

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 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 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 台東区台東二丁目  
地 番 1 1 4 番 2  
地 目 宅地  
地 積 6 2 . 8 5 平方メートル
- 2 所 在 台東区台東二丁目 1 1 4 番地 2  
家屋 番号 1 1 4 番 2  
種 類 事務所・居宅・倉庫  
構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺5階建  
床 面 積 1階 4 7 . 6 0 平方メートル  
2階 5 3 . 6 0 平方メートル  
3階 5 3 . 6 0 平方メートル  
4階 4 4 . 1 0 平方メートル  
5階 2 0 . 5 0 平方メートル  
(現況)  
種 類 事務所・居宅



## 物件明細書

令和 8年 1月22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、BIT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 台東区台東二丁目  
地 番 114番2  
地 目 宅地  
地 積 62.85平方メートル

共有者 A 持分14分の2  
共有者 B 持分14分の2  
共有者 C 持分14分の2  
共有者 D 持分14分の2  
共有者 E 持分14分の2  
共有者 F 持分14分の2  
共有者 G 持分14分の2

2 所 在 台東区台東二丁目114番地2  
家屋 番号 114番2  
種 類 事務所・居宅・倉庫  
構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺5階建  
床 面 積 1階 47.60平方メートル  
2階 53.60平方メートル  
3階 53.60平方メートル  
4階 44.10平方メートル  
5階 20.50平方メートル

(現況)

種 類 事務所・居宅  
共有者 A 持分588分の84  
共有者 B 持分588分の84  
共有者 C 持分588分の84  
共有者 D 持分588分の84  
共有者 E 持分588分の84  
共有者 F 持分588分の84  
共有者 G 持分588分の84



令和 7年(ケ)第274号  
令和 7年11月17日受理  
令和 8年 1月 5日提出  
(評価人 野坂啓介 )

## 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 台東区台東二丁目
- 地 番 114番2
- 地 目 宅地
- 地 積 62.85平方メートル
- 共有者 A 持分14分の2
- 共有者 B 持分14分の2
- 共有者 C 持分14分の2
- 共有者 D 持分14分の2
- 共有者 E 持分14分の2
- 共有者 F 持分14分の2
- 共有者 G 持分14分の2
- 2 所 在 台東区台東二丁目114番地2
- 家屋 番号 114番2
- 種 類 事務所・居宅・倉庫
- 構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺5階建
- 床 面 積
- |    |             |
|----|-------------|
| 1階 | 47.60平方メートル |
| 2階 | 53.60平方メートル |
| 3階 | 53.60平方メートル |
| 4階 | 44.10平方メートル |
| 5階 | 20.50平方メートル |
- 共有者 A 持分588分の84
- 共有者 B 持分588分の84
- 共有者 C 持分588分の84
- 共有者 D 持分588分の84
- 共有者 E 持分588分の84
- 共有者 F 持分588分の84
- 共有者 G 持分588分の84



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都台東区台東二丁目16番3号 橋本ビル		
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が異なる(□主たる建物 □附属建物) ■種類: 事務所・居宅 □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 □その他の者 上記の者らが本建物を事務所・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 本件建物は、1階、2階が事務所として、3階及び4階、5階が居宅として使用されている5階建ての建物で、建物内にはエレベーターが設置されており、1階から3階に上がる（2階に停止せず）ようになっている。
- 3 令和7年12月18日解錠の上、本件建物内に立ち入ったところ、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及び現場の状況から本件建物は、建物共有者らが事務所・居宅として占有しているものと認定した。  
なお、建物内には若干の動産が残置されているが、ほぼ空家の状態であった。
- 4 評価人の調査によれば、物件1の土地に西側及び南側で接する道路は、いずれも区道で建築基準法42条1項1号道路とのこと。
- 5 以上の調査結果から、2枚目記載のとおり報告する。

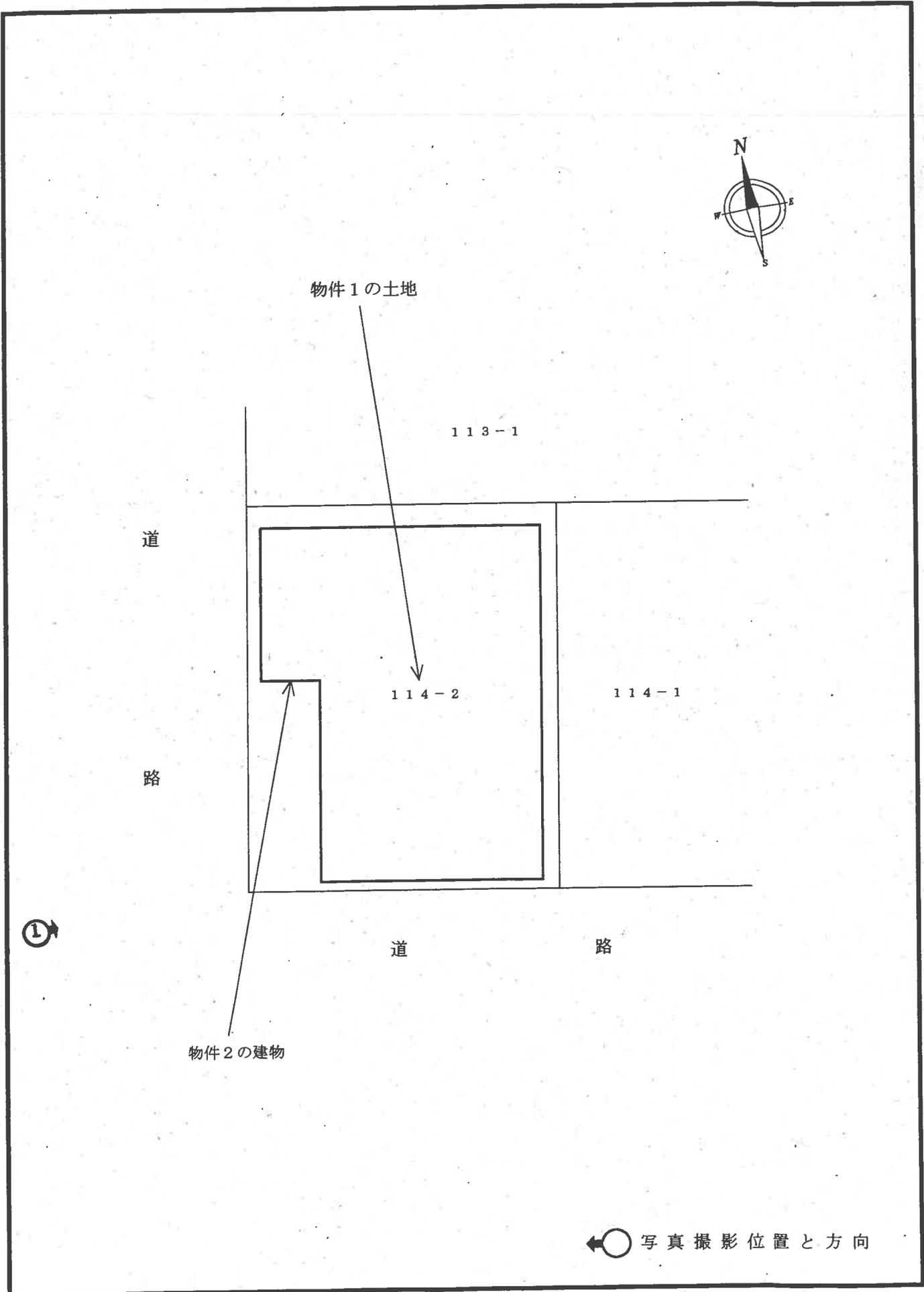
以上

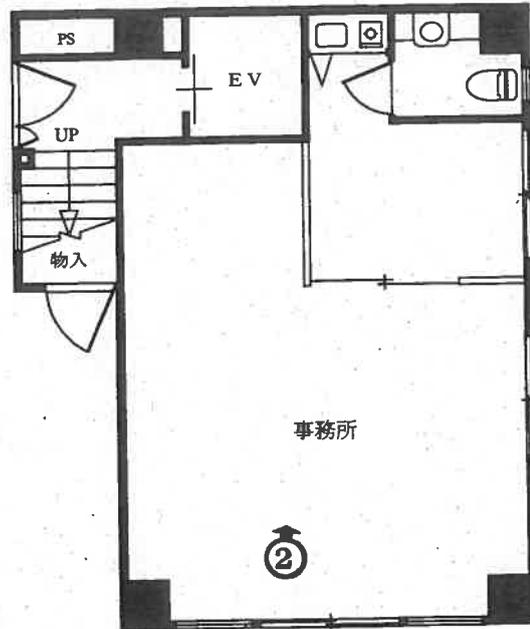
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月17日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
7年12月9日 15:15-15:30	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■建物使用者に対し通知書及び占有権原に関する照会書差置
7年12月18日 13:00-14:30	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p>■ 令和 7年12月18日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人H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><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>(写真6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  
( 4 枚目)

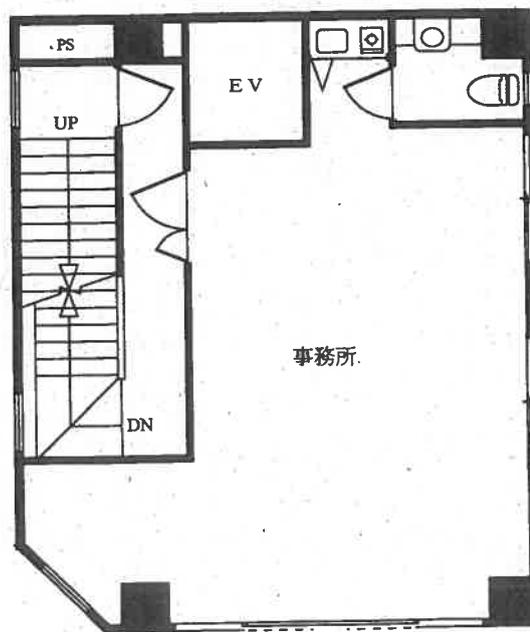
(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第274号



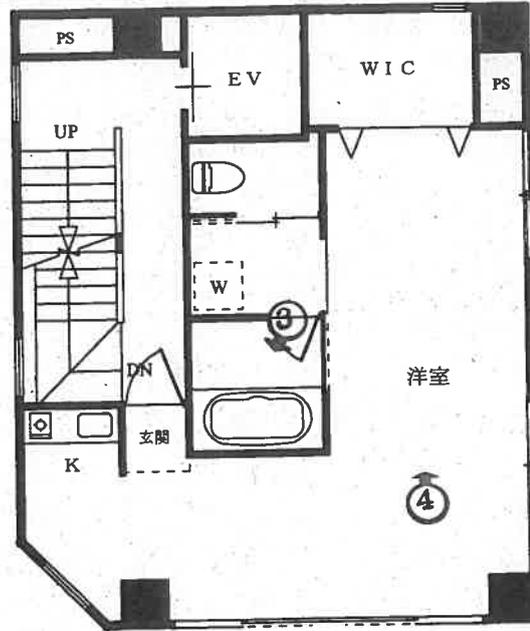


1 階

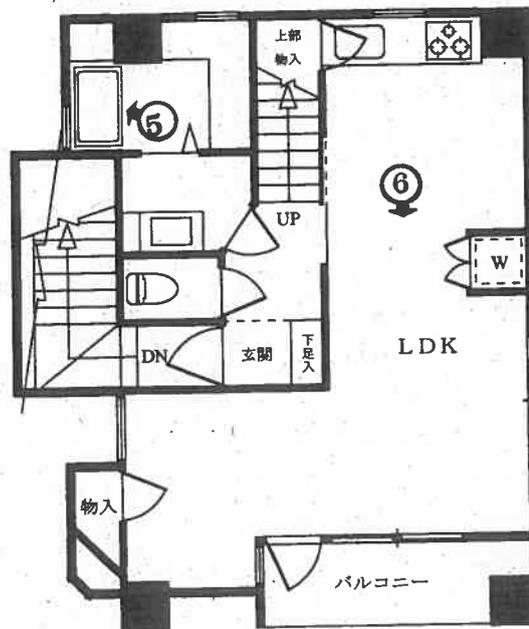


2 階

←○: 写真撮影位置と方向

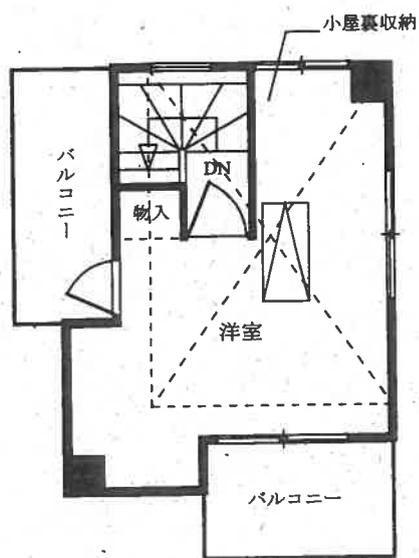


3 階



4 階

←○: 写真撮影位置と方向



5 階

←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5



6

令和 7年 (ケ) 第274号  
令和 7年12月18日 現地調査  
令和 8年 1月 8日 評 価

東京地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 野 坂 啓 介

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 64,410,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 41,170,000円
物件2 (建物)	金 23,240,000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き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		種類:事務所、居宅 住居表示:台東区台東2丁目16番3号
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 台東区台東二丁目  
地 番 114番2  
地 目 宅地  
地 積 62.85平方メートル
- 共有者 A 持分14分の2  
共有者 B 持分14分の2  
共有者 C 持分14分の2  
共有者 D 持分14分の2  
共有者 E 持分14分の2  
共有者 F 持分14分の2  
共有者 G 持分14分の2
- 2 所 在 台東区台東二丁目114番地2  
家屋 番号 114番2  
種 類 事務所・居宅・倉庫  
構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺5階建
- 床 面 積 1階 47.60平方メートル  
2階 53.60平方メートル  
3階 53.60平方メートル  
4階 44.10平方メートル  
5階 20.50平方メートル
- 共有者 A 持分588分の84  
共有者 B 持分588分の84  
共有者 C 持分588分の84  
共有者 D 持分588分の84  
共有者 E 持分588分の84  
共有者 F 持分588分の84  
共有者 G 持分588分の84

#### 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	都営大江戸線「新御徒町」駅の南方約510m（道路距離、徒歩約7分）、台東区台東2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	中層の事務所、店舗、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	
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 商業地域 80%（指定） 500%（指定） 防火地域 駐車場整備地区
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	62.85㎡ 整形 南約7.3m・約8.7m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南側現況幅員約6m舗装公衆用道路（区道、建築基準法第42条1項1号該当）、西側現況幅員約6m舗装公衆用道路（区道、建築基準法第42条1項1号該当）にほぼ等高に接面する角地。	
土地の利用状況等	物件2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	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	※1 台東区ハザードマップによると洪水、内水氾濫、高潮による浸水想定区域にある。	

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62年4月12日新築 約39年 約11年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄筋コンクリート造スレート葺5階建 タイル貼、モルタル塗等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼、化粧石膏ボード等 フローリング、タイルカーペット等 電気、水道、流し台、トイレ、エレベーター等 なし
床 面 積	1階 47.60㎡ 2階 53.60㎡ 3階 53.60㎡ 4階 44.10㎡ 5階 20.50㎡ 延 219.40㎡（登記記録）	
現況用途等	現況用途 間 取 り	事務所、居宅 事務所×2 + 1R×1 + 1LDK×1
品 等	普通	
保守管理の状態	普通 ※2	
建物の利用状況	建物所有者（共有者）が占有し、事務所、居宅として利用している。 ただし、ほぼ空室の状態である。	
特 記 事 項	※2 4階の壁クロスの一部に損傷あり。 ※3 5階の天井に屋根裏収納あり。屋根裏収納の天井の高さは屋根の傾斜があるため一定ではないが、最高部分の高さは約1.7mあり、面積が約14㎡あった。5階の床面積の1/2以上であるため、建築基準法上は床面積に算入される。建築計画概要書には「容積率限度360%」という記載があり、建築確認時点における基準容積率を超過して建築されていた可能性がある。	

	<p>※4 台東区役所にて取得した確認台帳（建築物）記載証明書に記載されている建築確認に関する概要は下記のとおり。 確認済証番号              : 第676号 確認済証交付年月日      : 昭和61年3月27日 尚、本件建物は検査済証の交付を受けていない。</p>
--	--

## 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	1,140,000	×1.05	× 62.85	×0.90	= 67,710,000

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。

公示地 台東5-30

（公示地価格） （時点修正）（標準化補正）（地域格差）（規準価格）

$$960,000 \text{ 円/㎡} \times 115/100 \times 100/100 \times 100/97 = 1,140,000 \text{ 円/㎡}$$

（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推定変動率である。

標準化補正：公示地は標準的画地であり、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、繁華性等の環境条件が劣ることを考慮した。

イ 個別格差：角地であること等を考慮した。

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	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
2	365,000	×233.40	×0.20	= 17,040,000

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：登記数量に建築基準法上加算される床面積を加算した。

$$219.40\text{㎡} + \text{約}14\text{㎡} = 233.40\text{㎡}$$

ウ 現価率：

・経過年数約38年、経済的残存耐用年数約12年、観察減価率10%。

・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)

$$\text{現価率} = 11\text{年} \div (39\text{年} + 11\text{年}) \times (1 - 0.10) = 0.20 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})$$

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ウ
1	67,710,000	×0.20	場所的利益	= 13,540,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	(67,710,000)	-13,540,000)	/	×0.95	×0.8	=41,170,000
2	(17,040,000)	+13,540,000)	×1.00	×0.95	×0.8	=23,240,000
一括価格(合計)						64,410,000

ア 基礎となる価格：前記1①オ, 1②エ

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：本件建物は検査済証の交付を受けていないため、総合的な市場性修正率を5%と判断した。

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（台東5-30）

所 在：台東区台東2丁目21番6「台東2-21-6」

価 格：960,000円/㎡

位 置：東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅の南東方約550mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：174㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：西側6m 区道

用途指定等：商業地域(建ぺい率80%，容積率500%)、防火地域

地域の概要：中小規模の事務所、住宅等が混在する商業地域

## 第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

以上

令和8年1月8日

評価人 不動産鑑定士

野 坂 啓 介

# 位置図



昭文社スーパーマッパルデジタルVer.25縮尺1/8,000  
地図使用承認(C)マッパル第 7-199 号

公 図 写



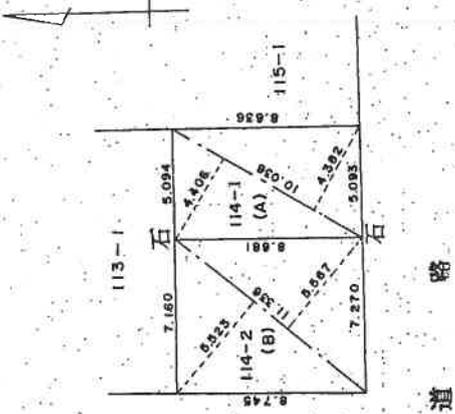
$$S = \frac{1}{600}$$



53. 8. 4

地積測量図

地番 114-1, 114-2  
土地の所在 台東区台東2丁目



地積計算表

114-1	(A) $10.036 \times (4.406 + 4.382) = 88.196368$	地積 $88.196368$
	1/2 $44.098184$	地積 $44.098184$
114-2	(B) $11.336 \times (5.523 + 5.567) = 125.716240$	地積 $125.716240$
	1/2 $62.858120$	地積 $62.858120$

単位：メートル

012711

製作者	申請人	縮尺	1/250

昭和53年7月28日作製

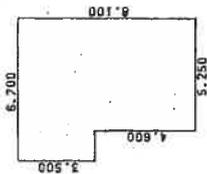
(東京土地家屋調査士会印)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

登記年月日：昭和62年5月22日

各階平面図

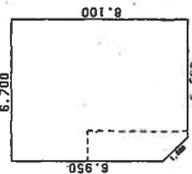
1階



求積表

$1.450 \times 3.500 = 5.075000$   
 $5.250 \times 8.100 = 42.525000$   
 合計 47.600000  
 床面積 47.60 ㎡

2階.3階  
(各階同型)



求積表

$(6.950 + 8.100) \times 1.150 / 2 = 8.653750$   
 $5.550 \times 8.100 = 44.955000$   
 合計 53.608750  
 床面積 53.60 ㎡

作製者

昭和62年5月

縮尺 1/250

家屋番号 114-2

建物の所在 台東区台東2丁目1/4番地2

建物図面 1/2



161674

縮尺 1/500

5.62.5.22

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。

