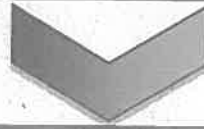


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 塩 田 俊一郎

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。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	33,540,000 26,832,000	一括	6,708,000	不明	不明
1	11,330,000				
2	22,210,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 江戸川区江戸川三丁目
地 番 23番24
地 目 雑種地
地 積 132平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 江戸川区江戸川三丁目23番地24
家屋 番号 23番24の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 60.47平方メートル
2階 60.81平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月26日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知保

-
-
- 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、関係者の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掲載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 江戸川区江戸川三丁目
地 番 23番24
地 目 雑種地
地 積 132平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 江戸川区江戸川三丁目23番地24
家屋 番号 23番24の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 60.47平方メートル
2階 60.81平方メートル



令和7年(ケ)第289号
令和7年12月18日受理
令和8年1月30日提出
(評価人 海野弘昭)

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 御供 英一郎 (印)

(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 | 江戸川区江戸川三丁目 |
| | 地 番 | 23番24 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 132平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江戸川区江戸川三丁目23番地24 |
| | 家屋 番号 | 23番24の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.47平方メートル
2階 60.81平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示等	江戸川区江戸川三丁目23番地24 (住居表示未実施)
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(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	■土地所有者 □その他の者 上記の者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異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □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	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している(3、4枚目のとおり) □「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)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
C (相続財産清算人の事務員)	私は、本件の所有者である亡A相続財産の相続財産清算人であるB (弁護士) の事務員になります。本件建物は、現在はだれも使用していませんが、残置物が放置されている状態です。(令和8年1月7日電話聴取)
D (申立債権者代理人)	私は本件の申立債権者 (株式会社東和銀行) の代理人です。本件物件に関して、特別なことは聞いていません。(令和8年1月30日電話聴取)

(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)

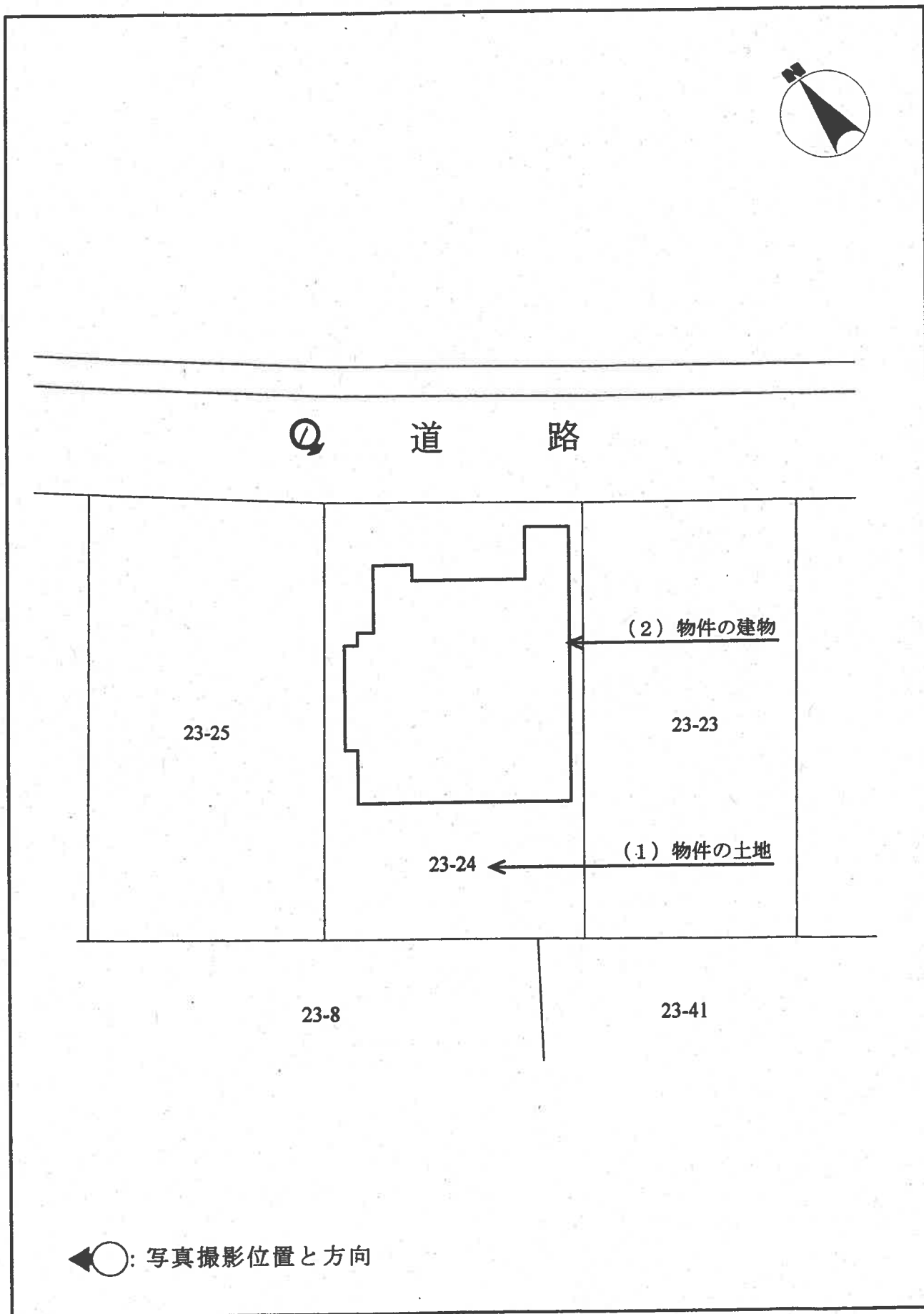
執行官の意見

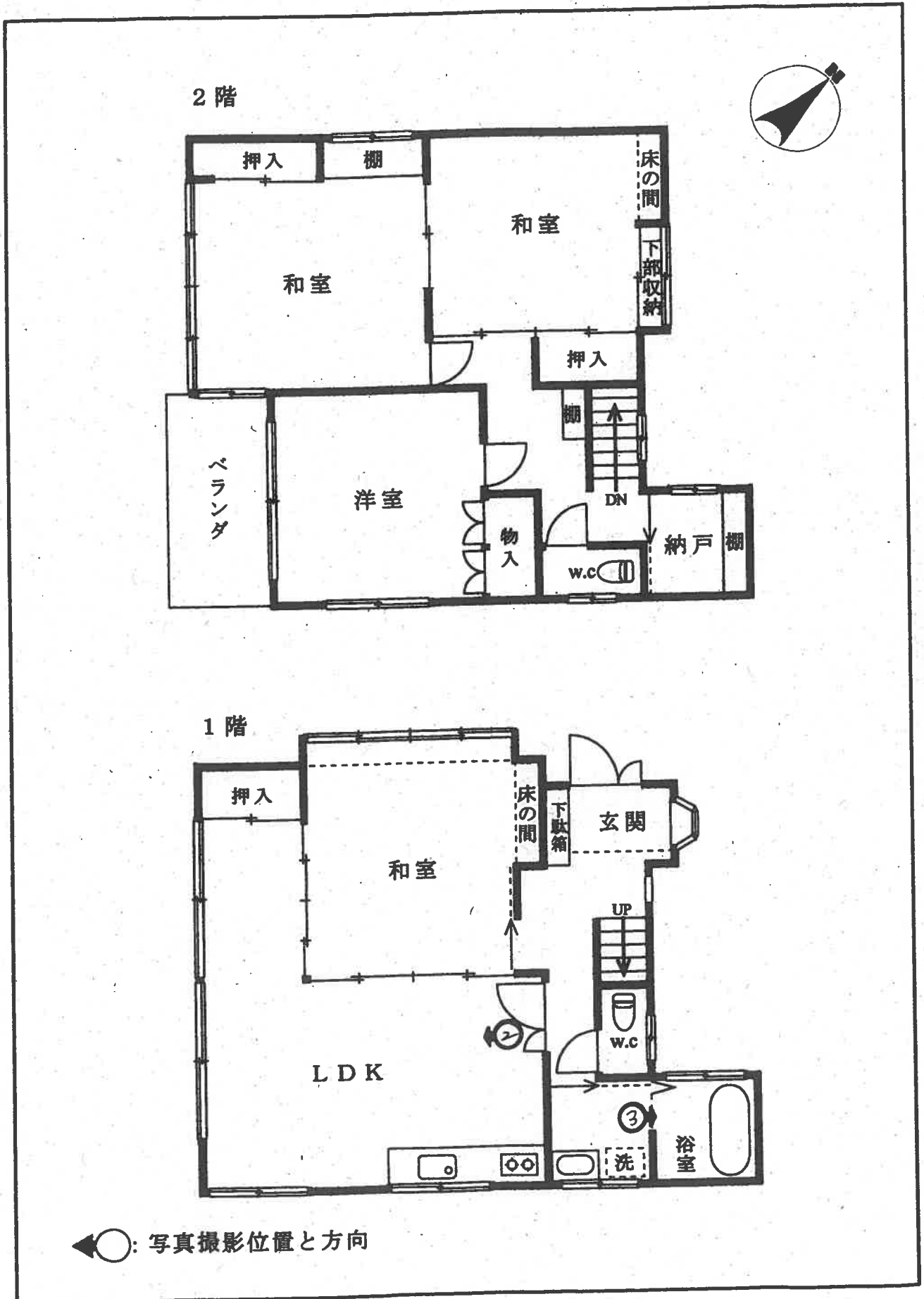
- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 立入調査時における本件建物の状況は、各部屋につき残置物が存在するが、ほこりなどの状況からして全体につき長期にわたり基本的にだれも使用はしていないものと見受けられた。
- 3 本件建物の占有関係については、上記2、関係人の陳述及びその他の現場の状況等から、2枚目のとおり、所有者が占有しているものと認めた。

(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)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月6日 10:30-10:40	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書差置
令和8年1月7日	当庁	Cに電話聴取
令和8年1月13日 10:35-10:45	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、立入調査、評価人同行、
令和8年1月30日	当庁	Dに電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月13日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人E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>		

(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)





1



2



3



(8 枚目)

令和7年（ケ）第 289号
令和8年1月14日 現地調査
令和8年2月 6日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 海野弘昭

第1 評価額

一 括 価 格	
金 33,540,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 11,330,000円
物件2 (建物)	金 22,210,000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		(地目) 宅地
2	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示未実施) 江戸川区江戸川三丁目23番地24
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 | 江戸川区江戸川三丁目 |
| | 地 | 番 | 23番24 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 132平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 江戸川区江戸川三丁目23番地24 |
| | 家屋 | 番号 | 23番24の2 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 60.47平方メートル |
| | | | 2階 60.81平方メートル |

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	都営新宿線「一之江」駅の東方約1,250m(A3b出入口からの道路距離、徒歩約16分)、江戸川区江戸川三丁目23番地に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅やアパートの他、寺、駐車場等も存する地域。	
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 第一種住居地域 60%(指定) 200%(指定) 準防火地域 第二種高度地区(絶対高さ16m)、 敷地面積最低限度70㎡、日影規制(4~2.5h)4m、 景観計画区域：一般地域 ※上記のほかに建物を規制する内容が存する可能性がある ので、役所にて確認すること。
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	積状 132㎡ ほぼ長方形 約8.9m・約15m ほぼ平坦 画地の北東部分でセットバックが必要である。
接面道路の状況等	北東側現況幅員約3.6~3.8m舗装公衆用道路(特別区道310-5043号線、建築基準法第42条2項)にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	本件土地は、物件2の建物の敷地等として使用している。 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	<ul style="list-style-type: none"> ・現況画地の内、北東部分に存する石塀とL字溝の端との間がセットバックに該当するようにみえるが、当該部分は宅地と判定した。 ・江戸川区水害ハザードマップによると、高潮及び洪水の浸水想定区域にあり、内水氾濫による浸水予想区域にある。 東京都家屋倒壊等氾濫想定区域図(氾濫流)によると、家屋倒壊等氾濫想定区域に一部かかる。 	

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5日新築 約39年 約3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 吹付タイル等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼、杉等 フローリング、畳等 電気、水道、都市ガス、キッチン、浴室、トイレ等 なし
床面積(現況)	1階 60.47㎡ 2階 60.81㎡ 延 121.28㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK+納戸
品 等	やや優る	
保守管理の状態	やや劣る。(本件は空家なので、設備の不具合や雨漏りの有無等は不明である。 目視では、壁紙が一部剥がれていたり変色している箇所、畳も変色している箇所が見られた。 また、各部屋に家具や家電、日用品等の残置物が存し、埃などの状況から、長期間誰も使用していないことが窺われた。)	
建物の利用状況	本件建物は、空家の状態で居宅として所有者(亡A相続財産)が占有している。	
特 記 事 項	アスベストの使用に関しては、目視では確認できなかった。 但し、成形材に含まれている可能性がゼロではなく、厳密には専門の調査機関による調査をしなければ確認できない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

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(m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) オ
	標準画地価格 (円/m ²)ア	個別格差 イ			
1	344,000	×0.99	×132	×0.90	=40,460,000

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た。

地価公示 江戸川-55

$$\begin{aligned} & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\ & 342,000 \text{ 円/m}^2 \times 105.6/100 \times 100/101 \times 100/104 = 344,000 \text{ 円/m}^2 \\ & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

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：方位を補正した。

地域格差：公示地等の所在地域は、対象地域と比して、交通接近条件、街路条件、環境条件(本件背後に墓地が存する)で優る。

イ 個別格差：方位、セットバックを考慮した。

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、これに現価率を乗じて下記のとおり建物価格を求めた。

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	240,000	×121.28	×0.05	=1,460,000

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：登記数量合計による。

ウ 現 価 率：

- ・経過年数約 39 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価率 25% (保守管理の状況等を考慮した)
- ・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 ÷ (39 年 + 3 年) × (1 - 0.25) = 0.05 (小数第 3 位を四捨五入)

2 評価額の判定

前記1により求めた価格を基に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2の建物についてはその土地利用権等価格を加算し、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	40,460,000	×0.65	法定地上権	=26,300,000

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	(40,460,000)	-26,300,000)	/	×1.0	×0.8	=11,330,000
2	(1,460,000)	+26,300,000)	×1.0	×1.0	×0.8	=22,210,000
一括価格(合計)						33,540,000

ア 基礎となる価格：前記1①オ、②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：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。建物設備の不具合や雨漏りの有無等が不明なこと、アスベスト使用の有無が不明なこと、残置物が存することについては、こちらに含めた。

第6 参考価格資料

地価公示価格 江戸川－55

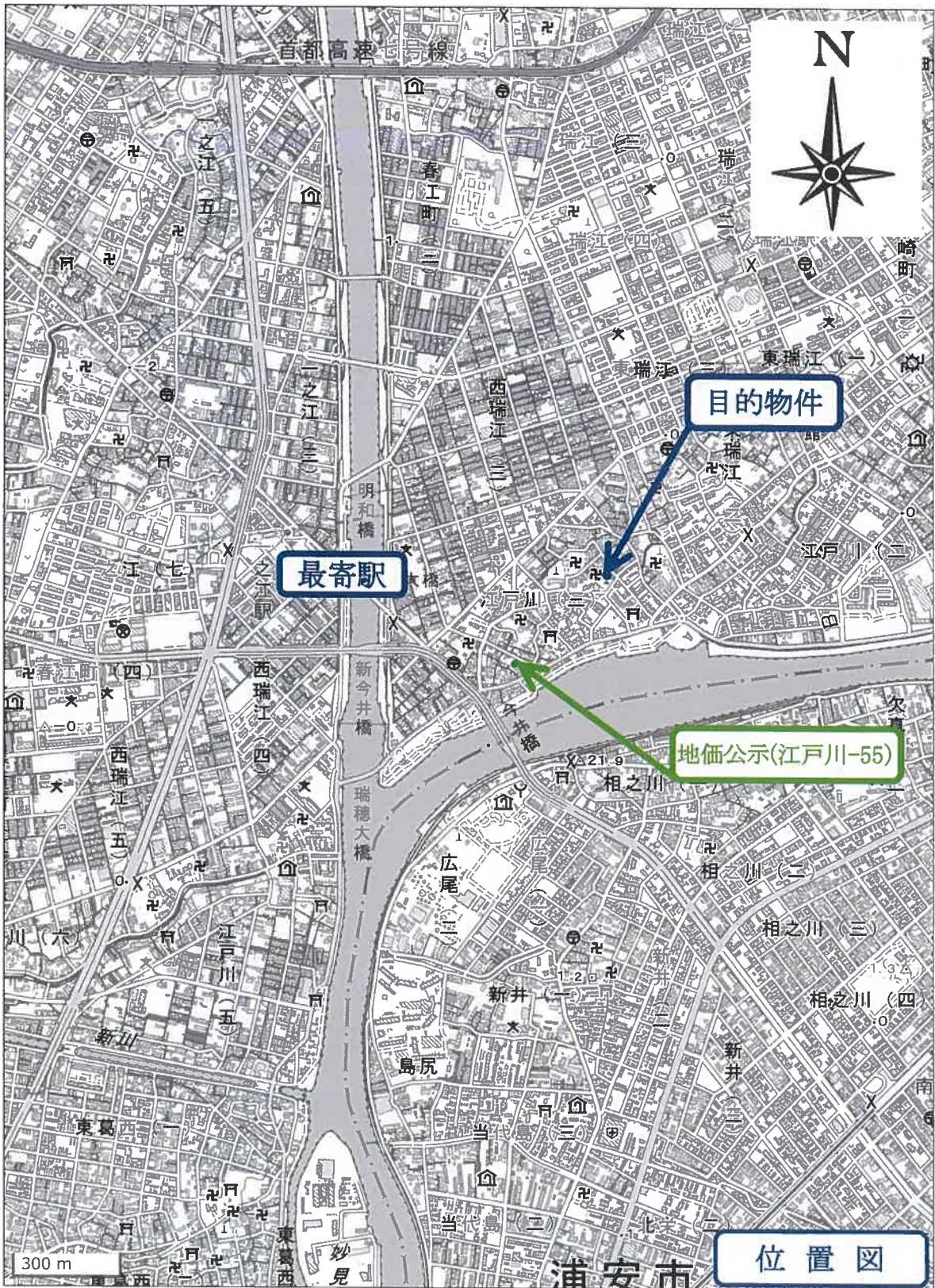
所 在：江戸川区江戸川3丁目52番17
価 格：342,000円/㎡
位 置：「一之江」駅より道路距離約840m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：79㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 街 路：北東4.5m区道
用途指定等：第一種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)、
準防火地域
地域の概要：一般住宅、アパート等が見られる住宅地域

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

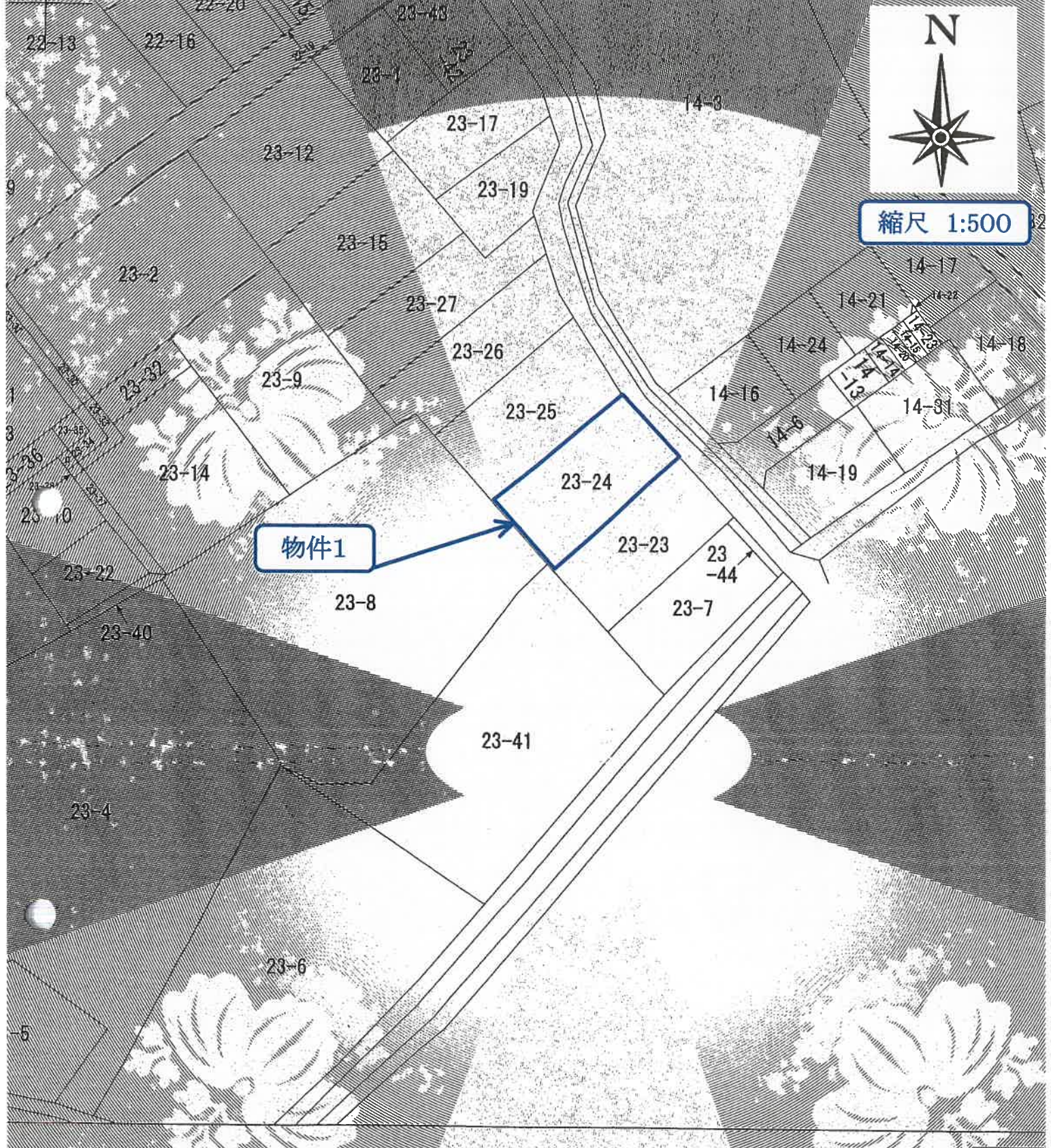
以 上

令和8年2月 9日
評価人 不動産鑑定士
海 野 弘 昭 ⑩





縮尺 1:500



物件1

この図面は、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る図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し

在	江戸川区江戸川三丁目	地番	23番24
---	------------	----	-------

公 図 写

精度区分	座標系 国土地院 測図	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳
------	-------------------	----	----------	----	-------

登記年月日：昭和62年11月10日

これは図面に記載されたものとは異なる場合があります。
(東京法務局江戸川出張所管轄)

令和8年1月8日

東京法務局江戸川出張所

COPY

A3判をA4判に縮小

番号：5-3

建築物図面

登記簿番号

0245661

所在地

東京都江戸川区...

昭和六十二年五月三十日

縮尺

1/500

申請人

代理人

事務所

申請書



第一階平面図

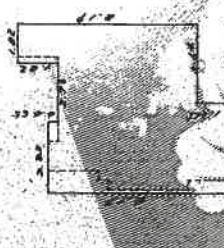


第一階平面図

基本床面積平米

3.640 X	0.450 =	1.638000
5.915 X	0.450 =	2.661750
8.185 X	1.365 =	11.172525
7.735 X	3.940 =	30.475900
9.555 X	1.520 =	14.523600
計		60.471775
		60.47

二階平面図



基本床面積平米

5.195 X	3.330 =	17.297350
7.735 X	0.910 =	7.038550
6.370 X	1.320 =	8.408400
8.130 X	1.520 =	12.357600
計		60.101900
		60.10

0245661