

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 8年 1月26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 2月10日 午前 9時00分から 令和 8年 2月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 2月25日 午前 9時30分 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 場 所 令和 8年 3月 5日 午前11時00分 東京地方裁判所民事第21部
特別売却 実施期間	令和 8年 2月26日 午前 9時20分から 令和 8年 3月 2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 8年 1月26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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	22, 960, 000 18, 368, 000	一括	4, 592, 000	169, 955	36, 418
1	6, 330, 000				
2	16, 630, 000				



物 件 目 録

1 所 在 葛飾区水元四丁目

地 番 158番1

地 目 池沼

地 積 146平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 葛飾区水元四丁目158番地1

家屋 番号 158番1の2

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造陸屋根高床式2階建

床 面 積 1階 93.48平方メートル
2階 91.52平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 93.48平方メートル
2階 約89平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月11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2】

賃借権①

範 囲 201号室
賃借人 A
期 限 令和9年7月13日まで
賃 料 月額75,000円
賃料前払 なし
敷 金 75,000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。

賃借権②

範 囲 301号室
賃借人 C
期 限 令和8年10月31日まで
賃 料 月額110,000円
賃料前払 なし
敷 金 なし
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

【物件番号2】

202号室につき、Bが占有している。同人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

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掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 葛飾区水元四丁目

地 番 158 番 1

地 目 池沼

地 積 146 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 葛飾区水元四丁目 158 番地 1

家屋 番号 158 番 1 の 2

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造陸屋根高床式 2 階建

床 面 積 1 階 93.48 平方メートル
2 階 91.52 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 93.48 平方メートル
2 階 約 89 平方メートル



02

令和7年（ケ）第390号
令和7年10月24日受理
令和7年11月20日提出
（評価人 榎本純）

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 | 葛飾区水元四丁目 |
| | 地 番 | 158番1 |
| | 地 目 | 池沼 |
| | 地 積 | 146平方メートル |
| 2 | 所 在 | 葛飾区水元四丁目158番地1 |
| | 家屋 番号 | 158番1の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根高床式2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 93.48平方メートル
2階 91.52平方メートル |



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		葛飾区水元四丁目7番20号 リリーズフラット	
土地		物件1	
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(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	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し占有している。 □「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: 2階 約89㎡		
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共同住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	本件建物は、高床式になっており、床下部分(実際の地面部分、事実上の1階部分)は駐車場として利用されており、登記上の1階部分が実際の2階部分(201号室及び202号室)、登記上の2階部分が実際の3階部分(301号室)になっている。		
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [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)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	201号室 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H21・7・14 自R7・7・14 至R9・7・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 75,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 75,000 円	
2	202号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・7・26 自R6・7・26 至R8・7・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 78,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	
2	301号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・11・1 自R6・11・1 至R8・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 110,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	

※ チェック項目等の内容は次のとおり

日付	H：平成	R：令和			
占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有権	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新	再：再契約	
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
A (201号室占有者)	本件建物の201号室は、私が借りて家族とともに居住しています。契約関係等は回答書及び契約書等写しのとおりです。この契約書等写しは、最初と最新のものになります。1階(床下部分)の駐車場については、自動車1台分を別途私が代表者の法人名で借りており、この分の賃料は月額1万6000円(消費税込み)です。
B (202号室占有者)	本件建物の202号室は、私が借りて家族とともに居住しています。契約関係等は回答書及び契約書等写しのとおりです。回答書に記載した保証金は、家賃保証の委託料のことであり、敷金(保証金)等はありません。契約書に記載の駐車料(月額2000円(消費税込み))というのはバイク1台の駐車代のことであり、これとは別に1階(床下部分)の駐車場については、自動車1台分を別途借りており、この分の賃料は月額1万円(消費税込み)です。 (以上、令和7年11月5日面接聴取及び同年11月19日電話聴取)
C (301号室の占有者)	本件建物の301号室は、私が借りて家族とともに居住しています。契約関係等は回答書及び契約書等写しのとおりです。1階(床下部分)の駐車場については、現在、本件建物の各居住者が自動車1台分ずつを借りて使っているようです。現在、自動車の駐車場としては、それ以上は使用されていないと思います。私も自動車1台分を借りており、この賃料は契約書写しに記載のとおり月額1万円(消費税込み)です。(令和7年11月5日面接聴取)
D (賃貸管理会社の担当者)	私は本件建物の賃貸管理を行っている株式会社ハウスパートナーの担当者です。本件建物の301号室の入居者(占有者)から連絡があり、同入居者は令和7年12月3日に賃貸借契約を解約し退去するとのことです。 (令和7年11月17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。
本件建物は、高床式になっており、床下部分（実際の地面部分、事実上の1階部分）は駐車場として利用されており、登記上の1階部分が実際の2階部分（201号室及び202号室）、登記上の2階部分が実際の3階部分（301号室）になっている。
- 2 本件建物の契約関係等について、各号室の占有者からはそれぞれ回答書及び契約書等写しの提出があった。所有者に対し占有関係照会書を郵送したが、回答等はなかった。
- 3 本件建物の占有関係等については、関係人の陳述、関係人提出の文書の結果及び現場の状況等から、3枚目のとおりであると認められる。その他、参考事項等は4枚目のとおり。

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10月28日 13:20-13:30	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投函
令和7年10月29日	当庁	所有者に対し占有関係照会書送付（郵送）
令和7年11月5日 8:05-8:25	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、A、B及びCに面接聴取
令和7年11月17日	当庁	Dに電話聴取
令和7年11月19日	当庁	A及びBに電話聴取

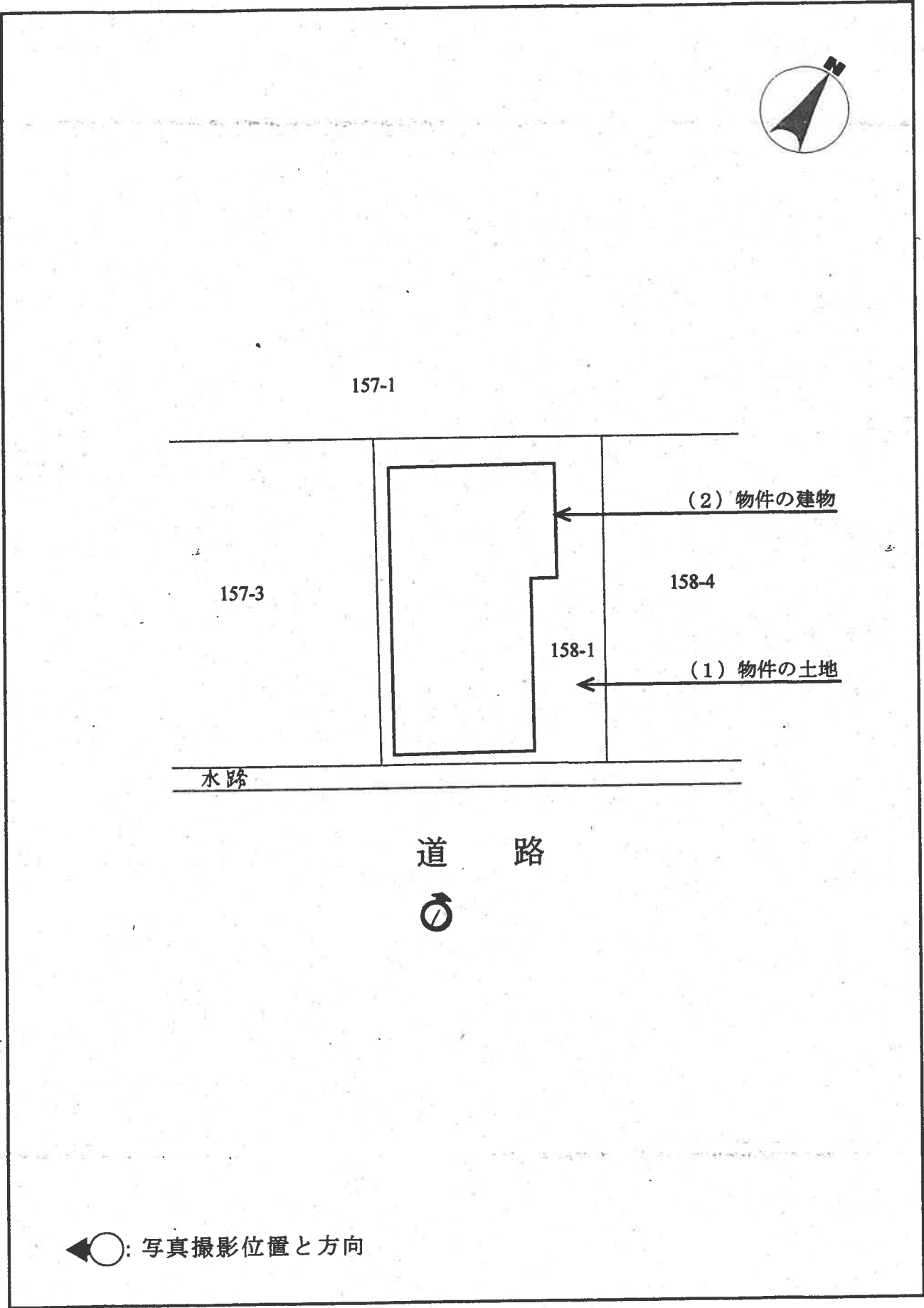
(特記事項)

■ 令和7年11月5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Cを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

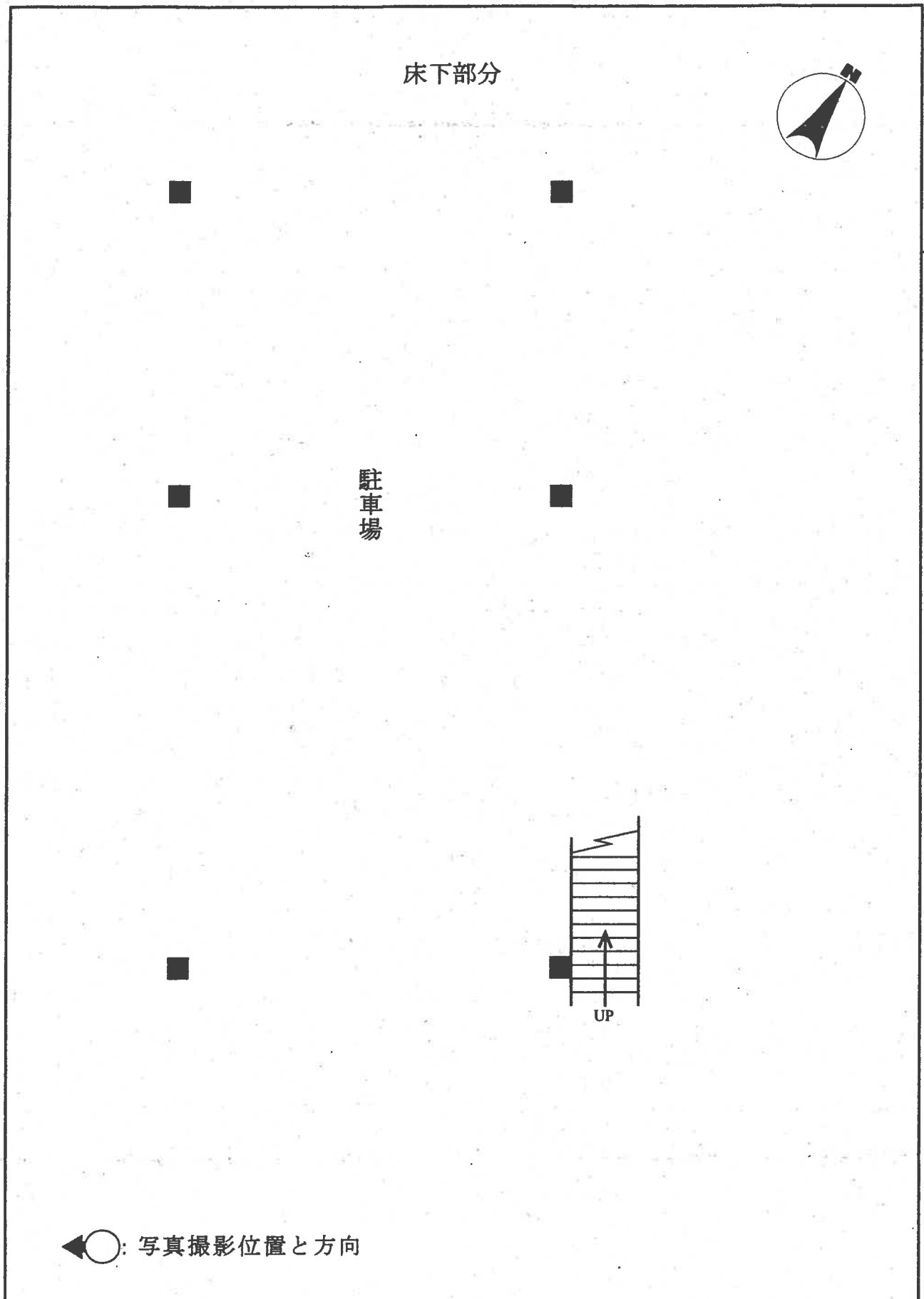
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)



建物間取図

令和7年(ケ)第390号



1階 (登記上)



202号

洋室

LDK

バルコニー

クロゼット

w.c

物入

玄関

浴室

洗

洗

浴室

クロゼット

w.c

玄関

下駄箱

洋室

201号

クロゼット

LDK

バルコニー

DN

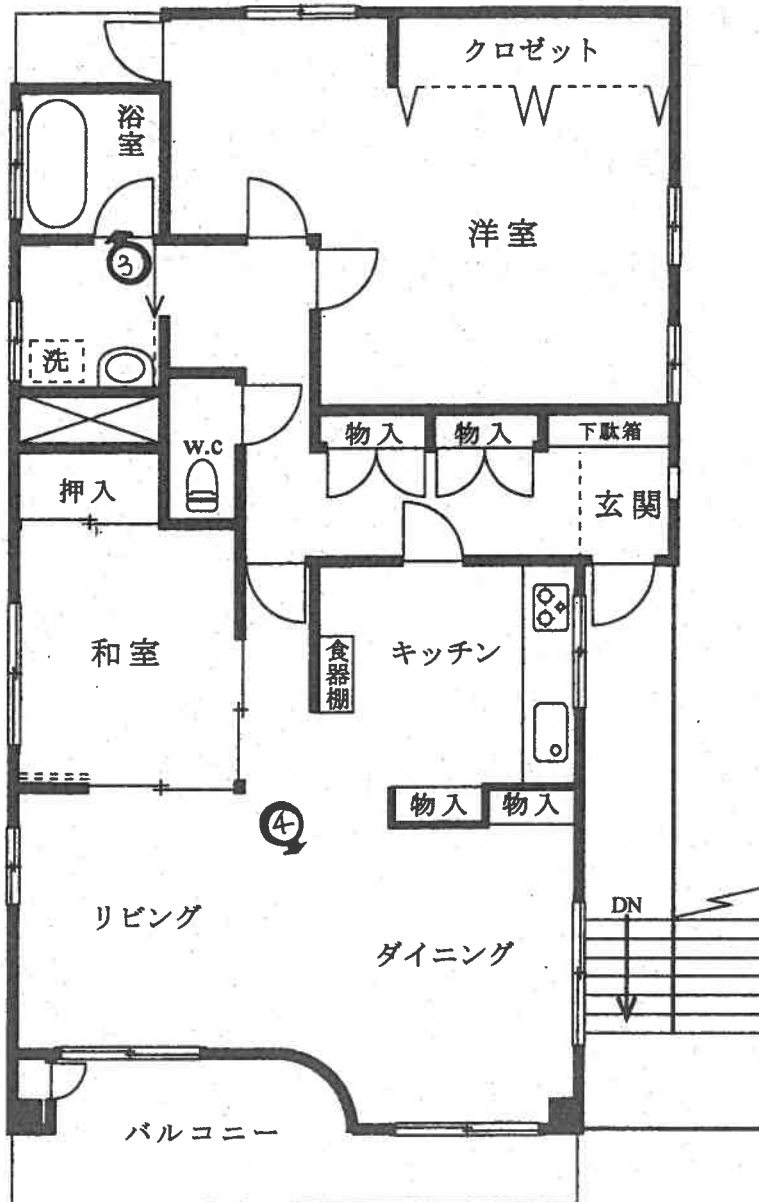
UP

◀○: 写真撮影位置と方向

2階 (登記上)



301号



現況床面積 約 89 m²

◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(11 枚目)

4



令和 7 年（ケ）第 390 号
令和 7 年 11 月 5 日 現地調査
令和 7 年 11 月 21 日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 榎本 純

第1 評価額

一 括 価 格	
金 22,960,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 6,330,000円
物件2（建物）	金 16,630,000円

- 1 一括価格は、物件1及び2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 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

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり		地 目 : 宅地
2			床 面 積 : 2階 約89㎡ 住居表示 : 葛飾区水元4－7－20 名称 リリーズフラット
番 号	特 記 事 項		
	特にない。		

※ 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 | 葛飾区水元四丁目 |
| | 地 番 | 1 5 8 番 1 |
| | 地 目 | 池沼 |
| | 地 積 | 1 4 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 葛飾区水元四丁目 1 5 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 5 8 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根高床式 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 3 . 4 8 平方メートル
2 階 9 1 . 5 2 平方メートル |

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	J R 常磐線「金町」駅の北西方 道路距離約2,600m（徒歩約33分）、 「水元小学校」バス停の西方 道路距離約260m（徒歩約3分）、葛飾 区水元4丁目7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、共同住宅の中に駐車場等が見られる住宅地域	
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1種中高層住居専用地域 60% （指定） 200% （指定） 準防火地域 第2種高度地区、日影規制等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	146.00㎡ （登記面積） ほぼ長方形 間口約10m・奥行約15m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南側で現況幅員約7m舗装区道（建築基準法第42条1項1号に該当）に 接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件2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	上 水 道：あり 都市ガス：あり 下 水 道：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 が確認出来ない場合をいう。
特 記 事 項	・ 地積測量図がないために、地積の詳細は不明である。なお建築計画 概要書によれば敷地面積は159.23㎡である。 ・ 葛飾区ハザードマップによると、洪水等による浸水想定区域にあ る。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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9年8月31日新築 約28年 約7年												
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨造陸屋根高床式2階建 タイル貼り等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、畳等 駐車場（3台契約）												
床 面 積	<table> <tr> <th></th><th>(登記)</th><th>(現況)</th></tr> <tr> <td>1階</td><td>: 93.48㎡</td><td>93.48㎡</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>: 91.52㎡</td><td>約89㎡</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>: 185.00㎡</td><td>約182.48㎡</td></tr> </table>			(登記)	(現況)	1階	: 93.48㎡	93.48㎡	2階	: 91.52㎡	約89㎡	合計	: 185.00㎡	約182.48㎡
	(登記)	(現況)												
1階	: 93.48㎡	93.48㎡												
2階	: 91.52㎡	約89㎡												
合計	: 185.00㎡	約182.48㎡												
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	共同住宅 1階：1LDK×2、2階：2LDK×1												
品 等	普通													
保守管理の状況	普通													
建物の利用状況	下記<占有者等の状況一覧>のとおり													
特 記 事 項	・登記簿は2階建であるが、建築確認では3階建として申請されていた。登記簿は、1F床下の地盤面にある駐車場に壁がないため、登記面積に計上されておらず階数にも含められていないものと思われる。 ・2階北西角部分（約2㎡）の現況はベランダ状の「室外機置場」となっており、法務局の建物図面と異なっていた。 ・役所調査によれば、建築確認の記録はあるが、完了検査を受けた記録がなく、遵法性については疑義がある。 ・占有者によれば、1階南側の部屋では猫2匹を飼育しているとのこと。また2階浴室から水漏れがあったが修繕済とのこと。													

<占有者等の状況一覧>

占有 範囲	貸主等	借主等	占有 権原	占有開始日	直近の賃貸 契約期間	月額賃料	敷金	利用の 現況等
201	所有者	個人	賃借権	H21.7.14	R7.7.14 ） R9.7.13	75,000	75,000	居宅 ※別途法人名で駐車場1 台月額16,000円（税込）
202	所有者	個人	賃借権	R6.7.26	R6.7.26 ） R8.7.25	78,000	—	居宅 ※別途駐車場1台月額 10,000円（税込）、バイ ク1台月額2,000円（税 込）
301	所有者	個人	賃借権	R4.11.1	R6.11.1 ） R8.10.31	110,000	—	居宅 ※別途駐車場1台月額 10,000円（税込）

※現況調査報告書等による

第5 評価額算出の過程

目的物件は複合用途不動産であるので、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）

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			
1	230,000	× 1.00	× 146.00	× 0.90	= 30,220,000

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）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定している。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{基準地} & & \text{葛飾-14} & & & & \\
 (\text{公示価格等}) & & (\text{時点修正}) & & (\text{標準化補正}) & & (\text{地域格差}) & & (\text{規準価格}) \\
 250,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 110 & = & 230,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入})
 \end{array}$$

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、標準的であり補正なし。

地域格差：公示地等の地域は対象地域に比して、街路条件、交通・接近条件、環境条件等で優ること等を総合的に考慮した。

イ 個別格差：ほぼ標準的であると判断した。

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 % の減価と判定した。

② 物件2（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	床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
2	324,000	× 約182.48	× 0.14	= 8,280,000

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 床面積：現況数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約 28年、経済的残存耐用年数約 7年、観察減価率 30%減（遵法性の疑義等を考慮した。）
- ・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)

$$\text{現価率} = 7 \text{ 年} \div (28 \text{ 年} + 7 \text{ 年}) \times (1 - 0.30) = 0.14 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})$$

2 積算価格の判定

前記1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、全体の積算価格を求めた。

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
1	30,220,000	× 0.65	法定地上権	= 19,640,000

ア 建付地価格：前記1①オ

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総合的に勘案して判定した。

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	構成比 オ
1	(30,220,000	－ 19,640,000)		= 10,580,000	27.48%
2	(8,280,000	＋ 19,640,000)		= 27,920,000	72.52%
積算価格（合計）				38,500,000	100.00%

ア 基礎となる価格

：前記1

イ 土地利用権等価格

：前記2①ウによる。

ウ 占有減価修正

：必要なし。

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 (円) イ	純収益 (円) ウ	還元利回り エ	収益価格 (円) オ
(3,441,000	－ 1,771,000)	= 1,670,000	÷ 7.5%	= 22,270,000

ア 有効総収益

：周辺類似物件の月額支払賃料等を参考に査定し、これから本件建物の状況を考慮した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、損害保険料等を加算した。

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、これに立地状況・建物状況・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

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格は土地価格と建物価格を加算したものであり、原価性に着目した供給者価格とされている。収益価格は将来得られる賃料等を想定して総収益を査定し、これから総費用を控除して得た純収益を、将来収益の不確実性等を考慮した還元利回りで還元して得た価格であり理論的な価格である。本件目的物件は賃貸用不動産であるが、建物の老朽化が進んでいることに留意が必要である。

両試算価格にはやや開差が生じたが、本件は賃貸中の共同住宅であり、当面は現在の状況が継続するであろうことを考慮して、現在の収益性を踏まえた収益価格を中心に、市場性を反映した積算価格も比較考量して、調整後の価格を以下のとおり評定した。

①積算価格	38,500,000 円
②収益価格	22,270,000 円
③調整後の価格	28,800,000 円

2 評価額の判定

全体の調整後の価格に価格構成比を乗じて、さらに市場性修正及び競売市場修正を施し、引受債務相当額（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	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	引受債務 相当額 (円) オ	評価額 (円) カ
1	28, 800, 000	×27. 48%	× 1. 0	× 0. 8		= 6, 330, 000
2		×72. 52%	× 1. 0	× 0. 8	-75, 000	= 16, 630, 000
一 括 価 格						22, 960, 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 構成比：前記Ⅰ.2.②オによる。

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 引受債務相当額：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。

第6 参考価格資料

基準地価格「葛飾-14」

所 在 : 葛飾区水元三丁目10番48
「水元3-10-13」

価 格 : 250,000 円/㎡

位 置 : 「金町」駅、道路距離約1.8kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 148㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接面街路 : 北側 8m 区道

用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率200%、準防火地域、高度地区等

地域の概要 : 一般住宅の中に駐車場等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年11月21日

評価人 不動産鑑定士

榎本 純



位置図

目的物件

基準地



+2525.867

(座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	葛飾区水元四丁目				地番	158番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日				備付年月日（原図）		補記事項			

これは地図に準ずる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6月26日

東京法務局

地図整理番号：M89599

登記官

(1/1)

※A3をA4に縮小しています

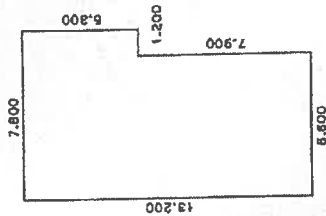
登記年月日：平成9年9月10日

これは図面に記載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6月26日 東京法務局

登記官

※A3をA4に縮小しています

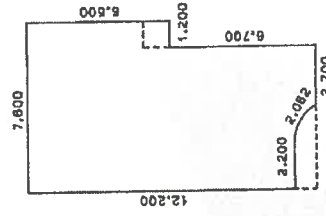
各階平面図



1 階

求積表

$6.400 \times 13.200 =$	87.120000
$1.200 \times 6.300 =$	6.360000
合 計	93.480000
床面積	93.48 m ²



2 階

求積表

$2.200 \times 12.200 =$	26.840000
$(12.200 + 13.200)$	
$\times 1.700 / 2 =$	21.590000
$2.700 \times 13.200 =$	35.640000
$1.200 \times 6.500 =$	7.800000
$\pi \times 2.000^2 \times 59.0861 / 360 =$	-0.3466133
$2.000^2 \times 59.0861 / 2 =$	91.5233867
合 計	91.52 m ²
床面積	

平成9年9月10日登記

作製者

1/250

申請人

670210

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺

1/500

建物平面図

家屋番号 158番/a2

建物の所在 葛飾区水元4丁目158番地1



物件2