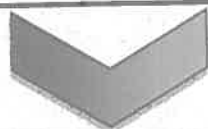


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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

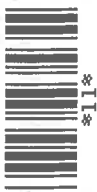
裁判所書記官 相 田 亜由子

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）
1～3	12,860,000 10,288,000	一括	2,572,000	55,577	11,909
1	2,620,000				
2	160,000				
3	10,080,000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 江戸川区東小岩四丁目 |
| | 地 番 | 388 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 38.23 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江戸川区東小岩四丁目 |
| | 地 番 | 388 番 17 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 10 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 江戸川区東小岩四丁目 388 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 388 番 7 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 22.50 平方メートル
2 階 22.10 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月17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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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、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 | 江戸川区東小岩四丁目 |
| | 地 番 | 388 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 38.23 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江戸川区東小岩四丁目 |
| | 地 番 | 388 番 17 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 10 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 江戸川区東小岩四丁目 388 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 388 番 7 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 22.50 平方メートル
2 階 22.10 平方メートル |



令和8年（ケ）第216号
令和8年7月2日受理
令和8年8月4日提出
（評価人 海野弘昭）

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 | 江戸川区東小岩四丁目 |
| | 地 番 | 388 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 38.23 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江戸川区東小岩四丁目 |
| | 地 番 | 388 番 17 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 10 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 江戸川区東小岩四丁目 388 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 388 番 7 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 22.50 平方メートル
2 階 22.10 平方メートル |



不動産の表示						「物件目録」のとおり									
住居表示							江戸川区東小岩四丁目６番１５号								
土地							物件１、２								
							■宅地（物件１） ■公衆用道路（物件２）								
現況地目															
形状							☐ 公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）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の土地上に下記建物を所有し占有している。物件２の土地は道路として使用されている。 ☐ 「占有者及び占有権原」ととおり								
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」ととおり）								
その他の事項															
建物							物件３								
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室として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」ととおり								
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」ととおり）								
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								
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)

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)	私は本件物件の所有者です。本件建物には、私が家族とともに居住しています。 (令和8年7月23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、所有者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7月14日 10:45-10:55	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投函
令和8年7月23日 11:00-11:10	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、Aに面接聴取

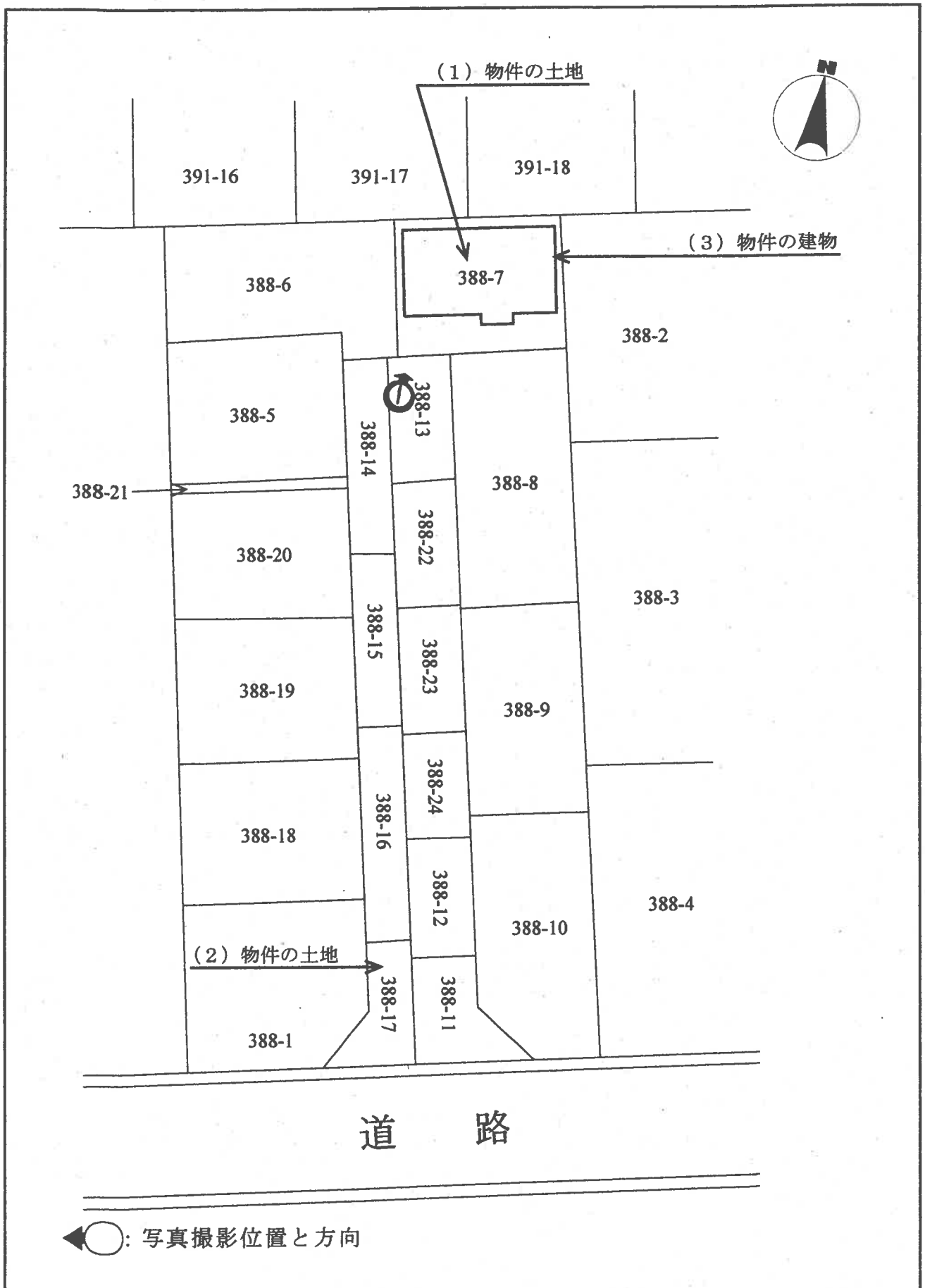
(特記事項)

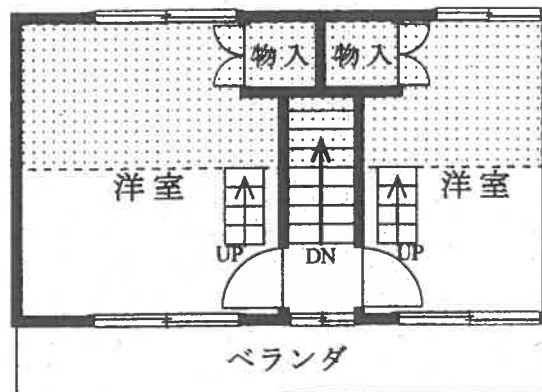
- ☒ 令和8年7月23日
目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)

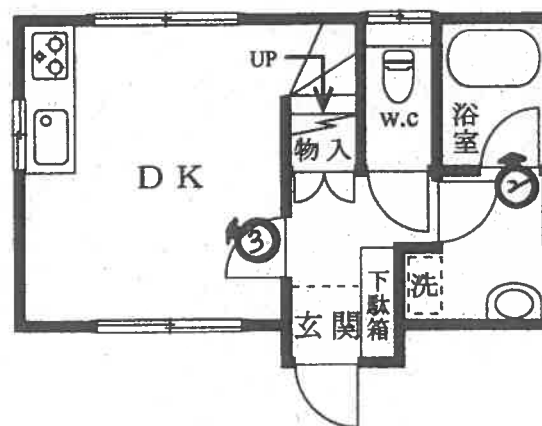
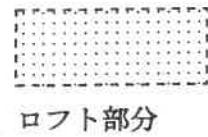
土地建物位置関係図

令和8年（ケ）第216号





2 階



1 階

◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(8 枚目)

令和8年（ケ）第216号
令和8年 7月23日 現地調査
令和8年 8月10日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 海野 弘 昭

第1 評価額

一括価格	
金12,860,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,620,000 円
物件2(土地)	金 160,000 円
物件3(建物)	金 10,080,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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		(地目) 公衆用道路
3	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 江戸川区東小岩四丁目6番15号
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 | 江戸川区東小岩四丁目 |
| | 地 番 | 388番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 38.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江戸川区東小岩四丁目 |
| | 地 番 | 388番17 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 10平方メートル |
| 3 | 所 在 | 江戸川区東小岩四丁目388番地7 |
| | 家屋 番号 | 388番7の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 22.50平方メートル
2階 22.10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	JR中央・総武緩行線「小岩」駅の南東方約1,210m(南口からの道路距離、徒歩約15分)、江戸川区東小岩四丁目6番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心に、アパート、駐車場等も見られる地域。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60%(指定) 200%(指定) 準防火地域 第二種高度地区、 敷地面積最低限度70㎡、日影規制(4~2.5h)4m、 景観計画区域：一般地域 ※上記のほかに建物を規制する内容が存する可能性がある ので、役所にて確認すること。
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 38.23㎡ 長方形 約2.0m・約5.5m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	南側現況幅員約4m舗装公衆用道路(私道 建築基準法第42条1項5号)にほぼ等高に接面する中間画地。 * 上記私道に物件2(後記)も含まれる。	
土地の利用状況等	物件3の建物の敷地等として利用している。 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 本件が接面する私道は、南方で東西に走る区道に接している。区道から私道の途中まで本管が通っているが、本件画地までは通っていない。 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	江戸川区水害ハザードマップによると、洪水、高潮及び内水氾濫の浸水想定区域にある。	

2 土地の概況及び利用状況等 (物件 2)

画 地 条 件	地 積 地 勢	10m ² ほぼ平坦
土地の利用状況等	公衆用道路 (私道 建築基準法第42条1項5号) の用に供されている。	
特 記 事 項	なし	

3 建物の概況及び利用状況(物件3)

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24年4月13日新築 約14年 約6年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造スレートぶき2階建 サイディング等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング等 電気、水道、プロパンガス、キッチン、浴室、トイレ等 なし	
床 面 積 (現 況)	1階 22.50㎡ 2階 22.10㎡ 延 44.60㎡		
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居 宅 2DK *2階にロフト部分あり	
品 等	普通		
保守管理の状態	普通(所有者によると、設備の不具合や雨漏り、水漏れ等はなく、現在は、ペットも飼っていないとのことである。室内は特に目立つ汚れや傷みなどは見られなかった。)		
建物の利用状況	所有者が家族と共に居宅として使用し占有している。		
特 記 事 項	アスベストの使用に関しては、目視では確認できなかった。 但し、可能性は低いが、成形材に含まれている可能性がゼロではなく、 厳密には専門の調査機関による調査をしなければ確認できない。		

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	396,000	×0.96	×38.23	×0.90	=13,080,000

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。

地価公示 江戸川-62

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 388,000 \text{ 円/㎡} \times 104/100 \times 100/100 \times 100/102 = 396,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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：方位を考慮した。(方位は北のため補正はゼロ)

地 域 格 差：公示地等の所在地域は対象地域と比して、街路条件(道路種別)で優ることを考慮した。

イ 個 別 格 差：方位、行き止まりを考慮した。

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を考慮した。

② 物件2（土地）

物件2は公衆用道路として利用されているので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	更地価格 (円/㎡) ア	地 積 (㎡) イ	道路価値率 ウ	土地価格 (円) エ
2	396,000	×10	×0.05	=200,000

ア 更 地 価 格：前記①ア

イ 地 積：登記数量による。

ウ 道 路 価 値 率：5%と判定した。

③ 物件 3（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、これに現価率を乗じて下記のとおり建物価格を求めた。

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
3	241,000	×44.60	×0.26	=2,790,000

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：登記数量による。

ウ 現 価 率：

- ・経過年数約14年、経済的残存耐用年数6年、観察減価率15%（保守管理の状況等を考慮した）
- ・耐用年数に基づく方法と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 = 6年 ÷ (14年 + 6年) × (1 - 0.15) = 0.26 (小数第3位を四捨五入)

2 評価額の判定

前記1により求めた価格を基に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件3の建物についてはその土地利用権等価格を加算し、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 イ		土地利用権等価格(円) ウ
1	13,080,000	×0.75	法定地上権	=9,810,000

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) 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) カ
1	(13,080,000)	-9,810,000)		×1.0	×0.8	=2,620,000
2	200,000			×1.0	×0.8	=160,000
3	(2,790,000	+9,810,000)	×1.0	×1.0	×0.8	=10,080,000
一括価格(合 計)						12,860,000

ア 基礎となる価格：前記1①オ、②エ、③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：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。アスベスト使用の有無について不明なことは、こちらに含めた。

第6 参考価格資料

地価公示価格 江戸川－62

所 在：江戸川区東小岩4丁目3432番2「東小岩4-25-7」

価 格：388,000 円/m²

位 置：「小岩」駅より道路距離約1.2km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：155 m²

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北4m 区道

用 途 指 定 等：第一種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)、
準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

位 置 図

公 図 写

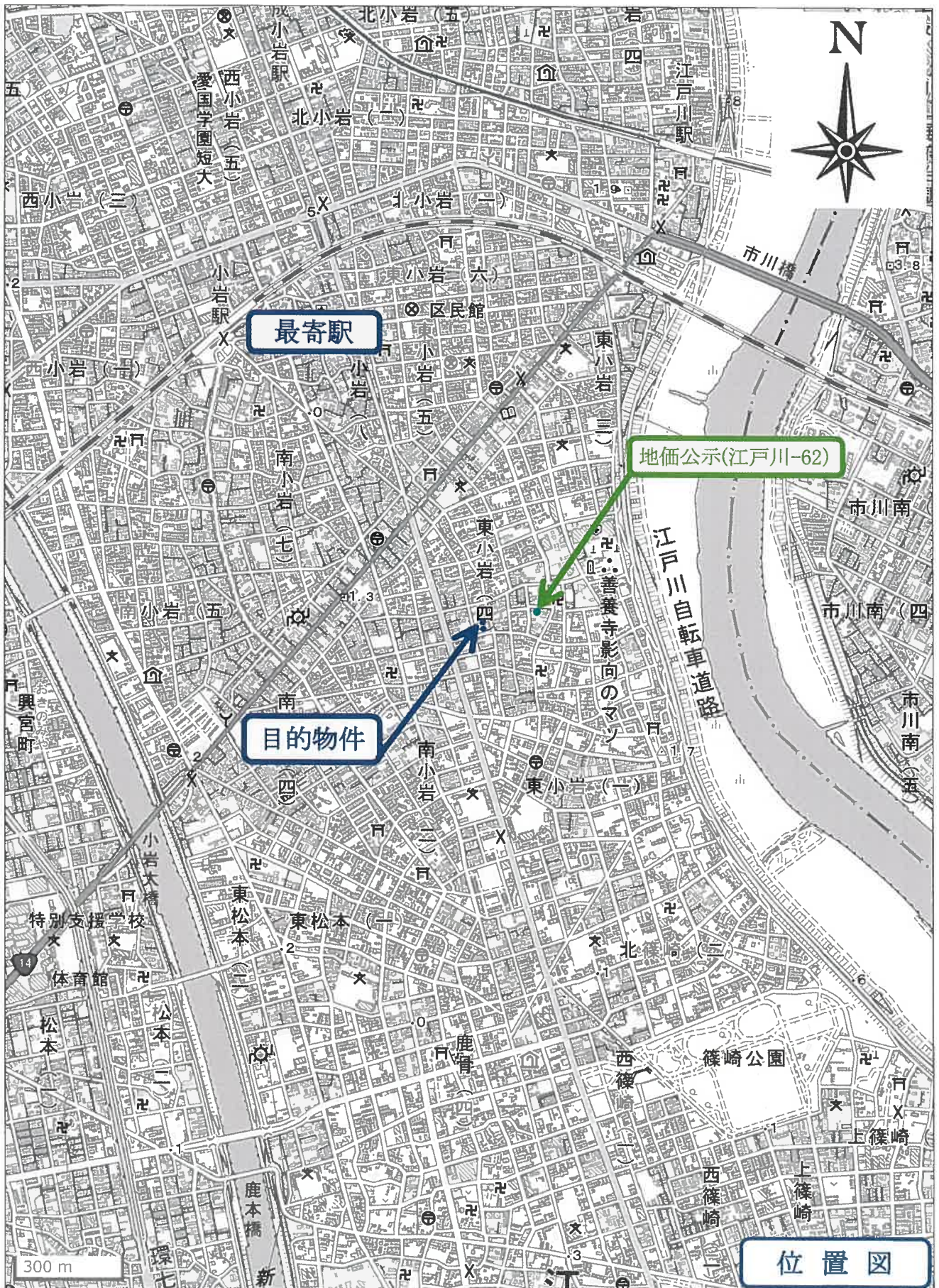
地積測量図写

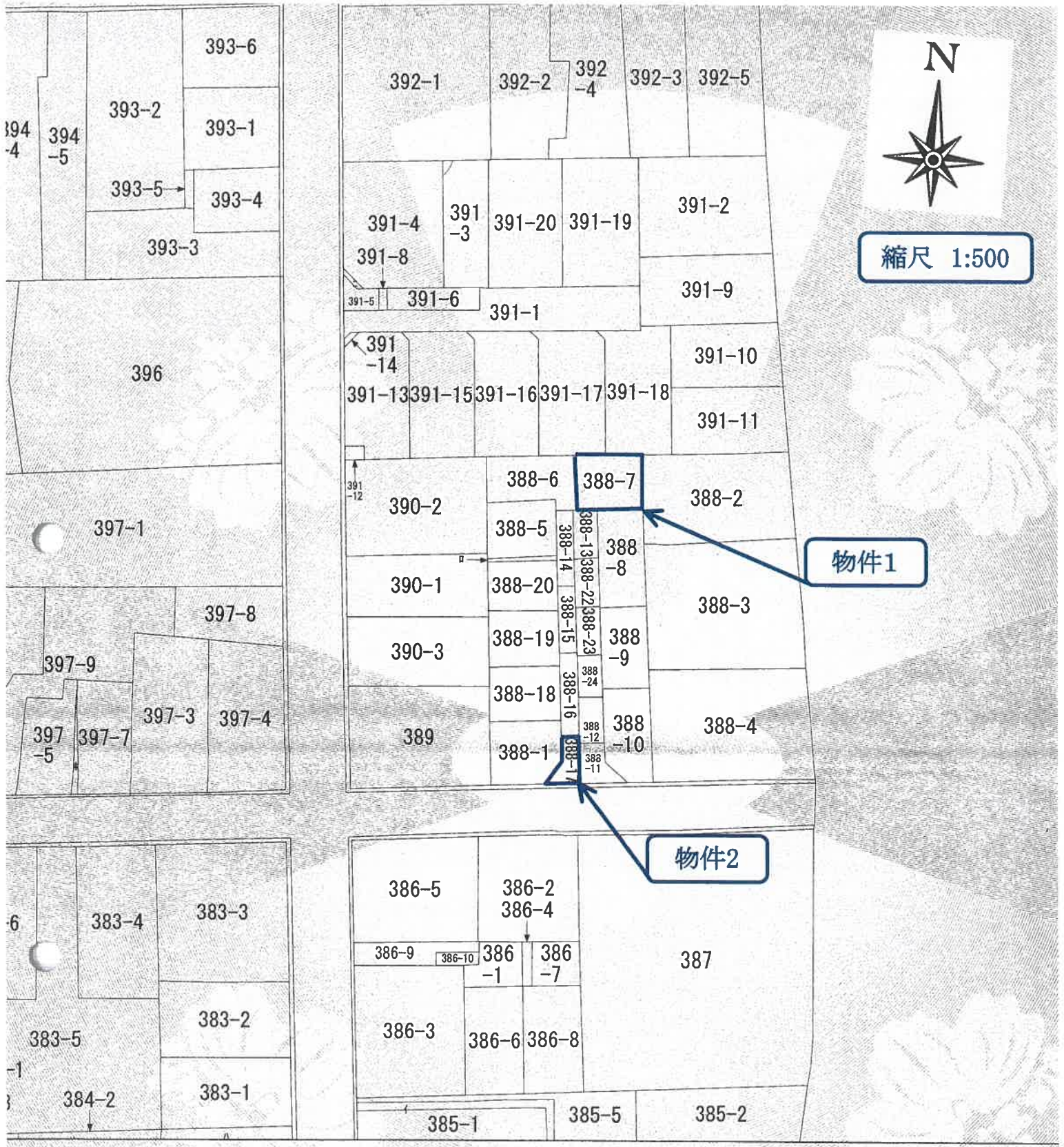
建物図面・各階平面図写

以 上

令和8年 8月12日
評価人 不動産鑑定士
海 野 弘 昭 ㊞

GSI Maps





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
 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。

地番区域見出し

所在地	江戸川区東小岩四丁目				地番	388番7					
00	精度 区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面				公 図 写	

積測量

地

388-1, -5, -6, -7, -8, -9, -10, -11,
-12, -13, -14, -15, -16, -17.

土地の所在

面積計算表

B 388 - 5
C 388 - 6
D 388 - 7
E 388 - 8
F 388 - 9
G 388 - 10
H 388 - 11
I 388 - 12
J 388 - 13
K 388 - 14
L 388 - 15
M 388 - 16
N 388 - 17

$$\frac{1}{300}$$

(東京土地家屋調査士会紙)

028160

A3判をA4判に縮小

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。

(東京法務局江戸川出張所管轄)

令和8年5月1日

東京法務局豊島出張所

登記号

A3判をA4判に縮小

建築物図面

388番7の2

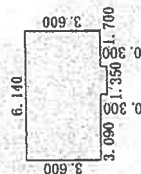
京屋番号

建築物の所在
江戸川区東小岩四丁目388番地7

各階平面図

求積表

6.140	X	3.600	=	22.104000
1.350	X	0.300	=	0.405000
合計			= 22.509000	



1階平面図

床面積 22.50 m²

求積表

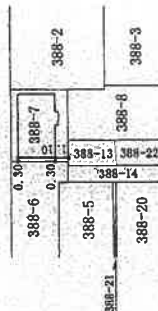
6.140	X	3.600	=	22.104000
合計			= 22.104000	



2階平面図

床面積 22.10 m²

391-1



申請人

縮尺 1/500

作成者