

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 8 年 1 月 7 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 8 年 1 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 4 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 2 月 13 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 2 月 5 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 2 月 9 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 8 年 1 月 7 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	41,960,000 33,568,000	一括	8,392,000	不明	不明
1	37,580,000				
2	4,380,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 荒川区南千住六丁目
地 番 90番1
地 目 宅地
地 積 114.16平方メートル
- 2 所 在 荒川区南千住六丁目90番地
家屋 番号 90番2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺平家建
床 面 積 69.42平方メートル
(現況)
床 面 積 約46平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 20 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 1】

東側の一部が駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号 2】

本件共有者 B 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 荒川区南千住六丁目
地 番 90番1
地 目 宅地
地 積 114.16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
- 2 所 在 荒川区南千住六丁目90番地
家屋 番号 90番2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺平家建
床 面 積 69.42平方メートル
(現況)
床 面 積 約46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 (ケ) 第288号
令和 7年 8月 8日受理
令和 7年 9月 11日提出
(評価人 岡村淑子)

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 荒川区南千住六丁目
地 番 90番1
地 目 宅地
地 積 114.16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
- 2 所 在 荒川区南千住六丁目90番地
家屋 番号 90番2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺平家建
床 面 積 69.42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



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六丁目16番4号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者ら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: 約46平方メートル		
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	☒ 建物共有者B ☐ 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
B (建物共有者)	本件建物は、私が住居として管理、使用している建物になります。 私自身は、本件建物には居住していませんが、町の集会等で使用しています。 東側の敷地については、隣に住んでいる方や、私の友人に対し駐車場として貸しています。駐車場として貸すについては、賃貸借契約など締結していません。 (令和7年9月4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
(3 枚目)

執 行 官 の 意 見

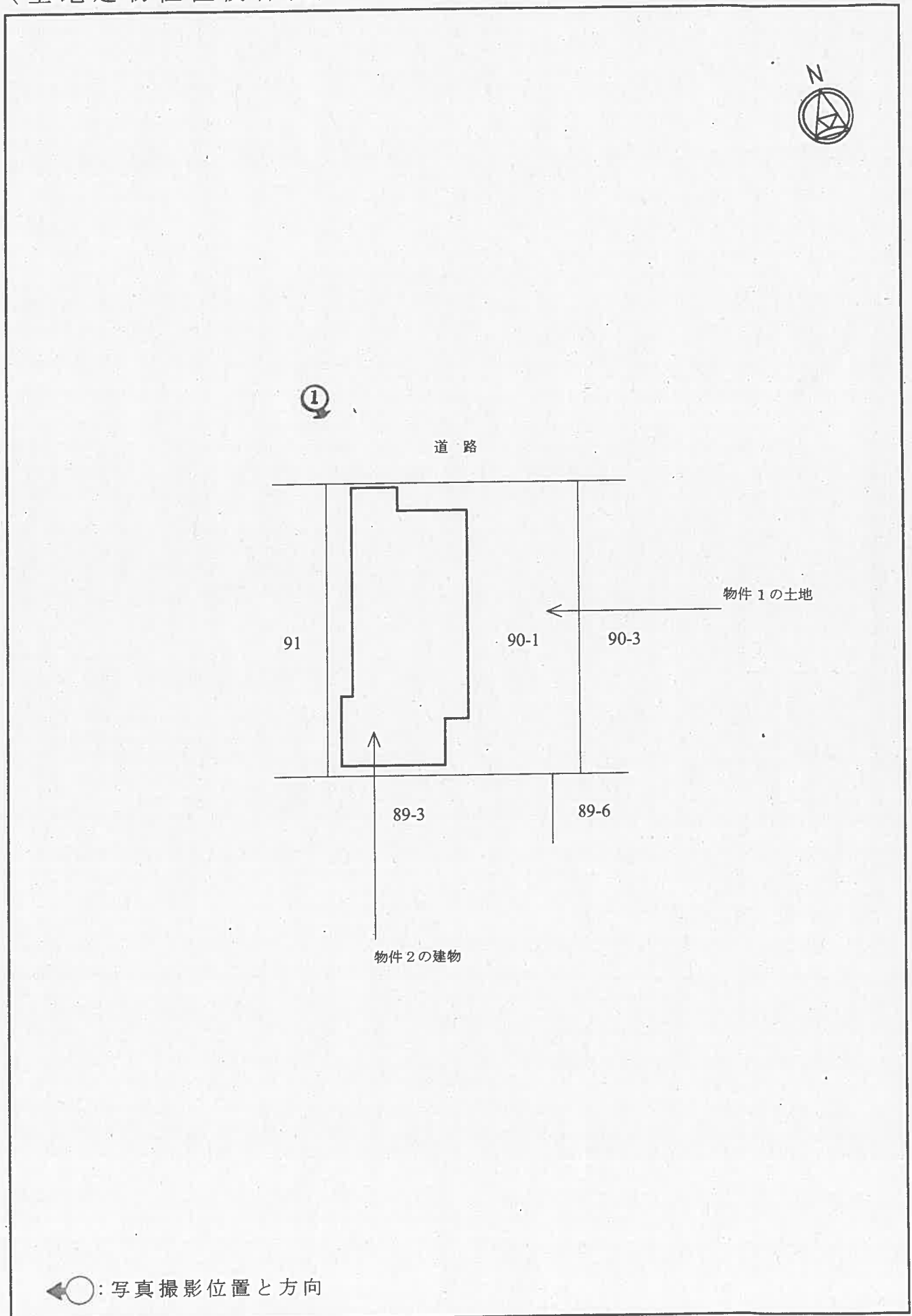
- 1 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から、本件建物は、建物共有者 B が住居として占有しているものと認定した。
 - (1) ライフライン調査の結果
 - (2) 室内に占有者以外の者の占有の徴表となるものが見受けられないこと
- 3 評価人の調査によれば、物件 1 の土地に北側で接する道路は私道で、建築基準法 4 2 条 2 項道路とのこと
- 4 以上の調査結果から、2 枚目記載のとおり報告する。

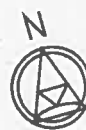
以 上

(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)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年8月14日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
7年8月26日 8:30-8:40	当庁 (郵便) 物件所在地	■建物共有者 B 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占有権原に関する照会書差置
7年9月4日 7:01-7:30	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 ■B 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 4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)





現況床面積 約46㎡

←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年(ケ)第288号
令和7年9月4日 現地調査
令和7年9月19日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 岡村 淑子

第1 評価額

一括価格	
金 41,960,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 37,580,000 円
物件2（建物）	金 4,380,000 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		
2	次頁物件目録記載のとおり		住居表示:荒川区南千住6-16-4 床面積:約46㎡
番号	特 記 事 項		
2	建物新築年月日は不明である。		

物 件 目 録

- 1 所 在 荒川区南千住六丁目
地 番 90番1
地 目 宅地
地 積 114.16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
- 2 所 在 荒川区南千住六丁目90番地
家屋 番号 90番2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺平家建
床 面 積 69.42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

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	都電荒川線「荒川区役所前」駅の北東方約600m（道路距離、徒歩約8分）、京成本線「千住大橋」駅の南西方約1200m（道路距離、徒歩約15分）、荒川区南千住6丁目16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、アパート、作業所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 準工業地域 80%（指定） 300%（指定） 準防火地域、新たな防火規制区域 第3種高度地区、日影規制等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	114.16㎡ ほぼ正方形 間口約10m、奥行約11m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北側で幅員約4m（現況約3.99m）舗装私道（建築基準法第42条2項該当）にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件2建物及び駐車場の敷地等として利用されている。 建物の配置は、現況調査報告書「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、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	・荒川区役所によると、土地区画整理（完了済）で区道（幅員4m）の境界が決まっているので、現況にずれがある場合は本来の境界の位置を保つ必要があるとのことである。 ・荒川区ハザードマップによると洪水・高潮等浸水想定区域にある。 ・建物東側は駐車場として貸しているが、賃貸借契約等は締結していないとのことである。	

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56年4月14日所有権保存登記 所有権保存登記後約44年以上 (特記事項参照) 経済的耐用年数を満了しつつある。
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺平家建 カラー鉄板・下見板等 塗壁等 合板等 フローリング、畳等 キッチン・トイレ等
床面積(現況)	約46㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4K
品 等	劣る。	
保守管理の状態	やや劣る。	
建物の利用状況	建物共有者 B が居宅として利用している。	
特 記 事 項	・建物共有者によると、本件建物は、大正4年には存在し、戦時中も無事であったとのことであるが、詳細は不明である。また、登記面積との差異の理由も不明である。 ・経済的耐用年数を満了しつつある。内壁の一部に剥がれている箇所があり、床は歩くと沈む。耐震性やリフォーム歴、アスベスト含有建材の有無等は不明である。 ・風呂、洗面所は無い。 ・荒川区役所によると、建築確認申請がなされた形跡がないとのことである。	

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等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	建付地価格等 (円) オ
	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	508,000	×1.00	×114.16	×0.9	= 52,190,000

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。

東京都基準地 荒川-5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\ 528,000 \text{ 円/㎡} & \times 101/100 & \times & 100/100 & \times & 100/105 & = 508,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時 点 修 正：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：基準地は標準的で補正の必要なし。

地 域 格 差：基準地の所在地域は、対象地域に比して街路条件等に優れる。

イ 個 別 格 差：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て判定した。

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	180,000	× 46	×0.03	= 250,000

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：現況数量による。

ウ 現価率：経済的耐用年数を満了しつつあるので、残価率5%、観察減価率40%(建物の状況等を考慮)と判定した。
・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：残価率×(1－観察減価率)

現価率＝ 0.05 × (1－0.4)＝ 0.03 (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	52,190,000	×0.1	場所的利益	= 5,220,000

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しないが、場所的利益（収去されない利益）が認められる。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

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	(52,190,000	－5,220,000)		×1.0	×0.8	=37,580,000
2	(250,000	＋5,220,000)	×1.0	×1.0	×0.8	=4,380,000
一括価格（合計）						41,960,000

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：なし。

エ 市場性修正：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

東京都基準地 荒川-5

所 在：東京都荒川区南千住六丁目23番3 「南千住6-21-1」

価 格：528,000円／㎡

位 置：「荒川区役所前」駅 道路距離350m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：76㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：西側6m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

地域の概要：小規模の作業所、店舗、住宅が混在する地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写（参考：A3をA4に縮小）

以 上

令和7年9月19日

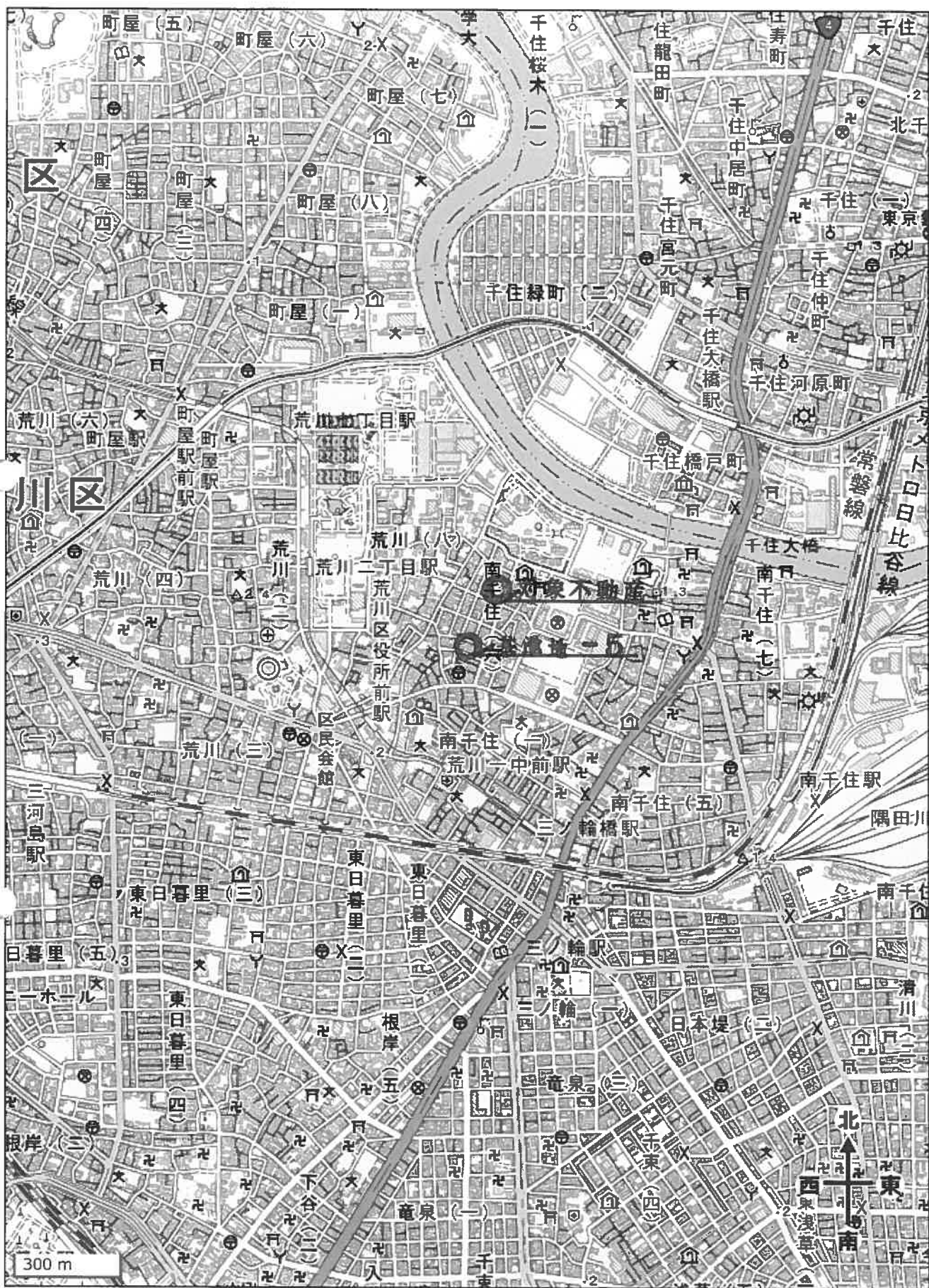
評価人 不動産鑑定士

岡村 淑子

地理院地図

GSI Maps

位置図



位置図

イ 98-20 ハ 120-18 ホ 271-6 ト 274-24 リ 76-11 ル 76-19
 □ 98-29 ニ 120-19 ヘ 272-2 チ 75-2 ス 76-18 っづく



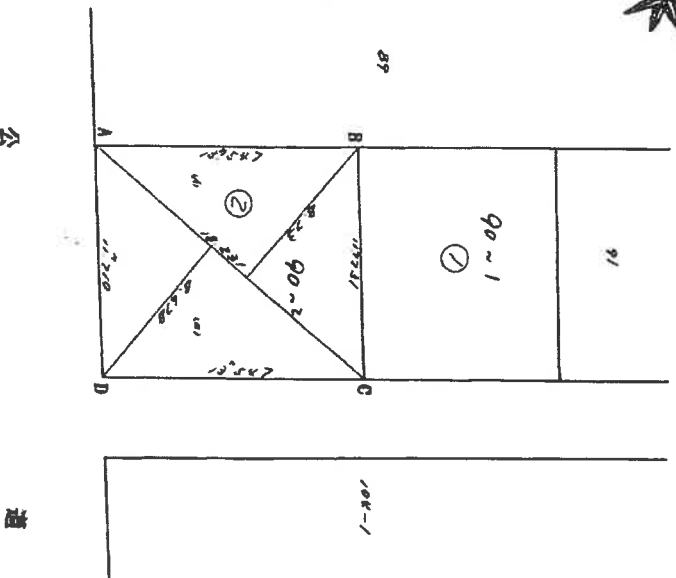
1
600
公図写

① 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。

90 90-1

地積測量図

地番 90-1, -2
土地の所在 荒川左南平佐土丁目



地積計算式

② 1/2 (1/2 × 113.21 × 108.1 + 1/2 × 113.21 × 11.710) = 114.1674

$\frac{1}{2} = 114.1674$

求積方法

222.85 - 158.6826 = 114.1674

境界	境界線の種類
A	金 属 綱
B	コンクリート杭
C	金 属 綱
D	金 属 綱

作製者

申請人

縮尺

1/250

019139

昭和五十四年九月九日