

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 26 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 2 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 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 3 月 5 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 26 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 3 月 2 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 26 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	35, 230, 000 28, 184, 000	一括	7, 046, 000	不明	不明
1	6, 340, 000				
2	28, 890, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 足立区椿二丁目 | |
| | 地 番 | 22 番 30 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 73.35 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 足立区椿二丁目 22 番地 30 | |
| | 家屋 番号 | 22 番 30 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 27.33 平方メートル |
| | | 2 階 | 42.12 平方メートル |
| | | 3 階 | 29.16 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月28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掲載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 足立区椿二丁目 |
| | 地 番 | 22番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 73.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足立区椿二丁目22番地30 |
| | 家屋 番号 | 22番30 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 27.33平方メートル
2階 42.12平方メートル
3階 29.16平方メートル |



令和7年（ケ）第381号
令和7年10月24日受理
令和7年11月14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 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 | 足立区椿二丁目 |
| | 地 番 | 22番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 73.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足立区椿二丁目22番地30 |
| | 家屋 番号 | 22番30 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 27.33平方メートル
2階 42.12平方メートル
3階 29.16平方メートル |



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		足立区椿二丁目22番16号	
土地		物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（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が異なる（ ☐ 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 本件物件の現況は、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 本件建物等への立入調査時において、評価人によれば、本件建物の建築計画概要書には本件土地の南側隣地境界線沿いに「隣地越境敷地面積除外部分」という記載があるとのことで、本件土地と南側隣地（地番22番10の土地）との境界に関し現状を確認したが、両土地の境界付近に設置されているブロック塀（上部は金属製のフェンス）の南端に境界標（金属標）と考えられるものが設置されており、評価人とともに間口等の概測を行うなどしたが南側隣地の本件土地への越境等は特段確認できなかった。関係人として、本件の所有者は不在（次の3のとおり回答や連絡等はない）であり、南側隣地（地番22番10の土地）上の建物の居住者に話を聞こうとインターフォンを鳴らすも協力は得られなかった（話は聞けなかった。）。本件土地の登記面積は73.35㎡であり、上記建築計画概要書の敷地面積（越境部分除外）は72.70㎡ということで、その間にはわずかな差があるところ、本件調査では上記のとおり特段の確認はできなかった（正確には関係人間での境界等の確認及び地積測量図等を基にした再測量などが必要であると考えられる。）。
- 3 各臨場時において、本件建物の表札には所有者の名字が表示されていた。立入調査時において、本件建物の室内は住居として使用されている様子であり、室内には所有者宛の郵便物が存在した。初回臨場時に郵便受けの中に差し置いた占有関係照会書等に対し、回答や連絡等は一切なかった。
- 4 本件建物の占有関係については、関係人の陳述及び現場の状況等から、2枚目のとおり所有者（A）が占有しているものと認めた。

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10月28日 8:30-8:40	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書差置
令和7年11月5日 10:25-10:40	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、立入調査、解錠技術者同行

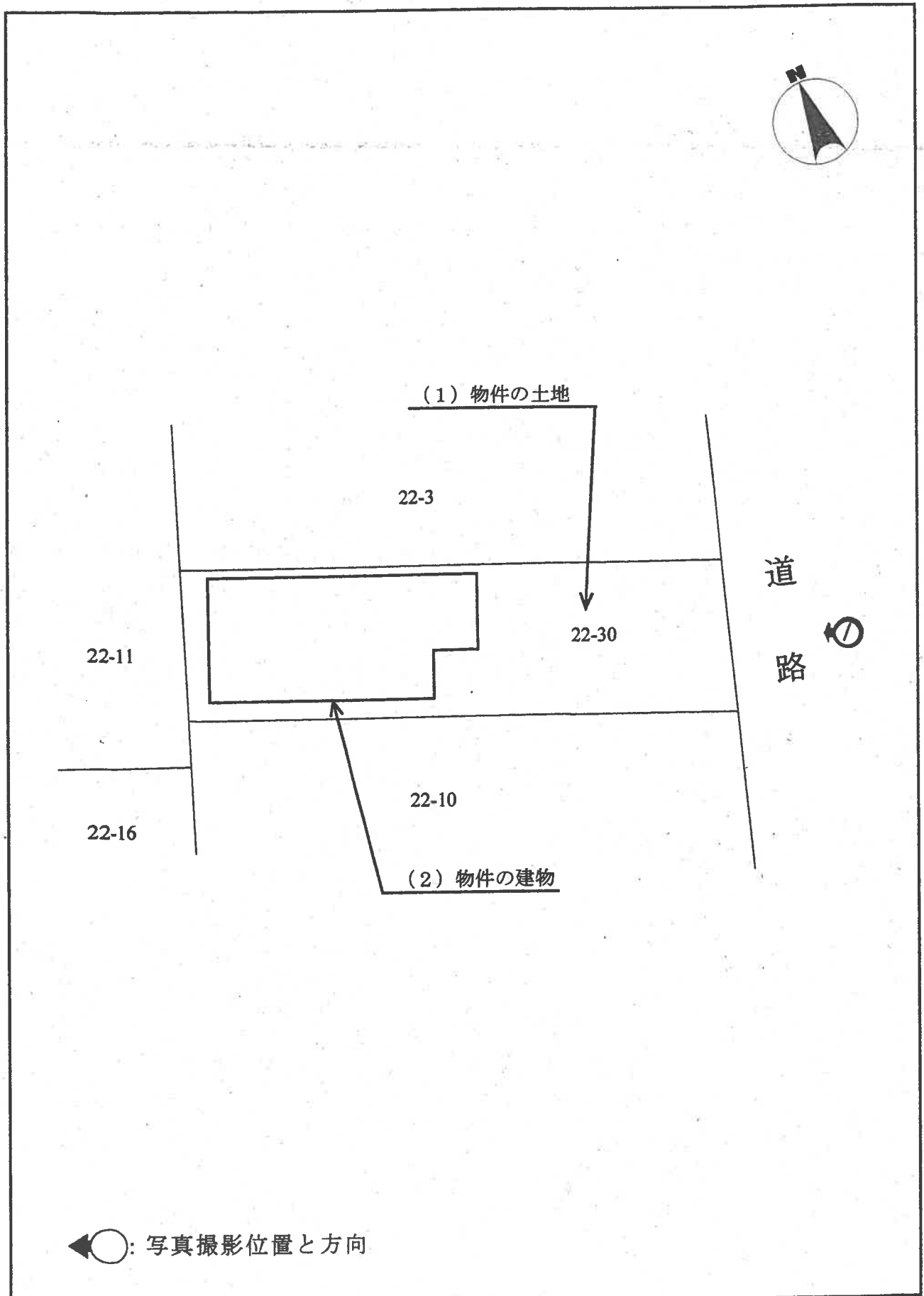
(特記事項)

☐ 令和 年 月 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。

☒ 令和7年11月5日
目的物件は不在であったので、立会人Bを立ち会わせて建物内に立ち入った。

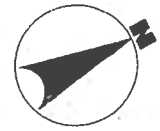
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)

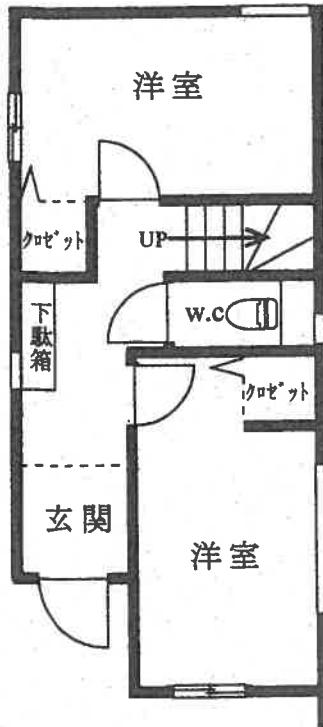


建物間取図

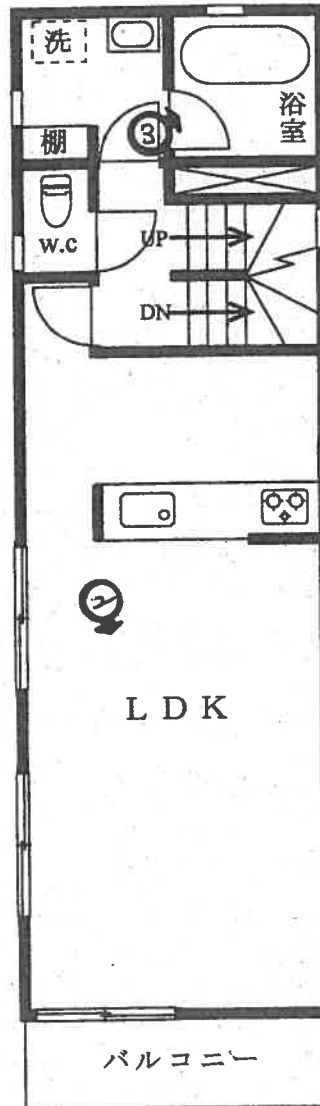
令和7年(ケ)第381号



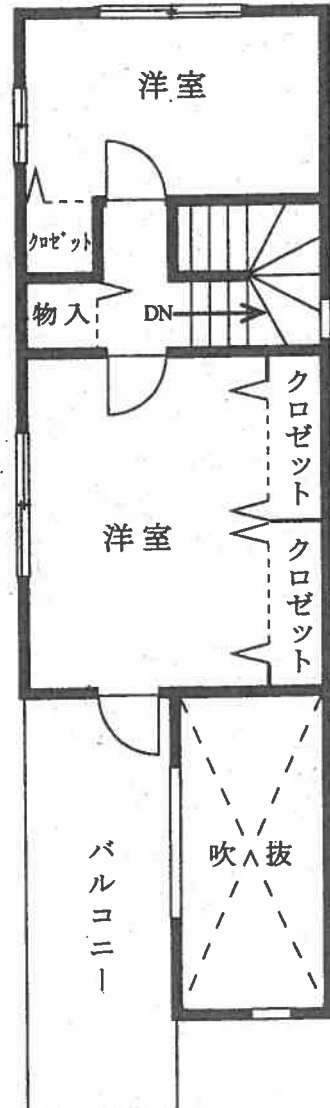
1階



2階



3階



←○: 写真撮影位置と方向

(6 枚目)

1



2



3



(7 枚目)

令和7年（ケ）第381号
令和7年11月5日現地調査
令和7年11月20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

一括価額（合計） 金 35,230,000円	
内 訳 価 格	
物件 1（土地）	金 6,340,000円
物件 2（建物）	金 28,890,000円

- 1 一括価格は、物件 1 及び 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：足立区椿2－22－16
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 | 足立区椿二丁目 |
| | 地 番 | 22番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 73.35平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 足立区椿二丁目22番地30 |
| | 家屋 番号 | 22番30 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 27.33平方メートル
2階 42.12平方メートル
3階 29.16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（物件1）

位 置 ・ 交 通	日暮里・舎人ライナー「西新井大師西」駅西方約950m（徒歩約12分） 西新井駅方面行「椿二丁目」バス停北方約180m（徒歩約3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、共同住宅を主体とする住宅地域。	
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1種住居地域 60% 300% 準防火地域 第3種高度地区
画 地 条 件	地 形 間 口 奥 行 地 勢 そ の 他	積 73.35㎡（登記地積） 状 ほぼ長方形 口 約4.5m 行 約16.4m 勢 平坦
接面道路の状況等	東側で現況幅員約10.2mの舗装区道（建築基準法42条1項1号）に等高に接する。	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。 建物の配置は附属資料建物図面・各階平面図写の通り。	
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）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	・ 区のハザードマップによると洪水及び内水氾濫による浸水予想区域にある。東京都によると高潮の浸水予想区域にはない。 ・ 建築計画概要書には南側隣地境界線沿いに「隣地越境敷地面積除外部分」の記載があり、越境部分を敷地に算入せず敷地面積を72.70㎡としている。但し間口の長さは建築計画概要書、地積測量図と概測値がほぼ一致するとともに観察した限り越境状態は認められなかった。	

・過去住宅地図によると本土地では現建物の建築以前に「有限会社共友加工合板」名のある建物が描かれている。このため、地歴調査を土壤汚染対策法に定める指定調査機関であるランドソリューション株式会社に依頼したところ、当該事業所による特定有害物質の使用・貯蔵・埋設等が懸念され、それに起因する土壤汚染の可能性を否定できないとの見解であり、結果として目的土地は土壤汚染リスクが高いとの回答を得た。よって汚染物質の有無の確認のため土壤サンプリング調査（概況調査）をすべきであるが、関係者の同意を得られず実施できなかった。

したがって評価においては、地歴調査の結果に基づき、汚染が存在し、対策として掘削除去を採用した場合を想定し、調査・対策費用相当分を市場性修正で減価した。

但し、実際に調査した場合には、汚染がないことも、あるいは想定以上の対策費用を要する可能性もあり得ることに注意すべきである。

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	令和4年5月20日新築 約3年 約27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×2、収納。
床面積（登記）	1階27.33㎡、2階42.12㎡、3階29.16㎡、延べ98.61㎡。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 2LDK+2N
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物所有者が住居として使用している。3階ではケージに入れられた小動物（フェレットかミーアキャットのように見える）が1匹飼育されていて、その糞尿の臭いが強く感じられた。	
特 記 事 項	・建築図書（平面図）では、1階の洋室2室の表記は「納戸」である。 ・建築確認上の敷地面積は登記面積よりやや小さいが、現建物はその面積での使用可能な建蔽率を使い切っていないこと、外観上越境が確認できないことから隣地の越境が解消された可能性があるので、価格への実質的な影響はないものとする。	

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 (㎡) 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	325,000	× 0.99	× 73.35	× 1.00	= 23,600,000

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。

標準画地は、近隣地域において、土地の概況（道路方位北、間口、奥行、規模等）が標準的な中間画地を想定している。

公示地 足立－57

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 299,000\text{円}/\text{㎡} \times 105.3/100 \times 100/102 \times 100/95 = 325,000 \text{円}/\text{㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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東なので補正した。

地 域 格 差：公示地等の地域は目的物件の地域と比べ、街路条件と公法規制（基準容積率240%）で劣り、交通接近条件で優ると判断した。

イ 個 別 格 差：方位で優り、形状（間口と奥行の関係）で劣ると判断した。

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（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	延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
2	251,000	× 98.61	× 0.90	= 22,280,000

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 延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約3年、経済的残存耐用年数約27年、中古としての市場性も考慮した観察減価率0%。
- ・耐用年数に基づく方法及び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 = 27年 ÷ (3年 + 27年) × (1 - 0.00) = 0.90 (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(注) イ		土地利用権等価格(円) ウ
1	23,600,000	× 0.65	法定地上権	= 15,340,000

(注) 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)
1	(23,600,000 − 15,340,000)			×0.96	×0.80	= 6,340,000
2	(22,280,000 + 15,340,000)			×1.00	×0.96	×0.80
一括価格 (合計)						35,230,000

ア 基礎となる価格：前記1①オ、②エ

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：土壌汚染の調査対策費用の発生の可能性を考慮した。

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－57）

所 在：足立区江北7丁目10番15、「江北7－10－11」

価 格：299,000円／㎡

位 置：「西新井大師西」駅830m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：126㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東6m区道

用途指定等：第1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、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

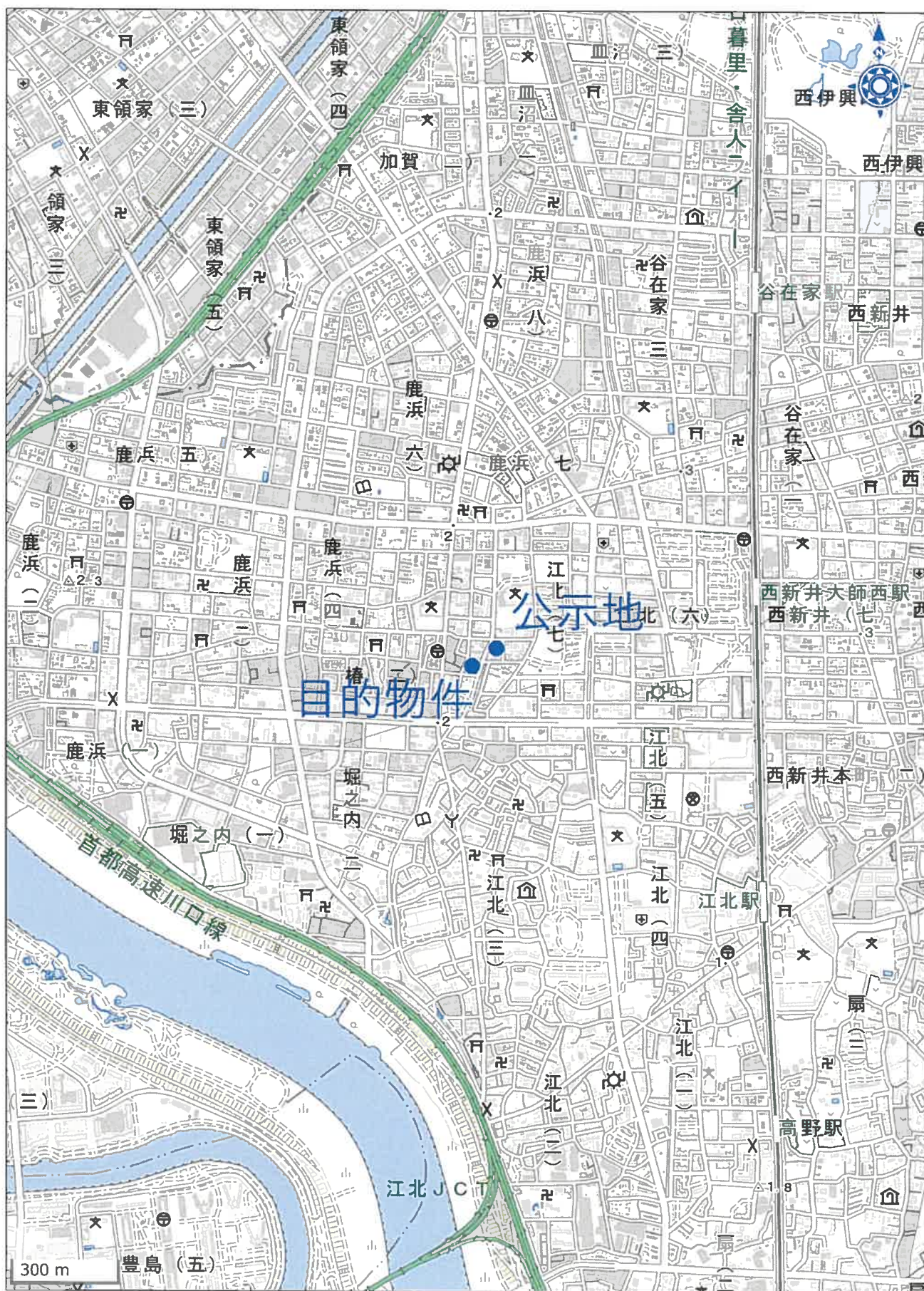
以上

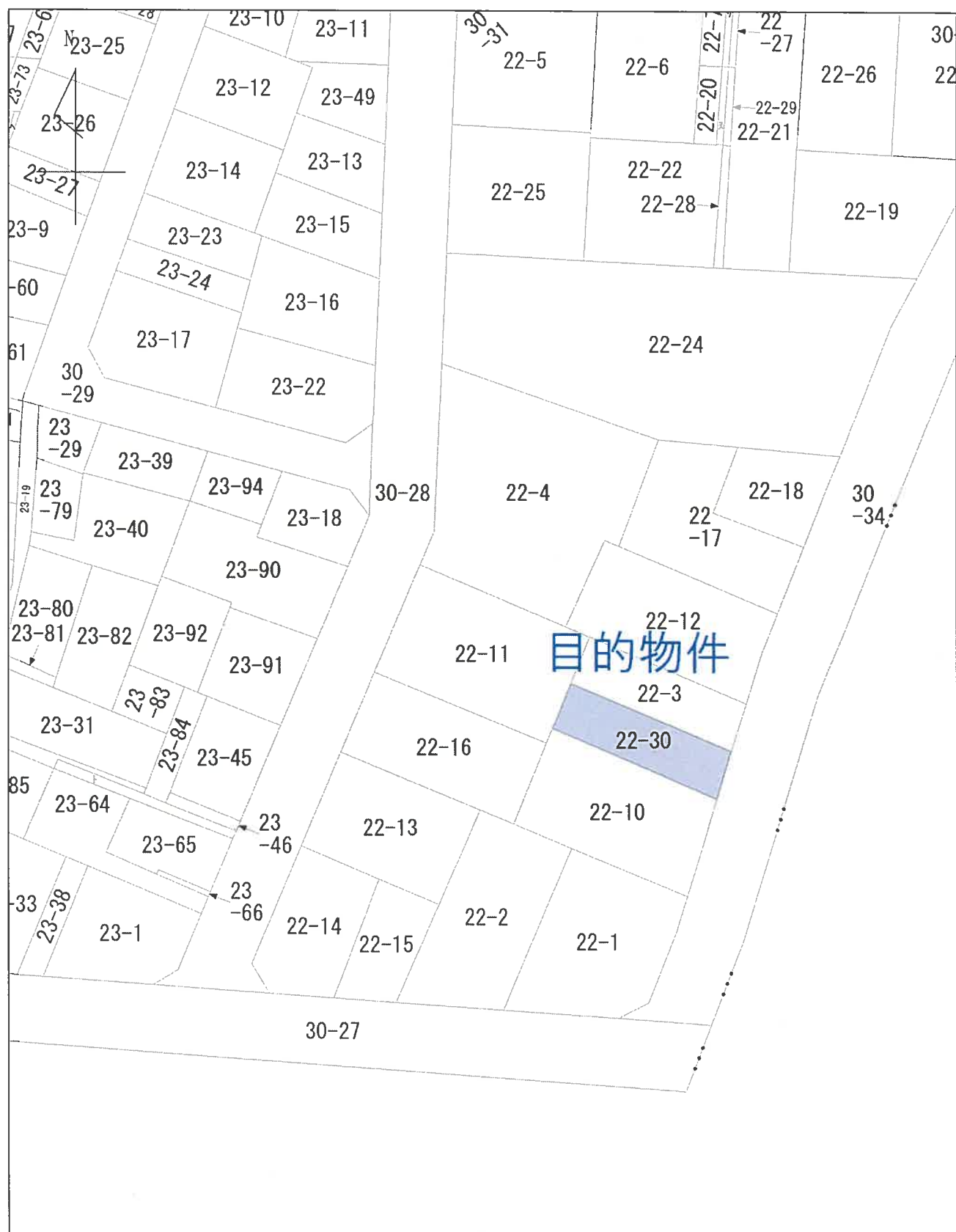
令和7年11月20日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清

位置図





登記年月日：令和4年5月31日

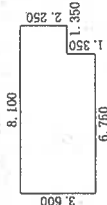
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(東京法務局城北出張所管轄)

令和7年6月25日 東京法務局

登記官

各階平面図

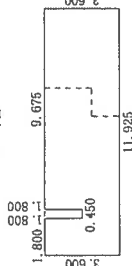
1 階



求積表

6.750×3.600	$=$	24.300000
1.350×2.250	$=$	3.037500
合計		27.337500
床面積		27.33 m ²

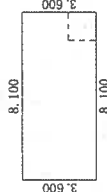
2 階



求積表

2.250×1.800	$=$	4.050000
9.675×3.600	$=$	34.830000
1.800×1.800	$=$	3.240000
合計		42.120000
床面積		42.12 m ²

3 階



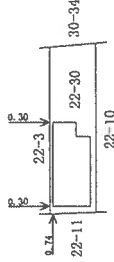
求積表

8.100×3.600	$=$	29.160000
合計		29.160000
床面積		29.16 m ²

建物図面

家屋番号 22番30

建物の所在 足立区椿二丁目22番地30



作成者

縮尺 1/250

5月 26日作成

申請人

縮尺

1/500