

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

本件は共有持分についての売却です

本件では、本建物の共有持分を競売により取得したとしても、本建物の完全な支配権を得たものではないので、本建物からの占有者の排除やその利用(共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど)については、他の共有者と協議して決めなければなりません。

また、他の共有者が占有している場合又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合に、それらの占有者には引渡命令が発令されない可能性があります。

その意味で、物件明細書の5欄に記載されているとおり、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月10日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 佐 伯 明 彦

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26日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月11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19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 3月12日 午前 9時20分から 令和 8年 3月16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 2月10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

9 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区船堀五丁目 1 3 9 1 番地

建物の名称 ヴェラハイツ船堀 (別棟)

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 船堀五丁目 1 3 9 1 番の 2 の 1 0 1

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 1 8 . 8 7 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 江戸川区船堀五丁目 1 3 9 1 番

地 目 宅地

地 積 7 7 9 . 7 8 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 4 1 8 2 9 分の 2 0 2 4

共有者 A 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

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 佐 伯 明 彦

1 不動産の表示

【物件番号9】

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9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9】

本件共有者A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9】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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

9 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区船堀五丁目 1 3 9 1 番地

建物の名称 ヴェラハイツ船堀 (別棟)

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 船堀五丁目 1 3 9 1 番の 2 の 1 0 1

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 1 8 . 8 7 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 江戸川区船堀五丁目 1 3 9 1 番

地 目 宅地

地 積 7 7 9 . 7 8 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 4 1 8 2 9 分の 2 0 2 4

共有者 A 持分 2 分の 1



令和7年（ヌ）第44号
令和7年7月29日受理
令和7年9月8日提出
（評価人 関口一郎）

現況調査報告書 （物件9）

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

9 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区船堀五丁目1391番地

建物の名称 ヴェラハイツ船堀(別棟)

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 船堀五丁目1391番の2の101

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 18.87平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 江戸川区船堀五丁目1391番

地 目 宅地

地 積 779.78平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 141829分の2024

共有者 A 持分2分の1



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		江戸川区船堀五丁目13番27号 1階車庫 ヴェラハイツ船堀	
建 物		物件9	
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	☒ 建物共有者のA ☐ その他の者 上記の者が本建物を車庫として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	管理費 7,500円 修繕積立金 5,900円 以上、いずれも月額	令和7年8月22日現在	滞納はない
管理費等照会先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		
その他の事項	本件の対象は共有持分のみである。		
敷 地 権		符号1	
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐		
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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
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		
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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
A (共有者)	私は本件物件の共有者です。本件物件は前所有者であった私の夫のEから相続したものであり、売却対象外の共有者であるBCDはEの子です。本件建物は私が車庫として使用しており、Bらは使用していません。本件物件の調査に関しては、私の方で対応します。私が本件建物を使用するにつきBらに賃料等を支払っているということはありません。本件に関してはBらとともに、不動産管理会社の有限会社永代不動産及び弁護士に相談しており、解決に向けて検討中です。 (令和7年8月20日面接聴取及び同9月2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
(3 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枚目のとおり本件の共有者であるAが占有しているものと認めた。

(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)

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8日 10:30-10:45	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、Aに臨場日時通知書及び占有関係照会書を交付
令和7年8月12日	当庁	管理費等照会 (FAX)、Aに本件物件等の占有関係照会書を送付 (郵送)
令和7年8月20日 8:05-8:10	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9月2日	当庁	Aに電話聴取

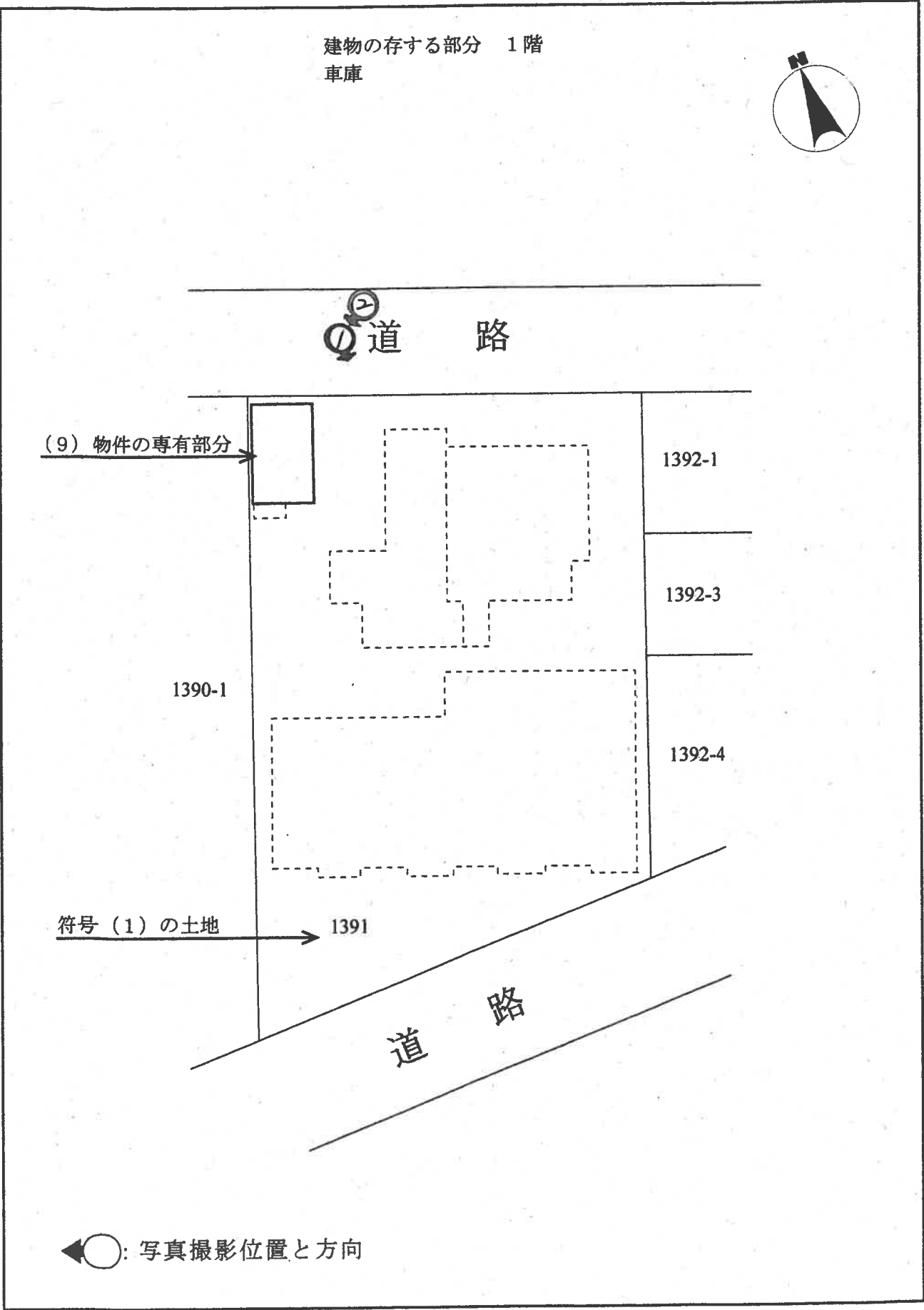
(特記事項)

■ 令和7年8月20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 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。

(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)



建物間取図

令和7年(又)第44号

物件9

(車庫)



③

シャッター

車庫

←○: 写真撮影位置と方向

(7 枚目)

1



2



3



(8 枚目)

令和7年(ヌ)第44号⑨
令和7年8月20日現地調査
令和7年9月12日評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書
(物件9・車庫)

評 価 人 関 口 一 郎

第1 評価額

物件番号	評価額
物件9	金 1, 3 1 0, 0 0 0 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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
9	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 江戸川区船堀5丁目13番27号 (マンション名：部屋番号) ヴェラハイツ船堀(別棟) ：1階 車庫
番号	特 記 事 項		
	本件の売却対象は、共有持分2分の1である。		

*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

9 (一棟の建物の表示)

所 在 江戸川区船堀五丁目 1 3 9 1 番地

建物の名称 ヴェラハイツ船堀 (別棟)

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 船堀五丁目 1 3 9 1 番の 2 の 1 0 1

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 1 8 . 8 7 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 江戸川区船堀五丁目 1 3 9 1 番

地 目 宅地

地 積 7 7 9 . 7 8 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 4 1 8 2 9 分の 2 0 2 4

共有者 A 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

位 置 ・ 交 通	都営地下鉄・新宿線「船堀」駅の南東方約800m(道路距離・徒歩約10分)、江戸川区船堀5丁目13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，マンション等が建ち並ぶ住宅地域。	
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 高 度 規 制 そ の 他	市街化区域 準工業地域 60% (指定) 200% (指定) 準防火地域 第2種高度地区 敷地面積の最低限度100㎡，特別工業地区，江戸川春江付近土地区画整理事業を施行すべき区域 (53条区域)，一之江境川親水公園沿線景観形成地区地区計画 (都市計画法)，一之江境川親水公園沿線景観地区 (景観法)，親水公園・親水緑道景観軸 (江戸川区景観条例)
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	符号1土地：779.78㎡ (登記地積) 概ね台形 南側間口約25m，北東側間口約23m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南側幅員約8m区道，北東側幅員約6.4m区道に接面する二方路地。両区道はともに建築基準法第42条1項1号該当。	
土地の利用状況等	物件9を含む一棟の建物敷地等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 (基本的には敷地内 への引き込みの有無 を基準としている)	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 141,829分の2,024
特 記 事 項	①台帳記載事項証明書における敷地面積は772.95㎡であり上記登記地積と異なるが，正確な面積については実測を要する。 ②江戸川区の水害ハザードマップによると，洪水・高潮・内水氾濫による浸水想定区域にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヴェラハイツ船堀（別棟）	
建物の用途	車庫，電気室（総戸数2戸）	
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和63年4月27日
	経過年数	約37年
	経済的残存耐用年数	約13年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建，延床面積42.00㎡	
仕 様	外 壁	タイル貼，吹付タイル等
	そ の 他	なし
設 備 等	特になし	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管 理 組 合	あり
	管 理 会 社	伊藤忠アーバンコミュニティ(株)
	管 理 形 態	委託管理
管理の状況	普通	
特 記 事 項	台帳記載事項証明書によれば，敷地面積772.95㎡で，昭和62年5月15日付で確認済証，昭和63年4月27日付で検査済証の交付を受けている。	

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造1階建・車庫	
位 置	1階・符号1土地のほぼ北端部 主要開口部の方位：北東向き	
床 面 積	専 有 面 積	18.87㎡
	共用部分を含む	20.38㎡
	現 況 床 面 積	
間 取 り	車庫	
バルコニー等	なし	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	合板等 コンクリートタタキ等 合板等 なし なし
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	7,500円(月額) 令和7年8月22日現在, 以下同じ
	修 繕 積 立 金	5,900円(月額)
	滞 納 額	なし
専有部分の利用 状況等	本件売却対象共有持分権者 A が車庫として使用している。	
特 記 事 項	なし。	

第5 評価額算出の過程

本件は都市型の区分所有建物であるが、その用途等を考慮し、積算価格を求めて、競売市場を前提とした評価額を下記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

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下記のとおり建物価格を求めた。

再調達原価（円/㎡） ア	現況床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） エ
250,000	× 20.38	× 0.21	= 1,070,000

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ 現況床面積：固定資産税・都市計画税関係証明書記載の附属建物を含む現況床面積（共用部分を含む）を採用。

ウ 現価率：

- ・経過年数約37年，経済的残存耐用年数約13年，観察減価率20%（保守管理の状況を考慮した）。
- ・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：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＝13年÷（37年＋13年）×（1－0.20）＝0.21（小数第3位を四捨五入）

エ 建物価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

更 地 価 格		地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
472,000	×1.04	× 779.78	×1.00	× 2,024/141,829	= 5,460,000

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的画地の価格を求めた。尚、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た。

公示地 江戸川－70

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$431,000\text{円}/\text{㎡} \times 104/100 \times 100/100 \times 100/95 = 472,000\text{円}/\text{㎡}$$

(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地価変動率

標準化補正：必要なし。

地域格差：対象地域は、公示地の所在する地域に比し、街路条件、環境条件等でやや優り、総合的な地域格差を上記のとおり判定した。

イ 個別格差：二方路等 +4%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 敷地権割合：登記記載による敷地権の割合による。

カ 敷地権価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格(円) ア	敷地権価格(円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	占有減価修正 オ	積算価格(円) カ
(1,070,000	+ 5,460,000)	× 1.00	× 1.00	× 1.00	= 6,530,000

ア 建物価格：前記①エ

イ 敷地権価格：前記②カ

ウ 価格補正：補正不要。

エ 個別格差：階層別補正・・・1.00(必要なし)

位置別等修正・・・1.00(必要なし)

その他・・・なし

相乗積 $1.00 \times 1.00 = 1.00$ (小数第3位を四捨五入)

オ 占有減価修正：必要なし。

カ 積算価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

Ⅱ 評価額の判定

積算価格に，市場性修正及び競売市場修正を施し，さらに滞納管理費等相当額並びにその他の控除（敷金等）を考慮して評価額を決定した。

積 算 価 格 (円) ア	共 有 持 分	市 場 性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 (敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) カ
6,530,000	× 1/2	× 0.50	× 0.80	× 1.00		= 1,310,000

ア 積算価格：前記Ⅰ２カ

イ 市場性修正：共有持分の売却であること，その用途から単独での売却が困難であること等による市場性を考慮した。

ウ 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た修正を行った。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等及び代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額を考慮した。本件の場合なし。

オ その他の控除(敷金等)：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。

カ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格（江戸川－70）

所 在：江戸川区船堀5丁目1327番「船堀5－10－15」

価 格：431,000円／㎡

位 置：都営地下鉄・新宿線「船堀」駅から道路距離850mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：561㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南東側6.3m区道

用途指定等：準工業地域（建蔽率60%，容積率200%）

準防火地域

地域の概要：共同住宅，一般住宅と作業所が混在する住宅地域。

第7 附属資料

位置図

公図写

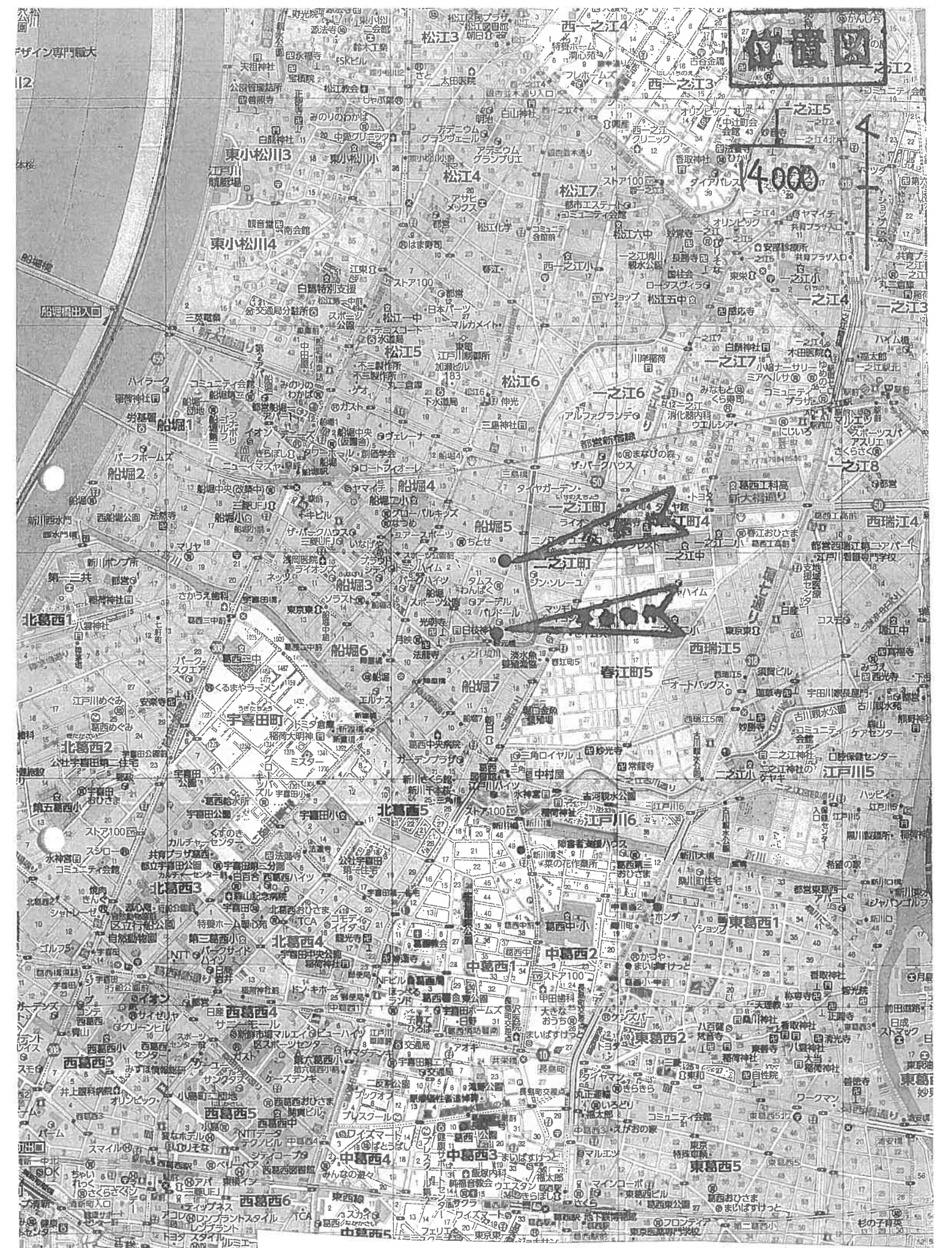
建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年9月12日

評価人 不動産鑑定士

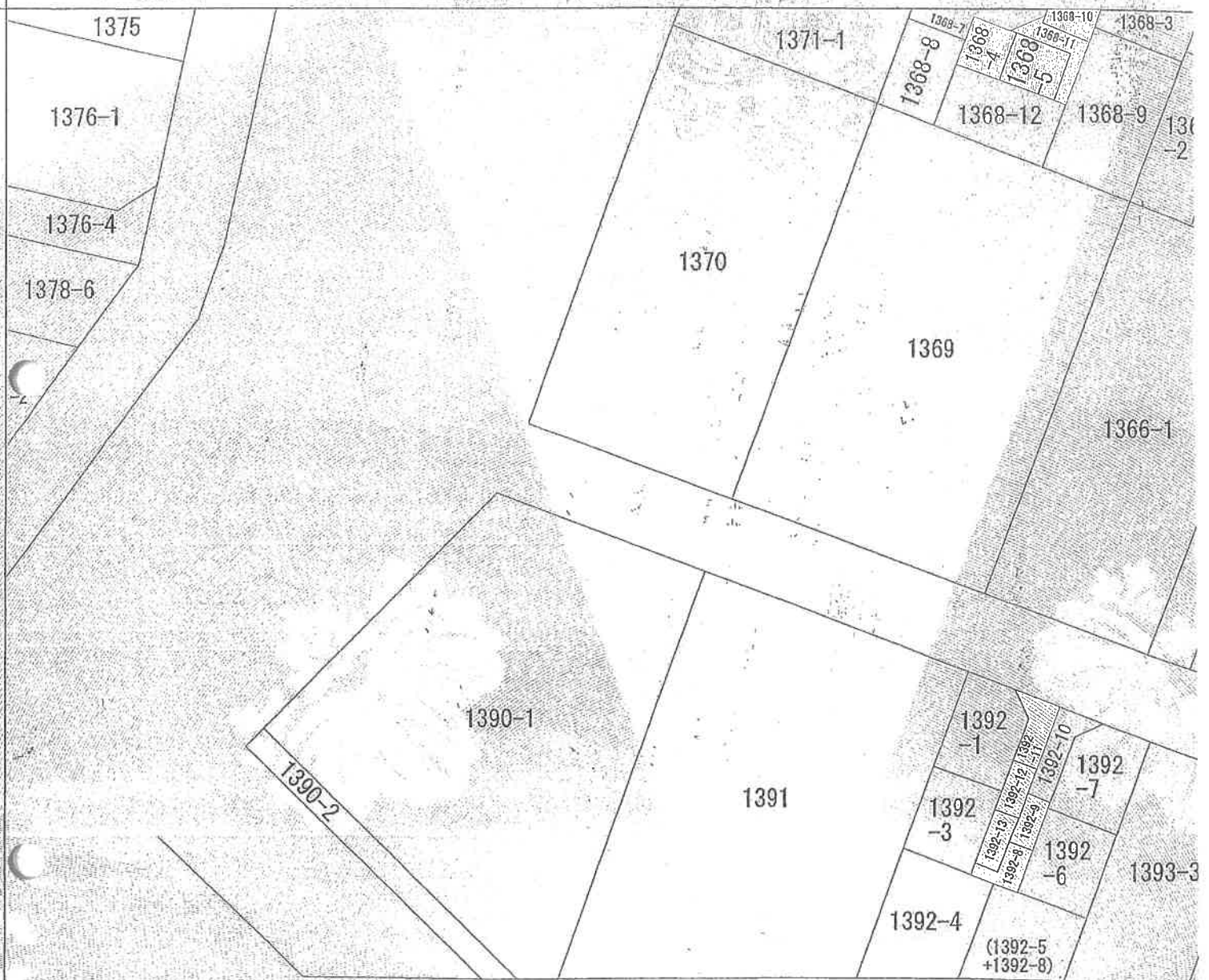
関 口 一 郎



公図写

S = $\frac{1}{500}$

イ 1362-13 ハ 1362-18 ホ 1362-8 ト 1364-14 ニ 1364-2
 ロ 1362-17 ヒ 1362-6 ヘ 1364-11 チ 1364-16 ノ 1364-6



登記年月日：昭和63年6月22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登録)
令和7年2月3日 東京法務局港出張所

登記官

請求番号：27-3

車庫

各階平面図

家屋番号	船堀5丁目1391番 の2の101
建物の所在	東京都江戸川区船堀5丁目1391番地

建物図面
各階平面図

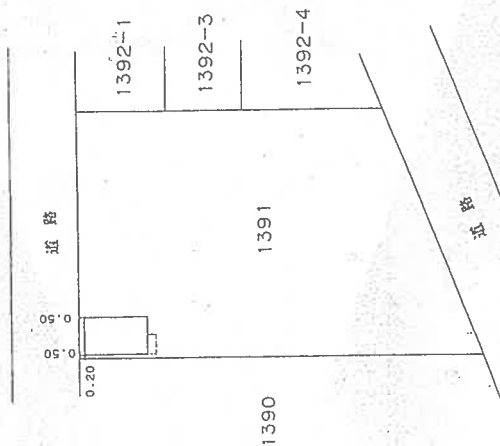
物件9



求積表

3.350	x	5.635	=	18.8772
				床面積
				18.87 m ²

本図面は、A3版をA4版に
縮小コピーしたものである。



建物の存する部分 1階

274265

作製者	土地家屋調査士会連合会	縮尺	1/250
申請人	274265	縮尺	1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和六十六年六月廿二日