

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	9,620,000 7,696,000		1,924,000	67,583	14,482



物 件 目 録

1 所 在 江戸川区松島三丁目
地 番 279番7
地 目 宅地
地 積 115.70平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年10月29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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号279番の7）のために法定地上権が成立する。

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

なし

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。



物 件 目 録

- 1 所 在 江戸川区松島三丁目
地 番 279番7
地 目 宅地
地 積 115.70平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ヌ)第128号
令和7年8月18日受理
令和7年10月2日提出
(評価人 江藤和臣)

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 江戸川区松島三丁目
地 番 279番7
地 目 宅地
地 積 115.70平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	江戸川区松島三丁目31番11号付近
土地	物件1
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 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 ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ 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（共有）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。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「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 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）

目的外建物の概況 (物件1 関係)	
所 在	江戸川区松島三丁目279番地
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 279番の7
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐ 車庫
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積 (概 略)	1階 約77㎡ 2階 46.54㎡ (1階は増築がある模様、1階の上記床面積は外観からの概算である。上記は建物本体の床面積である (このほかに下屋部分が存在する。))
所 有 者	A (共有持分2分の1) 及びB (共有持分2分の1) (ただし、登記上は亡くなったC名義のままになっている。)
建 築 時 期	☒ 昭和42年10月25日 (登記上の新築日) ☐ 不明
建 築 者	C (所有権保存登記から推定)
そ の 他 の 事 項	目的外建物は、本件土地と地番279番1の土地 (同土地の所有者は本件の申立債権者であるE) とに跨って建っている。目的外建物における地番279番1の土地についての敷地利用権は、土地賃借権であったが、既に賃料未払により解除され、同土地上部分の目的外建物 (建物本体の一部及び下屋部分) につき建物収去土地明渡の判決 (東京地方裁判所令和3年 (ワ) 第4239号、東京高等裁判所令和5年 (ネ) 第3261号、同令和5年 (ネ) 第4809号) が確定 (執行文も付与されている) している (本件土地上部分の目的外建物 (建物本体の一部) はこれらの判決の対象になっていない。)

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (共有者)	私は本件土地の共有者です。もう一人の共有者であるBは、私の妹になります。本件土地等の上に存在する目的外建物は、登記上は私たちの父親であるC名義になっていますが、Cは亡くなっており、その後、母親のDも亡くなっているので、現在、目的外建物は本件土地と同じように、私とBとの共有ということになります。私とBは、目的外建物に居住しています。 (令和7年8月29日電話聴取) 本件土地の西側の境界は、目的外建物を囲っているブロック塀の所ではなく、その隣にある門扉（鉄製の門扉、写真3のとおり）の西側にある低いブロック塀付近（同じく写真3のとおり）です。この門扉から奥（本件土地の一部）については、以前は通路として使用していたものです。というのは、さらにその奥にCが所有していたアパート（Eが所有する地番279番1の土地の一部・地番279番8の土地の南側付近に存在していた、土地は借りていた）があって、その出入りのための通路として使用していたのです。しかし、そのアパートは既に取り壊されて、現在はその土地も使用していない（土地は返還済み）ので、この通路部分も現在は使用されていない状況です。地番279番8の土地はFが所有者ですが、Fは同土地に隣接する土地（地番277の土地）も所有し、そちらから出入りをしているので、地番279番8の土地のために、上記の本件土地の一部（通路部分）を使用しているということはありません。地番279番1の土地の所有者であるE等が、上記の本件土地の一部（通路部分）を使用しているということもありません。 (令和7年9月18日面接聴取及び同10月1日電話聴取)
G (申立債権者代理人)	私は本件の申立債権者であるEの代理人弁護士です。Eは地番279番1の土地の所有者ですが、現在、本件土地の一部（西側の通路部分）をE等が通行等に使用しているということなどはありません。目的外建物に対する建物収去土地明渡の判決（確定済み）に関しては、執行裁判所に提出の判決正本等のとおりです。 (令和7年10月1日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 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及び添付写真のとおりである（土地建物位置関係図は概略図である。）。
- 2 本件土地には、3枚目のとおりの目的外建物が存在する。目的外建物は、本件土地と地番279番1の土地（同土地の所有者は本件の申立債権者であるE）とに跨って建っているところ、地番279番1の土地上部分の目的外建物（建物本体の一部及び下屋部分）につき建物収去土地明渡の判決（東京地方裁判所令和3年（ワ）第4239号、東京高等裁判所令和5年（ネ）第3261号、同令和5年（ネ）第4809号）が確定（執行文も付与されている）している（本件土地上部分の目的外建物（建物本体の一部）はこれらの判決の対象になっていない。）（3枚目のとおり）。
- 3 本件土地の占有関係については、関係人の陳述、目的外建物の登記及び現場の状況等から2枚目のとおりであると認めた。参考事項等については、4枚目のとおり。

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8月28日 9:55-10:05	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書差置
令和7年8月29日	当庁	Aに電話聴取
令和7年9月18日 9:45-10:05	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、立入調査、評価人同行、Aに面接聴取
令和7年10月1日	当庁	A及びGに電話聴取

(特記事項)

■ 令和7年9月18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（本件土地に入るためには、門扉を開けて入る必要がある）。

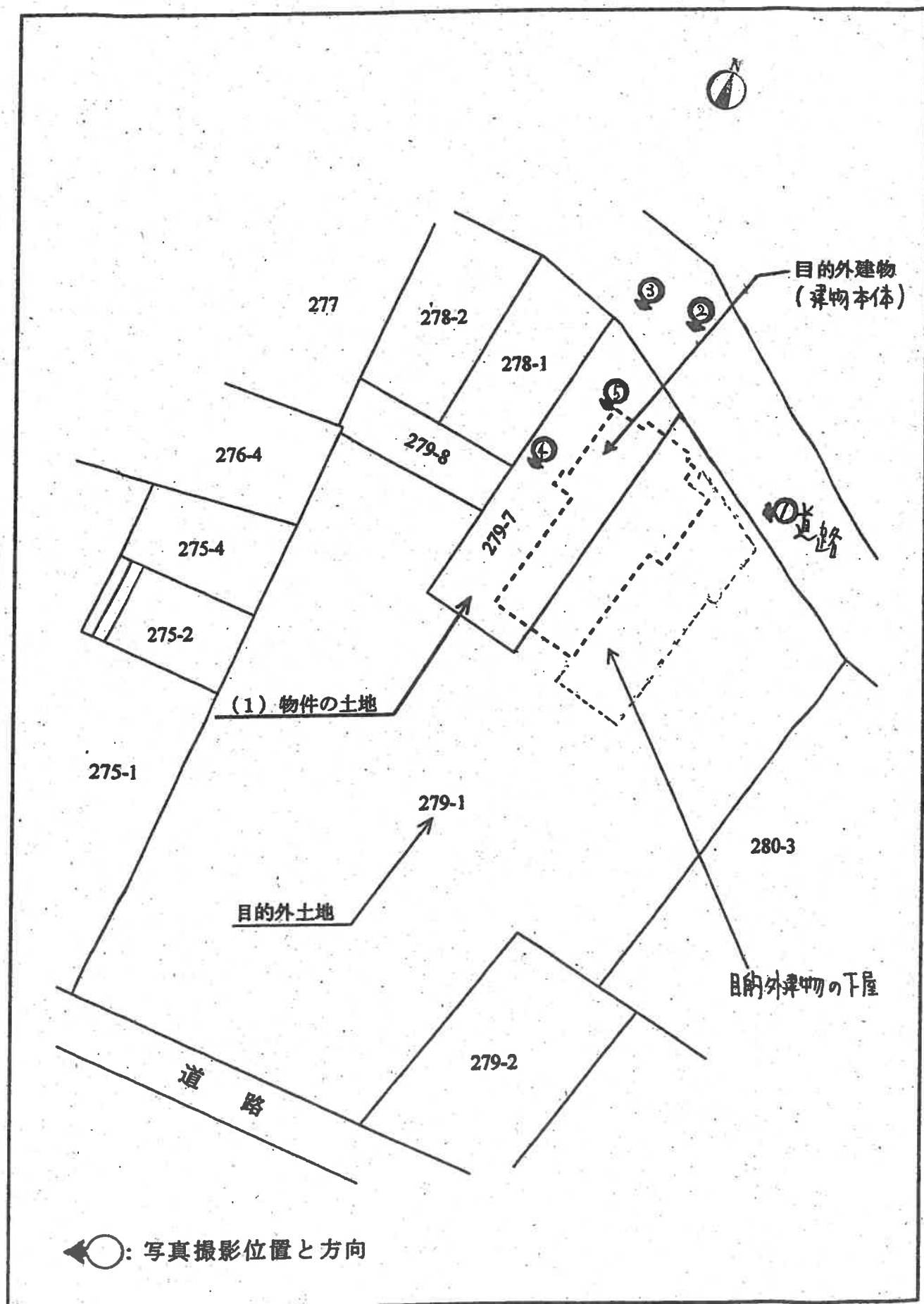
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

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

土地建物位置関係図

令和7年(又)第128号



1



2



3



(8 枚目)

4



5



令和 7 年（ヌ）第 128 号
令和 7 年 9 月 18 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 江 藤 和 臣

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件 1	金 9,620,000円

物件1の価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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:江戸川区松島3丁目31番11号付近
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 江戸川区松島三丁目
地 番 279番7
地 目 宅地
地 積 115.70平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 総武線「新小岩」駅の南東方約990m（徒歩約12分），江戸川区松島3丁目31番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	幅員約6m区道沿いに低層の一般住宅，駐車場等が混在する住宅地域。	
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 第一種住居地域 60%（指定） 300%（指定） 準防火地域 第三種高度地区，松島三丁目地区防災街区整備地区計画
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	115.70㎡ 概ね整形 約7m・約20m（最大） ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	北東側幅員約6m区道（建築基準法第42条1項1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1は下記目的外建物の敷地として利用されている。 （目的外建物） 所 在：江戸川区松島三丁目279番地 家屋番号：279番の7 種 類：居宅 構 造：木造瓦葺2階建 床 面 積：1階 約77㎡（増築がある模様） 2階 46.54㎡ 延 約123.54㎡ 建築年月日：昭和42年10月25日（登記上の新築日） 所 有 者：A（共有持分2分の1）及びB（共有持分2分の1） ただし，登記上は亡くなったC名義	
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	・江戸川区水害ハザードマップによると洪水・内水浸水・高潮による浸水想定区域にある。 ・目的外建物は物件1と隣接地（地番279番1）に跨って建っている。目的外建物に対する建物収去土地明渡の判決については，現況調査報告書参照。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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	462,000	×1.00	×115.70	×0.90	=48,110,000

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)が標準的な中間画地を想定している。

地価公示 江戸川-19

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} & \\
 486,000 \text{ 円/㎡} \times 105.5/100 \times 100/100 \times 100/111 & = & 462,000 \text{ 円/㎡} & & & & \\
 & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & & & &
 \end{array}$$

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：公示地等は標準的画地で補正の必要はない。

地 域 格 差：公示地等の所在地域は対象地域に比して環境条件、交通接近条件等が優ることを考慮した。

イ 個 別 格 差：必要なし。

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 評価額の判定

前記により求めた基礎となる価格から、目的外建物の土地利用権等価格を控除し、所要の修正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	48,110,000	×0.75	法定地上権	=36,080,000

ア 建付地価格：前記 1 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 評価額

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除 (円) イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	評価額 (円)
1	(48,110,000)	-36,080,000)	×1.00	×0.80	= 9,620,000

ア 基礎となる価格：前記 1 オ

イ 土地利用権等価格：前記 2①ウ

ウ 市場性修正：必要なし。

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（江戸川－19）

所 在：江戸川区松島4丁目1112番2「松島4-34-1」

価 格：486,000円／㎡

位 置：JR総武線「新小岩」駅の南方約700mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：170㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：西側6.3m区道

用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率60％，容積率300％），準防火地域

地域の概要：一般住宅の中に店舗等が見られる住宅地域

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（目的外建物）

以上

令和7年10月14日

評価人 不動産鑑定士

江 藤 和 臣 印

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです



〔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。

地番区域見出し
松島3丁目

請 求 部 分	所 在	江戸川区松島三丁目				地 番	279番7			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 は 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 年 月 日 (原 図)			補 記 項 目		

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。

(東京法務局江戸川出張所管轄)

令和7年3月24日
東京法務局

地図整理番号：M85973

登記官

登記年月日：平成14年9月27日

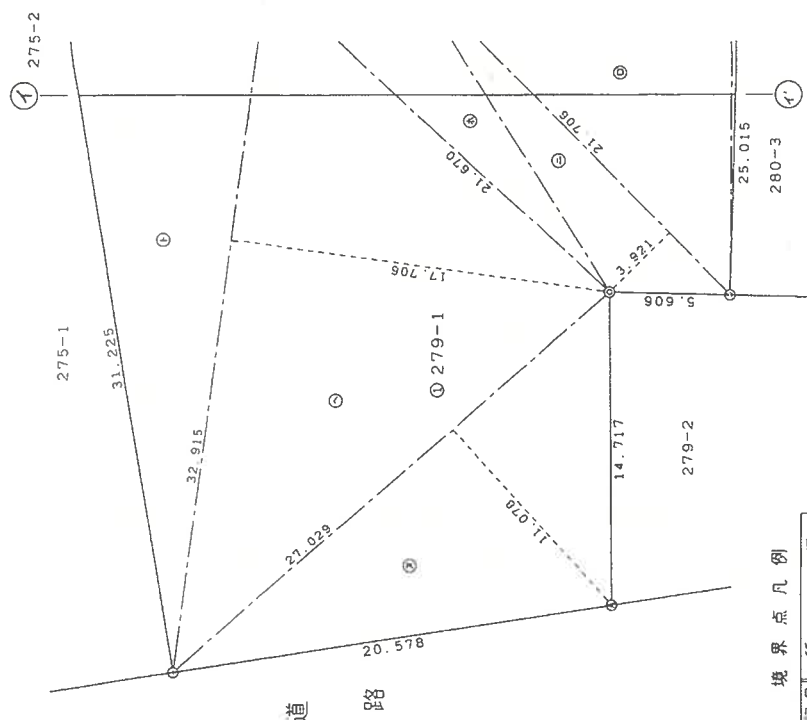
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月19日 東京法務局江戸川出張所 登記官

地積測量図

279-1, 279-7
279-8

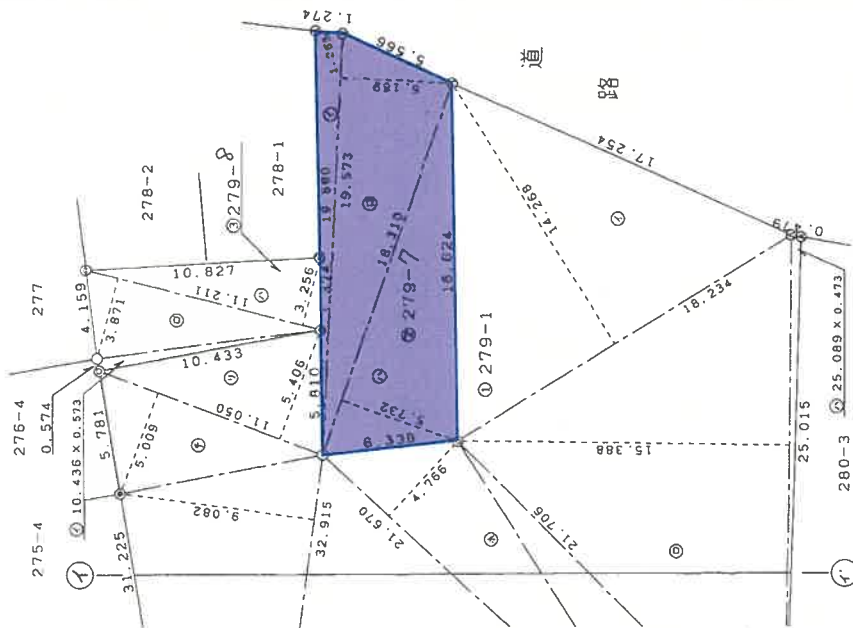
江戸川区松島三丁目

土地の所在



境界点凡例

記号	種類
●	御影石
◎	コンクリート杭
①	金
②	属
③	張
●	刻ミ・ベソキ
○	プラスチック杭



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

平成十四年九月七日

063067

作製者

申請人

縮尺

1/250

(東京土地家屋調査士会用紙)

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9月19日 東京地務局江戸川出張所

登記官

279-1

279-1 279-1

地積測量図

地番

土地の所在

江戸川区松島三丁目

求積表

地番	① 279-1	底	高さ	倍面積
符	④	18.234	14.268	260.162712
⑤	25.089	15.388	386.069532	
⑥	25.089	0.473	11.867097	
⑦	21.706	3.921	85.109226	
⑧	21.670	4.766	103.279320	
⑨	32.915	17.706	582.792990	
⑩	32.915	9.082	298.934030	
⑪	11.050	5.009	55.349450	
⑫	11.050	5.406	59.736300	
⑬	27.029	11.078	299.427263	
合計			2142.727819	
合計面積			1071.3639095	
合計地積			1071.36	

地番	② 279-7	底辺	高さ	倍面積
符	④	19.680	1.265	24.895200
	⑤	19.573	5.189	101.564297
	⑥	18.310	5.732	104.952920
			合計	231.412417
			合計	115.7062085
			地積	115.70

地番	③ 279-1	底辺	高さ	倍面積
符	⑰	10.436	0.573	5.979828
⑱	11.211	3.871	43.397781	
㉑	11.211	3.256	36.503016	
			合計	85.880625
		合計	合計	42.9403125
			地積	42.94

063068

作製者

申請人

縮尺

1/

(東京土地家屋調査士会用紙)

平成十四年九月二十七日

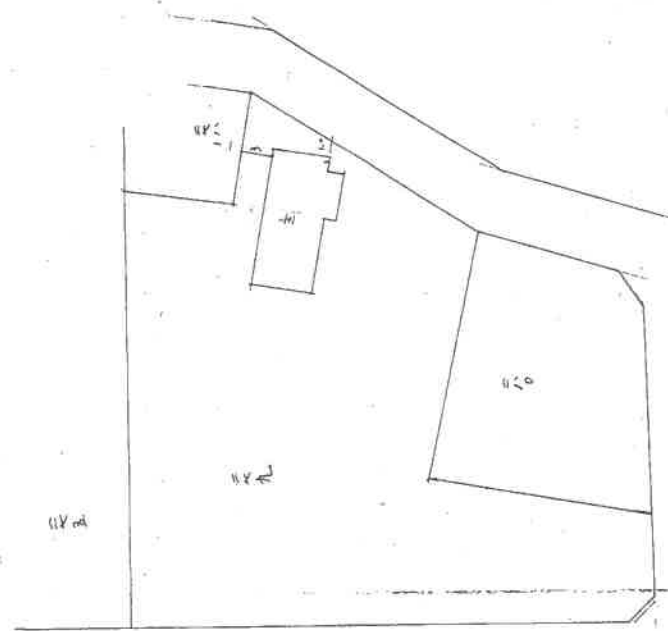
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局江戸川出張所管轄)
令和7年3月24日 東京法務局

登記官

建物各階平面図

家屋番号	229~7
建物の所在	江戸川区板橋31番279番地

作製年月日	昭和42年11月13日	作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]		



$$\begin{aligned} 2 \text{ 階} \\ 10.226 \times 0.907 &= 9.275 \\ 4.545 \times 9.997 &= 45.445 \\ \hline &54.720 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 1 \text{ 階} \\ 5.00 \times 0.907 &= 4.535 \\ 4.545 \times 0.907 &= 4.121 \\ 5.454 \times 11.817 &= 64.467 \\ \hline &73.123 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

282685

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

昭和42年11月13日