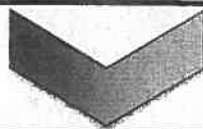


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 2 1 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 2 月 10 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 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 11 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 3 月 19 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 3 月 12 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 3 月 16 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 2 月 10 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	15,200,000 12,160,000		3,040,000	77,537	16,613
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区奥戸七丁目1108番地1

建物の名称 パシフィックパレス小岩

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 奥戸七丁目1108番1の102

建物の名称 102号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 65.95平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 葛飾区奥戸七丁目1108番1

地 目 宅地

地 積 603.22平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 127514分の6984



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 9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】

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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区奥戸七丁目1108番地1

建物の名称 パシフィックパレス小岩

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 奥戸七丁目1108番1の102

建物の名称 102号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 65.95平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 葛飾区奥戸七丁目1108番1

地 目 宅地

地 積 603.22平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 127514分の6984



令和7年(ケ)第506号
令和7年12月8日受理
令和7年12月23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 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区奥戸七丁目1108番地1

建物の名称 パシフィックパレス小岩

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 奥戸七丁目1108番1の102

建物の名称 102号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 65.95平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 葛飾区奥戸七丁目1108番1

地 目 宅地

地 積 603.22平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 127514分の6984



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		葛飾区奥戸七丁目1番16-102号 パシフィックパレス小岩	
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（空き家）として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	管理費 19,800円 修繕積立金 18,510円 専用庭使用料 500円 以上、いずれも月額	令和7年12月12日現在 滞納がある 令和6年6月分～令和7年12月分 計582,150円 他に遅延損害金（年14%）48,917円が付加	
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社		
その他の事項			
敷地権		符号1	
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐		
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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
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		
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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)

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 各臨場時において、本件建物の玄関ドア前付近に所有者であるAの名字の表示があった。立入調査時において、本件建物の室内は、基本的に家財道具等がない空き家の状態（ゴミ類やわずかな動産類あり）であり、第三者の占有の徴表はなかった。所有者から提出された回答書には、本件建物につき空き家である旨が記載されている。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人提出の文書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
（ 3 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12月9日 13:25-13:35	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12月10日	当庁	管理費等照会 (FAX)、所有者に占有関係照会書送付 (郵送)
令和7年12月16日 16:30-16:55	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

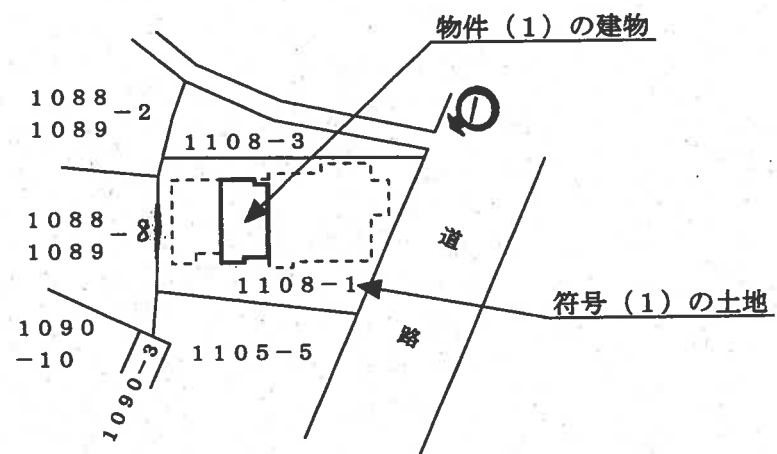
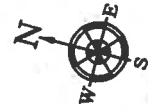
(特記事項)

☐ 令和 年 月 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。

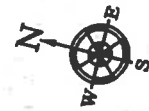
☒ 令和7年12月16日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

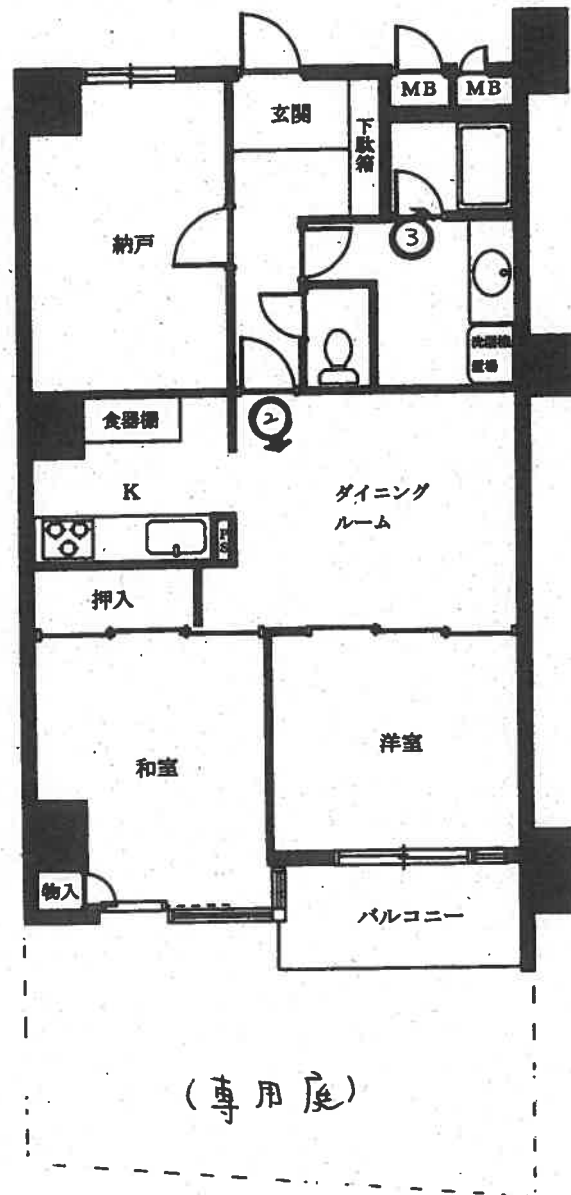
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)



←○写真撮影位置方向



(102)



←○写真撮影位置方向

(6 枚目)

1



2



3



(7 枚目)

令和7年（ケ）第506号
令和7年12月16日 現地調査
令和7年12月25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

物件番号	評 価 額
物件 1	金 15,200,000 円

第 2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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、目的物件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		(住居表示) 葛飾区奥戸7-1-16 (マンション名、部屋番号) パシフィックパレス小岩 102
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 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区奥戸七丁目1108番地1

建物の名称 パシフィックパレス小岩

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 奥戸七丁目1108番1の102

建物の名称 102号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 65.95平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 葛飾区奥戸七丁目1108番1

地 目 宅地

地 積 603.22平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 127514分の6984

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

位 置 ・ 交 通	鉄道：京成電鉄押上線「京成立石」駅東方約1500m(徒歩約19分) JR中央・総武緩行線「小岩」駅西方約1720m(徒歩約22分) バス：小岩駅・新小岩駅・亀有駅各方面行「奥戸三丁目」バス停至近 (距離は道路距離、附属資料「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	都道沿いには店舗、アパート、マンション、戸建住宅等が混在している。東側は高圧線が直上を通過しており、未利用地、駐車場等となっている。		
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)	区分1 (標準) 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	都道から30mまで 市街化区域 準工業地域 60% 300% 防火地域 第3種高度地区 最低限高度地区 (7m)	
	区分2 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	都道から30m超 市街化区域 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区 区分2は全体の2%に満たない程度で、平均容積率の低下による価格への影響は無視できる程度である。	
	その他	7丁目1番街区全域が埋蔵文化財包蔵地に隣接することから「行政指導範囲」に指定されている。土木工事に際して、埋蔵文化財包蔵地では届出が必要だが、行政指導範囲では届出をお願いするという扱いである。届け出た場合、遺跡の有無の調査は埋蔵文化財包蔵地内と同様に行うこととなる。 なお、目的土地では調査は行われていないとのことである。	
画 地 条 件	地 形 間 口 奥 行 地 勢	積 状 口 行 勢	603.22㎡ (登記面積) 不整形 (ほぼ台形) 約22.2m 約27～35m 平坦

接面道路の状況等	南側で幅員約15m舗装都道(建築基準法42条1項1号)に等高に接面する。		
土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地として利用されている。 建物の配置は、附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。		
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水	あり あり あり	〔基本的には前面道路 の施設管の有無を基 準とする〕
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 127514分の6984	
特記事項	概ね東側隣地境界線から3m離れた隣地上空を東京電力の高圧送電線(電圧66,000V)が隣地境界線とほぼ平行に通過している。電線の高さは約21mである。風による電線の振れ幅3.6mを離隔距離として、電線からその範囲内は建築できない。隣地境界線から敷地内に水平方向に3.6m-3mの0.6mの部分が高圧線の影響を受け、その部分での建物高さは、電線の高さ約21m-3.6m=17.4m(5~6階相当)までに制限される。しかし範囲は狭く、実質的な影響はほぼないといえる。ただし嫌悪感等の心理的な影響は考慮すべきと判断した。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パシフィックパレス小岩	
建物の用途	共同住宅（18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	平成1年9月20日新築 約36年 約14年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 延べ1,437.15㎡（登記記録）	
仕様	外壁 その他	タイル貼等
設備等	エレベーター、管理事務所、ごみ置場、駐輪場等。	
建物の品等	標準的	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 大和ライフネクスト株式会社 委託
管理の状況	普通	
特記事項	建築時期から見て、使用資材がアスベストを含有する可能性がある。	

(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	1階に位置する中間住戸（主たる開口部は西側、東側）		
床 面 積	専 有 面 積	65.95㎡（登記記録）	
	共用部分を含む現況床面積	78.91㎡	
間 取 り	2DK+N		
バルコニー等	バルコニーは西向きで、専用庭（14.5㎡）に面している。		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、畳等 ビニールクロス等 キッチン、浴室、トイレ、洗面所、収納等 東側洋室は分譲カタログにより納戸と記載した。	
保守管理の状態	長期間使われていなかったようである。室内に家財はなく清掃用具やはずした襖、ごみの入った袋等などがあった。内装・水回りには老朽感があり、壁のクロスの剥がれが目立つ。住むにはリフォームを要するが、給排水管や断熱材等の壁や床の内部の状況は不明であり、築年数が大きいので想定外の費用がかかる可能性がある。		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	19,800円／月（令和7年12月12日現在、以下同じ） 18,510円／月 専用庭使用料500円／月 582,150円（2024年6月分～2025年12月分） 48,917円（年利14%）	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	空室である。		
特 記 事 項	ハザードマップによると洪水、内水氾濫の浸水区域にある。東京都の高潮浸水想定区域図によると高潮の浸水範囲にある。		

第5 評価額算出の過程

本件は区分所有建物の専有部分であり、地域の状況からみて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ので、積算価格と収益価格を求めて、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下記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

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下記のとおり建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
415,000	× 78.91	× 0.17	= 5,570,000

ア 再調達原価：一棟の建物全体の平均単価。

イ 現況床面積：固定資産税・都市計画税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36年、経済的残存耐用年数約14年、共用部設備が劣ること、室内状況を考慮した観察減価率40%。

- ・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＝14年÷(36年＋14年)×(1－0.40)＝0.17 (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整理を行った。

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

更 地 価 格		地 積 (㎡)	建 付 減 価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
406,000	×0.86	×603.22	×1.00	×6,984/127,514	= 11,540,000

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。マンション用地なので方位は考慮しない。

公示地 葛飾5-16

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

363,000円/㎡ × 107.3/100 × 100/100 × 100/96 = 406,000円/㎡

(上三桁未満四捨五入)

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：公示地等は補正を要しない。

地 域 格 差：公示地等の地域は街路条件・公法規制で優り、環境条件・交通接近条件で劣ると判断した。

イ 個 別 格 差：やや不整形であること、遺跡の行政指導範囲にあること、高圧送電線が東側至近を通過し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：なし。

オ 敷地権割合：登記記録による敷地権の割合による。

カ 敷地権価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格(円) ア	敷地権価格(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
(5,570,000)	+11,540,000)	×1.20	×0.99	×1.00	=20,330,000

ア 建 物 価 格：前記1①エ

イ 敷 地 権 価 格：前記1②カ

ウ 価 格 補 正：1.20(周辺中古マンションの価格水準を考慮した)

エ 個 別 格 差：階層別補正：0.94(3F=1.00)

位置別補正：1.00(中間住戸)

その他補正：1.05(専用庭付き)

相乗積0.94×1.00×1.05=0.99 (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整理を行った。

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は調査時において空室なので、評価時点において新規に賃貸することを想定して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、当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも想定した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) -1,068,448 (-10.3%)	(円) 757,580	(%) 5.5	(円) 13,360,956	0.8565	(円) 11,443,659 (110.3%)	(円) =10,380,000 (100%)

※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

$$1 \div (1 + 5.3\%)^3 = 0.8565 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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での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整理を行った。

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。

積算価格と収益価格には開差がある。本物件はファミリータイプなので、投資需要よりも自用の需要の方が大きいと判断した。また、収益還元法は理論的な面が強く、想定も含まれるので、本件の価格決定に当たっては市場性を反映した積算価格を重視し、収益価格は参考とし、調整後の価格を以下のとおり求めた。

① 積 算 価 格	20,330,000円
② 収 益 価 格	10,380,000円
③ 調整後の価格	20,000,000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。

調 整 後 の 価 格 (円) ア	市 場 性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 (敷金等) オ	評 価 額 (円) カ
20,000,000	×1.00	×0.80	×0.95		= 15,200,000

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 市場性修正：減価の必要なし。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等と代金納付に至る間の管理費等の予想滞納額及び確定している遅延損害金の額を考慮した修正を行った。

オ その他の控除(敷金等)：本件の場合なし。

カ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格（葛飾5-16）

所 在：葛飾区奥戸7丁目14番10、「奥戸7-14-13」

価 格：363,000円／㎡

位 置：「青砥」駅1.6km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：517㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東25m都道

用 途 指 定 等：準工業地域（建ぺい率60%、容積率400%）、防火地域

地 域 の 概 要：事業所にマンション等も混在する路線商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

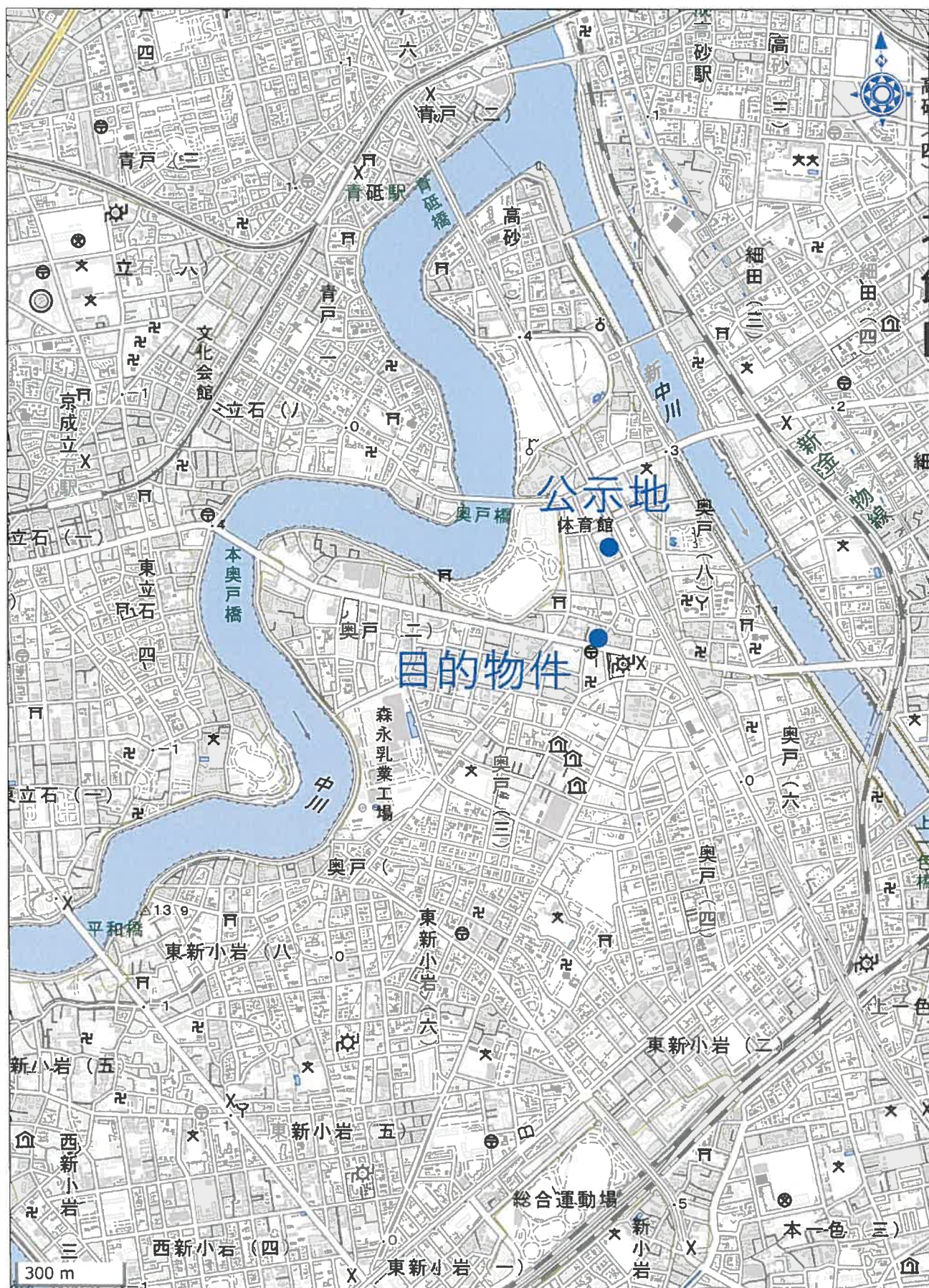
以 上

令和7年12月25日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清

位置図



出典：国土地理院 地理院地図



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9月8日 東京法務局

產品如

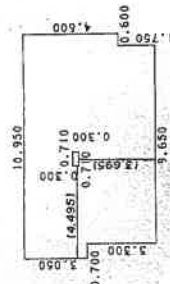
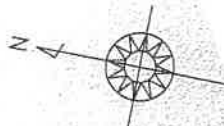
(原寸A3をA4に縮小)

面
圖
物
建

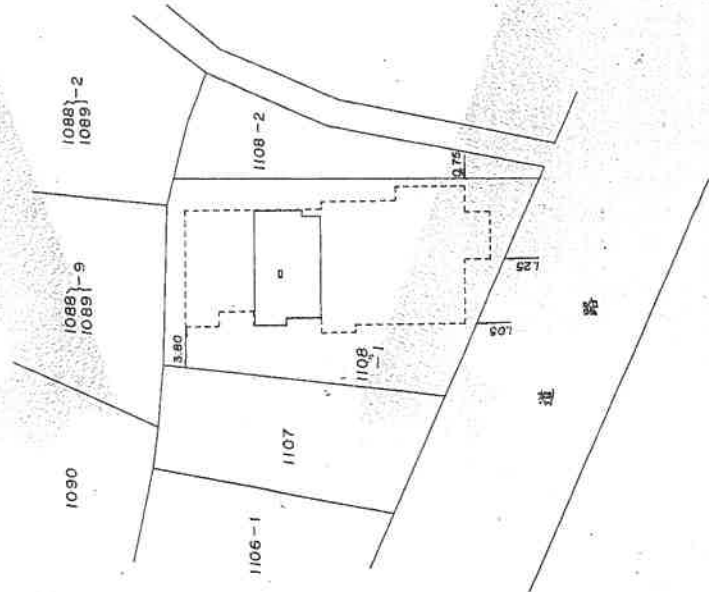
家屋番号	奥戸七丁目 1108番1の102
------	---------------------

葛飾区奥戸七丁目1108番地1

建物の存する部分1階
建物番号 102



求 積 表	
3.950 X	0.700 = 2.135000
6.350 X	9.650 = 61.277500
4.600 X	0.600 = 2.760000
0.300 X	0.710 = 0.213000
合 計	65.959500
床 面 積	65.95 m ²



元 10.25

作者

縮尺 $1/250$

申請人

縮尺	$\frac{1}{500}$
----	-----------------

761982