令和　８年（ヌ）第　　１４９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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１１月２６日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　３日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９日　午前　９時３０分 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 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１１時００分 東京地方裁判所民事第２１部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１０日　午前　９時２０分から 令和　８年１２月１４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１１月１１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）
1～3	22,740,000 18,192,000	一括	4,548,000	不明	不明
1	5,910,000				
2	180,000				
3	16,650,000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　１４９号

物　件　目　録

１　所　　在　　葛飾区東四つ木二丁目

　　地　　番　　３１８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３０．１６平方メートル

２　所　　在　　葛飾区東四つ木二丁目

　　地　　番　　３１８番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８．２２平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　公衆用道路

３　所　　在　　葛飾区東四つ木二丁目３１８番地

　　家屋　番号　　３１８番４

　　種　　類　　工場・居宅

　　構　　造　　鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　　９４．０４平方メートル
　　２階　　９４．０４平方メートル

　　（現況）

　　種　　類　　工場・事務所・倉庫・居宅

　　構　　造　　鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺３階建（１階と２階の間に中間階がある。）

　　床　面　積　　１階　　９４．０４平方メートル
　　中間階　約４５平方メートル

令和　8年（ヌ）第　　１４９号

物　件　目　録

2階　　９４．０４平方メートル

令和　8年（ヌ）第　　１４９号

物　件　明　細　書

令和　8年１０月１４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１～３】
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１～３】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号３】
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
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。

令和　8年（ヌ）第　　１４９号

物　件　目　録

１　所　　在　　葛飾区東四つ木二丁目

　　地　　番　　３１８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３０．１６平方メートル

２　所　　在　　葛飾区東四つ木二丁目

　　地　　番　　３１８番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８．２２平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　公衆用道路

３　所　　在　　葛飾区東四つ木二丁目３１８番地

　　家屋　番号　　３１８番４

　　種　　類　　工場・居宅

　　構　　造　　鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　　９４．０４平方メートル
　　２階　　９４．０４平方メートル

　　（現況）

　　種　　類　　工場・事務所・倉庫・居宅

　　構　　造　　鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺３階建（１階と２階の間に中間階がある。）

　　床　面　積　　１階　　９４．０４平方メートル
　　中間階　約４５平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　１４９号

物　件　目　録

２階　　９４．０４平方メートル

令和８年（ヌ）第１４９号
令和８年８月２１日受理
令和８年１０月１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

令和　８年（ヌ）第　　１４９号

物　件　目　録

１　所　　在　　葛飾区東四つ木二丁目

　　地　　番　　３１８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３０．１６平方メートル

２　所　　在　　葛飾区東四つ木二丁目

　　地　　番　　３１８番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８．２２平方メートル

３　所　　在　　葛飾区東四つ木二丁目３１８番地

　　家屋　番号　　３１８番４

　　種　　類　　工場・居宅

　　構　　造　　鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　　９４．０４平方メートル
　　２階　　９４．０４平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	葛飾区東四つ木二丁目１０番３号
土地	物件１、２
現況地目	■宅地（物件１）　■公衆用道路（物件２）
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 上記の者が物件１の土地上に下記建物を所有し占有している。物件２の土地は道路として使用されている。 □「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３
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：工場、事務所、倉庫、居宅 ■構　造：１階と２階の間に中間階がある。 ■床面積：上記中間階　約４５㎡
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工場、事務所、倉庫、居宅として占有している（４枚目のとおり） □「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	
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
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

関係人の陳述等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
A（所有者の特別代理人）	私は本件物件の所有者である有限会社嵯峨製作所の特別代理人です。本件物件に関しては、特段の情報を有していません。
B（申立債権者の代理人）	私は本件の申立債権者（東京信用保証協会）の代理人です。本件物件に関しては、特段の情報を有していません。 （以上、令和８年９月２日電話聴取）
近隣住民	本件建物は、所有者の代表者が５年程度前に亡くなってからだれも使用はしていないと思います。（令和８年９月１７日面接聴取）

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

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。本件建物の２階部分のベランダ及びベランダを支える鉄骨が、道路（南側私道）に越境している可能性がある。本件建物の１階と２階の間に中間階がある（１階工場部分の上部）が、そこに上がる固定した階段は設置されておらず、同部分には梯子で上がることになる（金属製の梯子が置いてあり、工場等が稼働していた際には、それを使用していたものと考えられる。）。

2　本件建物については、出入口ドア等に所有者の社名が記載されていた（各臨場時）。立入調査時において、１階の工場及び事務所並びに１階と２階の間の中間階部分には、会社関係の製品・部品と思われるものや備品類等（機械器具等を含む）の動産類が存在した（機械器具等はいずれもかなり古いものと見受けられた。）。２階の居宅部分には、家具や家電等の住居関係の動産類が存在した。いずれも、ほこりなどの状況によれば長期間にわたりだれも現実的な使用はしていないものと見受けられた。

3　本件建物の占有関係については、関係人の陳述、上記２及びその他の現場の状況等から、２枚目のとおり所有者が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８月２７日 ８：３０－８：４０	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９月２日	当庁物件	Ａ及びＢに電話聴取
令和８年９月３日 １１：３０－１１：５０	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（２階を除く）
令和８年９月１７日 １０：０５－１０：４５	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、近隣住民に面接聴取

（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９月３日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Ｃを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った（２階部分を除く）。２階の玄関ドアの鍵は難錠であり、時間等の関係上、２階部分への立入調査は中止した。

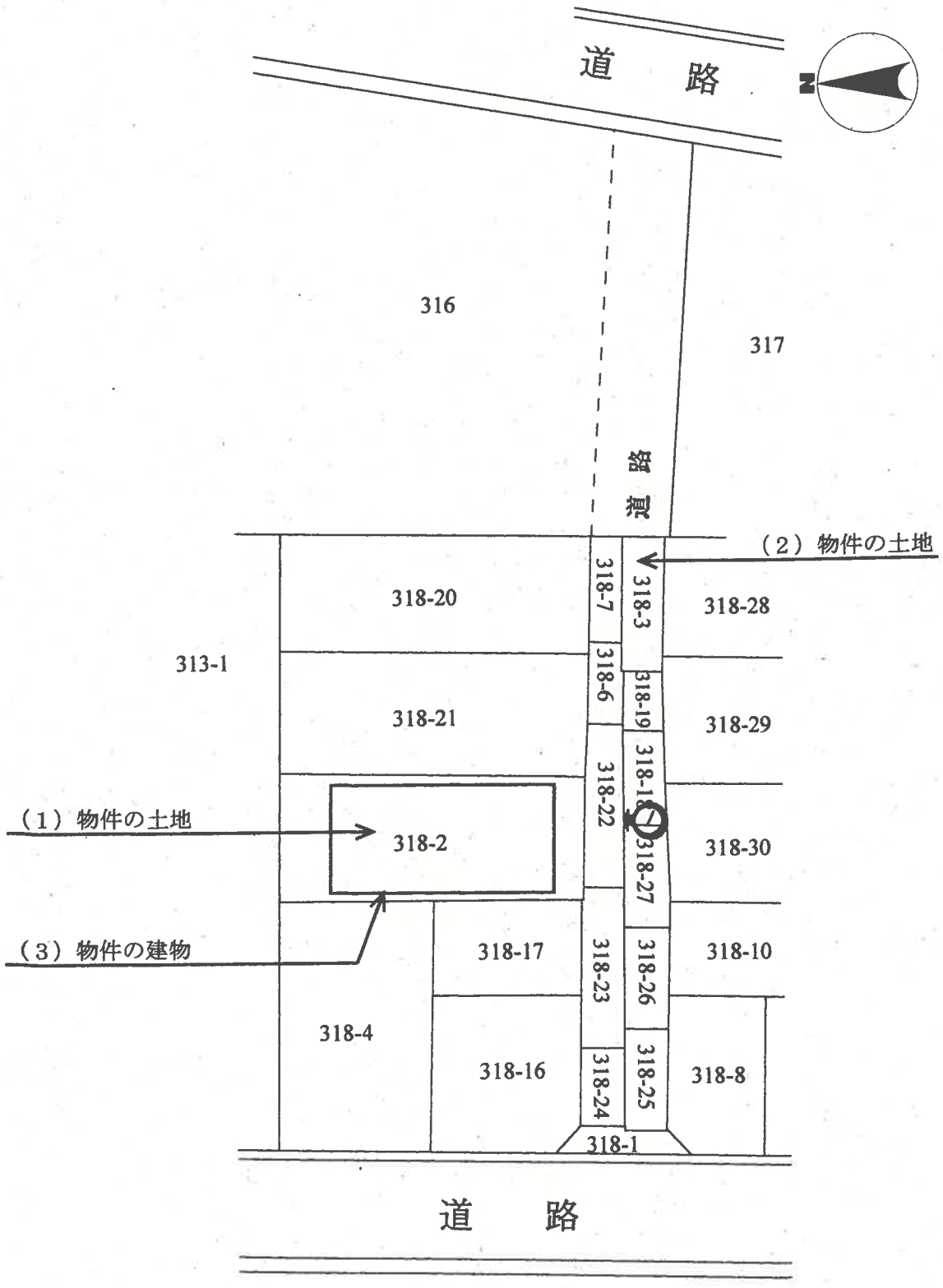
■　令和８年９月１７日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Ｃを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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（ヌ）第１４９号

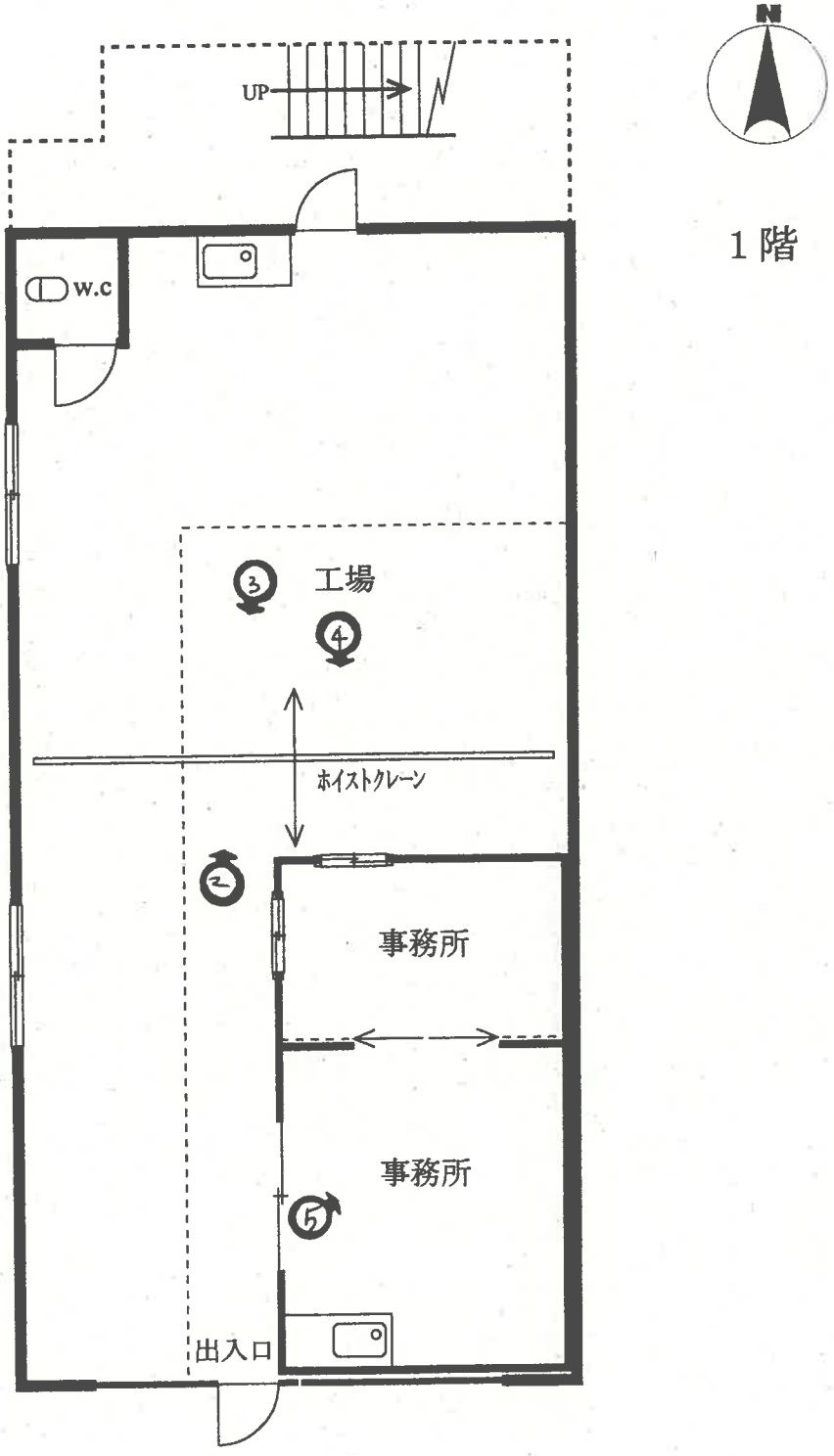


◀◯: 写真撮影位置と方向

（ 6 枚目）

建物間取図

令和８年（ヌ）第１４９号



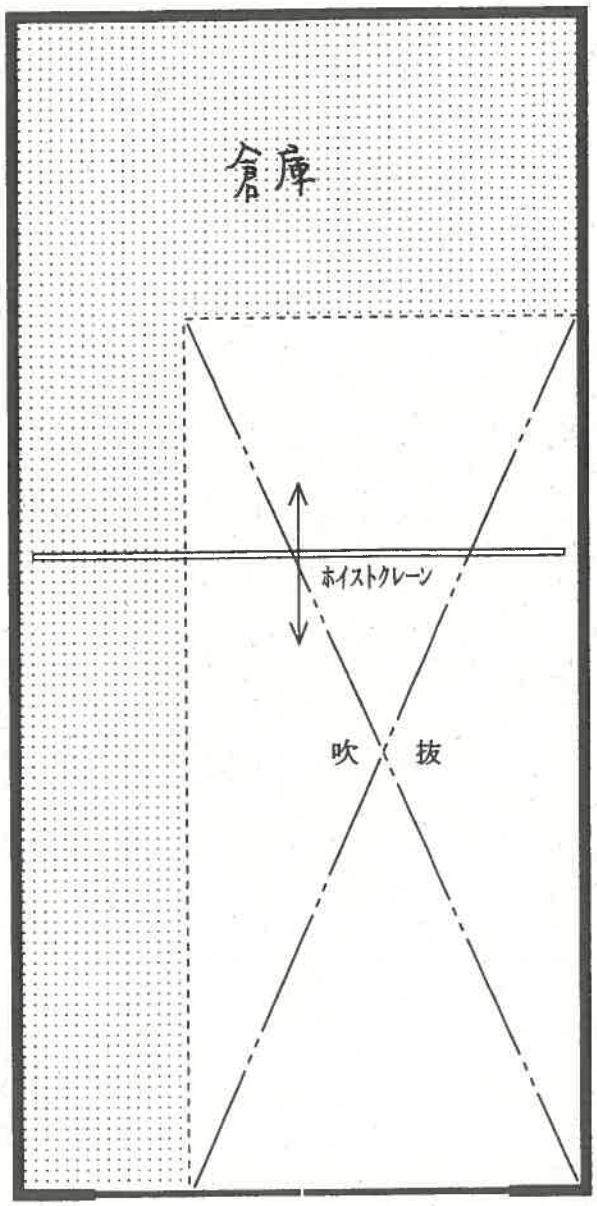
１階

◀◯: 写真撮影位置と方向

（ 7 枚目）

建物間取図

令和8年（ヌ）第１４９号



１階と２階の中間階

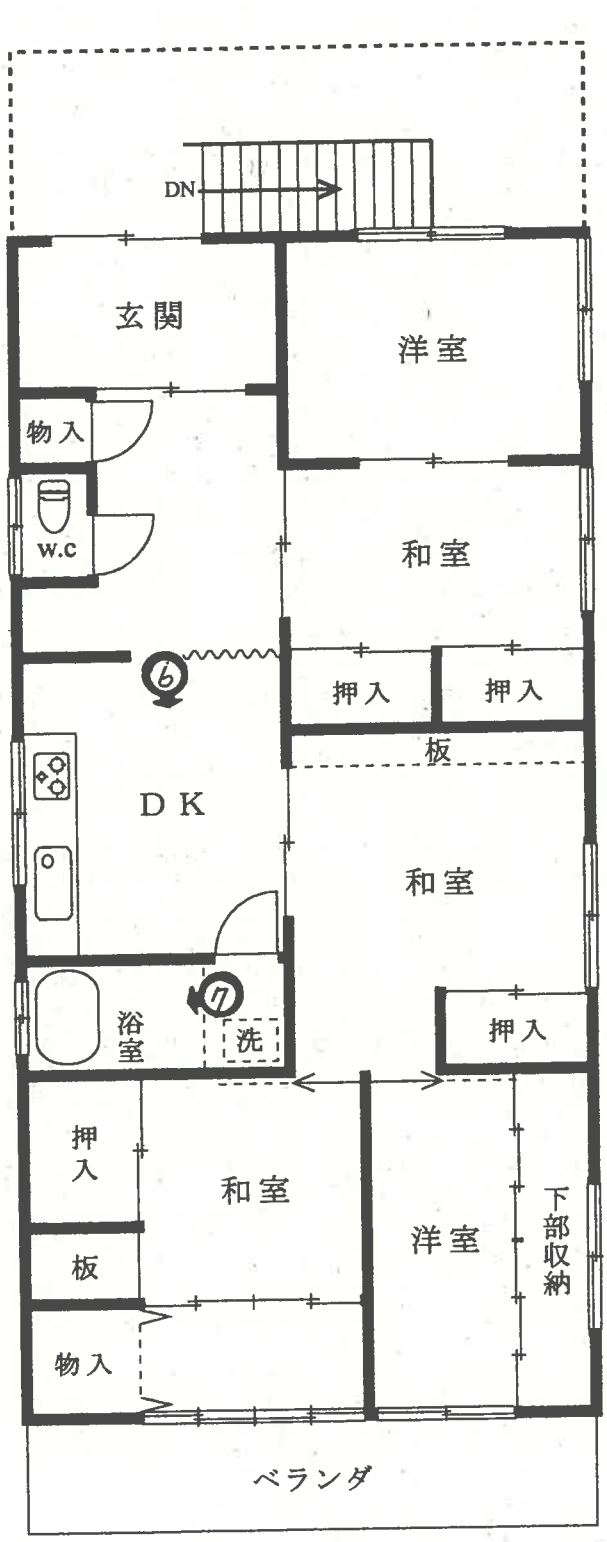
約　４５㎡

◀◯：写真撮影位置と方向

（　8　枚目）

建物間取図

令和8年（ヌ）第１４９号



2階

◀◯: 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



6



7



令和8年（ヌ）第149号
令和8年9月17日　現地調査
令和8年10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　22,740,000　円	
内　訳　価　格	
物件1(土地)	金　5,910,000　円
物件2(土地)	金　180,000　円
物件3(建物)	金　16,650,000　円

1　一括価格は、物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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			地目：公衆用道路
3			種類：工場・事務所・倉庫兼居宅 構造：鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺実質3階建 床面積：1階と2階の中間階 約45㎡ 住居表示：葛飾区東四つ木2-10-3
番号	特記事項		
—	物件3は、1階工場部分の上部に中間階が設けられ倉庫として利用されていることから、実質3階建と判断される。		

※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。

令和　8年（ヌ）第　　１４９号

物　件　目　録

１　所　　在　　葛飾区東四つ木二丁目

　　地　　番　　３１８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３０．１６平方メートル

２　所　　在　　葛飾区東四つ木二丁目

　　地　　番　　３１８番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８．２２平方メートル

３　所　　在　　葛飾区東四つ木二丁目３１８番地

　　家屋　番号　　３１８番４

　　種　　類　　工場・居宅

　　構　　造　　鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　　９４．０４平方メートル
　　２階　　９４．０４平方メートル

第４　目的物件の位置・環境等

１－１　土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	京成押上線「四ツ木」駅の南東方約1.1㎞(道路距離、徒歩約14分)、バス停「川端小学校前」停の南西方約280m(道路距離、徒歩約4分)、葛飾区東四つ木2丁目10番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	平和橋通りの背後に低層の小工場・作業所・戸建住宅のほか、中層共同住宅等も散見される住工混在地域	
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	市街化区域
	用途地域	工業地域
	建ぺい率	60%　(指定)
	容積率	200%　(指定)
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第3種高度地区等
画地条件	地積	130.16㎡（物件1）
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約7.3m、奥行約17.9m
	地勢	ほぼ平坦
	その他	特になし
接面道路の状況等	南側が幅員約4.5mの舗装私道(建築基準法第42条1項2号・開発用道路該当、※1)にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件3建物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	あり
	下水道	不明(私道のため)
	※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)当該私道(後記物件2を含む)は、開発用道路(昭和43年10月1日・第730号、幅員4.5m)である。 (※2)物件3建物の1階部分は工場として利用されていた模様であり、水質汚濁防止法の特定施設及び下水道法の特定施設の届出はなされていないものの、東京都環境確保条例の工場の届出(業種：金属製品製造業、葛飾区環境部環境課で管理する工場台帳の記載では「主生産品目：弱電部品及化粧品のケース、作業の工程：材料～プレス加工、穴明け加工～製品」、有害物質の届出なし)がなされている。これを踏まえて取得したランドソリューション(株)作成の「葛飾区東四つ木二丁目 土壌履歴調査報告書」では、「土壌汚染リスクが高く、土壌汚染状況調査を実施することが望ましい」とされている。 (※3)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。	

1－2　土地の概況及び利用状況等（物件2）

画地条件	地積	18.22㎡（物件2）
	形状	帯状のほぼ長方形
土地の利用状況等	現況有効宅地部分（物件1）の南側私道（建築基準法第42条1項2号・開発用道路、昭和43年10月1日指定・第730号、幅員4.5m）の一部として利用されている。	
特記事項	（※4）固定資産税・都市計画税の課税上公衆用道路に認定され、非課税である。	

2　建物の概況及び利用状況等（物件3）

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）	昭和43年12月25日新築、昭和46年1月15日種類・構造変更及び増築、年月日不詳中間階の増床
	経過年数	約58年
	経済的残存耐用年数	約7年
仕様	構造	鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺実質3階建
	外壁	サイディングボード等
	内壁	（1・中間階工場・事務所・倉庫）吹付タイル、ビニールクロス等 （2階居宅）ビニールクロス、じゅらく仕上等
	天井	（1・中間階工場・事務所・倉庫）板張り、石膏ボード等 （2階居宅）ビニールクロス、杉板張り等
	床	（1・中間階工場・事務所・倉庫）コンクリート打放し、クッションフロア等 （2階居宅）フローリング・畳、クッションフロア等
	設備	（1・中間階工場・事務所・倉庫）トイレ、ミニキッチン、天井クレーンほか工場設備一式（※5）等 （2階居宅）キッチン、浴室、トイレ、階段用昇降機（1～2階）等
床面積（現況）	1階	94.04㎡
	中間階	45　㎡（未登記増築部分）
	2階	94.04㎡
	延	233.08㎡
現況用途等	現況用途	工場・事務所・倉庫兼居宅
	間取り	1階：工場兼事務所、中間階：倉庫、2階：5ＤＫ
品等	中の下	
保守管理の状態	詳細は不明であるが、過去に外壁補修及び2階居宅部分のリフォーム（内装リフォームのほかキッチンの入れ替え等）が行われたものと推量される。なお、外壁補修の際に建物1階南面の大型の扉が開閉できない状態となっていることを除けば、内覧では大きな不具合は認められなかったものの、数年間に渡り空家状態で放置されているものと推量されることから、保守管理状態はやや劣っている。	

建物の利用状況	1・中間階工場・事務所兼倉庫及び2階居宅ともに、建物所有者(法人)が空家の状態で占有している。なお、内部の動産等の状況から、直近5年間ほど空家状態となっているものと推量される。
特記事項	(※5)天井クレーンを含む工場設備一式については、いずれも相応の年数を経過しており市場価値はないものと判断した。 (※6)2階居宅部分は、1階工場内を通り抜け建物北側に存する外階段を利用し、この階段部分に介護用の昇降機が設けられている。 (※7)本件一棟の建物はいわゆる新耐震基準の施工日前(昭和56年6月1日前)に建築確認を受けている。 (※8)目視した限りにおいて飛散性アスベスト等の使用は認められないが、建物の新築年月日よりアスベスト含有材等の使用可能性がある。 (※9)2階部分のベランダ及びベランダを支える鉄骨が、南側私道に越境している可能性がある。 (※10)物件3の登記上の1階床面積94.04㎡を建物敷地(物件1)面積で除した実際使用建蔽率は約72.2%と基準建蔽率70%(準防火地域による緩和の考慮後)を超過しており、さらに中間階の増築について建築確認を受けた形跡は認められず、遵法性に問題があるものと判断される。

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/㎡） ア	個別格差 イ	ウ	エ	オ
1	303,000	× 1.00	× 130.16	× 0.78	＝ 30,760,000

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。

基準地　「葛飾9-1」

（基準地価格）	（時点修正）	（標準化補正）	（地域格差）	（規準価格）
297,000円/㎡ ×	102／100 ×	100／100 ×	100／100 ＝	303,000円/㎡

（上三桁未満四捨五入）

時点修正：基準地価格の価格時点(令和8年7月1日)から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：基準地は標準的画地で補正の必要なし。

地域格差：基準地の地域は、対象地と同等と判断した。

イ　個別格差：　補正の必要はない。

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22%と査定した。

② 物件2（土地）

物件2は公衆用道路として利用されているので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格（円/㎡）ア	地積（㎡）イ	価値率 ウ	土地価格（円）エ
2	303,000	× 18.22	× 0.05	= 280,000

ア 標準画地価格：前記①アより

イ 地積：登記数量による

ウ 価値率：物件2は現況公衆用道路であることを考慮し、価値率を5%と判定した。

エ 土地価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

③ 物件3（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
3	192,000	× 233.08	× 0.1	= 4,480,000

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：概測数量による。

ウ 現価率：

- 経過年数約58年、経済的残存耐用年数約7年、観察減価率10%（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 ＝ 7年 ÷（ 58年 ＋ 7年 ）×（ 1 － 0.1）＝ 0.1（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3)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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ウ
1	30,760,000	× 0.7	法定地上権	＝ 21,530,000

ア　建付地価格：前記1①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。

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	(30,760,000	−21,530,000)		× 0.8	× 0.8	＝ 5,910,000
2	(280,000	−0)		× 0.8	× 0.8	＝ 180,000
3	(4,480,000	+21,530,000)	× 1.0	× 0.8	× 0.8	＝ 16,650,000
一括価格(合計)						22,740,000

ア　基礎となる価格：前記1①～③

イ　土地利用権等価格：前記①ウ

ウ　占有減価修正：必要なし。

エ　市場性修正：　目的物件は土壌汚染リスクが高いことから、調査費用及び浄化費用等を考慮して修正を行った。

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。

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

東京都基準地価格　「葛飾9-1」
所　　在　：　葛飾区東四つ木二丁目240番9　「東四つ木2-4-16」
価　　格　：　297,000円／㎡
位　　置　：　京成押上線「京成立石」駅、道路距離1.2km
価格時点　：　令和8年7月1日
地　　積　：　528㎡
供給処理施設　：　水道・ガス・下水
接面街路　：　東側6.8m区道
用途指定等　：　工業地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域等
地域の概要　：　小規模工場等の中に一般住宅が混在する工業地域

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
間取図

以　上

令和８年10月２日
評価人　不動産鑑定士
吉川　和弥



縮尺：1 / 10,000

地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

0 250 500m

公図写



請求部分	所在	葛飾区東四つ木二丁目				地番	318番2		
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	昭和45年2月21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

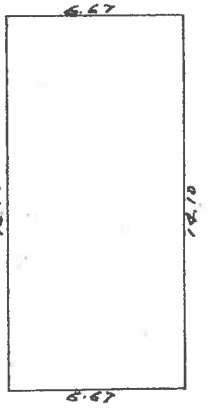
登記年月日：昭和49年9月10日

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

登記年月日：昭和46年4月27日

建物図面
各階平面図

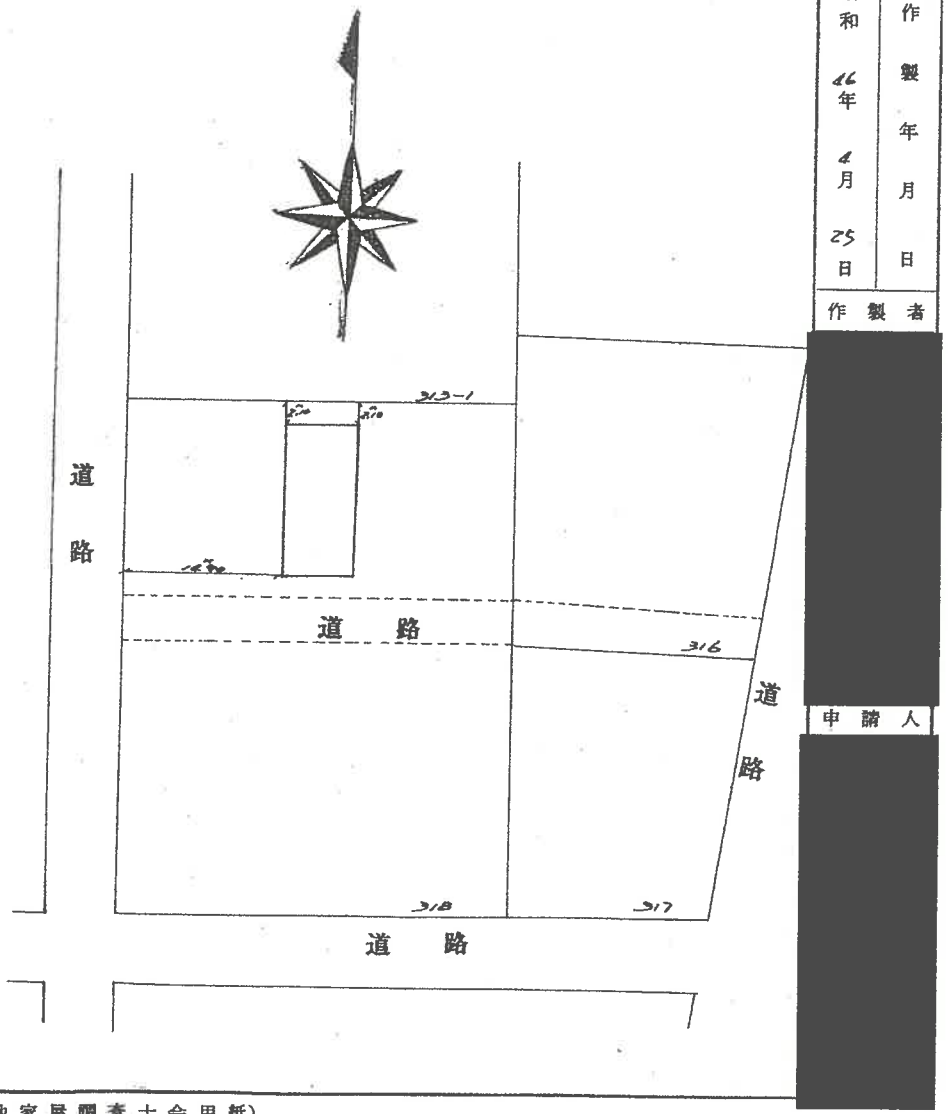
家屋番号	318-4
建物の所在	葛飾区金町二丁目318番地



求積

6.67 × 14.10 = 94.047

2階床面積
1階床面積 ------ 94.04㎡
（各階同型）



昭和 46年 4月 25日	作製年月日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

縮尺	1/200	1/500

（東京土地家屋調査士会用紙）

S46.4.27

909851

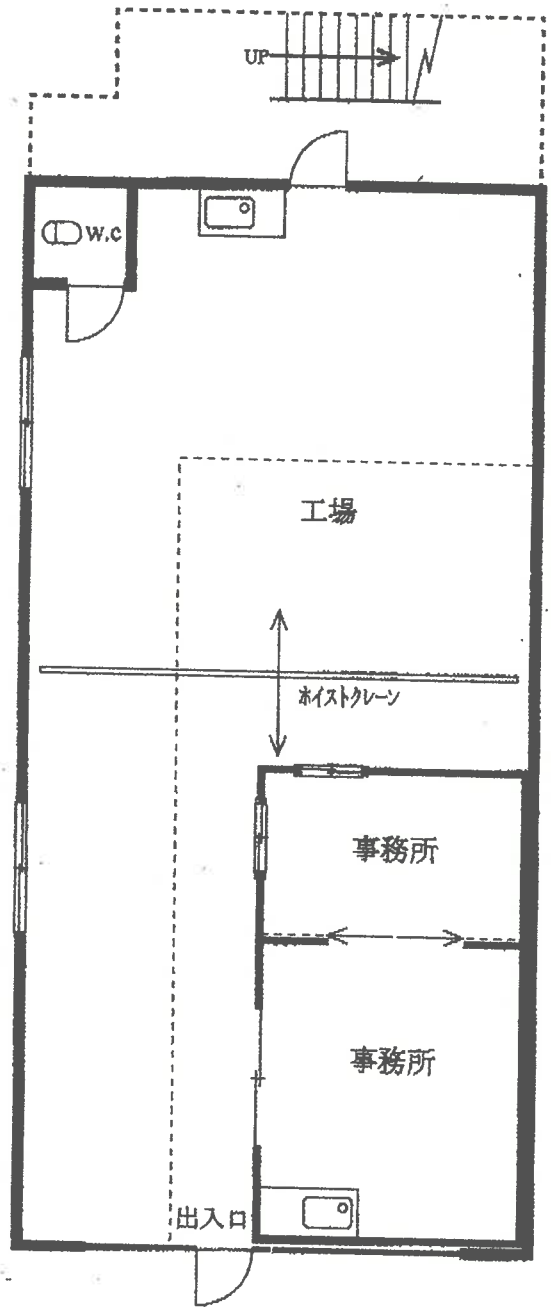
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

建物図面・各階平面図等

建物間取図

建物間取図

令和8年（ヌ）第１４９号

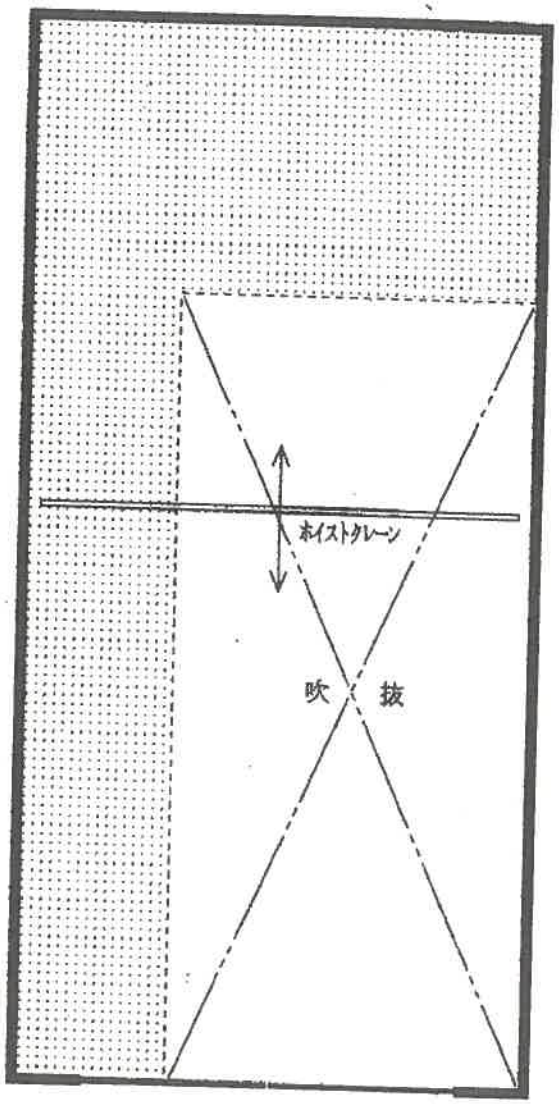


１階

建物間取図

建物間取図

令和8年（ヌ）第１４９号



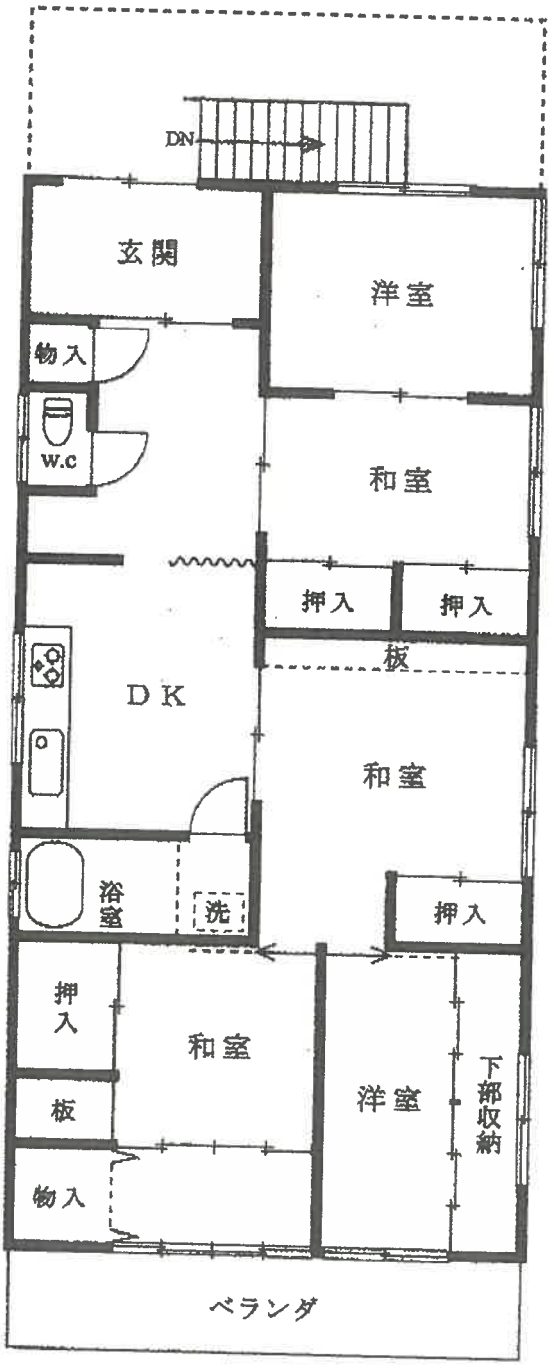
１階と２階の中間階

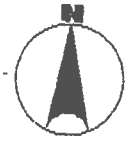
約　４５㎡

建物間取図

建物間取図

令和8年（又）第１４９号





２階