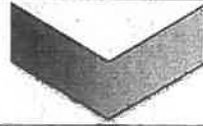


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 足立区関原二丁目1148番地30、1148番地29

家屋 番号 1148番30

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積	1階	20.49平方メートル
	2階	31.05平方メートル
	3階	31.05平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月15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】

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】

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

【物件番号1】

① 本件建物のために、その敷地（①地番1148番29，地積78.43平方メートル，所有者B，②地番1148番30，地積41.23平方メートル，所有者B，このうち①につき地積約18.93平方メートル及び②につき地積約41.03平方メートルの合計59.96平方メートル）につき借地権（賃借権）が存する。

② 買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 足立区関原二丁目1148番地30、1148番地29

家屋 番号 1148番30

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積
1階 20.49平方メートル
2階 31.05平方メートル
3階 31.05平方メートル



令和 7年(ケ)第318号
令和 7年 8月25日受理
令和 7年 10月 7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 足立区関原二丁目1148番地30、1148番地29

家屋 番号 1148番30

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積	1階	20.49平方メートル
	2階	31.05平方メートル
	3階	31.05平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都足立区関原二丁目22番3号		
建物	物件1		
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 ☐		
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		
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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)

目的外土地の概況 (その1) (物件 1 関係)		
1	所 在	足立区関原二丁目
	地 番	1 1 4 8 番 2 9
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	7 8 . 4 3 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 1 8 . 9 3 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)
	その他の事項	
2	所 在	足立区関原二丁目
	地 番	1 1 4 8 番 3 0
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	4 1 . 2 3 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 4 1 . 0 3 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)
	その他の事項	
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	その他の事項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	その他の事項	

(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)

目的外土地の概況(その2) (物件 1 関係)			
■関係人 (■A (建物所有者) □ ()) の陳述/■提示文書 (土地賃貸借契約書) の要旨			
占有権原		□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和 2年12月25日	
最初の 契約日	契約日	令和 2年11月24日	
	期間	令和 2年12月25日から ■令和22年12月24日まで 20年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■土地所有者 □その他の者 ()	
	借主	■建物所有者 □その他の者 ()	
地代・支払時期等		毎月 金 11,826 円 (毎月末日限り 翌月分支払)	
地代前払		■ない □ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金		■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等			
地代滞納		■ない □ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除		■ない □ある ()	
訴訟提起等		■ない □ある (地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号) □ある □係属中 □終局 ()	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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
(4 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
A (建物所有者・債務者)	本件建物に不具合等はありません。 本件建物の借地関係については、今、提出した土地賃貸借契約書の内容で間違いありません。 本件建物の不具合については、水回りが詰りやすかったり、インターホンが外の音は聞こえるが、中からは話が出来なかったりとか、他にも多数あります。 (令和7年9月25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
(5 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 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) ライフライン調査の結果
 - (2) 郵便受けの表示が所有者の姓であること
 - (3) 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、目的外土地1、2に南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～4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1日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
7年9月9日 13:50-14:00	当庁 (郵便) 物件所在地	■土地所有者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及び土地の占有権原に関する照会書差置
7年9月25日 11:05-11:25	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 ■A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 9月25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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

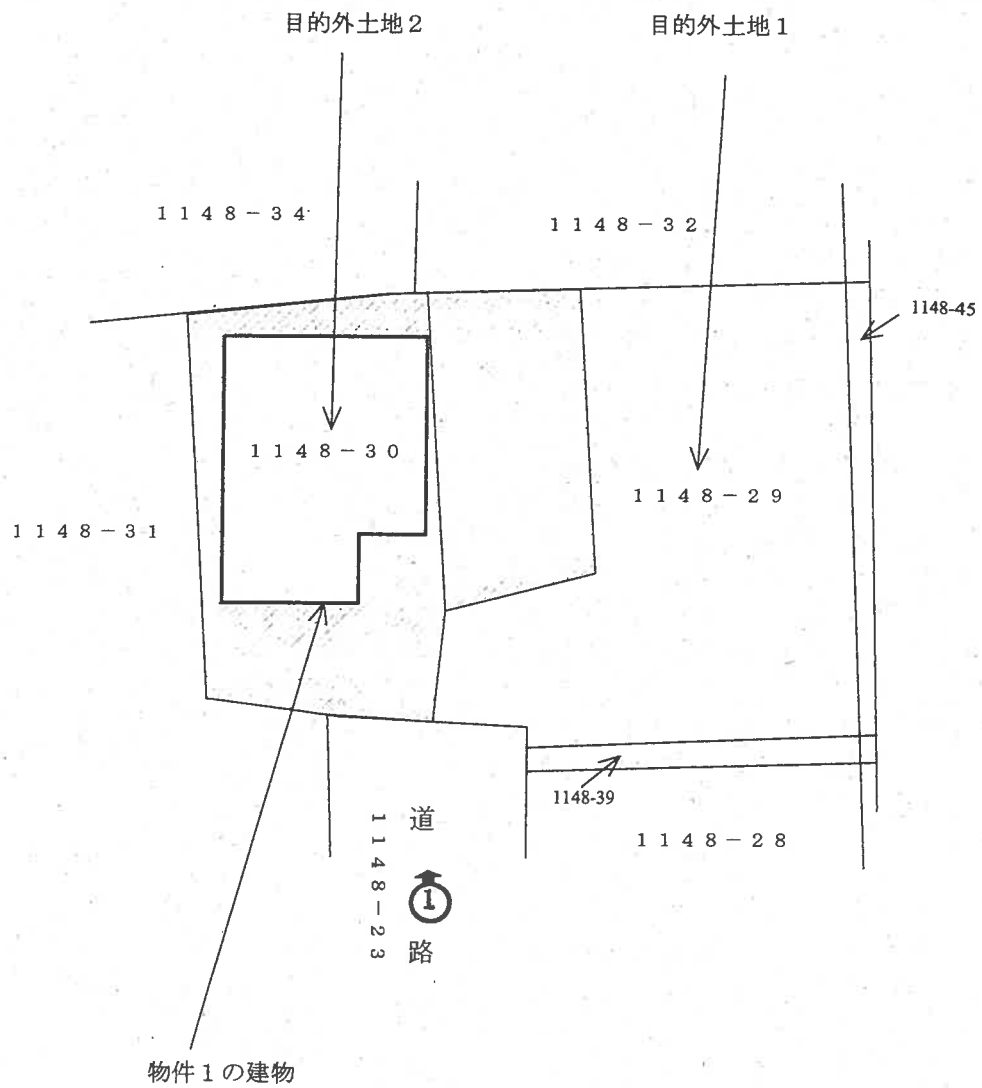
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真葉添付)

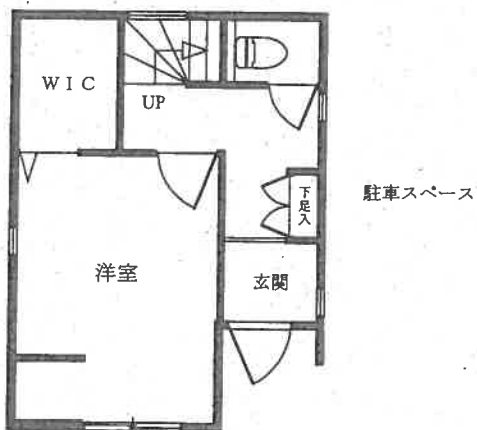
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

(土地建物位置関係図)

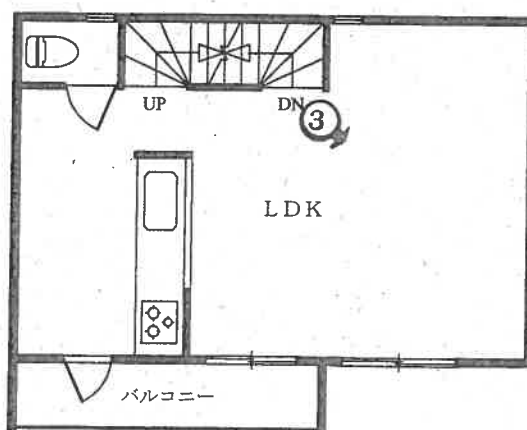
令和7年(ケ)第318号



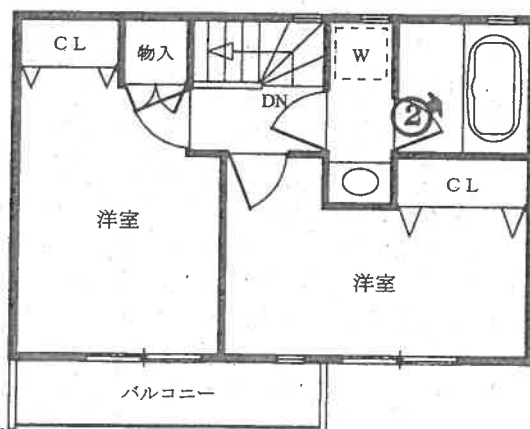
←○写真撮影位置と方向



1 階



2 階



3 階

←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年(ケ)第318号
令和7年 9月25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 神 川 清

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 16,920,000円

物件 1 は、借地権付建物の価格である。

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）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：足立区関原2-22-3
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 足立区関原二丁目1148番地30、1148番地29

家屋 番号 1148番30

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積	1階	20.49平方メートル
	2階	31.05平方メートル
	3階	31.05平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 建物の敷地の概況及び利用状況等

(件外土地1と2のうちの借地部分)

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「西新井」駅南方約1310m（徒歩約17分） 同「梅島」駅南西方約1300m（徒歩約17分） （距離は道路距離、附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ地域。近隣に寺院、墓地がある。	
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 準工業地域 80% 200% 準防火地域（新防火の区域） 第三種高度地区
画 地 条 件 (借地部分)	地 積 形 状 間 口 奥 行 地 勢 そ の 他	借地部分：件外土地1と2にまたがる59.96㎡（面積は契 約書による） 件外土地1：地番1148番29、地目宅地78.43㎡ 件外土地2：地番1148番30、地目宅地41.23㎡ 不整形 約2m 約8.8m 平坦 駐車スペースに自動車を入れるには東側隣地を通行しな ければ無理である。そのため協定を結んでいる。
接面道路の状況等	南側で現況幅員約3.9m舗装私道（建築基準法42条2項道路）の突き当りで等 高に接面する。この私道は南側で区道に接続する。	
土地の利用状況等	物件1の建物の敷地となっている。 建物の配置は附属資料建物図面・各階平面図写の通り。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり（建物所有者による）
	※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。	

借地契約の概要	土地所有者との賃貸借契約の概要は以下のとおりである。 所 在：足立区関原2丁目1148番29、1148番30の各一部 契 約 面 積：59.96㎡（件外土地1のうち約18.93㎡、件外土地2のうち約41.03㎡と判定） 地 目：宅地 貸 主：土地所有者 借 主：建物所有者 占 有 権 原：賃借権（旧法） 使 用 目 的：契約書には「普通建物所有（非堅固建物）」とある。 占有開始時期：令和2年12月25日 契 約 日：令和2年11月24日 現在契約期間：令和2年12月25日から令和22年12月24日まで20年間 地 代：11,826円／月 地 代 前 払：なし 敷金・保証金等：なし 地 代 滞 納：なし 契 約 解 除：なし 訴 訟 提 起 等：なし そ の 他：上記2筆を使用して更に2画地に分割している。そのため元の各筆と分割後の各画地の範囲と面積は一致しない。また間口部分から奥行方向に両画地を分ける境界線は、間口に対し建築計画概要書図面・敷地図では直角(90度)であるが、地積測量図では約5度東側へ傾いている。すなわち件外土地2の土地のうち夾角約5度、長さ約2.1mの三角形の部分（約0.2㎡）は東側隣地の敷地であり、本件の借地範囲に入らないと推定される。 また、敷地図によると契約面積のうち約0.29㎡については西側隣家の雨どいが越境しているため、建築確認敷地面積は当該直下部分を除いた59.66㎡としている。 東側隣地とは人・車両の通行を目的として間口付近に協定部分を設け、お互いに自由な通行を妨げないこととしている。
特 記 事 項	区のハザードマップによると洪水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が文字が被るため判然としない。また東京都高潮浸水想定区域図によると浸水想定区域にある。

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	令和2年10月31日新築（登記記録） 約5年 約25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、浴室、トイレ、収納等。 1階洋室にウォークインクローゼット付属。
床面積（登記）	1階20.49㎡、2階31.05㎡、3階31.05㎡、延べ82.59㎡。	
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	概ね普通	
建物の利用状況	所有者が居宅として占有している。	
特 記 事 項	2階の窓付近にクロスの裂け目ができている。汚水管の流れがよくないとのことである。また3階では、東側洋室で何もしていないのに窓ガラスにひびが入ったことがあるとのことである。西側洋室のドアは開けても勝手に閉まる。インターホンは中から外側に声が出ない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建物価格（物件1）

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	延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
1	251,000	× 82.59	× 0.75	= 15,550,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 再調達原価：対象建物の種類、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 延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約5年、経済的残存耐用年数約25年、中古としての市場性等を考慮した観察減価率10%。

- ・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＝25年÷（5＋25）年×（1－0.10）＝0.75（小数第3位を四捨五入）

② 土地価格（件外土地）

件外土地上の借地部分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	
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			(円) オ	
件外1	268,000	× 0.965	× 18.93	× 0.95	=	4,650,000
件外2	268,000	× 0.965	× 41.03	× 0.95	=	10,080,000
合計					=	14,730,000

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、土地の概況（基準方位北、間口、奥行、規模等）が標準的な中間画地を想定した。なお、一体として利用しているので地積以外は同じである。

公示地 足立－44

（公示価格等） （時点修正） （標準化補正）（地域格差） （規準価格）

$$291,000 \text{ 円/㎡} \times 104.5/100 \times 100/104 \times 100/109 = 268,000 \text{ 円/㎡}$$

（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：公示地等は道路方位が南西なので補正した。

地 域 格 差：公示地等の所在地域は、街路条件・環境条件・交通接近条件に優ると判断した。

イ 個 別 格 差：道路方位が南向きであること、間口が狭いこと、不整形であること、建築確認敷地面積不算入部分があることを考慮した。

ウ 地 積：契約面積をもとに案分した。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に、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	建付地等価格(円) ア	土地利用権等割合(注) イ		土地利用権等価格(円) ウ
件外	14,730,000	× 0.54	賃借権	= 7,950,000

ア 建付地等価格：前記1②オ

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を賃借権と判定し、その割合は、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、契約上の建物の性質等を勘案して査定し、名義書換料を考慮し求めた。

土地利用権等割合：借地権割合 × (1－名義書換料)

$$0.60 \times (1 - 0.1) = 0.54$$

② 評価額

物件 番号	建物価格 (円) ア	土地利用権等 価格の加算(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)
1	(15,550,000	+ 7,950,000)	×1.00	×(1-0.1)	×0.80	= 16,920,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：減価なし。

エ 市場性修正：昨今の不動産市況からみて、借地権であることによる市場性の減退を考慮した。

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

地価公示価格（足立－44）

所 在：足立区関原2丁目167番4、「関原2－8－2」

価 格：291,000円／㎡

位 置：「梅島」駅1.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：134㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西4m区道

用 途 指 定 等：準工業地域（建ぺい率80%、容積率200%）、準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅の中に作業所等が見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

敷地図

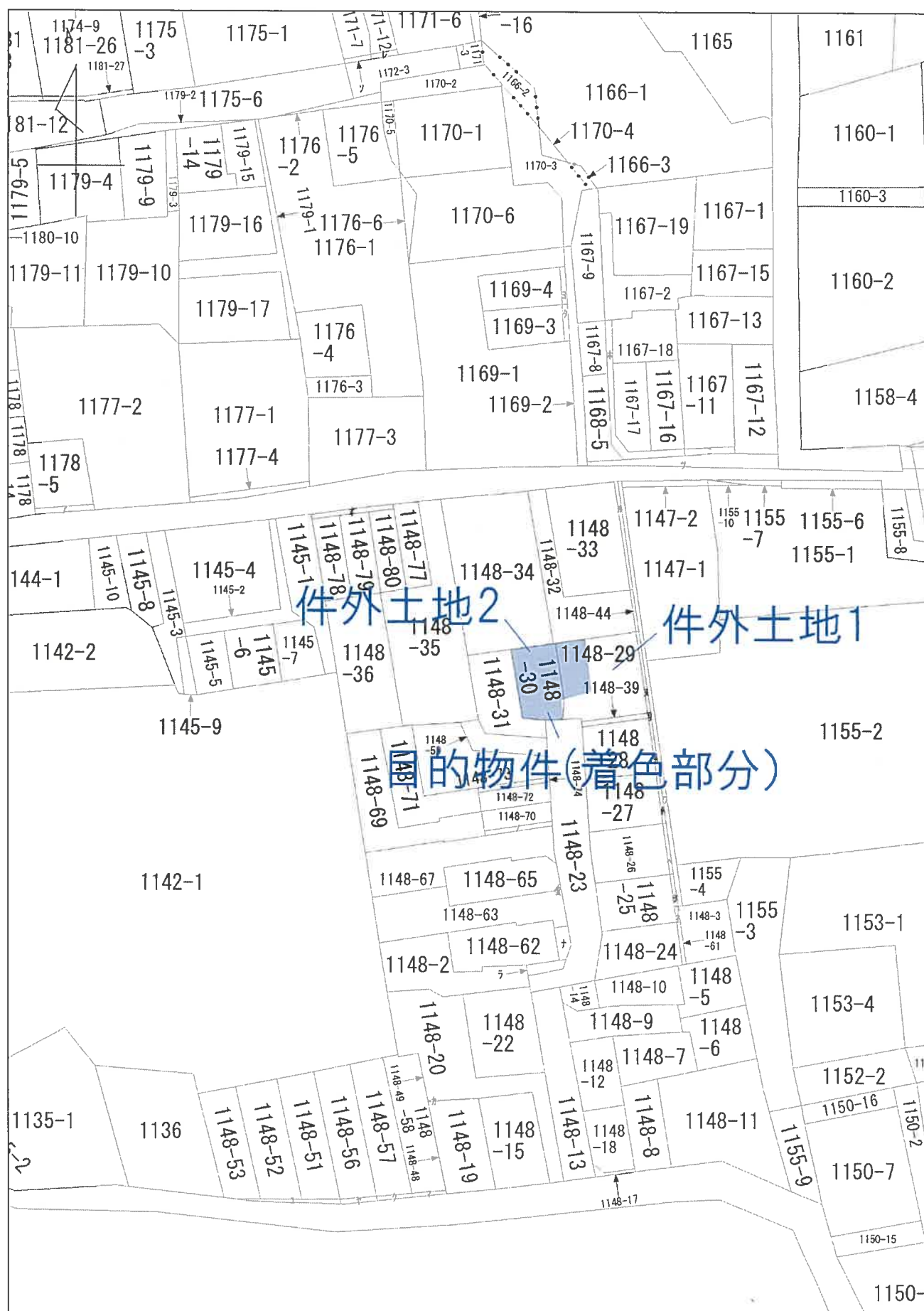
以上

令和7年10月9日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清





登記年月日：令和2年12月15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。
令和7年5月19日 東京法務局城北出張所

登記官

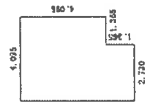
各階平面図 建物図面

1148番30

家屋番号

建物の所在 足立区関原二丁目1148番地30、1148番地29

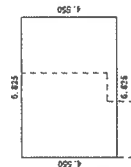
1階



求積表

2.730×1.365	$=$	3.726450
4.085×4.095	$=$	16.769025
合計		20.495475
床面積		20.49 m ²

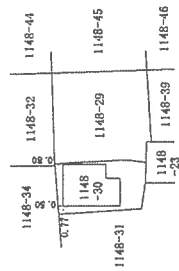
2階、3階
(各階同型)



求積表

6.825×4.550	$=$	31.053750
合計		31.053750
床面積		31.05 m ²

(単位：m)



作製者

(令和2年12月8日作製)

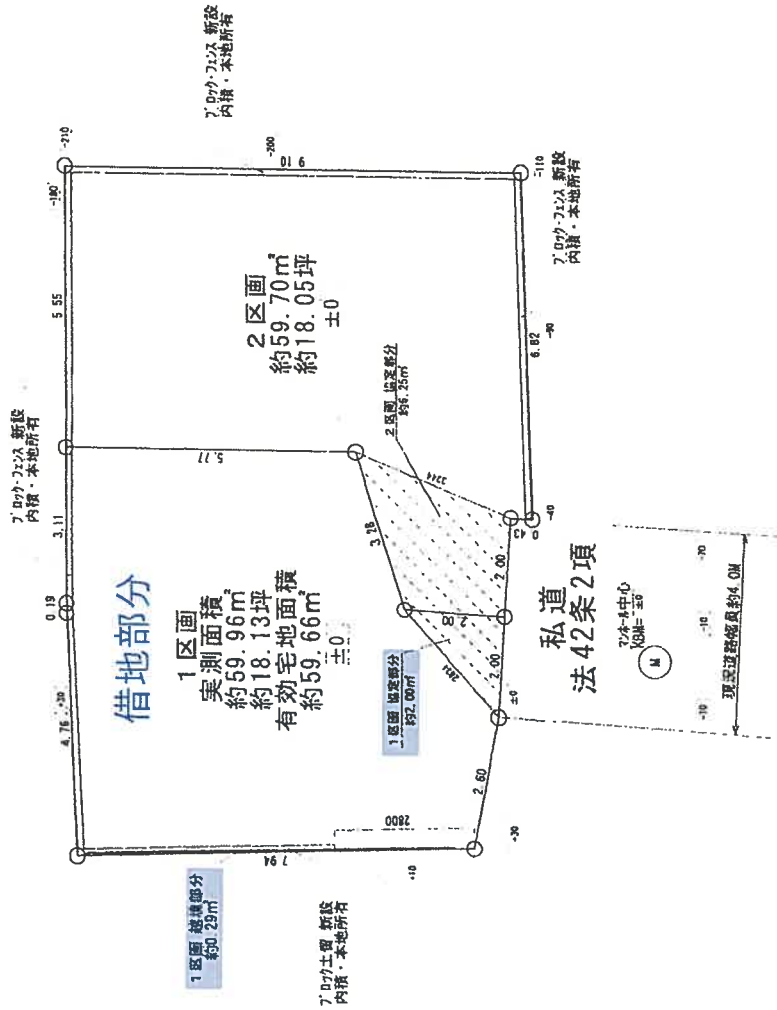
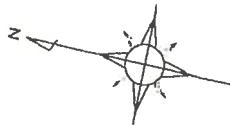
縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500



※OHHDにてプロットを設置する場合、境界線より10～20mm程度の空けを確保の上での施工となります。

※境界線や電柱、ごみ集積所の新設は必ず事前で決定となります。

※今後変更となる部分があることをご了承ください。

※本図面と現況が異なる場合は、現況を優先いたします。

※机上分業に付き、敷地の形状・面積に差異が生じます。(1㎡未満の差異に関しては、実測精算は行いません。)

関原222②借敷地図
SCALE:1/100 2020/05/14
作成 関原建設 図面 422