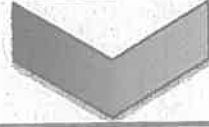


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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20日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

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 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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25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18日 午前 9時20分から 令和 8年 6月22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20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 葛飾区西水元六丁目
地 番 1953番4
地 目 宅地
地 積 85.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 葛飾区西水元六丁目
地 番 1953番12
地 目 公衆用道路
地 積 197平方メートル

共有者 A 持分20分の1

3 所 在 葛飾区西水元六丁目
地 番 1953番14
地 目 公衆用道路
地 積 19平方メートル

共有者 A 持分20分の1

4 所 在 葛飾区西水元六丁目
地 番 1954番1
地 目 公衆用道路
地 積 214平方メートル

共有者 A 持分20分の1



物 件 目 録

- 5 所 在 葛飾区西水元六丁目
地 番 1953番1
地 目 雑種地
地 積 2.36平方メートル
共有者 A 持分20分の1
- 6 所 在 葛飾区西水元六丁目1953番地4
家屋 番号 1953番4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 41.40平方メートル
2階 41.40平方メートル
所有者 A



物件明細書

令和 8年 4月10日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福井 琢真

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

ゴミ置場等として使用されている。

【物件番号6】

株式会社NEXT Innovation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

【物件番号5】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 葛飾区西水元六丁目
地 番 1953番4
地 目 宅地
地 積 85.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 葛飾区西水元六丁目
地 番 1953番12
地 目 公衆用道路
地 積 197平方メートル

共有者 A 持分20分の1

3 所 在 葛飾区西水元六丁目
地 番 1953番14
地 目 公衆用道路
地 積 19平方メートル

共有者 A 持分20分の1

4 所 在 葛飾区西水元六丁目
地 番 1954番1
地 目 公衆用道路
地 積 214平方メートル

共有者 A 持分20分の1



物 件 目 録

- 5 所 在 葛飾区西水元六丁目
地 番 1953番1
地 目 雑種地
地 積 2.36平方メートル
共有者 A 持分20分の1
- 6 所 在 葛飾区西水元六丁目1953番地4
家屋 番号 1953番4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 41.40平方メートル
2階 41.40平方メートル
所有者 A



令和7年(ケ)第581号
令和8年1月5日受理
令和8年3月10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 葛飾区西水元六丁目
地 番 1953番4
地 目 宅地
地 積 85.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 葛飾区西水元六丁目
地 番 1953番12
地 目 公衆用道路
地 積 197平方メートル

共有者 A 持分20分の1

3 所 在 葛飾区西水元六丁目
地 番 1953番14
地 目 公衆用道路
地 積 19平方メートル

共有者 A 持分20分の1

4 所 在 葛飾区西水元六丁目
地 番 1954番1
地 目 公衆用道路
地 積 214平方メートル

共有者 A 持分20分の1



物 件 目 録

- 5 所 在 葛飾区西水元六丁目
地 番 1953番1
地 目 雑種地
地 積 2.36平方メートル
共有者 A 持分20分の1
- 6 所 在 葛飾区西水元六丁目1953番地4
家屋 番号 1953番4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 41.40平方メートル
2階 41.40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	葛飾区西水元六丁目12番12号
土地	物件1～5
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2～4) ■雑種地(物件5)
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2～4の土地は道路、物件5の土地はごみ置き場として使用されている。 <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6
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(グループホーム)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
(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
B (占有者の担当者)	<p>私は、株式会社NEXT Innovationの担当者です。本件建物は所有者(A)から当社が賃借して、グループホーム(障がいのある方が共同生活を行う住居)として使用しています。当社がグループホームを運営し、入居者(4名)に対し総合支援法に基づいて共同生活援助を行っているのですが、本件建物の使用・管理する主体は当社であり、基本的に毎日当社の従業員が来て入居者に対する援助や物件の管理等を行っています。仮に、本件建物から退去しなければならないとなった際には、当社が入居者全員や全体の退去につき責任をもって対応します。入居者が個別に第三者と交渉等することは難しい状況です。本件建物の契約関係等は、契約書等写しのとおりです。賃貸管理会社が、最初は株式会社Kee-Sでしたが、その後、株式会社縁 count に変更になっています。契約書(最初のもの)では株式会社Kee-Sが貸主と記載されていますが、単に賃貸管理(貸主代理)を行っているのみで、サブリース契約(転貸)ではないと聞いています。株式会社縁 count も同じで賃貸管理(貸主代理)を行っているのみと聞いています。すなわち、貸主は所有者で、当社が借主である(両会社は賃貸管理会社)ということです。従前は株式会社縁 count の代表者と連絡が取れていたのですが、最近は連絡が取れない状況です。 (令和8年1月21日面接聴取及び同3月9日電話聴取)</p>
C (申立債権者の担当者)	<p>私は本件の申立債権者(NTS-MG債権回収株式会社)の担当者です。本件建物がグループホームとして使用されているのは把握しています。所有者と賃貸管理会社(株式会社Kee-S及び株式会社縁 count)の契約等に関しては、情報等は有していません。 (令和8年3月9日電話聴取)</p>

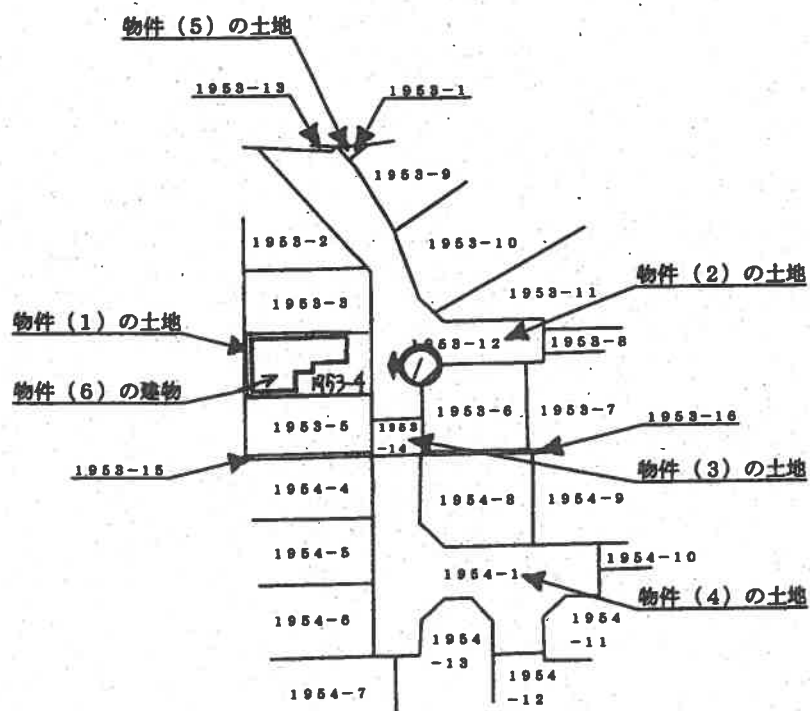
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

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 占有者からは本件建物に関する契約書等写しが提出された。株式会社縁 count (現在の賃貸管理会社) に対し占有関係照会書を郵送したが回答等はなかった。株式会社縁 count の代表者に何度か電話をかけたが、電話にはでなかった。株式会社Kee-S に電話をかけたが、現在はその電話番号は使われていなかった。株式会社Kee-S の当時の担当者に電話をかけたが、電話にはでなかった。
本件建物の立入調査の際の室内の状況は、居宅(グループホーム)として使用されている様子であった。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人提出の文書、関係人の陳述及び現場の状況等から、4枚目のとおり株式会社NEXT Innovation が賃借して占有しているものと認めた(入居者は同社の占有補助者であると認められる。)。参考事項等は5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8年1月6日 7:30-7:40	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8日	当庁	占有者に占有関係照会書送付(郵送)
令和8年1月21日 13:00-13:35	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、Bに面接聴取
令和8年2月27日	当庁	株式会社縁 count に占有関係照会書送付(郵送・速達)
令和8年3月6日	当庁	株式会社縁 count に占有関係照会書再送付(郵送・速達)
令和8年3月9日	当庁	B及びC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 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>		

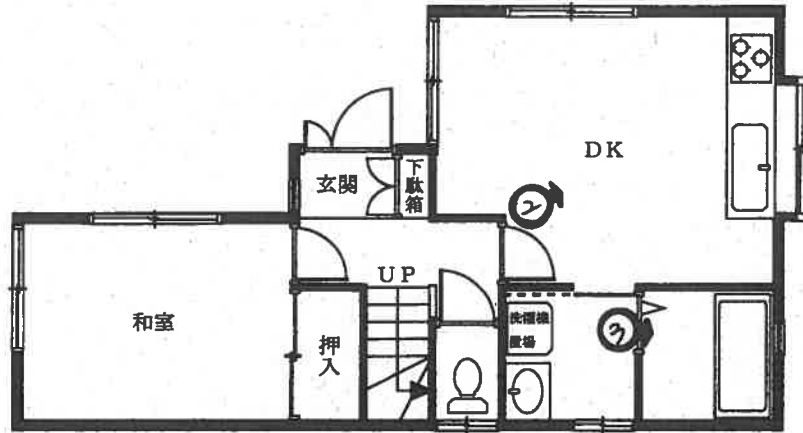
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)



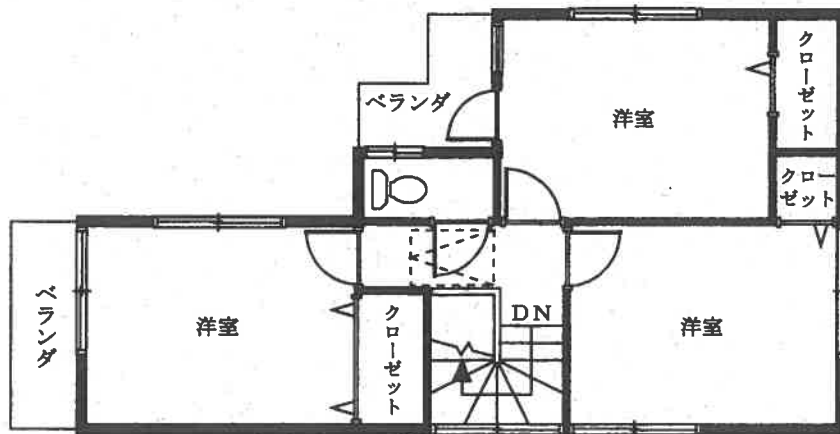
←○ 写真撮影位置方向



(1階)



(2階)



(屋根裏収納あり)

←○写真撮影位置方向

1



2



3



(10枚目)

令和7年(ケ)第581号
令和8年1月21日現地調査
令和8年3月12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

一 括 価 格	
金 15,520,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,560,000 円
物件2 (土地)	金 60,000 円
物件3 (土地)	金 20,000 円
物件4 (土地)	金 80,000 円
物件5 (土地)	金 20,000 円
物件6 (建物)	金 11,780,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至6の各不動産について、一括売却（民事執行法第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6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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		
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		
4	次頁物件目録記載のとおり		
5	次々頁物件目録記載のとおり		
6	次々頁物件目録記載のとおり		住居表示：葛飾区西水元6-12-12
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 葛飾区西水元六丁目
地 番 1953番4
地 目 宅地
地 積 85.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 葛飾区西水元六丁目
地 番 1953番12
地 目 公衆用道路
地 積 197平方メートル

共有者 A 持分20分の1

3 所 在 葛飾区西水元六丁目
地 番 1953番14
地 目 公衆用道路
地 積 19平方メートル

共有者 A 持分20分の1

4 所 在 葛飾区西水元六丁目
地 番 1954番1
地 目 公衆用道路
地 積 214平方メートル

共有者 A 持分20分の1

物 件 目 録

- 5 所 在 葛飾区西水元六丁目
地 番 1953番1
地 目 雑種地
地 積 2.36平方メートル
共有者 A 持分20分の1
- 6 所 在 葛飾区西水元六丁目1953番地4
家屋 番号 1953番4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 41.40平方メートル
2階 41.40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「金町」駅の北西方約3,100m（道路距離、徒歩約39分）、バス停「法林寺裏」の北西方約110m（道路距離、徒歩約1分）、葛飾区西水元6丁目12番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅を主体とした大場川に近い住宅地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50%（指定） 100%（指定） 準防火地域 第一種高度地区、絶対高さ10m、 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※1
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	85.00㎡（登記記録） 長方形 間口約6.5m、奥行約13.1m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南西側が幅員約5mの舗装私道（建築基準法第42条1項2号該当）にほぼ等高に接面する中間画地。※2	
土地の利用状況等	物件6の建物の敷地等として利用されている。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり あり 私道のため不明
	（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。	
特記事項	※1 建築確認申請の前に、都市計画法53条の許可申請が必要となる。 ※2 北西側区道とは高低差があり、建築上の接道とは見られていない。 ・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にある。	

1-2 土地の概況及び利用状況等（物件2、3、4）

画地条件	地積	197㎡（物件2）（登記記録） 19㎡（物件3）（登記記録） 214㎡（物件4）（登記記録）
	地勢	ほぼ平坦
土地の利用状況等	物件1が接する私道（公衆用道路）の一部として利用されている。	
特記事項	・ 固定資産税・都市計画税の課税上、公衆用道路に認定され、非課税である。	

1-3 土地の概況及び利用状況等（物件5）

画地条件	地積	2.36㎡（登記記録）
	形状 地勢	三角地 南向き緩傾斜あり
土地の利用状況等	共用のゴミ集積所として利用されている。	
特記事項	特になし	

2 建物の概況及び利用状況等（物件6）

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17年10月1日新築 約20年 約10年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造スレートぶき2階建 サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス、プリント合板等 フローリング、畳等 キッチン、浴室、トイレ×2、収納（屋根裏収納有）、 駐車スペース、屋根付自転車置場 等
床面積（現況）	1階 2階 延	41.40 m ² 41.40 m ² 82.80 m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅（グループホーム） 4DK（1階：和室×1、DK、2階：洋室×3）
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通。細かなキズや表面材の剥がれ等はあるが概ね経年相応で、目視の限り大きな汚損等は確認できなかった。立会者によると、特に不具合はないとの事。設備の作動確認は行っていない。	
建 物 の 利 用 状 況	現占有者が下記のとおり賃借し、居宅（グループホーム）として使用している。 ☆ 賃貸借の状況 賃 貸 人：所有者 賃 借 人：株式会社NEXT Innovation 占有開始：R5.5.20 最初の契約：契約日 R5.5頃 期 間 R5.5.20～R7.5.19（2年間） 更新の種別：合意更新 現在の契約：R7.5.20～R9.5.19（2年間） 月額賃料：172,700円（消費税込み） 敷 金：157,000円（ただし、償却される）	
特 記 事 項	・ 建築計画概要書によれば、確認済証及び検査済証が交付された記録がある。	

第5 評価額算出の過程

評価対象不動産は賃貸に供されている不動産であるため、土地価格に建物価格を加えた積算価格のほかに、貸家から得られる家賃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決定した。

I 積算価格

1 基礎となる価格

① 物件1～5（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	持分	建付地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差				
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1	161,000	× 1.00	× 85.00	× 0.95		= 13,000,000
2	161,000	× 0.05	× 197		× 1/20	= 80,000
3	161,000	× 0.05	× 19		× 1/20	= 10,000
4	161,000	× 0.05	× 214		× 1/20	= 90,000
5	161,000	× 0.30	× 2.36		× 1/20	= 10,000

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。

基準地 葛飾-7

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 178,000\text{円/㎡} \times 101.5/100 \times 100/100 \times 100/112 = 161,000\text{円/㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正：令和7年7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交通接近条件で劣るが、街路条件や環境条件で優ること等を考慮して地域格差を判定した。

イ 個別格差：物件1：特になし。物件2～4：公衆用道路として利用されていること等を考慮した。物件5：地積が過小で有効利用度が劣ること等を考慮した。

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た。

オ 持分：登記記載による。

② 物件6（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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ
6	241,000	× 82.80	× 0.33	= 6,590,000

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20年、経済的残存耐用年数約10年、観察減価率2%（保守管理の状況を考慮した）
- ・ 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)

現価率 = 10年 ÷ (20年 + 10年) × (1 - 0.02) = 0.33 (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を基に、土地（物件1）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件6）については土地利用権等価格を加算し、積算価格を試算した。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ウ
1	13,000,000	× 0.65	法定地上権	= 8,450,000

ア 建付地価格：前記1①カ

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判定した。

② 積算価格

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	積算価格 (円)	価格 構成比 (%)
	ア	イ	ウ	エ	オ
1	(13,000,000)	- 8,450,000)		= 4,550,000	23.0%
2	80,000			= 80,000	0.4%
3	10,000			= 10,000	0.1%
4	90,000			= 90,000	0.5%
5	10,000			= 10,000	0.1%
6	(6,590,000	+ 8,450,000)	× 1.00	= 15,040,000	76.0%
積算価格（合計）				19,780,000	100%

ア 基礎となる価格：前記1①②

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価：必要なし。

オ 価格構成比：積算価格（合計）に対する各物件の構成比を上記の通り求めた。

II 収益価格

直接還元法を採用し、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、収益価格を下記の通り試算した。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、特定の当事者間の契約行為によるものであるため、必ずしも想定賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

有効総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	還元利回り	収益価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ
(1,900,000)	－ 473,000)	= 1,427,000	÷ 9.1%	= 15,680,000

ア 有効総収益：過去の賃貸借条件や本件建物の状況等を参考に、月額支払賃料等及び空室損を査定して有効総収益を求めた。

イ 総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を考慮して査定した。

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り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

積算価格と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、不動産の原価性に着目した実証的な価格である。また、収益価格は対象不動産が将来生み出すと予想される収益性に着目した理論的な価格で、投資用不動産の評価では重視される価格である。

目的物件はグループホームとして賃貸されているものの、住宅仕様の戸建住宅であり、需要は自己使用目的が中心になると思われること、及び収益価格は試算過程に想定要素が多いこと等を踏まえ、積算価格を重視することにより、調整後の価格を下記のとおり求めた。

①積算価格	19,780,000 円
②収益価格	15,680,000 円
③調整後の価格	19,370,000 円

2 評価額の判定

調整後の価格に構成比を乗じて、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに引受債務相当額(敷金等)を考慮して、評価額を下記のとおり決定した。

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	引受債務 相当額 (円) オ	評 価 額 (円) カ
1	19,370,000	× 23.0%	× 1.00	× 0.80		= 3,560,000
2		× 0.4%	× 1.00	× 0.80		= 60,000
3		× 0.1%	× 1.00	× 0.80		= 20,000
4		× 0.5%	× 1.00	× 0.80		= 80,000
5		× 0.1%	× 1.00	× 0.80		= 20,000
6		× 76.0%	× 1.00	× 0.80	- 0	= 11,780,000
一 括 価 格 (合 計)						15,520,000

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：積算価格の構成比。前記 I 2 ②

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た修正を行った。

オ 引受債務相当額(敷金等)：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。

第6 参考価格資料

東京都基準地価格（葛飾-7）

所 在： 葛飾区西水元三丁目574番3「西水元3-20-9」

価 格： 178,000円/㎡

位 置： 「亀有」駅、道路距離3,700m

価 格 時 点： 令和7年7月1日

地 積： 100㎡

供給処理施設： 水道・ガス・下水

接 面 街 路： 北側7.0m区道

用途指定等： 第一種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）、
高度地区、準防火地域 等

地 域 の 概 要： 住宅、アパートのほかに畑地も見られる住宅地域

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8年3月12日

評価人 不動産鑑定士

塩 入 晋

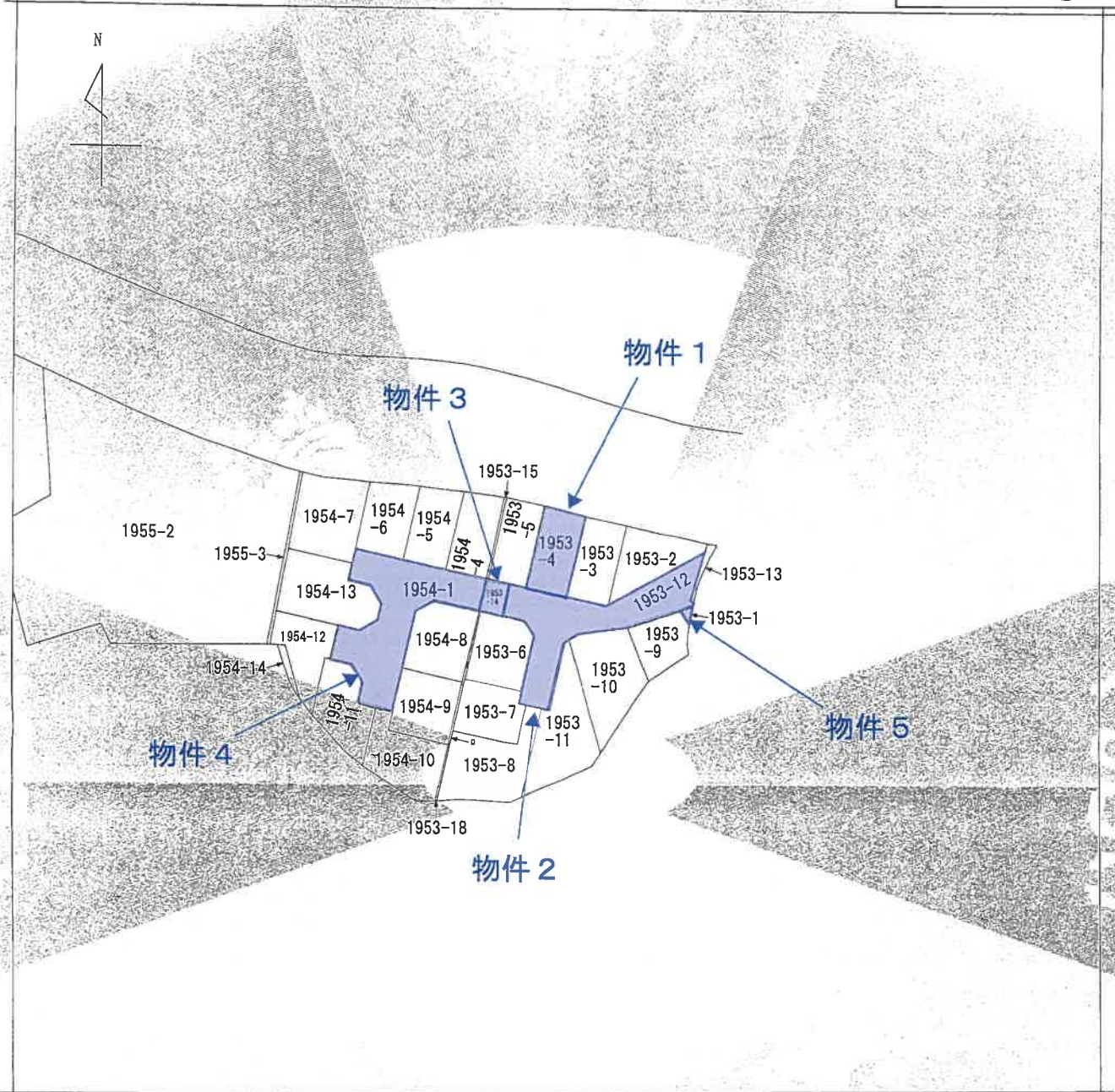
位置図



出典：地理院地図

公図写

イ 1953-16
ロ 1953-17



(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。



請求部分	所在	葛飾区西水元六丁目			地番	1953番4		
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7年10月15日
広島法務局

※原図を縮小 (A3判→A4判)

請求番号 : 30-1
(1/1)

登記官



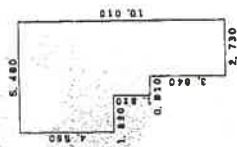
建物図面・各階平面図写

平成十八年五月吉日 登記

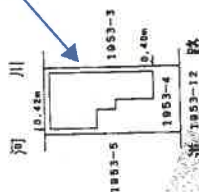
建物図面

家屋番号 1953-4
 建物の所在 葛飾区西水元6丁目19.5.3番地.4

各階平面図



物件6



各階同型

1階・2階 積求表	
5.480 × 4.850	= 24.843000
3.840 × 1.820	= 6.924800
2.730 × 3.840	= 9.937200
合計	41.405000
床面積	41.40 m ²

縮尺 1/500

申請人

854931

縮尺 1/250

(平成18年4月27日作成)

作製者

※原図を縮小 (A3判→A4判)

登記年月日: 平成18年5月11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簿籍)

令和7年10月15日

広島法務局

登記官