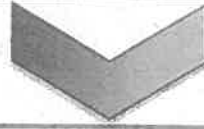


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 30 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 10 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 22 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 28 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 11 月 6 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 10 月 29 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 11 月 2 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 30 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	55,410,000 44,328,000		11,082,000	104,624	22,418



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区枝川一丁目10番地1

建物の名称 イニシア豊洲コンフォートプレイス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 枝川一丁目10番1の1210

建物の名称 1210

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 63.84平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 江東区枝川一丁目10番1

地 目 宅地

地 積 4030.35平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1169856分の6722



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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

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

【物件番号 1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区枝川一丁目10番地1

建物の名称 イニシア豊洲コンフォートプレイス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 枝川一丁目10番1の1210

建物の名称 1210

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 63.84平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 江東区枝川一丁目10番1

地 目 宅地

地 積 4030.35平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1169856分の6722



令和8年（ヌ）第115号
令和8年7月22日受理
令和8年8月13日提出
（評価人 塩入晋）

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 (一棟の建物の表示)

所 在 江東区枝川一丁目10番地1

建物の名称 イニシア豊洲コンフォートプレイス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 枝川一丁目10番1の1210

建物の名称 1210

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 63.84平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 江東区枝川一丁目10番1

地 目 宅地

地 積 4030.35平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1169856分の6722



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		江東区枝川一丁目14番20-1210号 イニシア豊洲コンフォートプレイス	
建物		物件1	
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		
管理費等の状況	管理費 6,400円 修繕積立金 10,284円 自転車置場使用料 300円 コミュニティ運営費 100円 以上、いずれも月額	令和8年8月4日現在 滞納がある 令和6年8月分～令和8年8月分 滞納金元本 計574,952円（この滞納金元本には以前に使用していた駐車場使用料の滞納分を含む。） ・他に上記に対する遅延損害金（年14.6%）95,318円が付加 ・他に違約金（弁護士費用）330,000円が付加	
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社		
その他の事項			
敷地権		符号1	
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐		
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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
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		
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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)

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)	私は本件物件の所有者です。本件建物には、私が居住しています。 (令和8年8月6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
(3 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、関係人の陳述及び現場の状況等から、2枚目のとおり所有者が占有しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 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7月29日 11:50-12:00	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7月30日	当庁	管理費等照会 (FAX)
令和8年8月6日 9:40-9:50	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、立入調査、評価人同行、所有者に面接聴取

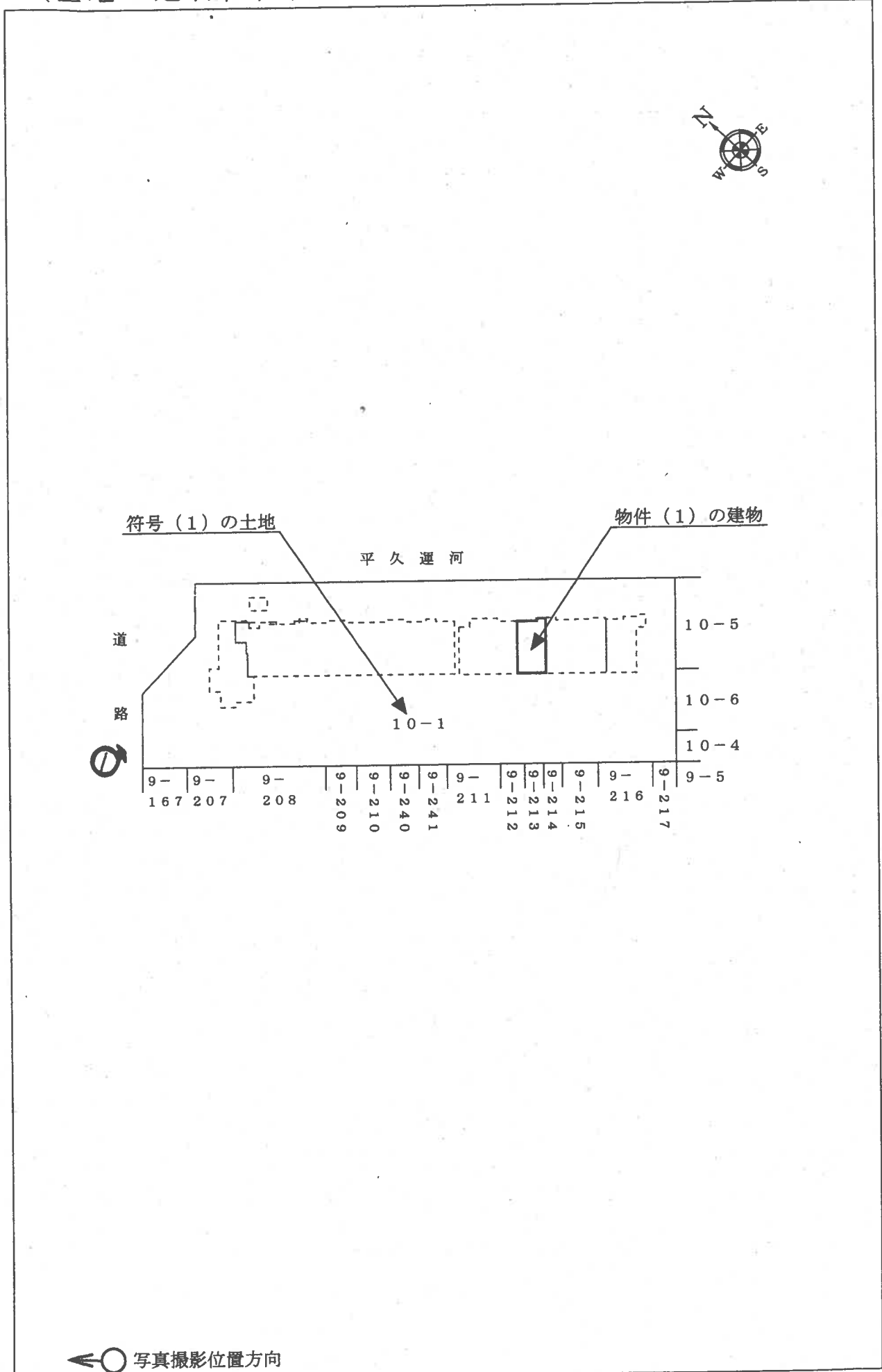
(特記事項)

■ 令和8年8月6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。

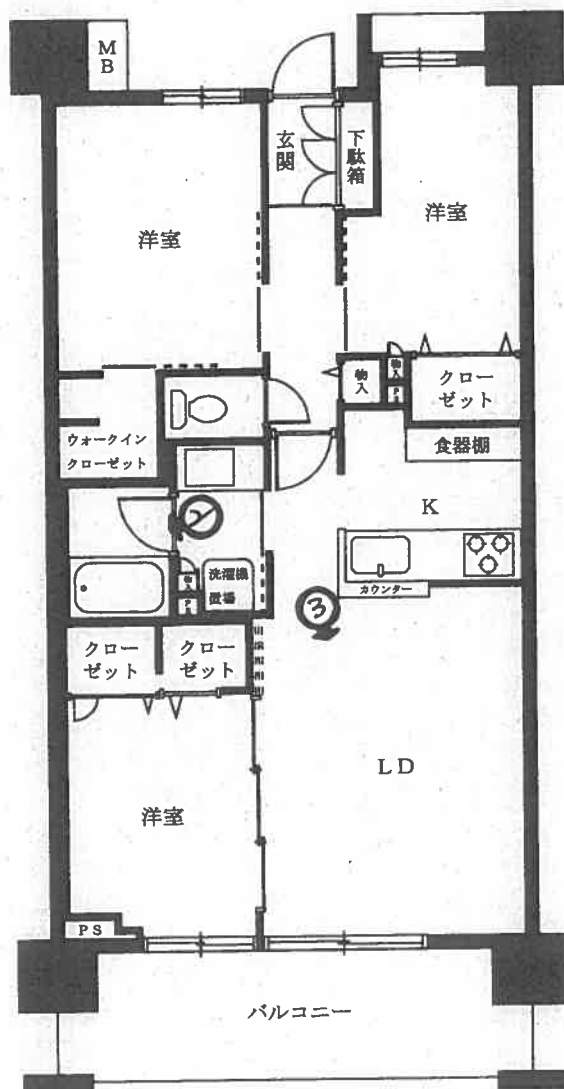
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

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





(1210)



←○写真撮影位置方向

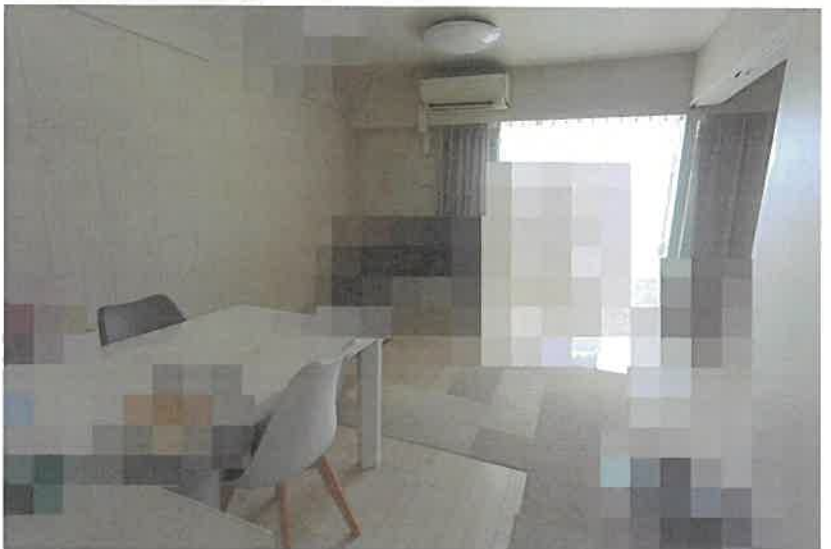
1



2



3



（ 8 枚目）

令和 8 年（ヌ）第 115 号
令和 8 年 8 月 6 日 現地調査
令和 8 年 8 月 10 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 塩 入 晋

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 55,410,000円

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、民事執行法第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		(住居表示) 江東区枝川1-14-20 (マンション名、部屋番号) イニシア豊洲コンフォートプレイス 1210号室
番号	特 記 事 項		
	なし		

※現況欄の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（一棟の建物の表示）

所 在 江東区枝川一丁目10番地1

建物の名称 イニシア豊洲コンフォートプレイス

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 枝川一丁目10番1の1210

建物の名称 1210

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 63.84平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 江東区枝川一丁目10番1

地 目 宅地

地 積 4030.35平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1169856分の6722

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

位 置 ・ 交 通	東京メトロ有楽町線「豊洲」駅の東方約990m（道路距離、徒歩約12分）、JR京葉線「潮見」駅の西方約1.5km（道路距離、徒歩約19分）、江東区枝川1丁目14番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	マンション、一般住宅、事業所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 蔽 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、日影規制5h:3h/4m、臨海景観基本軸、 （一部）海岸保全区域及び港湾隣接地域 等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	4,030.35㎡（登記記録） ほぼ長方形 間口約15m・奥行約108m 概ね平坦 北東側は平久運河に面する。
接面道路の状況等	北西側で幅員約22mの舗装区道（建築基準法42条1項1号該当）に、ほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	後記一棟の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 (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
敷 地 権 の 表 示	敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	所有権 1,169,856分の6,722
特 記 事 項	・ 江東区水害ハザードマップによると、内水氾濫・高潮による浸水予想区域にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	イニシア豊洲コンフォートプレイス	
建物の用途	共同住宅（総戸数172戸、他に管理事務室1戸、コミュニティプレイス1戸あり）	
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25年2月22日新築 約13年 約37年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 延床面積 12,080.51㎡（登記記載）	
仕様	外壁：タイル、一部吹付タイル等	
設備等	オートロック、管理事務室、ゴミ置場、宅配ボックス、エレベーター、駐車場、駐輪場等	
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	あり 大和ライフネクスト株式会社 委託
管理の状況	普通	
特記事項	・ 建築計画概要書によると、確認済証及び検査済証が交付された記録がある。 ・ 大規模修繕工事が施工中であり、工事期間は2026年3月2日から2026年10月31日までと掲示されている。	

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造1階建・居宅	
位 置	12階 (1210号室) 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	専 有 面 積	63.84㎡
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	69.47㎡
間 取 り	3LDK	
バルコニー等	南西側にバルコニーがある。	
仕 様	天井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 キッチン、浴室、トイレ、収納等
保守管理の状態	普通。室内で犬1匹が飼育されている。大きな汚損等は目視では確認できなかった。居住者からは特段の不具合はない旨聴取した。設備の作動確認は行っていない。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 駐 車 場 使 用 料 自 転 車 置 場 使 用 料 コ ミ ュ ニ テ ィ 運 営 費 滞 納 額 等 遅 延 損 害 金 弁 護 士 費 用	6,400円 (月額) (令和8年8月4日現在、以下同じ) 10,284円 (月額) 13,000円 (月額) 300円 (月額) 100円 (月額) 574,952円 (令和6年8月分から令和8年8月分まで) 95,318円 (年利14.6%) 330,000円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が居宅として利用している。	
特 記 事 項	なし	

第5 評価額算出の過程

本件は都市型の区分所有建物であり、買受人が投資用不動産として保有すること
も社会的・経済的観点から合理的と判断されるので、積算価格と収益価格を求め
て、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を下記のと
おり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

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。

再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ
415,000	× 69.47㎡	× 0.70	= 20,180,000

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13年、経済的残存耐用年数約37年、観察減価率5%(保守管理の状況を考慮した)
- ・ 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 = 37年 ÷ (13年 + 37年) × (1 - 0.05) = 0.70 (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処理を行った。

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

更 地 価 格		地 積 (㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷 地 権 価 格 (円)
標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差				
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
721,000	× 1.00	× 4,030.35	× 1.00	× 6,722/1,169,856	= 16,700,000

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）等が標準的な中間画地を想定した。

地価公示 江東-8

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 694,000\text{円/㎡} & \times & 108/100 & \times & 100/100 & \times & 100/104 & = & 721,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：必要なし。

地域格差：公示地等の所在地域は、対象地域に比して街路条件でやや劣るが、最寄駅への接近性や環境条件で優ること等を考慮して地域格差を判定した。

イ 個 別 格 差：なし。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：必要なし。

オ 敷地権の割合：登記記載による。

カ 敷 地 権 価 格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	占有減価 修正 オ	積算価格 (円) カ
(20,180,000	+ 16,700,000)	× 1.80	× 1.09	× 1.00	= 72,360,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

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て補正した。

エ 個別格差：階層別補正 … 1.09 （対象＝12階・基準階＝6階）

位置別等補正… 1.00 （中間住戸）

その他 … 1.00 （なし）

相乗積 1.09 × 1.00 × 1.00 = 1.09

オ 占有減価修正：必要なし。

カ 積算価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも想定の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純 収益現価の合 計	正 味 復 帰 価 格 の 現 価					収 益 価 格
	4年目の 有効純収 益	最終還元 利回り	3年目期末 復帰価格※1 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
7,467,780	2,643,792	4.7	54,563,367	0.8788	47,950,287	55,420,000
(13.5%)					(86.5%)	(100.0%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 4.4\%)^3 = 0.8788 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中(第1期～第3期)に得られるであろうと予測した各期の有効純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目の有効純収益：保有期間終了後(4年目)の有効純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の有効純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の有効純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ 収益価格：保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予測価格の現在価値の合計額で、1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格と収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格は、対象不動産を再調達する場合の費用性に着目して求めた価格であり、本件においては市場性にも留意して求めたものである。

収益価格は、対象不動産が将来生み出すと予想される収益性に着目した理論的な価格で、投資用不動産の評価では重視される価格である。

目的物件はファミリータイプのマンションであり、自己使用目的や転売目的の需要が中心と考えられるため、積算価格を重視することにより、調整後の価格を下記のとおり求めた。

①積算価格	72,360,000 円
②収益価格	55,420,000 円
③調整後の価格	70,670,000 円

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額並びにその他の控除（敷金等）を考慮して評価額を決定した。

調整後の価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 (敷金等)	評 価 額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
70,670,000	× 1.00	× 0.80	× 0.98		= 55,410,000

ア 調整後の価格：積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

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た修正を行った。

エ 滞納管理費等及び代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額。

オ その他の控除（敷金等）：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。

カ 評価額：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格（江東-8）

所 在： 江東区辰巳1丁目1番13「辰巳1-4-8」

価 格： 694,000円/㎡

位 置： 「辰巳」駅、道路距離750m

価 格 時 点： 令和8年1月1日

地 積： 1618㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 北側15.0m区道

用 途 指 定 等： 準工業地域（建蔽率60%、容積率300%）、
準防火地域 等

地 域 の 概 要： 中高層共同住宅の中に倉庫等も見られる住宅地域

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

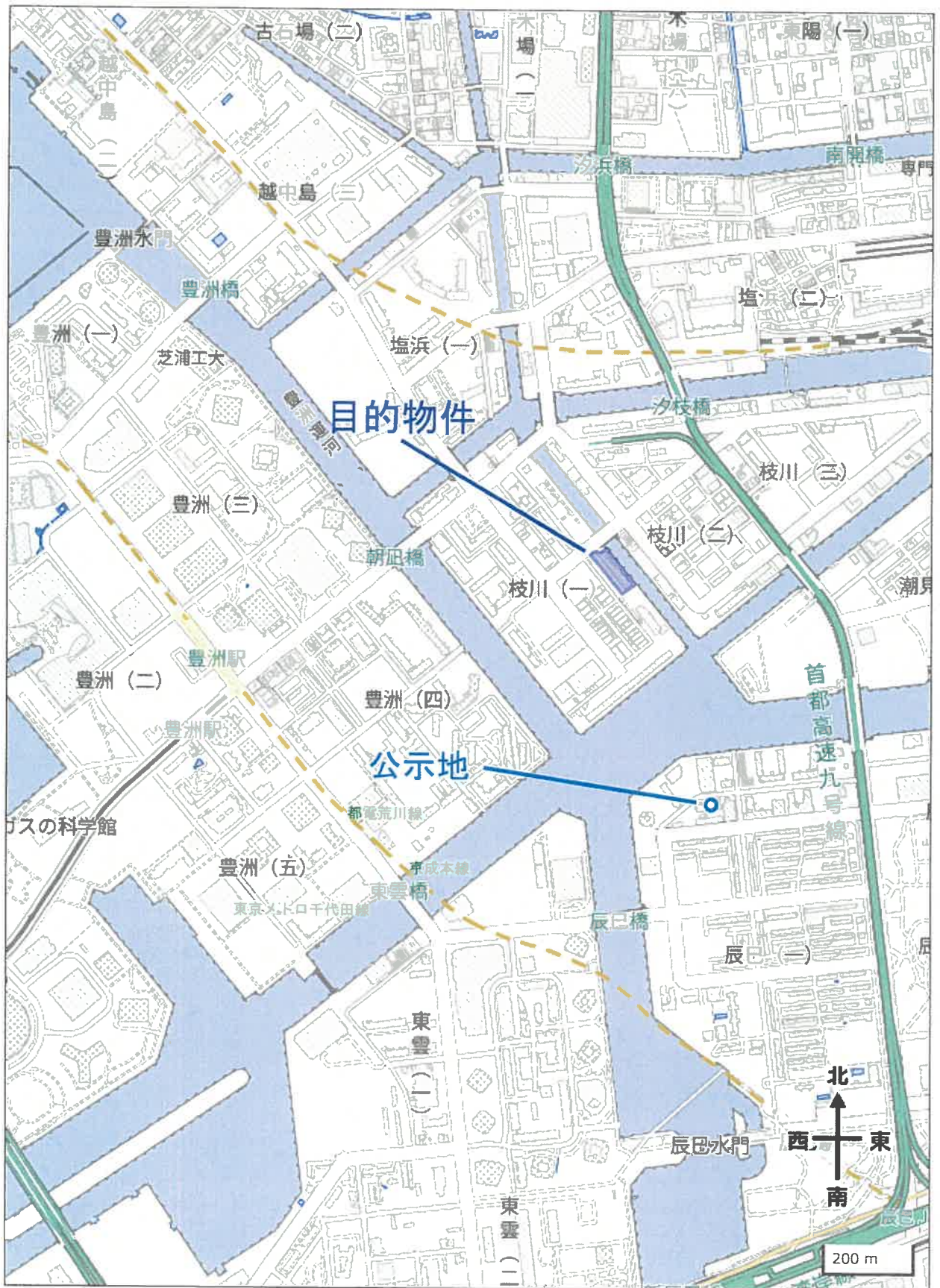
以 上

令和8年8月10日

評価人 不動産鑑定士

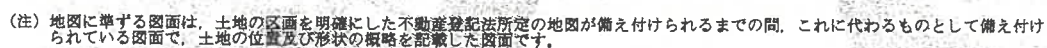
塩 入 晋

位置図



出典：地理院地図

イ 9-237 ハ 9-127 ホ 9-18 ト 9-78
ロ 9-102 ニ 9-128 ヘ 9-253



枝川
1丁目

請 求 部 分	所 在 江東区枝川一丁目					地 番	10番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 他 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38年10月10日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成5年10月1日		補 記 事 項		

大津地方法務局

(1/1)

※原図を縮小 (A3判→A4判)

登記年月日：平成23年2月23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。
(東京法務局墨田出張所管轄)

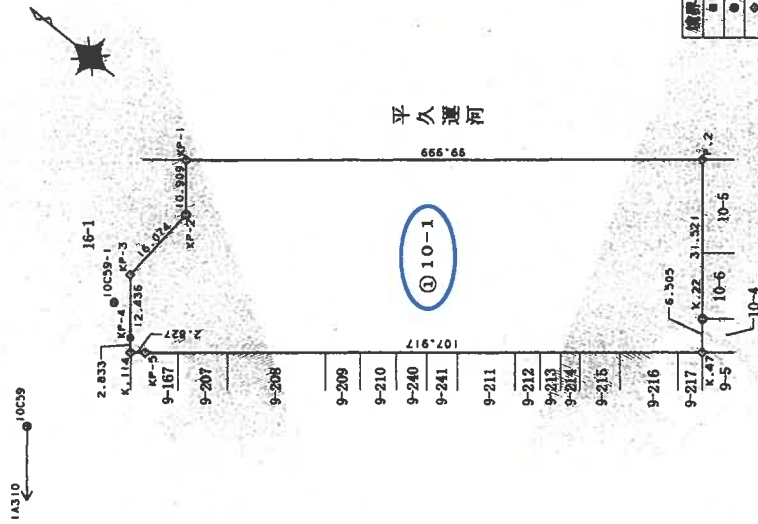
令和8年3月19日 大津地方法務局

登記官

※原図を縮小 (A3判→A4判)

地積測量図

地番 10-1
土地の所在 江東区枝川一丁目



座標求積表

地番 ① 10-1	測点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn
	K.114	-38034.014	-2572.721	10236.856859	
	KP-5	-38036.204	-2570.933	220809.722571	
	K.47	-38119.901	-2502.809	199318.703142	
	K.22	-38115.842	-2497.726	-59655.687784	
	P.2	-38096.017	-2473.220	-240824.851060	
	KP-1	-38018.469	-2536.355	-179239.135140	
	KP-2	-38025.349	-2544.821	15070.429962	
	KP-3	-38024.391	-2560.866	17608.514616	
	KP-4	-38032.225	-2570.524	24736.152452	
			総面積	8060.705618	
			地積	4030.3528090	
				4030.35	㎡

基準点座標値

点名	点の位置	X座標	Y座標
1A310	管区測量点	-38077.976	-2860.682
10299	管区測量点	-38027.749	-2897.039
10099-1	測量点	-38026.376	-2887.089

平面直角座標系：区系
座標の種類：世界測地系
測量年月日：平成20年7月24日

境界点の種類	境界の種類
●	石
○	コンクリート杭
◇	鉄釘
■	プラスチック杭
□	板
△	木
○	木ベイント
○	計算点
○	印刷点
○	補正点

作成者

申請人

縮尺 1/1000

(平成23年2月2日作成)

(千葉県土地家屋調査士会印)

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成25年3月4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。

(東京法務局墨田出張所管轄)

令和8年3月19日

大津地方法務局

登記官

※原図を縮小 (A3判→A4判)

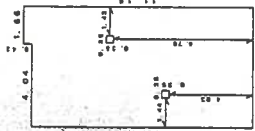
地区整理番号: M33505

各階平面図

面
圖
物
建

家屋番号	枝川一丁目 10番1の1210
------	--------------------

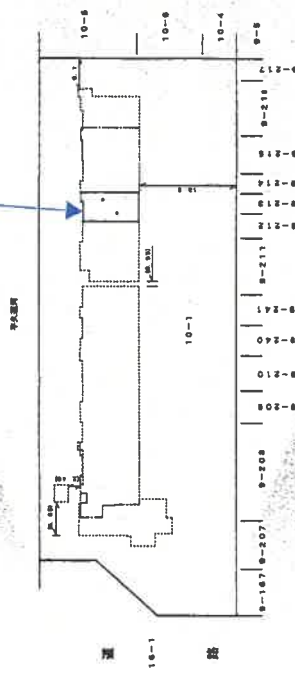
江東区枝川一丁目10番地1



求積表

1.86	x	0.42	=	0.7812
5.90	x	10.73	=	63.3070
-0.35	x	0.35	=	-0.1225
-0.23	x	0.35	=	-0.1225
				63.8432

床面積	63.64	m ²
-----	-------	----------------



建物の存する部分	12階
建物の名称	1210

(單位はメートル)

著者

壬子三月一日作成

1/250

申請人

尺蠖

1/500