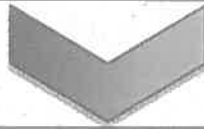


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 8月27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 9月11日 午前 9時00分から 令和 7年 9月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月25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10月 3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 9月26日 午前 9時20分から 令和 7年 9月30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 8月27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	15,850,000 12,680,000		3,170,000	28,820	6,175



111

物 件 目 録

1 所 在	江戸川区南小岩三丁目401番地		
家屋 番号	401番の5		
種 類	居宅		
構 造	木造スレート葺2階建		
床 面 積	1階	40.43	平方メートル
	2階	38.47	平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月25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】

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

【物件番号1】

(1) 本件建物のために、その敷地（地番401番、地積699.40平方メートルのうち88.37平方メートル、所有者善養寺）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

(2) 地代の滞納あり。

(3) 地代代払の許可あり。

《 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。



11

物 件 目 録

1 所 在 江戸川区南小岩三丁目401番地

家屋 番号 401番の5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 40.43平方メートル
2階 38.47平方メートル



令和7年（ケ）第216号
令和7年6月13日受理
令和7年7月4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 江戸川区南小岩三丁目 401 番地

家屋 番号 401 番の 5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 40.43 平方メートル
2 階 38.47 平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	江戸川区南小岩三丁目26番2号
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として占有している ☐ 「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	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 平成 年 月 日
敷 地 (目的外土地)	「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、「☒」の箇所の記載のとおり
(2 枚目)

目的外土地の概況 (物件1 関係)			
所 在	江戸川区南小岩三丁目		
地 番	401番		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	699.40平方メートルのうち88.37平方メートル		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (善養寺)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人 (■C (目的外土地所有者の代表者)) の陳述／■提出文書 (回答書及び契約書等写し) の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	不明 (ただし、前借地人の借地権 (平成4年8月1日より前からのもの) を引き継いだものと考えられる。)		
最初の 契約日	不明		
契約日 期 間	不明		
更 新 の 種 別	☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の 契約等 期 間	令和3年6月5日から ☒ 令和23年6月4日まで 20年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
契 約 等 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎月 金14,000円 (毎月末日限り翌月分支払)		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある (令和7年6月23日現在 金23万8000円) (令和6年2月分から滞納)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他	今後の地代変更や更新料についての主張等は、4枚目のとおり		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
(3 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
B (所有者の子)	私は、本件物件の所有者であるAの子です。Aは体調が悪いので私に対応します。本件建物には、Aが私を含めた家族とともに居住しています。本件建物の敷地の関係については、よく分かりません。 (令和7年6月26日面接聴取)
C (目的外土地所有者の代表者)	私は目的外土地の所有者(地主)の代表者です。目的外土地に関する契約内容等は、基本的に提出した回答書及び契約書(現在の契約書)等写しのとおりです。借地面積については、回答書に「88.21㎡」と記載しましたが、これは当方の台帳に記載のある数値であり、実際の借地面積は添付した測量図写しに記載された「88.37㎡」になります。Aとの借地の契約は、平成13年6月5日から20年間というのが最初になりますが、Aは前借地人の借地権(前の借地権は平成4年より前からのもの)を買い取ったものだと思われます。地代の支払時期に関しては、現在は「毎月末日限り翌月分を支払う」ということで、当事者間で合意をしています。回答書には「今後地代の変更がある」旨を記載していますが、これは現在の契約書には「第4条借賃は課税の増加、土地の繁盛、物価の騰貴、近隣との比較等の事由により随時改定されるものとする」とあるところ、現在の地代はかなり前に定めたもので、そこからあらゆるものが値上がりしているために、競売手続の買受人に対しては地代を値上げさせていただくというのが当方の考えであり、そのことを回答書に記載したものです。なお、地代に関しては固定資産税の価格から算定しているのが当方の取扱いになります。更新料については、契約書には記載がありませんが、当事者間で更新料を支払う旨は合意しており、前回の更新時には、更新料として110万円をAから支払ってもらっていますので、競売手続の買受人にはこの更新料の支払義務も引き継いでもらうことになります。更新料は路線価に基づく更地価格の5%を目安として算出するのが当方の取扱いになります。 (令和7年7月4日電話聴取)

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

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、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 本件建物の敷地（目的外土地）に関し、目的外土地所有者（地主）から回答書及契約書等写しが提出された。本件の所有者に対し敷地に関する照会書を郵送したが回答等はなかった。
本件建物の敷地（目的外土地）の状況及び占有権原等については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等によれば、3枚目のとおりと認められる。参考事項等については、4枚目のとおり。
- 3 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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年6月18日 8:40-8:50	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書差置
令和7年6月19日	当庁	所有者及び目的外土地所有者に対し敷地に関する照会書送付(郵送)、目的外土地所有者の法人登記情報取得
令和7年6月26日 9:25-9:35	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、立入調査、所有者の子に面接聴取
令和7年7月4日	当庁	目的外土地所有者の代表者に電話聴取

(特記事項)

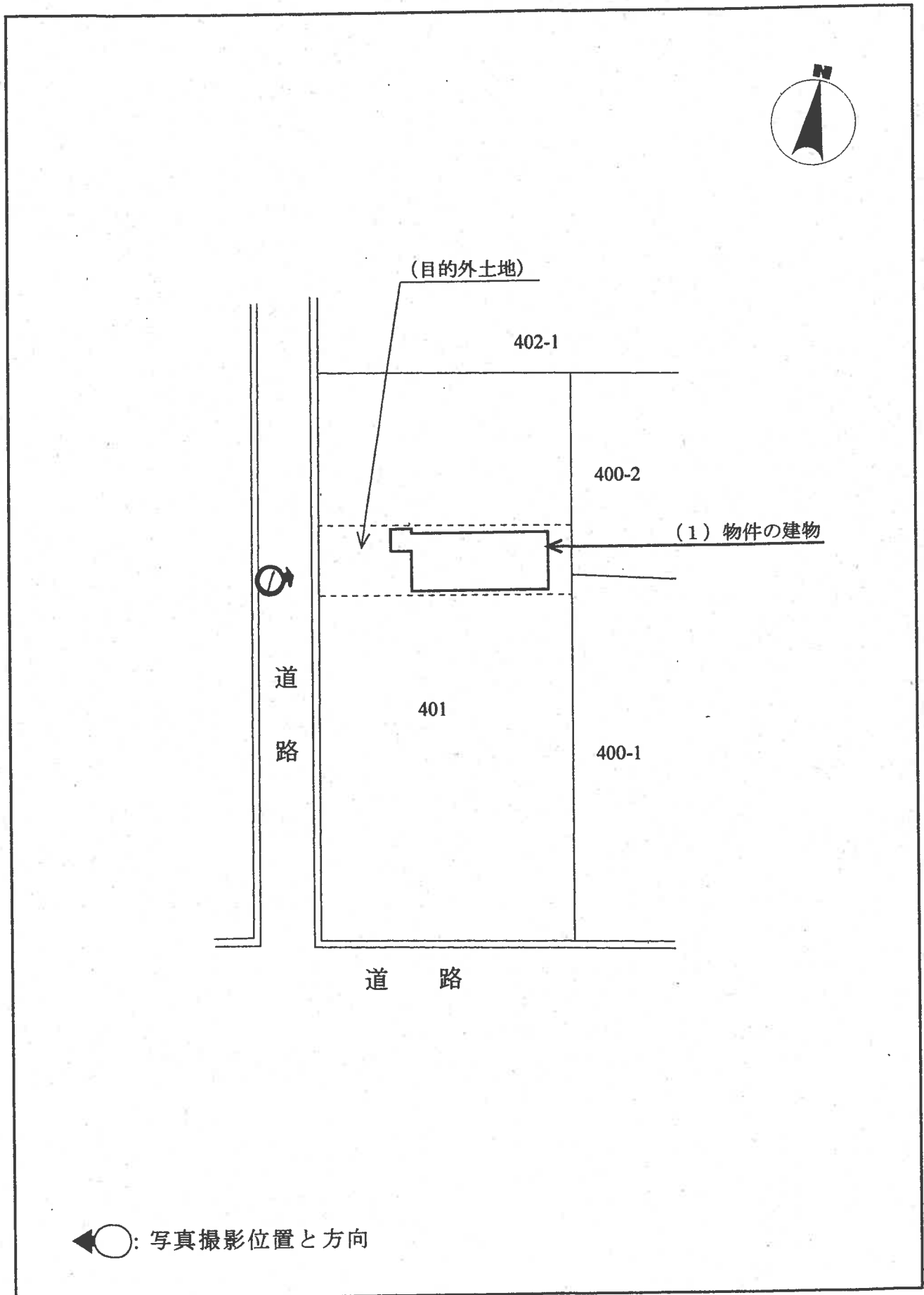
■ 令和7年6月26日
目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

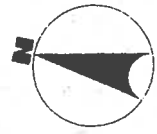
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

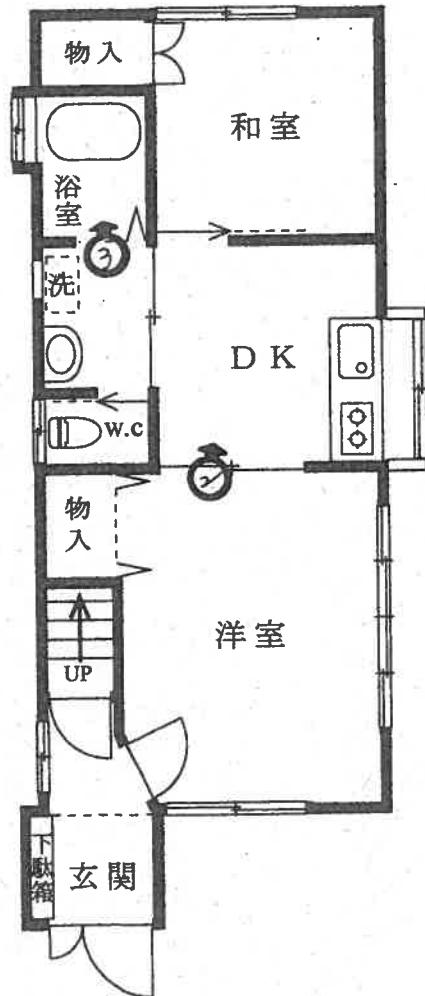
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

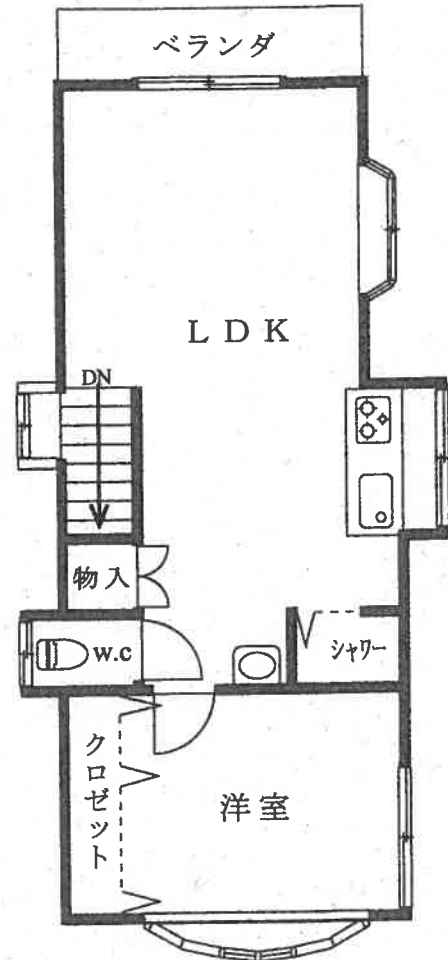




1 階



2 階



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(9 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 216 号
令和 7 年 6 月 26 日 現地調査
令和 7 年 7 月 10 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 15,850,000円

物件1は、借地権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き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：江戸川区南小岩三丁目26番2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 江戸川区南小岩三丁目401番地
- 家屋 番号 401番の5
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 40.43平方メートル
2階 38.47平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 建物の敷地(借地)の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	JR中央・総武緩行線「小岩」駅の南東方約1,100m(南口からの道路距離、徒歩約14分)、江戸川区南小岩三丁目26番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	都道の背後に存し、戸建住宅やアパート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	市街化区域
	用途地域	第一種住居地域
	建 蔽 率	60% (指定)
	容 積 率	200% (指定)
	防 火 規 制	準防火地域 (新たな防火規制区域)
	その他の規制	・ 第二種高度地区 ・ 日影規制 (4～2.5時間、想定面4m) ・ 敷地面積の最低限度70㎡ ・ 南小岩南部・東松本付近地区地区計画 ・ 景観計画区域：一般地域 ※上記のほかに、建物を規制する内容が存する可能性があるため、役所にて確認すること。
画 地 条 件	地 積	88.37㎡ (契約面積)
	形 状	長方形
	間 口 ・ 奥 行	約4.8m ・ 約18.2m
	地 勢	ほぼ等高
	そ の 他	特になし
接面道路の状況等	西側現況幅員約4.5m舗装公衆用道路 (特別区道305-0220号線、建築基準法第42条1項1号該当) に、ほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件1の建物の敷地等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」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり
	※供給処理施設における「あり」とは、建物の敷地の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。	

借地契約の概要	目的外土地の賃貸借契約の概要は以下のとおりである。 所 在：江戸川区南小岩三丁目 地 番：401番 契 約 面 積：699.40㎡のうち88.37㎡ 地 目：宅地 貸 主：土地所有者 借 主：建物所有者 占 有 権 原：賃借権 使 用 目 的：普通(非堅固)建物所有 占有開始時期：不明 ただし、前借地人の借地権(平成4年8月1日より前からのもの)を引き継いだものと考えられる。 契 約 日：不明 更新の種別：合意更新 現在の契約期間：令和3年6月5日から令和23年6月4日まで20年間 地 代：金14,000円／月 支 払 時 期：毎月末日限り翌月分支払 地 代 前 払：なし 敷金・保証金等：なし 地 代 滞 納：令和7年6月23日現在 金238,000円 (令和6年2月分から) 契 約 解 除：なし 訴訟提起等：なし そ の 他：今後の地代変更や更新料についての主張等は、「現況調査報告書」4枚目参照のこと。
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、内水氾濫の浸水予想区域にある。

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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13年5月7日新築 約24年 約 6年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造スレート葺2階建 サイディング等 ビニールクロス貼等 ボード、ビニールクロス貼、杉等 畳、フローリング等 電気、水道、都市ガス、キッチン×2、トイレ×2、浴室、シャワールーム等 特になし
床面積（現況）	1階： 40.43㎡ 2階： 38.47㎡ 延 78.90㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 1階：2DK 2階：1LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通（建物所有者Aの子Bによると、設備の不具合はなく、雨漏りや水漏れもないとのことである。なお、犬を一匹飼っている。室内は物が散乱しているが、特別な汚れ等は見受けられなかった。）	
建物の利用状況	Aが家族と共に居宅として自己の用に供している。	
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。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 建物価格（物件1）

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
228,000	×78.90	×0.16	=2,880,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 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：登記数量合計による。

ウ 現 価 率：

- ・経過年数約24年、経済的残存耐用年数約6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＝6年÷（24年＋6年）×（1－0.20）＝0.16（小数第3位を四捨五入）

② 土地価格(借地)

物件1の敷地(借地)の建付地価格を次のとおり求めた。

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			
382,000	×1.00	×88.37	×0.90	=30,380,000

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。
 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ている。

地 価 公 示 江戸川-23

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$377,000 \text{ 円/㎡} \times 102.1/100 \times 100/104 \times 100/97 = 382,000 \text{ 円/㎡}$$

(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：方位を補正した。

地 域 格 差：公示地等の所在地域は対象地域に比して、交通接近条件が劣ることを考慮した。

イ 個 別 格 差：方位、奥行長大を考慮した。

ウ 地 積：借地契約面積による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた基礎となる価格（建物価格）に、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

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
30,380,000	×0.63	借地権	=19,140,000

ア 建付地価格：前記1②オ

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定し、その割合は、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、建物の性質等を勘案して査定し、名義書換料を考慮して下記のとおり求めた。

土地利用権等割合：借地権割合 × (1－名義書換料)

土地利用権等割合 = $0.7 \times (1 - 0.1) = 0.63$ （小数第3位を四捨五入）

② 評価額

建物価格 (円) ア	土地利用権等 価格の加算 (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
(2,880,000	+19,140,000)	×1.00	×0.90	×0.80	=15,850,000

ア 建物価格：前記1①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：借地権付建物に基づく市場性を考慮し、減価率を10%と判定した。

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。なお、アスベスト使用の有無については不明であることから、こちらに含めた。

第6 参考価格資料

地価公示価格（江戸川－23）

所 在：江戸川区南小岩4丁目1104番2、「南小岩4－7－2」

価 格：377,000円／㎡

位 置：「小岩」駅より道路距離約1.4kmに位置する

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：158㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側 4.5m 区道

用途指定等：第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）、準防火地域

地域の概要：中規模一般住宅及び共同住宅が見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

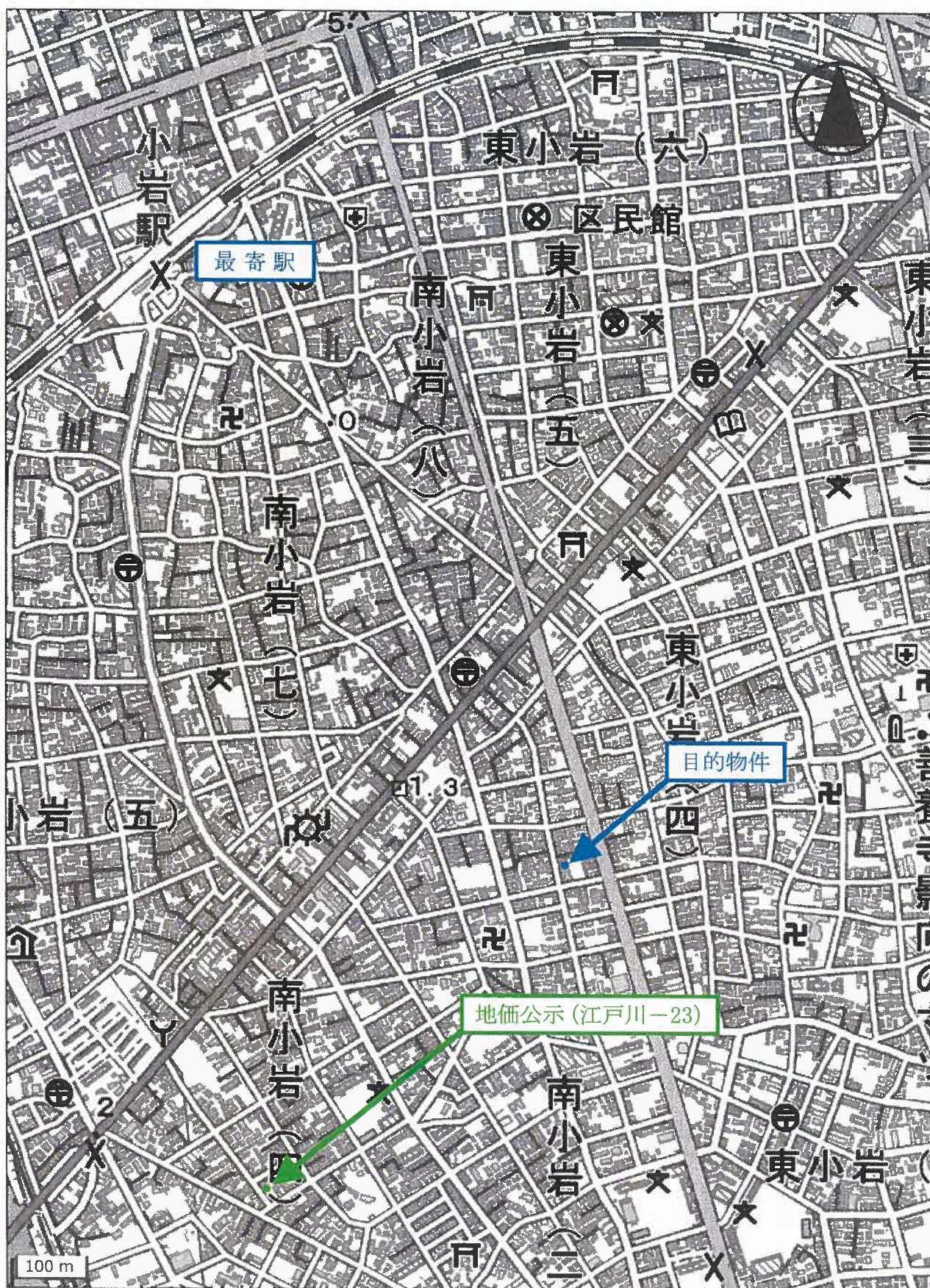
建物図面・各階平面図写

以上

令和 7年 7月 11日

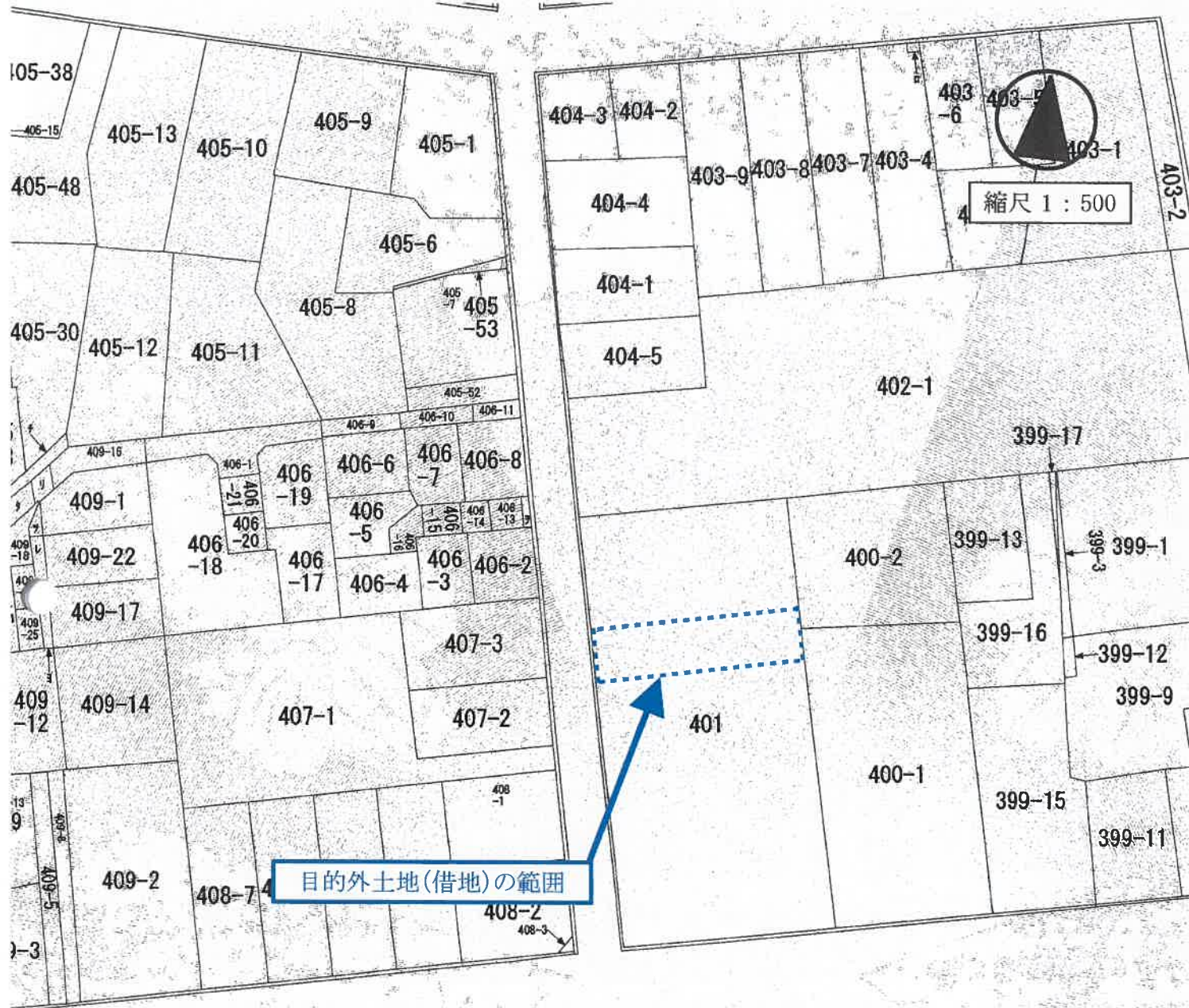
評価人 不動産鑑定士

海 野 弘 昭 印



位置図

国土地理院地図



図に準ずる図面は、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ている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公 図 写

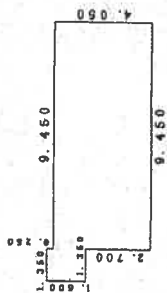
地番区域見出

各階平面図

建物図面

家屋番号	401番の5
建物の所在	江戸川区南小岩三丁目401番地

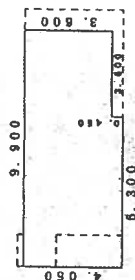
1階平面図



求積表

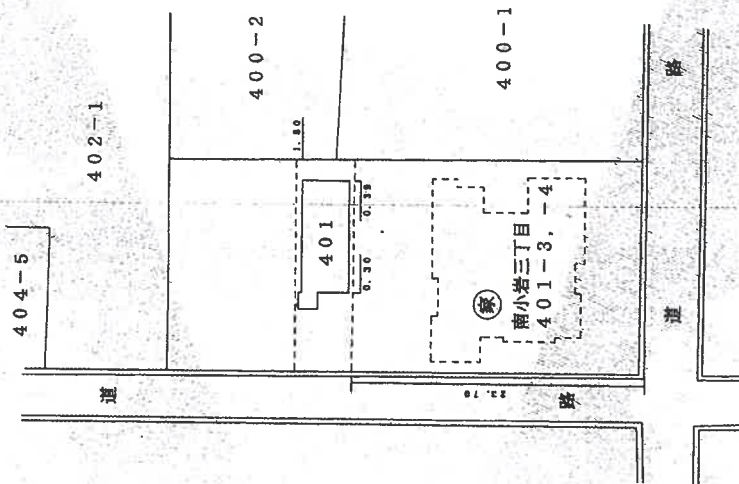
1.600 X	1.350 =	2.160000
4.050 X	9.450 =	38.272500
合計		40.432500
床面積		40.43㎡

2階平面図



求積表

4.050 X	6.300 =	25.515000
3.600 X	3.600 =	12.960000
合計		38.475000
床面積		38.47㎡



(家) = 家屋番号

171680

作製者	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	1/500