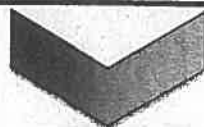


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 4月21日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 塩田 俊一郎

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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 5月28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 5月21日 午前 9時20分から 令和 8年 5月25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 4月21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 葛飾区西水元二丁目
地 番 1218番9
地 目 宅地
地 積 66.12平方メートル

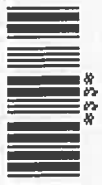
所有者 A

2 所 在 葛飾区西水元二丁目
地 番 1218番1
地 目 公衆用道路
地 積 121平方メートル

共有者 A 持分12408分の1274

3 所 在 葛飾区西水元二丁目1218番地9
家屋 番号 1218番9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 37.77平方メートル
2階 38.84平方メートル

所有者 A



物件明細書

令和 8年 2月27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1～3】

賃借権

範囲	全部
賃借人	B
期限	令和8年2月28日まで
賃料	月額92,000円
賃料前払	なし
敷金	184,000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、BIT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 葛飾区西水元二丁目
地 番 1218番9
地 目 宅地
地 積 66.12平方メートル

所有者 A

2 所 在 葛飾区西水元二丁目
地 番 1218番1
地 目 公衆用道路
地 積 121平方メートル

共有者 A 持分12408分の1274

3 所 在 葛飾区西水元二丁目1218番地9
家屋 番号 1218番9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 37.77平方メートル
2階 38.84平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第473号
令和7年12月9日受理
令和8年1月30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 葛飾区西水元二丁目
地 番 1218番9
地 目 宅地
地 積 66.12平方メートル

所有者 A

2 所 在 葛飾区西水元二丁目
地 番 1218番1
地 目 公衆用道路
地 積 121平方メートル

共有者 A 持分12408分の1274

3 所 在 葛飾区西水元二丁目1218番地9
家屋 番号 1218番9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 37.77平方メートル
2階 38.84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	葛飾区西水元二丁目21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	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	■土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある — 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■C (占有者の妻) 等) の陳述 / ■提示文書 (契約書等) の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成30年3月1日	
最初の契約等	契約日	不明
	期間	平成30年3月1日から ■令和2年2月末日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	■合意更新 (4、5枚目のとおり) <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年3月1日から ■令和8年2月末日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金92,000円 (毎月27日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 (円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金184,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 (円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
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 <input type="checkbox"/> 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
C (占有者の妻)	<p>本件建物は私の夫であるBが借りて、Bが私を含めた家族とともに居宅として使用しています。契約内容等は回答書及び契約書等（原本提示、5枚目のとおり）のとおりです。各契約書には定期建物賃貸借（契約の更新がない）である旨が記載されているとのことですが、これら以外に契約更新がない旨が記載された独立の書面や現在の契約についての終了通知などは、受け取っていません。これまでも契約は更新してきましたし、今後も契約更新ができると聞いています。 (令和7年12月22日面接聴取)</p>
D (現在の貸主代理会社の担当者)	<p>私は本件建物につき貸主代理（賃貸管理）を行っている日本中央管理株式会社の担当者です。本件建物の入居者であるBは、前々所有者のときから入居していますが、当社は現在の所有者になってからの貸主代理会社です。現在の契約（令和6年3月1日から2年間）の契約書等の内容は当社で作成したものであり、当社が貸主代理として契約をしています。この契約内容が定期建物賃貸借（契約の更新がない）であることについては、契約書及び重要事項説明書には記載していますが、これとは別個独立した書面の交付はしていません。</p>
以前の貸主代理会社の関係者	<p>（株式会社ライフデザインパートナーズに電話をかけたところ男性の応答があった。氏名の開示は得られなかった）本件建物の令和4年3月1日から2年間の契約について、定期建物賃貸借（契約の更新がない）であることを契約書とは独立した書面を交付したかどうかという質問ですが、当社は現在本件建物の契約関係に関わっていないことなどから、現時点では定かではないとしか答えられません。 (以上、令和8年1月27日電話聴取)</p>

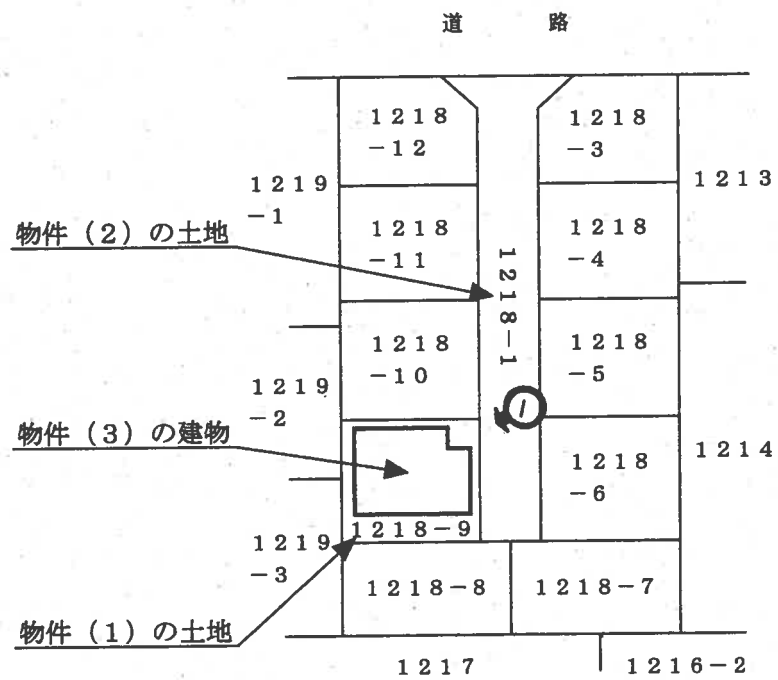
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

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. 占有関係の調査につき所有者から回答書の提出があったが、契約内容等は基本的に記載がなかった。占有者側からは回答書の提出及び契約書等（原本）の提示があった。
占有者から提示があった契約書等の原本は、①令和2年3月1日から2年間の契約書（定期建物賃貸借の記載あり）及び「定期建物賃貸借契約の説明書」、②令和4年3月1日から2年間の契約書（定期建物賃貸借の記載あり）（①②の貸主は前々所有者（前所有者は中間省略的に省略されたものと考えられる。）、③「賃貸借契約変更同意書」（令和5年4月30日付け文書、賃貸人及び賃貸人代理人（管理会社）が変更になる旨を賃借人（占有者）が同意する趣旨の内容）、④令和6年3月1日から2年間の契約書（定期建物賃貸借の記載あり）及び重要事項説明書（貸主は現在の所有者）である。①②④の契約書には定期建物賃貸借（契約の更新ない旨）である旨が記載されているが、借地借家法第38条3項の所定書面と考えられるのは、①の「定期建物賃貸借契約の説明書」のみである（ただし、同書面は契約書とともに書面の左側が糊付けにより一体となっており、別個独立の書面に該当するが疑義も残る。）。②の契約の際に、借地借家法第38条3項の所定書面の交付があったかどうかは不明（4枚目のとおり）、④の契約の際には、借地借家法第38条3項の所定書面の交付はなされていない（したがって、再契約ではなく合意更新となるものと考えられる。）。
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（定期建物賃貸借契約に関する事項については、上記2及び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12月12日 14:20-14:30	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12月15日	当庁	所有者に占有関係照会書送付(郵送)
令和7年12月22日 15:05-15:20	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、Cに面接聴取
令和8年1月27日	当庁	D及び以前の貸主代理会社の関係者に電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月22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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

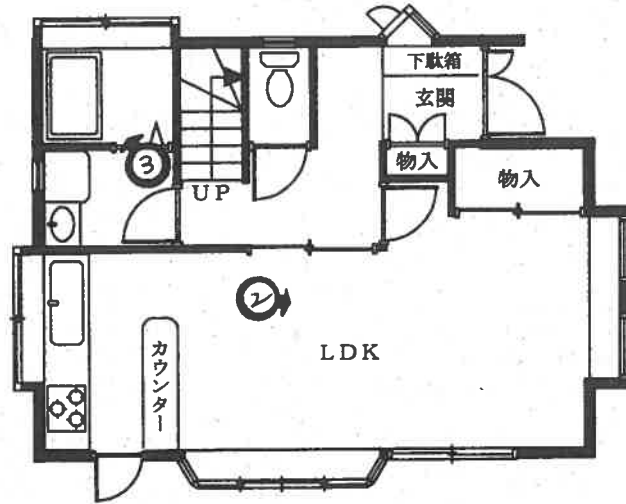
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)



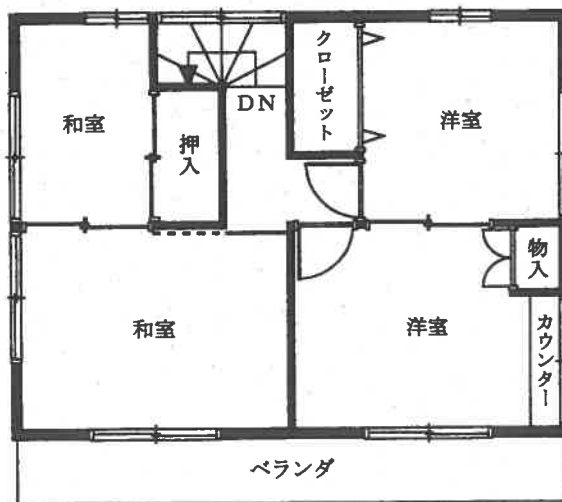
←○ 写真撮影位置方向



(1階)



(2階)



←○写真撮影位置方向

1



2



3



(9 枚目)

令和7年（ケ）第473号

令和7年12月22日 現地調査

令和8年2月2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 10,380,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,640,000円
物件2 (土地)	金 100,000円
物件3 (建物)	金 6,640,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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き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			
3			住居表示：葛飾区西水元2-21-9
番号	特記事項		
	特になし		

※ 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 葛飾区西水元二丁目
地 番 1218番9
地 目 宅地
地 積 66.12平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 葛飾区西水元二丁目
地 番 1218番1
地 目 公衆用道路
地 積 121平方メートル
共有者 A 持分12408分の1274
- 3 所 在 葛飾区西水元二丁目1218番地9
家屋 番号 1218番9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 37.77平方メートル
2階 38.84平方メートル
所有者 A

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1)

位置・交通	JR常磐線「亀有」駅の北東方約2.9km（道路距離、徒歩約37分）程度、またバス停「都営住宅（京成）」停留所の北西方約200m（道路距離、徒歩約3分）程度の地点、葛飾区西水元2丁目21番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	低層の一般住宅の中にアパートや農地等も見られる住宅地域。	
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 第二種低層住居専用地域 50%（指定） 150%（指定） 準防火地域 最高高さ12m、第1種高度地区、日影規制（4h/2.5h、1.5m）、土地区画整理事業を施行すべき区域等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	66.12㎡ 長方形 間口約7.6m、奥行約8.7m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	東側で幅員約4mの私道（建築基準法第42条1項5号）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3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不能） ※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の浸水想定区域に含まれている。	

1-2 土地の概況及び利用状況等(物件2)

画地条件	地積：121㎡ 形状：带状地 地勢：概ね平坦
土地の利用状況等	公衆用道路（東側私道）として利用されている。北側で幅員約6mの区道に接続している。
特記事項	共有持分は12,408分の1,274である。

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5年5月12日新築 約33年 約7年 (過去のリフォームを考慮)
仕様	構造 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造スレート葺2階建 吹付け等 ビニールクロス等 ビニールクロス、板張り等 フローリング、畳等 キッチン、浴室、洗面、トイレ等 特になし
床面積(現況)	1階 2階 延	37.77㎡ 38.84㎡ 76.61㎡
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK
品等	中位	
保守管理の状態	目的物件に係る過去の売却チラシによると、平成29年9月に、屋根・外壁塗装、クロス貼替(全室)、給湯器交換、ガスコンロ交換、洗面台交換がなされている模様であるが、基本的には築後約33年が経過しており、全体的に老朽化が進んでいると判定された。現在1階で室内犬2匹を飼育しており、一部ひっかき傷が認められた。	
建物の利用状況	下記<建物の占有者等の状況一覧>のとおり。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・目的建物は建ぺい率をオーバーしている違法建築物と判定される。 ・建築年からアスベスト含有材等の使用の可能性は否定できない。 	

<建物の占有者等の状況一覧>

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	占有者	H30. 3. 1	R6. 3. 1) R8. 2. 28	92,000 円	184,000 円 (敷金)

占有権原は賃借権。占有者が居宅として使用している。

第5 評価額算出の過程

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	207,000	× 1.00	×66.12	× 0.95	= 13,000,000

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、北方に通る幅員約6mの区道沿いに想定した。

地価公示 葛飾-18

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 211,000 \text{ 円/㎡} & \times & 103 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 105 & = & 207,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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、標準的画地で補正なし。

地域格差：公示地等の地域は、街路、環境条件で優ることを考慮した。

イ 個別格差：幅員約4mの私道の奥に位置する減価と、地積がやや小さいことによる単価と総額の関係からの市場性の増価等を考慮した。

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て 5.0 % と判定した。

② 物件2 (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	共有 持分	土地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	イ				
2	207,000	×121	× 0.05	×1,274/12,408	= 130,000	

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。

エ 共有持分：登記記載の共有持分による。

③ 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	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
3	241,000	×76.61	× 0.12	= 2,220,000

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：登記数量による。

ウ 現価率

- ・ 経過年数約 33年、 経済的残存耐用年数約 7年、 観察減価率 30%減 (建物の状況等を考慮)
- ・ 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 = 7年 ÷ (33年 + 7年) × (1 - 0.30) = 0.12 (小数第3位を四捨五入)

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
1	13,000,000	× 0.65	法定地上権	= 8,450,000

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)	土地利用権等 価格の控除及び 加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	その他の控 除(敷金 等) (円)	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
1	(13,000,000)	- 8,450,000)	/	× 1.0	× 0.8	/	= 3,640,000
2	130,000	/	/	× 1.0	× 0.8	/	= 100,000
3	(2,220,000)	+ 8,450,000)	×0.8	× 1.0	× 0.8	- 184,000	= 6,640,000
一括価格 (合計)							10,380,000

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：本件は最先抵当権に優先する賃借権が存すると判断して上記の通り判定した。

エ 市場性修正：本件は不要と判定した。

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）：引受となる賃借権の敷金相当額を控除した。

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、道路距離約2,900m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 199㎡

供給処理施設 : ガス・水道・下水

接 面 街 路 : 北 7.0m 区道

用途指定等 : 第二種低層住居専用地域 (建ぺい率50%, 容積率150%), 準防火地域等

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

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

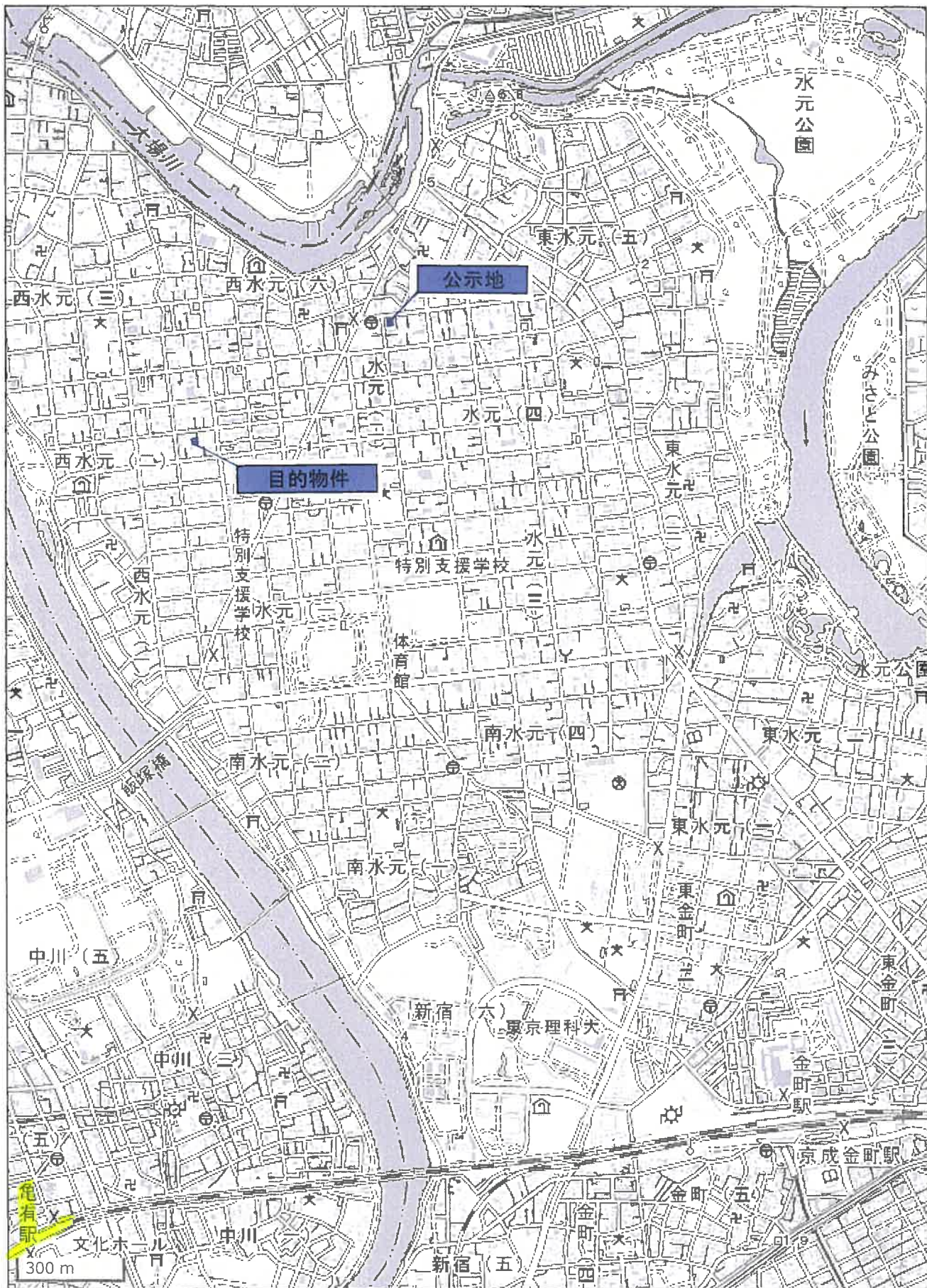
仮名一覧表

以 上

令 和 8 年 2 月 2 日

評価人 不動産鑑定士

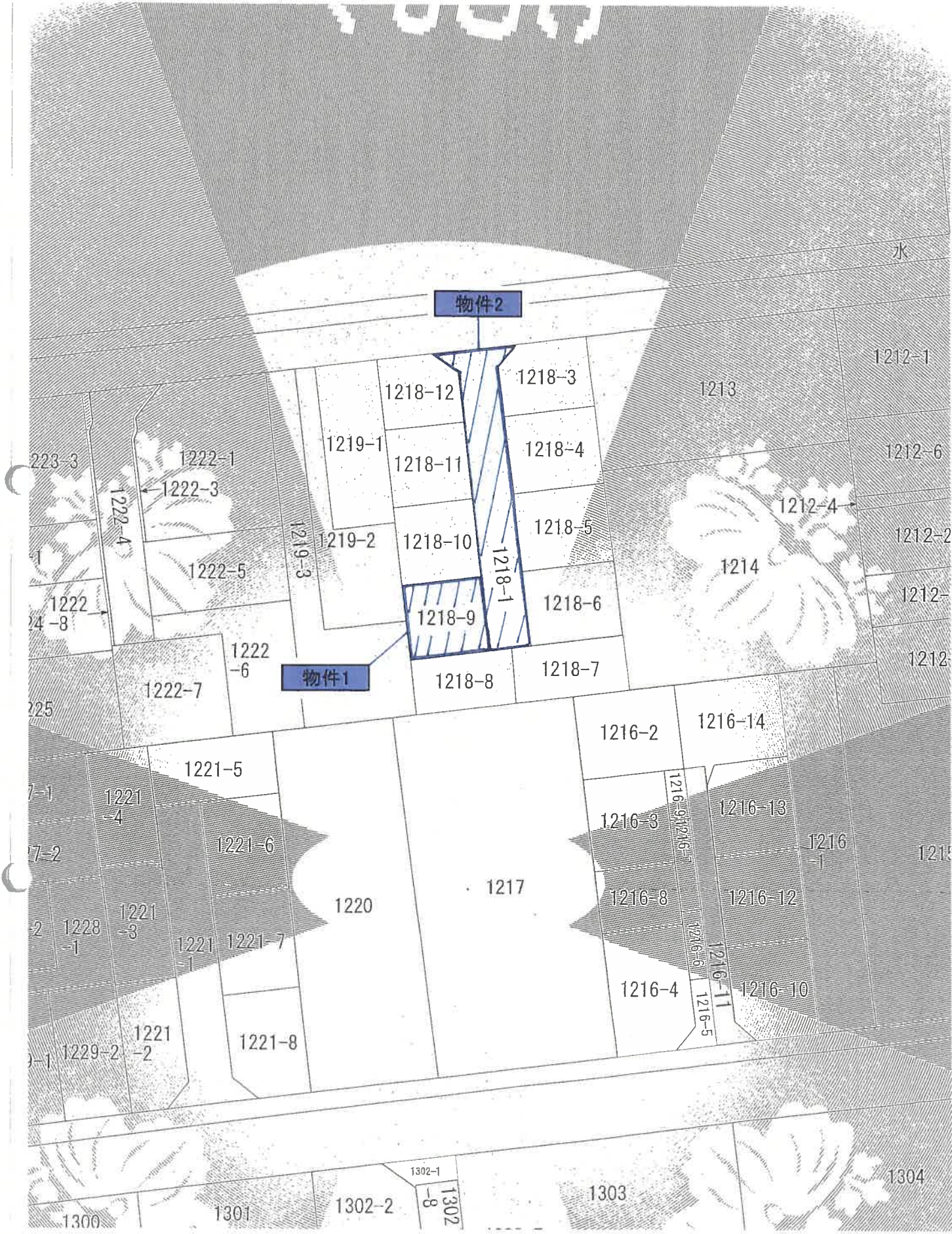
石川 茂夫



位置図

国土地理院 地理院地図





公 図 (写) 1 : 500

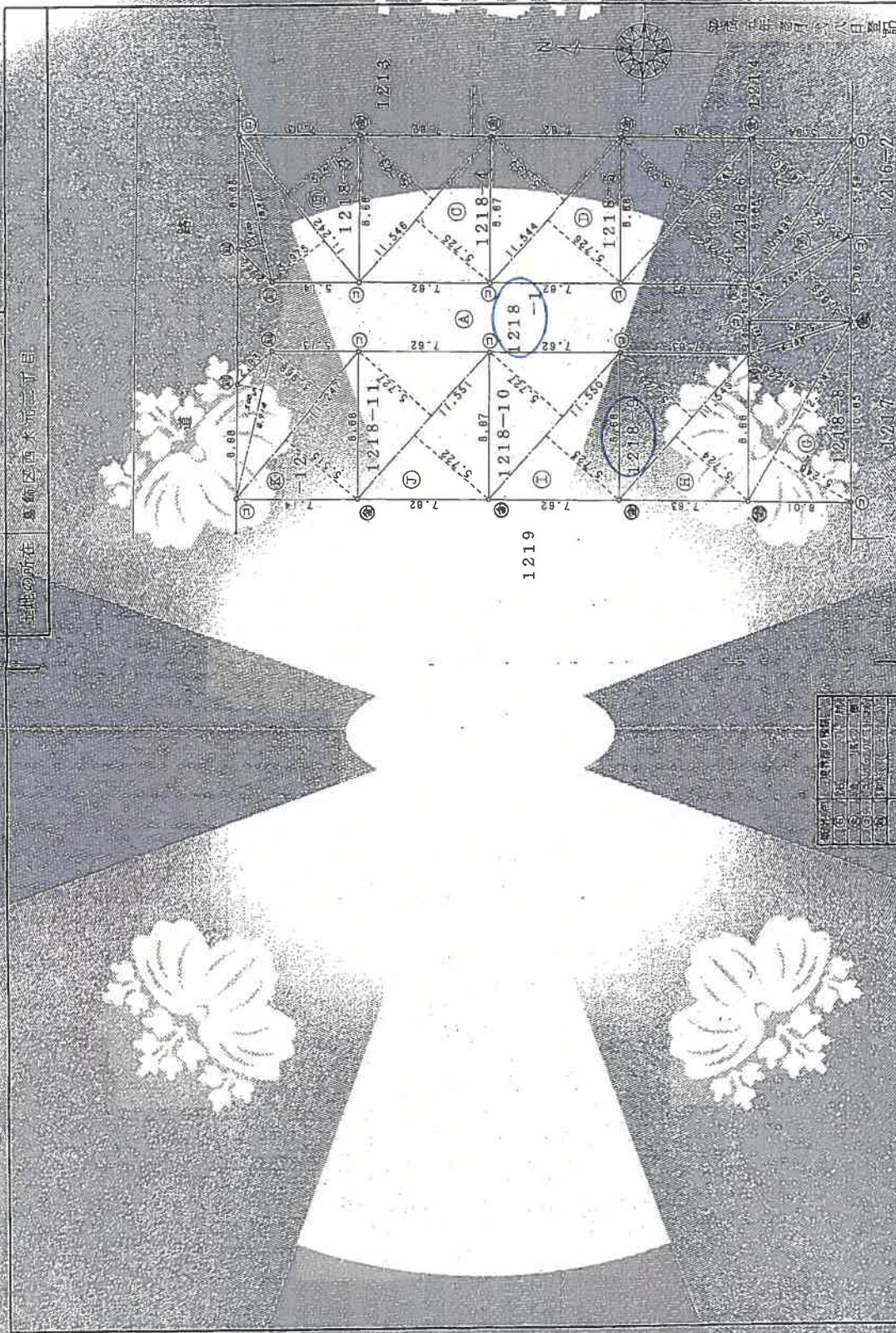


登記年月日：平成27年1月28日

これは図面に記載されている測量の証明として有効である。
(東京法務局長 北出基所長 啓)
令和7年8月25日 広島法務局 測量員

地積測量図 1/2

地番 1218-3, 1218-1, 2
所在地 葛飾区西水宿三丁目



1219

地積	面積	用途
1218-10	8.87	住宅
1218-11	8.87	住宅

申請者 [Redacted] 1/250

作製者 [Redacted]

630996

地積測量図 (写)
※A3をA4に縮小しています※

登記年月日：平成18年2月28日

これは図面に記録された内容と異なる場合があります。
(東京法務局城北出張所管理)
令和7年8月25日 国土法務局

地積測量図 2/2

地番 1218-9-3-1-2
所在地 東京都荒川区西日野

地番	1218-9	高さ	倍面積
N.O.	1218-9	5.728	66.108478
	1214	4.228	66.152872
	1214	1.884	132.258148
	1214	63.8256016	66.1295740
	1218-9	63.82	66.12

地番	1218-10	高さ	倍面積
N.O.	1218-10	5.723	66.100650
	11.550	5.727	66.146850
	11.550	132.247500	66.1237500
		66.12	66.12

地番	1218-11	高さ	倍面積
N.O.	1218-11	5.722	66.094822
	11.551	5.727	66.152577
	11.551	132.247398	66.1236995
		66.12	66.12

地番	1218-12	高さ	倍面積
N.O.	1218-12	5.515	62.027205
	11.247	3.868	44.638466
	11.247	1.500	19.5371000
	6.914	66.016760	66.016760
	1218-12	66.016760	66.016760

地番 1218-12
763.8800 42.6756870 121.0043166
121.00 121.00

地番	1218-3	高さ	倍面積
N.O.	1218-3	5.501	64.654662
	11.242	3.8754	44.888936
	11.242	1.536	13.318516
	130.08112		66.0000000
	130.08112		66.0000000

地番	1218-4	高さ	倍面積
N.O.	1218-4	5.728	66.147084
	11.546	5.725	66.100460
	11.546	132.247084	66.1234420
		66.12	66.12

地番	1218-5	高さ	倍面積
N.O.	1218-5	5.730	66.147080
	11.544	5.726	66.100894
	11.544	132.245084	66.1230820
		66.12	66.12

地番	1218-6	高さ	倍面積
N.O.	1218-6	5.726	66.098616
	11.543	5.730	66.152493
	11.543	132.246816	66.1234076
		66.12	66.12

地番	1218-7	高さ	倍面積
N.O.	1218-7	4.301	52.445787
	10.287	3.152	33.068844
	10.287	1.518	17.1647616
	7.981	3.869	30.182066
	7.981	12.458428	66.02781640
		66.02781640	66.02781640

作成者

申請人

630997

検印

登記年月日 平成5年5月17日

各階平面図

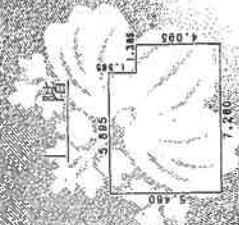
建物図面

1-2-1-8番9

東京都西水元三丁目1-2-1-8番地9

家屋番号

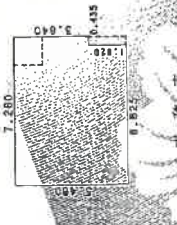
建物の所在



床積表

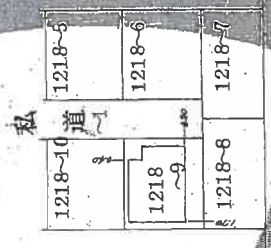
5.480 X 5.095	=	32.188700
4.095 X 1.385	=	5.589875
合計		37.778575
床面積		37.77 ㎡

2階



床積表

5.480 X 6.825	=	37.264500
3.640 X 0.435	=	1.583400
合計		38.847900
床面積		38.84 ㎡



1219



平成5年5月17日登記

作製

年 5 月 14 日 (木)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

8552456

これは図面に記載されている区画の平面図及び建物の平面図
(東京都庁城北出張所管轄)
令和7年8月25日 国土院事務局

建物図面・各階平面図(写)
※A3をA4に縮小しています※