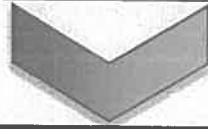


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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17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 7月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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24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16日 午前 9時20分から 令和 8年 7月21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17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 江戸川区北葛西二丁目
地 番 7877番18
地 目 宅地
地 積 123.60平方メートル
- 2 所 在 江戸川区北葛西二丁目7877番地18、7877番地23
家屋 番号 7877番18の1
種 類 居宅・作業所
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 103.60平方メートル
2階 85.19平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 5.96平方メートル
2階 4.86平方メートル
(現況)
構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1階 5.96平方メートル



物件明細書

令和 8年 5月26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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

(1) 1階作業所部分につき本件債務者が占有している。

(2) 上記(1)を除くその余の部分につき、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2】

(1) 本件建物のために、その敷地の一部(地番7877番23, 地積106平方メートル, 所有者C)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。

(2) 地代の滞納あり。

《 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、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。



11

物件目録

- 1 所在 江戸川区北葛西二丁目
地番 7877番18
地目 宅地
地積 123.60平方メートル
- 2 所在 江戸川区北葛西二丁目7877番地18、7877番地23
家屋番号 7877番18の1
種類 居宅・作業所
構造 木造瓦葺2階建
床面積 1階 103.60平方メートル
2階 85.19平方メートル
- (附属建物)
- 符号 1
種類 物置
構造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 1階 5.96平方メートル
2階 4.86平方メートル
- (現況)
- 構造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 1階 5.96平方メートル



令和7年(ケ)第562号
令和7年12月24日受理
令和8年2月26日提出
(評価人 海野弘昭)

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 江戸川区北葛西二丁目
地 番 7877番18
地 目 宅地
地 積 123.60平方メートル
- 2 所 在 江戸川区北葛西二丁目7877番地18、7877番地23
家屋 番号 7877番18の1
種 類 居宅・作業所
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 103.60平方メートル
2階 85.19平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 5.96平方メートル
2階 4.86平方メートル



占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	1階作業所部分	1階作業所を除く部分
占有者	B (債務者)	A (所有者)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 作業所 <input 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 checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input 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 checked="" type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> B (債務者)) <input type="checkbox"/> 文書 ()	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> B (債務者)) <input type="checkbox"/> 文書 ()
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権
占有開始時期	年 月 日	年 月 日
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
	借主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
当事者	貸主	<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 ()
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <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	Bは本件の債務者である。	
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)

目的外土地の概況 (物件2関係)

所 在	江戸川区北葛西二丁目
地 番	7877番23
地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input checked="" type="checkbox"/> 原野 (現況:宅地)
地 積	106平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 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 (C)
そ の 他 の 事 項	

■関係人 (■C (目的外土地所有者) 等) 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 (少なくとも昭和39年1月10日より前) (地主提出の古い契約書は本件のものか明確ではないために、本件建物の新築日より前と認定した。)	
最初の 契約日	契 約 日	不明
	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2月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和23年1月31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	毎年 金147,060円 (毎年末日限り当年分支払)	
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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (令和8年1月14日現在 金882,360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 [<input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 (地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号)	
そ の 他		
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
(4 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 (債務者)	<p>私は、本件の債務者です。本件物件の所有者であるAは、私の母親になります。本件建物には、Aが私を含めた家族とともに居住しています。ただし、1階の作業所部分は、私が個人事業の作業所として使用しています。私は本件建物を使用するつきAに賃料等の支払はしておらず、無償で使用しています。作業所部分では、私はプリント関係の作業を行っています。主として作業着などへのプリントを行っています。この作業所にはこのプリント関係のための機械器具等がありますが、すべて20年から30年以上が経過しているものであり、減価償却は終わっていて、経済的な価値はないものになります。逆に、大型のものは撤去、運搬及び処分費用がかかると思われます。本件建物の敷地の一部は、借地です。借地関係の契約関係等は回答書及び契約書等写しのとおりです。本件建物の附属建物は、登記上2階建になっていますが、2階部分は劣化して壊れてしまい、現在は1階部分のみになっています。現在、この附属建物の屋根部分にはブルーシートを被せています。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年1月14日面接聴取)</p>
C (目的外土地所有者)	<p>私は目的外土地の所有者(地主)です。遅くなりましたが、目的外土地の契約関係等は回答書及び契約書等写しのとおりです。最初の契約はかなり前からになります。平成13年2月1日から20年間の契約(契約書写しの提出あり)の期間経過後においては、合意更新ができておらず、現在は法定更新になっています。合意更新ができていない理由は、地代の滞納の件もあるのですが、当方(地主側)がいろいろと忙しく更新契約の具体的な話を借主側に提示できなかったためになります。したがって、合意更新の具体的な話は借主側とできていないので、その際には更新料の請求も特段していません。ただし、通常の場合は、更新料の請求はしますので、今後は請求することになると思います(具体的な金額は未定)。地代については、現在は、年額で14万7060円になっており、年末日払いになっています。地代の滞納は、借主側の回答書に記載されているとおり令和8年1月14日現在で令和2年分から令和7年分までの88万2360円が滞納ということになります。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年2月24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

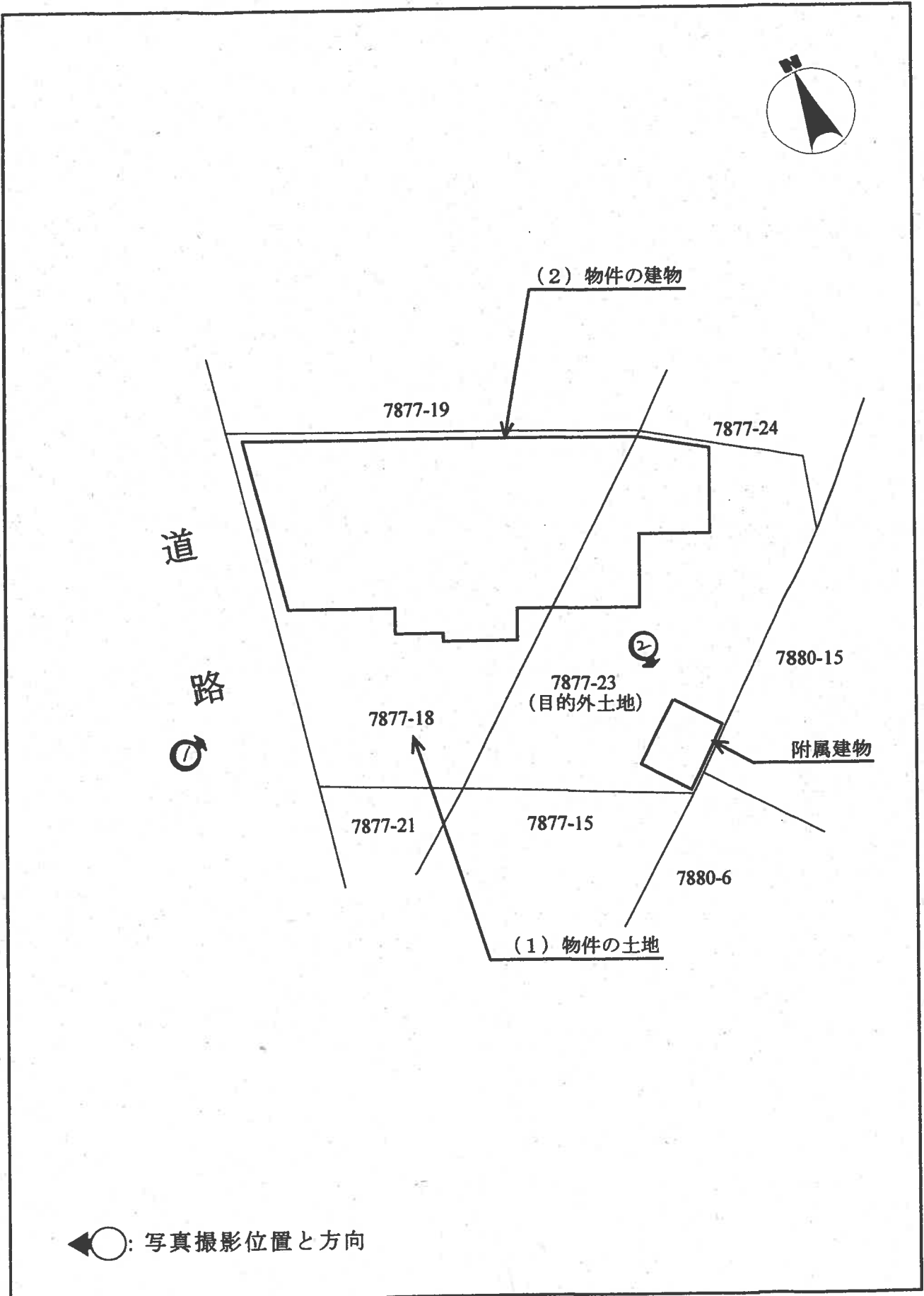
- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 目的外土地の契約関係につき本件の所有者側及び目的外土地の所有者から、それぞれ回答書及び契約等写しが提出された。なお、立入調査後、目的外土地の関係で確認のためにBに電話をかけたが、電話にはでなかった。
本件建物の一部の敷地（目的外土地）の状況及び占有権原等については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等によれば、4枚目のとおりと認められる。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述及び現場の状況等から、3枚目のとおりであると認めた。

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 11:00-11:10	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、債務者に臨場日時通知書及び占有関係照会書交付
令和8年1月7日	当庁	所有者及び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 11:15-11:30	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、債務者から面接聴取
令和8年2月24日	当庁	目的外土地所有者に電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月14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)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第562号

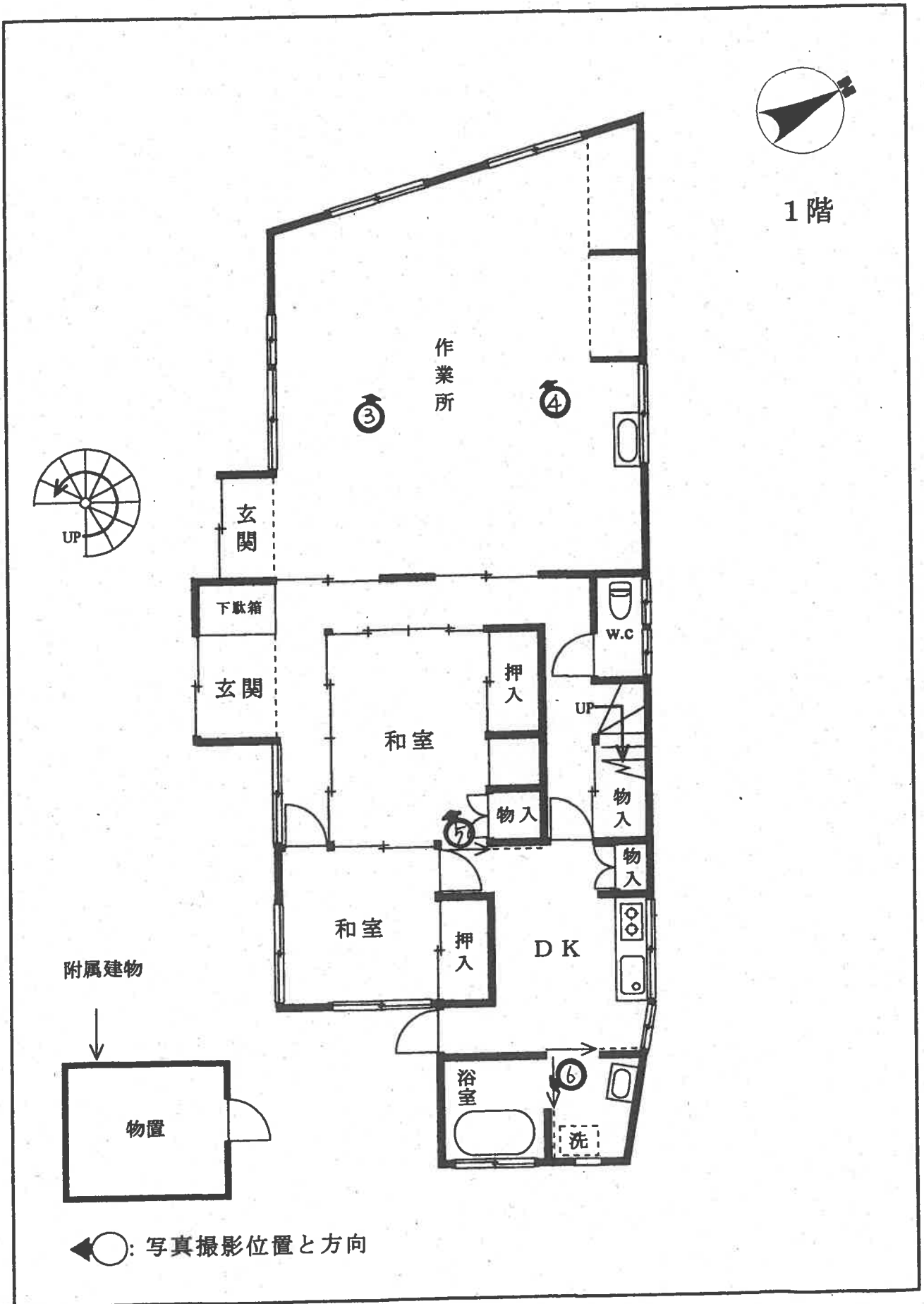


←○: 写真撮影位置と方向

(8 枚目)

建物間取図

令和7年(ケ)第562号



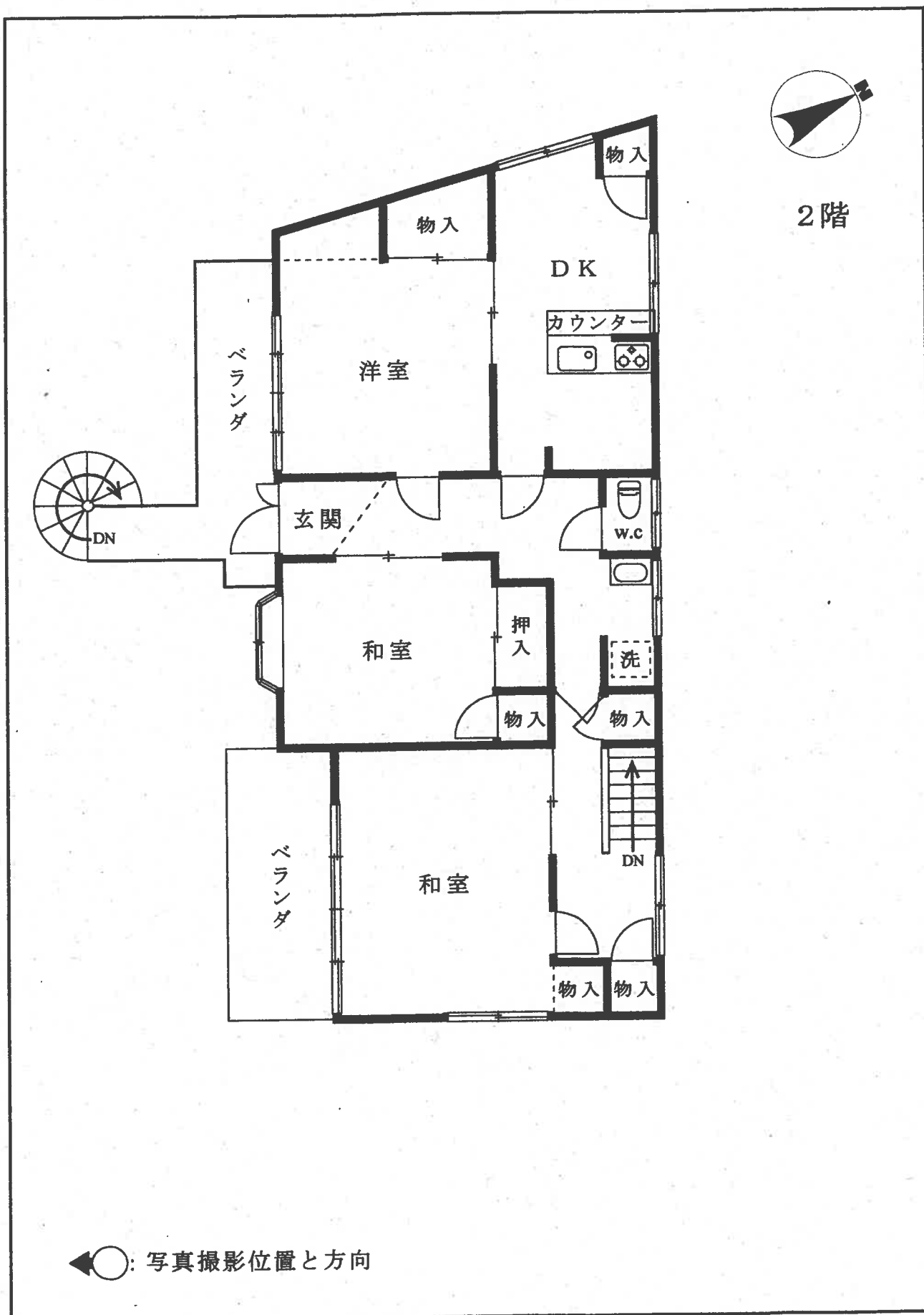
1階

←○: 写真撮影位置と方向

(9 枚目)

建物間取図

令和7年(ケ)第562号



←○: 写真撮影位置と方向

(10 枚目)

1



2



3



(11枚目)

4



5



6



(1/2枚目)

令和 7年(ケ)第 562号
令和 8年 1月14日 現地調査
令和 8年 3月 3日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 海 野 弘 昭

第1 評価額

一 括 価 格	
金 31,930,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 7,460,000円
物件2 (建物)	金 24,470,000円

- 1 一括価格は、物件1及び2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物（一部借地権を含む）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	次頁物件目録記載のとおり		住居表示：江戸川区北葛西二丁目1番5号 (附属建物) 構造：木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ 鋼板葺平家建 床面積：5.96㎡
番号	特記事項		
	物件2の敷地には借地部分が含まれていることに留意されたい。		

* 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 | 江戸川区北葛西二丁目 | |
| | 地 番 | 7877番18 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 123.60平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 江戸川区北葛西二丁目7877番地18、7877番地23 | |
| | 家屋 番号 | 7877番18の1 | |
| | 種 類 | 居宅・作業所 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 103.60平方メートル |
| | | 2階 | 85.19平方メートル |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 | |
| | 種 類 | 物置 | |
| | 構 造 | 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 5.96平方メートル |
| | | 2階 | 4.86平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

1 建物の敷地〔物件1及び目的外土地(借地部分)〕の概況及び利用状況等

位置・交通	<p>東京メトロ東西線「西葛西」駅の北西方約1.6km(北口からの道路距離、徒歩約20分)、江戸川区北葛西二丁目1番街区に位置する。また、都営新宿線「船堀」駅からは南西方にほぼ同じ距離にある。</p> <p>なお、最寄りバス停「小島」からは北西方に約250m(道路距離、徒歩約3分)に位置する。</p> <p style="text-align: right;">(附属資料「位置図」参照)</p>	
付近の状況	<p>中川に近く、都道沿いに戸建住宅が多く建ち並ぶ住宅地域。</p>	
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	<p>市街化区域</p> <p>第一種中高層住居専用地域</p> <p>60% (指定)</p> <p>150% (指定)</p> <p>準防火地域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第二種高度地区 (絶対高さ16m) ・日影規制 (3~2時間、測定面4m) ・敷地面積の最低限度70㎡ ・江戸川南部土地区画整理事業 (計画決定のみ) ・景観計画区域: 大河川景観軸 (荒川・中川) ・河川保全区域 (およそ都道の境界より10mまでの範囲) <p>※上記のほかに、建物を規制する内容が存する可能性があるため、役所にて確認すること。</p>
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	<p>物件1 123.60㎡</p> <p>借地部分 106㎡ (地番: 7877番23)</p> <p>合計 229.60㎡</p> <p style="text-align: right;">※2筆は一体利用されている</p> <p>ほぼ台形</p> <p>約13.5m・約21m(最大)</p> <p>ほぼ平たん</p> <p>特になし</p>
接面道路の状況等	<p>西側幅員約6m舗装公衆用道路 (都道、建築基準法第42条1項1号該当)に接面する中間画地。なお、法地とガードレールを挟んで幅員約6mの同都道が走行している。</p> <p>※北東側は建築基準法外の私道(幅約1.8m)である。</p>	
土地の利用状況等	<p>附属建物を含む物件2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」並びに「土地建物位置関係図」参照。</p>	

供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり あり（ただし本件はプロパンガス使用） あり ※供給処理施設における「あり」とは、建物の敷地の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出来ない場合をいう。
借地契約の概要	目的外土地所有者Cとの賃貸借契約の概要は以下のとおりである。 所 在：江戸川区北葛西二丁目 地 番：7877番23 地 目：原野（現況地目：宅地） 契約面積：106㎡ 貸 主：C 借 主：建物所有者A 占有権原：賃借権 使用目的：※特記事項参照 占有開始時期：不明 最初の契約日：不明 最初の契約期間：不明 更新種別：法定更新 現在の契約期間：令和3年2月1日から令和23年1月31日まで20年間 地 代：金147,060円／年 支払時期：毎年末日限り 当年分支払 地代前払：なし 敷金・保証金等：なし 地代滞納：金882,360円（令和2年分～令和7年分。令和8年1月14日現在） 契約解除：なし 訴訟提起等：なし	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・使用目的は①昭和38年に木造建物所有の契約 ②平成13年の契約書では「普通建物所有」となっており、旧法から新法に変更した可能性がある。 ・本件1階の作業所は「コバヤシプロセス」として環境確保条例に基づく認可工場名簿に記載がある。業種は繊維工業。Aの息子であるBによると、主として作業着などへのプリントを行っているとのことである。 ・江戸川区水害ハザードマップによると、洪水・高潮の浸水想定区域にあり、内水氾濫の浸水予想区域にある。なお、洪水では家屋倒壊等氾濫想定区域にある。 	

2-1 建物の概況及び利用状況（物件2）

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39年1月10日新築 昭和56年3月11日一部取毀・増築 約62年 約3年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦葺2階建 サイディング等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼、杉、ボード等 畳、フローリング等 電気、水道、プロパンガス、キッチン×2、トイレ×2、洗濯機置場×2、浴室×1、流し台等 1階に作業所がある
床面積（現況）	1階： 103.60㎡ 2階： 85.19㎡ 延 188.79㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅・作業所 1階：作業所+2DK 2階：3DK ※2階玄関への螺旋型の外階段がある。玄関が作業所と各階居宅に合計3か所あり、各居宅部分は、浴室はひとつだが、キッチンやトイレ等がそれぞれにあり、1階と2階は内階段で行き来ができる。
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る （居宅部分では浴室等近年にリフォームされている箇所が見受けられるものの、その他の部分は床・壁・天井や柱、建具に汚れや傷があり、経年による劣化が認められる。作業所部分の床は汚れや傷みが見られ、かなり緩くなっている。また、Bによると作業所の機械器具等の動産は経済的な価値がないものとのことである。）	
建物の利用状況	1階作業所部分はBが無償（使用借権）で作業所として使用し占有しており、その他の部分はAが所有権に基づきBを含む家族と共に居宅として使用し占有している。	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・江戸川区役所で建築計画概要書を取得した。当該概要書は昭和55年9月24日に新築として建築確認がなされていた。ただし完了検査は行われていない。当該概要書は登記上の「昭和56年3月11日一部取壊・増築」に当たる可能性が高い。 なお、登記上昭和39年1月10日新築の建物について、江戸川区役所で保管されている台帳で建築確認等があるか調査をしたが、見当たらなかった。 ・建物は旧耐震基準で建てられている。 ・アスベストの使用に関しては目視では確認できなかった。ただし、成形材に含まれている可能性はゼロではなく、厳密には専門の調査機関による調査をしなければ確認できない。
---------	--

2-2 建物の概況及び利用状況

区 分	附属建物	
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57年月日不詳新築 約44年 約3年
仕 様	構 造 外 壁 床 そ の 他	木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 コンクリートブロック等 コンクリート等 特になし
床面積(現況)	5.96㎡	
現況用途等	物置	
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る(当初2階建であったが、Bによると劣化して損壊したとのことである。)	
特 記 事 項	特になし	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

本件建物（物件2）の価格を求め、次に土地価格を求めるに当たり、本件の敷地は物件1と目的外土地（借地部分）を一体で利用していることから、個別格差は同一として、それぞれの地積ごとに価格を求めた。

① 建物価格（物件2）

附属建物を含む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
2	200,000	×194.75	×0.03	=1,170,000

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：附属建物を含む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：登記数量合計に附属建物5.96㎡を加算して求めた。

$$188.79\text{㎡} + 5.96\text{㎡} = 194.75\text{㎡}$$

ウ 現 価 率：

- ・経過年数約62年、経済的残存耐用年数約3年、観察減価率30%（保守管理の状況を考慮した。）
- ・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。

$$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$\text{現価率} = 3\text{年} \div (62\text{年} + 3\text{年}) \times (1 - 0.30) = 0.03 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})$$

② 土地価格(物件1)

物件2の敷地(物件1)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 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡)ア	個別 格差イ			
1	399,000	×0.75	×123.60	×0.90	=33,290,000

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。

地価公示 江戸川-29

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$408,000 \text{ 円/㎡} \times 104.8/100 \times 100/101 \times 100/106 = 399,000 \text{ 円/㎡}$$

(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: 方位を補正した。

地域格差: 公示地等の所在地域は対象地域に比して、街路条件で劣るが、交通接近条件・環境条件で優れており、総合的に判断して上記地域格差を求めた。

イ 個別格差: 方位、形状、奥行通減、地積過大を考慮した。

ウ 地積: 登記面積による。

エ 建付減価: 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

③ 目的外土地価格(借地部分)

物件2の敷地(借地部分)の建付地価格を次のとおり求めた。

	更地価格		地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡)ア	個別 格差イ			
借地 部分	399,000	×0.75	×106	×0.90	=28,550,000

ア 標準画地価格: 上記1②ア

イ 個別格差: 上記1②イ

ウ 地積: 借地面積による。

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

前記により求めた価格に、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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ウ
1	33,290,000	×0.65	法定地上権	=21,640,000
借地 部分	28,550,000	×0.54	借地権	=15,420,000
合 計				37,060,000

【物件1】

ア 建付地価格：前記1②オ

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。

【目的外土地(借地部分)】

ア 建付地価格：前記1③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に、建物の性質等を勘案して査定し、名義書換料を考慮して下記のとおり求めた。

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 = $0.6 \times (1 - 0.1) = 0.54$ (小数第3位を四捨五入)

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (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	(33,290,000	-21,640,000)	×1.00	×0.80	×0.80	= 7,460,000
2	(1,170,000	+37,060,000)	×1.00	×0.80	×0.80	=24,470,000
合 計						31,930,000

ア 基礎となる価格：前記1②オ、①エ

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：一部借地権を含む市場性を考慮し、減価率を20%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。なお、土壤汚染及びアスベスト使用のリスクについては、こちらに含めた。

第6 参考価格資料

地価公示価格（江戸川－29）

所 在：江戸川区西葛西1丁目2371番8、「西葛西1-2-11」

価 格：408,000円／㎡

位 置：「西葛西」駅より道路距離約1.2kmに位置する

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：72㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東 4.5m 区道

用途指定等：第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）、準防火地域

地域の概要：小規模一般住宅、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

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

以 上

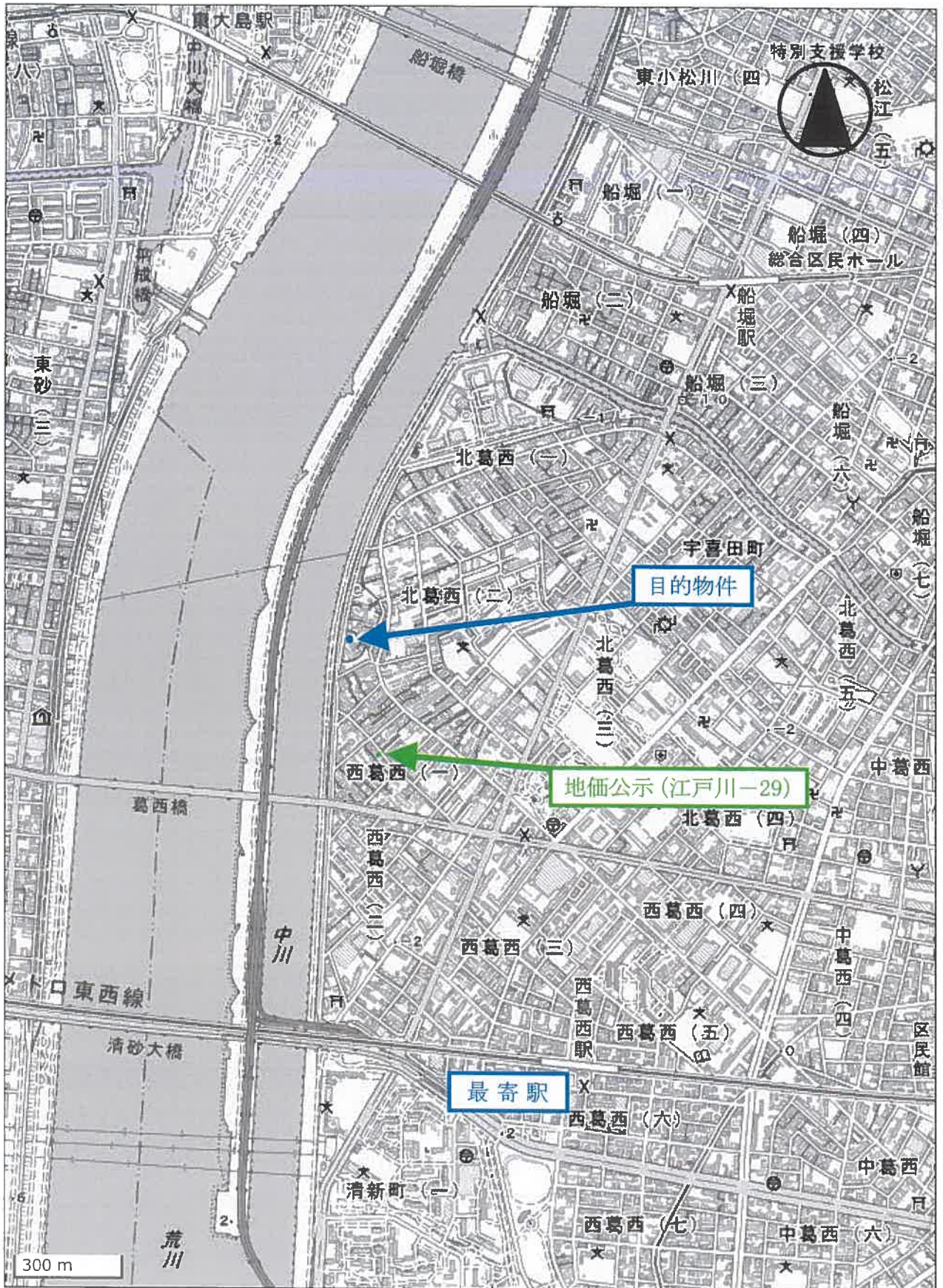
令和 8年 3月 4日

評価人 不動産鑑定士

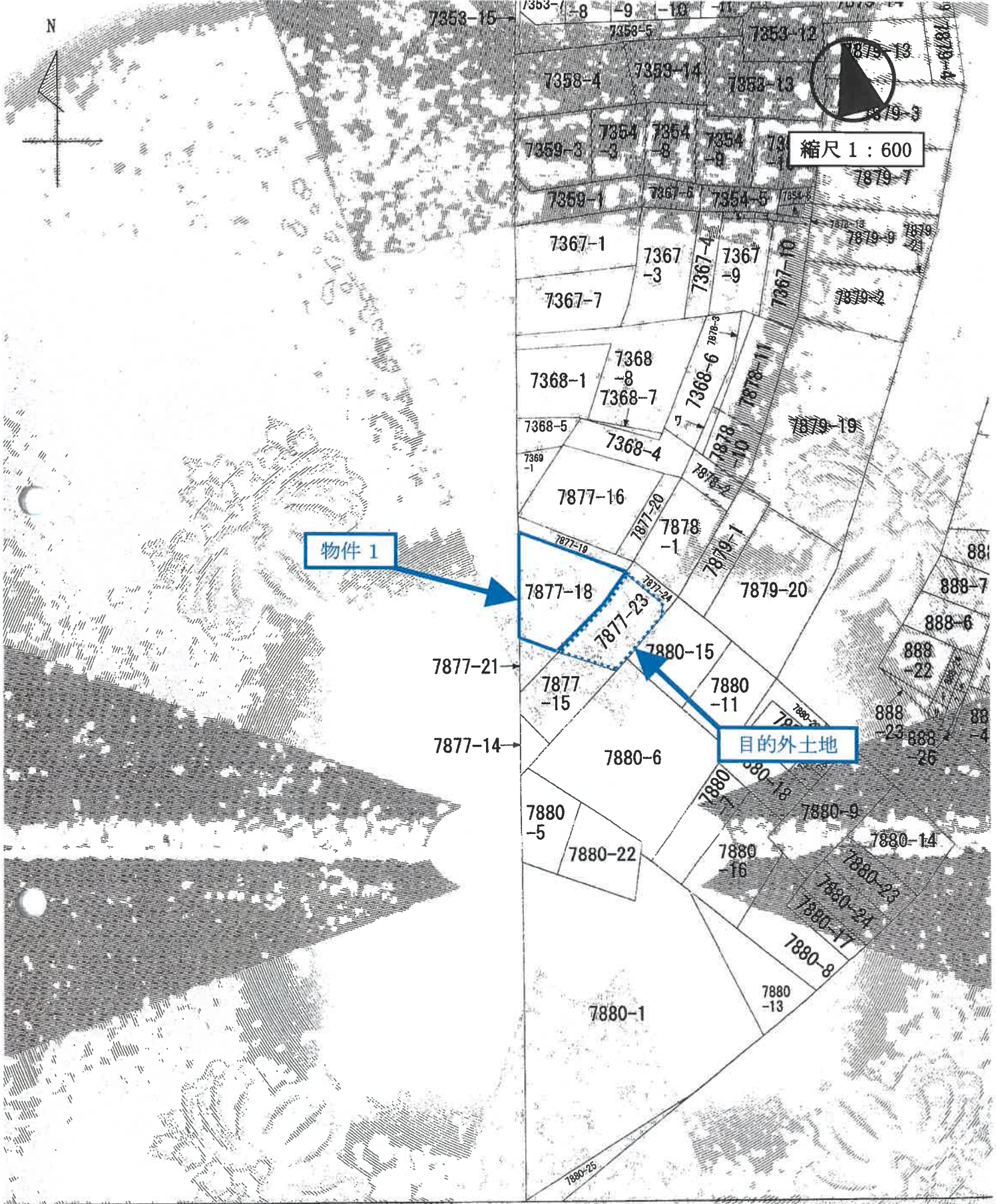
海 野 弘 昭 印

地理院地図

GSI Maps



位置図



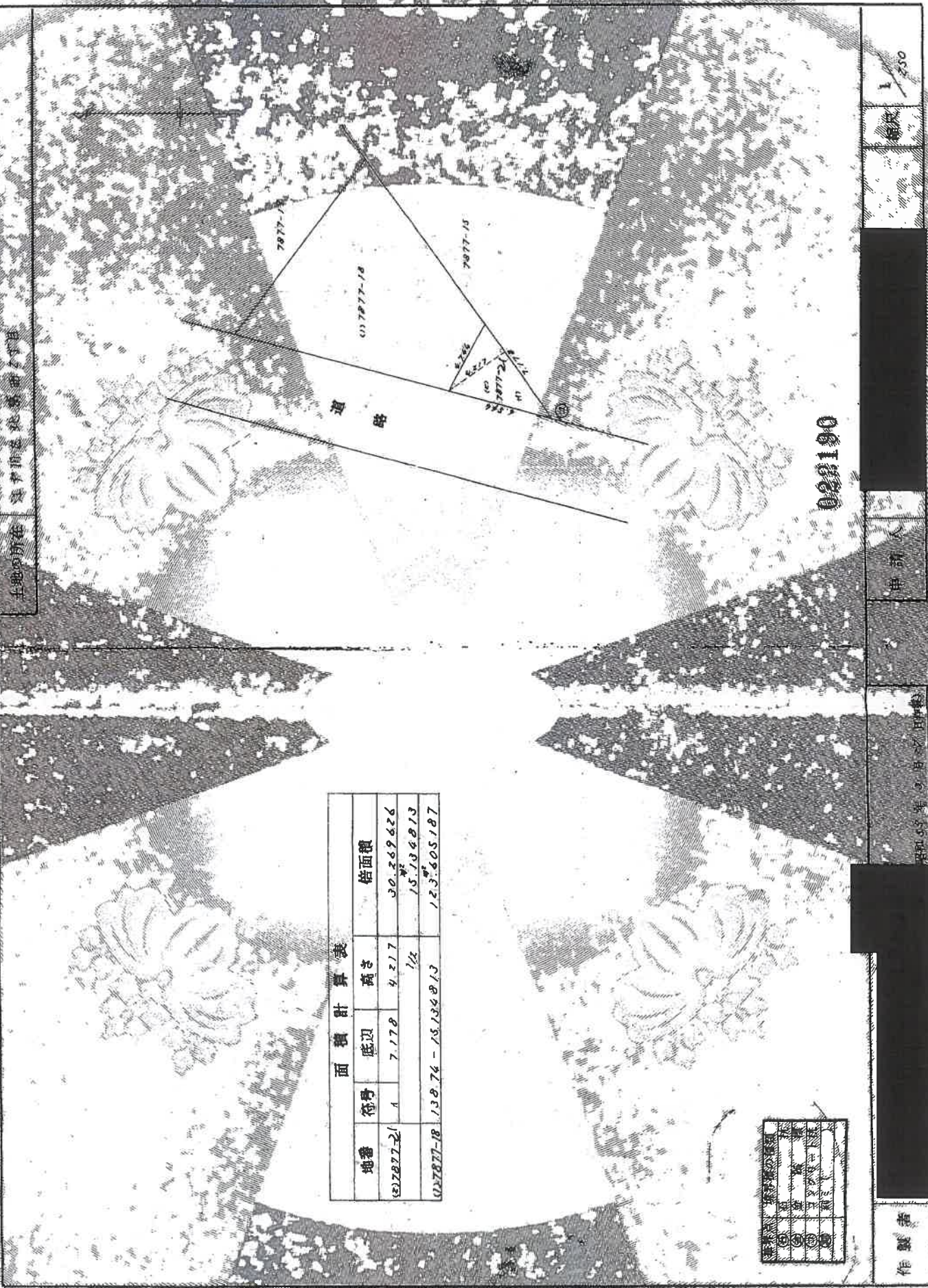
この図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられる図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公 図 写

地番 7877番18

地積測量図

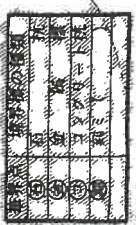
地番 130974-13
 土地所在地 東京都荒川区西日暮野



022100

面積計算表

地番	符号	底辺	高さ	積面積
(1)7877-18	1	7.178	4.217	30.269626
			1/2	15.134813
(2)7877-15	130974-13	15.134813		123.605187



作製者

申請人

面積

1/250

B4判をA4判に縮小

凡れは図面に記載の通りとする
 昭和7年10月6日

東京都荒川区西日暮野

登記簿

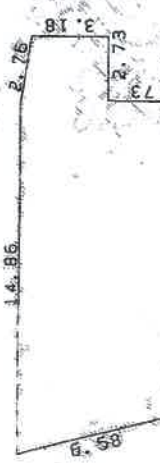
建築物図面

各階平面

家屋番号 78-11801

建築物所在 江戸川区北葛西二丁目787番地18、7877番地23

主たる建物 1 階

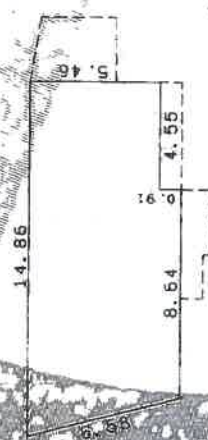


求積表

$6.37 \times 1/2 =$	89.34525
$(14.86 + 13.19) \times 1.82 \times 1/2 =$	155.60
$2.73 \times 1.21 =$	305.30
$(3.18 + 3.64) \times 2.73 \times 1/2 =$	930.50
合計	1031.6005

床面積 1031.60㎡

主たる建物 2 階



求積表

$4.55 \times 5.46 =$	24.84300
$(10.31 + 8.64) \times 6.37 \times 1/2 =$	60.35575
合計	85.19875

床面積 85.19㎡

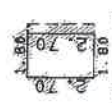
附属建物(符号1)1階



求積表

$2.21 \times 2.70 =$	5.96700
床面積	5.96㎡

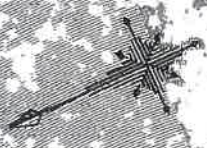
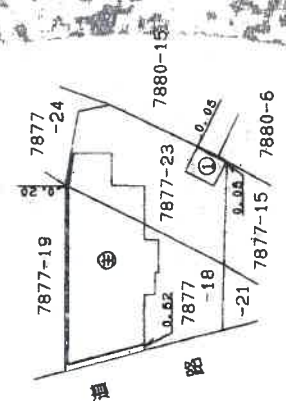
附属建物(符号1)2階



求積表

$1.86 \times 2.70 =$	4.96000
床面積	4.96㎡

102069



平成拾五年拾月 八日

製作者

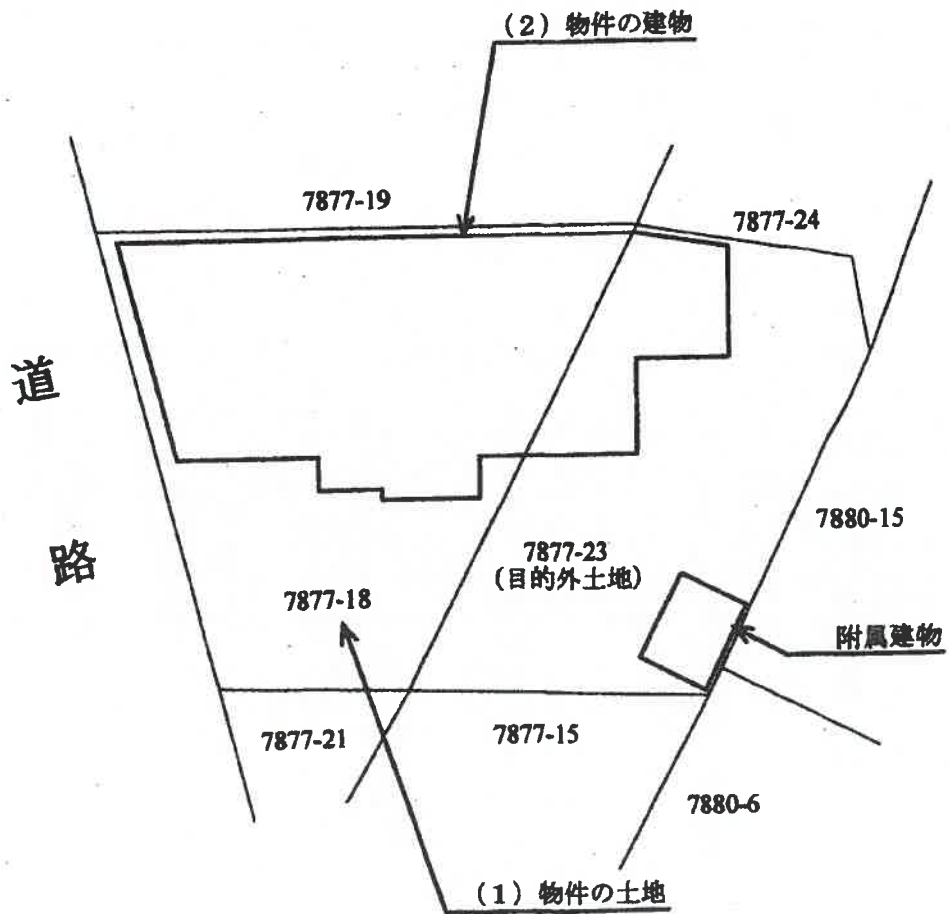
縮尺 250

申請人

縮尺 500

B4判をA4判に縮小

東京都土地家屋調査士会(用紙)



土地建物位置関係図