

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 27 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 11 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 25 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 12 月 3 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 11 月 26 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 11 月 30 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 10 月 27 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	44,480,000 35,584,000	一括	8,896,000	96,218	20,617
1	5,740,000				
2	4,400,000				
3	34,340,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 江戸川区平井五丁目

地 番 8番4

地 目 宅地

地 積 55.37平方メートル
- 2 所 在 江戸川区平井五丁目

地 番 8番5

地 目 宅地

地 積 42.27平方メートル
- 3 所 在 江戸川区平井五丁目8番地4、8番地5

家屋 番号 8番4

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積

1階	76.51平方メートル
2階	76.51平方メートル
3階	62.16平方メートル

(現況)

種 類 寄宿舍



物 件 明 細 書

令和 8 年 10 月 6 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

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】

占有者につき、別紙占有者目録記載のとおり

同目録記載の各賃借人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

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登載されています。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 江戸川区平井五丁目
 地 番 8 番 4
 地 目 宅地
 地 積 55.37 平方メートル
- 2 所 在 江戸川区平井五丁目
 地 番 8 番 5
 地 目 宅地
 地 積 42.27 平方メートル
- 3 所 在 江戸川区平井五丁目 8 番地 4、8 番地 5
 家屋 番号 8 番 4
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 76.51 平方メートル
 2 階 76.51 平方メートル
 3 階 62.16 平方メートル
 (現況)
 種 類 寄宿舍

占有者目録

別紙

物件番号	範囲	占有者	
3	101号室	A	左記占有者が賃借人として占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
	102号室	B	左記占有者が賃借人として占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
	105号室	C	左記占有者が賃借人として占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
	108号室	D	左記占有者が賃借人として占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
	109号室	E	左記占有者が賃借人として占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
	202号室	F	左記占有者が賃借人として占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
	203号室	G	左記占有者が賃借人として占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
	204号室	H	左記占有者が賃借人として占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
	205号室	I	左記占有者が賃借人として占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
	206号室	J	左記占有者が賃借人として占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
	208号室	K	左記占有者が賃借人として占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
	209号室	L	左記占有者が賃借人として占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
	210号室	M	左記占有者が賃借人として占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
	302号室	N	左記占有者が賃借人として占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
	304号室	O (共同占有)	左記占有者が賃借人として占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
	304号室	P (共同占有)	左記占有者が賃借人として占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
	306号室	Q	左記占有者が賃借人として占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
	307号室	R	左記占有者が賃借人として占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
	309号室	S	左記占有者が賃借人として占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
	その余の部分	所有者	本件所有者が占有している。

令和8年（ケ）第157号
令和8年6月19日受理
令和8年9月2日提出
（評価人 野坂啓介）

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 | 江戸川区平井五丁目 |
| | 地 番 | 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 55.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江戸川区平井五丁目 |
| | 地 番 | 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 42.27平方メートル |
| 3 | 所 在 | 江戸川区平井五丁目8番地4、8番地5 |
| | 家屋 番号 | 8 番 4 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 76.51平方メートル
2階 76.51平方メートル
3階 62.16平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	江戸川区平井五丁目8番3号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（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			
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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：寄宿舎 ☐ 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寄宿舎として使用している（空室あり）。 ☒ 「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 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)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
3	101号室 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R8・2・10 自R8・2・10 至R9・2・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000 円 ☐ 敷 ☒ 保 20,000 円	令和7年10月6日に本件建物の108号室に入居したが、令和8年2月10日に101号室に移ったもの
3	102号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R8・1・1 自R8・1・1 至R8・12・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000 円 ☐ 敷 ☒ 保 20,000 円	
3	105号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R8・4・1 自R8・4・1 至R9・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000 円 ☐ 敷 ☒ 保 20,000 円	
3	108号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R8・6・1 自R8・6・1 至R9・5・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000 円 ☐ 敷 ☒ 保 20,000 円	
3	109号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R8・2・1 自R8・2・1 至R9・1・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000 円 ☐ 敷 ☒ 保 20,000 円	
3	202号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R8・6・1 自R8・6・1 至R9・5・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 47,000 円 ☐ 敷 ☒ 保 20,000 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

日付	H:平成	R:令和			
占有状況	居:居宅	事:事務所	店:店舗	倉:倉庫	他:その他の状況
占有権原	所:所有権	賃:賃借権	使:使用借権	転:転借権	他:その他の権利
貸主	所:所有権	務:債務者	借:賃借人	他:その他の者	
更新種別	合:合意更新	自:自動更新	法:法定更新		
賃料	月:毎月	年:毎年			
敷金等	敷:敷金	保:保証金			

(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)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
3	203号室 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R8・1・1 自R8・1・1 至R8・12・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 43,000 円 □敷 ■保 20,000 円	
3	204号室 H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R8・4・1 自R8・4・1 至R9・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 46,000 円 □敷 ■保 20,000 円	
3	205号室 I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R8・5・28 自R8・5・28 至R9・5・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 43,000 円 □敷 ■保 20,000 円	
3	206号室 J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R8・7・1 自R8・7・1 至R9・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 40,000 円 □敷 ■保 20,000 円	
3	208号室 K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R8・2・1 自R8・2・1 至R9・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 43,000 円 □敷 ■保 20,000 円	令和7年7月15日に本件建物の206号室に入居したが、令和8年2月1日に208号室に移ったもの

※ チェック項目の内容は次のとおり

日付	H：平成	R：令和			
占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有権	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	209号室 L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R8・2・1 自R8・2・1 至R9・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 43,000 円 □敷 ■保 20,000 円	
3	210号室 M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R8・3・1 自R8・3・1 至R9・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 43,000 円 □敷 ■保 20,000 円	
3	302号室 N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R8・3・1 自R8・3・1 至R9・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 41,000 円 □敷 ■保 20,000 円	
3	304号室 (共同占有) O	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R8・4・1 自R8・4・1 至R9・3・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 30,000 円 □敷 ■保 20,000 円	
3	304号室 (共同占有) P	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R8・4・1 自R8・4・1 至R9・3・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 30,000 円 □敷 ■保 20,000 円	
3	306号室 Q	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R8・7・1 自R8・7・1 至R9・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 42,000 円 □敷 ■保 20,000 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

日付	H:平成	R:令和			
占有状況	居:居宅	事:事務所	店:店舗	倉:倉庫	他:その他の状況
占有権原	所:所有権	賃:賃借権	使:使用借権	転:転借権	他:その他の権利
貸主	所:所有権	務:債務者	借:賃借人	他:その他の者	
更新種別	合:合意更新	自:自動更新	法:法定更新		
賃料	月:毎月	年:毎年			
敷金等	敷:敷金	保:保証金			

(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)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
3	307号室 R	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R8・8・1 自R8・8・1 至R9・7・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 20,000 円	
3	309号室 S	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R8・1・3 自R8・1・3 至R9・1・2	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 47,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 20,000 円	
3	その他(104、 106、107、 110、201、 207、301、 305及び308 の各号室) 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	空室(201及び305の号室は物置等として使用。107号室は部屋いっぱいに物やゴミなどが存在。その他の号室は残置物あり。)
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目等の内容は次のとおり

日付	H:平成	R:令和			
占有状況	居:居宅	事:事務所	店:店舗	倉:倉庫	他:その他の状況
占有権原	所:所有権	賃:賃借権	使:使用借権	転:転借権	他:その他の権利
貸主	所:所有権	務:債務者	借:賃借人	他:その他の者	
更新種別	合:合意更新	自:自動更新	法:法定更新		
賃料	月:毎月	年:毎年			
敷金等	敷:敷金	保:保証金			

(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)

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
T (賃貸管理会社の従業員)	私は大興不動産株式会社の従業員です。本件建物はシェアハウス（寄宿舎）として外国人が入居している状況です。当社は所有者から委託を受けて賃貸管理業務（賃貸業務委託契約に基づく管理業務）を行っています。入居者との契約は当社が行っていますが、管理業務としての貸主代理であり、実際の貸主は所有者ということになります（サブリース契約ではない）。各契約内容等は回答書及び契約書写しのとおりです。回答書に記載の氏名は、在留カードで確認したものであり、契約書より回答書の記載が正しい氏名になります。 （令和8年8月19日電話聴取） 本件建物の101号室の入居者は、令和7年10月6日に本件建物の108号室に入居し、その後、令和8年2月10日に101号室に移ったものです。208号室の入居者は、令和7年7月15日に本件建物の206号室に入居し、その後、令和8年2月1日に208号室に移ったものです。108号室の賃料は回答書に記載のとおり月額5万円です。101号室及び206号室は部屋の移動がありますが、それ以外は提出した契約書が最初の契約になり、その契約期間開始日が入居日になります。108、202、205、206、306の各号室を確認しましたが、他の号室（307号室）等も同じです。 （令和8年8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
（ 7 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 本件建物の契約関係等については、所有者から委託を受けた大興不動産株式会社が賃貸管理業務（貸主代理等）を行っており、同社から回答書及び契約書写しの提出があった。所有者に対しては占有関係照会書を郵送したが回答等はなかった。本件建物の占有者からは回答書等の提出はなかった。
- 3 大興不動産株式会社の回答書には、本件建物の104、106、107、110、201、207、301、305及び308の各号室は空室である旨が記載されている。立入調査時において、201及び305の号室は物置等として使用されていた。107号室は物やごみなどが部屋いっぱい（天井まで）に積み上げられており、室内には入れなかった（よって、室内の床や壁などは目視できていない。）。104、106、110、207、301及び308の各号室については、残置物と思われるものが存在していた。
- 4 本件建物の占有関係等については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等から、3枚目から6枚目のとおりであると認められる。

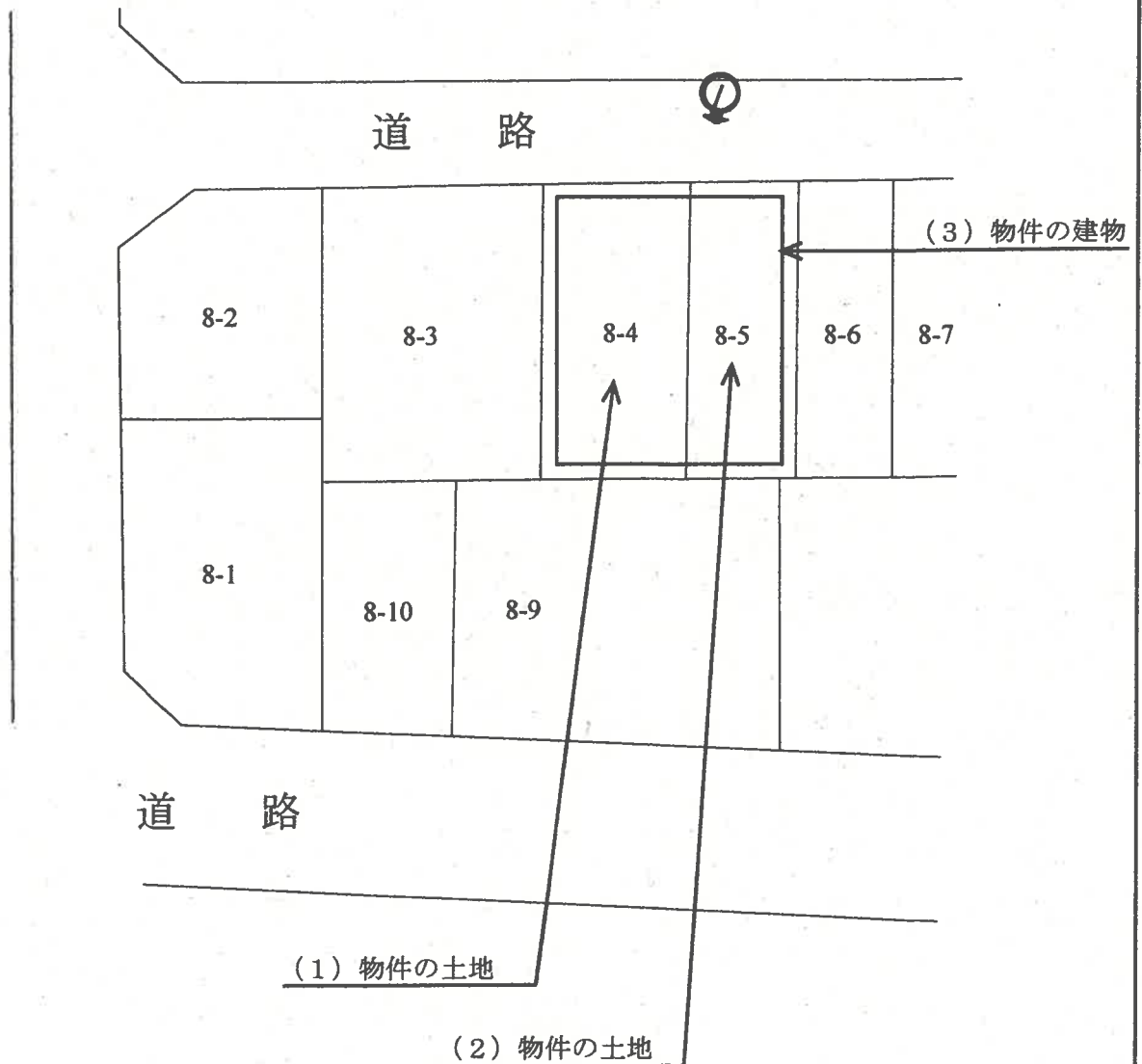
(調査経過用)

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25日 9:15-9:20	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影
令和8年6月29日	当庁	所有者に占有関係照会書送付(郵送・速達)
令和8年6月29日 12:20-12:30	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9日 14:05-17:00	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、立入調査、評価人同行 (109、203、204、205、208、209、 210及び306の各号室の調査は各占有者が立会)
令和8年7月10日	当庁	大興不動産株式会社に占有関係照会書送付(FAX)
令和8年7月30日	当庁	大興不動産株式会社に占有関係照会書再送付(FAX)
令和8年8月19日及び 同年8月28日	当庁	Tに電話聴取
(特記事項) ■ 令和8年7月9日 目的物件中101、102、105、107、108、202、206、301、302、307及び309の各号室は不在で施錠されていたので、立会人Uを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。104、106、110、201、207、305及び308の各号室は、不在であったので、立会人Uを立ち合わせて建物内に立ち入った。304号室は不在で施錠されていたので、技術者に解錠を着手させたところ、解錠作業中に占有者(P)が帰宅したものである。		

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

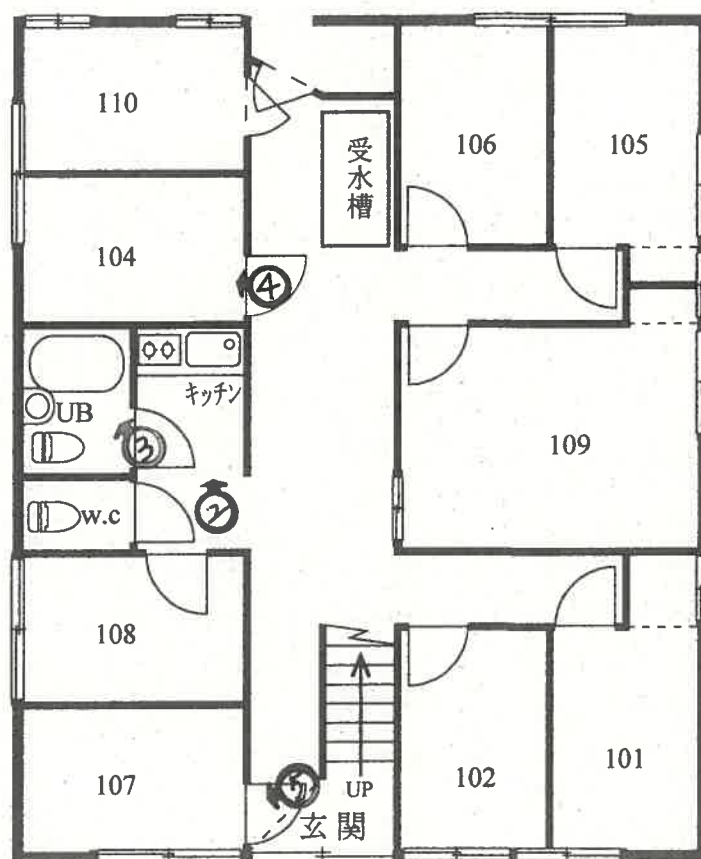
土地建物位置関係図

令和8年(ケ)第157号



◀○: 写真撮影位置と方向

1階

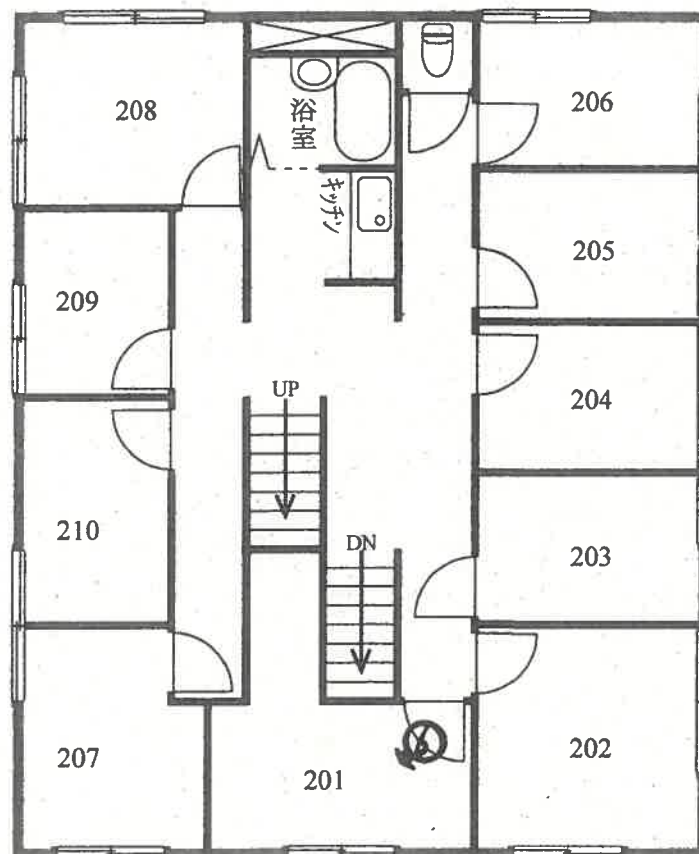
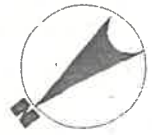


←○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和8年(ケ)第157号

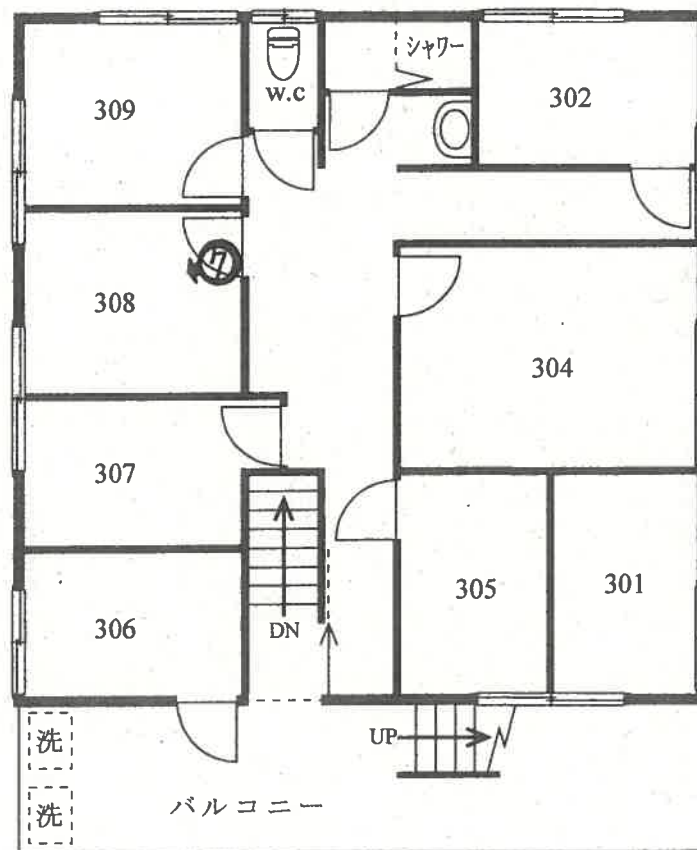
2階



←○: 写真撮影位置と方向

(12 枚目)

3階



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(14枚目)

4



5



6



(15枚目)

7



令和 8 年（ケ）第 1 5 7 号
令和 8 年 7 月 9 日 現地調査
令和 8 年 9 月 2 4 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 野 坂 啓 介

第1 評価額

一 括 価 格	
金 44,480,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,740,000円
物件2（土地）	金 4,400,000円
物件3（建物）	金 34,340,000円

- 1 一括価格は、物件1、2及び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及び2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き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		
3	次頁物件目録記載のとおり	種 類:寄宿舍 住居表示:江戸川区平井5丁目8番3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 | 江戸川区平井五丁目 |
| | 地 番 | 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 55.37 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江戸川区平井五丁目 |
| | 地 番 | 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 42.27 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 江戸川区平井五丁目 8 番地 4、8 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 8 番 4 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 76.51 平方メートル
2 階 76.51 平方メートル
3 階 62.16 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及び2）

位 置 ・ 交 通	JR総武線「平井」駅の南西方約200m（道路距離、徒歩約3分）、江戸川区平井5丁目8番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	低層の一般住宅、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 商業地域 80%（指定） 400%（指定） 防火地域 なし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	物件1 55.37㎡ 物件2 42.27㎡ 97.64㎡（登記記録） ほぼ整形 約8.7m・約11m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北西側現況幅員約4m舗装公衆用道路（区道、建築基準法第42条1項1号該当）にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件3の建物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 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	※1 江戸川区水害ハザードマップによると、洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域及び内水浸水予想区域にある。	

2 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	昭和42年7月30日新築 約59年 約6年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造陸屋根3階建 モルタル塗り、タイル貼等 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 キッチン、浴室、トイレ等（すべて共同設備） なし
床面積（現況）	1階 76.51㎡ 2階 76.51㎡ 3階 62.16㎡ 延 215.18㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	寄宿舍 27室
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る ※2	
建物の利用状況	建物の占有状況等は6～9ページの一覧表のとおり。	
	※2 経年により、内装や設備類が劣化している。 ※3 江戸川区役所建築課にて、建築確認に関する調査を行ったが、築年が古く建築確認に関する詳細は不明。	

建物の占有者等の状況一覧表

占有 範囲	賃 貸 人 等	賃 借 人 等	占有開始日	契 約 期 間	月額賃料	預 り 金 等
1 階 101 号室	所有者	A	R8.2.10	R8.2.10 ～ R9.2.9	43,000 円	保証金 20,000 円
	占有権原は賃借権で、賃借人Aが占有し、居宅として利用している。					
1 階 102 号室	所有者	B	R8.1.1	R8.1.1 ～ R8.12.31	43,000 円	保証金 20,000 円
	占有権原は賃借権で、賃借人Bが占有し、居宅として利用している。					
1 階 105 号室	所有者	C	R8.4.1	R8.4.1 ～ R9.3.31	43,000 円	保証金 20,000 円
	占有権原は賃借権で、賃借人Cが占有し、居宅として利用している。					
1 階 108 号室	所有者	D	R8.6.1	R8.6.1 ～ R9.5.31	50,000 円	保証金 20,000 円
	占有権原は賃借権で、賃借人Dが占有し、居宅として利用している。					
1 階 109 号室	所有者	E	R8.2.1	R8.2.1 ～ R9.1.30	50,000 円	保証金 20,000 円
	占有権原は賃借権で、賃借人Eが占有し、居宅として利用している。					
2 階 202 号室	所有者	F	R8.6.1	R8.6.1 ～ R9.5.31	47,000 円	保証金 20,000 円
	占有権原は賃借権で、賃借人Fが占有し、居宅として利用している。					

2 階 203 号室	所有者	G	R8.1.1	R8.1.1 ～ R8.12.31	43,000 円	保証金 20,000 円
	占有権原は賃借権で、賃借人Gが占有し、居宅として利用している。					
2 階 204 号室	所有者	H	R8.4.1	R8.4.1 ～ R9.3.31	46,000 円	保証金 20,000 円
	占有権原は賃借権で、賃借人Hが占有し、居宅として利用している。					
2 階 205 号室	所有者	I	R8.5.28	R8.5.28 ～ R9.5.27	43,000 円	保証金 20,000 円
	占有権原は賃借権で、賃借人 I が占有し、居宅として利用している。					
2 階 206 号室	所有者	J	R8.7.1	R8.7.1 ～ R9.6..30	40,000 円	保証金 20,000 円
	占有権原は賃借権で、賃借人 J が占有し、居宅として利用している。					
2 階 208 号室	所有者	K	R8.2.1	R8.2.1 ～ R9.1.31	43,000 円	保証金 20,000 円
	占有権原は賃借権で、賃借人Kが占有し、居宅として利用している。					
2 階 209 号室	所有者	L	R8.2.1	R8.2.1 ～ R9.1.31	43,000 円	保証金 20,000 円
	占有権原は賃借権で、賃借人Lが占有し、居宅として利用している。					
2 階 210 号室	所有者	M	R8.3.1	R8.3.1 ～ R9.2.28	43,000 円	保証金 20,000 円
	占有権原は賃借権で、賃借人Mが占有し、居宅として利用している。					

3 階 302 号室	所有者	N	R8.3.1	R8.3.1 ～ R9.2.28	41,000 円	保証金 20,000 円
	占有権原は賃借権で、賃借人Nが占有し、居宅として利用している。					
3 階 304 号室	所有者	O	R8.4.1	R8.4.1 ～ R9.3.30	30,000 円	保証金 20,000 円
	占有権原は賃借権で、賃借人Oが占有し、居宅として利用している。 304 号室はOとPの共同占有となっている。					
3 階 304 号室	所有者	P	R8.4.1	R8.4.1 ～ R9.3.30	30,000 円	保証金 20,000 円
	占有権原は賃借権で、賃借人Pが占有し、居宅として利用している。 304 号室はOとPの共同占有となっている。					
3 階 306 号室	所有者	Q	R8.7.1	R8.7.1 ～ R9.6.30	42,000 円	保証金 20,000 円
	占有権原は賃借権で、賃借人Qが占有し、居宅として利用している。					
3 階 307 号室	所有者	R	R8.8.1	R8.8.1 ～ R9.7.31	45,000 円	保証金 20,000 円
	占有権原は賃借権で、賃借人Rが占有し、居宅として利用している。					
3 階 309 号室	所有者	S	R8.1.3	R8.1.3 ～ R9.1.2	47,000 円	保証金 20,000 円
	占有権原は賃借権で、賃借人Sが占有し、居宅として利用している。					

その他 104、 106、 107、 110、 201、 207、 301、 305、 308、 の 各号室	所有者が占有し、居宅として使用している。 空室の状態となっているが、201及び305の号室は物置等として使用している。107号室は部屋いっぱいに物やゴミなどが存在する。その他の号室は残置物あり。
---	--

第5 評価額算出の過程

評価対象不動産は商業地域に所在する共同住宅であるため、積算価格の他に収益価格を試算し、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

I 積算価格

1 基礎となる価格

① 物件1及び2（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	574,000	×1.00	×55.37	×0.90	= 28,600,000
2	574,000	×1.00	×42.27	×0.90	= 21,840,000

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）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定している。

地価公示 江戸川－8

$$\begin{aligned}
 & \text{（公示地価格）} \quad \text{（時点修正）} \quad \text{（標準化補正）} \quad \text{（地域格差）} \quad \text{（規準価格）} \\
 & 519,000 \text{ 円/㎡} \times 105/100 \times 100/100 \times 100/95 = 574,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{（上三桁未満四捨五入）}
 \end{aligned}$$

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：必要なし。

地 域 格 差：公示地の所在地域は、対象地域に比して道路条件は劣るが、交通接近条件と行政的条件が優ることを考慮した。

イ 個 別 格 差：必要なし。

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 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	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
3	320,000	×215.18	×0.07	= 4,820,000

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59年、経済的残存耐用年数約6年、観察減価率20%

・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÷(59年+6年)×(1－0.20)＝0.07（小数第3位を四捨五入）

2 積算価格の判定

積算価格は前記1により求めた価格を基に、物件1及び2の土地については敷地利
用権等価格を控除し、物件3の建物についてはこれを加算して求めた。

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	28,600,000	×0.75	法定地上権	= 21,450,000
2	21,840,000	×0.75	法定地上権	= 16,380,000
合計				37,830,000

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 積算価格

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	積算価格 (円) エ	価格 構成比 オ
1	(28,600,000	－ 21,450,000)		= 7,150,000	12.9%
2	(21,840,000	－ 16,380,000)		= 5,460,000	9.9%
3	(4,820,000	＋ 37,830,000)	×1.00	= 42,650,000	77.2%
積算価格 (合計)				55,260,000	100.0%

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 占有減価修正：必要なし。

Ⅱ 収益価格

収益価格は、有効総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

有効総収益 (円)	総費用	純収益	還元利回り	収益価格 (円)
11,947,000	-4,943,000	=7,004,000	÷12.5%	≒ 56,030,000

有効総収益：現在収受している月額支払賃料等や満室状態を仮定した想定賃料等を基に、標準的な空室損を控除して有効総収益を求めた。

総費用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料等を加算して総費用とした。

還元利回り：競売による売却により収集された多数の売却利回りや実際に取引になった収益用不動産の売却利回りから利回りを求め、これに立地状況・建物状況・将来の変動状況等の個別リスクを検討して採用還元利回りを決定した。

Ⅲ 評価額の判定

積算価格 55,260,000円
 収益価格 56,030,000円

積算価格と収益価格はおおむね均衡して求められた。

積算価格は土地価格と建物価格を加算したものであり、原価性に着目した供給者価格とされている。収益価格は、標準的な純収益が安定的に永続するものとして、評定したものであり、現状の姿が標準的でない場合には、できるだけ標準的な姿を想定して理論値としての収益価格を試算した。

両価格とも妥当な根拠を有している。そこで、両価格のほぼ中庸値を採用し、調整後の価格を下記の通り評定し、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

物件 番号	調整後の 合計価格 (円)	価格 構成比 ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	引受債務 相当額 (円) エ	評 価 額 (円)
1	55,600,000	12.9%	×1.00	×0.8		= 5,740,000
2		9.9%	×1.00	×0.8		= 4,400,000
3		77.2%	×1.00	×0.8	—	= 34,340,000
一括価格（合計）						44,480,000

ア 価格構成比：前記Ⅰ２②

イ 市場性修正：必要なし。

ウ 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。

エ 引受債務相当額：物件１について引受けとなる賃借権の敷金相当額の控除。

第6 参考価格資料

地価公示価格（江戸川－8）

所 在：江戸川区平井6丁目20番5「平井6－20－8」

価 格：519,000 円／㎡

位 置：JR総武線「平井」駅の北方約400mに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：106 ㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：北東側6m 区道

用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率60%，容積率300%）、準防火地域

地域の概要：中規模一般住宅、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

建物図面・各階平面図写

以上

令和8年9月24日

評価人 不動産鑑定士

野 坂 啓 介

東京都江戸川区平井5丁目 付近

mapple

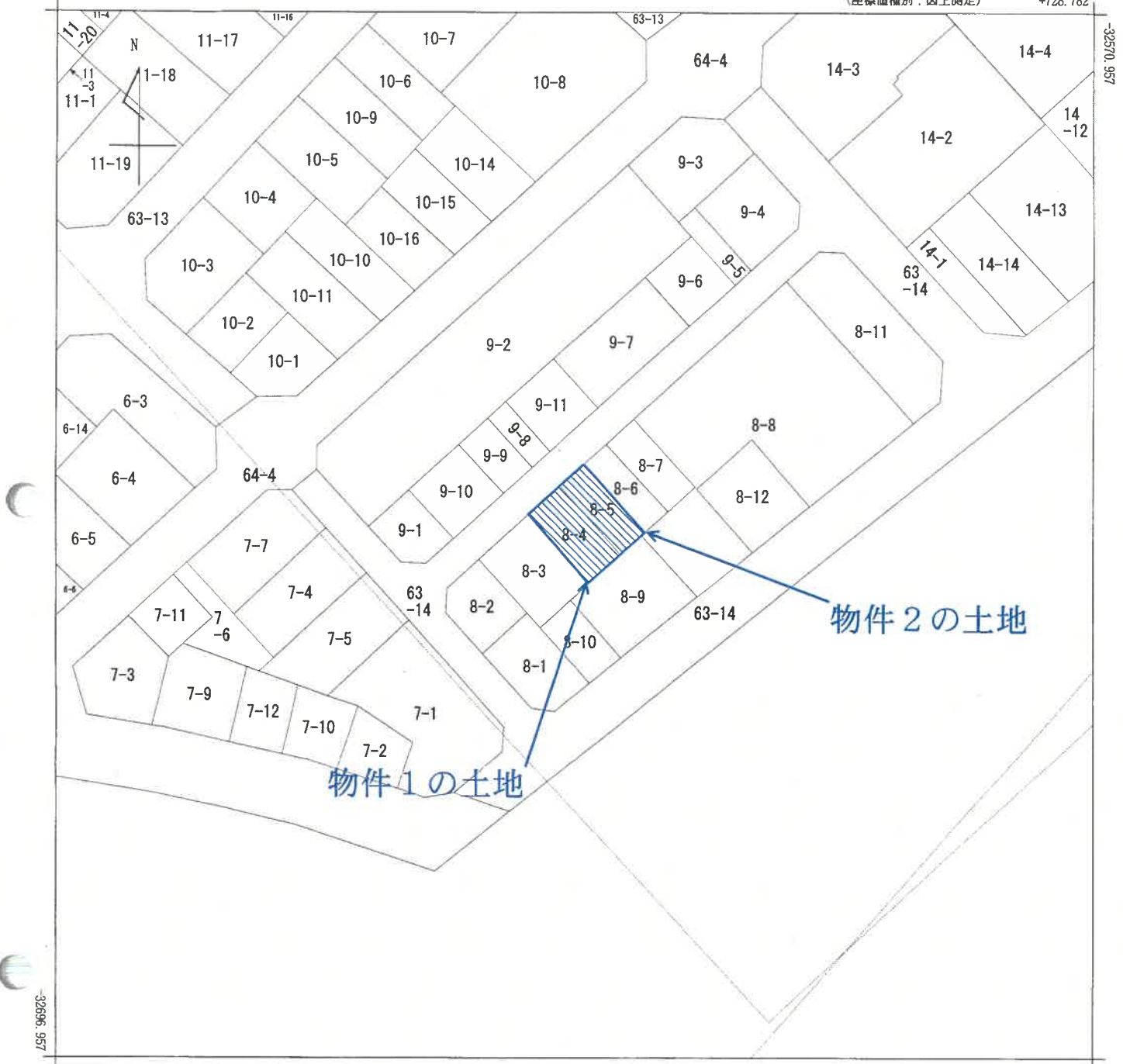
位置図



1:8,000 相当
地図使用承認(C)マッフル第7-199号

地図上の1センチは 約 80 メートル
印刷中心は 東経 139度50分30秒 北緯 35度42分25秒

(座標値種別：図上測定) +728.782



+603.782 (座標値種別：図上測定)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
平井5丁目

請 求 分	所 在	江戸川区平井五丁目				地 番	8番4			
出 力 縮	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	IX	分 類	地図に準ずる図面 (街区成果B)		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成23年3月				備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 事 項			

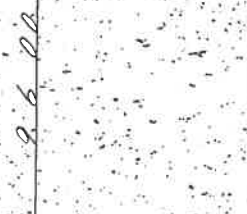
建物階平面図

家屋番号	132-80-1-1
建物の所在	東京都江戸川区平井5丁目8番地4, 5

製作年月日	昭和46年1月28日
製作者	[Redacted]

家屋番号
江戸川区平井5丁目8番地4, 5

1階
2階



26.00 x 26.51 = 691.26

2階



28.00 x 28.70 = 803.60

2045-1	819-1	2045-1	2045-1	2045-1	2045-1
2045-3	1568	2045-1	2045-1	2045-1	2045-1
2045-1	2045-1	2045-1	2045-1	2045-1	2045-1
2045-1	2045-1	2045-1	2045-1	2045-1	2045-1

255567

546.2.5

縮尺	1/200
----	-------

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。