

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 9 月 15 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 吉 川 直 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 9 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 14 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	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 22 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 10 月 15 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 10 月 19 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 9 月 15 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	31,250,000 25,000,000	一括	6,250,000	115,575	24,766
1	6,570,000				
2	24,680,000				



物 件 目 録

1 所 在 江戸川区北小岩六丁目
 地 番 1388番8
 地 目 宅地
 地 積 103.74平方メートル

2 所 在 江戸川区北小岩六丁目1388番地8
 家屋 番号 1388番8
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 1.62平方メートル
 2階 56.88平方メートル
 3階 56.88平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所・倉庫・車庫
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建(1階と2階の間に中間階がある)
 床 面 積 1階 約74平方メートル
 1階と2階の間の中間階 約46平方メートル
 2階 約70平方メートル
 3階 約63平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月25日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 子

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2】

(1) 1階と2階の間の中間階部分を株式会社工藤建設が占有している。

同人の占有権原は使用借権と認められる。

(2) その余の部分を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，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。



物 件 目 録

1 所 在 江戸川区北小岩六丁目
地 番 1388 番 8
地 目 宅地
地 積 103.74 平方メートル

2 所 在 江戸川区北小岩六丁目 1388 番地 8
家屋 番号 1388 番 8
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 1.62 平方メートル
2 階 56.88 平方メートル
3 階 56.88 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所・倉庫・車庫
構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建 (1 階と 2 階の間に中間階がある)
床 面 積 1 階 約 74 平方メートル
1 階と 2 階の間の中間階 約 46 平方メートル
2 階 約 70 平方メートル
3 階 約 63 平方メートル



令和8年（ケ）第186号
令和8年6月19日受理
令和8年8月10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 | 江戸川区北小岩六丁目 |
| | 地 番 | 1388番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江戸川区北小岩六丁目1388番地8 |
| | 家屋 番号 | 1388番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1.62平方メートル
2階 56.88平方メートル
3階 56.88平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	江戸川区北小岩六丁目40番6号	
土 地	物件1	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し占有している。 ☐ 「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2	
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、倉庫、車庫 ☒ 構 造：1階と2階の間に中間階がある。 ☒ 床面積：1階 約74㎡（現況） 1階と2階の間の中間階 約46㎡（現況） 2階 約70㎡（現況） 3階 約63㎡（現況）	
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、倉庫、車庫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2関係)			
占有範囲		1階と2階の間の中間階	左記を除く部分
占有者		株式会社工藤建設	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 (所有者兼占有者会社代表者)) ☐ 文書 (☐)	☒ 陳述 (☒ A (所有者兼占有者会社代表者)) ☐ 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
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他 ()	☐ 所有者 ☐ その他 ()
当事者	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			
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 (所有者兼占有者会社代表者)	私は、本件物件の所有者であるとともに、株式会社工藤建設の代表者です。本件建物は、現在、1階と2階の間の中間階は株式会社工藤建設が使用し、その他の部分は私が居宅等として使用しています。株式会社工藤建設は、昨年（令和7年）ぐらいから実質的には稼働していない状態であり、以前は2階の事務所部分も同社として使用していたのですが、現在、同部分は同社のものが多少置いてありますが、会社として使用しておらず、私が居宅等として使用している状況です。1階の倉庫部分等（1階と2階の間の中間階の下の部分）は、天井が低い状況です。株式会社工藤建設が現在も使用している部分は、賃料等はなく無償で使用している状況です。 （令和8年7月9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 本件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枚目のとおりであると認めた（4枚目のAの陳述のとおり）。

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6月29日 9:40-9:50	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7月9日 10:50-11:10	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

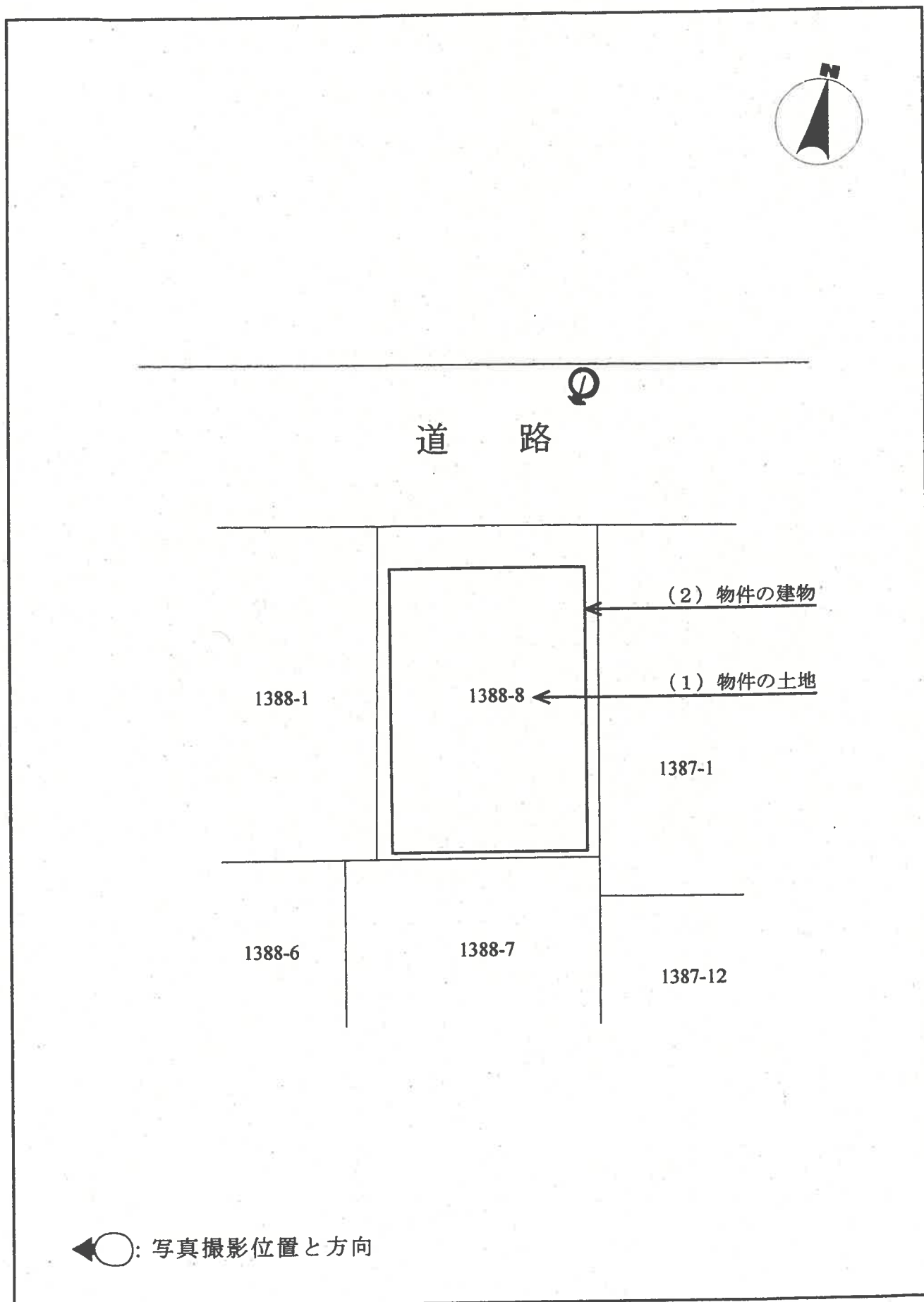
(特記事項)

■ 令和8年7月9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。

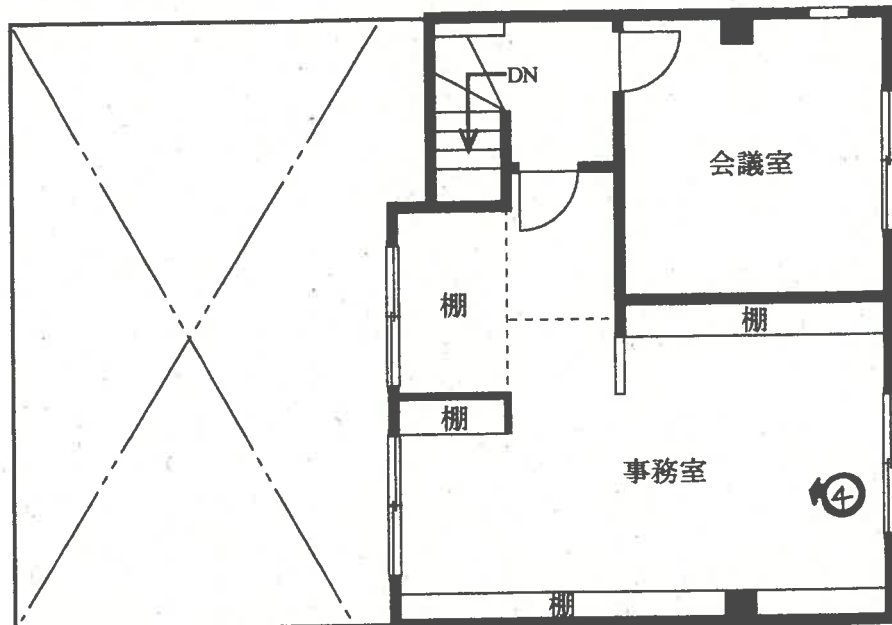
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)



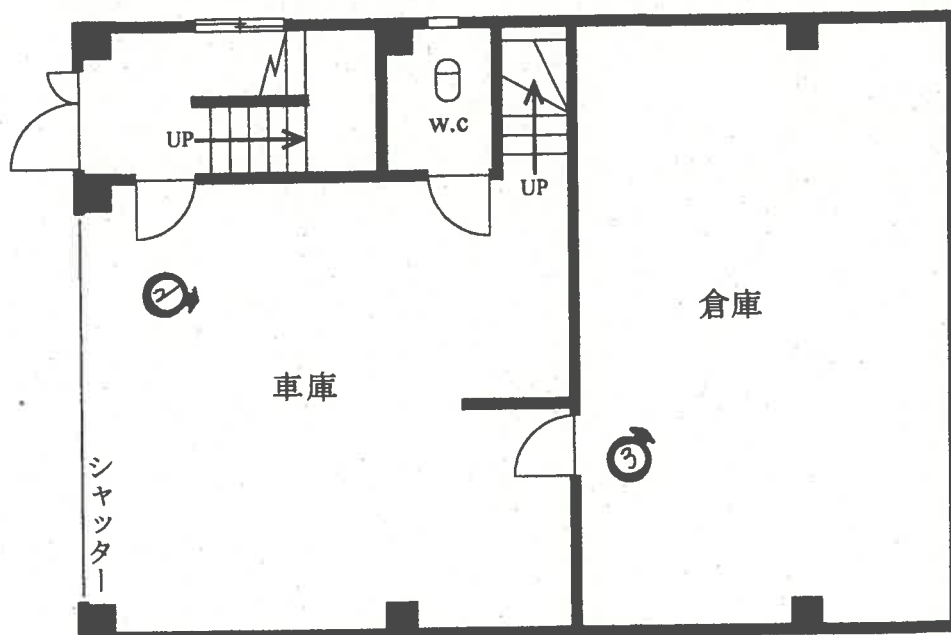
建物間取図

令和8年(ケ)第186号

1階と2階の中間階 現況床面積 約46㎡



1階 現況床面積 約74㎡

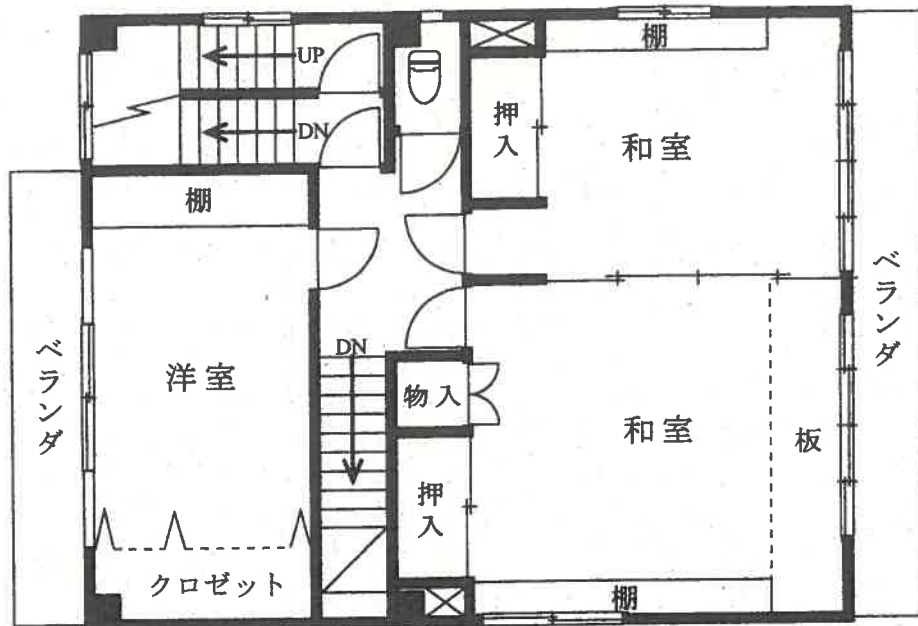


←○: 写真撮影位置と方向

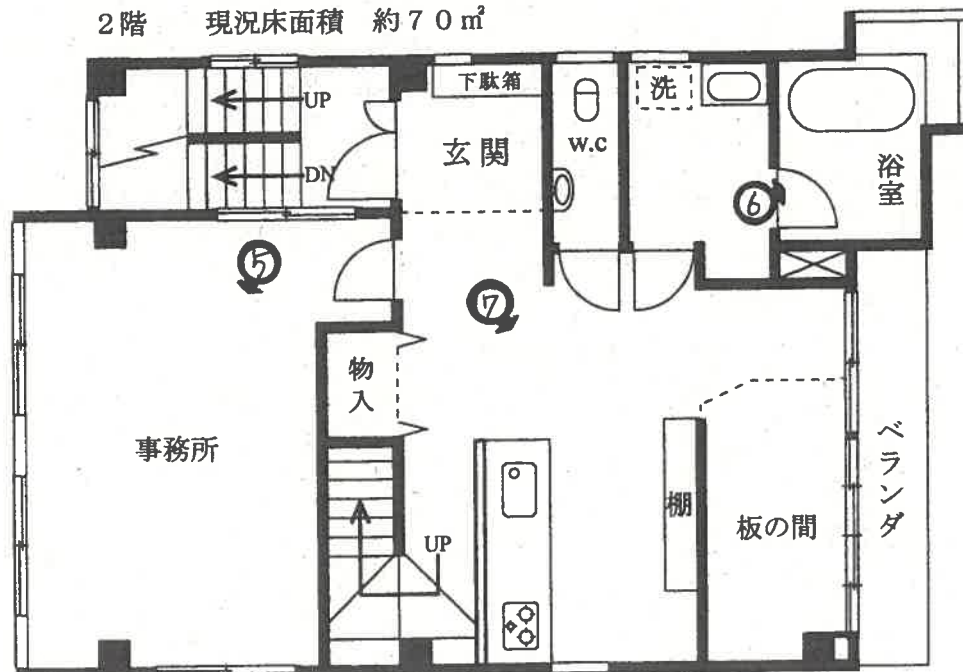
建物間取図

令和8年(ケ)第186号

3階 現況床面積 約 63 m²



2階 現況床面積 約 70 m²



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(10 枚目)

4



5



6



(// 枚目)

7



令和 8 年（ケ）第 1 8 6 号
令和 8 年 7 月 9 日 現 地 調 査
令和 8 年 8 月 1 3 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

一括価格	
金 31,250,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 6,570,000 円
物件 2 (建物)	金 24,680,000 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 1 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 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 5 8 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		(住居表示) 江戸川区北小岩六丁目40番6号 (種類) 居宅、事務所、倉庫、車庫 (構造) 1階と2階の間に中間階がある (床面積) 1階 約 74㎡ (現況) 1階と2階の間の中間階 約 46㎡ (現況) 2階 (約) 70㎡ (現況) 3階 (約) 63㎡ (現況) 延 約 253㎡ (現況)
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 | 江戸川区北小岩六丁目 |
| | 地 番 | 1388番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江戸川区北小岩六丁目1388番地8 |
| | 家屋 番号 | 1388番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1.62平方メートル
2階 56.88平方メートル
3階 56.88平方メートル |

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)

位 置 ・ 交 通	京成本線「京成小岩」駅の北東方約480m(道路距離、徒歩約6分)、江戸川区北小岩六丁目40番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ中、共同住宅、事務所なども存する地域。	
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) ・敷地面積最低限度70㎡ ・日影規制(4~2.5h)4m ・景観計画区域：一般地域 ・本件は、『周知の埋蔵文化財包蔵地』に近接(50m以内)してるので、江戸川区教育委員会教育推進課文化財係によると、建て替えなど工事を行う際は、試掘調査等の埋蔵文化財保護に関する協力をお願いしているとのことである。 ※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ため、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 103.74㎡ 長方形 約8.2m・約12.7m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	北側幅員約6m舗装公衆用道路(特別区道301-0410号線、建築基準法第42条1項1号)にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地等として利用している。 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 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	江戸川区水害ハザードマップによると、洪水、高潮（本件は、家屋倒壊等氾濫想定区域にある）及び内水氾濫の浸水想定区域にある。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況 (物件 2)

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3年1月20日新築 約36年 約4年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造陸屋根3階建(1階と2階の間に中間階あり) タイル貼等 ビニールクロス貼、タイル貼等 ビニールクロス貼、杉等 フローリング、畳等 電気、水道、都市ガス、キッチン、浴室、トイレ等 なし	
床 面 積 (現 況)	1階 約74㎡(現況) 1階と2階の間の中間階 約46㎡(現況) 2階 (約)70㎡(現況) 3階 (約)63㎡(現況) 延 約253㎡(現況)		
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居 宅 ・ 事 務 所 ・ 倉 庫 ・ 車 庫 1 階：倉庫+車庫 1 階 と 2 階 の 中 間 階：事務室+会議室 2～3 階：3K+板の間+事務所	
品 等	普通		
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る。 (現況調査時、室内に雨漏りの跡が数箇所見られ、壁紙やふすまの紙が一部剥がれていたり、壁にガムテープが貼られている箇所も見られたが、全体的には、ひどい傷みや毀損箇所などは見られなかった。 設備の不具合等について、所有者の回答ははっきりしなかった。ペットは飼育されていない。)		
建 物 の 利 用 状 況	下記〈占有者及び占有権原〉のとおり。		
	〈占有者及び占有権原〉		
	占有範囲	1階と2階の間の中間階	左記を除く部分
	占 有 者	株式会社工藤建設	所有者(A)
	占有状況	事務所	居 宅 ・ 事 務 所 ・ 倉 庫 ※他に車庫あり
	占有権原	使用借	所有権
	そ の 他	・所有者Aによると下記の通りである。 『自分は、本物件の所有者であると共に、株式会社工藤建設の代表者である。現在、1階と2階の間の中間階は同社が使用しているが、令和7年ぐらいから実質的に稼働していない。2階事務所部分も同社として使用していたが、現在、同社のものが多少置いてあるのみで、自分が居宅等として使用している。	

		現在も同社が使用している部分は、賃料等はなく無償で 使用している。』
特 記 事 項	①現況建物は、指定建蔽率、指定容積率を超えて建てられている。 ②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。 但し、成形材に含まれている可能性がゼロではなく、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 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	396,000	×1.00	×103.74	×0.80	=32,860,000

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。

地価調査 江戸川-1

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$374,000 \text{ 円/㎡} \times 105.9/100 \times 100/100 \times 100/100 = 396,000 \text{ 円/㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

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：方位を考慮。(方位は北のため補正はゼロ)

地 域 格 差：公示地等の所在地域は対象地域と比して、交通接近条件でやや劣るものの、街路条件、行政的条件、環境条件が同等であることから、格差はないものと判定した。

イ 個 別 格 差：方位 (北) 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、指定建蔽率、指定容積率を超えて建てられていることを考慮した。

② 物件 2（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/㎡） ア	現況延床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） エ
2	350,000	×253	×0.07	=6,200,000

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：現況床面積合計による。

ウ 現 価 率：

- ・経過年数約36年、経済的残存耐用年数4年、観察減価率30%（保守管理の状況等を考慮した）
- ・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 = 4年 ÷ (36年 + 4年) × (1 - 0.30) = 0.07 (小数第3位を四捨五入)

2 評価額の判定

前記1により求めた価格を基に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2の建物についてはその土地利用権等価格を加算し、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	32,860,000	×0.75	法定地上権	=24,650,000

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) カ
1	(32,860,000)	-24,650,000)		×1.0	×0.8	=6,570,000
2	(6,200,000)	+24,650,000)	×1.0	×1.0	×0.8	=24,680,000
一括価格(合計)						31,250,000

ア 基礎となる価格：前記1①オ、②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：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。設備の不具合等がはっきりしないこと、アスベスト使用の有無について不明なことは、こちらに含めた。

第6 参考価格資料

地価調査価格 江戸川－1

所 在：江戸川区北小岩六丁目 311 番 6「北小岩 6-46-8」
価 格：374,000 円/m²
位 置：「京成小岩」駅より道路距離約 590m
価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日
地 積：126 m²
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 街 路：北 6m 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、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

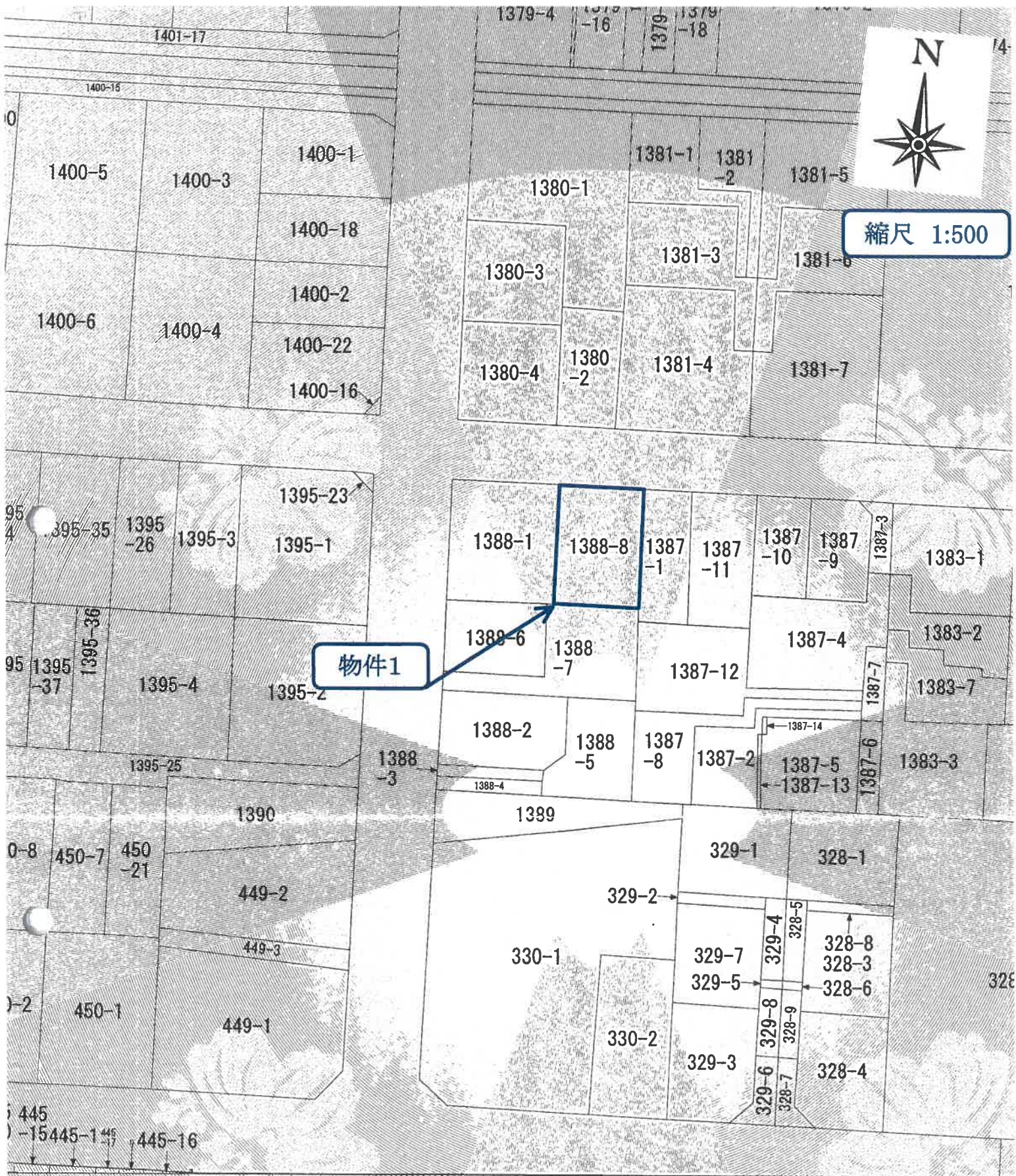
第7 附属資料

位 置 図
公 図 写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写
土地建物位置関係図

以 上

令和 8 年 8 月 1 4 日
評価人 不動産鑑定士
海 野 弘 昭 ㊞





物件1

縮尺 1:500

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
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

所 在	江戸川区北小岩六丁目	地 番	1388番 公 図 写
-----	------------	-----	-------------

登記年月日：平成17年8月29日

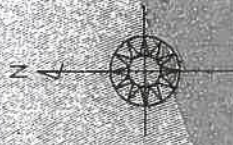
これは図面に記載されている内容を証明する書面である。
(東京法務局江戸川出張所管轄)
令和8年4月13日 東京法務局 提出受理

地積測量図

地番 1388-1, 8

土地の所在 江戸川区北小岩6丁目

平成17年八月二十九日



道 路

道 路

単位:M

038344

縮尺 1/250

申請人

平成17年 8月 22日作成

作製者

三級測量士

地番	①1388-8	②1388-1
面積	15.025	15.025
高さ	6.892	6.892
体積	103.452800	103.452800
体積	202.160225	202.160225
体積	103.7401125	103.7401125
体積	103.741	103.741

地番	①1388-1	②1388-8
面積	103.7401125	15.025
体積	147.1208710	147.12

A3判をA4判に縮小

請求番号：6-2

登記年月日：平成32年2月1日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(東京法務局江戸川出張所管轄)

令和8年4月13日

東京法務局 審判部 審判官

登記官

請求番号：6-3

各階平面図

東証番号 13888番8
建築物 江戸川区北小塚6丁目1388番地8
建物の所在

1 階

$$13,800 \times 0,900 = 12,420$$

床面積 12,420 m²

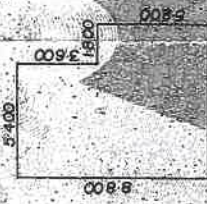
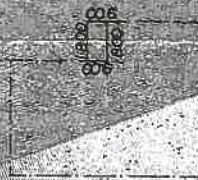
2 階 3 階 (各階同型)

$$5,400 \times 8,900 = 47,820$$

$$1,800 \times 5,200 = 9,360$$

$$\text{合計 } 56,880$$

床面積 56,880 m²



186065

作製者

縮尺 1/200

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小



道 路

