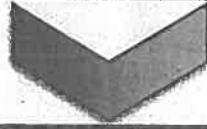


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 6月 3日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相田 亜由子

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 6月18日 午前 9時00分から 令和 8年 6月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 1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 7月 9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 7月 2日 午前 9時20分から 令和 8年 7月 6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 6月 3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 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区奥戸二丁目1474番地1

建物の名称 奥戸ハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 奥戸二丁目1474番1の81

建物の名称 508号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 47.37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 葛飾区奥戸二丁目1474番1

地 目 宅地

地 積 4053.54平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(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 10万分の711



物 件 明 細 書

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 相 田 亜由子

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】

本件債務者及び所有者が共同で占有している。

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 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区奥戸二丁目1474番地1

建物の名称 奥戸ハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 奥戸二丁目1474番1の81

建物の名称 508号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 47.37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 葛飾区奥戸二丁目1474番1

地 目 宅地

地 積 4053.54平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(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 10万分の711



令和7年(ケ)第646号
令和8年3月27日受理
令和8年4月17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 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区奥戸二丁目1474番地1

建物の名称 奥戸ハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 奥戸二丁目1474番1の81

建物の名称 508号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 47.37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 葛飾区奥戸二丁目1474番1

地 目 宅地

地 積 4053.54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 10万分の711



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	葛飾区奥戸二丁目17番18-508号 奥戸ハウス	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 種類: 構造: 床面積: </div>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅、事務所として使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費 7,240円 修繕積立金 10,010円 駐車場使用料 11,500円 以上、いずれも月額	令和8年4月7日現在 滞納がある 令和5年7月分～令和8年4月分 計945,650円 他に遅延損害金(年18.25%)235,210円が 付加
管理費等照会先	奥戸ハウス管理組合 代理人弁護士B	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(一部公衆用道路)(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/>	
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 <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </div>	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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)

占有者及び占有権原 (物件1関係)

占有範囲	全部 (共同占有)		全部 (共同占有)		
占有者	A (所有者)		株式会社セイコーソラリス (債務者)		
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"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫		
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述 () () <input type="checkbox"/> 文書 () ()		<input type="checkbox"/> 陳述 () () <input type="checkbox"/> 文書 () ()		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権		<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 不明		
占有開始時期	年 月 日		年 月 日		
最初の契約等	契約日	年 月 日		年 月 日	
	期間	<input type="checkbox"/> 年 月 日から 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		<input type="checkbox"/> 年 月 日から 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新		<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新		
現在の契約等	期間	<input type="checkbox"/> 年 月 日から 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		<input type="checkbox"/> 年 月 日から 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()		<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()	
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()		<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()	
賃料・支払時期	毎金 (毎限り 分支払)	<input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()		<input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	<input type="checkbox"/> ない [<input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円			
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>		
その他			株式会社セイコーソラリスの占有権原は不明であるが、同社は本件競売手続の債務者である (4枚目のとおり)。		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり		<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <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)

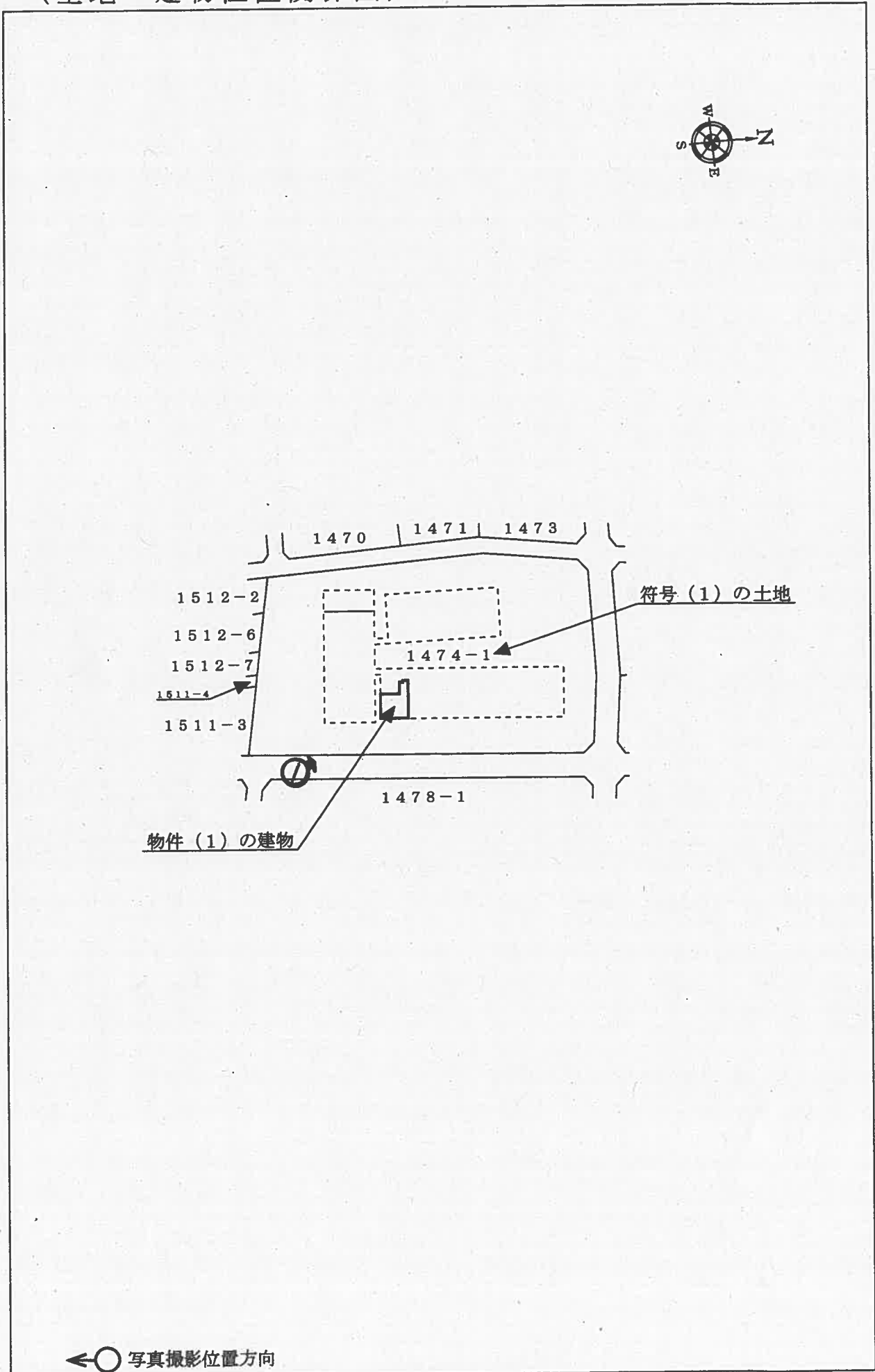
執行官の意見

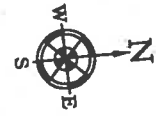
- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 各臨場時において、本件建物の郵便受けには所有者（A）の名字と債務者の名称（株式会社セイコーソラリス）が表示されており、本件建物の玄関ドア前には所有者の名字が表示されていた。立入調査時において、本件建物の室内は、住居兼事務所として使用されている様子であり、所有者宛の郵便物や債務者の会社関係書類等が存在した。
初回臨場時に郵便受けに投函した占有関係照会書等に対し、回答や連絡等は一切なかった。
- 3 本件建物の占有関係については、上記2及びその他の現場の状況等から、3枚目のとおり所有者（A）及び債務者（株式会社セイコーソラリス）が共同で占有しているものと認めた。債務者（株式会社セイコーソラリス）の占有権原は不明であるが、同社は本件競売手続の債務者であり、仮に同社が賃借権を主張したとしても、同主張は信義則に反することから、買受人に対抗することはできないものと考えられる。

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

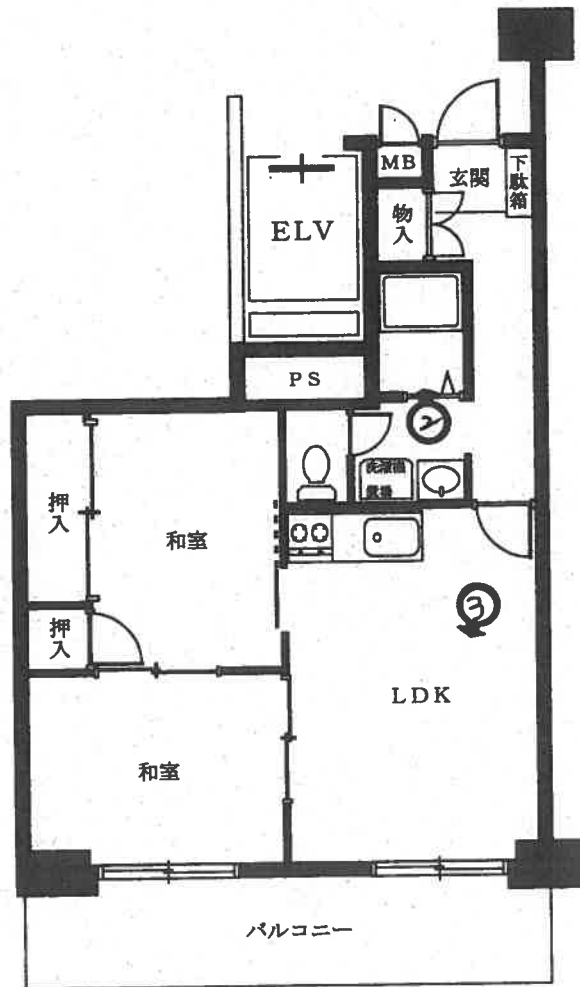
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年4月2日 9:15-9:25	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書投函
令和8年4月4日	当庁	管理費等照会 (FAX)
令和8年4月9日 14:00-14:20	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、立入調査、評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月9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。</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
(5 枚目)





(508)



←○写真撮影位置方向

1



2



3



(8 枚目)

令和7年(ケ)第646号
令和8年4月9日 現地調査
令和8年4月17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

物件番号	評価額
物件1	金 11,250,000 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		(住居表示) 葛飾区奥戸2-17-18 (マンション名、部屋番号) 奥戸ハウス 508号 (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号1 地目：宅地一部公衆用道路
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 葛飾区奥戸二丁目1474番地1

建物の名称 奥戸ハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 奥戸二丁目1474番1の81

建物の名称 508号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 47.37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 葛飾区奥戸二丁目1474番1

地 目 宅地

地 積 4053.54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 10万分の711

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	京成押上線「京成立石」駅の南東方 道路距離約970m（徒歩約13分）、葛飾区奥戸2丁目17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、マンション、小規模工場等が混在する地域	
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 工業地域（第1種特別工業地区） 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 第3種高度地区等
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	積状 4,053.54㎡（登記面積） ほぼ整形 東側間口約80m× 最大奥行約50m ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況等	東側幅員約6m区道（建築基準法第42条1項1号該当）に、北側幅員約6m区道（建築基準法第42条1項1号該当）に、西側幅員約4m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三方路地である。なお、南側は幅員約4mの通路（建築基準法外）となっている。	
土地の利用状況等	後記一棟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 (基本的には敷地内への引き込みの有無を基準としている)	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 100,000分の711
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・上述のとおり、目的土地の南側部分は幅員約4mの通路となっており東側区道と西側区道に接続している。またその通路と接する南側部分が公開空地（奥戸ハウス児童遊園）となっている。 ・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。 ・対象敷地周辺に東京都環境確保条例の工場敷地がみられる。 	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	奥戸ハウス	
建物の用途	共同住宅（総戸数113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	昭和55年3月3日新築 約46年 約4年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 延床面積 8,488.08㎡（登記記載）	
仕様	外壁 その他	吹付タイル等 なし
設備等	集合郵便受、エレベーター、ゴミ置場、駐車場、駐輪場等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 住商建物(株) 委託
管理の状況	普通	
特記事項	築年から旧耐震基準の建物とみられるが、管理会社によれば耐震工事は行っていないとのこと。	

(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	5階部分 (508号) ・ 角部屋 主要開口部の方位： 東向き	
床面積	専有面積	47.37㎡
	共用部分を含む 現況床面積	54.05㎡
間取り	2LDK	
バルコニー等	東側にバルコニーあり。	
仕様	天井 床 内設 井 壁 備	ビニールクロス、プリントボード等 畳、カーペット等 ビニールクロス等 キッチン、トイレ、浴室、物入等
保守管理の状態	劣る	
管理費等	管理費	7,240 円 (月額) (令和8年4月7日現在、以下同じ)
	修繕積立金	10,010 円 (月額)
	駐車場使用料	11,500 円 (月額)
	滞納額等	945,650 円
	遅延損害金	235,210 円 (年利18.25%)
専有部分の 利用状況等	建物所有者が居宅として占有しているほか、(株)セイコーソラリス (債 務者) が事務所として占有しているが、占有権原は不明である。	
特記事項	築後相当年数を経ており、近年リフォームもしていない模様で、経年劣 化が認められた。	

第5 評価額算出の過程

目的物件はファミリータイプのマンションであるが、買受人が収益用不動産として保有することも社会的・経済的観点から考えられるため、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 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	× 54.05	× 0.06	= 1,350,000

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ 現況床面積：固定資産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 46年、 経済的残存耐用年数約04年、 観察減価率 30%（対象建物の現状等を考慮）
- ・ 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＝ 4年 ÷（46年＋04年）×（1-0.30）＝0.06（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処理を行った。

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				
346,000	× 1.15	× 4,053.54	× 1.00	× 711 / 100,000	= 11,470,000

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）等が標準的な中間画地を想定した。

基準地 「 葛飾-19 」

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 336,000 \text{ 円/㎡} \times 103 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 346,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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：公示地の三方路地、形状等を総合的に考慮した。

地域格差：公示地等の地域は対象地域に比して、交通・接近条件で劣るものの、環境条件で優ること等を総合的に考慮した

イ 個別格差：三方路、規模大の稀少性等を総合的に考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：不要と判定した。

オ 敷地権の割合：登記記載におけ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処理を行った。

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
(1,350,000	+ 11,470,000)	× 1.30	× 1.02	× 1.00	= 17,000,000

ア 建 物 価 格 : 前記1①エ

イ 敷 地 権 価 格 : 前記1②カ

ウ 価 格 補 正 : 同一マンション並びに周辺類似のマンション取引水準を斟酌して判定した。

エ 個 別 格 差 : 階層別補正・・・・・・1.01 (4階=1.00)

位置別等修正・・・・・・1.01 位置等を総合的に考慮した。

その他・・・・・・1.00 不要と判定した。

相乗積 1.01 × 1.01 × 1.00 = 1.02 (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処理を行った。

II 収益価格の試算

目的物件は、賃貸に供されてはいないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、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通り求めた。

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、特定の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 of 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	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目の有効純収益	最終還元利回り	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	
ア 円 141,259 (1.3%)	イ 円 867,900	ウ % 6.6	エ 円 12,755,500	オ 0.8302	カ 円 10,589,616 (98.7%)	キ 円 10,730,000 (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

$$1 \div (1 + 6.4\%)^3 = 0.8302 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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における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処理を行った。

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やや開差が生じているが、本物件の個別性や近年の市場性等を考慮して、積算価格を中心に、収益価格も考慮して、調整後の価格を以下のとおり評定した。

①積算価格	17,000,000 円
②収益価格	10,730,000 円
③調整後の価格	15,800,000 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)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費 等相当額の 減価	その他の控除 (敷金等) (円)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
15,800,000	× 1.00	× 0.80	× 0.89		= 11,250,000

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：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：滞納管理費等及び代金納付に至る間の予想滞納相当額を考慮した修正を行った。

オ その他の控除（敷金等）：なし。

カ 評価額：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

第6 参考価格資料

基準地価格 (葛飾-19)

所 在 : 葛飾区奥戸二丁目1231番5

「奥戸2-28-7」

価 格 : 336,000 円/㎡

位 置 : 「京成立石」駅、道路距離1.2kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 102㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側 6m 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、高度地区等

地 域 の 概 要 : 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

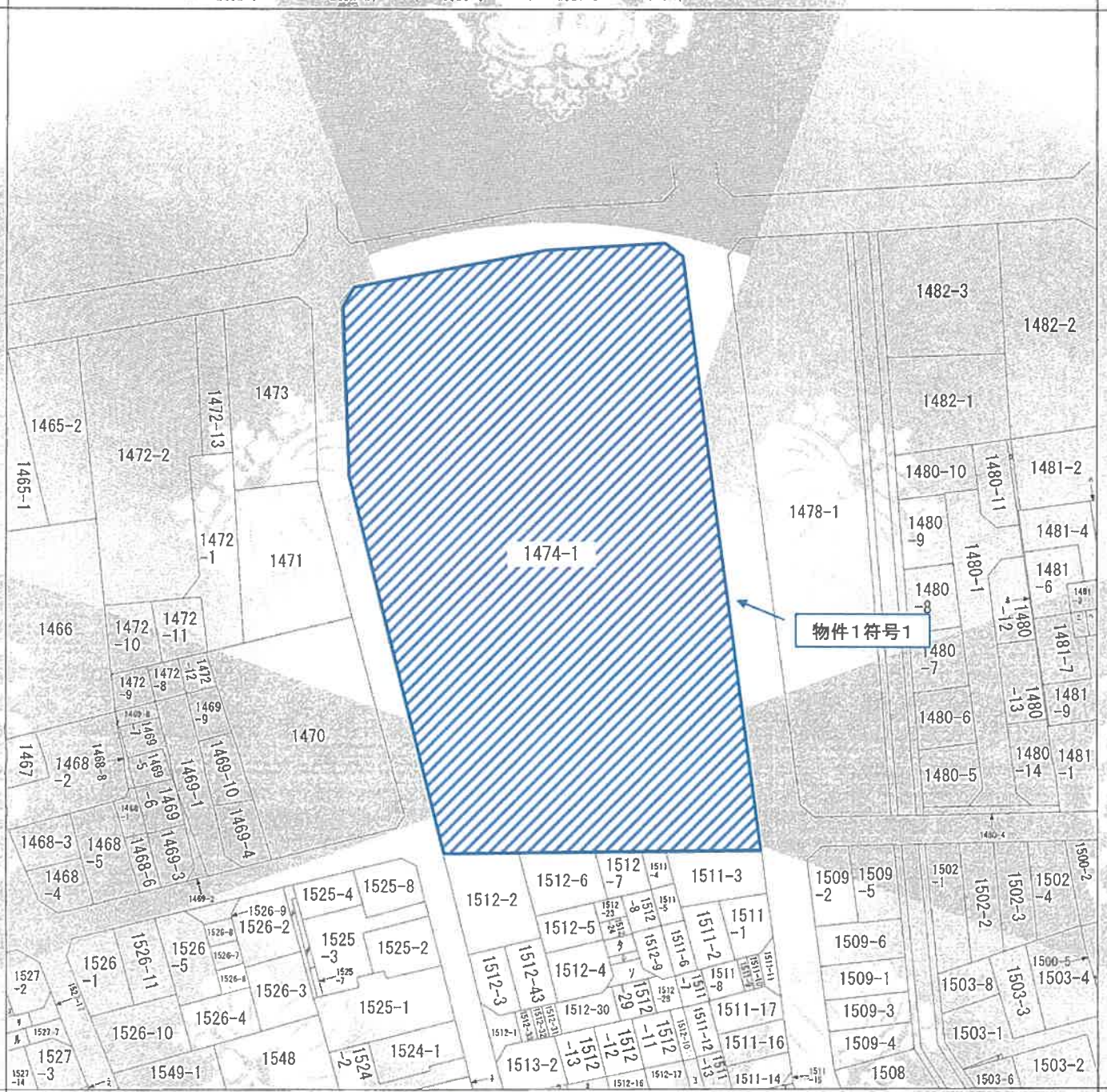
建物図面・各階平面図写

以 上

令和8年4月17日
評価人 不動産鑑定士
榎本 純

位置図





(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は、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
奥戸2丁目

請求部	所在	葛飾区奥戸二丁目		地番	1474番1	
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
作成年月日				備付年月日 (原図)		補記事項 方位不明

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12月4日
東京法務局

整理番号 : H18010-1
(1/2)

登記官

※A3をA4に縮小しています(抜粋)

登記年月日：昭和55年4月1日

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12月4日 東京法務局

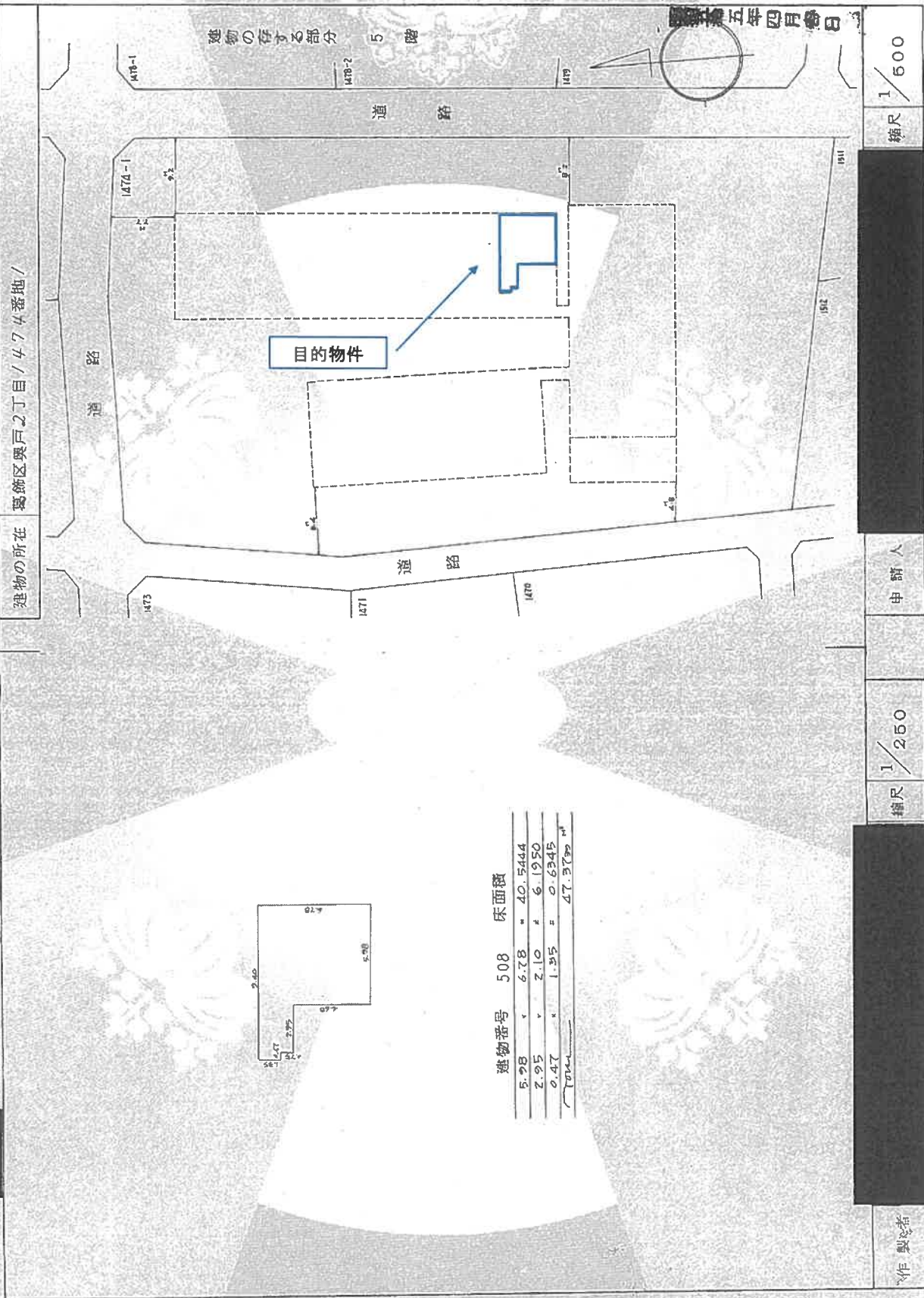
登記日

各階平面図

家屋番号 奥戸2丁目/474番/8/
建物の所在 葛飾区奥戸2丁目/474番地/

建物平面図

508



目的物件

建物の存する部分 5階

昭和55年4月1日

(基準納)

建物番号 508 床面積

5.98	×	6.78	=	40.5444
2.95	×	2.10	=	6.1950
0.47	×	1.55	=	0.6345
				トータル
				47.3739 m ²

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

759191

作製者

※A3をA4に縮小しています