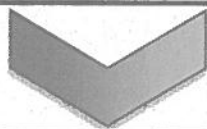


民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



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 6年 5月 1日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 佐伯明彦

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 6年 5月16日 午前 9時00分から 令和 6年 5月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月29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 6年 6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 6年 5月30日 午前 9時20分から 令和 6年 6月 3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 6年 5月 1日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物件目録

1 所 在	葛飾区四つ木五丁目241番地、243番地1		
家屋 番号	241番の17		
種 類	工場・居宅		
構 造	鉄骨・軽量鉄骨造陸屋根3階建		
床 面 積	1階	114.66	平方メートル
	2階	114.66	平方メートル
	3階	64.80	平方メートル



## 物件明細書

令和 6年 3月26日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 板垣正之

---

---

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】

2階部分をAが、3階部分をBがそれぞれ占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。その余の部分を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1】

- ・ 本件建物のために、その敷地（地番241番4及び243番2の一部、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。
- ・ 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。



物 件 目 録

1 所 在 葛飾区四つ木五丁目241番地、243番地1  
家屋 番号 241番の17  
種 類 工場・居宅  
構 造 鉄骨・軽量鉄骨造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 114.66平方メートル  
2階 114.66平方メートル  
3階 64.80平方メートル



令和5年(ケ)第451号  
令和5年10月26日受理  
令和5年12月1日提出  
(評価人：石川茂夫)

# 現況調査報告書

東京地方裁判所

執行官 菅原弘将

(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 葛飾区四つ木五丁目241番地、243番地.1
- 家屋 番号 241番の17
- 種 類 工場・居宅
- 構 造 鉄骨・軽量鉄骨造陸屋根3階建
- 床 面 積
- |    |              |
|----|--------------|
| 1階 | 114.66平方メートル |
| 2階 | 114.66平方メートル |
| 3階 | 64.80平方メートル  |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都葛飾区四つ木五丁目13番2号
建物	物件1
種類・構造及び床面積の概略	<p><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。</p> <p><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる。( <input type="checkbox"/> 主たる建物    <input type="checkbox"/> 附属建物 )</p> <p><input type="checkbox"/> 種類:</p> <p><input type="checkbox"/> 構造:</p> <p><input type="checkbox"/> 床面積:</p>
物件目録にない附属建物	<p><input checked="" type="checkbox"/> ない</p> <p><input type="checkbox"/> ある</p> <p>    { 種類:</p> <p>      構造:</p> <p>      床面積:</p>
占有者及び占有状況	<p><input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者    <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A・B)</p> <p>    建物所有者が本件建物の1階を工場として、その他の者 (A・B) が本件建物の2階・3階を居宅として使用している。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり</p> <p><input type="checkbox"/></p>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<p><input checked="" type="checkbox"/> ない</p> <p><input type="checkbox"/> ある    地方裁判所    支部    令和    年 (    ) 第    号</p> <p>                  保管開始日    令和    年    月    日</p>
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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、「■」の箇所記載のとおり

占有者及び占有権原													
物件 番号	占有範囲		関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等										
	占有者	占有 状況	占有開始		占有 権原	貸主	更新 種別	賃料		特約等 その他の陳述等 執行官の意見			
			現在の契約					敷	金等				
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階 ----- 有賀沢製作所	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	自	.	.	至	.	.	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	□月 □年 ----- 円 ----- □敷 □保 ----- 円	占有状況：工場
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階 ----- A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自	.	.	至	.	.	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	□月 □年 ----- 円 ----- □敷 □保 ----- 円	
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3階 ----- B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自	.	.	至	.	.	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	□月 □年 ----- 円 ----- □敷 □保 ----- 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自	.	.	至	.	.	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	□月 □年 ----- 円 ----- □敷 □保 ----- 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自	.	.	至	.	.	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	□月 □年 ----- 円 ----- □敷 □保 ----- 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自	.	.	至	.	.	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 <input type="checkbox"/> 再	□月 □年 ----- 円 ----- □敷 □保 ----- 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

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：所有者 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 再：再契約  
 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、「■」の箇所記載のとおり

目的外土地の概況(その1)(物件1関係)		
1	所在	葛飾区四つ木五丁目
	地番	241番4
	地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	706.58平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> うち下記2の土地と合わせて161.37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	
2	所在	葛飾区四つ木五丁目
	地番	243番2
	地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input checked="" type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	601平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> うち上記1の土地と合わせて161.37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	地目は、不動産登記記録上は田であるが、現況は宅地である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

## 目的外土地の概況 (その2) (物件1関係)

□関係人 (□ (占有者) □ ( )) の陳述 / ■提出文書 (回答書、土地賃貸借契約書写し) の要旨

占有権原	□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期	昭和39年11月12日	
最初の契約等	契約日	昭和39年11月12日
	期間	昭和39年11月12日から ■昭和59年11月11日まで20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	平成16年6月22日から ■令和16年6月21日まで30年間 □期間の定めなし
契約当事者	貸主	■土地所有者 □その他の者 ( )
	借主	□建物所有者 ■その他の者 (亡D (建物所有会社代表者) 相続財産)
地代・支払時期等	毎月金2万7930円 (毎月末日限り翌月分支払)	
地代前払	■ない □ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		
地代滞納	□ない ■ある (■令和5年11月6日現在 金30万7230円 (令和5年1月分から滞納))	
契約解除	■ない □ある ( )	
訴訟提起等	■ない □ある 地方裁判所 令和 年 ( ) 第 号 □係属中 □終局 ( )	
その他	建物所有目的の賃借権 最初の貸主: 当時の土地所有者 最初の借主: 亡Dの父	
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ E (申立債権者担当者)</p>	<p>1. 私は申立債権者(東京シティ信用金庫)の担当者です。本件建物内の工場で作っているのかについては、工場抵当も取っていないので把握していません。居宅部分にはA・Bの2人が住んでいると思います。</p> <p style="text-align: right;">(令和5年10月27日電話聴取)</p>
<p>■ A (建物所有会社の元代表者Dの妻)</p>	<p>1. 私は本件建物所有者(尙賀沢製作所)の代表者であったDの妻で、本件建物はDの父が借地してその上に建てられて、その後Dの父が亡くなり、Dも令和4年に亡くなりましたが、尙賀沢製作所は夫Dの会社でしたので、私はずっと無償で2階に住んできました。2階の東側は全体的に雨漏りがあり、壁紙が大きく剥がれてしまったり、壁紙が染みで汚れたりしています。また、北東角の三角形になっている部分はよくネズミが出ていましたが、対策をしたことで最近はあまり見なくなりました。</p> <p>2. 1階の工場については、私は嫁という立場で外から嫁いできたので、会社の経営については口出しをすることはできず、何を作っているのかもよく分かりませんので、次男Bに聞いてみてください。</p> <p>3. 本件建物の3階は、Bが1人で住んでいます。Bは、Dと親子関係にあったので、Bもずっと無償で住んできました。なお、かつてDの母が3階で麻雀クラブを開いていた時の看板(「クラブ菊澤」)が1階玄関上にまだ残っていますが、麻雀クラブの実態はありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和5年11月7日、11月15日面接聴取)</p>
<p>■ B (建物所有会社の元代表者Dの次男)</p>	<p>1. 私は、本件建物所有者(尙賀沢製作所)の代表者であったDの次男で、3階に住んでいます。3階の東側は全体的に雨漏りがあり、特に北東角や南東角は壁紙や天井が染みで汚れています。</p> <p>2. 1階は、尙賀沢製作所の工場で、私は5年ほど前から作業に少し関わってきましたが、現在は亡Dと親しかった方が懇意で回してくれる仕事しかなく、私1人で電線を切断して手で少し加工するといった軽作業をしています。月1~2万円程度の売上げにしかありません。Dが亡くなってから、申立債権者に対して私が会社の代表者になれないか相談したこともあります。そのためには私が大きな借金を背負わなければならないという話になって、話は止まってしまいました。</p> <p>3. 1階の工場内にある機械器具は、メインとして(電線の)切断機が3台あり、他には電線の端っこのゴムをむくストリッパーや、(端子を圧着する)圧着機が大小含めて何台かありますが、私が現在使っているものは、小型の切断機と空気圧縮工具やストリッパーなどに限られています。これらの機械器具は、全て父Dの代に購入・設置されたもので、ご覧のとおり原価償却資産としての耐用年数が終わっているような古いものばかりですが、私は設置年月日や購入価格を知りませんし、北側にある大型の米国製切断機は動かし方が分からず、使用していません。なお、1階のシャッターと東側にある外階段は、ほとんど使用していません。</p> <p style="text-align: right;">(令和5年11月15日面接聴取)</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

## 執行官の意見

1. 本件各建物の位置関係、形状等は、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. 本件建物は、目的外土地を借地して、その土地上に建てられており、同土地の借地契約については、C（同土地の所有者）から提出された回答書、土地賃貸借契約書写し等から、4・5枚目記載のとおりと認定した。また、評価人がCの妻から聴取したところによれば、土地賃貸借契約書の第8条（特約事項）に「割増地代の支払を約束した。支払方法 金利は次の通りである。金額・月額五万円とする。六拾九回払いとする。支払方法・地代の支払に準ずる。そして起算は平成十六年八月とする。」とあるのは、更新料の分割払いの趣旨である。なお、本件建物は、南西側の共同玄関から入って共用階段を利用すると1階（工場）・2階（居宅）・3階（居宅）の各玄関を往来することができる構造になっている。
3. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
  - ① 道路側に面した看板には「(有)賀沢製作所」と表示されており、1階玄関扉の上には「3Fクラブ菊澤」との表示があった。
  - ② 初回臨場時にはAが、立入調査時にはAとBがそれぞれ在宅しており、AとBから前記関係人の陳述等欄に記載の要旨を聴取した。
  - ③ 申立債権者担当者から、前記関係人の陳述等欄に記載の要旨を聴取した。
  - ④ ライフライン（水道）調査の結果、本件建物の水道供給契約者は(有)賀沢製作所であった。
  - ⑤ 立入調査の際、本件建物の1階は、室内に（電線の）切断機が3台あり、他には電線の端っこのゴムをむくストリッパーや、（端子を圧着する）圧着機等の機械器具が設置されていて、電線等の部材もあり、上部棚もあるなど工場として利用されていた。なお、目視で確認できた機械器具の製造年（月）は、圧着機が昭和51年6月、卓上圧着機が平成11年10月、ワイヤーストリッパーが昭和63年といったもので、製造時から新しいもので24年、古いもので47年が経過していて老朽化しており、長期間稼働していない機械も相当程度あることも考慮すると、現時点において経済的価値はないものと思われた。
  - ⑥ 立入調査の際、本件建物の2階と3階は、各室内に家具・家電・寝具・日常生活用品等があり、それぞれ個人の居宅として利用されていた。
4. 本件建物の権利関係は、上記現場の状況、前記関係人の陳述及びライフライン（水道）調査の結果等から、本報告書2枚目及び3枚目に記載のとおり認定した。

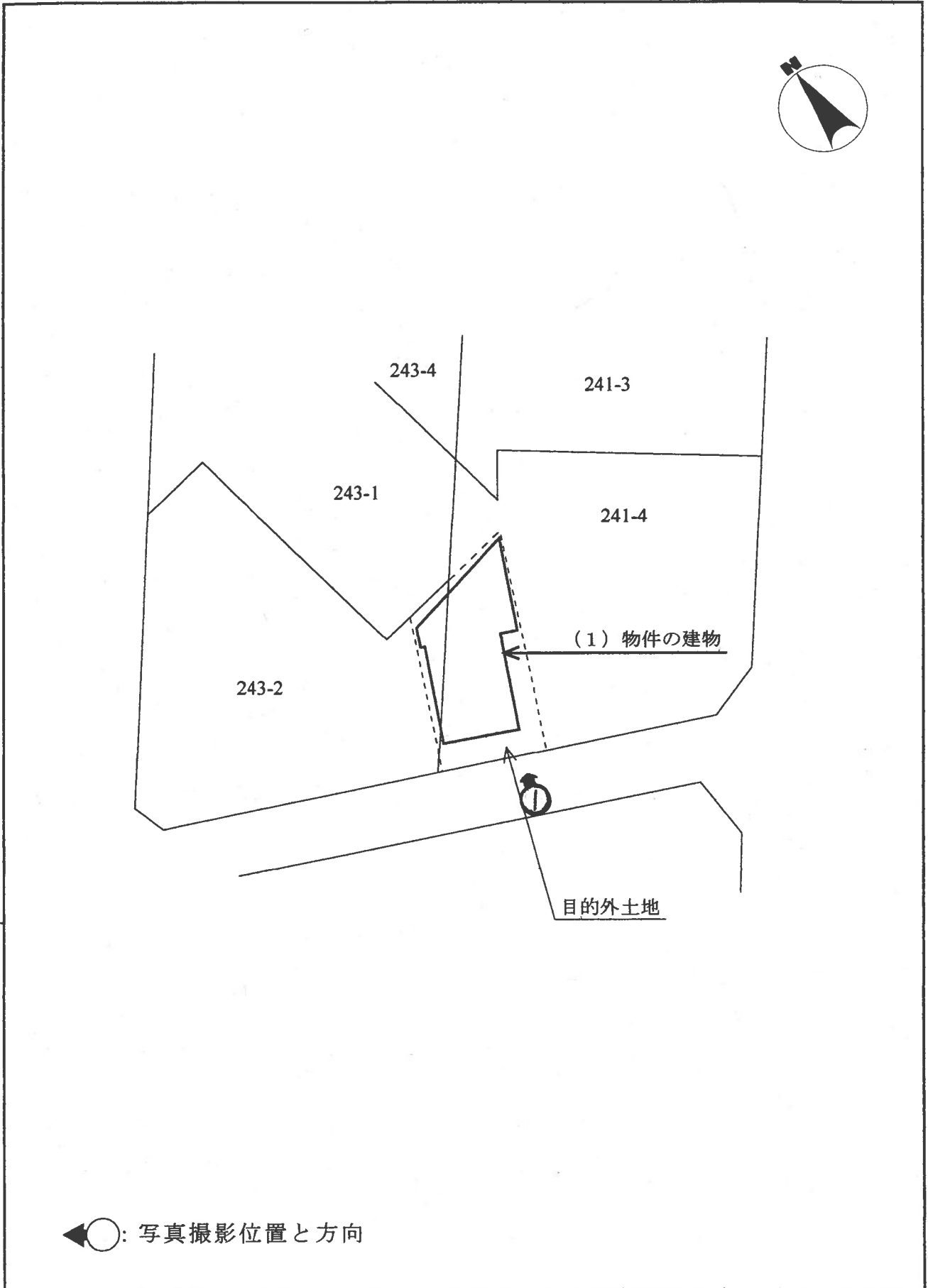
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

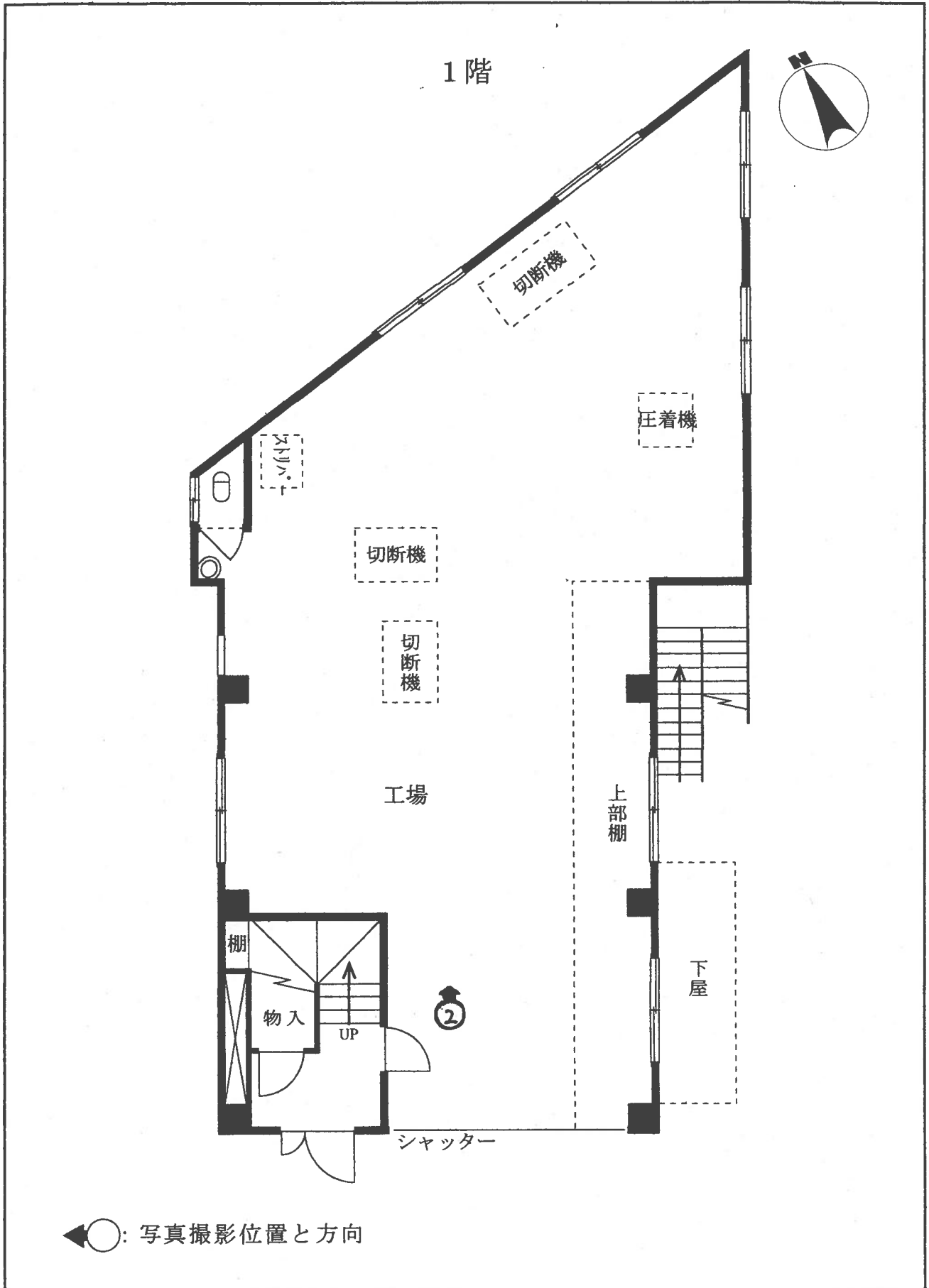
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年10月27日	当庁（電話）	■ E（申立債権者担当者）から電話聴取
令和5年10月31日	当庁（郵便）	■ C（目的外土地所有者）に対し、照会書送付 ■ ライフライン調査（水道）
令和5年11月7日 12:40-13:50	物件所在地	■ 物件確認 ■ 物件調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 □ 図面作成 □ 評価人同行 ■ Aから面接聴取 ■ 占有者に対する臨場日時通知書・照会書交付
令和5年11月7日	都税事務所	■ 建物に関する調査
令和5年11月8日	法務局	■ 不動産登記事項証明書交付申請
令和5年11月15日 7:01-7:45	物件所在地	■ 物件確認 ■ 物件調査（立入調査） ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 図面作成 ■ 評価人同行 ■ A・Bから面接聴取
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和5年11月15日 目的物件が不在で施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>□ 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>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

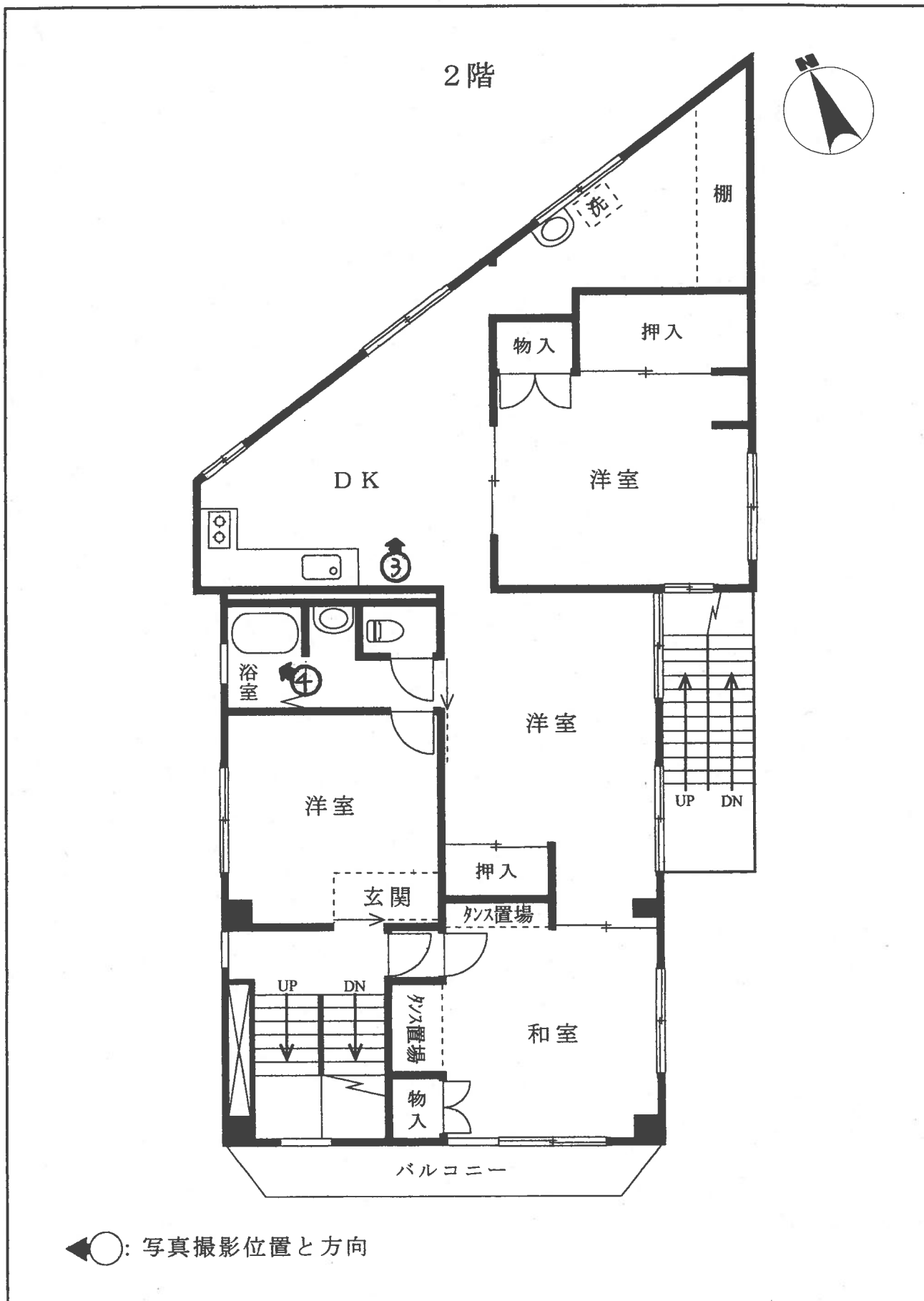
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

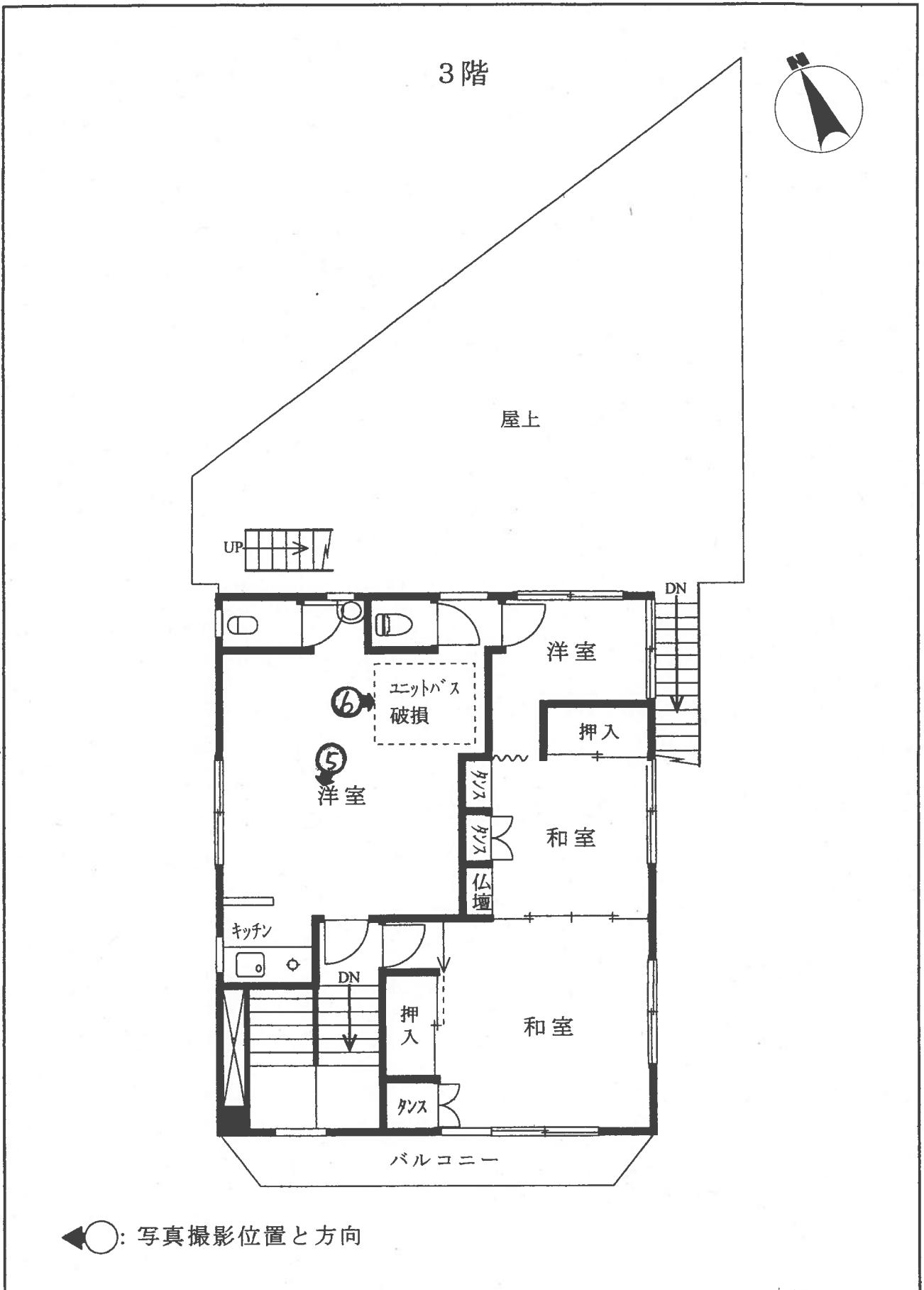




◀○: 写真撮影位置と方向







1



2



3



4



5



6



令和5年（ケ）第451号  
令和5年11月15日 現地調査  
令和6年3月19日 評価

東京地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 石川 茂夫

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 7,910,000円

物件1は、借地権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：葛飾区四つ木5-13-2
番号	特記事項		
1	物件1の敷地は、4ページ「特記事項」記載の通り、土壌汚染されていることに留意を要する。		

※ 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	葛飾区四つ木五丁目241番地、243番地1		
家屋 番号	241番の17		
種 類	工場・居宅		
構 造	鉄骨・軽量鉄骨造陸屋根3階建		
床 面 積	1階	114.66	平方メートル
	2階	114.66	平方メートル
	3階	64.80	平方メートル

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 建物の敷地の概況及び利用状況等

位置・交通	京成本線「お花茶屋」駅のほぼ南方約760m（道路距離、徒歩約10分程度）の地点、葛飾区四つ木5丁目13番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	工場や作業場、一般住宅、共同住宅等が見られる「水戸街道」背後の混在地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 第二種高度地区、日影規制（5h/3h、4m）、区画整理事業済み等
画地条件	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	161.37㎡（現況調査報告書記載の借地契約地積） 台形 間口約9m、奥行約14m～約20m程度 ほぼ平坦 上記奥行は、現地が狭く現地概測できなかつたため図上概測であり、正確には測量等を要する。
接面道路の状況等	南西側で幅員約6mの区道（建築基準法第42条1項1号）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	物件1建物の敷地として利用されている。建物の配置は現況調査報告書記載の「土地建物位置関係図」参照。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり あり あり ※前面道路の本管の有無を基準に、本管が有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>目的物件の敷地は、昭和40年以降工場の敷地として使用されており、「土壌履歴調査」に基づく専門家の意見によれば土壌汚染リスクが高いと判定されたため、「土壌概況調査」を行った結果、ふっ素及びその化合物（土壌溶出量）が基準不適合であったことから、当該物質による土壌汚染が存在することが確認された。</li> <li>ただし、本件は「土壌汚染状況調査（詳細調査）」を行ってはいないので、正確な汚染の範囲及び深度、並びに当該汚染範囲等に基づく対策費用は確定できなかった点に留意を要する。</li> <li>葛飾区水害ハザードマップによれば、洪水等の浸水想定区域である。</li> </ul>	

借地契約の概要	<p>借地権の概要は以下のとおりである。</p> <p>所在：葛飾区四つ木5丁目</p> <p>地番：241番4、243番2の一部</p> <p>地目：宅地（現況）</p> <p>面積：161.37㎡</p> <p>貸主：土地所有者</p> <p>借主：亡D（建物所有会社代表者）相続財産</p> <p>占有権原：賃借権</p> <p>目的：普通建物所有</p> <p>占有開始時期：昭和39年11月12日</p> <p>現契約期間：平成16年6月22日から30年間</p> <p>地代：月額27,930円</p> <p>支払時期：毎月末日限り翌月分支払</p> <p>地代前払：なし</p> <p>敷金・保証金等：なし</p> <p>地代滞納：あり</p> <p>契約解除：なし</p> <p>訴訟提起等：なし</p> <p>その他：平成16年の土地賃貸借契約書の第八条特約事項として「割増地代」という名称で、実質的な更新料相当額を3,450,000円（毎月5万円を69回払い）としていたが、土地所有者Cの妻によれば、2,850,000円まで支払われた後は支払われていないとのことであった。</p>
---------	--

2 建物の概況及び利用状況(物件1)

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40年12月10日新築 昭和51年10月30日増築 約58年 経済的耐用年数を超過しており、建替え 時期が到来していると判定される。
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨・軽量鉄骨造陸屋根3階建 吹付け、一部タイル等 1階：亜鉛メッキ、モルタル等、2、3階：ビニールクロス、塗り壁、ボード等 1階：亜鉛メッキ等、2、3階：ビニールクロス、吸音板等 1階：モルタル等、2、3階：フローリング、畳、CF等 1階：トイレ、2階：キッチン、トイレ、浴室等、3階：キッチン、トイレ等 3階に後付けのユニットバスがあつたが破損している。
床面積（現況）	1階 2階 3階 延	114.66㎡ 114.66㎡ 64.80㎡ 294.12㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	工場・居宅 1階：工場、2階：4DK、3階：4K
品 等	下位	
保守管理の状況	築後約58年が経過し、2階、3階の東側は全体的に雨漏りがあり、壁紙が剥がれていたりしている等、老朽化が進行しており、保守管理の状況は劣り、建替え時期が到来していると判定される。	
建物の利用状況	1階部分は建物所有会社が工場として使用し、2階部分は建物所有会社の元代表者Dの妻Aが居宅として無償使用し、また3階部分は建物所有会社の元代表者Dの次男Bが居宅として無償使用している。	
特 記 事 項	・現況建ぺい率がオーバーしていると判定される。また建築年からアスベスト材、PCB等の使用の可能性は否定できない。 ・1階工場部分には、電線の切断機が3台、他には電線のゴムをむくストリッパーと呼ばれる機械や端子を圧着する圧着機などの機械器具が設置されていたが、いずれも経済的耐用年数を超過していると判定され、現状において経済的価値はないものと判定された。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 建物価格 (物件1)

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
230,000	×294.12	× 0.025	= 1,690,000

総額 (円) については、万円未満四捨五入とした (以下同じ)。

ア 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 残価率 5%

観察減価 50%減 (耐用年数を既に超過した建物の状況等を総合的に考慮)

耐用年数に基づく方法 (残価率) と観察減価法を併用し、現価率を0.025と査定した。

現価率 = 残価率 5% × (1 - 0.50) = 0.025 (小数第4位を四捨五入)

#### ② 土地価格

物件1の敷地 (借地権) 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			
309,000	× 0.95	× 161.37	× 0.90	= 42,630,000

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)

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)  
 $294,000 \text{ 円/㎡} \times 103 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 98 = 309,000 \text{ 円/㎡}$   
 (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、標準的と判定した。

地域格差：公示地等の地域は交通接近条件でやや優るが環境条件等で劣ることを総合的に考慮した。

イ 個別格差：形状を考慮した (土壌汚染に関する考慮は評価額算定の際に「市場性修正」で行う)。

ウ 地 積：現況調査報告書記載の契約地積によった。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮して 10.0% と判定した。

## 2 評価額の判定

前記により求めた基礎となる価格（建物価格）に、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

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
42,630,000	× 0.54	借地権	= 23,020,000

ア 建付地価格： 前記1②オ

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等は借地権と判定し、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 × (1-0.1) = 0.54 (小数第3位を四捨五入)

### ② 評価額

建物価格 (円) ア	土地利用権等 価格の加算 (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)
(1,690,000	+ 23,020,000)	×1.00	× 0.4	× 0.8	= 7,910,000

ア 建物価格：前記1①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：老朽化した建物に付着する借地権であること、また土壌汚染が認められること、アスベスト材、PCBの可能性、使用不能な機械が複数台存することなどのリスクを考慮した修正を行った。

なお土壌汚染については、前記の通り本件は「土壌汚染状況調査（詳細調査）」を行ってはいないので、正確な汚染の範囲及び深度、並びに当該汚染範囲等に基づく対策費用は確定できなかったが、専門家における過去のデータ、経験に基づき本件で予想される範囲・深度を前提とした「土壌汚染の浄化（他には「封じ込め（遮水工）」や「駐車場などの暫定的利用を前提とした舗装費用」などがあるが、本件では「汚染の浄化」を採用した）」を前提とした対策費用及び汚染に伴う心理的瑕疵（スティグマ）を勘案した。

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-29)

所 在 : 葛飾区宝町1丁目29番9 「宝町1-21-25」

価 格 : 294,000 円/㎡

位 置 : 「お花茶屋」駅、道路距離約700m

価 格 時 点 : 令和5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, (建ぺい率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

建物図面・各階平面図写

仮名一覧表

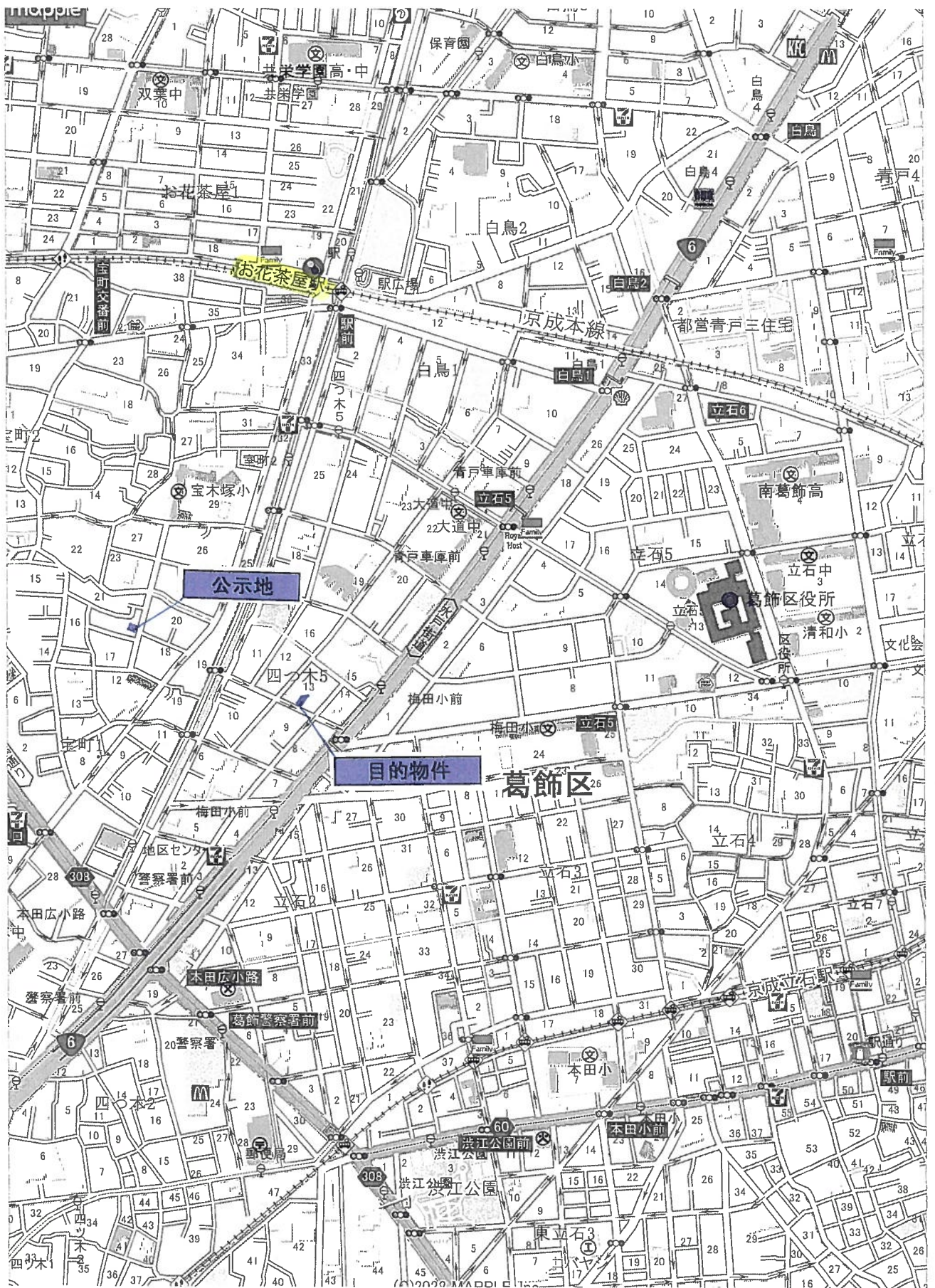
以 上

令 和 6 年 3 月 19 日

評価人 不動産鑑定士

石川 茂夫





位置図 1:8,000  
 昭文社 スーパーマップルデジタル 2021年3月時点



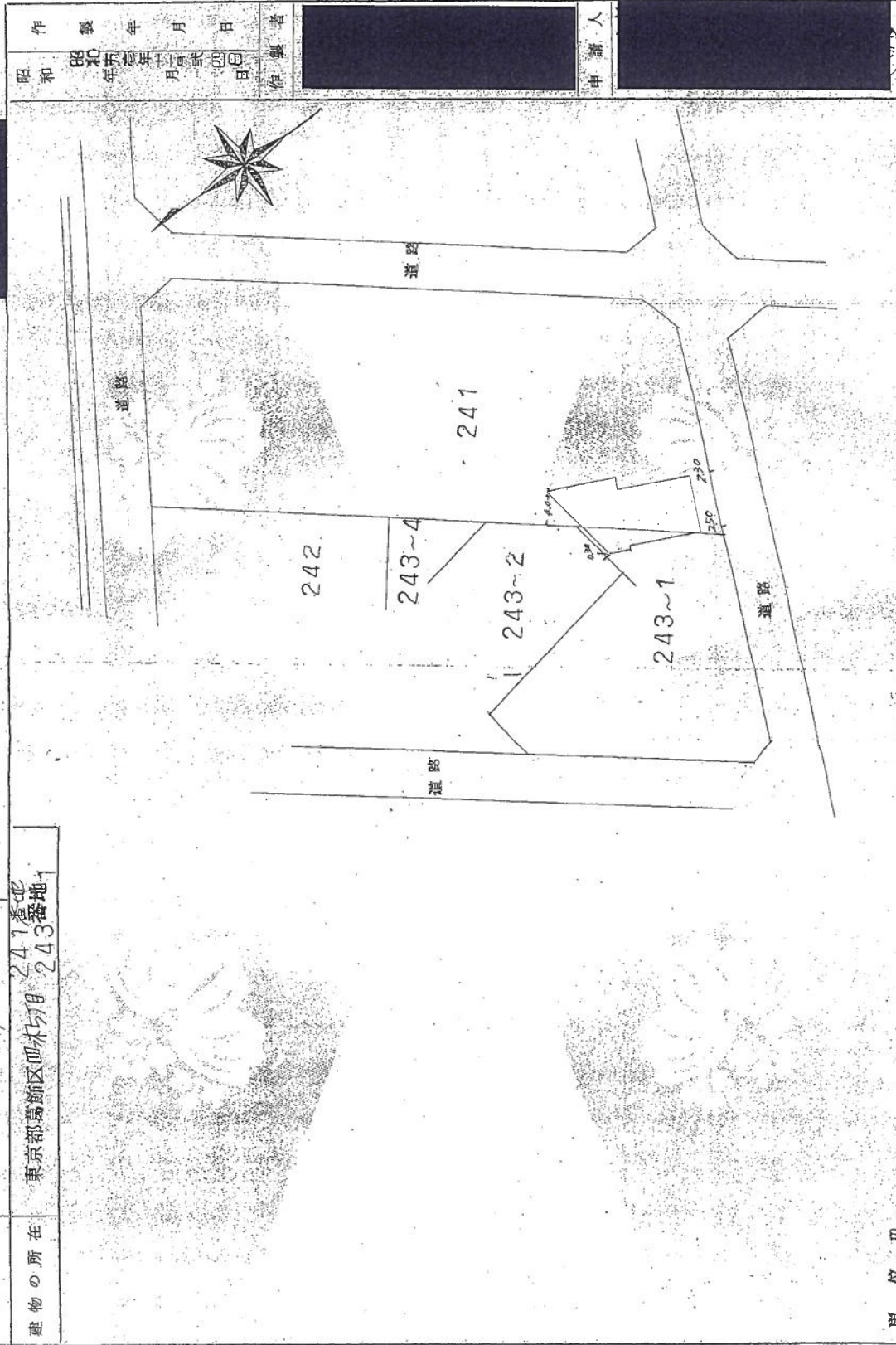


登記年月日：昭和51年12月14日

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5年8月25日 東京法務局

建物各階平面図

家屋番号	241~17
建物の所在	東京都高幡区西木5丁目24番地1



作製年月日	昭和51年12月14日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	-------------	-----	------------	-----	------------

単位	m
縮尺	1/500

(東京土地家屋調査士会 用紙) 677094

85/12-14

建物図面・各階平面図 (写)  
※A3をA4に縮小しています※

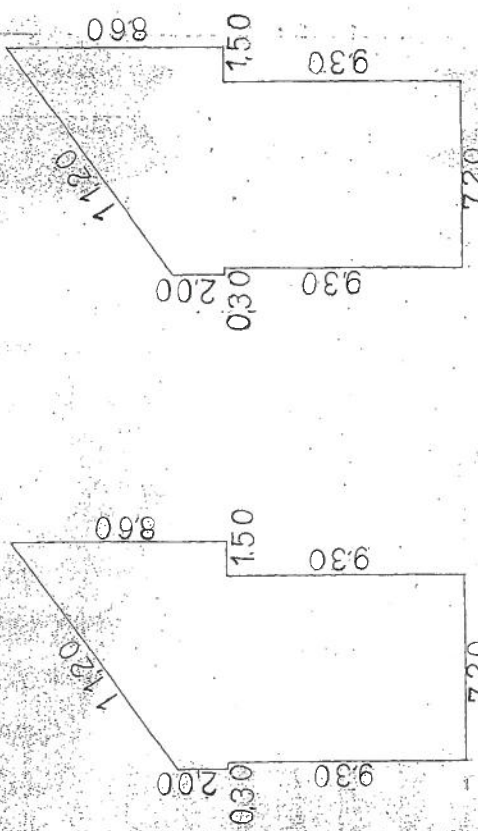
登記年月日：昭和51年12月14日

建築物各階平面図

家屋番号	241~17
建築物の所在	東京都葛飾区西木町 241番地 243番地 1

昭和 51 年 12 月 14 日  
作製年 月 日  
作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]



1階平面図

床面積  
 $(200+860) \times 900 \times \frac{1}{2} = 47,7000$   
 $930 \times 720 = 669600$   
 $\underline{114,6600 \text{ (cm}^2\text{)}}$

2階平面図

床面積  
 $(200+860) \times 900 \times \frac{1}{2} = 47,7000$   
 $930 \times 720 = 669600$   
 $\underline{114,6600 \text{ (cm}^2\text{)}}$

参考平面図

床面積  
 $900 \times 720 = 648000$

単位 ㎡

縮尺 1/200

(東京土地家屋調査士会 用紙)

677095

851 12.14

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 5 年 8 月 25 日

東京法務局

登記官

建築物図面・各階平面図 (写)

※A3をA4に縮小しています※