

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19日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 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12月 4日 午前 9時00分から 令和 7年12月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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25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18日 午前 9時20分から 令和 7年12月22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19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 足立区六木一丁目 |
| | 地 番 | 891番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 56.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足立区六木一丁目 |
| | 地 番 | 891番26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 14.05平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 足立区六木一丁目891番地18 |
| | 家屋 番号 | 891番18の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 24.30平方メートル
2階 30.37平方メートル
3階 26.73平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 16 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 吉 川 直 子

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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登載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 足立区六木一丁目 |
| | 地 番 | 891番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 56.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足立区六木一丁目 |
| | 地 番 | 891番26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 14.05平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 足立区六木一丁目891番地18 |
| | 家屋 番号 | 891番18の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 24.30平方メートル
2階 30.37平方メートル
3階 26.73平方メートル |



令和 7年(ケ)第332号
令和 7年 9月 1日受理
令和 7年 10月 8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 | 足立区六木一丁目 |
| | 地 番 | 891 番 18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 56.72 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足立区六木一丁目 |
| | 地 番 | 891 番 26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 14.05 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 足立区六木一丁目 891 番地 18 |
| | 家屋 番号 | 891 番 18 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 24.30 平方メートル
2 階 30.37 平方メートル
3 階 26.73 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都足立区六木一丁目18番6号		
土地	物件1. 2		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ (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 上記の者が物件1の土地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3		
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
建物所有者・債務者	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。 本件建物に不具合等はありません。 (令和7年10月2日面接聴取)

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 本件建物の占有状況については、関係人の陳述、次に掲げた理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使用し占有しているものと認定した。
 - (1) 表札の表示が所有者の姓であること
 - (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の土地に南側で接する道路は私道で、建築基準法42条1項5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9月5日 : - :	当庁(郵便)	■ライフライン調査
7年9月22日 13:20-13:30	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10月2日 11:10-11:30	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 ■建物所有者から面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

■ 令和 7年10月 2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。

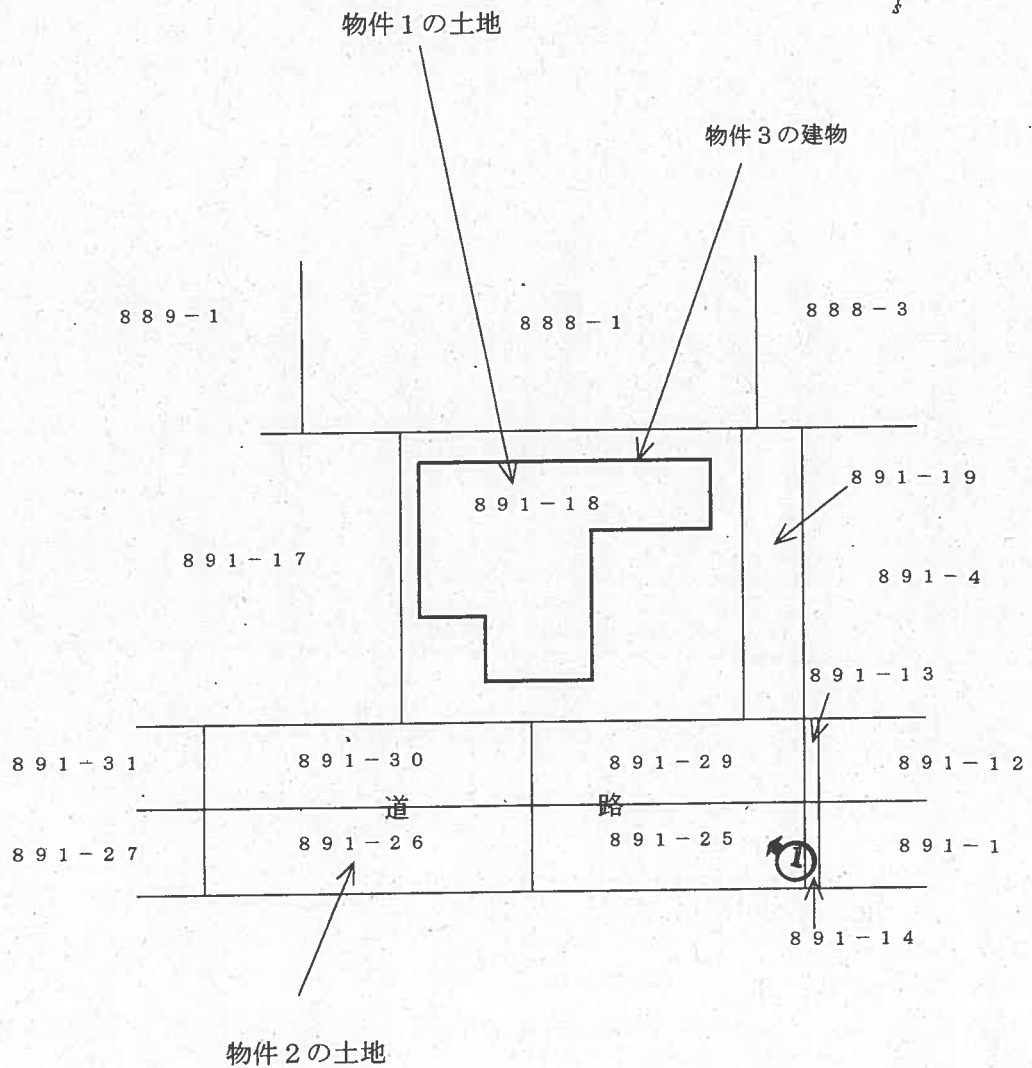
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真3葉添付)

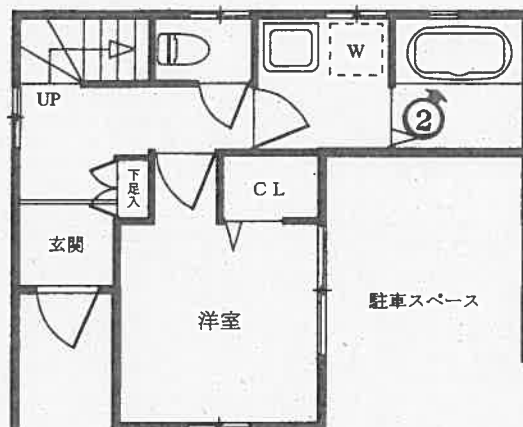
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

(土地建物位置関係図)

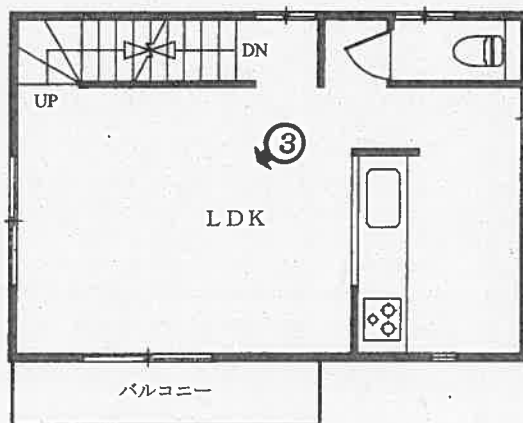
令和7年(ケ)第332号



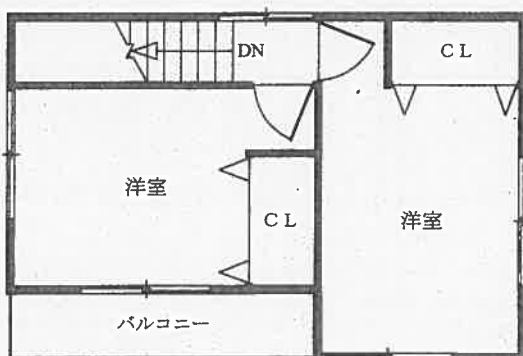
←○ 写真撮影位置と方向



1 階



2 階



3 階

←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年（ケ）第332号

令和7年10月2日現地調査

令和7年10月9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 17,510,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3,380,000 円
物件 2 (土地)	金 130,000 円
物件 3 (建物)	金 14,000,000 円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 3 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 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 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 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 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	次頁物件目録記載のとおり		地目：公衆用道路
3	次頁物件目録記載のとおり		住居表示：足立区六木1－18－6
番号	特 記 事 項		
－	なし		

※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 | 足立区六木一丁目 |
| | 地 番 | 891番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 56.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足立区六木一丁目 |
| | 地 番 | 891番26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 14.05平方メートル |
| 3 | 所 在 | 足立区六木一丁目891番地18 |
| | 家屋 番号 | 891番18の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 24.30平方メートル |
| | | 2階 30.37平方メートル |
| | | 3階 26.73平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	東京メトロ千代田線「北綾瀬」駅の北方約2,200m（道路距離、徒歩約28分）、つくばエクスプレス「八潮」駅の南方約2,100m（道路距離、徒歩約26分）、バス停「六木一丁目」の北西方約230m（道路距離、徒歩約3分）、足立区六木1丁目18番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅や小工場等が混在する駅から遠い住宅地域。	
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 準工業地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 第三種高度地区 日影規制4h:2.5h/4m、 足立東部土地区画整理事業計画決定※ 足立東部地域神明南地区地区計画 等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	56.72㎡（登記記録） ほぼ正方形 間口約8m、奥行約7.1m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南側が幅員約4.0mの舗装私道（建築基準法第42条1項5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3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（目的建物はプロパンガスを使用している） 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	※ 土地区画整理事業を施行すべき区域であり、建築確認申請の前に、都市計画法53条の許可申請が必要となる。 ・ 付近に東京都環境確保条例に基づく工場がある。 ・ 足立区洪水・内水・高潮ハザードマップによると、洪水、内水氾濫、高潮による浸水想定区域にある。	

1-2 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画 地 条 件	地 形 地 積 状 勢	14.05㎡（登記記録） 長方形 ほぼ平坦
土地の利用状況等	物件1が接する私道（公衆用道路）の一部として利用されている。	
特 記 事 項	・ 固定資産税・都市計画税の課税上、公衆用道路に認定され、非課税である。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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23年6月23日新築 約14年 約16年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造スレートぶき3階建 サイディング 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、浴室、トイレ×2、収納等 駐車スペース1台分有
床 面 積（現 況）	1階 2階 3階 延	24.30 ㎡ 30.37 ㎡ 26.73 ㎡ 81.40 ㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居 宅 3LDK
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	概ね経年相応の状態であり、目視の限り、大きな汚損等は確認できなかった。所有者によると不具合はなく、ペットは飼ってい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	所有者が家族とともに住居として使用している。	
特 記 事 項	・ 建築計画概要書によれば、確認済証及び検査済証が交付された記録がある。	

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	224,000	× 1.00	× 56.72	× 0.95	= 12,070,000

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。

地価公示 足立-42

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 221,000\text{円/㎡} & \times & 103.5/100 & \times & 100/100 & \times & 100/102 & = & 224,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：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や交通接近条件でやや優ること等を考慮して地域格差を判定した。

イ 個別格差：特になし。（系統連続性は地域格差で考慮した）

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（土地）

物件 2 の土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更 地 価 格		地 積 (㎡)	土 地 価 格
	標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差		
	ア	イ	ウ	エ
2	224,000	× 0.05	× 14.05	= 160,000

ア 標準画地価格：前記 1 ①アと同様にして求めた。

イ 個別格差：公衆用道路として利用されていること等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

③ 物件 3（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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
	ア	イ	ウ	エ
3	228,000	× 81.40	× 0.52	= 9,650,000

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：

- ・経過年数約14年、経済的残存耐用年数約16年、観察減価率3%（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 = 16年 ÷（14年 + 16年）×（1 - 0.03）= 0.52（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（物件1）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件3）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	12,070,000	× 0.65	法定地上権	= 7,850,000

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	(12,070,000)	-7,850,000)		× 1.00	× 0.80	= 3,380,000
2	160,000			× 1.00	× 0.80	= 130,000
3	(9,650,000)	+7,850,000)	× 1.00	× 1.00	× 0.80	= 14,000,000
一 括 価 格 (合 計)						17,510,000

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：必要なし。

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

地価公示価格（足立-42）

所 在： 足立区辰沼2丁目5175番4外「辰沼2-18-4」

価 格： 221,000円/㎡

位 置： 「北綾瀬」駅、道路距離1,900m

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 198㎡

供給処理施設： 水道・ガス・下水

接 面 街 路： 西側4.6m区道

用 途 指 定 等： 準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）、
準防火地域 等

地 域 の 概 要： 小工場、作業所、一般住宅等が混在する地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

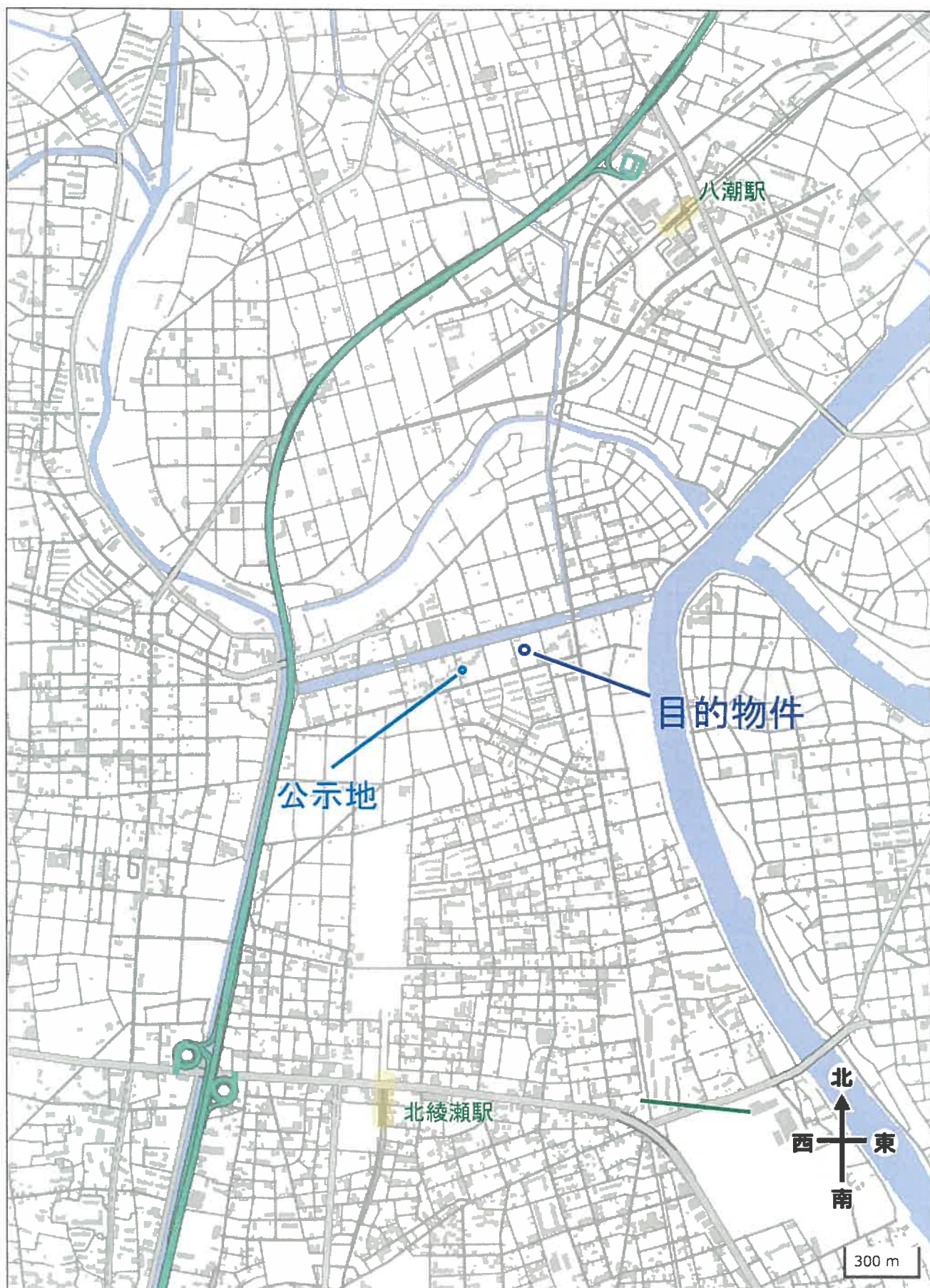
以 上

令和7年10月9日

評価人 不動産鑑定士

塩 入 晋

位置図



出典：地理院地図

イ 884-4 ハ 881-18 ホ 891-14 ト 891-27 リ 893-14 ル 893-21
ロ 878-3 ニ 891-13 ヘ 891-20 テ 893-1 ス 893-20 ッ 893-21

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。

地番
区域見出
六木1丁目

請求部	所在	足立区六木一丁目			地番	891番18		
出力縮尺	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	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(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。

(東京法務局城北出張所管轄)

令和7年5月27日

東京法務局豊島出張所

整理番号：H16272-1

登記官

(1/2)

※原図を縮小 (A3判→A4判)

地積測量図写

登記年月日：昭和48年5月14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。
(東京法務局城北出張所管轄)
令和7年5月27日 東京法務局豊島出張所

令和7年5月27日

東京法務局豊島出張所

登記官

※原図を縮小 (A3判→A4判)

[illegible]

(東京土地家屋調査士会 用紙)

16591

h1-5-8b3

整理番号：H16274-1

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成23年9月2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。
(東京法務局城北出張所管轄)
令和7年5月27日 東京法務局豊島出張所

登記官

各階平面図

家屋番号

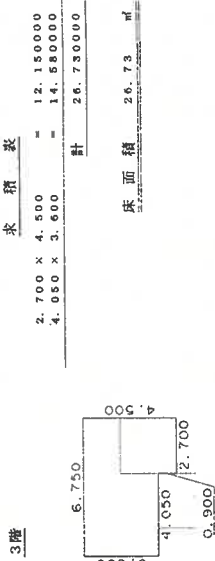
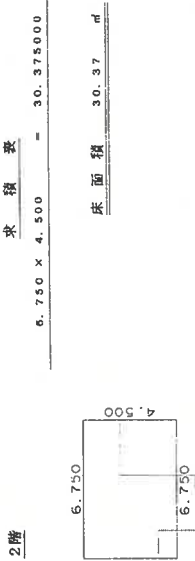
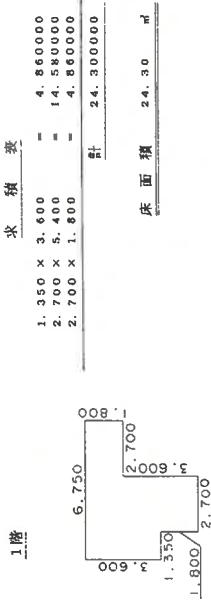
891-18の2

建物の所在

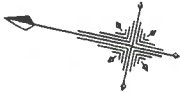
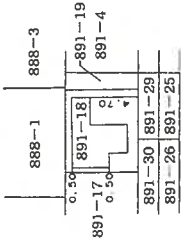
足立区六本一丁目891番地18

建物図面

各階平面図



物件3



作成者

(平成23年8月30日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

※原図を縮小 (A3判→A4判)