

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 11 月 5 日

東京地方裁判所民事第 21 部

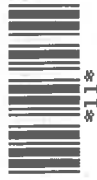
裁判所書記官 出 崎 恵

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 11 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 3 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 12 月 11 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 12 月 4 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 12 月 8 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 11 月 5 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	26,320,000 21,056,000	一括	5,264,000	71,497	15,320
1	9,120,000				
2	17,200,000				



物 件 目 録

1 所 在 墨田区石原一丁目

地 番 9番11

地 目 宅地

地 積 95.47平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 墨田区石原一丁目9番地11

家屋 番号 9番11の1

種 類 居宅・作業所

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 46.37平方メートル

2階 46.37平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約66平方メートル

2階 約59平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10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。

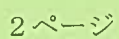
5 その他買受けの参考となる事項

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。

-



物 件 目 録

1 所 在 墨田区石原一丁目
 地 番 9 番 11
 地 目 宅地
 地 積 95.47 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 墨田区石原一丁目 9 番地 11

家屋 番号 9 番 11 の 1

種 類 居宅・作業所

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 46.37 平方メートル
 2 階 46.37 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 66 平方メートル
 2 階 約 59 平方メートル



令和7年（ケ）第239号
令和7年7月2日受理
令和7年8月8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 | 墨田区石原一丁目 |
| | 地 番 | 9番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 95.47平方メートル |
| 2 | 所 在 | 墨田区石原一丁目9番地11 |
| | 家屋 番号 | 9番11の1 |
| | 種 類 | 居宅・作業所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 46.37平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	墨田区石原一丁目32番14号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（一部公衆用道路）（物件1） ☐ 公衆用道路（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：1階 約66㎡（現況） 2階 約59㎡（現況）	
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、作業所（空き家）として占有している ☐ 「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 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある ☐ 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 本件物件の現況は、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。本件土地の北東端付近（写真1参照、本件建物の1階のトイレの東側付近）に電柱が存在する。
- 2 本件建物について、各臨場時に郵便受けの表示等はなく（かなり古く表示が不明な表札はあった）、郵便受けにはガムテープが貼られて郵便物等が入れられないようになっていた。立入調査時において、本件建物の室内は、基本的に動産類がない空き家の状態であった。所有者宛に占有関係照会書を郵送したところ、所有者の長女から本件建物は空き家になっている旨が記載された回答書が提出された。
- 3 本件建物の占有関係については、上記2及びその他の現場の状況等から、2枚目のとおり所有者であるAが占有しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

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7月15日 9:50-10:00	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7月16日	当庁	所有者に占有関係照会書送付(郵送)
令和7年7月24日 11:10-11:25	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

(特記事項)

☐ 令和 年 月 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。

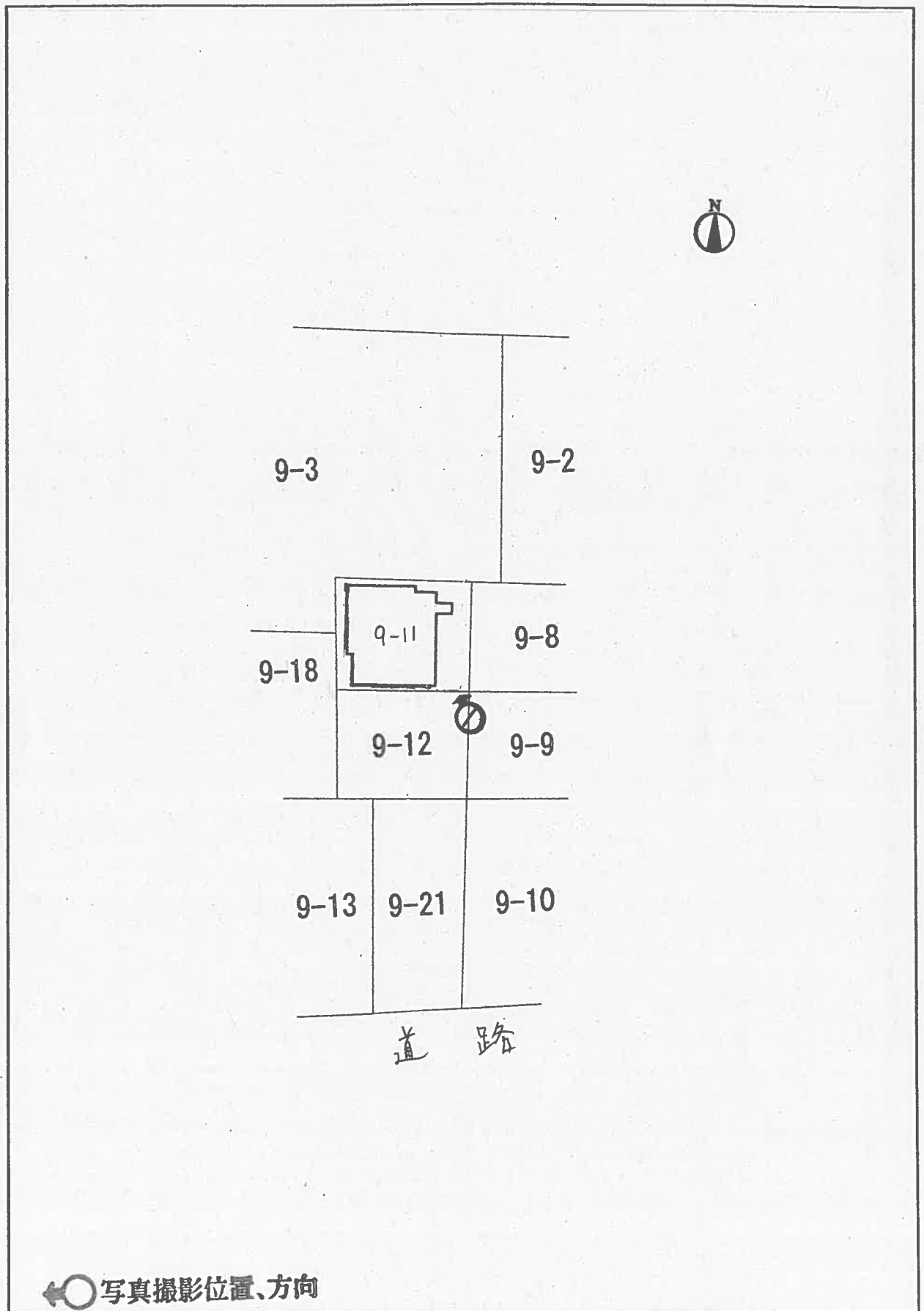
☒ 令和7年7月24日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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

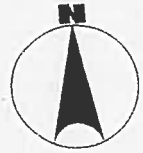
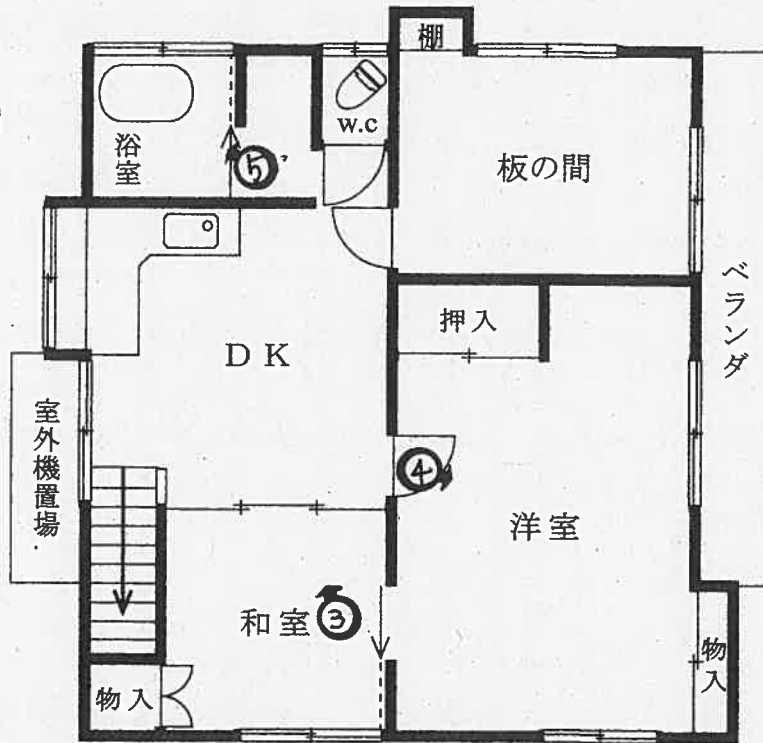
令和7年(壬)第239号



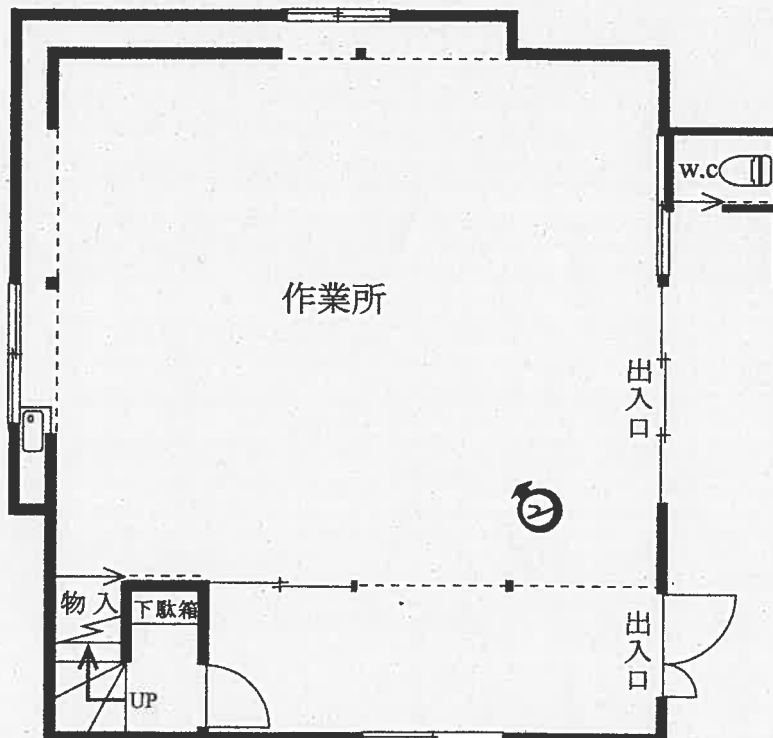
建物間取図

令和7年(竹)第239号

2 階
約 59 m²



1 階
約 66 m²



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(7 枚目)

4



5



令和 7 年 (ケ) 第 239 号
令和 7 年 7 月 24 日 現地調査
令和 7 年 8 月 19 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

一 括 価 格	
金 26,320,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 9,120,000円
物件2（建物）	金 17,200,000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) 宅地一部公衆用道路
2			(住居表示) 墨田区石原一丁目32番14号 (床面積) 1階 約 66㎡ 2階 約 59㎡ 延 約125㎡
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 | 墨田区石原一丁目 | |
| | 地 番 | 9番11 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 95.47平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 墨田区石原一丁目9番地11 | |
| | 家屋 番号 | 9番11の1 | |
| | 種 類 | 居宅・作業所 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 46.37平方メートル |
| | | 2階 | 46.37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	都営大江戸線「両国」駅の北東方約570m（A1出入口からの道路距離、徒歩約7分）、墨田区石原一丁目32番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ中に事業所等が存する地域。	
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 準工業地域 60% (指定) 300% (指定) 防火地域 第2種特別工業地区 22m高度地区 景観計画区域：一般区域（南部地域） 周知の埋蔵文化財包蔵地より100mの区域（特記事項④参照） ※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ので、役所にて確認すること。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 そ の 他	95.47㎡ 長方形 約9m・約11m 画地の東側部分を42条2項により一部道路に供しているが、さらにセットバックが必要である。
接面道路の状況等	東側現況幅員約2～3.3m舗装公衆用道路（私道、建築基準法第42条2項）にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	後記の建物の敷地及び公衆用道路として使用されている。 建物の配置は附属資料「土地建物位置関係図」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、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。

特 記 事 項	① 本件土地上に存する建物の1階は作業所であり、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づく工場・指定作業場一覧」によると、有限会社トッププランニングとして「工場(出版・印刷・同関連産業)」の届出がある。 土壌汚染について専門調査機関による調査(フェイズ1)を行ったところ、『当事業場において、特定有害物質等の使用・貯蔵・埋設等が懸念されるため、当事業場に起因する土壌汚染が存在する可能性は否定できない』との判断であり、『土壌汚染状況調査を実施することが望ましい』とのことである。 ② 墨田区水害ハザードマップによると、洪水と高潮の浸水想定区域にあり、雨水出水の浸水予想区域にある。 ③ 本件土地の北東端付近(1階トイレの東側付近)に、電柱が存する。 ④ 本件は周知の埋蔵文化財包蔵地に近接(100m以内)していることから、墨田区埋蔵文化財取扱要綱による指導(試掘等)がある。墨田区文化財担当に確認のこと。
----------------	--

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	昭和46年9月10日新築 約54年 約 2年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦葺2階建 モルタル等 ボード、ビニールクロス貼等 ボード、杉等 コンクリート、板張、Pシート、畳等 都市ガス、電気、水道、キッチン、浴室、トイレ×2、流し台等 特になし
床面積(現況)	1階: 約 66㎡ 2階: 約 59㎡ 延 約125㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	1階: 作業所 2階: 居宅 1階: 作業所 2階: 3DK
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る（室内は基本的に動産類がない空き家の状態であった。所有者等の立会いがなく設備等の不具合は不明であるが、1階の床や壁は長年の使用により劣化が見られ、床にはヒビのある箇所がある。2階は和室天井に雨漏りの補修用テープが数ヶ所貼られており、畳にも濡れたような跡がある。その他の部屋も壁や床に劣化が見られる。）	
建物の利用状況	所有者Aが空き家の状態で占有している。	
特 記 事 項	・ 本件は旧耐震基準で建てられている。 ・ 本件建物について墨田区役所で調査したところ、建築確認を行わずに建てられた可能性が高いとのことである。 ・ 1階の現況床面積を42条2項による道路部分を除く地積で除すると、指定建蔽率を超えている。 ・ 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。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 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 (㎡) 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			
1	537,000	×0.83	×95.47	×0.85	= 36,170,000

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、地域の標準的な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た。

地価公示 墨田－11

（公示価格等） （時点修正） （標準化補正）（地域格差） （規準価格）
 $614,000 \text{ 円/㎡} \times 106.7/100 \times 100/100 \times 100/122 = 537,000 \text{ 円/㎡}$
 （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（北：格差なし）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、交通接近条件で劣るものの街路条件・環境条件等で優れていることを考慮し、総合の地域格差を判定した。

イ 個 別 格 差：方位及び一部道路敷き、セットバックを考慮した。行き止まりについては上記の地域格差に含めた。

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を考慮した。建蔽率超過についてはこちらに含めた。

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	150,000	×125	×0.02	= 380,000

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：現況床面積合計による。

ウ 現 価 率：

- ・経過年数約54年、経済的残存耐用年数約2年、観察減価率40%（保守管理の状況を考慮した）
- ・耐用年数に基づく方法及び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＝2年 ÷（54年＋2年）×（1－0.40）＝0.02（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 イ		土地利用権等価格(円) ウ
1	36,170,000	×0.65	法定地上権	= 23,510,000

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	(36,170,000)	-23,510,000)		×0.90	×0.80	= 9,120,000
2	(380,000)	+23,510,000)	×1.00	×0.90	×0.80	= 17,200,000
一括価格（合計）						26,320,000

ア 基礎となる価格：前記1①オ、②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：土壌汚染の可能性及びスティグマを考慮して10%の減価を行った。

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。

アスベスト使用の有無及び建物の設備等の不具合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（墨田－11）

所 在：墨田区本所2丁目14番4、「本所2－1－9」

価 格：614,000円/㎡

位 置：「本所吾妻橋」駅より道路距離約930mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：69㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北側8m区道

用途指定等：準工業地域（建蔽率60%、容積率300%）、防火地域

地 域 の 概 要：住宅兼工場、共同住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

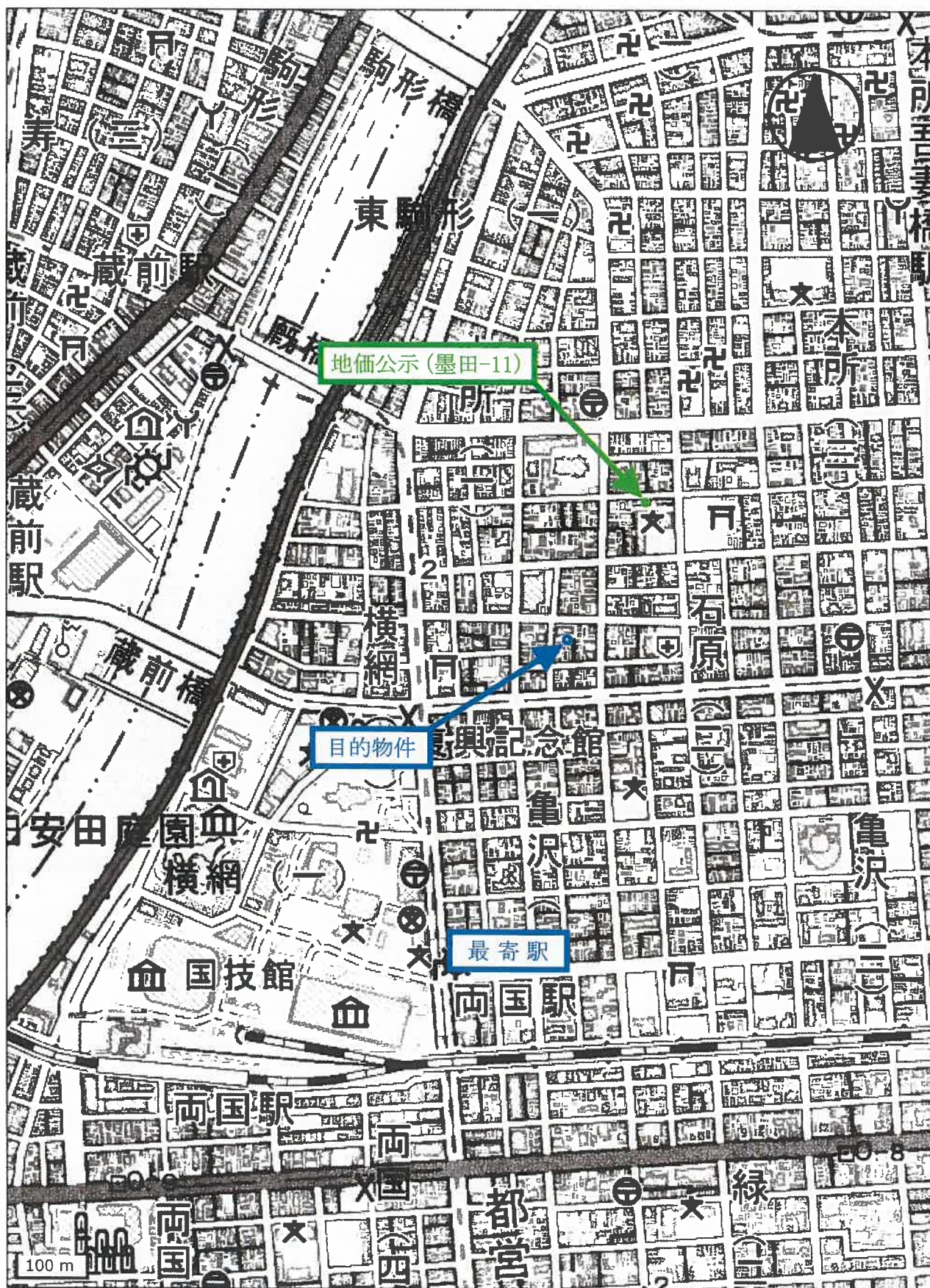
土地建物位置関係図

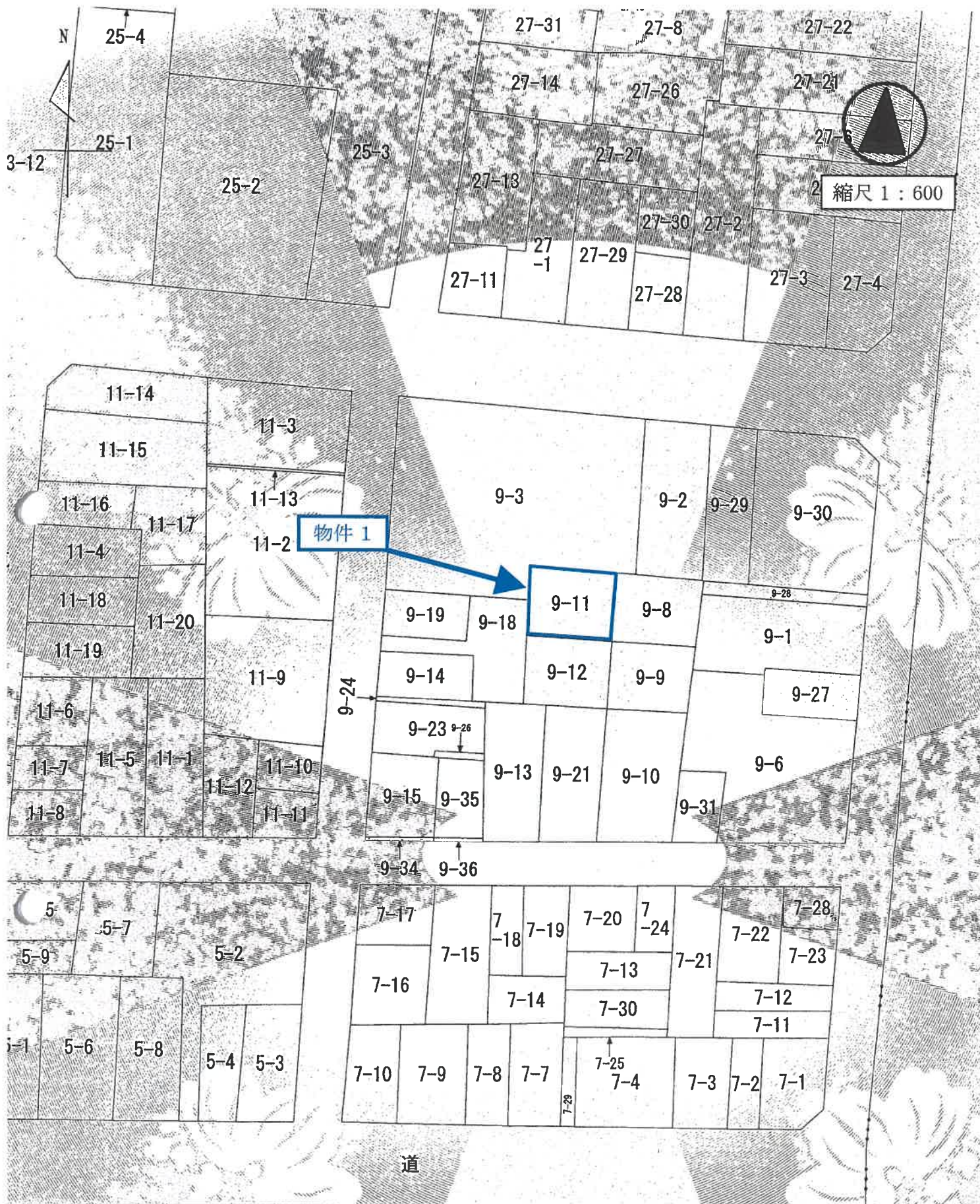
以 上

令 和 7 年 8 月 2 0 日

評価人 不動産鑑定士

海 野 弘 昭 印





と準ずる図面は、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

地番区域見出し

各階平面図

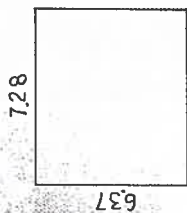
建物図面

家屋番号	9-11-1
建物の所在	墨田区江原 / 丁目9番地 /

1 階



2 階



求 積

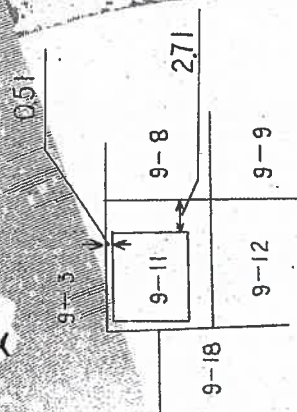
$$6.37 \times 7.28 = 46.3736$$

床 面 積 46.37 m²

求 積

$$6.37 \times 7.28 = 46.3736$$

床 面 積 46.37 m²



(単位はメートル)

B4判をA4判に縮小

昭和五十五年三月九日

作製者
土地調査士
会

縮尺
1/250

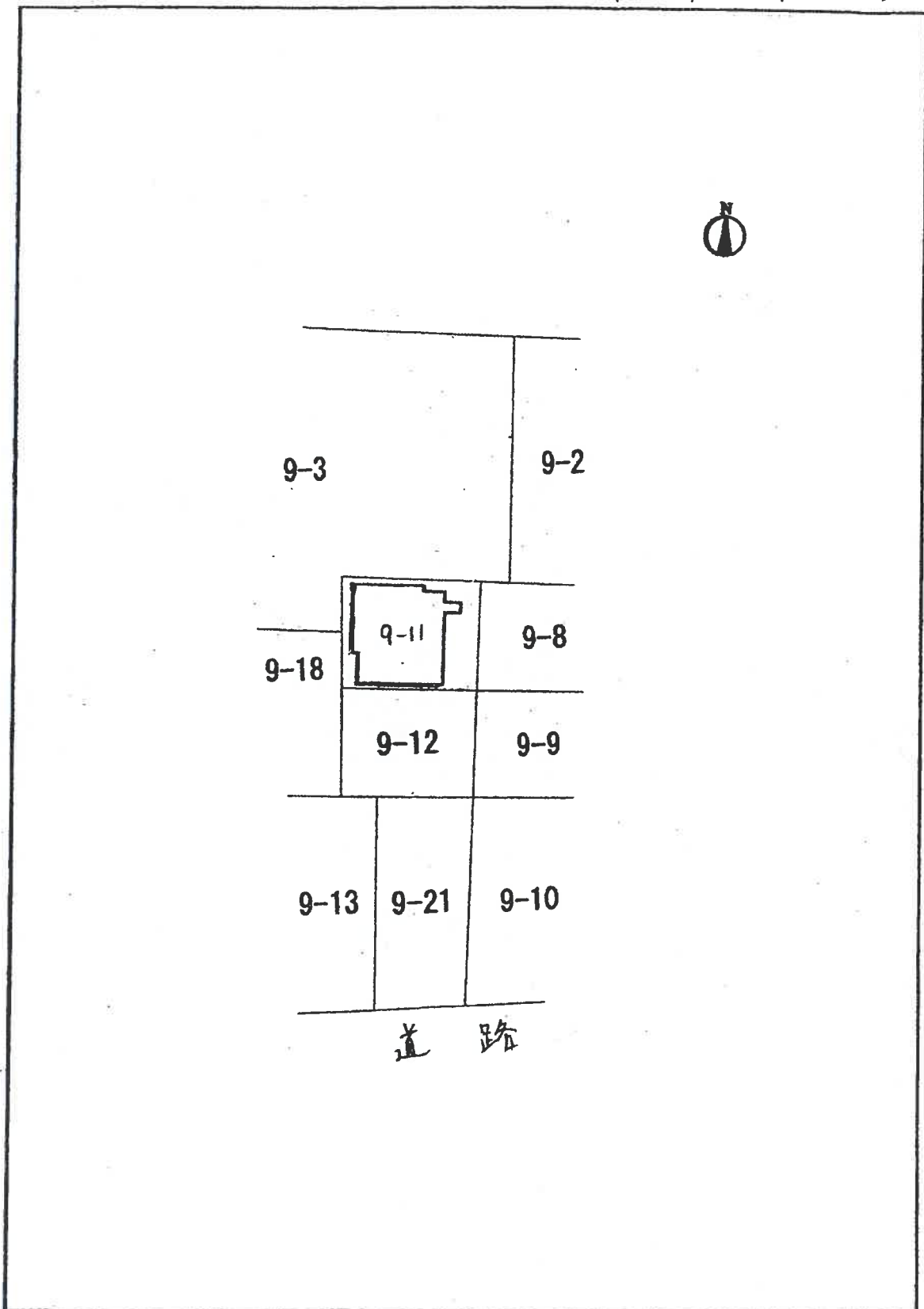
申請人

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

令和7年(土)第239号



土地建物位置関係図