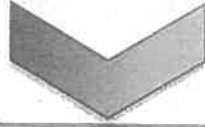


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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12月24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 8年 1月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 8年 1月29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 8年 1月22日 午前 9時20分から 令和 8年 1月26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12月24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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	23,500,000 18,800,000	一括	4,700,000	50,180	10,752
1	5,690,000				
2	17,810,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|----------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 荒川区南千住五丁目 | |
| | 地 番 | 7 番 1 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 71.63平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 | |
| 2 | 所 在 | 荒川区南千住五丁目7番地12 | |
| | 家屋 番号 | 7 番 1 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 49.40平方メートル |
| | | 2階 | 49.68平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月 4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。



- 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 荒川区南千住五丁目
地 番 7番12
地 目 宅地
地 積 71.63平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 荒川区南千住五丁目7番地12
家屋 番号 7番12
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 49.40平方メートル
2階 49.68平方メートル



令和 7 年 (ヌ) 第 220 号
令和 7 年 9 月 18 日受理
令和 7 年 10 月 27 日提出
(評価人 石川茂夫)

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 | 荒川区南千住五丁目 | |
| | 地 番 | 7番12 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 71.63平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 荒川区南千住五丁目7番地12 | |
| | 家屋 番号 | 7番12 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 49.40平方メートル |
| | | 2階 | 49.68平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都荒川区南千住五丁目33番4号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1)(一部公衆用道路) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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:		
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)

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 令和7年10月16日、本件建物内に立ち入ったところ、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) 建物内に建物所有者宛の郵便物が存在すること
 - (2) 表札の表示が建物所有者のものであること
 - (3) ライフライン調査の結果
 - (4) 室内に建物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
なお、建物内では犬が1匹飼われていた。
- 3 評価人の調査によれば、物件1の土地に西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24日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
7年10月7日 10:50-11:00	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16日 8:40-9:05	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
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 7年10月16日
目的物件は不在だったので、立会人Aを立ち会わせて建物内に立ち入った。

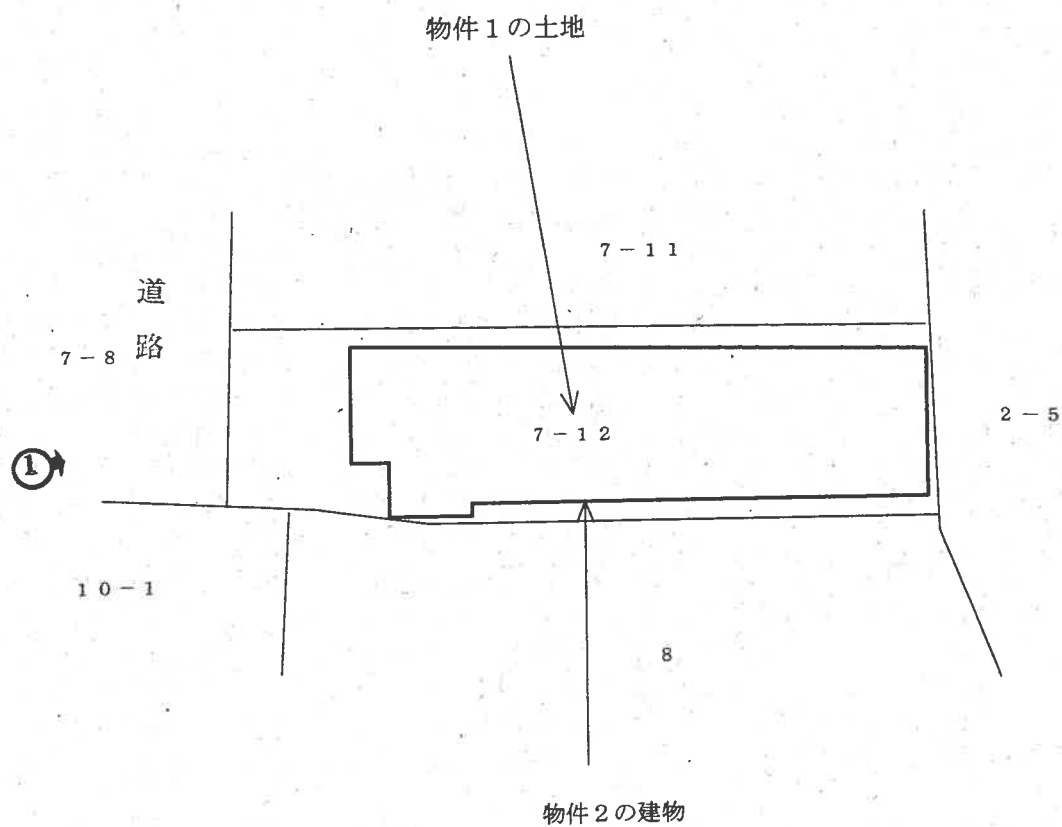
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真3葉添付)

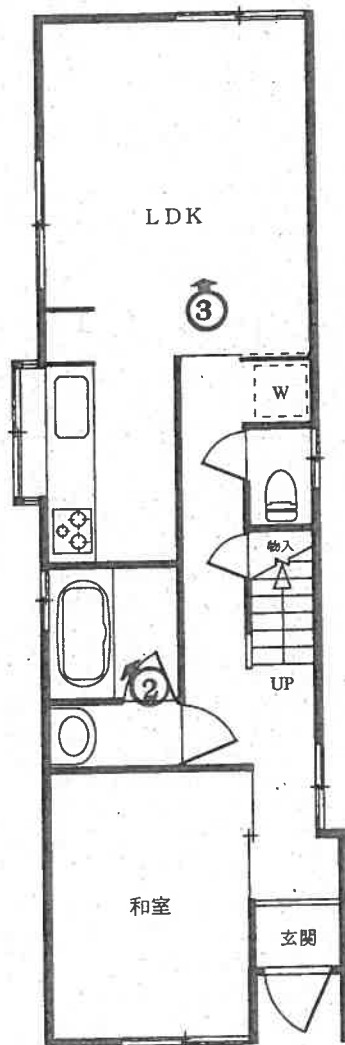
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

(土地建物位置関係図)

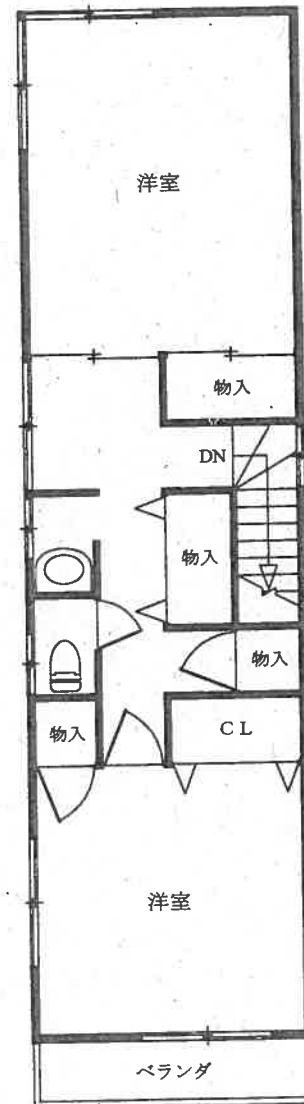
令和7年(ヌ)第220号



←○写真撮影位置と方向



1 階



2 階

←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年（ヌ）第220号

令和7年10月16日 現地調査

令和7年10月17日 評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 石川 茂夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 23,500,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,690,000円
物件2（建物）	金 17,810,000円

- 1 一括価格は、物件1、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 : 荒川区南千住5-33-4
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

※ 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 | 荒川区南千住五丁目 |
| | 地 番 | 7 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 1 . 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 荒川区南千住五丁目 7 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 7 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 4 0 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 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	JR常磐線、つくばエクスプレス、東京メトロ日比谷線「南千住」駅西口の南西方約300m（道路距離、徒歩約4分）程度の地点、荒川区南千住5丁目33番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	低層の一般住宅の中にアパート等が見られる「回向院」に隣接した、街路条件の劣る住宅地域。	
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 準工業地域 80%（指定） 300%（指定） 準防火地域（新防火区域） 第3種高度地区、最低敷地面積60㎡、日影規制、埋蔵文化財包蔵地（小塚原刑場跡）等
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	71.63㎡ ほぼ長方形 間口約4.5m、奥行約14.7m(有効宅地部分) ほぼ平坦 下記の通り西側私道はいわゆる2項道路であり、目的物件は約2mの幅で道路提供していると判定される。一方で建築計画概要書によればセットバック後の地積は67.75㎡とされており「縄延び」の可能性が認められた。
接面道路の状況等	西側で幅員約2.7m～約4m程度の私道(建築基準法第42条2項)に、ほぼ等高に接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地及び一部公衆用道路として利用されている。建物の配置は附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 下 水 道	あり あり 不明（私道のため台帳調査不能） ※前面道路の本管の有無を基準として、本管が有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。
特 記 事 項	・荒川区防災地図（水害版）によれば洪水等の浸水想定区域に含まれている。 ・物件1は上記の通り江戸時代の処刑場として有名な「小塚原刑場跡」に存しており、東側隣地は「回向院」の墓地である。	

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1月5日新築 平成8年11月12日変更、増築 約55年 （増築から約29年） 経済的耐用年数をほぼ満了しており、建 替時期が到来していると判定される。
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造スレート葺2階建 サイディング等 ビニールクロス、塗り壁等 ビニールクロス、板張り等 フローリング、畳等 キッチン、浴室、洗面(2)、トイレ(2)等 特になし
床面積（現況）	1階 2階 延	49.40㎡ 49.68㎡ 99.08㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 3LDK
品 等	やや下位	
保 守 管 理 の 状 態	当初建築時から約55年が経過し、また増築からも約29年経過しており、内外装、設備共に老朽化が進んでいると判定され、また室内の状況も小型犬1匹を飼育している外、保守管理の状況はやや劣ると判断した。	
建 物 の 利 用 状 況	所有者が居宅として使用していると判定された。	
特 記 事 項	・ 建築(増築)年からアスベスト材の使用の可能性は否定できない。 ・ 占有者不在のため、設備等の稼働状況及び不具合等は不明である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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 (㎡)	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	490,000	× 1.00	× 71.63	× 0.90	= 31,590,000

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）等が標準的な中間画地を想定した。

地価公示 荒川-7

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 550,000 \text{ 円/㎡} & \times & 107 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 120 & = & 490,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：公示価格等の価格時点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、標準的画地で補正なし。

地域格差：公示地等の地域は、街路、交通接近、環境、行政的条件で優ることを考慮した。

イ 個別格差： セットバック、間口及び奥行の関係等の減価と、「縄延び」の可能性及び敷地規模やや小さいため「単価と総額の関係」による市場性の増価を総合的に考慮した。なお「小塚原刑場跡」に存し、東側隣地が「回向院」の墓地であることは後記「評価額の判定」における「市場性修正」で考慮する。

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て 10.0 % と判定した。

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	210,000	×99.08	× 0.05	= 1,040,000

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

- ・ 残価率 10% 、 観察減価 50%減 （建物の状況等を考慮）
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を0.05と査定した。

$$\text{現価率} = \text{残価率 } 10\% \times (1 - 0.50) = 0.05$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、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	31,590,000	× 0.75	法定地上権	= 23,690,000

ア 建付地価格：前記1①

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、上記のとおり判定した。

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	その他の 控除(敷金 等) (円) カ	評価額 (円) キ
1	(31,590,000	－ 23,690,000)		× 0.9	× 0.8		= 5,690,000
2	(1,040,000	＋ 23,690,000)	× 1.00	× 0.9	× 0.8		= 17,810,000
一括価格 (合計)							23,500,000

ア 基礎となる価格：前記1①、②

イ 土地利用権等価格：前記2①

ウ 占有減価修正：本件は不要と判定した。

エ 市場性修正：「小塚原刑場跡」に存し、東側隣地が「回向院」の墓地であることによる市場性の減退を土地・建物一体として考慮した。

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。

カ その他の控除（敷金等）：本件は不要と判定した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (荒川-7)

所 在 : 荒川区南千住7丁目96番1 「南千住7-29-11」

価 格 : 550,000 円/㎡

位 置 : 「南千住」駅、道路距離約200m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 147㎡

供給処理施設 : ガス・水道・下水

接 面 街 路 : 北 4.5m 区道

用途指定等 : 準工業地域 (建ぺい率80%, 容積率300%), 準防火地域等

地域の概要 : 一般住宅、アパート、作業所等が混在する地域

第7 附属資料

位置図

公図写

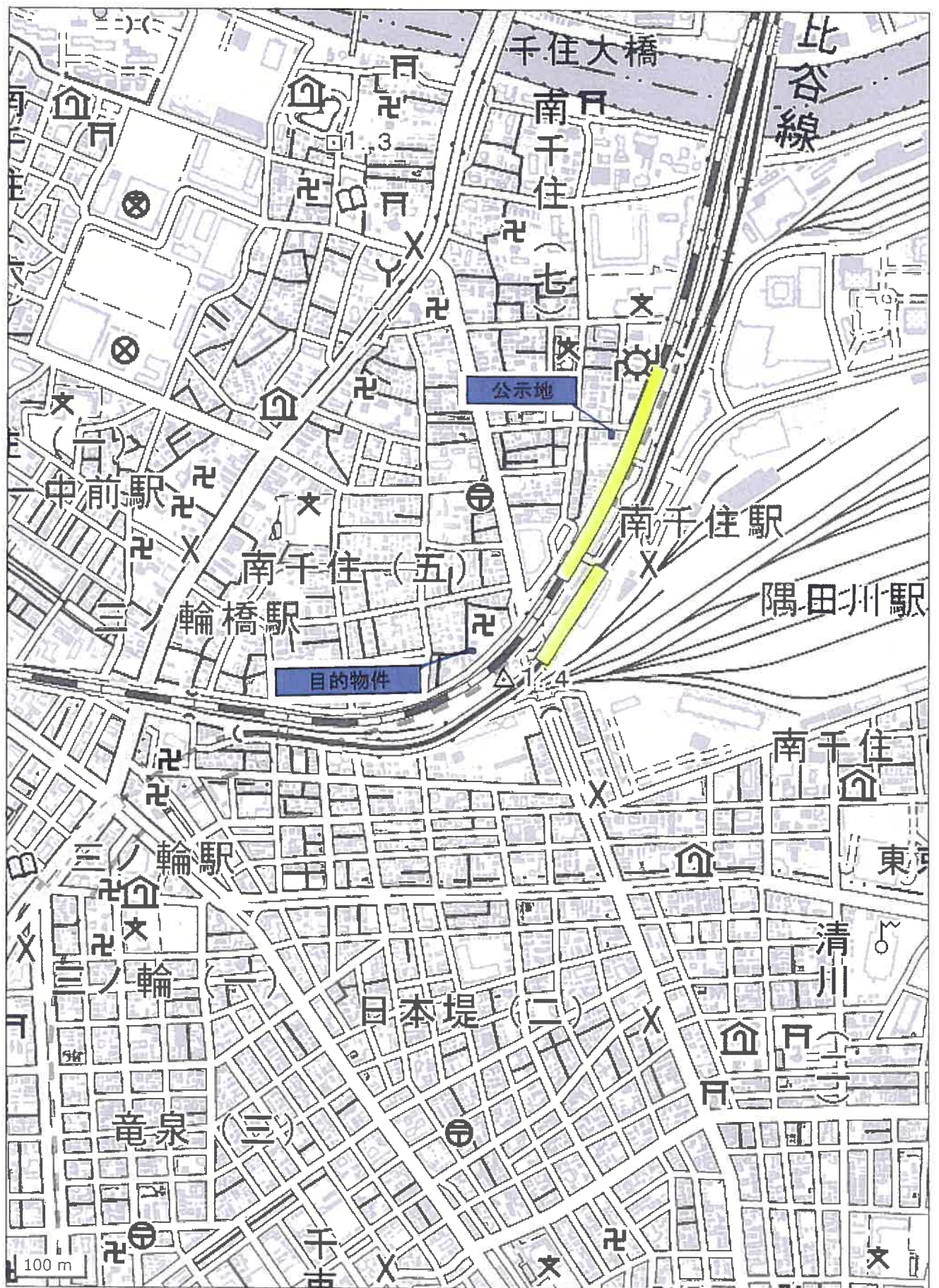
建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年10月17日

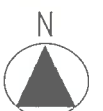
評価人 不動産鑑定士

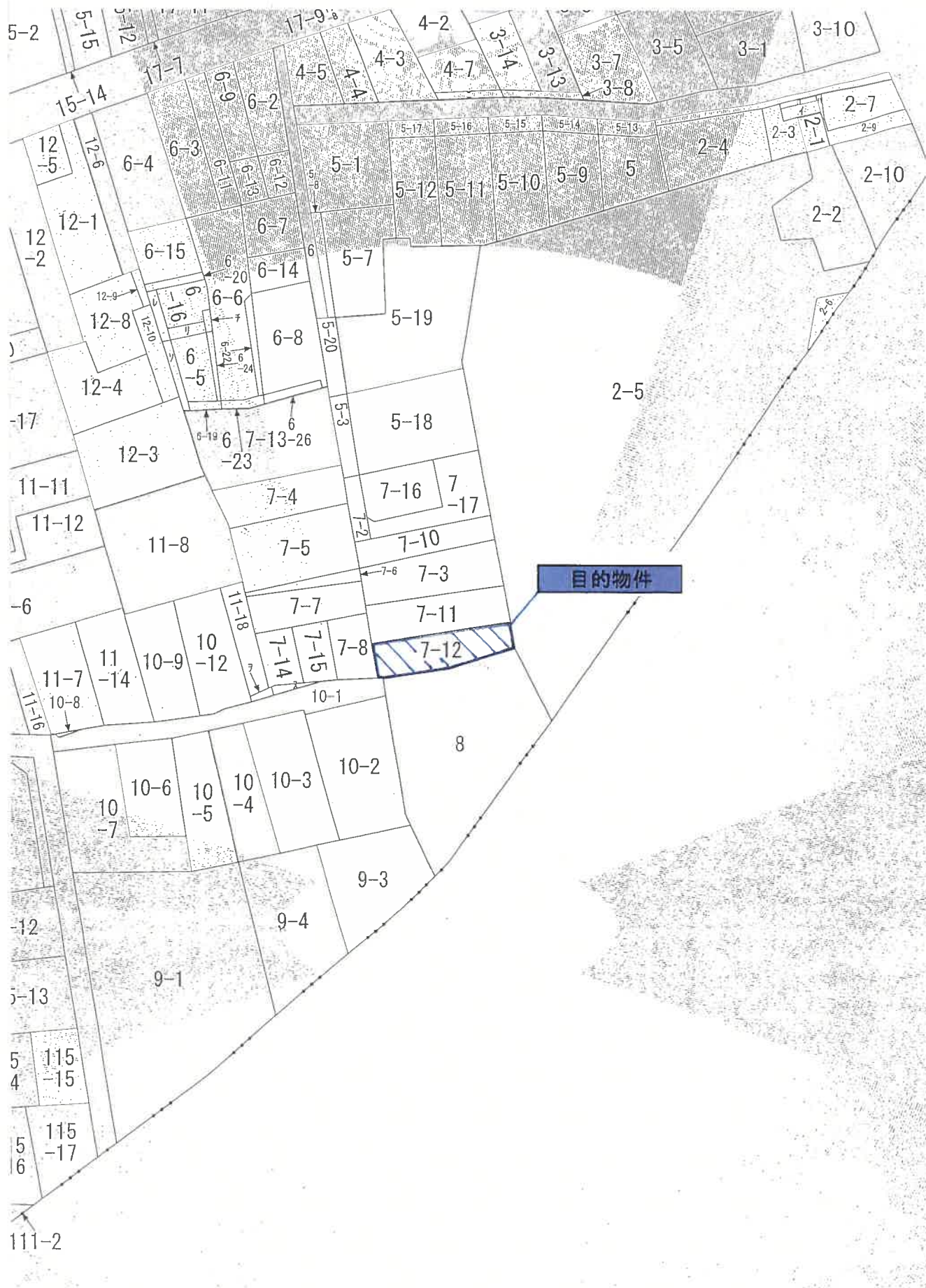
石川 茂夫



位置図

国土地理院 地理院地図





公 図 (写) 1 : 600



登記年月日：平成8年11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。

(東京法務局北出張所管轄)

令和7年5月26日

東京法務局

登記官

建物図面・各階平面図（写）

※A3をA4に縮小しています※

建物図面
各階平面図

家屋番号 7番12

建物の所在 荒川区南千住5丁目7番地12

床面積

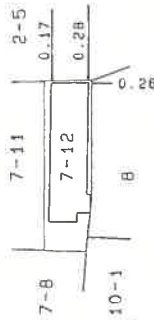
0.910 × 2.730 = 2.4843
12.740 × 3.640 = 46.3736
1.820 × 0.300 = 0.5460
計 49.4039

床面積 49.40 m²

床面積

13.650 × 3.640 = 49.6860

床面積 49.68 m²



55565

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会印紙)