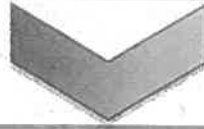


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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24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 7年10月 9日 午前 9時00分から 令和 7年10月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月22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30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23日 午前 9時20分から 令和 7年10月27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24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 葛飾区青戸四丁目
地 番 1090番
地 目 宅地
地 積 1172.62平方メートル
共有者 A 持分2171分の47

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 葛飾区青戸四丁目1090番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 587.29平方メートル
2階 587.29平方メートル
3階 587.29平方メートル
4階 565.09平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 青戸四丁目1090番12
建物の名称 305号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 44.63平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 4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】

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

【物件番号2】

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登載されています。



物 件 目 録

1 所 在 葛飾区青戸四丁目
地 番 1090番
地 目 宅地
地 積 1172.62平方メートル
共有者 A 持分2171分の47

2 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区青戸四丁目1090番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 587.29平方メートル
2階 587.29平方メートル
3階 587.29平方メートル
4階 565.09平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青戸四丁目1090番12
建物の名称 305号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 44.63平方メートル
所有者 A



令和7年（ケ）第205号
令和7年6月26日受理
令和7年7月17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 葛飾区青戸四丁目

地 番 1090番

地 目 宅地

地 積 1172.62平方メートル

共有者 A 持分2171分の47

2 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区青戸四丁目1090番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積	1階	587.29平方メートル
	2階	587.29平方メートル
	3階	587.29平方メートル
	4階	565.09平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青戸四丁目1090番12

建物の名称 305号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 44.63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	葛飾区青戸四丁目6番10-305号 青砥myコーポ	
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 ☐ 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 ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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 4,000円 修繕積立金 10,000円 以上、いずれも月額	令和7年7月16日現在 滞納がある 令和7年7月分 計14,000円
管理費等照会先	(自主管理)	
その他の事項		
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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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		
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 {	
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
A (所有者)	私は本件物件の所有者です。本件建物には、私が家族とともに居住しています。 (令和7年7月9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
(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、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 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、本件の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。
(4 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7年7月1日 8:40-8:50	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7月9日 9:30-9:40	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、立入調査、評価人同行、所有者に面接聴取
令和7年7月10日	当庁	管理費等照会（郵送）

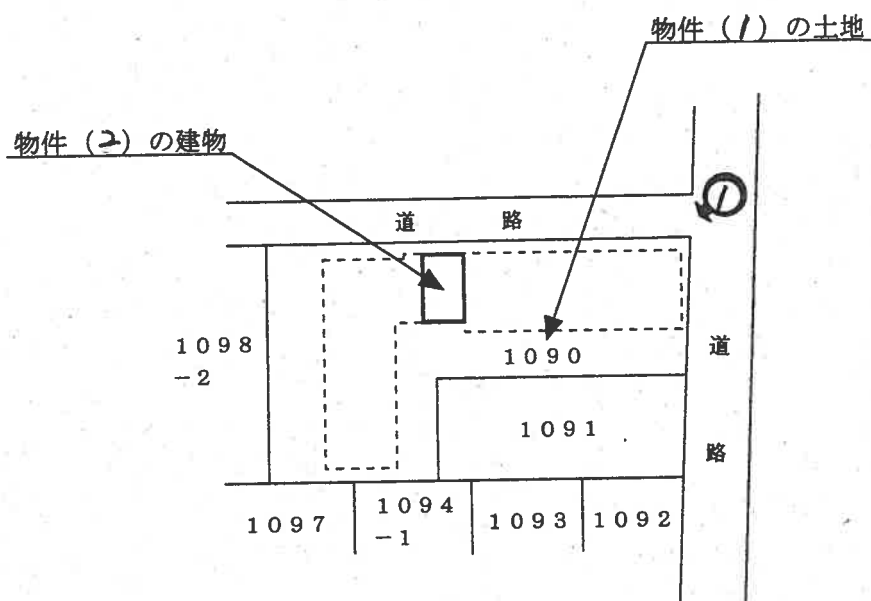
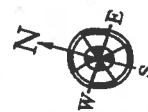
(特記事項)

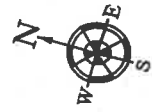
■ 令和7年7月9日
目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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。

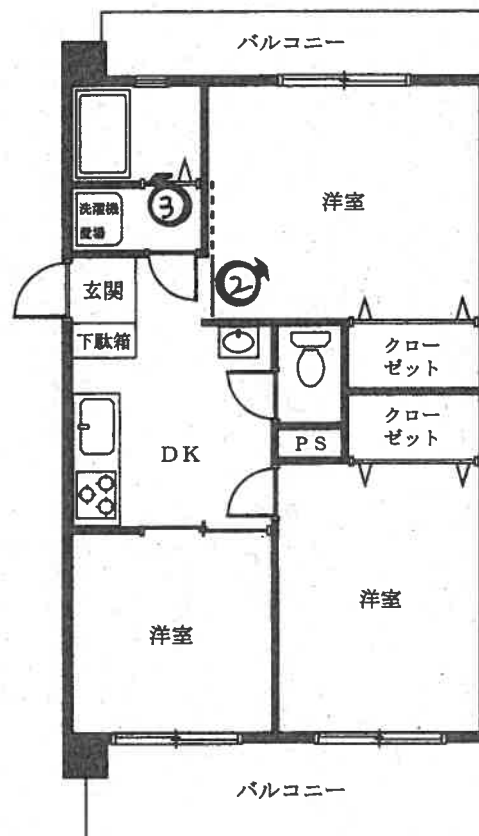
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)





(305)



←○写真撮影位置方向

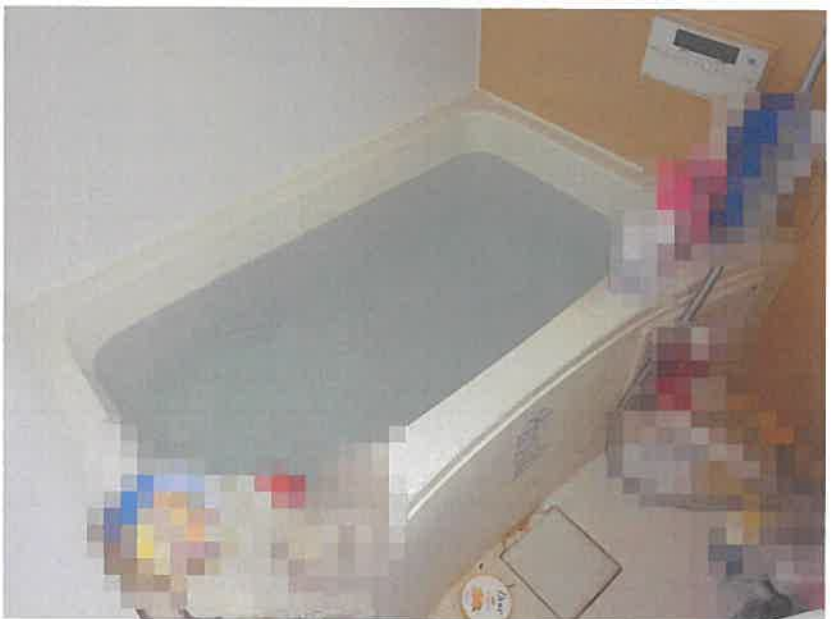
1



2



3



(8 枚目)

令和 7 年（ケ）第 205 号
令和 7 年 7 月 9 日 現地調査
令和 7 年 7 月 22 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 13,690,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 5,990,000 円
物件2(建物)	金 7,700,000 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) 葛飾区青戸4-6-10 (マンション名、部屋番号) 青砥m y コーポ・305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 所 在 葛飾区青戸四丁目
地 番 1090番
地 目 宅地
地 積 1172.62平方メートル
共有者 A 持分2171分の47

2 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区青戸四丁目1090番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 587.29平方メートル
2階 587.29平方メートル
3階 587.29平方メートル
4階 565.09平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青戸四丁目1090番12
建物の名称 305号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 44.63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1）

位 置 ・ 交 通	京成本線「青砥」駅の北西方約800m（道路距離、徒歩約10分）、葛飾区青戸4丁目6番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	系統・連続性の良好な区道沿いに低層の店舗・事業所・戸建住宅やアパート等のほか、中層共同住宅も見られる地域	
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 準工業地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 第2種高度地区、日影規制（二）等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	1,172.62㎡ やや不整形 南側間口約16.6m、奥行約52.8m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南側が幅員約8.1mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）に、東側が幅員約5.4mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）にほぼ等高に接面する角地。	
土地の利用状況等	物件2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
評 価 対 象 持 分	2,171分の47	
特 記 事 項	（※1）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 建物の概況及び利用状況等（物件2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	青砥myコーポ	
建物の用途	共同住宅（総戸数40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55年1月25日新築 約45年 約15年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 延床面積 2,326.96㎡	
仕様	外壁 その他	吹付タイル・一部磁器質タイル貼等 なし
設備等	集合郵便受け、ゴミ置場、駐輪場等	
建物の品等	中の下	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり なし 自主管理
管理の状況	普通	
特記事項	(※2)分譲時パンフレット等によれば、分譲主体及び施工はいずれも(株)マイハウス社。 (※3)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）に建築確認を受けたものと推量される。	

(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	3階部分 305号室 二方開口部屋 主要開口部の方位：東・西向き	
床 面 積	専 有 面 積	44.63㎡
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	50.35㎡
間 取 り	3DK	
バルコニー等	東側及び西側にバルコニー(計11.56㎡)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、クッションフロア等 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	立会者からの聴取では、現所有者の購入(令和3年4月)後に内装リフォーム(床・内壁・天井の更新等)を実施したとのことである。なお、内覧及び立会者からの聴取では大きな不具合等は認められなかったものの、室内には動産等が乱雑に存し床面の見えない場所もあるなど、保守管理の状態は劣っている。	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 そ の 他 滞 納 額 等 遅延損害金	(令和7年7月16日現在) 4,000円(月額) 10,000円(月額) なし 14,000円(令和7年7月分) なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者及びその家族が居宅として利用している。	
特 記 事 項	特になし。	

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 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	共 有 持 分	建 付 地 価 格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差				
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1	398,000	× 1.03	× 1,172.62	× 1.00	× 47/2,171	= 10,410,000

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。

地価公示 「葛飾-44」

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\ 390,000\text{円/㎡} & \times & 102/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & = & 398,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時点修正： 公示価格の価格時点(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： 公示地は標準的画地で補正の必要なし。

地域格差： 公示地の地域は、対象不動産の存する地域と同等と判断した。

イ 個 別 格 差： 角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 共 有 持 分： 登記記載における共有持分割合による。

カ 建 付 地 価 格： 1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

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/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ
2	327,000	× 50.35	× 0.24	= 3,950,000

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45年、経済的残存耐用年数約15年、観察減価率5%(対象建物の現状等を考慮)と判定した。
- ・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 = 15年 ÷ (45年 + 15年) × (1 - 0.05) = 0.24 (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 積算価格

前記により求めた価格を基に、土地(物件1)については敷地利用権等価格を控除し、建物(物件2)については敷地利用権等価格を加算し、さらに価格補正及び個別格差を考慮して、下記のとおり積算価格を査定した。

① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ウ
1	10,410,000	× 0.4	場所的利益	= 4,160,000

ア 建 付 地 価 格：前記1①カ

イ 敷 地 利 用 権 等 割 合：売却により法定地上権は成立しないが、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。

ウ 敷 地 利 用 権 等 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

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価 格の控除及び加 算(円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	占有減 価修正 オ	積 算 価 格 (円) カ	価 格 構 成 比 (%) キ
1	(10,410,000	－4,160,000)	× 1.20	× 1.01		= 7,580,000	43.5
2	(3,950,000	＋4,160,000)	× 1.20	× 1.01	×1.00	= 9,830,000	56.5
合 計						17,410,000	100.0

ア 基礎となる価格 : 前記1①カ及び②エ

イ 敷地利用権等価格 : 前記2①ウ

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＝3階・基準階＝2階

位置別等補正・・・ 1.00 東・西向き・二方開口部屋

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。

キ 価 格 構 成 比 : 各物件の価格割合(小数第2位を四捨五入)

II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は自用の区分所有建物であるが、当該物件の賃貸を想定することにより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ので、必ずしも想定 of 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 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ=キ
	4年目の有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
(円) 1,718,079 (16.4%)	(円) 643,600	(%) 6.0	(円) 10,404,867	0.8444	(円) 8,785,870 (83.6%)	(円) 10,500,000 (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

$$1 \div (1 + 5.8\%)^3 = 0.8444 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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	17,410,000 円
②収益価格	10,500,000 円
③調整後の価格	17,200,000 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。

物件 番号	調整後の価格 (円)	価 格 構成比	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	キ
1	17,200,000	×43.5%	× 1.0	× 0.8			= 5,990,000
2		×56.5%	× 1.0	× 0.8	× 0.99	- 0	= 7,700,000
一 括 価 格 (合 計)							= 13,690,000

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 価格構成比：積算価格の構成比。前記Ⅰ2②キ

ウ 市場性修正：必要なし。

エ 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。

オ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等及び代金納付に至る間の予想滞納相当額を考慮した修正を行った。

カ 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。

キ 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

地価公示価格 「葛飾-44」

所 在 : 葛飾区青戸四丁目1125番8 「青戸4-5-10」

価 格 : 390,000円/㎡

位 置 : 京成本線「青砥」駅、道路距離890m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 90㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 東側11m区道

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

地 域 の 概 要 : 一般住宅、共同住宅、店舗等が見られる住宅地域

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7年7月22日

評価人 不動産鑑定士

吉川 和弥



公 図 写



地番区域見出
青戸4丁目

請求部	所在	葛飾区青戸四丁目				地番	1090番			
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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。

建物図面・各階平面図写

登記年月日：昭和55年2月26日

建物図面

各階平面図

家屋番号

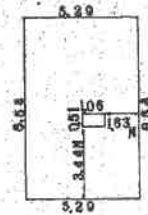
青戸4丁目
1090～12

建物の所在

高砂区青戸4丁目1-09-0番地

各階平面図

建物の存する部分 3 階 (3 0 5)

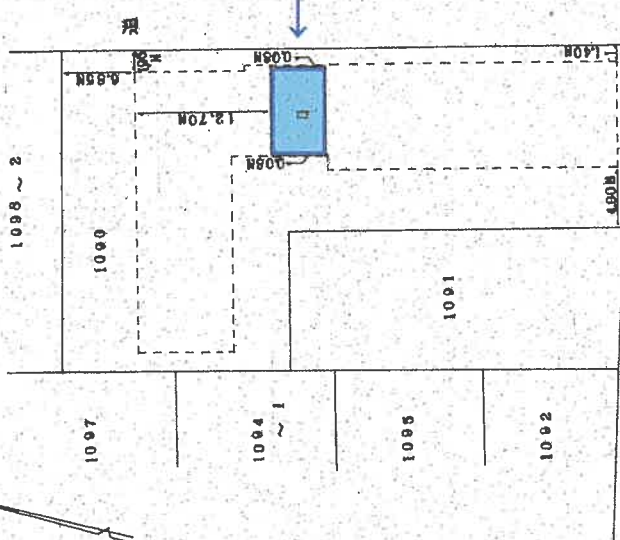


求積表

5.20 x 8.54 =	45.1788
1.06 x 0.51 =	0.5406
合計	44.8380

床面積 44.83^{m2}

物件2



道 路

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

752018

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。