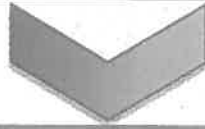


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 9月24日

東京地方裁判所民事第21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10月 9日 午前 9時00分から 令和 7年10月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月22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30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23日 午前 9時20分から 令和 7年10月27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24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	36,330,000 29,064,000	一括	7,266,000	不明	不明
1	7,940,000				
2	28,390,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 北区赤羽西六丁目 | |
| | 地 番 | 1 3 番 1 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 6 2 . 0 2 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 北区赤羽西六丁目 1 3 番地 1 1 | |
| | 家屋 番号 | 1 3 番 1 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 2 8 . 5 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 8 . 2 7 平方メートル |
| | | 3 階 | 2 4 . 3 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月14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, 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

【物件番号1】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番13番10）への通行のため利用されている。

《 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 | 北区赤羽西六丁目 |
| | 地 番 | 13 番 11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 62.02 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北区赤羽西六丁目 13 番地 11 |
| | 家屋 番号 | 13 番 11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 28.55 平方メートル
2 階 38.27 平方メートル
3 階 24.30 平方メートル |



令和 7 年 (ケ) 第 183 号
令和 7 年 6 月 13 日受理
令和 7 年 7 月 15 日提出
(評価人 榎本 純)

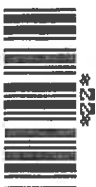
現 況 調 査 報 告 書

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 | 北区赤羽西六丁目 | | |
| | 地 番 | 13番11 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 62.02平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 北区赤羽西六丁目13番地11 | | |
| | 家屋 番号 | 13番11 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 28.55平方メートル | |
| | | 2階 | 38.27平方メートル | |
| | | 3階 | 24.30平方メートル | |



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都北区赤羽西六丁目4番4号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者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)

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 令和7年7月10日解錠の上、本件建物内に立ち入ったところ、下記に掲げた事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占有しているものと認定した。
なお、建物内には若干の動産が残置されているのみであり、ほぼ空家の状態であることから、建物所有者は本件建物から既に退去しているものと思われる。
(1) 建物所有者宛の郵便物の存在
(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
- 3 評価人の調査によれば、物件1の土地に西側で接する道路は区道で建築基準法42条1項1号道路とのこと。
- 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

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27日 11:10-11:20	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7月10日 9:40-10:00	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
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 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 7年 7月10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。

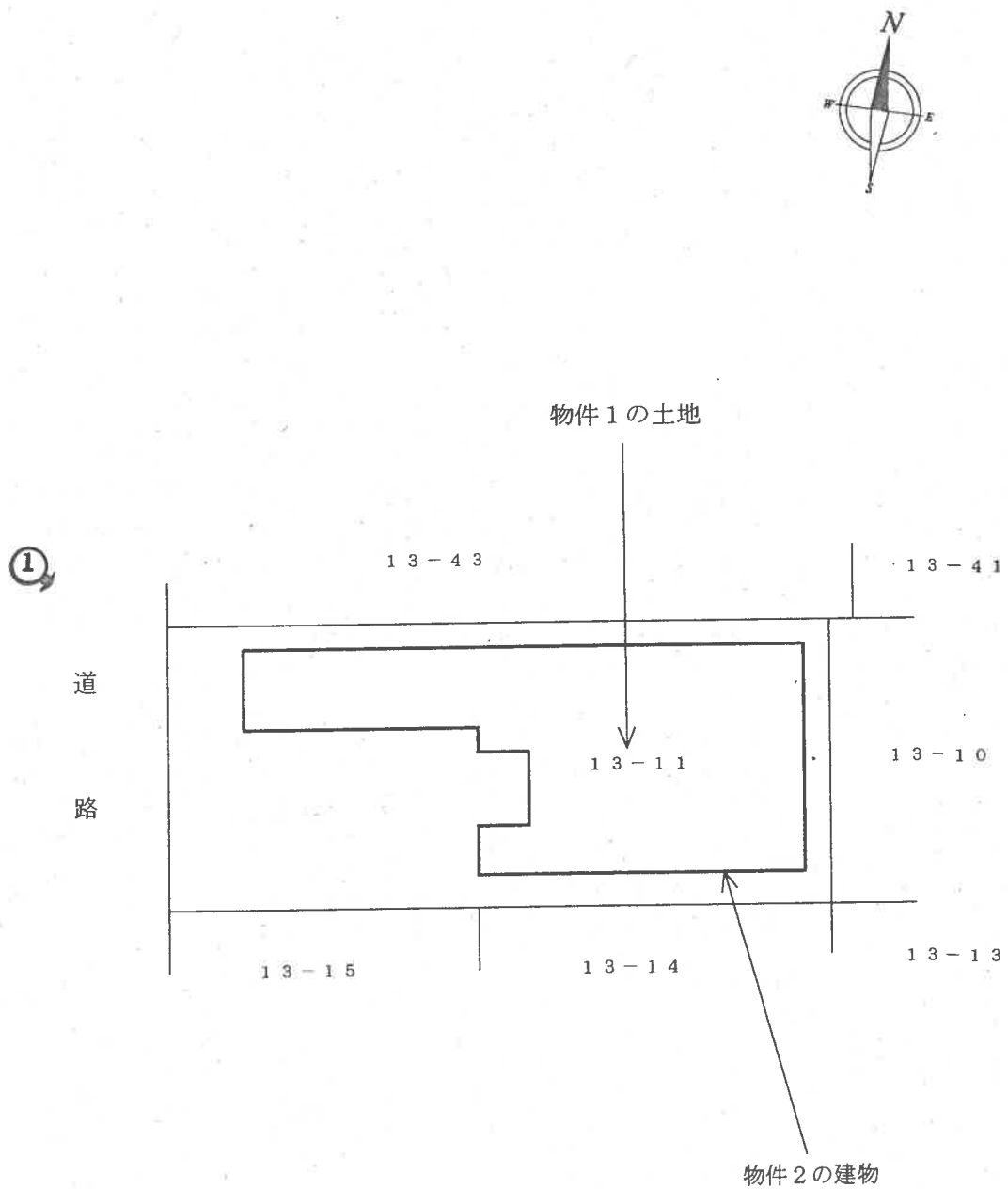
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真3葉添付)

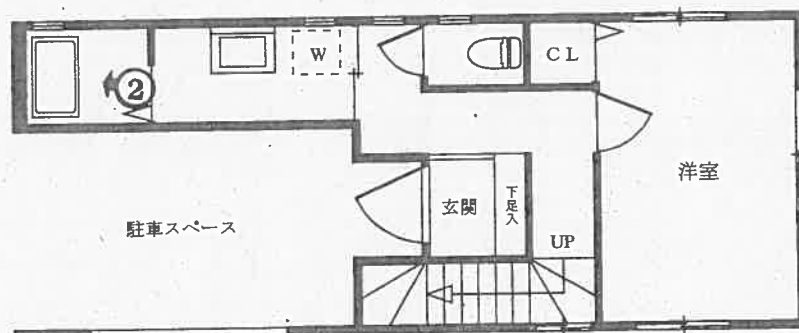
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

(土地建物位置関係図)

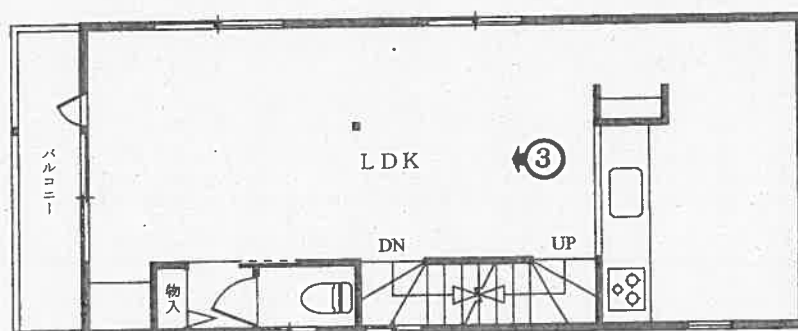
令和7年(ケ)第183号



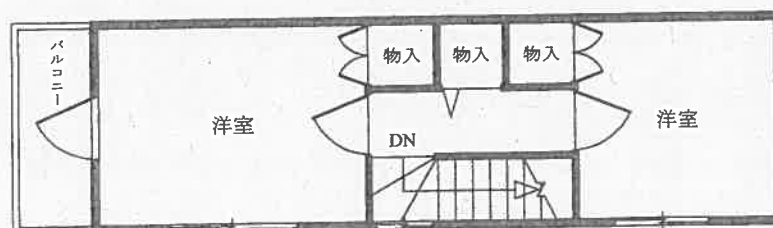
写真撮影位置と方向



1 階



2 階



3 階

←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和 7 年（ケ）第 183 号
令和 7 年 7 月 10 日 現地調査
令和 7 年 7 月 18 日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 榎本 純

第1 評価額

一括価格	
金 36,330,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 7,940,000円
物件2（建物）	金 28,390,000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 本件評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて評価するものであり、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			住 居 表 示 : 北 区 赤 羽 西 6 - 4 - 4
番 号	特 記 事 項		
	特になし。		

※ 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 | 北区赤羽西六丁目 |
| | 地 番 | 13 番 11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 62.02 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北区赤羽西六丁目 13 番地 11 |
| | 家屋 番号 | 13 番 11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 28.55 平方メートル
2 階 38.27 平方メートル
3 階 24.30 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	都営三田線「本蓮沼」駅の北東方 道路距離約750m（徒歩約9分）、北区赤羽西6丁目4番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ主要道路背後の住宅地域	
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1種住居地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 第2種高度地区、日影規制等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	62.02㎡（登記面積） ほぼ長方形 間口約5m・奥行約12m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	西側で現況幅員約4m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地として、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	・目的物件は、南側で東側隣地（13番10）のための通路の一部を提供しているとみられ、そこには当該隣地のための水道管等も埋設されている可能性があるが、これらの位置、権利関係等の詳細は不明である。 ・北区ハザードマップによると、洪水等による浸水想定区域周辺にある。	

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	令和4年2月15日新築 約3年 約27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、トイレ、浴室等 特になし
床面積（登記）	1階 : 28.55㎡ 2階 : 38.27㎡ 3階 : 24.30㎡ 合計 : 91.12㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 1階：洋室×1等、2階：LDK等、3階：洋室×2等
品 等	普通	
管 理 の 状 態	普通	
建物の利用状況	建物所有者が住居として占有している（空家）。	
特 記 事 項	・ 目的土地の通路部分の取り扱いによっては、建築基準法上の敷地面積が登記面積よりも通路分小さくなるが、その場合には建ぺい率、容積率等の遵法性に疑義が生じる可能性がある。 ・ 室内には若干の残置物が残っていた。 ・ 駐車スペースが約1台分ある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	501,000	× 0.99	× 62.02	× 0.95	= 29,220,000

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：下記標準価格を中心に、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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地} & & \text{北-5} & & & & \\ \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\ 510,000 \text{ 円/㎡} & \times & 108 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 110 & = & 501,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時点修正：公示価格等の価格時点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、標準的であり補正なし。

地域格差：公示地等の地域は対象地域に比して、交通・接近条件で劣るものの、環境条件等で優ること等を総合的に考慮した。

イ 個別格差：一部隣地通路となっている可能性等を考慮した。

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て、5.0 % の減価と判定した。

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	床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
2	217,000	× 91.12	× 0.89	= 17,600,000

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 床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

経過年数約 3年、 経済的残存耐用年数約 27年、 観察減価率 1%減（建物の遵法性等を考慮した。）

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)

$$\text{現価率} = 27 \text{ 年} \div (3 \text{ 年} + 27 \text{ 年}) \times (1 - 0.01) = 0.89 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})$$

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の建物については土地利用権等価格を加算し、これらに競売市場修正等を施して、下記の通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	29,220,000	× 0.65	法定地上権	= 18,990,000

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	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	(29,220,000	－ 18,990,000)		× 0.97	× 0.8	= 7,940,000
2	(17,600,000	＋ 18,990,000)	× 1.0	× 0.97	× 0.8	= 28,390,000
一括価格 (合計)						36,330,000

ア 基礎となる価格 : 前記1

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 : 隣地通路の可能性による市場性減価を考慮した。

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

基準地価格（北-5）

所在：北区西が丘一丁目7番2
「西が丘1-18-11」

価格：510,000 円/㎡

位置：「赤羽」駅、道路距離約1.4kmに位置する。

価格時点：令和6年7月1日

地積：131㎡

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：第二種低層住居専用地域、建蔽率60%、容積率150%、準防火地域、高度地区等

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ居住環境良好な住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以上

令和7年7月18日

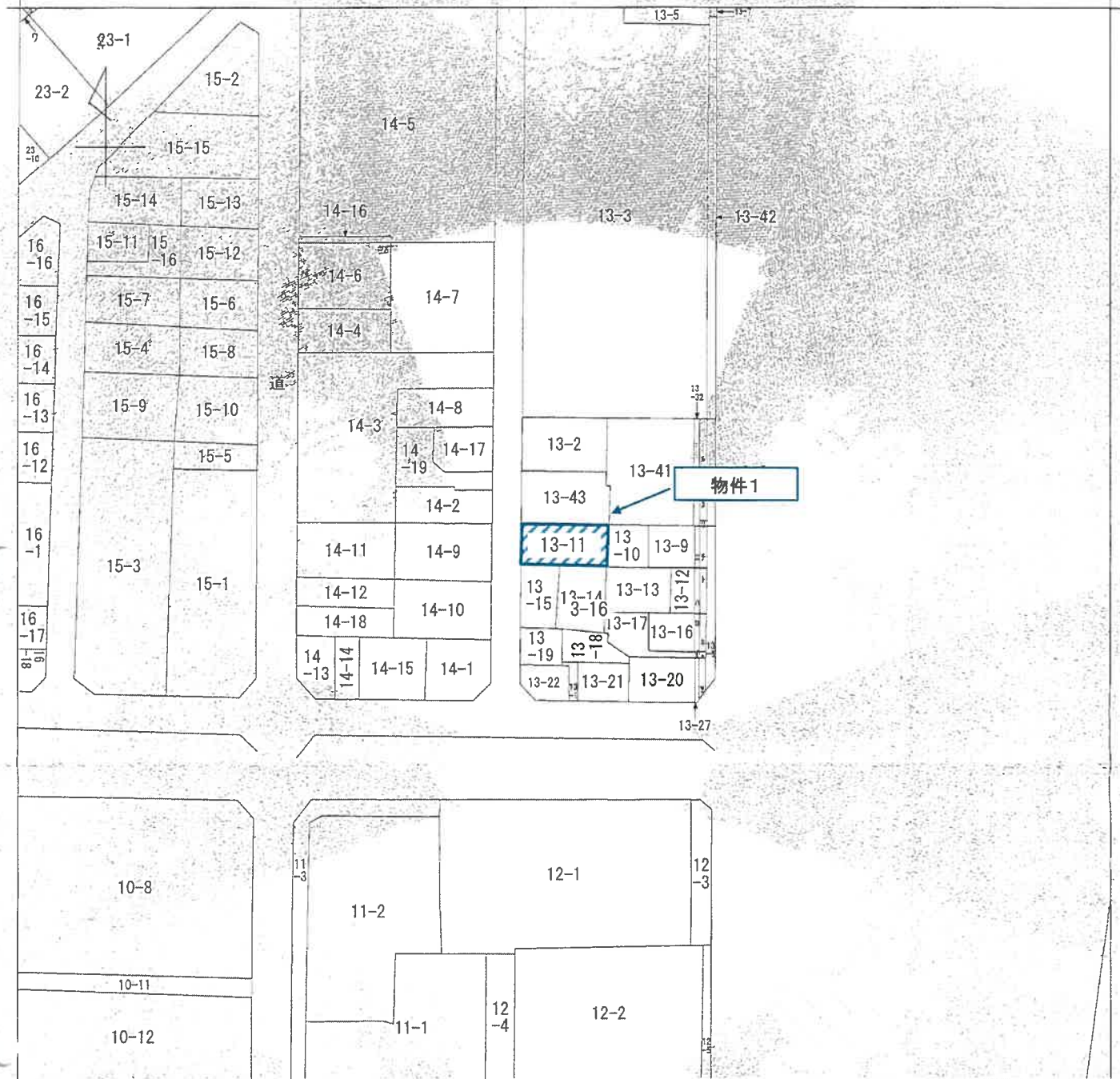
評価人 不動産鑑定士

榎本 純

位置図

目的物件

基準地



赤羽西 6丁目

A 赤羽西5丁目

請 求 部 分	所 在	北区赤羽西六丁目				地 番	13番11			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 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 付 日 年 月 日 (原図)				補 記 事 項	

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。

(東京法務局北出張所管轄)

令和7年3月12日

東京法務局

地図整理番号：M85549

登記官

(1/2)

※A3をA4に縮小しています

登記年月日：令和4年3月23日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局北出張所管轄)

令和7年3月12日

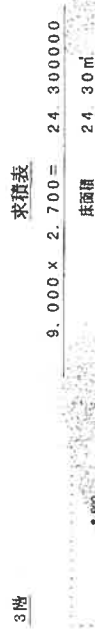
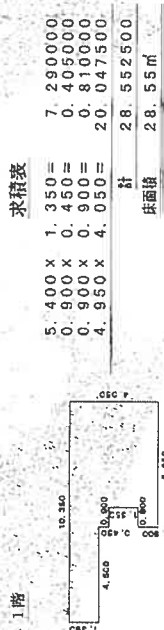
東京法務局

登記官

※A3をA4に縮小しています

地図整理番号：M85551

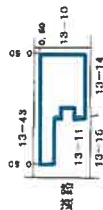
各階平面図



家屋番号 13番111

建物の所在 北区赤羽西六丁目13番地111

建物図面



物件2

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500