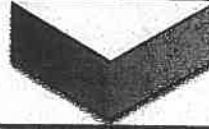


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 5月 1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 5月21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 3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 6月11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 6月 4日 午前 9時20分から 令和 8年 6月 8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 5月 1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 葛飾区堀切三丁目4番地5

家屋 番号 4番5

種 類 事務所・工場・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 178.31平方メートル
2階 72.00平方メートル
3階 72.00平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造陸屋根3階建 なお、1階と2階の間に中間階がある。

床 面 積 1階 178.31平方メートル
中間階 約25平方メートル
2階 72.00平方メートル
3階 72.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 8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】

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】

- ・ 本件建物のために、その敷地（地番4番5，地積1340.05平方メートルの一部195.60平方メートル，所有者B）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。
- ・ 地代代払の許可あり。

《 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掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 葛飾区堀切三丁目4番地5

家屋 番号 4番5

種 類 事務所・工場・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 178.31平方メートル
2階 72.00平方メートル
3階 72.00平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造陸屋根3階建 なお、1階と2階の間に中間階がある。

床 面 積 1階 178.31平方メートル
中間階 約25 平方メートル
2階 72.00平方メートル
3階 72.00平方メートル



令和7年(ケ)第4号
令和7年12月19日受理
令和8年2月20日提出
(評価人 塩入晋)

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	葛飾区堀切三丁目4番地5		
家屋 番号	4番5		
種 類	事務所・工場・居宅		
構 造	鉄骨造陸屋根3階建		
床 面 積	1階	178.31	平方メートル
	2階	72.00	平方メートル
	3階	72.00	平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	葛飾区堀切三丁目33番11号
建 物	物件1
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (■主たる建物 □附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input checked="" type="checkbox"/> 構造：1階と2階との間に中間階がある。 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：上記中間階 約25㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 □その他の者 上記の者が事務所、工場、居宅として占有している(4、5枚目のとおり) <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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 <input checked="" type="checkbox"/> 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)

目的外土地の概況 (物件1関係)	
所在地	葛飾区堀切三丁目
地番	4番5
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	1340.05平方メートルのうち195.60平方メートル
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B)
その他の事項	
■関係人 (■B (目的外土地所有者)) の陳述 / ■提出文書 (回答書及び契約書等写し) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	不明 (昭和46年12月7日より前)
最初の契約日	不明
契約日	期間 不明
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和3年12月7日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和23年12月6日まで 20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () 借主 <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月 金34,020円 (毎偶数月末日限り翌2か月分支払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない (「その他」欄記載のとおり) <input type="checkbox"/> ある (年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	地代は、令和6年9月分以降、本件の申立債権者 (あおぞら債権回収株式会社) が供託している。その他は4、5枚目のとおり。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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 (所有者の子)	<p>私は本件の所有者であるAの子になります。Aは高齢なので私の方で回答書等を提出します。本件建物は、現在はまだ使用していません。 (令和8年1月15日電話聴取)</p>
D (破産管財人)	<p>私は本件の債務者兼所有者であるA並びに債務者の株式会社金子シャーリング及び有限会社協和工芸の破産管財人であった弁護士です。A及び有限会社協和工芸は破産廃止で、株式会社金子シャーリングは破産終結で、いずれも破産手続は終了しています。本件建物内にあった株式会社金子シャーリングの物で価値のあるものは売却済みであり、残置物については所有権の放棄をしています。本件建物内に残置されている物については、基本的に価値はない物であると思われます。</p>
B (目的外土地所有者)	<p>私は目的外土地の所有者(地主)です。目的外土地に関する契約内容等は、基本的に提出した回答書及び契約書(昭和46年12月7日から30年間のもの)等写しのとおりです。最初の契約は、昭和46年12月7日より前からと思われるが、詳細は不明です。提出した契約書(昭和46年12月7日から30年間のもの)の後は、合意更新ができておらず、法定更新になっています。現在の地代の支払は2か月に1回(毎偶数月末日限り翌2か月分支払)となっています。現在の地代は、本件の申立債権者(あおぞら債権回収株式会社)が供託しています。昭和46年12月7日から30年間の期間満了(平成13年12月6日)後の更新について、当時の目的外土地の所有者であった私の母親(E)名義で更新料として1153万7760円を提示した文書(平成14年4月17日付けの土地賃貸借契約更新通知書)をA宛に送付しているとのことですが、この更新料は地主側の提案の金額であって、交渉の余地があったところ、結局、話し合いができないなどして、合意更新ができなかったものです(地主側の主張)。現在の地代は月額3万4020円ですが、長い間値上げができていない状況です。地主の主張としては、回答書のその他欄にも記載していますが、それらは現況調査報告書に記載してください(5枚目のとおり)。そういったことで、本件の競売手続の買受人に対しては、更新料の支払や地代の値上げを求めたいと考えていますが、いずれも現時点では具体的な金額は決まっています。 (以上、令和8年2月19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 本件物件の状況は、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 本件の所有者（A）の子であるCから本件建物に関する回答書（現在、だれも使用していない旨が記載）並びに本件建物の敷地に関する回答書及び契約書等写しが提出された（なお、これら書類が提出後にCに電話をしたが、電話にはでなかった。）。目的外土地所有者（地主）であるBから回答書及び契約書等写しが提出された。本件の申立債権者（あおぞら債権回収株式会社）から契約書、土地賃貸借契約更新通知書（4枚目のとおり）及び供託書の各写しが提出された。

- 3 本件の記録によれば、本件の申立債権者（あおぞら債権回収株式会社）に対し地代代払許可決定がなされている。また、同決定の申立関係書類（調査報告書）及びCから提出された文書によれば、昭和46年12月7日から30年間の期間満了の後の更新について、地主側から1153万7760円の更新料（30年更新）が提示された後、本件の所有者（A）は更新料があまりに高額なため弁護士に依頼し、同弁護士が更新料につき話し合いにより円満に解決したいとの連絡文書を地主側に送付するなどしたが、地主側は話し合いに応じなかったことなどのために更新手続ができないままである、というのが本件の所有者側等の主張になる。また、申立債権者の地代の供託については、令和6年9月に地主側に連絡を取った際に、目的外土地所有者（地主）が依頼した弁護士が「地代は受け取れないため供託してください」という旨の回答であったために、以後、供託をしているものであるとのこと。

目的外土地所有者（地主）であるBから提出された回答書のその他欄には、①更新時、合意更新に応じず信用の度合いが薄い、②地代が長い間そのままになって値上げに応じない為に地主としては賃借人の信用性がまったくない、③地主としては契約解除を望んでいる、旨が記載されている。

本件建物の敷地（目的外土地）の状況及び占有権原等については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等によれば、3枚目のとおりと認められる（契約期間については、一度法定更新がなされ、現在は二度目の法定更新中であると考えられる。）。

- 4 立入調査時における本件建物の状況は、各階、各室ともに、残置物がかなり存在するが、ほこりなどの状況等からすると、かなりの期間につき現実的にはだれも日常的な使用はしていないものと見受けられた。従前は、1階及び中間階は株式会社金子シャーリング及び有限会社協和工芸（いずれも破産手続前の代表者はA）が工場等として使用しており、2、3階はAが居宅として使用していたものと考えられるが、4枚目のとおり、破産手続を経た現在はだれも使用していない状況である。

よって、本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等から、2枚目のとおり、現在は、本件の所有者であるAが占有しているものと認めた（株式会社金子シャーリング及び有限会社協和工芸は、本件所有者の占有補助者であると認められる。）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

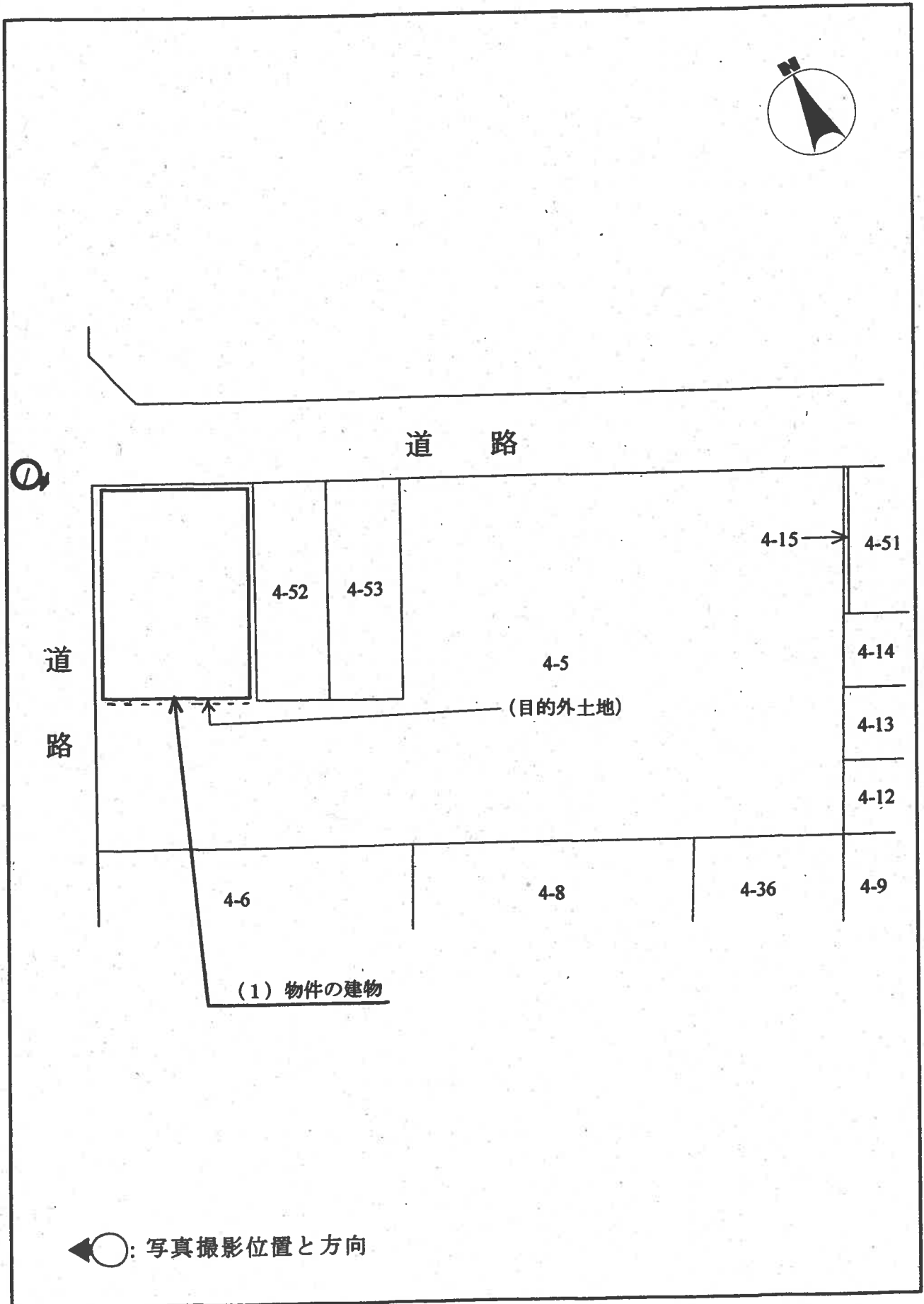
(5 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月6日 8:40-8:50	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8年1月7日	当庁	本件所有者に本件建物及び建物敷地関係照会書を送付(郵送)、目的外土地所有者に建物敷地関係照会書を送付(郵送)
令和8年1月14日 7:05-8:00	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
令和8年1月15日	当庁	Cに電話聴取
令和8年2月19日	当庁	D及びBに電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月14日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人F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>		

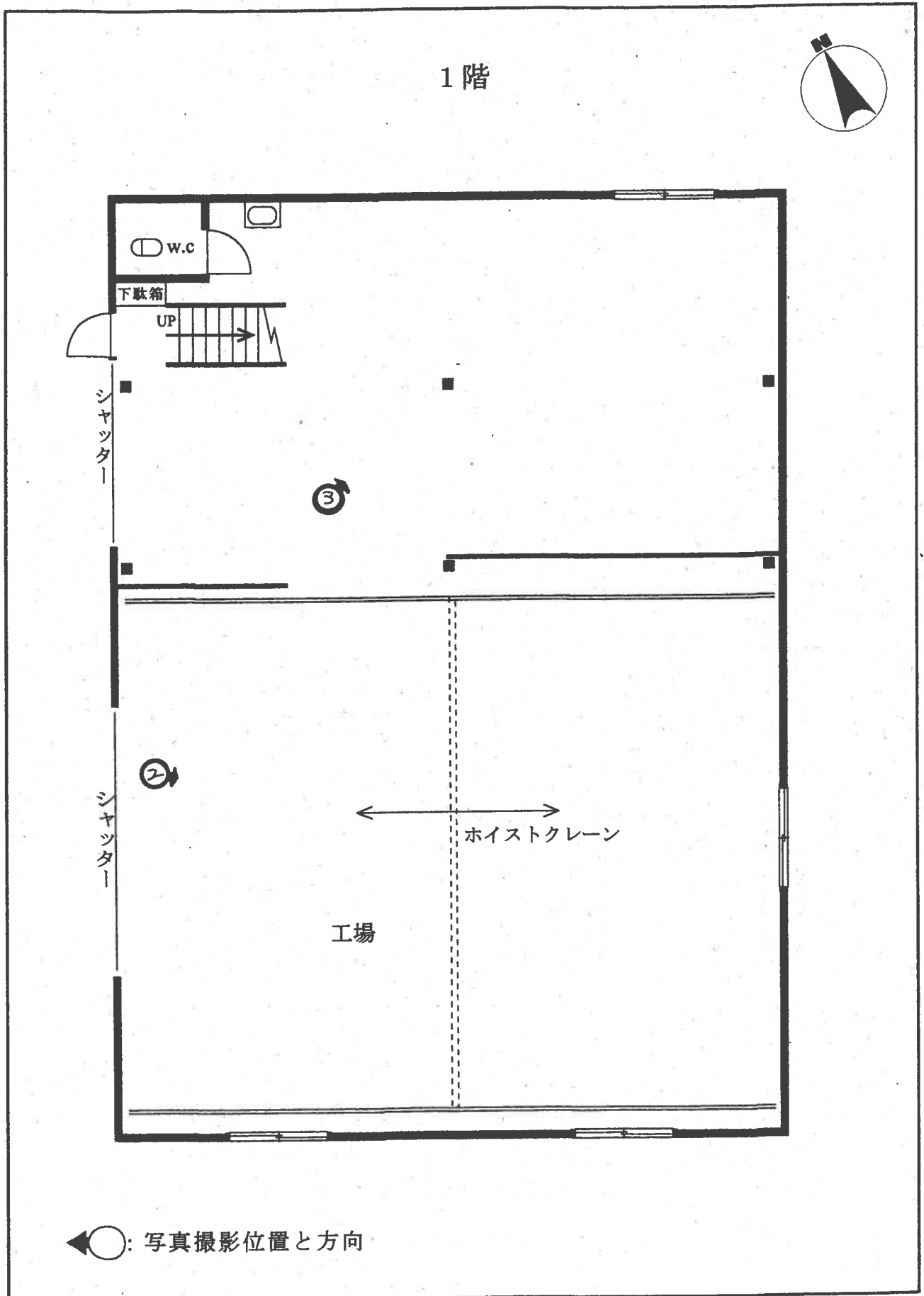
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

土地建物位置関係図

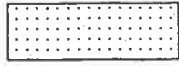
令和7年(ケ)第4号



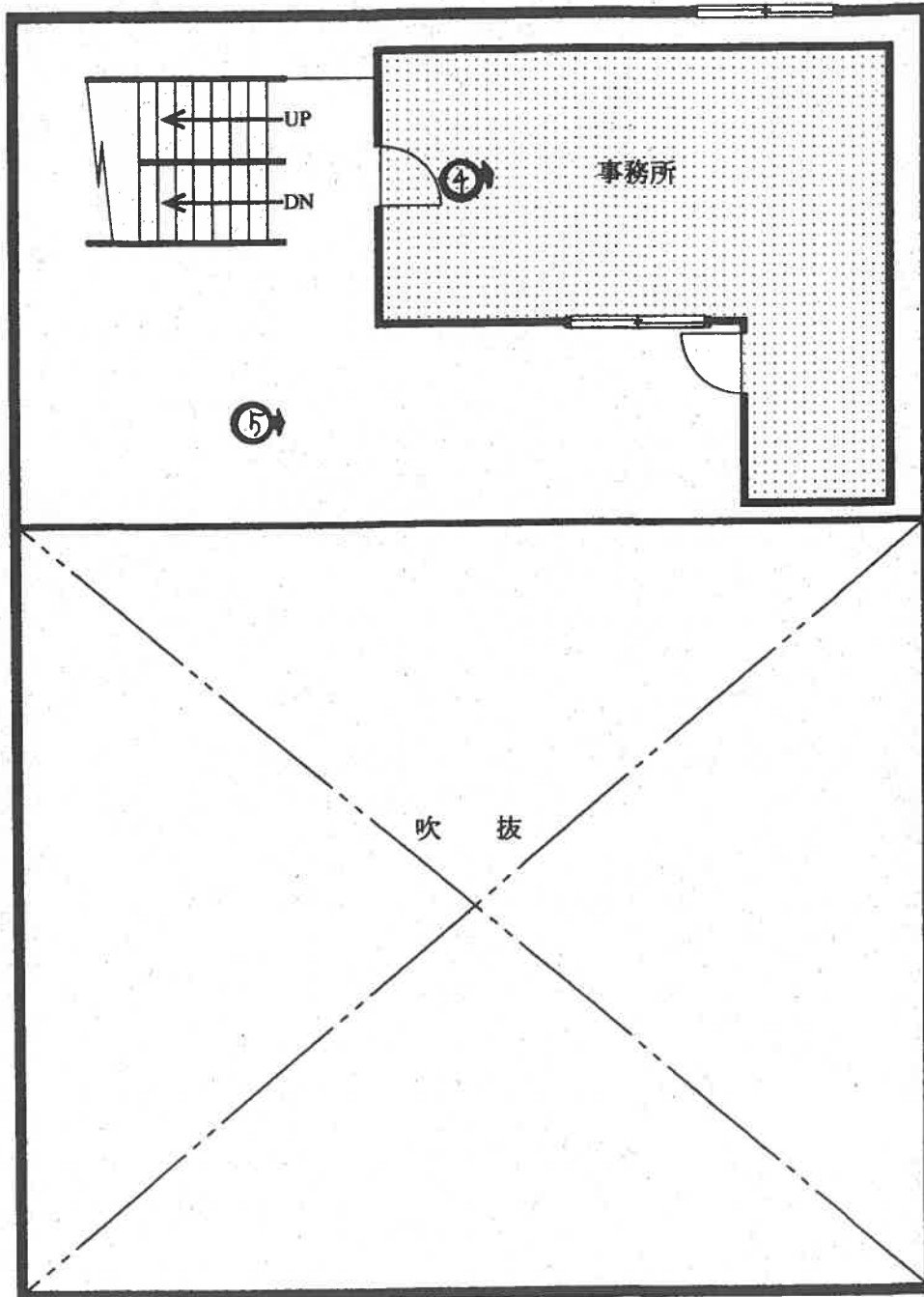
←○: 写真撮影位置と方向



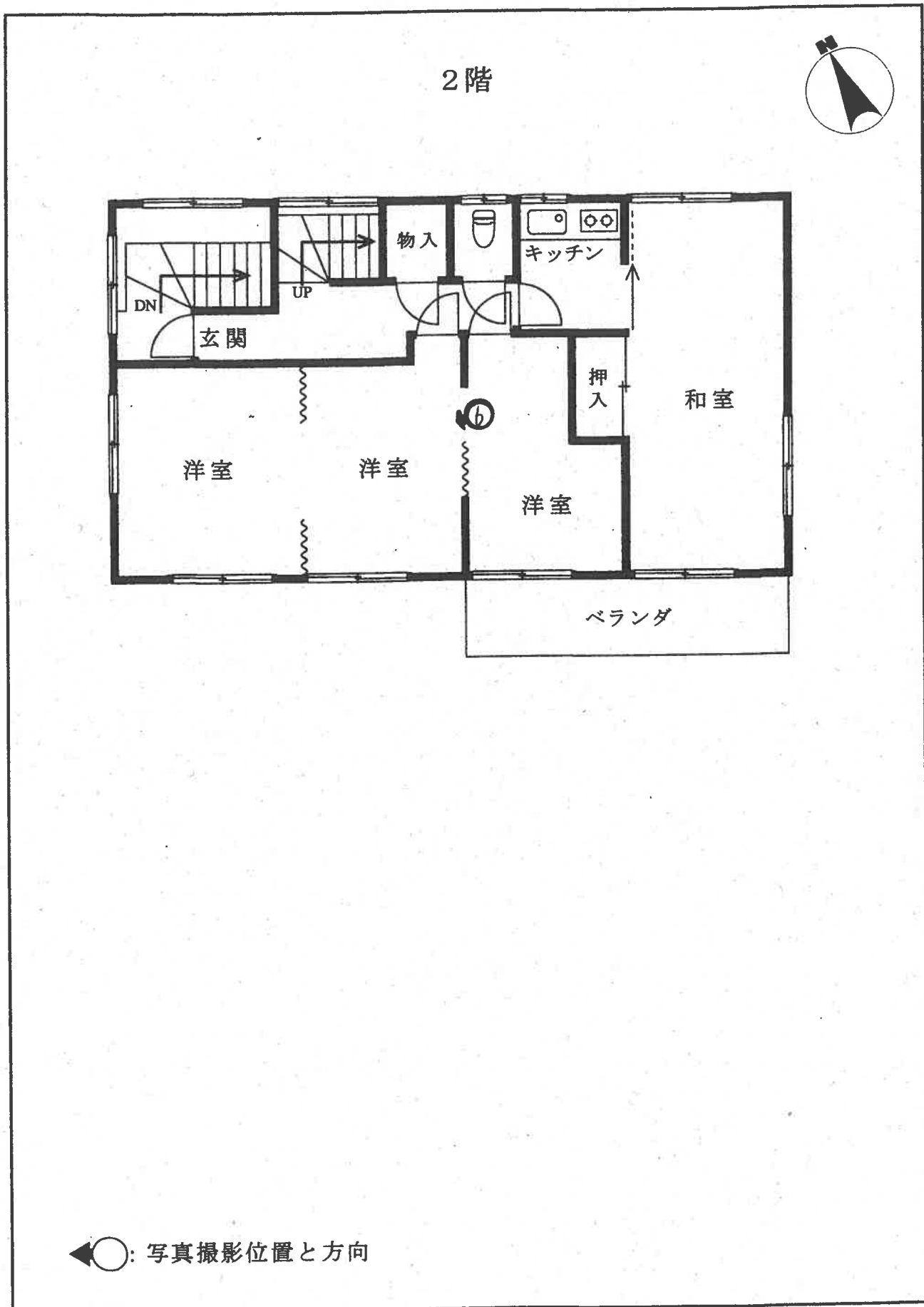
1階と2階の中間階



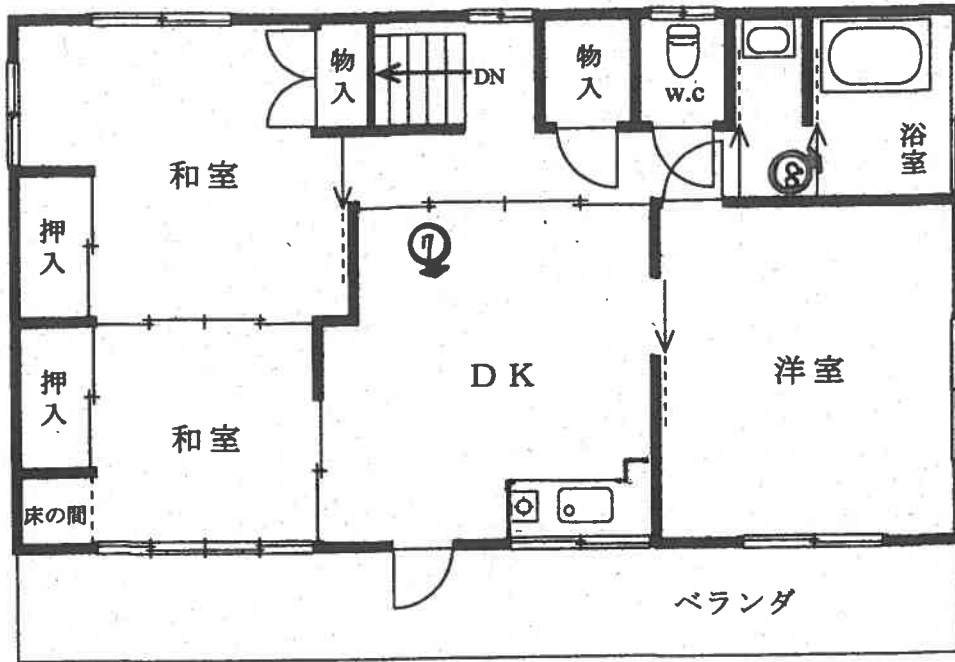
約 25㎡



◀○: 写真撮影位置と方向



3階



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(12 枚目)

4



5



6



(13 枚目)

7



8



令和7年(ケ)第4号
令和8年1月14日現地調査
令和8年2月21日評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 塩 入 晋

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 20,770,000 円

物件1は、借地権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、民事執行法第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：葛飾区堀切3-33-11 構造：1階と2階との間に中間階がある。 床面積：上記中間階 約25㎡
番号	特記事項		
-	なし		

※現況欄の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	葛飾区堀切三丁目4番地5		
家屋 番号	4番5		
種 類	事務所・工場・居宅		
構 造	鉄骨造陸屋根3階建		
床 面 積	1階	178.31	平方メートル
	2階	72.00	平方メートル
	3階	72.00	平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 建物の敷地（借地）の概況及び利用状況等

位置・交通	京成本線「堀切菖蒲園」駅の南東方約760m(道路距離、徒歩約10分)、葛飾区堀切3丁目33番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	戸建、マンション、事業所、店舗等が混在する区画整理済みの地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% (指定) 200% (指定) 準防火地域 第二種高度地区、日影規制5h:3h/4m
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	195.60㎡ (契約面積) ほぼ長方形 間口約16m、奥行約12m程度 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北西側が現況幅員約11mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）に、北東側が現況幅員約6mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）にほぼ等高に接面する角地。なお、南西側に幅員約2mの通路があるが、建築基準法上の道路扱いはない。	
土地の利用状況等	物件1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
	(注) 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。	

<p>目的外土地の概要</p>	<p>〈目的外土地〉 所在地番：葛飾区堀切三丁目4番5 地 目：宅地 地 積：1,340.05㎡（登記） 所 有 者：個人</p>
<p>借地契約の概要</p>	<p>土地所有者との賃貸借契約の概要は、以下のとおりである。 地 番：4番5 契約面積：195.60㎡ 貸 主：土地所有者 借 主：建物所有者 占有権原：賃借権 占有開始時期：不明（昭和46年12月7日より前） 契 約 日：不明 最初の契約期間：不明 更新の種別：法定更新 現在の契約期間：令和3年12月7日から令和23年12月6日まで 20年間 現行地代：毎月 金34,020円（毎偶数月末日限り翌2か月分支払） 地代前払：ない 敷金・保証金：ない 地代滞納：ない ※令和6年9月分以降、本件申立債権者が供託している。 ※令和7年12月22日、地代代払許可決定あり 契約解除：ない 訴訟提起等：ない （現況調査報告書等による）</p>
<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件1は一部が工場用途であることから、専門調査機関によるフェーズⅠ（地歴）調査を行った。 報告書によれば、「昭和46年から令和6年まで、対象地には『株金子シャーリング』『金属製品製造業』が立地していた。条例届出事業場一覧によれば、『株金子シャーリング』『金属製品製造業/工場』として届出が確認された。また、昭和59年から令和7年まで、対象地には『有協和工芸』『看板・標識機製造』が立地していた。これらの事業場において、特定有害物質等の使用・貯蔵・埋設等が懸念されるため、当事業場に起因する土壤汚染が存在する可能性は否定できないと判断した。」との結果であった。 したがって、本件評価にあたっては、土壤汚染リスクが存在することによる市場性の減価を行うこととした。なお、減価は当該報告書による想定対策手法及び費用に基づくものであるが、実際に調査した場合には、汚染が確認されないことも、あるいは想定を上回る対策費用を要する可能性もあり得ることに注意すべきである。 ・ 葛飾区水害ハザードマップによると、洪水・内水氾濫・高潮による浸水想定区域内に所在しているとみられる。

2 建物の概況及び利用状況等

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	昭和42年12月25日新築 約58年 経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨造陸屋根3階建 モルタル、波形トタン等 現し、ボード、板張り、ビニールクロス等 現し、ボード、板張り等 コンクリート、ビニール床シート、カーペット、 フローリング、畳等 トイレ、キッチン、風呂、収納等
床面積（現況）	1階 中間階 2階 3階 延	178.31 m ² 25.00 m ² 72.00 m ² 72.00 m ² 347.31 m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	事務所、工場、居宅 1階：工場 中間階：事務所 2階～3階：居宅
品 等	劣る	
保守管理の状態	経年劣化が進んでおり、また、しばらく使用されていない模様で、保守管理の状態は劣る。居宅部分は物がやや散乱し、天井素材の一部剥がれ、風呂場の黒黴等が見られた。設備の作動確認は行っていない。	
建物の利用状況	建物所有者が事務所・工場・居宅として占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区役所調査を行ったが、建築確認に関する資料は収集できなかった。 ・ 登記上、建物は昭和50年2月に増築されている。 ・ 1階工場部分の天井にクレーンが設置されている。 ・ 建物は許容建蔽率を超過しているものと思われる。 ・ 建築時期等からアスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。アスベスト使用の詳細については専門機関の分析調査を要する。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建物価格（物件1）

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
1	183,000	× 347.31	× 0.05	= 3,180,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 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：経済的耐用年数はほぼ満了しているため、観察により現価率(残価率)を5%と査定した。

② 土地価格（借地）

敷地（借地）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/㎡)	個 別 格 差			
	ア	イ	ウ	エ	オ
-	374,000	× 1.03	× 195.60	× 0.90	= 67,810,000

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）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定している。

公示地 葛飾-29

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 321,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 106/100 & \times & 100/100 & \times & 100/91 & = & 374,000\text{円}/\text{㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：必要なし。

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や環境条件で劣ること等を考慮して地域格差を判定した。

イ 個別格差：角地等を考慮した。

ウ 地 積：借地契約数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた基礎となる価格（建物価格）に、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
-	67,810,000	× 0.50	借地権	= 33,910,000

ア 建付地価格：前記1②オ

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定し、その割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考とするとともに、本件建物が建替時期を迎えていると判定されること等も踏まえて査定した。
さらに、名義書換料を考慮して下記の通り求めた。

土地利用権等割合：借地権割合 × (1 - 名義書換料)

土地利用権等割合 = $0.55 \times (1 - 0.1) = 0.50$ (少数第3位を四捨五入)

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	建物価格 (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	評 価 額 (円) カ
1	(3,180,000	+ 33,910,000)	× 1.00	× 0.70	× 0.80	= 20,770,000

ア 建物価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：借地権付建物については市場流通性が劣ること、土壤汚染の可能性等を考慮して修正を行った。

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。

第6 参考価格資料

地価公示価格（葛飾-29）

所 在：葛飾区宝町1丁目29番9「宝町1-21-25」

価 格：321,000円/㎡

位 置：「お花茶屋」駅、道路距離700m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：97㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：東側6.0m区道

用 途 指 定 等：準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）、
準防火地域 等

地 域 の 概 要：一般住宅、アパート、工場等が混在する住宅地域

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8年2月21日

評価人 不動産鑑定士

塩 入 晋

位置図



出典：地理院地図

公図写



(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。

請求部	所在	葛飾区堀切三丁目			地番	4番5		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				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6年12月17日

東京法務局

※原図を縮小 (A3判→A4判)

地図整理番号 : M82256

登記官

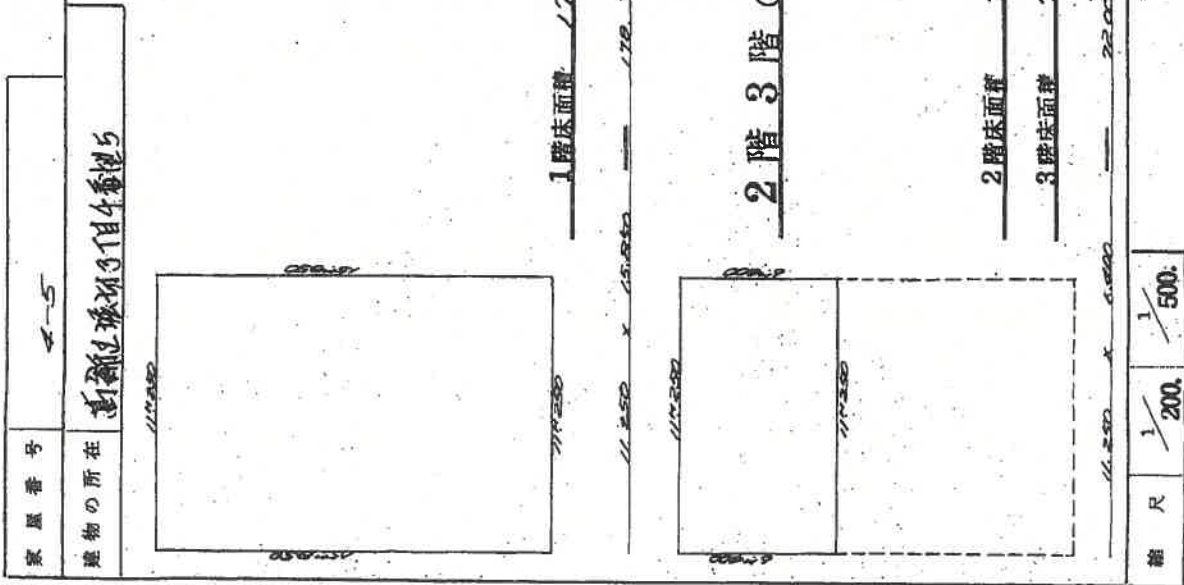
(1/1)



建物図面・各階平面図写

550.3.19

建物各階平面図



(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 932241

登記年月日：昭和50年3月19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等様)

令和6年12月17日 東京法務局

登記官

※原図を縮小 (A3判→A4判)

地図整理番号：R62258