

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25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 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月 1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23日 午前 9時20分から 令和 8年 4月27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25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 足立区西伊興四丁目  
地 番 8番11  
地 目 雑種地  
地 積 146平方メートル  
(現況)  
地 目 公衆用道路  
共有者 A 持分1000分の150
- 2 所 在 足立区西伊興四丁目  
地 番 8番38  
地 目 宅地  
地 積 105.04平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 足立区西伊興四丁目8番地38、8番地46、8番地  
47  
家屋 番号 8番46  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 52.17平方メートル  
2階 28.98平方メートル  
所有者 A



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月 2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1～3】

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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。



\*11\*

物 件 目 録

- 1 所 在 足立区西伊興四丁目  
地 番 8番11  
地 目 雑種地  
地 積 146平方メートル  
(現況)  
地 目 公衆用道路  
共有者 A 持分1000分の150
- 2 所 在 足立区西伊興四丁目  
地 番 8番38  
地 目 宅地  
地 積 105.04平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 足立区西伊興四丁目8番地38、8番地46、8番地  
47  
家屋 番号 8番46  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 52.17平方メートル  
2階 28.98平方メートル  
所有者 A



令和 7年(ケ)第493号  
令和 7年12月15日受理  
令和 8年 1月21日提出  
(評価人 塩入 晋 )

## 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 足立区西伊興四丁目  
地 番 8番11  
地 目 雑種地  
地 積 146平方メートル  
共有者 A 持分1000分の150
- 2 所 在 足立区西伊興四丁目  
地 番 8番38  
地 目 宅地  
地 積 105.04平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 足立区西伊興四丁目8番地38、8番地46、8番地  
47  
家屋 番号 8番46  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 52.17平方メートル  
2階 28.98平方メートル  
所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり																
住居表示	東京都足立区西伊興四丁目5番11号																
土地	物件1. 2																
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件1) <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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件2の土地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	物件1の土地は公衆用道路(建築基準法42条1項5号道路)として利用されている																
建物	物件3																
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:																
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"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空家)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)

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 令和8年1月15日解錠の上、本件建物内に立ち入ったところ、下記に掲げた事由及び現場の状況から、本件建物は建物所有者が住居（空家）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) 室内に所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 本件土地の南西部分には、簡易な物置（動産）が存在している。
- 4 以上の調査結果から、2枚目記載のとおり報告する。

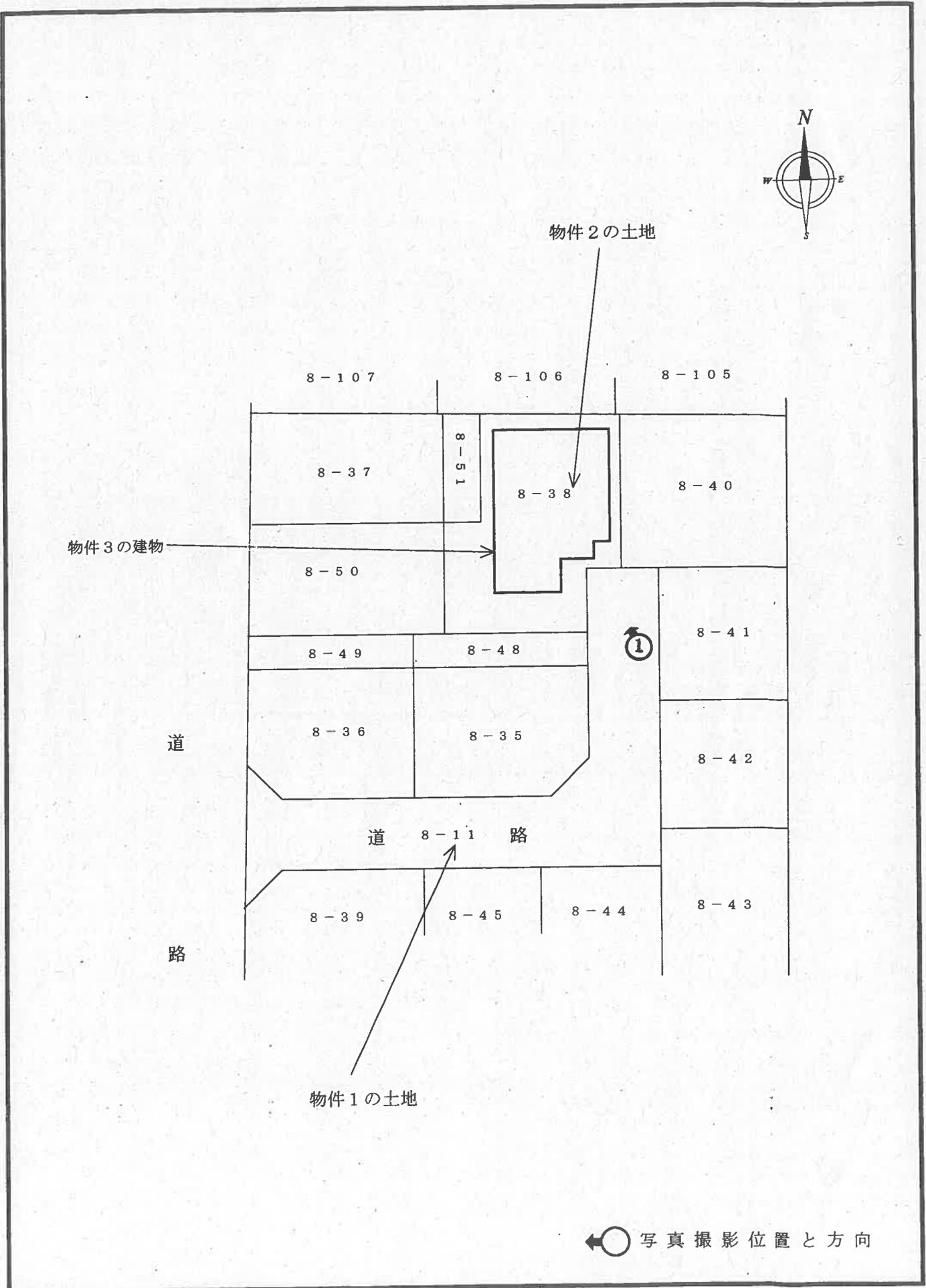
以上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月17日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
8年1月6日 14:15-14:25	当庁 (郵便) 物件所在地	■破産管財人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
8年1月15日 11:00-11:25	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 : - :		
(特記事項) <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。  <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月15日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 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  
( 4 枚目)

(土地建物位置関係図)

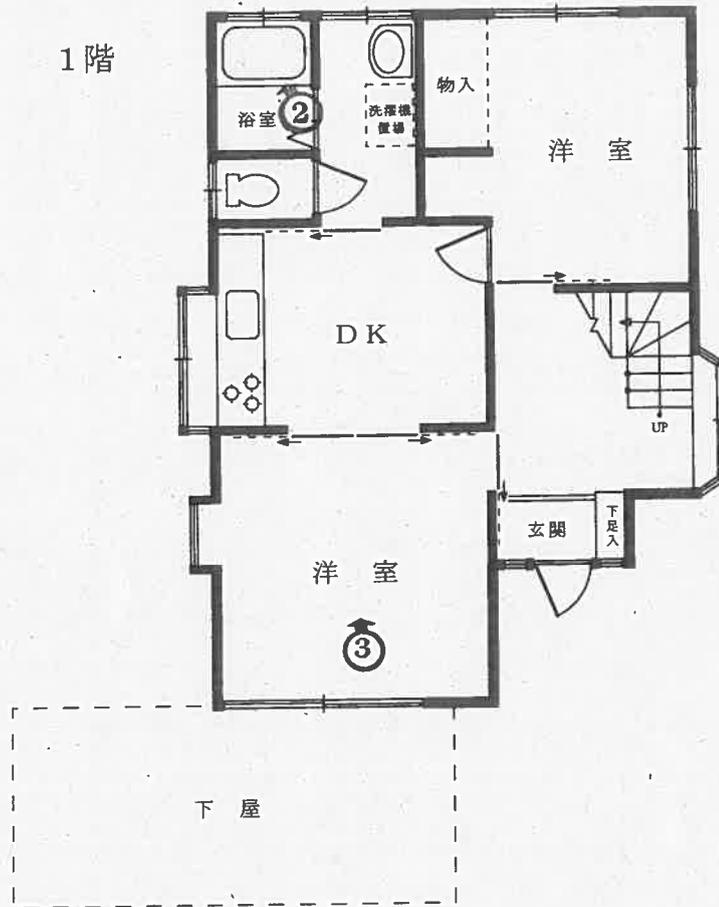
令和7年(ケ)第493号



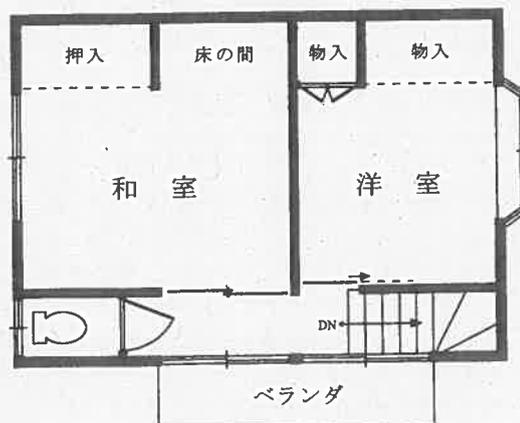
← ① 写真撮影位置と方向



1階



2階



←○ 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年(ケ)第493号  
令和8年1月15日現地調査  
令和8年1月22日評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 塩 入 晋

## 第1 評価額

一括価格	
金 22,230,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 260,000 円
物件2 (土地)	金 7,430,000 円
物件3 (建物)	金 14,540,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至3の各不動産について、一括売却（民事執行法第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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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、民事執行法第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		地目：公衆用道路
2	次頁物件目録記載のとおり		
3	次頁物件目録記載のとおり		住居表示：足立区西伊興4-5-11
番号	特記事項		
-	なし		

※現況欄の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 足立区西伊興四丁目  
地 番 8番11  
地 目 雑種地  
地 積 146平方メートル  
共有者 A 持分1000分の150
- 2 所 在 足立区西伊興四丁目  
地 番 8番38  
地 目 宅地  
地 積 105.04平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 足立区西伊興四丁目8番地38、8番地46、8番地  
47  
家屋 番号 8番46  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 52.17平方メートル  
2階 28.98平方メートル  
所有者 A

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1-1 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位置・交通	日暮里・舎人ライナー「舎人」駅の東方約1,200m（道路距離、徒歩約15分）、バス停「伊興赤山」の西方約270m（道路距離、徒歩約3分）、足立区西伊興4丁目5番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）		
付近の状況	一般住宅や事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）		西側区道から20mまで	西側区道から20m超
	都市計画区分	市街化区域	市街化区域
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
建蔽率	50%（指定）	50%（指定）	50%（指定）
容積率	150%（指定）	150%（指定）	150%（指定）
防火規制	準防火地域	準防火地域	準防火地域
その他の規制	第二種高度地区 日影規制3h:2h/4m	第二種高度地区、 絶対高さ12m 日影規制4h:2.5h/1.5m	
	足立北部土地区画整理事業施行すべき区域※1 足立北部地域西伊興地区地区計画※2		
画地条件	地積形状	105.04㎡（登記記録） ほぼ長方形	
	間口・奥行	間口約4m、奥行（東西）約10m（南北）約12.5m	
	地勢	ほぼ平坦	
	その他	特になし	
接面道路の状況等	南東側が幅員約4.0mの舗装私道（建築基準法第42条1項5号該当）の奥にほぼ等高に接面する中間画地。		
土地の利用状況等	物件3の建物の敷地等として利用されている。		
供給処理施設	上水道	あり	
	都市ガス	なし（建物のキッチンが電気コンロ使用）	
	下水道	私道のため不明	
	(注) 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できない場合をいう。		
特記事項	<p>※1 建築確認申請の前に、都市計画法53条の許可申請が必要となる。</p> <p>※2 建築基準法68条の4第1項（誘導容積認定）等の規制がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 南西側部分（家屋の横）に数十センチ巾の陥没箇所があり板が載せられていた。</li> <li>・ 足立区洪水・内水・高潮ハザードマップによると、洪水、内水氾濫による浸水想定区域にある。</li> </ul>		

1-2 土地の概況及び利用状況等（物件1）

画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢	146㎡ （登記記録） 带状地 ほぼ平坦
土地の利用状況等	物件2が接する私道（公衆用道路）の一部として利用されている。	
特 記 事 項	・ 固定資産税・都市計画税の課税上、公衆用道路に認定され、非課税である。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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48年3月18日新築 約53年 経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 モルタル ビニールクロス、板張り等 ビニールクロス、プリント合板等 フローリング、畳等 キッチン、浴室、トイレ、収納等 敷地の南西部分に簡易な物置がある。 また、南部分に木造の車庫がある。
床面積（現況）	1階 2階 延	52.17 m <sup>2</sup> 28.98 m <sup>2</sup> 81.15 m <sup>2</sup>
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 4DK（洋室×3、和室×1）
品 等	普通	
保守管理の状態	老朽化が進んでおり、保守管理の状態も劣る。内壁の一部はDIYされたような形跡がある。壁紙の剥離、水回りの汚れが目立ち、玄関付近のフローリングに沈みを感じられた。設備の作動確認は行っていない。	
建物の利用状況	所有者が住居（空家）として占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>区役所調査を行ったが、確認済証及び検査済証の交付記録は確認できなかった。</li> <li>目的建物は許容建蔽率を超過しているとみられる。</li> <li>建築時期等からアスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。アスベスト使用の詳細については専門機関の分析調査を要する。</li> </ul>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件2（土地）

物件2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 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差			
	ア	イ	ウ	エ	オ
2	289,000	× 0.92	× 105.04	× 0.95	= 26,530,000

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）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定している。

地価公示 足立-20

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 297,000\text{円/㎡} & \times & 106/100 & \times & 100/100 & \times & 100/109 & = & 289,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：必要なし。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域に比して街路条件や交通接近条件で優ること等を考慮して地域格差を判定した。

イ 個別格差：形状、都市ガス未整備等を考慮した。（系統連続性は地域格差で考慮した）

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1（土地）

物件1の土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更 地 価 格		地 積 (㎡)	持 分	土 地 価 格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差			
	ア	イ	ウ	エ	オ
1	289,000	× 0.05	× 146	× 150/1000	= 320,000

ア 標準画地価格：前記1①アと同様にして求めた。

イ 個別格差：公衆用道路として利用されていること等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 持 分：登記記載による。

③ 物件3（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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
	ア	イ	ウ	エ
3	228,000	× 81.15	× 0.05	= 930,000

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：登記数量による。

ウ 現価率：

経済的耐用年数はほぼ満了しているため、観察により現価率を5%と査定した。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件2）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件3）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
2	26,530,000	× 0.65	法定地上権	= 17,240,000

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	320,000			× 1.00	× 0.80	= 260,000
2	(26,530,000)	-17,240,000)		× 1.00	× 0.80	= 7,430,000
3	(930,000)	+17,240,000)	× 1.00	× 1.00	× 0.80	= 14,540,000
一括価格(合計)						22,230,000

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：必要なし。

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

地価公示価格（足立-20）

所 在： 足立区古千谷本町2丁目21番1「古千谷本町2-22-25」

価 格： 297,000円/㎡

位 置： 「舎人」駅、道路距離580m

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 101㎡

供給処理施設： 水道・ガス・下水

接 面 街 路： 東側7.4m区道

用 途 指 定 等： 第一種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率150%）、  
準防火地域 等

地 域 の 概 要： 小規模住宅、アパート等が多い住宅地域

## 第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

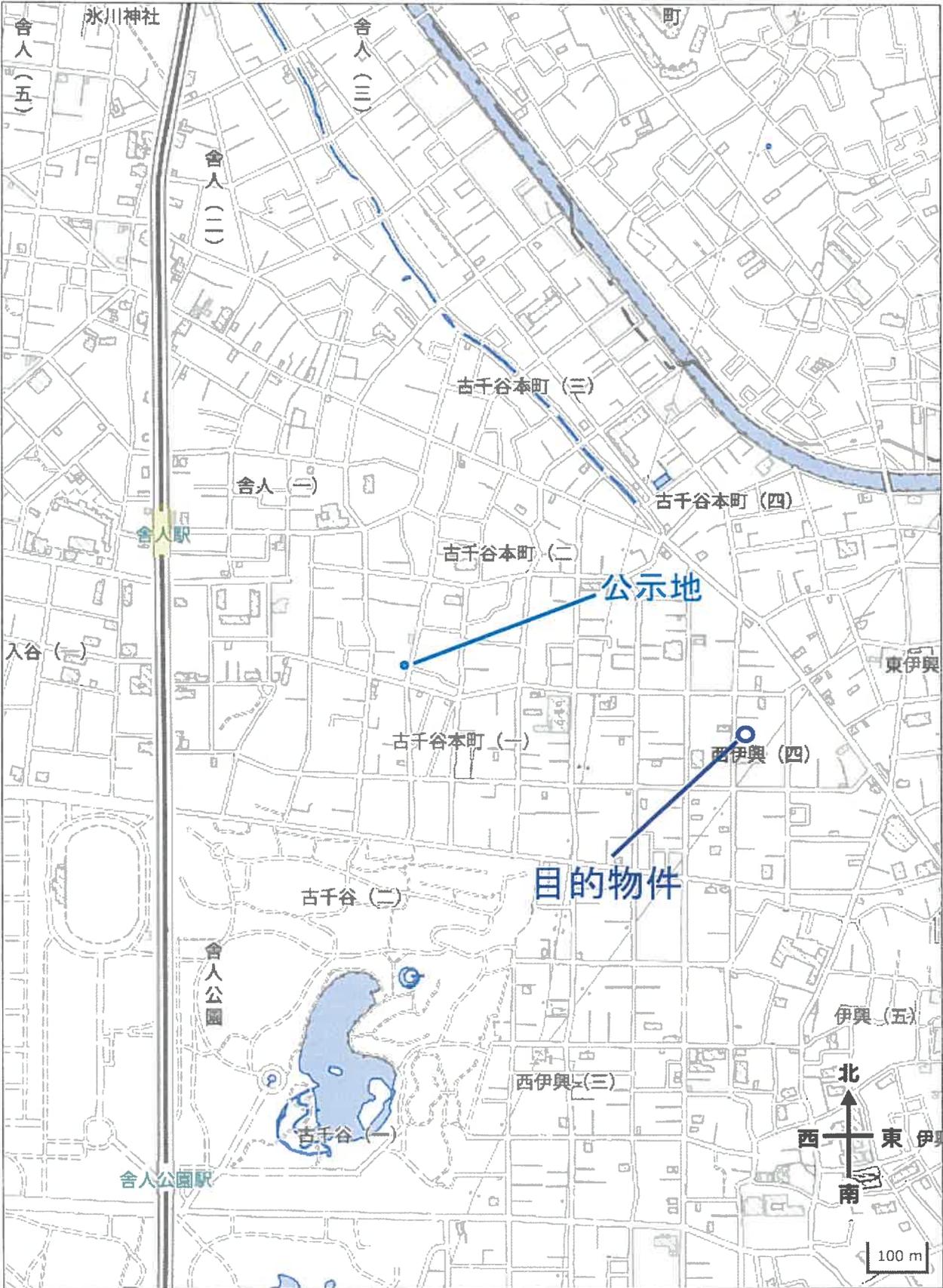
以 上

令 和 8 年 1 月 22 日

評価人 不動産鑑定士

塩 入 晋

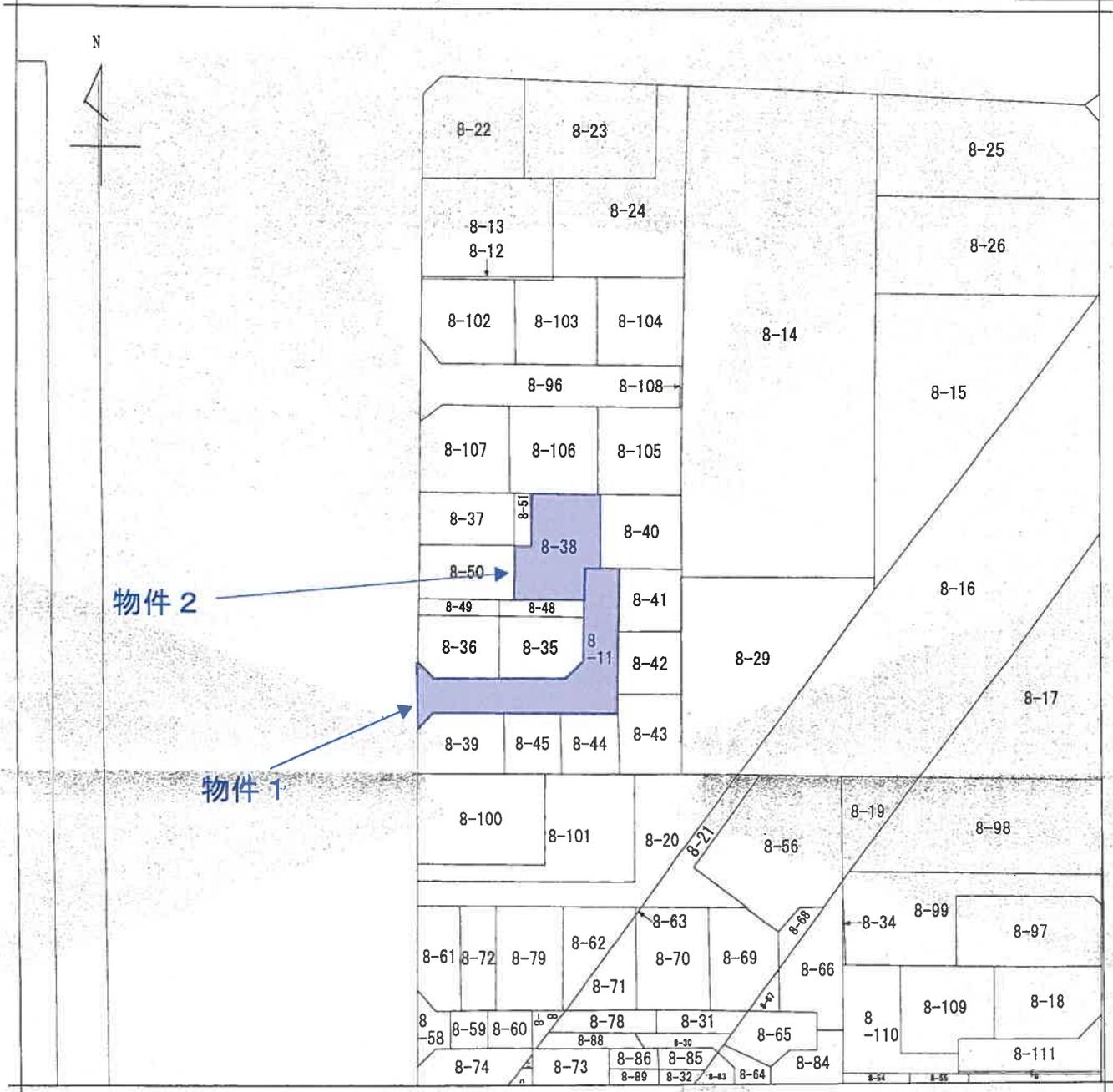
# 位置図



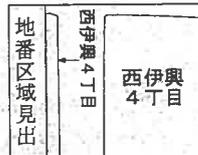
出典：地理院地図

# 公図写

イ 8-112    △ 8-76  
ロ 8-52    ニ 8-77



(注) 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。



請求部分	所在	足立区西伊興四丁目		地番	8番38				
出力尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和43年4月1日		備付年月日(原図)			補事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

※原図を縮小 (A3判→A4判)

令和7年8月22日  
東京法務局城北出張所  
登記官

地図整理番号: M39366

(1/1)



