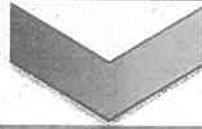


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 7年11月 5日

東京地方裁判所民事第21部

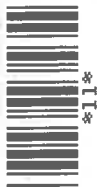
裁判所書記官 出 崎 恵

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11月20日 午前 9時00分から 令和 7年11月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 3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12月11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12月 4日 午前 9時20分から 令和 7年12月 8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11月 5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, 2	8,670,000 6,936,000	一括	1,734,000	36,913	7,909
1	4,470,000				
2	4,200,000				



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区四つ木二丁目144番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積

1階	189.88平方メートル
2階	216.52平方メートル
3階	216.52平方メートル
4階	218.98平方メートル
5階	218.98平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 四つ木二丁目144番1の6

建物の名称 E305号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 36.67平方メートル

所有者 A

2 所 在 葛飾区四つ木二丁目

地 番 144番1

地 目 宅地

地 積 595.95平方メートル

共有者 A 持分91871分の3667



物 件 明 細 書

令和 7年10月 3日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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】

転借人Bが占有している。原賃借人株式会社ティーエムシープロパティの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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掲載されています。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在	葛飾区四つ木二丁目144番地1		
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
床 面 積	1階	189.88	平方メートル
	2階	216.52	平方メートル
	3階	216.52	平方メートル
	4階	218.98	平方メートル
	5階	218.98	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	四つ木二丁目144番1の6		
建物の名称	E305号		
種 類	居宅		
構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
床 面 積	3階部分	36.67	平方メートル
所有者	A		

2 所 在	葛飾区四つ木二丁目		
地 番	144番1		
地 目	宅地		
地 積	595.95平方メートル		
共有者	A 持分91871分の3667		



令和7年（ケ）第141号
令和7年6月23日受理
令和7年8月5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 葛飾区四つ木二丁目144番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 189.88平方メートル
2階 216.52平方メートル
3階 216.52平方メートル
4階 218.98平方メートル
5階 218.98平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 四つ木二丁目144番1の6
建物の名称 E305号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 36.67平方メートル

所有者 A

2 所 在 葛飾区四つ木二丁目
地 番 144番1
地 目 宅地
地 積 595.95平方メートル
共有者 A 持分91871分の3667



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	葛飾区四つ木二丁目6番25号 ビレッジ四つ木 305号	
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	
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
管理費等の状況	管理費（修繕積立金を含む） 月額 14,000円	令和7年7月11日現在 滞納がある 令和7年4月分～令和7年5月分 計28,000円
管理費等照会先	（自主管理）	
その他の事項		
土 地	物件2	
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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		
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1関係)			
占有範囲		全部	全部
占有者		株式会社ティーエムシープロパティ	B
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 (■A (所有者)) ☒ 文書 (■所有者提出の回答書)	☒ 陳述 (■B (転借人)) ☒ 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2月1日	令和6年7月22日
最初の契約等	契約日	令和5年2月1日	令和6年7月19日
	期間	令和5年2月1日から ☒ 令和10年1月31日まで 5年間 ☐ 期間の定めなし	令和6年7月22日から ☒ 令和8年7月21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 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 年 月 日から ☐ 令和 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	☐ 所有者 ☒ その他 (株式会社ティーエムシープロパティ)
	借主	☐ 占有者 ☒ その他 (株式会社ティーエムシープロパティ)	☒ 占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金68,000円 (毎月15日限り当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金74,000円 (毎月27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 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☒ 転貸可	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		4、5枚目のとおり	賃料の他に、共益費 (管理費) として月額6000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
(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 (転借人)	本件建物は、私が借りて居住しています。契約内容等につき回答書及び契約書写しを郵送で提出します。本件建物の玄関ドアの上にある表札には、所有者の名字を表示していますが、これは貸主（株式会社ティーエムシープロパティ）からそのような指示があったものであり、実際に、本件建物に居住しているのは私になります。 (令和7年7月9日面接聴取)
C (申立債権者の担当者)	私は本件の申立債権者（NTS-MG債権回収株式会社）の担当者です。本件の融資目的は「自己居住用物件の購入」になります。本件物件の抵当権設定登記時（令和4年9月9日）において、本件建物の占有関係の具体的調査等はしていません。
A (所有者)	私は本件物件の所有者です。本件建物は、現在、株式会社ティーエムシープロパティに貸しており、回答書を提出しましたが、契約書が見つからず、契約内容等はあいまいな状態です。私が本件物件を購入（令和4年9月9日に所有権移転）した当初は、私が本件建物に居住していました。令和5年3月ごろに、私は本件建物から現在の住所地に転居（住民票の移転は遅れた）し、そのころに株式会社ティーエムシープロパティに貸すことになった（サブリース契約）ものです。敷金及び保証金はなかったと思います。契約期間等については覚えていません。 (以上、令和7年8月4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
(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 本件建物の占有調査について、所有者、賃借人兼転貸人及び占有者から回答書等の提出があった（所有者と賃借人兼転貸人からは回答書のみが提出。いずれの回答書も一部のみが記載）。
なお、賃借人兼転貸人である株式会社ティーエムシープロパティについては、当初の占有関係照会書に対し「対応不可です」という旨が記載された書面が提出されたため、再度、調査の趣旨等を記載した占有関係照会書を送付したところ、回答書のみが提出されたものである。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等から、3枚目のとおり、所有者（A）から株式会社ティーエムシープロパティが賃借し、同社からBが転借して占有しているものと認めた（所有者と株式会社ティーエムシープロパティとの契約内容等について、両者の回答書の記載にやや一致しない部分があるが、所有者はあいまいである旨を述べているので、その部分については、株式会社ティーエムシープロパティの回答書の記載に沿って3枚目の契約内容等を記載したものである。）。

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7月1日 10:40-10:50	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差置
令和7年7月2日	当庁	管理費等照会（郵送）、Aに占有関係照会書送付（郵送）
令和7年7月9日 9:50-10:00	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、立入調査、評価人同行、Bに面接聴取
令和7年7月14日	当庁	株式会社ティーエムシープロパティに占有関係照会書送付（電話の上、FAX送信）
令和7年7月22日	当庁	株式会社ティーエムシープロパティに占有関係照会書送付（FAX送信及び郵送・速達）
令和7年8月4日	当庁	C及びAに電話聴取

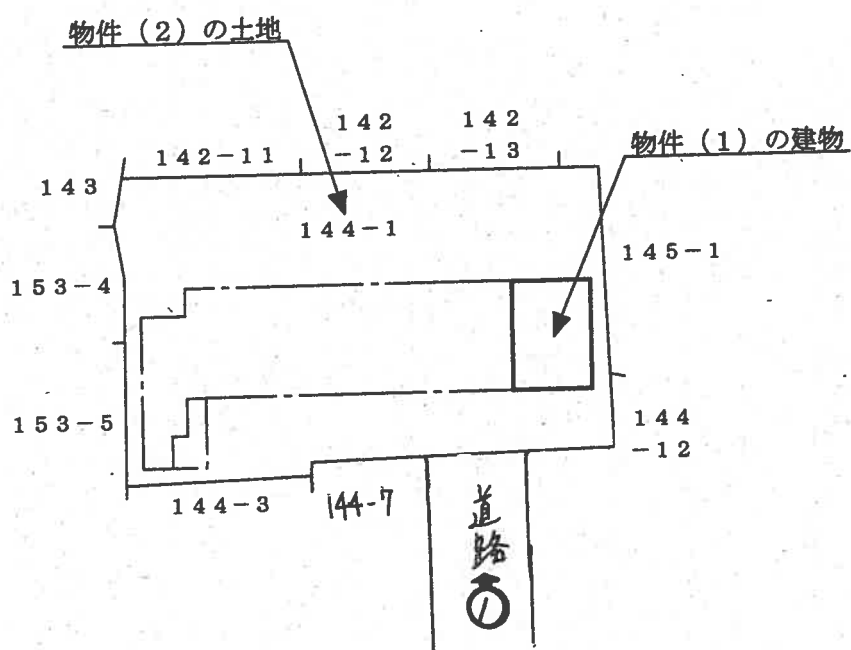
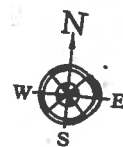
(特記事項)

☒ 令和7年7月9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。

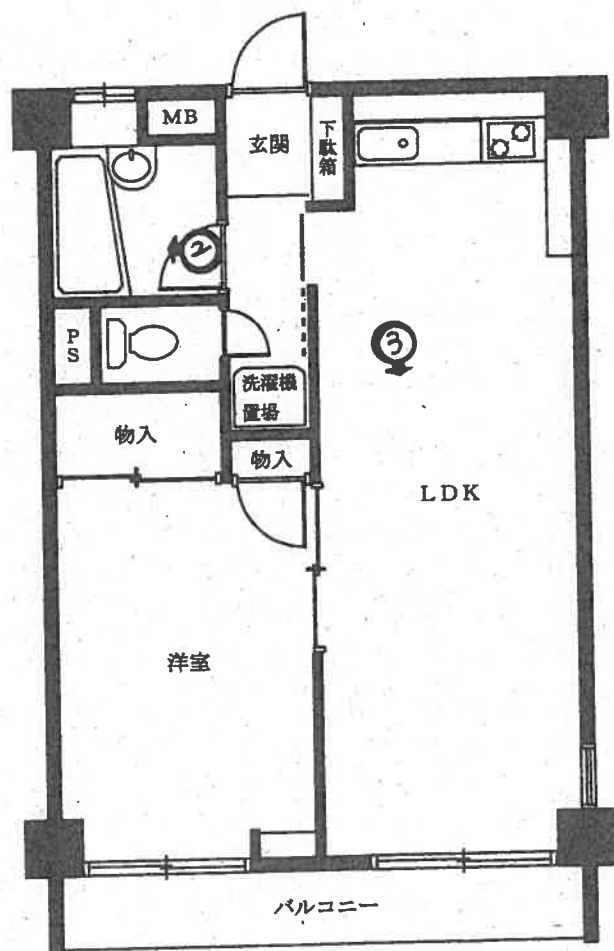
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)





(E305)



←○写真撮影位置方向

1



2



3



(9 枚目)

令和 7 年（ケ）第 141 号
令和 7 年 7 月 9 日 現地調査
令和 7 年 8 月 7 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

一 括 価 格	
金 8,670,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（建物）	金 4,470,000 円
物件2（土地）	金 4,200,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び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2の内訳価格は物件1のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件1の内訳価格は当該敷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		(住居表示) 葛飾区四つ木2-6-25 (マンション名、部屋番号) ビレッジ四つ木 305号室
2	次頁物件目録記載のとおり		
番号	特記事項		
1	登記記録上、建物の名称は「E305号」である。		

*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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区四つ木二丁目144番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積

1階	189.88平方メートル
2階	216.52平方メートル
3階	216.52平方メートル
4階	218.98平方メートル
5階	218.98平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 四つ木二丁目144番1の6

建物の名称 E305号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 36.67平方メートル

所有者 A

2 所 在 葛飾区四つ木二丁目

地 番 144番1

地 目 宅地

地 積 595.95平方メートル

共有者 A 持分91871分の3667

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	京成押上線「四ツ木」駅の北方約550m(道路距離、徒歩約7分)、葛飾区四つ木2丁目6番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート、マンション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 蔽 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 四ツ木駅周辺地区地区計画 等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	595.95㎡ (登記記録) ほぼ長方形 間口約6m・奥行約19m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南側が幅員約6.0mの舗装私道(建築基準法42条1項5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 私道のため不明
評 価 対 象 持 分	91,871分の3,667	
特 記 事 項	・ 葛飾区水害ハザードマップによると、洪水、内水氾濫、高潮による浸水想定区域にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ビレッジ四つ木	
建物の用途	共同住宅（総戸数17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	昭和53年12月6日新築 約47年 約8年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 延床面積 1,060.88㎡（登記記載）	
仕 様	外壁：吹付タイル、二丁掛タイル 等	
設 備 等	エレベーター1基、ゴミ置場、駐車場、駐輪場 等	
建物の品等	劣る	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり なし 自主管理
管理の状況	普通	
特 記 事 項	・ 築年が古いため、区役所調査では建築確認に関する資料は収集できなかった。分譲時のパンフレットによると、建築確認番号「第3166号 昭和52年12月21日」と記載されている。 ・ 1階部分はかつて印刷関係の事業所であった模様だが、現在は使用されていない様子。 ・ 東京都環境確保条例に基づく指定作業場名簿には、区分「廃止」、種類「材料置場」として、「鶴岡建材興業株式会社」（四つ木2-6-25）の記載がある。 ・ 東京都建築安全条例第10条の3によれば、延べ面積1,000㎡を超える特殊建築物の接道長さは8m以上必要であるため、同一規模での共同住宅への建替えは難しいものと思われる。 ・ 管理組合によると、2年ほど前に管理会社が撤退したとのこと。また、平成21年頃にエレベーターや外壁等の修繕工事を行ったが、耐震診断を行った記録はないとのことである。 ・ 築年、構造等からアスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。	

(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	3階（305号室）・角住戸 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	専 有 面 積	36.67㎡（登記記載）
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	44.92㎡
間 取 り	1LDK	
バルコニー等	南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
保守管理の状態	リフォーム済みであり、目視の限り目立った汚損などは確認できなかった。占有者に聴取したところ、不具合として給湯器のお湯が出るまでに時間がかかるとのことであり、また、エアコンは入居時から付いていなかったとの話である。設備の作動確認は行っていない。	
管 理 費 等	管 理 費	14,000円（月額）（令和7年7月11日現在）
	修繕積立金 滞 納 額 等	（管理費に含む） 28,000円（令和7年4月分から令和7年5月分まで）
	遅延損害金	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	・ 本件所有者の物件取得前に作成されたと思われる取引業者のチラシ備考欄に「告知事項有」と記載されている。管理組合に聴取したところ、年配の居住者が本件室内で亡くなったためではないかとの話であった。それ以上の詳細は不明である。	

<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	株式会社ティー エムシープロパ ティ	R5. 2. 1	R5. 2. 1) R10. 1. 31	68,000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
株式会社ティー エムシープロパ ティ	個人	R6. 7. 22	R6. 7. 22) R8. 7. 21	74,000円	なし
占有権原は転借権。賃借人（転借人）が住居として占有し使用している。 別途共益費（管理費）として月額6,000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 建付地価格

目的土地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	共 有 持 分	建 付 地 価 格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差				
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
2	381,000	× 0.90	× 595.95	× 1.00	× 3,667/91,871	= 8,160,000

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-22

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & & \\
 320,000\text{円/㎡} & \times 103.5/100 & \times 100/100 & \times 100/87 & = & 381,000\text{円/㎡} & \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} &
 \end{array}$$

時点修正：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：必要なし。

地域格差：公示地等の所在地域は、対象地域に比して交通接近条件や環境条件が劣ること等を考慮して地域格差を判定した。

イ 個別格差：系統連続性、間口狭小等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 共有持分：登記記載による。

カ 建付地価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 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。

物件 番号	再 調 達 原 価 (円) ア	現況床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ
1	327,000	× 44.92	× 0.14	= 2,060,000

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47年、経済的残存耐用年数約8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 = 8年 ÷ (47年 + 8年) × (1 - 0.05) = 0.14 (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整理を行った。

2 積算価格

① 敷地利用権等価格

前記1で求めた基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、さらに価格補正、個別格差修正を行って、下記のとおり積算価格を求めた。

物件 番号	建 付 地 価 格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ウ
2	8,160,000	× 0.40	場所的利益	= 3,260,000

ア 建付地価格：前記1①カ

イ 敷地利用権等割合：売却により法定地上権が成立しないが、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。

ウ 敷地利用権等価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア	敷地利用権等 価格の控除及 び加算(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	価 格 構 成 比 (%) キ
1	(2,060,000	+ 3,260,000)	× 1.00	× 1.12	× 1.00	= 5,960,000	52.1
2	(8,160,000	- 3,260,000)	× 1.00	× 1.12		= 5,490,000	47.9
積 算 価 格 (合 計)						11,450,000	100

ア 基礎となる価格：前記1①カ、②エ

イ 敷地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 価格補正：同一マンション及び周辺類似のマンションの価格水準等を考慮した。

エ 個別格差：階層別補正 … 1.00 (対象=3階・基準階=3階)

位置別等補正… 1.02 (角住戸)

そ の 他 … 1.10 (リフォーム済)

相乗積 1.00 × 1.02 × 1.10 = 1.12 (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整理を行った。

キ 価格構成比：各物件の価格割合 (少数第2位を四捨五入)

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸に供されている区分所有建物であり、その賃貸借はほぼ標準的で妥当と判断されるので、現行の賃貸条件を参考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ので、必ずしも想定した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)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
1,926,915	636,800	7.2	8,579,111	0.8186	7,022,860	8,950,000
(21.5%)					(78.5%)	(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

$$1 \div (1 + 6.9\%)^3 = 0.8186 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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整理を行った。

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1LDKタイプのマンションであり、自己使用目的、転売目的の需要が相対的に多いと考えられるため、積算価格を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	11,450,000 円
②収益価格	8,950,000 円
③調整後の価格	10,950,000 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。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価 格 構 成 比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他 の控除 (敷金等) カ	評 価 額 (円) キ
1	10,950,000	52.1%	× 1.00	× 0.80	× 0.98		= 4,470,000
2		47.9%	× 1.00	× 0.80			= 4,200,000
一 括 価 格 (合 計)							8,670,000

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 価格構成比：積算価格の構成比。前記Ⅰ2②キ

ウ 市場性修正：必要なし。

エ 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。

オ 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修正。

カ 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。

キ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格（葛飾-22）

所 在： 葛飾区四つ木4丁目128番2「四つ木4-4-4」

価 格： 320,000円/㎡

位 置： 「四ツ木」駅、道路距離900m

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 122㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 南西側7.0m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

建物図面・各階平面図写

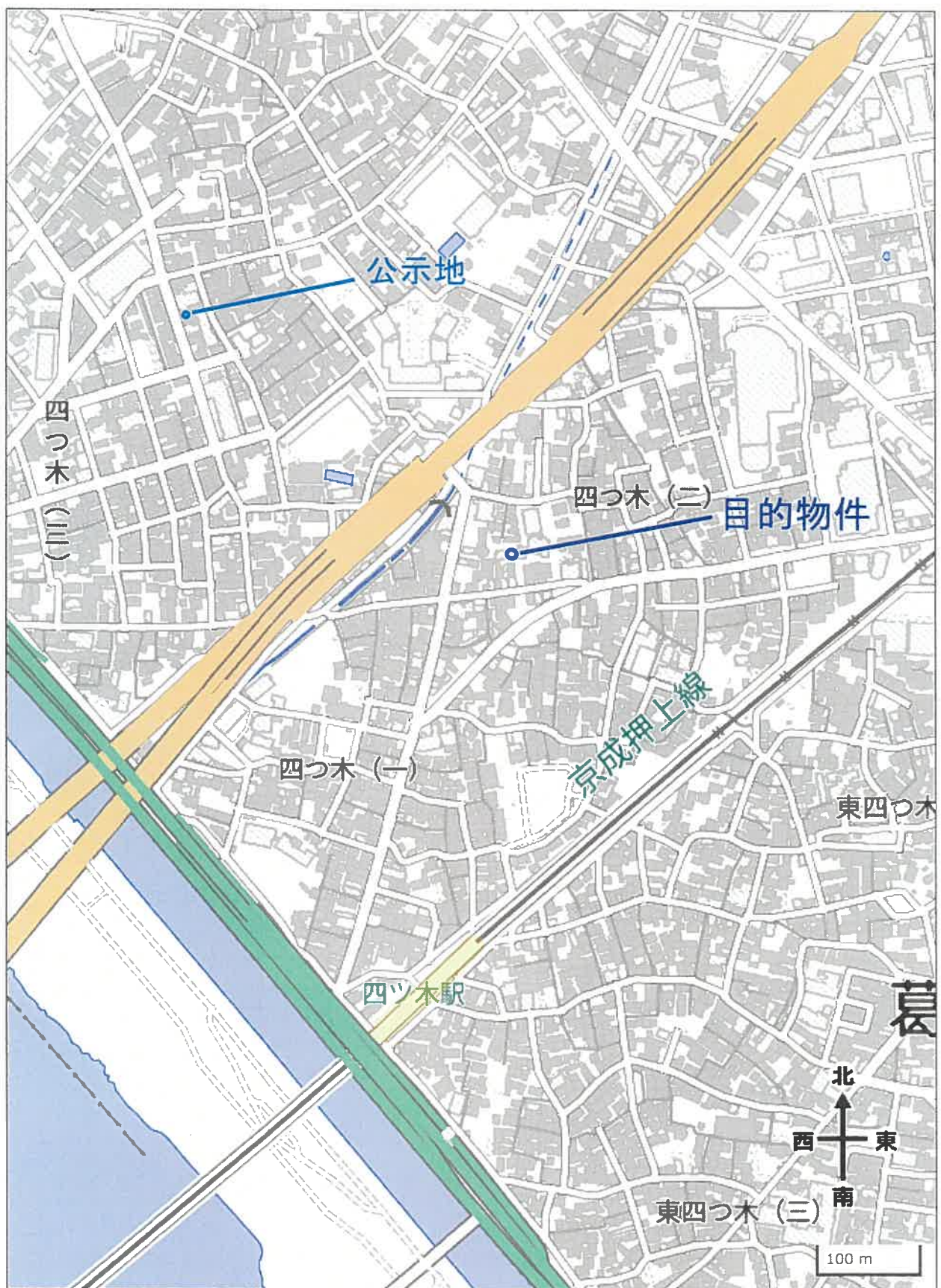
以 上

令 和 7 年 8 月 7 日

評価人 不動産鑑定士

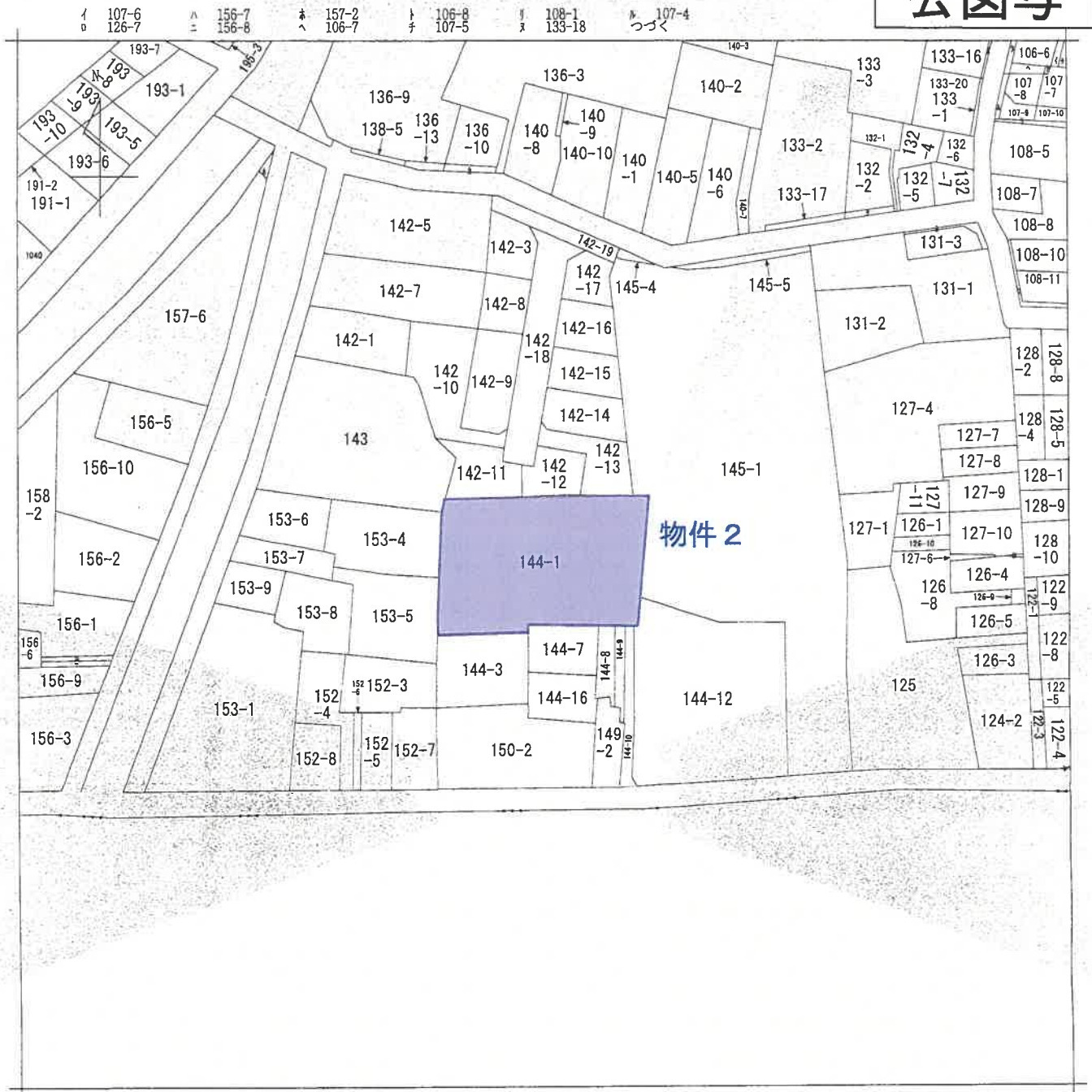
塩 入 晋

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。

地番区域見出し
四つ木2丁目

請求部	所在	葛飾区四つ木二丁目				地番	144番1			
出力尺	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	昭和45年2月21日				備付年月日(原図)				補事項	

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7年2月20日

広島法務局

※原図を縮小 (A3判→A4判)

地図整理番号: M03394

登記官

(1/2)

建物図面・各階平面図写

登記年月日：昭和54年5月2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7年2月20日 広島法務局 登記官

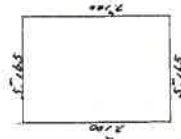
建物図面図

家屋番号
四丁2丁目144-1~6

建物の所在
高松区四丁2丁目144番地1

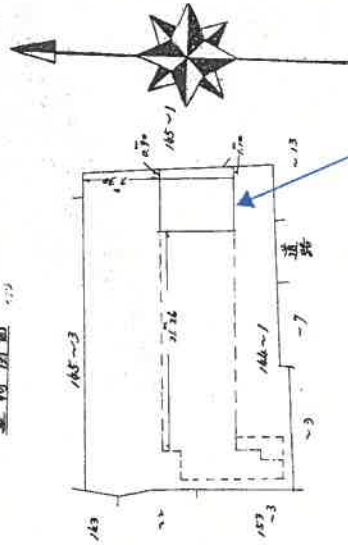
各階平面図

平面図



7100 x 5.165 = 36.671500

建物平面図



目的物件

建物部分部分3階

昭和54年5月2日

縮尺
1/500

申請人

674582

縮尺
1/250

昭和53年12月20日作製

作製者

※原図を縮小 (A3判→A4判)