

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7年（ヌ）第133号

令和7年（ケ）第247号

注 意 書

本件は、令和7年（ヌ）第133号事件に、令和7年（ケ）第247号事件を併合し、一括して売却するものです。

併合前の物件番号と併合後の物件番号との対応関係は別表のとおりです。

現況調査報告書及び評価書については、併合前の物件番号による記載がなされておりますが、物件明細書及び補充書については、併合後の物件番号による記載がなされておりますので、閲覧の資料を参照する際は、ご注意ください。

東京地方裁判所民事第21部

(別表)

事件番号	併合前の物件番号	併合後の物件番号
令和7年(ヌ) 第133号	1	1
令和7年(ケ) 第247号	1	2

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月10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 8年 2月26日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月11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 8年 3月19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 8年 3月12日 午前 9時20分から 令和 8年 3月16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 8年 2月10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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	18, 530, 000 14, 824, 000	一括	3, 706, 000	51, 428	11, 020
1	4, 360, 000				
2	14, 170, 000				



令和 7年(ヌ)第 133号

令和 7年(ケ)第 247号

物 件 目 録

1 所 在 江戸川区東小岩三丁目2911番地10

家屋 番号 2911番10

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積	1階	34.36平方メートル
	2階	35.41平方メートル
	3階	28.98平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約42.36平方メートル
	2階	35.41平方メートル
	3階	28.98平方メートル

2 所 在 江戸川区東小岩三丁目

地 番 2911番10

地 目 宅地

地 積 69.43平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 6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】

本件所有者A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。



令和 7年(ヌ)第 133号

令和 7年(ケ)第 247号

物 件 目 録

1 所 在 江戸川区東小岩三丁目2911番地10

家屋 番号 2911番10

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 34.36平方メートル
2階 35.41平方メートル
3階 28.98平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約42.36平方メートル
2階 35.41平方メートル
3階 28.98平方メートル

所有者 A

2 所 在 江戸川区東小岩三丁目

地 番 2911番10

地 目 宅地

地 積 69.43平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 合同会社西原 持分475分の275

共有者 A 持分475分の200



令和7年（又）第133号
令和7年10月23日受理
令和7年11月14日提出
（評価人 海野弘昭）

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2911番地10

家屋 番号 2911番10

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積	1階	34.36平方メートル
	2階	35.41平方メートル
	3階	28.98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16番19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：1階 約8㎡の増築あり	
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 ☐	
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 (目的外土地)	「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)

目的外土地の概況 (物件1関係)			
所 在	江戸川区東小岩三丁目		
地 番	2911番10		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	69.43平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	建物所有者のA (共有持分475分の200) 及び合同会社西原 (共有持分475分の275) の共有		
そ の 他 の 事 項	この目的外土地は、当庁令和7年(ケ)第247号事件(不動産競売事件)の対象になっている。		
☒ 関係人 (☒ A (建物所有者) 等) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占 有 権 原	☒ 所有権 (共有持分) ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	年 月 日		
最初の契約日	年 月 日		
契約日	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	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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
A (本件建物所有者)	私は本件建物の所有者です。本件建物は、私が家族とともに居宅として使用しています。目的外土地（本件建物の敷地）は、私と他の共有者（申立債権者である合同会社西原）との共有になっていますが、他の共有者とは特段話はしておらず、現状、私が地代等の金銭を支払っているということはありません。 (令和7年11月5日面接聴取)
B (申立債権者の代表者)	私は本件の申立債権者である合同会社西原の代表者です。目的外土地（本件建物の敷地）は、当社とAとの共有になっており、現在、共有物分割等請求事件の判決に基づく競売事件（東京地方裁判所令和7年（ケ）第247号事件）の対象になっています。当社が目的外土地の共有者となってから、A及びその被相続人ら（C及びD）とは連絡が取れない状況でした。このために、共有物分割等請求事件を提起したのですが、その判決では、Aに対し当社の目的外土地の共有持分に対する賃料相当損害金として月額8034円を支払えという主文も含まれており、この判決は確定していますが、この支払はなされていません。 (令和7年11月13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 目的外土地（本件建物の敷地）の状況等は3枚目のとおりである。この目的外土地は、当庁令和7年（ケ）第247号事件（不動産競売事件）の対象になっている。
- 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枚目のとおりであると認めた。

(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)

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10月28日 12:40-12:50	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11月5日 15:25-15:35	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、立入調査、Aに面接聴取
令和7年11月13日	当庁	Bに電話聴取

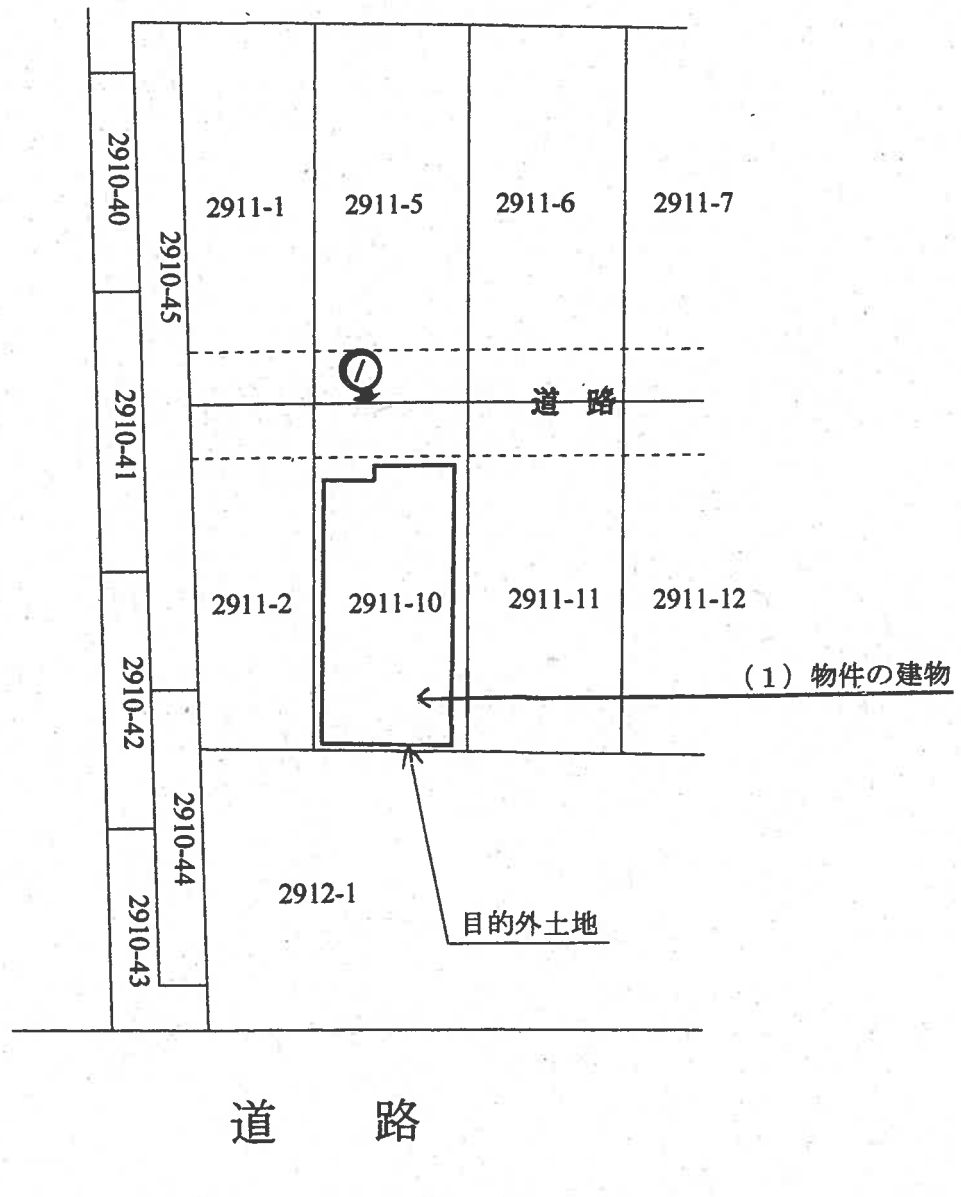
(特記事項)

■ 令和7年11月5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 を立ち合わせ、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。

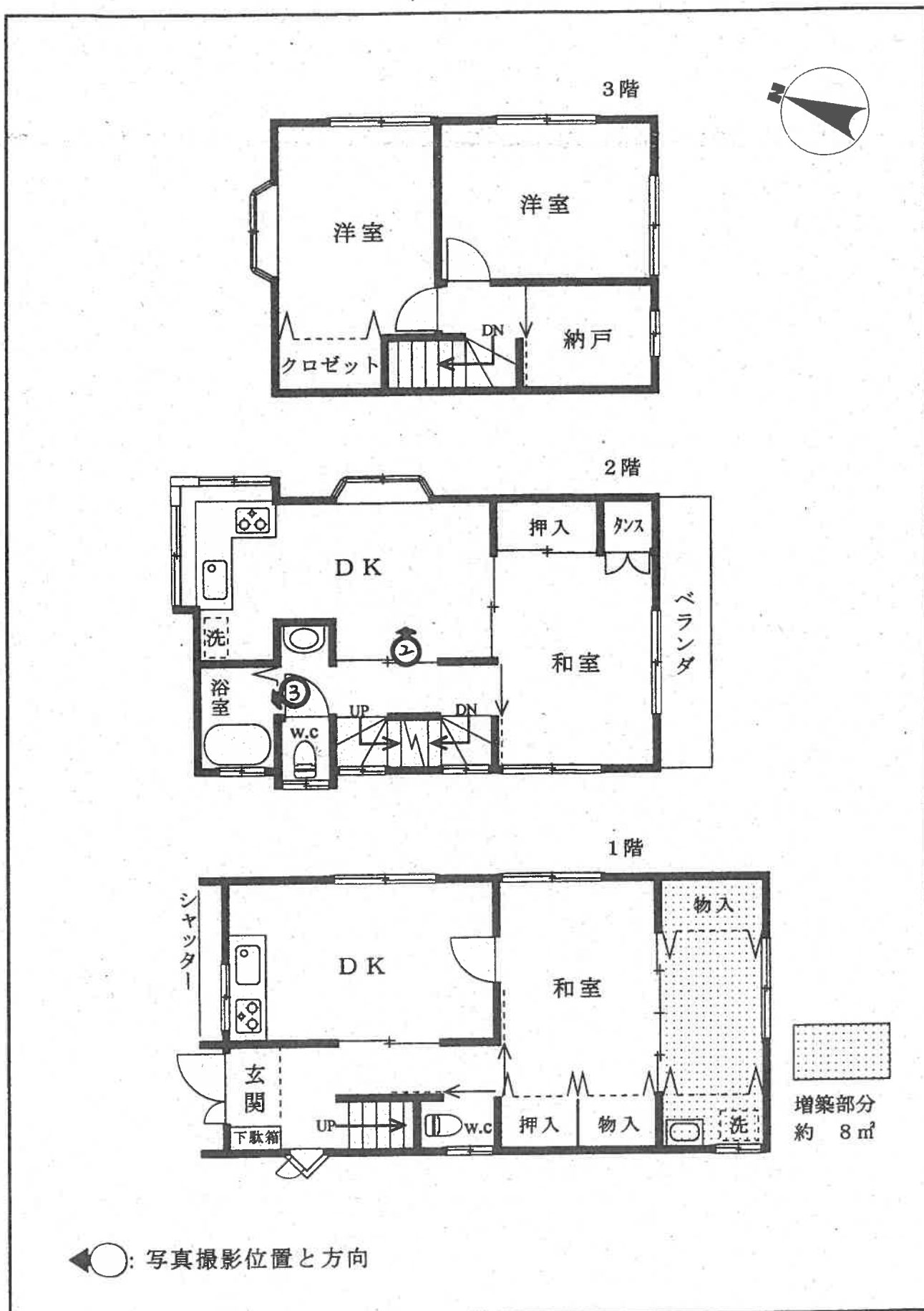
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)



◀○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和7年(又)第133号



1



2



3



(9 枚目)

令和7年（ケ）第247号
令和7年10月24日受理
令和7年11月14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 2911番10
地 目 宅地
地 積 69.43平方メートル

共有者 合同会社西原 持分475分の275
共有者 A 持分475分の200



(土地用)

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16番19号付近
土地	物件1
現況地目	☒ 宅地（一部公衆用道路）（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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	☒ 土地共有者のA ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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 平成 年 支部 平成 年（ ）第 号
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）
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)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	江戸川区東小岩三丁目2911番地10
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 2911番10
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐ 車庫
構 造	木造スレート葺3階建
床面積 (概略)	1階 34.36㎡ 2階 35.41㎡ 3階 28.98㎡ (ただし、1階は約8㎡の増築があるので、現況は1階約42.36㎡になる。)
所 有 者	A
建 築 時 期	☒ 平成8年8月8日 (登記上の新築日) ☐ 不明
建 築 者	A、C及びE (所有権保存登記等から推定)
そ の 他 の 事 項	この目的外建物は、当庁令和7年(ヌ)第133号事件(不動産競売事件)の対象になっている。

(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
A (相手方兼本件土地共有者等)	私は本件土地の共有者の一人です。本件土地の他の共有者（申立人である合同会社西原）とは連絡は取っていません。目的外建物（当庁令和7年（ヌ）第133号事件の対象）の所有者は私ですが、この目的外建物の敷地として本件土地を使用するについて、他の共有者とは特段話はしておらず、現状、私が地代等の金銭を支払っているということはありません。 （令和7年11月5日面接聴取）
B (申立人兼本件土地共有者の代表者)	私は本件の申立人である合同会社西原の代表者です。本件は共有物分割等請求事件の判決に基づく競売事件であり、相手方がAになります。Aは目的外建物の所有者でもあり、同建物は当社が申立債権者である東京地方裁判所令和7年（ヌ）第133号事件（不動産競売事件）の対象になっています。 当社が本件土地の共有者となってから、A及びその被相続人ら（C及びD）とは連絡が取れない状況でした。このために、共有物分割等請求事件を提起したのですが、その判決では、Aに対し当社の本件土地の共有持分に対する賃料相当損害金として月額8034円を支払えという主文も含まれており、この判決は確定していますが、この支払はなされていません。 （令和7年11月13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）

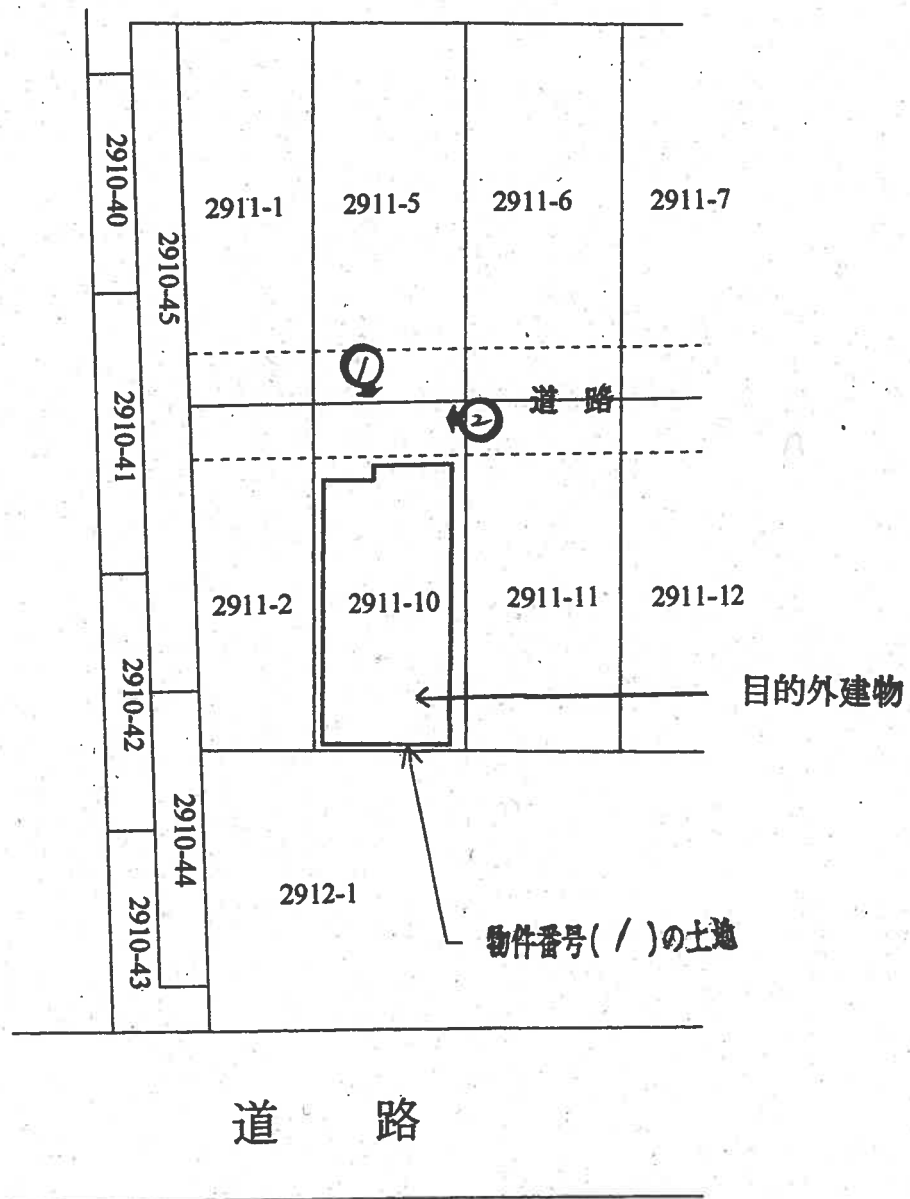
執行官の意見

- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件は共有物分割等請求事件の判決に基づく競売事件（形式的競売事件）であり、申立人が合同会社西原、相手方がAである。
- 3 本件土地には、3枚目のとおりの目的外建物が存在する。この目的外建物は、当庁令和7年（ヌ）第133号事件（不動産競売事件）の対象になっている。
- 4 本件土地の占有関係については、関係人の陳述、目的外建物の登記及び現場の状況等から2枚目のとおりであると認めた。

(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)

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10月28日 12:40-12:50	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影
令和7年11月5日 15:25-15:30	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、Aに面接聴取
令和7年11月13日	当庁	Bに電話聴取
(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 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)



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



令和 7年(ヌ)第 133号
令和 7年(ケ)第 247号
令和 7年 12月 18日

東京地方裁判所 御中

補 充 書

評価人 海 野 弘 昭

第 1 補充の理由

先に評価した令和 7 年（ヌ）第 1 3 3 号事件（建物）及び令和 7 年（ケ）第 2 4 7 号事件（土地）の併合を受けての一括売却を考慮し、次のように補充する。

第 2 補充後の評価額

一 括 価 格	
金 1 8, 5 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 （建物）	金 4, 3 6 0, 0 0 0 円
物件 2 （土地）	金 1 4, 1 7 0, 0 0 0 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 6 1 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 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 1 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第 3 評価の条件

省略

第4 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：省略 次頁物件目録（現況）欄記載のとおり
2			次頁物件目録（現況）欄記載のとおり
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。

令和 7年(ヌ)第 133号

令和 7年(ケ)第 247号

物 件 目 録

1 所 在 江戸川区東小岩三丁目2911番地10

家屋 番号 2911番10

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 34.36平方メートル
2階 35.41平方メートル
3階 28.98平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約42.36平方メートル
2階 35.41平方メートル
3階 28.98平方メートル

所有者 A

2 所 在 江戸川区東小岩三丁目

地 番 2911番10

地 目 宅地

地 積 69.43平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 合同会社西原 持分475分の275

共有者 A 持分475分の200

第5 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2）

令和7年(ケ)第247号事件評価書「第4」（4～5頁）、並びに令和7年(ヌ)第133号事件評価書「第4、1」（4～5頁）参照

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

令和7年(ヌ)第133号事件評価書「第4、2」（6頁）参照

第6 補充後の評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2（土地）

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 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
2	375,000	×0.84	×69.43	×0.90	=19,680,000

令和7年(ケ)第247号事件評価書「第5、1」（6頁）、並びに令和7年(ヌ)第133号事件評価書「第5、1②」（8頁）参照

② 物件1（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 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
1	251,000	×106.75	×0.13	=3,480,000

令和7年(ヌ)第133号事件評価書「第5、1①」（7頁）参照

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 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
2	19,680,000	×0.10	場所的利益	=1,970,000

ア 建付地価格：前記1①オ

以下省略

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	(3,480,000	+1,970,000)	×1.00	×1.00	×0.80	=4,360,000
2	(19,680,000	-1,970,000)		×1.00	×0.80	=14,170,000
一括価格 (合計)						18,530,000

ア 基礎となる価格：前記1②エ、①オ

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：一括売却により市場性修正は不要とした。

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。なお、アスベスト使用の有無については不明であることから、こちらに含めた。

第7 参考価格資料

地価公示価格（江戸川－62）
以下省略

第8 附属資料

省略

以 上

令和 7年12月19日

評価人 不動産鑑定士

海 野 弘 昭 印

令和 7 年 (又) 第 1 3 3 号
令和 7 年 1 1 月 5 日 現地調査
令和 7 年 1 1 月 2 7 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 海 野 弘 昭

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 3,050,000 円

物件 1 は、場所的利益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 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：江戸川区東小岩三丁目16番19号 床 面 積 1階 約42.36㎡（増築部分約8㎡を含む） 2階 35.41㎡ 3階 28.98㎡ 延 約106.75㎡
番号	特 記 事 項		
	本件評価額は、競売により土地建物が分離することで、建物価格に場所的利益を加算した金額となっている。		

* 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2911番地10

家屋 番号 2911番10

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積	1階	34.36平方メートル
	2階	35.41平方メートル
	3階	28.98平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 建物の敷地等(目的外土地：地番2911-10)の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	JR総武本線「小岩」駅の東方約1,300m(南口からの道路距離、徒歩約17分)、バス停「一里塚」の南方約200m(道路距離、徒歩約3分)、江戸川区東小岩三丁目16番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域	
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 第一種住居地域 60% (指定) 200% (指定) 準防火地域 ・ 第二種高度地区 ・ 日影規制 (4～2.5時間、測定面4m) ・ 敷地面積の最低限度70㎡ ※上記のほかに、建物を規制する内容が存する可能性があるので、役所にて確認すること。
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 69.43㎡ 整形(有効宅地部分) 約5.4m・約10.8m(有効宅地部分) ほぼ等高 北側部分は公衆用道路として利用されているが、建築基準法第42条1項5号の幅員(4.0m)を復元する必要がある。
接面道路の状況等	北側現況幅員約3.9m舗装公衆用道路(私道、建築基準法第42条1項5号該当)に、ほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件1の建物の敷地及び公衆用道路等として利用されている。建物の配置は附属資料「土地建物位置関係図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり ※ただし本件はプロパンガスを使用 あり ※供給処理施設における「あり」とは、建物の敷地の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	・ 目的外土地の登記地目は「宅地」であるが、現況地目は「宅地一部公衆用道路」となる。 ・ 目的外土地の占有権原は所有権であり、下記の通り共有されている。 <table> <tr> <td>A(建物所有者)持分</td><td>475分の200</td></tr> <tr> <td>合同会社西原持分</td><td>475分の275</td></tr> </table> ・ 現況調査報告書によると、目的外土地の共有者である合同会社西原の代表者Bは、『目的外土地の共有物分割等請求事件の判決が確定しており、Aは賃料相当損害金として月額8,034円を払うことになったが、この支払はなされていない』とのことである。 ・ 江戸川区水害ハザードマップによると、洪水・高潮の浸水想定区域にあり、内水氾濫の浸水予想区域にある。	A(建物所有者)持分	475分の200	合同会社西原持分	475分の275
A(建物所有者)持分	475分の200				
合同会社西原持分	475分の275				

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成8年8月8日新築 約29年 約6年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造スレート葺3階建 サイディング（ボード系）等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼、杉等 フローリング、畳等 電気、水道、プロパンガス、キッチン×2、浴室、トイレ×2 等 特になし
床面積（現況）	1階 約42.36㎡（増築部分約8㎡を含む） 2階 35.41㎡ 3階 28.98㎡ 延 約106.75㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 玄関と浴室を共用する2世帯住宅 1階：1DK 2階～3階：3DK＋納戸
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る（Aによると設備の不具合や雨漏り等はないとのことである。また、室内で犬を一匹飼っており、壁や床等に傷や臭いは特になかったが、経年による傷みや汚れが見られる。）	
建物の利用状況	Aが家族と共に居宅として自己の用に供している。	
特 記 事 項	・江戸川区役所で本件の建物建築計画概要書を取得したところ、確認済証は交付されているが、完了検査を受けていないことがわかった。 ・当該建物は基準建蔽率及び基準容積率を超えて建てられている可能性がある。 ・アスベストの使用に関しては目視では確認できなかった。ただし、成形材に含まれている可能性はゼロではなく、厳密には専門の調査機関による調査をしなければ確認できない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建物価格（物件1）

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
251,000	×106.75	×0.13	=3,480,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 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：登記数量に増築面積を加算して求めた。

ウ 現価率：

- ・経過年数約29年、経済的残存耐用年数約6年、観察減価率25%（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＝6年÷（29年＋6年）×（1－0.25）＝0.13（小数第3位を四捨五入）

② 土地価格(目的外土地)

物件1の敷地等(目的外土地)の建付地価格を次のとおり求めた。

更 地 価 格		地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) オ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
375,000	×0.84	×69.43	×0.90	=19,680,000

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ている。

地 価 公 示 江戸川－62

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$364,000 \text{ 円/㎡} \times 105/100 \times 100/100 \times 100/102 = 375,000 \text{ 円/㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

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：方位を補正した。ただし、北につき格差なし。

地 域 格 差：公示地等の所在地域は対象地域に比して、交通接近条件で優ること等を考慮した。

イ 個 別 格 差：私道負担、道路後退及び方位を考慮した。ただし、方位は北につき格差なし。

ウ 地 積：登記面積による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等、並びに本件は基準建蔽率及び基準容積率を超えて建てられている可能性があることを考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた基礎となる価格（建物価格）に、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

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
19,680,000	×0.10	場所的利益	=1,970,000

ア 建付地価格：前記1②オ

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権が成立しないと解されるので、建物の場所的利益を考慮した。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。

② 評価額

建物価格 (円) ア	土地利用権等 価格の加算 (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
(3,480,000	+1,970,000)	×1.00	×0.70	×0.80	=3,050,000

ア 建物価格：前記1①エ

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：場所的利益付建物の市場性を考慮し、-30%と判定した。

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。なお、アスベスト使用の有無については不明であることから、こちらに含めた。

第6 参考価格資料

地価公示価格（江戸川－62）

所 在：江戸川区東小岩4丁目3432番2、「東小岩4－25－7」

価 格：364,000円／㎡

位 置：「小岩」駅より道路距離約1.2kmに位置する

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：155㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側 4m 区道

用途指定等：第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）、準防火地域

地域の概要：一般住宅の中にアパート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

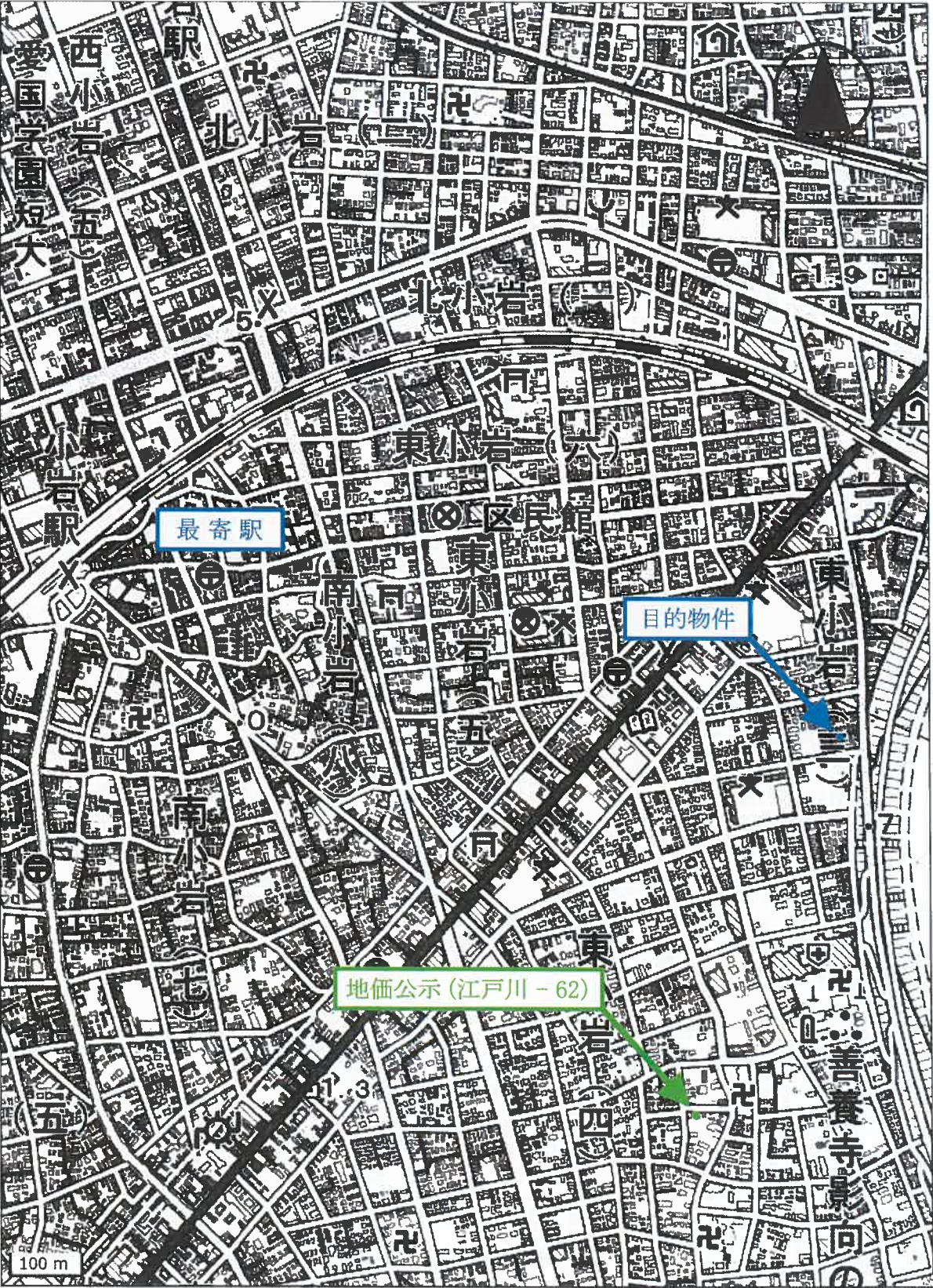
土地建物位置関係図

以 上

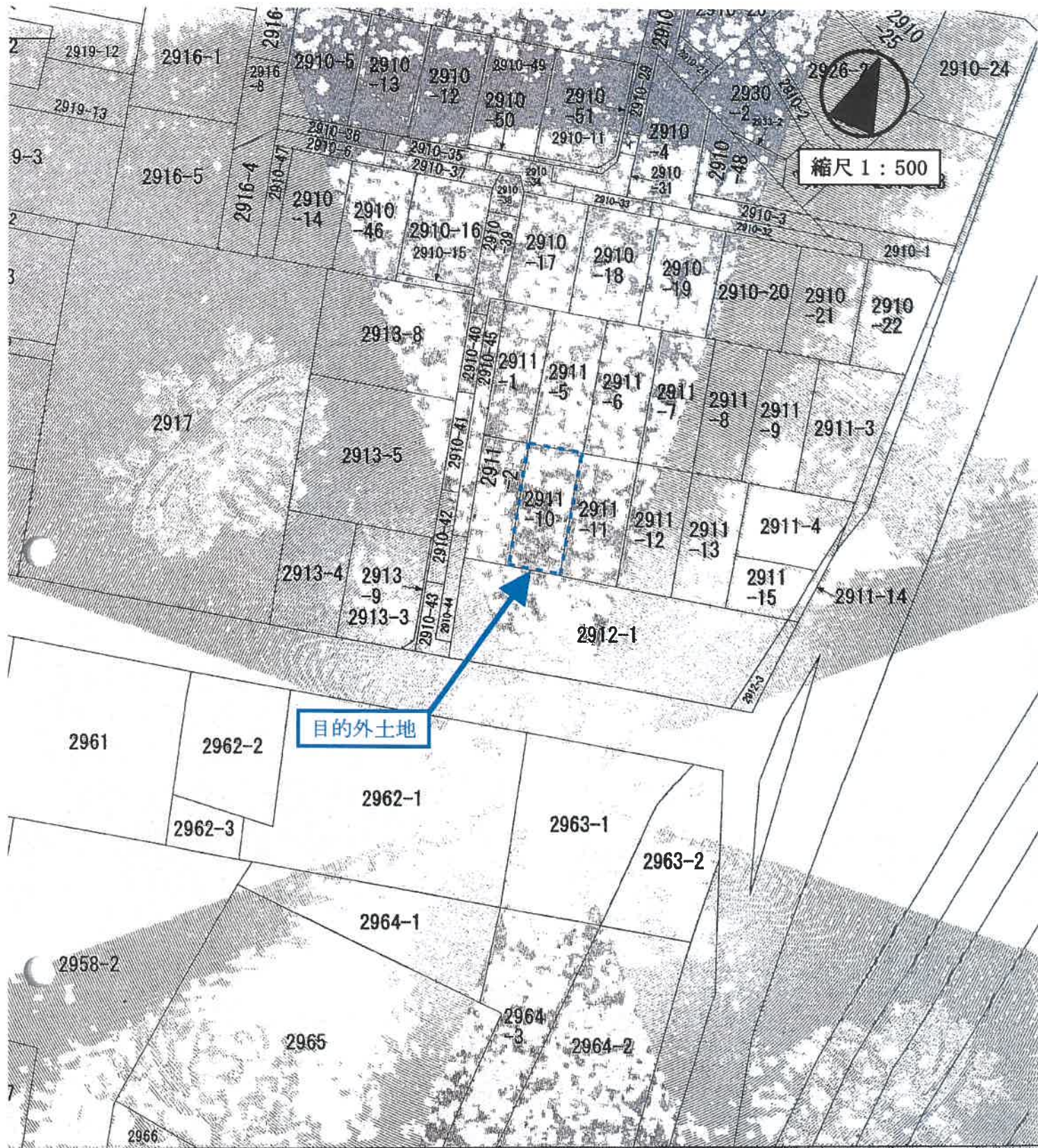
令和 7年11月28日

評価人 不動産鑑定士

海 野 弘 昭 印



位置図



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、それに代わるものとして備え付け
 図面、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

東小
3丁

江戸川区東小岩三丁目

地番 2911番10

公 図 写

精度
区分

座標系
番号

分類 地図に準ずる図面

種類 旧土地台帳附

各階平面図

2911-10

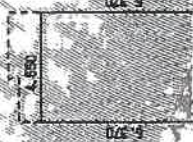
家屋番号

建物図面図

各階平面図

建物の所在 江戸川区東小岩三丁目2911番地10

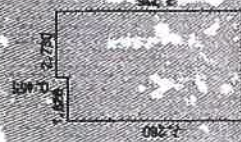
3層
6,370 X 4,550 = 28,983,500
合計 床面積 28,98



2層
7,735 X 4,550 = 35,194,250
0,910 X 0,240 = 0,218,400
合計 床面積 35,412,650



1層
0,455 X 2,730 = 1,242,150
7,280 X 4,550 = 33,124,000
合計 床面積 34,366,150



道路

2912-1



151947

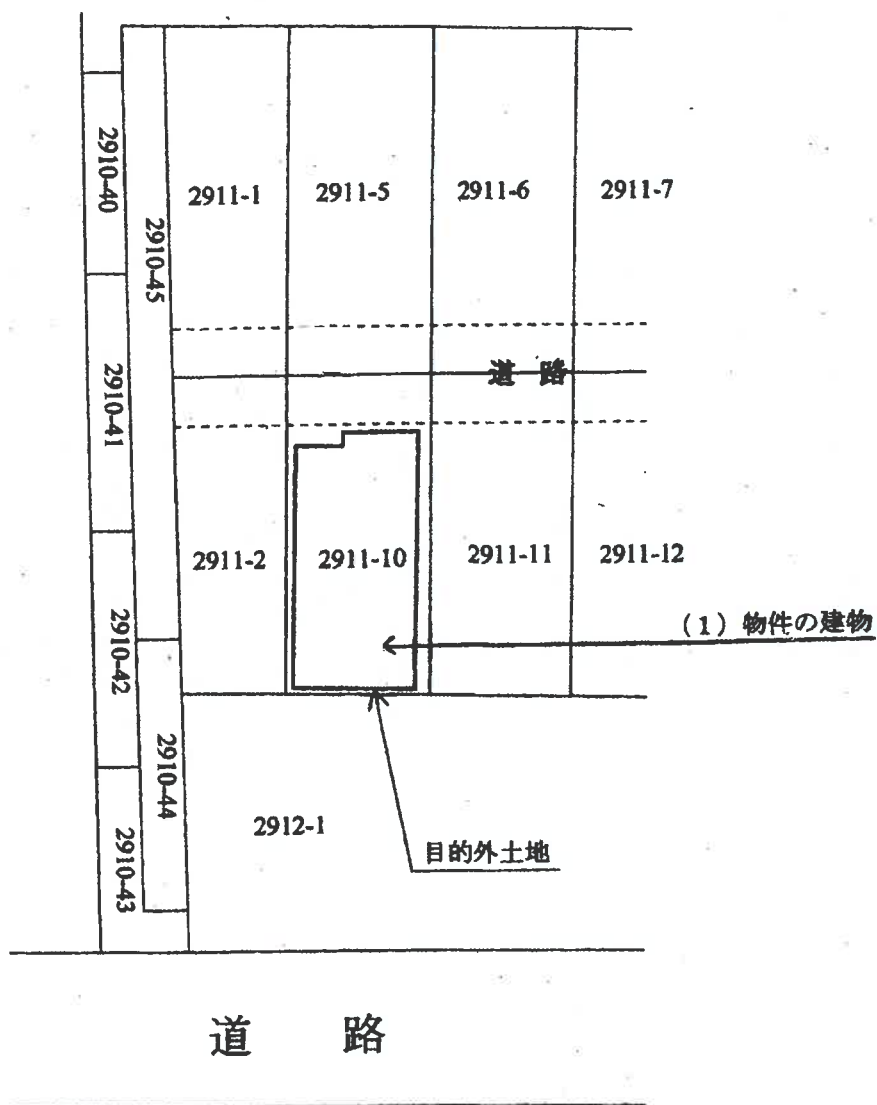
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

B4判をA4判に縮小



令和 7 年（ケ）第 2 4 7 号
令和 7 年 1 1 月 5 日 現地調査
令和 7 年 1 1 月 2 6 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

物件番号	評 価 額
物件1	金 10,630,000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		地 目：宅地一部公衆用道路 住居表示：江戸川区東小岩3丁目16番19号付近
番号	特 記 事 項		
1	目的外建物の敷地として利用されている。		

* 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 2911番10

地 目 宅地

地 積 69.43平方メートル

共有者 合同会社西原 持分475分の275

共有者 A 持分475分の200

第4 目的物件の位置・環境等

位 置 ・ 交 通	J R総武線「小岩」駅の東方約1,300m（道路距離、徒歩約17分）、バス停「一里塚」の南方道路距離約200m（徒歩約3分）、江戸川区東小岩3丁目16番街区に位置する。（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 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 第一種地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 第二種高度地区 敷地面積の最低限度規制（70㎡） 日影規制（4時間、2.5時間）4m
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	69.43㎡ 整形（有効宅地部分） 約5.4m・約10.8m（有効宅地部分） ほぼ等高 特になし
接面道路の状況等	北側現況幅員約3.9m舗装公衆用道路（私道、建築基準法第42条1項5号該当）にほぼ等高に接面する中間画地。※1	
土地の利用状況等	目的外建物の敷地と私道等として利用されている。※1	

目的外建物の概要	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者 建 築 時 期	江戸川区東小岩三丁目2911番地10 2911番10 居宅 木造スレート葺3階建 1階 34.36㎡ ※2 2階 35.41㎡ 3階 28.98㎡ 土地共有者（A） 平成8年8月8日新築（登記記録）
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり ※3 あり 供給処理施設における「あり」とは、建物の敷地の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	※1 物件1の土地の一部は北側私道の一部となっている。当該私道は位置指定道路に該当し、建物再建築時に位置指定道路の幅員（4.0m）を復元する必要がある。 ※2 1階は約8㎡の増築があるので、現況は1階約42.36㎡になる。 ※3 前面道路にはガス本管は埋設されているが、対象地はプロパンガス使用。 ※4 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、高潮浸水想定区域及び内水浸水予想区域にある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	375,000	×0.84	×69.43	×0.90	=19,680,000

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)が標準的な中間画地を想定している。

地価公示 江戸川－62

(公示地価格) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$364,000 \text{ 円/㎡} \times 105/100 \times 100/100 \times 100/102 = 375,000 \text{ 円/㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

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：公示地は標準的画地であり、補正の必要なし。

地 域 格 差：公示地等の所在地域は、対象地域に比して交通接近条件が優ること等を考慮した。

イ 個 別 格 差：対象地は私道提供しており、道路後退も必要であることを考慮した。

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 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1の土地について土地利用権等価格を控除し、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
1	19,680,000	×0.10	場所的利益	= 1,970,000

ア 建付地価格：前記1オ

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権は成立しないが、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。

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)
1	(19,680,000	-1,970,000)		×0.75	×0.8	= 10,630,000

ア 基礎となる価格：前記1オ

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、市場性修正率を-25%と判定した。
・本件土地には、目的外建物が存する。

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

地価公示価格（江戸川－62）

所 在：江戸川区東小岩4丁目3432番2「東小岩4－25－7」

価 格：364,000円／㎡

位 置：JR総武線「小岩」駅の南東方約1,200mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：155㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側4.0m 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：一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

以上

令和7年11月27日

評価人 不動産鑑定士

野 坂 啓 介

東京都江戸川区東小岩5丁目 付近





物件1の土地

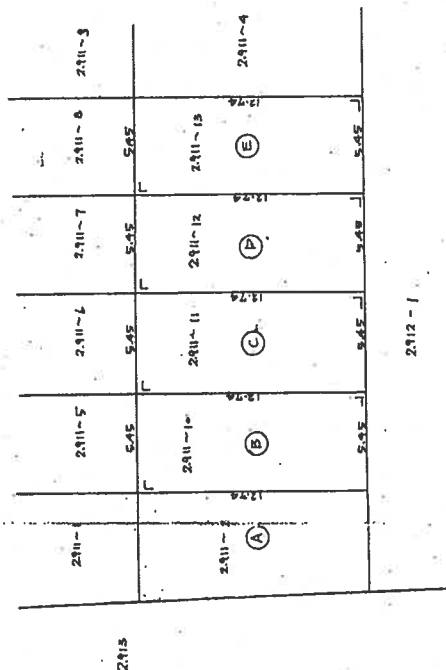
$$S = \frac{1}{500}$$



41.11.11

地積測量図

地	2911-2	2911-16	2911-12
土地の所在	江戸川区東小岩3丁目		



地番	符号	長さ	幅	面積
2911-10	(B)	12.74	5.45	69.4330
2911-11	(C)	12.74	5.45	69.4330
2911-12	(D)	12.74	5.45	69.4330
2911-13	(E)	12.74	5.45	69.4330

作製年 月 日	作製者
昭和41年11月11日	
申請人	

027821

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/300

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。