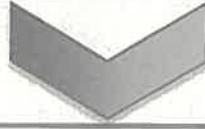


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 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。	



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, 2	48, 240, 000 38, 592, 000	一括	9, 648, 000	150, 663	45, 458
1	23, 600, 000				
2	24, 640, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 葛飾区南水元一丁目 |
| | 地 番 | 1087番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 311.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 葛飾区南水元一丁目1087番地1 |
| | 家屋 番号 | 1087番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造樹脂シートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.82平方メートル
2階 45.21平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 4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, 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1】

中央部分及び北側部分につき、Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。同人所有の売却対象外建物（家屋番号1087番1の2）が本件土地上に存在する。

【物件番号2】

Cが占有している。同人の賃借権の存否は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件建物と4欄記載の売却対象外建物（家屋番号1087番1の2）とは2階部分が接着しており、行き来ができる状況となっている。

《 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登載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 葛飾区南水元一丁目 |
| | 地 番 | 1087番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 311.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 葛飾区南水元一丁目1087番地1 |
| | 家屋 番号 | 1087番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造樹脂シートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.82平方メートル
2階 45.21平方メートル |



令和7年（ケ）第561号
令和7年12月26日受理
令和8年2月27日提出
（評価人 吉川和弥）

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 | 葛飾区南水元一丁目 |
| | 地 番 | 1087番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 311.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 葛飾区南水元一丁目1087番地1 |
| | 家屋 番号 | 1087番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造樹脂シートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.82平方メートル
2階 45.21平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	葛飾区南水元一丁目22番13号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ）		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が本土地を占有している。 ☒ 「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 ☒ 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2		
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 種類： ☐ ある 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		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	物件2の建物は、目的外建物と2階部分で接着しており、物件2の建物の鍵が付いた窓部分を開ければ行き来ができるようになっている（現状は特に行き来はしていない模様）。		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 平成 年 月 日		
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
 （ 2 枚目）

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
1	物件1の土地 の南側部分 A (所有者)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	物件1の土地南側部分 につき本件の所有者が 物件2の建物を所有し て占有している。
1	物件1の土地 の中央部分及 び北側部分 B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R5・7・1 自 R5・7・1 至 R15・6・30 と主張	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☒ 年 48万円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	物件1の土地の中央部 分及び北側部分につ きBが目的外建物を 所有して占有してい る。Bの賃借権(借地 権)は抵当権に後 れる。その他、5、 6枚目のとおり
2	全部 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・3・1 自 R6・3・1 至 R11・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 7万円 ☒ 敷 ☐ 保 28万円	その他、5、6枚目 のとお
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目等の内容は次のとおり

日付	H:平成	R:令和			
占有状況	居:居宅	事:事務所	店:店舗	倉:倉庫	他:その他の状況
占有権原	所:所有権	賃:賃借権	使:使用借権	転:転借権	他:その他の権利
貸主	所:所有権	務:債務者	借:賃借人	他:その他の者	
更新種別	合:合意更新	自:自動更新	法:法定更新		
賃料	月:毎月	年:毎年			
敷金等	敷:敷金	保:保証金			

(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)

目的外建物の概況 (物件1 関係)	
所 在	葛飾区南水元一丁目1087番地1
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 1087番1の2
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床面積 (概略)	1階 67.07㎡ 2階 70.50㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者・(B) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 令和5年10月30日 (新築の登記による) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B (所有権保存登記)) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	物件2の建物は、目的外建物と2階部分で接着しており、物件2の建物の鍵が付いた窓部分を開ければ行き来ができるようになっている (現状は特に行き来はしていない模様)。

(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
A (所有者)	私は、本件物件の所有者です。本件土地には、物件2の建物の他に、目的外建物が存在します。目的外建物の所有者であるBは、私の母親になり、同建物にはBが居住しています。私とBとの間では本件土地の賃貸借契約を締結しており、契約書も作成しています。地代は月額10万円で、年額にすると120万円になり、地代は現金で受領しています。本件建物については、私が住んでいるわけではなく、Cに賃貸しています。Cには子供がおり、住民票もこの住所地にあります。今、Cは子供とともに本件建物の1階の洋室部分で寝ていますので、起こさないようにしてください。私とCの間では本件建物の賃貸借契約を締結しており、契約書も作成しています。賃料は月額10万円で、年額にすると120万円になり、賃料は現金で受領しています。Cとの関係は知人になります。私は本件建物や目的外建物に住んでいるわけではなく、別の所に住んでいます。本件建物には本日のように、たまに泊りに来る程度です。各契約書は作成していますが、今すぐには提示できないので、執行官が私、B及びCにそれぞれ照会書を郵送するという事なので、それに対して回答書とともに契約書写しを添付して提出します。私宛の照会書は本件建物の住所宛に郵送してもらえば結構です。 (令和8年1月14日面接聴取)
C (本件建物の占有者)	本件建物は、私が所有者から借りて子供2人とともに居住しています。契約内容等は回答書に記載したとおりです(契約期間は令和6年3月1日から5年間)。所有者とは友人関係になりますが、所有者は本件建物には住んでいませんし、所有者が本件建物に泊まりにくるようなことはありません。隣の実家(目的外建物)には来ているようです。前回の立入調査の際には、当事者なので所有者に立ち会ってもらいましたが、本件建物を使用しているのは、私と子供のみになります。本件建物の賃貸借契約の契約書は、特段作成していません。賃料は月額7万円です。低額ではないかということですが、友人関係なのでそのようにしてもらったのです。賃料は毎月現金手渡で所有者に支払っています。領収証は・・・、もらっています。水道や電気などの光熱費の名義は所有者のままになっていて、所有者宛に送られてくる納付書によって私がコンビニで支払っています。(回答書とともに領収証の写しを提出するようにということであったが、提出がなかった、家賃の領収書及び光熱費の領収証を至急さがして今日中にFAXで提出するようにと伝えた。2月24日11時17分に電話)これから各領収証を至急さがして今日中に折り返し電話します。(しかし、結局、その後、Cから電話等はなく、各領収証の提出はなかった。) (令和8年2月24日電話聴取)
D (申立債権者の担当者)	私は本件の申立債権者(エム・ユー・フロンティア債権回収株式会社)の担当者です。所有者から本件建物をだれかに貸しているという話や目的外建物のことなどは一切聞いていませんし、特段の情報は有していません。ただ、本年(令和8年)1月27日に本件の所有者と電話で話をした際に、所有者の現住所を聞いたところ、所有者は「本件建物の所在地である」旨を述べていました。 (令和8年2月26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

(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 本件建物につき占有者（Ｃ）から回答書の提出があった。本件土地につき目的外建物所有者（Ｂ）から回答書及び地代の領収証写し等の提出があった（同回答書によれば、契約書は「無」とのこと）。本件の所有者（Ａ）に対し、本件建物の占有関係照会書及び本件土地の契約等の照会書を郵送（本件建物の住所宛）したが回答等はなかった。

各臨場時において、本件土地には本件建物及び目的外建物が存在するが、郵便受けは本件土地の路地状部分の一つあるだけであり、そこには所有者の名字及び「Fresh COMPANY」と表示されていた。本件建物への立入調査時においては、所有者が在室して同調査に立ち会って、当職（評価人同席）に対し、５枚目のとおり述べた。立入調査時において、室内の様子は住居として使用されているようであり、占有者（Ｃ）宛の宅配物が存在した（なお、立入調査で所有者の占有を示す動産類等は特段見受けられなかった。）。

本件建物（本件建物を地図で特定して請求）の水道の供給契約の契約者は、本件の所有者（Ａ）（令和２年１１月１４日から使用開始）であった。本件の所有者（Ａ）の住民票上の住所地は、本件建物の住所地（ただし、目的外建物の住所地も同じであると考えられる。）になっている。本件記録によれば、本件競売開始決定の送達は、本件の所有者（Ａ）本人が本件建物の住所地（ただし、目的外建物の住所地も同じであると考えられる。）で受領している。占有者（Ｃ）の住民票上の住所地は、本件建物の住所地になっている（Ａと世帯は別）。

本件建物に関する占有者（Ｃ）の回答書の記載は基本的に３枚目のとおりであり、本件土地に関する目的外建物所有者（Ｂ）の回答書の記載は基本的に３枚目のとおりであるところ、それぞれ本件の所有者（Ａ）の陳述内容（５枚目）と齟齬がある。

占有者（Ｃ）から提出された回答書には、照会書（及び回答書の固定文字）に賃料の支払を証明する文書（領収証や税務関係書類等）の写しを添付するように記載したにもかかわらず、証明文書の写しが添付されておらず、その後、５枚目のとおりＣに電話で賃料の領収証等写しの提出を求めたが、その後、結局、その提出はなく、電話もない状況である。

- 3 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、物件１の土地の中央部分及び北側部分のＢが主張する占有権原は３枚目のとおりであると認められ、目的外建物の概況は４枚目のとおりであると認められる。このＢが主張する賃借権（借地権）及び目的外建物の建築時期は、本件土地の抵当権設定登記（令和２年１１月１３日）に後れるものである。
- 4 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、本件建物はＣが占有しているものと認められるところ、Ｃが主張する賃借権（３枚目のとおり）については、所有者との関係性（知人・友人関係）、所有者の陳述と齟齬があること、賃料がやや低額であること及び賃料の支払を証明する文書（領収証写し）の提出がないことなどから、執行官としては疑義があると言わざるを得ない。

なお、本件建物につき本件の所有者であるＡの占有（Ｃとの共同占有）も考えられるところではあるが、本件建物の立入調査時の状況や目的外建物との関係（本件建物と目的外建物の住所地は同じと考えられること）等からすれば確証が得られない（ただし、Ａは本件建物の所有者であるから、本件建物につきＡに対する引渡命令は発令される。）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 8:05-8:15	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14日 8:10-8:30	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、所有者に面接聴取
令和8年1月19日	当庁	ライフライン調査(水道・郵送)、所有者及び占有者の住民票送付嘱託(郵送)、所有者に建物占有関係照会書及び土地の契約等の照会書送付(郵送)、Cに建物占有関係照会書送付(郵送)、Bに土地の契約等の照会書送付(郵送)
令和8年2月24日	当庁	占有者に電話聴取
令和8年2月26日	当庁	申立債権者の担当者に電話聴取

(特記事項)

■ 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。

□ 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。

□ 令和 年 月 日

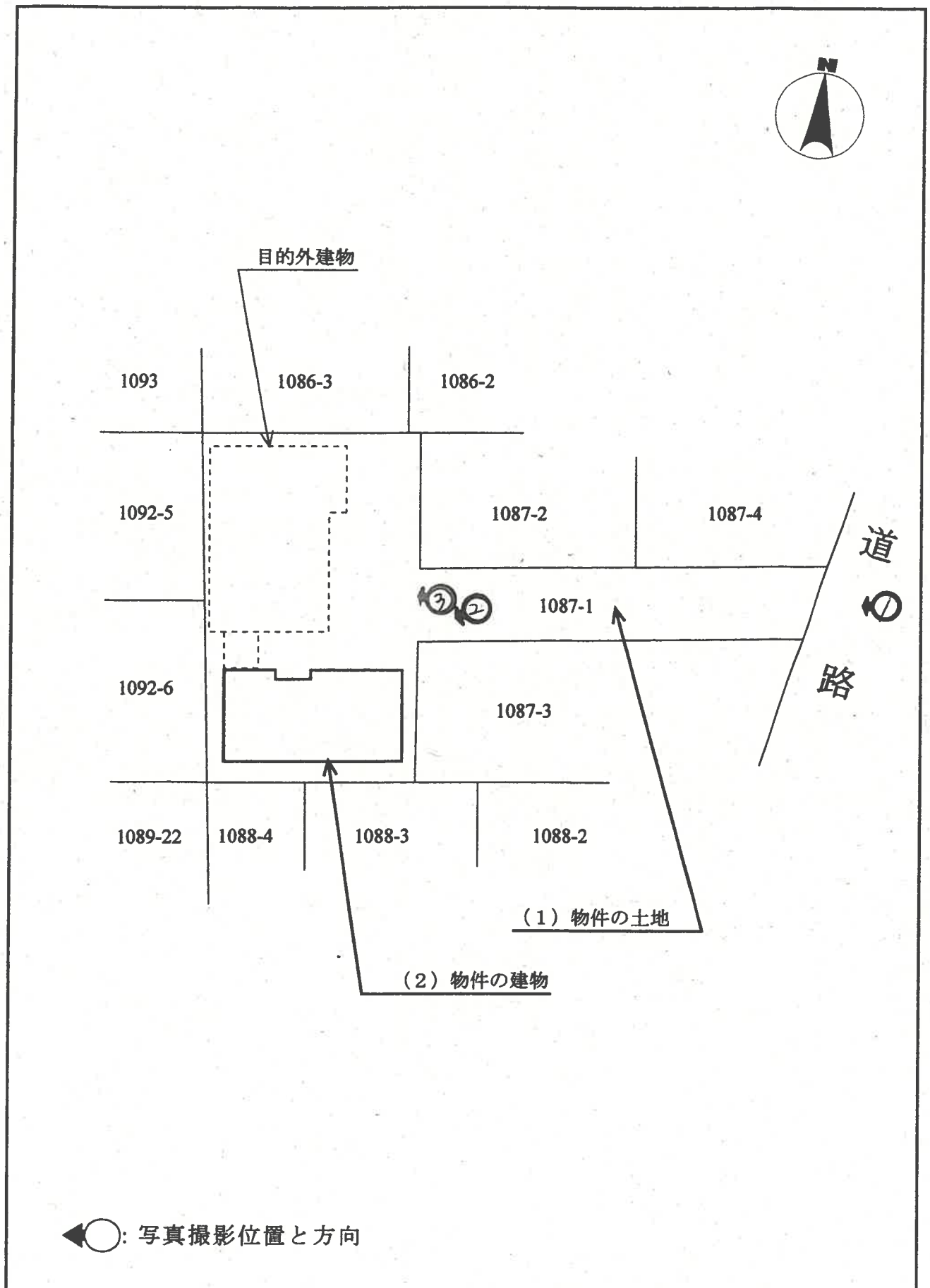
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

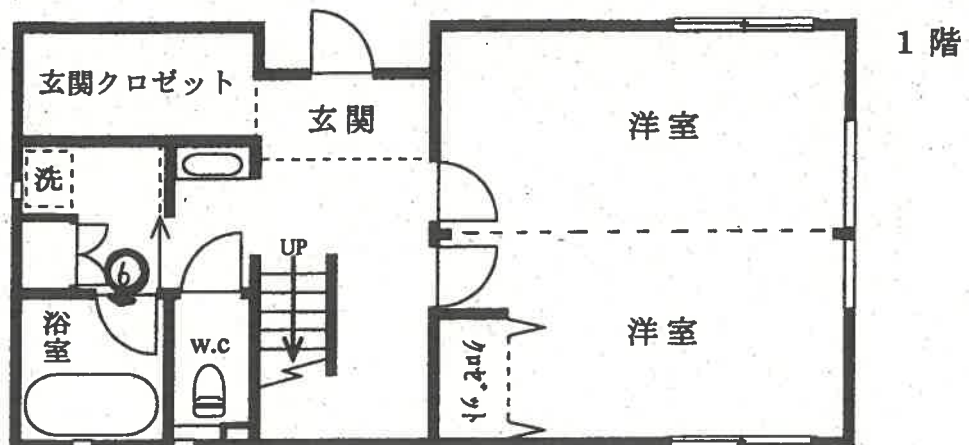
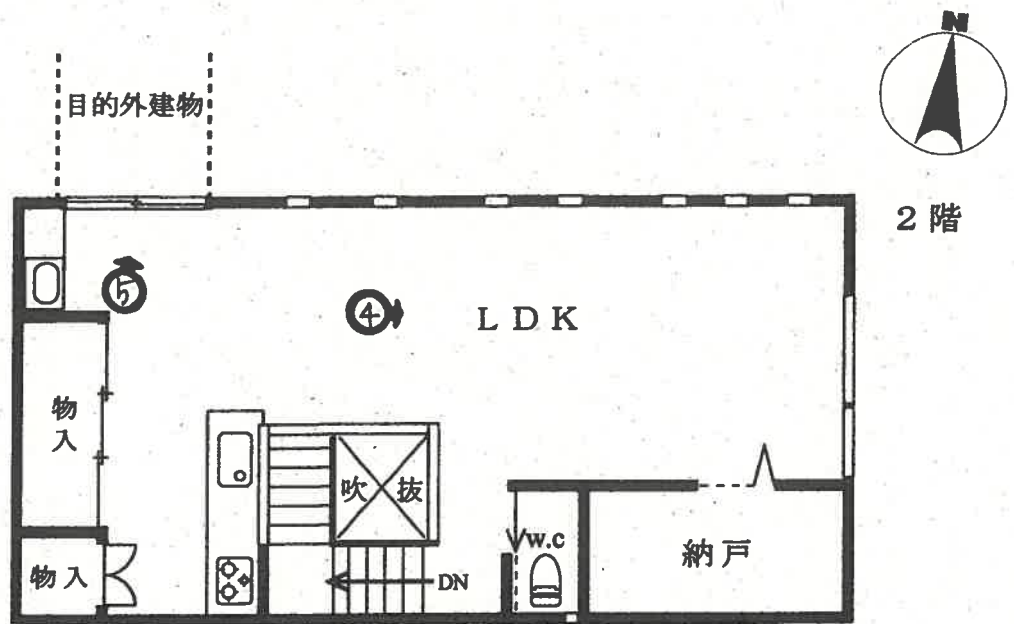
土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第561号



建物間取図

令和7年(ケ)第561号



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



6



(// 枚目)

令和7年（ケ）第561号
令和8年1月14日 現地調査
令和8年3月2日 評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 吉川 和 弥

第1 評価額

一括価格	
金 48,240,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 23,600,000 円
物件2(建物)	金 24,640,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2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2及び目的外建物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			住居表示：葛飾区南水元1-22-13
番 号	特 記 事 項		
—	・ 物件1の北西部には、目的外建物(木造合金メッキ鋼板ぶき2階建の居宅、延137.57㎡、所有者は土地所有者の母親)が所在する。 ・ 物件1のうち、上記目的外建物所在部及び東部分(共用通路)については、上記目的外建物の所有を目的とする借地権が設定されている旨の主張あり。		

※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 | 葛飾区南水元一丁目 |
| | 地 番 | 1087番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 311.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 葛飾区南水元一丁目1087番地1 |
| | 家屋 番号 | 1087番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造樹脂シートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.82平方メートル
2階 45.21平方メートル |

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（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R常磐緩行線「金町」駅の北西方約1.5km(道路距離、徒歩約19分)、バス停「飯塚商店街」停の北方約60m(道路距離、徒歩約1分)、葛飾区南水元1丁目22番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	系統・連続性のやや良好な区道沿いに、中低層の店舗併用住宅・戸建住宅や共同住宅等が見られる近隣商業地域		
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) (※1)	東側区道の現況道路 境界から	①20m超	②20m以内
	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 近隣商業地域 80% (指定) 300% (指定) 準防火地域 第3種高度地区、土地区 画整理事業を施行すべき 区域 (葛飾水元付近土地 区画整理事業、※2) 、日 影規制 (二) 等	市街化区域 第2種低層住居専用地域 50% (指定) 150% (指定) 準防火地域 第1種高度地区、建物の 高さの最高限度12m、土 地区画整理事業を施行す べき区域 (葛飾水元付近 土地区画整理事業、※ 2) 、日影規制 (二) 等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	311.15㎡ 不整形(※3) 間口約4.2m、奥行約34.6m ほぼ平坦 特になし	
接面道路の状況等	東側が幅員約10.6mの舗装区道(建築基準法第42条1項1号該当)にほぼ 等高に接面する中間画地。		
土地の利用状況等	物件2建物及び目的外建物(※4)のため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 下 水 道	あり あり	
※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) 公法上の規制は上記のとおり2つの区域にまたがっており(約29.7%が①の区域内、約70.3%が②の区域内)、基準容積率は加重平均により194.60%(建築計画概要書の記載による)となる。 (※2) 都市計画法第53条の建築制限あり。 (※3) 物件1は、東部分が幅約4.0m・延長約22.6mの路地状部分、西部分が南北約18.9m・東西約12.0mの有効宅地部分となっている。 (※4) 物件1の北西部には、目的外建物(木造合金メッキ鋼板ぶき2階建の居宅、延137.57㎡、令和5年10月30日新築、所有者は土地所有者の母親、建築確認は物件2の増築扱い)が存するが、当該部分には以下の借地契約が設定している旨の主張がなされている。但し、当該契約は抵当権設定後に締結されたものであり、買受人には対抗できないものと判断される。 範 囲：東京都葛飾区南水元1丁目1087番1の一部 宅地部分：概測80㎡、共用通路部分：概測126㎡ 賃 貸 人：土地所有者、賃借人：個人(土地所有者の母) 占有権限：借地権(借地借家法によるものと推量される) 使用目的：堅固建物所有のため 占有開始時期：令和5年7月1日 契 約 日：令和5年7月1日 契約期間：令和5年7月1日から10年間 ※但し借地借家法の規定により30年となる 地 代：年額480,000円(毎年7月1日払い) 地代前払：なし 敷 金 等：なし 地代滞納：なし 契約解除：なし 訴訟提起等：なし そ の 他：特になし (※5) 葛飾区水害ハザードマップによると、洪水及び内水氾濫による浸水想定区域にある。また、東京都高潮浸水想定区域図によると、高潮による浸水想定区域にある。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況等（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	令和2年10月25日新築 約5年 約30年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	軽量鉄骨造樹脂シートぶき2階建 サイディングボード ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、クッションフロア等 キッチン、浴室、トイレ等
床面積（現況）	1階 2階 延	48.82㎡ 45.21㎡ 94.03㎡
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 2LDK＋納戸＋玄関クローゼット
品 等	中位	
保守管理の状態	概ね経年相応と判定され、保守管理の状態は概ね良好である。 なお、建物2階北西端が前記目的外建物の2階南西端と接しており、建物2階北西端の掃き出し窓から目的外建物2階南西端のINNERテラスへの出入りが可能となっている。	
建物の利用状況	下記＜建物の占有者等の状況一覧＞のとおり。	
特 記 事 項	特になし	

＜建物の占有者等の状況一覧＞

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	現占有者 （個人）	R6.3.1	R6.3.1 ） R11.2.28	70,000円	280,000円
建物所有者及び占有者は、占有権原は賃借権との主張。現占有者が子供2人とともに居住している。					

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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 (㎡)	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
1	284,000	× 0.65	× 311.15	× 0.9	= 51,690,000

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）等が標準的な中間画地を想定した。

地価公示 「葛飾5-9」

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 335,000\text{円/㎡} & \times & 106/100 & \times & 100/100 & \times & 100/125 & = & 284,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正： 公示価格の価格時点(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： 公示地は標準的画地で補正の必要なし。

地域格差： 公示地の地域は、街路条件及び環境条件等で優ることを総合的に考慮して査定した。

イ 個別格差： 形状不整、基準容積率等の減価要因を総合的に考慮して査定した。

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て、建付減価率を10%と査定した。

② 物件2（建物）

目的物件の再調達原価を、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	241,000	× 94.03	× 0.81	= 18,360,000

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5年、経済的残存耐用年数約30年、観察減価率5%（保守管理の状況等を考慮）と判定した。
- ・ 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。

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 = 30年 ÷ （ 5年 + 30年 ） × （ 1 - 0.05 ） = 0.81 （小数第3位を四捨五入）

2 評価額の判定

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2)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実施して、下記のとおり評価額を決定した。

① 土地利用権等価格

④ 土地利用権等価格					
物件番号	建付地価格 (円) ア	建築面積比 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) エ
1 (物件2敷地)	51,690,000	× 48.82/119.32	× 0.75	法定地上権	= 15,860,000
1 (目的外建物敷地)		× 70.50/119.32	× 0.1	場所的利益	= 3,050,000
合 計					18,910,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 建築面積比：(物件2の建築面積) (目的外建物の建築面積) (建築面積合計)

$$48.82\text{m}^2 + 70.50\text{m}^2 = 119.32\text{m}^2$$

ウ 土地利用権等割合：物件2については、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。
目的外建物については、売却により法定地上権は成立しないが、場所的利益(収去されない利益)が認められる。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

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	(51,690,000)	-18,910,000)		× 0.90	× 0.8	= 23,600,000
2	(18,360,000)	+15,860,000)	× 1.0	× 0.90	× 0.8	= 24,640,000
一括価格(合計)						48,240,000

ア 基礎となる価格：前記1①、②

イ 土地利用権等価格：前記①エ

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：一部場所的利益の付着する底地であることを考慮して10%の減価と判定した。

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。

第6 参考価格資料

地価公示価格 「葛飾5-9」

所 在 : 葛飾区南水元四丁目27番4 「南水元4-27-13」

価 格 : 335,000円/㎡

位 置 : JR常磐緩行線「金町」駅、道路距離1.5km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 253㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 東側22m区道

用 途 指 定 等 : 近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率300%)、準防火地域等

地 域 の 概 要 : 小売店舗等が見られる路線沿いの近隣商業地域

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

借地範囲図

以 上

令和8年3月2日

評価人 不動産鑑定士

吉川 和 弥

公 図 写

イ 1092-9 ハ 1088-16 ホ 1088-21 ト 1089-21 テ 1094-3 ヌ 1089-25
ロ 1088-14 ニ 1088-19 ヘ 1088-24 チ 1094-1 ス 1094-5 ツ 1089-25

(座標値種別：図上測定)

+2493.922

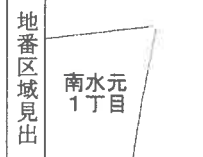
-24678.200



← 目的物件

+2368.922 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	葛飾区南水元一丁目				地番	1087番1			
出力尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日				備付年月日 (原図)		補記事項			

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

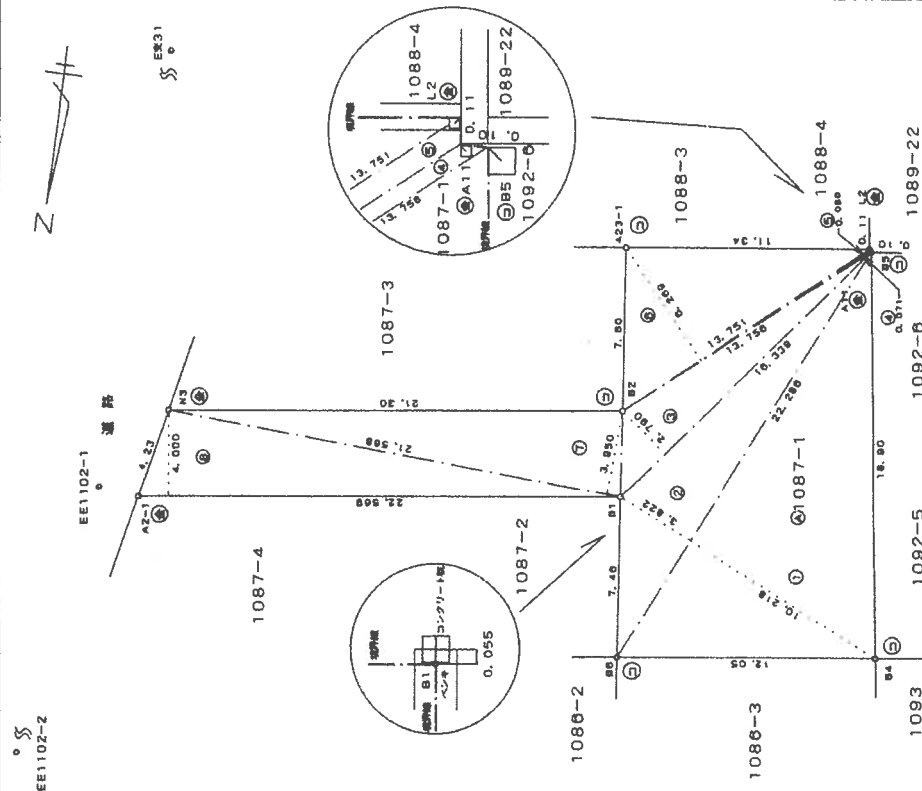
地積測量図写

平咸登八年五月貳日 登龜

地積測量図

前 1067-1

地番	1087-1
土地の所在	葛飾区南水元一丁目



地 點	面 積	高 度	備 註
①	22.280	10.218	227.718348
②	22.280	3.822	85.177092
③	16.339	2.790	45.558810
④	13.756	0.071	0.876076
⑤	13.751	0.080	1.182586
⑥	13.751	6.299	80.205019
⑦	21.568	3.850	85.193000
⑧	22.569	4.000	80.276000
合 計			622.315131
合 計			311.1575055
總 綫			311.1575055

葛隆区公共图书馆（平成）

座 号	父座席	Y座席
A2-1	-2509.862	2741.035
B1	-2509.3.696	2718.845
B5	-2508.6.280	2717.880
B4	-2508.7.763	2705.920
B5	-2510.6.486	2708.478
A11	-2510.6.487	2708.576
L2	-2510.6.603	2708.584
A23-1	-2510.5.235	2719.844
B2	-2508.7.677	2716.044
N3	-2509.5.003	2740.173

系 名	X座標	Y座標	備 考
EE1102-1	-25091.086	2742.878	基準点(基)
EE1102-2	-25049.430	2750.475	基準点(基)
EE1102-3	-25137.255	2741.207	基準点(基)

境界点	境界線の説明
⑥	石杭
⑦	プラスチック杭
⑧	コンクリート杭
⑨	金鳳標
⑩	金鳳標

著者

申請人

650564

(東京土地家屋調査士会紙)

$$\frac{1}{250} \text{ 縮尺}$$

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

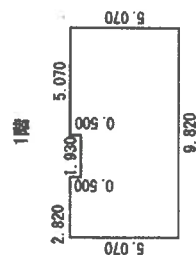
建物図面・各階平面図写

登記年月日：令和2年11月10日

各階平面図

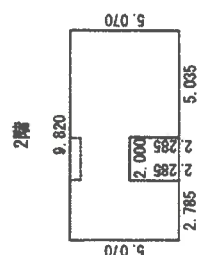
建物図面

家屋番号	1087番1
建物の所在	葛飾区南水元一丁目1087番地1



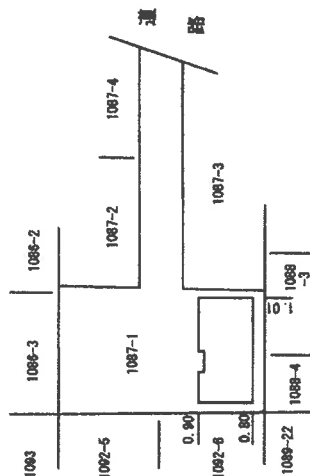
求積表

$5.070 \times 5.070 = 25.704900$
 $4.570 \times 1.930 = 8.820100$
 $2.820 \times 5.070 = 14.297400$
計 48.822400
床面積 48.82 m²



求積表

$5.070 \times 5.035 = 25.527450$
 $2.785 \times 2.000 = 5.570000$
 $2.785 \times 5.070 = 14.119950$
計 45.217400
床面積 45.21 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

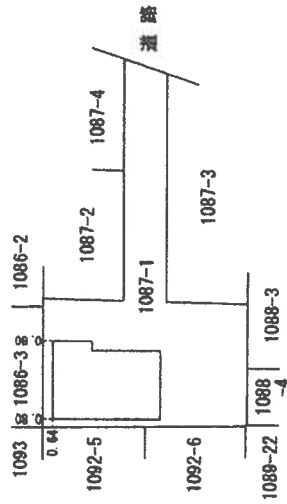
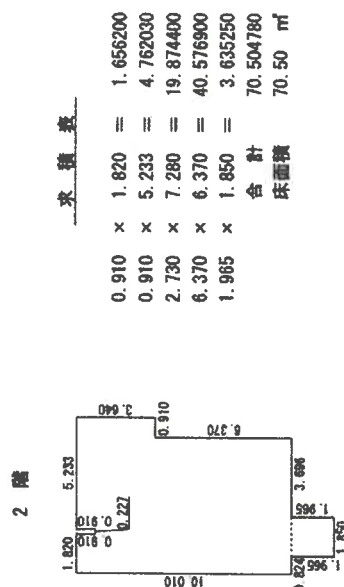
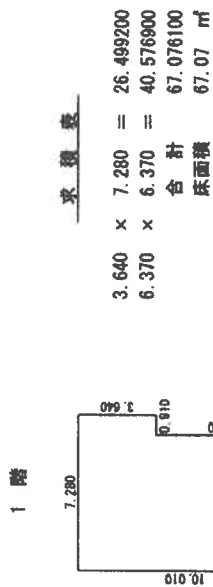
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

【件外建物】
建物図面・各階平面図写

登記年月日：令和5年11月16日

各階平面図 建物図面

家屋番号	1087番1の2
建物の所在	葛飾区南水元一丁目1087番地1



単位：m

縮尺 1/500

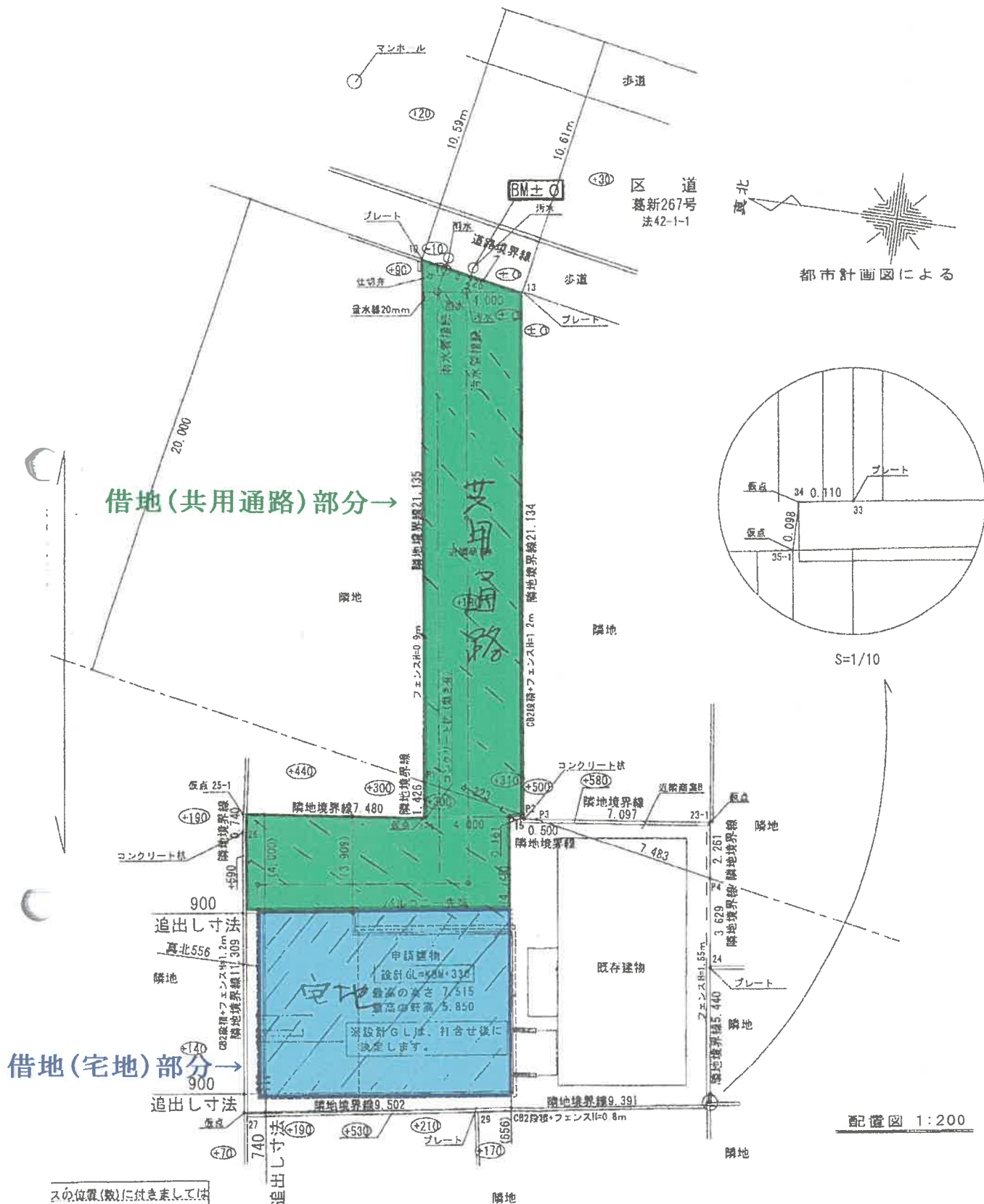
申請人

縮尺 1/250

作成者

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

借地範圍圖



スの位置(数)に付しましては
た後、最終決定しますので
ります。

お客様情報につき取扱いは十分注意して下さい
一級建築士

施主承認印	営業担当	設計担当	工務担当	図面名称	日付 22.08.26	図面番号 A —
				概要・求積・配置図	S= 1:300 1:200	
印	印	印	印			