

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12月24日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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。	



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）
1～3	14,620,000 11,696,000	一括	2,924,000	88,487	18,961
1	3,340,000				
2	40,000				
3	11,240,000				



物 件 目 録

1 所 在 葛飾区東水元六丁目
地 番 1651 番 15
地 目 宅地
地 積 104.66 平方メートル

所有者 A

2 所 在 葛飾区東水元六丁目
地 番 1651 番 7
地 目 公衆用道路
地 積 135 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

3 所 在 葛飾区東水元六丁目 1651 番地 15
家屋 番号 1651 番 15
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 39.74 平方メートル
2 階 39.74 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年11月13日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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3】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和7年11月16日まで

賃 料 月額90,000円

賃料前払 なし

敷 金 90,000円

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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。



物 件 目 録

1 所 在 葛飾区東水元六丁目
地 番 1651番15
地 目 宅地
地 積 104.66平方メートル

所有者 A

2 所 在 葛飾区東水元六丁目
地 番 1651番7
地 目 公衆用道路
地 積 135平方メートル

共有者 A 持分9分の1

3 所 在 葛飾区東水元六丁目1651番地15
家屋 番号 1651番15
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 39.74平方メートル
2階 39.74平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第276号
令和7年7月30日受理
令和7年9月1日提出
(評価人 神川清)

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 葛飾区東水元六丁目
地 番 1651番15
地 目 宅地
地 積 104.66平方メートル

所有者 A

2 所 在 葛飾区東水元六丁目
地 番 1651番7
地 目 公衆用道路
地 積 135平方メートル

共有者 A 持分9分の1

3 所 在 葛飾区東水元六丁目1651番地15
家屋 番号 1651番15
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 39.74平方メートル
2階 39.74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	葛飾区東水元六丁目2番9号		
土地	物件1、2		
現況地目	■宅地（物件1） ■公衆用道路（物件2）		
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1の土地に下記建物を所有し占有している。物件2の土地は道路として利用されている。 ☐ 「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3		
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：		
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		
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 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)

占有者及び占有権原 (物件3 関係)		
占有範囲	全部	
占有者	B	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (占有者))) の陳述／■提示文書 (契約書) の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和3年11月17日	
最初の 契約等	契約日	令和3年11月17日
	期間	令和3年11月17日から ■令和5年11月16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	
現在の 契約等	期間	令和5年11月17日から ■令和7年11月16日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金90,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ■ある (■敷金90,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	その他は、4、5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	

(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
占有者の同居者	私は本件建物の借主であるBと同居している者です。本件建物の室内について、全体的に壁等にキズなどがついていますが、これはペットがつけたものです。現在は室内で猫を3匹飼っています。しかし、以前は室内で猫を33匹と犬を2匹飼っていたので、このように全体的にキズなどがついてしまったものです。
B (占有者)	本件建物は、私が賃借して同居者とともに居住しています。私は本件物件の前所有者であり、以前から本件建物に居住していたのですが、本件物件を売却し、そのまま賃借して居住し続けている（リースバック）ものです。 本件建物の賃貸借契約書の原本が二通ありますので、これを提示します。いずれも、私が本件物件を売却した日である令和3年11月17日（所有権移転日）から2年間の賃貸借契約書になっていますが、一方は私が本件物件を売却した相手である株式会社開運不動産が賃貸人になっているもので、もう一方が現在の所有者（A）が賃貸人になっているものです。株式会社開運不動産がAに同日に本件物件を転売したようです。この契約書はいずれも株式会社開運不動産の方で手続を行ったものであり、私はAとは会っていません。賃貸借契約の内容は、その契約書（二通の契約書は賃貸人以外は同一）及び回答書のとおりです。更新契約書は作成していませんが、同一内容で更新されています（自動更新）。（以上、令和7年8月20日面接聴取）
A (所有者)	私は本件物件の所有者です。本件建物はBに貸しており、その関係を回答書に記載し提出しましたが、契約書が手元にないので、内容が正確かどうかは分かりません。契約開始日は、インターネットで賃料保証会社の保証開始日が分かったので、その日を書いたもので、実際の契約開始日とは違うかもしれません。Bは以前の所有者であり、そのままリースバックで賃借して居住するということは聞いていましたので、所有権移転日が契約開始日になっているのかもしれませんが、私は株式会社開運不動産とやり取りをしていたもので、手続関係等はすべて同社が行ったものです。本件物件を私が購入したのですが、私の契約の相手方（売主）は、株式会社開運不動産になります（登記は中間省略がなされたものと考えられる）。株式会社開運不動産は社名が変わったようですが、この賃貸借契約の管理も同社が行っています。更新契約が一度されたことは聞いていますが、敷金に関しては契約書が手元にないのでよく分かりません。
C (申立債権者の従業員)	私は本件の申立債権者であるリサRT債権回収株式会社（旧商号：オリックス債権回収株式会社）の従業員です。本件の抵当権設定登記（令和3年11月17日）時における融資の目的は、自己居住用物件の購入資金になります。当時の本件建物の占有関係等については、特段の情報は有していません。（以上、令和7年8月27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 本件建物の室内については、各部屋や廊下などの壁等にペットによるキズなどがかなりついている状態であった（4枚目参照）。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出等の文書及び現場の状況等から、3枚目のとおりBが賃借して占有しているものと認めた（参考事項等は4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
(5 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8月8日 11:45-11:55	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8月12日	当庁	所有者に占有関係照会書送付（郵送）
令和7年8月20日 13:05-13:25	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、占有者及びその同居者に面接聴取
令和7年8月27日	当庁	所有者及び申立債権者の従業員に電話聴取

(特記事項)

■ 令和7年8月20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。

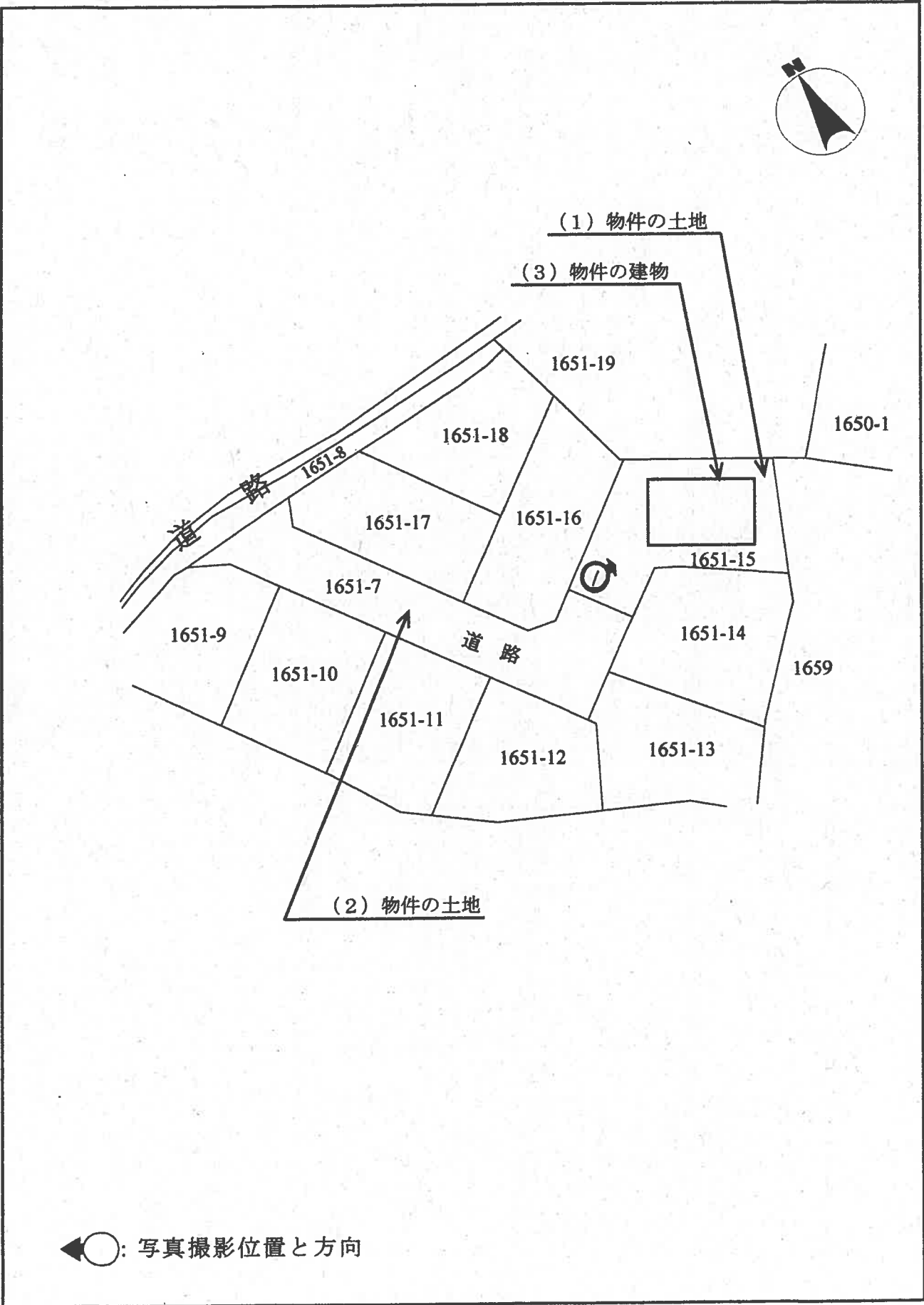
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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(ケ)第276号

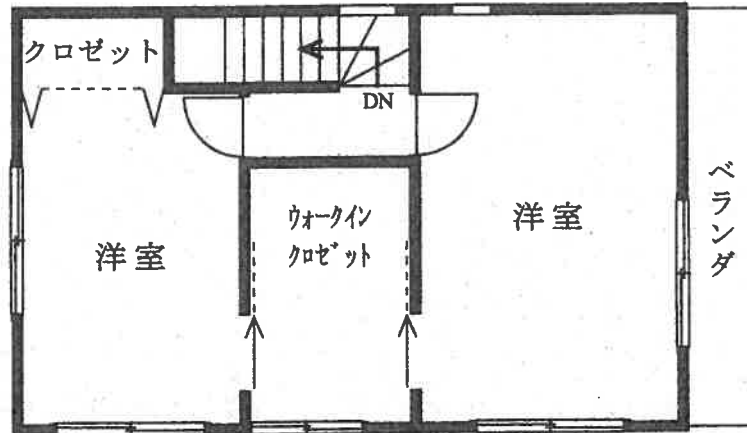


建物間取図

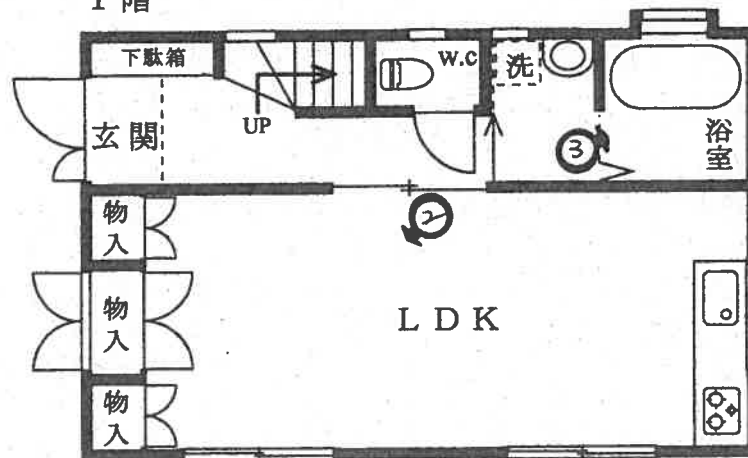
令和7年(ケ)第276号



2 階



1 階



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(9 枚目)

令和7年（ケ）第276号
令和7年8月20日現地調査
令和7年9月8日評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 神 川 清

第 1 評価額

一括価額（合計）	
金 14,620,000円	
内 訳 価 格	
物件 1（土地）	金 3,340,000円
物件 2（土地）	金 40,000円
物件 3（建物）	金 11,240,000円

- 1 一括価格は、物件 1 から 3 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 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 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		
2	次頁物件目録記載のとおり		
3	次頁物件目録記載のとおり		住居表示：葛飾区東水元6－2－9
番号	特 記 事 項		
	なし		

* 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 葛飾区東水元六丁目
地 番 1651番15
地 目 宅地
地 積 104.66平方メートル

所有者 A

2 所 在 葛飾区東水元六丁目
地 番 1651番7
地 目 公衆用道路
地 積 135平方メートル

共有者 A 持分9分の1

3 所 在 葛飾区東水元六丁目1651番地15
家屋 番号 1651番15
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 39.74平方メートル
2階 39.74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	鉄道：つくばエクスプレス線「八潮」駅南東方約3.0km(徒歩約38分) JR常磐線「金町」駅北方約3.1km(徒歩約39分) *同駅の100mほど南に京成電鉄金町線「京成金町」駅がある。 バス：八潮駅行き「水元五丁目」バス停東方約260m(徒歩約4分) 金町駅行き「水元五丁目」バス停東方約200m(徒歩約3分) (距離は道路距離、附属資料「位置図」参照) 駅はわずかに八潮駅に近いが、この距離では駅まではバス利用となる。水元五丁目バス停発の本数は、日中では1時間当たり金町駅行きが6本、八潮駅行きは2本なので、実質的な最寄駅は金町駅といえる。	
付 近 の 状 況	周辺は戸建住宅を中心に、アパート、畑もみられる住宅地域である。	
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1種低層住居専用地域 40% 80% なし 第1種高度地区(建物高さ10m) 江戸川風致地区 土地区画整理事業を施行すべき区域
画 地 条 件	地 形 間 口 奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 104.66㎡(登記記録) 不整形(路地状敷地) 4.5m(開発登録簿による) 約13.3~21.6m 平坦 開発による造成地である。 開発許可番号：平成11年2月19日、第15号
接面道路の状況等	南西側で幅員約4.5m、行止りの舗装私道(建築基準法42条1項2号、物件2)の突き当りに等高に接する。	
土地の利用状況等	物件3の建物の敷地となっている。 建物の配置は附属資料建物図面・各階平面図写の通り。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり(居住者より聴取)
	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。
特 記 事 項	区のハザードマップによると洪水の浸水想定区域にある。東京都の高潮浸水想定区域図によると浸水想定区域にある。

（物件2）

画 地 条 件	地 形 間 寸 地 積 状 口 法 勢	135㎡（登記記録、持分9分の1） 不整形 10.18m（区道との接面部分、開発登録簿による） 幅4.5m、延長33.93m（開発登録簿による）。 平坦
接面道路の状況等	北側で現況幅員約5mの舗装区道（建築基準法42条1項1号）に等高に接している。	
土地の利用状況等	戸建住宅が建ち並ぶ私道として利用されている（建築基準法42条1項2号）。	
特 記 事 項	なし	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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11年8月5日新築 約26年 約24年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 コンクリート打ち放し、塗装仕上げ等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング等 キッチン、浴室、トイレ、収納等 陸屋根で、屋根の状況は見えない。
床面積（登記）	1階39.74㎡、2階39.74㎡、延べ79.48㎡。	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 2LDK＋ウォーキングクローゼット
品 等	普通	
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	建物所有者より個人が賃借し居宅として利用している。詳細は次頁。	
特 記 事 項	・現在は猫を3匹飼育しているが、以前から動物を室内で飼育していたため、壁のクロスはほぼ建物全体にわたり下部に損傷がみられる。雨漏りは修理した部分（跡が残る）もあるが、リビング北側の窓の下の方内部は現在も漏るので使用していないとのことである。なお、賃貸借契約書によると、売買時点において発生していた雨漏りの修理費用は賃借人が負担することとなっている（契約書第19条）。 洗面所の壁に横25cm、縦10cmほどのU字型の割れ目がある。東日本大震災の時、洗濯機の上に設置した乾燥機が倒れてあたって生じたとのことである。また、廊下（歩くと軋む）からリビングに入る引戸は枠がゆがみ、動かすのが困難である。 建物の南西隅の建物外部に設置されていた屋根・ベランダからの排水管は失われている。 ・建築年代から、建築資材にアスベストが含まれている可能性がある。 ・建築確認済みだが完了検査を受けていない。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃 貸 人 等	占有者等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預 り 金 等
所有者	個人	R3. 11. 17	R5. 11. 17～ R7. 11. 16	90,000円	90,000円 (敷金)
占有権原は賃借権である。更新の種類は自動更新である。更新料は新賃料の1か月分。 占有開始日は抵当権の設定登記日と同日である。					

第5 評価額算出の過程

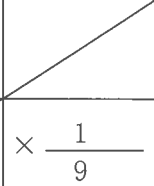
評価対象不動産は戸建住宅であるが買受人の引受となる賃借権が付着しているため、類型は貸家及びその敷地である。よって、建物価格に土地利用権等価格を加えた積算価格と、賃貸により得られる収益を基にした収益価格を試算し、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

I 積算価格

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

目的土地の建付地等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	持分 割合 オ	建 付 地 等 価 格 (円) カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ				
1	196,000	× 0.91	× 104.66	× 0.95		= 17,730,000
2		× 0.03	× 135		× $\frac{1}{9}$	= 90,000

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。

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（物件2が接面する5m区道沿い）を想定している。

地価公示 葛飾－18

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 211,000 \text{ 円/㎡} \times 102.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 110 = 196,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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：公示地等は標準的な画地であり補正はない。

地 域 格 差：公示地等の所在地域は対象地域に比して街路条件、交通接近条件、環境条件、公法規制のいずれも優ると判断した。

イ 個 別 格 差：物件1 接面街路が私道で行止りで劣り、形状で劣るが道路方位で優ると判断した。
物件2 公衆用道路として利用されていることを考慮した。

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。

オ 持 分 割 合：登記記録の持分割合による。

② 物件 3（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	延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
3	393,000	× 79.48	× 0.38	= 11,870,000

ア 再調達原価：対象建物の使用資材、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 延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約26年、経済的残存耐用年数約24年、完了検査を受けていないこと、内装の損傷（要リフォーム）等を考慮した観察減価率20%。
- ・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＝24年÷（26＋24）年×（1－0.20）＝0.38（小数第3位を四捨五入）

2 積算価格の判定

前記により求めた価格に、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3の建物については土地利用権等価格を加算して、下記のとおり積算価格を決定した。

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(注) イ		土地利用権等価格(円) ウ
1	17,730,000	×	0.65 法定地上権	= 11,520,000

(注) 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判定した。

② 積算価格

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	積算価格 (円) エ	価格構成比 オ
1	(17,730,000 － 11,520,000)			= 6,210,000	22.7%
2	(90,000)			= 90,000	0.3%
3	(11,870,000 + 11,520,000)		×0.90	= 21,050,000	77.0%
積 算 価 格 (合 計)				27,350,000	100.0%

ア 基礎となる価格：前記Ⅰ1①カ、②エ

イ 土地利用権等価格：前記Ⅰ2①ウ。

ウ 占有減価修正：収益用不動産と言い難い戸建住宅に買受人の引受となる賃借権が付着し、賃料も周辺の賃貸物件に比べやや低廉であることによる。

Ⅱ 収益価格

収益価格は、有効総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

有効総収益（円） ア	総費用 イ	純収益 ウ	還元利回り エ	収益価格（円） オ
1,056,000	－ 256,000	= 800,000	÷ 5.5%	= 14,550,000

ア 有効総収益：賃料等収入（想定含む）から標準的な総費用・空室損を控除して有効総収益を求めた。

イ 総費用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料等を見積もって加算し総費用とした。

エ 還元利回り：競売による売却により収集された多数の売却利回りや実際に取引になった収益用不動産の売却利回りから利回りを求め、これに景気の動向・立地状況・建物状況（特に内装の損傷、雨漏りや戸の不具合等）・将来の変動状況等の個別リスクを検討して採用還元利回りを決定した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格と収益価格には開差が生じている。本物件は買受人の引受となる賃借権が付着していることから、貸家及びその敷地であるので、投資採算性を反映した収益価格を重視すべきである。しかし、収益価格は想定が多く理論的な面が強いこと、賃貸借といってもリースバックであり市場性とは別に個別事情が入る余地があること、また賃借人の退去もあり得ないことではないので、市場性を反映した積算価格も考慮して調整後の価格を以下のとおり決定した。

① 積 算 価 格	27,350,000円
② 収 益 価 格	14,550,000円
③ 調整後の価格	18,400,000円

2 評価額の判定

調整後の価格に、価格構成比を乗じ、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除（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) ア	価格 構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	その他の 控除(円) オ	評 価 額 (円)
1	18,400,000	×0.227	×1.00	×0.80		= 3,340,000
2		×0.003	×1.00	×0.80		= 40,000
3		×0.770	×1.00	×0.80	-90,000	= 11,240,000
合 計						= 14,620,000

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：前記Ⅰ2②オで判定した土地建物の価格構成比である。

ウ 市場性修正：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た修正を行った。

オ その他の控除(敷金等)：90,000円あり。

第6 参考価格資料

地価公示価格（葛飾－18）

所 在：葛飾区水元5丁目69番1、「水元5－2－7」

価 格：211,000円／㎡

位 置：「金町」駅2.9km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：199㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北7m区道

用 途 指 定 等：第2種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率150%）、準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅等の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

位 置 図

公 図 写

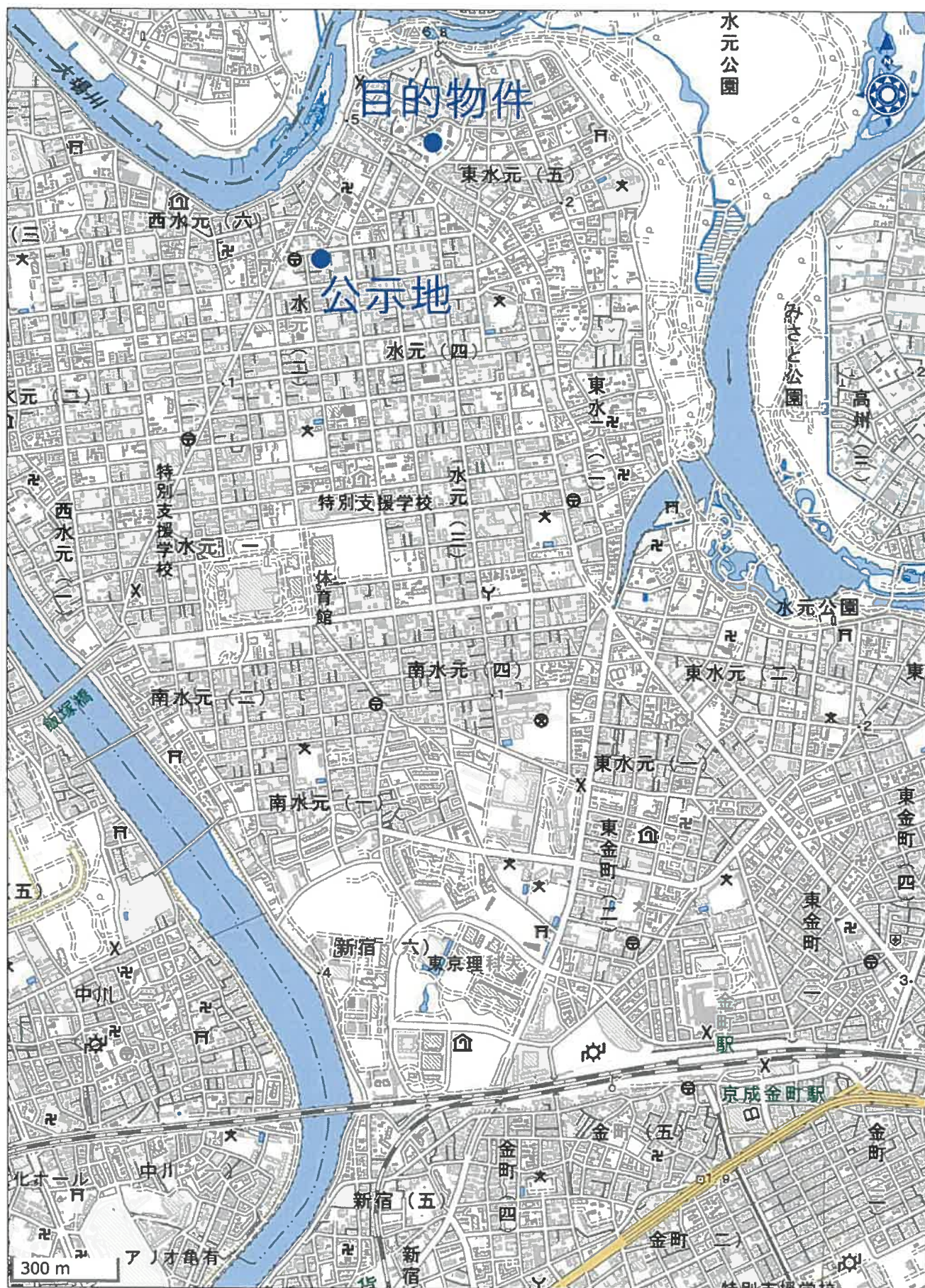
建 物 図 面 ・ 各 階 平 面 図 写

以上

令和7年9月8日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清



登記年月日：平成11年8月17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発)

令和7年5月21日 福岡法務局

登記官

建物図面

家屋番号 1651番15

建物の所在 葛飾区東水元6丁目1651番地15

各階平面図

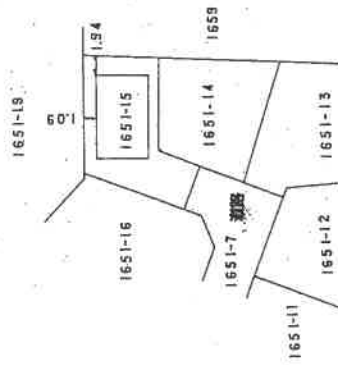
1階2階(各階図型)



求積表

① 7.980 x 4.980 = 39.74040

床面積 39.74㎡



作製者

土地家屋
調査

月16日作製

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

908778

(東京土地家屋調査士会用品)平成11年8月17日登記

地図整理番号：N72207

(原寸A3をA4に縮小)