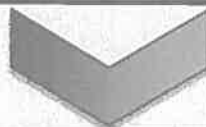


民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



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 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 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 足立区大谷田一丁目511番地1
- 家屋 番号 511番1の7
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 34.70平方メートル  
2階 36.76平方メートル
- 共有者 A 持分10分の1  
共有者 B 持分10分の9



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月27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】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者Bが占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番511番1，地積1281.59平方メートルの一部約61.25平方メートル，所有者C）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

地代の滞納あり。

### 《 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 足立区大谷田一丁目511番地1

家屋 番号 511番1の7

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 34.70平方メートル  
2階 36.76平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9



令和 7年 (ケ) 第532号  
令和 8年 1月27日受理  
令和 8年 3月10日提出  
(評価人 榎本 純 )

## 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 足立区大谷田一丁目511番地1

家屋 番号 511番1の7

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 34.70平方メートル  
2階 36.76平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都足立区大谷田一丁目7番7号	
建 物	物件1	
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 { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者B <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅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 <input type="checkbox"/>	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり	
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)

目的外土地の概況 (物件 1 関係)	
所 在	足立区大谷田一丁目
地 番	511番1
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	1281.59平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約61.25平方メートル)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 ( C )
その他の事項	
□関係人 ( <input type="checkbox"/> (建物所有者) ) の陳述 / <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書 (回答書及び契約書) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成11年 6月18日
最初の契約日	平成11年 6月18日
契約日 期間	平成11年 6月18日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和元年 6月17日まで 20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等 期間	令和元年 6月18日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和21年 6月17日まで 20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等 貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者 借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者B <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
地代・支払時期等	毎月 金 13,830 円 (毎月末日限り 翌月分支払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (令和8年 2月12日現在 金 207,450 円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( )
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

( 3 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
B (建物共有者)	<p>本件建物は、私が住居として使用しています。 本件建物に共有者Aは居住していません。 本件建物を私が使用するについては、Aとは何の約束もなく無償で使用しています。 現在は、動物は飼っていませんが、以前は猫と犬を全部で8匹ほど飼っていました。 (令和8年2月19日面接聴取)</p>

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、建物共有者B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) 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 以上の調査結果から、2枚目記載のとおり報告する。

以上

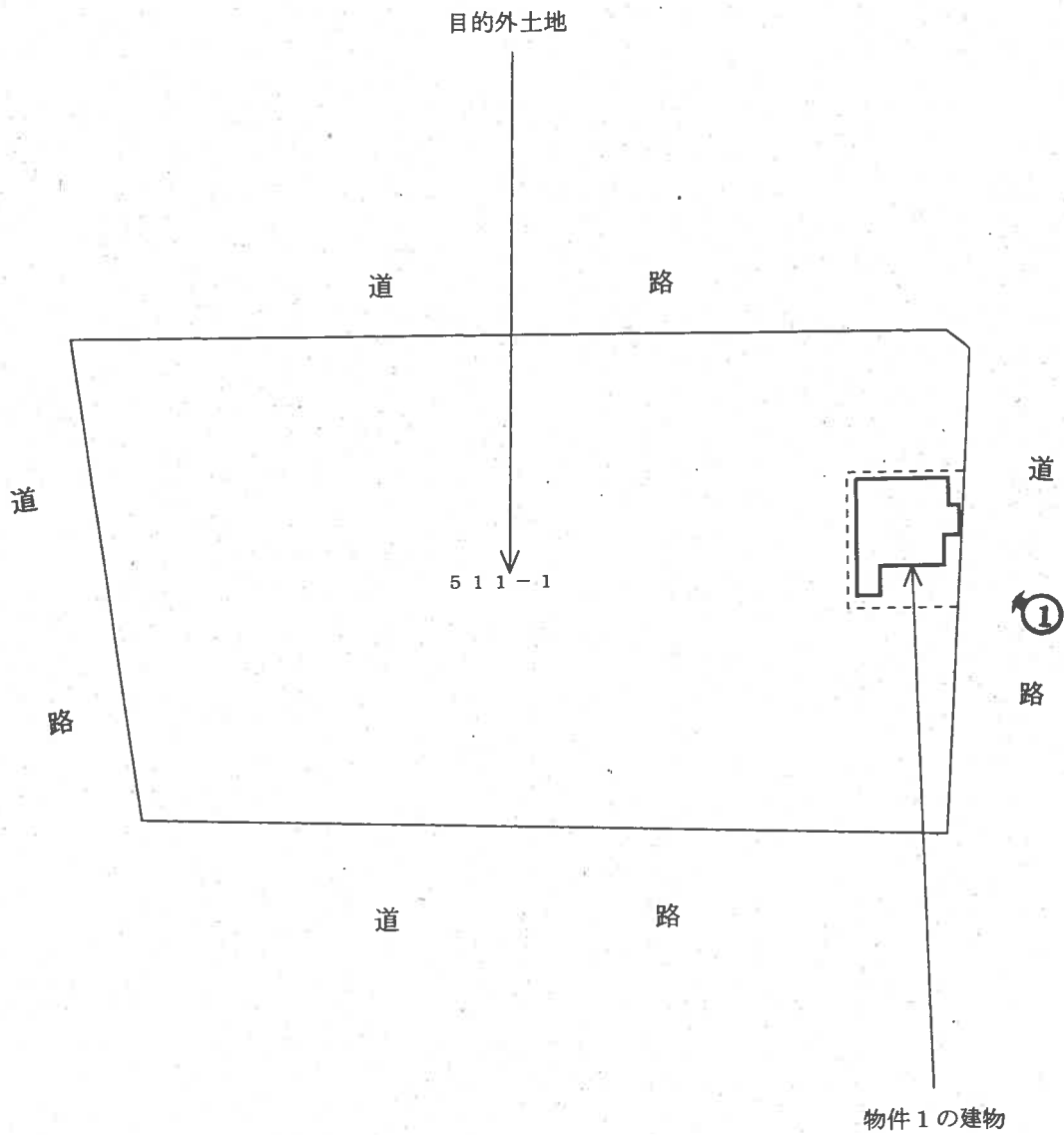
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月28日 : - :	当庁 (郵便)	■ ライフライン調査
8年2月9日 12:05-12:15	当庁 (郵便) 物件所在地	■ 土地所有者に対し占有権原に関する照会書送付 ■ 物件確認 ■ 物件調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 建物使用者に対し通知書及び敷地の占有権原に関する照会書差置
8年2月19日 9:50-10:15	物件所在地	■ 物件確認 ■ 物件調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 図面作成 ■ 評価人同行 ■ Bから面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 8年 2月19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

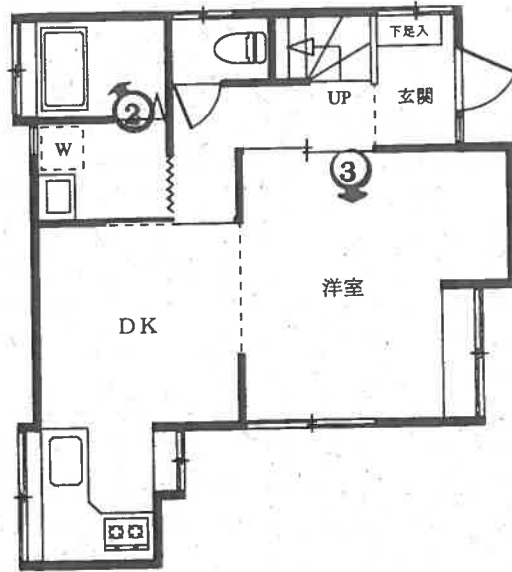
( 6 枚目)

(土地建物位置関係図)

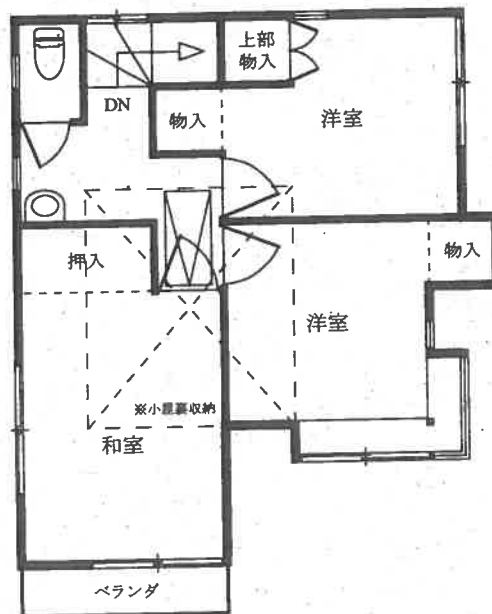
令和7年(ㄨ)第532号



←○ 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532号  
令和8年2月19日 現地調査  
令和8年3月12日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 榎本 純

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 8,580,000円

物件1は借地権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 本件評価は、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		住居表示：足立区大谷田1-7-7
番号	特記事項		
	特になし		

※ 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 足立区大谷田一丁目511番地1  
家屋 番号 511番1の7  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 34.70平方メートル  
2階 36.76平方メートル  
共有者 A 持分10分の1  
共有者 B 持分10分の9

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 建物の敷地（借地）の概況及び利用状況等

位置・交通	東京メトロ千代田線「北綾瀬」駅の東方道路距離約1,400m（徒歩約18分）、JR常磐線「亀有」駅の北方道路距離約1,500m（徒歩約19分）、足立区大谷田1丁目7番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	中小規模の戸建住宅の多い住宅地域	
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） 300%（指定） 防火地域 第3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	61.25㎡（契約面積） ほぼ長方形 間口約8.6m・奥行約7m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	東側で現況幅員約4m舗装区道（建築基準法第42条1項1号及び第42条1項5号該当）に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件1の建物敷地として、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地所有者提供の測量図によれば実測面積は61.25㎡である。</li> <li>・足立区ハザードマップによると、洪水等による浸水想定区域にある。</li> </ul>	

<p>借地契約の概要</p> <p>※現況調査報告書等による</p>	<p>所在地：足立区大谷田1丁目</p> <p>地番：511番1のうち</p> <p>契約面積：61.25㎡</p> <p>貸主：土地所有者</p> <p>借主：建物共有者B</p> <p>占有権原：賃借権</p> <p>使用目的：非堅固建物所有目的</p> <p>占有開始時期：平成11年6月18日</p> <p>最初の契約期間：平成11年6月18日から20年間</p> <p>現在の契約期間：令和1年6月18日から20年間</p> <p>地代：月額13,830円</p> <p>支払時期：毎月末日限り翌月分支払</p> <p>地代前払：なし</p> <p>敷金・保証金等：なし</p> <p>地代滞納：あり（207,450円） ※令和8年2月12日現在</p> <p>契約解除：なし</p> <p>訴訟提起等：なし</p>
------------------------------------	---

2 建物の概況及び利用状況(物件1)

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1年3月11日新築 約37年 経済的耐用年数をほぼ満了していると判定される。									
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 サイディング等 ビニールクロス、板貼り等 ビニールクロス、板貼り等 フローリング、畳等 キッチン、トイレ、浴室等 2階に小屋裏収納あり									
床面積(登記)	<table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>1階</td> <td>:</td> <td>34.70m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>:</td> <td>36.76m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>:</td> <td>71.46m<sup>2</sup></td> </tr> </table>		1階	:	34.70m <sup>2</sup>	2階	:	36.76m <sup>2</sup>	合計	:	71.46m <sup>2</sup>
1階	:	34.70m <sup>2</sup>									
2階	:	36.76m <sup>2</sup>									
合計	:	71.46m <sup>2</sup>									
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居 宅 1階：洋室×1・DK等、2階：洋室×2・和室×1等									
品 等	普通										
管 理 の 状 態	劣る										
建物の利用状況	建物共有者Bが住居として占有している。										
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 築後相当年数を経ており、全般的な劣化が進んでいた。占有者によれば過去に犬や猫を多頭飼っていたとのことで、壁紙や床の痛みが相当みられた。</li> <li>・ 役所調査では建築確認は認められたが、完了検査を受けた記録が認められなかった。</li> </ul>										

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 建物価格（物件1）

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
241,000	× 71.46	× 0.05	= 860,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 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 床面積：登記数量による。

ウ 現価率：対象不動産は、経済的耐用年数を満了しつつあるものと判断され、現況も考慮し、現価率を5%と査定した。

#### ② 土地価格（借地）

物件1の敷地（借地）の建付地価格を次のとおり求めた。

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			
298,000	× 1.00	× 61.25	× 1.00	= 18,250,000

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。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示} & \text{足立-24} & & & & & \\
 (\text{公示価格等}) & (\text{時点修正}) & (\text{標準化補正}) & (\text{地域格差}) & (\text{規準価格}) & & \\
 267,000 \text{ 円/㎡} & \times 106 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 95 & = 298,000 \text{ 円/㎡} & & \\
 & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) & & 
 \end{array}$$

時点修正：公示価格等の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：公示地等は、標準的であり補正なし。

地域格差：公示地等の地域は対象地域に比して、街路条件で優るものの、交通・接近条件等で劣ること等を考慮。

イ 個別格差：標準的と判断した。

ウ 地 積：契約数量による。

エ 建付減価：不要と判定した。

## 2 評価額の判定

前記により求めた基礎となる価格（建物価格）に、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、下記の通り評価額を決定した。

### ① 土地利用権等価格

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
18,250,000	× 0.54	借地権	= 9,860,000

ア 建付地価格 : 前記1②オ

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権割合を借地権と判定し、その割合は、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、建物の性質等を勘案して査定し、名義書換料を考慮して下記のとおり求めた。

土地利用権等割合 : 借地権割合 × (1 - 名義書換料相当率)

$$\text{土地利用権等割合} = 0.60 \times (1 - 0.10) = 0.54$$

(少数第3位を四捨五入)

### ② 評価額

建物価格 (円) ア	土地利用権等価格 の加算 (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
( 860,000	+ 9,860,000 )	/	×1.00	× 0.8	= 8,580,000

ア 建物価格 : 前記1①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。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格「 足立-24 」

所 在 : 足立区大谷田2丁目20番22外  
「大谷田2-20-14」

価 格 : 267,000 円/m<sup>2</sup>

位 置 : 「北綾瀬」駅、道路距離約1.7kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 146m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南東側 6m 区道

用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率200%、準防火地域等

地域の概要 : 一般住宅の中に駐車場が見られる住宅地域

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

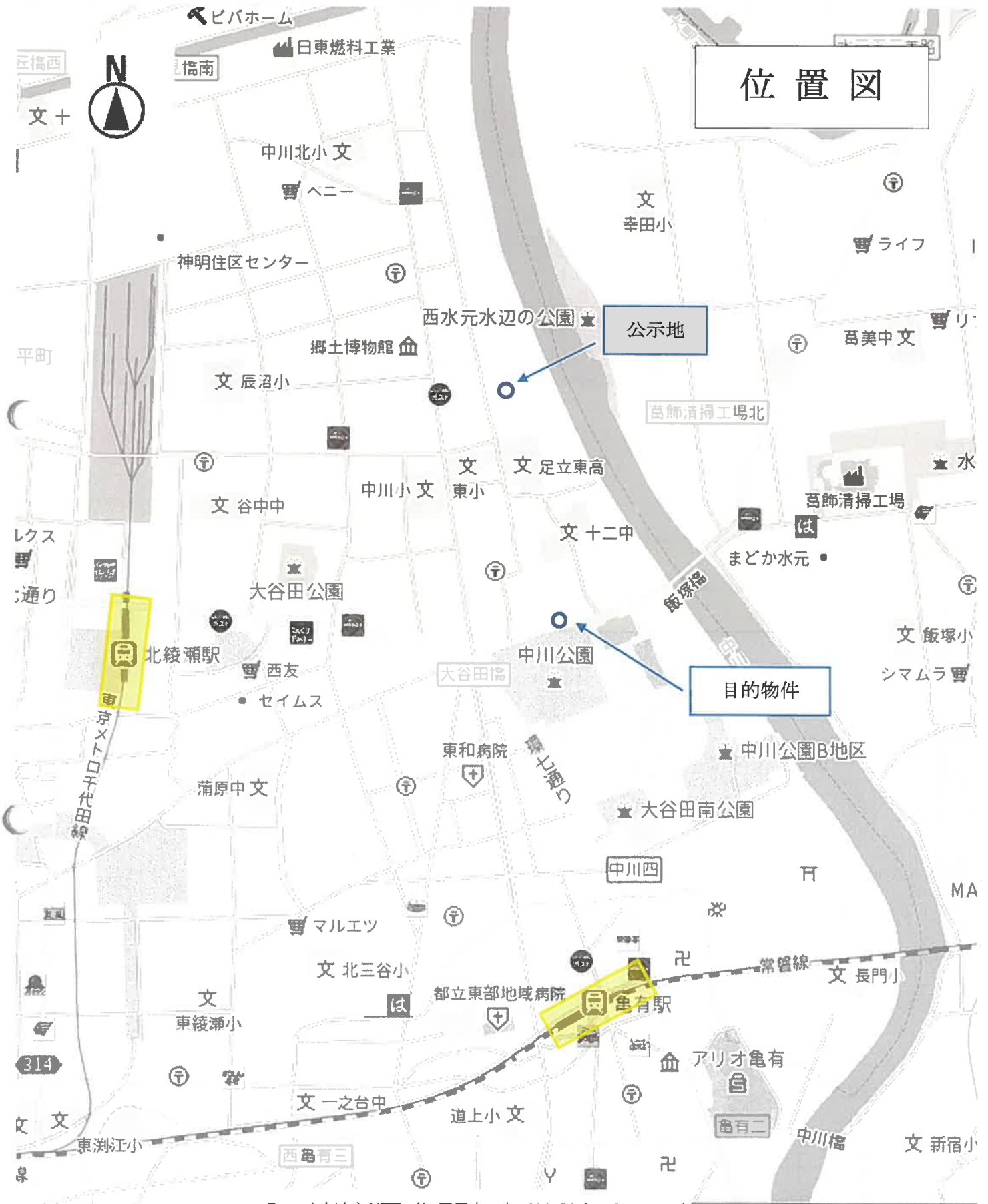
以 上

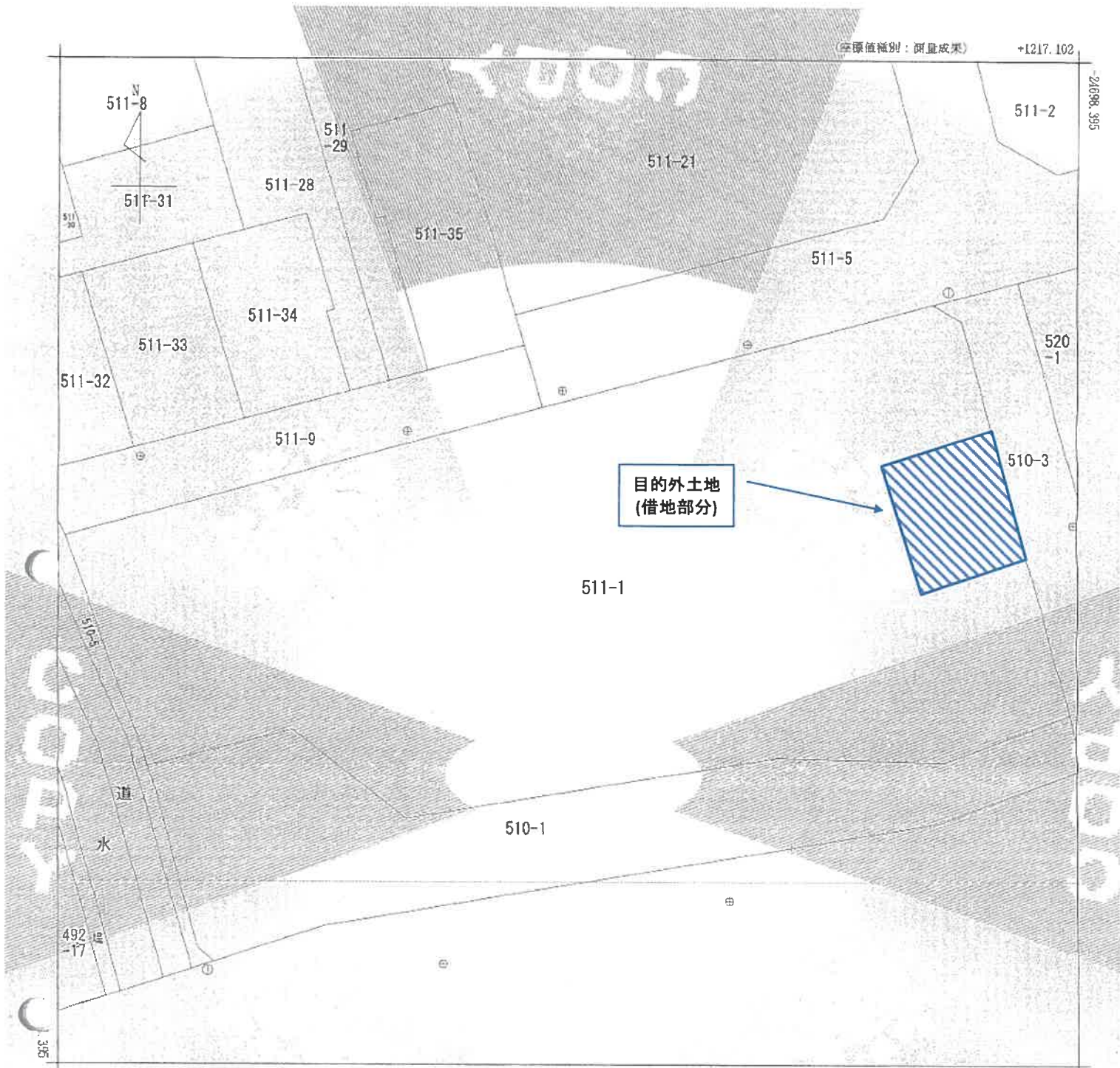
令 和 8 年 3 月 12 日

評価人 不動産鑑定士

榎本 純

# 位置図





+1154.602

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出  
大谷田1丁目

請求部	所在	足立区大谷田一丁目				地番	511番1		
出力縮尺	1/250	精度区	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成22年12月			備付年月日(原図)	平成26年4月24日		備考	記項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年9月17日

東京法務局城北出張所

登記官

地図整理番号：M39509

(1/1)

※A3をA4に縮小しています

登記年月日：平成11年3月20日

平成元年参月貳拾日

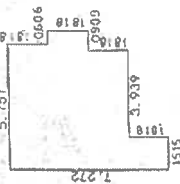
各階平面図

建物図面

家屋番号 5111番11の7

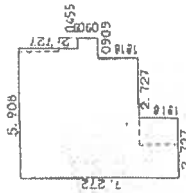
建物の所在 足立区大谷田一丁目3-11番地1

1階

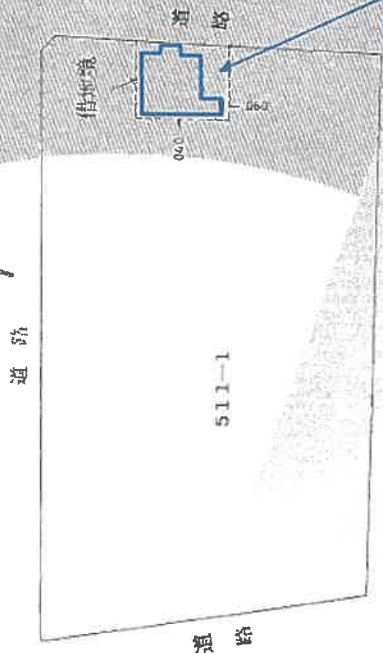
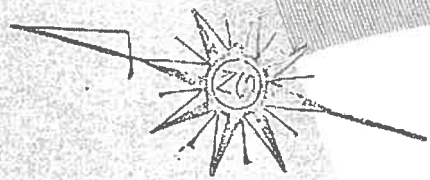


米俵表	
1.818 X 5.757	= 10.466226
1.818 X 4.363	= 11.567934
1.818 X 5.454	= 9.915372
1.818 X 1.515	= 2.758270
合計	34.703802
床面積	34.70 ㎡

2階



米俵表	
2.727 X 5.908	= 16.111116
0.909 X 6.363	= 5.783967
1.818 X 5.454	= 9.915372
1.818 X 2.727	= 4.957686
合計	36.768141
床面積	36.76 ㎡



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

337286

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  
 令和7年9月17日 東京法務局城北出張所 登記官

※A3をA4に縮小しています

地図整理番号：M39510