

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 8年 6月 3日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福井 琢真

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 6月18日 午前 9時00分から 令和 8年 6月25日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 7月 1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 場 所	令和 8年 7月 9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 8年 7月 2日 午前 9時20分から 令和 8年 7月 6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 6月 3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)
1~3	23,170,000 18,536,000	一括	4,634,000	不明	不明
1	3,730,000				
2	100,000				
3	19,340,000				
備考					



物件目録

- | | | |
|---|-------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 江戸川区松島二丁目 |
| | 地 番 | 753番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 47.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江戸川区松島二丁目 |
| | 地 番 | 753番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.27平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 江戸川区松島二丁目753番地4 |
| | 家屋 番号 | 753番4の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 27.32平方メートル |
| | | 2階 27.32平方メートル |
| | | 3階 19.05平方メートル |



物件明細書

令和 8年 4月24日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福井 琢真

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

株式会社九電工ホームが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しは猶予される。

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、BITシステムのお知らせメニューにも掲載されています。

物件目録

- | | | |
|---|-------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 江戸川区松島二丁目 |
| | 地 番 | 753番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 47.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江戸川区松島二丁目 |
| | 地 番 | 753番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.27平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 江戸川区松島二丁目753番地4 |
| | 家屋 番号 | 753番4の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 27.32平方メートル |
| | | 2階 27.32平方メートル |
| | | 3階 19.05平方メートル |



令和7年(ケ)第637号
令和8年2月13日受理
令和8年3月30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 | 江戸川区松島二丁目 |
| | 地 番 | 753番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 47.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江戸川区松島二丁目 |
| | 地 番 | 753番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.27平方メートル |
| 3 | 所 在 | 江戸川区松島二丁目753番地4 |
| | 家屋 番号 | 753番4の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 27.32平方メートル
2階 27.32平方メートル
3階 19.05平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	江戸川区松島二丁目2番7号														
土地	物件1、2														
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	■土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し占有している。物件2の土地は道路として利用されている。 <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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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3														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <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) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>	{	種類:		構造:		床面積:								
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 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 <input checked="" 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>	[地方裁判所	支部	平成	年()	第	号		保管開始日	平成	年	月	日	
[地方裁判所	支部	平成	年()	第	号									
	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)

占有者及び占有権原 (物件3関係)		
占有範囲	全部	
占有者	株式会社九電工ホーム	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■A (占有者の従業員)) の陳述 / ■提出文書 (回答書及び契約書写し) の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和5年5月14日	
最初の契約等	契約日	令和5年5月13日
	期間	令和5年5月14日から ■令和7年5月13日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 ■自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年5月14日から ■令和9年5月13日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金150,000円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 (円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金300,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	社宅として従業員のAを居住させている。 回答書には、令和8年4月1日に入居者(A)は退去し、同4月11日付けで本契約は解約となる旨が記載されている。	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	

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

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (占有者の従業員)	本件建物は会社が借り受けて、社宅として従業員の私が家族とともに居住しています。回答書等は会社の方から提出します。 (令和8年2月25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
(4 枚目)

執行官の意見

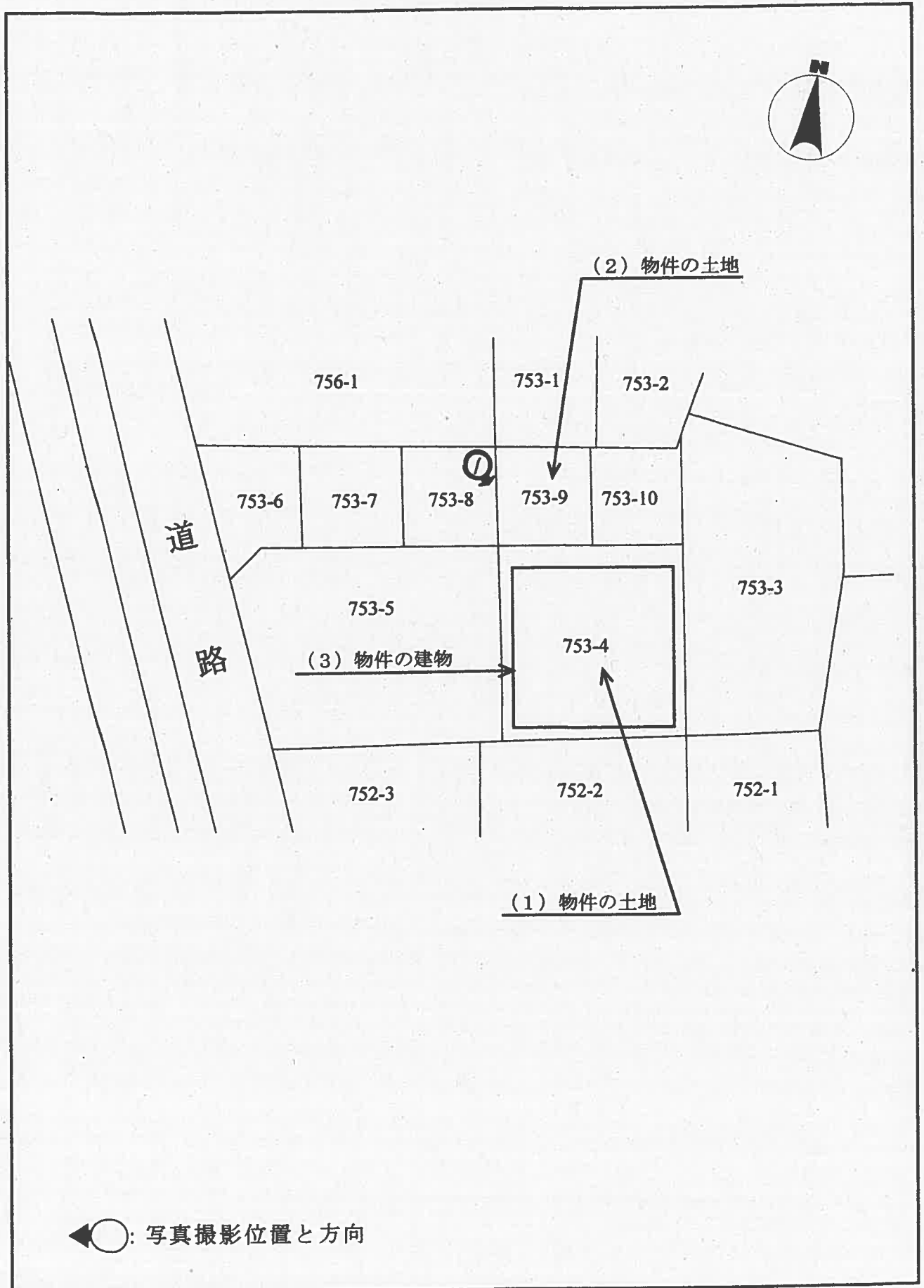
- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 占有関係の調査について、所有者から提出された文書には「本件建物には賃借人がいる」旨が記載されているが、契約内容等は記載されていない。占有者である株式会社九電工ホームからは回答書及び契約書写しが提出された。なお、同回答書には令和8年4月1日に入居者(A)は退去し、同4月11日付けで本契約は解約となる旨が記載されている。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出等の文書及び現場の状況等から、3枚目のとおり株式会社九電工ホームが賃借して占有しているものと認めた(同社は社宅として従業員のAを居住させている。)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月17日 8:50-9:15	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、Aの妻に臨場日時通知書及び占有関係照会書交付
令和8年2月18日	当庁	所有者に占有関係照会書送付(郵送)
令和8年2月25日 8:35-8:45	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
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月25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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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
(6 枚目)

土地建物位置関係図

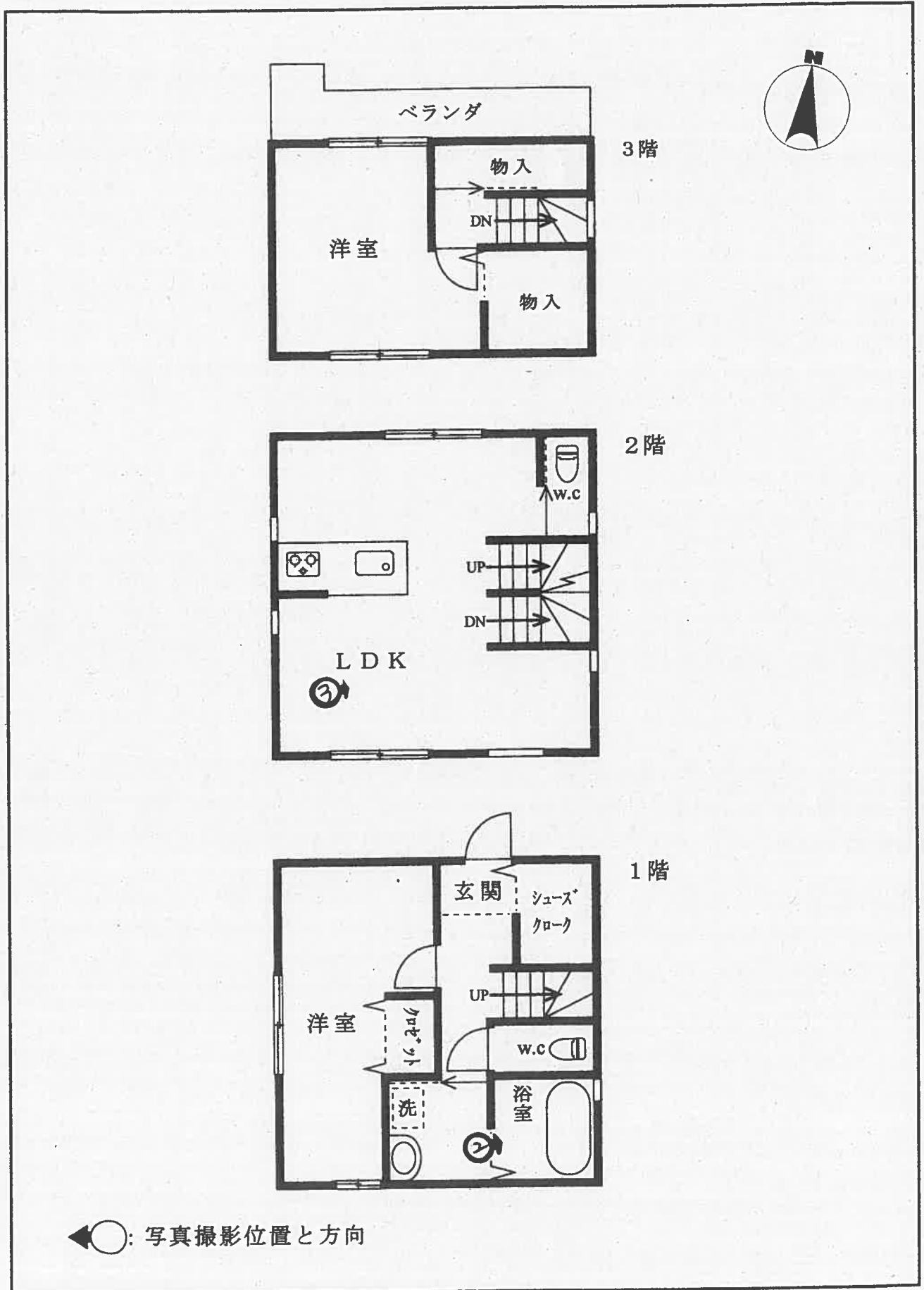
令和7年(ケ)第637号



←○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和7年(ケ)第637号



1



2



3



(9 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 6 3 7 号
令和 8 年 2 月 2 5 日 現地調査
令和 8 年 4 月 1 3 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 23,170,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,730,000円
物件2 (土地)	金 100,000円
物件3 (建物)	金 19,340,000円

- 1 一括価格は、物件1、2及び3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の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	地目:公衆用道路
3		次頁物件目録記載のとおり	住居表示:江戸川区松島2-2-7
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 | 江戸川区松島二丁目 |
| | 地 番 | 753番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 47.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江戸川区松島二丁目 |
| | 地 番 | 753番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.27平方メートル |
| 3 | 所 在 | 江戸川区松島二丁目753番地4 |
| | 家屋 番号 | 753番4の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 27.32平方メートル
2階 27.32平方メートル
3階 19.05平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR中央・総武緩行線「新小岩」駅の南方・道路距離約1,600m（徒歩約20分）、バス停「江戸川区役所前」の西方・道路距離約860m（徒歩約11分）、江戸川区松島2丁目2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） ※1	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時間、2.5時間）4m 敷地面積の最低限度70㎡
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	47.23㎡ ほぼ整形 約6.8m・約6.8m（有効宅地部分） ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北側現況幅員約3.7m～4m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。※1、2	
土地の利用状況等	物件3の建物敷地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。	
たても	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり ※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 本件土地は建築基準法上の道路に接しておらず、原則として建物を建築することはできない。 例外的に建物を建築する場合には、建築基準法第43条第2項第2号の許可受けることとなる。前面私道について、江戸川区における許可の前提となっている「道の協定」が締結されている。</p> <p>※2 対象地側は4mの幅員を確保するために道路後退済みで建物が建築されているが、旧L字溝は移設されておらず、そのまま残さされている。</p> <p>※3 江戸川区水害ハザードマップによると、対象地は洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域及び内水浸水想定区域にある。</p>
---------	---

1 - 2 対象土地の概況及び利用状況等（物件2）

画 地 条 件	地 積	12.27㎡
	形 状	带状画地
	地 勢	ほぼ平坦
土地の利用状況等	公衆用道路の一部として利用されている。	
特 記 事 項	特になし。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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	令和4年10月22日新築 約3年 約27年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造ルーフィングぶき3階建 サイディング貼等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング等 電気、水道、キッチン、浴室、トイレ等 なし
床面積(現況)	1階 27.32㎡ 2階 27.32㎡ 3階 19.05㎡ 延 73.69㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 2LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	次ページ〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特 記 事 項	<p>※4 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。</p> <p>(建築確認) 確認年月日 : 令和3年7月6日 確認済証番号 : 2021確認建築CIAS00506</p> <p>(完了検査) 交付年月日 : 令和4年10月31日 検査済証番号 : 2022確済建築CIAS00928</p> <p>本件建物は、建築基準法第43条第2項第2号の許可を受けて建築されている。</p>	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

占有範囲	賃貸人等	借借人等	占有日	契約期間	月額賃料	預り金等
全部	所有者	株式会社 九電工ホーム	R5.5.14	R7.5.14 ～ R9.5.13	150,000 円	敷金 300,000 円
<p>占有権原は賃借権で、借借人株式会社九電工ホームが社宅として占有し、その従業員が居宅として利用している。 回答書には、令和8年4月1日に入居者（従業員）は退去し、同4月11日付けで本契約は解約となる旨が記載されている。</p>						

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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			
1	348,000	×0.90	×47.23	×0.90	= 13,310,000

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。

公示地 江戸川 - 47

(公示地価格) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$416,000 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/100 \times 100/122 = 348,000 \text{ 円/㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和8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：公示地の所在地域は、対象地域に比して、道路条件、交通接近条件が優ることを考慮した。

- イ 個別格差：下記の点を考慮した。

- ・前面道路が建築基準法上の道路に該当しない。
- ・「道の協定」に基づく道路後退が必要である。

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 2 (土地)

物件 2 は公衆用道路として利用されているので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	更地価格	地積 (㎡) イ	道路価値率 ウ	土地価格 (円) エ
	標準画地価格 (円/㎡) ア			
2	348,000	×12.27	×0.03	= 130,000

ア 標準画地価格：前記1①ア

イ 地積：登記数量による。

ウ 道路価値率：道路価値率を3%と判定した。

③ 物件 3 (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
3	245,000	×73.69	×0.86	= 15,530,000

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3年、経済的残存耐用年数約27年、観察減価率5%

・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=27年÷(3年+27年)×(1-0.05)=0.86 (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 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	13,310,000	×0.65	法定地上権	= 8,650,000

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 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	(13,310,000	- 8,650,000)	/	×1.0	×0.8	= 3,730,000
2	130,000	/	/	×1.0	×0.8	= 100,000
3	(15,530,000	+ 8,650,000)	×1.00	×1.0	×0.8	=19,340,000
一括価格 (合計)						23,170,000

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：必要なし。

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－47）

所 在：江戸川区松島2丁目555番1「松島2-26-13」

価 格：416,000円/㎡

位 置：JR中央・総武緩行線「新小岩」駅の南方約1,300mに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：78㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：東側5.8m 区道

用途指定等：第1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

建物図面・各階平面図写

以上

令和8年4月14日

評価人 不動産鑑定士

野 坂 啓 介

東京都江戸川区松島3丁目 付近

mapple

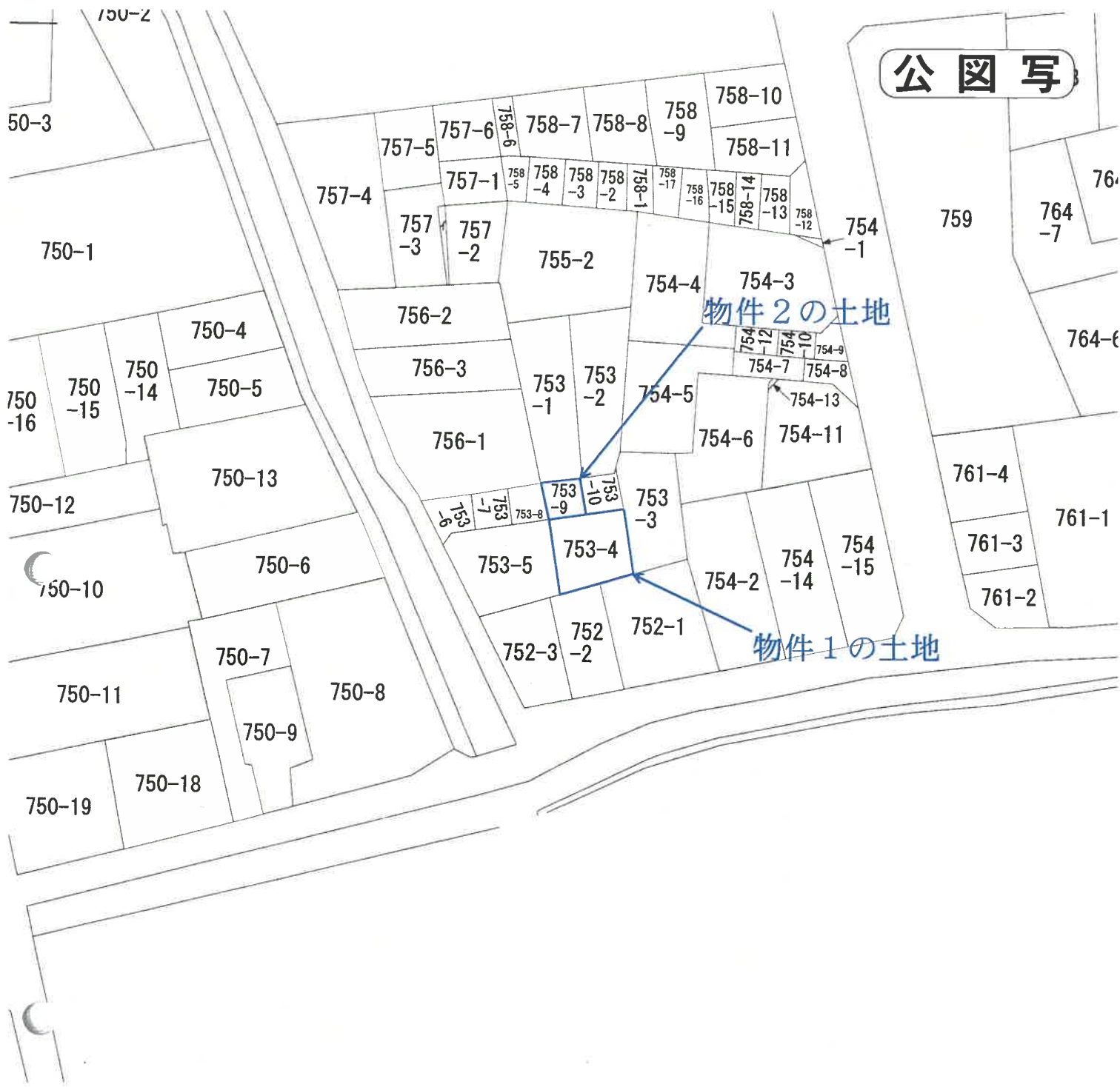
位置図



昭文社スーパーマップルデジタルVer.25縮尺1/8,000
地図使用承認(C)マップル第7-199号

100m
1:8,000 相当
地図使用承認(C)マップル第7-199号

地図上の1センチは約80メートル
印刷中心は 東経 139度51分38秒 北緯 35度42分39秒



写図公

物件2の土地

物件1の土地

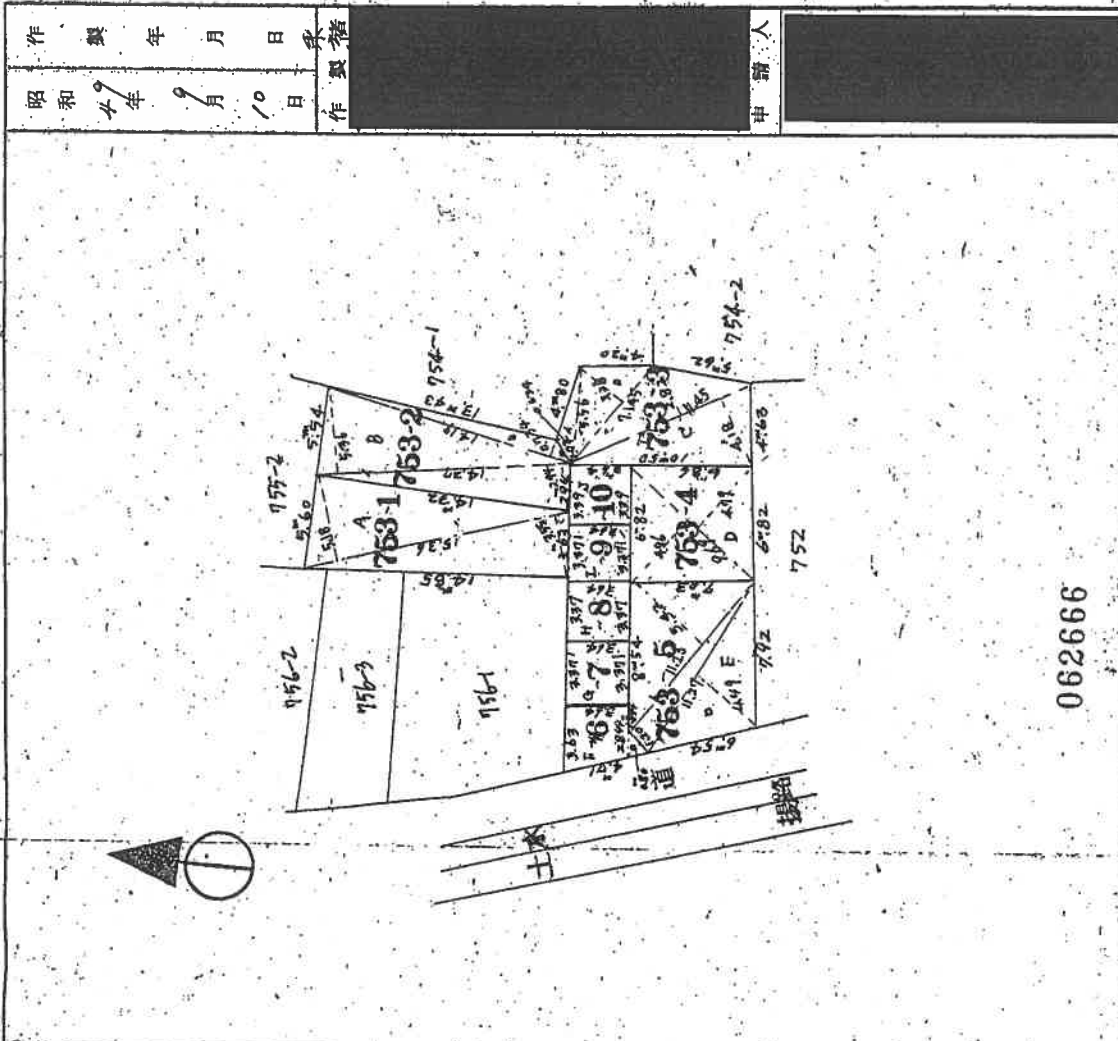
$$S = \frac{1}{500}$$



753 (753-1)
753-12345678910

地番	土地の所在	求積	地積
A	753-1	$(5.18+7.55) \times 2 = 43.65$ $15.36 \times 4.365 = 67.0464$	67.04
B	753-2	1. $(5.26+2.94) \times 2 = 4.15$ $14.27 \times 4.15 = 59.22050$ 2. $0.734 \times 2 = 0.367$ $14.17 \times 0.367 = 5.20039$ 64.42089	64.42
C	753-3	1. $0.634 \times 2 = 0.317$ $5.56 \times 0.317 = 1.76252$ 2. $3.28 \times 2 = 1.64$ $2.145 \times 1.64 = 1.171780$ 3. $(2.82+4.18) \times 2 = 3.50$ $11.45 \times 3.50 = 40.07500$ 53.35522	53.55
D	753-4	$(4.944+4.77) \times 2 = 4.875$ $2.69 \times 4.875 = 47.23875$	47.23
E	753-5	1. $(2.22+1.20) \times 2 = 3.3$ $11.23 \times 3.3 = 37.1730$ 2. $4.49 \times 2 = 2.245$ $11.27 \times 2.245 = 25.2015$ 62.3745	62.47
F	753-6	1. $(2.63+2.844) \times 2 = 3.237$ $3.64 \times 3.237 = 11.98268$ 2. $0.80 \times 2 = 0.8$ $1.20 \times 0.8 = 0.96000$ 12.26268	12.26
G	753-7	$3.64 \times 3.37 = 12.27044$	12.27
H	753-8	$3.64 \times 3.37 = 12.2668$	12.26
I	753-9	$3.64 \times 3.37 = 12.27044$	12.27
J	753-10	$3.64 \times 3.39 = 12.3396$	12.33
縮尺	1/300		

地積測量図



062666

(東京土地家屋調査士会用品)

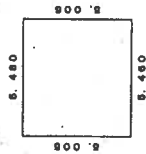
各階平面図

家屋番号 753番4の2

建物図面

建物の所在 江戸川区松島二丁目753番地4

1階2階 (各階面図)

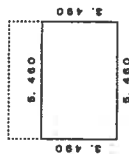


求積表

$$5,480 \times 5,005 = 27,327,300$$

床面積 27.32 ㎡

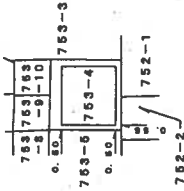
3階



求積表

$$5,480 \times 3,490 = 19,055,400$$

床面積 19.05 ㎡



単位：m

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(令和4年10月)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。