

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 8月12日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 塩 田 俊一郎

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27日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 9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17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 9月10日 午前 9時20分から 令和 8年 9月14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 8月12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 江戸川区松本一丁目
 地 番 241番2
 地 目 宅地
 地 積 53.13平方メートル

- 2 所 在 江戸川区松本一丁目
 地 番 241番16
 地 目 公衆用道路
 地 積 25平方メートル

- 3 所 在 江戸川区松本一丁目241番地2
 家屋 番号 241番2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 37.31平方メートル
 2階 36.76平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅、事務所
 構 造 木造スレート葺3階建
 床 面 積 1階 約34.00平方メートル
 2階 37.31平方メートル
 3階 36.76平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 6日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

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】

(1) 1階部分につき、本件債務者が占有している。

(2) その余の部分につき、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、BITシステムのお知らせメニューにも登載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 江戸川区松本一丁目
 地 番 241番2
 地 目 宅地
 地 積 53.13平方メートル

- 2 所 在 江戸川区松本一丁目
 地 番 241番16
 地 目 公衆用道路
 地 積 25平方メートル

- 3 所 在 江戸川区松本一丁目241番地2
 家屋 番号 241番2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 37.31平方メートル
 2階 36.76平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅、事務所
 構 造 木造スレート葺3階建
 床 面 積 1階 約34.00平方メートル
 2階 37.31平方メートル
 3階 36.76平方メートル



令和7年（ケ）第306号
令和8年4月15日受理
令和8年5月7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 | 所 在 | 江戸川区松本一丁目 |
| | 地 番 | 241番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 53.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江戸川区松本一丁目 |
| | 地 番 | 241番16 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 25平方メートル |
| 3 | 所 在 | 江戸川区松本一丁目241番地2 |
| | 家屋 番号 | 241番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 37.31平方メートル
2階 36.76平方メートル |



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		江戸川区松本一丁目6番20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	☐ 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	■土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地上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使用されている。 ☐ 「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）	■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			
建物		物件3	
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： 居宅、事務所 ■構 造： 木造スレート葺3階建 ■床面積： 1階 約34㎡（現況） 2階 37.31㎡ 3階 36.76㎡ （登記上の1階が実際の2階、登記上の2階が実際の3階となっている。4枚目のとおり）		
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	■建物所有者 ■その他の者 上記の者が本建物を居宅、事務所として使用している ■「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）	■ない ☐ 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	■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

(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		1階	2階及び3階
占有者		不二設備株式会社 (債務者)	所有者 (A)
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ A (所有者兼債務者代表者)) ☐ 文書 (☐)	☒ 陳述 (☒ A (所有者兼債務者代表者)) ☐ 文書 (☐)
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有権
占有開始時期		年 月 日	年 月 日
最初の 契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	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	☐ 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	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	☐ 所有者 ☐ その他 ()	☐ 所有者 ☐ その他 ()
	借主	☐ 占有者 ☐ その他 ()	☐ 占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円
特 約 等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
そ の 他		不二設備株式会社は本件競売手続の債務者である。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☐ 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 (所有者兼債務者代表者)	私は、本件物件の所有者であるとともに、不二設備株式会社の代表者です。本件建物の1階は、不二設備株式会社が事務所として使用しています。同社が本件建物を使用するにつき賃料等はなく、無償で使用しています。本件建物の2、3階は私が居宅として使用しています。本件建物の郵便受けには、同社とともにBという名字の表示がありますが、Bというのは親族の名字で郵便物の受け取りのために表示しているだけで、Bという親族は本件建物には居住等はしていません。1階と2、3階とは分かれており、内部で行き来はできません。1階にはトイレはありません。2、3階は、整理ができてなく、いろいろな物（動産類）がかなり多くある状況です。 (令和8年4月16日及び同4月23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。本件建物については、登記上の1階が実際の2階、登記上の2階が実際の3階となっており、もともとの床下的な部分が実際の1階として使用されている（現状は3階建として使用されている状況）。
- 2 各臨場時において、本件建物の1階の出入口前付近には不二設備株式会社の表示があり、本件建物の2階の玄関前付近には、所有者（A）の名字が表示されている表札があった。また、本件建物の2階の玄関前付近にある郵便受けには、不二設備株式会社及びBという表示があった（この点については、4枚目のAの陳述のとおり）。立入調査時において、1階は事務所として、2、3階は居宅として使用されている様子であった。2、3階部分にはかなり多くの動産類が存在した。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、上記1、2及びその他の現場の状況等から、3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8年4月16日 8:25-8:50	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、所有者に面接聴取、Aに 臨場日時通知書及び占有関係照会書交付
令和8年4月23日 8:10-8:25	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

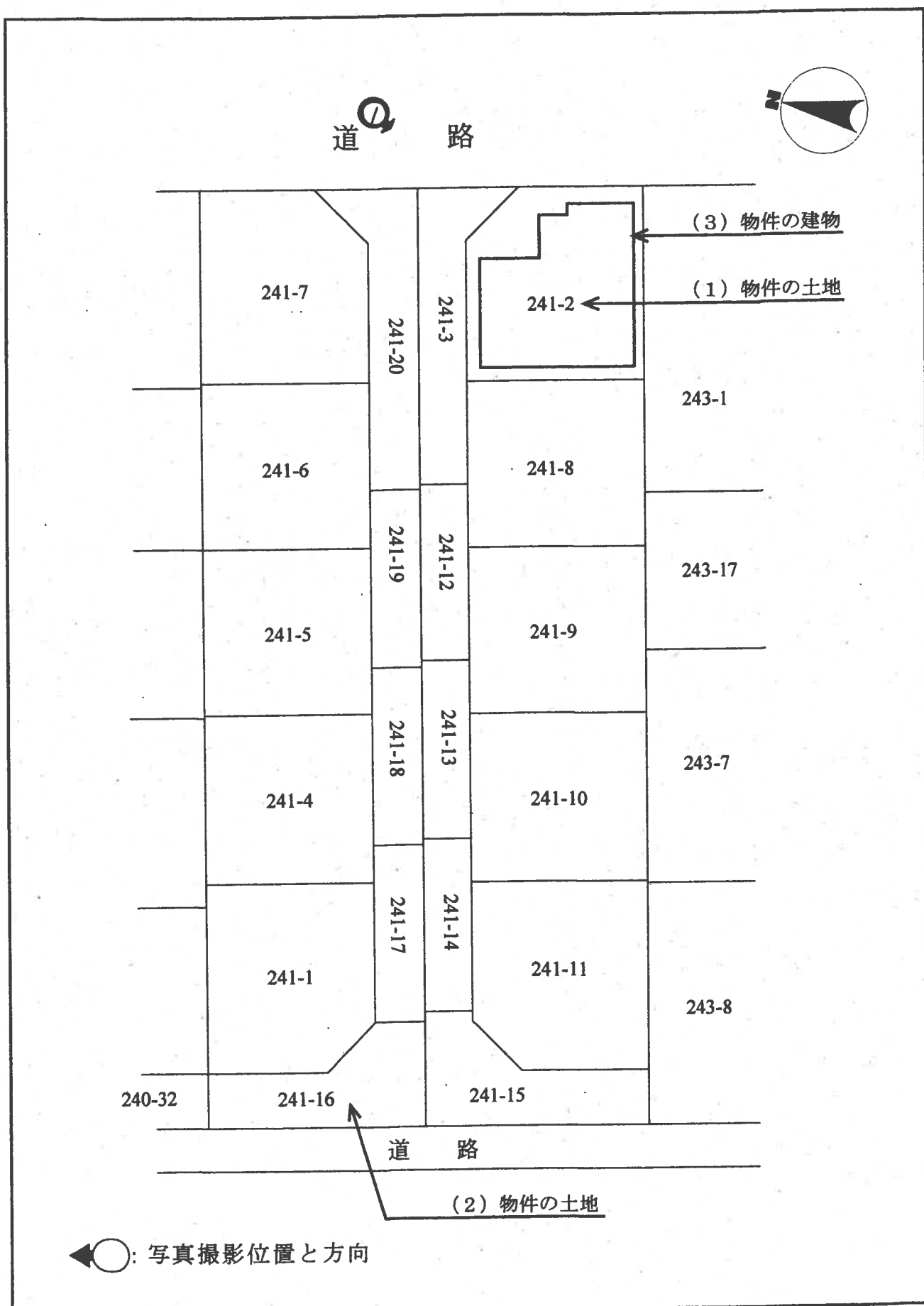
(特記事項)

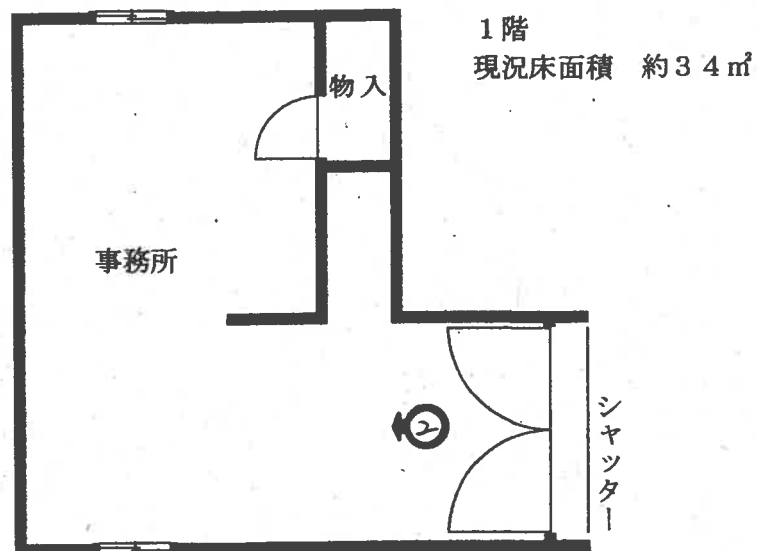
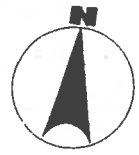
■ 令和8年4月23日
目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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。

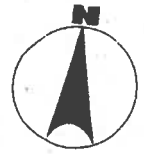
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)

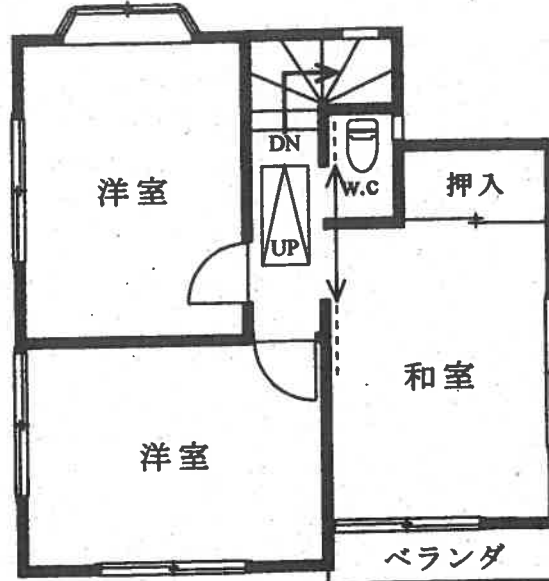




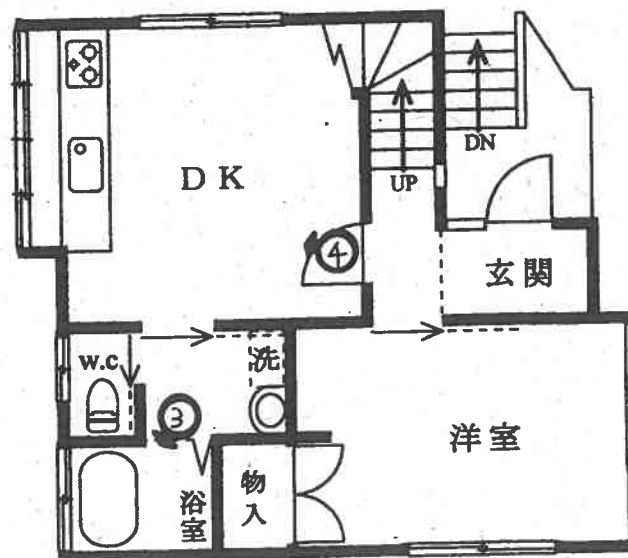
←○: 写真撮影位置と方向



3階



2階



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(10枚目)

4



令和7年（ケ）第306号
令和8年4月23日 現地調査
令和8年6月24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

一 括 価 格	
金 15,070,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,760,000 円
物件2（土地）	金 330,000 円
物件3（建物）	金 9,980,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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			
3			住居表示 江戸川区松本1丁目6番20号 種 類 居宅、事務所 構 造 木造スレート葺3階建 床 面 積 1階 約34㎡ 2階 37.31㎡ 3階 36.76㎡
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 | 江戸川区松本一丁目 |
| | 地 番 | 241番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 53.13平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江戸川区松本一丁目 |
| | 地 番 | 241番16 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 25平方メートル |
| 3 | 所 在 | 江戸川区松本一丁目241番地2 |
| | 家屋 番号 | 241番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 37.31平方メートル
2階 36.76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	J R総武線「新小岩」駅の東方約2 k m（道路距離、徒歩約25分）、京成バス東京「松本弁天」停留所（徒歩約3分）、江戸川区松本1丁目6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） 日影規制：3-2 h、4 m（一） 江戸川区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	53.13㎡ （登記地積） ほぼ正方形 東側間口約7m、奥行約7.7m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	東側幅員約5.4m舗装区道（建築基準法第42条1項1号に該当）、北側幅員約4m舗装私道（建築基準法第42条1項5号に該当）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	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり 特記事項参照 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	・東京ガス「ガス本管理設状況確認サービス」によれば、物件1の前面付近までガス管が埋設されていることが確認された。ただし、敷地内への引き込みに際して本管延長工事が必要となるかについては、東京ガスへの確認を要する。 ・江戸川区水害ハザードマップ（洪水、内水、高潮）に浸水予想の記載がある。	

1－2 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	25㎡ （登記地積） 不整形 東西最大約4m、南北約9m ほぼ平坦
土地の利用状況等	私道の一部として使用されている。	
特 記 事 項	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	平成元年3月6日 新築 約37年 約3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 サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス、合板等 フローリング、畳等 キッチン、トイレ、浴室、洗面所、小屋裏収納等 プロパンガス使用
床面積（現況）	1階 約34㎡ 2階 37.31㎡ 3階 36.76㎡ 延 約108.07㎡	※登記上の1階が実際の2階、登記上の2階が実際の3階となっている。
現況用途等	現況用途 間取り	1階：事務所 2～3階：居宅（4DK）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る。居宅部分は全体的に汚れが認められた。特にDKは、荷物やゴミが山積みになっている状況であった。また、占有者によると、昨年夏に2階和室の天井で雨漏りが発生したとのことである。	
建物の利用状況	・1階は不二設備株式会社（債務者）が事務所として使用している。占有権原は使用借権である。 ・2～3階は所有者が居宅として使用している。	
特記事項	・占有者によると、1階部分は車庫を転用して事務所として使用しているとのことである。転用後の延床面積を敷地面積で除して算出した使用容積率は約203%となり、指定容積率150%を超過している。このため、建築基準法に抵触している可能性が高い。 ・占有者によると野良猫を数匹居宅部分に入れて、餌をあげているとのことである。 ・本件建物の建築時期から判断すると、アスベスト含有建材を使用している可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無の確定に当たっては、専門家による調査を要する。 ・江戸川区役所での調査によれば、昭和62年12月17日付で確認済証が交付されているが、検査済証交付の記録はない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1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 (m^2) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) オ
	標準画地価格 (円/ m^2) ア	個別 格差 イ			
1	327,000	$\times 1.03$	$\times 53.13$	$\times 0.95$	$= 17,000,000$

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た。

基準地 江戸川ー7

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 330,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 104/100 & \times & 100/100 & \times & 100/105 & = & 327,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正： 令和7年7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、交通接近条件、環境条件等で優ることを考慮して、総合的な地域格差を判定した。

イ 個別格差： 角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： 建物と敷地との適応の状態等を考慮して判定した。

② 物件 2（公衆用道路）

物件 2 は道路として利用されているので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	地積 (㎡) イ	道路価値率 ウ	土 地 価 格 (円) エ
2	327,000	× 25	× 0.05	= 410,000

ア 標準画地価格：前記①ア

イ 地 積：登記数量による。

ウ 道路価値率：現況道路であることを考慮し価値率を5%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	219,000	× 約108.07	× 0.06	= 1,420,000

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：現況数量による。

ウ 現 価 率：

- ・経過年数約37年、経済的残存耐用年数約3年、観察減価率25%（保守管理の状況、建築基準法抵触、アスベスト使用の可能性等を考慮）
- ・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 = 3年 ÷ (37年 + 3年) × (1 - 0.25) = 0.06（小数点第3位を四捨五入）

2 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、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	17,000,000	× 0.65	法定地上権	= 11,050,000

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	(17,000,000)	-11,050,000)		×1.0	×0.8	= 4,760,000
2	(410,000)	-0)		×1.0	×0.8	= 330,000
3	(1,420,000)	+11,050,000)	×1.0	×1.0	×0.8	= 9,980,000
一括価格 (合計)						15,070,000

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

東京都基準地価格 (江戸川－7)

所 在 : 江戸川区松本1丁目209番2 「松本1－27－8」

価 格 : 330,000円／㎡

位 置 : JR総武線「新小岩」駅から約1.7km(道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 70㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 東側5.5m区道

用 途 指 定 等 : 第一種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率150%)、
準防火地域、高度地区

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

間 取 図

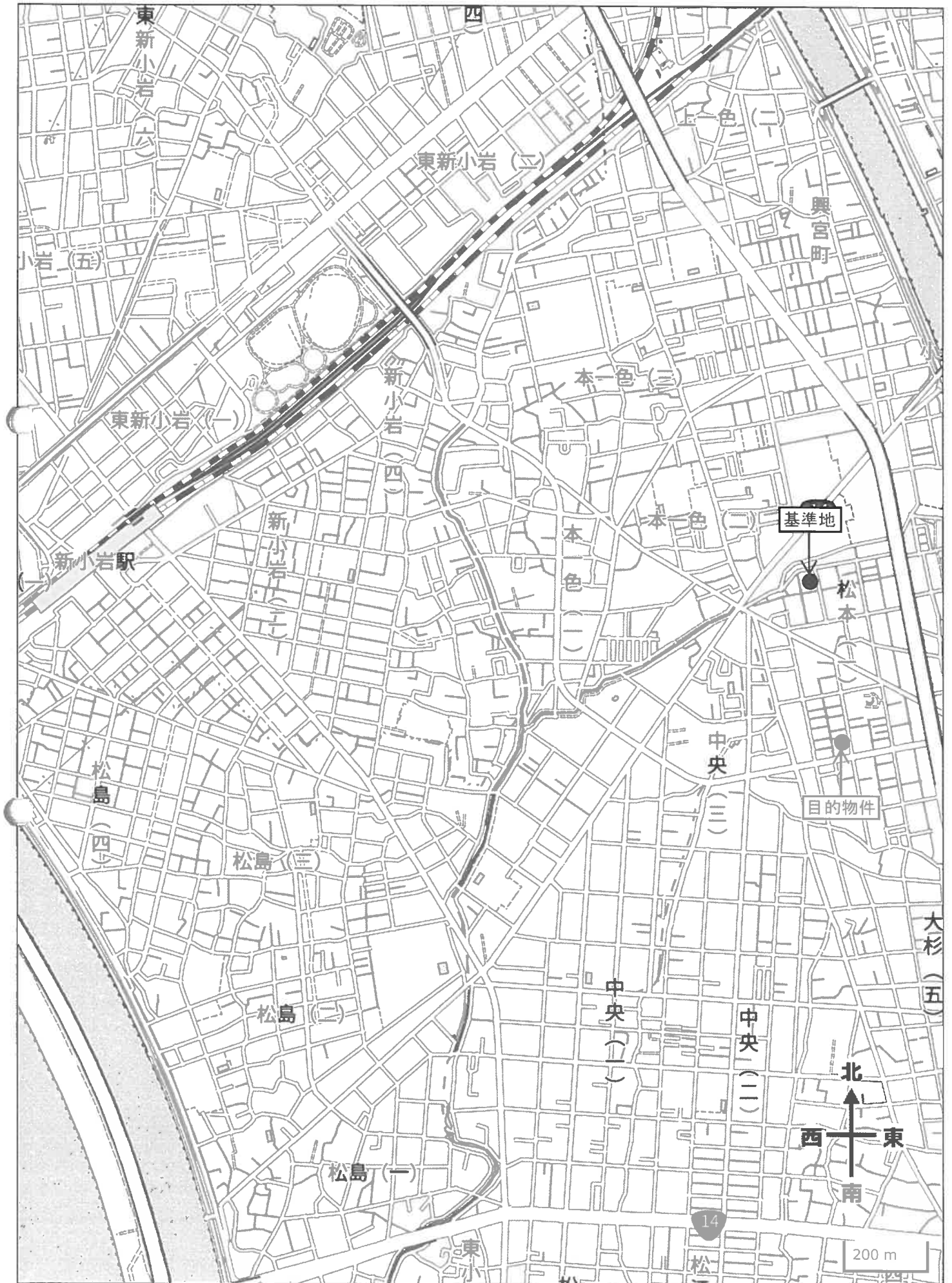
以 上

令和8年6月24日

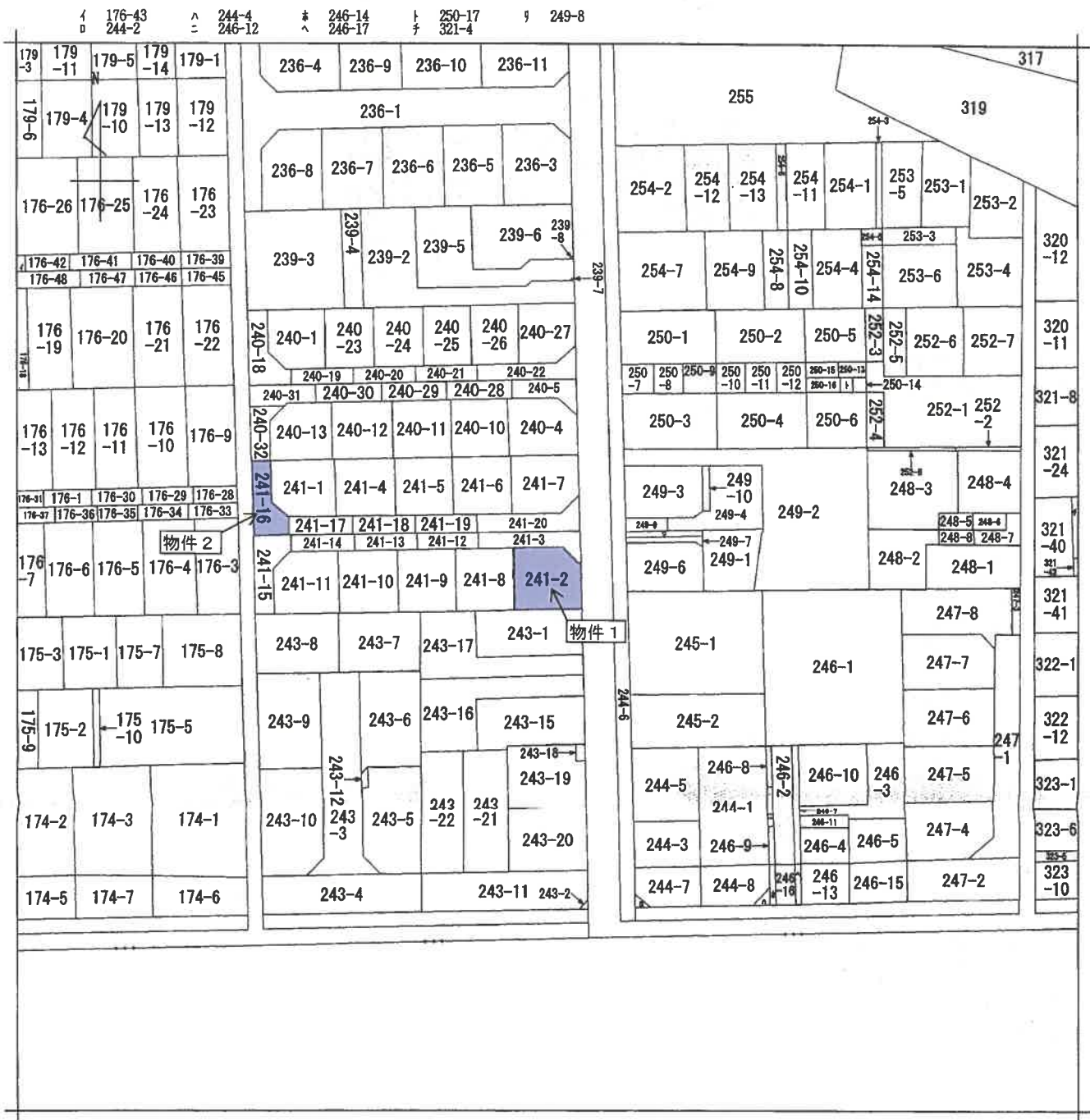
評価人 不動産鑑定士

紺谷 昌弘

位置図



この図面はA3サイズをA4サイズにしたものです。



(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
松本1丁目

請 求 部 分	所 在	江戸川区松本一丁目				地 番	241番2			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座標系又 番号は記号		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					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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。

令和7年6月6日
東京法務局江戸川出張所
登記官

請求番号: 17-1
(1/1)

登記年月日：昭和63年10月25日

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6月6日 東京法務局江戸川出張所

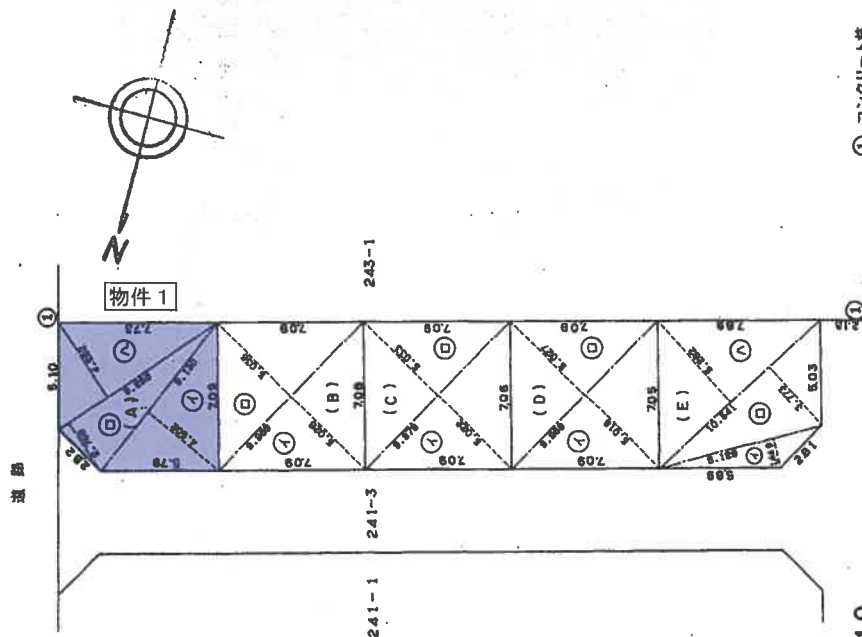
登記管

請求番号：17-2

この図面はA3サイズをA4サイズにしたものです。

地 横 測 量 図

地 番 241-2-8-11
土地の所在 江戸川区松本1丁目



① コンクリート板

図位・メートル

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会用紙)

三 斜 求 積 表

地番	NO	辺 長	高 さ	倍 面 積	地 積
(A) 241-2	1	9.130 X	4.502 =	41.103280	
	2	9.268 X	2.769 =	25.683092	
	3	9.268 X	4.262 =	39.500216	
	4				
	5				
(B) 241-8	1	9.989 X	5.028 =	50.224892	
	2	9.989 X	5.036 =	50.304804	
	3				
	4				
	5				
(C) 241-9	1	9.979 X	5.022 =	50.114538	
	2	9.979 X	5.033 =	50.224307	
	3				
	4				
	5				
(D) 241-10	1	9.969 X	5.018 =	50.024442	
	2	9.969 X	5.027 =	50.114163	
	3				
	4				
	5				
(E) 241-11	1	8.129 X	1.449 =	11.778921	
	2	10.541 X	3.773 =	39.771193	
	3	10.541 X	5.262 =	55.677562	
	4				
	5				

図位・メートル

作 製 者 土地家屋調査士

昭和63年10月17日作成

申請人

067110

登記年月日：昭和63年10月25日

令和7年6月6日 東京法務局江川出張所

登記官

請求番号：17-4

(1/2)

三斜求積表

通番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(A) 241-3	イ	12.190	X 1.980	= 24.138200	
	ロ	12.190	X 1.847	= 20.078930	
	ハ	4.005	X 2.002	= 8.016010	
			合 計	52.231140	26.11 [㎡]
(B) 241-12	イ	7.808	X 1.941	= 15.153328	
	ロ	7.808	X 1.941	= 15.153328	
	ハ	30.310656		30.310656	15.15 [㎡]
			合 計	15.153328	15.15 [㎡]
(C) 241-13	イ	7.822	X 1.941	= 15.182502	
	ロ	7.822	X 1.942	= 15.190324	
	ハ	30.372826		30.372826	15.18 [㎡]
			合 計	15.186430	15.18 [㎡]
(D) 241-14	イ	7.833	X 1.943	= 15.219519	
	ロ	7.833	X 1.941	= 15.203853	
	ハ	30.423372		30.423372	15.21 [㎡]
			合 計	15.211680	15.21 [㎡]
(E) 241-15	イ	9.318	X 2.117	= 19.726206	
	ロ	9.318	X 1.181	= 11.004558	
	ハ	4.650	X 2.662	= 12.378300	
(F) 241-16	イ	4.856	X 0.093	= 0.451608	
	ロ	4.856	X 1.821	= 8.842776	
	ハ	52.403448		52.403448	26.20 [㎡]
			合 計	26.2017240	26.20 [㎡]
(G) 241-17	イ	9.281	X 2.123	= 19.703683	
	ロ	9.281	X 1.185	= 10.997986	
	ハ	4.622	X 2.673	= 12.354808	
(H) 241-18	イ	4.686	X 0.034	= 0.158684	
	ロ	4.686	X 1.812	= 8.509152	
	ハ	51.724970		51.724970	25.96 [㎡]
			合 計	25.8824850	25.96 [㎡]
(I) 241-19	イ	7.869	X 1.933	= 15.210777	
	ロ	7.869	X 1.933	= 15.210777	
	ハ	30.421554		30.421554	15.21 [㎡]
			合 計	15.210770	15.21 [㎡]
(J) 241-20	イ	7.854	X 1.933	= 15.181782	
	ロ	7.854	X 1.933	= 15.181782	
	ハ	30.363564		30.363564	15.18 [㎡]
			合 計	15.181780	15.18 [㎡]
(K) 241-21	イ	7.840	X 1.933	= 15.154720	
	ロ	7.840	X 1.932	= 15.146880	
	ハ	30.301600		30.301600	15.15 [㎡]
			合 計	15.1508000	15.15 [㎡]

図像・メートル

作製者

土地家屋調査士

13年10月17日作成

申請人

067111

物件2

① コンクリート板

図像・メートル

縮尺 1/250

(1/2)

(東京土地家屋調査士会所属)

地積測量図

241-3/2-20

江戸川区松本1丁目

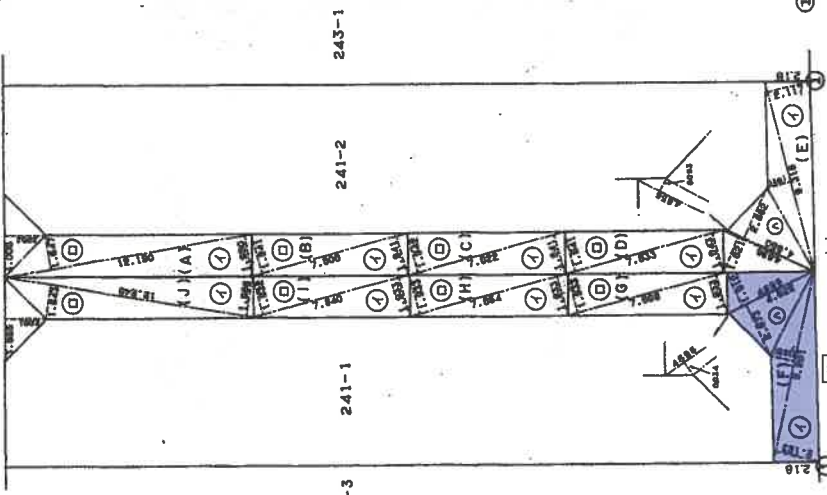
地番

土地の所在

1/2

道路

道路



登記年月日：昭和63年10月25日

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6月6日 東京法務局江川出張所

登記官

請求番号：17-4

(2/2)

2/2

地積測量図

地番 241-3, 241-12, 241-20

土地の所在 江戸川区松本1丁目

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(J) 241-20	イ	12.248 X	1.988 =	24.079568	
	ロ	12.248 X	1.643 =	20.123464	
	ハ	3.995 X	2.001 =	7.983995	
		合 計		52.197027 ㎡	26.09 ㎡

067112

単位・メートル

縮尺 1/

63.10.25

(東京土地家屋調査士会印)

A3, 10, 25

作製者 土地家屋調査士

(昭和63年10月17日作成)

申請人

登記年月日：平成1年3月29日

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6月6日 東京法務局江戸川出張所

登記官

請求番号：17-3

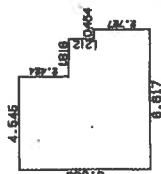
建築物平面図

家屋番号 241番2

建築物の所在 江戸川区松本1丁目241番地2

各階平面図

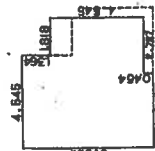
1階



床面積

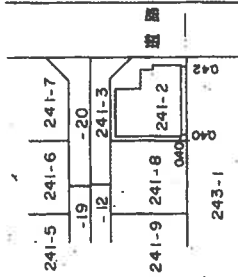
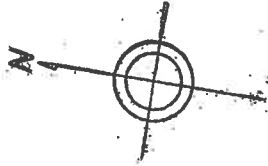
$4.545 \times 8.817 = 40.09335$
 $1.818 \times 3.939 = 7.181102$
 $0.454 \times 2.727 = 1.238058$
合計 37.312505
床面積 37.31 m^2

2階



床面積

$3.636 \times 6.363 = 23.135888$
 $0.908 \times 5.909 = 5.371281$
 $1.818 \times 4.545 = 8.282810$
合計 36.789959
床面積 36.78 m^2



平成元年参月貳九日

単位・メートル

縮尺 1/500

金用紙

300308

特分
申請人
特分

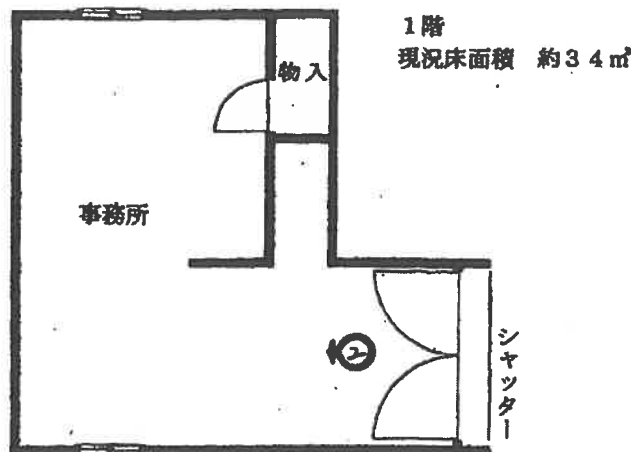
単位・メートル

縮尺 1/250

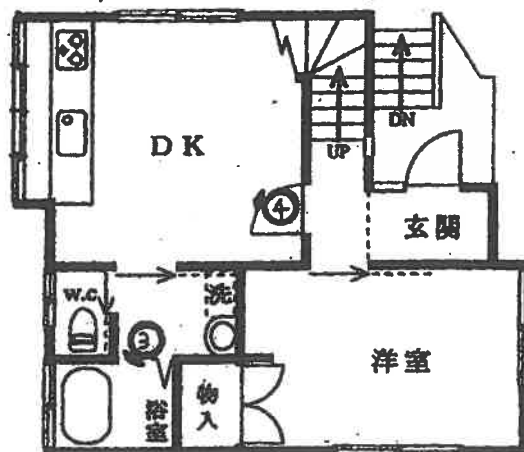
3月24日(作製)

作製者

間取図



2階



3階

