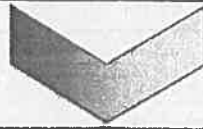


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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は、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12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 8年 1月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 8年 1月29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 8年 1月22日 午前 9時20分から 令和 8年 1月26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12月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	5,530,000 4,424,000	一括	1,106,000	32,297	6,920
1	70,000				
2	920,000				
3	40,000				
4	410,000				
5	4,090,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 葛飾区新小岩三丁目 |
| | 地 | 番 | 1737番14 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6.44平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| 2 | 所 | 在 | 葛飾区新小岩三丁目 |
| | 地 | 番 | 1737番16 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 35.35平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 葛飾区新小岩三丁目 |
| | 地 | 番 | 1737番17 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4.09平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| 4 | 所 | 在 | 葛飾区新小岩三丁目 |
| | 地 | 番 | 1738番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 15.91平方メートル |



物 件 目 録

5 所 在 葛飾区新小岩三丁目1737番地16、1738番地
3

家屋 番号 1737番16

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 33.12平方メートル
2階 28.98平方メートル
3階 13.24平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺3階建(ただし、一部損壊)

床 面 積 1階 約20平方メートル(損壊部分あり)
2階 約15平方メートル(損壊部分あり)
3階 約0平方メートル(3階は基本的に全部損壊)



物 件 明 細 書

令和 7年11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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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

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登載されています。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 葛飾区新小岩三丁目
地 番 1737番14
地 目 宅地
地 積 6.44平方メートル

(現況)

- 地 目 公衆用道路

- 2 所 在 葛飾区新小岩三丁目
地 番 1737番16
地 目 宅地
地 積 35.35平方メートル

- 3 所 在 葛飾区新小岩三丁目
地 番 1737番17
地 目 宅地
地 積 4.09平方メートル

(現況)

- 地 目 公衆用道路

- 4 所 在 葛飾区新小岩三丁目
地 番 1738番3
地 目 宅地
地 積 15.91平方メートル



物 件 目 録

5 所 在 葛飾区新小岩三丁目1737番地16、1738番地
3

家屋 番号 1737番16

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 33.12平方メートル
2階 28.98平方メートル
3階 13.24平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺3階建 (ただし、一部損壊)

床 面 積 1階 約20平方メートル (損壊部分あり)
2階 約15平方メートル (損壊部分あり)
3階 約0平方メートル (3階は基本的に全部損壊)

令和7年(ヌ)第187号
令和7年9月19日受理
令和7年10月27日提出
(評価人 石川茂夫)

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 葛飾区新小岩三丁目
地 番 1737番14
地 目 宅地
地 積 6.44平方メートル
- 2 所 在 葛飾区新小岩三丁目
地 番 1737番16
地 目 宅地
地 積 35.35平方メートル
- 3 所 在 葛飾区新小岩三丁目
地 番 1737番17
地 目 宅地
地 積 4.09平方メートル
- 4 所 在 葛飾区新小岩三丁目
地 番 1738番3
地 目 宅地
地 積 15.91平方メートル
- 5 所 在 葛飾区新小岩三丁目1737番地16、1738番地3
家屋 番号 1737番16
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積	1階	33.12平方メートル
	2階	28.98平方メートル
	3階	13.24平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	葛飾区新小岩三丁目29番2号
土地	物件1～4
現況地目	■宅地（物件2、4） ■公衆用道路（物件1、3）
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	■土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件2、4の土地に下記建物を所有し占有している。物件1、3の土地は道路として使用されている。 ☐ 「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5
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：木造スレート葺3階建（ただし、一部損壊） ☒ 床面積：1階 約20㎡（損壊部分あり） 2階 約15㎡（損壊部分あり） 3階 約0㎡（3階は基本的に全部損壊）
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
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 ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号
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
(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
B (所有者の友人)	私は、本件物件の所有者であるAの友人です。Aは所用のために、私が頼まれて本件の調査に立ち会います。本件建物は、屋根の一部が落ちているなど、半分程度が壊れてしまっている状況です。私がAから聞いた話によると、Aは平成14年に本件物件を購入したのですが、本件建物にはもともと傷みがあったのを2、3年程度経った後に気が付いたようで、その後、台風や大雨などで雨漏りなどの傷みが広がっていったとのこと。そして、5、6年前に屋根の一部が落ちて、本件建物の半分程度が壊れてしまったとのこと。Aはその後本件建物に住んでいたのですが、本年（令和7）年1月ぐらいに現在の住所に引っ越したのです。現在は、Aが本件建物を空き家として管理していますが、室内には従前にAが使用していた動産類やゴミ類がかなりあり、ゴミ屋敷のような状態になってしまっています。Aから回答書を預かったので、これを提出します。（令和7年10月3日面接聴取） 本件建物で火災（ボヤ）があったことは聞いています。詳しいことは分かりませんが、早くに消火できたようです。Aは、日中は仕事のために電話には出られないと思います。（令和7年10月23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
(4 枚目)

執行官の意見

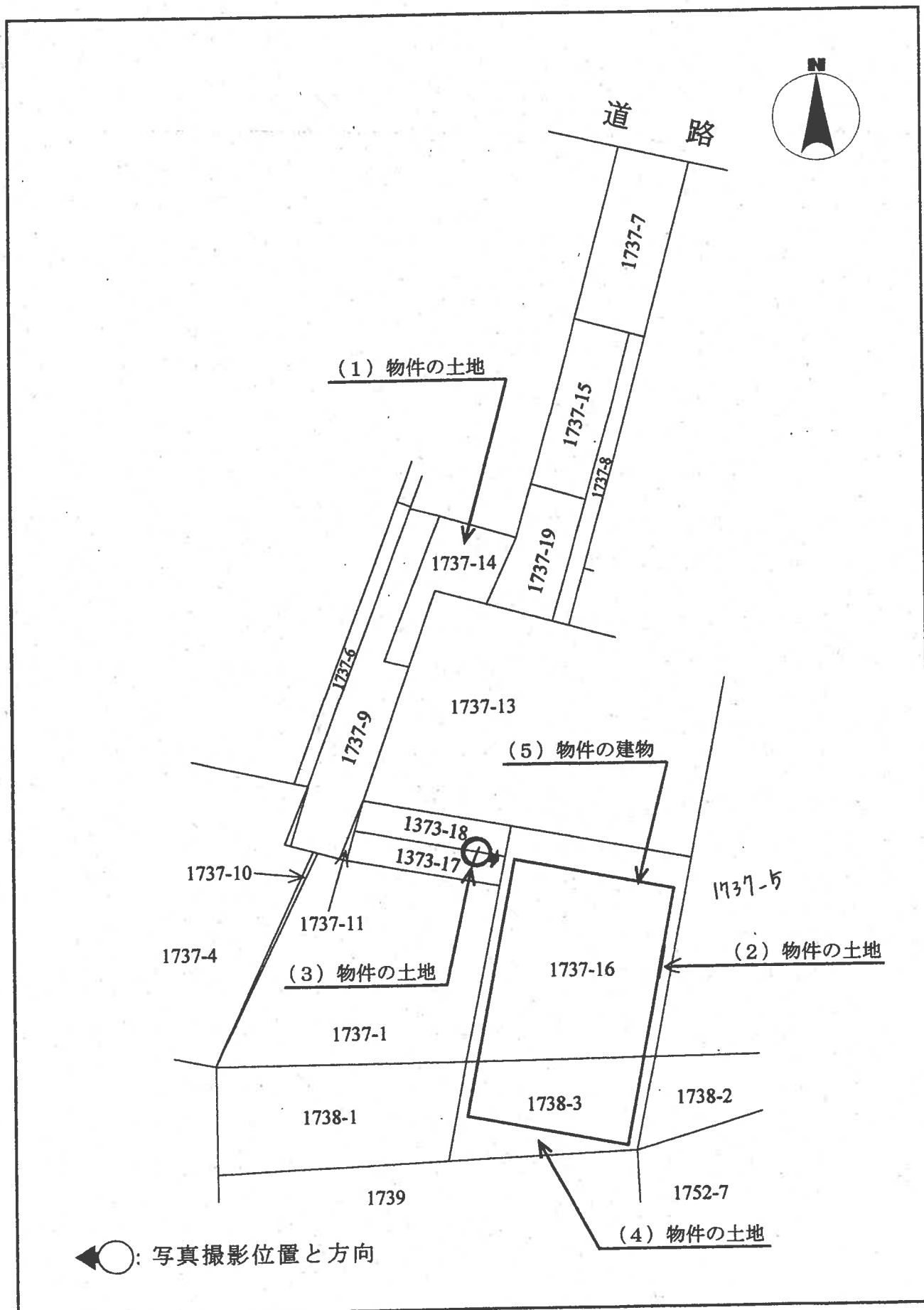
- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物については、その南側部分が1階の天井、2階の床と天井、3階の床と天井及び屋根部分がほぼすべて抜け落ちてしまっている状態である。すなわち、南側部分は外壁部分を除いてほぼすべて損壊しているものと考えられる（建物間取図、写真6から10までを参照。）。立入調査においては、1階の現存部分に立ち入ったが、2階以上においては、1階から2階への階段を上った場所付近までしか行けなかった（そこから3階への階段方向に行こうとすると床が抜け落ちそうになったため。写真10によれば、3階の階段を上った場所付近は抜け落ちてはいないが、現実的に3階には行けない状況であることなどから、3階全部を損壊状態であると扱うものである。2階の和室についても、危ないと思われるので、そこから見たのみで立ち入ってはいない。1階の損壊部分へもドアが開かない状態であったので立ち入ってはいない。）。その場所から見える範囲でしか確認はできなかったが、その場所から南側部分については、上は空が見える状態（写真6、7）であり、下は1階の床部分が見える状態（写真8、9、ただし、ゴミ類や損壊した残骸が積み上がっている状況。）。であった。外壁部分はかなり残っているように見受けられたが、一部は損壊している可能性がある。
本件建物のその他の部分（現存部分）について、1階及び2階の全体につきゴミ類などが堆積している状態であったし、1階のダイニングキッチン（DK）部分には火災の跡のような黒ずみ等が天井部分などに見られた。
このような状態であるので、見えない部分も含め建物全体にかなり劣化等が生じているものと思われる（現存部分と破損部分の間の壁等にも変形や破損などが生じている）し、今後も日々劣化や破損が広がっていくものと考えられる。
- 3 評価人の調査によれば、本件建物の敷地（物件2、4）が接面する道路は建築基準法上の道路ではないとのこと、また、評価人が近隣住民から聴取した話によれば、コロナ禍の2、3年程度前に本件建物の1階を火元とするボヤが発生したとのこと（評価書参照）。所有者（A）に複数回電話を掛けたが電話にはでなかった。
- 4 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（Aの回答書）及び現場の状況等から、3枚目のとおり所有者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9月25日 9:50-10:00	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9月26日	当庁	所有者に対し占有関係照会書送付（郵送）
令和7年10月3日 10:00-10:15	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、Bに面接聴取
令和7年10月23日	当庁	Bに電話聴取
(特記事項) ■ 令和7年10月3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
(6 枚目)

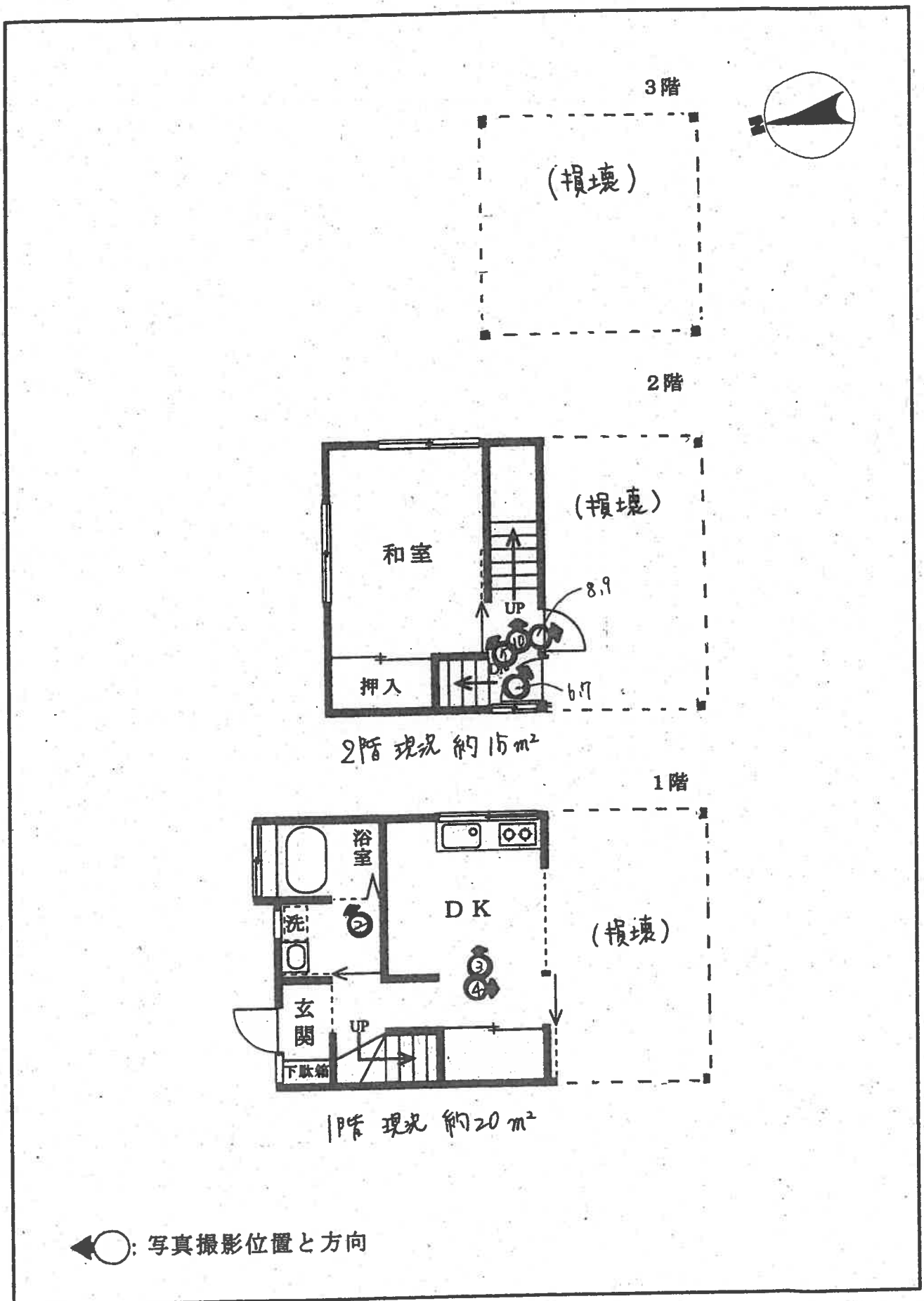
土地建物位置関係図

令和7年(又)第187号



建物間取図

令和7年(又)第187号



1



2



3



(9 枚目)

4



5



6

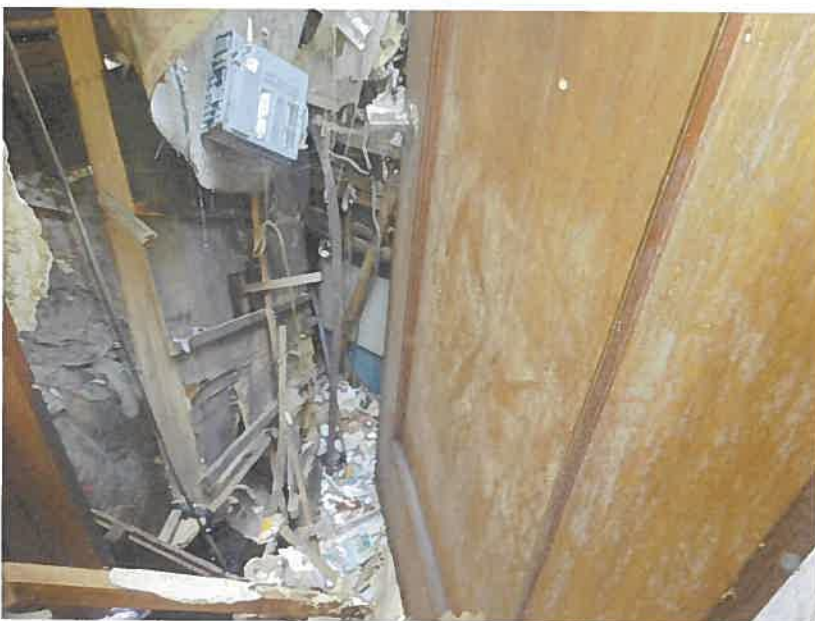


(10 枚目)

7



8



9



10



令和7年（ヌ）第187号

令和7年10月3日 現地調査

令和7年10月24日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 石川 茂夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,530,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 70,000円
物件2（土地）	金 920,000円
物件3（土地）	金 40,000円
物件4（土地）	金 410,000円
物件5（建物）	金 4,090,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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2、4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 : 公衆用道路
2			
3			地 目 : 公衆用道路
4			
5			住 居 表 示 : 葛飾区新小岩3-29-2 構 造 : 木造スレート葺3階建 (但し一部損壊) 床 面 積 : 1階 約20㎡ (損壊部分あり) 2階 約15㎡ (損壊部分あり) (3階は基本的に全部損壊)
番号	特 記 事 項		
5	後述の通り本件建物（物件5）の敷地（物件2、4）は、建築基準法上の道路に接面しておらず、適法に建物を再建築することはできないと判定されるが、物件5は過去の台風等による屋根の破損により建物の南側が損壊している状態であり、また火災（ボヤ）及び風雨等により、残存部分の状況も劣化・破損が進行している状態であり、修繕の上継続利用することは困難な状態にあると判定される点に留意を要する。		

※ 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 | 葛飾区新小岩三丁目 |
| | 地 番 | 1737番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 葛飾区新小岩三丁目 |
| | 地 番 | 1737番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 35.35平方メートル |
| 3 | 所 在 | 葛飾区新小岩三丁目 |
| | 地 番 | 1737番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4.09平方メートル |
| 4 | 所 在 | 葛飾区新小岩三丁目 |
| | 地 番 | 1738番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 15.91平方メートル |
| 5 | 所 在 | 葛飾区新小岩三丁目1737番地16、1738番地3 |
| | 家屋 番号 | 1737番16 |
| | 種 類 | 居宅 |

物 件 目 録

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積	1階	33.12平方メートル
	2階	28.98平方メートル
	3階	13.24平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 土地の概況及び利用状況等(物件2、4)

位 置 ・ 交 通	JR総武線「新小岩」駅の南東方約950m（道路距離、徒歩約12分）程度の地点、葛飾区新小岩3丁目29番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅等が混在する街路条件のやや劣る住宅地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% (指定) 200% (指定) 準防火地域 第2種高度地区、日影規制(4h/2.5h、4m)等
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行 地 勢 そ の 他	35.35㎡ (物件2) 15.91㎡ (物件4) 51.26㎡ 合計 やや台形 西側間口約1.8m、奥行(東西)約5.5m ほぼ平坦 下記私道の一番奥に位置する。(その他下記「特記事項」参照)
接面道路の状況等	西側で幅員約1.8m～約2m程度の私道(建築基準法上の道路ではない)にほぼ等高に接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	物件5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建物図面・各階平面図写のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 下 水 道	あり あり 不明(私道のため台帳調査できなかった。) ※前面道路の本管の有無を基準として、本管が有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。
特 記 事 項	・葛飾区水害ハザードマップによれば、洪水等による浸水想定区域にある。 ・上記私道は建築基準法上の道路ではなく、従って当該私道のみ面接面する物件2及び4上において適法に建物を建築するためには、当該私道が建築基準法上の道路に認定される必要がある。しかしながらこの点につき葛飾区役所に確認したところ、本件私道を建築基準法上の道路としての許可を取得するためには、本件私道に接面する関係者全員の同意を取得する必要があるとのことであり、関係する人数やこれまで道路化できなかった事実等を鑑みると、当該私道が建築基準法上の道路としての許可を取得できる可能性は低いものと判定された。加えて、本件土地を住宅の敷地以外に利用するとしても、当該私道の幅員や位置等を鑑みると、有効利用することは難しいと判定される点についても留意を要する。	

1-2 土地の概況及び利用状況等(物件1)

画 地 条 件	地積 : 6.44m ² 形状 : 不整形 地勢 : 概ね平坦
土地の利用状況等	公衆用道路（前記西側私道）の一部として利用されている。
特 記 事 項	当該公衆用道路（前記西側私道）は、北端で幅員約5.7mの区道に接面している。

1-3 土地の概況及び利用状況等(物件3)

画 地 条 件	地積 : 4.09m ² 形状 : 長方形 地勢 : 概ね平坦
土地の利用状況等	公衆用道路（前記西側私道）の一部として利用されている。
特 記 事 項	当該公衆用道路（前記西側私道）は、北端で幅員約5.7mの区道に接面している。

2 建物の概況及び利用状況(物件5)

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5年6月15日新築 約32年 経済的耐用年数を超過していると判定される。
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造スレート葺3階建（但し一部損壊） 吹付 ビニールクロス等 ビニールクロス、板張り等（正確には不明） CF、畳等（正確には不明） キッチン、浴室、洗面、トイレ等 下記の通りの状態で、ほぼ1階部分しか確認できず、また1階の床には多くのゴミが堆積していたので、詳細な仕様は判定困難であった。
床面積（現況）	1階 2階 3階 延	約20㎡ 約15㎡ 基本的に全部損壊 約35㎡ ※本件建物の現況は、南側部分が1階の天井、2階の床と天井、3階の床と天井及び屋根部分がほぼ抜け落ちている状態で、南側部分は外壁を除いてほぼ損壊していると判定された。但し外壁についても一部損壊している可能性がある。
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 1DK（残存北側部分）
品 等	下位	
保守管理の状況	築後約32年経過していることに加えて、現地調査立会者（所有者の友人とのこと）によれば過去の台風や大雨等により屋根が破損し傷みが広がり、5、6年前に屋根の一部が落ちて、本件建物の南側半分程度が壊れてしまったとのこと。また近隣住民の話によればコロナ禍の2～3年程度前に1階を火元とするボヤが発生したとのことであり、ダイニングキッチンには黒ずみが認められた。残存している北側部分についても多くのゴミが堆積しており、風雨によって内部の天井、壁や床の劣化・破損が進行している状態である等、保守管理の状況は極めて劣る。	
建物の利用状況	現状空家状態であり、所有者による自己占有と判定した。	
特 記 事 項	前記の通り、本件建物敷地（物件2、4）が西側で接面する私道は建築基準法上の道路ではなく、今後も道路認定される可能性は低いものと判定されるところ、物件5建物が修繕可能な状態であれば適切な修繕等を行って継続利用する方法も考えられたが、本件建物は上記の通りであり、修繕の上継続利用することは困難な状態にあると判定される点に留意を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2、4（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 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
2	413,000	× 0.50	× 35.35	× 0.90	= 6,570,000
4			× 15.91		= 2,960,000

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、北側に存する幅員約5.7mの区道沿いに想定した。

地価公示 葛飾-23

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $492,000 \text{ 円/㎡} \times 105 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 125 = 413,000 \text{ 円/㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

時点修正：公示価格等の価格時点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、標準的画地で補正なし。

地域格差：公示地等の地域は、街路、交通接近、環境、行政的条件で優ることを考慮した。

イ 個別格差：幅員約1.8m～約2mの私道の一番奥に存する土地であること、また接面する私道は現状建築基準法上の道路ではないこと等を総合的に勘案した。

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 10.0 % と判定した。

(適法に再建築することが不可と判定される土地上に既存建物がある場合は、通常「建付減価」が生じているとは判定しないが、本件は建物の状態等を考慮して上記の通り計上した。)

② 物件1、3（土地）

目的土地は公衆用道路として利用されているので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	更地価格	地 積 (㎡)	価値率	土地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア			
1	413,000	× 6.44	× 0.05	= 130,000
3		× 4.09		= 80,000

ア 標準画地価格：上記①より

イ 地 積：登記数量による。

ウ 価値率：公衆用道路であることを考慮し、価値率を上記のとおり判定した。

③ 物件5（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	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
5	172,000	×約35	× 0.025	= 150,000

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：現況数量による。

ウ 現価率

- ・ 残価率 5% 、 観察減価 50%減 （前記建物の状況等を考慮）
- ・ 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0.025と査定した。

$$\text{現価率} = \text{残価率 } 5\% \times (1 - 0.50) = 0.025$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ウ
2	6,570,000	× 0.75	法定地上権	= 4,930,000
4	2,960,000	× 0.75	法定地上権	= 2,220,000
合計				7,150,000

ア 建付地価格：前記1①

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、上記のとおり判定した。

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	その他の 控除(敷金 等) (円) カ	評価額 (円) キ
1	130,000			× 0.7	× 0.8		= 70,000
2	(6,570,000	－ 4,930,000)		× 0.7	× 0.8		= 920,000
3	80,000			× 0.7	× 0.8		= 40,000
4	(2,960,000	－ 2,220,000)		× 0.7	× 0.8		= 410,000
5	(150,000	＋ 7,150,000)	× 1.00	× 0.7	× 0.8		= 4,090,000
一括価格 (合計)							5,530,000

ア 基礎となる価格：前記1①～③

イ 土地利用権等価格：前記2①

ウ 占有減価修正：本件は不要と判定した。

エ 市場性修正：一般に適法に再建築できないと判定される土地上に既存建物が存する場合は、修繕等の上、既存建物を継続利用する前提で相応の市場価値を認め得るが、本件の場合は既存建物（物件5）の状態が非常に悪く、修繕の上継続利用することが困難と判定されること等を考慮して、上記の通り私道部分（物件1、3）も含めて全体に市場性減価を反映した。

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。

カ その他の控除（敷金等）：本件は不要と判定した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (葛飾-23)

所 在 : 葛飾区新小岩3丁目1079番3 「新小岩3-5-1」

価 格 : 492,000 円/㎡

位 置 : 「新小岩」駅、道路距離約630m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 98㎡

供給処理施設 : ガス・水道・下水

接 面 街 路 : 西側 6.4m 区道

用途指定等 : 第一種住居地域, (建ぺい率60%, 容積率300%), 準防火地域等

地域の概要 : 住宅、共同住宅、事務所等が混在する住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

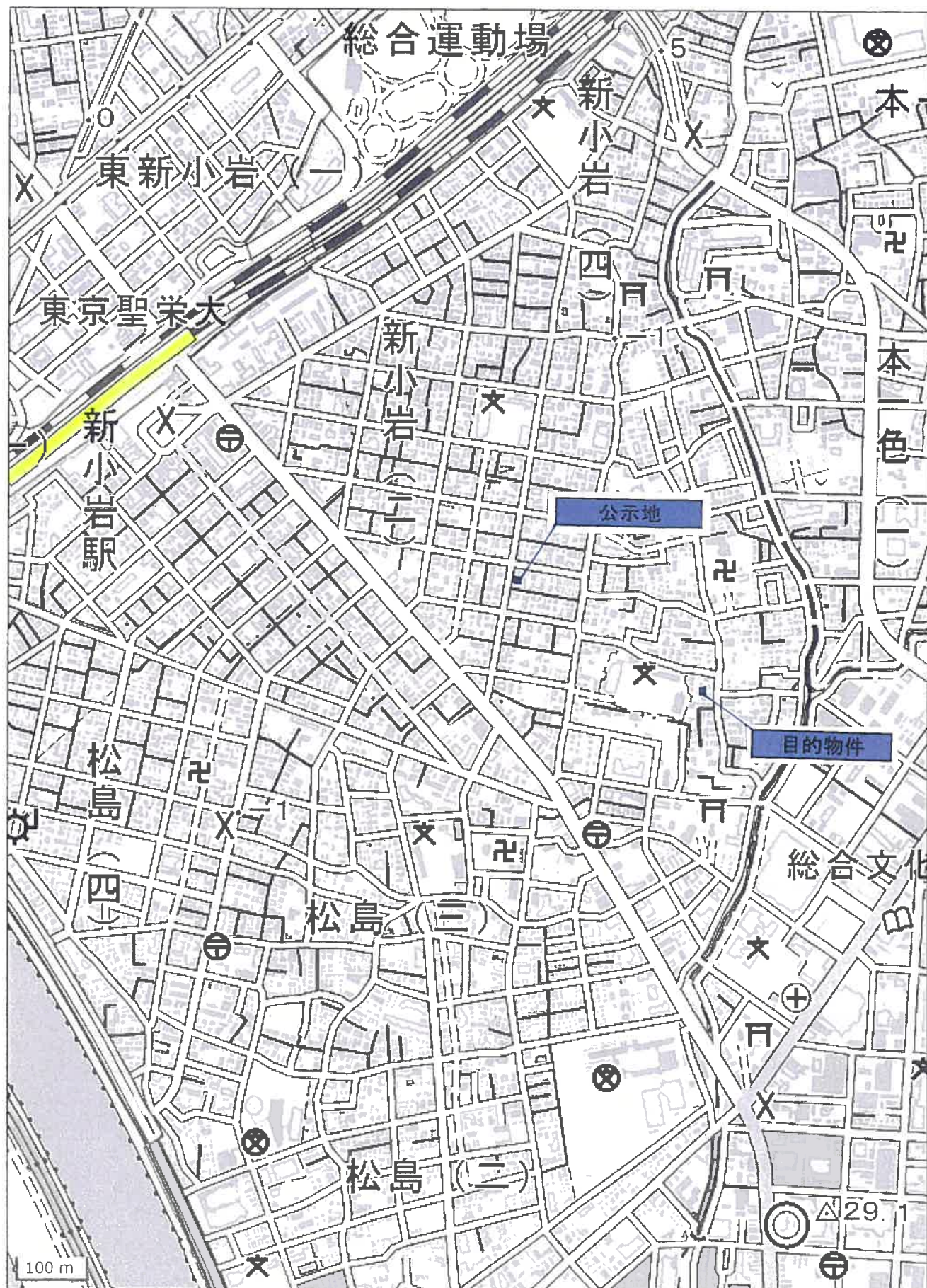
建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年10月24日

評価人 不動産鑑定士

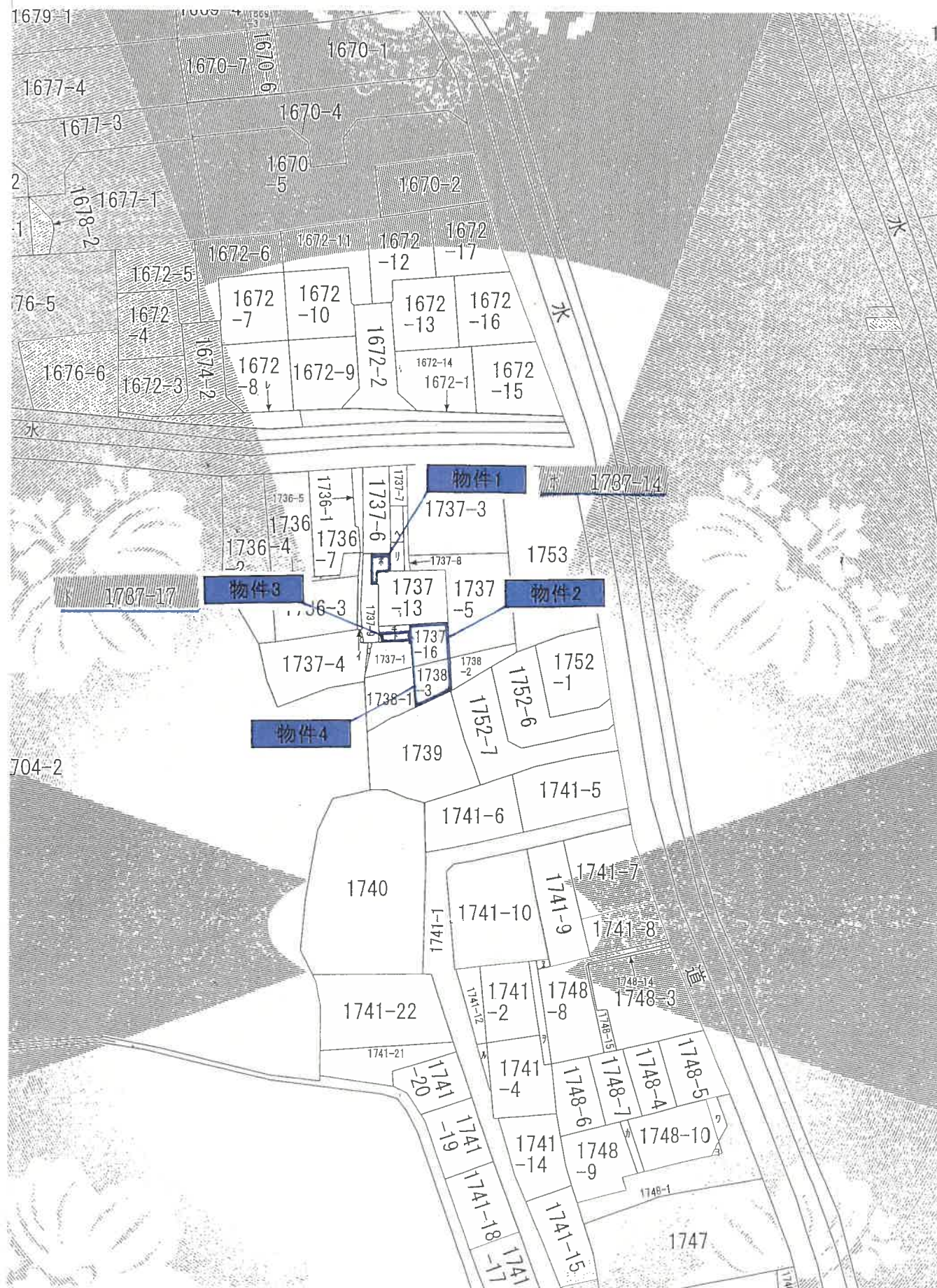
石川 茂夫



位置図

国土地理院 地理院地図





物件1

地積測量図

前1737-14

番 1737-14-19

土地の所在 東京都豊島区新小岩三丁目

縮尺 1/100

申請人

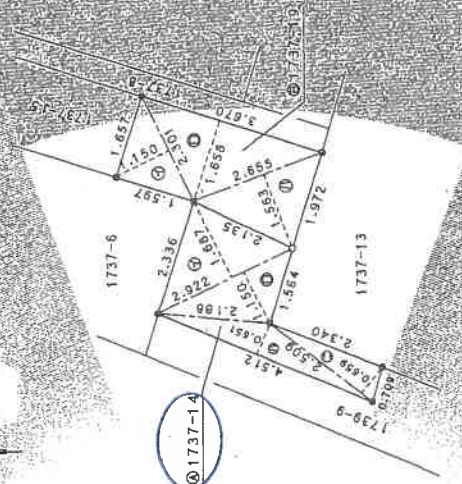
618659

製作者

地積計算書

地番	①1737-14	底辺	高さ	積
イ		2.922	1.687	4.929414
ロ		2.922	1.150	3.360300
ハ		4.512	0.651	2.937312
ニ		2.509	0.659	1.653431
		積	積	12.880457
		面	積	6.4402285
		地	積	6.44 m²

地番	①1737-19			
符号	底辺	高さ	積	積
イ	2.301	1.150	2.646150	
ロ	3.670	1.658	6.084860	
ハ	2.655	1.563	4.149765	
		積	12.880775	
		面	6.4403875	
		地	6.44 m ²	



平成5年 豊島区 八日町

田 コノクニ-1 持主

これは図面に記録されている内容の証明となる。 (東京法務局城北出張所管理)

令和7年5月20日

東京法務局城北出張所

登記官

地積測量図(写)

※A3をA4に縮小しています※

插入 1/250

人

618658

者製作

中国标准分类号: M523.76

登記年月日：平成5年1月18日

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5月20日

東京法務局借出所

地積測量図(写)

※A3をA4に縮小しています※

圖 量測積地

地 址 1737-1
番 号 -16-17(-18)

七地の所在
東京都葛飾区新小岩三丁目

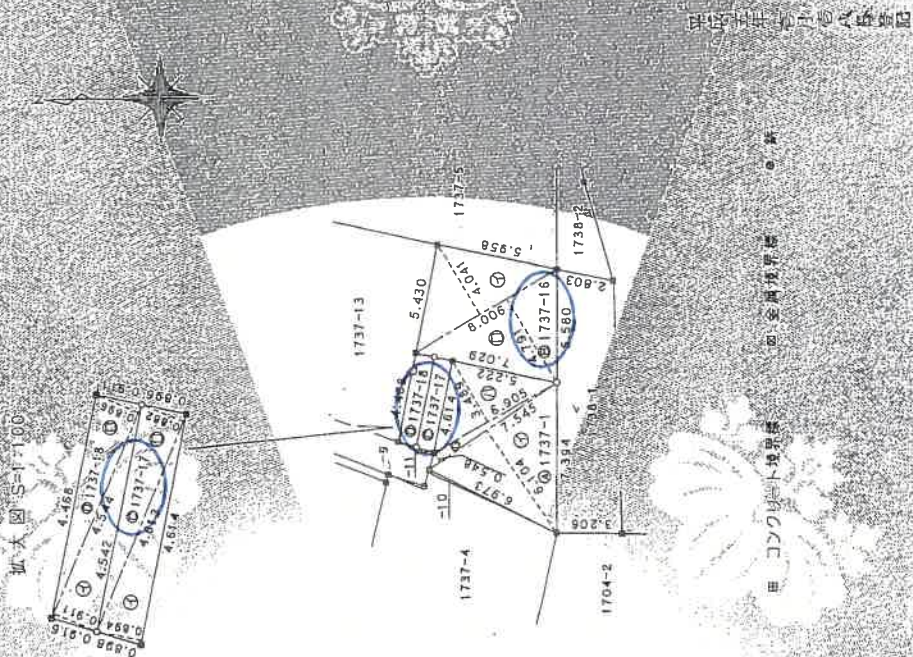
地積計算書

地号	面	积	高	宽	倍	面	积
1073-7	7.545	6.104	46.0548800				
1073-8	7.545	6.104	41.1346600				
1073-9	6.905	3.489	24.091545				
1073-10			74.280895				
1073-11			37.1404425				
1073-12			37.14 m ²				

地番	①1737046	坪	面	積
符号	イ	8.900	4.041	32.352246
□		8.006	4.791	38.356746
			坪	70.708992
			面	35.3544960
			積	35.35 m ²

地番	底	面	積
①1737-17	底	面	積
イ	4.614	0.884	4.124916
ロ	4.613	0.882	4.068666
		底	面
		積	8.193582
		底	面
		積	4.0967910
		底	面
		積	4.09 m ²

和音	1737-18				
仲安	5	迎	席	さ	
	4.544			0.911	4.139584
	4.544			0.896	4.071424
			席	面	席
				8.211	0.083
				4.105	0.420
			席		席
				4.105	0.420



コンクリート境界壁 ④ 金属境界壁 ⑤ 新

登記年月日：平成5年1月18日

これは図面に記録されている内容を証明し、書面である
(東京法務局城北出張所管轄)
令和7年5月20日 東京法務局港出張所

令和7年5月20日 東京法務局港出渡所

圖 量 測 積 地

前 1738-1

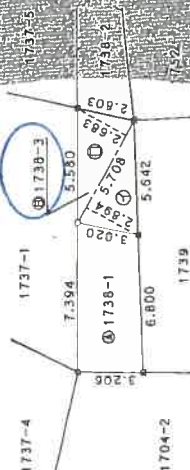
1738-1-3 番

十世の所在
東京都葛飾区新小岩三丁目

地積算書

地番	⑨	738	9	底辺	高さ	倍面積
イ	5.708	2.894				16.518952
ロ	5.708	2.683				15.314564
						31.833516
						15.9167580
						15.9167580

地 址	番 号	④ 1 7 3 8 - 1
公 司	簿 号	25.7437775
合 計	面 積	15.9167580
残 地	面 積	9.8270195
地 積	面 積	9.82 m ²



田・コンクリート境界線

平成五年五月二十八日登記

和歌作

申請人

1998.67

地積測量図(写)

※A3をA4に縮小しています※

物件5

平成5年5月20日 登記

建物図面

1737-16

高師区新小岩三丁目1737番地16

1737-16

高師区新小岩三丁目1737番地16

各階平面図

1階



求積表
7.28 x 4.55 = 33.1240
床面積
33.12㎡

2階



求積表
6.37 x 4.55 = 28.9835
床面積
28.98㎡

3階



求積表
3.64 x 3.64 = 13.2496
床面積
13.25㎡



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/25

作製者

79966F

1737-16

登記年月日 平成5年5月20日

これは図面に記載されている内容を証明する書類である。

(東京法務局城北出張所所蔵)

令和7年5月20日

東京法務局城北出張所

建物図面・各階平面図(写)

※A3をA4に縮小しています※

地図整理番号: K52379