

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 30 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 佐 伯 明 彦

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 8 月 14 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 21 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 27 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 9 月 4 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 8 月 28 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 9 月 1 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 30 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	60,000,000 48,000,000		12,000,000	146,842	31,464



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区北砂二丁目1番地5

建物の名称 東京スイート・レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北砂二丁目1番5の1325

建物の名称 1325

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 88.10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 江東区北砂二丁目1番5

地 目 宅地

地 積 15616.97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 4520488分の9311



物 件 明 細 書

令和 7年 6月18日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 海老澤 摩衣子

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

なし

《 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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区北砂二丁目1番地5

建物の名称 東京スイート・レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北砂二丁目1番5の1325

建物の名称 1325

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 88.10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 江東区北砂二丁目1番5

地 目 宅地

地 積 15616.97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 4520488分の9311



令和7年（ヌ）第61号
令和7年5月9日受理
令和7年6月9日提出
（評価人 紺谷昌弘）

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 江東区北砂二丁目1番地5

建物の名称 東京スイート・レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北砂二丁目1番5の1325

建物の名称 1325

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 88.10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 江東区北砂二丁目1番5

地 目 宅地

地 積 15616.97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 4520488分の9311



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	江東区北砂二丁目18番2-1325号 東京スイート・レジデンス	
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	
管理費等の状況	管理費 16,294円 修繕積立金 6,150円 クラブ会費 500円 以上、いずれも月額	令和7年4月30日現在 滞納はない
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所	
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) ☐	
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 ☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 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 (所有者の知人)	私は、本件物件の所有者の関係者から本日の調査に立ち会うように頼まれた者であり、所有者の知人になります。私は本件建物に住んでいるわけではなく、留守番的なものなので、本件建物の居住者等については詳しくは分かりません。今、本件建物内の目に付く所には宅急便で送られてきた荷物が2つありますが、1つは所有者宛のものであり、もう一つは所有者の子宛のものになります。(同人に当職の名刺を渡し、所有者の関係者から近日中に当職に電話をかけるように伝えてほしい旨を依頼した。) (令和7年5月29日面接聴取)
B (申立債権者の代理人)	私は本件の申立債権者の代理人弁護士です。本件物件の所有者とは、本件の請求債権の弁済につき話し合いをしています。所有者からは、本件建物には所有者が家族とともに居住している旨を聞いています。 (令和7年6月6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
(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 各臨場時において、本件建物の郵便受けには所有者名の表示があった。立入調査時において、本件建物の玄関ドア前にも所有者名の表示があった。本件建物の室内は、住居として使用されていた。室内には、所有者及び所有者の子宛の宅急便で送られてきた荷物が存在した。
初回の臨場時に、本件建物の郵便受けに差し置いた占有関係照会書に対し回答等はなく、立入調査後も所有者の関係者からの電話等は一切なかった。
本件建物の水道の供給契約者は所有者になっている（ライフライン調査の結果）。
- 3 本件建物の占有関係については、ライフライン調査の結果（水道）、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5月20日 8:55-9:11	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5月21日	当庁	管理費等照会 (FAX)
令和7年5月29日 9:20-9:32	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、所有者の知人に面接聴取
令和7年5月30日	当庁	ライフライン調査 (水道) (郵送)
令和7年6月6日	当庁	申立債権者の代理人に電話聴取

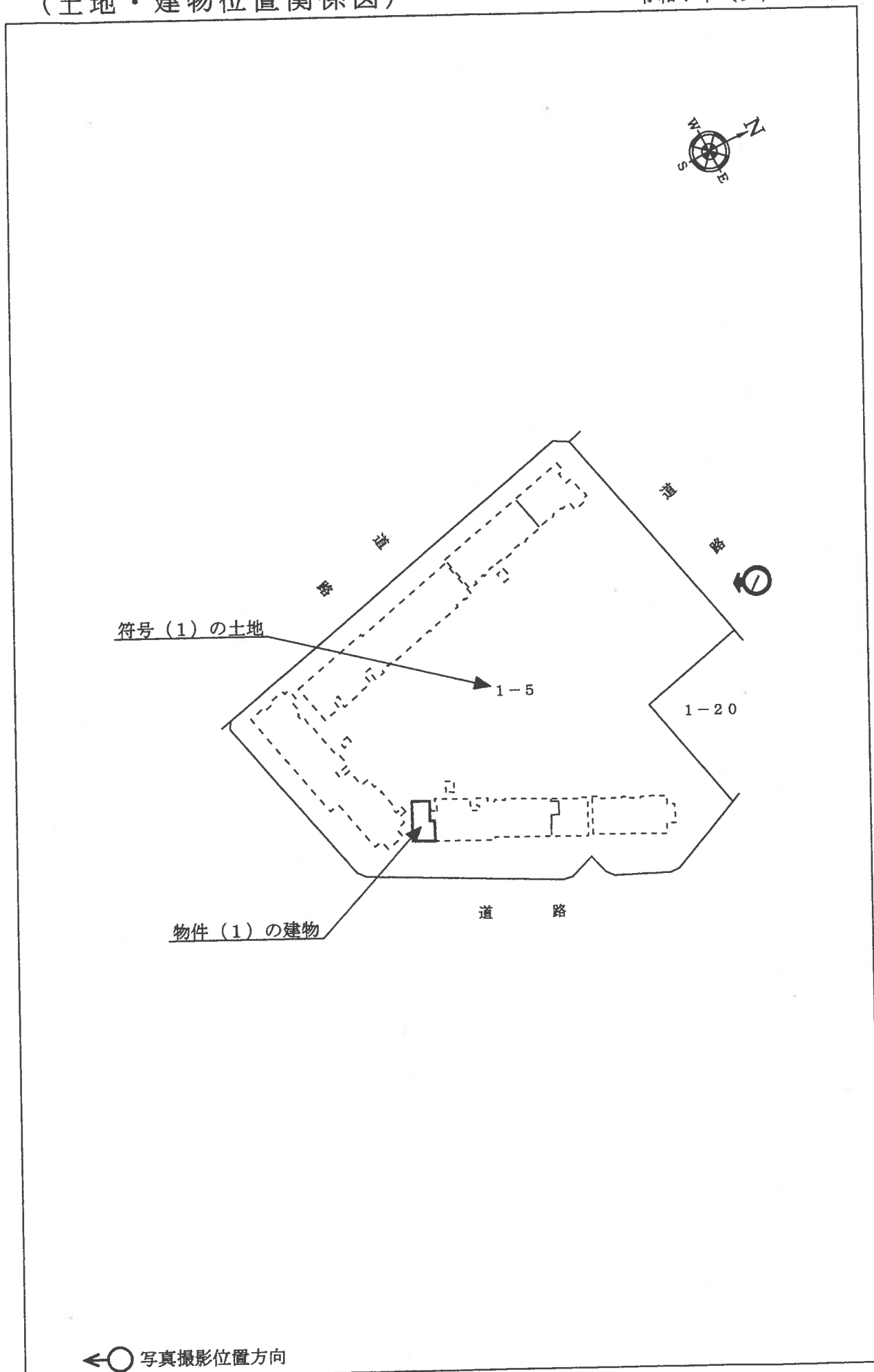
(特記事項)

■ 令和7年5月29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。

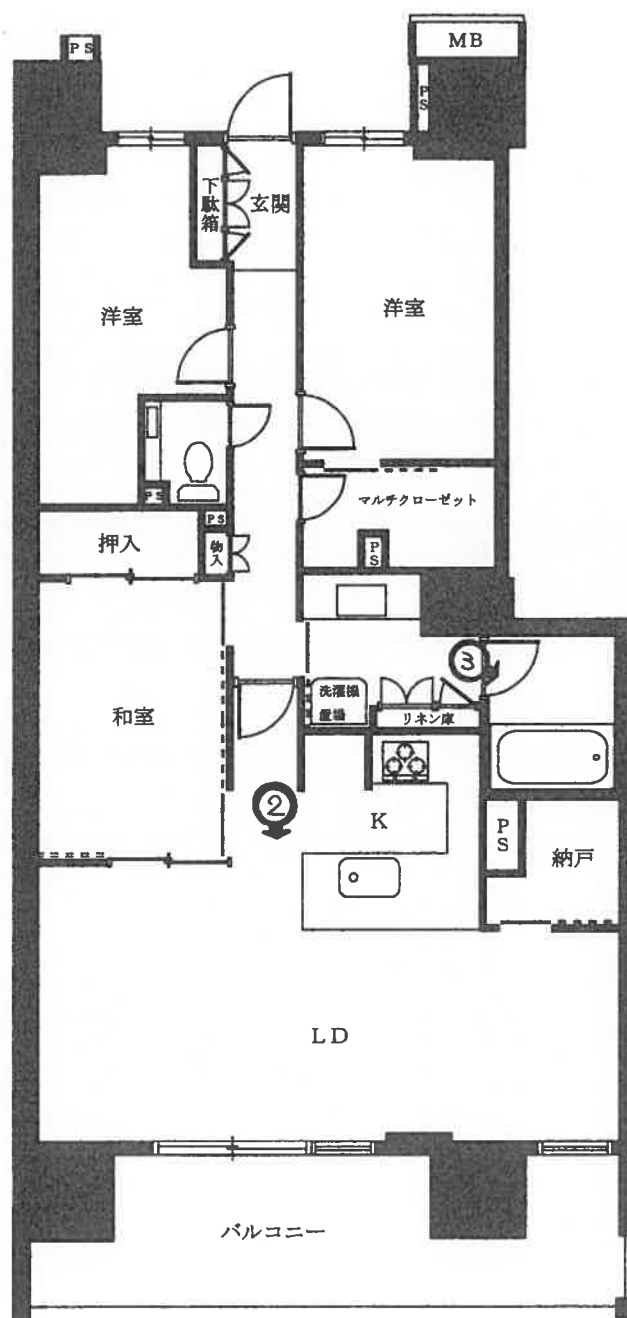
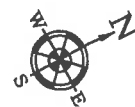
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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
(5 枚目)



(1325)



←○写真撮影位置方向

1



2



3



(8 枚目)

令和7年（ヌ）第61号
令和7年5月29日 現地調査
令和7年6月9日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 紺谷 昌弘

第 1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件 1	金 60,000,000 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	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 江東区北砂2丁目18番2号 (マンション名、部屋番号) 東京スイート・レジデンス 1325号室
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（一棟の建物の表示）

所 在 江東区北砂二丁目1番地5

建物の名称 東京スイート・レジデンス

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 北砂二丁目1番5の1325

建物の名称 1325

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 88.10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 江東区北砂二丁目1番5

地 目 宅地

地 積 15616.97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 4520488分の9311

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	都営新宿線「西大島」駅の南方約1km（道路距離、徒歩約13分）、江東区北砂2丁目18番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	大規模マンションやショッピングセンター等が見られる地域。	
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 準工業地域 60% （指定） 300% （指定） 準防火地域 第三種高度地区 日影規制：5-3h、4m
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	15,616.97㎡ （登記面積） やや不整形 北側間口約80m、奥行約150m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	北側幅員約13m区道（建築基準法第42条1項1号該当）、 西側幅員約14m区道（建築基準法第42条1項1号該当）、 東～南側幅員約6m私道（歩行者専用道路・建築基準法第42条 1項2号該当）に、ほぼ等高に接面する四方路地。	
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 あり
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 4,520,488分の9,311
特 記 事 項	・ 本件土地の北側に大型商業施設「アリオ北砂」が所在する。 ・ 江東区水害ハザードマップ（洪水、高潮等）に浸水想定記 載がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	東京スイート・レジデンス	
建物の用途	共同住宅（総戸数526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	平成20年2月29日 約17年 約33年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建 延床面積 45,710.05㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼り等 なし
設備等	オートロック、エレベーター、宅配ボックス、キッズルーム、 駐車場（529台）、バイク置場、自転車置場等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり (株)合人社計画研究所 委託
管理の状況	普通	
特記事項	・建築計画概要書によれば、平成18年10月27日付、平成19年11月22日付及び平成20年1月25日付で確認済証、平成20年3月4日付で検査済証が交付されている。	

(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	13階（1325号室）・角部屋 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	専 有 面 積	88.10㎡
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	117.33㎡
間 取 り	3LDK	
バルコニー等	南東側にバルコニーあり。	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、畳等 ビニールクロス等 キッチン、浴室、洗面室、トイレ、 マルチクローゼット等 なし
保守管理の状態	普通。柱に若干の落書きが認められる。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	月額 16,294円（令和7年5月21日現在、以下同じ） 月額 6,150円 月額 500円（クラブ会費） なし（令和7年4月30日現在、以下同じ） なし
専有部分の利用 状況等	所有者が占有している。	
特 記 事 項	なし	

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
393,000	× 117.33	× 0.59	= 27,210,000

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17年、経済的残存耐用年数約33年、観察減価率10%（保守管理の状況等を考慮）

・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 = 33年 ÷ （17年 + 33年） × （1 - 0.1） = 0.59（小数点第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 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				
		ウ	エ	オ	カ
714,000	× 1.05	× 15,616.97	× 1.00	× 9,311/4,520,488	= 24,120,000

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）が標準的な中間画地を想定した。

公示地 江東-22

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 585,000\text{円/㎡} & \times & 105/100 & \times & 100/100 & \times & 100/86 & = & 714,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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： 公示地等は標準的な画地であり、補正の必要なし。

地 域 格 差： 公示地等の所在地域は対象地域に比して、街路条件、交通接近条件、環境条件で劣ること等を考慮して、総合の地域格差を判定した。

イ 個 別 格 差： 形状、四方路地等を総合的に考慮した。

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： 登記数量による。

カ 敷 地 権 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（敷地権付建物の価格）

建物価格（円） ア	敷地権価格（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
(27,210,000)	+24,120,000)	×1.40	×1.06	×1.00	= 76,170,000

ア 建物価格 : 前記①エ

イ 敷地権価格 : 前記②カ

ウ 価格補正 : 同一マンション並びに周辺類似のマンション取引水準等を斟酌して補正した。

エ 個別格差 : 階層別補正 … 1.05 (対象=13階・基準階=8階)
位置別等修正 … 1.01 (角部屋)
その他 … 1.00 (なし)

相乗積 $1.05 \times 1.01 \times 1.00 = 1.06$ (小数点第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。

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、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もので、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)
6,942,474 (13.6%)	2,503,272	4.8	50,586,955	0.8738	44,202,881 (86.4%)	51,150,000 (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

$$1 \div (1 + 4.6\%)^3 = 0.8738 \quad (\text{小数点第5位を四捨五入})$$

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

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格は不動産の費用性及び市場性の観点から不動産の経済価値を把握したものであり、不動産を構成する土地及び建物の価格を積み上げたものである。

収益価格は不動産の収益性の観点から不動産の経済価値を把握したものであり、対象物件の投資採算性を反映した価格である。

本件はファミリータイプのマンションであり、収益性よりも居住の快適性を重視した価格形成がなされることを考慮して、積算価格を重視し、収益価格を参考として、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	76,170,000円
② 収 益 価 格	51,150,000円
③ 調 整 後 の 価 格	75,000,000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) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 (敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) カ
75,000,000	×1.00	×0.80	×1.00	—	=60,000,000

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：必要なし。

オ 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。

カ 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 (江東一22)

所 在 : 江東区北砂1丁目212番2 「北砂1-3-49」

価 格 : 585,000円/㎡

位 置 : 都営新宿線「西大島」駅から約1.1km (道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 1,653㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南側8m区道

用 途 指 定 等 : 準工業地域 (建蔽率60%、容積率300%)、準防火地域

地 域 の 概 要 : 高層共同住宅の中に一般住宅も見られる住宅地域

第7 附属資料

位 置 図

公 図 写

建物図面・各階平面図写

以 上

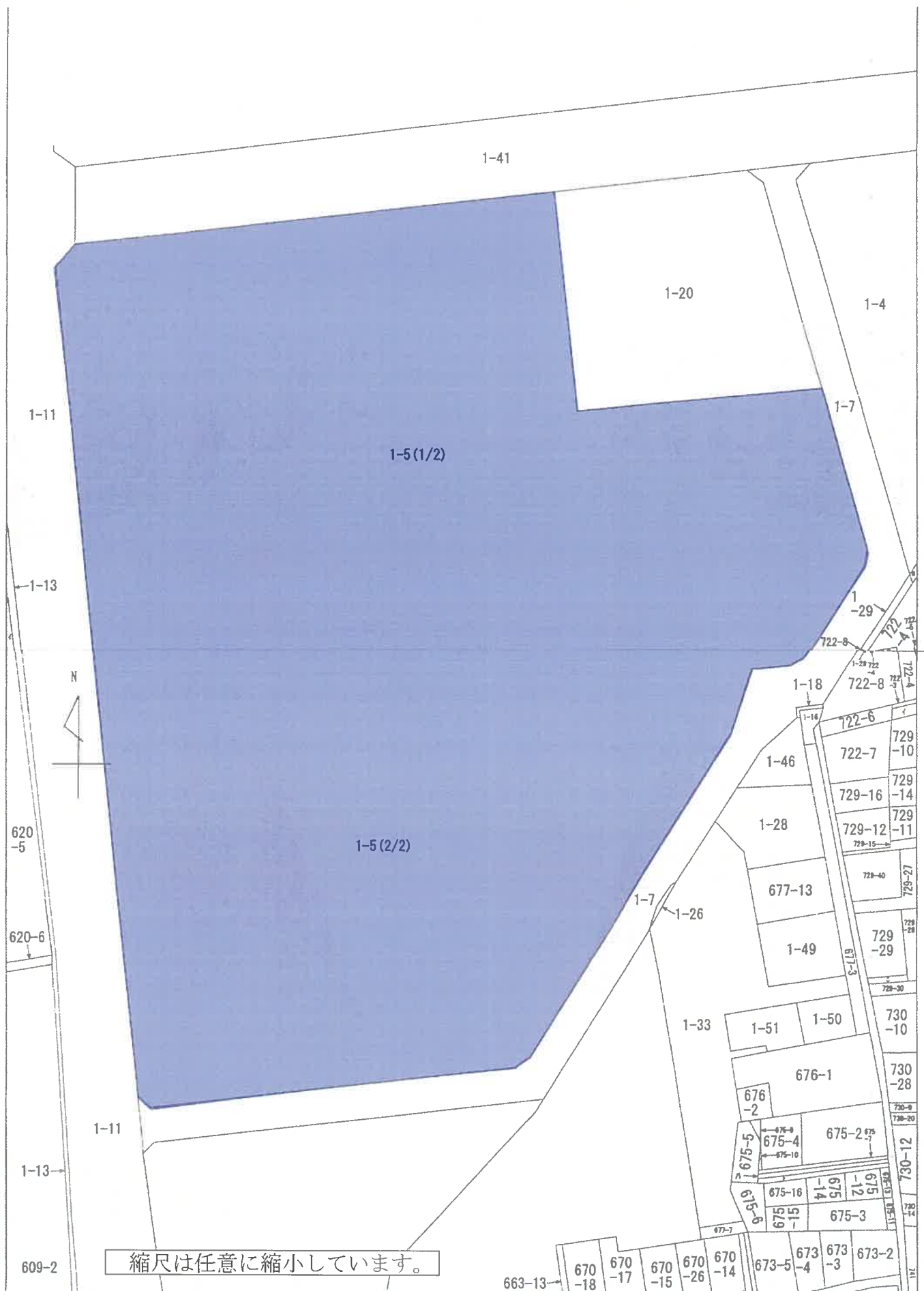
令和7年6月9日

評価人 不動産鑑定士

紺谷 昌弘

位置図





登記年月日：平成20年3月12日

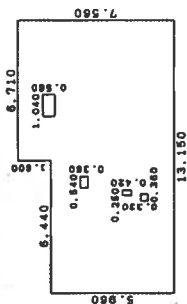
各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

家屋番号	北砂二丁目 1-5-1325
建物の所在	江東区北砂二丁目1番地5

建物図面建物の名称 1325

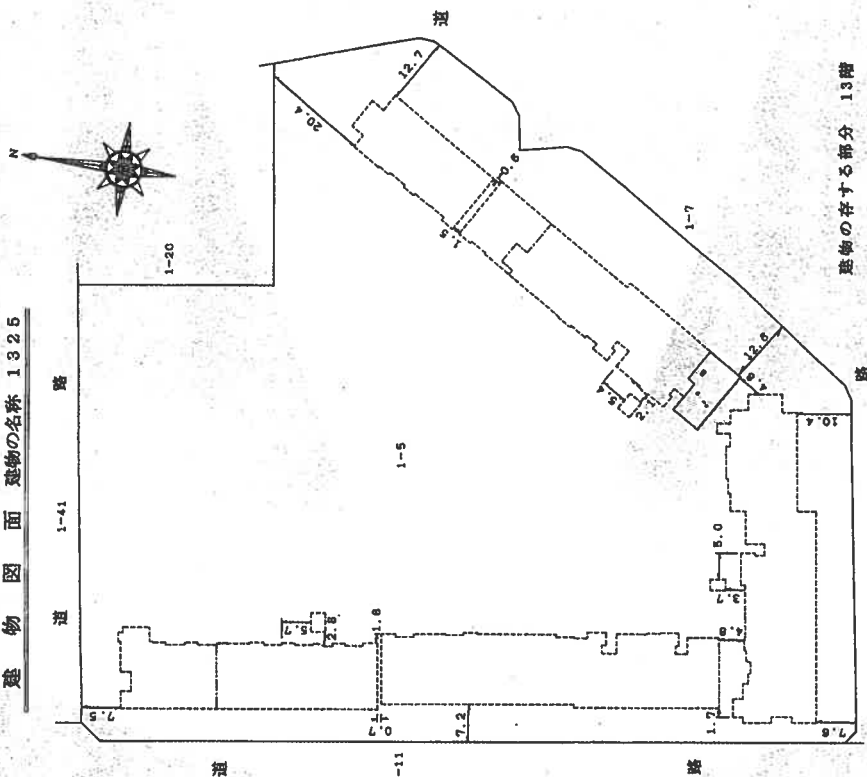
平 面 図



求 積 表

6.440 × 5.960	=	38.382400
6.710 × 7.560	=	50.727600
0.360 × 0.330	=	-0.118800
0.250 × 0.420	=	-0.105000
0.540 × 0.360	=	-0.194400
1.040 × 0.560	=	-0.582400
計		88.109400

床面積 88.10 ㎡



建物の存する部分 13階

縮尺	1/1000
20.3.12	

作成者	申請人
	1468

縮尺	1/250
作成	

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年2月20日 東京法務局量田出張所

登記官