

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 5 月 14 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 板 垣 正 之

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 5 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 11 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 6 月 19 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 6 月 12 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 6 月 16 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 5 月 14 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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～4	19,080,000 15,264,000	一括	3,816,000	60,006	12,857
1	220,000				
2	5,000,000				
3	40,000				
4	13,820,000				
備考					

物 件 目 録

1 所 在 江戸川区一之江一丁目
 地 番 10番33
 地 目 宅地
 地 積 19.83平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

2 所 在 江戸川区一之江一丁目
 地 番 10番133
 地 目 宅地
 地 積 64.68平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

3 所 在 江戸川区一之江一丁目
 地 番 10番134
 地 目 宅地
 地 積 3.56平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

4 所 在 江戸川区一之江一丁目10番地133
 家屋 番号 10番133



物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造スレートぶき2階建
床 面 積	1階 31.93平方メートル
	2階 31.79平方メートル



※
の
※

物 件 明 細 書

令和 7年 2月17日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 関 谷 久 美

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

B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。

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 江戸川区一之江一丁目
地 番 10 番 33
地 目 宅地
地 積 19.83 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

2 所 在 江戸川区一之江一丁目
地 番 10 番 133
地 目 宅地
地 積 64.68 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

3 所 在 江戸川区一之江一丁目
地 番 10 番 134
地 目 宅地
地 積 3.56 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

4 所 在 江戸川区一之江一丁目 10 番地 133
家屋 番号 10 番 133



物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造スレートぶき 2階建
床 面 積	1階 31.93平方メートル 2階 31.79平方メートル



令和6年(ケ)第532号
令和6年12月10日受理
令和7年2月3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 西 川 博 真

(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 江戸川区一之江一丁目
 地 番 10番33
 地 目 宅地
 地 積 19.83平方メートル
- 2 所 在 江戸川区一之江一丁目
 地 番 10番133
 地 目 宅地
 地 積 64.68平方メートル
- 3 所 在 江戸川区一之江一丁目
 地 番 10番134
 地 目 宅地
 地 積 3.56平方メートル
- 4 所 在 江戸川区一之江一丁目10番地133
 家屋 番号 10番133
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 31.93平方メートル
 2階 31.79平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	東京都江戸川区一之江一丁目13番23号			
土地	物件1～3			
現況地目	☒ 宅地（一部公衆用道路）（物件2） ☒ 公衆用道路（物件1，3）			
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 上記の者が本件土地（物件2）上に下記建物を所有し、占有している 物件1，3の土地は、公衆用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4			
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が異なる（ ☐ 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			
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 ☐ ある	地方裁判所 保管開始日	支部 令和 年 月 日	令和 年（ ）第 号
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、「☒」の箇所記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ B (占有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 (黙示) ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所記載のとおり

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
☒ B (占有者)	1. 本件不動産は、昨年9月に離婚した元夫Aの所有不動産です。 2. 本件建物には、私一人で住んでいますが、元夫とは令和5年夏頃から連絡が取れなくなっていたので、この建物の使用について賃貸借契約等の話し合いはしておらず、そのまま無償で住んでいます。 3. 本件建物内では犬を3匹飼っています。 4. 本日私は用事があるので、この後の調査は母Cが立ち会います。 (令和7年1月10日面接聴取) 5. 私の住民票上の住所は、令和6年7月頃に転出して他所の住所地となっていますが、これは離婚に伴っていろいろ問題があったために、住民票の住所を移したからで、実際には本件建物に私が一人で住んでいます。 (令和7年2月3日電話聴取) 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所記載のとおり

執 行 官 の 意 見

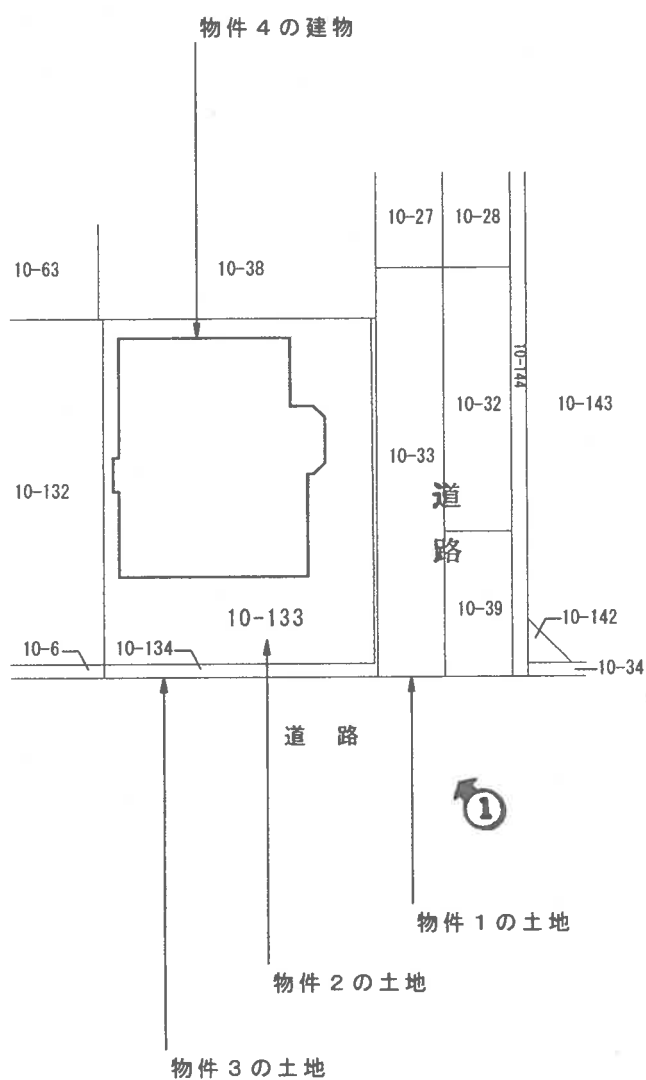
1. 本件土地建物の位置関係、形状等は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 物件2の土地上に、物件4の建物（本件建物）が建てられており、物件2の土地は、本件建物敷地（宅地）として利用されていた。
なお、物件2の土地の東角は隅切り部分となっており、同土地の地目を「宅地（一部公衆用道路）」と認めた。
物件1, 3の土地は、アスファルト舗装された現況公衆用道路の一部であった。
3. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件建物の表札には、所有者の姓が表示されていた。
 - ② 初回臨場時には不在であったが、立入調査日には占有者Bが在宅しており「関係人の陳述等」記載の要旨を聴取した。
 - ③ 本件建物内には、家具や日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
4. 上記現場の状況、前記関係人の陳述等から、本件建物は占有者Bが居宅として占有していると認められ、その占有権原は黙示の使用借権と認めた。
5. 物件2の土地は、南東側（区有通路）及び北東側（私道）の現況公衆用道路に接面していた。

以 上

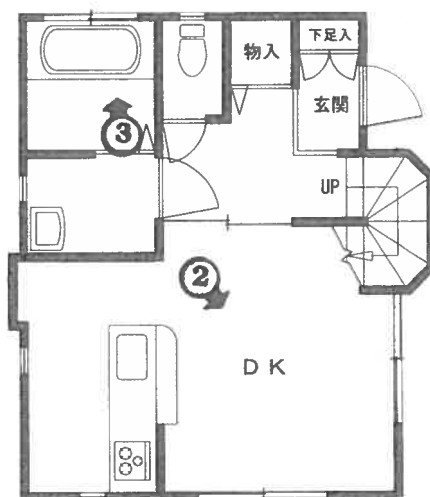
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月25日 11:20-11:30	物件所在地	物件確認, 物件調査, 占有調査, 写真撮影, 臨場日時通知書兼照会書差置
令和7年1月10日 10:30-10:45	物件所在地	物件確認, 物件調査(立入調査), 占有調査, 図面作成, 写真撮影, 評価人同行, 占有者Bと面接聴取
令和7年1月17日	当庁(郵便)	住民票交付申請書送付
令和7年2月3日 11:05-11:10	当庁(電話)	占有者Bから聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☒ 令和7年1月10日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 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。 ☐		

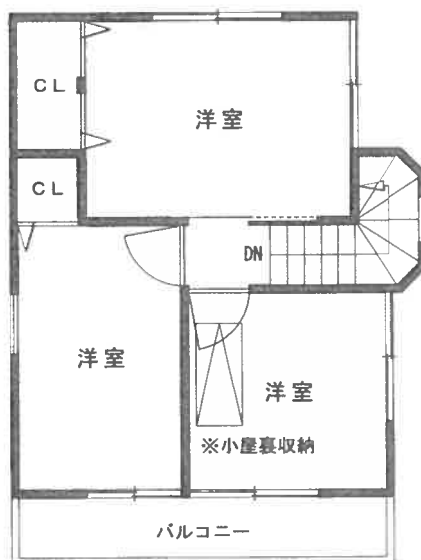
(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所記載のとおり



←○: 写真撮影位置と方向



1 階



2 階

←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和6年（ケ）第532号

令和7年1月10日 現地調査

令和7年2月4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 19,080,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 220,000 円
物件2 (土地)	金 5,000,000 円
物件3 (土地)	金 40,000 円
物件4 (建物)	金 13,820,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 公衆用道路
2			地 目 宅地一部公衆用道路
3			地 目 公衆用道路
4			住居表示 江戸川区一之江1丁目13番23号
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 所在地 江戸川区一之江一丁目
 地番 10 番 33
 地目 宅地
 地積 19.83 平方メートル
- 2 所在地 江戸川区一之江一丁目
 地番 10 番 133
 地目 宅地
 地積 64.68 平方メートル
- 3 所在地 江戸川区一之江一丁目
 地番 10 番 134
 地目 宅地
 地積 3.56 平方メートル
- 4 所在地 江戸川区一之江一丁目 10 番地 133
 家屋番号 10 番 133
 種類 居宅
 構造 木造スレートぶき 2 階建
 床面積 1 階 31.93 平方メートル
 2 階 31.79 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2）

位 置 ・ 交 通	都営新宿線「一之江」駅の北方約1,600m（道路距離、徒歩約20分）、江戸川区一之江1丁目13番街区に位置する。 なお、都営バス「一之江橋西詰」停留所（徒歩約3分）が利用可能である。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅等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 50% （指定） 100% （指定） 準防火地域 第二種高度地区（絶対高さ16m） 日影規制：3-2h、4m（一） 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	64.68㎡ （登記地積） 長方形 北東側間口約9.1m、奥行約7.1m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	北東側幅員約4m舗装道路（建築基準法上の道路に該当しない）、南東側幅員約4.4m舗装区有通路（建築基準法上の道路に該当しない）に等高に接面する角地。	
土地の利用状況等	物件4建物の敷地等として利用されている。なお、物件2の東角は隅切りとして道路状に整備されている。 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 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	・北東側道路は、建築基準法上の道路に該当しないが、建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可の適用に係る道の協定がされている。なお、建物再建築に際しては、改めて許可を得る必要がある。詳細については江戸川区役所建築指導課に確認のこと。 ・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1）

画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢	積 状 19.83㎡ （登記地積） 長方形 幅約1.8m、長さ約10.9m ほぼ平坦
土地の利用状況等	前記北東側道路の一部として使用されている。	
特 記 事 項	なし	

1－3 土地の概況及び利用状況等（物件3）

画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢	積 状 3.56㎡ （登記地積） L字型 幅約0.1～0.4m、延長約16.7m ほぼ平坦
土地の利用状況等	前記北東側道路及び南東側区有通路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4）

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20年2月6日 新築 約17年 約13年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造スレートぶき 2 階建 サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング等 キッチン、トイレ、浴室、洗面所、小屋裏収納等 なし
床面積（現況）	1 階 31.93㎡ 2 階 31.79㎡ 延 63.72㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 3DK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	Bが居宅として使用している。占有権原は黙示の使用借権である。	
特 記 事 項	・犬を3匹飼っている。 ・江戸川区役所での調査によれば、平成19年10月22日付で確認済証が平成20年3月18日付で検査済証が交付されている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2（土地）

物件2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			
2	285,000	× 1.02	× 64.68	× 0.95	= 17,860,000

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。

公示地 江戸川－16

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 334,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 105/100 & \times & 100/100 & \times & 100/123 & = & 285,000\text{円}/\text{㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正： 令和6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： 公示地等は標準的画地であり、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、街路条件（道路種別）、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、道路負担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1・3（公衆用道路）

物件1・3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
1	285,000	× 19.83	× 0.05	= 280,000
3	285,000	× 3.56	× 0.05	= 50,000

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4（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
4	228,000	× 63.72	× 0.39	= 5,670,000

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：登記数量による。

ウ 現 価 率：

- ・経過年数約17年、経済的残存耐用年数約13年、観察減価率10%（保守管理の状況等を考慮）
- ・耐用年数に基づく方法及び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 = 13年 ÷ (17年 + 13年) × (1 - 0.1) = 0.39

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
2	17,860,000	× 0.65	法定地上権	= 11,610,000

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	(280,000)	－0)		×1.0	×0.8	= 220,000
2	(17,860,000)	－11,610,000)		×1.0	×0.8	= 5,000,000
3	(50,000)	－0)		×1.0	×0.8	= 40,000
4	(5,670,000)	+11,610,000)	×1.0	×1.0	×0.8	= 13,820,000
一括価格 (合計)						19,080,000

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

地価公示価格 (江戸川－16)

所 在 : 江戸川区一之江2丁目54番18外 「一之江2－3－8」

価 格 : 334,000円/㎡

位 置 : 都営新宿線「一之江」駅から約1.0km(道路距離)

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 175㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 東側4.5m区道

用 途 指 定 等 : 第一種中高層住居専用地域(建蔽率50%、容積率100%)、準防火地域

地 域 の 概 要 : 住宅、アパートのほか駐車場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

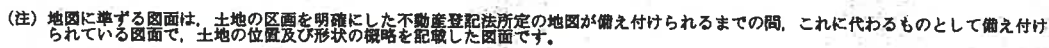
令和7年2月4日

評価人 不動産鑑定士

紺谷 昌弘

位置図





請求部	所在	江戸川区一之江一丁目				地番	10番133			
出力縮	1/500	精度区		座標系又は 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)			補記事項	方位不明	

登記官

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轄)
令和6年8月22日 東京法務局

令和6年8月22日

東京法務局

實記宣

2024/請求番号: 18-2 (1/2)

 $(1/2)$

區量測積地

地番 10-6-132
10-6-134

土地の所在 江戸川区一之江一丁目

平成 拾九年拾月八日

単位：メートル

$$\frac{1}{250}$$

申請人

成19年11月2 日作成

(東京土地家屋調査士会用紙)

大國一

一、

点 名	X 座 標	Y 座 標	備 考
K1	-33720.078	4811.564	金屋橋
P1	-33727.046	4818.086	金屋橋
H3	-33722.166	4823.341	金屋橋
H2	-33721.301	4823.091	コンクリート橋
K124	-33726.723	4817.097	コンクリート橋
K122	-33720.043	4811.603	コンクリート橋
H1	-33715.271	4816.843	コンクリート橋
BK1	-33717.279	4814.685	コンクリート橋
K111	-33717.067	4828.297	コンクリート橋
K109	-33710.440	4822.032	コンクリート橋
A3	-33717.278	4828.605	金屋橋
K2	-33710.354	4822.125	コンクリート橋

基本問題 3

物件 1

物件 3

物件 3

大 2

表 1

点名	X 座標	Y 座標	備考
4-1185	-33717.877	4831.532	鉄 (江戸川区葛飾区)
1.1	-33729.581	4816.049	鉄
1.3	-33709.716	4823.410	鉄

第 4 题

第二大題 2

作者

平成十九年八月

地積測量図

10-6-132
ないし-134

地番

土地の所在
江戸川区一之江一丁目

座標変換表

地番	測点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1 Yn
K1		-33720.078	4811.564	-33695.382692
P1		-33721.046	4818.086	-10060.163568
H3		-33722.166	4823.341	24816.089445
H2		-33721.901	4823.091	-21978.825687
K124		-33726.723	4817.897	8951.652676
K122		-33720.043	4811.603	31973.101935
			管 道 敷 設	6.47059
			面 積	3.256025
			地 積	3.23

地番	測点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1 Yn
K122		-33720.043	4811.603	-45440.778732
K124		-33726.723	4817.897	-8951.682626
H2		-33721.901	4823.091	55234.038132
H1		-33715.271	4816.843	22263.448346
BK1		-33717.279	4814.685	-22975.678870
			管 道 敷 設	179.378300
			面 積	64.6891500
			地 積	64.68

地番	測点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1 Yn
H1		-33715.271	4816.843	-55205.837623
H2		-33721.901	4823.091	-8662.271436
K111		-33717.067	4828.297	55337.111917
K109		-33710.440	4822.032	8660.369472
			管 道 敷 設	179.372330
			面 積	64.6861650
			地 積	64.68

地番	測点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1 Yn
K109		-33710.440	4822.032	-32370.300816
K111		-33717.067	4828.297	-55337.111917
H2		-33721.901	4823.091	-24592.941009
H3		-33722.166	4823.341	22298.305443
A3		-33717.278	4828.605	57035.482760
K2		-33710.354	4822.125	32973.690750
			管 道 敷 設	7.124711
			面 積	3.5623555
			地 積	3.56

000273

申請人

平成十九年八月二日作成

作成者

縮尺 1/—

(東京土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成20年5月8日

これは図面に記載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6年8月22日

東京法務局

登記官

C0030077
2024/請求番号：21-2
00001

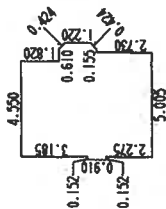
建物平面図

家屋番号 10番133

建物の所在 江戸川区一之江一丁目10番地133

各階平面図

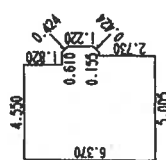
1 階



求 積 表

$$\begin{aligned} & (1.220 + 1.820) \times 0.300 / 2 = 0.456000 \\ & 1.820 \times 5.160 = 9.391200 \\ & 2.730 \times 5.005 = 13.663650 \\ & 1.820 \times 4.550 = 8.281000 \\ & 0.910 \times 0.152 = 0.138320 \\ & \text{合 計 } 31.930170 \\ & \text{床面積 } 31.93 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2 階



求 積 表

$$\begin{aligned} & (1.220 + 1.820) \times 0.300 / 2 = 0.456000 \\ & 1.820 \times 5.160 = 9.391200 \\ & 2.730 \times 5.005 = 13.663650 \\ & 1.820 \times 4.550 = 8.281000 \\ & \text{合 計 } 31.791850 \\ & \text{床面積 } 31.79 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

単位：メートル

000572

平成20年 五月 八 日

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

(東京土地家屋調査士会 用紙)