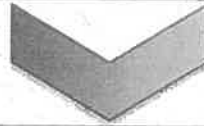


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 10 月 7 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 10 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 5 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 11 月 13 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 11 月 6 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 11 月 10 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 10 月 7 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	9,380,000 7,504,000	一括	1,876,000	14,292	3,062
1	9,320,000				
2	60,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 足立区東保木間一丁目 |
| | 地 | 番 | 1番20 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 41.46平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 足立区東保木間一丁目 |
| | 地 | 番 | 1番26 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 8.37平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1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

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掲載されています。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|------------------|
| 1 | 所 在 | 足立区東保木間一丁目 |
| | 地 番 | 1 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 . 4 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足立区東保木間一丁目 |
| | 地 番 | 1 番 2 6 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 8 . 3 7 平方メートル |



令和 7年(ケ)第192号
令和 7年 7月17日受理
令和 7年 8月14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 | 足立区東保木間一丁目 |
| | 地 | 番 | 1番20 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 41.46平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 足立区東保木間一丁目 |
| | 地 | 番 | 1番26 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 8.37平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都足立区東保木間一丁目1番12号 付近	
土地	物件1. 2	
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☒ 公衆用道路 (物件2) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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 ☒ 土地現況図のとおり	
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が物件1の土地を更地の状態で占有し、物件2の土地は公衆用道路として利用されている。 ☐ ☐ 「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	
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)	
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、土地現況図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1の土地の占有状況については、現場の状況から、土地所有者が更地として占有していると認められる。
物件2の土地の占有状況については、現場の状況から、公衆用道路として利用されている。
- 3 評価人の調査によれば、物件1の西側で接する道路は私道で建築基準法42条1項5号道路、物件2の南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8月1日 14:30-14:50	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影
年 月 日 : - :		
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 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。

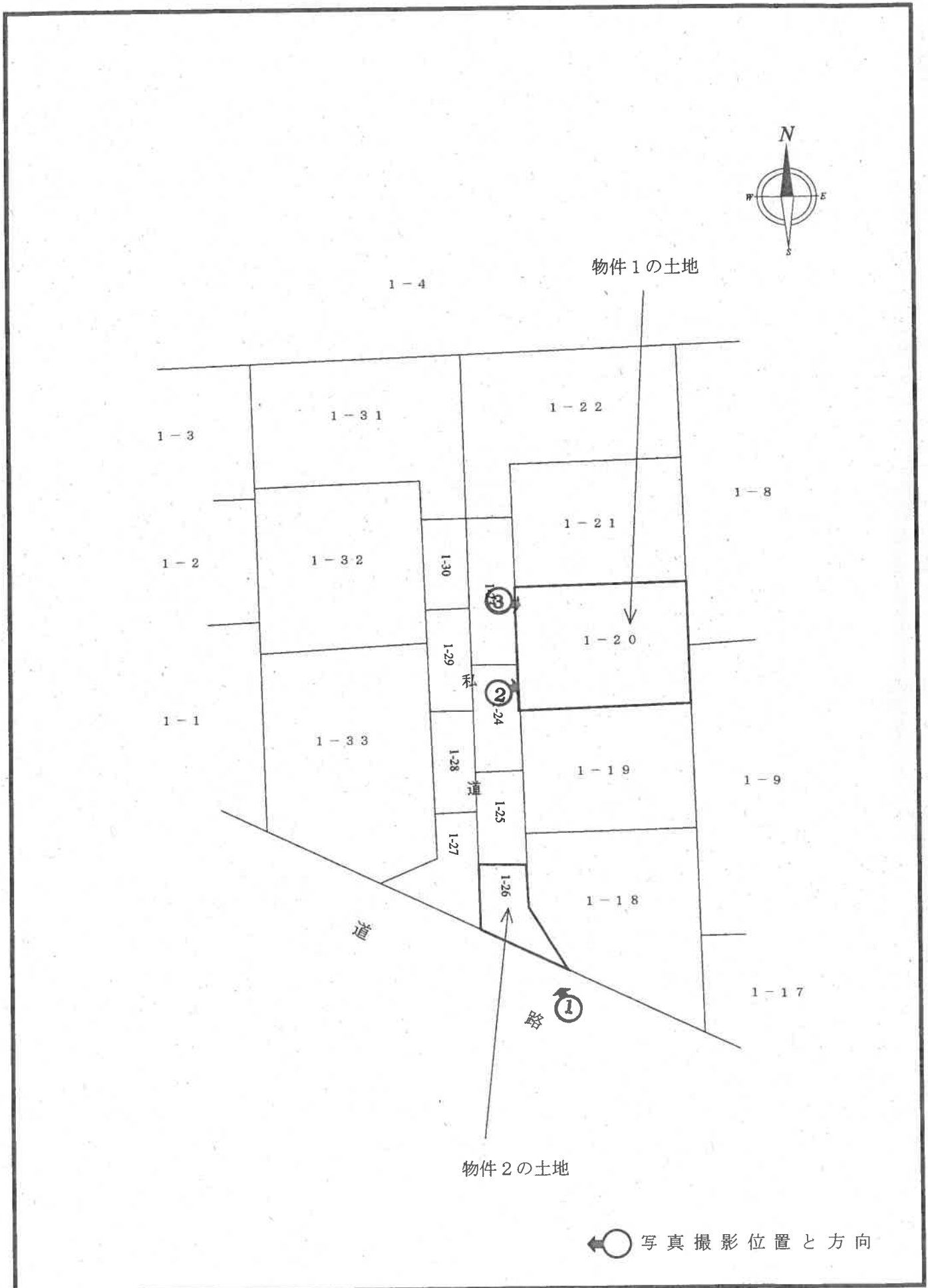
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)

(土地現況図)

令和 7 年 (ケ) 第 192 号





1



2



3

令和 7 年（ケ）第 1 9 2 号
令和 7 年 7 月 2 3 日現地調査
令和 7 年 7 月 2 5 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

一括価額（合計） 金 9,380,000円	
内 訳 価 格	
物件 1（土地）	金 9,320,000円
物件 2（土地）	金 60,000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。

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：足立区東保木間1－1のうち
2	次頁物件目録記載のとおり		
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 | 足立区東保木間一丁目 |
| | 地 番 | 1 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 . 4 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足立区東保木間一丁目 |
| | 地 番 | 1 番 2 6 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 8 . 3 7 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	鉄道：つくばエクスプレス線「六町」駅西方約1170m（徒歩約15分） バス：綾瀬駅行「保塚町」の北方約200m（徒歩約3分） （距離は道路距離、附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	小規模な戸建住宅が密集する住宅地域。	
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 ぺ い 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% 400% 防火地域 最低限高度地区（7m）
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	41.46㎡（登記記録） 長方形 約5.5m×約7.6m 平坦。東側隣地より約0.5m低い。
接面道路の状況等	西側で現況幅員約3.9mの行止まりの舗装私道（建築基準法42条1項5号、物件2）に等高に接する。	
土地の利用状況等	建物等はなく、表面は小石混じりの土で、まばらに雑草が生えている。建物の土台やガラ等は見当たらなかった。	
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	区の洪水ハザードマップによると洪水の浸水想定区域にある。内水氾濫については浸水想定区域にあるように見える。また東京都高潮浸水想定区域図によると区域の内外の境界線上に位置し、どちらとも判断できない。	

(物件 2)

画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 等 地 勢	積 状 8.37㎡ (登記記録) 不整形 物件1から道路中心まで約2m、北端から区道境まで道路 中心上で約3m、区道との間口約4m 平坦
接面道路の状況等	南西側で現況幅員約9.2mの舗装区道（建築基準法42条1項1号）に等高に接面している。	
土地の利用状況等	現況幅員約3.9mの舗装私道（建築基準法42条1項5号、位置指定道路）の一部である。 指定年月日等 昭和51年3月26日、第63号。幅員4.00m、延長18.07m。	
特 記 事 項	なし	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	1㎡あたり更地価格		地 積 (㎡) ウ	更 地 価 格 (円) エ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ		
1	323,000	× 0.87	× 41.46	= 11,650,000
2	323,000	× 0.03	× 8.37	= 80,000

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、物件2と同じ区道に面する、土地の概況（道路方位は北とする、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 足立-31

（公示価格等） （時点修正） （標準化補正） （地域格差） （規準価格）

$323,000 \text{ 円/㎡} \times 103.1/100 \times 100/100 \times 100/103 = 323,000 \text{ 円/㎡}$

（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：公示地等は補正を要しない。

地 域 格 差：公示地の地域は目的物件の地域と比べ環境条件と交通接近条件で優り、街路条件と公法規制で劣ると判断した。

イ 個 別 格 差：街路条件 公道でない、幅員が狭い、行き止まりで劣ると判断した。

画地条件 道路方位で優ると判断した。

公法規制 道路幅員による容積率制限で劣ると判断した。

ウ 地 積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた更地価格に修正を施して、下記のとおり評価額を決定した。

物件 番号	更地価格 (円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市 場修正 エ	評 価 額 (円)
1	11,650,000	×1.00	×1.00	×0.80	= 9,320,000
2	80,000	×1.00	×1.00	×0.80	= 60,000
一括価格 (合計)					= 9,380,000

ア 基礎となる価格：前記1エ

イ 占有減価修正：なし。

ウ 市場性修正：なし。

エ 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（足立－31）

所 在：足立区保塚町16番151「保塚町5-12」

価 格：323,000円／㎡

位 置：「六町」駅640m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：111㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北6m区道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率50%、容積率150%）、準防火地域

地域の概要：一般住宅の中に店舗兼住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

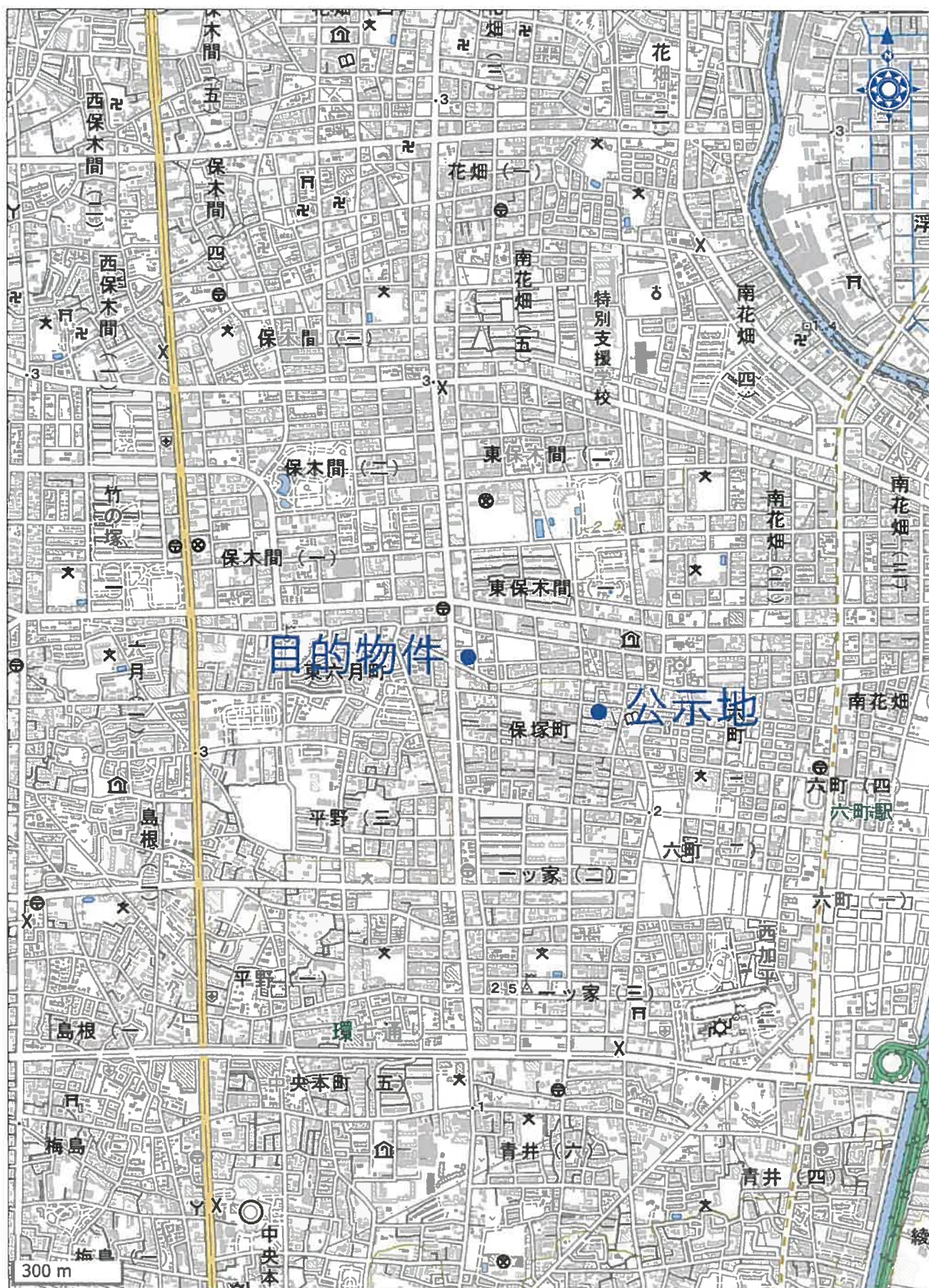
以上

令和7年7月25日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清

位置図



出典：国土地理院 地理院地図

