃借人兼転貸人の登記情報取得

(特記事項)

■ 令和7年2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。

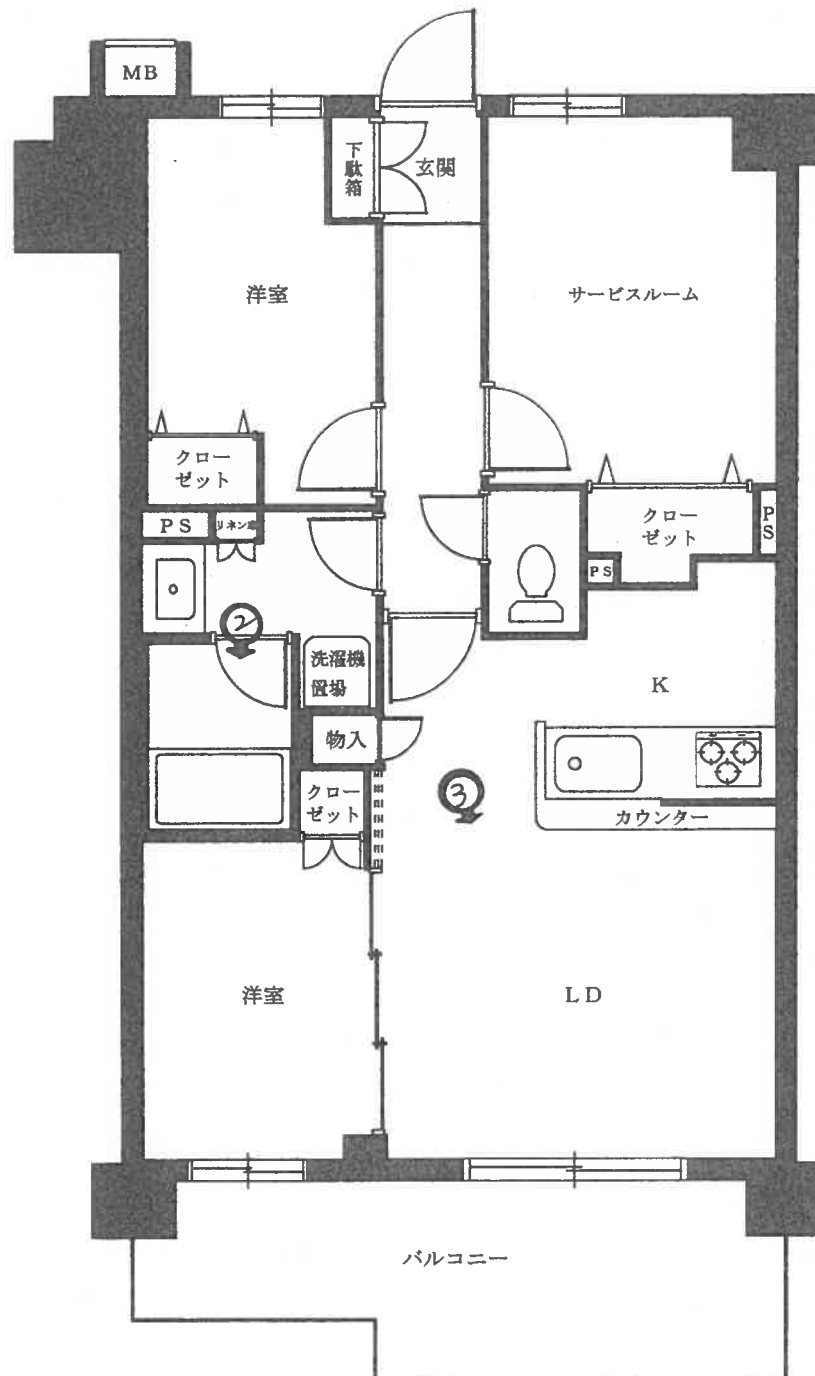
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。





(403)



←○ 写真撮影位置方向

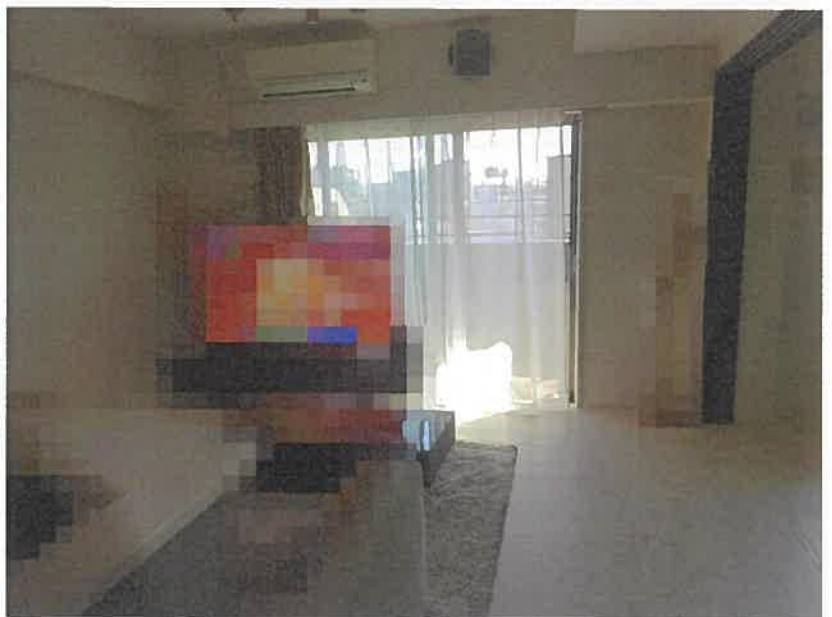
1



2



3



(9 枚目)

令和6年（ケ）第615号
令和7年2月27日 現地調査
令和7年3月13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

物件番号	評 価 額
物件1	金 28,000,000 円

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		(住居表示) 葛飾区東四つ木3-49-20 (マンション名、部屋番号) グランウィッシュ四ツ木・403号室
番号	特 記 事 項		
—	なし		

※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 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区東四つ木三丁目 6 9 6 番地 1

建物の名称 グランウィッシュ四ツ木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東四つ木三丁目 6 9 6 番 1 の 4 0 3

建物の名称 4 0 3

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 5 5 . 6 5 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 葛飾区東四つ木三丁目 6 9 6 番 1

地 目 宅地

地 積 1 7 4 2 . 8 1 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 3 7 5 3 6 分の 5 8 8 0

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

位 置 ・ 交 通	京成押上線「四ツ木」駅の東方約700m(道路距離、徒歩約9分)、葛飾区東四つ木3丁目49番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	低層の戸建住宅、アパート、店舗併用住宅、中小工場等が混在する中に、中層の共同住宅も散見される地域	
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 工業地域 60% (指定) 200% (指定) 準防火地域 第3種高度地区、地区計画(四ツ木駅周辺地区地区計画、※1)等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	1,742.81㎡ やや不整形 南東側間口約23.2m、奥行約58m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南東側が幅員約10mの舗装区道(建築基準法第42条1項1号該当)に、南西側が幅員約3.4～4mの舗装区道(建築基準法第42条2項該当、※2)にほぼ等高に接面する二方路地。	
土地の利用状況等	物件1を含む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
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 337,536分の5,880
特 記 事 項	(※1) 地区計画内の「低中層住工共存地区」に該当し、建築物の構造に関する防火上必要な制限、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度：66㎡、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限等の規制がある。 (※2) 南西側区道の赤道部分の幅員は約2.7mであるが、敷地権の目的たる土地の接面部分はセットバックにより上記幅員(対面側については一部セットバック未了)となっている。 (※3) 葛飾区水害ハザードマップによると、洪水及び内水氾濫による浸水想定区域にある。また、東京都高潮浸水想定区域図によると、高潮による浸水想定区域にある。	

2 建物の概況

(1)一棟の建物の概要

マンション名	グランウィッシュ四ツ木	
建物の用途	共同住宅（総戸数56戸、他に管理室・集会室あり）	
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30年2月22日新築 約7年 約43年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 延床面積 3,601.85㎡	
仕様	外壁 その他	磁器質タイル貼・一部吹付タイル等 なし
設備等	エレベーター(9人乗り)1基、オートロック、集合郵便受け、宅配ボックス、管理室、集会室、ゴミ置場、防災倉庫、駐車場、駐輪場等	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり (株)サジェストコミュニティ 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	(※4)分譲時パンフレットによれば、事業主は(株)サジェスト、売主は(株)プレディアンズ、施工は(株)ウラタ。	

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造1階建・居宅	
位 置	4階部分 403号室 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	専 有 面 積	55.65㎡
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	62.82㎡
間 取 り	2LDK+サービスルーム	
バルコニー等	南側にバルコニー(10.81㎡)あり。	
仕 様	天井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス等 フローリング、塩ビシート等 ビニールクロス等 キッチン、浴室、トイレ等
保守管理の状態	内覧及び立会者からの聴取によれば、目立った不具合等は認められず、保守管理状態は概ね普通である。	
管 理 費 等		(令和7年2月20日現在)
	管 理 費	9,900円(月額)
	修繕積立金	8,930円(月額)
	インターネット使用料	880円(月額)
	駐輪場使用料	400円(月額)
	滞 納 額 等	70,971円
	遅延損害金	1,760円(年利14%)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	下記<建物の占有者等の状況一覧>のとおり。	
特 記 事 項	特になし	

<建物の占有者等の状況一覧>

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	(株)ケーズプロパティ	R2.5.1	R6.5.1) R8.4.30	130,500円	ない
占有権原は賃借権。下記のように転貸している。					

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
(株)ケーズプロパティ	現占有者 (個人)	R3.6.26	R5.6.26) R7.6.25	145,000円 別途管理費月額 10,000円	145,000円 (敷金)
占有権原は転借権。現占有者が転貸人から賃借して住居として使用している。					

第5 評価額算出の過程

目的物件はファミリータイプの区分所有建物であり、買受人が投資用不動産として保有することも社会的・経済的観点から合理的と判断されるため、本件では積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

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。

再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ
393,000	× 62.82	× 0.82	= 20,240,000

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7年、経済的残存耐用年数約43年、観察減価率5% (保守管理の状態等を考慮)と判定した。
- ・ 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)

$$\text{現価率} = 43\text{年} \div (7\text{年} + 43\text{年}) \times (1 - 0.05) = 0.82 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

エ 建物価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

更 地 価 格		地 積 (㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷 地 権 価 格 (円)
標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差				
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
294,000	× 1.00	× 1,742.81	× 1.00	× 5,880/337,536	= 8,930,000

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）等が標準的な中間画地を想定した。

基準地 「葛飾9-1」

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 252,000\text{円/㎡} & \times & 105/100 & \times & 100/100 & \times & 100/90 & = & 294,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正： 基準地価格の価格時点(令和6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劣ることを考慮して査定した。

イ 個 別 格 差： 二方路地等の増価要因及び形状不整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： 必要ないものと判定した。

オ 敷 地 権 の 割 合： 登記記載における敷地権の割合による。

カ 敷 地 権 価 格： 1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	価格補正	個別格差	占有減価 修正	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
(20,240,000)	+8,930,000)	× 1.20	× 1.01	× 1.00	= 35,350,000

ア 建 物 価 格： 前記1①エ

イ 敷 地 権 価 格： 前記1②カ

ウ 価 格 補 正： 同一マンション及び周辺類似のマンションの取引水準等を斟酌して上記の通り判定した。

エ 個 別 格 差： 階層別補正・・・ 1.01 対象＝4階・基準階＝3階

位置別等補正・・・ 1.00 南向き、中間部屋

その他・・・・・・ 1.00 なし

相乗積 1.01 × 1.00 × 1.00 = 1.01 (小数第3位を四捨五入)

オ 占有減価修正： 必要なし。

カ 積 算 価 格： 1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸に供されている区分所有建物であり、転貸借の賃貸条件はほぼ標準的で妥当と判断されるので、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも想定の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目の有効純収益	最終還元利回り	3年目期末復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03)	複利現価率 ※2	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
3,453,157	1,284,580	5.4	23,074,863	0.8589	19,819,000	23,270,000
(14.8%)					(85.2%)	(100.0%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 5.2\%)^3 = 0.8589 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の有効純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目の有効純収益：保有期間終了後（4年目）の有効純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の有効純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の有効純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ 収益価格：保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予測価格の現在価値の合計額で、1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格と収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格は、対象不動産を再調達する場合の費用性に着目して求めた価格であるが、本件においては市場性にも留意して求めたものである。

収益価格は、対象不動産が将来生み出すと予想される収益性に着目した理論的な価格で、投資用不動産の評価では重視される価格である。

本件はファミリータイプのマンションであり、市場においては自用としての需要が主となり、積算価格の規範性が高く、両試算価格の開差はやや大きいものとなった。

よって、対象マンションの地域性、個別性、最近の中古マンション市況を考慮して、積算価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

①積算価格	35,350,000 円
②収益価格	23,270,000 円
③調整後の価格	35,000,000 円

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額並びにその他の控除（敷金等）を考慮して評価額を決定した。

調整後の価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控 除 (敷金等)	評 価 額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
35,000,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00		= 28,000,000

ア 調整後の価格：積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

イ 市場性修正：必要なし。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等相当額が少額なので、競売市場修正に含めた。

オ 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。

カ 評価額：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

第6 参考価格資料

東京都基準地価格 「葛飾9-1」

所 在 : 葛飾区東四つ木二丁目240番9 「東四つ木2-4-16」

価 格 : 252,000円/㎡

位 置 : 京成押上線「京成立石」駅、道路距離1.2km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 528㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 東側6.8m区道

用 途 指 定 等 : 工業地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域等

地 域 の 概 要 : 小規模工場等の中に一般住宅が混在する工業地域

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

以 上

令和7年3月13日

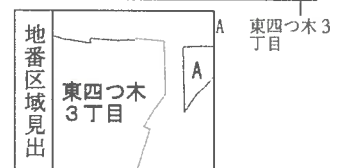
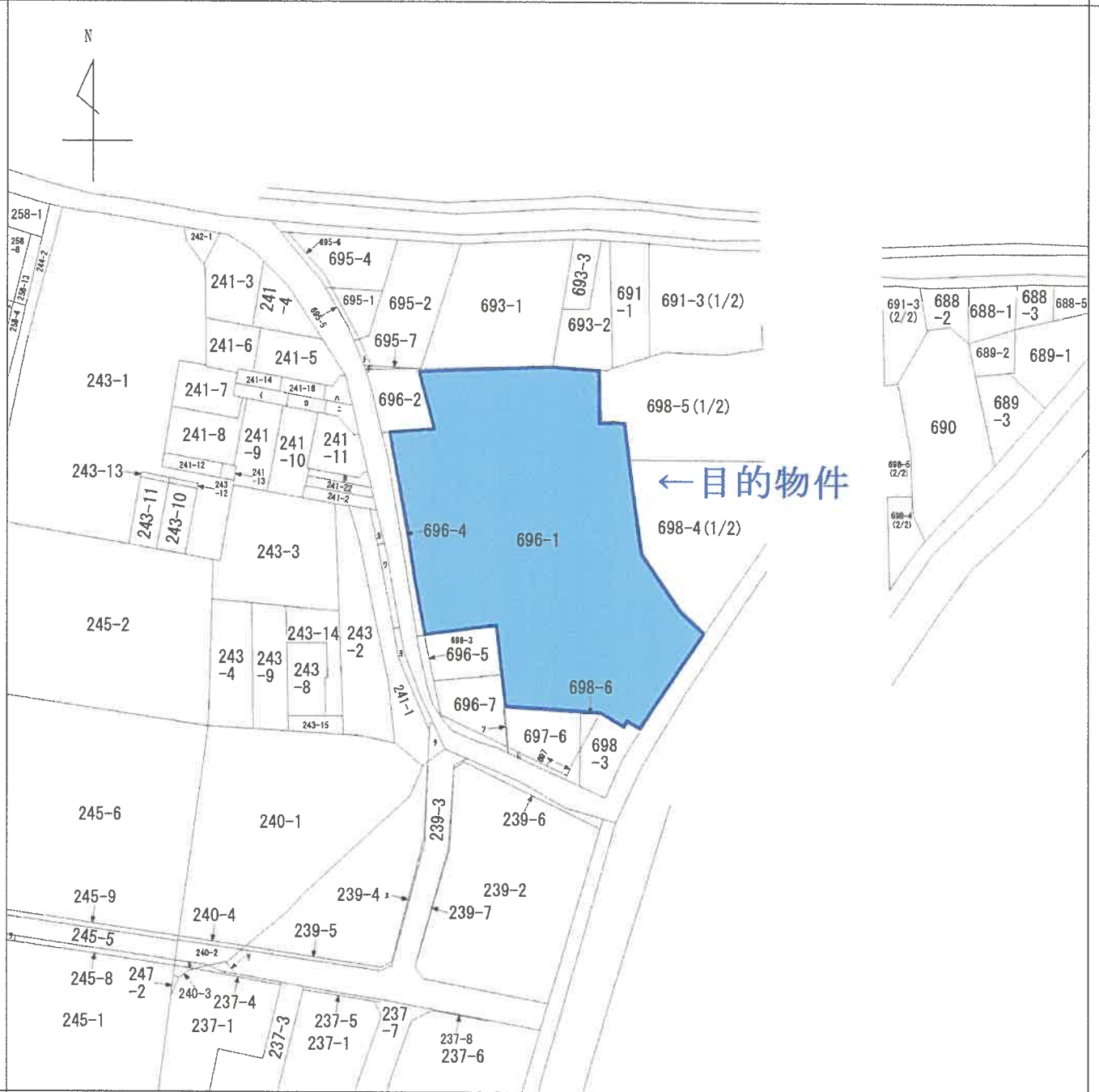
評価人 不動産鑑定士

吉川 和 弥



公 図 写

イ 241-15 ハ 241-18 ホ 241-21 ト 695-3 リ 238-2 ル 240-5
ロ 241-17 ニ 241-19 ヘ 258-14 チ 695-8 ス 239-8 ヲ つづく



請 求 部	所 在	葛飾区東四つ木三丁目				地 番	696番1			
出 力 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	昭和45年2月21日			備 付 年 月 日 (原図)		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

図 在 所 地 積 土 地

地 番	696-1. 696-4
土地の所在	葛飾区東四つ木三丁目

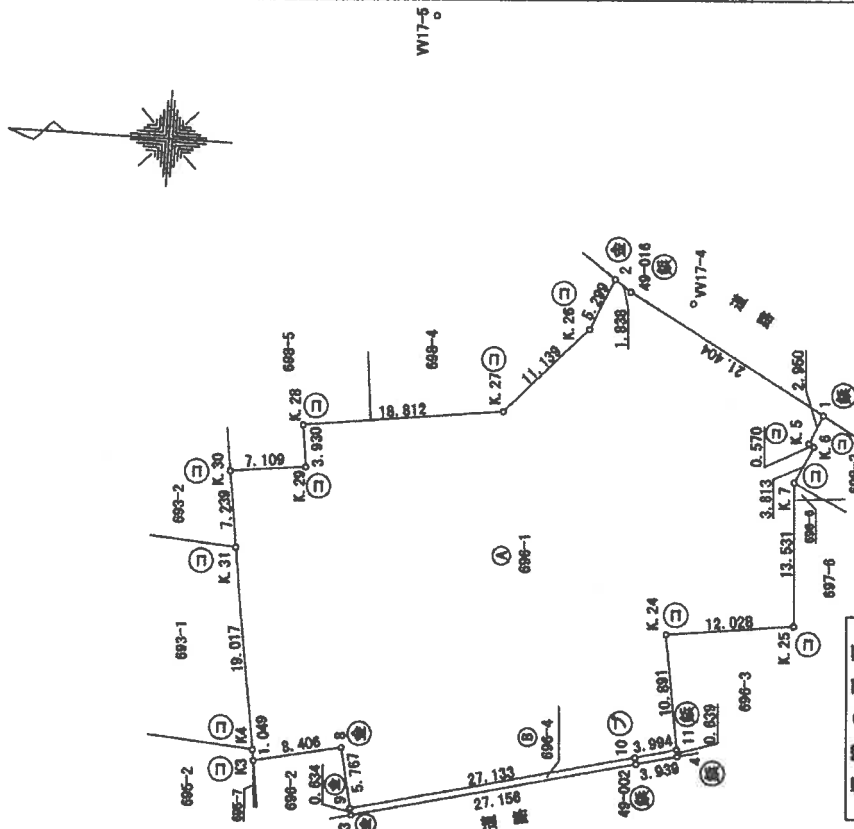
座 標 求 算 表

地 番	① 696-1				
測 点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$		
2	-29901.824	702.841	-2543.581579		
49-016	-29903.126	701.781	-14212.468812		
1	-29921.876	691.463	-12133.013628		
K.5	-29920.873	688.784	498.966148		
K.6	-29921.169	688.484	796.575988		
K.7	-29919.516	685.048	547.353352		
K.25	-29920.370	671.544	7438.006712		
K.24	-29908.443	663.987	6656.646958		
11	-29910.136	658.228	1433.820900		
10	-29906.268	658.231	19871.335659		
9	-29876.947	651.642	17929.929630		
8	-29878.753	657.284	6183.727872		
K3	-29870.539	656.497	5479.299423		
K4	-29870.394	656.538	1859.309952		
K.31	-29887.707	675.382	2458.291594		
K.30	-29886.757	682.538	-4188.259566		
K.29	-29873.814	683.394	-4482.381246		
K.28	-29873.316	687.282	-12472.287924		
K.27	-29881.961	688.780	-18066.288890		
K.26	-29889.507	697.963	-6744.609729		
		積面積	-3485.638084		
		地積	1742.81	m ²	

地 番	② 696-4				
測 点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$		
9	-29879.947	651.642	17086.503980		
3	-29880.078	651.022	-17235.807450		
49-002	-29906.422	657.614	-19832.323012		
4	-29910.236	668.597	-2446.029258		
11	-29910.136	659.228	2015.816704		
10	-29906.268	658.231	19871.335659		
		積面積	30.496823		
		地積	19.74	m ²	

合 計 1762.5673535

測 点 名	X	座 標	Y	座 標	備 考
W17-3	-29935.102		685.418		鉄 (区基準点)
W17-4	-29909.046		701.042		鉄 (区基準点)
W17-5	-29883.388		726.302		鉄 (区基準点)



「地積測定の基本三角点等の成果
(世界測地系)に基づき測量」

測 地 系	任意座標系
座 標 系	区 系
測 尺 儀 器	0.999900
測量年月日	平成28年10月28日

標 識 の 種 別	
コ	コンクリート杭
金	金 属 標
鉄	鉄 杭
石	石 杭
ブ	プラスチック杭
計	計 算 点

500

申請人

縮尺

作成者

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

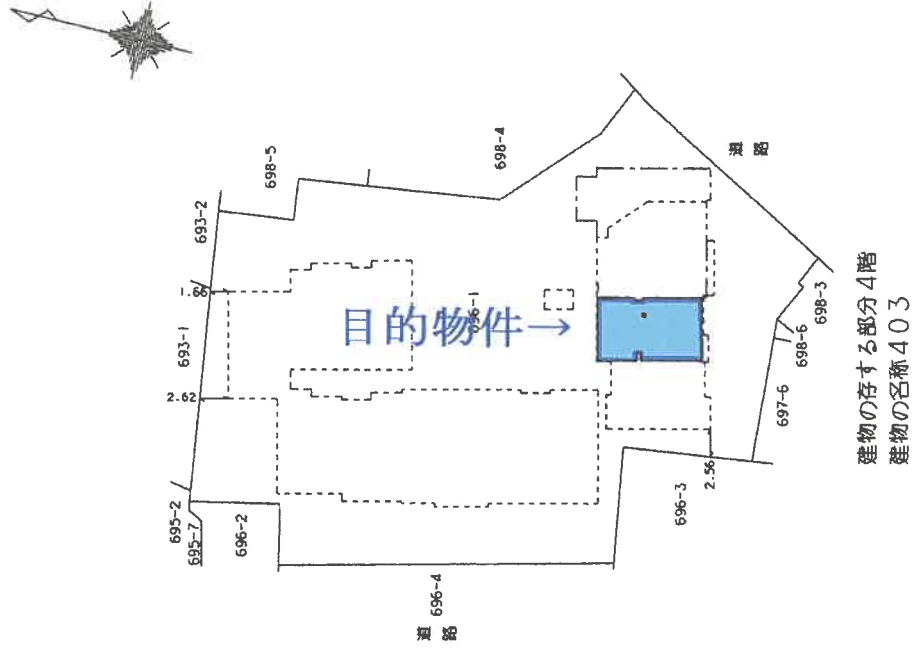
建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成30年3月9日

各階平面図 建物図面 各階平面図

家屋番号
東四つ木三丁目
696番1の403

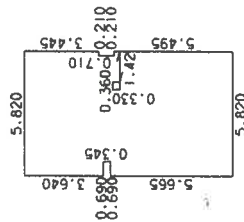
建物の所在
葛飾区東四つ木三丁目696番地1



建物の存する部分4階
建物の名称403

求積表

0.210 × 5.495	=	1.153950
0.210 × 3.445	=	0.723450
4.920 × 9.650	=	47.478000
0.690 × 5.665	=	3.908850
0.690 × 3.640	=	2.511600
0.360 × 0.330	=	-0.118800
合計		55.657050
床面積		55.65 m ²



作成者

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

(神奈川県土地家屋調査士会)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。