

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

本件は共有持分についての売却です

本件では、本土地及び建物の共有持分を競売により取得したとしても、本土地及び建物の完全な支配権を得たものではないので、本土地及び建物からの占有者の排除やその利用(共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど)については、他の共有者と協議して決めなければなりません。

また、他の共有者が占有している場合又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合に、それらの占有者には引渡命令が発令されない可能性があります。

その意味で、物件明細書の5欄に記載されているとおり、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月10日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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25日 午前 9時00分から 令和 7年10月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 8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17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10月 9日 午前 9時20分から 令和 7年10月14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 9月10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	7,330,000 5,864,000	一括	1,466,000	73,748	15,803
1	6,420,000				
2	910,000				

物 件 目 録

1 所 在 北区東十条五丁目
地 番 6 番 2 1
地 目 宅地
地 積 88.29 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分 10 分の 3

2 所 在 北区東十条五丁目 6 番地 2 1
家屋 番号 6 番 2 1 の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 52.99 平方メートル
2 階 49.63 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 3



物 件 明 細 書

令和 7年 7月31日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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】

売却対象外の共有持分を有するC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, 2】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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。



11

物 件 目 録

1. 所 在 北区東十条五丁目
地 番 6 番 2 1
地 目 宅地
地 積 88.29 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分 10 分の 3

- 2 所 在 北区東十条五丁目 6 番地 2 1
家屋 番号 6 番 2 1 の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 52.99 平方メートル
2 階 49.63 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 3



令和 7 年 (又) 第 90 号
令和 7 年 5 月 26 日受理
令和 7 年 7 月 2 日提出
(評価人 塩入 晋)

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 北区東十条五丁目
- 地 番 6番21
- 地 目 宅地
- 地 積 88.29平方メートル
- 共有者 A 持分10分の3
- 2 所 在 北区東十条五丁目6番地21
- 家屋 番号 6番21の2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 49.63平方メートル
- 共有者 A 持分10分の3



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都北区東十条五丁目6番7号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1)(一部公衆用道路) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本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			
建物	物件2		
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 ☐ ある — 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者C ☐ 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
C (建物共有者)	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。 私の名字については、登記簿上はBとなっていますが、現在、結婚をしてCとなっています。 本件建物については、共有名義となっていますが、他の共有者とは親族ですので、何の取り決めもなく無償で使用しています。 本件建物は、元々は二世帯で使用していましたが、現在は、私の家族のみで使用しています。 本件建物に不具合等はありません。 (令和7年6月12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 本件建物の占有状況については、関係人の陳述、下記に掲げた理由及び現場の状況から、本件建物は、建物共有者Cが住居として使用し占有しているものと認定した。
 - (1) 共有者Aから提出された回答書
 - (2) 室内に建物共有者C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
- 3 評価人の調査によれば、物件1の土地の北西側で接する道路は、私道で建築基準法42条2項道路とのこと。
- 4 以上の調査結果から、2枚目記載のとおり報告する。

以 上

(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)

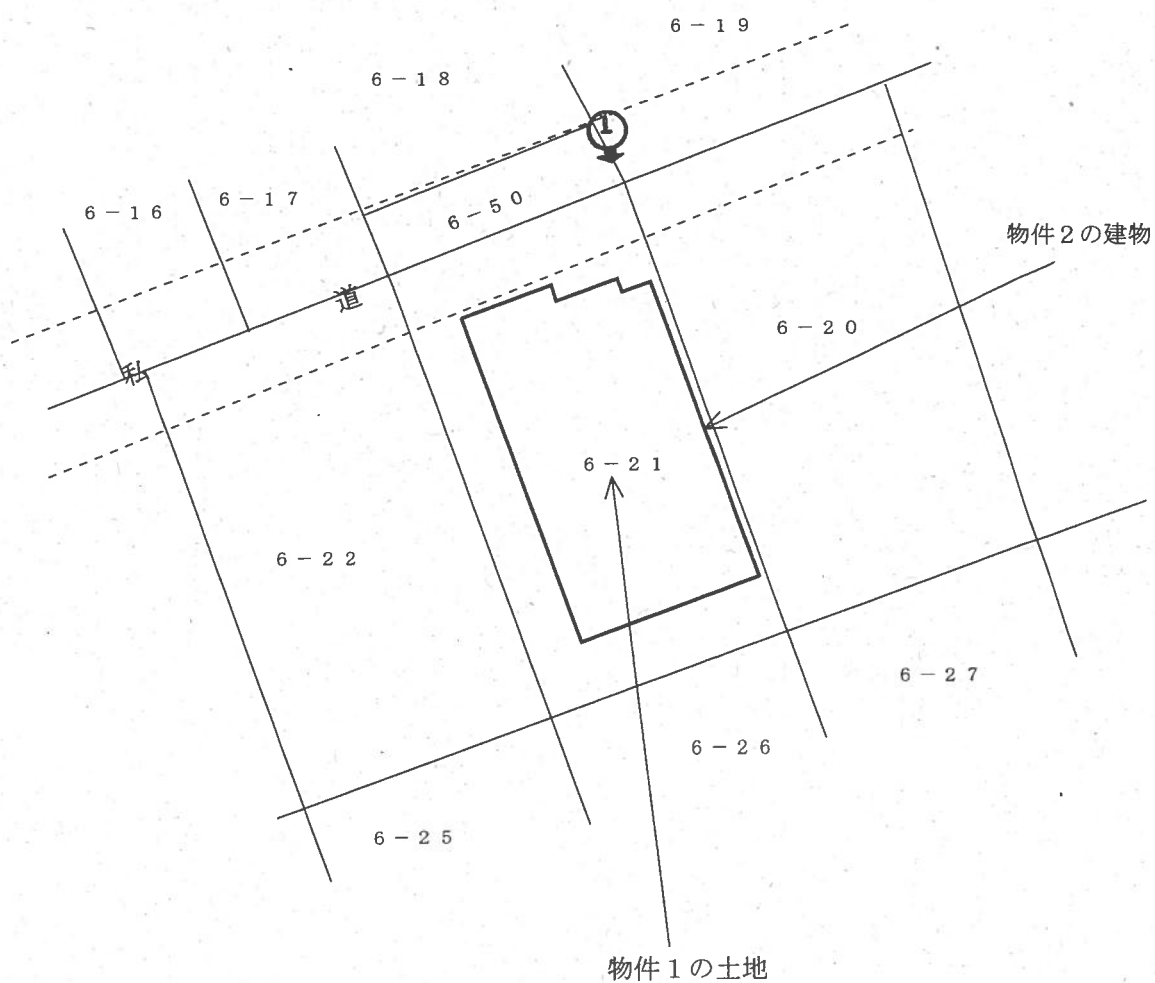
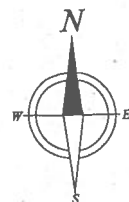
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年6月3日 14:45-14:55	当庁(郵便) 物件所在地	☒ 建物共有者Aに対し占有権原に関する照会書送付 ☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 建物使用者に対し通知書差置
7年6月12日 10:40-11:10	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人同行 ☒ Cから面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☒ 令和 7年 6月12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

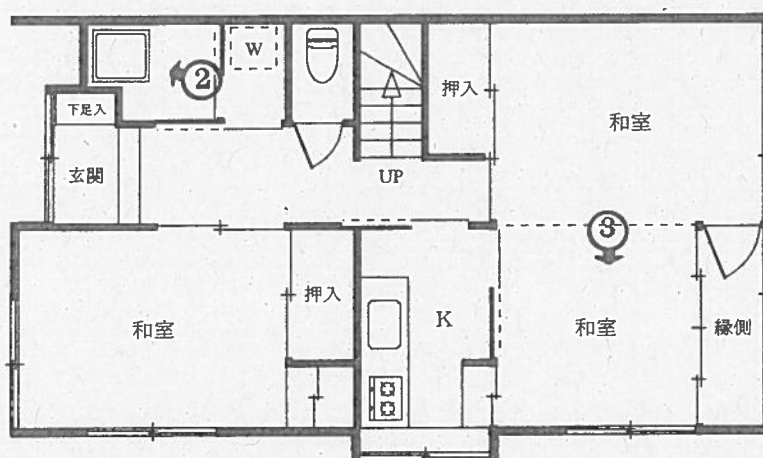
(5 枚目)

(土地建物位置関係図)

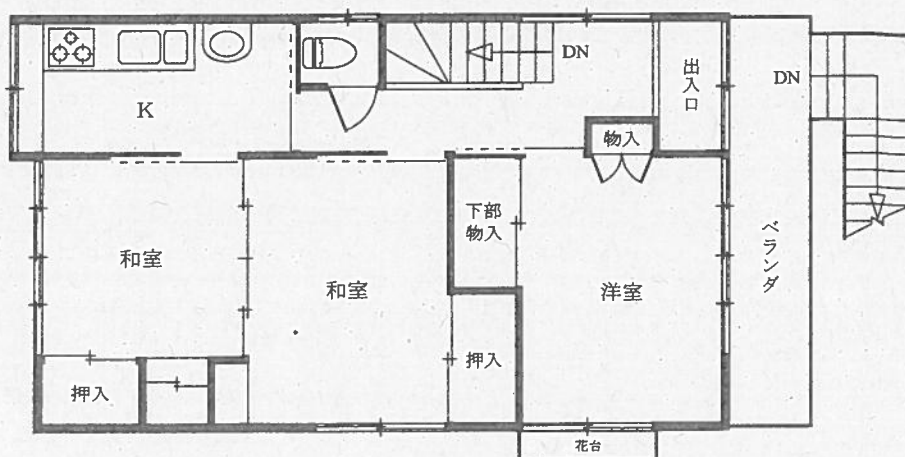
令和7年(又)第90号



←○ 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7年（ヌ）第90号

令和7年6月12日 現地調査

令和7年6月30日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 塩 入 晋

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 7,330,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6,420,000 円
物件 2 (建物)	金 910,000 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（民事執行法第 6 1 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、民事執行法第 5 8 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：一部公衆用道路
2	次頁物件目録記載のとおり		住居表示：北区東十条5－6－7
番号	特 記 事 項		
1、2	評価対象は、共有持分10分の3である。		

※現況欄の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 北区東十条五丁目
地 番 6 番 2 1
地 目 宅地
地 積 88.29 平方メートル
共有者 A 持分 10 分の 3
- 2 所 在 北区東十条五丁目 6 番地 2 1
家屋 番号 6 番 2 1 の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 52.99 平方メートル
2 階 49.63 平方メートル
共有者 A 持分 10 分の 3

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	J R京浜東北線「東十条」駅の北方約680m（道路距離、徒歩約9分）、東京メトロ南北線「王子神谷」駅の北西方約1,020m（道路距離、徒歩約13分）、北区東十条5丁目6番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	比較的小規模な一般住宅やアパート等が見られる環七通り背後の住宅地域。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第一種住居地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 第二種高度地区、日影規制4h:2.5h/4m 等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	88.29㎡（登記記録） 長方形 間口約6.4m、奥行約11.5m（私道部分除く） ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北西側が幅員約2.6m※1の舗装私道（建築基準法第42条2項該当）にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地等として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり 私道のため不明
	（注）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	※1 対面側がセットバック済みであるため、目的土地前面については約3.5mの幅員となっている。目的土地は私道を含み、かつ、セットバックが必要である。	

2 建物の概況及び利用状況等（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57年6月1日新築 約43年 経済的耐用年数を概ね満了している。
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造瓦葺2階建 モルタル ビニールクロス等 板張り、ビニールクロス等 畳、フローリング等 キッチン×2、浴室、トイレ×2、収納等
床 面 積（現 況）	1階 2階 延	52.99 m ² 49.63 m ² 102.62 m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居 宅 1階：3K、2階：3K
品 等	やや劣る	
保 守 管 理 の 状 態	経年相応に老朽化、陳腐化が進んでいる。1階玄関付近など数か所に床の沈みを感じられた。占有者の話によれば建物に特段の不具合はないとのことである。設備の作動確認は行っていない。	
建 物 の 利 用 状 況	建物共有者が居宅として利用している。	
特 記 事 項	- 二世帯住宅仕様で建物の南側にある外階段は2階出入口へ接続している。 - 建築台帳等記載事項証明書によれば、建築確認を受けた記録はあるが、検査済証は発行されていない。また、証明書には建築面積44.61m²、延べ面積87.99m²と記載されており、目的建物の遵法性には疑義がある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1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 (㎡)	建 付 減 価	建 付 地 価 格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差			
	ア	イ	ウ	エ	オ
1	515,000	× 0.86	× 88.29	× 0.95	= 37,150,000

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）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定している。

基準地 北-3

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 553,000\text{円/㎡} & \times & 109/100 & \times & 100/100 & \times & 100/117 & = & 515,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：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、環境条件で優ること等を考慮して地域格差を判定した。

イ 個別格差：私道を含み、セットバックも必要な点を考慮した。

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
2	200,000	× 102.62	× 0.05	= 1,030,000

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：経済的耐用年数はほぼ満了しているため、観察により現価率を5%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地（物件1）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件2）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実施して、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	37,150,000	× 0.10	場所的利益	= 3,720,000

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しないが、場所的利益（収去されない利益）が認められる。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

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	共有持分 割合 ウ	占有減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評 価 額 (円) キ
1	(37,150,000)	-3,720,000)	× 3/10		× 0.8	× 0.8	= 6,420,000
2	(1,030,000)	+3,720,000)	× 3/10	× 1.0	× 0.8	× 0.8	= 910,000
一 括 価 格 (合 計)							7,330,000

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記①ウ

ウ 共有持分割合：登記記載による。

エ 占有減価修正：必要なし。

オ 市場性修正：共有持分の売却であることによる市場性の減退を考慮して修正を行った。

カ 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

東京都基準地価格（北-3）

所 在： 北区神谷二丁目10番12 「神谷2-10-12」

価 格： 553,000円/㎡

位 置： 「東十条」駅、道路距離780m

価 格 時 点： 令和6年7月1日

地 積： 150㎡

供給処理施設： 水道・ガス・下水

接 面 街 路： 北側5.8m区道

用 途 指 定 等： 第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）、
高度地区、準防火地域 等

地 域 の 概 要： 一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

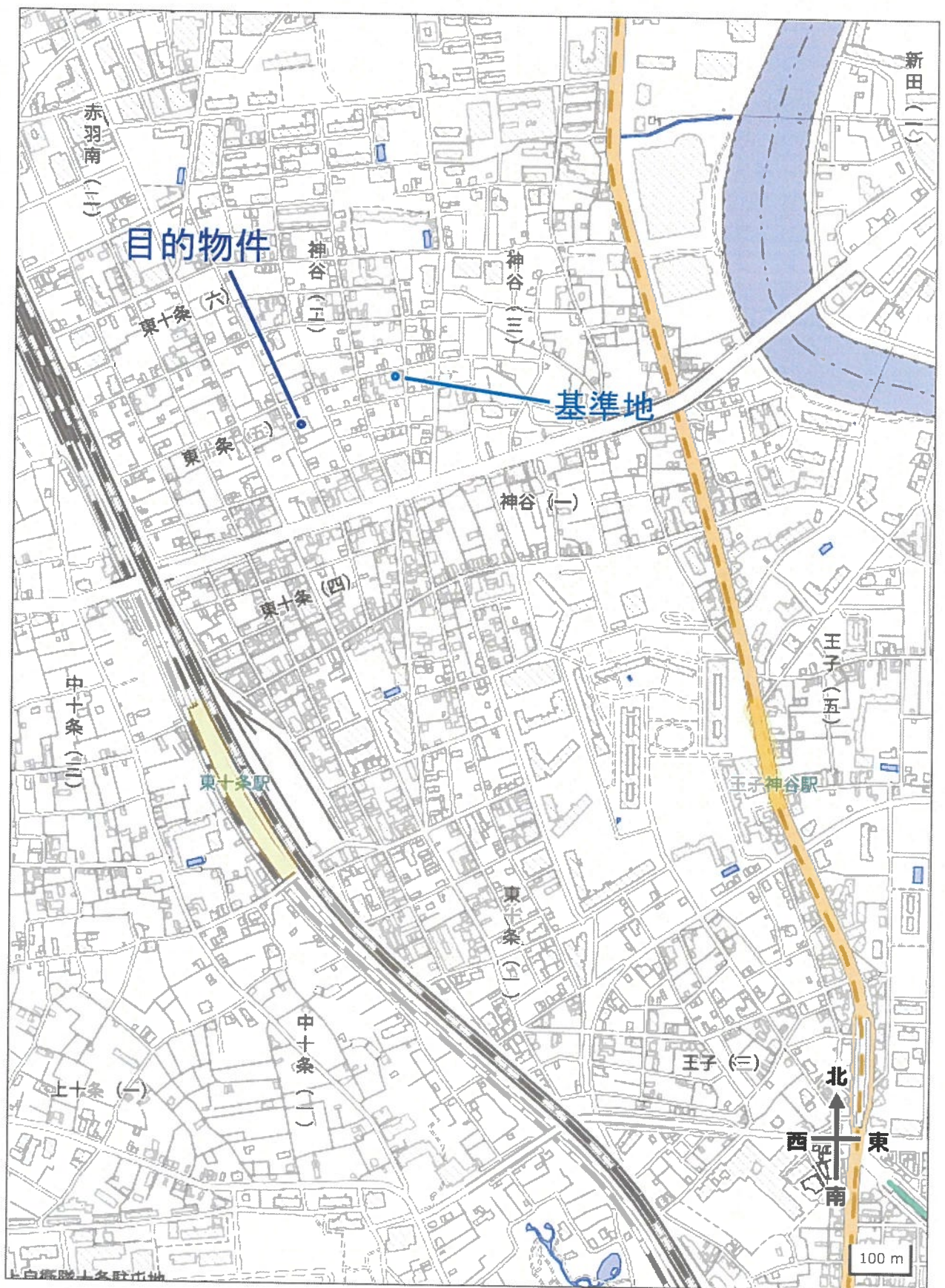
以 上

令 和 7 年 6 月 30 日

評価人 不動産鑑定士

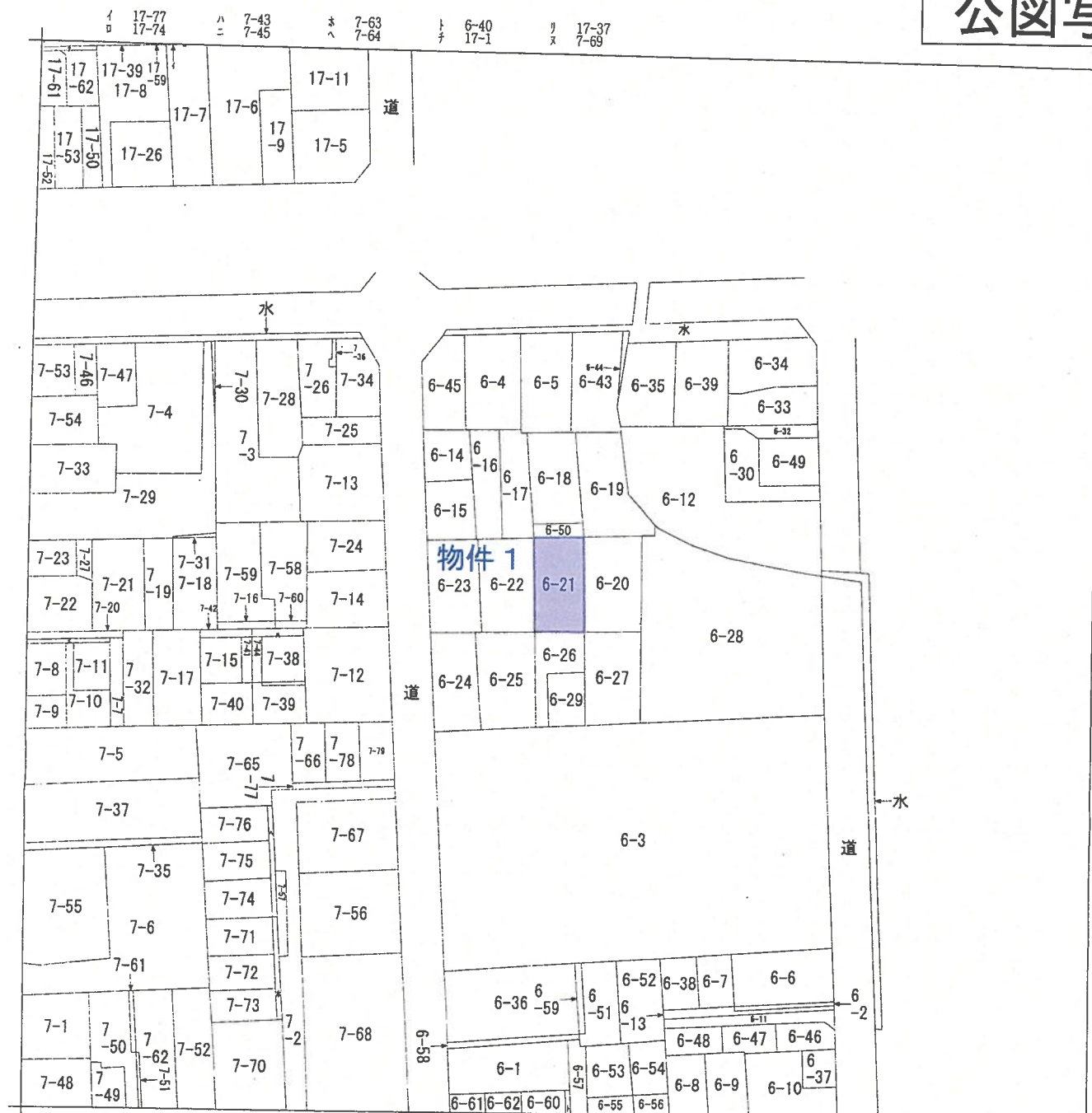
塩 入 晋

位置図



出典：地理院地図

公図写



(注) 地図に準ずる図面は、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。



請求部	所在	北区東十条五丁目				地番	6番21			
出力縮	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備考年月日(原図)				補記事項	方位不明

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

※原図を縮小 (A3判→A4判)

令和7年3月19日

東京法務局北出張所

地図整理番号: M17307

登記官

(1/1)

建物図面・各階平面図写

昭和五十八年十一月十六日

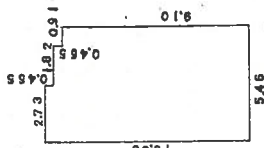
建物図面
各階平面図

家屋番号 6番21の2

建物の所在 北区東十条5丁目6番地21

各階平面図

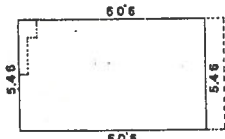
1階



$$\begin{aligned} 273 \times 0.455 &= 124.215 \\ 455 \times 0.455 &= 207.025 \\ 546 \times 9.10 &= 4968.600 \\ \hline &5299.840 \end{aligned}$$

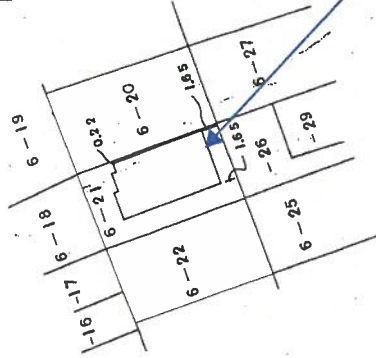
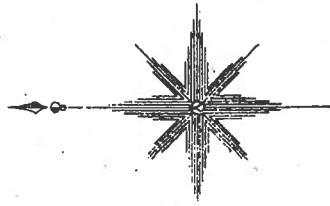
1階床面積 52.99㎡

2階



$$5.46 \times 9.09 = 49.6314$$

2階床面積 49.63㎡



目的物件

89500

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(月12日作製)

(埼玉土地家屋調査士会用品)

作製者

※原図を縮小 (A3判→A4判)

登記年月日：昭和58年11月16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。
令和7年3月19日 東京法務局北出事務所

登記官

地図整理番号：M17306