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

令和　８年（ケ）第　　　７８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　９月　１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　９月１６日　午前　９時００分から 令和　８年　９月２５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時	令和　８年１０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１０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１０月　２日　午前　９時２０分から 令和　８年１０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　９月　１日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

516

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	14,160,000 11,328,000		2,832,000	65,251	13,981
備考					

11

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　　在　　葛飾区新宿四丁目２２番地７

建物の名称　　パテラスクエア金町

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　新宿四丁目２２番７の２０１

建物の名称　　２０１

種　　　類　　居宅

構　　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　　３４．６７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　葛飾区新宿四丁目２２番７

地　　　目　　宅地

地　　　積　　２５０．１８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　９２８２０分の３７７８

令和　8年（ケ）第　　78号

物　件　明　細　書

令和　8年　7月28日
東京地方裁判所民事第21部
裁判所書記官　福　井　琢　眞

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】
A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
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，ＢＩＴシステムのお知らせメニューにも登載されています。

11

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　　在　葛飾区新宿四丁目２２番地７

建物の名称　パテラスクエア金町

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　新宿四丁目２２番７の２０１

建物の名称　２０１

種　　　類　居宅

構　　　造　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　２階部分　　３４．６７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　葛飾区新宿四丁目２２番７

地　　　目　宅地

地　　　積　２５０．１８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　９２８２０分の３７７８

令和８年（ケ）第７８号
令和８年６月２５日受理
令和８年７月２２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

令和　８年（ケ）第　　　７８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　　在　　葛飾区新宿四丁目２２番地７

建物の名称　　パテラスクエア金町

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　新宿四丁目２２番７の２０１

建物の名称　　２０１

種　　　類　　居宅

構　　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　　３４．６７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　葛飾区新宿四丁目２２番７

地　　　目　　宅地

地　　　積　　２５０．１８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　９２８２０分の３７７８

（区分所有建物用１）

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	葛飾区新宿四丁目１１番１９－２０１号　パテラスクエア金町	
建物	物件１	
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 □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：	
物件目録にない附属建物	■ない □ある　─ 種　類：／構　造：／床面積：	
占有者及び占有状況	□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	
管理費等の状況	管理費　１４，７００円 修繕積立金　１８，１００円 駐車場使用料　１３，０００円 自転車置場使用料　４００円 以上、いずれも月額	令和８年５月３１日現在　滞納はない
管理費等照会先	株式会社レーベンコミュニティ	
その他の事項		
敷地権	符号１	
現況地目	■宅地（符号１）　□公衆用道路（符号　　）	
形状	□公図のとおり　□地積測量図のとおり □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 □	
敷地権の種類	■所有権（符号１）　□地上権（符号　　）　□賃借権（符号　　） □　　（符号　　）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 保管開始日　平成　年　月　日	
敷地権以外の土地（目的外土地）	■ない □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	□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

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲		■全部　□
占有者		□債務者　■Ａ
占有状況		□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■Ａ（占有者））の陳述／■提示文書等（回答書及び更新契約書））の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		令和５年７月３１日
最初の契約等	契約日	不明
	期間	令和５年７月３１日から　■令和７年７月３０日まで　２年間 □期間の定めなし
更新の種別		■合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和７年７月３１日から　■令和９年７月３０日まで　２年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　　）
賃料・支払時期等		毎月　金９５，０００円（毎月１０日限り翌月分支払） □前払（　　　分　　　円） □相殺（　　　分　　　円）
敷金・保証金		■ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		□転貸可　□
その他		賃料の他に、共益費として月額１０；０００円の支払あり。

執行官の意見	■上記のとおり　□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

関係人の陳述等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
A（占有者）	本件建物は私が賃借して居住しています。契約関係等について、回答書及び更新契約書（電子データの提示あり）のとおりになります。最初の契約書は捜したのですが見つかりませんでした。回答書の賃料の記載は別途借りている駐車場代などを含めてしまったようで誤りであり、現在の賃料等は更新契約書に記載されているとおりです。（令和８年７月９日面接聴取）
B（賃貸管理会社の担当者）	私は株式会社ＦＹＣの担当者です。当社は本件建物の賃貸管理（貸主代理）を行っています（貸主が所有者、借主がＡ）。現在の契約内容は更新契約書のとおりです。Ａの最初の契約は令和５年７月３１日から２年間になります。（令和８年７月１６日電話聴取）

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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（A）から回答書の提出及び更新契約書（電子データ）の提示があった。所有者に対し占有関係照会書を郵送したが、回答等はなかった。
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、Aが賃借し占有しているものと認めた。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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６月２９日 ８：５０－９：００	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６月３０日	当庁	管理費等照会（ＦＡＸ）、所有者に占有関係照会書送付（郵送）
令和８年７月９日 ９：２５－９：３５	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、占有者に面接聴取
令和８年７月１６日	当庁	賃貸管理会社の担当者に電話聴取

（特記事項）

■　令和８年７月９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。

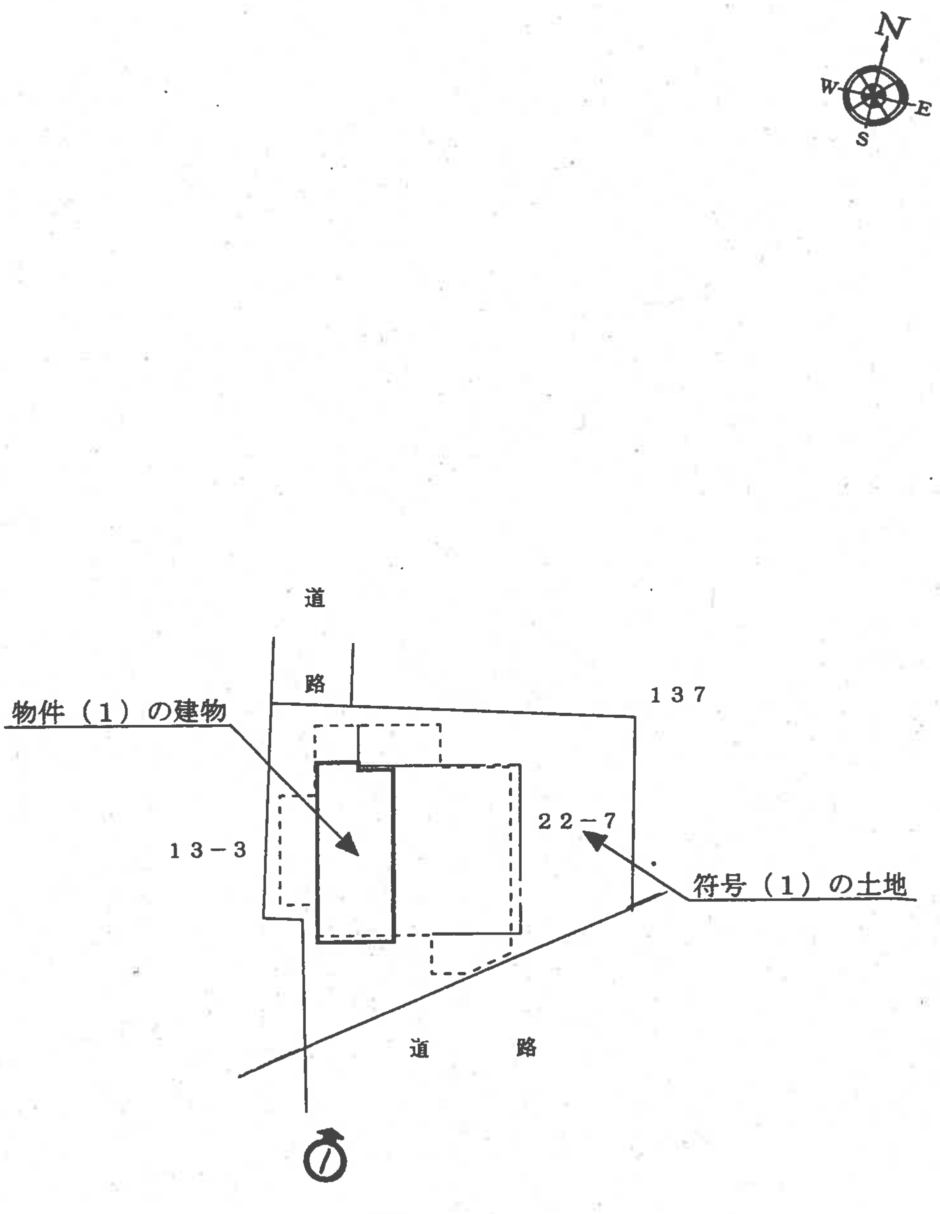
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

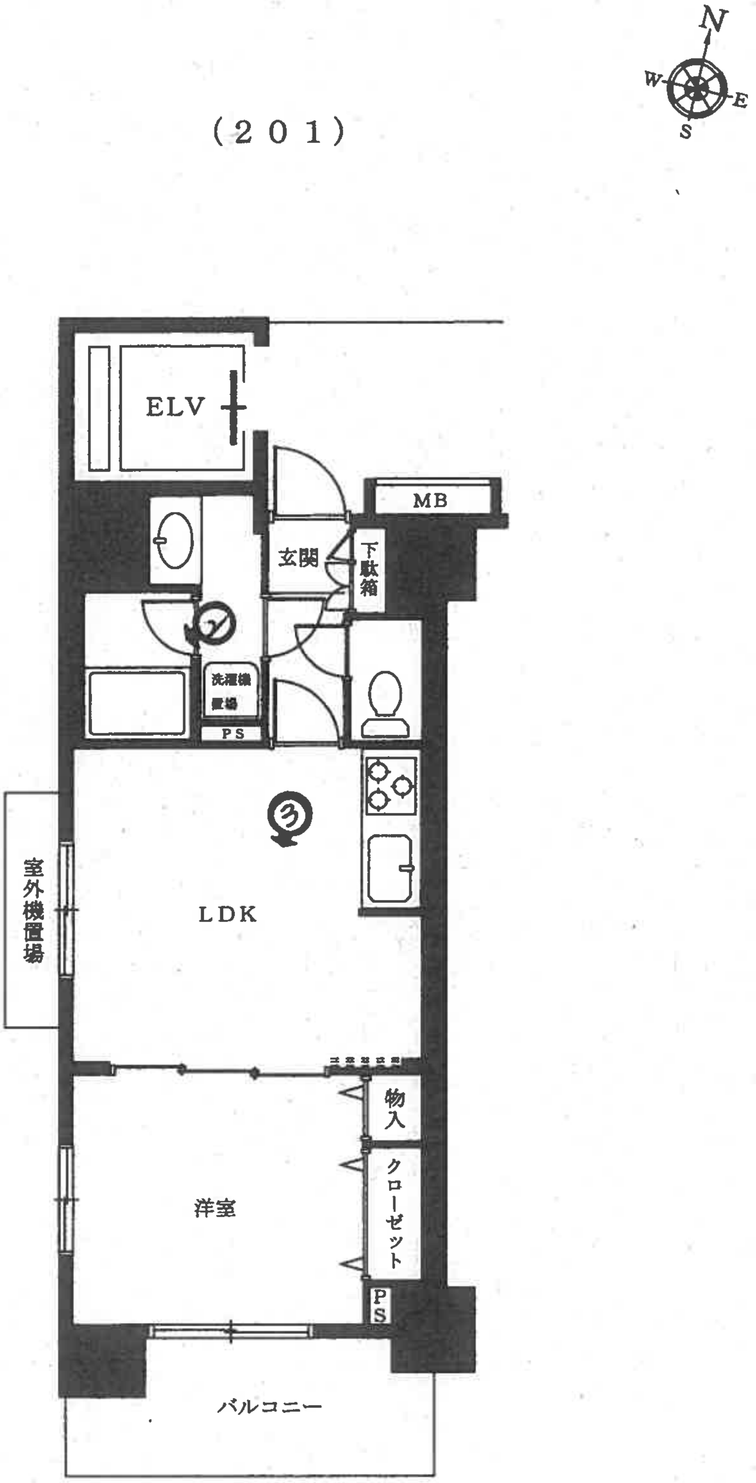
（土地・建物位置関係図）

令和８年（ケ）７８号



←○ 写真撮影位置方向

（２０１）



←○ 写真撮影位置方向

1

2

3

令 和 8 年 (ケ) 第 78 号
令 和 8 年 7 月 9 日　現地調査
令 和 8 年 7 月 22 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　14,160,000 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） 葛飾区新宿４－１１－１９ (マンション名、部屋番号) パテラスクエア金町 201号
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。

令和　８年（ケ）第　　　７８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　　在　　葛飾区新宿四丁目２２番地７

建物の名称　　パテラスクエア金町

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　新宿四丁目２２番７の２０１

建物の名称　　２０１

種　　　類　　居宅

構　　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　　３４．６７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　葛飾区新宿四丁目２２番７

地　　　目　　宅地

地　　　積　　２５０．１８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　９２８２０分の３７７８

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	京成金町線「京成金町」駅の南西方 道路距離約1,250m（徒歩約16分）、ＪＲ常磐線「金町」駅の南西方 道路距離約1,300m（徒歩約17分）、「亀有警察署前」バス停の南西方 道路距離約60m（徒歩約1分）、葛飾区新宿４丁目１１番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	幹線道路沿いに中高層マンション、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	
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	市街化区域
	用途地域	準工業地域　(第2種特別工業地区)
	建ぺい率	60%　　(指定)
	容積率	400%　　(指定)
	防火規制	防火地域
	その他の規制	最低限高度地区（7m）等
画地条件	地積	250.18㎡　　（登記面積）
	形状	ほぼ台形
	間口・奥行	南東側間口約18m× 最大奥行約17.5m
	地勢	ほぼ平坦地
	その他	特になし
接面道路の状況等	南東側幅員約25m国道（水戸街道、建築基準法第42条1項1号該当）に、北側幅員約4m区有通路端（建築基準法外）に、ほぼ等高に接面する準二方路地である。	
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	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	92,820 分の　3,778
特記事項	・南東側国道は都市計画道路（放射街路13号線、計画幅員35m、施行中）であり、目的物件前面の拡幅部分は既に買収され道路用地として柵で囲われ管理されているが、対象地出入口部分は通行できる状態にある。 ・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。 ・西側はＪＲ新金線（貨物線）が南北に通っており、南東側水戸街道と交差している部分は踏切となっている。 ・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	パテラスクエア金町	
建物の用途	共同住宅（総戸数20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	平成20年11月27日新築 約17年 約33年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 延床面積　1,085.24㎡　（登記記載）	
仕様	外壁 その他	タイル貼り等 なし
設備等	オートロック、宅配ボックス、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 ㈱レーベンコミュニティ 委託
管理の状況	普通	
特記事項	特になし	

（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	2階部分（201号）・角部屋 主要開口部の方位：南向き	
床面積	専有面積	34.67㎡
	共用部分を含む現況床面積	43.37㎡
間取り	１ＬＤＫ	
バルコニー等	南側にバルコニー、西側に室外機置場あり。	
仕様	天井 床 内壁 設備	ビニールクロス等 フローリング等 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	普通	
管理費等	管理費 修繕積立金 駐車場使用料 自転車置場使用料 滞納額等	14,700 円（月額）（令和8年5月31日現在、以下同じ） 18,100 円（月額） 13,000 円（月額） 400 円（月額） なし
専有部分の利用状況等	下記<建物の占有者等の状況>のとおり。	
特記事項	占有者によれば特に不具合はないとのこと。猫を２匹飼っているとのこと。	

<建物の占有者等の状況>

占有範囲	賃貸人等	賃借人等	占有権原	占有開始日	直近の賃貸契約期間	月額賃料（円）	敷金（円）	利用の現況等
全部	所有者	個人	賃借権	R5.7.31	R7.7.31 ～ R9.7.30	95,000	ない	居宅 別途共益費 月額10,000円

※現況調査報告書による

第５　評価額算出の過程

目的物件はミドル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	× 43.37	× 0.64	＝ 11,520,000

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 17年、 経済的残存耐用年数約33年、 観察減価率 3%　（対象建物の現状等を考慮）

・ 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＝ 33年 ÷ (17年 ＋ 33年) × (1- 0.03) =0.64 （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	ウ	エ	オ	カ
486,000	× 0.98	×250.18	× 1.00	× 3,778 / 92,820	＝ 4,850,000

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。

地価公示　「 葛飾5-17 」

(公示価格等)　(時点修正)　(標準化補正)　(地域格差)　(規準価格)

472,000 円／㎡ × 105 ／ 100 × 100 ／ 100 × 100 ／ 102 = 486,000 円／㎡

(上三桁未満四捨五入)

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、標準的であり補正なし。

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

イ 個　別　格　差 ：準二方路地、形状、線路敷隣地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
(11,520,000	＋ 4,850,000)	× 1.20	× 0.99	× 1.00	＝ 19,450,000

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・・・・・0.96　(6階＝1.00)

位置別等修正・・・・1.03　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　0.96 × 1.03 × 1.00 = 0.99　(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、賃貸に供されている区分所有建物であり、その賃貸借はほぼ標準的で妥当と判断されるので、現行の賃貸条件を参考として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ので、必ずしも想定の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）	複利現価率 ※2	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア+カ＝キ
円 1,474,689 （ 13.7 %）	円 627,900	% 5.6	円 10,876,125	0.8540	円 9,288,211 （ 86.3 %）	円 10,760,000 （ 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 ÷ （ 1＋ 5.4 %）^{3} ＝ 0.8540 （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	19,450,000　円
②収益価格	10,760,000　円
③調整後の価格	17,700,000　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） ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	滞納管理費等相当額の減価 エ	その他の控除（敷　金　等）（円） オ	評価額（円） カ
17,700,000	× 1.00	× 0.80			＝　14,160,000

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：なし。

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

地価公示価格　（　葛飾5-17　）

所　　　　　在：葛飾区青戸７丁目２４７７番３外
「青戸７－３－５」

価　　　　　格：472,000 円／㎡

位　　　　　置：「青砥」駅、道路距離1.1ｋｍに位置する。

価　格　時　点：令和8年1月1日

地　　　　　積：363㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接　面　街　路：北西側　25m　国道

用　途　指　定　等：準工業地域、建蔽率60%、容積率400%、防火地域等

地　域　の　概　要：自動車販売会社、事務所等の多い路線商業地域

第７　附属資料

位置図

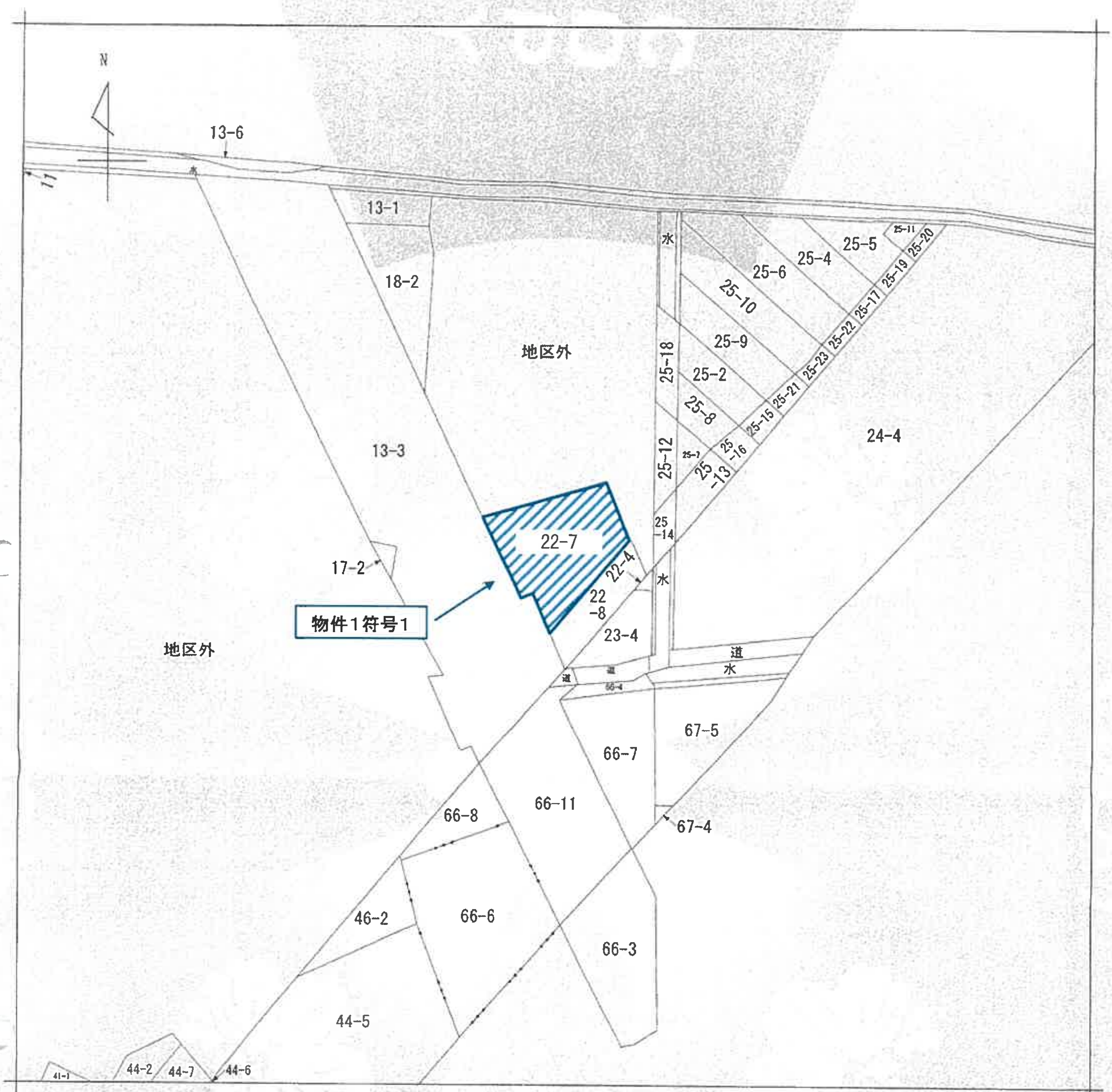
公図写

建物図面・各階平面図写

以　上

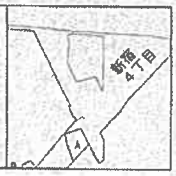
令 和 8 年 7 月 22 日
評価人　不動産鑑定士
榎本　純

位 置 図
目的物件
公示地
N
中川公園
氷川神社
シマムラ
中川公園B地区
大谷田南公園
環七通り
中川四
花の木小
原田小
東京理科大
東急ストア
MARKIS葛飾かなまち
金町駅
常磐線
長門小
亀有駅
アリオ亀有
亀有二
末広小
金町三
金町小
柴又街道
中川橋
新宿小
金町一
柴原小
新宿中
中川大橋東
グルメシティ
京成金町線
北野小
葛飾商高
八幡神社
柴又駅
蓮光寺
青戸八
青戸こはるびの里
葛飾野高
オリンピック
住吉小
宗福寺
桜道中
天文の博物館
テクノプラザ
青戸中
青戸小
中青戸小
京成
京成高砂駅
イトーヨーカドー
青戸平和公園
青砥駅東
高砂橋
高砂北公園
北総線
総合教育センター
貨物線
高砂小
高砂南公園
青砥駅
南葛飾高
Copyright(c) NTT インフラネット ALL Rights Reserved
500 m
©NTTインフラネット



（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。

地番区域見出



A　新宿町２丁目

B　新宿４丁目

請求部分	所在	葛飾区新宿四丁目				地番	22番7		
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8年2月17日

東京法務局品川出張所

登記官 [redacted]

請求番号：3-1

（1/1）

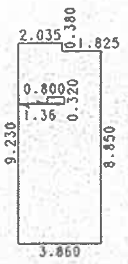
※A3をA4に縮小しています

登記年月日：平成21年1月13日

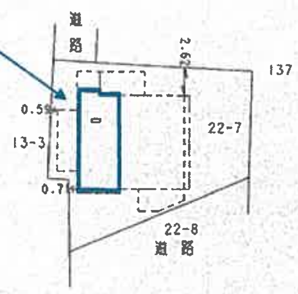
建物図面 各階平面図

家屋番号	新宿四丁目 22番7の201
建物の所在	葛飾区新宿四丁目22番地7

各階平面図



求積表		
1.825 × 8.850	=	16.151250
2.035 × 9.230	=	18.783050
0.800 × 0.320	=	-0.256000
合計		34.678300
床面積		34.67 ㎡



建物の存する部分2階
建物番号201

作成者	[redacted] (神奈川県土地家屋調査士会)	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

842452

平成弐拾年壱月弐拾日作製（表題部）

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8年2月17日
東京法務局品川出張所
登記官 [redacted]

※A3をA4に縮小しています

請求番号：3-3