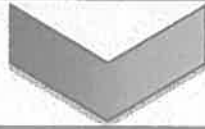


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 相 田 亜由子

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 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, 2	29,360,000 23,488,000	一括	5,872,000	88,800	19,027
1	10,160,000				
2	19,200,000				
					</

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 江戸川区江戸川六丁目 |
| | 地 番 | 1 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 1 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江戸川区江戸川六丁目 1 2 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 5 . 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月14日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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】

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 | 江戸川区江戸川六丁目 |
| | 地 番 | 12番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江戸川区江戸川六丁目12番地3 |
| | 家屋 番号 | 12番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 65.00平方メートル |



令和6年（ヌ）第413号
令和7年2月14日受理
令和7年3月7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 | 江戸川区江戸川六丁目 |
| | 地 番 | 12番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江戸川区江戸川六丁目12番地3 |
| | 家屋 番号 | 12番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 65.00平方メートル |



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、私が家族とともに居住しています。本件土地上（本件土地の南側付近）には祠があります（写真4のとおり）。 (令和7年2月27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 評価人の調査によれば、本件土地が接している道路は、建築基準法上の道路ではないとのこと（評価書参照）。
- 3 本件土地上（本件土地の南側付近）には祠が存在する（写真4のとおり）。
- 4 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。

(調査経過用)

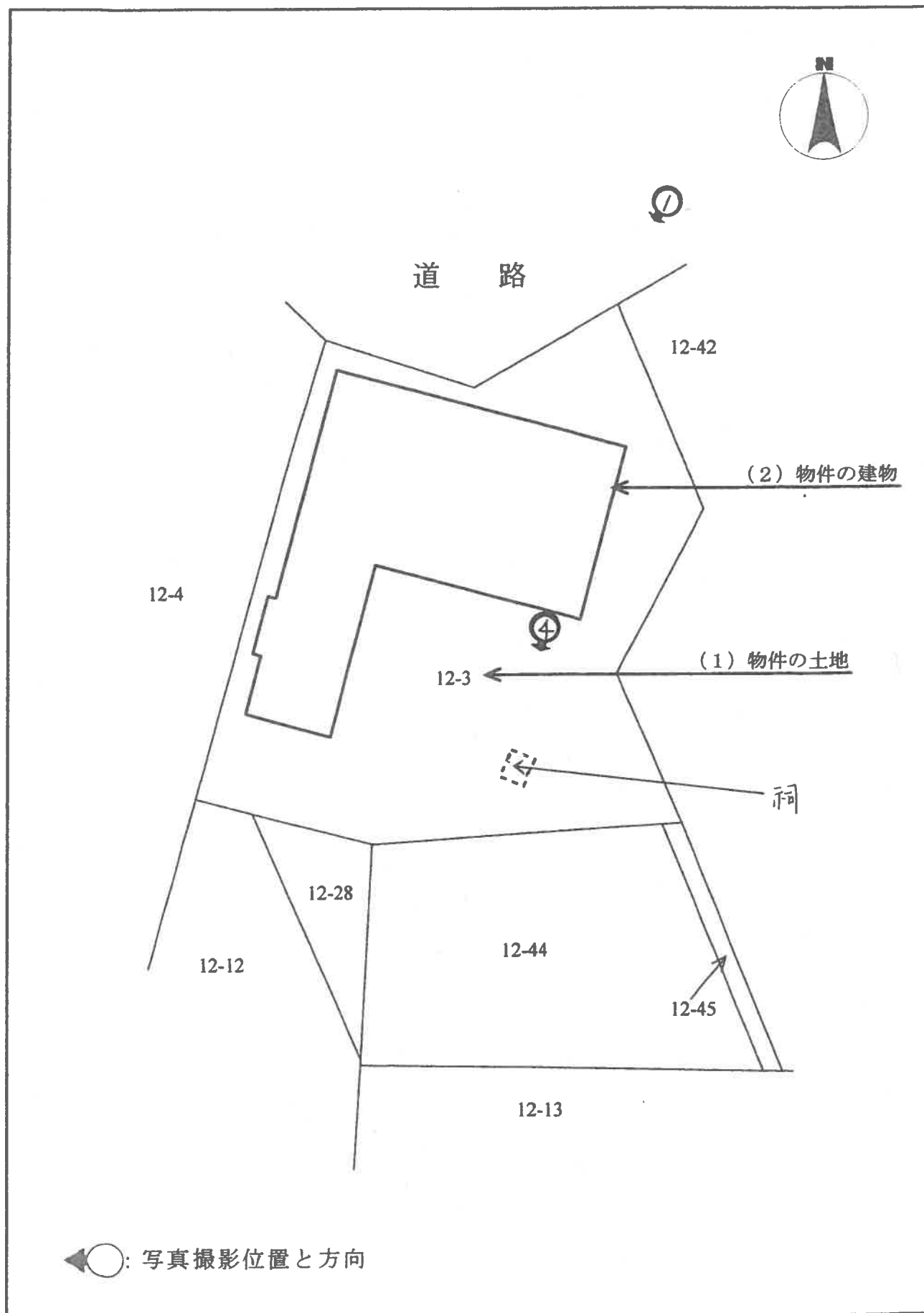
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年2月19日 12:25-12:35	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、所有者の家族に臨場日時 通知書及び占有関係照会書を交付
令和7年2月27日 10:55-11:05	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、所有者に面接聴取

(特記事項)

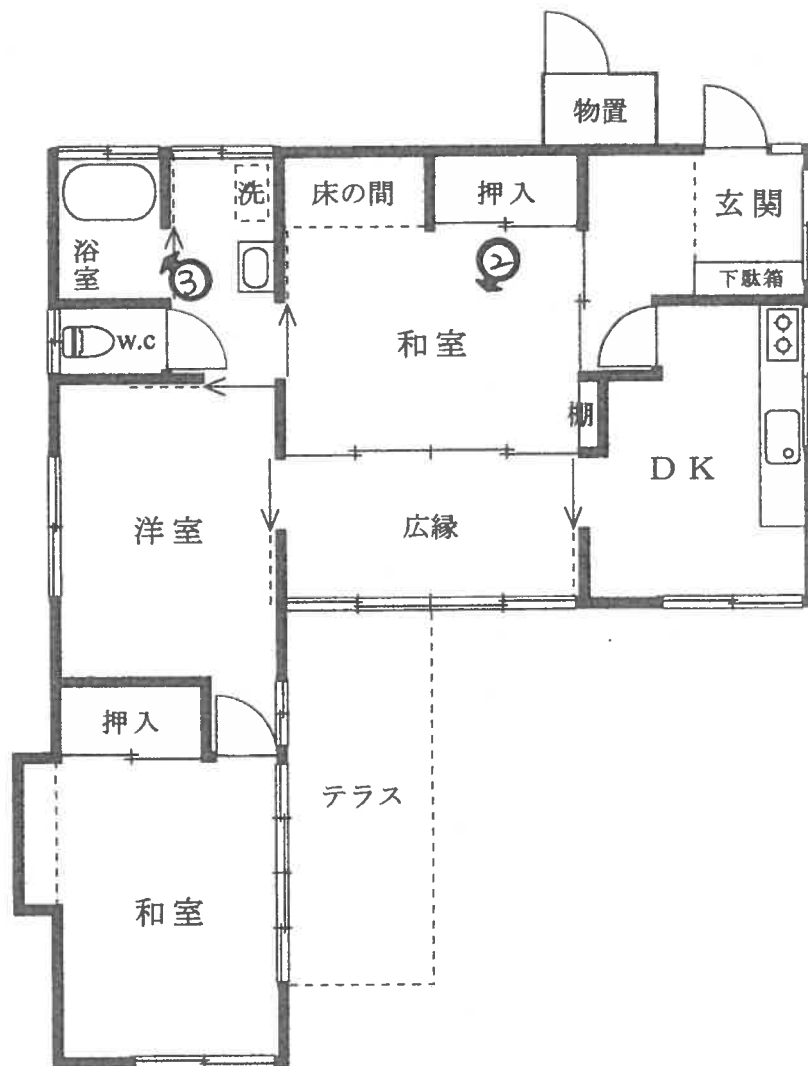
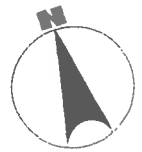
- ☒ 令和7年2月27日
目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

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



建物間取図

令和6年(ヌ)第413号



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(8 枚目)



令和6年（ヌ）第413号
令和7年2月27日 現地調査
令和7年3月21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 29,360,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 10,160,000 円
物件2（建物）	金 19,200,000 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		
2	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示未実施) 江戸川区江戸川六丁目12番地3
番号	特 記 事 項		
	本件土地(物件1)が接面している公衆用道路は区有通路であるが、建築基準法上の道路ではない。建物建替えの場合は、江戸川区役所に要相談である。		

* 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 | 江戸川区江戸川六丁目 |
| | 地 番 | 12番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江戸川区江戸川六丁目12番地3 |
| | 家屋 番号 | 12番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 65.00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	都営新宿線「一之江」駅南西方約1,450m(A3c出入口からの道路距離、徒歩約18分)、江戸川区江戸川六丁目12番地3に位置する。 *東京メトロ東西線「葛西」駅へは、本件南方道路距離約1,500m、徒歩約19分である。 (附属資料「位置図」参照) *最寄りバス停：都営バス等「古川親水公園」(本件東方道路距離約110m、徒歩約1分)		
付 近 の 状 況	戸建住宅や共同住宅の他、事業所等も存する地域		
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	本件北方を東西に走る 都市計画道路の計画線 より20mまで	20m超
		市街化区域 第一種住居地域	市街化区域 第一種中高層住居専用地域
		建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	60%(指定) 200%(指定) 準防火地域 60%(指定) 200%(指定) 準防火地域
		・第二種高度地区 ・敷地面積最低限度100㎡(下記地区計画により100㎡が優先される。公法上の規制は70㎡) ・日影規制(4~2.5h)4m ・二之江西地区地区計画 ・江戸川区景観計画区域(一般地域)	
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 不整形 約10m・約14.7m(最大) ほぼ平坦 なし	※上記のほか建物に規制する内容が存する可能性がある ので、役所にて確認すること。
接面道路の状況等	本件土地が接面する舗装公衆用道路(北西から北東にかけて)は、現況幅約4m(区有通路207-051号線 建築基準法外)であり、ほぼ等高に接面する。		
土地の利用状況等	物件2の建物及び祠の敷地等として利用している。 建物等の配置は、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	① 本件土地は、区有通路(建築基準法外)に接面している。 下記協議のいずれかが整わないと、本件建物(物件2)の建替えは困難である。 江戸川区役所によると、建替える際には、『建築基準法第43条第2項第2号許可』を得る必要があることから、区役所に要相談とのことである。 また、本件が接面する区有通路の北東方(本件の北東方を南北に走る道路)から、本件のすぐ近くまで、位置指定道路(建築基準法第42条1項5号)となっている。 江戸川区役所によると、現在、位置指定道路は、近くを走る都市計画道路と一部被ってしまったため、当初の延長より短くなり、隅切りもなくなった状態とのことである。本件前面まで延長する場合は、隅切りを設けるなど、新たな協議等が必要であることから、区役所と要相談である。 ② 江戸川区水害ハザードマップによると、洪水及び高潮による浸水想定区域にあり、内水氾濫による浸水予想区域にある。	

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	昭和48年5月10日新築 昭和57年1月20日増築 (特記事項③参照) 約52年 約3年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦葺平家建 モルタル吹付等 クロス貼等 杉等 畳、板張等 水道、電気、プロパンガス、キッチン、浴室、トイレ等 なし
床 面 積 (現 況)	65.00㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 3DK * 玄関脇に物置あり。
品 等	やや劣る。	
保守管理の状態	やや劣る。 * 室内は、日用品等が散らかっている箇所がある。 所有者によると、下記の通りである。 玄関付近の軒天辺り、建物北側の和室及び南側和室に雨漏りする箇所がある。設備に不具合はなく、ペットも飼っていない。	
建物の利用状況	建物所有者が、家族とともに居宅として使用し占有している。	
特 記 事 項	① 本物件は旧耐震建物である。 ② 本件土地南側付近に祠が存する。 ③ 所有者によると、増築部分は不明とのことである。 ④ 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。ただし、成形材に含まれている可能性はゼロではなく、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	320,000	×0.77	×181.81	×0.90	=40,320,000

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。

地価公示 江戸川-18

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$361,000 \text{ 円/㎡} \times 101.2/100 \times 100/100 \times 100/114 = 320,000 \text{ 円/㎡}$

(上三桁未満四捨五入)

時 点 修 正：令和7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：方位を考慮した。(北側接面なので、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、街路条件、環境条件等で優る。

イ 個 別 格 差：形状、方位、建築基準法外の区有通路に接している事を考慮した。

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等を考慮した。

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	172, 000	× 65. 00	× 0. 04	= 450, 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 52 年、経済的残存耐用年数約 3 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＝3 年 ÷（52 年 + 3 年）×（1－0. 3）＝0. 04（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	40,320,000	×0.65	法定地上権	=26,210,000

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	(40,320,000)	-26,210,000)		×0.9	×0.8	=10,160,000
2	(450,000)	+26,210,000)	×1.0	×0.9	×0.8	=19,200,000
一括価格(合計)						29,360,000

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：建築基準法外の区有通路に接面していることによる市場性で10%減価した。

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。祠が存すること及びアスベスト使用の有無については不明なので、こちらに含めた。

第 6 参考価格資料

地価公示価格 江戸川-1 8

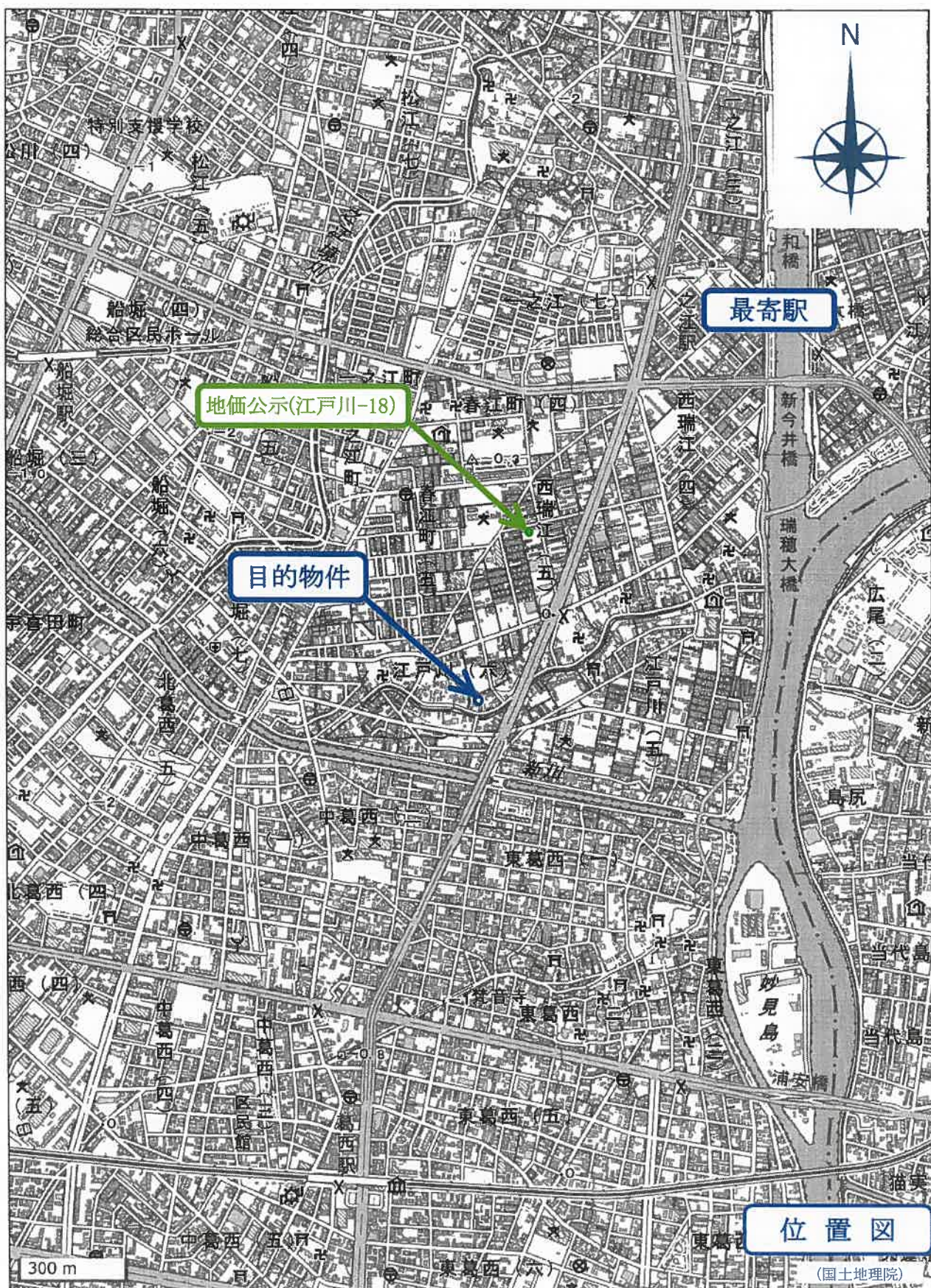
所 在：江戸川区西瑞江 5 丁目 14 番 46
価 格：361,000 円/㎡
位 置：「一之江」駅より道路距離約 830m
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：100 ㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 街 路：北 5.5m 区道
用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域(建蔽率 60%、容積率 200%)、
準防火地域
地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等が多く見られる住宅地域

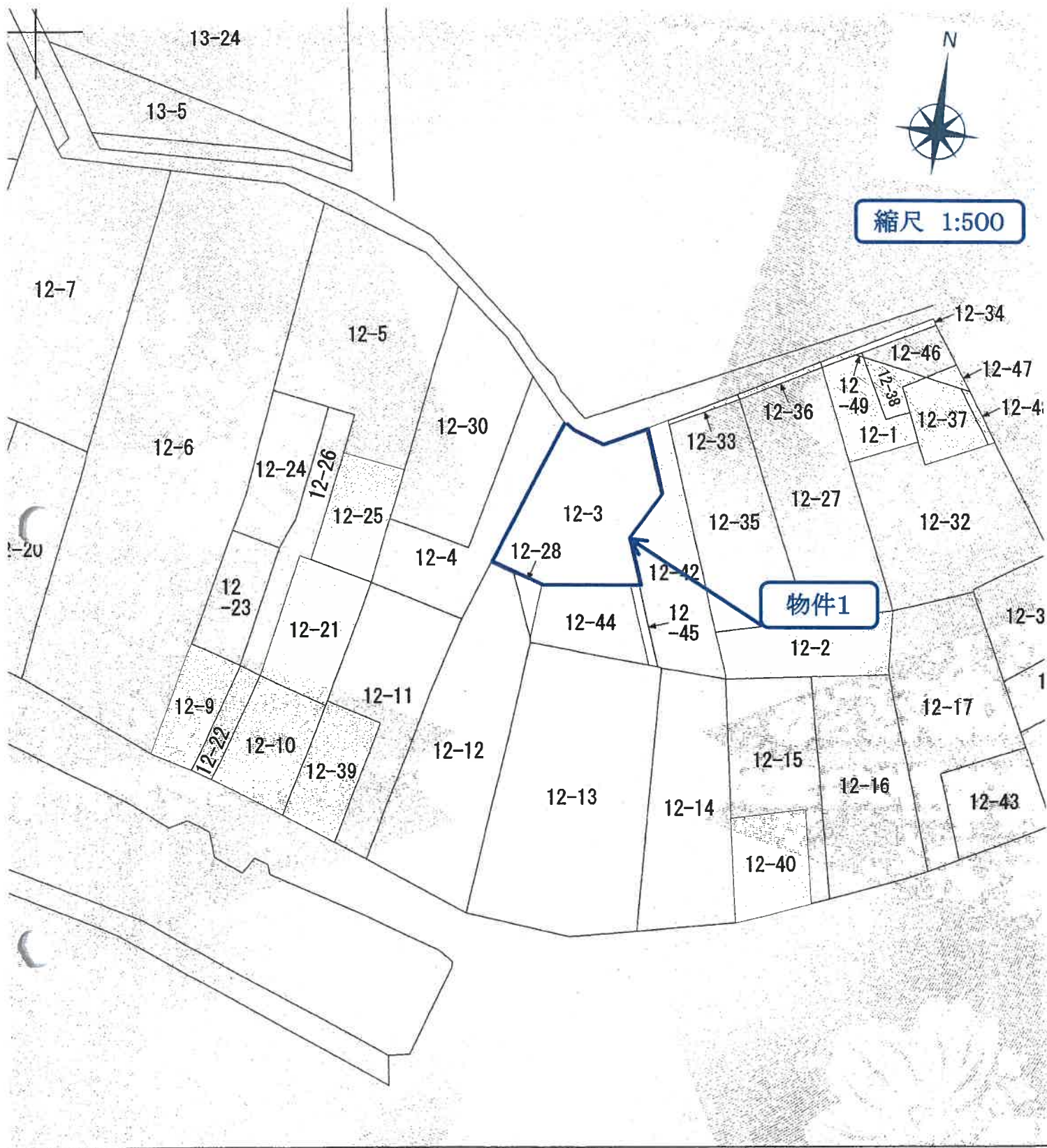
第 7 附属資料

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

以 上

令和 7 年 3 月 2 4 日
評価人 不動産鑑定士
海 野 弘 昭 ⑩





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。

江戸川
6丁目
地番区域見出し

在	江戸川区江戸川六丁目	地番	12番3
精度 区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面
種類	旧土地台帳	公 図 写	

登記年月日：平成18年11月30日

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
(東京法務局江戸川出張所管理)

令和6年12月12日

東京法務局盛田出張所

登記官

請求番号：13-2

地積測量図

地番 12-3-44

土地の所在 江戸川区江戸川六丁目

求積表

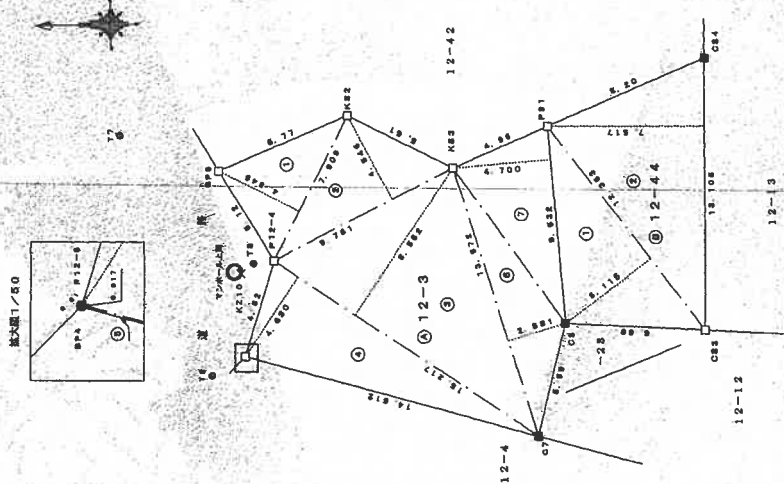
地番	① 12-3	底辺	高さ	倍面積
①	7.989	4.345		34.34403
②	9.761	4.546		44.373506
③	15.217	8.562		130.287964
④	15.217	4.630		70.454710
⑤	14.612	0.017		0.248404
⑥	43.572	2.881		125.330332
⑦	9.522	4.700		44.800400
合計面積				353.630511
合計地積				131.81 m ²

地番	① 12-44	底辺	高さ	倍面積
①	12.383	5.115		63.23745
②	13.105	7.517		98.510286
合計面積				161.747736
合計地積				80.87 m ²

(江戸川区管理座標)

点名	X座標	Y座標
C5	-36387.702	4214.363
P91	-36387.099	4223.876
K21	-36382.502	4221.995
K22	-36387.537	4224.599
BP6	-36381.241	4222.100
P12-4	-36383.770	4217.644
P12-6	-36382.248	4213.092
BP4	-36382.234	4213.048
C7	-36386.361	4208.952
C31	-36374.381	4213.884
C34	-36374.092	4226.986
K210	-36382.139	4217.085
T7	-36386.545	4223.888
T8	-36382.764	4217.532
T9	-36350.638	4212.156

コンクリート杭
金属プレート
金属線 (基準点)



013388

作成者

申請人

縮尺 1/250

H18-11.30

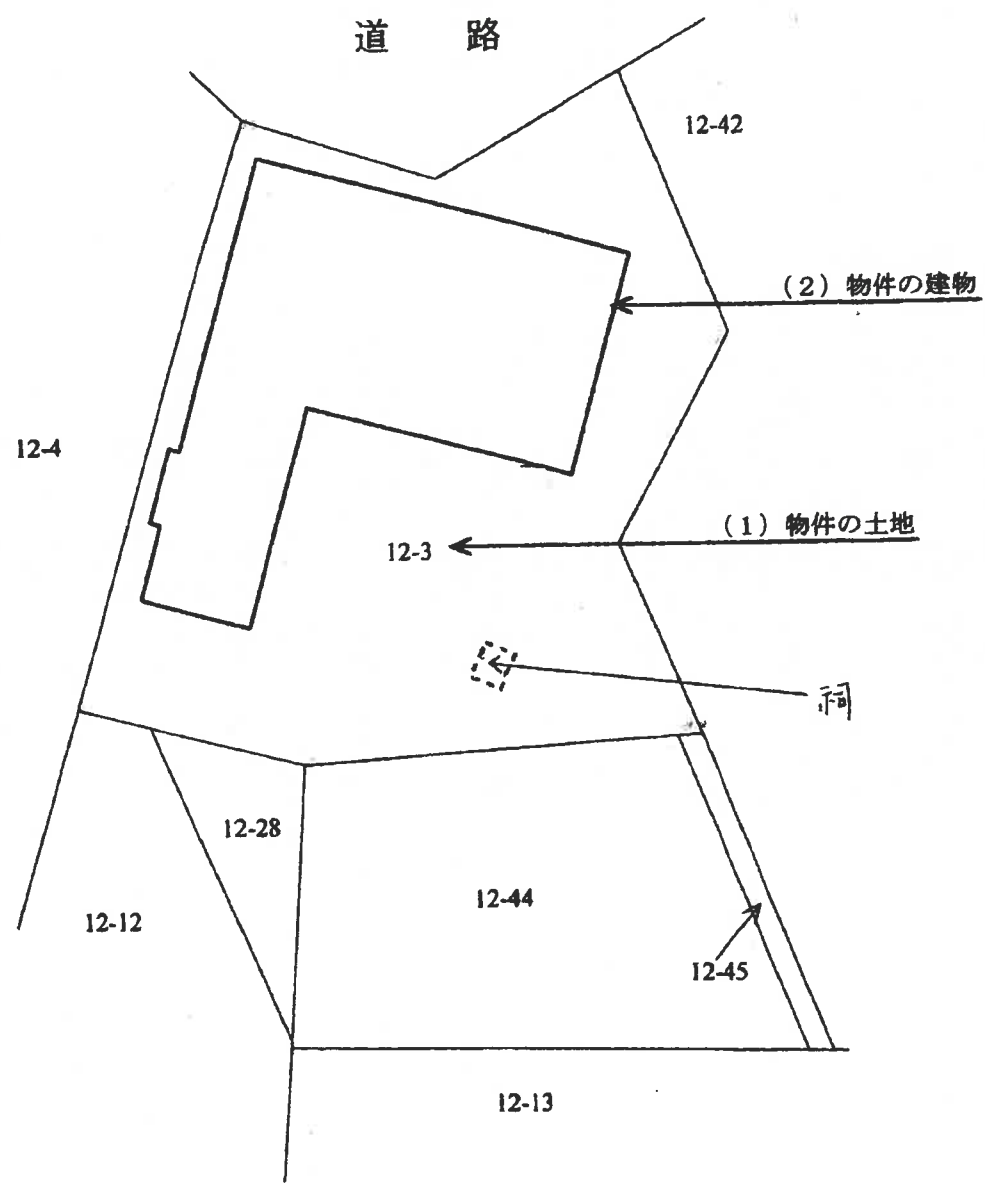
(千原紙土地家屋調査士会印)

A3判をA4判に縮小

請求番号: 13-3



道 路



土地建物位置関係図