

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 3月11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 8年 3月26日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 8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 4月16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 4月 9日 午前 9時20分から 令和 8年 4月13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 3月11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

- 1 所 在 足立区谷在家三丁目
地 番 27番23
地 目 宅地
地 積 89.35平方メートル
- 2 所 在 足立区谷在家三丁目27番地23
家屋 番号 27番23
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 52.88平方メートル
2階 52.88平方メートル
(現況)
種 類 居宅・倉庫
床 面 積 1階 52.88平方メートル
2階 約54.88平方メートル



物件明細書

令和 8年 1月23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, 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】
本件共有者らが占有している。

 - 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

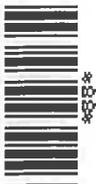
1 所 在 足立区谷在家三丁目
地 番 27番23
地 目 宅地
地 積 89.35平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2

2 所 在 足立区谷在家三丁目27番地23
家屋 番号 27番23
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 52.88平方メートル
2階 52.88平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫
床 面 積 1階 52.88平方メートル
2階 約54.88平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2



令和 7年(ケ)第463号
令和 7年11月18日受理
令和 8年 1月 7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 足立区谷在家三丁目
地 番 27番23
地 目 宅地
地 積 89.35平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2
- 2 所 在 足立区谷在家三丁目27番地23
家屋 番号 27番23
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 52.88平方メートル
2階 52.88平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2



不動産の表示	「物件目録」のとおり																
住居表示	東京都足立区谷在家三丁目27番8号																
土地	物件1																
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)																
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>																
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅・倉庫 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 2階 約54.88平方メートル(約2平方メートル増築)																
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:								
{	種類:																
	構造:																
	床面積:																
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を居宅・倉庫として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	平成	年()	第	号		保管開始日	平成	年	月	日	
{	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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・債務者)	<p>本件建物は、私と共有者Aとで住居及び倉庫として使用しています。本件建物では、以前は会社の事務所や作業所・倉庫として使用していましたが、現在は会社もやっていないので、居宅兼倉庫として使用しており、今もその名残は残っています。</p> <p>外に置いてある冷蔵庫についても、現在は電源を入れていません。本件建物では、猫を2匹飼っています。</p> <p>(令和7年12月18日面接聴取)</p>

(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、建物共有者らが住居及び倉庫として使用し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) 室内に建物共有者ら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の土地の北側で接する道路は区道で建築基準法42条1項1号道路とのこと。
- 4 以上の調査結果から、2枚目記載のとおり報告する。

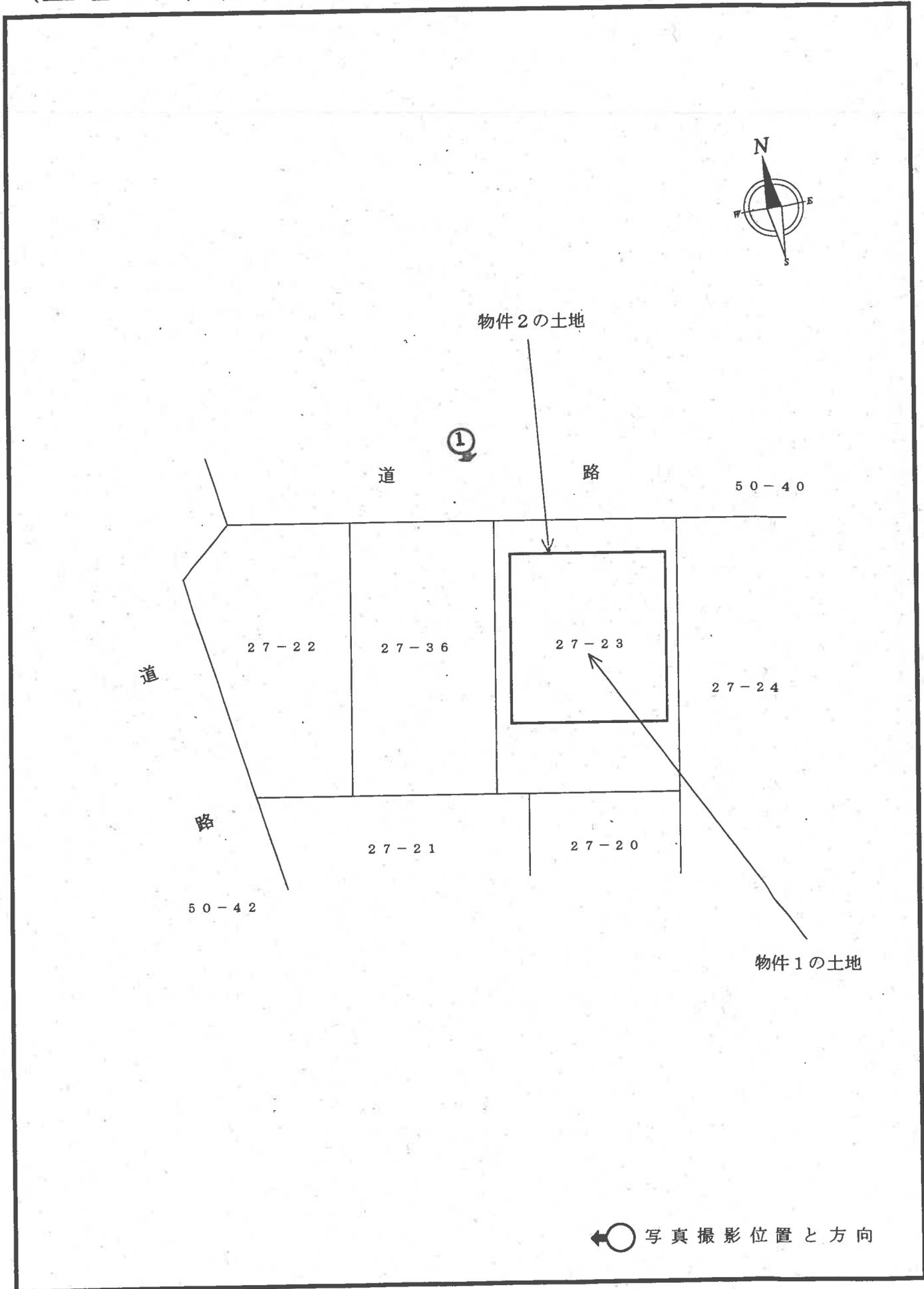
以上

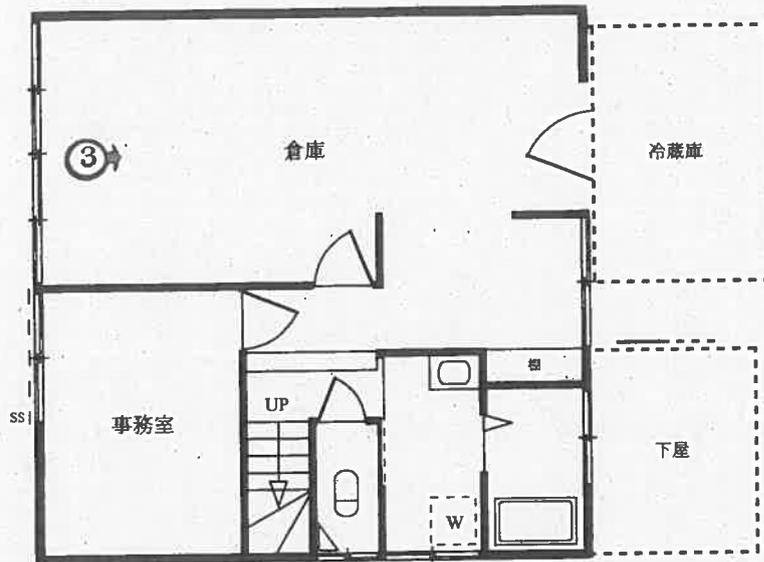
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月19日 ： ー ：	当庁（郵便）	■ライフライン調査
7年12月9日 12：00－12：10	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■建物使用者に対し通知書差置
7年12月18日 10：00－10：35	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■Bより面接聴取
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー ：		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 7年12月18日 目的物件は不在で施錠さ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。</p> <p>□ 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。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>(写真3葉添付)</p>		

(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)

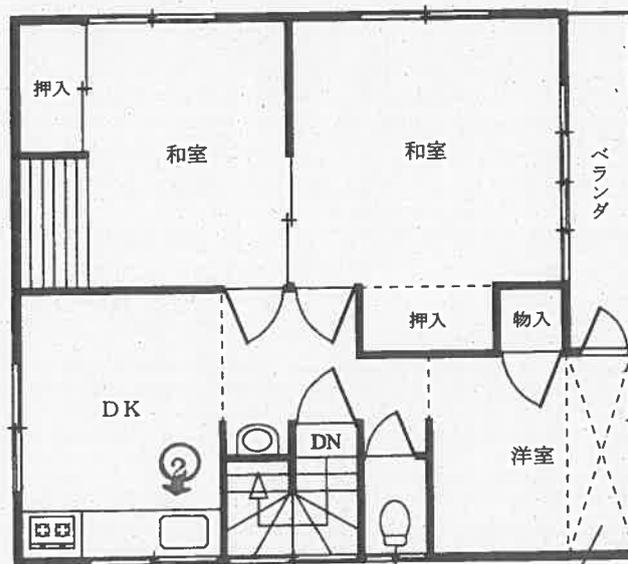
(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第463号





1 階



増築部分 約2㎡

2 階

←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年(ケ)第463号
令和7年12月18日 現地調査
令和8年1月13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 17,700,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,020,000 円
物件2 (建物)	金 12,680,000 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:足立区谷在家3-27-8 種類:居宅・倉庫 床面積:2階 約54.88㎡
番号	特記事項		
-			

物 件 目 録

- 1 所 在 足立区谷在家三丁目
地 番 27番23
地 目 宅地
地 積 89.35平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2
- 2 所 在 足立区谷在家三丁目27番地23
家屋 番号 27番23
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 52.88平方メートル
2階 52.88平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2

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	日暮里・舎人ライナー線「谷在家」駅の西方約500m（道路距離、徒歩約7分）、足立区谷在家3丁目27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、事業所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の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） 200%（指定） 準防火地域 第2種高度地区、日影規制等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	89.35㎡ 長方形 間口8m、奥行11m ほぼ平坦
接面道路の状況等	北側で幅員約6m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件2建物の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	上水道 都市ガス 下水道	あり あり ただし、物件2建物ではプロパンガスを使用。 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	<ul style="list-style-type: none"> ・足立区ハザードマップによると洪水浸水想定区域にある。 ・平成4年頃から物件2の1階で豆菓子製造・加工を行っていたが、現在は行っていない。建物共有者によると、購入前は水道業者の入居する建物であったと記憶しているが詳細は不明であるとのことであった。このため土壌履歴調査を行ったところ、対象地に起因する土壌汚染及び隣接地等に起因するもらい汚染ともにリスクは低いとのことであった。 	

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52年8月15日新築 約48年 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	木造瓦葺2階建 モルタル等 ビニールクロス、塗り壁等 合板、吸音ボード等 畳、クッションフロアー、塩ビシート、 コンクリート等 キッチン、浴室、トイレ等
床面積(現況)	1階 52.88㎡、2階 約54.88㎡、延 107.76㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅・倉庫 1階：倉庫・事務室 2階：3DK居宅
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る。	
建物の利用状況	建物共有者らが居宅・倉庫として利用している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁に亀裂が見られ、吹付の剥がれもある。2階台所の天井が剥がれているほか天井にしみが見られる個所もある。経済的耐用年数を満了しつつあり、全面的な改装を要する。 ・アスベスト含有建材の有無は不明である。 ・増築により建蔽率をオーバーしている可能性がある。 ・新築時に検査済証が発行された形跡がない。 ・平成4年頃から1階を豆菓子製造・加工業の作業所として利用していたが、現在は行われていない。建物共有者によると、有害物質等の使用はなかったとのことである。 ・室内で猫を飼育している。 	

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	308,000	×1.00	×89.35	×0.95	=26,140,000

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 足立-19

$$\begin{aligned} & (\text{公示価格等}) \quad (\text{時点修正}) \quad (\text{標準化補正}) \quad (\text{地域格差}) \quad (\text{規準価格}) \\ & 337,000 \text{ 円/㎡} \times 105/100 \times 100/100 \times 100/115 = 308,000 \text{ 円/㎡} \\ & \hspace{15em} (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{aligned}$$

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：公示地は標準的で補正の必要なし。

地域格差：公示地の所在地域は、対象地域に比して交通接近条件、街路条件、環境条件等に優れると判定した。

イ 個別格差：概ね標準であると判定した。

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
2	200,000	× 107.76	×0.07	= 1,510,000

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10%、観察減価率30%(建物の状況等を考慮)と判定した。

・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：残価率×(1-観察減価率)

現価率 = 0.1 × (1-0.3) = 0.07 (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	26,140,000	×0.7	法定地上権	= 18,300,000

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) カ
1	(26,140,000)	-18,300,000)		×0.8	×0.8	=5,020,000
2	(1,510,000)	+18,300,000)	×1.0	×0.8	×0.8	=12,680,000
一括価格 (合計)						17,700,000

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：必要なし。

エ 市場性修正：建物用途、建蔽率オーバーの可能性、検査済証発行の形跡がないこと等市場での競争力に劣ることを考慮して、物件1・2一体として20%の市場性減価を行った。

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 足立-19

所 在：東京都足立区西新井4丁目40番23 「西新井4-40-8」

価 格：337,000円／㎡

位 置：「谷在家」駅 道路距離約220m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：156㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：西側7.4m区道

用途指定等：第一種低層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率150%、
準防火地域

地域の概要：一般住宅の中に駐車場等も見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写（A3をA4に縮小）

以 上

令和8年1月13日

評価人 不動産鑑定士

岡村 淑子



N

30-4

26-7

26-8

26-9

26-10

26-11

26-6

26-5

26-4

26-3

26-2

50-43

対象不動産

50-40

50-42

27-22

27-36

27-23

27-24

27-25

30-2

27-21

27-20

30-3

27-19

27-13

27-12

27-11

27-10

27-9

27-6

50-46

27-18

27-17

27-8

27-16

27-15

27-14

27-7

27-5

30-1

50-45

50-37

1/500

29-3

公図写 50-44

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簿の地図が優先する。

登記年月日：昭和52年9月16日

27-23

家屋番号 3403番-25-

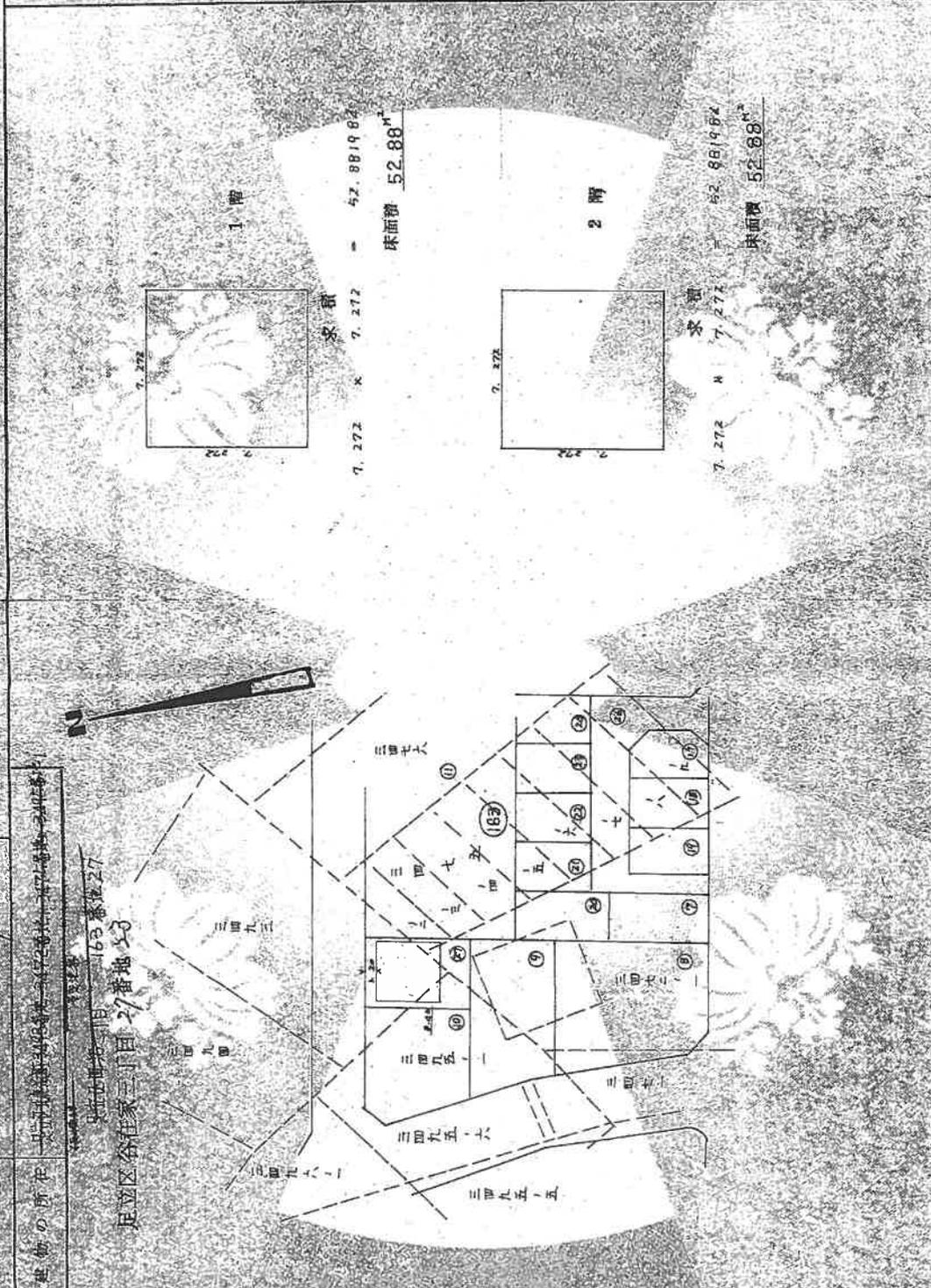
建物の所在 東京都足立区谷塚三丁目2番地25番

9番地番地目 163番地27

足立区谷在家三丁目27番地53

建各階平面図

作製年月日	昭和52年8月24日	作製者	
-------	------------	-----	--



縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

(東京土地家屋調査士会印)

511939

1952. 9. 16

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。
 (東京法務局城北山事務所管轄)

令和7年8月25日 山口地方裁判所登記官

登記官