

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 5 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

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 5 月 29 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 6 月 5 日 午後 5 時 00 分まで                                                               |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 7 年 6 月 11 日 午前 9 時 30 分<br>場 所 東京地方裁判所民事執行センター売却場                                                                   |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 7 年 6 月 19 日 午前 11 時 00 分<br>場 所 東京地方裁判所民事第 21 部                                                                     |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7 年 6 月 12 日 午前 9 時 20 分から<br>令和 7 年 6 月 16 日 午後 5 時 00 分まで                                                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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 14 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）<br>買受可能価額（円）  | 一括<br>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） |
| 1～4  | 12,270,000<br>9,816,000 | 一括       | 2,454,000  | 66,794   | 14,311   |
| 1    | 2,260,000               |          |            |          |          |
| 2    | 430,000                 |          |            |          |          |
| 3    | 130,000                 |          |            |          |          |
| 4    | 9,450,000               |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          | </         |          |          |

## 物 件 目 録

- |   |       |                                   |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 江戸川区東小岩三丁目                        |
|   | 地 番   | 2866番6                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 99.17平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 江戸川区東小岩三丁目                        |
|   | 地 番   | 2866番8                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 18.97平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 江戸川区東小岩三丁目                        |
|   | 地 番   | 2866番9                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 5.65平方メートル                        |
| 4 | 所 在   | 江戸川区東小岩三丁目2866番地6、2866番地8、2866番地9 |
|   | 家屋 番号 | 2866番6の1                          |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 65.41平方メートル<br>2階 44.71平方メートル  |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 4月 4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1～4】

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1～4】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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1～4】

売却対象外の土地（地番2866番4，2866番7，2866番11，2866番12）を通行のため無償で利用している。

### 《 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登載されています。



## 物 件 目 録

- |   |       |                                   |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 江戸川区東小岩三丁目                        |
|   | 地 番   | 2866番6                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 99.17平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 江戸川区東小岩三丁目                        |
|   | 地 番   | 2866番8                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 18.97平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 江戸川区東小岩三丁目                        |
|   | 地 番   | 2866番9                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 5.65平方メートル                        |
| 4 | 所 在   | 江戸川区東小岩三丁目2866番地6、2866番地8、2866番地9 |
|   | 家屋 番号 | 2866番6の1                          |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 65.41平方メートル<br>2階 44.71平方メートル  |



令和6年(ヌ)第300号  
令和7年1月27日受理  
令和7年2月26日提出  
(評価人 野坂啓介)

## 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   | 江戸川区東小岩三丁目                        |
|   | 地 番   | 2866番6                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 99.17平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 江戸川区東小岩三丁目                        |
|   | 地 番   | 2866番8                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 18.97平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 江戸川区東小岩三丁目                        |
|   | 地 番   | 2866番9                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 5.65平方メートル                        |
| 4 | 所 在   | 江戸川区東小岩三丁目2866番地6、2866番地8、2866番地9 |
|   | 家屋 番号 | 2866番6の1                          |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 65.41平方メートル<br>2階 44.71平方メートル  |



|                |                                                                                                                                                                                                                           |                 |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--|
| 不動産の表示         |                                                                                                                                                                                                                           | 「物件目録」のとおり      |  |
| 住居表示           |                                                                                                                                                                                                                           | 江戸川区東小岩三丁目6番20号 |  |
| 土地             |                                                                                                                                                                                                                           | 物件1～3           |  |
| 現況地目           | ■宅地（物件1～3） □公衆用道路（物件 ）                                                                                                                                                                                                    |                 |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 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<br><input type="checkbox"/>                                                                 |                 |  |
| 占有者及び占有状況      | ■土地所有者 □その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し占有している。<br><input type="checkbox"/> 「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<br><input type="checkbox"/> 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4             |  |
| 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<br><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）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |                 |  |
| 物件目録にない附属建物    | ■ない<br><input type="checkbox"/> ある — <input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                        |                 |  |
| 占有者及び占有状況      | ■建物所有者 □その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している。<br><input type="checkbox"/> 「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<br><input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号<br><input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日                                                                                                   |                 |  |
| 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 ■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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| A (所有者)           | <p>私は本件物件の所有者です。本件建物には、私が家族とともに居住しています。</p> <p>本件土地が接している土地（現況は道路状になっている地番2866番7、同2866番4、同2866番12及び同2866番11の土地、ただし、4枚目のとおり）は、第三者が所有していますが、現状は無償で通路として通行に利用しています。これらの土地を無償で通行してよいという合意書面は昭和45年ごろに作成されているのですが、今、すぐには見つからないので、その写しを後日郵送で提出します（一週間以内に提出するよう伝えた）。<br/>(令和7年2月13日面接聴取)</p> |

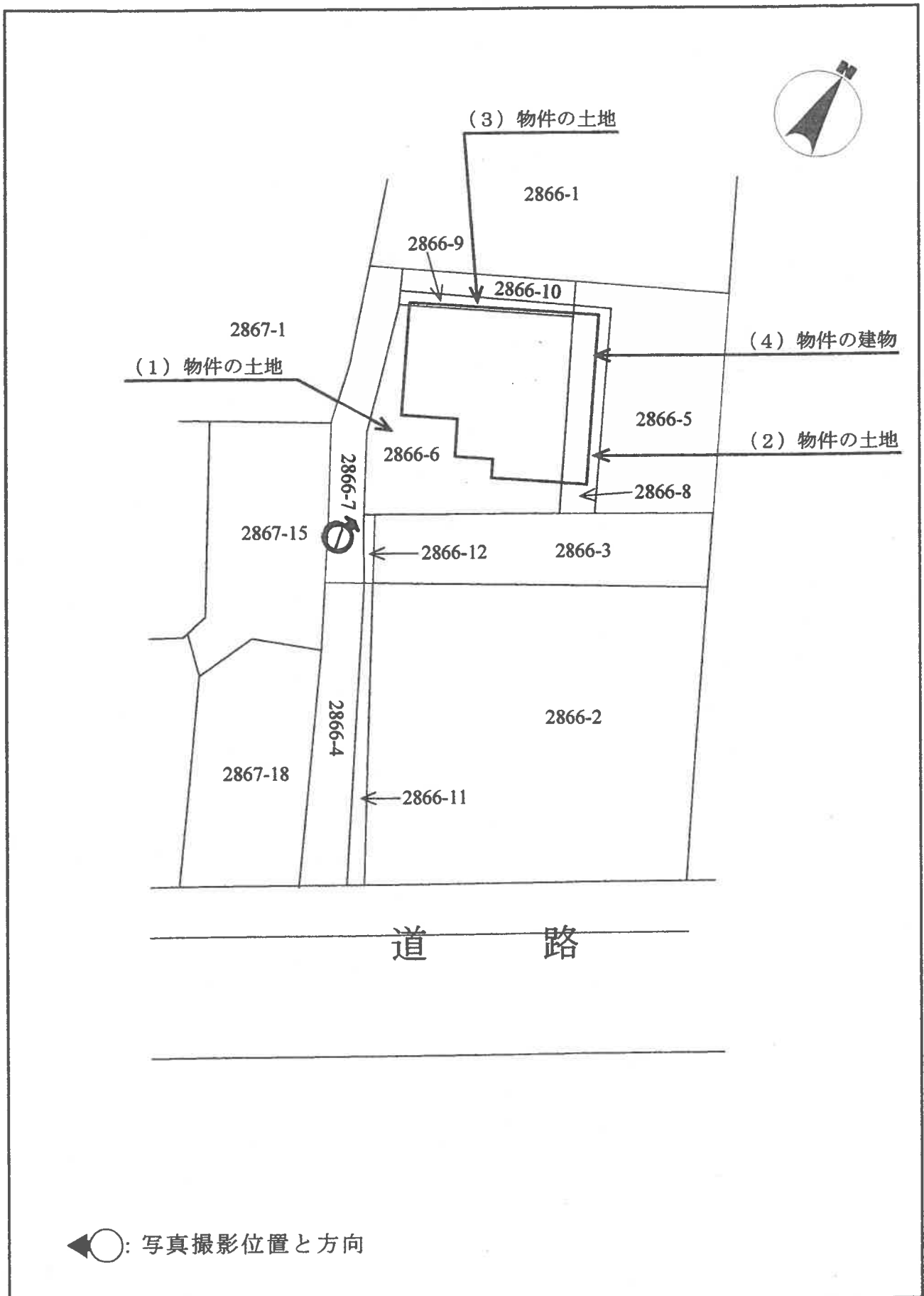
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 3 枚目)

## 執行官の意見

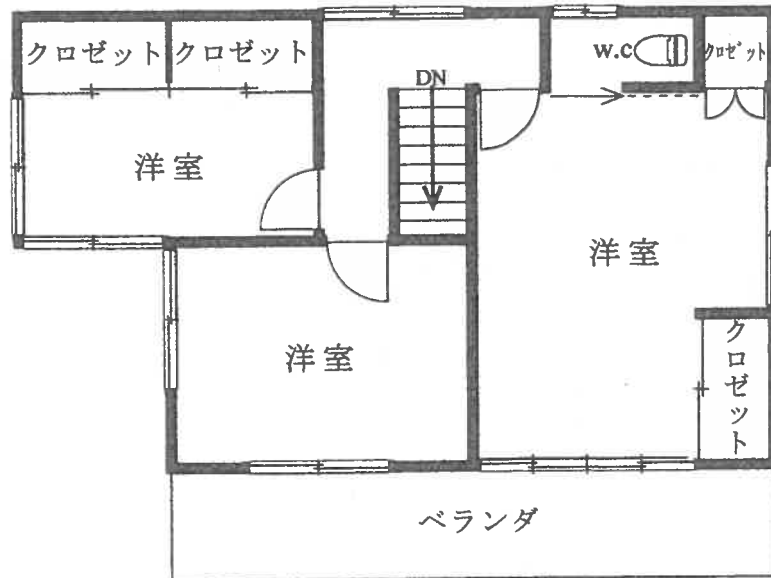
- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 評価人の調査によれば、本件土地が接している土地（現況は道路状になっている地番2866番7、同2866番4、同2866番12及び同2866番11の土地）は、建築基準法上の道路ではないとのこと（評価書参照）。  
これらの土地の通行に関して、所有者は3枚目のとおり述べている。しかし、これらの土地を無償で通行してよいという合意書面（写し）は、結局、提出はされなかった（所有者に何度か電話をかけたが、電話にはでなかった。）。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出の文書（所有者提出の回答書）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2月3日<br>10:25-10:35                                                                                                                                                                      | 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2月13日<br>9:30-9:40                                                                                                                                                                       | 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、所有者に面接聴取 |
| 令和7年2月25日                                                                                                                                                                                    | 当庁     | 地番2866番7の土地等につき登記情報取得                   |
|                                                                                                                                                                                              |        |                                         |
|                                                                                                                                                                                              |        |                                         |
|                                                                                                                                                                                              |        |                                         |
|                                                                                                                                                                                              |        |                                         |
| <p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年2月13日<br/>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。</p> <p>□ 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p>□ 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> |        |                                         |

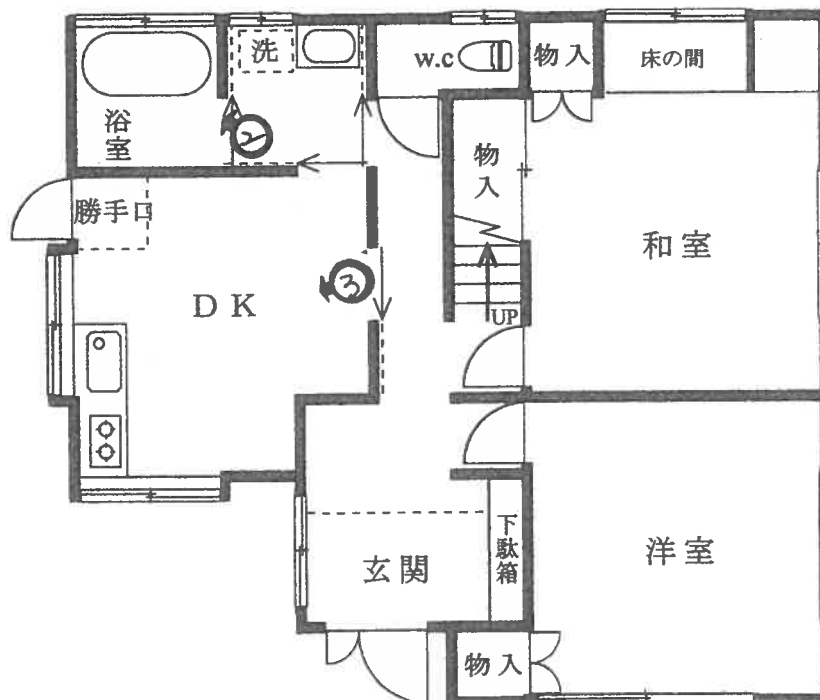
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 5 枚目)



2 階



1 階



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



( 8 枚目 )

令和 6 年 (又) 第 3 0 0 号  
令和 7 年 2 月 1 3 日 現地調査  
令和 7 年 3 月 1 4 日 評 価

東京地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 野 坂 啓 介

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |              |
|---------------|--------------|
| 金 12,270,000円 |              |
| 内 訳 価 格       |              |
| 物件1（土地）       | 金 2,260,000円 |
| 物件2（土地）       | 金 430,000円   |
| 物件3（土地）       | 金 130,000円   |
| 物件4（建物）       | 金 9,450,000円 |

- 1 一括価格は、物件1、2、3及び4の各不動産について、一括売却（民事執行法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、2及び3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 |     |                    |
| 2  | 次頁物件目録記載のとおり |     |                    |
| 3  | 次頁物件目録記載のとおり |     |                    |
| 4  | 次頁物件目録記載のとおり |     | 住居表示:江戸川区東小岩3-6-20 |
| 番号 | 特 記 事 項      |     |                    |
|    | 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 | 所 在   | 江戸川区東小岩三丁目                                        |
|   | 地 番   | 2 8 6 6 番 6                                       |
|   | 地 目   | 宅地                                                |
|   | 地 積   | 9 9 . 1 7 平方メートル                                  |
| 2 | 所 在   | 江戸川区東小岩三丁目                                        |
|   | 地 番   | 2 8 6 6 番 8                                       |
|   | 地 目   | 宅地                                                |
|   | 地 積   | 1 8 . 9 7 平方メートル                                  |
| 3 | 所 在   | 江戸川区東小岩三丁目                                        |
|   | 地 番   | 2 8 6 6 番 9                                       |
|   | 地 目   | 宅地                                                |
|   | 地 積   | 5 . 6 5 平方メートル                                    |
| 4 | 所 在   | 江戸川区東小岩三丁目 2 8 6 6 番地 6、2 8 6 6 番地 8、2 8 6 6 番地 9 |
|   | 家屋 番号 | 2 8 6 6 番 6 の 1                                   |
|   | 種 類   | 居宅                                                |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                         |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 4 1 平方メートル<br>2 階 4 4 . 7 1 平方メートル      |

## 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（物件1、2及び3）

|                                                                       |                                                                            |                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                             | J R 総武線「小岩」駅の南東方・道路距離約1,100m（徒歩約14分）、江戸川区東小岩3丁目6番街区に位置する。<br>（附属資料「位置図」参照） |                                                                                                                                             |
| 付 近 の 状 況                                                             | 低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。                                                           |                                                                                                                                             |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制）<br>※1 | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制       | 市 街 化 区 域<br>第 一 種 住 居 地 域<br>60%（指定）<br>200%（指定）<br>準 防 火 地 域<br>第 二 種 高 度 地 区<br>日 影 規 制（4時間、2.5時間）4m<br>敷地面積の最低限度規制（70㎡）                 |
| 画 地 条 件                                                               | 地 積<br><br><br><br><br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢<br>そ の 他                    | 物件1の土地 99.17㎡<br>物件2の土地 18.97㎡<br>物件3の土地 5.65㎡<br>123.79㎡<br><br>ほぼ整形<br>11.6m・約12m<br>ほぼ平坦<br>なし                                           |
| 接面道路の状況等                                                              | 南西側現況幅員約2.2～1.7m舗装公衆用道路（私道、建築基準法上の道路には該当しない）にほぼ等高に接面する中間画地。                |                                                                                                                                             |
| 土地の利用状況等                                                              | 物件4の建物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<br>都 市 ガ ス<br>下 水 道                                                  | あり<br>あり<br>あり<br><br>※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出来ない場合をいう。 |

|         |                                                                                                                                                           |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>※1<br/>本件土地は建築基準法上の道路に接しておらず、建物を再建築することはできない。</p> <p>私道は第三者が所有している。本件土地の北東側隣接地も当該私道を使用している。</p> <p>※2<br/>江戸川区水害ハザードマップによると、洪水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域にある。</p> |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況及び利用状況（物件4）

| 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)<br>経 過 年 数<br>経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 昭和46年5月25日新築<br>約54年<br>約5年                                                                          |
| 仕 様             | 構 造<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 木造瓦葺2階建<br>モルタル塗等<br>ビニールクロス貼、塗壁等<br>ビニールクロス貼、プリント合板等<br>フローリング、カーペット、畳等<br>電気、水道、キッチン、浴室、トイレ等<br>なし |
| 床面積(現況)         | 1階 65.41㎡<br>2階 44.71㎡<br>延 110.12㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                      |
| 現況用途等           | 現況用途<br>間 取 り                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 居宅<br>5DK                                                                                            |
| 品 等             | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                      |
| 保守管理の状況         | やや劣る ※3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                      |
| 建物の利用状況         | 建物所有者が占有し居宅として利用している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                      |
| 特 記 事 項         | <p>※3<br/>築後相当期間が経過しており、建物は全体的に老朽化している。</p> <p>※4<br/>江戸川区役所にて取得した「台帳記載事項証明書」に記載されている建築確認及び完了検査に関する概要は下記のとおり。完了検査に関する記載がなく、本件建物は完了検査を受けていないものと推察される。</p> <p>(建築確認)<br/>確認年月日 : 昭和46年1月20日<br/>確認済証番号 : S46確認建築江戸川区00002</p> <p>(完了検査)<br/>記載なし</p> <p>また、建築計画概要書によると、前面の私道を敷地に取り込む形で、いわゆる旗竿地として建築確認を受けており、現況と異なる。<br/>建築年が古いため確定はできないが、本件の建築確認は適正に行われていない可能性がある。</p> |                                                                                                      |

|  |                                                                                 |
|--|---------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>※5</p> <p>目視の範囲内では、明らかにアスベストが使用されている部分はなかったが、建築年より建築資材にアスベストが含まれる可能性はある。</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------|

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1、2及び3（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 更 地 価 格                         |             | 地 積<br>(m <sup>2</sup> )<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格<br>(円)<br>オ |
|----------|---------------------------------|-------------|-------------------------------|-----------|-----------------------|
|          | 標準画地価格<br>(円/m <sup>2</sup> ) ア | 個別<br>格 差 イ |                               |           |                       |
| 1        | 264,000                         | ×0.60       | ×99.17                        | ×0.90     | =14,140,000           |
| 2        | 264,000                         | ×0.60       | ×18.97                        | ×0.90     | = 2,700,000           |
| 3        | 264,000                         | ×0.60       | × 5.65                        | ×0.90     | = 810,000             |

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）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定している。

東京 都 基 準 地 江戸川－2

$$\begin{aligned}
 & \text{(基準地価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 390,000 \text{ 円/m}^2 \times 105/100 \times 100/100 \times 100/155 = 264,000 \text{ 円/m}^2 \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時 点 修 正：令和6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：必要なし。

地 域 格 差：基準地等の所在地域は、対象地域に比して、道路条件、交通接近条件及び環境条件が優れること等を考慮した。

- イ 個 別 格 差：接面道路が建築基準法上の道路ではなく、建物の再建築ができないことを考慮した。  
 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た。

② 物件 4（建物）

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。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>エ |
|----------|---------------------|--------------------|------------|---------------|
| 4        | 228, 000            | ×110. 12           | ×0. 06     | = 1, 510, 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54年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価率30%

・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＝5 年÷(54 年＋5 年)×(1－0.30)＝0.06 （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に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物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<br>番号 | 建付地価格(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ウ |
|----------|---------------|---------------|-------|------------------|
| 1        | 14,140,000    | ×0.75         | 法定地上権 | = 10,610,000     |
| 2        | 2,700,000     | ×0.75         | 法定地上権 | = 2,030,000      |
| 3        | 810,000       | ×0.75         | 法定地上権 | = 610,000        |
| 合計       |               |               |       | 13,250,000       |

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<br>番号  | 基礎となる<br>価格(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評 価 額<br>(円) |
|-----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|--------------|
| 1         | ( 14,140,000        | -10,610,000 )                   |                 | ×0.80           | ×0.8             | = 2,260,000  |
| 2         | ( 2,700,000         | - 2,030,000 )                   |                 | ×0.80           | ×0.8             | = 430,000    |
| 3         | ( 810,000           | - 610,000 )                     |                 | ×0.80           | ×0.8             | = 130,000    |
| 4         | ( 1,510,000         | +13,250,000 )                   | ×1.00           | ×0.80           | ×0.8             | = 9,450,000  |
| 一括価格 (合計) |                     |                                 |                 |                 |                  | 12,270,000   |

ア 基礎となる価格：前記1

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：下記の点による市場流通性の低下を考慮して、市場修正率を－20％と判定した。
- ・ 本件土地は建築基準法上の道路に接道していないため、建物を再建築することができない。
  - ・ 物件４の建物の建築確認は適正に行われていない可能性がある。
- 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

東京都基準地価格（江戸川－２）

所 在：江戸川区東小岩四丁目3054番12

価 格：390,000円／㎡

位 置：ＪＲ総武線「小岩」駅の南東方約850mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：131㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西側7.8m 区道

用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率60％、容積率200％）、準防火地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

## 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3月14日

評価人 不動産鑑定士

野 坂 啓 介

# 位置図

最寄駅

対象不動産

基準地 江戸川-2

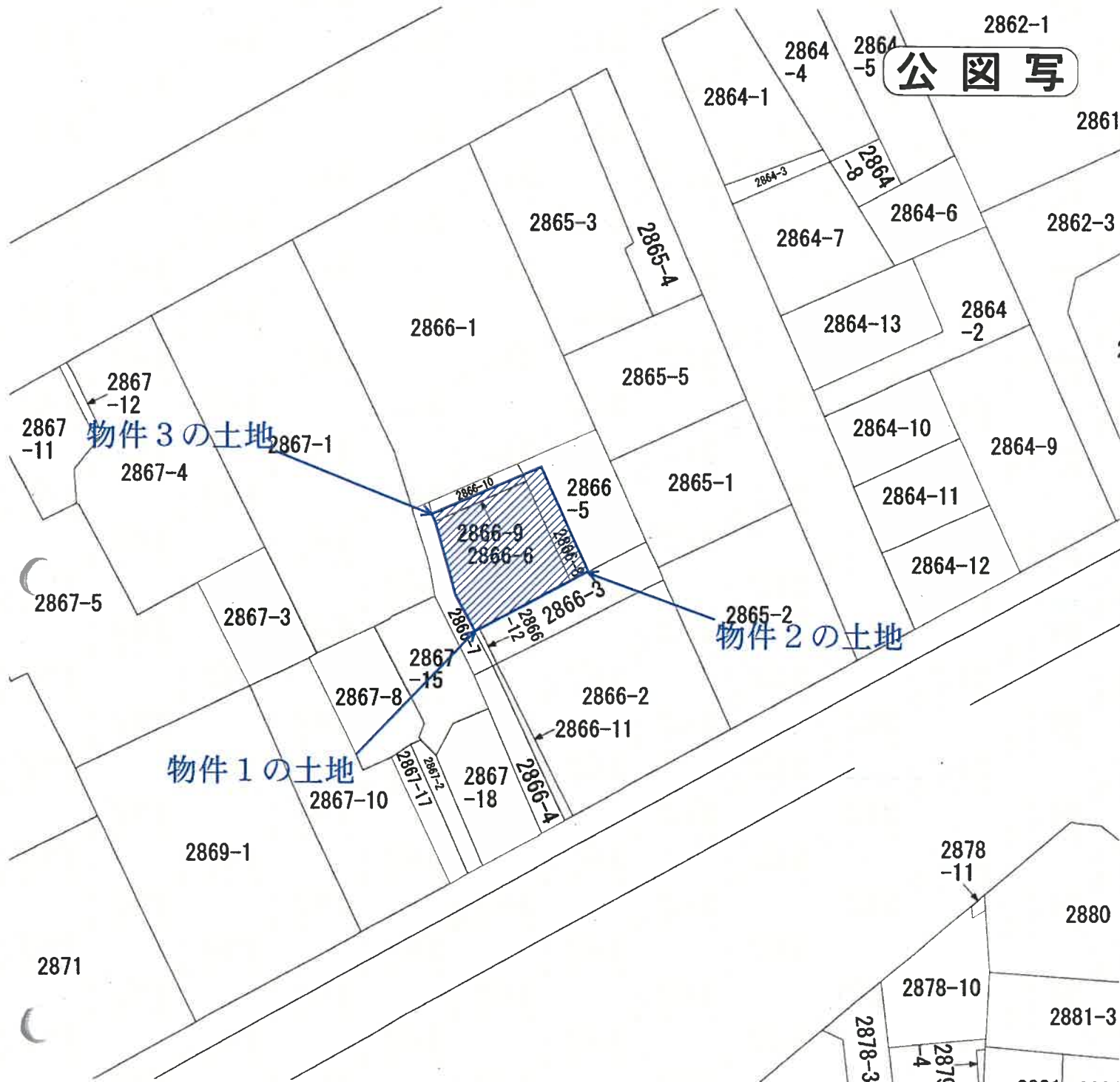
昭文社スーパーマッフルデジタルVer.22縮尺1/8,000  
地図使用承認(C)マッフル第 6-173 号

(C)2021 MAPPLE, Inc.

1 : 8,000 相当

地図上の1センチは 約 80 メートル

公 図 写



$$S = \frac{1}{500}$$

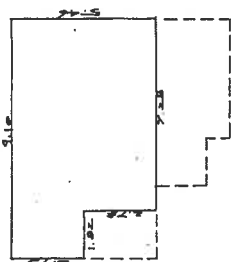
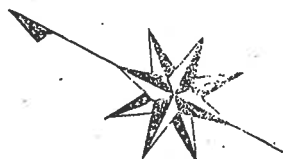


建物図面図

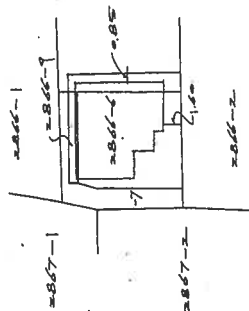
|       |                                          |
|-------|------------------------------------------|
| 家屋番号  | 2866番 6-1                                |
| 建物の所在 | 江戸川区東小岩3丁目 2866番地6<br>2866番地7<br>2866番地8 |

|       |           |
|-------|-----------|
| 製作年月日 | 昭和48年5月4日 |
| 製作者   |           |

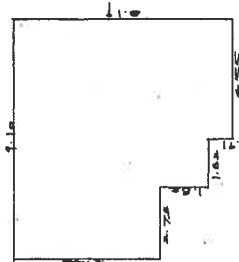
|     |  |
|-----|--|
| 申請人 |  |
|-----|--|



二階平面図



2.73 x 1.62 = 4.4256  
5.46 x 7.28 = 39.7488  
床面積 = 44.1744 M<sup>2</sup>



一階平面図

5.46 x 2.73 = 14.9058  
7.28 x 1.82 = 13.2496  
8.19 x 4.55 = 37.2645  
床面積 = 65.41 M<sup>2</sup>

151738

(東京土地家屋調査士会用紙)

|    |       |       |
|----|-------|-------|
| 縮尺 | 1/200 | 1/500 |
|----|-------|-------|

N 48.5.19

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。