

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

本件は共有持分についての売却です

本件では、本土地及び建物の共有持分を競売により取得したとしても、本土地及び建物の完全な支配権を得たものではないので、本土地及び建物からの占有者の排除やその利用(共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど)については、他の共有者と協議して決めなければなりません。

また、他の共有者が占有している場合又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合に、それらの占有者には引渡命令が発令されない可能性があります。

その意味で、物件明細書の5欄に記載されているとおり、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。

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 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 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	日 時 令和 8年 7月 1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 7月 9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 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 目 録

1 所 在 江東区亀戸五丁目
地 番 243番11
地 目 宅地
地 積 95.86平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 Aことa 持分5分の2

2 所 在 江東区亀戸五丁目
地 番 243番1
地 目 宅地
地 積 74.80平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 Aことa 持分5分の2

3 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区亀戸五丁目243番地11、243番地1

構 造 鉄骨造ルーフィング葺3階建

床 面 積 1階 96.84平方メートル
2階 83.81平方メートル
3階 96.84平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀戸五丁目243番11の3



物 件 目 録

種 類 居宅
構 造 鉄骨造2階建
床 面 積 1階部分 86.41平方メートル
2階部分 72.95平方メートル

共有者 Aことa 持分15936分の3323



物 件 明 細 書

令和 8年 5月12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1～3】

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1, 2】

亡B相続人, 亡C相続人及びFが占有している。

(1) 同人ら所有の売却対象外建物(家屋番号243番11の4)が本件土地上に存在する。

(2) 亡C相続人及びFの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号3】

本件共有者Aことa並びに売却対象外の共有持分を有する亡B相続人及び亡C相続人が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり, 買受人は, 当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 江東区亀戸五丁目
地 番 243番11
地 目 宅地
地 積 95.86平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
共有者 Aことa 持分5分の2

2 所 在 江東区亀戸五丁目
地 番 243番1
地 目 宅地
地 積 74.80平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
共有者 Aことa 持分5分の2

3 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区亀戸五丁目243番地11、243番地1
構 造 鉄骨造ルーフィング葺3階建
床 面 積 1階 96.84平方メートル
2階 83.81平方メートル
3階 96.84平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀戸五丁目243番11の3



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 鉄骨造2階建

床 面 積 1階部分 86.41平方メートル
2階部分 72.95平方メートル

共有者 Aことa 持分15936分の3323



令和7年(ケ)第648号
令和8年1月23日受理
令和8年3月19日提出
(評価人 江藤和臣)

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 江東区亀戸五丁目
地 番 243番11
地 目 宅地
地 積 95.86平方メートル
共有者 A こと a 持分5分の2

2 所 在 江東区亀戸五丁目
地 番 243番1
地 目 宅地
地 積 74.80平方メートル
共有者 A こと a 持分5分の2

3 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区亀戸五丁目243番地11、243番地1
構 造 鉄骨造ルーフィング葺3階建
床 面 積 1階 96.84平方メートル
2階 83.81平方メートル
3階 96.84平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀戸五丁目243番11の3
種 類 居宅
構 造 鉄骨造2階建
床 面 積 1階部分 86.41平方メートル
2階部分 72.95平方メートル



物 件 目 録

共有者 A こと a 持分15936分の3323



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	江東区亀戸五丁目38番28号 (1、2階)	
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 <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> Aこと a (本件共有者)、亡Bの相続人 (売却対象外の土地建物共有者) 及び亡Cの相続人 (売却対象外の建物共有者) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地 (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)	
管理費等の状況	なし (自主管理)	
管理費等照会先	(Eの陳述の趣旨)	
その他の事項		
土 地	物件1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (一部公衆用道路) (物件1、2) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 (Aこと a (本件共有者) 及び亡Bの相続人 (売却対象外の土地建物共有者)) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物及び目的外区分建物を所有 (共有) し、一棟の建物の敷地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	
上記以外の建物 (目的外区分建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外区分建物の概況」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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</div> <div style="display: inline-block; padding: 0 5px;">支部</div> <div style="display: inline-block; padding: 0 5px;">平成</div> <div style="display: inline-block; padding: 0 5px;">年 () 第</div> <div style="display: inline-block; padding: 0 5px;">号</div> </div> <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 <input checked="" type="checkbox"/> 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
(3 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)		
占有範囲	全部	
占有者	Aことa(本件共有者)、亡Bの相続人(売却対象外の土地建物共有者)及び亡Cの相続人(売却対象外の建物共有者)	亡Bの相続人(売却対象外の土地建物共有者)、亡Cの相続人(売却対象外の建物共有者)及びF
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> E(本件共有者の弟)) <input type="checkbox"/> 文書()	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> E(本件共有者の弟)) <input type="checkbox"/> 文書()
占有権原	Aことa(本件共有者)及び亡Bの相続人(売却対象外の土地建物共有者)は所有権(共有)。亡Cの相続人(売却対象外の建物共有者)は使用借権。	亡Bの相続人(売却対象外の土地建物共有者)は所有権(共有)。亡Cの相続人(売却対象外の建物共有者)及びFは使用借権。
占有開始時期	年 月 日	年 月 日
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
当事者	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎金 円 (毎 限り 分支払)	毎金 円 (毎 限り 分支払)
	<input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()	<input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	本件建物を所有(共有)して占有している。	目的外区分建物を所有(共有)して占有している。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
(4枚目)

(目的外建物用 (単独))

目的外区分建物の概況 (物件1、2関係)	
所 在	江東区亀戸五丁目243番地11、243番地1
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 亀戸五丁目243番11の4 (専有部分)
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 (専有部分) <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	鉄骨造1階建 (専有部分)
床面積 (概略)	3階部分 85.69㎡ (専有部分)
所 有 者	亡Bの相続人 (売却対象外の土地建物共有者)、亡Cの相続人 (売却対象外の建物共有者) 及びF (共有)
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成7年11月30日新築 (登記) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 (共有者) (F) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B及びC) <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	(目的外の区分所有建物: 3階部分)

(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)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
E (本件共有者の弟)	<p>私は本件の共有者であるAことa (以下「a」と記載する) の弟になります。本件の対象は本件土地及び本件建物 (区分所有建物) のaの共有持分のみになりますが、登記上の売却対象外の土地建物共有者であるBは私の父親であり、登記上の売却対象外の建物共有者であるCは私の母親になります。本件建物 (1、2階) は区分所有建物であり、3階は目的外区分建物 (5枚目) で本件の対象ではありません。この目的外区分建物は登記上B、C、Fの共有となっており、Fは私の弟になります。そして、B (父親) とC (母親) は、いずれも10年以上前に亡くなっています。相続関係が明確には確定していないので、登記は以前のままになっています。亡Bの相続人は、遺言によって私のみとなったのですが、これに対しaが遺留分減殺請求の訴訟を提起し、現在も裁判所で訴訟が係属中です。亡Cの相続人については、法定相続人がD (姉)、a (兄)、私 (E)、F (弟) の4名になるのですが、特に4名で相続につき話し合い等はしておらず、実質的に相続関係は確定していないという認識です。このように本件の売却対象外の土地建物及び目的外区分建物の共有関係 (登記上B及びCが共有者となっている部分) については、問題がある状況です。また、本件建物 (1、2階) と目的外区分建物 (3階: 売却対象外) に分かれているので、通常の戸建建物とは違う状況です。そして、本件建物と目的外区分建物の構造として、断熱がされていないという欠陥があります。このために、夏は非常に暑いし、冬は非常に寒いという状況であり、このために、B及びCが亡くなった後は基本的に本件建物にだれも住んでいないのです。3階の目的外区分建物も以前はFが居住していたのですが、このために転居しており、現在は本件建物も目的外区分建物もだれも住んでいないのです。本件建物に、残置されている物 (動産類) は基本的にはB及びCが使っていた物だと思われます。現在、本件建物につきだれが使用・管理するということは上記4名間で特段決まっていませんし、上記4名の間で賃料 (使用料) や地代等の支払をしているということはありません。本件建物の鍵はおそらく上記4名がそれぞれ所持していると思います。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年3月6日電話聴取)</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
(6 枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件の対象は、土地及び建物（区分所有建物）の共有持分のみであり、本件土地には本件建物の他に売却対象外の区分所有建物（目的外区分建物：5枚目のとおり）が存在する。
- 3 各臨場時において、本件建物の表札にはA、E及びFの名字が表示されていた。立入調査時の本件建物の室内は、洗濯機、ベッド、食器や置物などの動産類が存在したが、基本的には転居後に動産類が残置されているような様子であり、現状はだれも住んでいないものと見受けられた。
初回臨場時に郵便受けに投函した臨場日時通知書等を見て、Eから当職に電話があった。Eの陳述は6枚目のとおり（参考事項等）。本件の共有者（Aことa）に占有関係照会書を郵送したが、回答等は無かった。
- 4 本件土地建物の占有関係については、関係人の陳述及びその他の現場の状況等から、3、4枚目のとおりであると認めた（なお、B（売却対象外の土地建物共有者）及びC（売却対象外の建物共有者）は亡くなっている模様であり、その相続関係につきEの陳述は6枚目のとおり。）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 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8年2月3日 11:20-11:30	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投函
令和8年2月4日	当庁	本件共有者に占有関係照会書送付(郵送・速達)
令和8年2月10日 8:55-9:25	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
令和8年3月6日	当庁	Eに電話聴取
令和8年3月9日	当庁	B及びCの住民票(除票)を送付囑託(郵送・速達)(消除済みのため送付なし)

(特記事項)

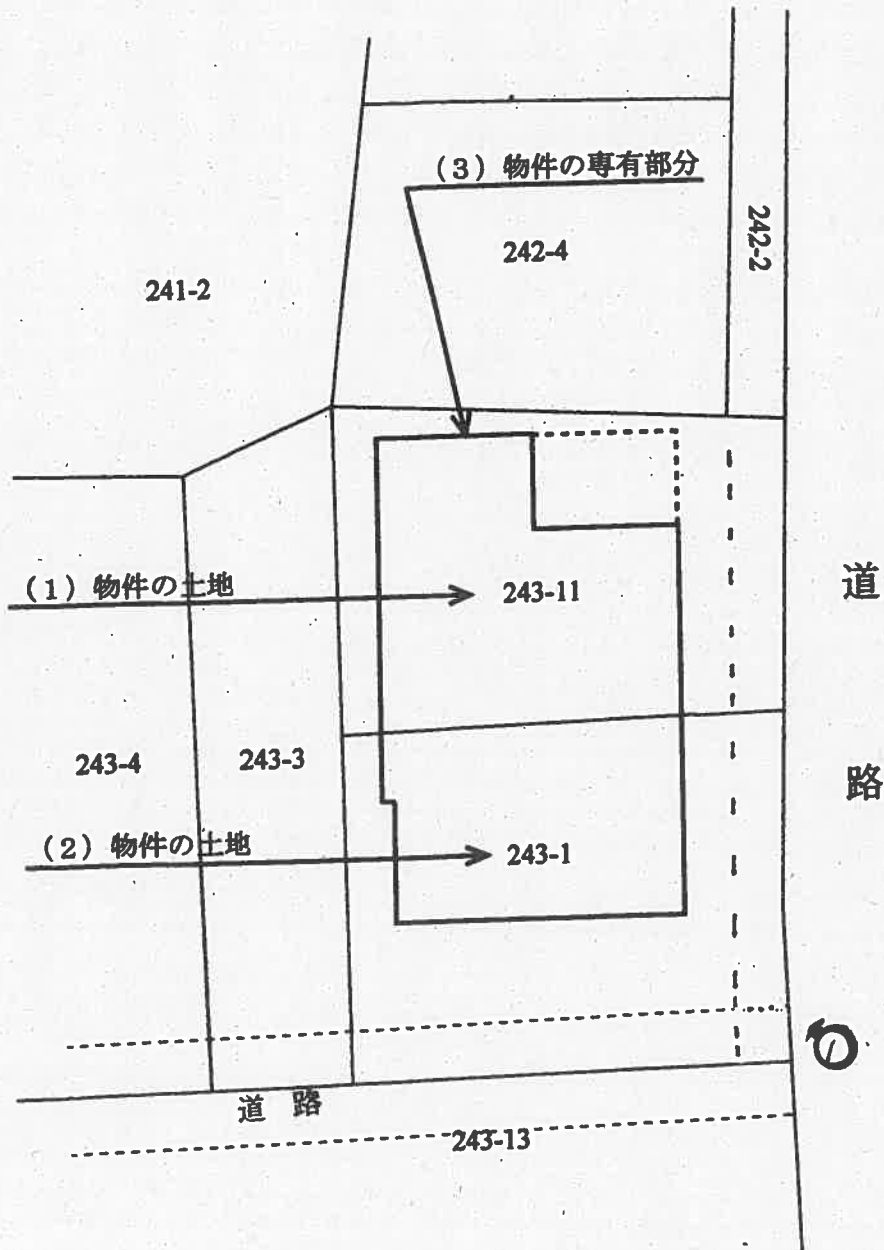
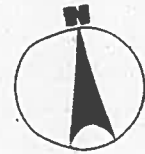
- 令和 年 月 日
目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和8年2月10日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Gを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

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

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第648号

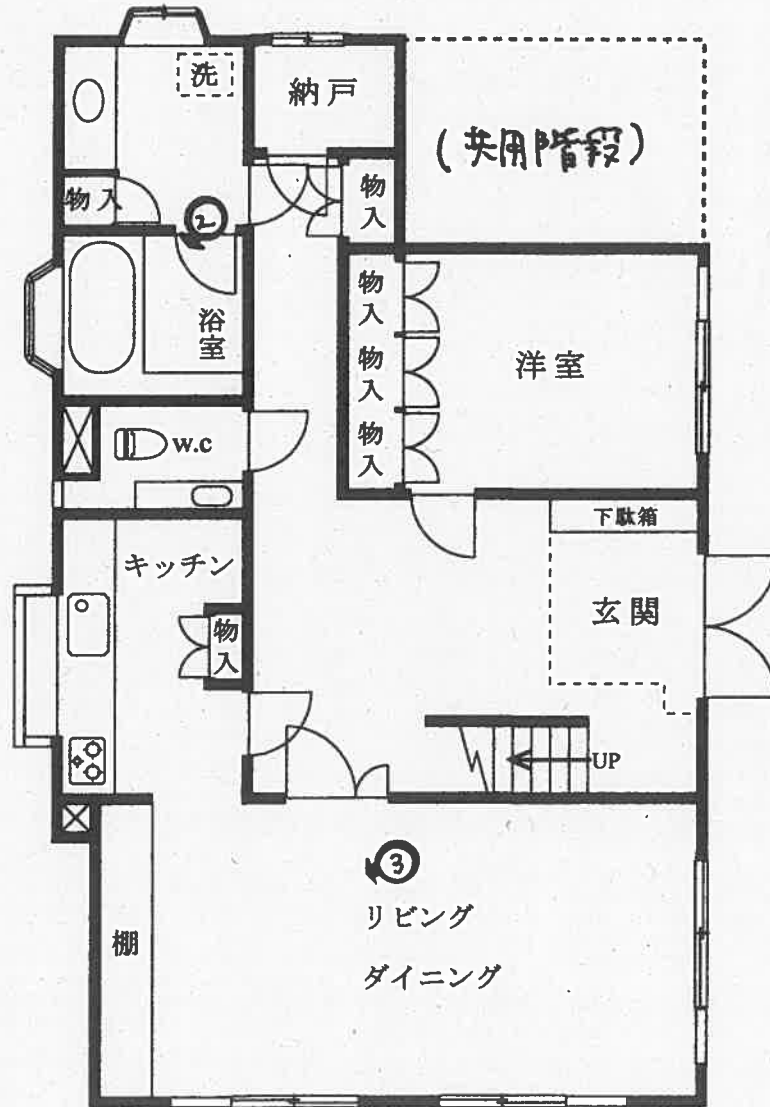
建物の存する部分 1階、2階



(3階部分に目的外区分建物あり)

←○: 写真撮影位置と方向

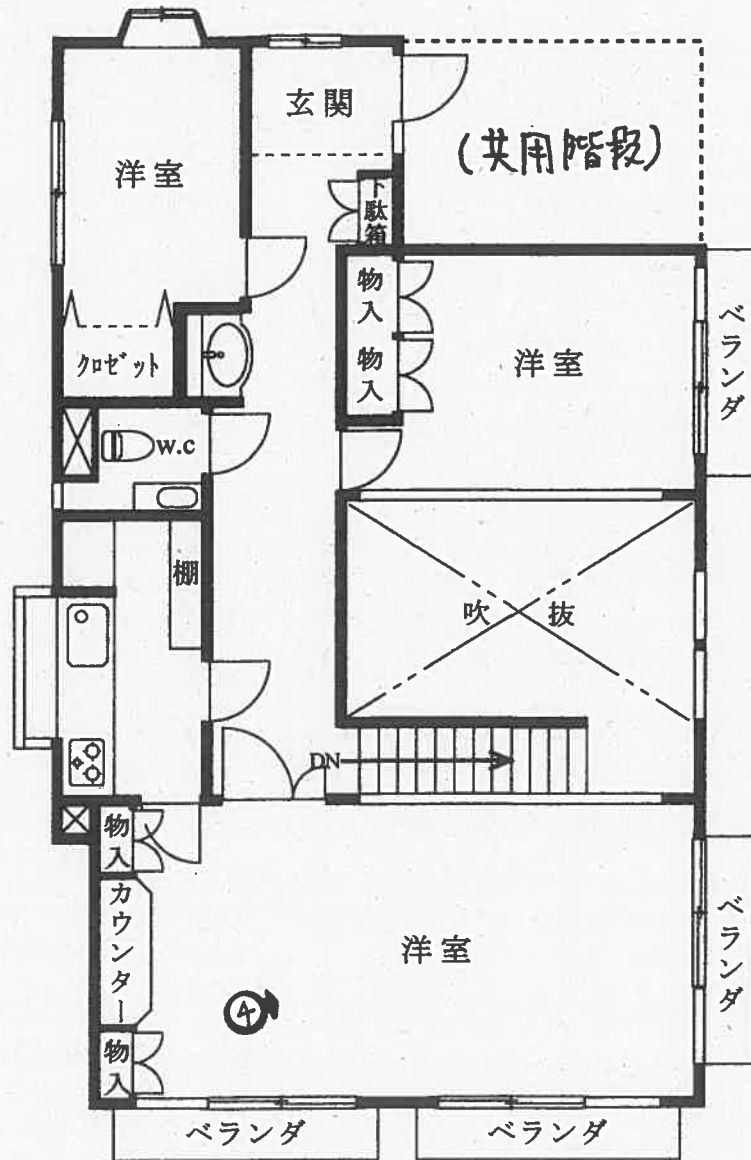
1階



◀○: 写真撮影位置と方向

(10 枚目)

2階



◀○: 写真撮影位置と方向

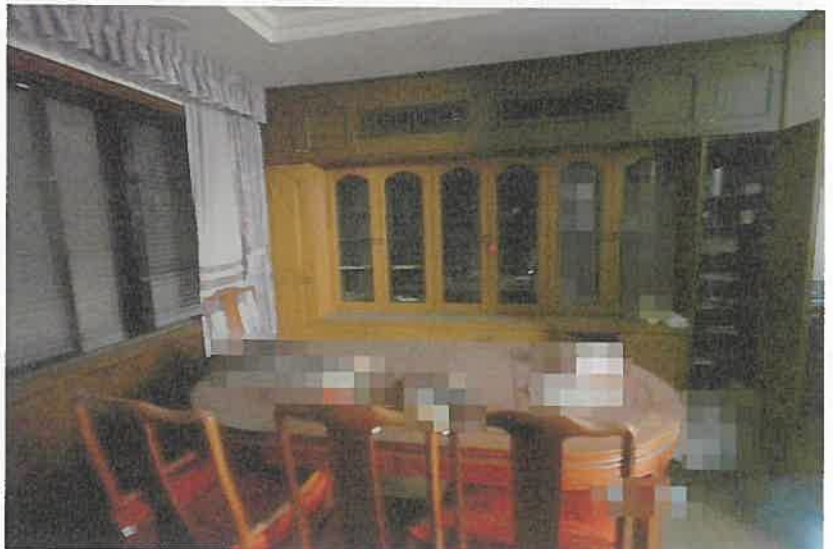
1



2



3



(2枚目)

4



(13 枚目)

令和 7年 (ケ) 第 648号
令和 8年 2月10日 現地調査
令和 8年 3月23日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 江 藤 和 臣

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,910,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 7,580,000円
物件2 (土地)	金 5,910,000円
物件3 (建物)	金 2,420,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至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及び2の内訳価格は物件3のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該敷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
2	次頁物件目録記載のとおり		地目：宅地一部公衆用道路
3	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 江東区亀戸5丁目38番28号
番号	特記事項		
3	評価対象は共有持分である。		

* 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 江東区亀戸五丁目
地 番 243番11
地 目 宅地
地 積 95.86平方メートル
共有者 A こと a 持分5分の2

2 所 在 江東区亀戸五丁目
地 番 243番1
地 目 宅地
地 積 74.80平方メートル
共有者 A こと a 持分5分の2

3 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区亀戸五丁目243番地11、243番地1
構 造 鉄骨造ルーフィング葺3階建
床 面 積 1階 96.84平方メートル
2階 83.81平方メートル
3階 96.84平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀戸五丁目243番11の3
種 類 居宅
構 造 鉄骨造2階建
床 面 積 1階部分 86.41平方メートル
2階部分 72.95平方メートル

物 件 目 録

共有者 A こと a 持分15936分の3323

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及び2）

位置・交通	JR総武線「亀戸」駅の北東方約510m（徒歩約6分），江東区亀戸5丁目38番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	幅員約4m区道沿いに一般住宅，共同住宅等が混在する住宅地域。	
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 準工業地域 60%（指定） 300%（指定） 準防火地域 第三種高度地区，第2種特別工業地区
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	物件1：95.86㎡ 物件2：74.80㎡ 合計 170.66㎡ ほぼ長方形 約17m（東側）・約12m（最大） ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	東側幅員約4m区道（建築基準法第42条2項該当），南側幅員約3.6m私道（建築基準法第42条2項該当）にほぼ等高に接面する角地。	
土地の利用状況等	物件3を含む一棟の建物敷地等として利用されているほか，東側区道及び南側私道に道路提供しており，その部分は公衆用道路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
評価対象持分	5分の2	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・江東区水害ハザードマップによると洪水・大雨浸水・高潮による浸水想定区域にある。 ・南側私道沿いはセットバックを要すると思われる。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	なし	
建物の用途	共同住宅（総戸数2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7年11月30日新築 約30年 約5年
構造・延床面積	鉄骨造ルーフィング葺3階建・延床面積 277.49㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 なし
設備等	特になし	
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	なし なし 自主管理
管理の状況	劣る	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・建築時期・構造・種類等からアスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。 ・工事完了検査を受けたことを証する書面等を確認することができなかった。 ・物件3は下記目的外建物と併せて一棟の建物を構成している。 (目的外建物) 所在：江東区亀戸五丁目243番地11, 243番地1 家屋番号：亀戸五丁目243番11の4 種類：居宅 構造：鉄骨造1階建 床面積：3階部分 85.69㎡ 所有者：個人（共有） 建築時期：平成7年11月30日新築 	

(2) 専有部分の概要

構造・種類	鉄骨造2階建・居宅	
位置	1階及び2階 主要開口部の方位：南向き	
床面積	専有面積	159.36 m ²
	共用部分を含む 現況床面積	180.45 m ²
間取り	4LDK	
バルコニー等	2階の南側及び東側にある。	
仕様	天井 床 内設 その 井 壁 備 他	ビニールクロス貼、化粧合板等 フローリング、板張り、磁器質タイル等 ビニールクロス貼、プラスターボード、化粧合板等 キッチン、トイレ、浴室等 なし
保守管理の状態	劣る	
管理費等	管理費 修繕積立金 その他 滞納額 遅延損害金	なし なし なし なし なし
専有部分の利用 状況等	共有者らが居宅として占有している。	
特記事項	評価対象は共有持分 3323/15936 である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1及び2）

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 (㎡)	建付 減価	共有持分	建付地価格 (円)
	標準画地 価格(円/㎡) ア	個別 格差 イ				
1	526,000	× 0.87	× 95.86	× 1.00	× $\frac{2}{5}$	= 17,550,000
2	526,000	× 0.87	× 74.80	× 1.00	× $\frac{2}{5}$	= 13,690,000

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。

地価公示 江東-6

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$560,000 \text{ 円/㎡} \times 101.5/100 \times 100/100 \times 100/108 = 526,000 \text{ 円/㎡}$

(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：公示地等は標準的画地で補正の必要はない。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域に比して環境条件等が優ることを考慮した。

イ 個別格差：角地等で優るが、道路提供していること、セットバックを要すること等で劣ることを考慮して総合の個別格差を判定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 共有持分：登記記載による。

カ 建付地価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 建物価格（物件3）

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。

物件番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
3	350,000	× 180.45	× 0.13	= 8,210,000

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30年，経済的残存耐用年数約5年，観察減価率10%（保守管理の状況を考慮した）

・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 ÷ (30年 + 5年) × (1 - 0.1) = 0.13（小数第3位を四捨五入）

エ 建物価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2 評価額の判定

前記1で求めた基礎となる価格に，土地については敷地利用権等価格を控除し，建物については敷地利用権等価格を加算し，さらに価格補正，個別格差修正，市場性修正，競売市場修正等の必要な修正を施して，下記のとおり評価額を決定した。

① 敷地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ウ
1	17,550,000	× 0.40	場所的利益	= 7,020,000
2	13,690,000	× 0.40	場所的利益	= 5,480,000
合計				12,500,000

ア 建付地価格：前記1④カ

イ 敷地利用権等割合：売却により法定地上権が成立しないが，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。

ウ 敷地利用権等価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 内訳価格及び一括価格

物件	基礎となる 価格 (円) ア	敷地利用権等 価格の控除及び 加算 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	占有 減価 修正 オ	共有 持分 カ	市場性 修正 キ	競売市場 修正 ク	評価額 (円) ケ
1	(17,550,000	- 7,020,000)	× 1.00	× 1.00		-	× 0.90	× 0.80	= 7,580,000
2	(13,690,000	- 5,480,000)	× 1.00	× 1.00		-	× 0.90	× 0.80	= 5,910,000
3	(8,210,000	+ 12,500,000)	× 1.00	× 1.00	× 1.00	× 3323 / 15936	× 0.70	× 0.80	= 2,420,000
一括価格 (合計)									15,910,000

ア 基礎となる価格：前記 1①カ及び②エ

イ 敷地利用権等価格：前記 2①ウ

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た補正。

エ 個別格差：階層別補正・各階の効用の差は認められない。

位置別等修正・・・なし

その他・・・なし

相乗積 $1.00 \times 1.00 = 1.00$

オ 占有減価修正：必要なし。

カ 共有持分：登記記載による。

キ 市場性修正：土地と建物の持分が異なること、物件 3 は更に評価対象が共有持分であること、工事完了
検査を受けていないこと等による市場性を考慮した。

ク 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。

ケ 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-6）

所 在：江東区亀戸5丁目206番6「亀戸5-36-3」

価 格：560,000円/m²

位 置：JR総武線「亀戸」駅の北東方約550mに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：78m²

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：北西側4.3m区道

用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率60%，容積率300%），準防火地域

地域の概要：中低層の一般住宅，マンション等が多い住宅地域

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8年3月25日

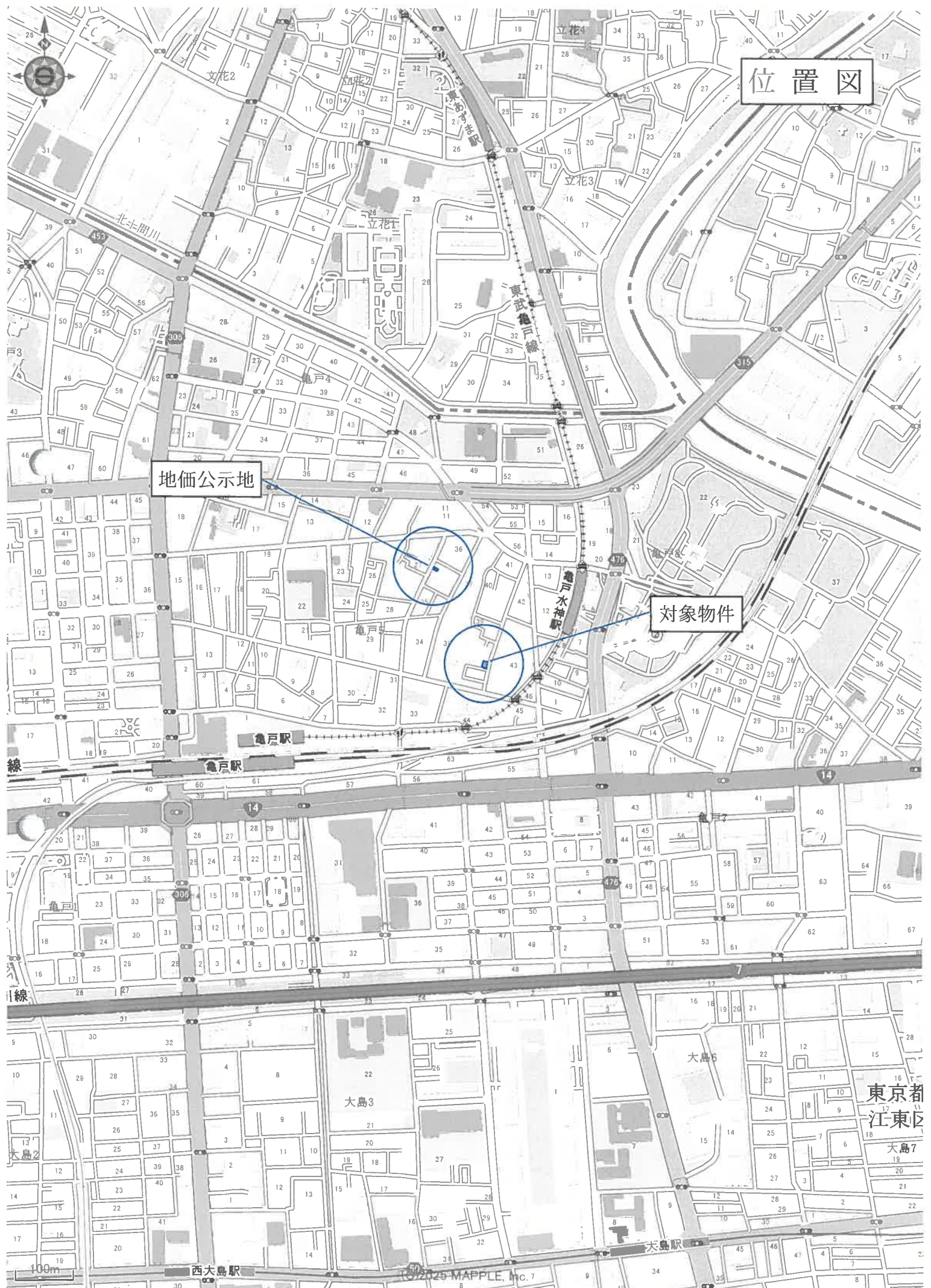
評価人 不動産鑑定士

江 藤 和 臣 ⑩

位置図

地価公示地

対象物件



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

イ 288-15 ハ 288-17 ホ 289-2 ト 222-2 リ 274-1 274-19
 オ 288-16 ニ 288-6 ヘ 223-44 チ 246-1 ス 274-11 ツ 274-19



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番
区域見出
亀戸5丁目

請求部	所在	江東区亀戸五丁目		地番	243番11				
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和46年2月27日		備付年月日(原図)	平成5年10月1日		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局墨田出張所管轄)

令和7年12月2日

東京法務局豊島出張所

登記官

請求番号：19-1

登記年月日：平成7年12月22日

令和7年12月2日

東京法務局豊島出張所

登記官

請求番号：19-2

各階平面図

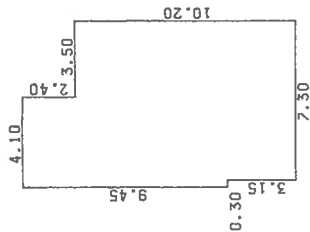
亀戸5丁目243番

家屋番号

建築物の所在 江東区亀戸5丁目243番地1・243番地1

建築物図面

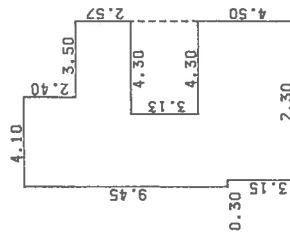
1階



求積表

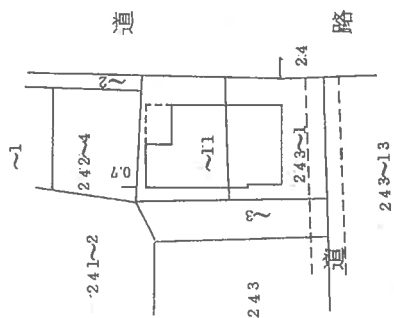
4.10 X 2.40 =	9.8400
7.60 X 7.05 =	53.5800
7.30 X 3.15 =	22.9950
合計	86.4150
床面積	86.41 m ²

2階



求積表

4.10 X 2.40 =	9.8400
7.60 X 2.57 =	19.5320
3.30 X 3.13 =	10.3290
7.60 X 1.35 =	10.2600
7.30 X 3.15 =	22.9950
合計	72.9560
床面積	72.95 m ²



建築物の存する部分 1・2階



作製者

縮尺 1/250

申請人

136979

縮尺 1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

平成七年拾貳月貳日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局豊島出張所管轄)