

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 1 2 月 2 4 日

東京地方裁判所民事第 2 1 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 8 年 1 月 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 1 日 午前 9 時 3 0 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 8 年 1 月 2 9 日 午前 1 1 時 0 0 分 場 所 東京地方裁判所民事第 2 1 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 2 2 日 午前 9 時 2 0 分から 令和 8 年 1 月 2 6 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 1 2 月 2 4 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	11,280,000 9,024,000		2,256,000	72,168	15,464



物 件 目 録

1	所 在	葛飾区四つ木四丁目 4 番地 1、4 2 1 番地 1		
	家屋 番号	4 番 1 の 1 0		
	種 類	居宅		
	構 造	木造スレートぶき 2 階建		
	床 面 積	1 階	57.75 平方メートル	
		2 階	54.44 平方メートル	



※
め
め
※

物 件 明 細 書

令和 7年10月30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】

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】

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1】

①本件建物のために、その敷地(①地番4番1, 地積1587.74平方メートル, 所有者E, ②地番421番1, 地積270.00平方メートル, 所有者Eのうち約98.48平方メートル)につき借地権が存する。

上記借地権につき、地主から賃貸借契約解除の意思表示あり。

②地代の滞納あり。

《 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 葛飾区四つ木四丁目4番地1、421番地1

家屋 番号 4番1の10

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 57.75平方メートル
2階 54.44平方メートル



22

令和7年(ケ)第58号
令和7年6月23日受理
令和7年8月25日提出
(評価人 竹迫裕美子)

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	葛飾区四つ木四丁目 4 番地 1、4 2 1 番地 1		
家屋 番号	4 番 1 の 1 0		
種 類	居宅		
構 造	木造スレートぶき 2 階建		
床 面 積	1 階	5 7 . 7 5	平方メートル
	2 階	5 4 . 4 4	平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	葛飾区四つ木四丁目30番41号	
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占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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	
敷 地 (目的外土地)	「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)

目的外土地の概況 (その1) (物件1関係)		
1	所 在	葛飾区四つ木四丁目
	地 番	4 番 1
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 5 8 7 . 7 4 m ² の一部 (「その他の事項」欄のとおり)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (E)
	その他の事項	本件借地 (目的外土地) の地積は地番 4 番 1 と地番 4 2 1 番 1 の土地のうち 9 8 . 4 8 m ² (各地番における地積の内訳は計算が省略されている)
2	所 在	葛飾区四つ木四丁目
	地 番	4 2 1 番 1
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	2 7 0 . 0 0 m ² の一部 (「その他の事項」欄のとおり)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (E)
	その他の事項	本件借地 (目的外土地) の地積は地番 4 番 1 と地番 4 2 1 番 1 の土地のうち 9 8 . 4 8 m ² (各地番における地積の内訳は計算が省略されている)
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	その他の事項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	その他の事項	

(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)

目的外土地の概況 (その2) (物件1関係)

■関係人 (■A (所有者) 等) の陳述/■提出文書 (回答書等) の要旨

占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	不明 (遅くとも平成2年より前と考えられる。)		
最初の契約日	不明		
契約等期間	不明		
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☒ 法定更新 (建物築造による法定更新がなされたと考えられる。)(ただし、5、6枚目のとおり)		
現在の契約等期間	平成19年10月22日から ☒ 令和9年10月21日まで 20年間 (建物築造による法定更新がなされたと考えられる。)		
契約等貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当事者借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎月 金24,725円 (毎月末日限り当月分支払)		
地代前払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)		
特約等			
地代滞納	☐ ない ☒ ある (令和7年8月21日現在 金618,125円) (契約解除の意思表示後のものも含む)		
契約解除	☐ ない ☒ ある (令和6年4月2日到達の内容証明郵便により、土地賃貸借契約解除の意思表示がなされている。)		
訴訟提起等	☒ ない ☐ ある ☐ 係属中 ☐ 終局 (地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号)		
その他	5、6枚目のとおり		
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 (その他の参考事項は、5、6枚目のとおり)		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 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。本件建物は、私が家族とともに居住しています。表札には、私の名字の他に2つの名字が表示されていますが、同居している義理の母親及びその弟の名字になります。私は他の建物も使用しており、本件建物と行き来をしています。本件建物の所有者は私であり、本件建物の使用等に関しては、私が代表者として責任をもって対応します。 (令和7年7月2日電話聴取) 本件建物の敷地は借地です。この借地は亡くなったC(妻の父親)からB(妻の母親)が相続し、Bから私が譲り受けたものです。Cは借地権付の前建物を買取ったもので、それはおそらく平成2年ごろだったのではないかと思います。私が借地権を譲り受けた関係で、申立債権者(三菱HCキャピタル債権回収株式会社)が提出した土地賃貸借契約公正証書(平成14年12月25日作成、契約期間は同日から令和4年12月24日までの20年間)を作成したものです。それから、地代は月額2万4725円程度に変更になっています(下記滞納前に変更とのこと)。令和4年12月25日以後の契約更新に関しては、更新料の支払ができておらず、合意更新はできていない状態です。更新料は300万円程度だったと思います。そして、令和5年7月ごろからは地代の支払もできておらず、地主側から契約解除の文書が送られてきたものです。それ以後は、訴訟などが申し立てられたということはないと思います。 (令和7年8月13日電話聴取)
D (申立債権者の担当者)	私は申立債権者(三菱HCキャピタル債権回収株式会社)の担当者です。本件の借地の地代滞納等について、当方としては地主の弁護士に地代代払いの打診等をしたのですが、契約解除等のために拒否されて、地代の滞納状況の開示もなされなかったために、結果的に、地代代払い等はできていない状況です。 (令和7年8月21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

(5 枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、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 本件建物の敷地（目的外土地）に関し、目的外土地所有者（地主）の代理人弁護士（F）から回答書及び契約解除の内容証明郵便等が提出された。ただし、同回答書には土地賃貸借契約の内容に関する記載はなく、契約書写しの添付もなかった（訴訟等に関する記載などはなかった。）。所有者に対し、土地に関する照会書を郵送したが回答書等の提出はなかった。申立債権者からは、本件に関する土地賃貸借契約公正証書（平成14年12月25日作成、契約期間は同日から令和4年12月24日までの20年間）等が提出された。

上記の契約解除の内容証明郵便（作成日付は令和6年4月1日）の写しには、「平成14年12月25日に締結した土地賃貸借契約につき、昨年（令和5年）7月以降、賃料が支払われずにおりました。また、昨年末にお支払いをお約束いただいております更新料も支払われずにおりました」という旨及び「上記土地賃貸借契約を解除させていただきます。つきましては、速やかに建物を収去し、土地を明け渡していただきたく、お願い申し上げます」という旨が記載されている。

目的外土地所有者（地主）の代理人弁護士（F）に対し、地代（地代相当損害金を含む）の金額、この地代の現時点の滞納額（いつから滞納かを含む）及び未払更新料の金額につき追加の照会文書を送付したところ、Fから「①地代は、すでに賃貸借契約は債務不履行解除しており、現在の地代は観念しえないが、過去の地代は月額2万4725円であり、②滞納金は2023年（令和5年）7月以降、未払となっており、③未払更新料は238万3200円である」旨が記載された回答文書（作成日付は令和7年8月21日）が提出された。

- 3 本件建物の敷地（目的外土地）の状況及び占有権原等については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等によれば、3、4枚目のとおりと認められる。参考事項等については、5枚目及び上記2のとおり。補足事項は、次のとおり。

4枚目の地代の滞納の金額（契約解除の意思表示後のものも含む）は、上記2のとおりFの回答書によれば「令和5年7月以降」と記載されているので、令和5年7月分から令和7年7月分の滞納として計算したもの（合計618,125円）である。

土地賃貸借契約の契約期間については、上記2の土地賃貸借契約公正証書の記載によれば、平成14年12月25日から令和4年12月24日までの20年間となり、目的外土地所有者（地主）側では、この期間を想定して更新料の請求をしているものと考えられる（上記2のとおり、未払更新料の主張あり。また、当事者間において、5枚目のとおり、以後の合意更新はなされていない。）。しかしながら、この平成14年12月25日から令和4年12月24日までの期間中である平成19年10月22日に、当時の借地上の建物（家屋番号4番1の9、Aが所有（旧建物））が取り壊されて、本件建物が平成20年3月8日に新築されている（各登記）。したがって、借地借家法附則第7条及び旧借地法第7条（借地権の消滅前の建物の築造による契約の法定更新）によれば、契約期間は、旧建物が取り壊された平成19年10月22日から令和9年10月21日まで（20年間）法定更新がなされたものと考えられる。

ただし、上記2や4枚目の「契約解除」欄のとおり、本件の借地権（土地賃貸借契約）については、目的外土地所有者（地主）側から本件の所有者に対し、契約解除の意思表示がなされているので、十分に注意されたい。

- 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7年7月1日 11:20-11:30	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2日	当庁	所有者及び目的外土地所有者に対し敷地に関する照会書送付(郵送)、所有者に電話聴取
令和7年7月9日 10:20-10:40	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(立入調査には所有者の同居者であるBが立会)
令和7年8月13日	当庁	所有者に電話聴取、Fに追加の照会文書送付(FAX)
令和7年8月21日	当庁	Dに電話聴取

(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。

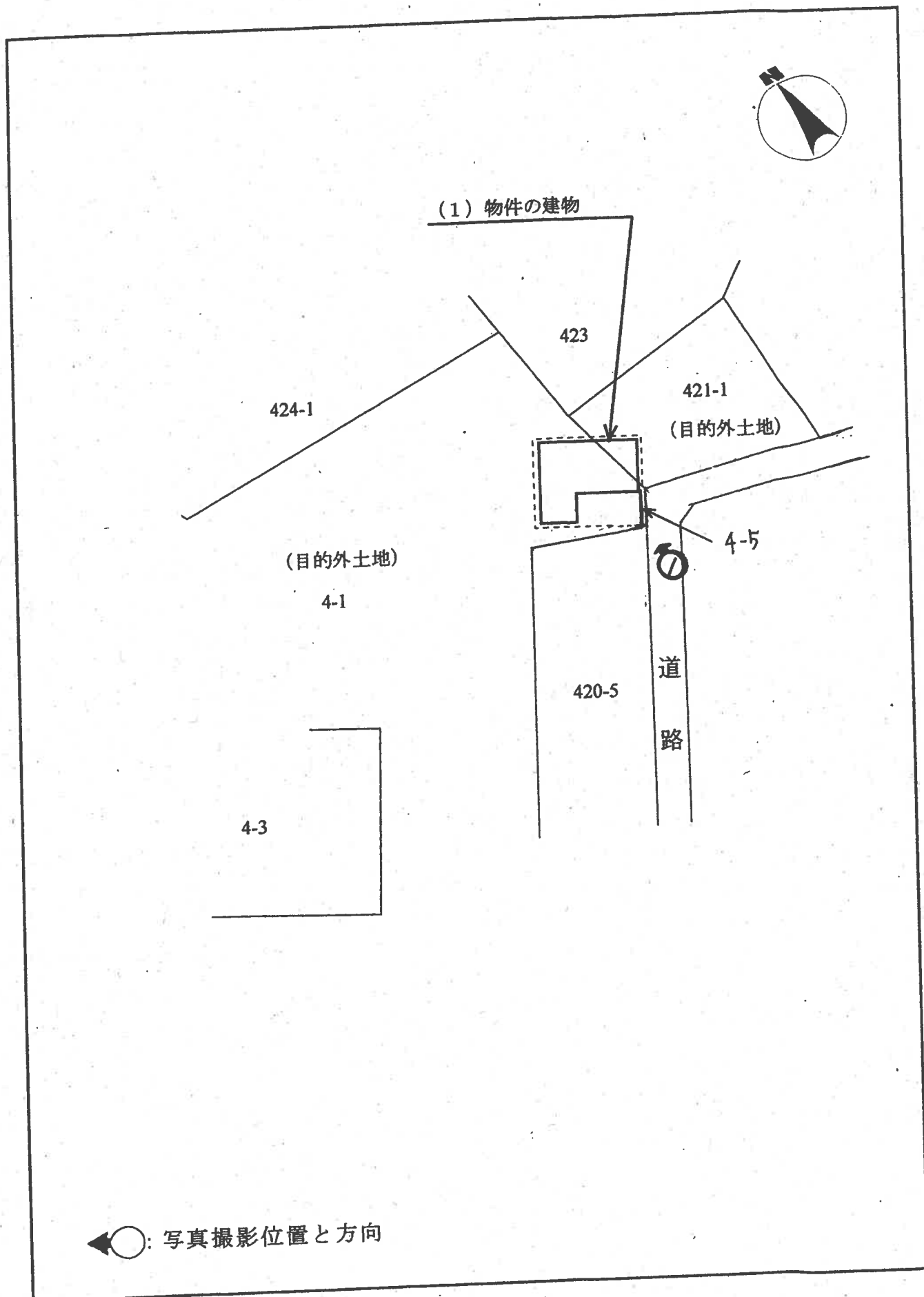
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

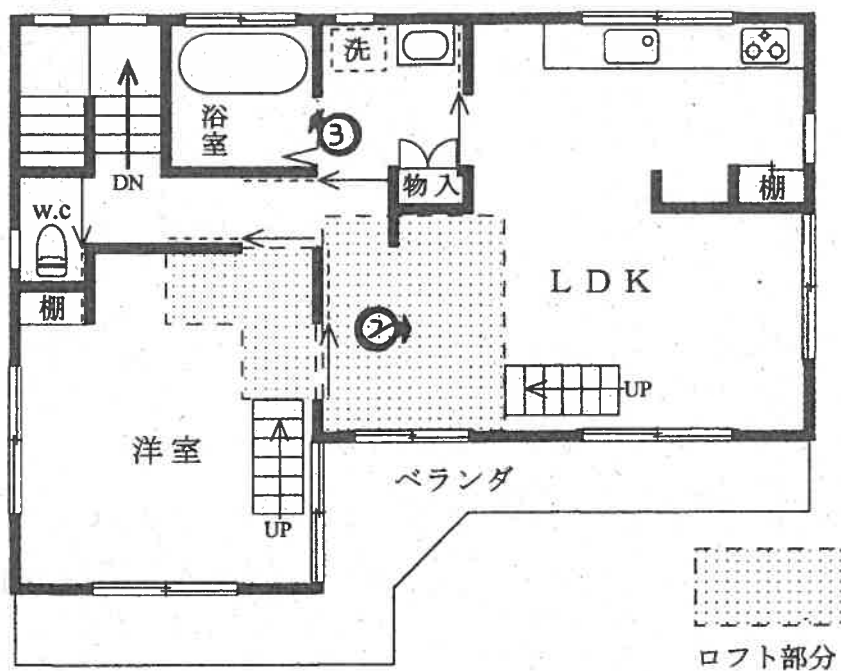
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

土地建物位置関係図

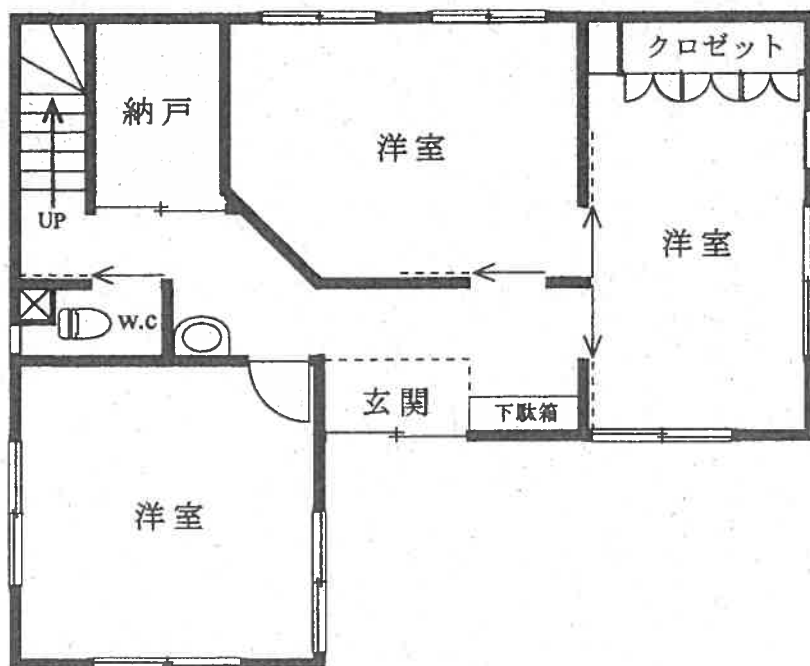
令和7年（ケ）第58号



2階



1階



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



《10枚目》

令和 7 年 (ケ) 第 58 号
令和 7 年 7 月 9 日 現地調査
令和 7 年 9 月 12 日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 竹迫 裕美子

第1 評 価 額

評 価 額	
物件1（建物）	金 11,280,000円

物件1の価格は、土地利用権付建物（借地・ただし目的外土地所有者代理人弁護士は契約解除済みと主張）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の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の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 本件評価は、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 目的物件の表示

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：葛飾区四つ木4丁目30番41号
番号	特記事項		
1	下記目的外土地2筆の土地のうち98.48平方メートルに建在する。 各地番における地積の内訳は計算が省略されている。 (目的外土地符号1) 所 在 葛飾区四つ木4丁目 地 番 4番1 地 目 宅地 地 積 1587.74平方メートルの一部 (目的外土地符号2) 所 在 葛飾区四つ木4丁目 地 番 421番1 地 目 宅地 地 積 270.00平方メートルの一部 目的外土地所有者代理人弁護士によると、土地賃貸借契約は既に解除されている。		

* 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 葛飾区四つ木四丁目4番地1、421番地1

家屋 番号 4番1の10

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 57.75平方メートル
2階 54.44平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 建物の敷地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	京成本線「お花茶屋」駅の南西方約 1,020 m（道路距離・徒歩約 13 分）、葛飾区四つ木 4 丁目 3 0 番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	低層一般住宅、低層共同住宅が混在し、駐車場等の空地も残る中小工場主体の工業地域から転換した住宅地域。	
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 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 60 %（指定） 200 %（指定） 準防火地域 第 2 種高度地区・日影規制 5 ～ 3h/4m
画 地 条 件 等	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	98.48 m ² （契約面積） ほぼ長方形 間口約 3.5 m・奥行約 10.9 m ほぼ平坦 格別なものはない
接 面 道 路 の 状 況 等	南東側認定幅員 2.73 ～ 3.69 m・現況幅員約 3.97 ～ 4 mの舗装区有通路（建築基準法第 42 条 2 項該当）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	目的外土地は物件 1 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 道 下 水 道	あ り あ り あ り ※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。

従前の土地賃貸借契約の概要	物件 1 建物は従前土地賃借権を利用権原として建在していたが、目的外土地所有者代理人弁護士 F は下記特記事項 1 のとおり解除済みである旨主張している。従前の土地賃貸借契約の概要は下記のとおり。 賃貸人：土地所有者 E 賃借人：建物所有者 A 権利の内容：非堅固建物所有を目的とする土地賃借権 占有開始時期：不明・遅くとも平成 2 年以前と推定される。 更新の種別：法定更新（建物築造による法定更新がなされたと考えられる） 契約期間：平成 19 年 10 月 22 日～令和 9 年 10 月 21 日まで 20 年間 契約面積：98.48 m² 地代：24,725 円/月 敷金等：授受なし 地代滞納：あり（令和 7 年 8 月 21 日現在 618,125 円）。上記 F によると令和 5 年 7 月以降未払い。同じく F によると未払い更新料 2,383,200 円ありとのことであるが、土地賃貸借契約公正証書上の契約期間平成 14 年 12 月 25 日～令和 4 年 12 月 24 日期間中の平成 19 年 10 月 22 日に旧建物が取り壊され平成 20 年 3 月 8 日に本件建物が新築されていることから、旧建物が取り壊された日から 20 年間の法定更新がなされたものと認められる。 契約解除・訴訟提起等：あり（下記特記事項 1 参照）
特 記 事 項	1. F によると令和 6 年 4 月 1 日作成日付の内容証明郵便により、上記の土地賃貸借契約は債務不履行解除されている。なお、本件申立債権者担当者である D によると、F に対して地代代払いを打診したが契約解除等のために拒否され、地代代払い等はできていない状態であるとのことである。 2. 上記契約面積と建築確認関係台帳記載事項証明書上の敷地面積（98.58 m²）は一致しないがその差は僅少であり、契約面積を採用。 3. 南東側区有通路上にある区の道路中心点の金属鋸から本件敷地側の側溝縁石まで約 2 m であり、本件敷地は外形的にはセットバック済みとみられる。ただし区担当部署での聴取によると当該部分は狭あい協議未済であり、再建築に当たっては改めて狭あい協議が必要となるとのことである。区所有地地番 4 番 4 との間にある南東側隣接地地番 4 番 5（所有者 E・登記上地目宅地）はセットバック部分と推定されるが、現状私有地である地番 4 番 5 の土地が本件敷地と区有通路との間に介在していることとなる。 4. 東側隣接地は土壤汚染対策法上の形質変更時要届出区域であった履歴がある（調査日現在解除済み）。 5. 葛飾区ハザードマップに浸水想定情報あり。

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成 20 年 3 月 8 日 約 17 年 約 8 年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造スレートぶき 2 階建 サイディング・タイル等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼・化粧ボード等 フローリング・CFシート等 システムキッチン・浴室・洗面室・トイレ等 2 階ベランダ側ほぼ中央部にロフトあり
床面積(現況)	1 階 2 階 延	57.75 m ² 54.44 m ² 112.19 m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 4LDK+納戸
品 等	中位	
保守管理の状態	経年相応の劣化・汚損がみられるが普通。	
建物の利用状況	建物所有者 A が居宅として使用し占有していると認められる。	
特 記 事 項	1.居住者 B によると調査日現在雨漏り・漏水・設備の不具合等は特段感じられないとのことである。設備等につき動作確認は行っていない。 2.室内で小型犬 1 匹を飼育しているとのことである。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建物価格（物件1）

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て、建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
240,000	× 112.19	× 0.30	= 8,080,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 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：登記面積を採用。

ウ 現価率：

- ・経過年数約17年、経済的残存耐用年数約8年、観察減価率5%（維持管理の状況等を考慮した）

- ・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)

現価率 = 8年 ÷ (17年 + 8年) × (1 - 0.05) = 0.30 （小数第3位を四捨五入）

② 土地価格（土地利用権）

物件 1 の敷地（土地利用権）の建付地価格を次のとおり求めた。

物件	更地価格		地 積 (m^2) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) オ
	標準画地価格 (円/ m^2) ア	個別格差 イ			
目的外 土地	300,000	$\times 0.90$	$\times 98.48$	$\times 0.97$	$= 25,790,000$

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）が標準的な中間画地を想定している。

公示地 葛飾 - 22

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 320,000 \text{ 円}/\text{m}^2 & \times & 103 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 110 & = & 300,000 \text{ 円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：公示地等はほぼ標準的画地と認められ必要なし。

地域格差：対象地域に比して公示地等の所在地域は交通接近・街路・環境条件に優ること等を考慮して総合の地域格差率を査定。

イ 個別格差：間口と奥行の關係に劣ること、狭あい協議未済の 2 項道路に接し街路条件に劣る等の減価要因等を考慮して総合の個別格差率を査定。

ウ 地積：契約面積による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮して判定した。

2 評価額の判定

前記により求めた基礎となる価格（建物価格）に、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求めた。

① 土地利用権等価格

物件	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		係争減価 ウ	土地利用権等価格(円) エ
目的外 土地	25,790,000	× 0.49	賃借権	× 0.60	= 7,580,000

ア 建付地価格：前記 1 ②オ

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を賃借権（借地権）と判定し、その割合は、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、建物の性質等を勘案して査定し、名義書換料を考慮して下記のとおり求めた。

借地権割合 × (1 - 名義書換料相当率) × (1 - 更新料相当率) ※

※ 期間満了までの残存期間、契約当事者間の信頼関係の安定性の程度等を考慮した。

土地利用権等割合 = $0.6 \times (1 - 0.1) \times (1 - 0.1) = 0.49$ （小数第 3 位を四捨五入）

ウ 係争減価：土地賃貸人より内容証明郵便による解除通知が行われ、賃貸人は契約解除済みである旨を主張していることから、係争減価として - 40 % を行った。

② 評価額

建物価格 (円) ア	土地利用権等価格の加算 (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)
(8,080,000)	+ 7,580,000)	× 1.00	× (1-0.10)	× 0.80	= 11,280,000

ア 建物価格：前記 1 ①エ

イ 土地利用権等価格：前記 2 ①エ

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：借地権付建物の評価であり、譲渡・増改築等に当たり地主の承諾を要する等時間的・経済的な負担が見込まれ、完全所有権である建物及びその敷地に対して複合不動産としての市場流通性が劣る程度等を総合的に勘案して市場性修正を行った。

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

地価公示価格（葛飾－22）

所 在：葛飾区四つ木4丁目128番2、「四つ木4－4－4」

価 格：320,000 円／㎡

位 置：「四つ木」駅の北方道路距離約 900 mに位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：122 ㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南西 7 m 区道

用 途 指 定 等：準工業地域（建蔽率 60 %，容積率 200 %）、準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅、アパート、工場等が混在する住宅地域

第7 附属資料

位置図

土地建物位置関係図

公図写

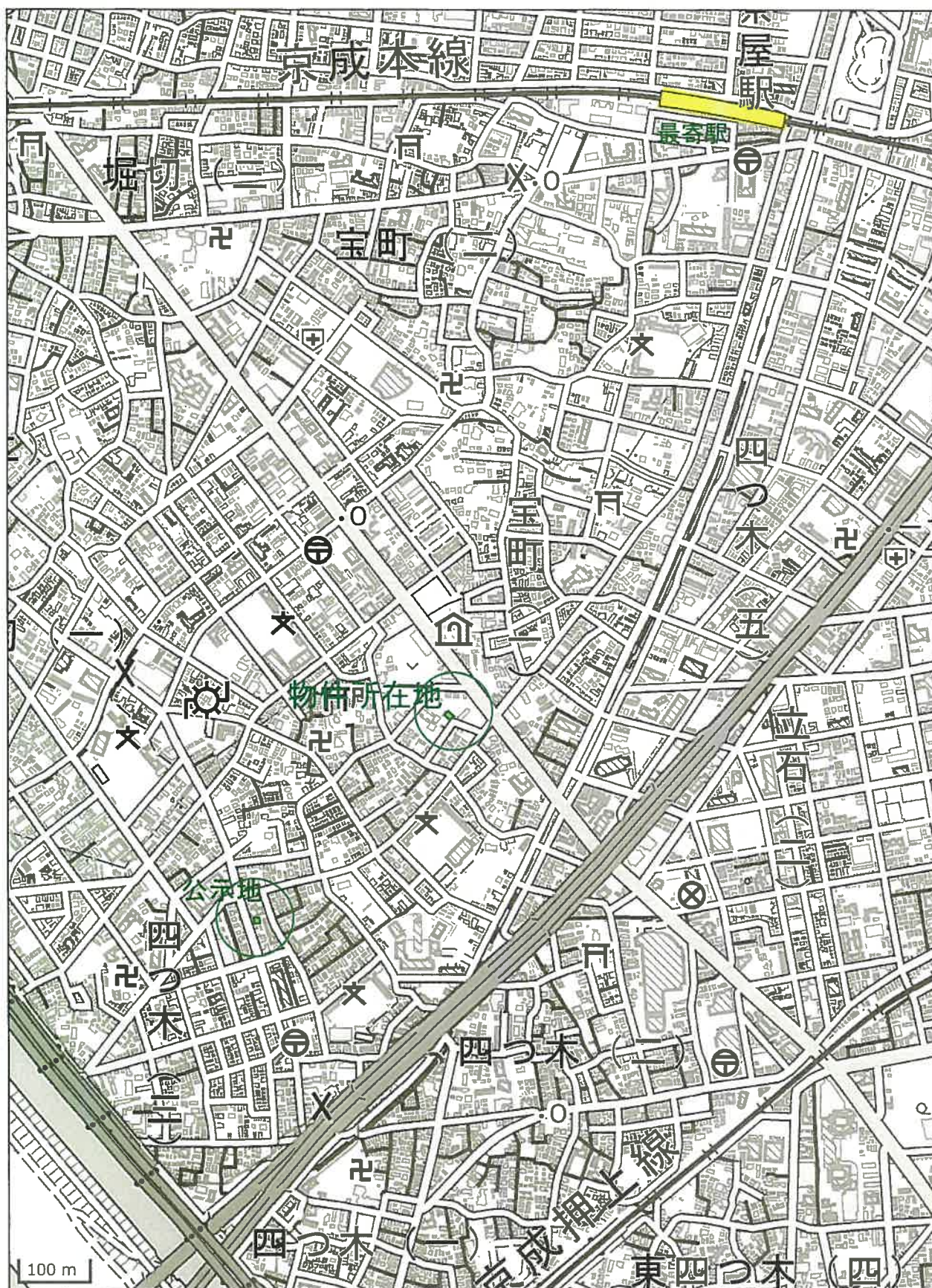
建物図面・各階平面図写

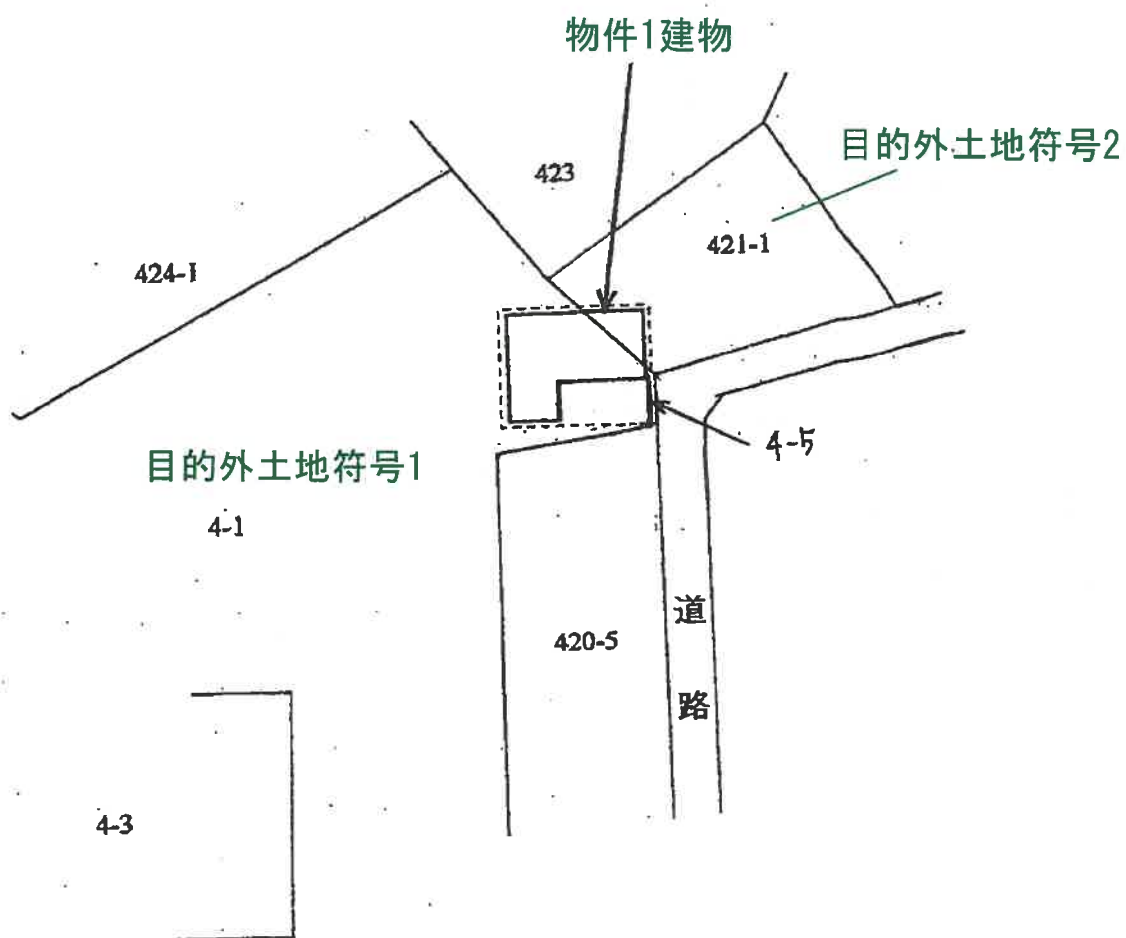
以 上

令和 7 年 9 月 12 日

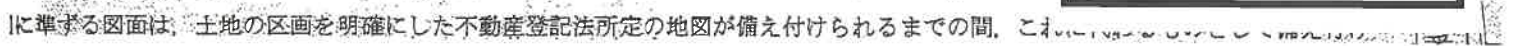
評価人 不動産鑑定士

竹迫 裕美子 ㊞





土地建物位置関係図



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。
(東京法務局城北出張所管轄)
令和7年1月20日 東京法務局台東出張所

面 區 藝 建

本図はA3版をA4版に縮小

平成 式〇年参月参七日 登臨

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

縮尺 1/250

氏名

糖尺

地图整理号: H07717