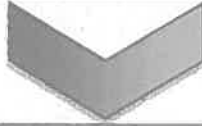


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 2 1 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 7 月 2 日

東京地方裁判所民事第 2 1 部

裁判所書記官 出 崎 恵

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 7 月 1 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 2 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 7 月 3 0 日 午前 9 時 3 0 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 場 所	令和 7 年 8 月 7 日 午前 1 1 時 0 0 分 東京地方裁判所民事第 2 1 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 3 1 日 午前 9 時 2 0 分から 令和 7 年 8 月 4 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 7 月 2 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	21,680,000 17,344,000		4,336,000	92,068	19,727
	</				



物 件 目 録

1.（一棟の建物の表示）

所 在 江戸川区松島一丁目2461番地2

建物の名称 サンライフ新小岩親水公園

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 松島一丁目2461番2の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 68.24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 江戸川区松島一丁目2461番2

地 目 宅地

地 積 1322.33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 100000分の1985



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 9日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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

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 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区松島一丁目 2 4 6 1 番地 2

建物の名称 サンライフ新小岩親水公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松島一丁目 2 4 6 1 番 2 の 1 0 3

建物の名称 1 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 8 . 2 4 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 江戸川区松島一丁目 2 4 6 1 番 2

地 目 宅地

地 積 1 3 2 2 . 3 3 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 1 0 0 0 0 0 分の 1 9 8 5



令和6年(ケ)第629号
令和7年4月7日受理
令和7年4月24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 中 野 真 英

(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 江戸川区松島一丁目 2 4 6 1 番地 2

建物の名称 サンライフ新小岩親水公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松島一丁目 2 4 6 1 番 2 の 1 0 3

建物の名称 1 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 8 . 2 4 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 江戸川区松島一丁目 2 4 6 1 番 2

地 目 宅地

地 積 1 3 2 2 . 3 3 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 1 0 0 0 0 0 分の 1 9 8 5



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都江戸川区松島一丁目10番10-103号 サンライフ新小岩親水公園	
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 { 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(空室)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	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 12,050円 修繕積立金 23,240円 円 円 円	令和7年4月16日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 令和 年 月分～ 年 月分 ☐ 遅延損害金(年%) 計 円 ☐ 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	株式会社ライフポート西洋	
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) ☐ (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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 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、「■」の箇所記載のとおり

執 行 官 の 意 見

1. 本件対象物件の状況は、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. 本件マンションの占有状況等は次のとおりであった。
 - ① 本件マンション1階集合郵便受け及び玄関表札のいずれにも氏名等の表示はなかった。なお、集合郵便受けの投函口はテープで封鎖されていた。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時のいずれも不在であった。
 - ③ 本件建物は、居宅としての様式が備わっていたが、室内には家具や日常生活用品等の動産類はなく、空室の状態であり、所有者以外の第三者による占有をうかがわせる徴表は一切見受けられなかった。なお、室内には、所有者及びその被相続人に対する本件建物の「アフターサービス保証書」が備え置かれていた。
 - ④ ライフライン調査の結果、水道局から、本件建物については現在給水契約がない旨の回答書が提出された。同回答書によれば、前契約者は所有者の被相続人であったが、令和6年2月29日に給水が停止されているとのことであった。
 - ⑤ 所有者からは、現在、本件建物は誰も使用していない旨の回答書が提出された。
3. 上記現場の状況、提出された回答書及びライフライン調査の結果等から、本件建物は、所有者が居宅（空室）として占有していると認められた。
4. なお、南東側洋室の出入口の扉が一部破損していた（写真番号④）。

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7年4月7日	当庁（郵便）	■ライフライン照会（水道）
令和7年4月14日 11:02-11:17	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 □評価人同行 □居住者から面接聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書差置
令和7年4月15日	当庁（FAX）	■管理費等に関する調査
令和7年4月15日	当庁（郵便）	■所有者に照会書送付
令和7年4月21日 10:55-11:20	物件所在地	■物件確認 ■物件調査（立入調査） ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 □占有者から面接聴取

（特記事項）

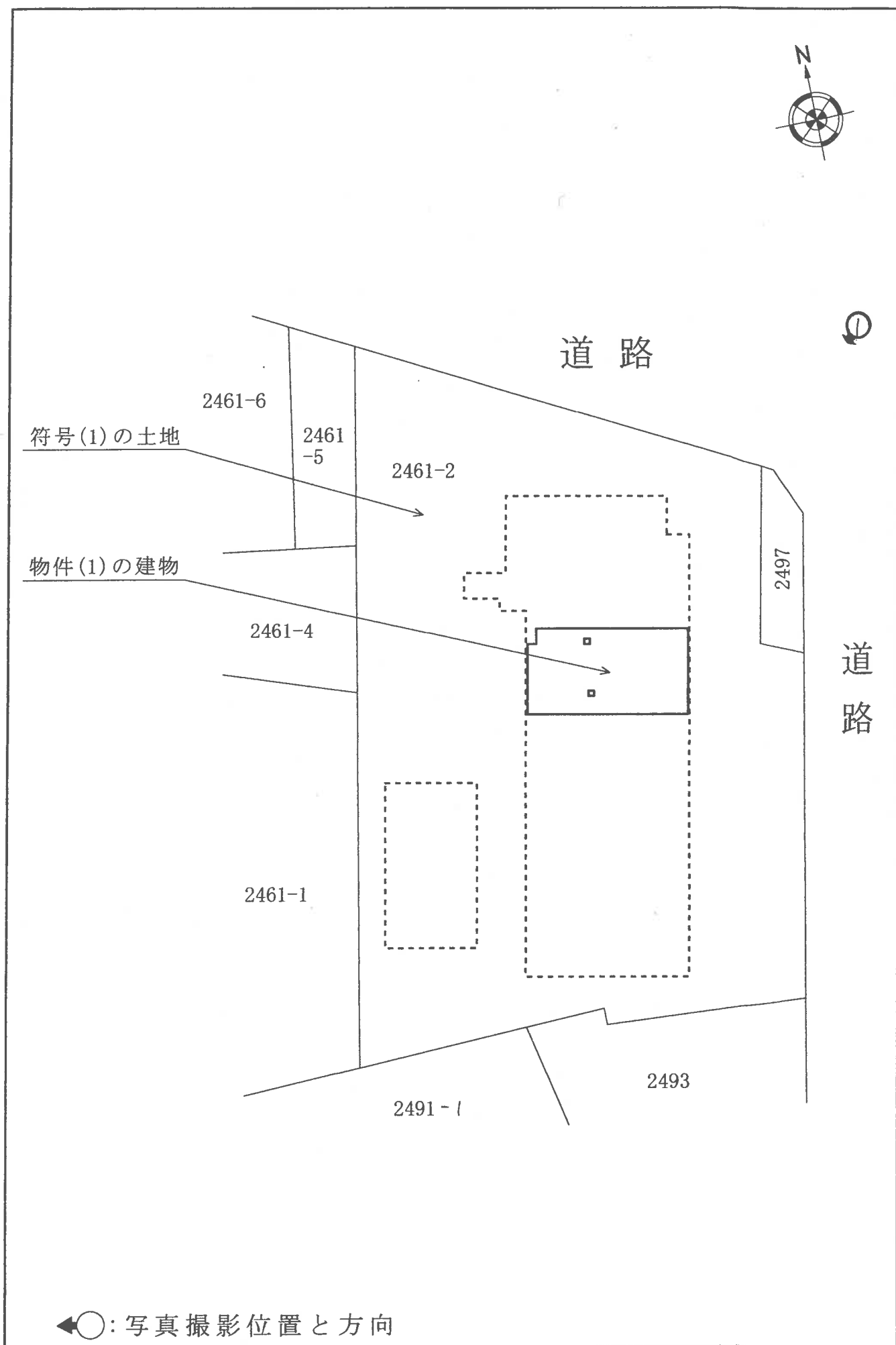
☐ 令和 年 月 日
目的物件が不在で施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

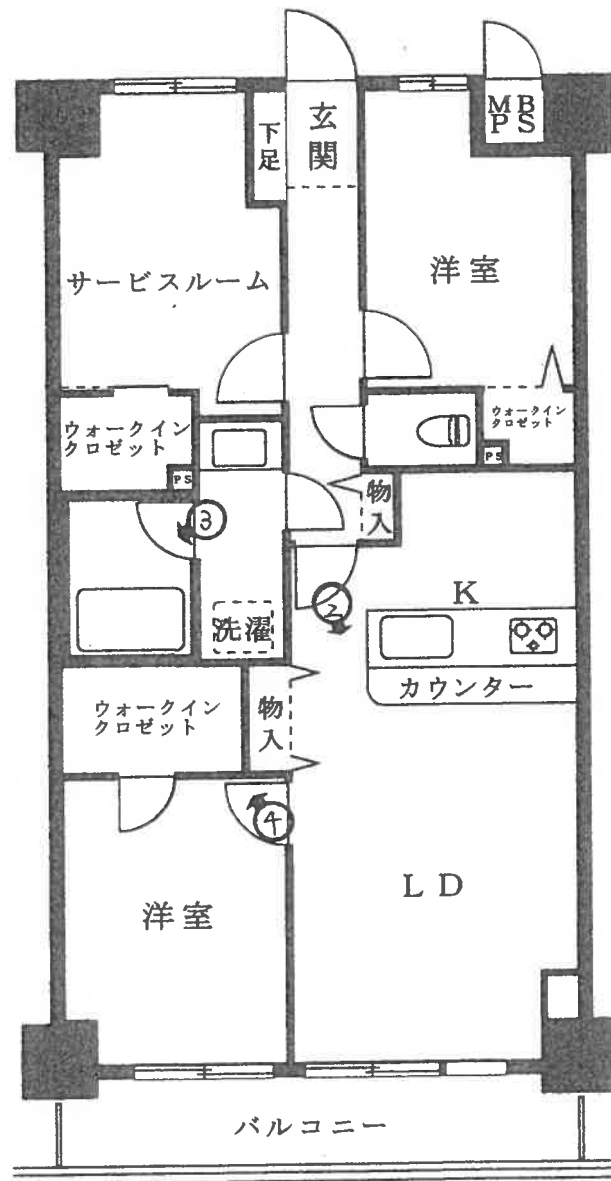
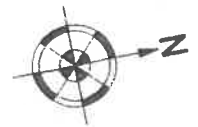
■ 令和7年4月21日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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



2



3



4



令和6年 (ケ) 第 629号
令和7年 4月21日 現地調査
令和7年 5月14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

物件番号	評 価 額
物件 1	金 21,680,000 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		(住居表示) 江戸川区松島一丁目10番10-103号 (マンション名・部屋番号) サンライフ新小岩親水公園・103号室
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 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区松島一丁目 2 4 6 1 番地 2

建物の名称 サンライフ新小岩親水公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松島一丁目 2 4 6 1 番 2 の 1 0 3

建物の名称 1 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 8 . 2 4 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 江戸川区松島一丁目 2 4 6 1 番 2

地 目 宅地

地 積 1 3 2 2 . 3 3 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 1 0 0 0 0 0 分の 1 9 8 5

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	JR中央・総武緩行線「新小岩」駅の南方約1,550m(南口からの道路距離及び方位、徒歩約19分)、江戸川区松島一丁目10番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照) * 最寄バス停：都営バス等「小松川警察署前」停留所の北方(道路距離約340m、徒歩約4分)に位置する。	
付 近 の 状 況	マンション、戸建住宅の他、事業所や駐車場等も見られる地域。	
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 規 制	市街化区域 第一種住居地域 60%(指定) 300%(指定) 準防火地域 第三種高度地区、日影規制(5~3h)4m、 景観計画区域：一般地域
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	1,322.33㎡ やや不整形 約29.5m(北東側)・約49m(最大) ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	北東側幅員約14.5m舗装公衆用道路 (特別区道202-9059号線・建築基準法第42条1項1号) 東側幅員約6m舗装公衆用道路 (特別区道202-0430号線・建築基準法第42条1項1号) にほぼ等高に接面する二方路の画地。	
土地の利用状況等	後記1棟の区分所有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「建物図面・各階平面図写」のとおり。	
供 給 処 理 施 設 等 (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 1,985/100,000
特 記 事 項	江戸川区水害ハザードマップによると、洪水、高潮の浸水想定区域にあり、内水氾濫は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	サンライフ新小岩親水公園	
建物の用途	共同住宅(総戸数50戸)	
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7年2月25日新築 約30年 約20年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 延3,989.20㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼、石貼等 なし
設備等	エレベーター、オートロックシステム、駐車場、駐輪場、集合郵便受、ゴミ置場等	
建物品等	普通	
管理形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 株式会社ライフポート西洋 委託管理
管理状況	普通	
特記事項	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。	

(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	1階 (103号室) : 中間部屋 主要開口部の方位 : 東向き	
床 面 積	専 有 面 積	68.24 m ²
	共用部分を含む現 況床面積	79.45 m ²
間 取 り	2LDK+サービスルーム+ウォークインクローゼット	
バルコニー等	東側に一面あり	
仕 様	天 井 床 壁 内 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 カーペット、フローリング等 ビニールクロス貼等 キッチン、トイレ、浴室等 なし
保 守 管 理 の 状 態	普通〔空家のため、設備の不具合や水漏れ等があるかどうかは不明である。 残置物は見当たらなかったが、天井にカーテンレールが残っている箇所があり、介護用と思われる手すりも数ヶ所取り付けられたままである。 一部カーペットにやや汚れが見られ、ドアに穴が開いている箇所があるが、全体的には普通である。〕	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 金 額 遅 延 損 害 金	12,050 円/月 23,240 円/月 なし なし なし 以上、令和 7 年 4 月 16 日付『管理費等に関する回答書』による
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が空家の状態で占有している。	
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
393,000	×79.45	×0.32	=9,990,000

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30年、経済的残存耐用年数約20年、観察減価率20%（保守管理の状況を考慮した）

・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＝20年÷（30年＋20年）×（1－0.20）＝0.32（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整理を行った。

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 (㎡) ウ	建付 減価 工	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差イ				
388,000	×1.22	×1,322.33	×1.00	×1,985/100,000	=12,420,000

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。

地価調査 江戸川-10

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$375,000 \text{ 円/㎡} \times 103.4/100 \times 100/100 \times 100/100 = 388,000 \text{ 円/㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

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：方位を補正。(北向きのため、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同等である。

イ 個 別 格 差：二方路画地、面大增価を考慮した。

(形状はマンション敷地として標準的であり、方位も考慮しない。)

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
(9,990,000	+12,420,000)	×1.3	×0.98	×1.00	=28,550,000

ア 建物価格：前記①エ

イ 敷地権価格：前記②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…0.95 (対象階＝1階 基準階＝5階)

位置別等修正…1.03 (方位)

その他…1.00 (なし)

相乗積 $0.95 \times 1.03 \times 1.00 = 0.98$

(小数第3位を四捨五入)

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整理を行った。

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実際の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものなので、必ずしも本件で採用した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

3年間の 有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価					DCF法による 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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (7.4 %)	正味復帰価格 現価 $エ \times オ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
(円) 3,040,040 (19.7%)	(円) 1,201,590	(%) 7.6	(円) 15,336,083	0.8072	(円) 12,379,286 (80.3%)	(円) 15,420,000 (100 %)

※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

$$\frac{1}{(1 + 7.4\%)^3} = 0.8072 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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整理を行った。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

積算価格は、土地価格と建物価格を加算し、原価性に着目した供給者価格である。収益価格は、本物件が有する収益性に着目した価格であり、投資家が求める価格である。

両価格は開差が生じた。本件は、最寄駅から相当な距離がある2LDK+Sのマンションであり、収益性よりも居住性、快適性が重視されることから、収益価格は低めに求められたものと思われる。

したがって、積算価格を重視し、収益価格を参酌して調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	28,550,000円
② 収 益 価 格	15,420,000円
③ 調整後の価格	27,100,000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) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 (敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) カ
27,100,000	×1.00	×0.80	×1.00	――	=21,680,000

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。設備の不具合及び水漏れ等の有無、アスベスト使用の有無については不明のためこちらに含めた。

エ 滞納管理費等相当額の減価：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を考慮した修正を行う。本件の場合なし。

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

地価調査価格 江戸川-10

所 在：江戸川区松島一丁目 2500 番 2「松島 1-23-8」
価 格：375,000 円/㎡
位 置：「新小岩」駅より道路距離約 1.6 km
価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日
地 積：148 ㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 街 路：北 14m 区道
用 途 指 定 等：第一種住居地域(建蔽率 60%、容積率 300%)、準防火地域、
高度地区
地 域 の 概 要：住宅、共同住宅、事業所等が混在する住宅地域

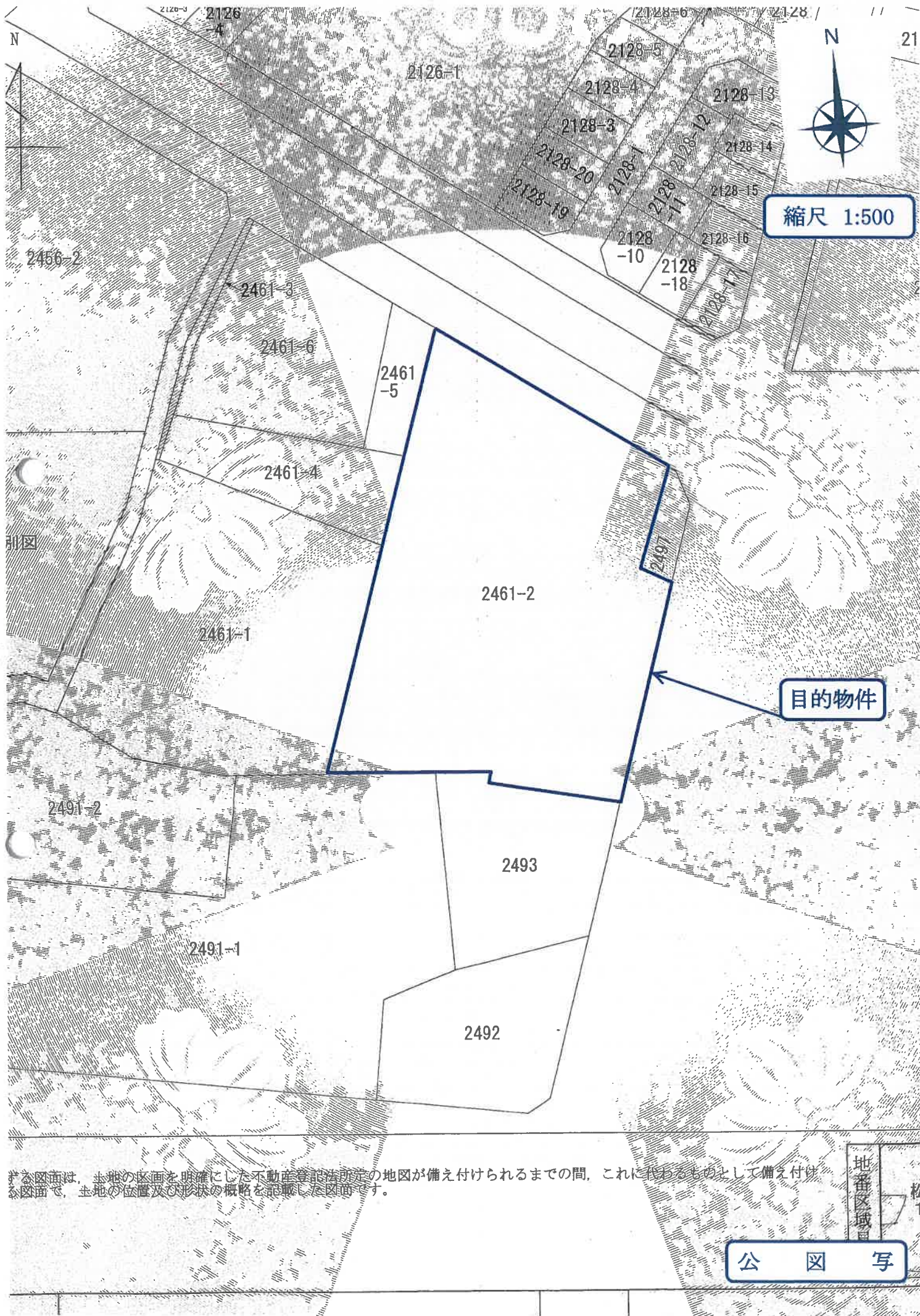
第7 附属資料

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 5 月 1 5 日
評価人 不動産鑑定士
海 野 弘 昭 ㊞





本図面は、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。

公 図 写

登記年月日 平成26年8月17日

これは図面に記載されている測量成果に基づき作成された図面である。
(東京送達局江戸川出張所管理)

令和6年11月5日

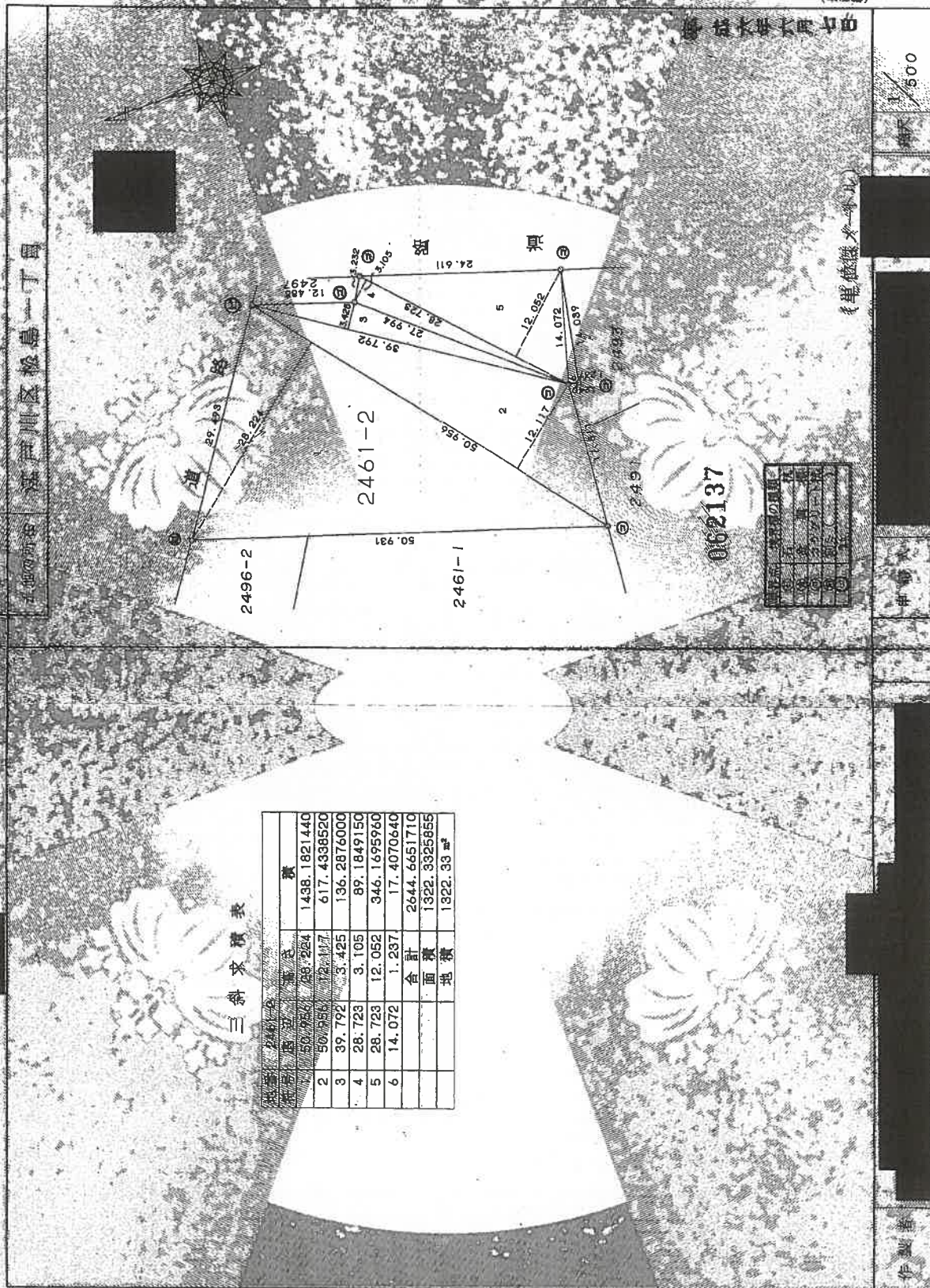
福岡送達局

登録日

地図登録番号: M65029

地積測量図

地積測量図
4635-2
江戸川区松島一丁目



三斜求積表

辺長	高さ	面積
1	50.756	28.284
2	50.756	12.117
3	39.792	3.425
4	28.723	3.105
5	28.723	12.082
6	14.072	1.237
合計		2644.6651710
面積		1322.3325855
地積		1322.33 m ²

測量方法	測量結果
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6

測量係数(1/500)

1/500

作成者

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成29年3月27日

これは図面に記載された土地の権利関係を示す図面であり、
(東京法務局江戸川出張所管轄)
令和6年11月5日 地図法務局

各階平面図

建物図面

建物番号 2461-1

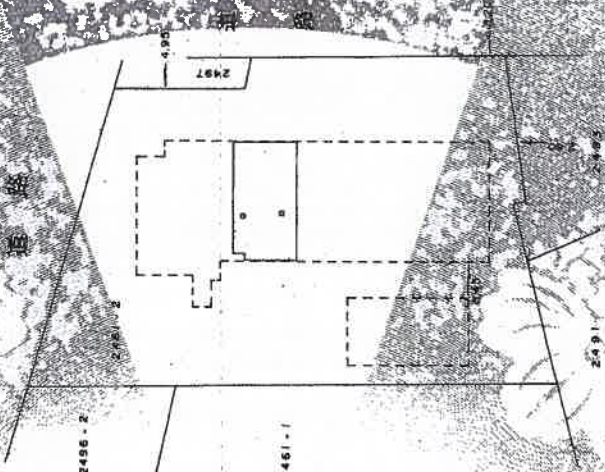
江戸川区校場1丁目2461番地2



敷積表

10.825 X 0.025 =	7.848125
3.425 X 0.400 =	1.370000
10.825 X 0.010 =	0.108250
11.450 X 3.290 =	37.670500
4.375 X 0.400 =	1.750000
11.450 X 1.225 =	14.026250
6.675 X 0.400 =	2.670000
7.000 X 0.400 =	2.800000
合計	68.243125
床面積	68.24 m ²

建物の南する部分 1階
建物番号 103



(単位はメートル)

280646

500

250

A3判をA4判に縮小

地図管理番号：165030