

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 2 8 日

東京地方裁判所民事第 2 1 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 6 月 1 2 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 1 9 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 2 5 日 午前 9 時 3 0 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 7 月 3 日 午前 1 1 時 0 0 分 場 所 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 6 月 2 6 日 午前 9 時 2 0 分から 令和 7 年 6 月 3 0 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 5 月 2 8 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 北区栄町
 地 番 2 8 番 4 5
 地 目 宅地
 地 積 1 7 . 4 4 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 北区栄町
 地 番 2 8 番 5 5
 地 目 宅地
 地 積 5 1 . 8 9 平方メートル

所有者 A

3 所 在 北区栄町 2 8 番地 5 5
 家屋 番号 2 8 番 5 5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 3 階建
 床 面 積 1 階 3 1 . 7 2 平方メートル
 2 階 3 1 . 7 2 平方メートル
 3 階 2 8 . 4 1 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 9 平方メートル
 2 階 3 1 . 7 2 平方メートル
 3 階 2 8 . 4 1 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 4月23日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 板 垣 正 之

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 北区栄町
地 番 28番45
地 目 宅地
地 積 17.44平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 北区栄町
地 番 28番55
地 目 宅地
地 積 51.89平方メートル

所有者 A

3 所 在 北区栄町28番地55
家屋 番号 28番55
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 31.72平方メートル
2階 31.72平方メートル
3階 28.41平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約19平方メートル
2階 31.72平方メートル
3階 28.41平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和 6年(ケ)第641号
令和 7年 2月 4日受理
令和 7年 3月 5日提出
(評価人 神川 清)

現 況 調 査 報 告 書

東京地方裁判所
執行官 平 良 栄 一 郎

(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 北区栄町
地 番 28番45
地 目 宅地
地 積 17.44平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 北区栄町
地 番 28番55
地 目 宅地
地 積 51.89平方メートル

所有者 A

3 所 在 北区栄町28番地55
家屋 番号 28番55
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 31.72平方メートル
2階 31.72平方メートル
3階 28.41平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都北区栄町28番6号		
土地	物件1. 2		
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☒ 公衆用道路(物件1) ☐ (物件)		
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 上記の者が物件2の土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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	物件1の土地については、公衆用道路として利用されている。		
建物	物件3		
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: 1階 約19平方メートル(約12平方メートル減築)		
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 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
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 (建物所有者・債務者)	本件建物は、私が家族とともに住居として使用しています。 本件建物に不具合等はありません。 (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 本件建物の1階の床面積については、登記簿上は31.72平方メートルと2階部分の床面積と同一であるが、1階北西側部分の約12平方メートルは駐車スペースとなっており、実質的な1階部分の床面積は約19平方メートルであった。
- 3 本件建物の占有状況については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から、本件建物は、建物所有者が住居として使用し占有しているものと認定した。
 - (1) 郵便受けの表示が建物所有者のものであること
 - (2) 室内に所有者以外の者の占有の徴表となるものが見受けられないこと
- 4 評価人の調査によれば、物件1の土地は私道であり、建築基準法42条2項道路とのこと。
- 5 以上の調査結果から、2枚目記載のとおり報告する。

以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年2月18日 11:05-11:20	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 建物使用者に対し通知書差置
7年2月27日 9:35-10:00	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 ☒ 建物所有者から面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☒ 令和 7年 2月27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させて臨場した。

☐ 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。

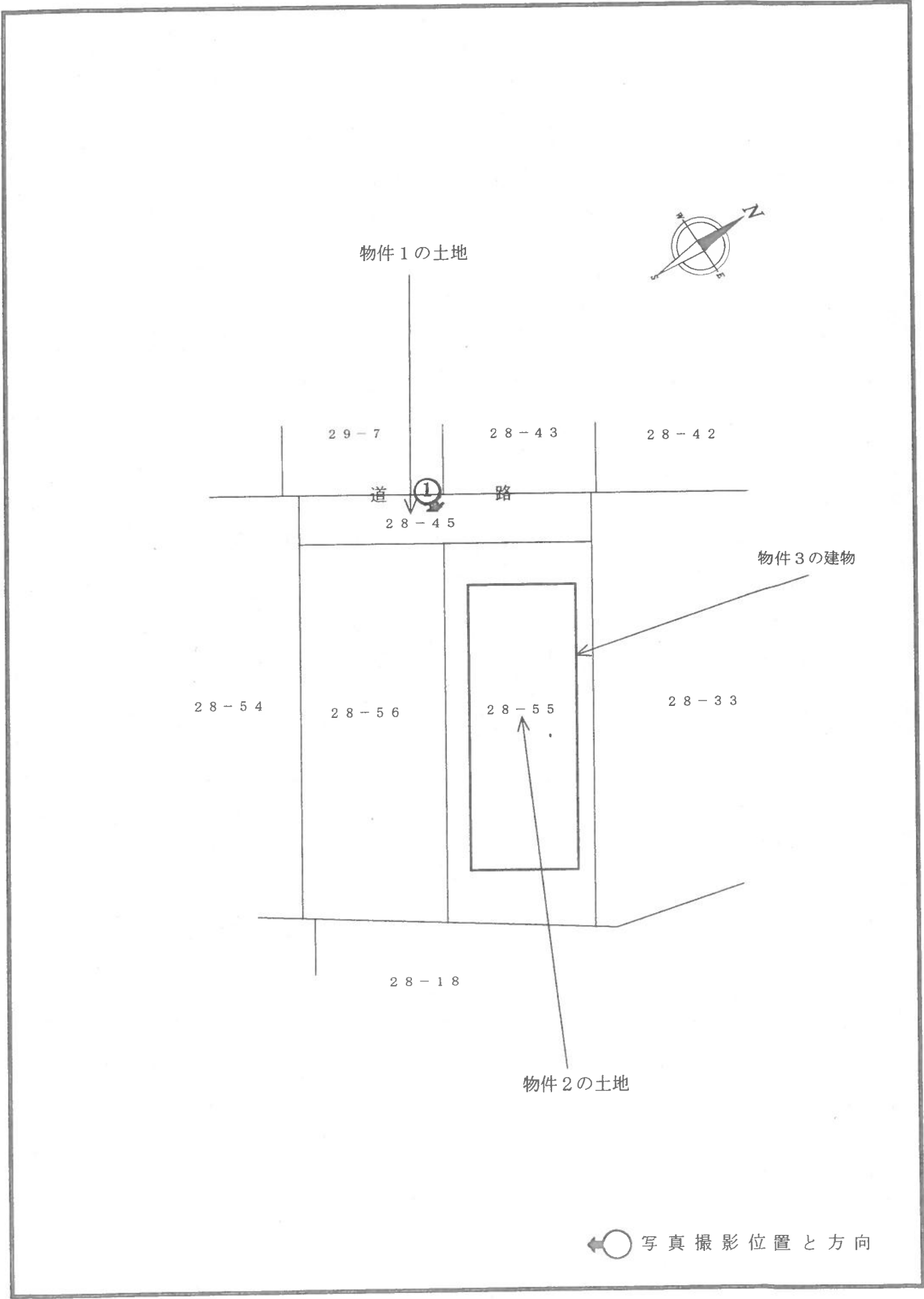
☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

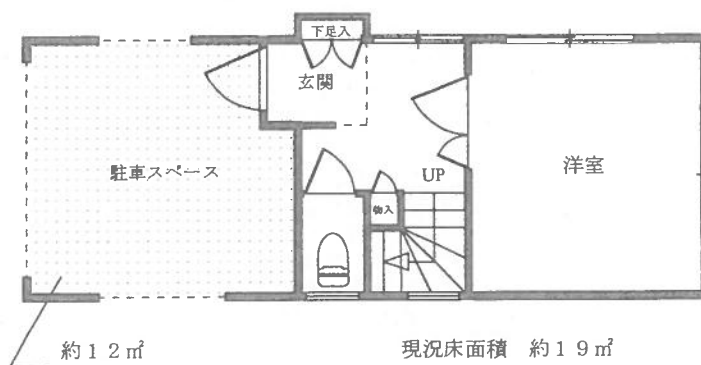
(写真3葉添付)

(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)

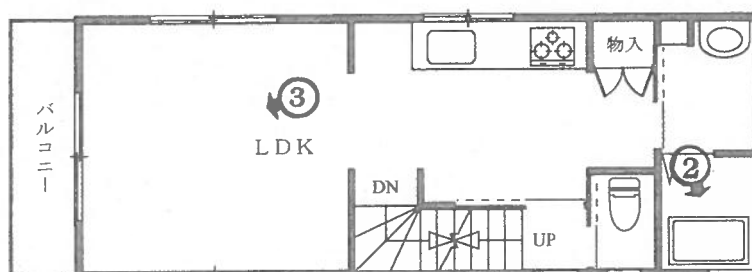
(土地建物位置関係図)

令和6年(ケ)第641号

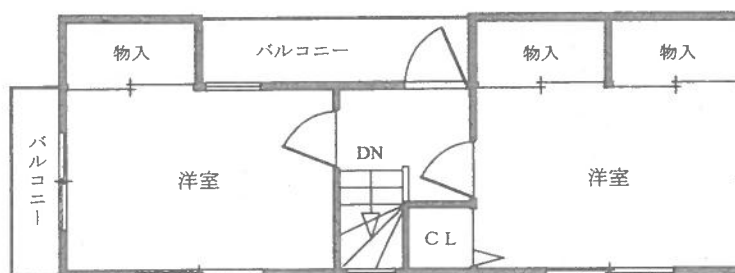




1 階



2 階



3 階

←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和6年（ケ）第641号
令和7年2月27日現地調査
令和7年3月29日評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 神 川 清

第1 評価額

一括評価額（合計） 金 17,980,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 100,000円
物件2（土地）	金 5,710,000円
物件3（建物）	金 12,170,000円

- 1 一括価格は、物件1から3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3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	次頁物件目録記載のとおり		床面積：1 階約19㎡ 2 階31.72㎡ 3 階28.41㎡
3	次頁物件目録記載のとおり		住居表示：北区栄町2 8－6
番号	特 記 事 項		
1 1、2	持分2分の1の売却である。 土壌汚染の可能性あり。		

* 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 北区栄町
地 番 28番45
地 目 宅地
地 積 17.44平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 北区栄町
地 番 28番55
地 目 宅地
地 積 51.89平方メートル

所有者 A

3 所 在 北区栄町28番地55
家屋 番号 28番55
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 31.72平方メートル
2階 31.72平方メートル
3階 28.41平方メートル

所有者 A

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2)

位 置 ・ 交 通	J R 京浜東北線「王子」駅南東方約480m(徒歩約6分) 都電荒川線「栄町」停留場駅南東方約160m(徒歩約2分) (距離は道路距離、附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	住宅、アパートなどが建ち並ぶ住宅地域である。	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区
画 地 条 件	地 形 間 奥 地 所 の 他	積 状 口 行 勢 51.89㎡(登記記録) ほぼ長方形 約4.3m 約12.2m 平坦 なし
接面道路の状況等	北西側で幅員約3.4mの舗装私道(建築基準法42条2項)に等高に接面。	
土地の利用状況等	物件3の建物の敷地として利用されている。 建物の配置は附属資料建物図面・各階平面図写の通り。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり 私道につき不明
	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できない場合をいう。	
特 記 事 項	・ハザードマップによると洪水と内水氾濫の浸水想定区域にある。 ・過去の住宅地図の記載から本件土地には株式会社高野製作所という事業所が存在したことが窺える。このため、地歴調査を土壤汚染対策法に定める指定調査機関であるランドソリューション株式会社に	

	依頼したところ、株式会社高野製作所は金属・プラスチック切削部品製作を行う事業所であり、特定有害物質等の使用・貯蔵・埋設等が懸念されること、さらに南東側に存在したクリーニング工場等による特定有害物質の使用・貯蔵・埋設等も懸念され、それらに起因する土壤汚染及びもらい汚染の可能性を否定できず、結果として目的土地は土壤汚染リスクが高いとの回答を得た。このため、汚染物質の有無の確認のため土壤サンプリング調査（概況調査）をすべきであるが、関係者の同意を得られず実施できなかった。 もし汚染が存在した場合、その対策として掘削除去を採用した場合の負担を物件2及び3については市場性修正で減価した。 但し、実際に調査した場合には、汚染がないことも、あるいは想定以上の対策費用を要する可能性もあり得る。
--	--

(物件1)

画 地 条 件	地 形 積 寸 状 地 法 地 勢	17.44㎡（登記記録、持分2分の1） 長方形 約2m×約8.8m 平坦
接面道路の状況等	現況幅員約3.4mの舗装私道（建築基準法42条2項）の一部であり、北東、北西、南西側で道路部分に等高に接面。	
土地の利用状況等	物件2ほかの建物敷地が接する私道の一部として利用されている。	
特 記 事 項	現況は道路であり、アスファルト舗装されいけば対策がなされている状態なので、土壤汚染の影響は考慮外とした。	

3 建物の概況及び利用状況（物件3）

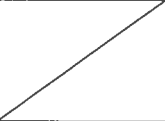
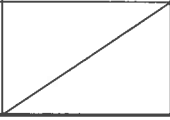
区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成11年6月15日新築 約26年 約4年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造スレート葺3階建 サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング等 キッチン、浴室、トイレ、収納等
床面積（登記）	1階約19㎡、2階31.72㎡、3階28.41㎡、延べ約79.13㎡。	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 3LDK＋駐車スペース（約12㎡）
品 等	普通	
保守管理の状態	ほぼ普通。購入してからリフォームはしていないが、特に不具合はないとのことである。	
建物の利用状況	所有者が住居として使用している。	
特 記 事 項	完了検査を受けていない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、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	持分 割合 オ	建 付 地 等 価 格 (円) カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ				
1	455,000	× 0.03	× 17.44		× 1/2	= 120,000
2		× 1.01	× 51.89	× 0.95		= 22,650,000

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。

標準画地は、近隣地域において、土地の概況（道路方位北・間口・奥行・規模等）が標準的な中間画地を想定している。

公示地 北-18

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 469,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.0/100 \times 100/102 \times 100/103 = 455,000\text{円}/\text{㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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：公示地等は道路方位が東なので補正した。

地 域 格 差：公示地等の地域は街路条件と環境条件に優り、交通接近条件に劣ると判断した。

イ 個 別 格 差：物件1 道路敷としての価値を考慮した。

物件2 道路方位を考慮した。

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。

オ 持 分 割 合：登記記録の持分割合である。

② 物件3（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	延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
3	251,000	× 79.13	× 0.11	= 2,180,000

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 延床面積：現況数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約26年、経済的残存耐用年数約4年、中古としての市場性及び完了検査を受けていないこと等を考慮した観察減価率15%。

- ・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＝4年÷（26＋4）年×（1－0.15）＝0.11（小数第3位を四捨五入）

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) ア	土地利用権等割合(注) イ		土地利用権等価格(円) ウ
2	22,650,000	× 0.65	法定地上権	= 14,720,000

(注) 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	120,000			×1.00	×0.80	= 100,000
2	(22,650,000 - 14,720,000)			×0.90	×0.80	= 5,710,000
3	(2,180,000 + 14,720,000)		×1.00	×0.90	×0.80	= 12,170,000
一括価格 (合計)						17,980,000

ア 基礎となる価格：前記1①カ、②エ

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：減価なし。

エ 市場性修正：物件2・3について、土壌汚染が存在する可能性による市場性の減退を考慮した。

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。

第6 参考価格資料

地価公示価格（北－18）

所 在：北区栄町19番5、「栄町19-16」

価 格：469,000円／m²

位 置：「上中里」駅720m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：170m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東3.9m区道

用途指定等：準工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域

地域の概要：一般住宅、アパートのほか事業所も混在する地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

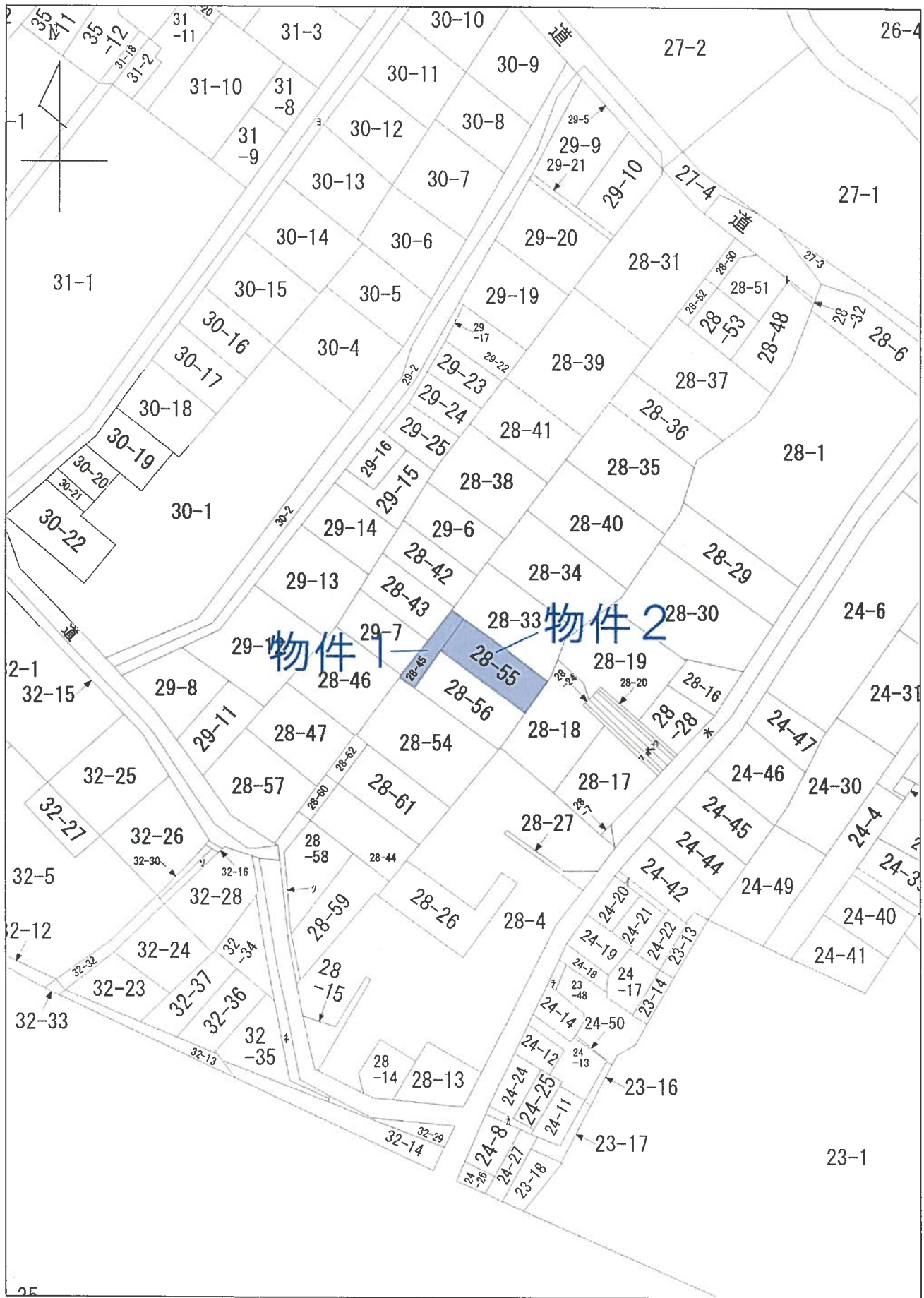
以上

令和7年3月29日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清





登記年月日：平成11年6月24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。
(東京法務局北出資所管轄)
令和6年10月29日 東京法務局

登記官

CP030013
2024請求番号：21-3
01001

各階平面図

家屋番号 28番55

建物の所在 東京都北区柴町28番地55

建物図面

面積計算表

高さ	底辺1	底辺2	面積	床面積
9.10	3.486		31.7226	31.72
合計			31.7226	31.72

単位：平方メートル

面積計算表

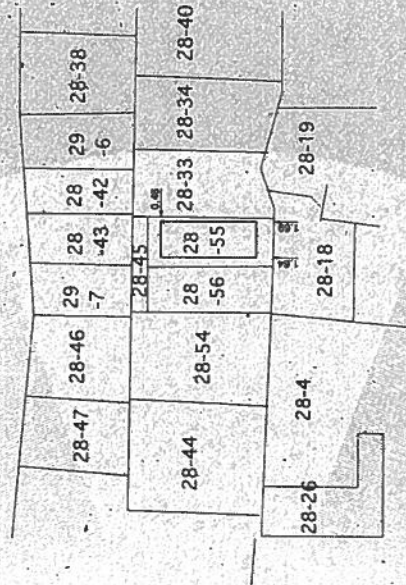
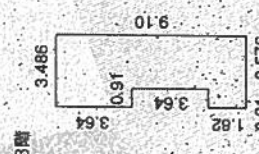
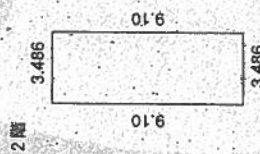
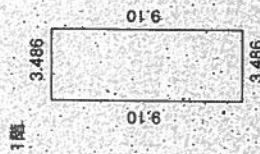
高さ	底辺1	底辺2	面積	床面積
9.10	3.486		31.7226	31.72
合計			31.7226	31.72

単位：平方メートル

面積計算表

高さ	底辺1	底辺2	面積	床面積
3.64	3.486		12.68904	
3.64	2.576		9.37664	
1.82	3.486		6.34452	
合計			28.41020	28.41

単位：平方メートル



39990

作製者

6月23日(作製)

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用品) 平成11年6月24日登記

(原寸A3をA4に縮小)