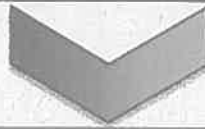


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 7月 2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 7年 7月17日 午前 9時00分から 令和 7年 7月24日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 7月30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 7年 8月 7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 7年 7月31日 午前 9時20分から 令和 7年 8月 4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 7月 2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 葛飾区白鳥二丁目1590番地1

建物の名称 第2お花茶屋ダイヤモンドマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白鳥二丁目1590番1の36

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 43.03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 葛飾区白鳥二丁目1590番1

地 目 宅地

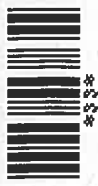
地 積 1856.15平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の135



物 件 明 細 書

令和 7年 5月30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】

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】

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】

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



11

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 葛飾区白鳥二丁目1590番地1

建物の名称 第2お花茶屋ダイヤモンドマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白鳥二丁目1590番1の36

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 43.03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 葛飾区白鳥二丁目1590番1

地 目 宅地

地 積 1856.15平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の135



令和7年（ケ）第1号
令和7年3月12日受理
令和7年4月4日提出
（評価人 有沢範芳）

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 葛飾区白鳥二丁目1590番地1

建物の名称 第2お花茶屋ダイヤモンドマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白鳥二丁目1590番1の36

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 43.03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 葛飾区白鳥二丁目1590番1

地 目 宅地

地 積 1856.15平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の135



(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		葛飾区白鳥二丁目15番17-702号 第2お花茶屋ダイヤモンドマンション	
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（4枚目参照） ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	管理費 9,000円 修繕積立金 7,700円 駐輪場使用料 1,000円 以上、いずれも月額	令和7年3月6日現在 滞納がある 令和5年4月分～令和7年3月分 計386,100円 他に遅延損害金（年15%）53,917円が付加	
管理費等照会先	ファシリティ パートナーズ株式会社		
その他の事項			
敷 地 権		符号1	
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 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） ☐ 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
(2 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
A (所有者)	私は本件物件の所有者です。本件建物は、私が居住しています。本件建物の室内は、室内全体に物などが多量に積み上がっている状態です。この積み上がっている物は、基本的に雑誌、書籍、DVD等やそれらなどが入った段ボール箱であり、ゴミ類ではありません。本件建物の室内は、物が積み上がっていますが、不具合などは特段ありません。本件建物の間取りは、この建物間取図（7枚目と同じ内容のもの。4枚目のとおり）記載のとおりです。 (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
(3 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 本件建物の室内については、所有者が述べるとおり（3枚目参照）、玄関から物などが多量に積み上がっている状態であった（写真2）。所有者の同意を得た上で、積み上がっている物などの上に乗って、玄関から廊下、リビングダイニング（LDK）の出入口付近までなんとか行って、確認できる範囲を目視した（立ち入ることができたのは、玄関、廊下とLDK出入口付近のみである。）。リビングダイニング（LDK）も全体的に物がかなり積み上がっている状態であった（写真3）。洋室部分は、部屋全体にかなりの高さまで物が積み上がっており、入ることはできず、廊下部分からわずかに見ることができた程度である（写真4）。洗面所及び浴室部分にもかなりの物が存在し、廊下部分から目視したが、浴室の奥にある浴槽までは見えなかった（浴槽部分の上などにも物が積み上がっている模様であった。写真5）。洗面所及び浴室部分にはゴミ類と思われるものも見受けられた。このように、本件調査においては、その他部分や物などで見えない床や壁などは目視できていないので注意されたい。
本件建物の間取りに関しては、3枚目のとおり、7枚目と同じ内容の建物間取図（目視できる範囲と所有者の陳述から作成した建物間取図の下書）を提示したところ、所有者はその間取図のとおりである旨を述べた。
- 3 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枚目のとおり所有者が占有しているものと認めた。

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17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3月18日	当庁	管理費等照会 (FAX)
令和7年3月27日 10:05-10:40	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、A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。

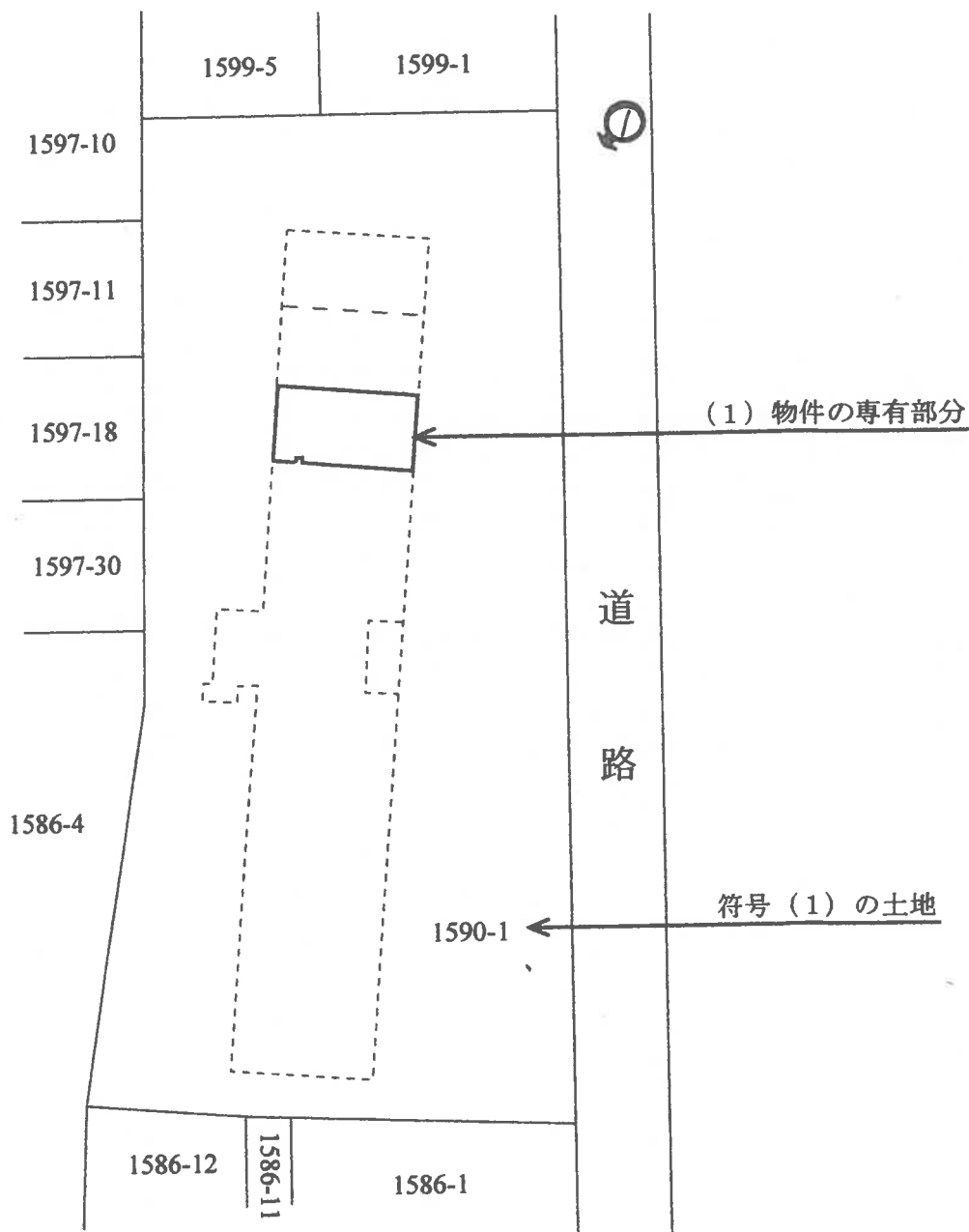
☒ 令和7年3月27日
目的物件は、呼び鈴や呼びかけ等に応答がなく、施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠作業を着手させて、作業中であつたところ、本件建物内にいた所有者の応答があつたものである。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第1号

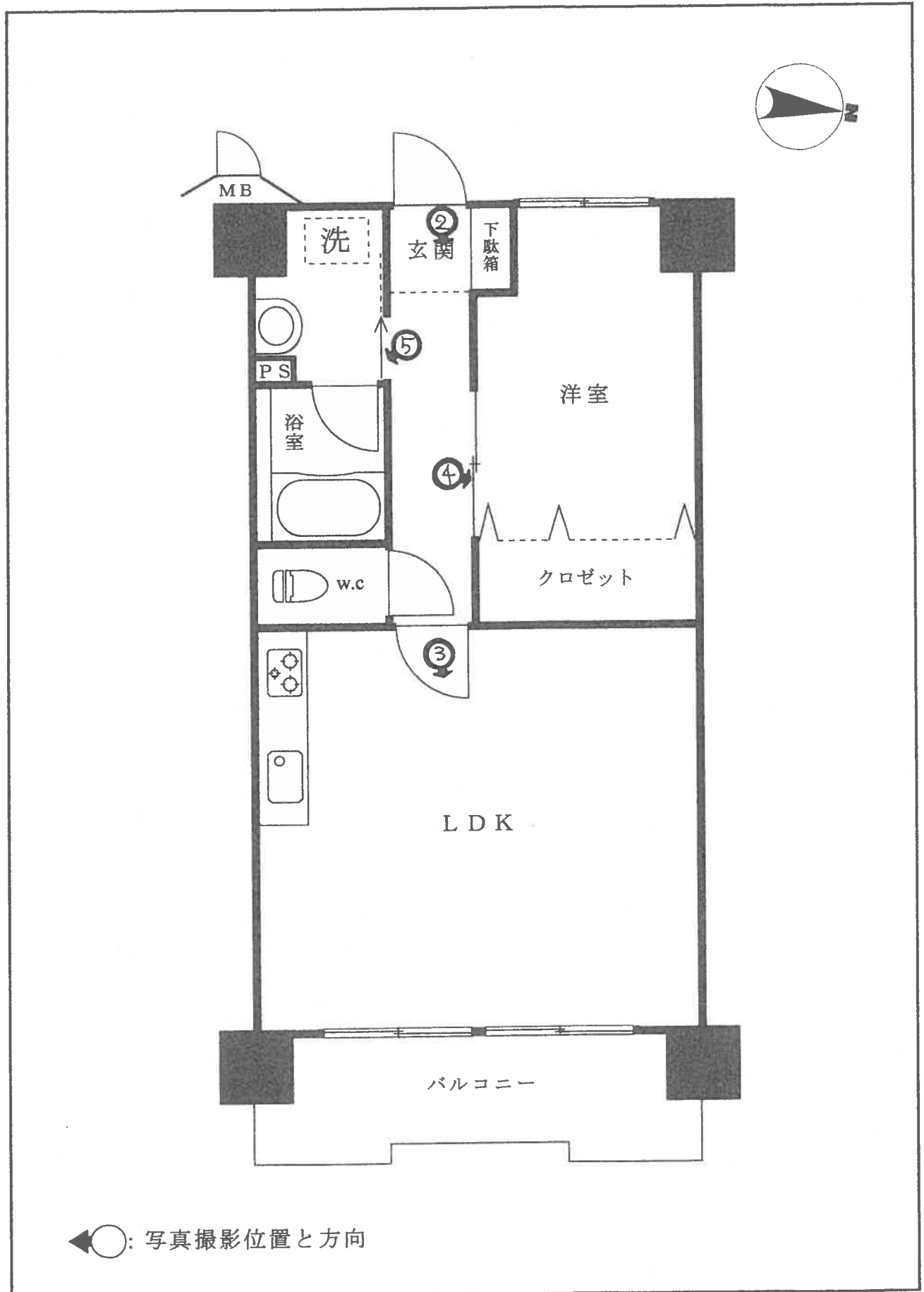
建物の存する部分 7階
建物の名称 702



←○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和7年(ケ)第1号



1



2



3



(8 枚目)

4



5



令和7年（ケ）第1号

令和7年3月27日 現地調査

令和7年4月8日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 有 沢 範 芳

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 11,830,000 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			(住居表示) 葛飾区白鳥2-15-17 (マンション名、部屋番号) 第2お花茶屋ダイヤモンドマンション 702号室
番号	特記事項		
	特になし		

※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 (一棟の建物の表示)

所 在 葛飾区白鳥二丁目1590番地1

建物の名称 第2お花茶屋ダイヤモンドマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白鳥二丁目1590番1の36

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 43.03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 葛飾区白鳥二丁目1590番1

地 目 宅地

地 積 1856.15平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の135

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(符号1)

位 置 ・ 交 通	京成本線「お花茶屋」駅の東方約550m（道路距離、徒歩約7分）、葛飾区白鳥2丁目17番街区に位置している。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅、マンション、事業所等が混在する地域。	
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 工業地域、第1種特別工業地区 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 第3種高度地区 ※ 国道6号線の拡幅計画線から30mまでの区域は、工業地域、第1種特別工業地区、建ぺい率60%、容積率400%、防火地域、最低限高度地区（7m）に指定されている。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,856.15㎡ ほぼ長方形 間口約63m・奥行約26m～約30m 平坦
接面道路の状況等	東側が幅員約6mの区道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件1を含む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 10,000分の 135
特 記 事 項	対象地は北側の位置指定道路には接面していない。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	第2お花茶屋ダイヤモンドマンション	
建物の用途	共同住宅（総戸数74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56年8月10日新築 約44年 約11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 3,622.23㎡	
仕様	外壁 その他	リシン吹付、吹付タイル等 なし
設備等	エレベーター、駐車場、駐輪場、集合郵便受、管理室等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり
	管理会社	ファシリティパートナーズ(株)
	管理形態	委託
管理の状況	普通	
特記事項	一棟の建物は旧耐震基準により建築された建物である。管理会社からの聴取では、耐震診断は行われていない模様。	

(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	7階部分(702号室)・中間住戸 主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	専 有 面 積	43.03m ²
	共用部分を含む 現況床面積	49.18m ²
間 取 り	1LDK	
バルコニー等	東側にバルコニーあり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス 不明 ビニールクロス キッチン、ユニットバス等 特になし
維持管理の状態	劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 駐 輪 場 使 用 料 滞 納 額 遅 延 損 害 金	9,000円/月 7,700円/月 1,000円/月 386,100円 53,917円 (年利15%) 令和7年3月6日現在
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	自用	
特 記 事 項	※ 臨場時、玄関から物が多量に積み上げられており、入室が困難な状態にあった。壁・天井の仕様は目視で確認できたが、床については雑誌、書籍等が乱雑に積み上げられているため、確認することができなかった。 ※ 所有者からの聴取によると、全面的にリフォームされた状態の建物を購入したとのことである。目視できた壁・天井のクロス、建具等からもリフォームされた建物と見受けられた。	

第5 評価額算出の過程

評価対象不動産は、区分所有建物（マンション）である。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
360,000	× 49.18	× 0.18	= 3,190,000

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44年、 経済的残存耐用年数 約11年、 観察減価率 10%（建物の状況等を考慮）
- ・ 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 = 11年 ÷ (44年 + 11年) × (1 - 0.10) = 0.18 （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/㎡) ア	個別格差 イ				
340,000	× 1.00	×1,856.15	×1.00	×135 / 10,000	= 8,520,000

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。

公示地 「 葛飾-44 」

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $390,000 \text{ 円/㎡} \times 101.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 118 = 340,000 \text{ 円/㎡}$
 (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。

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と比較して、交通接近条で劣っているが、街路条件、環境条件で優っており、総合で優っていることを考慮して査定した。

イ 個 別 格 差：一部容積率が400%に指定されているが、全体に占める割合は小さいため格差なしと判定した。

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：登記記載による敷地権の割合による。

カ 敷地権価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	価格 補正	個別 格差	占有減価 修正	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
(3,190,000	+8,520,000)	×1.30	×1.05	×1.00	= 15,980,000

ア 建 物 価 格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価 格 補 正：同一マンション及び周辺の類似マンションの取引水準を考慮して判定した。

エ 個 別 格 差：階層別補正 … 1.05 (4階=1.00、対象=7階)

位置別等修正 … 1.00 格差なし

そ の 他 … 1.00 なし

相乗積 1.05 × 1.00 × 1.00 = 1.05 (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

目的物件は、賃貸に供されてはいないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、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、さら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	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目の 有効純収益	最終 還元 利回り	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	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 1,756,460 (16.1 %)	円 682,400	% 6.1	円 10,851,279	0.8420	円 9,136,777 (83.9 %)	円 10,890,000 (100 %)

※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

$$1 \div (1 + 5.9\%)^3 = 0.8420 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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が以下のとおり求められた。積算価格は対象不動産の原価性に着目した価格であるが、市場性についても考慮して求めた。収益価格は対象不動産の収益性に着目した価格で理論性の高い価格である。対象不動産は1LDKタイプのマンションで自用目的のほか賃貸目的の需要も見込まれるので、本件では積算価格を重視するも収益価格を考慮して調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	15,980,000 円
② 収 益 価 格	10,890,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	15,400,000 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) (円)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
15,400,000	× 1.00	× 0.80	× 0.96		= 11,830,000

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予想滞納相当額を考慮した修正を行った。

オ その他の控除（敷金等）：必要なし。

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－44 ）

所 在：葛飾区青戸4丁目1125番8 「青戸4－5－10」

価 格：390,000 円／㎡

位 置：「青砥」駅、890m(道路距離)

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：90㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東11m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

地 域 の 概 要：一般住宅、共同住宅、店舗等が見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

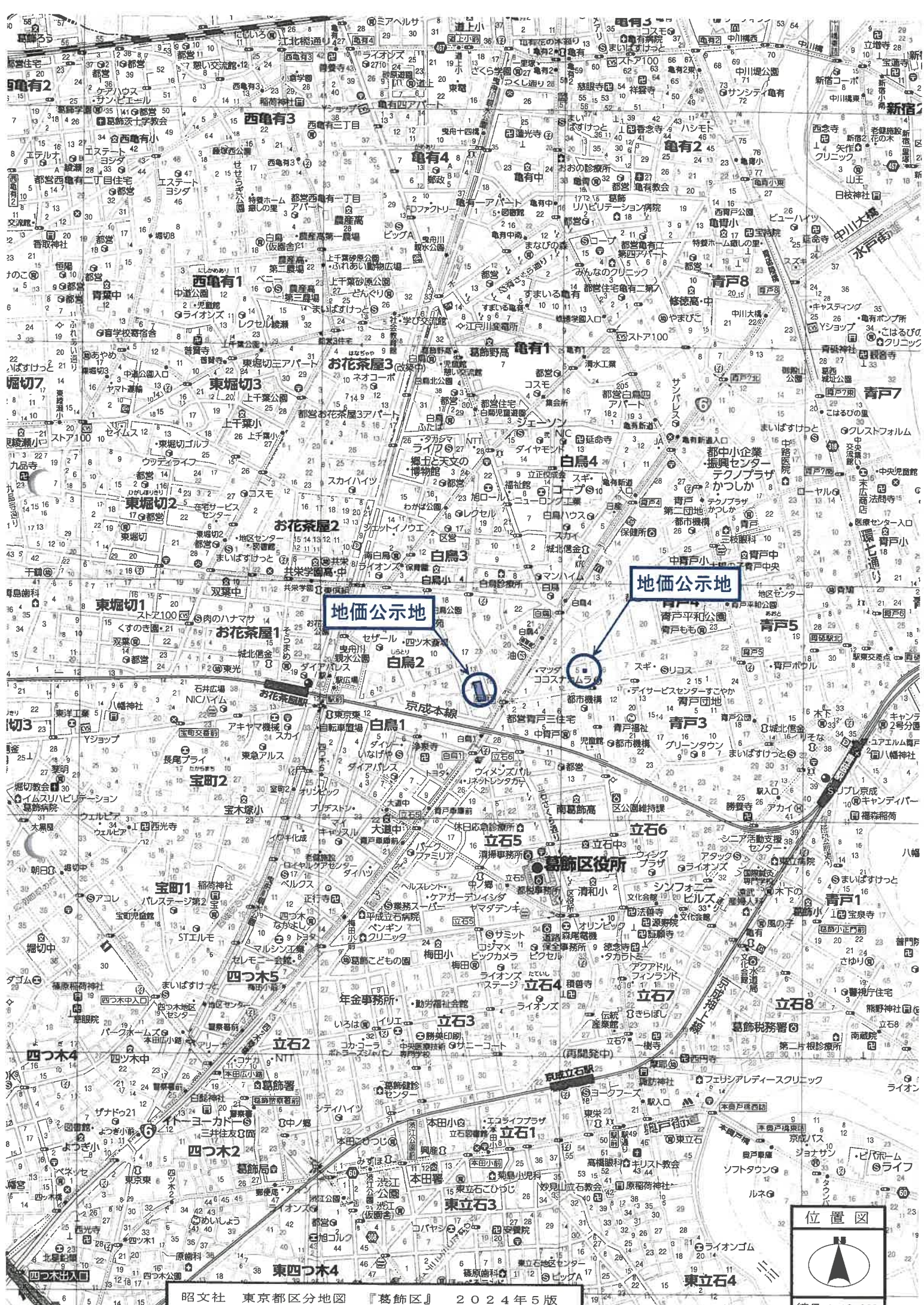
建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年4月8日

評価人 不動産鑑定士

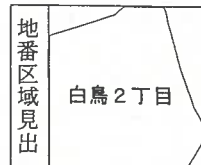
有 沢 範 芳



イ 1575-1 ハ 1597-20 ホ 1597-31 ト 1597-35 リ 1602-5
ロ 1597-19 ニ 1597-24 ヘ 1597-33 チ 1601-8 ル 1608-41



(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。



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

請求部	所在	葛飾区白鳥二丁目				地番	1590番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号は記号		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)			補記事項	方位不明	

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6年12月11日

東京法務局

地図整理番号：M81983

登記官

(1/1)

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6年12月11日 東京法務局

令和6年12月11日 東京法務局

登記官

地区整理番号: M81984

各階平面図

建築物の番号 702 号

建築物の存する部分7階

面圖 圖面 物階 建各

202

家庭番号

白鳥2丁目
1590番1の36

葛飾区白鳥2丁目1590番地1

建物の所在

表積求

$$9.01 \times 4.79 - 0.32 \times 0.38 = 43.0363$$

床面積 43.03 m²

作者

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

申請人

792535

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 $\frac{1}{500}$

昭和五十七年拾壹月五日