

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6年（ヌ）第201号

令和6年（ケ）第631号

注 意 書

本件事件では、上記事件を併合しており、併合後の物件は別紙物件番号対照表の通りです。3点セットには、上記2事件の現況調査報告書が編綴されていますが、評価書については、併合後の物件番号で作成された令和6年（ケ）第631号事件の評価書のみが編綴されています。

東京地方裁判所民事第21部

物件番号対照表		
併合後の 物件番号	併合前の物件番号	
	令和6年(ヌ)第201号	令和6年(ケ)第631号
1	—	1
2	1	2
3	2	3

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月28日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 板垣正之

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 7年 6月12日 午前 9時00分から 令和 7年 6月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月25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 7年 7月 3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 7年 6月26日 午前 9時20分から 令和 7年 6月30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 7年 5月28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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	29,480,000 23,584,000	一括	5,896,000	100,994	21,641
1	90,000				
2	5,710,000				
3	23,680,000				
			</		

物 件 目 録

1 所 在 葛飾区亀有三丁目
地 番 769番19
地 目 宅地
地 積 6.00平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 A

2 所 在 葛飾区亀有三丁目
地 番 769番20
地 目 宅地
地 積 97.39平方メートル

所有者 A

3 所 在 葛飾区亀有三丁目769番地20
家屋 番号 769番20
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 41.57平方メートル
2階 43.17平方メートル

所有者 A



物件番号対照表		
併合後の 物件番号	併合前の物件番号	
	令和6年(ヌ)第201号	令和6年(ケ)第631号
1	—	1
2	1	2
3	2	3

裁判所書記官 板垣正之



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 | 葛飾区亀有三丁目 |
| | 地 番 | 7 6 9 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6. 0 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 葛飾区亀有三丁目 |
| | 地 番 | 7 6 9 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 7. 3 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 葛飾区亀有三丁目 7 6 9 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 7 6 9 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 1. 5 7 平方メートル
2 階 4 3. 1 7 平方メートル |



物件番号対照表		
併合後の 物件番号	併合前の物件番号	
	令和6年(ヌ)第201号	令和6年(ケ)第631号
1	—	1
2	1	2
3	2	3



令和6年（ヌ）第201号
令和6年10月21日受理
令和6年11月12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 | 葛飾区亀有三丁目 |
| | 地 番 | 7 6 9 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 7 . 3 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 葛飾区亀有三丁目 7 6 9 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 7 6 9 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 1 . 5 7 平方メートル
2 階 4 3 . 1 7 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	葛飾区亀有三丁目38番2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 上記の者が物件本土地上に下記建物を所有し占有している。 ☐ 「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		
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)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		全部	
占有者		B (申立債権者)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■C (申立債権者兼占有者の代理人)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	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 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 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		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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	

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
C (申立債権者兼占有者の代理人)	私は本件の申立債権者であるBの代理人弁護士です。本件建物には、現在、Bが家族とともに居住しています。本件物件の所有者であるAは、現在は本件建物には居住していません。AとBとは以前は夫婦でしたが、離婚しています。Bが本件建物を使用するについては、無償であり、賃料等を支払っているということはありません。 (令和6年10月22日電話聴取)
B (申立債権者兼占有者)	本件建物の使用者等に関しては、先日、弁護士のCが説明したとおりです。 (令和6年10月31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
(4 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 本件土地に南側で隣接する地番769番19の土地は、本件所有者（A）が所有する土地（登記上の地目は宅地）であるが、評価人の調査によれば、同土地の現況は道路（公衆用道路）である（評価書参照）。
- 3 本件所有者に対し、本件建物に関する占有関係照会書を郵送したが回答等はなかった。
- 4 本件建物の占有関係については、関係人の陳述及び現場の状況等から、2枚目のとおりBが占有しているもの（占有権原は使用借権）と認めた。

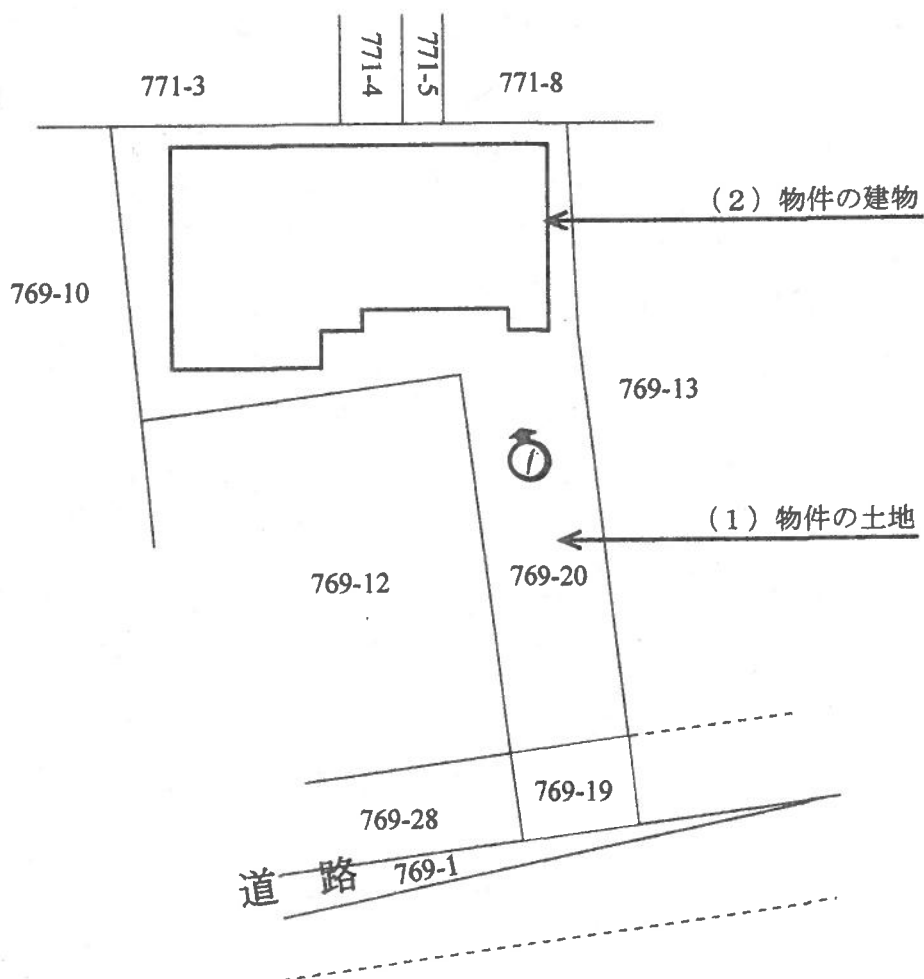
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月22日	当庁	申立債権者兼占有者の代理人に電話聴取（立入調査日時連絡）
令和6年10月24日	当庁	所有者に占有関係照会書送付（郵送）
令和6年10月31日 8:20-8:40	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行、立入調査、申立債権者兼占有者に面接聴取
令和6年11月11日	当庁	地番769番19の土地の登記情報取得

(特記事項)

☒ 令和6年10月31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。

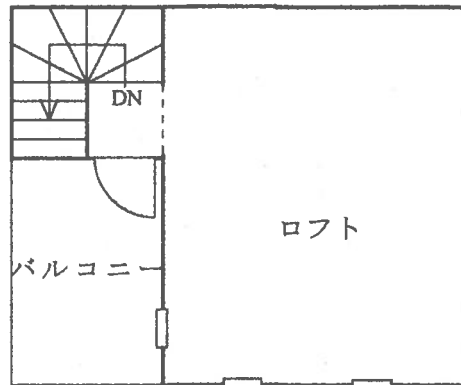
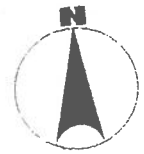
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。



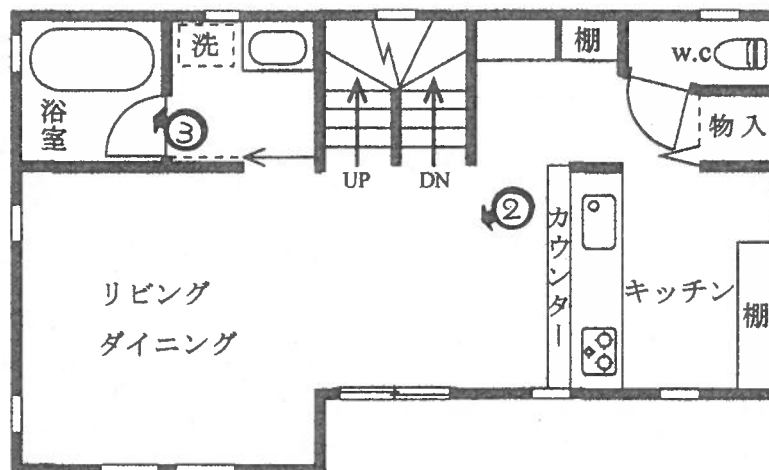
◀○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

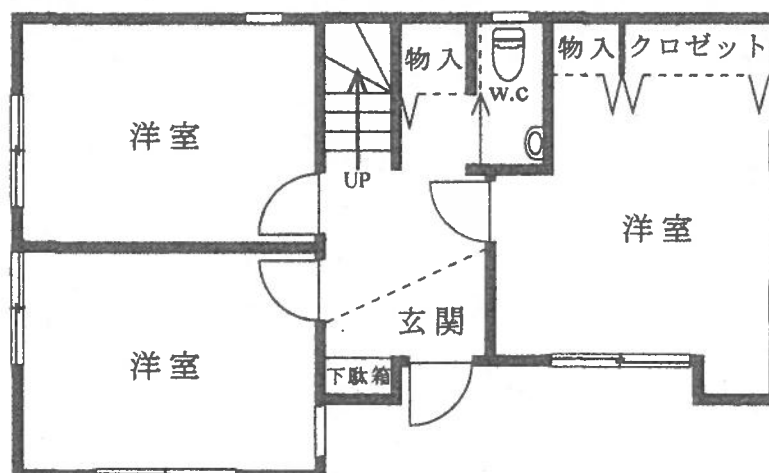
令和6年(ヌ)第201号



2 階



1 階



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(9 枚目)

令和6年（ケ）第631号
令和7年3月13日受理
令和7年4月9日提出

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 | 葛飾区亀有三丁目 |
| | 地 | 番 | 769番19 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 葛飾区亀有三丁目 |
| | 地 | 番 | 769番20 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 97.39平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 葛飾区亀有三丁目769番地20 |
| | 家屋 | 番号 | 769番20 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 41.57平方メートル |
| | | 2階 | 43.17平方メートル |



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	葛飾区亀有三丁目38番2号			
土地	物件1、2			
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☒ 公衆用道路（物件1）			
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2の土地上下に建物所有し占有している。物件1の土地は道路として利用されている。 ☐ 「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			
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 保管開始日 支部 平成 年（ ）第 号 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)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		全部	
占有者		B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (占有者)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	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 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 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		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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
(3 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 (占有者)	本件建物には、現在、私が家族とともに居住しています。本件物件の所有者であるAは、現在は本件建物には居住していません。Aと私とは以前は夫婦でしたが、離婚しています。私が本件建物を使用するについては、無償であり、賃料等を支払っているということはありません。 (令和7年3月27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
(4 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 本件建物の占有関係については、関係人の陳述及び現場の状況等から、3枚目のとおりBが占有しているもの（占有権原は使用借権）と認めた。

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年3月19日	当庁	占有者が依頼している弁護士に電話連絡（立入調査日時連絡）
令和7年3月27日 8:00-8:10	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、立入調査、占有者に面接聴取

(特記事項)

☒ 令和7年3月27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。

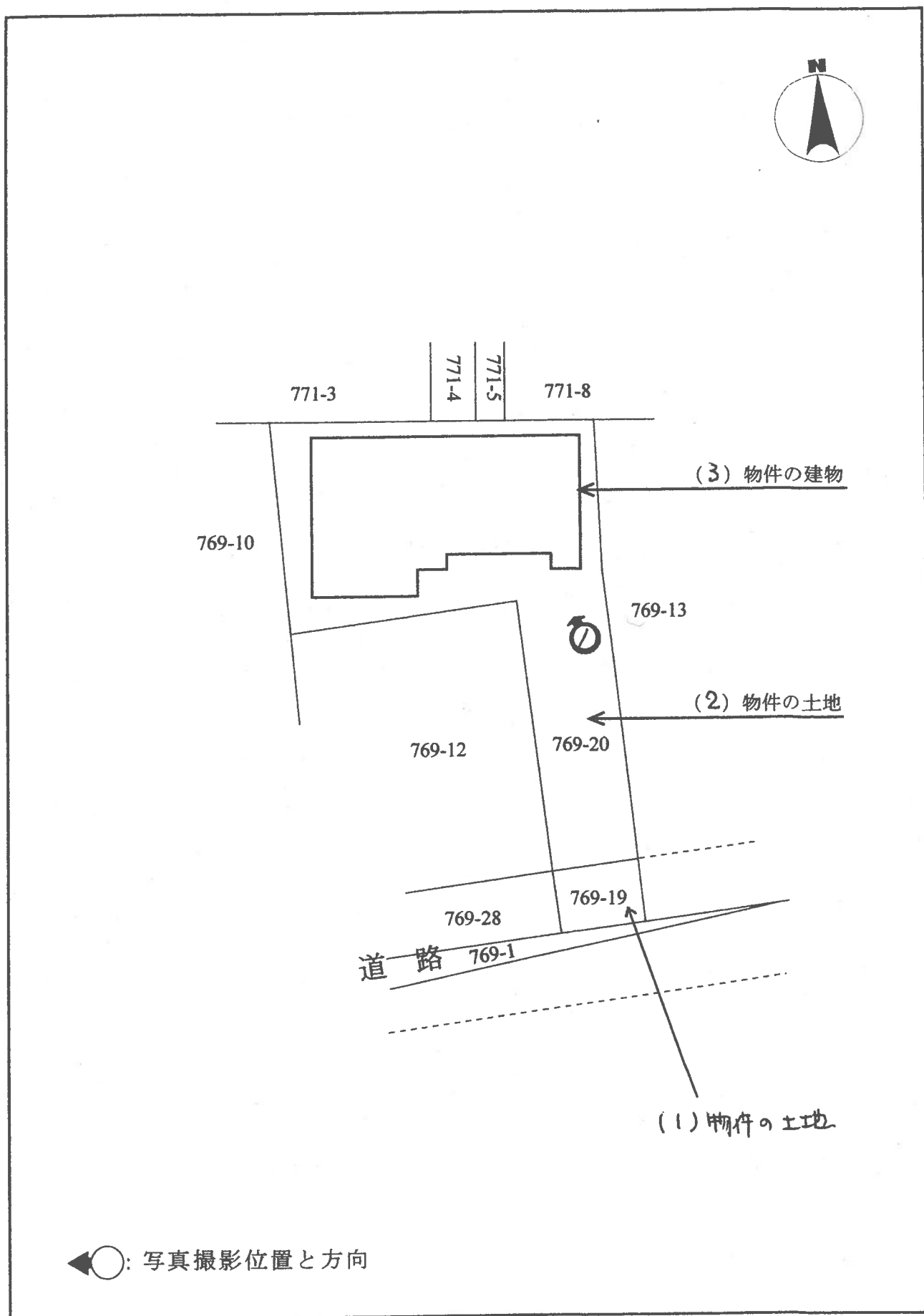
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

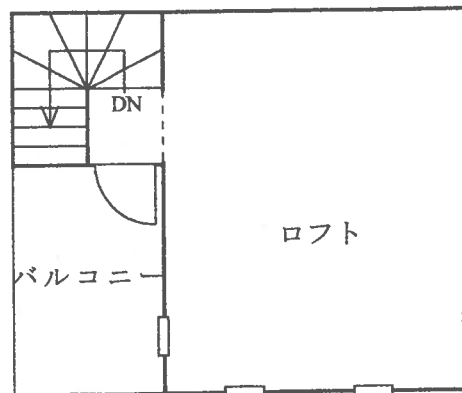
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

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

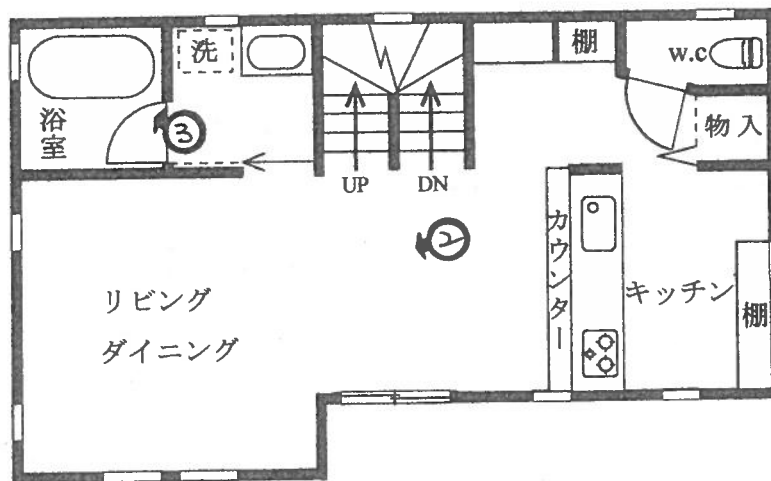
土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第631号

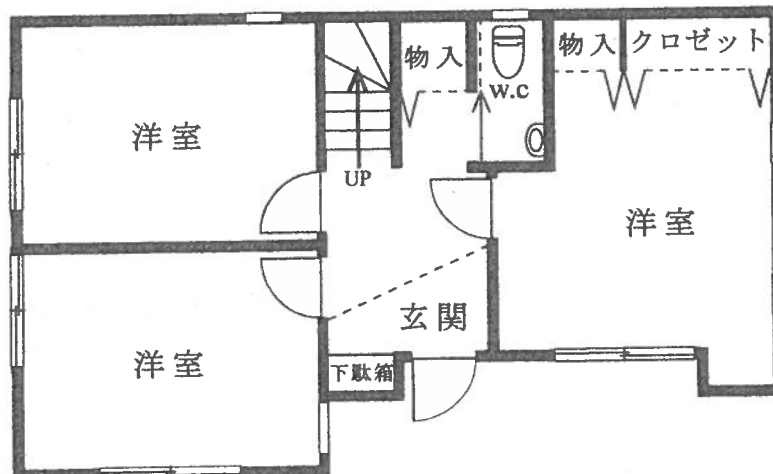




2 階



1 階



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(9 枚目)

令和6年（ケ）第631号

令和6年10月31日 及び

令和7年3月27日 現地調査

令和7年4月17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 29,480,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 90,000 円
R6(ヌ)201の物件1(土地)	金 5,710,000 円
R6(ヌ)201の物件2(建物)	金 23,680,000 円

- 1 一括価格は、物件1及びR6(ヌ)201の物件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 R6(ヌ)201の物件1の内訳価格はR6(ヌ)201の物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、R6(ヌ)201の物件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。
- 5 本事件の目的物件は物件目録記載の土地1筆であるが、評価命令に「裁判所が定める記載事項」として「令和6年(ヌ)第201号事件の物件1、2の不動産と本件対象不動産とを一括売却したときの評価額を算出すること」との記載があることから、これを前提とした評価を行う。

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		地目：公衆用道路
R6(ヌ)201の物件1			
R6(ヌ)201の物件2			住居表示：葛飾区亀有3-38-2
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。

令和 6年(ケ)第 631号

物 件 目 録

1	所 在	葛飾区亀有三丁目
	地 番	769番19
	地 目	宅地
	地 積	6.00平方メートル

一括売却の対象となる事件の物件目録

令和 6年(ヌ)第 201号

物 件 目 録

1	所 在	葛飾区亀有三丁目
	地 番	769番20
	地 目	宅地
	地 積	97.39平方メートル
2	所 在	葛飾区亀有三丁目769番地20
	家屋 番号	769番20
	種 類	居宅
	構 造	木造スレートぶき2階建
	床 面 積	1階 41.57平方メートル 2階 43.17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 (R6(ヌ)201の物件1)

位置・交通	JR常磐緩行線「亀有」駅の南東方約450m(道路距離、徒歩約6分)、葛飾区亀有3丁目38番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	系統・連続性の劣る私道沿いに、低層の戸建住宅や作業所併用住宅等が見られる住宅地域	
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 第1種住居地域 60% (指定) 300% (指定) ※1 準防火地域 第3種高度地区、日影規制(二)等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	97.39㎡ (R6(ヌ)201の物件1) 旗竿状の不整形(※2) 間口約3m、奥行約16.6m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南側が幅員約3.3mの舗装私道(建築基準法第42条2項該当、※3)にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	R6(ヌ)201の物件2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 都市ガス 下水	あり あり 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)前面道路の道路幅員により、基準容積率は160%となる。 (※2)R6(ヌ)201の物件1は、南東部分が幅約3.0m・延長約9.3mの路地状部分、北部分が東西約10.9m・南北最大約7.3mの有効宅地部分となっている。 (※3)当該私道のL字溝間の幅は約2.7mであるが、R6(ヌ)201の物件1の前面については約66cmセットバックされており、上記現況幅員となっている。 (※4)葛飾区洪水ハザードマップによると、洪水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1)

画地条件	地積 形状	6.00㎡ ほぼ長方形
土地の利用状況等	宅地部分(R6(ヌ)201の物件1)の南側私道(建築基準法第42条2項道路)の一部(上記セットバック部分を含む)として利用されている。	
特記事項	(※5)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 (R6(ヌ)201の物件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)	平成21年5月8日新築
	経 過 年 数	約16年
	経済的残存耐用年数	約14年
仕 様	構 造	木造スレート葺2階建
	外 壁	モルタル塗りシン吹付等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
設 備	キッチン、浴室、トイレ、床暖房(玄関ホール、1階東側洋室及びLDK部分)等	
床面積(現況)	1階	41.57㎡
	2階	43.17㎡
	延	84.74㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	3LDK+ロフト
品 等	中位	
保守管理の状態	内覧では、2階LDKの内壁が1ヶ所損傷している(後掲「写真」参照)ほか、壁紙の剥がれている箇所も散見されたが、全般的な保守管理の状態は概ね普通である。	
建物の利用状況	下記の通り、建物所有者の元妻が家族とともに居宅として利用している。	
特 記 事 項	(※6)ロフト(概測15.6㎡)については、天井高が約1.4mと1.5m以下であることから、階数及び床面積として参入しなかった。	

〈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)	—	—	—	—
占有権原は使用借権。所有者の退去後も継続して住居として使用している。					

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① R6(ヌ)201の物件1 (土地)

R6(ヌ)201の物件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
R6(ヌ)201の物件1	363,000	× 0.85	× 97.39	× 0.95	= 28,550,000

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-8」

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 388,000\text{円/㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/100 & \times & 100/108 & = & 363,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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、交通接近条件等で劣るものの、街路条件、行政的条件(基準容積率)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5%と査定した。

② 物件1（土地）

物件1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
1	363,000	× 6.00	× 0.05	= 110,000

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：現況私道となっていることを考慮し、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。

② R6(ヌ)201の物件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
R6(ヌ)201の物件2	230,000	× 84.74	× 0.42	= 8,190,000

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16年、経済的残存耐用年数約14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及び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 = 14年 ÷ (16年 + 14年) × (1 - 0.1) = 0.42 (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(R6(ヌ)201の物件1)については土地利用権等価格を控除し、建物(R6(ヌ)201の物件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
R6(ヌ)201の物件1	28,550,000	× 0.75	法定地上権	= 21,410,000

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	(110,000)	-0)		× 1.0	× 0.8	= 90,000
R6(ヌ)201の物件1	(28,550,000)	-21,410,000)		× 1.0	× 0.8	= 5,710,000
R6(ヌ)201の物件2	(8,190,000)	+21,410,000)	× 1.0	× 1.0	× 0.8	= 23,680,000
一括価格(合計)						29,480,000

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：必要なし。

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-8」

所 在 : 葛飾区亀有二丁目184番2 「亀有2-18-7」

価 格 : 388,000円/㎡

位 置 : JR常磐緩行線「亀有」駅、道路距離930m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 87㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北側6m区道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域等

地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

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

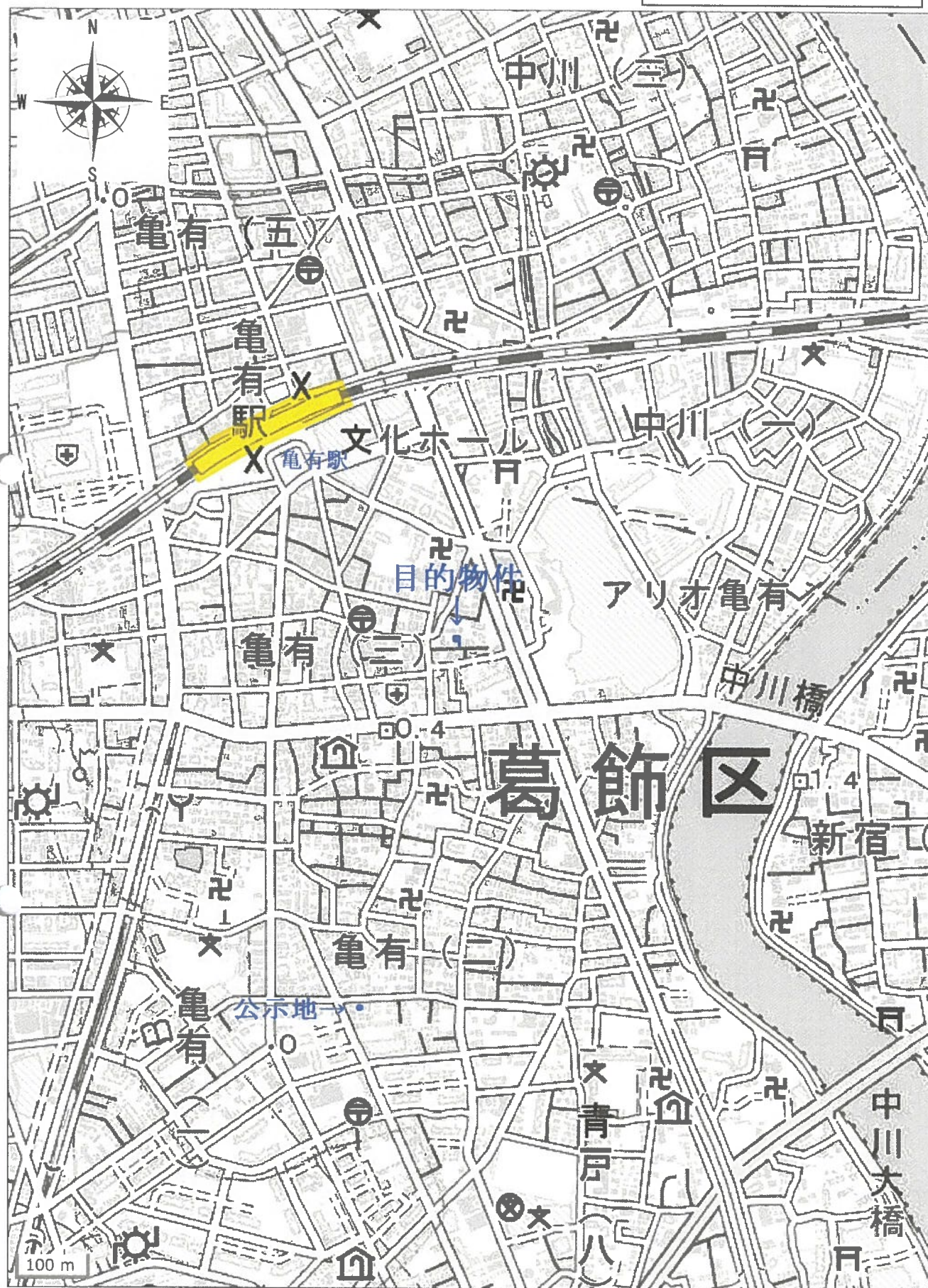
写真

以 上

令和7年4月17日

評価人 不動産鑑定士

吉川 和弥



龜有3丁目

請 求 部 分	所 在	葛飾区亀有三丁目				地 番	769番20			
出 縮 力 尺	1/600	精 度 区		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 事 記 項		

(1/2)

地積測量図写

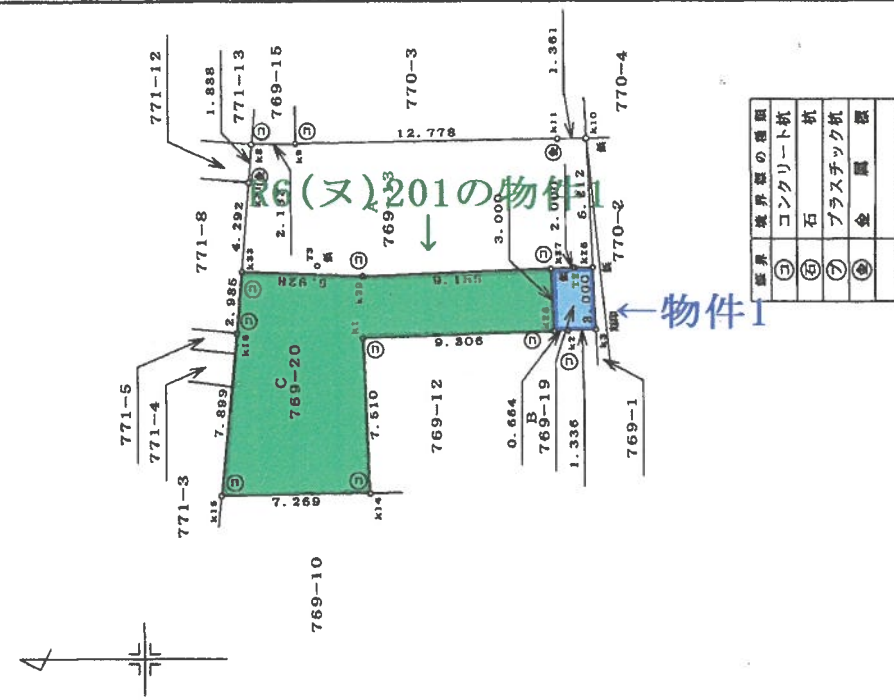
平成〇〇年〇月〇日登記

地積測量図 1/2

前 769-13

地番 769-13, 769-19, 769-20

土地の所在 葛飾区亀有3丁目



縮尺 1/250

申請人

610482

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。

地積測量図写

登記年月日：平成20年11月12日

2/2

地積測量図

769-13, 769-19, 769-20

葛飾区亀有3丁目

土地の所在

座標求積表

地番	測点	A 769-13	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
	k8	-26539.686	1852.194	4234.115484	1.838	
	k31	-26539.493	1850.363	947.385856	4.292	
	k33	-26539.124	1846.085	-10278.463025	5.928	
	k29	-26539.048	1845.863	-27632.542850	9.155	
	k27	-26548.197	1846.174	-20591.147752	2.000	
	k26	-26550.196	1846.244	-3156.220996	6.212	
	k10	-26549.906	1852.449	3058.393299	1.361	
	k11	-26548.545	1852.427	26187.760499	12.778	
	k9	-26538.769	1852.223	27618.792707	2.133	
			倍面積	210.063803		
			地積	105.03	㎡	

地番	測点	B 769-19	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
	k28	-26548.337	1843.177	-1481.914308	0.664	
	k2	-26549.001	1843.200	-3684.566800	1.336	
	k3	-26550.336	1843.247	-3202.650165	3.000	
	k26	-26550.196	1846.244	3949.115916	2.000	
	k27	-26548.197	1846.174	3432.037456	3.000	
			倍面積	12.002109		
			地積	6.00	㎡	

地番	測点	C 769-20	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
	k29	-26539.048	1845.863	27632.542850	5.928	
	k33	-26539.124	1846.085	11395.862706	2.985	
	k16	-26532.875	1848.111	1909.462996	7.899	
	k15	-26532.068	1835.251	-11896.096982	7.269	
	k14	-26539.957	1836.347	-12783.826303	7.510	
	k1	-26539.037	1842.850	-16549.793000	9.306	
	k28	-26548.337	1843.177	-16888.801320	3.000	
	k27	-26548.197	1846.174	17149.110286	9.155	
			倍面積	194.760661		
			地積	97.39	㎡	

↑
物件1

↑
R6(又)201の物件1

基準点座標

測点名	X	座標	Y	座標
8218-6	-26534.600	1799.516		
3218-9	-26531.418	1816.442		
3218-19	-26570.238	1805.684		
T1	-26552.189	1798.913		
T2	-26549.316	1846.221		
T3	-26536.833	1846.360		

記簿系の日本測地系、

作成者

申請人

610483

縮尺 1/

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

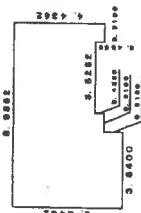
各階平面図

建物図面
各階平面図

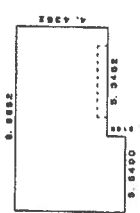
家屋番号 769番20

建物の所在 葛飾区亀有三丁目769番地20

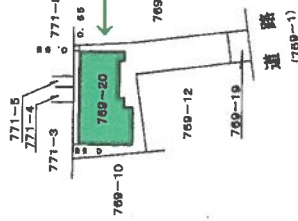
1階



2階



R6(又)201の物件2



(単位: m)

平成21年5月13日登記

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

778816

(千葉県土地家屋調査士会所属)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

「写真」

令和6年(ヌ)201の物件2 2階LDKの壁の損傷部

