

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 8 月 1 2 日

東京地方裁判所民事第 2 1 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 8 月 2 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 9 日 午前 9 時 3 0 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 9 月 1 7 日 午前 1 1 時 0 0 分 場 所 東京地方裁判所民事第 2 1 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 1 0 日 午前 9 時 2 0 分から 令和 8 年 9 月 1 4 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 8 月 1 2 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	18, 280, 000 14, 624, 000	一括	3, 656, 000	64, 013	13, 716
1	5, 190, 000				
2	13, 090, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 足立区大谷田五丁目 |
| | 地 番 | 9 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足立区大谷田五丁目 9 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 9 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 0 . 5 7 平方メートル
2 階 4 0 . 5 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 10 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, 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、BITシステムのお知らせメニューにも登載されています。

物 件 目 録

- 1 所 在 足立区大谷田五丁目
地 番 9 番 1 0
地 目 宅地
地 積 7 0 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 足立区大谷田五丁目 9 番地 1 0
家屋 番号 9 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 0 . 5 7 平方メートル
2 階 4 0 . 5 7 平方メートル



令和8年(ケ)第92号
令和8年6月8日受理
令和8年7月2日提出
(評価人 神川 清)

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 白石 圭

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 足立区大谷田五丁目 |
| | 地 番 | 9 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足立区大谷田五丁目 9 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 9 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 0 . 5 7 平方メートル
2 階 4 0 . 5 7 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都足立区大谷田五丁目9番6号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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（ ） 上記の者が物件1の土地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	なお、北側で建築基準法上の道路（区道）に接面している。		
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使用している。 ☐ 「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 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号 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		

(関係人の陳述等用)

(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
A (所有者)	1. 私は本件土地建物の所有者で、ここには妻と二人で住んでいます。 2. 本件建物の不具合は、特にありません。 3. 隣地所有者と境界に関する紛争は特にありません。また、協定等も存在しません。 4. ペットは猫を2匹飼っています。 (令和8年6月18日面接聴取) 以 上

(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. 本件土地建物の位置関係、形状等は、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. 物件1の土地は、物件2（居宅）の敷地として利用されていた。
3. 本件建物の占有状況は、次のとおりである。
 - ① 本件建物の門柱に設置されている郵便受けには建物所有者Aの氏が記載されていた。
 - ② 初回臨場時は不在であったが、立入調査時にはAが在室しており、同人から関係人の陳述等欄記載の要旨を聴取した。
 - ③ 本件建物内には、家具・寝具・日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
4. 本件建物の占有関係については、上記の現場の状況及び関係人の陳述等から、本報告書2枚目に記載のとおり認定した。

以 上

調 査 の 経 過

[illegible]

(特記事項)

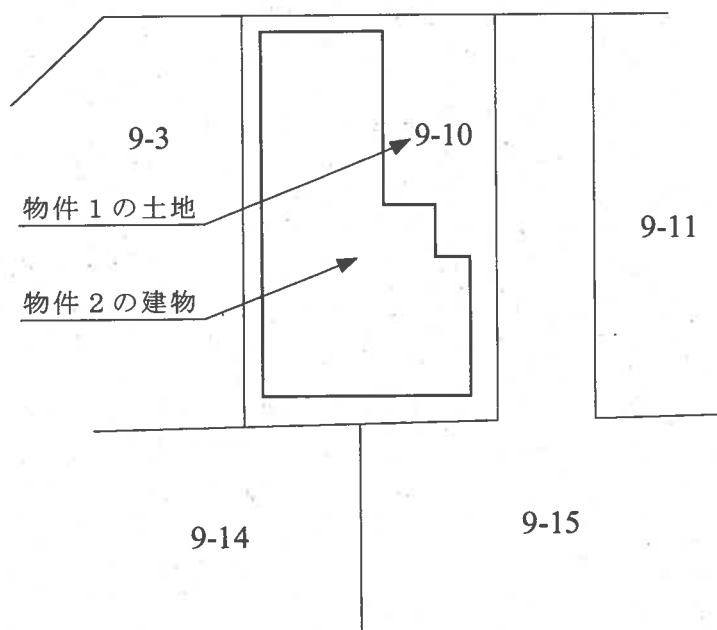
- ☒ 令和8年6月18日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真3葉添付)

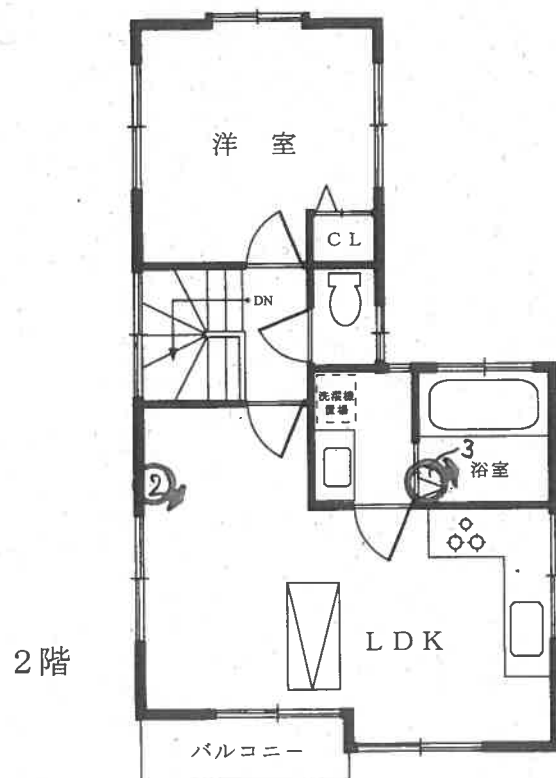
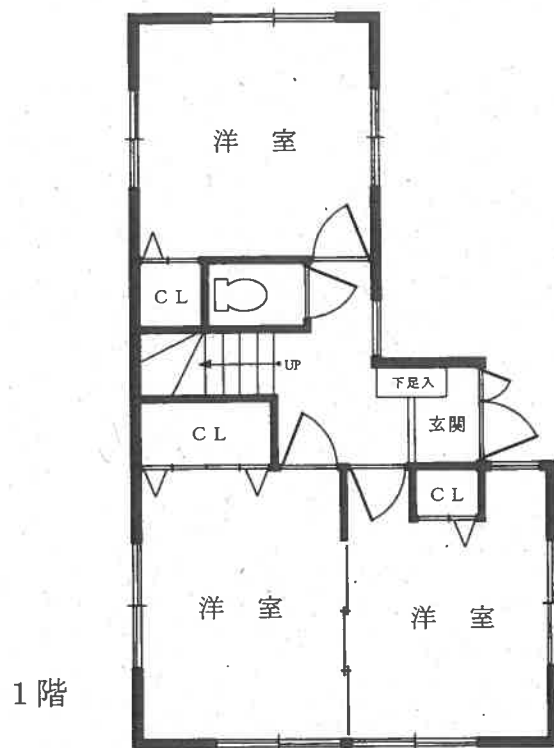
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)



道 路



◀○ 写真撮影位置と方向



小屋裏収納有り

←○ 写真撮影位置と方向

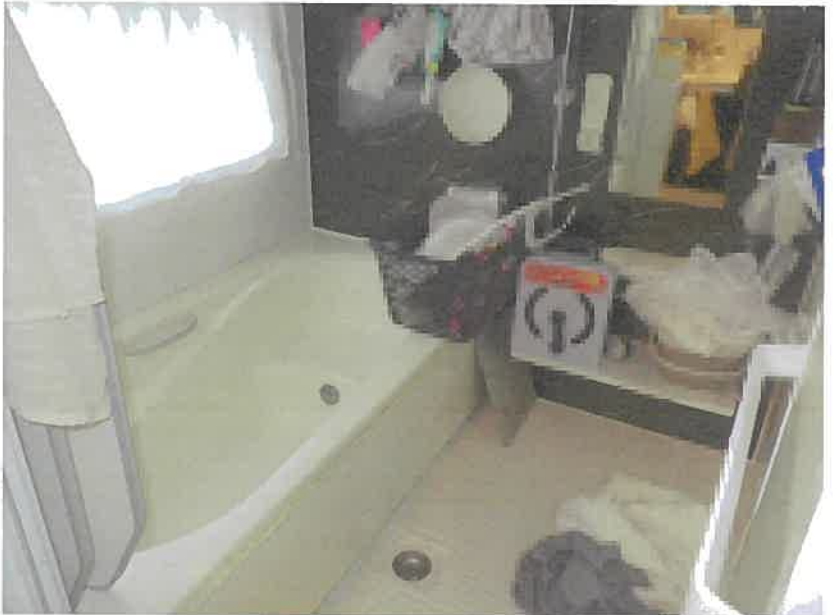
01



02



03



令和 8 年（ケ）第 9 2 号
令和 8 年 6 月 1 8 日現地調査
令和 8 年 6 月 2 1 日評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 神 川 清

第 1 評価額

一括価額（合計） 金 18,280,000円	
内 訳 価 格	
物件 1（土地）	金 5,190,000円
物件 2（建物）	金 13,090,000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：足立区大谷田5－9－6
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 | 足立区大谷田五丁目 | |
| | 地 番 | 9番10 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 70.00平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 足立区大谷田五丁目9番地10 | |
| | 家屋 番号 | 9番10 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 40.57平方メートル |
| | | 2階 | 40.57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	東京メトロ千代田線「北綾瀬」駅北東方約1300m（徒歩約17分） （距離は道路距離、附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅、共同住宅を主体とする住宅地域。	
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 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区
画 地 条 件	地 形 間 口 奥 行 地 勢 そ の 他	70.00㎡（登記地積） ほぼ長方形 約6.6m 約10.5～10.7m 平坦
接面道路の状況等	北側で幅員約12mの舗装区道（建築基準法42条1項1号）に等高に接する。	
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・各階平面図写の通り。	
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）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	区のハザードマップによると洪水及び内水氾濫による浸水予想区域にある。東京都によると高潮の浸水予想区域にある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成15年7月30日新築 約23年 約7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 サイディング等 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。 屋根裏収納あり
床面積（登記）	1階40.57㎡、2階40.57㎡、延べ81.14㎡。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通。階段壁面に手すりを取り外した跡と推測される小穴の列が見られた。1階トイレは物入状態で使用していない。	
建物の利用状況	建物所有者が住居として使用している。猫2匹を室内飼いしている。	
特 記 事 項	建築年代から建築資材がアスベストを含有している可能性がある。	

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	279,000	× 1.00	× 70.00	× 0.95	= 18,550,000

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。
標準画地は、近隣地域において、土地の概況（道路方位北、間口、奥行、規模等）が標準的な中間画地を想定している。

公示地 足立－62

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 267,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.2/100 \times 100/104 \times 100/94 = 279,000 \text{円}/\text{㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時 点 修 正：令和8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：公示地等は道路方位が南東なので補正した。

地 域 格 差：公示地等の地域は目的物件の地域と比べ、街路条件と交通接近条件が劣ると判断した。

イ 個 別 格 差：なし

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	延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
2	241,000	× 81.14	× 0.22	= 4,300,000

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 延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約23年、経済的残存耐用年数約7年、中古としての観察減価率5%。
- ・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 = 7年 ÷ (23年 + 7年) × (1 - 0.05) = 0.22 (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) ア	土地利用権等割合(注) イ		土地利用権等価格(円) ウ
1	18,550,000	× 0.65	法定地上権	= 12,060,000

(注) 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)
1	(18,550,000 − 12,060,000)			×1.00	×0.80	= 5,190,000
2	(4,300,000 + 12,060,000)		×1.00	×1.00	×0.80	= 13,090,000
一括価格 (合計)						18,280,000

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：なし

エ 市場性修正：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－62）

所 在：足立区佐野2丁目10番10、「佐野2－10－16」

価 格：267,000円／㎡

位 置：「北綾瀬」駅1.6km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：134㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東7m区道

用途指定等：第2種中高層住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域

地域の概要：営業所等も見られる区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

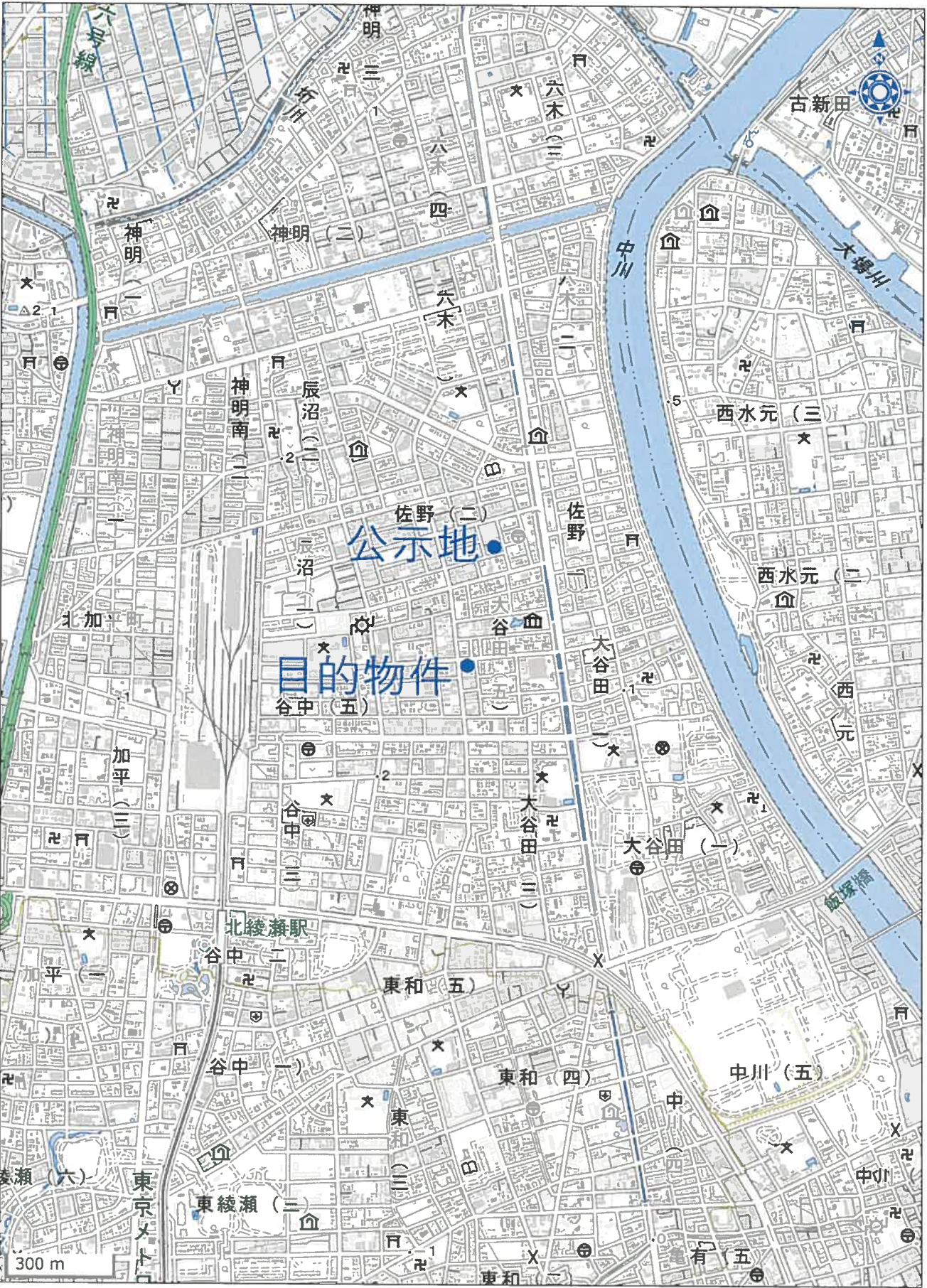
以上

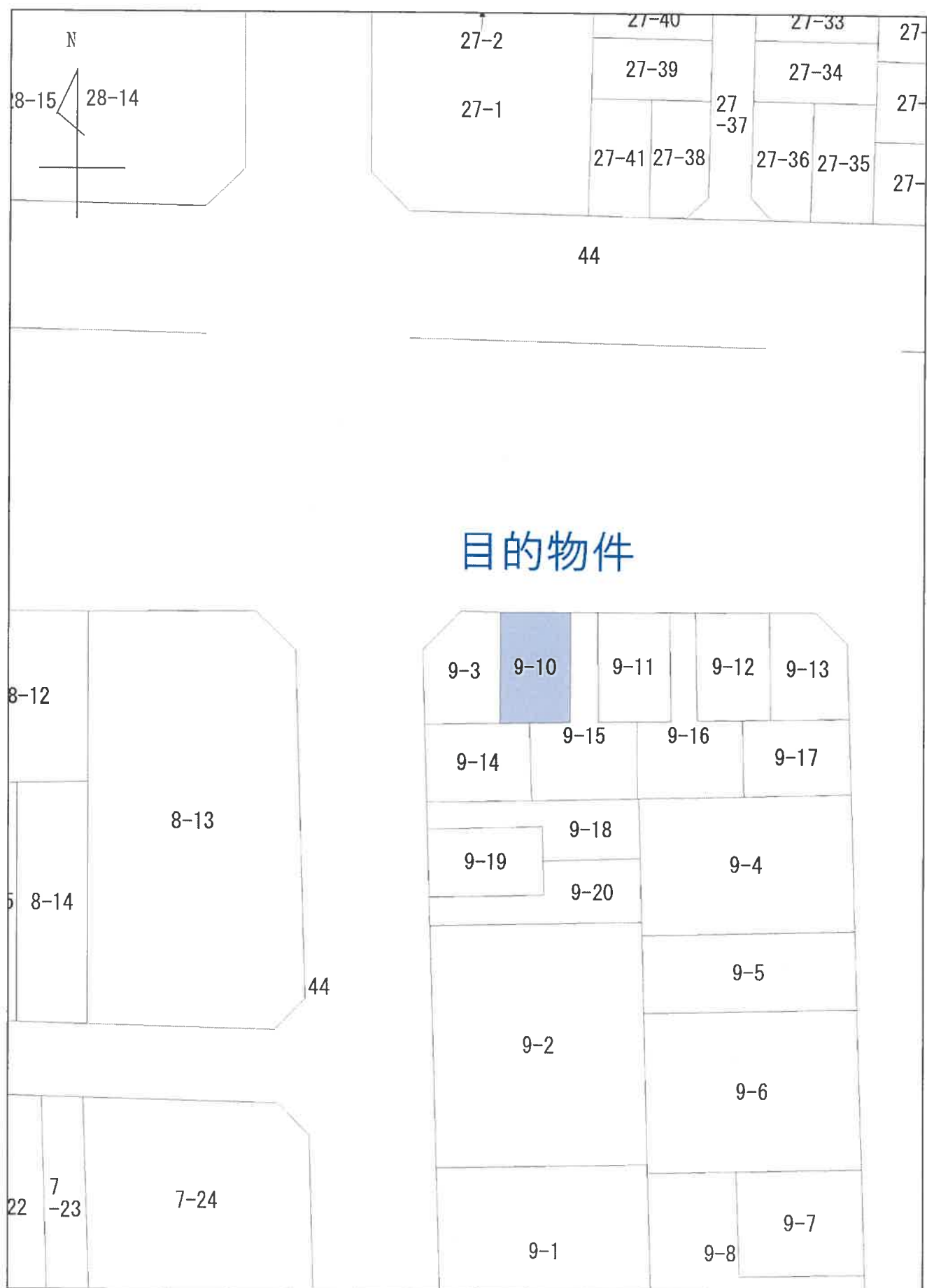
令和8年6月21日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清

位置図





登記年月日：平成15年8月18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8年2月12日

福岡法務局

各階平面図

家屋番号 9-10

建物図面

建物の所在 足立区大谷田5丁目9番地10

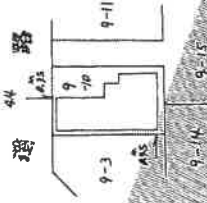
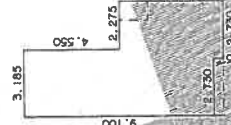
1階 求積表

3.185 X	4.550 =	14.491750
4.550 X	1.365 =	6.210750
5.460 X	3.840 =	19.174400
合 計		40.576900
床面積		40.57㎡



2階 求積表

3.185 X	4.550 =	14.491750
5.460 X	4.550 =	24.843000
2.730 X	0.455 =	1.242150
合 計		40.576900
床面積		40.57㎡



作製者

1/250 (2日作製)

縮尺

申請人

縮尺 1/500

340784

地図整理番号：N82264

(原寸A3をA4に縮小)