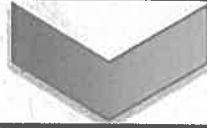


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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30日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 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10月15日 午前 9時00分から 令和 8年10月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月28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11月 6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29日 午前 9時20分から 令和 8年11月 2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30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 葛飾区宝町二丁目 7 1 番地 1 9、7 1 番地 2、7 1 番地 3、7 1 番地 4、7 1 番地 6、7 1 番地 7、7 1 番地 8 1、7 1 番地 8 2

建物の名称 GENOVIA お花茶屋 II sky garden

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宝町二丁目 7 1 番 1 9 の 2 0 3

建物の名称 2 0 3

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 1 8 . 3 6 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 葛飾区宝町二丁目 7 1 番 1 9

地 目 宅地

地 積 7 1 8 . 4 9 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 葛飾区宝町二丁目 7 1 番 2

地 目 宅地

地 積 1 6 8 . 3 0 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 葛飾区宝町二丁目 7 1 番 3



物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	3 5 4. 4 4 平方メートル
土地の符号	4
所在及び地番	葛飾区宝町二丁目 7 1 番 4
地 目	宅地
地 積	1 0 8. 5 5 平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	葛飾区宝町二丁目 7 1 番 6
地 目	宅地
地 積	3 1 3. 8 5 平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	葛飾区宝町二丁目 7 1 番 7
地 目	宅地
地 積	4 3 5. 6 2 平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	葛飾区宝町二丁目 7 1 番 8 1
地 目	宅地
地 積	7 5. 0 1 平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	葛飾区宝町二丁目 7 1 番 8 2
地 目	宅地
地 積	3 5 3. 9 0 平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 492768分の2088



※
の
※

物 件 明 細 書

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 吉 川 直 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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社グッドコム

期 限 令和 9 年 4 月 27 日まで

賃 料 月額 78,100 円

(①「入居者なし」の場合は募集賃料(賃料と管理費等の合計)の 90%相当額, ②「入居者あり」の場合は募集賃料(賃料と管理費等の合計)から 4,400 円(税込)を控除した差額になる。)

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

転借人 A が占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区宝町二丁目 71 番地 19、71 番地 2、71 番地 3、71 番地 4、71 番地 6、71 番地 7、71 番地 81、71 番地 82

建物の名称 GENOVIA お花茶屋 II sky garden

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宝町二丁目 71 番 19 の 203

建物の名称 203

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 18.36 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 葛飾区宝町二丁目 71 番 19

地 目 宅地

地 積 718.49 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 葛飾区宝町二丁目 71 番 2

地 目 宅地

地 積 168.30 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 葛飾区宝町二丁目 71 番 3



物件目録

地 目 宅地

地 積 354.44平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 葛飾区宝町二丁目7番4

地 目 宅地

地 積 108.55平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 葛飾区宝町二丁目7番6

地 目 宅地

地 積 3 1 3 . 8 5 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 葛飾区宝町二丁目7番7

地 目 宅地

地積 435.62平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 葛飾区宝町二丁目71番81

地 目 宅地

地 積 75.01平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 葛飾区宝町二丁目71番82

地 目 宅地

地 積 353.90平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 492768分の2088



令和8年（ケ）第123号
令和8年7月22日受理
令和8年8月21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 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区宝町二丁目 71 番地 19、71 番地 2、71 番地 3、71 番地 4、71 番地 6、71 番地 7、71 番地 81、71 番地 82

建物の名称 GENOVIA お花茶屋 II sky garden

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宝町二丁目 71 番 19 の 203

建物の名称 203

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 18.36 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 葛飾区宝町二丁目 71 番 19

地 目 宅地

地 積 718.49 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 葛飾区宝町二丁目 71 番 2

地 目 宅地

地 積 168.30 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 葛飾区宝町二丁目 71 番 3



物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	3 5 4. 4 4 平方メートル
土地の符号	4
所在及び地番	葛飾区宝町二丁目 7 1 番 4
地 目	宅地
地 積	1 0 8. 5 5 平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	葛飾区宝町二丁目 7 1 番 6
地 目	宅地
地 積	3 1 3. 8 5 平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	葛飾区宝町二丁目 7 1 番 7
地 目	宅地
地 積	4 3 5. 6 2 平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	葛飾区宝町二丁目 7 1 番 8 1
地 目	宅地
地 積	7 5. 0 1 平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	葛飾区宝町二丁目 7 1 番 8 2
地 目	宅地
地 積	3 5 3. 9 0 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 492768分の2088



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	墨田区宝町二丁目5番25-203号 GENOVIAお花茶屋Ⅱskygarden	
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 4,700円 修繕積立金 1,000円 以上、いずれも月額	令和8年8月3日現在 滞納がある 令和7年3月分～令和8年8月分 計96,900円
管理費等照会先	株式会社グッドコム	
その他の事項		
敷地権	符号1～8	
現況地目	☒ 宅地 (符号1～8) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (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1～8) ☐ 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

(4 枚目)

(占有関係用 (2占))

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲	全部		全部
占有者	株式会社グッドコム		A
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 転貸 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	☒ 陳述 (☒ B (賃借人兼転貸人の担当者)) ☒ 文書 (☒ 回答書及び契約書写し)		☐ 陳述 (☐ ()) ☒ 文書 (☒ 回答書及び契約書写し)
占有権原	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☒ 転借 ☐
占有開始時期	令和5年4月28日		令和8年3月1日
最初の契約等	契約日	令和5年3月27日	令和8年2月13日
	期間	令和5年4月28日から ☒ 令和7年4月27日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和8年3月1日から ☒ 令和10年2月28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		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和7年4月28日から ☒ 令和9年4月27日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他 ()	☐ 所有者 ☒ その他 (株式会社グッドコム)
	借主	☐ 占有者 ☒ その他 (株式会社グッドコム)	☒ 占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期	毎月 金78,100円 (毎月5日限り当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()		毎月 金72,500円 (毎月26日限り翌月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金	☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円		☐ ない ☒ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある ☐ 金72,500円
特約等	☒ 転貸可 ☐		☐ 転貸可 ☐
その他	賃料は、①「入居者なし」の場合は募集賃料(賃料と管理費等の合計)の90%相当額、②「入居者あり」の場合は募集賃料(賃料と管理費等の合計)から4,400円(税込)を控除した差額、になる(現在は上記のとおり、82,500円から4,400円を控除した78,100円)。		賃料の他に、管理・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		☒ 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
(5 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 (賃借人兼転貸人の担当者)	私は株式会社グッドコムを担当者です。本件建物は、現在、所有者から当社が賃借し、当社がAに転貸しています。契約関係等は基本的に回答書及び契約書写しのとおりです。所有者と当社との契約の賃料については、基本的に契約書に記載のとおり、①「入居者なし」の場合は募集賃料（賃料と管理費等の合計）の90%相当額、②「入居者あり」の場合は募集賃料（賃料と管理費等の合計）から4400円（税込）を控除した差額、になります。なので、現在は82,500円（転借人の賃料と管理費等の合計額）から4400円を控除した78,100円になります。
C (申立債権者の担当者)	私は申立債権者である楽天銀行株式会社の担当者です。本件の抵当権設定登記（令和5年4月28日）時における融資の目的は、賃貸用・収益物件の購入資金になりますが、その当時における本件建物の占有関係等に関する情報は有していません。 （以上、令和8年8月20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
（ 6 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 所有者及び株式会社グッドコムから回答書等の提出があった。占有者について、初回臨場時に郵便受
けに投函した占有関係照会書に対し回答等はなかった。
立入調査時において、本件建物の室内は住居として使用されている様子であった。室内には、A宛の
郵便物等が存在した。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出の文書、ライフライン調査の結果及び現
場の状況等から、5枚目のとおり、所有者から株式会社グッドコムが賃借し、同社からAが転借して占
有しているものと認めた。

(調査経過用)

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7月29日 8:20-8:30	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7月30日	当庁	管理費等照会(FAX)、所有者に対し占有関係照会書送付(郵送)
令和8年8月6日 12:45-13:00	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
令和8年8月7日	当庁	ライフライン調査(水道)(郵送・速達)
令和8年8月12日	当庁	株式会社グッドコムに占有関係照会書送付(FAX)
令和8年8月20日	当庁	B及びCに電話聴取

(特記事項)

☐ 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。

☒ 令和8年8月6日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人D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

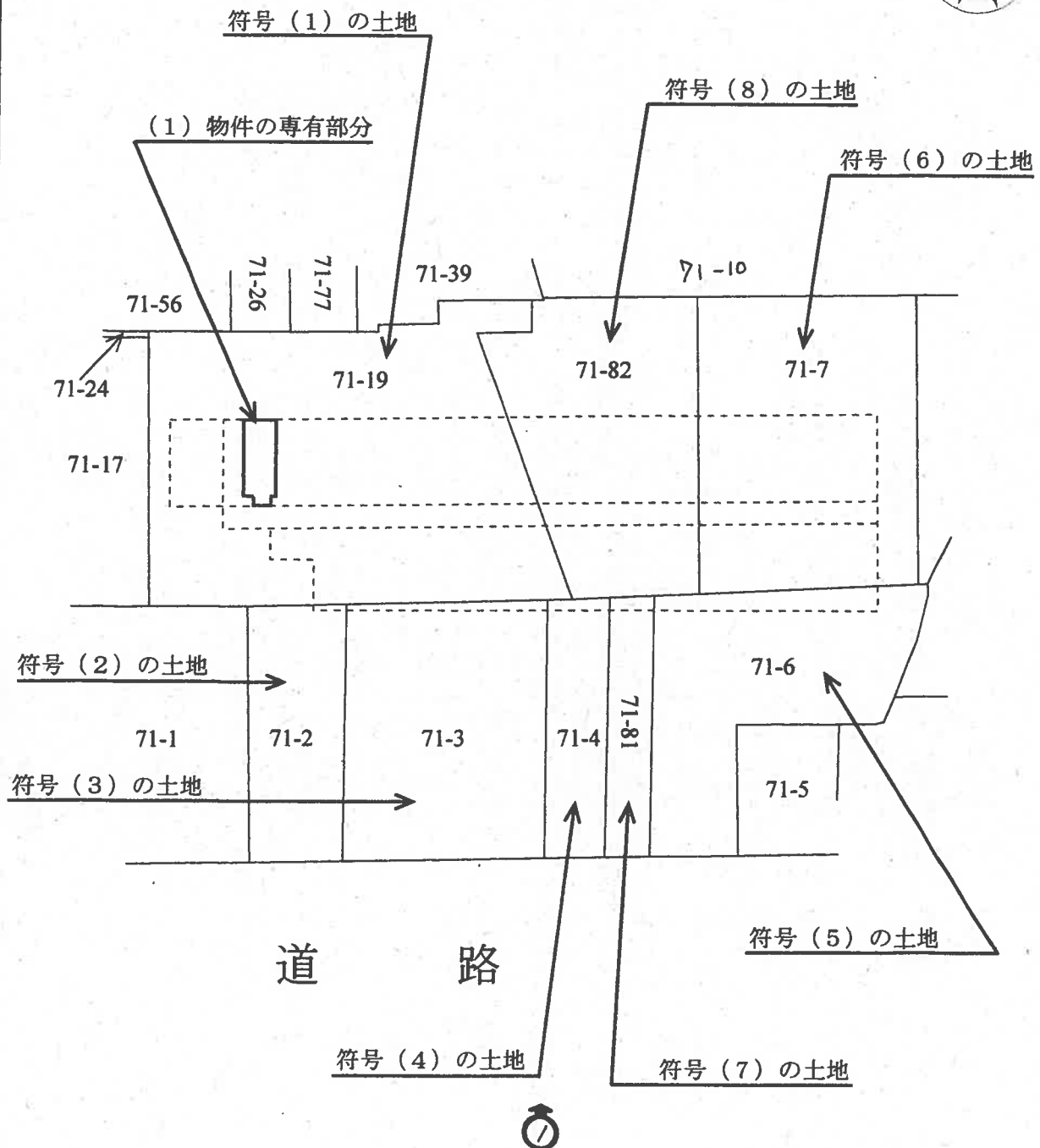
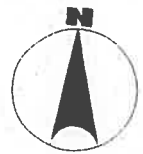
休日・夜間執行許可の提示をした。

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

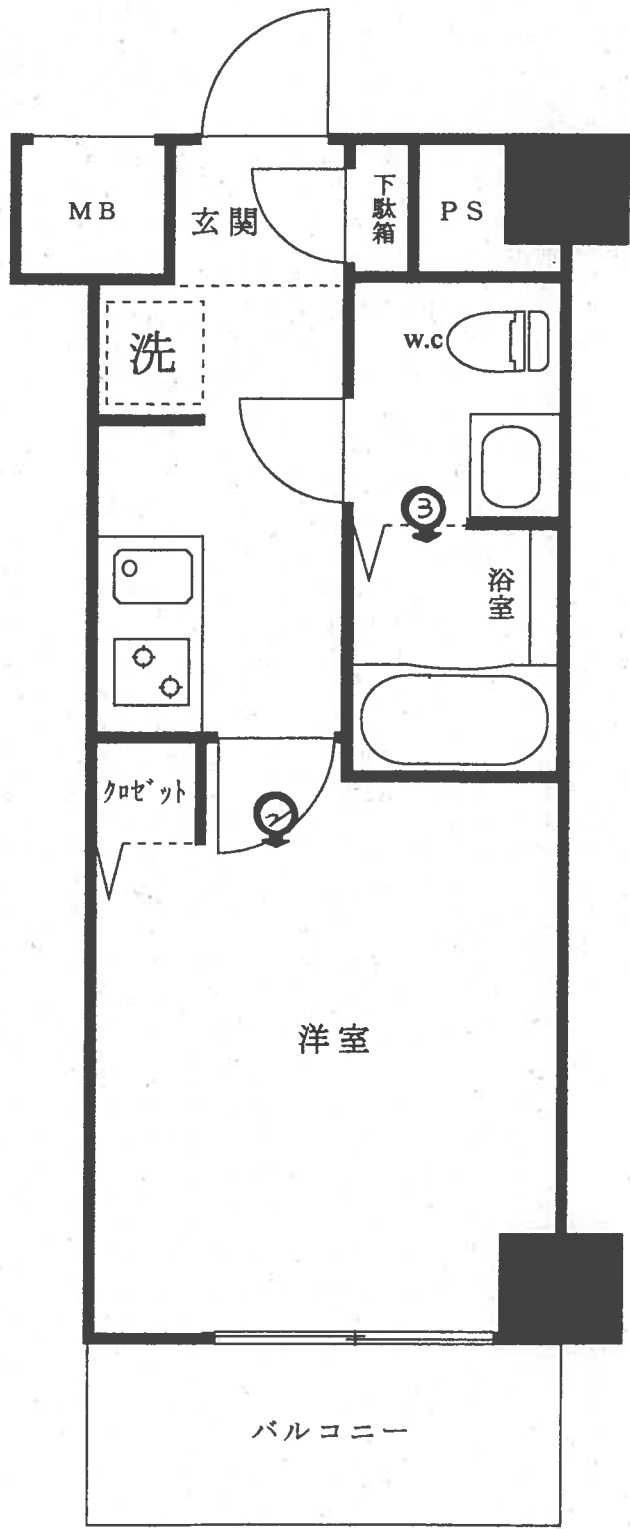
土地建物位置関係図

令和8年(ケ)第123号

建物の存する部分 2階
建物の名称 203



←○: 写真撮影位置と方向



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



《 〃 枚目 》

令和 8 年（ケ）第 123 号
令和 8 年 8 月 6 日 現地調査
令和 8 年 8 月 24 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

物件番号	評 価 額
物件1	金 16,090,000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		(住居表示) 葛飾区宝町2-5-25 (マンション名、部屋番号) GENOVIAお花茶屋Ⅱ skygarden 203号室
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 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区宝町二丁目71番地19、71番地2、71番地3、71番地4、71番地6、71番地7、71番地81、71番地82

建物の名称 GENOVIAお花茶屋II sky garden

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宝町二丁目71番19の203

建物の名称 203

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 18.36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 葛飾区宝町二丁目71番19

地 目 宅地

地 積 718.49平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 葛飾区宝町二丁目71番2

地 目 宅地

地 積 168.30平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 葛飾区宝町二丁目71番3

物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	354.44平方メートル
土地の符号	4
所在及び地番	葛飾区宝町二丁目71番4
地 目	宅地
地 積	108.55平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	葛飾区宝町二丁目71番6
地 目	宅地
地 積	313.85平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	葛飾区宝町二丁目71番7
地 目	宅地
地 積	435.62平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	葛飾区宝町二丁目71番81
地 目	宅地
地 積	75.01平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	葛飾区宝町二丁目71番82
地 目	宅地
地 積	353.90平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 492768分の2088

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	京成本線「堀切菖蒲園」駅※の南東方約650m(道路距離、徒歩約8分)、葛飾区宝町2丁目5番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照) ※同線「お花茶屋」駅からもほぼ等距離に所在する。	
付 近 の 状 況	店舗併用住宅、事業所、一般住宅、マンション等が建ち並ぶ準幹線道路沿いの混在地域。	
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 工業地域 60% (指定) 200% (指定) 準防火地域 第三種高度地区 (土地区画整理事業は完了済み。) 等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	2,528.16㎡ (登記記録) やや不整形 間口約40.4m・奥行約46m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南側が幅員約8.2mの舗装区道(建築基準法42条1項1号該当)に、ほぼ等高に接面する中間画地である。	
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 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 492,768分の2,088
特 記 事 項	・ 前面道路は都市計画道路 補助線街路264号線(優先整備路線であるが事業化は未定、計画幅員11m)であり、計画線は対象地側にわずかに(30センチ前後)かかる見込みだが、確定していない。 ・ 葛飾区水害ハザードマップによると、洪水、高潮による浸水想定区域にある。(内水氾濫についてはマップから読み取れない)	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	GENOVIAお花茶屋Ⅱ skygarden	
建物の用途	共同住宅（総戸数237戸、うち管理室1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	令和5年2月28日新築 約3年 約47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 5,335.89㎡（登記記載）	
仕 様	外壁：磁器質タイル、吹付タイル等	
設 備 等	エレベーター2基、ゴミ置場、オートロック、宅配ボックス、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 株式会社グッドコム 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	・ 建築計画概要書によると、確認済証および検査済証が交付された記録がある。	

(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 (203号室) 主要開口部の方位：北向き	
床 面 積	専 有 面 積	18.36㎡ (登記記載)
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	22.59㎡
間 取 り	1 K	
バルコニー等	北側にバルコニーがある。	
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、浴室、トイレ※、収納等 ※便器と洗面台が同室にある。
保守管理の状態	目視の限り目立った汚損は確認できず、保守管理の状態は普通である。占有者が不在であったため、不具合に関する聴取はしておらず、また、設備の作動確認は行っていない。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 等 遅 延 損 害 金	4,700円 (月額) (令和8年8月3日現在、以下同じ) 1,000円 (月額) なし 96,900円 (令和7年3月分から令和8年8月分まで) 回答書に記載なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	次頁〈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	現在の契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	株式会社グッドコム	R5. 4. 28	R7. 4. 28 ＼ R9. 4. 27	78,100円	なし
・占有権原は賃借権。転貸可。下記のように転貸している。 ・賃料は、①「入居者なし」の場合は募集賃料（賃料と管理費等の合計）の90％相当額、②「入居者あり」の場合は募集賃料（賃料と管理費等の合計）から4,400円（税込）を控除した差額、になる（現在は上記のとおり、82,500円から4,400円を控除した78,100円）。					

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	現在の契約期間	月額賃料	預り金等
株式会社グッドコム	占有者（個人）	H8. 3. 1	R8. 3. 1 ＼ R10. 2. 28	72,500円	敷金 72,500円
・占有権原は転借権。 ・賃借人（転借人）である個人が占有し、利用している。 ・別途管理・共益費として月額10,000円の支払あり。					

第5 評価額算出の過程

本件は都市型の区分所有建物であり、買受人が投資用不動産として保有することとも社会的・経済的観点から合理的と判断されるので、積算価格と収益価格を求めて、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下記のとおり決定した。

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
498,000	× 22.59	× 0.89	= 10,010,000

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ 現況床面積：固定資産税・都市計画税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3年、経済的残存耐用年数約47年、観察減価率5%(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。

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 = 47年 ÷ (3年 + 47年) × (1 - 0.05) = 0.89(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/㎡)	個 別 格 差				
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
389,000	× 0.96	× 2,528.16	× 1.00	× 2,088/492,768	= 4,000,000

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-29

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 338,000\text{円/㎡} & \times & 103.5/100 & \times & 100/100 & \times & 100/90 & = & 389,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：令和8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：補正なし。

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や環境条件で劣ること等を考慮して地域格差を判定した。

イ 個別格差：形状、都市計画道路予定地等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：必要なし。

オ 敷地権の割合：登記記載による。

カ 敷 地 権 価 格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

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
(10,010,000	+ 4,000,000)	× 1.70	× 0.93	× 1.00	= 22,150,000

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等を斟酌して補正した。

エ 個別格差：階層別補正 … 0.98 （対象＝2階・基準階＝4階）

位置別等補正… 0.95 （北向き中間住戸）

その他 … 1.00 （なし）

相乗積 $0.98 \times 0.95 \times 1.00 = 0.93$ （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（DCF法による）

目的物件は、最先順位の抵当権に優先すると判断される賃借権が付着した区分所有建物であるので、現行の賃貸条件等を前提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とおり求めた。

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、必ずしも現行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 ア	正 味 復 帰 価 格 の 現 価					収 益 価 格 ア＋カ＝キ
	4年目の 有効純収 益 イ	最終還元 利回り ウ	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	
(円) 2,200,937 (12.2%)	(円) 770,590	(%) 4.2	(円) 17,796,960	0.8916	(円) 15,867,770 (87.8%)	(円) 18,070,000 (100.0%)

※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

$$1 \div (1 + 3.9\%)^3 = 0.8916 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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

積算価格と収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格は、対象不動産を再調達する場合の費用性に着目して求めた価格であり、本件においては市場性にも留意して求めたものである。

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、抵当権に優先する賃借権が付着した1Kタイプのマンションであることから、実証的な積算価格とともに、収益価格も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	22,150,000 円
②収益価格	18,070,000 円
③調整後の価格	20,110,000 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)	評 価 額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
20,110,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00		= 16,090,000

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管理費等の予想滞納相当額を考慮したが、評価額に対し少額であるため競売市場修正に含めた。

オ その他の控除（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。

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-29）

所 在： 葛飾区宝町1丁目29番9「宝町1-21-25」

価 格： 338,000円/㎡

位 置： 「お花茶屋」駅、道路距離700m

価 格 時 点： 令和8年1月1日

地 積： 97㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 東側6.0m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 等

地 域 の 概 要： 一般住宅、アパート、工場等が混在する住宅地域

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

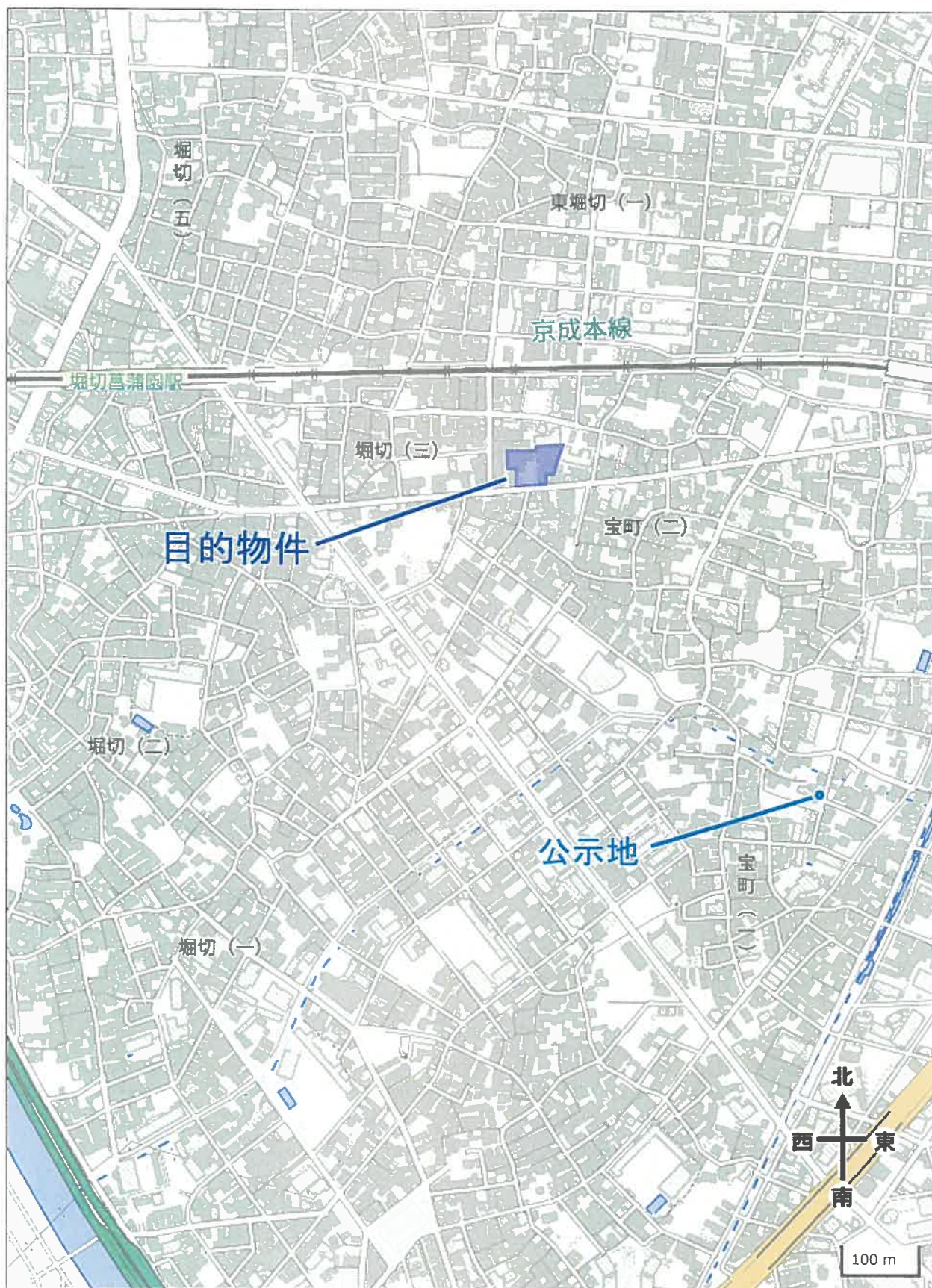
以 上

令 和 8 年 8 月 24 日

評価人 不動産鑑定士

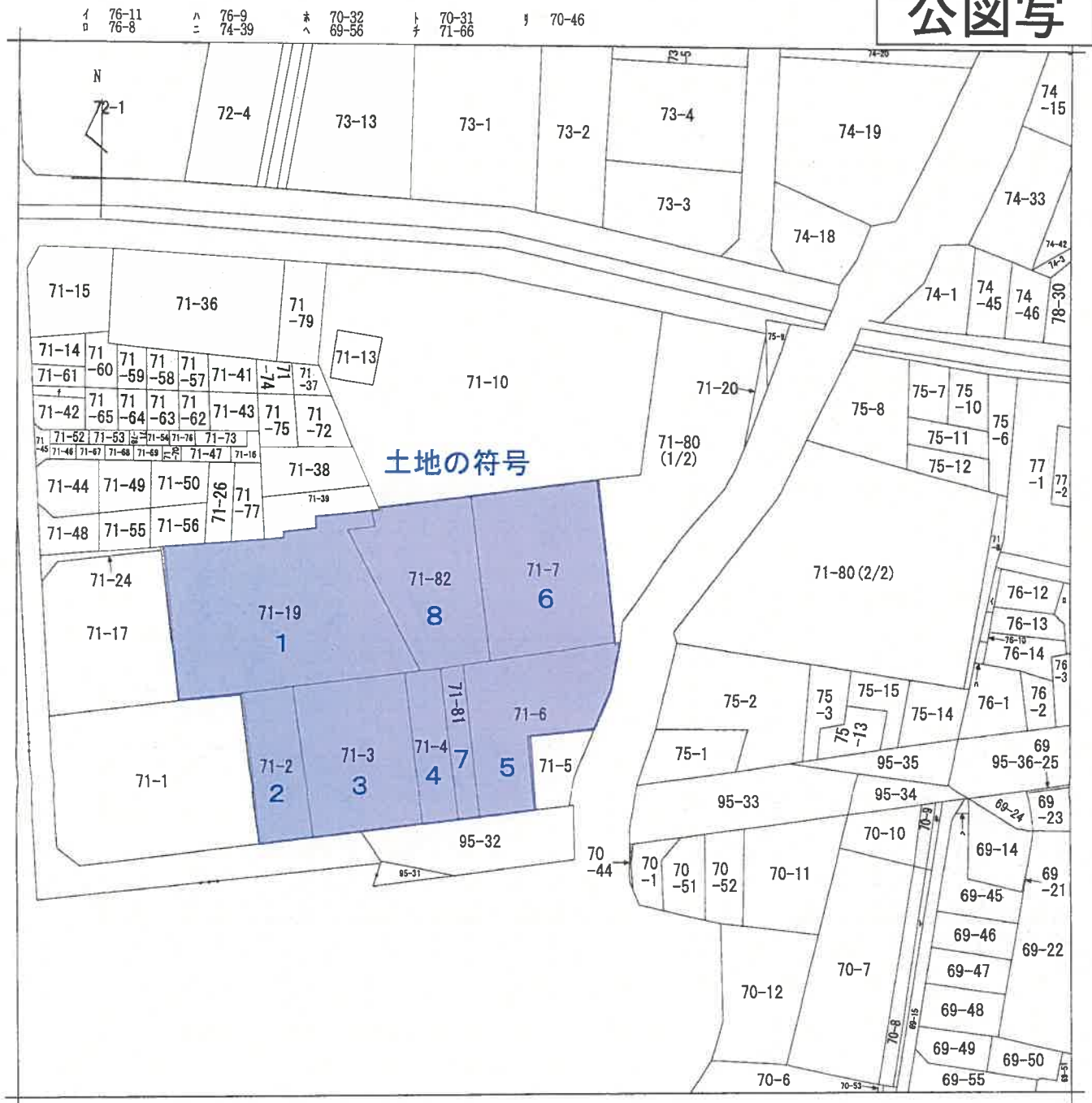
塩 入 晋

位置図

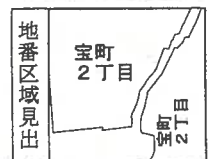


出典：地理院地図

公図写



(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				葛飾区宝町二丁目		地 番	71番7			
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座標系又は記号		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 日 (原図)			補 事 記 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25日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号: 10-1

(1/1)

※原図を縮小 (A3判→A4判)

地積測量図写

平成 20 年 2 月 6 日 登記

地積測量図

地番 71-6, 71-81

土地の所在 葛飾区宝町 2 丁目

縮尺 1/250

申請人

623215

(平成 20 年 2 月 6 日作成)

作成者

三 斜 求 積 表

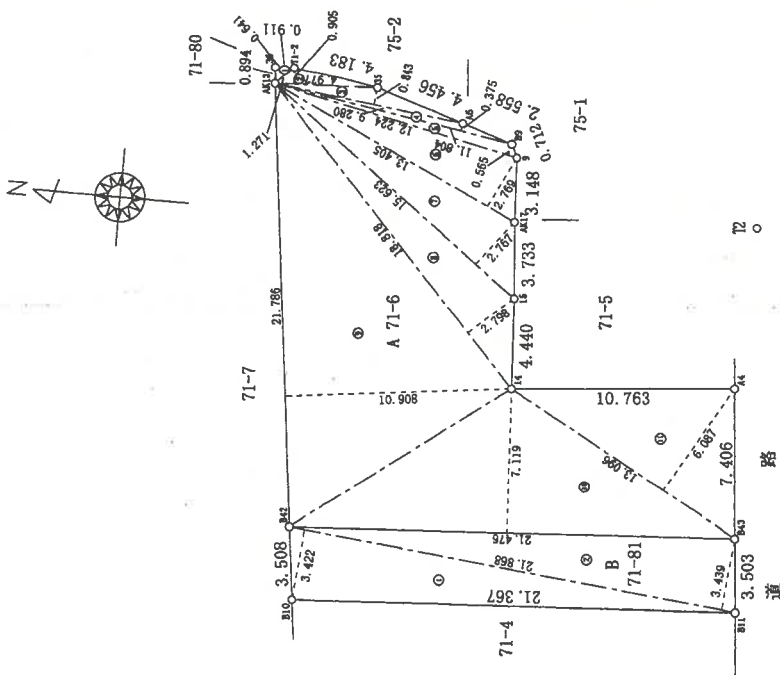
地番 A 71-6			
NO.	底辺	高さ	倍面積
①	1.271	0.641	0.814711
②	4.977	0.905	4.504185
③	9.280	0.843	7.823040
④	11.804	0.375	4.425500
⑤	12.224	0.565	6.905560
⑥	13.405	2.769	37.118445
⑦	15.623	2.767	43.228841
⑧	18.818	2.798	52.552764
⑨	21.786	10.908	237.641688
⑩	21.476	7.119	152.887644
⑪	13.096	6.087	79.715352
倍面積			627.719730
倍面積			313.859865
倍面積			313.85

地番 B 71-81			
NO.	底辺	高さ	倍面積
①	21.868	3.422	74.832296
②	21.868	3.439	75.204052
倍面積			150.036348
倍面積			75.018174
倍面積			75.01

座 標			備 考
NO.	X	Y	
B42	-28459.556	323.415	計算点
B10	-28459.988	319.933	鉄
B11	-28481.316	321.231	鉄
B43	-28480.993	324.719	計算点
36	-28456.820	345.928	コンクリート杭
AK13	-28456.880	345.036	金属標
A4	-28480.311	332.095	鉄
14	-28469.588	331.157	コンクリート杭
15	-28469.325	335.590	コンクリート杭
AK17	-28469.001	339.309	金属標
9	-28468.829	342.453	コンクリート杭
B9	-28468.524	343.097	鉄
A6	-28466.089	343.883	コンクリート杭
35	-28461.852	345.264	コンクリート杭
T1-2	-28457.730	345.981	コンクリート杭
T2	-28480.677	340.017	鉄
M4	-28486.641	346.351	鉄

(葛飾区基準点)

※原図を縮小 (A3判→A4判)



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管轄)
令和 8 年 2 月 25 日 東京法務局品川出張所 登記官

登記年月日：平成20年2月15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管轄)
令和8年2月25日 東京法務局品川出張所 登記官

地積測量図

71-7

71-7, 71-82

土地の所在 葛飾区宝町2丁目

三斜求積表

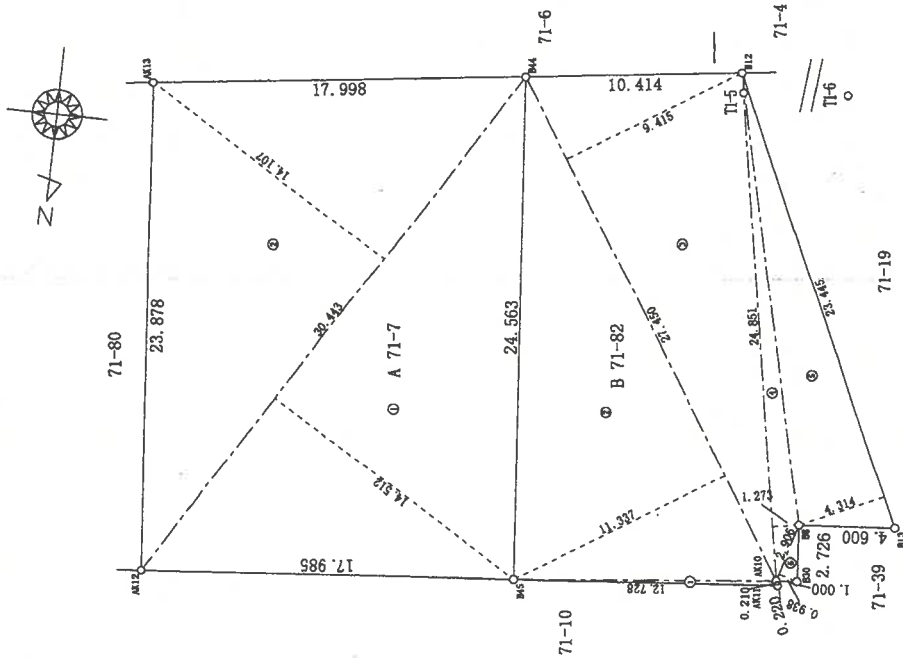
地番 A 71-7			
NO.	底辺	高さ	倍面積
①	30.443	14.512	441.788816
②	30.443	14.107	429.459401
		倍面積	871.248217
		面積	435.6241085
		地積	435.62 m ²

地番 B 71-82			
NO.	底辺	高さ	倍面積
①	12.728	0.210	2.672880
②	27.450	11.337	311.200650
③	27.450	9.415	258.441750
④	24.851	1.273	31.635323
⑤	23.445	4.314	101.141730
⑥	2.906	0.938	2.725828
		倍面積	707.818161
		面積	353.9090805
		地積	353.90 m ²

※原図を縮小 (A3判→A4判)

NO.	X	座	Y	標	備考
B44	-28459.091		327.173		計算点
AK13	-28456.880		345.036		金属標
AK12	-28433.088		343.005		金属標
B45	-28434.616		325.084		計算点
B13	-28439.044		307.100		計算点
B12	-28460.371		316.838		鉄
AK11	-28435.699		312.402		金属標
AK10	-28435.904		312.482		金属標
B30	-28435.981		311.484		計算点
B8	-28438.700		311.688		計算点
T1-5	-28459.399		316.660		鉄
T1-6	-28463.616		293.691		鉄

(葛飾区基準点)



作成者

申請人

(平成20年2月6日作成)

縮尺 1/250

623216

登記年月日：平成19年12月20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8年2月25日 東京法務局城北出張所

登記官

請求番号：11-1

地積測量図

地番 71-19

土地の所在 葛飾区宝町2丁目



三斜求積表

地番	71-19	底辺	高さ	倍面積
NO.				
①		5.34	2.34	12.4956
②		7.87	2.71	21.3277
③		4.25	1.37	5.8225
④		4.40	0.40	1.7600
⑤		24.81	4.21	104.4501
⑥		24.81	14.99	371.9019
⑦		23.44	1.90	44.5360
⑧		23.89	3.50	83.6150
⑨		3.85	0.67	2.5795
⑩		25.02	7.33	183.3966
⑪		25.02	16.94	423.8388
⑫		24.01	7.55	181.2755
			倍面積	1436.9992
			地積	718.49 m ²

※原図を縮小 (A3判→A4判)

NO.	X	境界点座標	Y	備考
AK4	-28441.056		280.275	金属標
AK3	-28463.680		282.042	鉄
AK2	-28463.011		290.014	金属標
AT2-1	-28462.201		298.180	鉄
AK21	-28460.617		314.854	鉄
B12	-28460.371		316.838	鉄
B13	-28439.044		307.100	計算点
B8	-28438.700		311.688	計算点
B30	-28435.981		311.484	計算点
409	-28436.590		303.630	コンクリート杭
410	-28438.411		303.822	コンクリート杭
411	-28438.736		302.701	コンクリート杭
406	-28438.951		298.934	コンクリート杭
407	-28439.644		298.959	コンクリート杭
T1-8	-28459.330		281.890	鉄
T1-6	-28463.616		293.691	鉄
T1-5	-28459.399		316.660	鉄

(葛飾区基準点)

作成者

申請人

623188

(平成19年12月10日作成)

縮尺 1/250

平成19年12月20日登記

登記年月日：平成19年12月20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管轄)
令和8年2月25日 東京法務局品川出張所

登記官

地積測量図

地番	71-2
土地の所在	葛飾区宝町2丁目

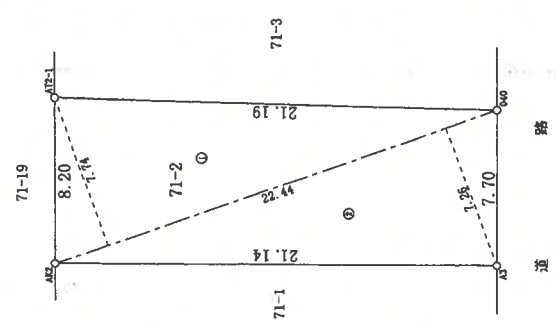
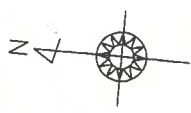
三斜求積表

地番	71-2	底辺	高さ	倍面積
NO.				
①		22.44	7.74	173.6856
②		22.44	7.26	162.9144
			倍面積	336.6000
			地積	168.3000

※原図を縮小 (A3判→A4判)

NO.	X	Y	座標	備考
AK2	-28463.011	290.014	金属標	
A3	-28484.081	291.815	鉄	
O40	-28483.354	299.488	金属標	
AT2-1	-28462.201	298.180	鉄	
T1	-28462.323	316.439	鉄	
M3	-28490.709	305.402	鉄	

(葛飾区基準点)



作成者

申請人

縮尺 1/250

62318

(平成19年12月19日作成)

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25日 東京法務局品川出張所

令和8年2月25日 東京法務局品川出張所

請求番号: 11-4

前 71-3

葛飾区宝町2丁目

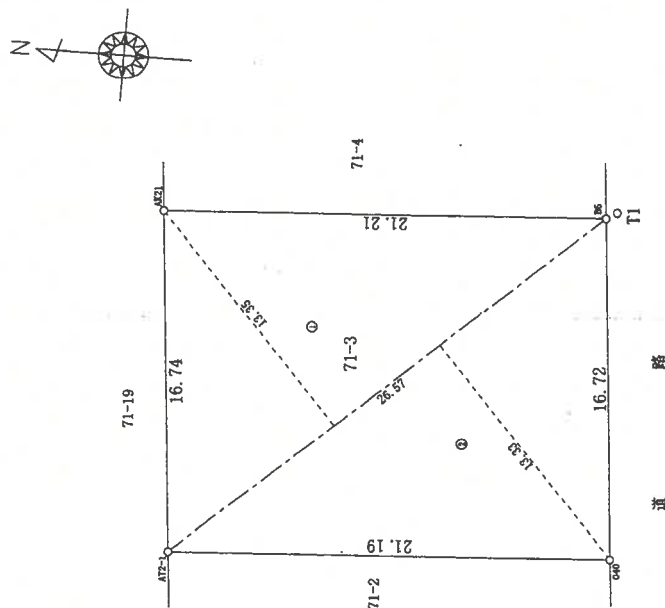
三、斜求積表

地番	71-3		
NO.	底辺	高さ	倍面積
①	26.57	13.35	354.7095
②	26.57	13.33	354.1781
		倍面積	708.8876
		面積	354.4438
		地積	354.44

※原図を縮小 (A3判→A4判)

NO.	境界点		座標	備考
	X	Y		
040	-28483.354	299.488	金富標	
B6	-28481.788	316.142	飯	
AK21	-28460.617	314.954	飯	
A12-1	-28462.201	298.180	飯	
T1	-28482.323	316.439	飯	
M3	-28490.709	305.402	飯	

(裝飾區基準點)



平成九年癸卯二月〇日 登記

作者

申請人

縮尺

250

(平成19年2月19日作成)

623155

登記年月日：平成19年12月20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管轄)
令和8年2月25日 東京法務局品川出張所

登記官

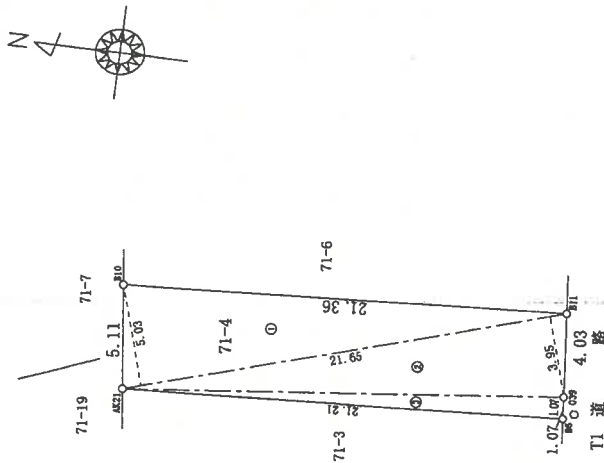
※原図を縮小 (A3判→A4判)

三 斜 求 積 表

地番	71-4	底辺	高さ	倍面積
N0.		21.65	5.03	108.8995
①		21.65	3.95	85.5176
②		21.21	1.07	22.6947
③				217.1117
			倍面積	108.55585
			面積	108.55 m ²

NO.	X	Y	備考
B6	-28481.788	316.142	鉄
C39	-28481.688	317.210	銅み
B11	-28481.316	321.231	鉄
B10	-28459.988	319.933	鉄
AK21	-28460.617	314.854	鉄
M3	-28490.709	305.402	鉄
T1	-28492.323	316.439	鉄

(葛飾区基準点)



地 積 測 量 図

地 番 71-4

土地の所在 葛飾区宝町2丁目

作成者

申請人

縮尺 1/250

623186

(平成19年2月19日作成)

平成十九年 登 記 式 日 登 記

建物図面・各階平面図写

登記年月日：令和5年3月2日

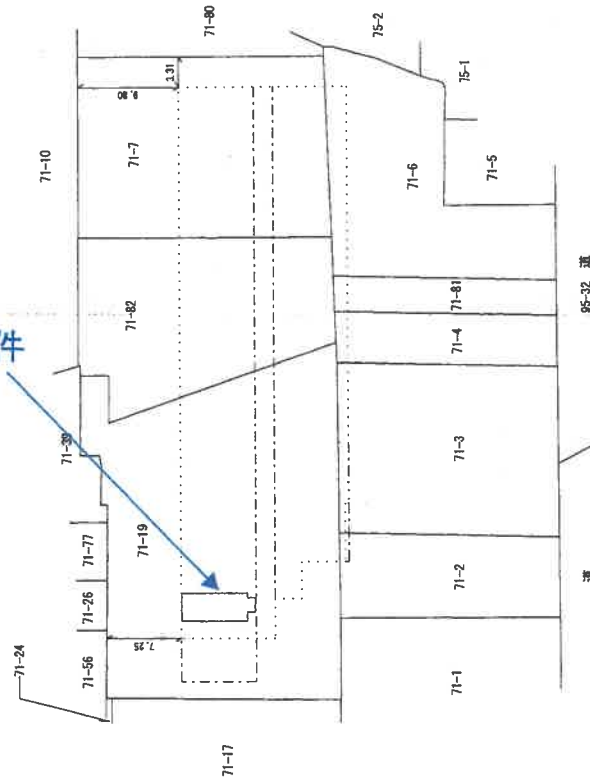
各階平面図

建物図面

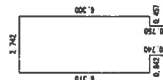
家屋番号 宝町二丁目71番19の203

建物の所在 葛飾区宝町二丁目71番地19、71番地2、71番地3、71番地4、71番地6、71番地7、71番地81、71番地82

目的物件



建物の存する部分 2階



求積表

2.742 x 6.300 =	17.274600
2.286 x 0.010 =	0.022860
1.443 x 0.740 =	1.067820
計	18.36527000
床面積	18.36㎡

※原図を縮小 (A3判→A4判)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(令和5年2月28日作成)

作成者