

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 目 録

1 所 在 江戸川区西瑞江三丁目
地 番 33番157
地 目 宅地
地 積 93.90平方メートル

共有者 A 持分45分の1
共有者 B 持分45分の44

2 所 在 江戸川区西瑞江三丁目33番地157

家屋 番号 33番157

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 38.50平方メートル
2階 36.30平方メートル
3階 22.54平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約39.50平方メートル
2階 36.30平方メートル
3階 22.54平方メートル

共有者 A 持分45分の1
共有者 B 持分45分の44



物件明細書

令和 8年 4月 8日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉川直子

-
- 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
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 江戸川区西瑞江三丁目
地 番 33番157
地 目 宅地
地 積 93.90平方メートル
共有者 A 持分45分の1
共有者 B 持分45分の44
- 2 所 在 江戸川区西瑞江三丁目33番地157
家屋 番号 33番157
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 38.50平方メートル
2階 36.30平方メートル
3階 22.54平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約39.50平方メートル
2階 36.30平方メートル
3階 22.54平方メートル
共有者 A 持分45分の1
共有者 B 持分45分の44



令和7年(ケ)第651号
令和8年2月19日受理
令和8年3月30日提出
(評価人 関口一郎)

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 江戸川区西瑞江三丁目
地 番 33番157
地 目 宅地
地 積 93.90平方メートル

共有者 A 持分45分の1
共有者 B 持分45分の44

2 所 在 江戸川区西瑞江三丁目33番地157
家屋 番号 33番157
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 38.50平方メートル
2階 36.30平方メートル
3階 22.54平方メートル

共有者 A 持分45分の1
共有者 B 持分45分の44



関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
C (破産管財人)	私は、本件の共有者であるBの破産管財人（弁護士）です。本件建物にはA及びBが居住していましたが、近日中に退去予定であり、退去後は私が鍵を預かって管理する予定です。 (令和8年3月4日電話聴取)
B (共有者)	私は本件の共有者です。もう一人の共有者であるAは、私の妻です。本件建物には、私たち夫婦が居住していましたが、いずれも退去済みであり、現在は空き家の状態です。そして、本日、この後に、本件建物の鍵を私の破産管財人（C）に引き渡す予定です。 (令和8年3月11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

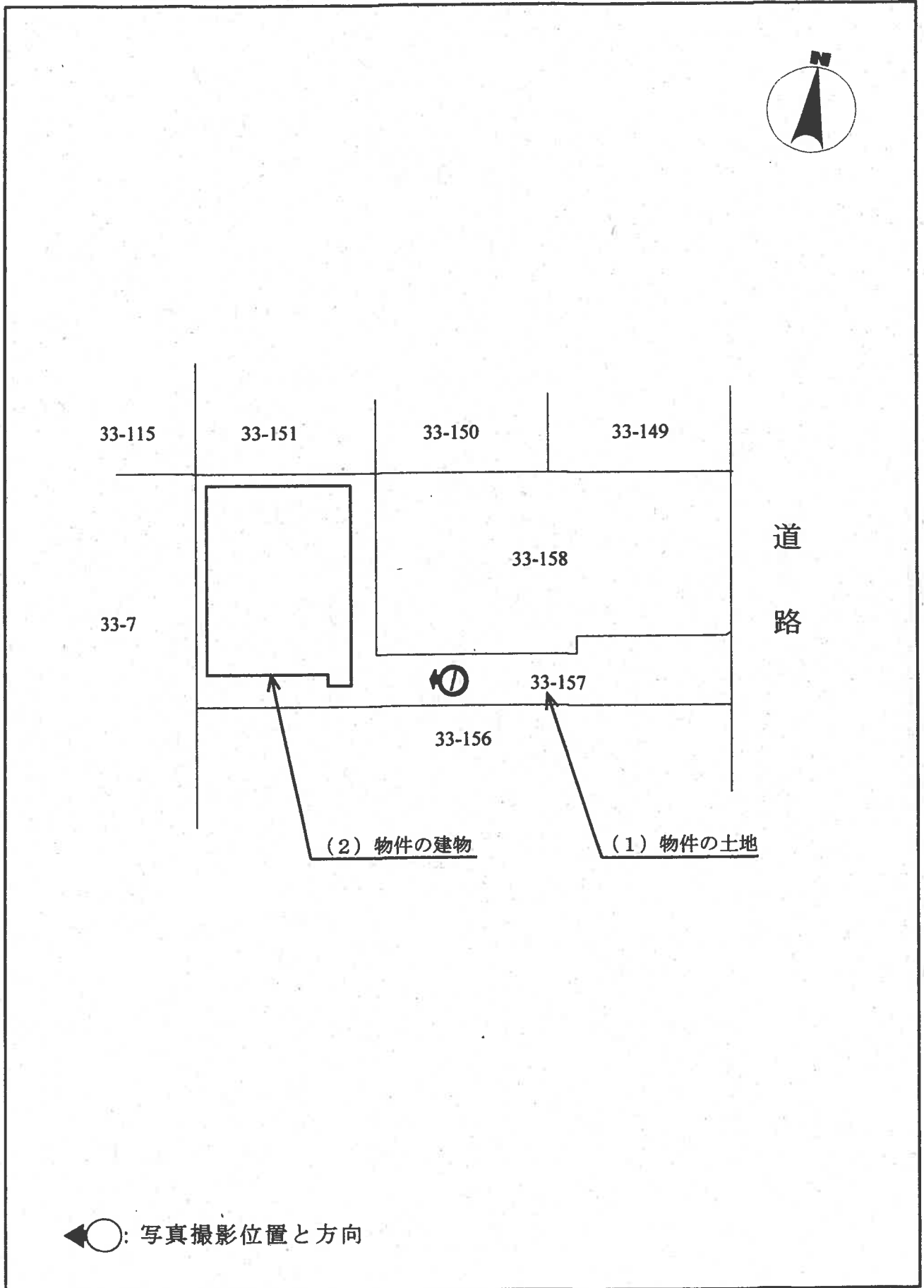
- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物について、各臨場時に表札や郵便受けの表示等はなく、郵便受けにはテープが貼られて郵便物等が入れられないようになっていた。立入調査時において、本件建物の室内は、少しの残置物（棚類など）が見られたものの、基本的に動産類がない空き家の状態であった。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述及び現場の状況等から、2枚目のとおり共有者のB（Bの破産管財人（C））が占有しているものと認めた。

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3月3日 10:00-10:10	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3月4日	当庁	Cに電話聴取
令和8年3月11日 11:45-11:55	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、立入調査、Bに面接聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月11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 type="checkbox"/> 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><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

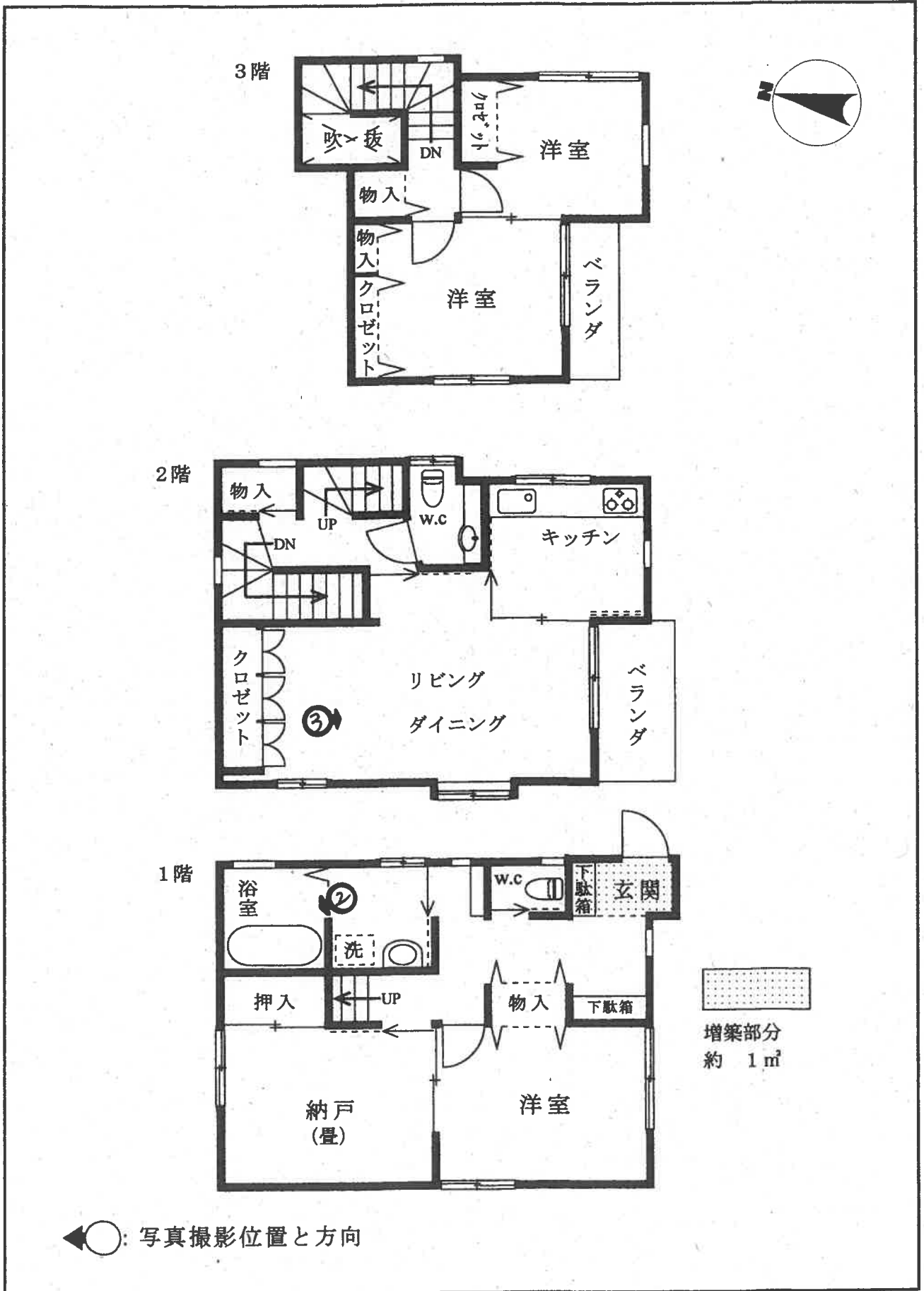
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第651号



◀○: 写真撮影位置と方向



1



2



3



(8 枚目)

令和7年（ケ）第651号
令和8年3月11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 関 口 一 郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 25,500,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 6,720,000円
物件2(建物)	金 18,780,000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	住居表示は未実施のため地番表示： 江戸川区西瑞江3丁目33番地157 床面積：1階 約39.50㎡ 約1㎡の増築あり
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 江戸川区西瑞江三丁目
地 番 33番157
地 目 宅地
地 積 93.90平方メートル

共有者 A 持分45分の1
共有者 B 持分45分の44

2 所 在 江戸川区西瑞江三丁目33番地157
家屋 番号 33番157
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 38.50平方メートル
2階 36.30平方メートル
3階 22.54平方メートル

共有者 A 持分45分の1
共有者 B 持分45分の44

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	都営地下鉄・新宿線「一之江」駅の南東方約850m（道路距離、徒歩約11分）、江戸川区西瑞江3丁目33番地街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅が多い中に、共同住宅等も見られる住宅地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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 高度規制 その他	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（絶対高さ16m） 敷地面積の最低限度70㎡
面地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	93.90㎡ 幅約3m及び約2m、長さ約14mの路地状部分と、東西約7m、南北約9mほぼ長形状の純宅地部分で構成されるL字型の不整形地 附属資料「地積測量図写」参照 平坦 なし
接面道路の状況等	北東側現況幅員約3.4m区有通路（建築基準法第42条2項該当）に接面する中間画地。尚、区有通路に対する要セットバック部分は、西瑞江3丁目33番120として分筆され、平成17年4月に江戸川区に寄附されている。	
土地の利用状況等	物件2の建物の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、目的外物件の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	江戸川区のハザードマップによると、洪水・高潮・内水氾濫による浸水想定区域にある。	

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16年10月22日新築 約21年 約14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, 合板等 ビニールクロス, 合板等 フローリング, 畳, 塩ビシート等 浴室, トイレ, 台所, 納戸等
床面積(現況)	1階: 約39.50㎡, 2階: 36.30㎡, 3階: 22.54㎡ 延べ約98.34㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 3LDK+納戸
品 等	普通	
保守管理の状態	内壁ビニールクロスに複数の剥がれ箇所が認められる等, 一般的な保守管理の状態はやや劣る。	
建物の利用状況	空家の状態である。	
特 記 事 項	建築計画概要書によれば, 平成16年4月9日に確認済証, 平成16年9月15日に検査済証の交付を受けている。	

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 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	355,000	× 0.80	× 93.90	× 0.9	= 24,000,000

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。

尚、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）等が標準的な中間画地を想定している。

公示地 江戸川-43

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 355,000 \text{ 円/㎡} \times 105/100 \times 100/100 \times 100/105 = 355,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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：必要なし。

地域格差：対象地域は、公示地の所在地域に比し、交通接近条件ではやや優るが、街路条件、環境条件等で劣り、総合的な地域格差を上記のとおり判定した。

イ 個別格差：形状等 -20%

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
2	250,000	×約98.34	×0.32	=7,870,000

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：登記面積による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約 21 年，経済的残存耐用年数約 14 年，観察減価率 20 % (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 = 14 年 ÷ (21 年 + 14 年) × (1 - 0.20) = 0.32 (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	24,000,000	×0.65	法定地上権	= 15,600,000

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	
1	(24,000,000)	－ 15,600,000)	/	×1.0	×0.8	= 6,720,000
2	(7,870,000)	+ 15,600,000)	/	×1.0	×0.8	= 18,780,000
一括価格(合計)						25,500,000

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2①

ウ 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（江戸川－43）

所 在：江戸川区東瑞江2丁目45番2「東瑞江2-4-14」

価 格：355,000円／㎡

位 置：都営地下鉄・新宿線「瑞江」駅より道路距離1,000mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：191㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北西側5.5m区道

用途指定等：第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

準防火地域

地域の概要：住宅，アパートのほか店舗も見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

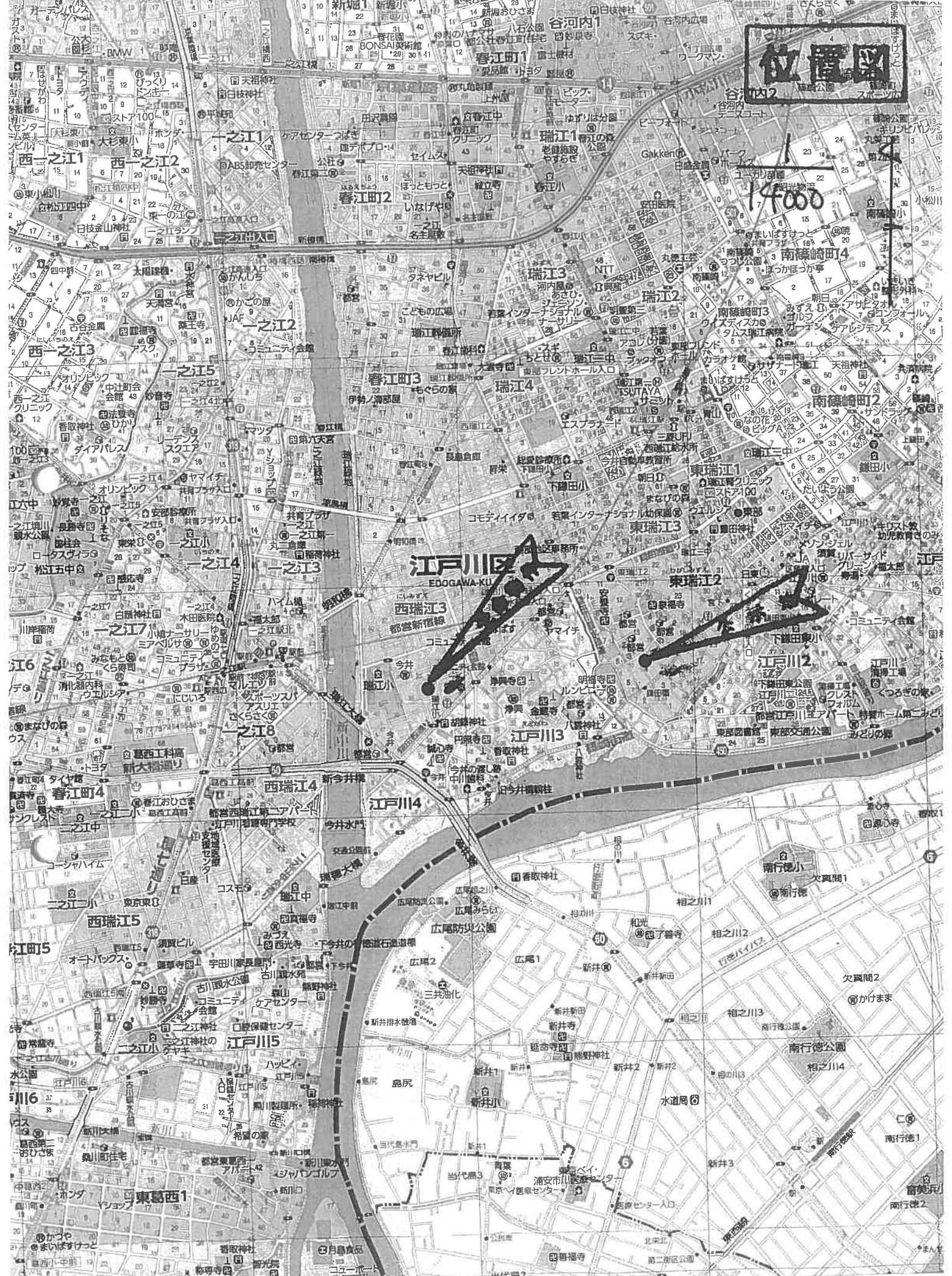
建物図面・各階平面図写

以上

令和8年3月12日

評価人 不動産鑑定士

関 口 一 郎



位置図

14000

登記年月日：平成16年10月26日

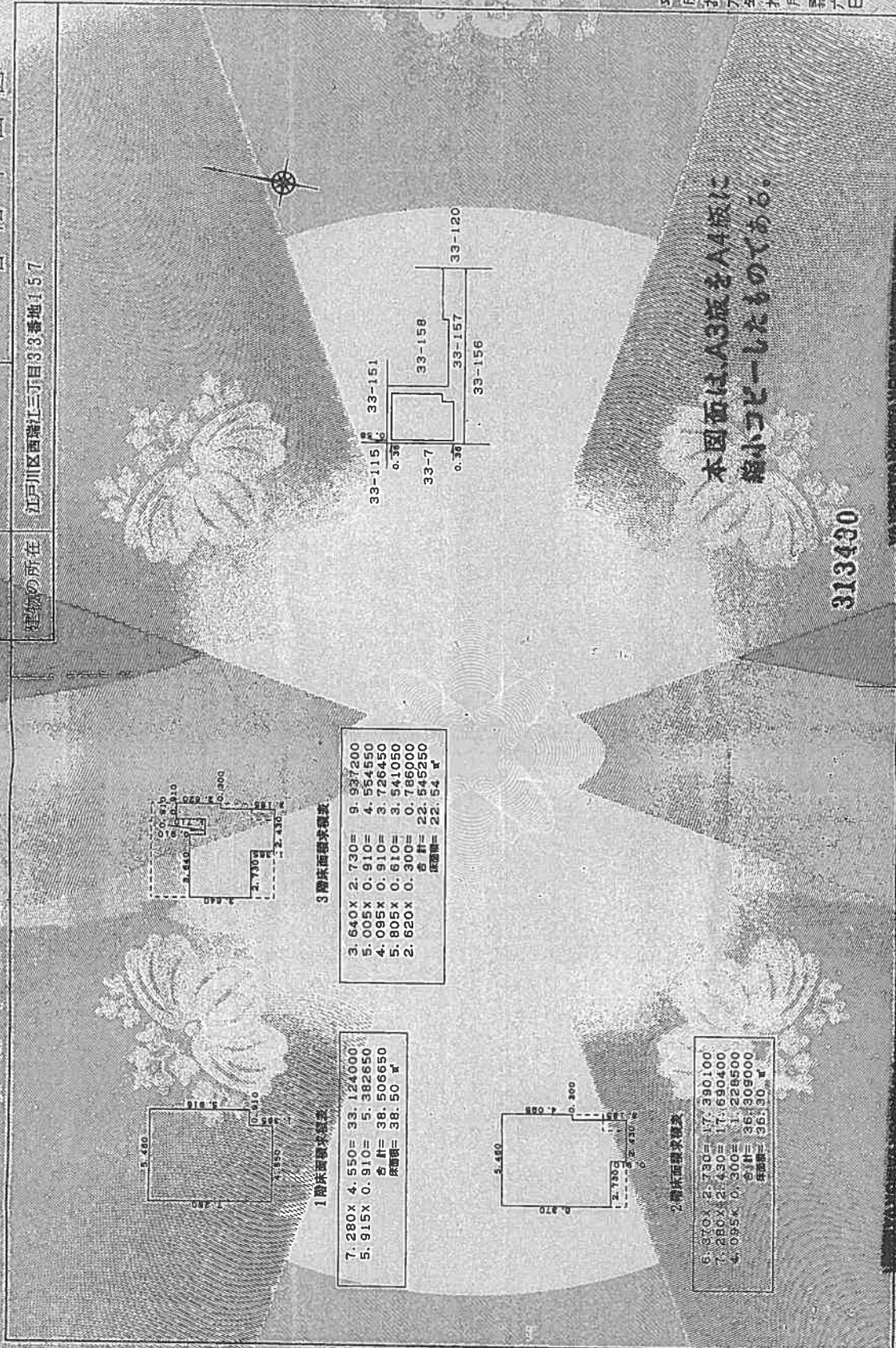
平成16年拾月拾六日

建物図面
各階平面図

求屋番号 33番157

建物の所在 江戸川区西葛江三丁目33番地157

各階平面図



3階床面請求積算

3.540x 2.730 = 9.337200
 5.005x 0.910 = 4.554550
 4.085x 0.910 = 3.726450
 5.805x 0.610 = 3.541050
 2.620x 0.300 = 0.786000
 合計 = 22.945250
 床面積 = 22.54 ㎡

1階床面請求積算

7.280x 4.550 = 33.124000
 5.915x 0.910 = 5.382650
 合計 = 38.506650
 床面積 = 38.50 ㎡

2階床面請求積算

5.370x 2.730 = 14.659100
 7.880x 2.730 = 21.590400
 4.085x 0.300 = 1.228500
 合計 = 36.309900
 床面積 = 36.30 ㎡

本図面はA3版をA4版に縮小コピーしたものである。

313430

縮尺 500

申請人

縮尺 250

作製者

(千葉県土地家屋調査士会印)

これは図面に記号されている内容を説明した書面である。
令和7年11月19日 東京法務局江戸川出張所 登記官

請求番号：13-3