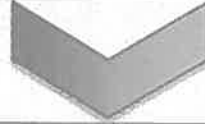


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 5月 1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 5月 21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月 28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 3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 6月 11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 6月 4日 午前 9時20分から 令和 8年 6月 8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 5月 1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 足立区保木間五丁目
地 番 1270番7
地 目 宅地
地 積 70.05平方メートル

所有者 A

2 所 在 足立区保木間五丁目
地 番 1270番10
地 目 公衆用道路
地 積 94平方メートル

共有者 A 持分7分の1

3 所 在 足立区保木間五丁目1270番地7
家屋 番号 1270番7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 36.64平方メートル
2階 37.41平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 3月17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。



物 件 目 録

1 所 在 足立区保木間五丁目
地 番 1270番7
地 目 宅地
地 積 70.05平方メートル

所有者 A

2 所 在 足立区保木間五丁目
地 番 1270番10
地 目 公衆用道路
地 積 94平方メートル

共有者 A 持分7分の1

3 所 在 足立区保木間五丁目1270番地7
家屋 番号 1270番7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 36.64平方メートル
2階 37.41平方メートル

所有者 A



令和 7年 (ケ) 第565号
令和 8年 1月23日受理
令和 8年 3月 4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 足立区保木間五丁目
地 番 1270番7
地 目 宅地
地 積 70.05平方メートル

所有者 A

2 所 在 足立区保木間五丁目
地 番 1270番10
地 目 公衆用道路
地 積 94平方メートル

共有者 A 持分7分の1

3 所 在 足立区保木間五丁目1270番地7
家屋 番号 1270番7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 36.64平方メートル
2階 37.41平方メートル

所有者 A



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、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) ライフライン調査の結果
 - (2) 建物内にA宛の郵便物の存在
 - (3) 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の道路は私道で、建築基準法42条1項2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。

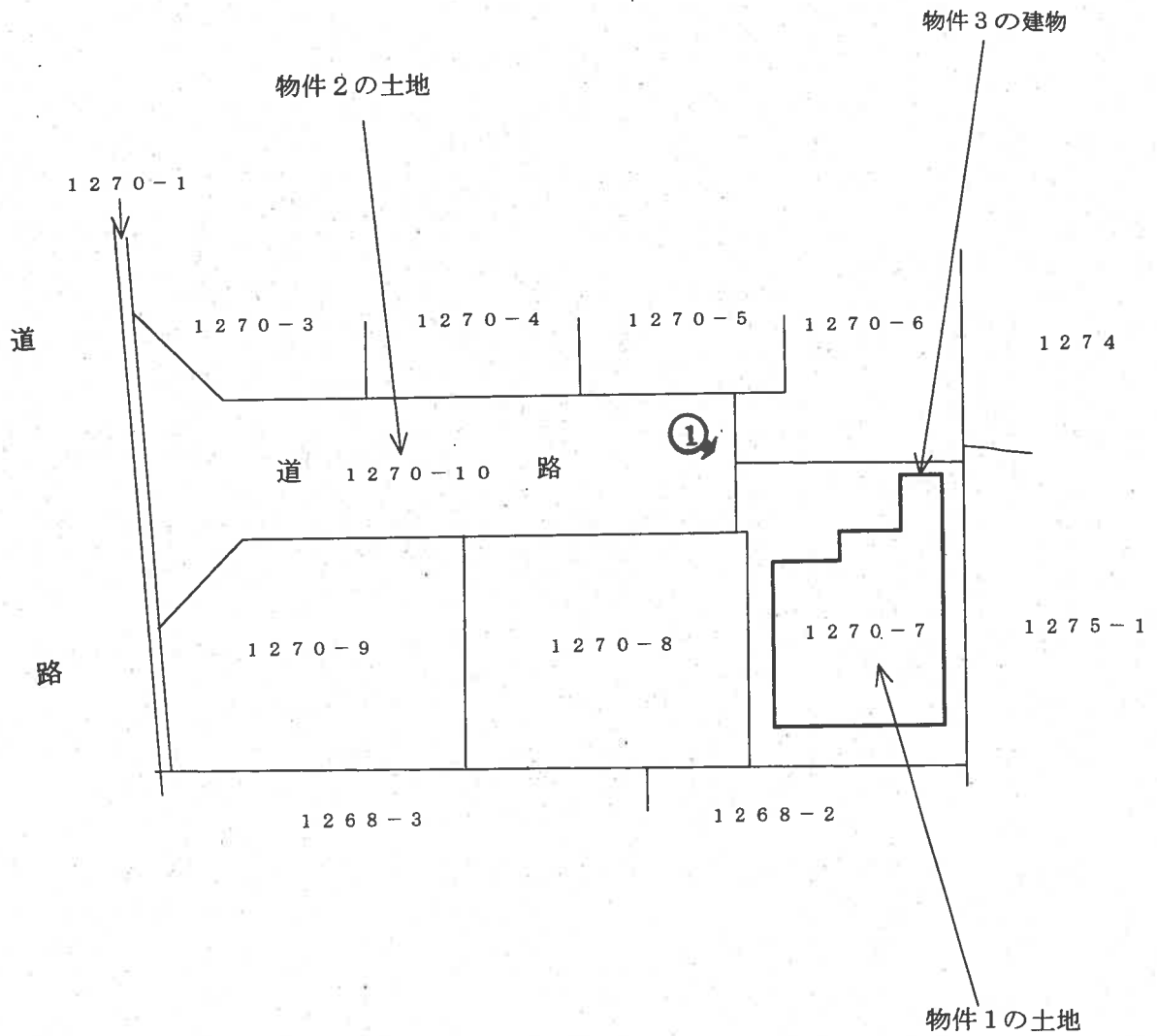
以上

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26日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
8年2月9日 14:20-14:30	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差置
8年2月19日 10:30-10:50	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 8年 2月19日 目的物件は不在だったので、立会人Bを立ち会わ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>		

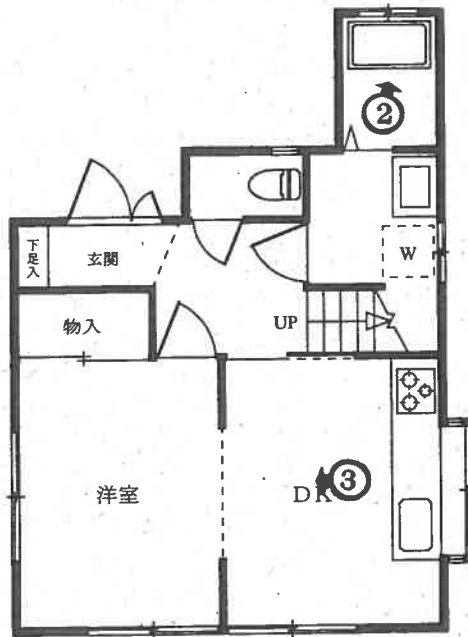
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

(土地建物位置関係図)

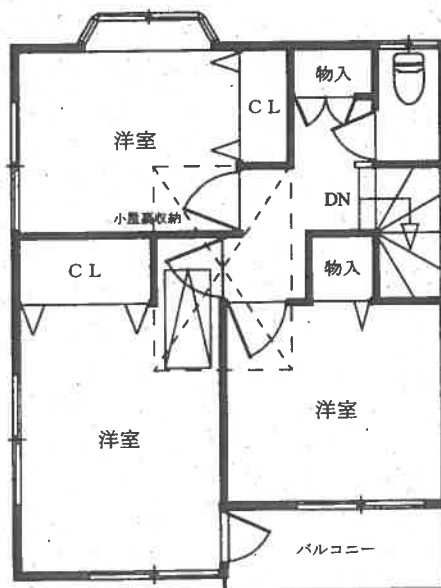
令和7年(ケ)第565号



←○ 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565号

評価書の補足説明書

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相田 亜由子

評価人によれば、物件2の西側に接面している土地(地番1270番1)は、公衆用道路であり、足立区が所有している。

以上

令和7年(ケ)第565号
令和8年2月19日現地調査
令和8年3月5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 14,640,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,380,000 円
物件2 (土地)	金 140,000 円
物件3 (建物)	金 10,120,000 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		
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：足立区保木間5-11-3
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 足立区保木間五丁目
地 番 1270番7
地 目 宅地
地 積 70.05平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 足立区保木間五丁目
地 番 1270番10
地 目 公衆用道路
地 積 94平方メートル
共有者 A 持分7分の1
- 3 所 在 足立区保木間五丁目1270番地7
家屋 番号 1270番7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 36.64平方メートル
2階 37.41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1）

位置・交通	東武伊勢崎線「竹ノ塚」駅の北東方約1,700m（道路距離、徒歩約21分）、バス停「保木間五丁目」の北東方約120m（道路距離、徒歩約2分）、足立区保木間5丁目11番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅を主体とする駅から遠隔に位置する住宅地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 第三種高度地区 日影規制4h:2.5h/4m 等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	70.05㎡（登記記録） ほぼ長方形 間口約2.25m、奥行約7.4m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	西側が幅員約4.5mの舗装私道（建築基準法第42条1項2号該当）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 都市ガス 下水道	あり あり 私道のため不明
	<p>(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。</p>	
特記事項	・足立区洪水・内水・高潮ハザードマップによると、洪水による浸水想定区域にある。	

1-2 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画地条件	地 形 地	積 状 勢	94㎡（登記記録） ほぼ帯状 ほぼ平坦
土地の利用状況等	物件1が接する私道（公衆用道路）として利用されている。		
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 持分は7分の1（登記記録） ・ 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	平成12年11月6日新築 約25年 約5年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造スレート葺2階建 サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング等 キッチン、浴室、トイレ×2、収納等 駐車スペース1台分、小屋裏収納
床面積（現況）	1階 2階 延	36.64 m ² 37.41 m ² 74.05 m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 4DK
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	玄関ドアのガラス部分の割れ、階段の壁に穴があるほか、壁紙の剥離が見られるなど保守管理の状態は劣る。居住者不在のため不具合等に関する聴取はできなかった。設備の作動確認は行っていない。	
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者Aが住居として占有している。	
特 記 事 項	・ 建築計画概要書によれば、確認済証が交付された記録はあるが、検査済証が交付された記録はない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1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
1	247,000	× 0.95	× 70.05	× 0.95	= 15,620,000

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-67

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 232,000\text{円/㎡} & \times & 106.5/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & = & 247,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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で優るものの、環境条件で劣ること等を考慮し、総合では格差なしと判定した。

イ 個別格差：間口狭小等を考慮した。（系統連続性は地域格差で考慮）

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 (土地)

物件 2 の土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更 地 価 格		地 積 (㎡)	共有持分 割 合	土 地 価 格
	標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差			
	ア	イ	ウ	エ	オ
2	247,000	× 0.05	× 94	× 1/7	= 170,000

ア 標準画地価格：前記 1 ①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 共有持分割合：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	241,000	× 74.05	× 0.14	= 2,500,000

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25年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価率15% (保守管理の状況を考慮した)
- ・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：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 = 5年 ÷ (25年 + 5年) × (1 - 0.15) = 0.14 (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（物件1）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
1	15,620,000	× 0.65	法定地上権	= 10,150,000

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	(15,620,000)	-10,150,000)		× 1.00	× 0.80	= 4,380,000
2	170,000			× 1.00	× 0.80	= 140,000
3	(2,500,000)	+10,150,000)	× 1.00	× 1.00	× 0.80	= 10,120,000
一括価格(合計)						14,640,000

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-67）

所 在：足立区保木間5丁目517番2「保木間5-24-28」

価 格：232,000円/㎡

位 置：「谷塚」駅、道路距離1,500m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：125㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北東側5.4m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 等

地 域 の 概 要：一般住宅、マンション、工場等が混在する地域

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

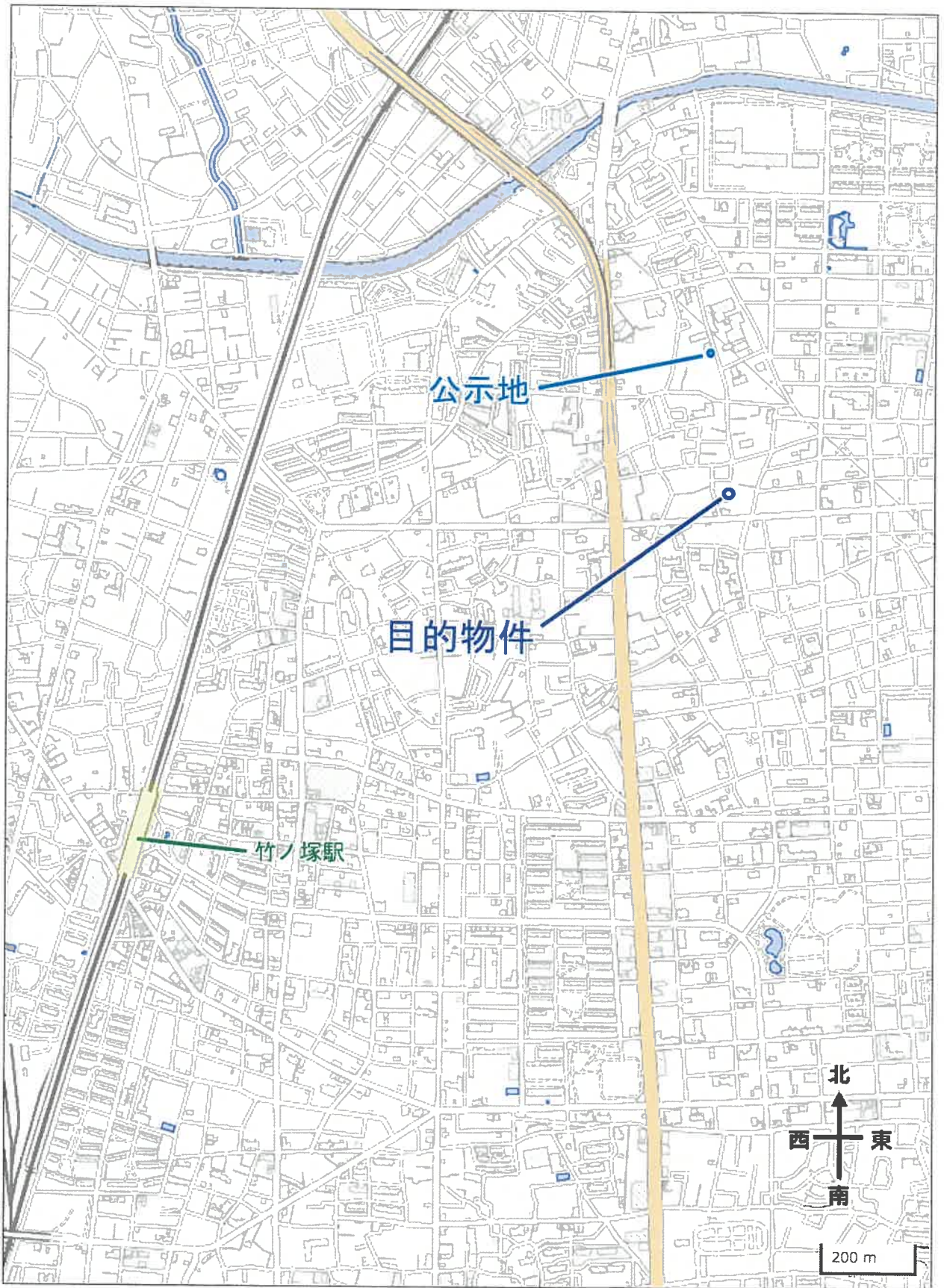
以 上

令和8年3月5日

評価人 不動産鑑定士

塩 入 晋

位置図



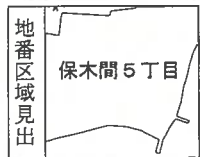
出典：地理院地図

公図写

イ 1291-7 ハ 1291-6 ホ 1267-3 ト 1360-5 ヨ 1358-12 ル 1357-21
 ロ 1288-5 ニ 1267-2 ヘ 1360-4 チ 1358-6 ヱ 1358-11 ヲ



(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。



A 保木間5丁目

請求部分	所在	足立区保木間五丁目		地番	1270番7				
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項			

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)

(東京法務局城北出張所管轄)

令和7年10月8日

東京法務局

地図整理番号: M93063

登記官

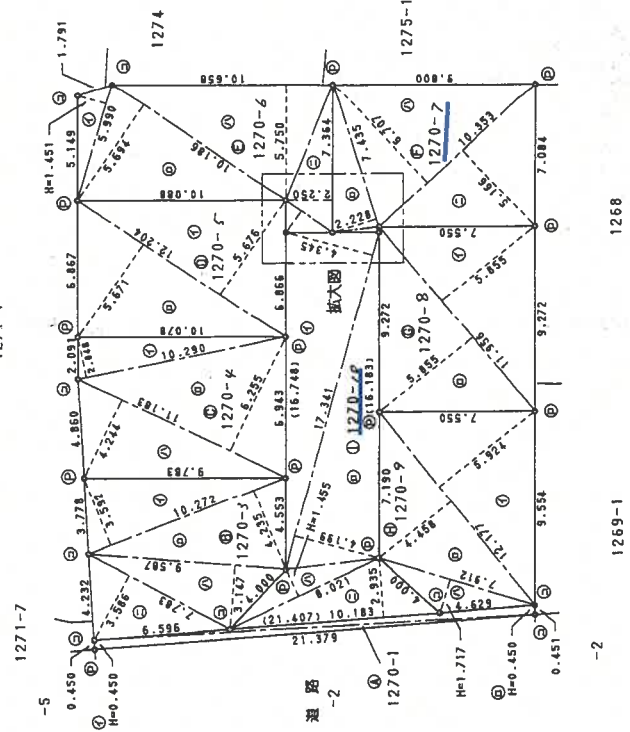
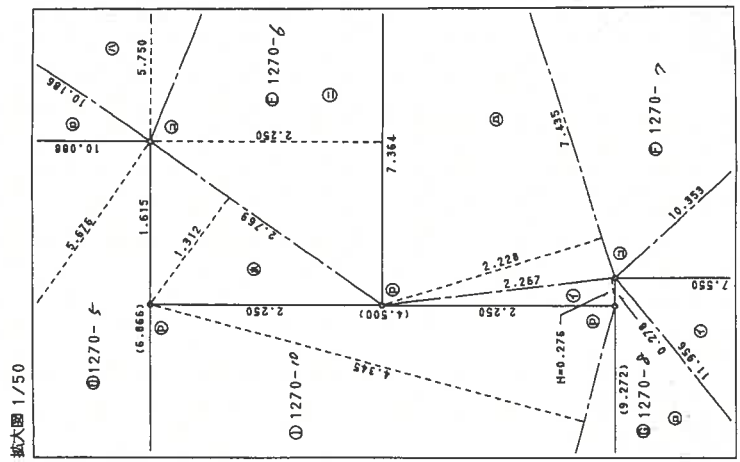
地積測量図写

平成12年7月13日登

地積測量図

前 1270-1
 地番 1270-1 かい-10
 1270-2
 土地の所在 足立区保木間五丁目

1/2



-2

登記年月日：平成12年7月13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。
 (東京法務局城北出張所管轄)
 令和7年10月8日 東京法務局 登記官

※原図を縮小 (A3判→A4判)

凡例	境界線の種類	配分	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石杭	①	金属杭	②	境界線の種類
②	コンクリート杭	③	金属杭	③	境界線の種類
③	プラスチック杭	④	金属プレート	④	境界線の種類
④					

作製者 (平成12年6月17日作製)

(埼玉土地家屋調査士会印)

申請人

174734

縮尺 1/250

登記年月日：平成12年7月13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。
(東京法務局城北出張所管轄)

令和7年10月8日 東京法務局

登記官

地積測量図 2/2

地番 1270-1
1270-3 かい-10
土地の所在 足立区保木間五丁目

求積表

2/2

地番 符号	底辺	高さ	積面積
イ	2.267	0.276	0.625692
ロ	7.435	2.228	16.565180
ハ	10.353	6.707	69.437571
ニ	10.353	5.166	53.483598
合計			140.112041
合計地積			70.056205 m ²

地番 符号	底辺	高さ	積面積
イ	11.956	5.855	70.002380
ロ	11.956	5.855	70.002380
合計			140.004760
合計地積			70.002380 m ²

地番 符号	底辺	高さ	積面積
イ	12.177	5.924	72.136548
ロ	12.177	4.458	54.285066
ハ	7.912	1.717	13.584904
合計			140.006518
合計地積			70.003259 m ²

地番 符号	底辺	高さ	積面積
イ	17.341	4.345	75.346645
ロ	17.341	4.199	72.614859
ハ	8.021	1.455	11.670555
ニ	10.183	2.935	29.887105
合計			189.719164
合計地積			94.859582 m ²

地番 符号	底辺	高さ	積面積
イ	21.379	0.450	9.620550
ロ	21.407	0.450	9.633150
合計			19.253700
合計地積			9.626850 m ²

地番 符号	底辺	高さ	積面積
イ	10.272	3.592	36.897024
ロ	10.272	4.235	43.501920
ハ	9.587	3.147	30.170289
ニ	7.783	3.586	27.909838
合計			138.479071
合計地積			69.239535 m ²

地番 符号	底辺	高さ	積面積
イ	10.290	2.048	21.073920
ロ	11.183	6.255	69.949665
ハ	11.183	4.244	47.460652
合計			138.484237
合計地積			69.242118 m ²

地番 符号	底辺	高さ	積面積
イ	12.204	5.676	69.269904
ロ	12.204	5.671	69.208884
合計			138.478788
合計地積			69.239394 m ²

地番 符号	底辺	高さ	積面積
イ	5.990	1.451	8.691490
ロ	10.186	5.694	57.999084
ハ	10.658	5.250	61.283500
ニ	7.364	2.250	16.569000
ホ	2.769	1.312	3.632928
合計			148.176002
合計地積			74.088001 m ²

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	①	金属杭	④	刻印
②	コンクリート杭	②	金属杭	⑤	刻印
③	アスファルト杭	③	金属杭	⑥	刻印

作製者

(平成12年6月17日作製)

申請人

174735

縮尺 1/

平成12年7月13日登記

建物図面・各階平面図写

建物各階平面図

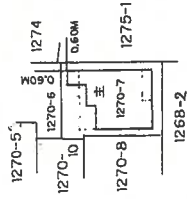
家屋番号 1270番7

建物の所在 足立区保木間五丁目1270番地7

各階平面図



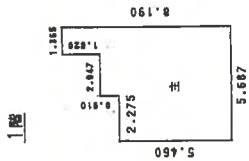
U
-2



物件3

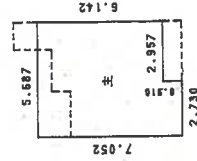
求積表
 $1.365 \times 1.820 = 2.484300$
 $3.412 \times 0.910 = 3.104820$
 $5.687 \times 5.460 = 31.051020$
 計 36.640240

床面積 36.64m²



求積表
 $5.687 \times 6.142 = 34.929564$
 $2.730 \times 0.910 = 2.484300$
 計 37.413864

床面積 37.41m²



申請人

縮尺 1/250

1月8日作製

作製者

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

503137

平成12年11月13日登記

登記年月日：平成12年11月13日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (東京法務局城北出張所発行)
 令和7年10月8日 東京法務局

登記官

※原図を縮小 (A3判→A4判)