

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 9月 1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 9月16日 午前 9時00分から 令和 8年 9月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10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10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10月 2日 午前 9時20分から 令和 8年10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 9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 荒川区町屋四丁目1176番地、1178番地

家屋 番号 1176番4

種 類 居宅 作業場

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 59.50平方メートル
2階 59.50平方メートル

(現況)

種 類 居宅



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 19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：1176番及び1178番，地積：両土地のそれぞれ一部を併せた約87.83平方メートル，所有者：亡C相続人）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 荒川区町屋四丁目 1176 番地、1178 番地

家屋 番号 1176 番 4

種 類 居宅 作業場

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 59.50 平方メートル
2 階 59.50 平方メートル

(現況)

種 類 居宅



令和7年（ケ）第150号

現況調査報告書の補足説明書

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

本件借地（目的外土地1及び2）について、株式会社マルヨシ住宅社担当者に令和8年3月18日に電話で聴取した結果は次のとおりです。

所有者（地主・賃貸人）は、登記上はCとなっていますが、Cは亡くなっているため、現在はCの相続人の共有となっています。遺産分割が未了のため相続登記がされていない状況です。

令和 7年(ケ)第150号
令和 7年12月23日受理
令和 8年 2月16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	荒川区町屋四丁目1176番地、1178番地		
家屋 番号	1176番4		
種 類	居宅 作業場		
構 造	木造セメント瓦葺2階建		
床 面 積	1階	59.50平方メートル	
	2階	59.50平方メートル	



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都荒川区町屋四丁目32番13号		
建物	物件1		
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：居宅 □構造： □床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 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 ☐		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある { 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	☐ 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)

目的外土地の概況 (その1) (物件 1 関係)		
1	所 在	荒川区町屋四丁目
	地 番	1 1 7 6 番
	地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地 積	3 5 5 . 8 3平方メートルのうち目的外土地1及び2のそれぞれ一部を併せて約8 9 . 2 1平方メートル
	所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (C)
	その他の事項	
2	所 在	荒川区町屋四丁目
	地 番	1 1 7 8 番
	地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地 積	5 9 . 8 6平方メートルのうち目的外土地1及び2のそれぞれ一部を併せて約8 9 . 2 1平方メートル
	所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (C)
	その他の事項	
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	□宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地 積	平方メートル (□全部 □約 平方メートル)
	所 有 者	□建物所有者 □その他の者 ()
	その他の事項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	□宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地 積	平方メートル (□全部 □約 平方メートル)
	所 有 者	□建物所有者 □その他の者 ()
	その他の事項	

(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)

目的外土地の概況 (その2) (物件 1 関係)		
□関係人 (□ (建物所有者) □ ()) の陳述/■提示文書 (回答書及び契約書) の要旨		
占有権原	□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期	昭和42年 9月30日	
最初の契約日	昭和42年 9月30日	
契約日	期間	昭和42年 9月30日から ■昭和62年 9月30日まで □期間の定めなし
更新の種別	■合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	平成19年10月 1日から ■令和9年 9月30日まで20年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■土地所有者 □その他の者 ()
	借主	■建物所有者 □その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月 金 21,256 円 (毎月末日限り)	
地代前払	■ない □ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		
地代滞納	□ない ■ある (令和8年 2月 6日現在 金 318,840 円)	
契約解除	■ない □ある ()	
訴訟提起等	■ない □ある (地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 □係属中 □終局 ()	
その他	権利金1,992,750円あり	
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「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
(4 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)	私は、建物所有者Aの妻になります。 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。 借地の契約内容については、私は分かりません。 本件建物は、2階に雨漏りをするところがあります。 (令和8年1月22日面接聴取)
株式会社マルヨシ住宅社 担当者	本件借地については、当社で土地所有者から管理を委託されていますので、借地の照会については、当社で回答書を送付します。 (令和8年1月28日電話聴取)

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、建物所有者Aが住居として使用し占有しているものと認定した。
 - (1) 表札の表示が建物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 借地の範囲については、本件建物は2筆の土地に跨がって建てられているが、契約書上は2筆を合わせた専有面積が記載されているだけであり、各目的外土地の各専有面積については契約書上不明である。
- 4 以上の調査結果から、2枚目～4枚目記載のとおり報告する。

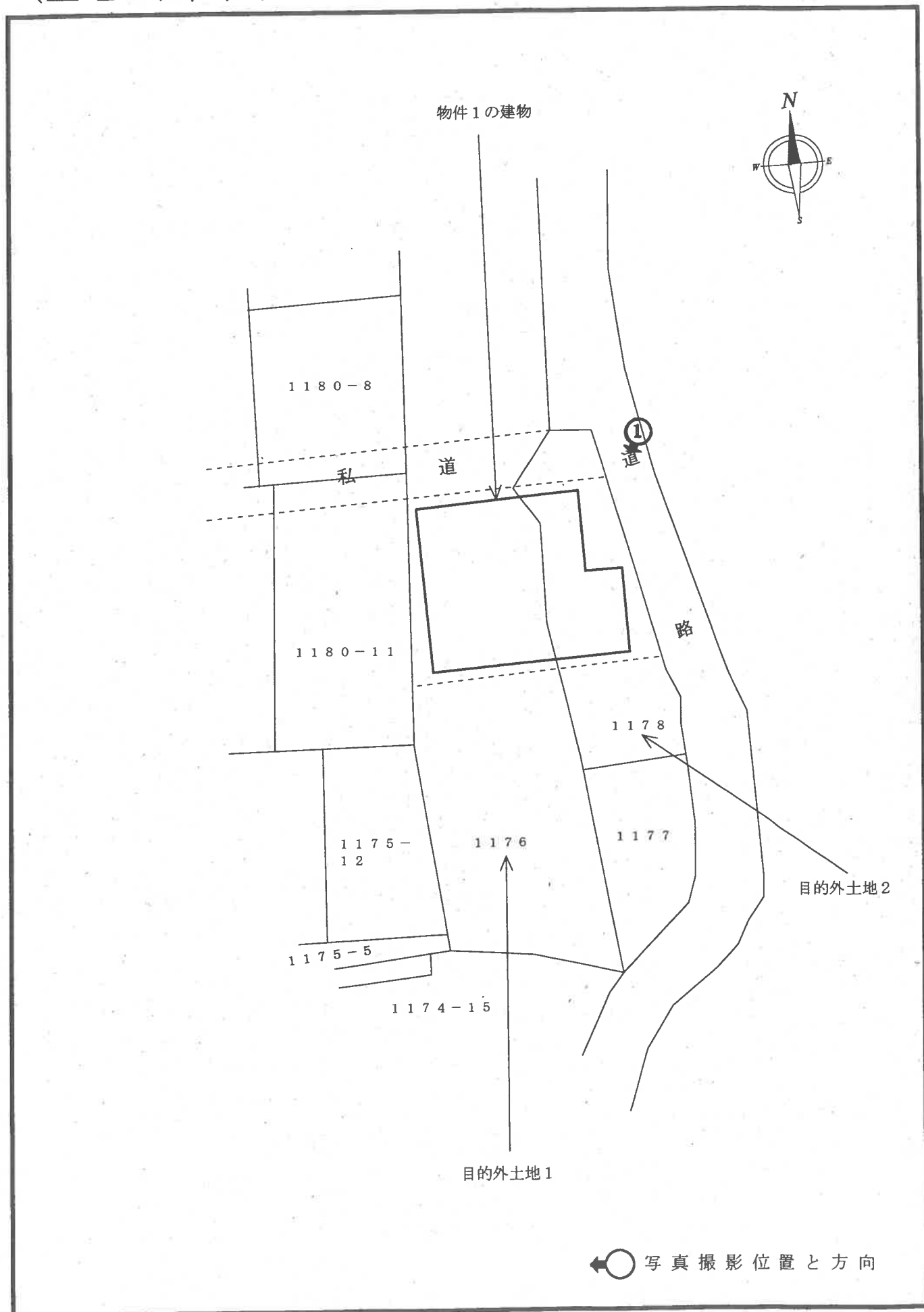
以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月26日 : - :	当庁 (郵便)	■ライフライン調査
8年1月13日 9:40-9:50	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 10:00-10:20	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
8年1月28日 : - :	当庁 (電話)	■株式会社マルヨシ住宅社担当者より電話聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ■ 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。 □ 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
(7 枚目)

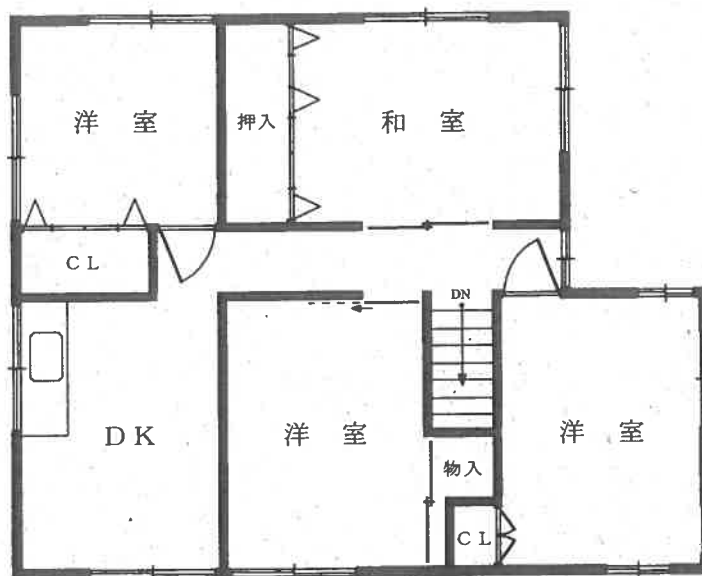
(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第150号

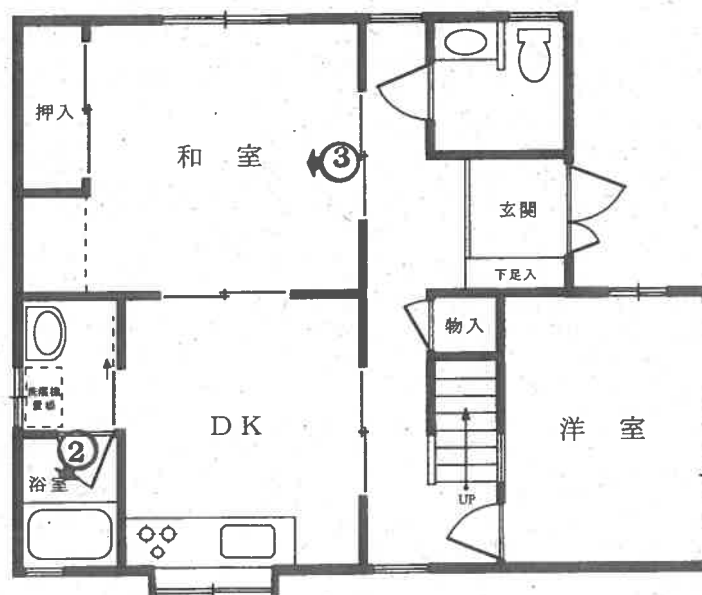




2階



1階



←○ 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年(ケ)第150号
令和8年1月22日 現地調査
令和8年3月4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 12,590,000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		種 類 : 居宅 住居表示 : 荒川区町屋4-32-13
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 荒川区町屋四丁目1176番地、1178番地

家屋 番号 1176番4

種 類 居宅 作業場

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 59.50平方メートル
2階 59.50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	東京メトロ千代田線「町屋」駅の北方約750m（道路距離、徒歩約10分）、荒川区町屋4丁目32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・共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
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 準工業地域、特別工業地区 80%（指定） 300%（指定） 準防火地域 第3種高度地区、新たな防火規制区域 町屋二・三・四丁目地区地区計画等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	26.57坪（約87.83㎡）（借地契約数量） 概ね長方形 東側間口約8m、奥行約9～10.5m （宅地として利用されている部分の概測によるもので、借地権の範囲に関する測量図等は確認できていない。） ほぼ平坦
接面道路の状況等	東側で幅員約4.6m区道（建築基準法第42条1項1号該当）に、北側で幅員約2.4m私道（建築基準法第42条2項該当）にほぼ等高に面する角地。	
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 ※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。	上 水 道 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
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： 荒川区町屋四丁目 地 番： 1176番・1178番のうち（各地番の内訳面積は不明） 地 目： 宅地 契約面積：26.57坪（約87.83㎡） 借地の管理会社の回答によると約89.21㎡である。 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：普通建物所有目的 占有開始時期：昭和42年9月30日 現契約期間：平成19年10月1日から令和9年9月30日まで20年間 地 代：月額21,256円 地代前払：なし 敷金等：なし 地代滞納：318,840円 契約解除：なし 訴訟提起等：なし その他：権利金1,992,750円あり	

特 記 事 項	・北側はセットバックを要する。また、東側区道は地区計画で6mに拡幅計画があり、再建築の際には壁面後退の必要がある。区の測量が行われていないので拡幅の計画線は未確定であるが、周辺の状況等より現況道路から0.7m前後と推定される。 ・借地権の範囲は2筆にまたがっているが、それぞれの土地の内訳面積は不明である。また、借地契約面積と管理会社回答の面積の差異については不明である。 ・荒川区ハザードマップによると洪水・高潮等浸水想定区域にある。 ・建物登記簿の種類が居宅・作業所であることや、建物登記簿乙区の状況、過去の地図等から作業所等の敷地として利用されていた時期がある可能性を考慮し、土壌履歴調査を行ったところ過去に厨房製品の製造等を行う事業場が存し、土壌汚染が存する可能性は否定できないとのことであった。
---------	---

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	昭和42年11月1日新築 約58年 経済的耐用年数を満了している。
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造セメント瓦葺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・畳・塩ビシート等 キッチン、トイレ、浴室等
床面積（現況）	1階 2階 延	59.50㎡ 59.50㎡ 119.00㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 6DK+DK（トイレ・浴室は1箇所）
品 等	劣る	
保守管理の状況	大変劣る	
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	・2階西側のDK及び洋室の天井から雨漏りがある。DKの天井は大きく損傷し、天井が剥がれ落ちている。 ・アスベスト含有建材の有無は不明である。 ・区役所には建築確認関係の資料がなく、建築の経緯等は不明確である。	

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
180,000	× 119.00	× 0.03	= 640,000

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 現価率：経済的耐用年数を満了していることを考慮して、下記の通り査定した。

残価率 5% （新築時期等を鑑み残価率を判定した）

観察減価 40%減 （建物の状況等を総合的に考慮）

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を0.03と査定した。

現価率 = 残価率 5% × 観察減価 (1 - 0.40) = 0.03 （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			
522,000	× 0.85	× 87.83	× 0.95	= 37,020,000

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。

地価公示 荒川-8
(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
472,000 円/㎡ × 105 / 100 × 100 / 100 × 100 / 95 = 522,000 円/㎡
(上三桁未満四捨五入)

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：公示地等の地域は交通接近条件、街路条件等で劣ることを考慮した。

イ 個別格差：角地、セットバック、地区計画で街路拡幅を要すること等を考慮した。

ウ 地 積：契約数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮して判定した。

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
37,020,000	× 0.59	借地権	= 21,840,000

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、借地契約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 (小数第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
(640,000	+ 21,840,000)	× 1.0	× 0.7	× 0.8	= 12,590,000

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：経済的耐用年数を満了している借地権付建物の市場流通性、土壤汚染概況調査が未実施で土壤汚染のリスクがあること等を考慮して判定した。

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

地価公示価格 荒川-8

所 在 : 荒川区町屋4丁目1355番28 「町屋4-28-5」

価 格 : 472,000 円/㎡

位 置 : 「町屋」駅、道路距離約900m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 115㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南側4m 区道

用 途 指 定 等 : 準工業地域、建ぺい80%、容積率300%、防火地域

地 域 の 概 要 : 一般住宅、共同住宅、小工場が混在する地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写 (A3をA4に縮小)

以 上

令 和 8 年 3 月 4 日

評価人 不動産鑑定士

岡村淑子



イ 1101-3 ハ 1101-5 ホ 1160-21 ヘ 1186-5 ニ 1198-5 ニ 1199-13
 ロ 1101-4 ヒ 1160-10 ヘ 1160-8 ト 1197-5 ハ 1198-8 ニ 1199-13



1
600
公図写

地図に準ずる図面は、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。

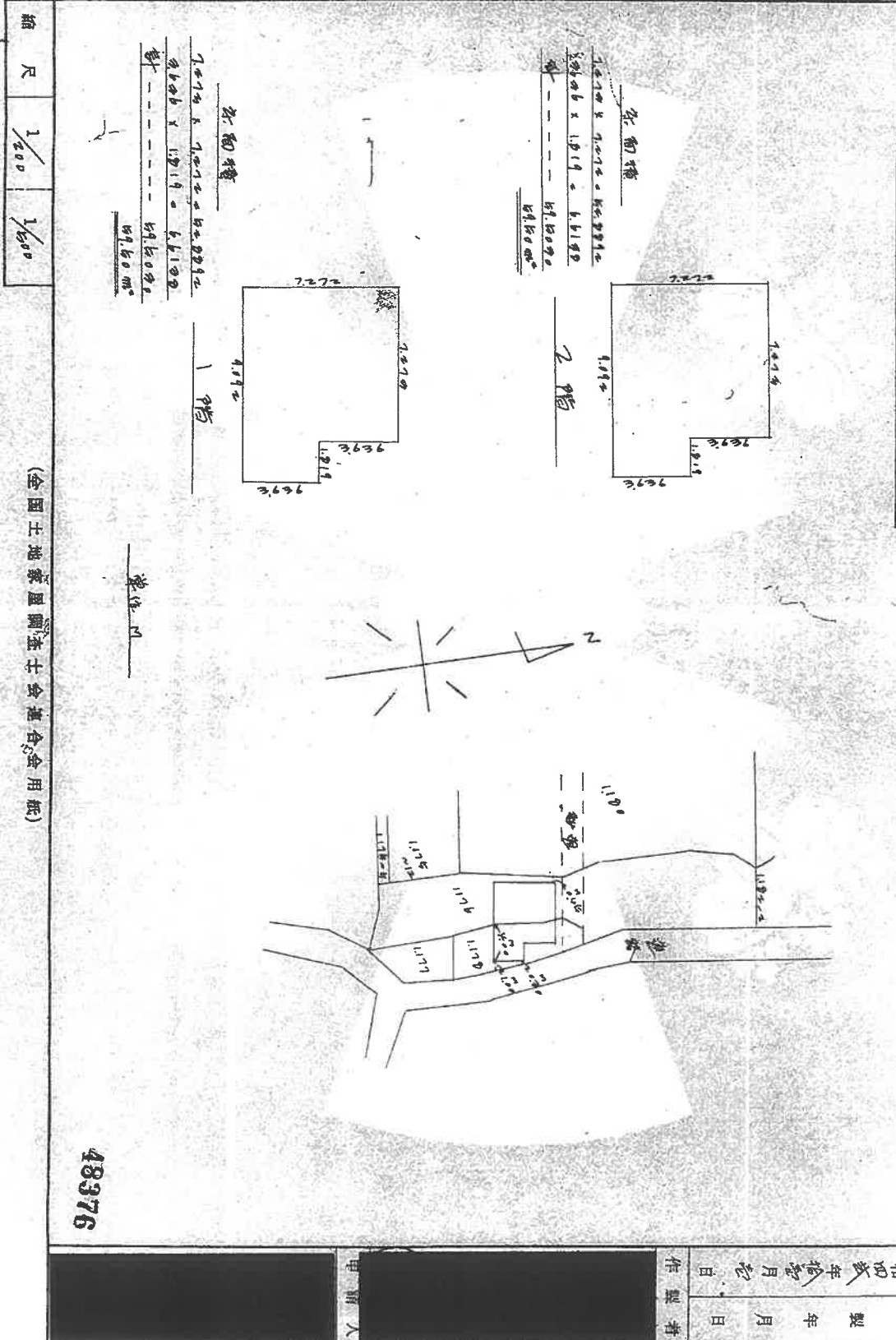
登記年月日：昭和42年11月2日

令和7年2月28日
(東京法務局北出張所管轄)
これは図面に記録されている内容を証明した図面である
東京法務局北出張所

登記官

建築物平面図

家屋番号	117624
建築物の所在	東京都荒川区町屋4丁目1176番地



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

作製者	昭和42年11月2日
作製日	

申請人	
-----	--