

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 7月29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 8年 8月13日 午前 9時00分から 令和 8年 8月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月26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 9月 3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 8月27日 午前 9時20分から 令和 8年 8月31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 7月29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）
1～10	91,200,000 72,960,000	一括	18,240,000	575,714	123,364
1	2,660,000				
2	10,690,000				
3	7,250,000				
4	1,400,000				
5	30,000				
6	60,000				
7	70,000				
8	240,000				
9	45,130,000				
10	23,670,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 江戸川区鹿骨四丁目
地 番 197番1
地 目 宅地
地 積 39.23平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 江戸川区鹿骨四丁目
地 番 197番2
地 目 宅地
地 積 157.85平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 江戸川区鹿骨四丁目
地 番 197番3
地 目 宅地
地 積 107.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 4 所 在 江戸川区鹿骨四丁目
地 番 198番4
地 目 宅地
地 積 20.54平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 江戸川区鹿骨四丁目
地 番 198番14
地 目 宅地
地 積 0.48平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

6 所 在 江戸川区鹿骨四丁目
地 番 198番15
地 目 公衆用道路
地 積 15平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

7 所 在 江戸川区鹿骨四丁目
地 番 199番1
地 目 公衆用道路
地 積 17平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

8 所 在 江戸川区鹿骨四丁目
地 番 199番6



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 56 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

9 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区鹿骨四丁目 197 番地 2、197 番地 1、197 番地 3

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積	1 階	169.36 平方メートル
	2 階	180.58 平方メートル
	3 階	95.58 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鹿骨四丁目 197 番 2 の 5

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 3 階建

床 面 積	1 階部分	70.09 平方メートル
	2 階部分	87.06 平方メートル
	3 階部分	88.64 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

10 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区鹿骨四丁目 197 番地 2、197 番地 1、197 番地 3

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	169.36平方メートル
	2階	180.58平方メートル
	3階	95.58平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鹿骨四丁目197番2の6

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造2階建

床 面 積	1階部分	87.79平方メートル
	2階部分	82.49平方メートル

所有者 株式会社耀雄



物 件 明 細 書

令和 8年 6月18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1～10】

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1～9】

なし

【物件番号10】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 積水ハウスシャーメゾンPM東京株式会社

期 限 令和27年1月31日まで

賃 料 月額322,200円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

101号室につき転借人Dが、102号室につき転借人Eが、201号室につき転借人Fが、202号室につき転借人Gがそれぞれ占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～8及び10】

なし

【物件番号9】

本件共有者らが占有している。

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掲載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 江戸川区鹿骨四丁目
地 番 197番1
地 目 宅地
地 積 39.23平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 江戸川区鹿骨四丁目
地 番 197番2
地 目 宅地
地 積 157.85平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 江戸川区鹿骨四丁目
地 番 197番3
地 目 宅地
地 積 107.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 4 所 在 江戸川区鹿骨四丁目
地 番 198番4
地 目 宅地
地 積 20.54平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 江戸川区鹿骨四丁目
地 番 198番14
地 目 宅地
地 積 0.48平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

6 所 在 江戸川区鹿骨四丁目
地 番 198番15
地 目 公衆用道路
地 積 15平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

7 所 在 江戸川区鹿骨四丁目
地 番 199番1
地 目 公衆用道路
地 積 17平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

8 所 在 江戸川区鹿骨四丁目
地 番 199番6



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 56平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

9 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区鹿骨四丁目197番地2、197番地1、197番地3

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 169.36平方メートル

2階 180.58平方メートル

3階 95.58平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鹿骨四丁目197番2の5

種 類 居宅

構 造 鉄骨造3階建

床 面 積 1階部分 70.09平方メートル

2階部分 87.06平方メートル

3階部分 88.64平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

10 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区鹿骨四丁目197番地2、197番地1、197番地3

構 造 鉄骨造陸屋根3階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	169.36平方メートル
	2階	180.58平方メートル
	3階	95.58平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鹿骨四丁目197番2の6

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造2階建

床 面 積	1階部分	87.79平方メートル
	2階部分	82.49平方メートル

所有者 株式会社耀雄



令和7年(ケ)第685号-1
令和8年3月19日受理
令和8年4月22日提出
(評価人 野坂啓介)

現況調査報告書 (物件1～10)

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 江戸川区鹿骨四丁目
地 番 197番1
地 目 宅地
地 積 39.23平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 江戸川区鹿骨四丁目
地 番 197番2
地 目 宅地
地 積 157.85平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 江戸川区鹿骨四丁目
地 番 197番3
地 目 宅地
地 積 107.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 江戸川区鹿骨四丁目
地 番 198番4
地 目 宅地
地 積 20.54平方メートル

(/ 枚目)



22

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 江戸川区鹿骨四丁目
地 番 198番14
地 目 宅地
地 積 0.48平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

6 所 在 江戸川区鹿骨四丁目
地 番 198番15
地 目 公衆用道路
地 積 15平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

7 所 在 江戸川区鹿骨四丁目
地 番 199番1
地 目 公衆用道路
地 積 17平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

8 所 在 江戸川区鹿骨四丁目
地 番 199番6
(2枚目)



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 56平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

9 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区鹿骨四丁目197番地2、197番地1、197番地3

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積	1階	169.36平方メートル
	2階	180.58平方メートル
	3階	95.58平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鹿骨四丁目197番2の5

種 類 居宅

構 造 鉄骨造3階建

床 面 積	1階部分	70.09平方メートル
	2階部分	87.06平方メートル
	3階部分	88.64平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

10 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区鹿骨四丁目197番地2、197番地1、197番地3

構 造 鉄骨造陸屋根3階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	169.36平方メートル
	2階	180.58平方メートル
	3階	95.58平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鹿骨四丁目197番2の6

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造2階建

床 面 積	1階部分	87.79平方メートル
	2階部分	82.49平方メートル

所有者 株式会社耀雄

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	江戸川区鹿骨四丁目8番19号	
建 物	物件9	
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 種類： ☐ ある 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら（A、B） ☐ 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（CはA及びBの占有補助者であると認められる。）。 ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
管理費等の状況	自主管理（月々の管理費等の徴収はなされていない。）	
管理費等照会先	C（A及びBの子等）	
その他の事項		
土 地	物件1～8	
現況地目	☒ 宅地（物件1～5） ☒ 公衆用道路（物件6～8）	
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	土地共有者ら（A、B）及び株式会社耀雄 上記の者が物件1から5までの土地上に物件9及び10の区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している。株式会社耀雄の占有権原は、使用借権であると認められる。物件6から8までの土地は道路として使用されている。	
上記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
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	
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
 （ 5 枚目）

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	江戸川区鹿骨四丁目8番19号 シャーメゾンエイユウⅡ	
建 物	物件10	
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	
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
管理費等の状況	自主管理（月々の管理費等の徴収はなされていない。）	
管理費等照会先	C（A及びBの子等）	
その他の事項		
土 地	物件1～8	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1～5） ☒ 公衆用道路（物件6～8）	
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	土地共有者ら（A、B）及び株式会社耀雄 上記の者が物件1から5までの土地上に物件9及び10の区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している。株式会社耀雄の占有権原は、使用借権であると認められる。物件6から8までの土地は道路として使用されている。	
上記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
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	
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
（ 6 枚目）

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
10	全部 積水ハウスシ ャーメゾンP M東京株式会 社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H26・11・15 自H26・11・15 至R27・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 322,200 円 □敷 □保 (なし)	次のとおり、転貸。賃料 は補修特約料 12,722 円 (月額)を相殺し、差引 支払額として 309,478 円 (月額)を支払。その他、 9 枚目のとおり。
10	101号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・3・5 自R7・3・5 至R9・3・4	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 82,000 円 ■敷 □保 164,000 円	共益費等として月額 3,500 円の支払あり。Dは H等の親族を居住させて いる (H等はDの占有補 助者であると認められ る。)
10	102号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・4・15 自R8・4・15 至R10・4・14	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 87,000 円 ■敷 □保 83,000 円	共益費等として月額 5,000 円の支払あり。
10	201号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R8・2・14 自R8・2・14 至R10・2・29	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 102,000 円 ■敷 □保 102,000 円	共益費等として月額 6,000 円の支払あり。
10	202号室 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・10・21 自R6・10・21 至R8・10・20	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 94,000 円 ■敷 □保 94,000 円	共益費等として月額 4,000 円の支払あり。
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	

※ チェック項目等の内容は次のとおり

日付	H:平成	R:令和			
占有状況	居:居宅	事:事務所	店:店舗	倉:倉庫	他:その他の状況
占有権原	所:所有権	賃:賃借権	使:使用借権	転:転借権	他:その他の権利
貸主	所:所有権	務:債務者	借:賃借人	他:その他の者	
更新種別	合:合意更新	自:自動更新	法:法定更新		
賃料	月:毎月	年:毎年			
敷金等	敷:敷金	保:保証金			

(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)

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
C (A及びBの子等)	物件1から物件9までの共有者であるAは私の父親であり、同Bは私の母親です。私は物件10の所有者である株式会社耀雄の役員でもあります。同社の代表者はAです。AとBは離婚をしていますが、物件9の建物にはA、B及び私が居住しています。物件10の建物の敷地として本件土地を使用していますが地代などの支払はなく、物件9と物件10につき区分所有建物としての管理費等の徴収はなされていません。物件10の建物は、第三者に賃貸しています。
H (101号室の占有補助者)	物件10の建物の101号室は私の子であるDが借主ですが、現在はDはここには居住しておらず、私を含めた親族が居住している状況です。
F (201号室の占有者)	私は物件10の建物の201号室を借りて居住しています。
G (202号室の占有者)	私は物件10の建物の202号室を借りて居住しています。
I (賃借人兼転貸人の担当者)	(以上、令和8年4月2日面接聴取) 私は物件10の建物の賃借人兼転貸人である積水ハウスシャーマンPM東京株式会社(現在の商号)の担当者です。所有者と当社の契約関係及び当社と入居者(転借人)との契約関係に関しては、基本的に提出した回答書及び契約書写しのとおりです。当社と入居者との契約のうち、更新がされているものは、自動更新となっています。102号室の契約については、更新時に、賃料を月額8万7000円、共益費を月額5000円に変更しています。他の入居者の賃料等は提出した契約書写しの記載から変更はありません。101号室の契約については、契約者はDのままになっていますが、Dは現在実際には入居しておらず、実際に入居しているのはDの親族になります。 (令和8年4月22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
(8 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。物件9及び物件10は区分所有建物であるが、一棟の建物はこの二つの区分所有建物のみからなる（すなわち、一棟の建物の全部が本件の対象になる。）
- 2 物件10の建物の賃借人兼転貸人（積水ハウスシャーマゾンPM東京株式会社）及び各入居者（転借人）から、回答書等の提出があった。物件10の所有者（株式会社耀雄）に占有関係照会書を郵送したが、回答書等の提出はなかった。Cの陳述は8枚目のとおり。
- 3 物件10の建物について、所有者（株式会社耀雄）と賃借人兼転貸人（積水ハウスシャーマゾンPM東京株式会社）との契約では、次のとおりの特約が存在する。
 - ・ 転借人の退去があった場合は、該当住戸の1か月分の賃料の支払を免責する。
 - ・ 次の貸室補修特約があり、補修特約料1万2722円（月額）を貸主が借主に支払う（実際は借主が貸主に支払う賃料と相殺し、その残額を借主が貸主に支払っている。）。
（貸室補修特約の概要）
借主は物件10の建物の内装部分及び住戸外部分の設備（実際の契約では別表で設備を特定）に関し、本物件の転借人の退去時及び居住中における①経年変化（自然的な劣化・損耗等）による補修、②通常損傷（転借人の通常使用により生ずる損耗等）による補修、③機能に支障をきたした設備の補修、を借主の負担にて行う（ただし、対象外のものあり）。貸主は特約料（補修特約料）のほか、①対象設備（実際の契約では別表で設備を特定）のうち5万円（別途消費税）を超える部分の補修費用、②その他本補修を実施するうえで必要となる費用、を負担する。
- 4 本件土地建物の関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等から、5枚目から7枚目までのとおりであると認めた。

(調査経過用)

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3月26日 10:10-11:08	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、Bに対し臨場日時通知書及び占有関係照会書交付・調査関係説明
令和8年3月27日	当庁	物件10の所有者（株式会社耀雄）に占有関係照会書送付（郵送）、物件10の建物の賃借人兼転貸人（積水ハウスシャーマゾンPM東京株式会社）に占有関係照会書送付（郵送）
令和8年4月2日 8:30-8:57	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、立入調査（物件10）、評価人同行、C、H、F及びGに面接聴取
令和8年4月9日 15:20-15:40	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、立入調査（物件9）、評価人同行、Bが調査に立会
令和8年4月22日	当庁	Iに電話聴取

(特記事項)

■ 令和8年4月9日
目的物件（物件9）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。

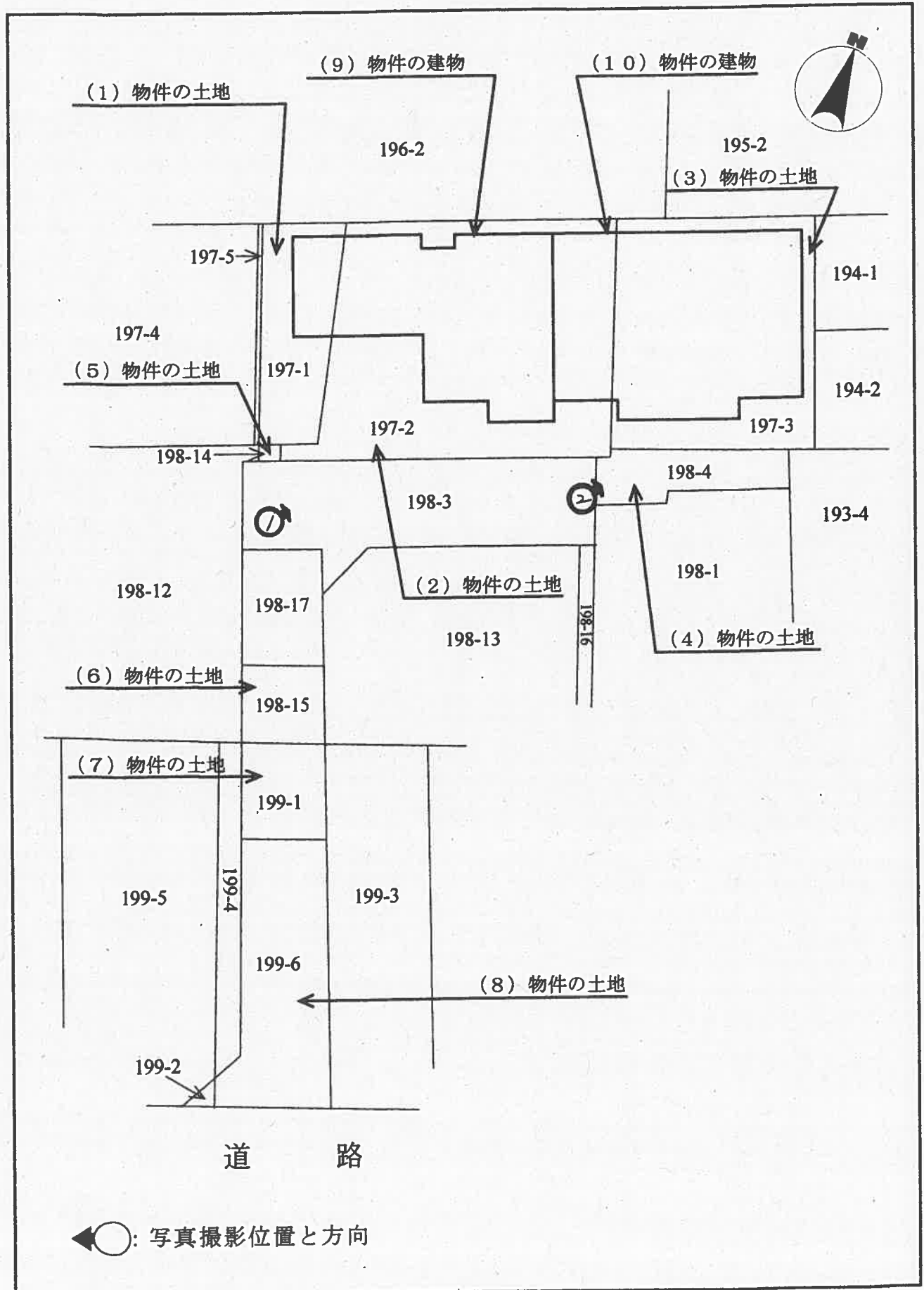
■ 令和8年4月2日
目的物件（物件10）のうち、102号室は不在で施錠されていたので、立会人Jを立ち合わせ、Eから借り受けた鍵で解錠し、建物内に立ち入った。解錠技術者を同行。

□ 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
(10 枚目)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第685号-1

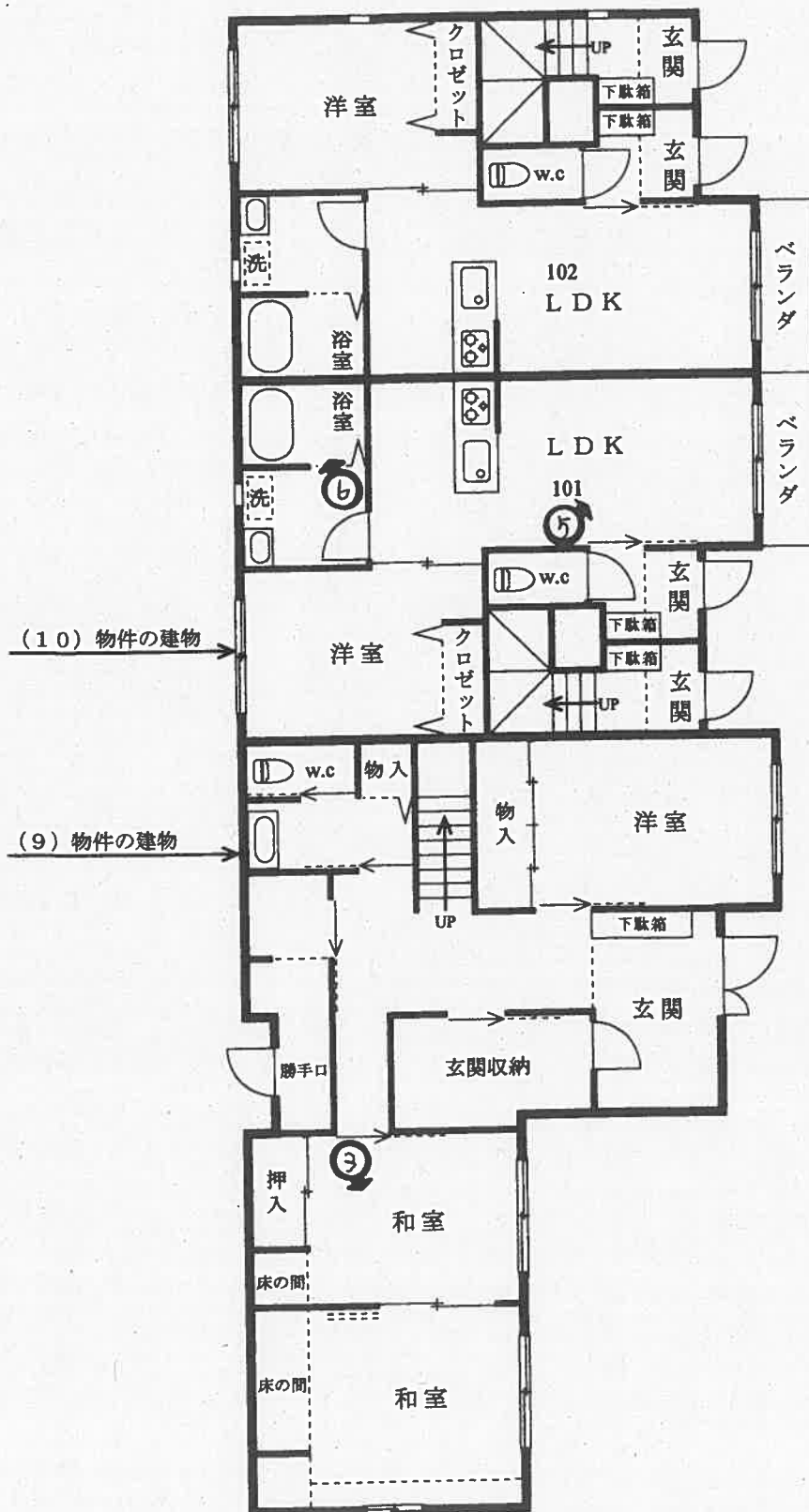


建物間取図

令和7年(ケ)第685号-1



1階



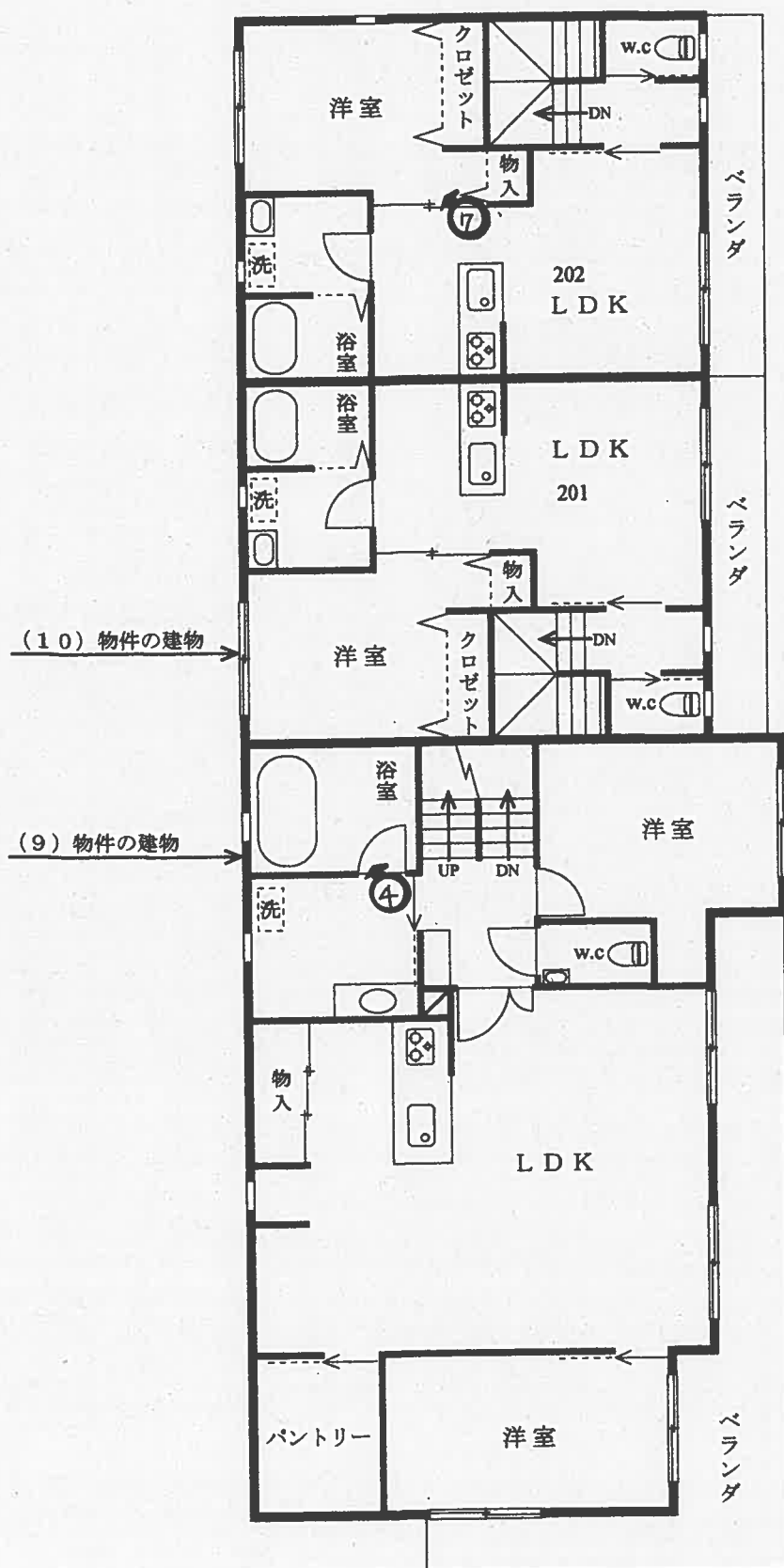
◀○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和7年(ケ)第685号-1



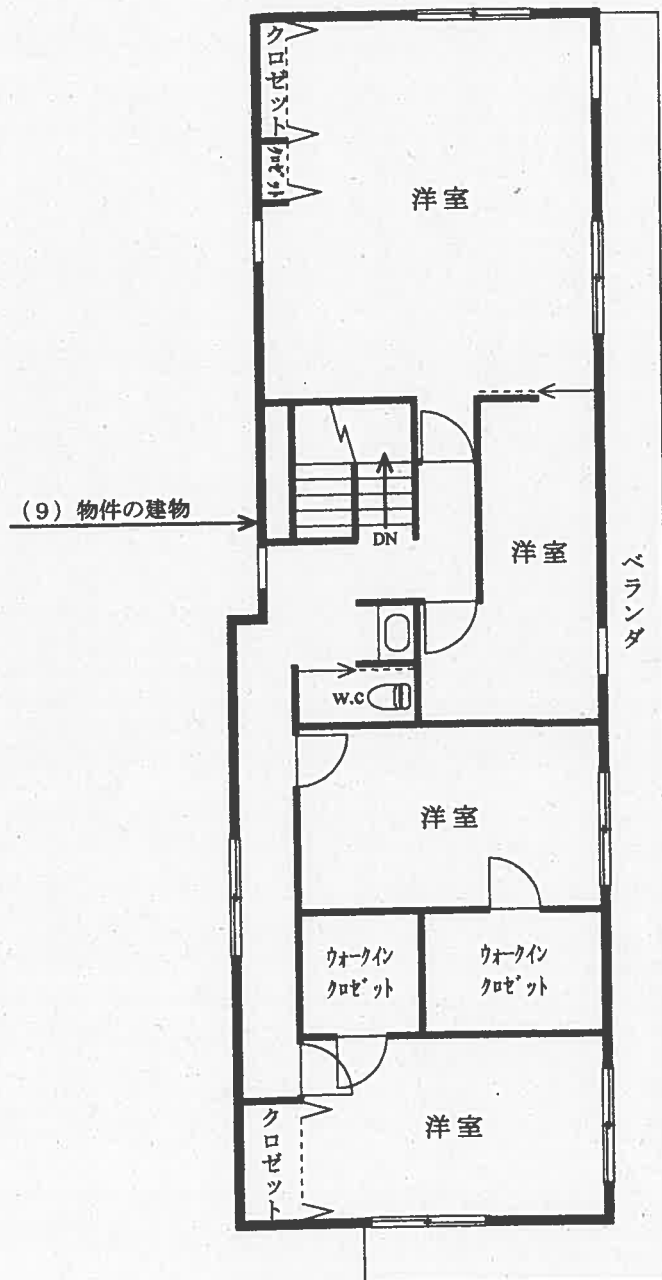
2階



◀○: 写真撮影位置と方向



3階



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(15枚目)

4



5



6



（16 枚目）

7



令和 7 年（ケ）第 6 8 5 号－1
令和 8 年 4 月 2 日 現地調査
令和 8 年 4 月 9 日 現地調査
令和 8 年 5 月 8 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書
(物件 1 ～ 1 0)

評価人 野 坂 啓 介

第1 評価額

一括価格	
金 91,200,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,660,000円
物件2 (土地)	金 10,690,000円
物件3 (土地)	金 7,250,000円
物件4 (土地)	金 1,400,000円
物件5 (土地)	金 30,000円
物件6 (土地)	金 60,000円
物件7 (土地)	金 70,000円
物件8 (土地)	金 240,000円
物件9 (建物)	金 45,130,000円
物件10 (建物)	金 23,670,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至10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乃至5の内訳価格は物件9及び10のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件9及び10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		
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		
5	次頁物件目録記載のとおり		
6	次頁物件目録記載のとおり		
7	次頁物件目録記載のとおり		
8	次頁物件目録記載のとおり		
9	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 江戸川区鹿骨4丁目8番19号
10	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 江戸川区鹿骨4丁目8番19号 (建物名) シャーマゾンエイユウⅡ
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 江戸川区鹿骨四丁目
地 番 197番1
地 目 宅地
地 積 39.23平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 江戸川区鹿骨四丁目
地 番 197番2
地 目 宅地
地 積 157.85平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 江戸川区鹿骨四丁目
地 番 197番3
地 目 宅地
地 積 107.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 江戸川区鹿骨四丁目
地 番 198番4
地 目 宅地
地 積 20.54平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 江戸川区鹿骨四丁目
地 番 198番14
地 目 宅地
地 積 0.48平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

6 所 在 江戸川区鹿骨四丁目
地 番 198番15
地 目 公衆用道路
地 積 15平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

7 所 在 江戸川区鹿骨四丁目
地 番 199番1
地 目 公衆用道路
地 積 17平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

8 所 在 江戸川区鹿骨四丁目
地 番 199番6

物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 56平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

9 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区鹿骨四丁目197番地2、197番地1、197番地3

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積	1階	169.36平方メートル
	2階	180.58平方メートル
	3階	95.58平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鹿骨四丁目197番2の5

種 類 居宅

構 造 鉄骨造3階建

床 面 積	1階部分	70.09平方メートル
	2階部分	87.06平方メートル
	3階部分	88.64平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

10 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区鹿骨四丁目197番地2、197番地1、197番地3

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	169.36平方メートル
	2階	180.58平方メートル
	3階	95.58平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鹿骨四丁目197番2の6

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造2階建

床 面 積	1階部分	87.79平方メートル
	2階部分	82.49平方メートル

所有者 株式会社耀雄

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

(1) 物件1乃至5

位置・交通	都営新宿線「篠崎」駅の北西方道路距離約2,000m(徒歩約25分)、バス停「鹿骨四丁目」の東方・道路距離約120m(徒歩約2分)、江戸川区鹿骨4丁目8番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅の中に低層共同住宅等も見られる住宅地域	
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 第一種中高層住居専用地域 60%(指定) 150%(指定) 準防火地域 第二種高度地区(絶対高さ16m) 敷地規模の最低限度(70㎡) 日影規制(3時間、2時間)4m 土地区画整理事業施行すべき区域 (江戸川東部篠崎付近土地区画整理事業)
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	物件1の土地 39.23㎡ 物件2の土地 157.85㎡ 物件3の土地 107.00㎡ 物件4の土地 20.54㎡ 物件5の土地 0.48㎡ 325.10㎡(登記記録) ほぼ整形 約16m・約11m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南側幅員約4m私道(一部が建築基準法第42条1項5号該当)に接面する中間画地。※1	
土地の利用状況等	物件9及び10を含む一棟の建物敷地等として利用している。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	あり あり あり

特 記 事 項	※1 対象地が接道する南側私道（198番3の土地）の登記地目は公衆道路となっているが、位置指定道路に該当するのは当該土地の一部である。 位置指定道路の延長は35mで、敷地としては私道（198番3の土地）に約16m接しているが、位置指定道路に接している部分は約7mとなっている。（附属資料位置指定道路関係図のとおり） ※2 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雨水出水浸水想定区域にある。
---------	--

（2）物件6、7及び8

画地条件	地積	物件6の土地	15㎡
		物件7の土地	17㎡
		物件8の土地	56㎡
		88㎡（登記記録）	
	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。いずれの土地も、位置指定道路として指定されている部分に該当する。	
特記事項		特になし。	

2 建物の概況及び利用状況（物件 9 及び 10）

（1）一棟の建物の概要

建 物 の 用 途	居宅・共同住宅	
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26年10月2日新築 約12年 約23年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄骨造陸屋根 3 階建 延床面積 445.52 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	サイディング貼等 なし
建 物 の 品 等	普通	
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	※3 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。 （建築確認） 確認年月日 ： 平成26年5月26日 確認済証番号：東日本-14-09-940 （完了検査） 交付年月日 ： 平成26年10月15日 検査済証番号：東日本-14-09-940	

(2) 専有部分の概要

① 物件 9

構 造 ・ 種 類	鉄骨造 3 階建・居宅	
位 置	1階～3階 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	専有面積	245.79 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	263.18 m ²
間 取 り	9 L D K	
バルコニー等	南側にあり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング、畳等 ビニールクロス貼等 キッチン、バス、トイレ等 なし
保守管理の状態	普通	
専有部分の利用状況等	建物共有者らが占有し、居宅として利用している。	
特 記 事 項	なし	

② 物件 10

構 造 ・ 種 類	鉄骨造 2 階建 ・ 共同住宅	
位 置	1階～2階 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	専有面積	170.28 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	182.33 m ²
間 取 り	1 L D K × 4 室	
バルコニー等	南側にあり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 キッチン、バス、トイレ等 なし
保守管理の状態	普通	
専有部分の利用状況等	次頁〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特 記 事 項	なし	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

占有 範囲	賃 貸 人 等	賃 借 人 等	占有開始日	契 約 期 間	月額賃料	預 り 金 等
全部	所有者	積水ハウスシ ャーメゾン PM東京株式 会社	H26.11.15	H26.11.15 ～ R27.1.31	322,200 円	なし
占有権原は賃借権で賃借人積水ハウスシャーマゾンPM東京株式会社は転借人である個人D、E、F、Gに下記の通り転貸している。 賃料は補修特約料 12,722 円（月額）を相殺し、差引支払額として 309,478 円（月額）を支払っている。						
101 号室	積水ハウスシ ャーメゾン PM東京株式 会社	D	H29.3.5	R7.3.5 ～ R9.3.4	82,000 円	敷金 164,000 円
占有権原は転借権で、転借人であるDが占有し、居宅として利用している。 DはH等の親族を居住させている。（H等はDの占有補助者であると認められる。） 月額賃料の他に、共益費月額が 3,500 円となっている。						
102 号室	積水ハウスシ ャーメゾン PM東京株式 会社	E	R6.4.15	R8.4.15 ～ R10.4.14	87,000 円	敷金 83,000 円
占有権原は転借権で、転借人であるEが占有し、居宅として利用している。 月額賃料の他に、共益費月額が 5,000 円となっている。						
201 号室	積水ハウスシ ャーメゾン PM東京株式 会社	F	R8.2.14	R8.2.14 ～ R10.2.29	102,000 円	敷金 102,000 円
占有権原は転借権で、転借人であるFが占有し、居宅として利用している。 月額賃料の他に、共益費月額が 6,000 円となっている。						
202 号室	積水ハウスシ ャーメゾン PM東京株式 会社	G	R4.10.21	R6.10.21 ～ R8.10.20	94,000 円	敷金 94,000 円
占有権原は転借権で、転借人であるGが占有し、居宅として利用している。 月額賃料の他に、共益費月額が 4,000 円となっている。						

第5 評価額算出の過程

本件は一部が貸家の用に供されており、買受人が投資用不動産として保有することとも社会的・経済的観点から合理的と判断されるので、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、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 建付地価格（物件1乃至5）

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	239,000	×0.90	× 39.23	×1.00	= 8,440,000
2	239,000	×0.90	×157.85	×1.00	= 33,950,000
3	239,000	×0.90	×107.00	×1.00	= 23,020,000
4	239,000	×0.90	× 20.54	×1.00	= 4,420,000
5	239,000	×0.90	× 0.48	×1.00	= 100,000

ア 標準画地価格：下記標準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して地域の標準的な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 江戸川-54

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示地価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(標準価格)} \\
 & 312,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/132 = 239,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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：公示地は概ね標準的画地で補正の必要なし。

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、環境条件が優ることを考慮して、総合の地域格差を判定した。

イ 個 別 格 差：前面私道の内、位置指定道路として指定されている部分が一部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：必要なし。

オ 建 付 地 価 格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 私道（物件 6 乃至 8）

物件 6 乃至 8 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			
6	239,000	×15	×0.03	= 110,000
7	239,000	×17	×0.03	= 120,000
8	239,000	×56	×0.03	= 400,000

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 建物価格（物件 9 及び 10）

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次のとおり建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
9	320,000	× 263.18	× 0.59	= 49,690,000
10	320,000	× 182.33	× 0.59	= 34,420,000

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 12 年、経済的残存耐用年数約 23 年、観察減価率 10%

・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 = 23 年 ÷ (12 年 + 23 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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	面積按分 イ	敷地利用権等割合(注) ウ		敷地利用権等価格 (円) エ
1 (物件9の 対応部分)	8,440,000	$\times \frac{245.79}{416.07}$	$\times 0.65$	法定地上権	= 3,240,000
1 (物件10の 対応部分)	8,440,000	$\times \frac{170.28}{416.07}$	$\times 0.20$	使用借権	= 690,000
2 (物件9の 対応部分)	33,950,000	$\times \frac{245.79}{416.07}$	$\times 0.65$	法定地上権	= 13,040,000
2 (物件10の 対応部分)	33,950,000	$\times \frac{170.28}{416.07}$	$\times 0.20$	使用借権	= 2,780,000
3 (物件9の 対応部分)	23,020,000	$\times \frac{245.79}{416.07}$	$\times 0.65$	法定地上権	= 8,840,000
3 (物件10の 対応部分)	23,020,000	$\times \frac{170.28}{416.07}$	$\times 0.20$	使用借権	= 1,880,000
4 (物件9の 対応部分)	4,420,000	$\times \frac{245.79}{416.07}$	$\times 0.65$	法定地上権	= 1,700,000
4 (物件10の 対応部分)	4,420,000	$\times \frac{170.28}{416.07}$	$\times 0.20$	使用借権	= 360,000
5 (物件9の 対応部分)	100,000	$\times \frac{245.79}{416.07}$	$\times 0.65$	法定地上権	= 40,000
5 (物件10の 対応部分)	100,000	$\times \frac{170.28}{416.07}$	$\times 0.20$	使用借権	= 10,000
合計					32,580,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 面積按分：物件1乃至5の土地は一体として一棟の建物の敷地となっているため、区分所有建物の登記床面積の割合により面積按分した。

分子	物件 9 の登記床面積	245.79㎡
	物件 10 の登記床面積	170.28㎡

分母 物件 9 及び 10 の登記床面積の合計
 $245.79\text{㎡} + 170.28\text{㎡} = 416.07\text{㎡}$

ウ 敷地利用権等割合：物件 9

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。

物件 10

敷地利用権を使用借権と判定した。使用借権割合は、使用借権の態様、使用借権設定の経緯、建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

エ 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。

3 積算価格

前記1で求めた基礎価格に、土地(建物敷地部分)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、個別格差を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

物件 番号	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	積算価格 (円) オ	価 格 構成比 (%) カ
1	(8,440,000	－ 3,930,000)	×0.80	×1.00	= 3,610,000	2.92
2	(33,950,000	－ 15,820,000)	×0.80	×1.00	= 14,500,000	11.72
3	(23,020,000	－ 10,720,000)	×0.80	×1.00	= 9,840,000	7.95
4	(4,420,000	－ 2,060,000)	×0.80	×1.00	= 1,890,000	1.53
5	(100,000	－ 50,000)	×0.80	×1.00	= 40,000	0.03
6	(110,000		×0.80	×1.00	= 90,000	0.07
7	(120,000		×0.80	×1.00	= 100,000	0.08
8	(400,000		×0.80	×1.00	= 320,000	0.26
9	(49,690,000	+ 26,860,000)	×0.80	×1.00	= 61,240,000	49.49
10	(34,420,000	+ 5,720,000)	×0.80	×1.00	= 32,110,000	25.95
合 計					123,740,000	100.00

ア 基礎となる価格：前記1①オ、②エ及び③エ

イ 敷地利用権等価格：前記2より

物件1 3,240,000円 + 690,000円 = 3,930,000円

物件2 13,040,000円 + 2,780,000円 = 15,820,000円

物件3 8,840,000円 + 1,880,000円 = 10,720,000円

物件4 1,700,000円 + 360,000円 = 2,060,000円

物件5 40,000円 + 10,000円 = 50,000円

物件9 3,240,000円 + 13,040,000円 + 8,840,000円 + 1,700,000円 + 40,000円 = 26,860,000円
 物件10 690,000円 + 2,780,000円 + 1,880,000円 + 360,000円 + 10,000円 = 5,720,000円

ウ 価格補正：周辺類似の収益物件の取引水準等を斟酌して補正した。

エ 個別格差：必要なし。

オ 積算価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

カ 価格構成比：各物件の価格割合（小数第2位を四捨五入）

II 収益価格

収益価格は、有効総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

有効総収益 (円)	総費用	純収益	還元利回り	収益価格 (円)
7,799,000	-1,455,000	=6,344,000	÷6.1%	≒ 104,000,000

有効総収益：現在收受している月額支払賃料等や満室状態を仮定した想定賃料等を基に、標準的な空室損を控除して有効総収益を求めた。

総費用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料等を加算して総費用とした。

還元利回り：競売による売却により収集された多数の売却利回りや実際に取引になった収益用不動産の売却利回りから利回りを求め、これに立地状況・建物状況・将来の変動状況等の個別リスクを検討して採用還元利回りを決定した。

Ⅲ 評価額の判定

積算価格 123,740,000円
 収益価格 104,000,000円

積算価格と収益価格はおおむね均衡して求められた。

積算価格は土地価格と建物価格を加算したものであり、原価性に着目した供給者価格とされている。収益価格は、標準的な純収益が安定的に永続するものとして、評定したものであり、現状の姿が標準的でない場合には、できるだけ標準的な姿を想定して理論値としての収益価格を試算した。

両価格とも妥当な根拠を有している。そこで、両価格のほぼ中庸値を採用し、調整後の価格を下記の通り評定し、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

物件 番号	調整後の 合計価格 (円)	価格 構成比 ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	引受債務 相当額 (円) エ	評 価 額 (円)
1	114,000,000	2.92%	×1.00	×0.8		= 2,660,000
2		11.72%	×1.00	×0.8		= 10,690,000
3		7.95%	×1.00	×0.8		= 7,250,000
4		1.53%	×1.00	×0.8		= 1,400,000
5		0.03%	×1.00	×0.8		= 30,000
6		0.07%	×1.00	×0.8		= 60,000
7		0.08%	×1.00	×0.8		= 70,000
8		0.26%	×1.00	×0.8		= 240,000
9		49.49%	×1.00	×0.8	—	= 45,130,000
10		25.95%	×1.00	×0.8	—	= 23,670,000
一括価格（合計）						91,200,000

ア 価格構成比：積算価格の構成比。前記Ⅰ３カ

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て修正を行った。

エ 引受債務相当額：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。本件では必要なし。

第6 参考価格資料

公示地価格（江戸川－54）

所 在：江戸川区鹿骨4丁目144番「鹿骨4－7－13」

価 格：312,000 円／㎡

位 置：都営新宿線「篠崎」駅の北西方約1,800mに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：132 ㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：東側8.6m 区道

用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%，容積率150%)、
準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅のほか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

位置指定道路関係図

以 上

令和8年5月11日

評価人 不動産鑑定士

野 坂 啓 介



対象不動産

公示地 江戸川-54

最寄駅

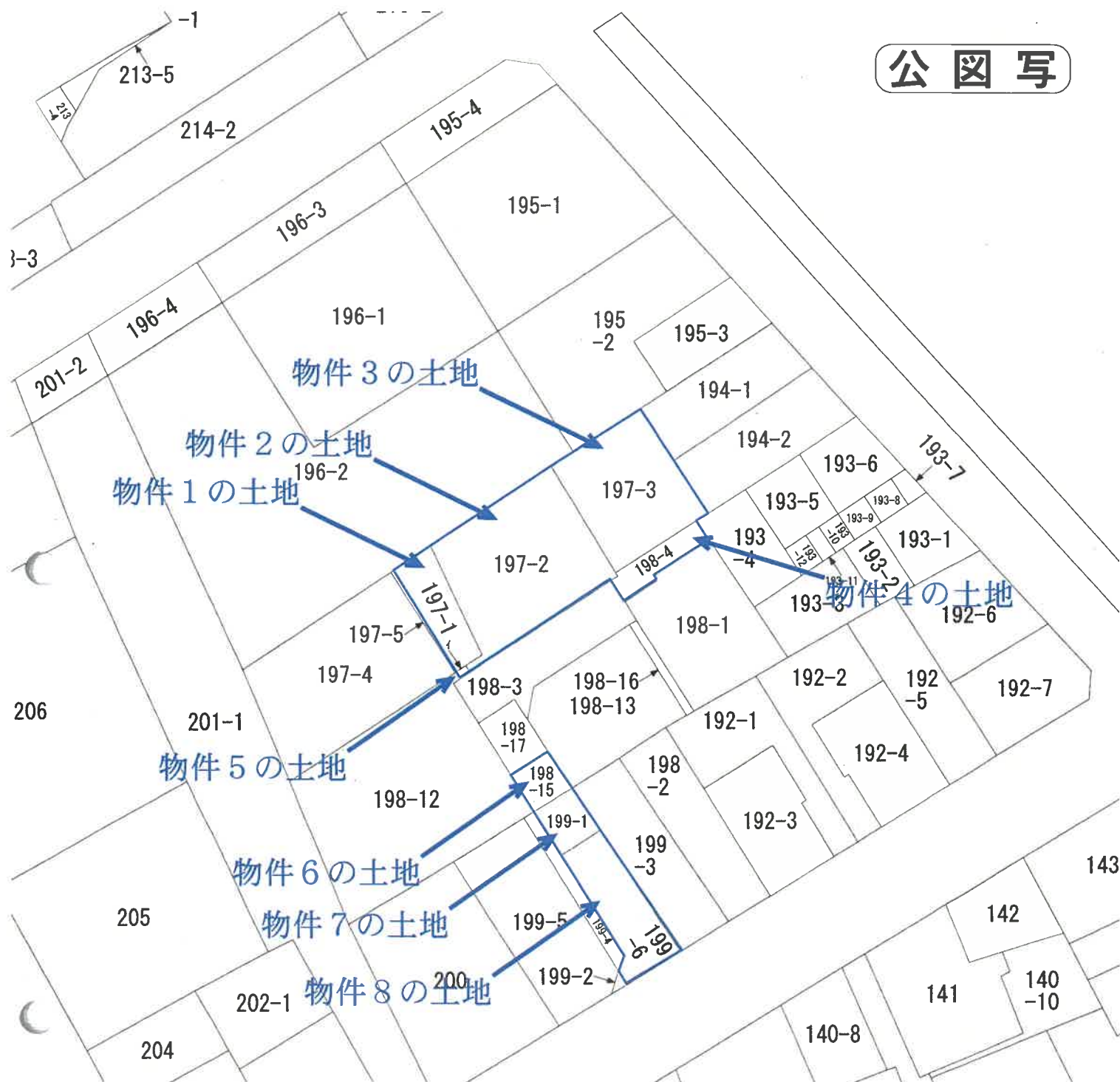
昭文社スーパーマッフルデジタルVer.25縮尺1/12,000
地図使用承認(C)マッフル第 7-199 号

1 : 12,000 相当
地図使用承認(C)マッフル第7-199号

地図上の1センチは 約 120 メートル

印刷中心は 東経 139度53分36秒 北緯 35度42分37秒

公 函 写



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



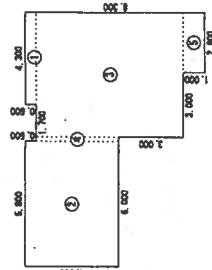
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 197番2の5

建物の所在 江戸川区鹿骨四丁目197番地2、197番地1、197番地3

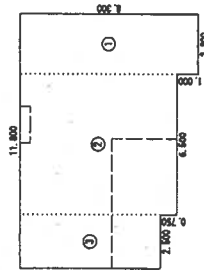
1階



求積表

①	4.300 × 0.500	=	2.150000
②	5.800 × 4.300	=	24.940000
③	6.800 × 5.800	=	39.440000
④	3.800 × 0.200	=	0.760000
⑤	2.800 × 1.000	=	2.800000
合計			70.090000
		床面積	70.09㎡

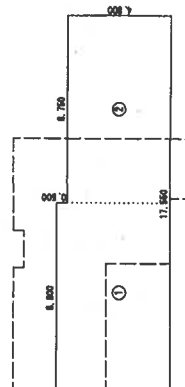
2階



求積表

①	8.300 × 2.800	=	23.240000
②	7.300 × 6.500	=	47.450000
③	6.550 × 2.500	=	16.375000
合計			87.065000
		床面積	87.06㎡

3階

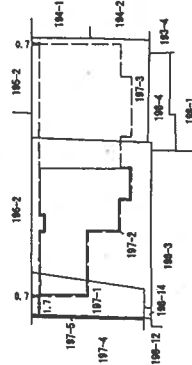


求積表

①	8.800 × 5.300	=	46.640000
②	8.750 × 4.800	=	42.000000
合計			88.640000
		床面積	88.64㎡



区分した建物の存する部分 1階部分



作成者

(平成26年10月7日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

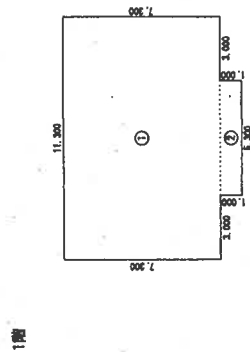
1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

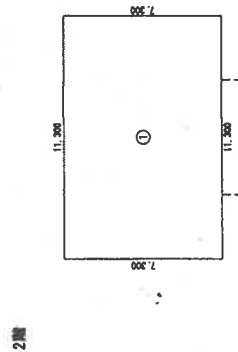
各階平面図

建筑物剖面图

家屋番号	197番2の6
建物の所在	江戸川区鹿骨四丁目1



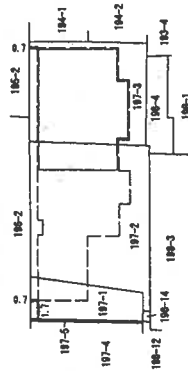
求積表	
① $11.300 \times 7.300 =$	82.490000
② $5.300 \times 1.000 =$	5.300000
合計	87.790000
床面積	87.79㎡



$$\textcircled{1} 11.300 \times 7.300 = 82.490000$$



区分した建物の存する部分 1階部分



作成者	[Redacted]	(平成26年10月7日作成)	縮尺	1 / 250

申請人		縮尺	1 / 500
-----	---	----	---------

(東京土地家屋調査士会用紙)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

位置指定道路関係図

