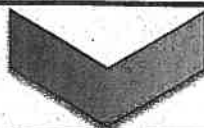


民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



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 7年 3月26日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 高原明佳

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 7年 4月10日 午前 9時00分から 令和 7年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月 2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 7年 4月24日 午前 9時20分から 令和 7年 4月28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 7年 3月26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 江戸川区上一色二丁目

地 番 1084番1

地 目 田

地 積 809平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 江戸川区上一色二丁目

地 番 1084番2

地 目 田

地 積 505平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

3 所 在 江戸川区上一色二丁目1084番地

家屋 番号 582番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 40.49平方メートル



## 物件目録

(未登記附属建物)

種類 物置  
構造 木造瓦葺平家建  
床面積 約22平方メートル

共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1

4 所在 江戸川区上一色二丁目1084番地1、1084番地2

家屋番号 1084番1

種類 居宅  
構造 木造かわらぶき平家建  
床面積 35.71平方メートル

共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1

5 所在 江戸川区上一色二丁目1084番地1

家屋番号 1084番1の2

種類 居宅  
構造 木造かわらぶき平家建  
床面積 35.71平方メートル

共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1



物 件 目 録

6 所 在 江戸川区上一色二丁目1084番地2

家屋 番号 1084番2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 35.71平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

7 所 在 江戸川区上一色二丁目1084番地2

家屋 番号 1084番2の2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 35.71平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



## 物 件 明 細 書

令和 7年 2月14日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 高 原 明 佳

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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4】

賃借権

範 囲 西側部分

賃借人 D

期 限 定めなし

賃 料 月額25,000円

敷 金 150,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。

【物件番号6】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 E

期 限 定めなし

賃 料 月額45,000円

敷 金 100,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4の東側部分, 5, 7】

本件共有者らが占有している。



【物件番号1, 2】

南東側部分の一部及び西側部分の一部につき、駐車場として使用されている。  
使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 江戸川区上一色二丁目

地 番 1084番1

地 目 田

地 積 809平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 江戸川区上一色二丁目

地 番 1084番2

地 目 田

地 積 505平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

3 所 在 江戸川区上一色二丁目1084番地

家屋 番号 582番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 40.49平方メートル





物 件 目 録

6 所 在 江戸川区上一色二丁目1084番地2

家屋 番号 1084番2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 35.71平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

7 所 在 江戸川区上一色二丁目1084番地2

家屋 番号 1084番2の2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 35.71平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



令和6年(ケ)第305号  
令和6年10月23日受理  
令和7年1月6日提出  
(評価人 関口一郎)

## 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 江戸川区上一色二丁目

地 番 1084番1

地 目 田

地 積 809平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 江戸川区上一色二丁目

地 番 1084番2

地 目 田

地 積 505平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

3 所 在 江戸川区上一色二丁目1084番地

家屋 番号 582番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 40.49平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



物件目録

4 所 在 江戸川区上一色二丁目1084番地1、1084番地2

家屋 番号 1084番1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 35.71平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

5 所 在 江戸川区上一色二丁目1084番地1

家屋 番号 1084番1の2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 35.71平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

6 所 在 江戸川区上一色二丁目1084番地2

家屋 番号 1084番2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 35.71平方メートル



\*22\*

物 件 目 録

共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1

7 所 在 江戸川区上一色二丁目1084番地2

家屋 番号 1084番2の2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 35.71平方メートル

共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	江戸川区上一色二丁目4番5号		
<b>土地</b>	物件1、2		
現況地目	■宅地(物件1) ■宅地(一部公衆用道路)(物件2)		
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"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1、2の土地に物件3から物件7までの建物を所有(共有)し占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
<b>建物</b>	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(■主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:不明(少なくとも一部は損壊している。11枚目のとおり)		
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある — 種類:物置(不明であるが、物置と推定される。) 構造:木造瓦葺平家建 床面積:約22㎡(ただし、11枚目のとおり)		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <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(ただし、11枚目のとおり) <input type="checkbox"/> 「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)	<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)		
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 <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号 <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  
(4枚目)



不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	江戸川区上一色二丁目4番7号												
<b>建 物</b>	物件4												
種すみ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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>	{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:												
	構造:												
	床面積:												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input checked="" 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 (ただし、12枚目のとおり) <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年 ( ) 第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>	{	地方裁判所	支部	平成	年 ( ) 第	号		保管開始日	平成	年	月	日
{	地方裁判所	支部	平成	年 ( ) 第	号								
	保管開始日	平成	年	月	日								
敷地	物件1、2のとおり												
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												
住居表示	江戸川区上一色二丁目4番7号												
<b>建 物</b>	物件5												
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>	{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:												
	構造:												
	床面積:												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <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 (ただし、12枚目のとおり) <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年 ( ) 第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>	{	地方裁判所	支部	平成	年 ( ) 第	号		保管開始日	平成	年	月	日
{	地方裁判所	支部	平成	年 ( ) 第	号								
	保管開始日	平成	年	月	日								
敷地	物件1、2のとおりのとおり												
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

( 5 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	江戸川区上一色二丁目4番7号
<b>建 物</b>	物件6
種すみ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         { <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:         }
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」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         {         地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 保管開始日 平成 年 月 日         }
敷 地	物件1、2のとおり
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
住居表示	江戸川区上一色二丁目4番7号
<b>建 物</b>	物件7
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         { <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:         }
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <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 (ただし、12枚目のとおり) <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」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         {         地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 保管開始日 平成 年 月 日         }
敷 地	物件1、2のとおり
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

( 6 枚目)

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
4	西側部分 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	昭和57年ごろ 期間の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 25,000 円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 150,000 円	
4	東側部分 共有者ら	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	残置物が存在する。 (12枚目のとおり)
6	全部 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	S56・11・1 現在は期間の 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 45,000 円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 100,000 円	法定更新の時期は不明
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目等の内容は次のとおり

日付	S:昭和	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:所有者・共有者		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
F (申立人代理人)	<p>本件は遺産分割の審判に基づく競売手続（形式的競売）であり、申立人（共有者）がA、相手方（共有者）がB及びCになります。私はAの代理人弁護士です。物件3の建物はAの実家でしたが、Aは昭和50年頃に実家を離れており、その後、本件物件の状況等は基本的に把握していない状況です。本件物件に関しては、江戸川区からAに対し、令和4年6月30日付けの「樹木等の適正な維持管理等について（お願い）」と題する書簡が届いており、この書簡には「あなたが相続人と思われる本件土地に存する樹木、塀、丸太等の木材等が道路にはみ出しており、通行の障害となっております。また、本件土地上にある建物も老朽化しております。つきましては、至急現状をご確認いただくとともに、適正な維持管理を講じていただくようお願いいたします。この書簡は相続人と思われる方全員に送付しております」という旨が記載され、実際にも本件物件はこのような現状になっていた関係で、この書簡を受けてAは相手方らに連絡を取るなどしたのですが結局協力は得られず基本的に改善等ができなかったために、最終的に本競売手続を行うことになったものです。物件4から物件7までの建物については、本競売手続のために登記手続を行ったものですが、詳しくは分かりませんが一部に賃借人が居住しているようです。物件3の建物はかなり老朽化しているようであり、その回りは樹木等が生い茂っている状況で、建物内に立ち入るのは困難な状況だと思われれます。そのような状況なので、物件3の建物には現在は何れも居住していないはずですが、本件土地の西端付近に存在する小屋（本調査で最終的に4枚目のとおり、物件3の未登記附属建物と認定したものは、詳細は不明ですが、物件3の建物に付随するような形で物置等として使用されていたものだと考えられます。本件土地の一部に自動車が止まっており、その部分については駐車場として使用されているようであるとのことですが、申立人側としては一切把握はできておらず、上記の賃借人の関係も含め契約関係等は相手方の方でやっているものと思われれますが、定かではありません。また、本件土地に西側で隣接する土地（地番141番10の土地、以下「本件隣接地」という。）の所有者の代理人弁護士からは、本件土地の樹木等（はみ出している部分）に関する切除請求がなされているとともに、本件土地から本件隣接地に水道管が延びているようなのですが、本件隣接地部分の水道管を撤去してよいかどうかの照会がされています。当方としては、本競売手続を進めるという形で対応せざるを得ない状況であることを説明しています。水道管に関しても当方としては影響につき不明であるが、調査には協力する旨を伝えています。</p> <p style="text-align: right;">（令和6年11月5日及び同年11月22日電話聴取）</p>
G (江戸川都税事務所担当者)	<p>本件土地の西端付近に存在する小屋（物件3の未登記附属建物）については、都税事務所としては課税対象として把握はしていません。</p> <p style="text-align: right;">（令和6年11月18日電話聴取）</p>
D (物件4の西側部分の占有者)	<p>私は物件4の建物の西側部分を賃借して居住しています。昭和57年ごろから賃借しており、期間の定めはなく、現在の月額賃料は2万5000円で、2か月に一度5万円を支払っています。最初の契約の際に、敷金として15万円を預け入れています。</p> <p>私はここに長く住んでいますので、参考事項になりますが、物件6の建物には他の賃借人が住んでいます。その他の建物（物件3、物件4の東側部分、物件5及び物件7の建物）には、現在は何れも住んでいません。本件土地の</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  
( 8 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 (物件6の占有者)	<p>西端付近に存在する小屋(物件3の未登記附属建物)は物件3に住んでいた以前の共有者(H)が、物件3の建物と一緒に使用していたと思いますが、よくは分かりません。現在、本件土地の南東側部分(物件4と物件7の建物の南東側スペース)は7台分の自動車の駐車場として、物件6の建物と本件土地の西端付近に存在する小屋(物件3の未登記附属建物)との間のスペースには2台分の自動車の駐車場として使用されているようです。いずれも、近隣方が借りているようです。</p> <p>物件3の建物に住んでいた以前の共有者(H)は3年ぐらい前、物件4の建物の東側に住んでいた賃借人は7、8年ぐらい前、物件5の建物の西側に住んでいた賃借人は6、7年ぐらい前にいずれも各建物内で孤独死の状況で亡くなったようで警察等が来ていました。いずれも高齢であり、事件性はなかったように聞いています。物件4の建物の東側は賃借人が亡くなった後に、以前の共有者(H)が物(動産類)を運び入れていました。以前の共有者(H)はそういった物(動産類、ただし、現状としては廃棄物)をどこからか持ってきて、本件土地上のいろいろな所に置いたりもしており、それらが現在でもそのままになっていると思います。(令和6年11月28日面接聴取)</p> <p>私は物件6の建物を賃借して居住しています。最初は父親の名義で半分の二間のみを借りていたのですが、その後、かなり前から物件6の建物の全部を借りて現在に至っています。最初の契約書(原本提示あり)に記載されている10万円というのは敷金のことだと思います。現在の月額賃料は4万5000円です。父親が5年ぐらい前に亡くなったので、その後は私の名義に変更して借りています。いつごろか忘れましたが、更新契約書等は作成しなくなり、特段期間の定めはないままで借りています。(令和6年11月28日面接聴取)</p>
近隣住民	<p>私は本件土地の南東側部分(物件4と物件7の建物の南東側スペース)につき2台分の自動車の駐車場として借りている者です。賃料は1台分につき月額7000円であり、2台分で月額1万4000円を支払っています。 (調査中にちょうど自動車が戻ってきて駐車したために聴取したもの) (令和6年11月28日面接聴取)</p>
I (本件隣接地の所有者の代理人)	<p>実際の本件隣接地の所有者の代理人弁護士はJなのですが、現在は事情があって私が一時的に引き継いでいます。先日、執行官からJに対し電話があったということで、私の方から電話をさせていただきました。現在は、私の方で事実関係を再確認中ですので、本件土地の樹木等(はみ出している部分)に関する切除請求の関係や本件土地から本件隣接地に水道管が延びていることに対する対応等については、現在は確認・検討中であるということしか申し上げられない状況です。(令和6年12月25日電話聴取)</p>
F (申立人代理人)	<p>Hが亡くなった状況に関し、Aに確認したところ、Aが相手方(共有者)のBから聞いた話では、Hは体調がよくないけれど大丈夫だと話していたそうなのですが、Hについていた民生委員がHと連絡が取れないということで、警察による安否確認がなされたところ、Hは物件3の建物内で亡くなってい</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  
( 9 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
	<p>たそうであり、事件性はなく病死であったと警察から聞いたとのことでした (不動産登記(Hの持分移転登記)によれば、Hは令和3年5月11日頃から20日頃までの間に亡くなったものと考えられる。)。本件物件に関しては、共有者間で具体的な管理・使用に関する合意などは、特段なされていません。 (令和6年12月27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  
( 10 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 本件は、8枚目のとおり、遺産分割の審判に基づく競売手続（形式的競売）である。相手方（共有者）らに対し本件土地及び建物についての占有関係照会書を郵送したが、回答等は一切なかった。
- 3 本件土地及び本件建物の立入調査等の状況は次のとおりである。

本件土地については、全体的に、本件土地上に存在する樹木等の枝などが伸びて道路や近隣土地にはみ出してしまっている状況である。特に、物件1の土地の北側部分（物件4及び5の建物の北側）は樹木や草等が生い茂っていて森のようになっている状況である。そして、その中には、物など（現状としてはゴミ類などの廃棄物であると考えられる）がかなり残置されてしまっているものと見受けられた（写真7、12及び14を参照。特に、写真1の門の中の写真7の周囲には、同写真に写っている以外にも相当量の廃棄物が積み上がっていた。）。写真1の門から物件3の建物の出入口付近（写真8、9）までは何とか立ち入ることができたが、それ以外の物件1の土地の北側部分は、樹木や草等により立ち入ることはできなかつたし、立ち入ることができた付近以外の奥や隅々などまではやはり樹木や草等によりよく見えない状態であったが、9枚目のDの陳述や現場の状況等によれば、見えない所にも廃棄物が残置されてしまっている可能性がある（定かではないが、見えない所にもかなりの量の廃棄物が残置されている可能性がある）と考えられるので、この点十分な注意が必要である。また、物件2の土地の西端付近には電柱が、物件1の土地の東側付近には祠らしきもの（樹木等により正面からの確認ができないために「祠らしきもの」と記載）が、それぞれ存在する。

物件3の建物については、写真1の門から入って行くが、廃棄物を踏んで進み、草などをかき分けて行くと物件3の建物の出入口（硝子戸、写真8）に着くが、その奥の室内と思われる部分の屋根が崩れ落ちており、その部分は物件3の建物が明らかに一部損壊している状況である（硝子戸の硝子越しに確認、写真9）。硝子戸には南京錠が設置されており、これを解錠技術者に解錠させたが、上からの重み等により、ゆがんでしまっているようで硝子戸は開かなかつた。そして、その周囲は樹木等に覆われており、建物全体の外観の確認もできない状態であった。したがって、物件3の建物については立入調査ができず、外観の概測等もできない状態であった。物件3の西側の隣接地（地番141番10の土地）側の道路から、物件3の建物を見ると、樹木や草などに覆われているが壁や屋根は一応確認できるので、物件3の一部は損壊していない可能性がある。このように物件3については立入調査ができず、建物全体の外観も確認することはできないために、老朽化等によりかなりの範囲で損壊していると考えられるが、一部の損壊として認定せざるを得ない状況である（確認はできないものの、かなり老朽化が進んでおり、全部の損壊に近い状況であることを想定しておく、必要があると考えられる。）。

本件土地の西端付近に存在する小屋については、未登記（登記情報で本件土地等に存在する建物を検索したが該当はない）であり、都税事務所も課税対象として把握していない状況であることに加え、関係人の陳述や現場の状況等から、物件3の建物の未登記附属建物に該当するものと認定した。なお、同建物については、その周囲や同建物自体（壁や屋根など）も樹木や草などに覆われてしまっており、一部しか外観を目視することができないが、その限りにおいても、明らかに老朽化が進んでおり、ドアを無理に開けると倒壊するおそれがあったために立入調査は実施することができなかつた。

14枚目の土地建物位置関係図と15枚目の建物間取図の物件の3の建物及び物件3の未登記附属建物の記載は、全体につき目視による外観の確認や概測ができないために、参考として、基本的に住宅地図（ブルーマップ）の形状を採用しつつ一部現場で確認できた状況を踏まえて推定で形状のみを記載したものであるために、現状と一致しているかどうかは定かではない。立入調査ができないために間取りは不明である。物件の3の建物及び物件3の未登記附属建物の床面積は、上記の形状をもとに机上で算定したところ、物件3の建物は登記上の床面積とほぼ同一であると算定したが、上記のとおり、明らかに一部は損壊している（その損壊の範囲は特定ができない）ために現況の床面積は不明とせざるを得ず、物件3の未登記附属建物の床面積は約22㎡と算出（机上算出）したところである（よって、これらの床面積の数値は、あくまでも参考数値程度であると考えられる必要がある。）。物件3の建物については、現在はだれも住んでいないものと考えられる。物件3の建物の未登記附属建物は、定かではないものの物置として使用されていたものと推定される。

物件4の建物の西側部分と物件6の建物は、それぞれ占有者が居宅として使用していた。物件4の

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 11 枚目)

**執行官の意見**

建物の東側部分は、机やソファなどの家具類などが積み上げられ物置的な状況であったが、クモの巣が張っている状況であり、長期間そのようなままになっているものと見受けられた。物件5の建物の東側部分は、玄関前付近には、ゴミ類などの廃棄物が多く積み上げられている状況で近づくことができず、その他の戸なども老朽化等によりきしんでいるようであり、戸の鍵を開けても立ち入ることが困難な状況であったために、立入調査を行うことができなかった。ガラス戸から建物内の一部を見ると定かではないものの物件4の建物の東側部分と同じように家具類などが積み上げられているように見受けられ、誰かが居住しているような様子ではなかった(17枚目の物件5の建物の東側部分の間取図は、立入調査ができておらず、ガラス戸から一部を見ることができたものや外観からの推定で記載したものである。他の建物の状況からすれば、おそらく、いずれかにトイレがあるものと考えられるが不明である。)。物件5の建物の西側部分は、衣服類がハンガーに掛けられ、日用品らしきものなども存在しており、以前はだれかが居住していた様子がうかがわれるものの、ほこりやその他の状況からしてかなりの長期間そのままの状態での放置されていたものと見受けられた(かなり荒れており、現状は誰も住んでいない様子であった。)。物件7の東側部分は、基本的に動産類がない空き家の状態であった。物件7の西側部分は、一部の動産類を残置して退去したような状況であり、ほこりなどの状況からして長期間そのままの状態での放置されていたものと見受けられた(現状は誰も住んでいない様子であった。)。9枚目のおり、Dの陳述によれば、物件3の建物、物件4の建物の東側部分、物件5の建物の西側部分に住んでいた人が、それぞれ孤独死の状況で亡くなったとのことであるが、いずれも明らかな痕跡等なものは確認できなかった(いずれも短時間の調査であり、立ち入ることができた物件4の建物の東側部分及び物件5の建物の西側部分は室内が暗くライトを使つての調査であり、時間の経過や建物の老朽化といったことから、見落としがないとは言えない状況であったので注意されたい。)。その他の参考事項は、8枚目から10枚目のおりである。

- 4 以上、本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等から、4枚目から7枚目のおりであると認めた。



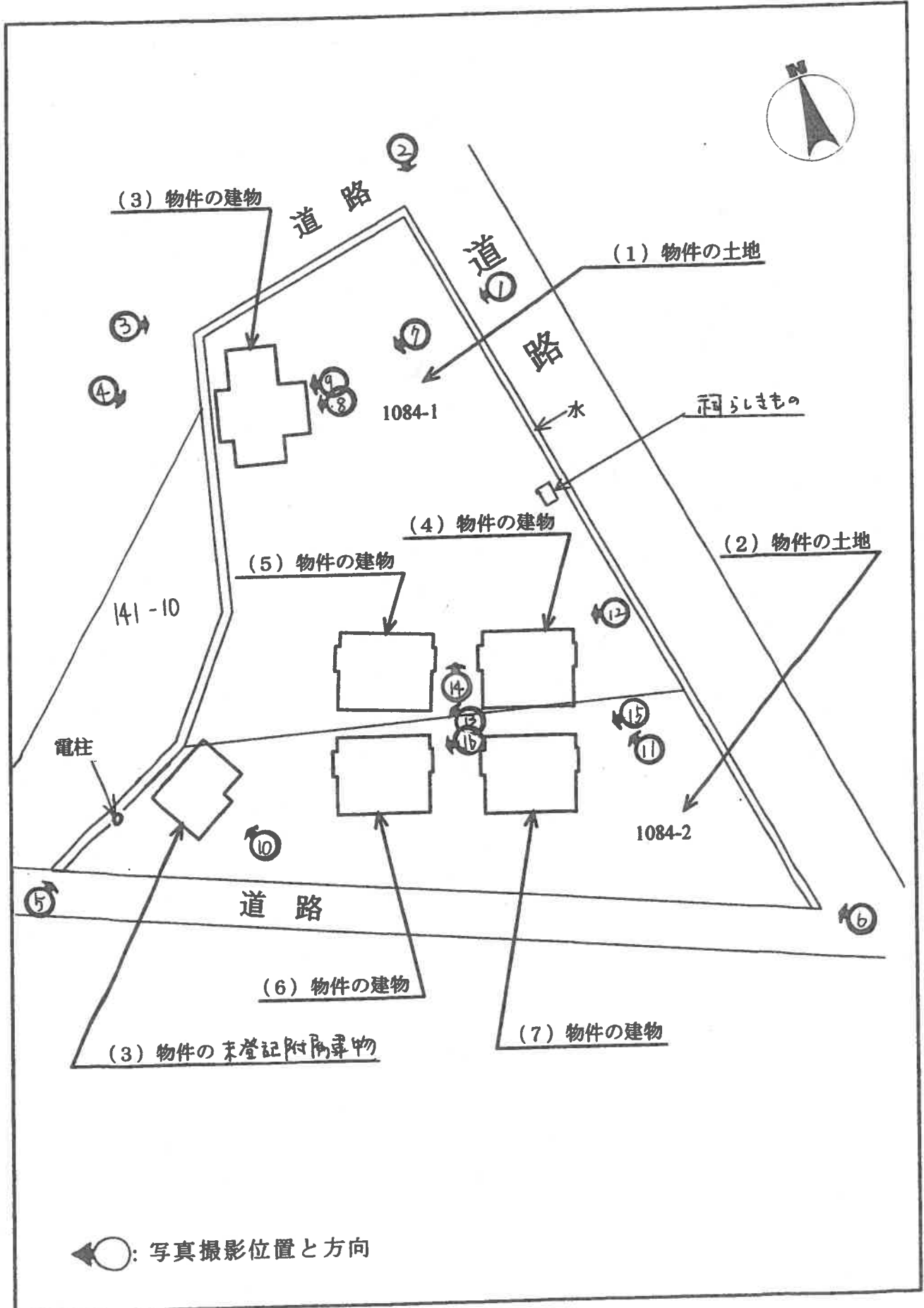
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月5日	当庁	Fに電話聴取
令和6年11月6日 7:55-8:25	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影
令和6年11月7日	当庁	相手方らに対し占有関係照会書送付(郵送)、江戸川都税事務所に照会書送付(郵送)
令和6年11月16日 8:45-8:50	物件所在地	臨場日時通知書及び占有関係照会書差置
令和6年11月18日	当庁	Gに電話聴取
令和6年11月22日	当庁	Fに電話聴取、地番141番10の土地の登記情報取得
令和6年11月28日 11:40-12:55	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行、立入調査(物件3の建物、物件3の未登記附属建物及び物件5の東側部分については立入調査を実施できなかった。)、D、E及び近隣住民に面接聴取
令和6年12月25日	当庁	Iに電話聴取
令和6年12月27日	当庁	Fに電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年11月28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。</p> <p>■ 令和6年11月28日 目的物件中、物件7の東側部分及び同西側部分は不在で施錠されていたので、立会人Kを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。物件4の東側部分及び物件5の西側部分は不在であったので、立会人Kを立ち合わせて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

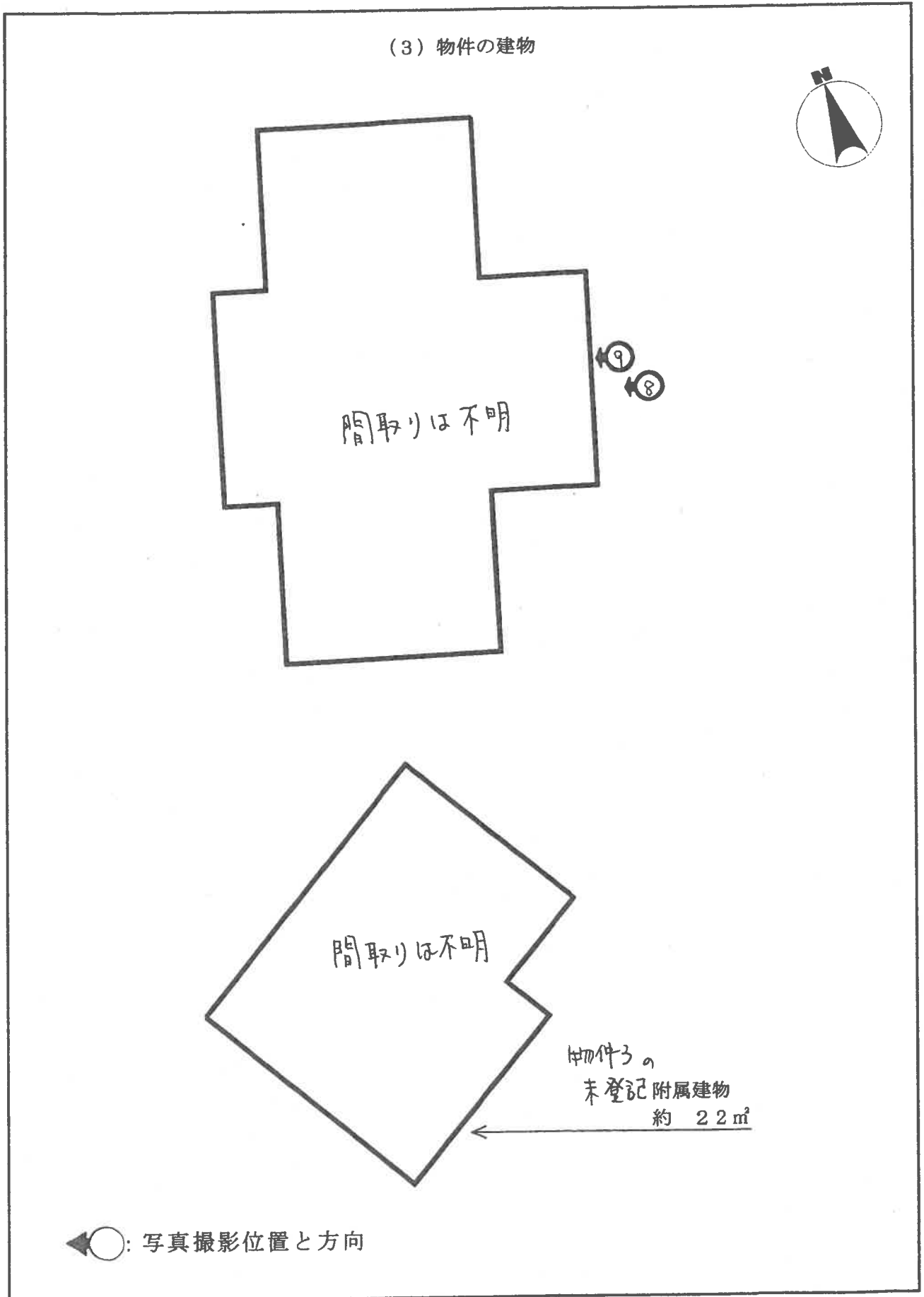
( 13 枚目)

土地建物位置関係図

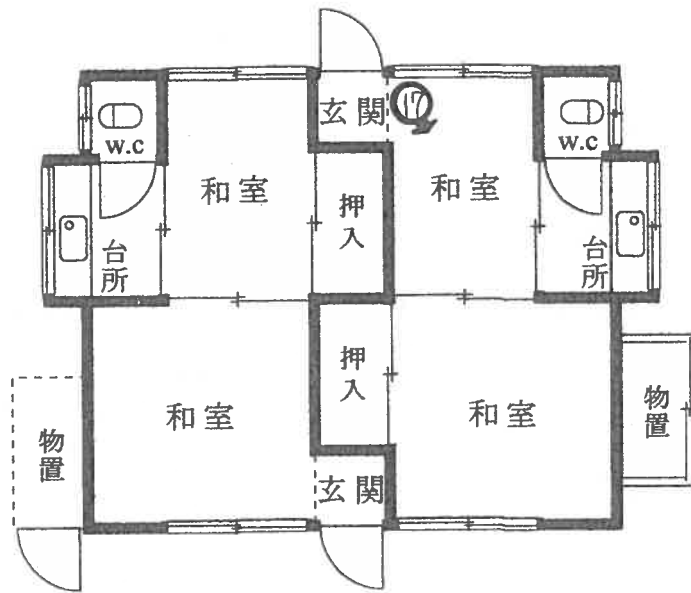
令和6年(ケ)第305号



(14枚目)

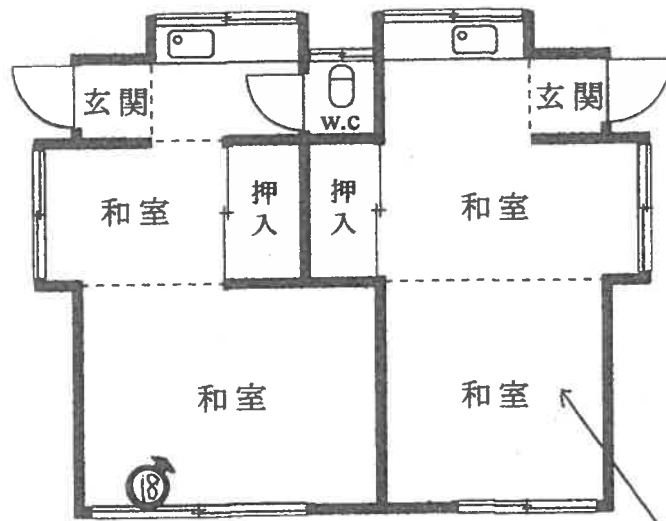


(4) 物件の建物



←○: 写真撮影位置と方向

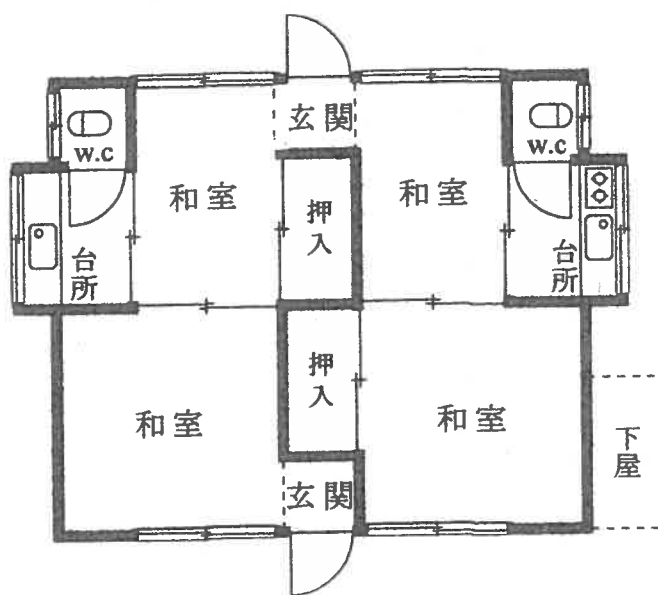
(5) 物件の建物



物件方の東側部分の  
間取りは推定で記  
載したもの

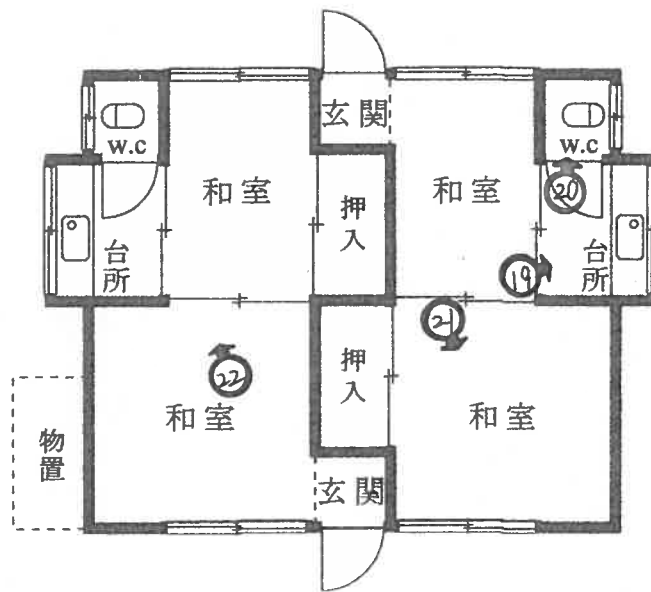
←○: 写真撮影位置と方向

(6) 物件の建物



←○: 写真撮影位置と方向

(7) 物件の建物



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



(20枚目)



5



6



7



8



( > | 枚目 )

9



10



11



12



(22 枚目)



13



14



15



16



(23 枚目)

17



18



19



20



(24枚目)

21



22



令和6年(ケ)第305号  
令和6年11月28日 現地調査  
令和7年1月14日 評価

東京地方裁判所 御中

# 評価書

評価人 関口 一郎

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 215,890,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 119,770,000円
物件2 (土地)	金 74,770,000円
物件3 (建物)	金 6,220,000円
物件4 (建物)	金 3,400,000円
物件5 (建物)	金 3,580,000円
物件6 (建物)	金 3,970,000円
物件7 (建物)	金 4,180,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至7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乃至7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乃至7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	地目：宅地
2		次頁物件目録記載のとおり	地目：宅地及び一部公衆用道路
3		次頁物件目録記載のとおり	住居表示：江戸川区上一色2丁目4番5号 未登記の附属建物（物置）あり
4		次頁物件目録記載のとおり	住居表示：江戸川区上一色2丁目4番7号
5		次頁物件目録記載のとおり	住居表示：江戸川区上一色2丁目4番7号
6		次頁物件目録記載のとおり	住居表示：江戸川区上一色2丁目4番7号
7		次頁物件目録記載のとおり	住居表示：江戸川区上一色2丁目4番7号
番号	特記事項		
	<p>物件1及び2の土地については、江戸川区農業委員会から「非農地」であるとの回答を得たので「宅地」として評価した。</p>		

\* 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 江戸川区上一色二丁目

地 番 1084番1

地 目 田

地 積 809平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 江戸川区上一色二丁目

地 番 1084番2

地 目 田

地 積 505平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

3 所 在 江戸川区上一色二丁目1084番地

家屋 番号 582番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 40.49平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

物 件 目 録

4 所 在 江戸川区上一色二丁目1084番地1、1084番地2

家屋 番号 1084番1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 35.71平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

5 所 在 江戸川区上一色二丁目1084番地1

家屋 番号 1084番1の2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 35.71平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

6 所 在 江戸川区上一色二丁目1084番地2

家屋 番号 1084番2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 35.71平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1

7 所 在 江戸川区上一色二丁目1084番地2

家屋 番号 1084番2の2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 35.71平方メートル

共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1

#### 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	J R・総武本線「小岩」駅の南西方約1,500m（道路距離・徒歩約19分）、バス停「上一色コミュニティセンター」の南東方約100m（同・同約1分）、江戸川区上一色2丁目4番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅が多い中に、アパート、店舗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の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 高度規制 その他	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60%（指定） 150%（指定） 準防火地域 第2種高度地区 上一色・本一色・興宮町地区地区計画、敷地面積の最低限度90㎡ ※特記事項1①②参照
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	物件1土地：809㎡，物件2土地：505㎡ 2筆合計1,314㎡（登記地積） 不整形 北西側間口約7.5m，北側間口約16m，東側間口約57m，南西側間口約53m ほぼ平坦 なし ※特記事項2①②参照
接面道路の状況等	北西側幅員約10m区道（建築基準法第42条1項1号該当），北側幅員約6.4m区道（同上），東側幅員約6.4m区道（同上） 南西側現況幅員約3m区道（同法第42条1項4号該当）に接面する四方路面地。※特記事項1②参照	
土地の利用状況等	樹木，雑草等が高密度で繁茂し，いわば「森」状の部分も認められるほか，相当量のゴミ類などの廃棄物もあり，土地内部の全体の立入確認することが不可能な状況にあるものの，物件3乃至7建物の敷地として利用されているほか，南西側区道との接道部分は道路区域となっている。各建物の配置は「附属資料建物図面・各階平面図写」及び「土地建物位置関係図」のとおり。但し，上記のような状況から，「土地建物位置関係図」はあくまでも「概略図」として位置づけられるものであり，また，地上及び地中に埋もれている可能性がある廃棄物等の全貌は不明である。特記事項3参照	



供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり ※特記事項 4 ①②③参照
特記事項	下記のとおり	

1. 用途地域及び密集住宅市街地整備促進事業について

- ①物件1及び2土地のうち、南西端部の一部（環七通りから30mまでの部分）は以下の指定となっている。
- 準工業地域，建ぺい率60%，容積率400%，防火地域，最低限高度地区（7m），環状七号線沿道地区地区計画，上一色・本一色・興宮町地区地区計画，敷地面積の最低限度90㎡
- ②江戸川区役所都市開発部まちづくり推進課まちづくり第1係によれば，
- 南西側区道（現況幅員約3m）は，拡幅（計画幅員6m）が密集住宅市街地整備促進事業として事業中であり，道路予定地は用地買収を行う予定である
  - 本件土地については，物件2土地側への一方後退で，南西側区道との接道部分幅約3mが道路予定地であり，当該部分は既に建築基準法第42条1項4号該当（幅員6m）の道路区域となっている
  - 買収対象の正確な面積は実測が未実施のため不明とのことである。附属資料「C路線①図面」参照。

2. 面積及び隣地との関係位置について

- ①物件1及び2土地の先記登記面積は，昭和37年6月16日の分筆により確定された面積であり（法務局に当時の地積測量図は備付けられていない），現在の測量技術により再実測を行った場合には，現況地積は登記地積と異なる可能性が大きいが正確な面積については実測を要する。
- ②物件1及び2土地の公図には，現況駐車場である西側隣地（上一色2丁目141番9及び141番10）が記載されていないが，本件土地2筆及び西側隣地2筆の関係位置は，附属資料「C路線①図面」に概ね一致しているものと思われる。

3. 北東側区道際ほぼ中央に祠らしきものがある。また，現況駐車場である西側隣地との境界付近に東京電力の電信柱があるが正確な所在は不明。

本件土地の南東側部分は7台分程度，西側部分（物件3建物の未登記附属建物と物件6建物との間）は2台分程度の駐車場として近隣住民に賃貸されているものと思われるが，南東側2台分については月額14,000円（月額7,000円×2台）であることが判明しているが，駐車場として賃貸されている正確な台数及びその他の部分の月額駐車場代等は不明。

#### 4. 供給処理施設について

##### ①附属資料「水道管管理図」によれば、

- 北西側、北側及び東側区道下に水道管本管は埋設されているが、南西側区道下には未埋設
- 物件3建物には北側区道下の水道管から引き込まれているものと思われる
- 物件4乃至7建物については、北西側区道下の水道管から引き込まれているものと思われるが、私有地内の引込管は、水道管管理図及び関係人の陳述等からは、西側隣地下に埋設されている可能性があり、その場合には西側隣地の今後の土地利用に大きな制約を与え、また、引込管が撤去されると物件4乃至7建物の水道が使用不能となるものと考えられる

##### ②附属資料「東京ガス埋設管図面」によれば、

- 4方の区道下に都市ガス本管は埋設されている
- 物件3建物には北西側区道下のガス管から引き込まれているものと思われる
- 物件4乃至7建物にはガス管は引き込まれていないものと思われる  
(プロパンガスを使用)

##### ③附属資料「東京都公共下水道台帳」によれば、

- 4方の区道下に下水道本管は埋設されている
- 物件4乃至7建物のトイレは汲み取り方式であり、物件3建物を含め各建物の下水処理方法は不明

#### 5. 江戸川区のハザードマップによれば、洪水・高潮・内水氾濫による浸水想定地域にある。

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和17年7月24日 家屋課税台帳記載 約82年 —
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造瓦葺平家建 波形トタン，板貼等 不明 不明 不明 不明
床 面 積	40.49㎡（登記面積）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅と推定 不明
品 等	劣る	
保守管理の状態	屋根の一部が崩れ落ちており，全損壊に近い状況にあって，保守管理の状態は極めて劣る	
建物の利用状況	未登記附属建物とも未利用の状態で長期間経過しているものと推定される。	
特 記 事 項	下記のとおり	

### 1. 主である建物の仕様，間取り，面積について

上記の保守管理の状態から，内部への立入調査は実施できなかったため，仕様及び間取りは不明。

また，面積については，建物の周囲には樹木等が繁茂し外周の概測もできないが，住宅地図等を参考に机上で算定したところ，損壊部分は不明であるが登記面積と大きな差異はない可能性があり，登記面積をもって評価対象とする。

但し，参考数値程度という要素があることは否定できない。

### 2. 未登記附属建物の仕様，間取り，面積について

本件土地の南西端付近に物置と思われる小屋があり，物件3建物の未登記附属建物に該当するものと認定した。主である建物のような顕著な損壊は認められないが，明らかに老朽化が進んでおり，内部への立入調査は実施できなかったため，仕様及び間取りは不明。

また，面積については，建物の周囲には樹木等が繁茂し外周の概測もできないが，住宅地図等を参考に机上で算定したところ，約22㎡程度と推定されこれをもって評価対象とする。但し，参考数値程度という要素があることは否定できない。

3 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物	
建築時期及び残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和37年6月1日 特記事項参照 約63年 —
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造かわらぶき平家建 波形トタン，板貼等 塗壁，合板等 合板等 畳，コンクリートタタキ等 台所，トイレ（汲み取り方式）等
床面積（現況）	35.71㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 2K×2
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	○東側 家具類等が積み上げられ物置的になっているが，未利用の状態 で長期間経過しているものと推定される。 ○西側 下記「建物の占有者等の状況一覧」のとおり。	
特記事項	江戸川都税事務所には，物件4乃至7建物に対応する4枚の家屋課税台帳があり，内1枚には昭和37年6月1日が原因日との記載がある（その他3枚の原因日は「不詳」）。尚，4課税台帳と物件4乃至7建物との個別の対応関係は不明とのことである。	

< 建物の占有者等の状況一覧 >

賃貸人等	借 借 人 等	占有開始日	契 約 期 間	月 額 賃 料	預 り 金 等
所 有 者	現占有者D	昭和57年頃	期間の定めなし	25,000円	150,000円 (敷金)
占有権原は賃借権。現占有者Dが住宅として使用している。					



4 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主である建物	
建築時期及び残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和37年6月1日 約63年 —
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造かわらぶき平家建 波形トタン，板貼等 塗壁，合板等 合板等 畳，コンクリートタタキ等 台所，トイレ（汲み取り方式）等
床面積（現況）	35.71㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 2K×2
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	○東側 家具類等が積み上げられ物置的になっているが，未利用の状態で長期間経過しているものと推定される。 ○西側 日用品等が残置されているが未利用の状態で長期間経過しているものと推定される。	
特 記 事 項	東側部分の玄関付近にはゴミ類などの廃棄物が多く積み上げられており，内部への立入調査はできなかつたため，間取りの詳細は不明。	

5 建物の概況及び利用状況（物件6）

区 分	主である建物	
建築時期及び残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和37年6月1日 63年 —
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造かわらぶき平家建 波形トタン，板貼等 塗壁，合板等 合板等 畳，コンクリートタタキ等 台所，トイレ（汲み取り方式）等
床面積（現況）	35.71㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 2K×2
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	下記「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 >

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
所有者	現占有者E	昭和56年11月1日	期間の定めなし	45,000円	100,000円 (敷金)
占有権原は賃借権。現占有者Eが住宅として使用している。					

6 建物の概況及び利用状況（物件7）

区 分	主である建物	
建築時期及び残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和37年6月1日 約63年 —
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造かわらぶき平家建 波形トタン、板貼等 塗壁、合板等 合板等 畳、コンクリートタタキ等 台所、トイレ（汲み取り方式）等
床面積（現況）	35.71㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 2K×2
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	○東側 動産類等もなく空家の状態である。 ○西側 日用品等が残置されているが未利用の状態です長期間経過しているものと推定される。	
特記事項	なし。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1及び2（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	333,000	×0.65	× 809	×0.95	= 166,350,000
2	333,000	×0.65	× 505	×0.95	= 103,840,000

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。

尚、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ている。

基準地 江戸川-16

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 326,000 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/100 \times 100/100 = 333,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正：令和6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：必要なし。

地域格差：対象地域は、基準地の所在地域に比し、交通接近条件ではやや劣るが、街路条件でやや優り、総合的に概ね同等の地域要因のもとにあるものと判定した。

イ 個別格差：画地規模大，四方路，形状，隣地に水道の引込管が埋設されている可能性あり，道路区域部分あり等 -35%

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のほか，樹木の伐採，廃棄物の撤去等を含む整地費用関連等を考慮した。

② 物件 3 乃至 7（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	120,000	×62.49	×0.001	= 10,000
4	120,000	× 35.71	×0.01	= 40,000
5	120,000	× 35.71	×0.01	= 40,000
6	120,000	× 35.71	×0.01	= 40,000
7	120,000	× 35.71	×0.01	= 40,000

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：

- ・物件 3 建物については、主たる建物の登記床面積（40.49 ㎡）及び未登記附属建物の推定床面積（約 22 ㎡）の合計床面積
- ・物件 4 乃至 7 建物については、登記床面積

ウ 現価率：

- ・物件 3 建物については、先記の保守管理の状態等を勘案して査定した。
- ・物件 4 乃至 7 建物については、推定される築後経過年数、保守管理状況等を考慮すれば、経済的耐用年数は既に経過済みであるが、補修等により、物理的には当分の間現状維持は可能と判断されるため、観察により、現価率を 1%と査定した。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ウ
1	166,350,000	×0.10	場所的利益	= 16,640,000
2	103,840,000	×0.10	場所的利益	= 10,380,000

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。

※物件1土地の土地利用権等価格を物件3・4・5建物に各建築面積により下記のとおり配分した。  
尚、物件3建物の未登記附属建物は物件2土地にあるものと推定されるが主たる建物の存する物件1土地から求め、また、物件4建物の一部は物件2土地に若干跨がっている可能性があるが、過半が所在する物件1土地から求めた。

○物件3建物

$$16,640,000円 \times 62.49m^2 \div (62.49m^2 + 35.71m^2 + 35.71m^2) = 7,760,000円 \text{ (端数調整を行った)}$$

○物件4建物

$$16,640,000円 \times 35.71m^2 \div (62.49m^2 + 35.71m^2 + 35.71m^2) = 4,440,000円$$

○物件5建物

$$16,640,000円 \times 35.71m^2 \div (62.49m^2 + 35.71m^2 + 35.71m^2) = 4,440,000円$$

※物件2土地の土地利用権等価格を物件6・7建物に各建築面積により下記のとおり配分した。

○物件6建物

$$10,380,000円 \times 35.71m^2 \div (35.71m^2 + 35.71m^2) = 5,190,000円$$

○物件7建物

$$10,380,000円 \times 35.71m^2 \div (35.71m^2 + 35.71m^2) = 5,190,000円$$

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	( 166,350,000	-16,640,000 )	×1.00	×1.0	×0.8	=119,770,000
2	( 103,840,000	-10,380,000 )	×1.00	×1.0	×0.8	= 74,770,000
3	( 10,000	+ 7,760,000 )	×1.00	×1.0	×0.8	= 6,220,000
4	( 40,000	+ 4,440,000 )	×0.95	×1.0	×0.8	= 3,400,000
5	( 40,000	+ 4,440,000 )	×1.00	×1.0	×0.8	= 3,580,000
6	( 40,000	+ 5,190,000 )	×0.95	×1.0	×0.8	= 3,970,000
7	( 40,000	+ 5,190,000 )	×1.00	×1.0	×0.8	= 4,180,000
一括価格 (合計)						215,890,000

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：物件4及び6建物に付着している引き受けとなる賃借権を考慮した。

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

都基準地価格（江戸川－16）

所 在：江戸川区上一色2丁目1071番27 「上一色2－17－18」

価 格：326,000円／㎡

位 置：JR・総武本線「小岩」駅より道路距離1,200mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：53㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：東側6.4m区道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率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（物件4乃至7建物）

土地建物位置関係図

C路線①図面

水道管管理図

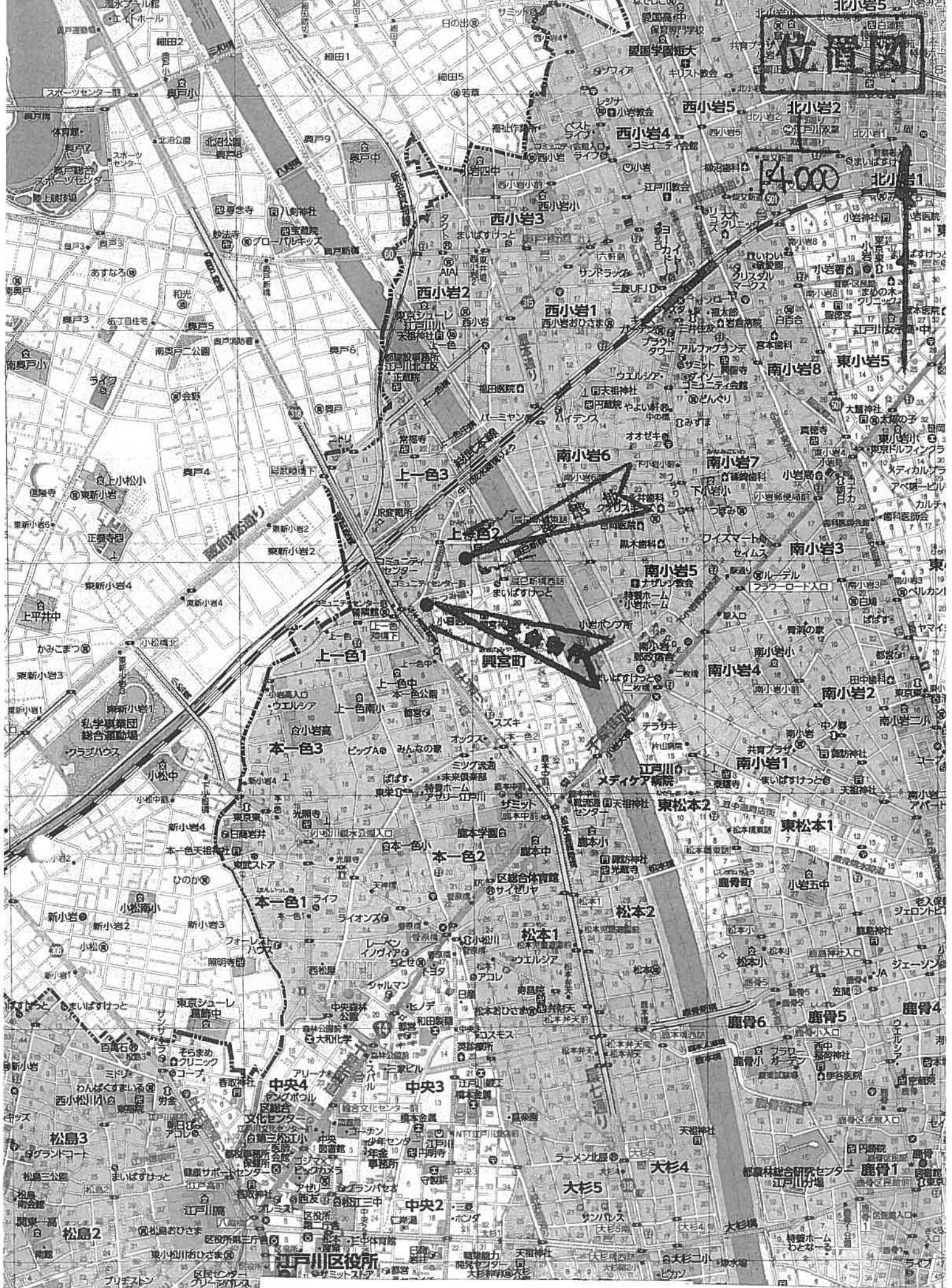
ガス本管理設図

東京都公共下水道台帳・施設平面図

以 上

令和7年1月14日  
評価人 不動産鑑定士  
関 口 一 郎





位置図

4000



公図写

80-21  
80-29

ハ  
ニ

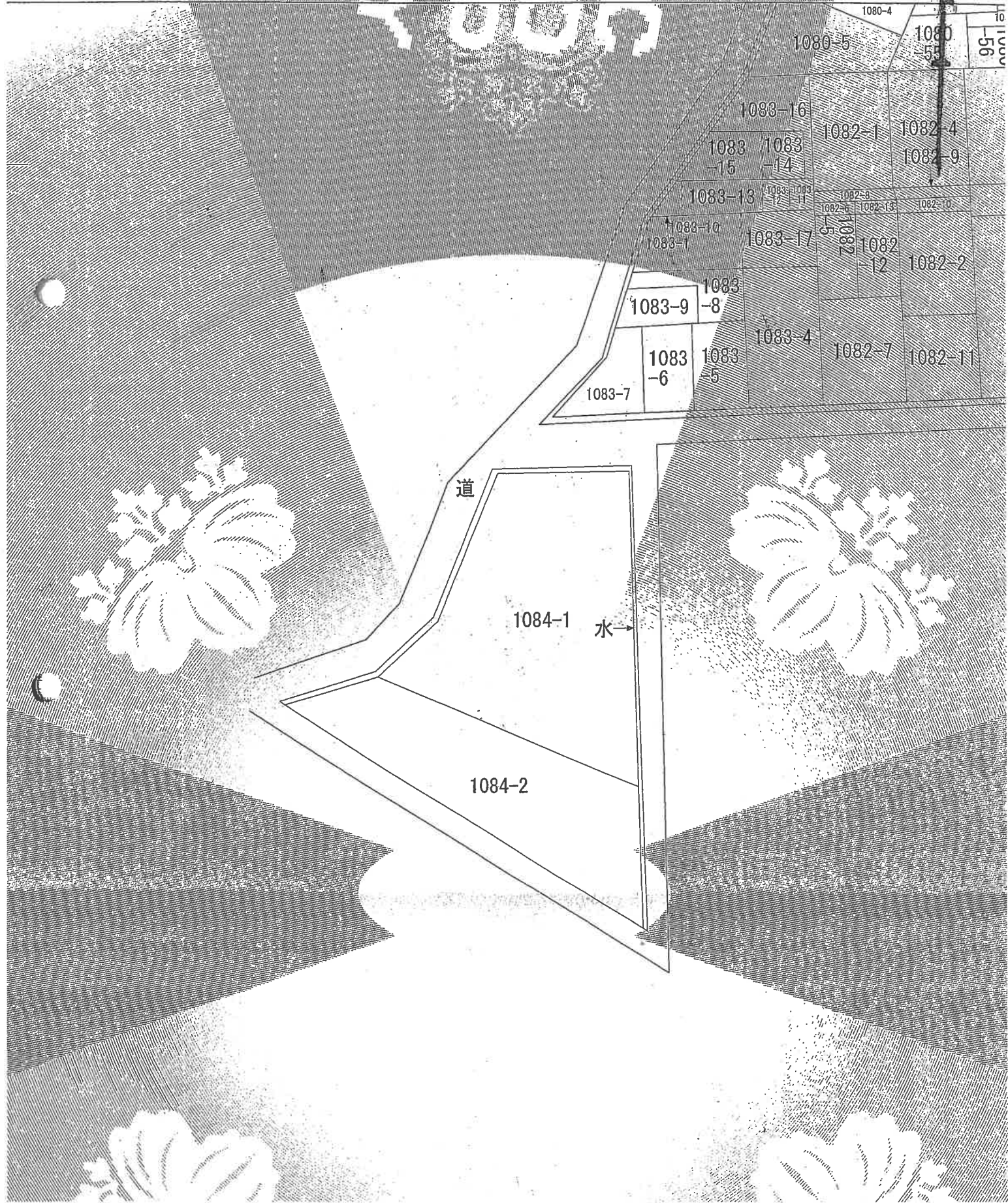
1080-35  
1080-37

1080-40  
1080-57

1080-8  
1081-12

1080-22

600



登記年月日：令和6年9月4日

各階平面図

1084番1

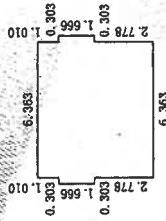
建物図面

江戸川区上一色二丁目1084番地1、1084番地2

家屋番号

建物の所在

物件4



求積表

6.363 × 2.778	=	17.676414
6.969 × 1.666	=	11.610354
6.363 × 1.010	=	6.426630
合計		35.713398
床面積		35.71 m <sup>2</sup>

本図面は、A3版をA4版に縮小コピーしたものである。

作成者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

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。

(東京法務局江戸川出張所管轄)

令和6年11月5日

東京法務局台東出張所

登記官





登記年月日：令和6年9月4日

各階平面図

1084番2

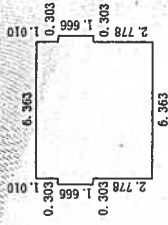
建物図面

江戸川区上一色二丁目1084番地2

物件6

家屋番号

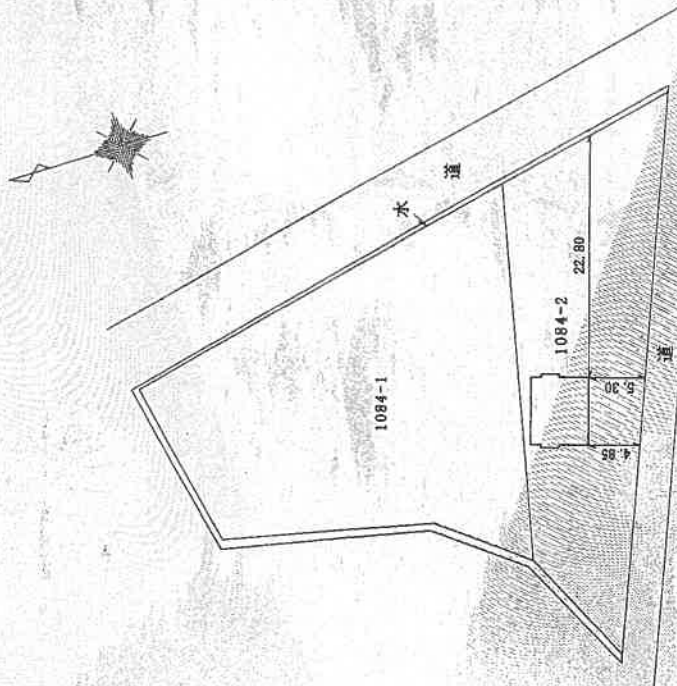
建物の所在



求積表

6.363 X 2.778	=	17.676414
6.969 X 1.666	=	11.610354
6.363 X 1.010	=	6.426630
合計		35.713398
床面積		35.71 m <sup>2</sup>

本図面は、A3版をA4版に縮小コピーしたものである。



作成者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

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。  
 (東京法務局江戸川出張所発給)  
 令和6年11月5日 東京法務局台東出張所 登記官



登記年月日：令和6年9月4日

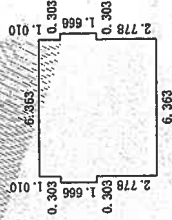
各階平面図

家屋番号 1084番2の2

建物の所在 江戸川区上一色二丁目1084番地2

建物図面

物件7



求積表

6.363 × 2.778	=	17.676414
6.969 × 1.666	=	11.610354
6.363 × 1.010	=	6.426630
合計		35.713398
床面積		35.71 m <sup>2</sup>

本図面は、A3版をA4版に縮小コピーしたものである。

作成者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

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。

(東京法務局江戸川出張所管理)

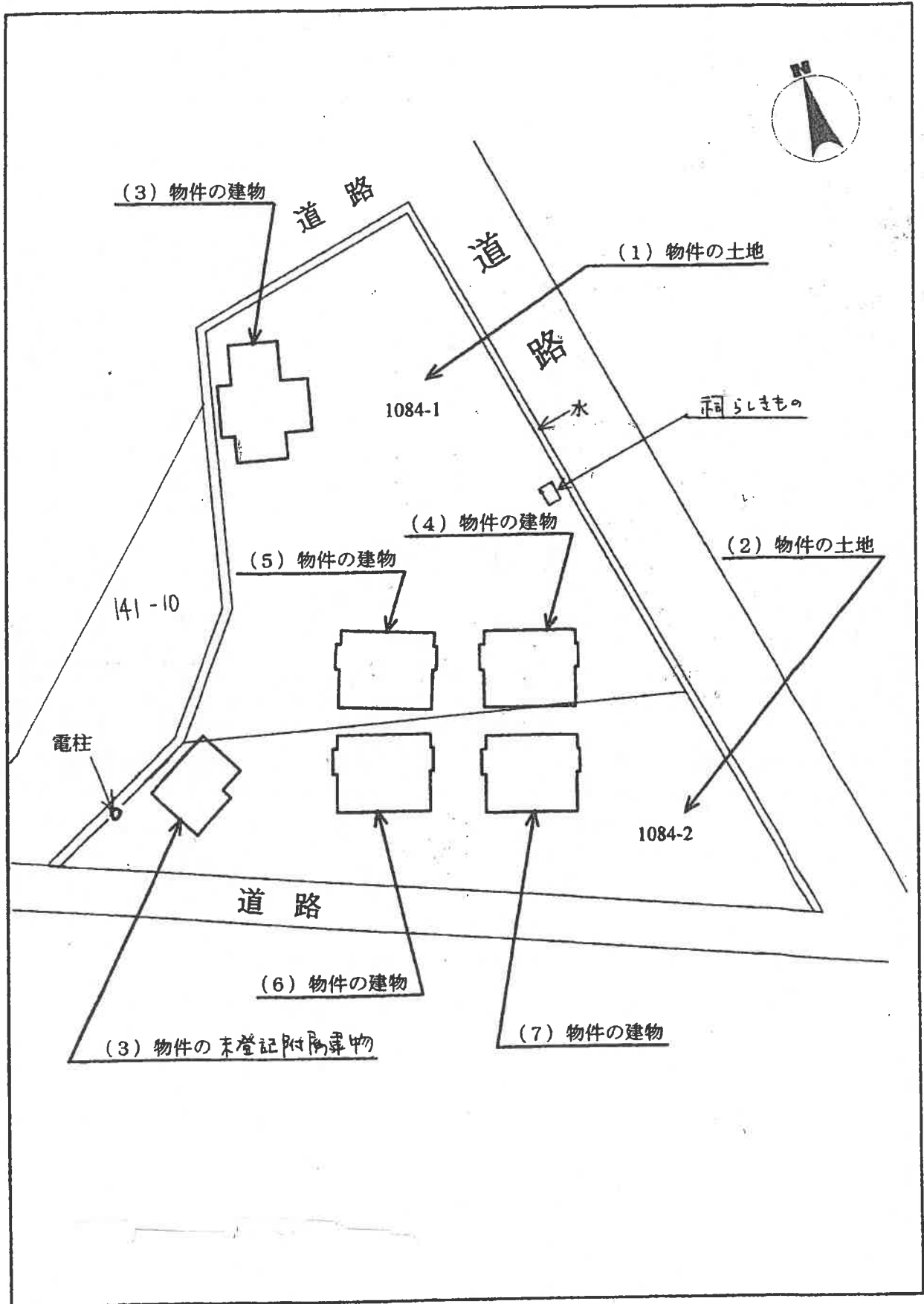
令和6年11月5日

東京法務局台東出張所

登記官

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第305号





C路線① 縮尺=1/250

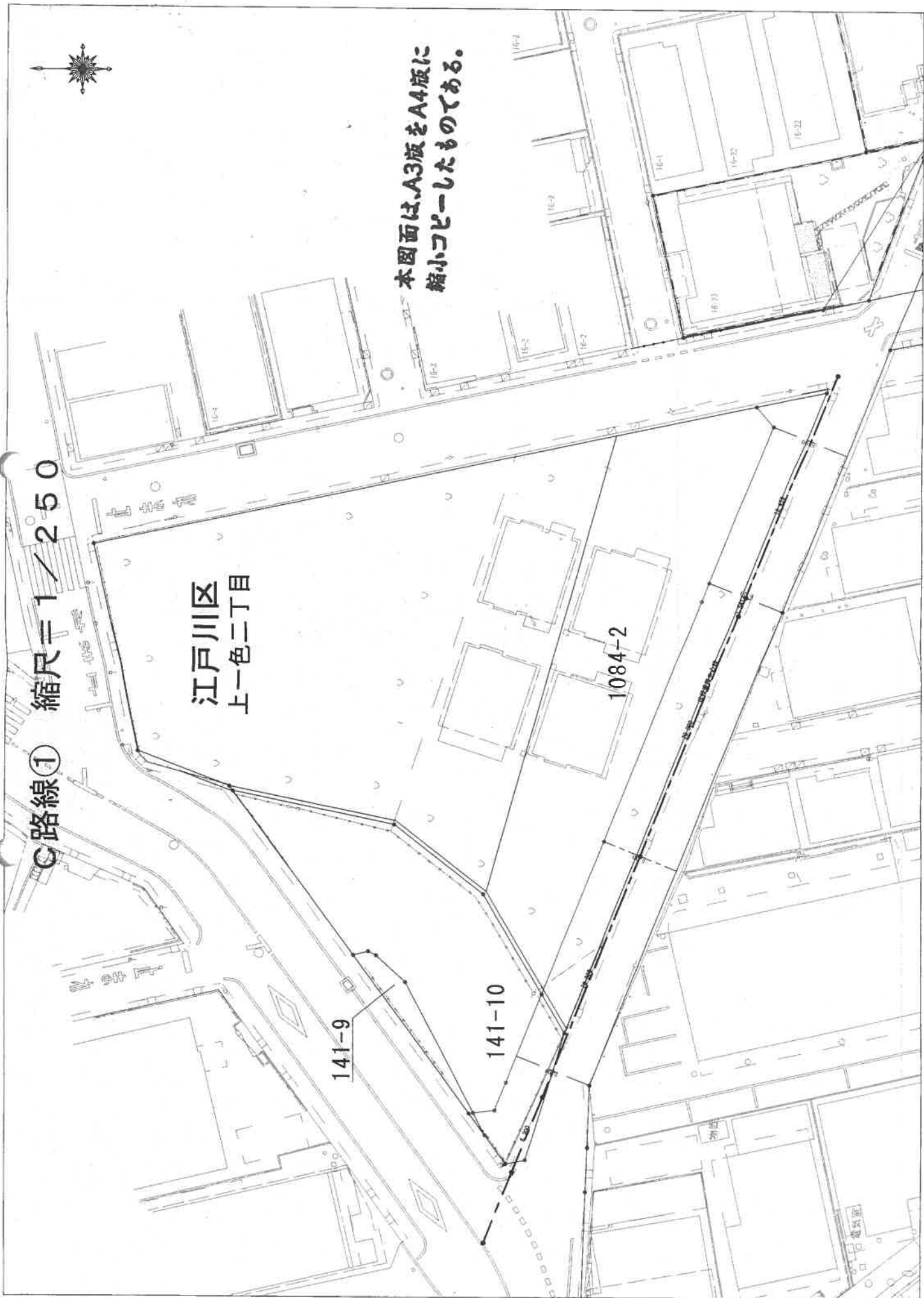
江戸川区  
上一色二丁目

本図面は、A3版をA4版に  
縮小コピーしたものである。

141-9

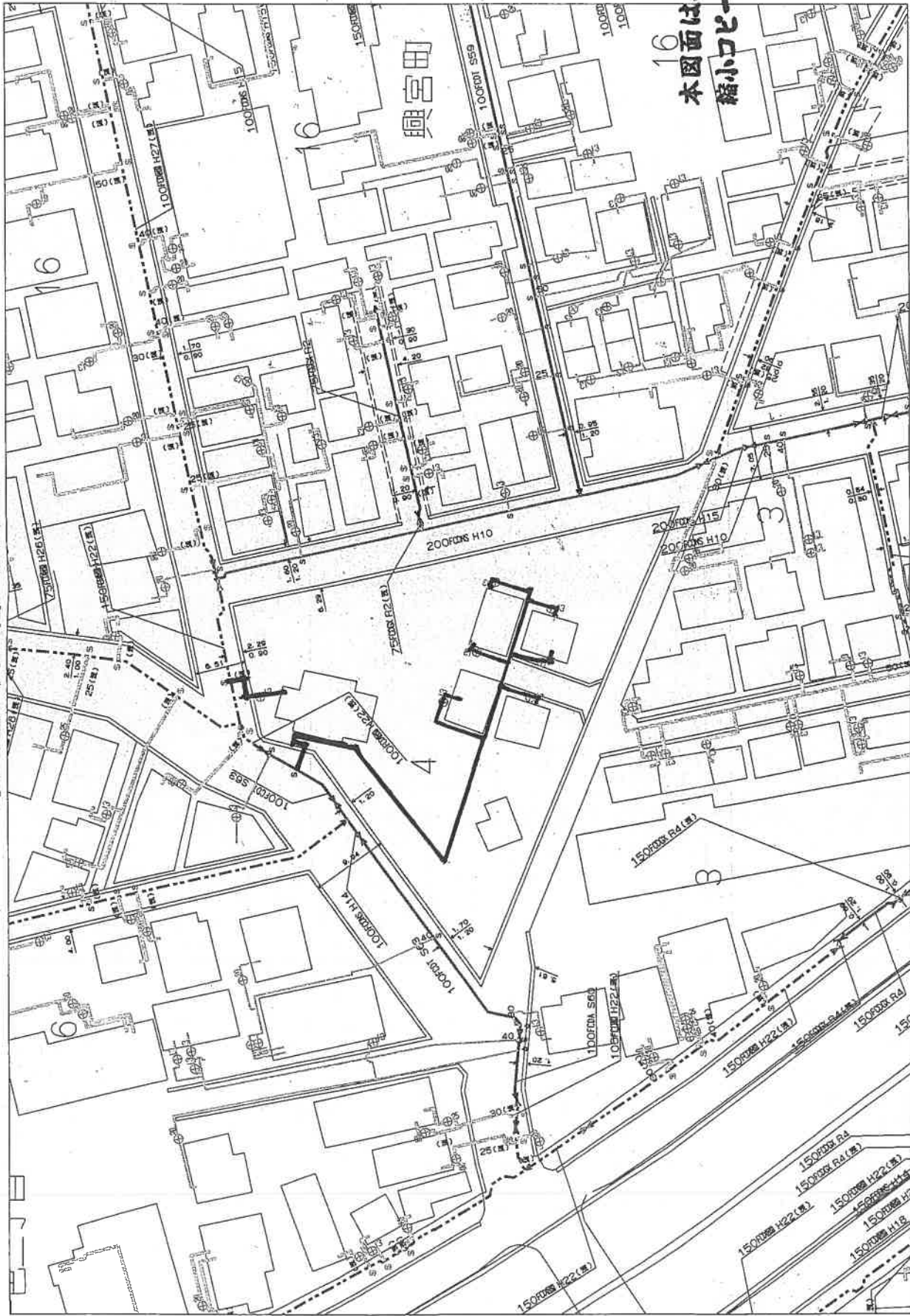
141-10

1084-2





# 水道管管理図



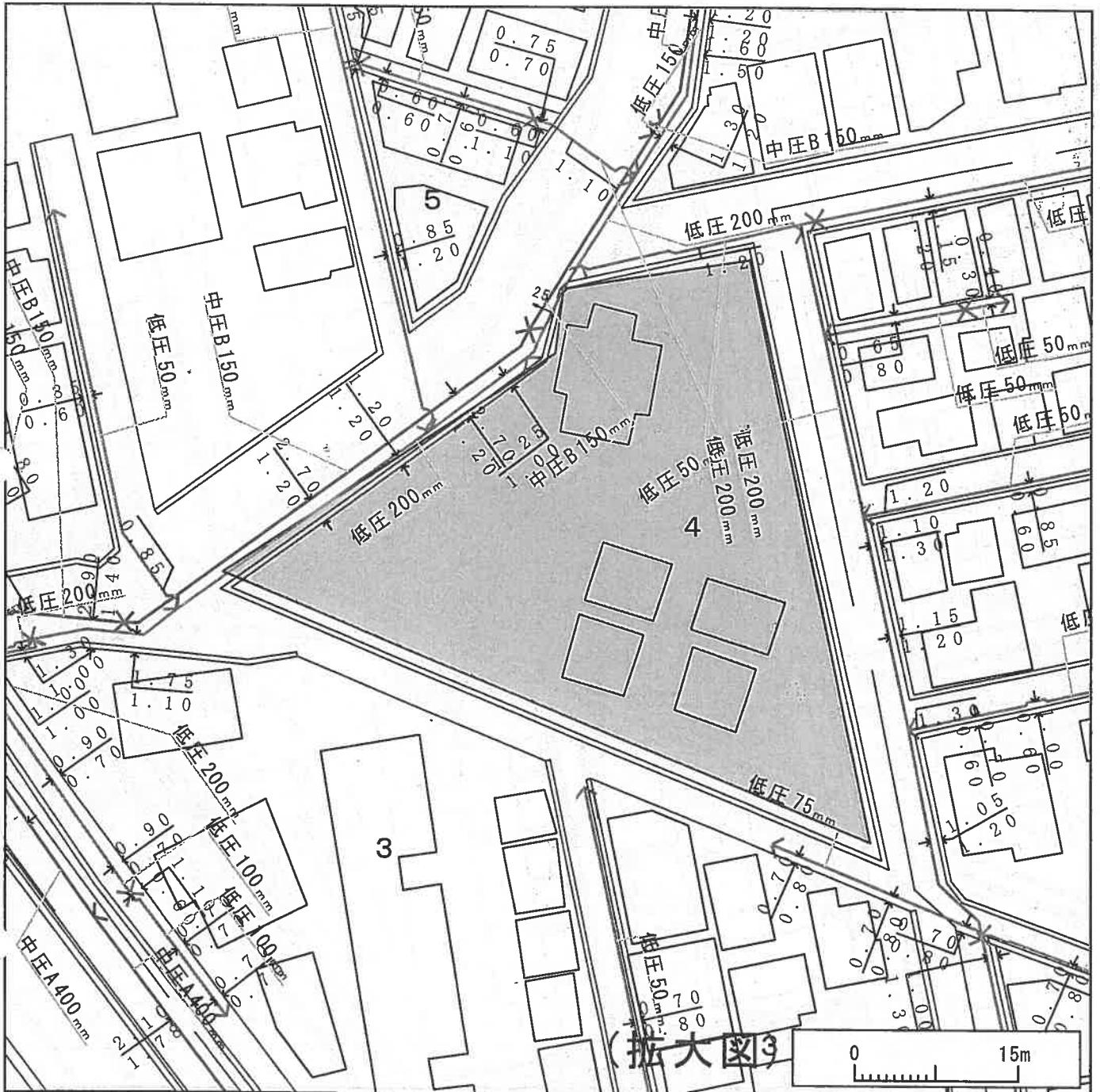
16  
本図面は、A3版をA4版に  
縮小コピーしたものである。

中心図面番号 262811  
江戸川区上一色2丁目4番地7号付近

縮尺 1:500



「取捨注意」 「地図使用承諾 昭文社」  
「この管理図と現況とが異なる場合は現況を優先とします。」  
作成年月日 24.11.28



※ガス管圧力の種類と凡例、用途 (高圧、中圧は一般用途にはご利用になれませんのでご注意ください)  
 (1) 高圧: 輸送用のみ (2) 中圧: 輸送用と主に産業用途 (3) 低圧・中間圧: 家庭用等の一般用途

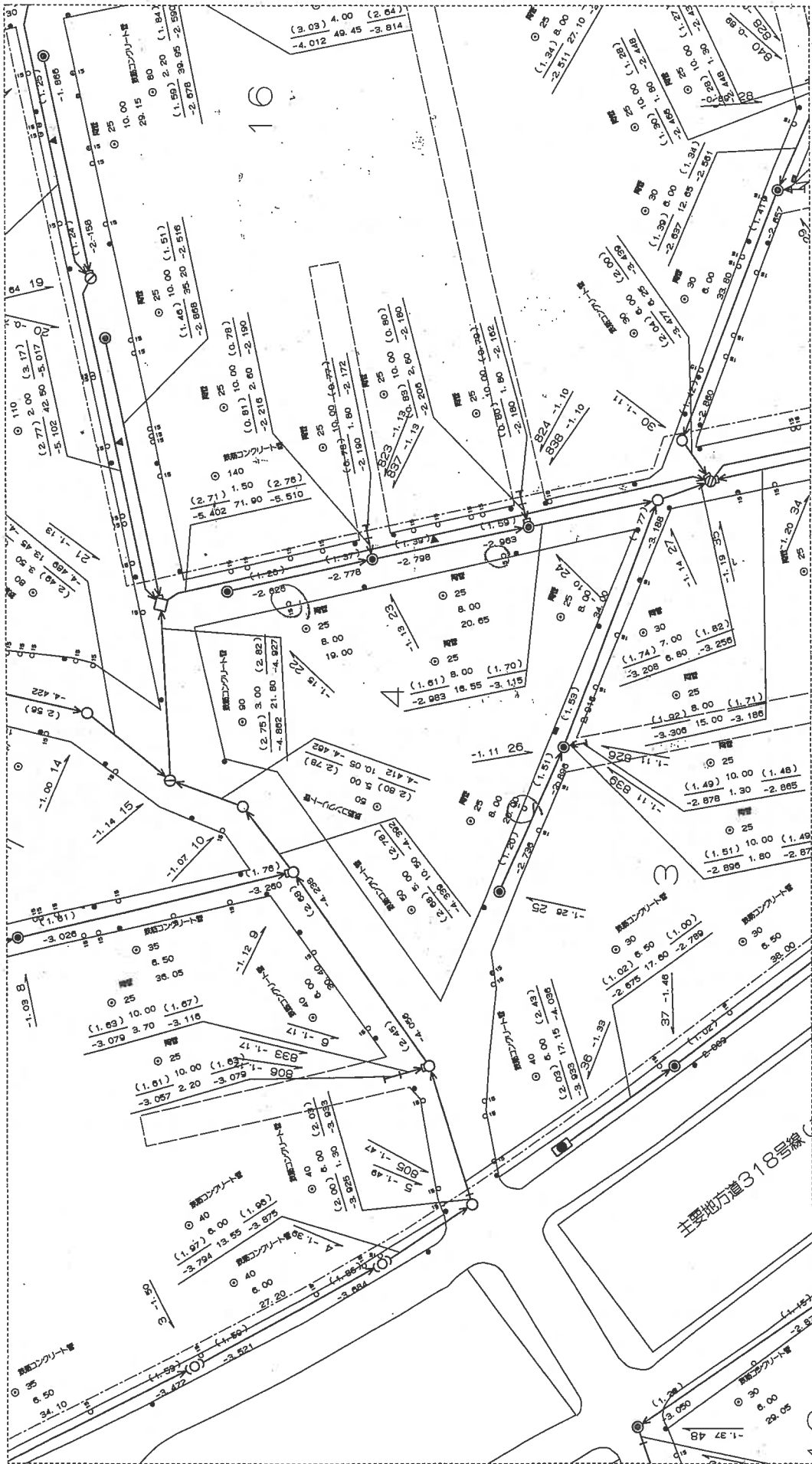
下記の文章について、必ずご一読ください。  
 ◆弊社がガス本管理設状況確認サービス(以下「本サービス」とします)でご提供する情報は、地形、道路形態、家形を除くガス本管の有無・工事予定ルート、埋設位置、口径です。なおご参考に、取出し管の分歧位置を表示しておりますが、個人情報保護のため宅地内の引込状況及びガスのご使用状況は表示しておりません。  
 ◆弊社は、ご提供する情報が正確かつ最新であるよう努力しておりますが、それらについてはいかなる保障も致しません。また、本サービスご利用により生じたいかなる損害についても責任を負いかねますのでご了承ください。なお、実際の工事、ガス供給にあたっては、供給方式の検討・本支管工事の有無の確認が必要となります。予定ルートの施工状況確認も合わせて、原則6ヶ月以上前に各担当窓口にご相談くださるようお願いいたします。  
 ◆本サービスで使用されている地図及び導管情報は、著作権法により保護されており、東京ガスネットワーク(株)が著作権を所有しています。営利目的のご利用を禁止いたします。また、権利侵害となりますので、許可無く複製、改変、送信等を禁止いたします。

東京ガス株式会社

(お問合せ先)  
 担当部署: 本管理設状況確認センター  
 営業担当者: 東京ガス(株)  
 TEL: 03-5322-8910  
 E-mail: maichoe@tokyo-gas.co.jp

東京都公共下水道台帳 施設平面図 (A3・横)

縮尺1:500 (プリンタによっては正しい縮尺で印刷されない場合があります。)



江戸川区上一色2-4付近  
印刷年月日: 2024年11月29日



本図面は、A3版をA4版に

縮小コピーしたものであります。

下水道局では、できる限り最新で正確な情報の提供に努めますが、施設平面図は、現地を正誤かつ詳細に測量したものではありません。また、下水道の工事や道路工事等が行われた場合、しばしばの縮小コピーしたものであります。したがって、本図面を設計、工事等にご利用される際は、下水道施設の位置などを現地でご調査・確認の上、ご利用ください。

