

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

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。また、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 4月21日
 東京地方裁判所民事第21部
 裁判所書記官 出 崎 恵

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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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28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 5月21日 午前 9時20分から 令和 8年 5月25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 4月21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 足立区鹿浜二丁目
地 番 15番42
地 目 宅地
地 積 100.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 足立区鹿浜二丁目
地 番 15番27
地 目 公衆用道路
地 積 131平方メートル

共有者 A 持分16分の2

3 所 在 足立区鹿浜二丁目15番地42
家屋 番号 15番42
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 46.99平方メートル
2階 47.82平方メートル
3階 27.94平方メートル

所有者 A



物件明細書

令和 8年 3月16日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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。



物 件 目 録

- 1 所 在 足立区鹿浜二丁目
地 番 15番42
地 目 宅地
地 積 100.00平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 足立区鹿浜二丁目
地 番 15番27
地 目 公衆用道路
地 積 131平方メートル
共有者 A 持分16分の2
- 3 所 在 足立区鹿浜二丁目15番地42
家屋 番号 15番42
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 46.99平方メートル
2階 47.82平方メートル
3階 27.94平方メートル
所有者 A



令和 7年 (ケ) 第441号
令和 8年 1月 7日受理
令和 8年 2月 20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 足立区鹿浜二丁目
地 番 15番42
地 目 宅地
地 積 100.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 足立区鹿浜二丁目
地 番 15番27
地 目 公衆用道路
地 積 131平方メートル

共有者 A 持分16分の2

3 所 在 足立区鹿浜二丁目15番地42
家屋 番号 15番42
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 46.99平方メートル
2階 47.82平方メートル
3階 27.94平方メートル

所有者 A



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (建物所有者・債務者)	本件建物は、私が住居として使用しています。 水道の供給契約のBというのは、同居者になります。 本件建物では、犬を2匹と猫を1匹飼っています。 本件建物は、特に不具合等はありません。 (令和8年2月5日面接聴取)

(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、建物所有者Aが住居として使用し占有しているものと認定した。
 - (1) 表札の表示が建物所有者の姓であること
 - (2) 室内に建物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 評価人の調査によれば、物件2の土地は私道で建築基準法42条1項5号道路、物件1の土地に東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。

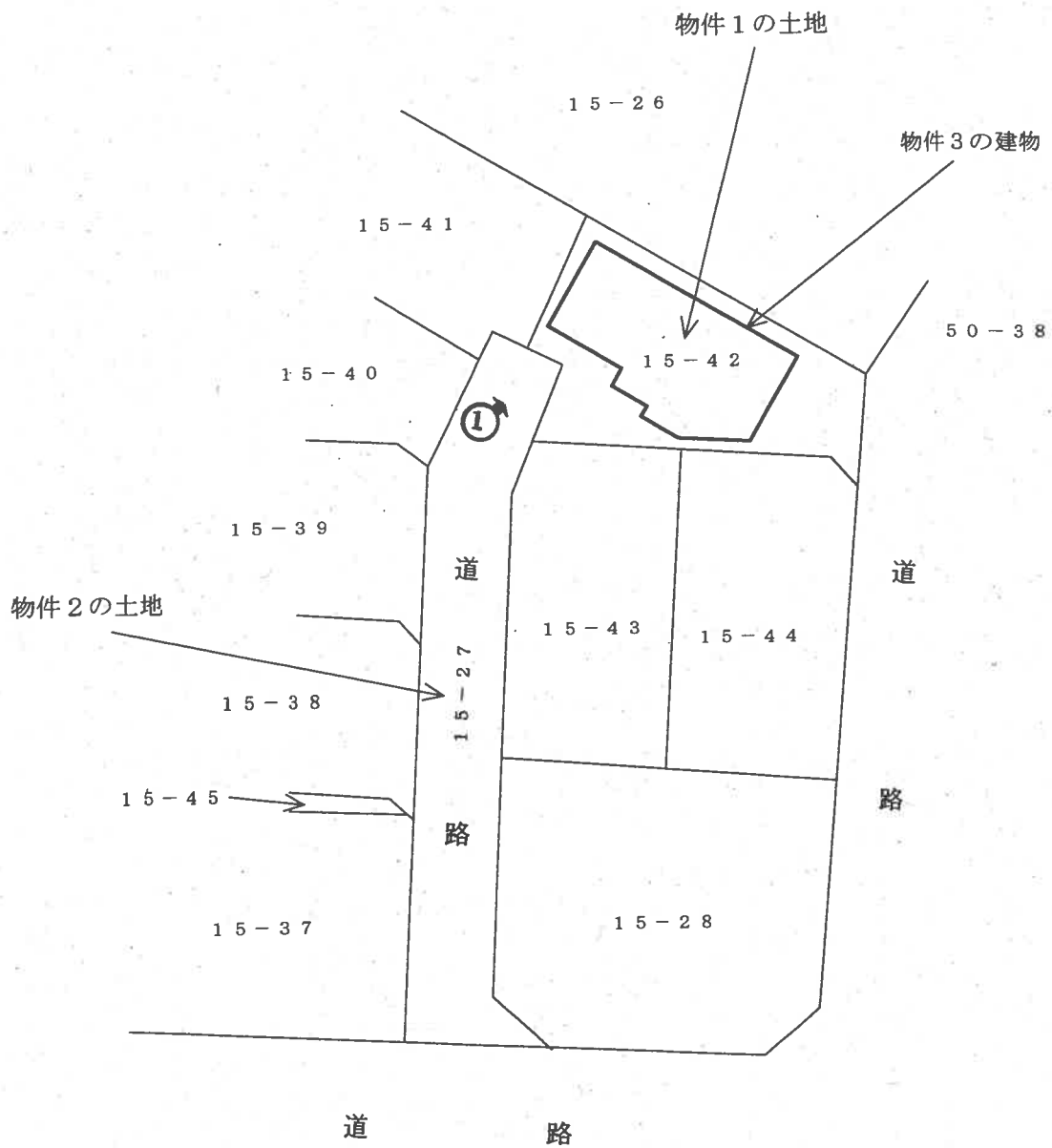
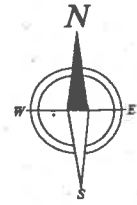
以上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月9日 : - :	当庁 (郵便)	■ ライフライン調査
8年1月27日 13:30-13:45	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
8年2月5日 10:00-10:25	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 ■ Aから面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 8年 2月 5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>		

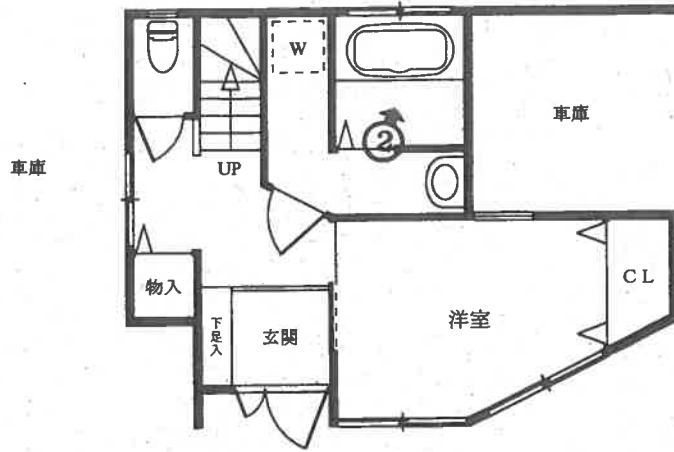
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

(土地建物位置関係図)

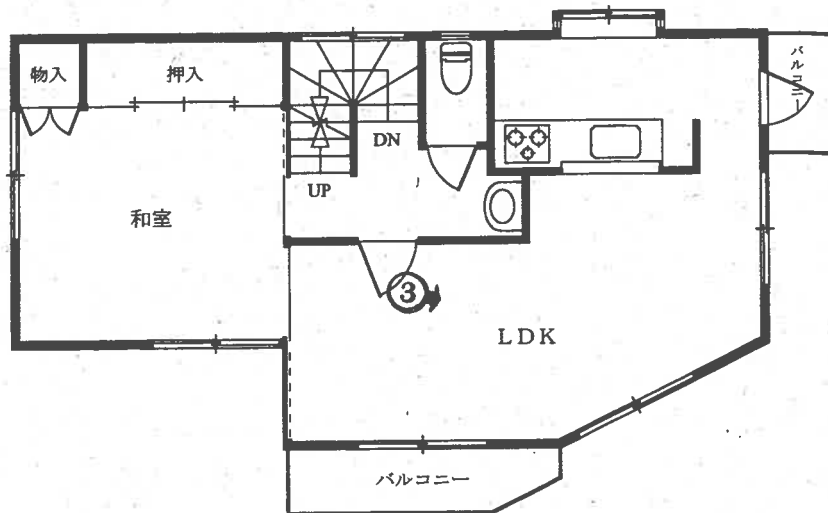
令和7年(ケ)第441号



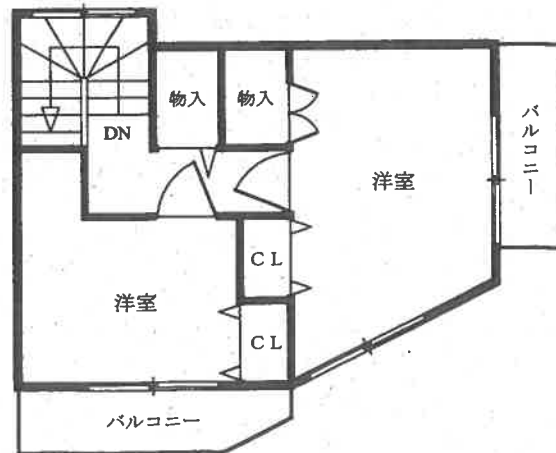
← 写真撮影位置と方向



1 階



2 階



3 階

←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年(ケ)第441号
令和8年2月5日 現地調査
令和8年2月24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 19,170,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 6,120,000円
物件2 (土地)	金 160,000円
物件3 (建物)	金 12,890,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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		
3	次頁物件目録記載のとおり		住居表示:足立区鹿浜2-15-1
番号	特記事項		
-			

物 件 目 録

1 所 在 足立区鹿浜二丁目
地 番 15番42
地 目 宅地
地 積 100.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 足立区鹿浜二丁目
地 番 15番27
地 目 公衆用道路
地 積 131平方メートル

共有者 A 持分16分の2

3 所 在 足立区鹿浜二丁目15番地42
家屋 番号 15番42
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 46.99平方メートル
2階 47.82平方メートル
3階 27.94平方メートル

所有者 A

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1.2）

位置・交通	東京メトロ南北線「王子神谷」駅の北東方約2.3km（道路距離、徒歩約29分）、日暮里・舎人ライナー「西新井大師西」駅の西方約2.4km（道路距離、徒歩約29分）、バス停「鹿浜橋」の北西方約500m（道路距離、徒歩約7分）、足立区鹿浜2丁目15番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅を中心とする住宅地域。	
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%（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 その他	物件1：100.00㎡、物件2：131㎡ 物件1：概ね整形、物件2：帯状 物件1宅地：東側間口約5m、奥行約13m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	物件1は東側で幅員約6m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当） 南西側で幅員約4m舗装私道（物件2：建築基準法第42条1項5号該当） にほぼ等高に接面する二方路地。	
土地の利用状況等	物件1：物件3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。 物件2：幅員約4m私道（建築基準法第42条1項5号該当）として利用されている。	
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	足立区ハザードマップによると洪水・内水氾濫等浸水想定区域にある。 北側のホテルの塀等の補強部分が越境している可能性があるが詳細は不明である。	

2 建物の概況及び利用状況（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	平成11年2月20日新築 約27年 約3年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	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・畳等 キッチン・浴室・トイレ等
床面積(現況)	1階 46.99㎡、2階 47.82㎡、3階 27.94㎡、 延122.75㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	建物所有者が居宅として利用している。	
特 記 事 項	室内で犬・猫を飼育している。建具等に傷が見られる。 ガラスにひび割れ箇所がある。 足立区役所によると、新築時に検査済証が発行された形跡がないとのことである。	

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	243,000	×1.00	×100.00	×0.9	= 21,870,000

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。

東京都基準地 足立-13

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\ 265,000 \text{ 円/㎡} & \times & 102/100 & \times & 100/103 & \times & 100/108 = 243,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：基準地は角地である。

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

イ 個別格差：形状・二方路等を総合的に考慮した。

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て判定した。

② 物件2（土地）

目的土地の更地価格等を次のとおり求めた。

物件 番号	更 地 価 格		地 積 (㎡) ウ	共有 持分 割合 エ	道路 価値率 オ	更地価格等 (円) カ
	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ				
2	243,000	×1.00	×131	× 2/16	×0.05	=200,000

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：前頁①と同様にして243,000円/㎡と判定した。

イ 個別格差：なし。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 共有持分割合：登記記載による。

オ 道路価値率：当該道路の性質等を考慮して判定した。

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
3	220,000	× 122.75	×0.07	= 1,890,000

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：経過年数約27年、経済的残存耐用年数約3年、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 = 3年 ÷ (27年 + 3年) × (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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ウ
1	21,870,000	×0.65	法定地上権	= 14,220,000

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)	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	カ
1	(21,870,000)	-14,220,000)		×1.0	×0.8	=6,120,000
2	200,000			×1.0	×0.8	=160,000
3	(1,890,000)	+14,220,000)	×1.0	×1.0	×0.8	=12,890,000
一括価格 (合計)						19,170,000

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：なし。

エ 市場性修正：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

東京都基準地 足立-13

所 在：東京都足立区鹿浜六丁目10番21 「鹿浜6-10-15」

価 格：265,000円／㎡

位 置：「西新井大師西」駅 道路距離1.2km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：99㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：東側6m区道、北側側道

用途指定等：第1種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%、準防火地域

地域の概要：一般住宅のほかに作業所が混在する住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写（A3をA4に縮小）

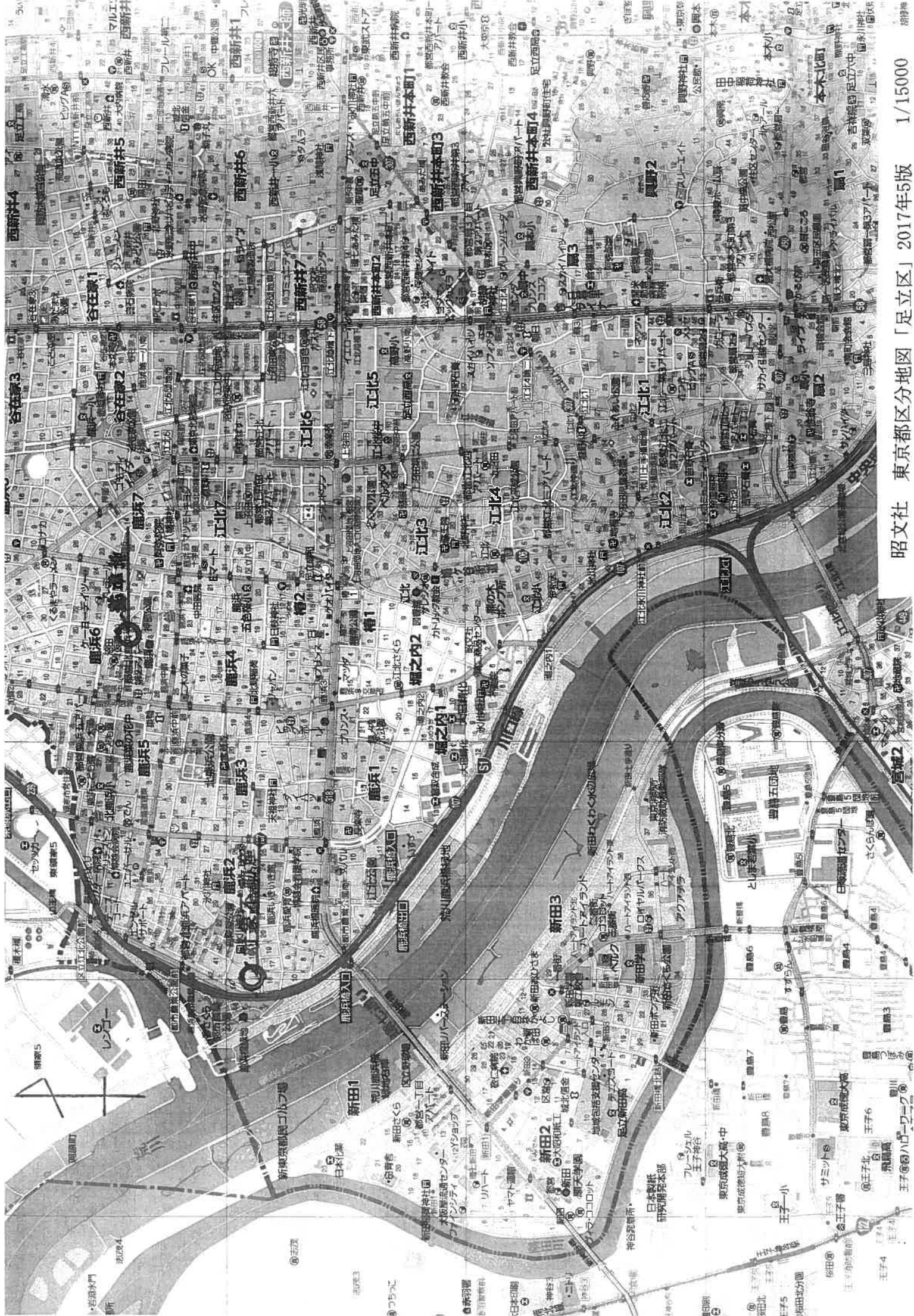
建物図面・各階平面図写（A3をA4に縮小）

以 上

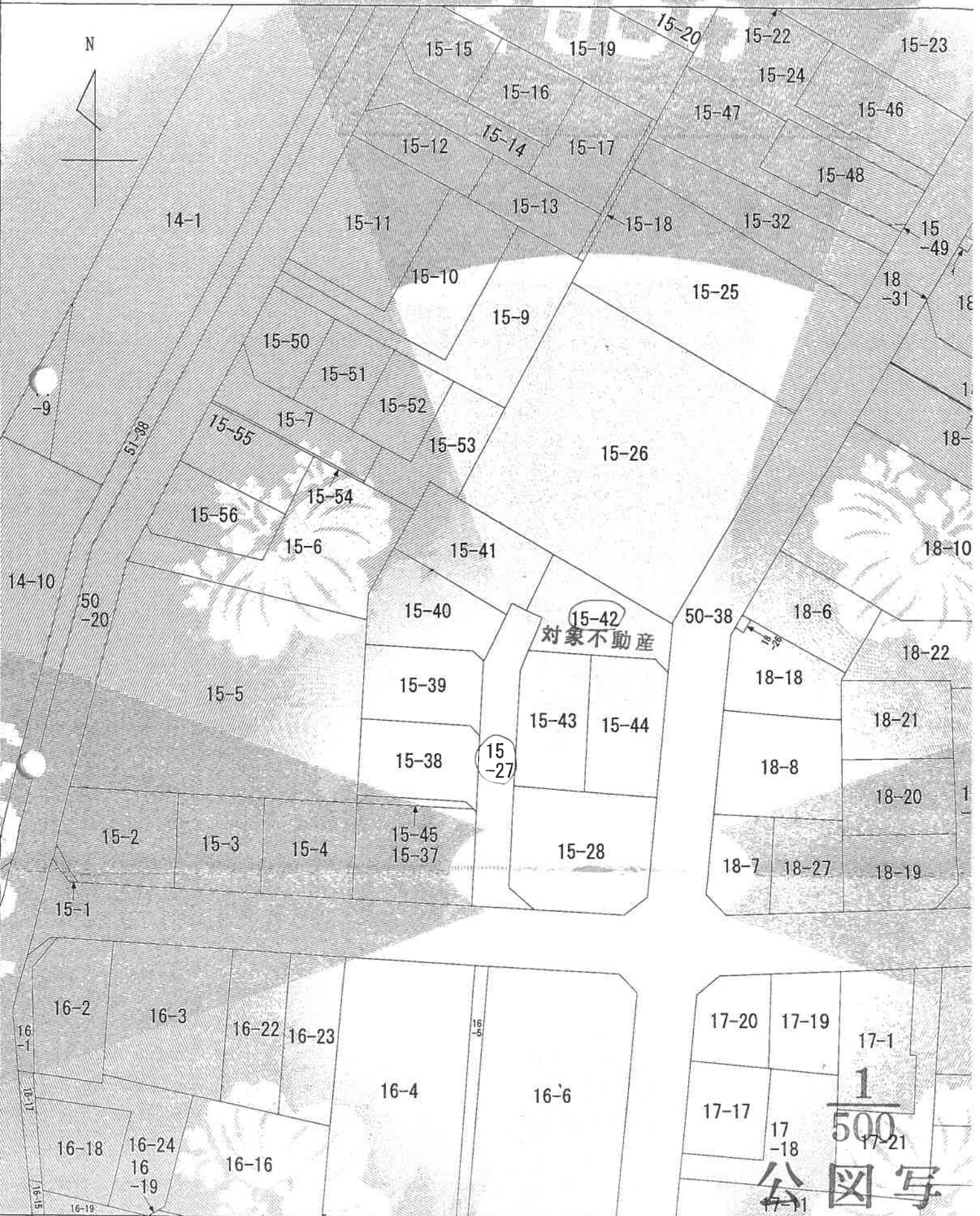
令和8年2月24日

評価人 不動産鑑定士

岡村 淑子



イ 18-32
ロ 16-7



15-42
対象不動産

15-27

1
500

公図写

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。

登記年月日：平成11年3月2日

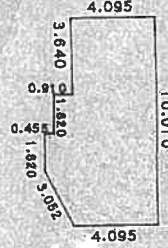
各階平面図

家屋番号 15番42

建築物の所在 足立区鹿浜二丁目15番地42

建築物平面図

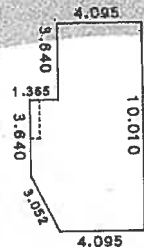
1階



求積表

3.640 x 4.095 =	14.905800
1.820 x 5.005 =	9.109100
1.820 x 5.460 =	9.937200
(5.460 x 2.730 / 2 =	13.042575
合 計	46.994675
床面積	46.99 m ²

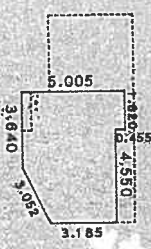
2階



求積表

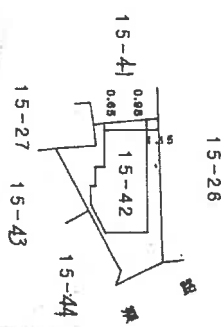
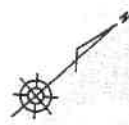
3.640 x 4.095 =	14.905800
3.640 x 5.460 =	19.874400
(5.460 x 2.730 / 2 =	13.042575
合 計	47.822775
床面積	47.82 m ²

3階



求積表

1.820 x 5.005 =	9.109100
1.820 x 4.550 =	8.281000
(4.550 x 3.185 / 2 =	10.558275
合 計	27.948375
床面積	27.94 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

380443

H11.3.2

これは図面に記録されている内容を証明したものであり、令和7年8月4日 東京法務局城北出張所 登記簿

COPY