

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 6月 3日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

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 6月 18日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 1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 7月 9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 7月 2日 午前 9時20分から 令和 8年 7月 6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 6月 3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 荒川区荒川八丁目12番地1
- 家屋 番号 12番1の23
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレートぶき3階建
- 床 面 積 1階 24.65平方メートル
2階 37.90平方メートル
3階 28.80平方メートル



物件明細書

令和 8年 5月14日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福井 琢真

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

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番12番20、地積721.69平方メートルのうち約63.91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。

《 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	荒川区荒川八丁目12番地1		
家屋 番号	12番1の23		
種 類	居宅		
構 造	木造スレートぶき3階建		
床 面 積	1階	24.65	平方メートル
	2階	37.90	平方メートル
	3階	28.80	平方メートル



令和 7年(ケ)第552号
令和 7年12月24日受理
令和 8年 2月 4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	荒川区荒川八丁目12番地1		
家屋 番号	12番1の23		
種 類	居宅		
構 造	木造スレートぶき3階建		
床 面 積	1階	24.65	平方メートル
	2階	37.90	平方メートル
	3階	28.80	平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都荒川区荒川八丁目12番18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"/> 建物所有者 <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"/> ある	[地方裁判所 保管開始日]	支部 平成 年 () 第 号 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	荒川区荒川八丁目
地 番	12番20
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	721.69平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約 63.91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19年12月 7日
最初の契約日	平成19年12月 1日
契約日 期間	平成19年12月 7日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 9年12月 6日まで 20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input 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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 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"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月 金 12,674 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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 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、「■」の箇所の記事のとおり

(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 (建物所有者の妻)	<p>私は、本件建物所有者Aの妻になります。</p> <p>本件建物は、Aが家族とともに住居として使用しています。</p> <p>本件建物の表札には、建物所有者以外の名前等の記載がありますが、それは郵便物を受け取るためだけに記載しているだけであり、本件建物の居住していたり事務所があるわけではありません。</p> <p>本件建物に不具合等はありません。</p> <p>(令和8年1月22日面接聴取)</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)

執行官の意見

- 1 本件対象物件の状況は、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) 表札の表示が所有者の姓であること
 - (2) ライフライン調査の結果
 - (3) 室内に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。

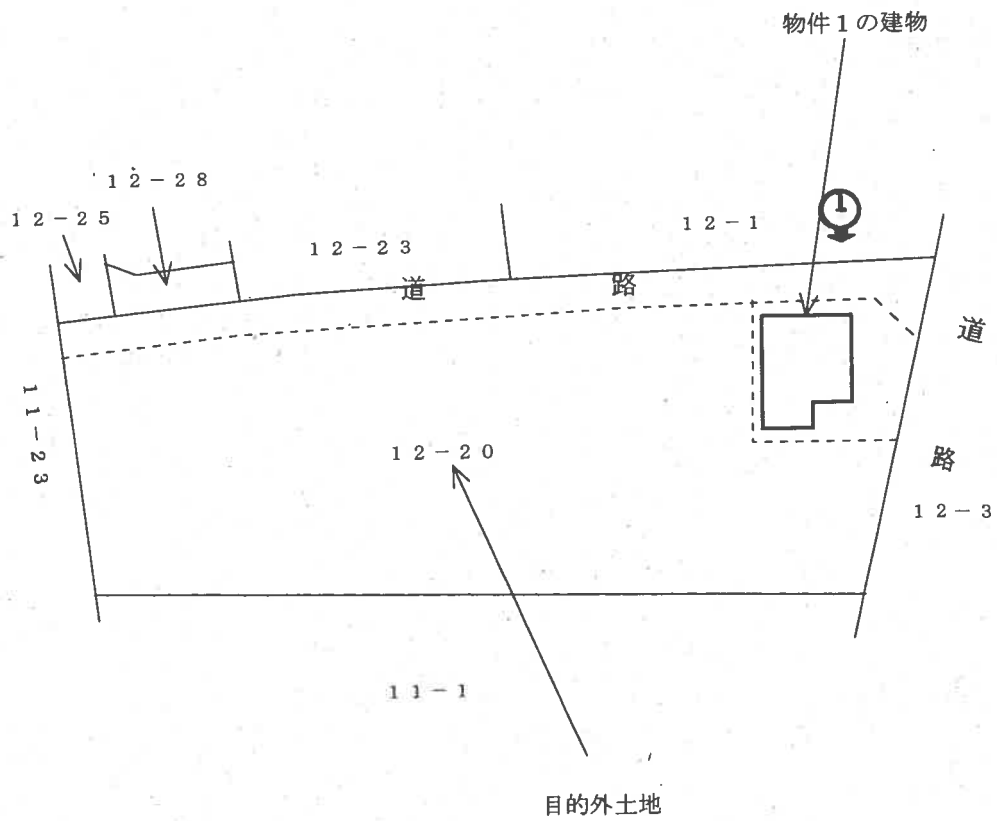
以上

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7日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
8年1月13日 9:00-9:10	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差置 ■建物所有者に対し借地の占有権原に関する照会書差置
8年1月22日 9:00-9:25	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 ■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 1月22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>		

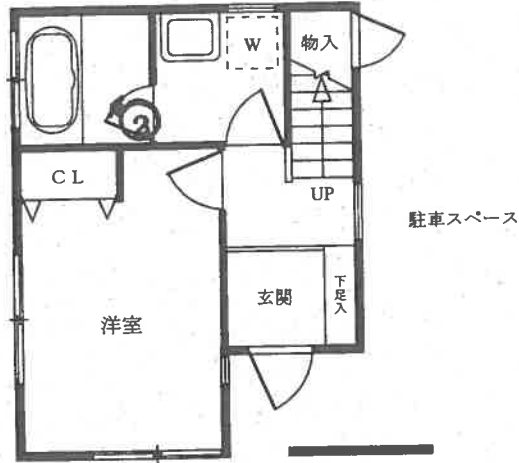
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

(土地建物位置関係図)

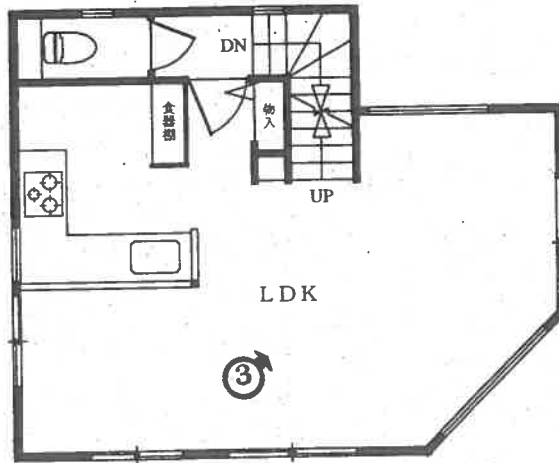
令和7年(ケ)第552号



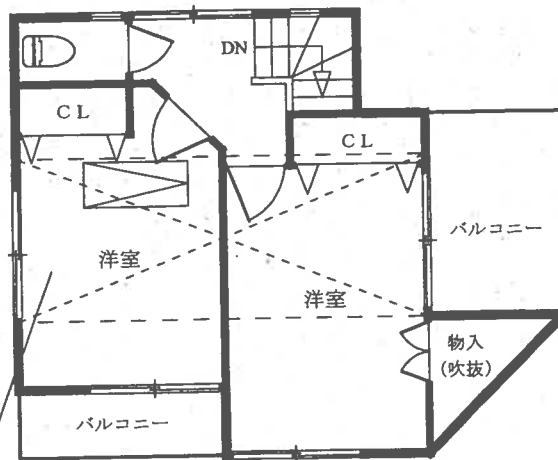
←○ 写真撮影位置と方向



1 階



2 階



3 階

小屋裏収納

←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年(ケ)第552号
令和8年1月22日 現地調査
令和8年2月12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

物件番号	評 価 額
物件1	金 15,360,000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の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評価するものであり、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：荒川区荒川8-12-18
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	荒川区荒川八丁目12番地1		
家屋 番号	12番1の23		
種 類	居宅		
構 造	木造スレートぶき3階建		
床 面 積	1階	24.65	平方メートル
	2階	37.90	平方メートル
	3階	28.80	平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 建物の敷地の概況及び利用状況等

位置・交通	都電荒川線「荒川区役所前」駅の北東方約500m（道路距離、徒歩約7分）、荒川区荒川8丁目12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、アパート、作業所等が混在する住宅地域。	
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 工業地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 敷地の最低限度60㎡
面地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	約63.91㎡（借地契約数量） 概ね長方形 宅地部分：南東側間口約4.9m、奥行約7.4m ほぼ平坦
接面道路の状況等	南東側で幅員約5.5mの区道（建築基準法第42条1項1号）に、北側で幅員約5mの私道（建築基準法第42条1項3号）にほぼ等高に接面する角地である。	
土地の利用状況等	物件1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。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり あり あり ※前面道路の本管の有無を基準に、本管が有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。
借地契約の概要	借地権の概要は以下のとおりである。 所在：荒川区荒川八丁目 地番：12番20のうち 地目：宅地 契約面積：約63.91㎡うち建物敷地約55.18㎡、道路約8.73㎡ 貸主：土地所有者 借主：建物所有者 占有権原：賃借権 使用目的：非堅固建物保有 占有開始時期：平成19年12月7日 現契約期間：平成19年12月7日から令和9年12月6日まで20年間 地代：月額12,674円 地代前払：なし 敷金・保証金等：なし 地代滞納：なし 契約解除：なし 訴訟提起等：なし その他：契約面積のうち道路は賃貸部分が特定されているのか否かが不明である。	
特記事項	土地賃貸借契約書第9条に賃借人は契約更新時には更新料の支払いを予め承諾するとの記載がある。	

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19年10月19日新築 約18年 約7年
仕様	構造 外壁 内壁 天井 床 設備	木造スレートぶき3階建 モルタル吹付等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、クッションフロア一等 キッチン、トイレ、浴室、小屋裏収納等
床面積(現況)	1階 2階 3階 延	24.65㎡ 37.90㎡ 28.80㎡ 91.35㎡
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 3LDK+小屋裏収納
品等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
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	室内で猫を飼育している。 3階の吹抜を物入に簡易改装している。	

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	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
200,000	×91.35	× 0.22	= 4,020,000

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 現況延床面積：登記数量による。

ウ 経過年数約 18年、 経済的残存耐用年数約 7年、 観察減価率 20%減（建物の状況等を考慮）
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 - 観察現価率)

現価率 = 7年 ÷ (18年 + 7年) × (1 - 0.20) = 0.22 (小数第3位を四捨五入)

② 土地価格

物件1の敷地（借地権）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			
543,000	× 0.89	× 63.91	× 0.95	= 29,340,000

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）等が標準的な中間画地を想定した。

基準地 荒川-5

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $528,000 \text{ 円/㎡} \times 106 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 103 = 543,000 \text{ 円/㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

時点修正：基準地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：基準地は、標準的であり補正なし。

地域格差：基準地の地域は、交通接近条件、行政的条件等ややで優れること等を考慮した。

イ 個別格差： 形状・借地契約地積の中に道路負担が含まれていること・角地等を考慮した。

ウ 地 積： 契約数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態等を考慮して、 5.0 % 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、下記のとお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
29,340,000	× 0.59	借地権	= 17,310,000

ア 建付地価格： 前記1②オ

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等は借地権と判定し、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、契約期間満了までの期間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)

土地利用権等割合 = 0.65 × (1-0.1) = 0.59 (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
(4,020,000	+ 17,310,000)	×1.00	× 0.9	× 0.8	= 15,360,000

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：借地権付建物の市場流通性等を考慮した。

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

東京都基準地価格 荒川-5

所 在 : 荒川区南千住六丁目23番3 「南千住6-21-1」
価 格 : 528,000 円/m²
位 置 : 「荒川区役所前」駅、道路距離約350m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 76m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側 6m 区道
用途指定等 : 準工業地域、建ぺい率80%、容積率300%、準防火地域等
地域の概要 : 小規模の作業所、店舗、住宅が混在する地域

第7 附属資料

位置図

公図写

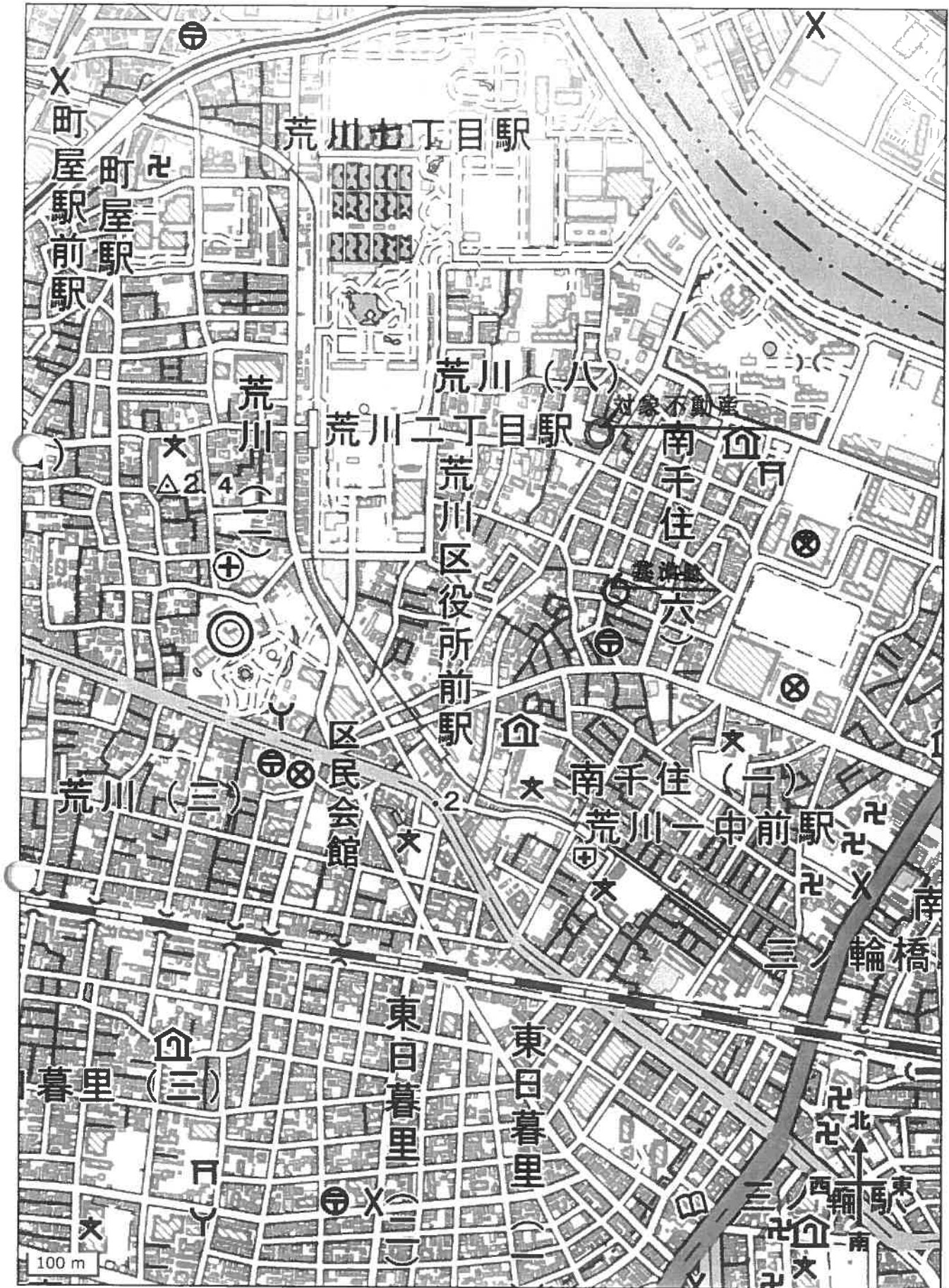
建物図面・各階平面図写

以 上

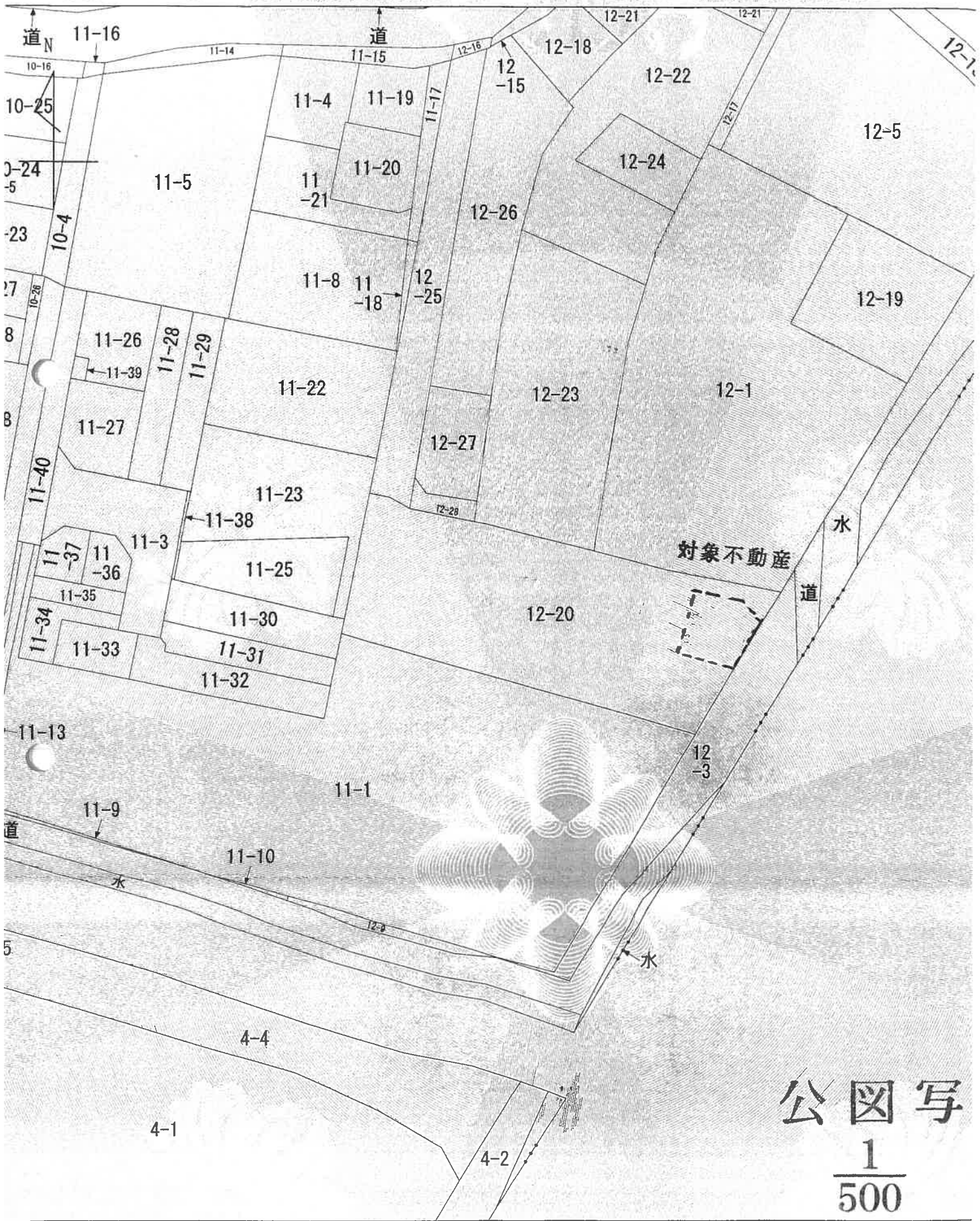
令 和 8 年 2 月 12 日

評価人 不動産鑑定士

岡村淑子



イ 13-16 ハ 13-19 ホ 11-12 ト 10-33
 □ 13-17 ニ 10-11 ヘ 水



写 図 公
 1
 500

標準する図面は、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。

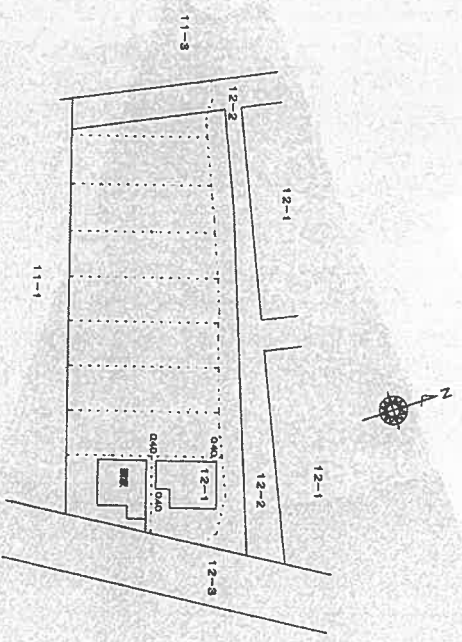
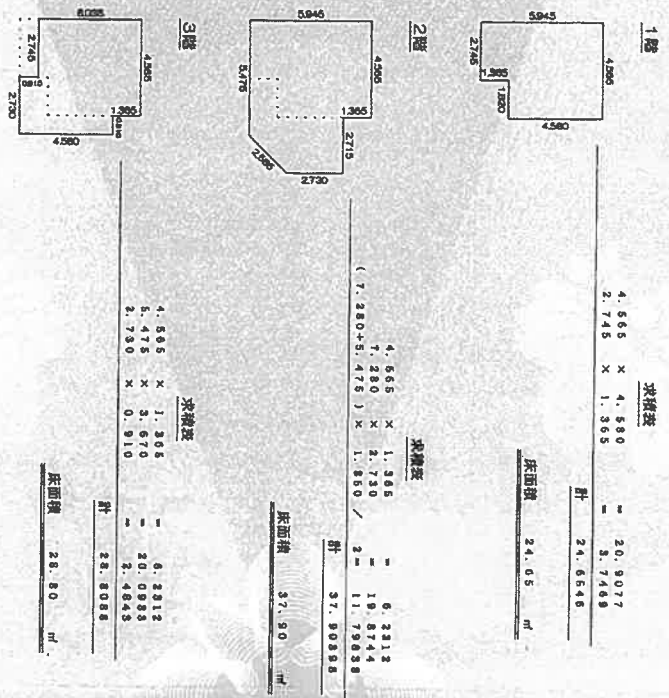
地番

登記年月日：平成19年12月31日

各階平面図

家屋番号	12第1の23	建築物平面図
建築物の所在	荒川区荒川8丁目12番地1	

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
 (東京法務局北出張所管轄)
 令和7年10月3日 東京法務局中野出張所 登記官



10876

作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

(東京土地家屋調査士会館)

縮尺 1/250

縮尺 1/500

平成拾九年養育参日