

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 15 日

東京地方裁判所民事第 21 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 9 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 22 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 15 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 10 月 19 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 15 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	24,790,000 19,832,000		4,958,000	44,768	9,593



物 件 目 録

1	所	在	墨田区本所一丁目
	地	番	21番10
	地	目	宅地
	地	積	82.38平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 12 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】

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】

B が占有している。同人は所有権を主張している。同人所有の売却対象外建物（家屋番号 21 番 3 の 5）が本件土地上に存在する。

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掲載されています。

物 件 目 録

1	所	在	墨田区本所一丁目
	地	番	21番10
	地	目	宅地
	地	積	82.38平方メートル



令和8年（ヌ）第113号
令和8年6月19日受理
令和8年7月29日提出
（評価人 紺谷昌弘）

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 墨田区本所一丁目
地 番 21番10
地 目 宅地
地 積 82.38平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	墨田区本所一丁目28番10号付近		
土 地	物件1		
現 況 地 目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林 (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 ☒ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「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		
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)		
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)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	墨田区本所一丁目 2 1 番地 3
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 2 1 番 3 の 5
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 作業所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 (概 略)	1 階 4 9 . 6 8 m ² 2 階 4 9 . 6 8 m ²
所 有 者	B
建 築 時 期	☒ 昭和 4 6 年 1 0 月 1 0 日 (登記上の新築日) ☐ 不明
建 築 者	C (所有権保存登記)
そ の 他 の 事 項	上記は、基本的に登記の記載によるものである。建物図面における目的外建物の位置等について、5、6 枚目のとおり。

(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)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	全部	
占有者	B	
占有状況	目的外建物の敷地	
■関係人 (■B (目的外建物の所有者) 等) の陳述 / ■提出文書 (回答書) の要旨		
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■所有権を主張 (Bの主張)	
占有開始時期	昭和62年ごろ	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
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 (平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	☐ ない ☐ ある ()	
訴訟提起等	☐ ない ☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他	Bは本件土地の所有権は自身が有している旨を主張している (ただし、本件土地の所有者であるAは、本件土地はBに無償で貸していると回答している。)。	
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 (目的外建物の所有者)	私は本件土地上に存在する目的外建物の現在の所有者です。本件土地の登記名義上の所有者であるAは私の父親になります。もともと目的外建物は私の祖父であるCが所有者であり、敷地である本件土地は、以前は借地であったのですが、昭和62年7月ごろにCが買い取ったものなのです。その際に、C名義ではローンが通らない（金融機関の融資が受けられない）ので、Cの娘であったD（私の母親）の夫であるAの名義としたものです。しかし、実際のローンの支払については、平成10年ぐらいまではCが支払っており、その後はDと私で支払ったものであり、その支払は終わっています。すなわち、Aはローンの支払をしていないのです。DとAとは離婚が成立しているのですが、財産分与は後で行うこととしていたのです。しかし、Dは本年（令和8年）7月2日に亡くなりました。したがって、本件土地の所有者は、登記上はAになっていますが、その真実の所有者はC、D及び私であったところ、C及びDは亡くなったので、現在の本件土地の真実の所有者は私であるということになります。目的外建物の建物図面の位置が現在の位置と違って記載されているということですが、その理由は分かりません。目的外建物を建て替えたり、物理的に位置を動かしたりということはないと思います。本件土地が接面する地番21番3の土地は第三者が所有するものですが、同土地は道路として使用するものということで、従前から地代などは支払っておらず無償で道路として使用しています。 (令和8年7月15日及び同年7月27日電話聴取)
E (城北信用金庫の担当者)	私は目的外建物に存する根抵当権設定登記（昭和62年8月19日受付第47526号）の根抵当権者である城北信用金庫の担当者です。本件登記は抹消されていないようですが、共同担保である本件土地の同根抵当権設定登記と同じように、令和7年6月6日に解除となっており、同被担保債権は存在しません。相手方にはこの抹消手続書類等を送付済みです。回答書（印鑑証明書添付）を本日郵送します。 (令和8年7月22日電話聴取)
A (所有者)	私は本件土地の所有者です。目的外建物の建物図面の位置が現在の位置と違って記載されているということですが、その理由は分かりません。私はよく分からないので、私ではなく息子のBに聞いてください。 (令和8年7月27日電話聴取)
F (申立債権者代理人)	私は本件の申立債権者（株式会社クランピーリアルエステート）の代理人弁護士です。目的外建物の建物図面の位置が現在の位置と違って記載されているということですが、当方では特段この点に関する情報等は有していません。 (令和8年7月28日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

執行官の意見

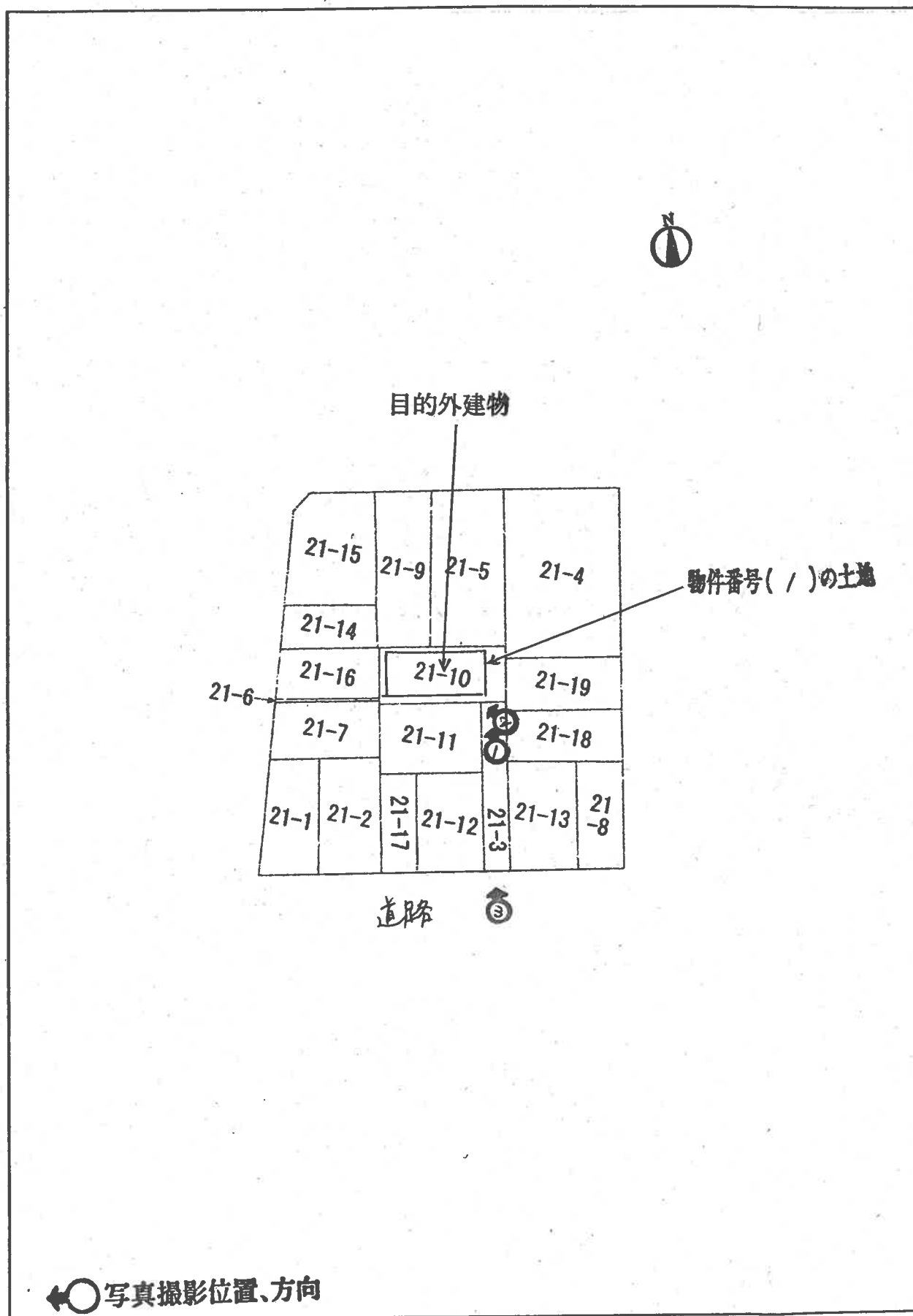
- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件土地が接面する地番21番3の土地は、評価人の調査によれば、私道であり、建築基準法第42条2項の道路であるとのこと。
- 3 本件土地上には、3枚目のとおりの目的外建物が存在する。目的外建物の所有者（B）及び本件土地の所有者（A）からは、回答書が提出された（Aが提出した回答書には、本件土地はBに無償で貸している旨が記載されている。Bの主張は5枚目のとおり。）。目的外建物に存する根抵当権設定登記（昭和62年8月19日受付第47526号）については、根抵当権者である城北信用金庫から被担保債権は現存していない旨の回答書（印鑑証明書付）が提出されている。目的外建物の建物図面においては、目的外建物の位置が現状と違って記載されているが、現場の状況、関係人の陳述や墨田都税務所の把握状況等からすれば、目的外建物は本件土地上に存在するものと認められる（したがって、建物図面の目的外建物の位置は間違った記載であると考えられる。）。
- 4 本件土地の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等から4枚目のとおり、占有者はBであり（同人は目的外建物の敷地として本件土地を占有している。）、Bは本件土地の所有権は自身が有している旨を主張している（ただし、本件土地の所有者であるAは、本件土地はBに無償で貸していると回答している。）。

(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)

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6月29日 10:20-10:35	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影
令和8年7月1日	当庁	墨田都税事務所に関係書類交付申請（郵送・速達）
令和8年7月13日	当庁	本件所有者及び目的外建物所有者に土地占有関係照会書送付（郵送・速達）、城北信用金庫に照会書送付（郵送・速達）
令和8年7月15日	当庁	目的外建物所有者に電話聴取
令和8年7月22日	当庁	城北信用金庫の担当者に電話聴取
令和8年7月27日	当庁	本件所有者及び目的外建物所有者に電話聴取
令和8年7月22日	当庁	申立債権者代理人に電話聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 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。 ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(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



1



2



3



令和8年（ヌ）第113号
令和8年6月23日 現地調査
令和8年8月3日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 紺谷 昌弘

第 1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件 1	金 24,790,000 円

物件 1 の価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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		(住居表示) 墨田区本所一丁目28番10号付近
番号	特 記 事 項		
	本件土地には、目的外建物が存する。		

※ 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	墨田区本所一丁目
地	番	2 1 番 1 0
地	目	宅地
地	積	8 2 . 3 8 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

位 置 ・ 交 通	都営大江戸線「蔵前」駅A7出入口の東方約640m（道路距離、徒歩約8分）、都営浅草線「浅草」駅の南東方約700m（徒歩約9分）、墨田区本所1丁目28番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅及び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 近隣商業地域 80% （指定） 300% （指定） 防火地域 22m高度地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	82.38㎡ 長方形 間口約3.3m、奥行約6m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	南側幅員約3.3m舗装私道（建築基準法第42条2項に該当）に等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	占 有 者： B 占有状況： 下記目的外建物の敷地として利用されている。 占有権原： 所有権を主張（Bの主張）※下記「その他」参照 （目的外建物の概況） 所 在： 墨田区本所一丁目21番地3 家屋番号： 21番3の5 種 類： 居宅・作業所 構 造： 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 床 面 積： 1階 49.68㎡ 2階 49.68㎡ 延 99.36㎡ 所 有 者： B 建築時期： 昭和46年10月10日 （登記上の新築日） 建 築 者： C （所有権保存登記） そ の 他： Bは本件土地の所有権は自身が有している旨を主張している。（ただし、本件土地の所有者であるAは、本件土地はBに無償で貸していると回答している。）	

供給処理施設	上水道 都市ガス	あり 不明（東京ガスのガス本管理設状況確認サービスでは、前面道路のガス本管理設は確認できなかった。一方、敷地内には東京ガスのガスメーターが設置されており、既存の引き込み管により都市ガスが供給されているものと考えられる。）
	下水道	不明（私道のため、下水道台帳で確認できない。ただし、私道上にマンホールは確認できる。）
	※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	・南側私道は建築基準法第42条2項に該当するが、本件土地はセットバックの必要はない。 ・南側私道の持分なし。 ・墨田区水害ハザードマップ（洪水・高潮等）に浸水想定記載がある。 ・墨田区役所備付の「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づく工場・指定作業場一覧」には、対象地と同じ住所上に、以下の記載があった。 （事業場名）稲葉製袋(有) 業種名：パルプ・紙・紙加工品製造業 開始日：S45.10.23 抹消日：H12.11.14 （事業場名）菱沼プレス金属 業種名：金属製品製造業 開始日：S40.7.3 抹消日：H22.3.10	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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	579,000	× 0.95	× 82.38	× 0.95	= 43,050,000

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。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）が標準的な中間画地を想定した。

公示地 墨田－11

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 697,000\text{円/㎡} & \times & 108/100 & \times & 100/100 & \times & 100/130 & = & 579,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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： 公示地等は標準的画地であり、補正の必要なし。

地 域 格 差： 公示地等の所在地域は対象地域に比して、交通接近条件で劣るが、街路条件、環境条件、行政的条件（基準容積率）で優ること等を考慮して、総合的な地域格差を判定した。

イ 個別格差： 私道の突き当りに位置することを考慮した。

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から、目的外建物の土地利用権等価格を控除し、所要の修正を施して、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 イ		土地利用権等価格 (円) ウ
1	43,050,000	× 0.10	使用借権	= 4,310,000

ア 建付地価格 : 前記1オ

イ 土地利用権等割合 : 使用借権の価値割合は、当該使用借権の態様とその経緯、建物の性質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 (円) イ	市場性 修 正 ウ	競売市 場修正 エ	評 価 額 (円)
1	(43,050,000	－ 4,310,000)	×0.80	×0.8	= 24,790,000

ア 基礎となる価格 : 前記1

イ 土地利用権等価格 : 前記2①ウ

ウ 市場性修正 : 目的外建物の存在及び土地占有者が所有権を主張していることを考慮した。

エ 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 (墨田－11)

所 在 : 墨田区本所2丁目14番4 「本所2-1-9」

価 格 : 697,000円/㎡

位 置 : 都営浅草線「本所吾妻橋」駅から約930m(道路距離)

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 69㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北側8m区道

用 途 指 定 等 : 準工業地域(建蔽率60%、容積率300%)、防火地域

地 域 の 概 要 : 住宅兼工場、共同住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

位 置 図

公 図 写

土地建物位置関係図

以 上

令和8年8月3日

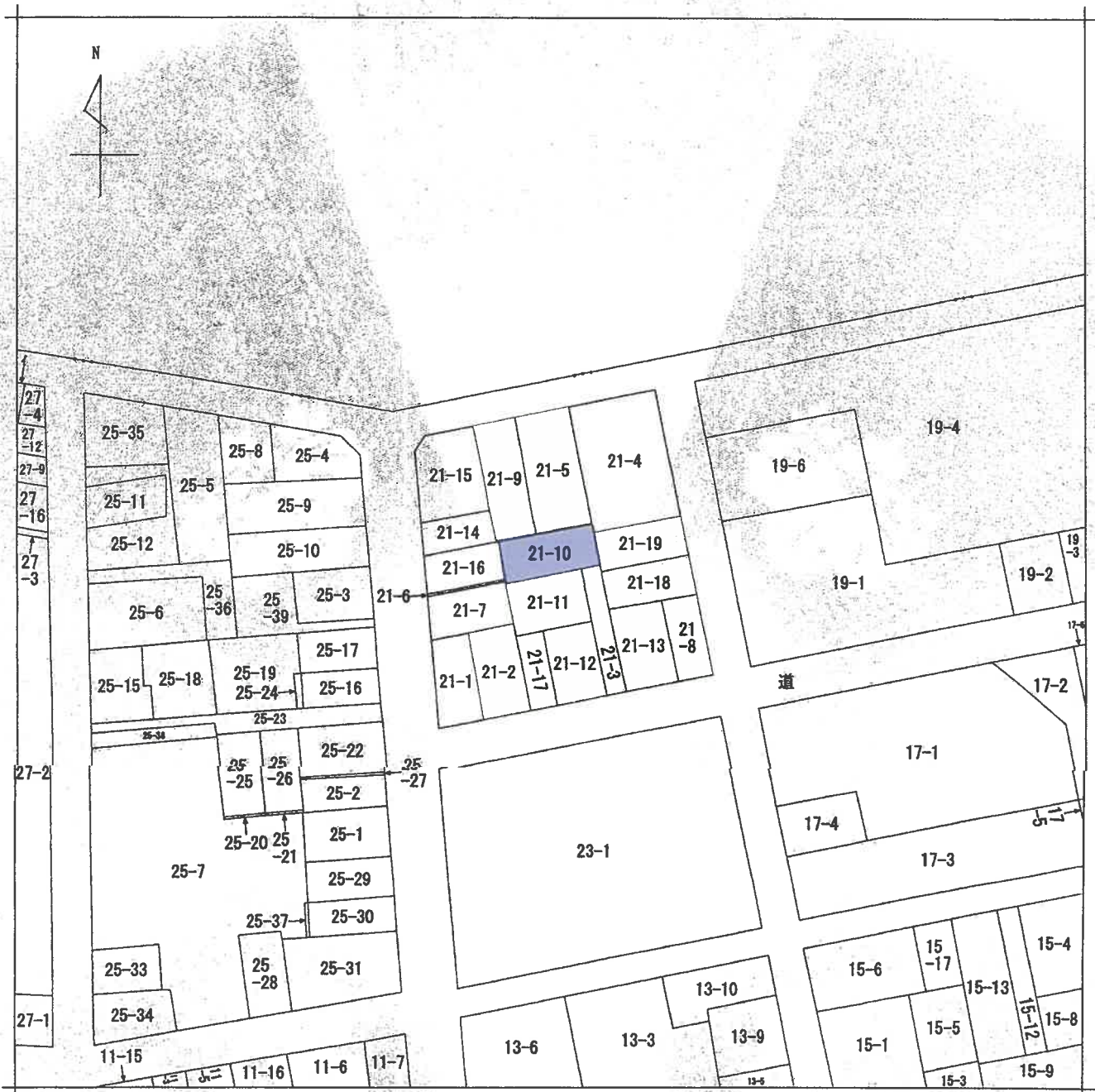
評価人 不動産鑑定士

紺谷 昌弘

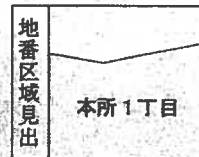
位置図



4 27-11



(注) 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。



請求部	所 在				墨田区本所一丁目		地 番	21番10				
出力縮	1/600		精 度 分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日	昭和5年10月15日				備付年月日 (原図)	平成5年10月1日			補 記 項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局墨田出張所管轄)

令和8年4月6日

東京法務局

整理番号: H19222-1

登記官

(1/1)

土地建物位置関係図

