

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 吉 川 直 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 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	14,460,000 11,568,000	一括	2,892,000	71,464	15,313
1	3,340,000				
2	100,000				
3	11,020,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 江戸川区江戸川一丁目
 地 番 15 番 12
 地 目 宅地
 地 積 34.38 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 江戸川区江戸川一丁目
 地 番 15 番 37
 地 目 宅地
 地 積 7.47 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路
- 3 所 在 江戸川区江戸川一丁目 15 番地 12
 家屋 番号 15 番 12 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 20.12 平方メートル
 2 階 19.76 平方メートル



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 吉 川 直 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、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 江戸川区江戸川一丁目
地 番 15 番 12
地 目 宅地
地 積 34.38 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 江戸川区江戸川一丁目
地 番 15 番 37
地 目 宅地
地 積 7.47 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

3 所 在 江戸川区江戸川一丁目 15 番地 12

家屋 番号 15 番 12 の 2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 20.12 平方メートル
2 階 19.76 平方メートル



令和8年（ケ）第261号
令和8年8月24日受理
令和8年9月15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 | 江戸川区江戸川一丁目 |
| | 地 番 | 15番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 34.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江戸川区江戸川一丁目 |
| | 地 番 | 15番37 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7.47平方メートル |
| 3 | 所 在 | 江戸川区江戸川一丁目15番地12 |
| | 家屋 番号 | 15番12の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 20.12平方メートル
2階 19.76平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	江戸川区江戸川一丁目34番17号		
土 地	物件1、2		
現 況 地 目	☒ 宅地（一部公衆用道路）（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2）		
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。物件1の土地の一部及び物件2は道路として使用されている。 ☐ 「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 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（空き家）として占有している ☐ 「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 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
近隣住民	本件建物について、所有者は転居しました。 (令和8年9月3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（物件1の土地に関する接道関係等は評価書参照）。
- 2 本件建物について、各臨場時に表札及び郵便受けの表示等はなかった。立入調査時において、本件建物の室内は、基本的に家財道具等がない空き家の状態であり、第三者の占有の徴表はなかった。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、上記2及びその他の現場の状況等から、2枚目のとおり所有者が占有しているものと認めた。

(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)

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8月27日 9:50-10:00	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9月3日 13:50-15:25	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、近隣住民に面接聴取

(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。

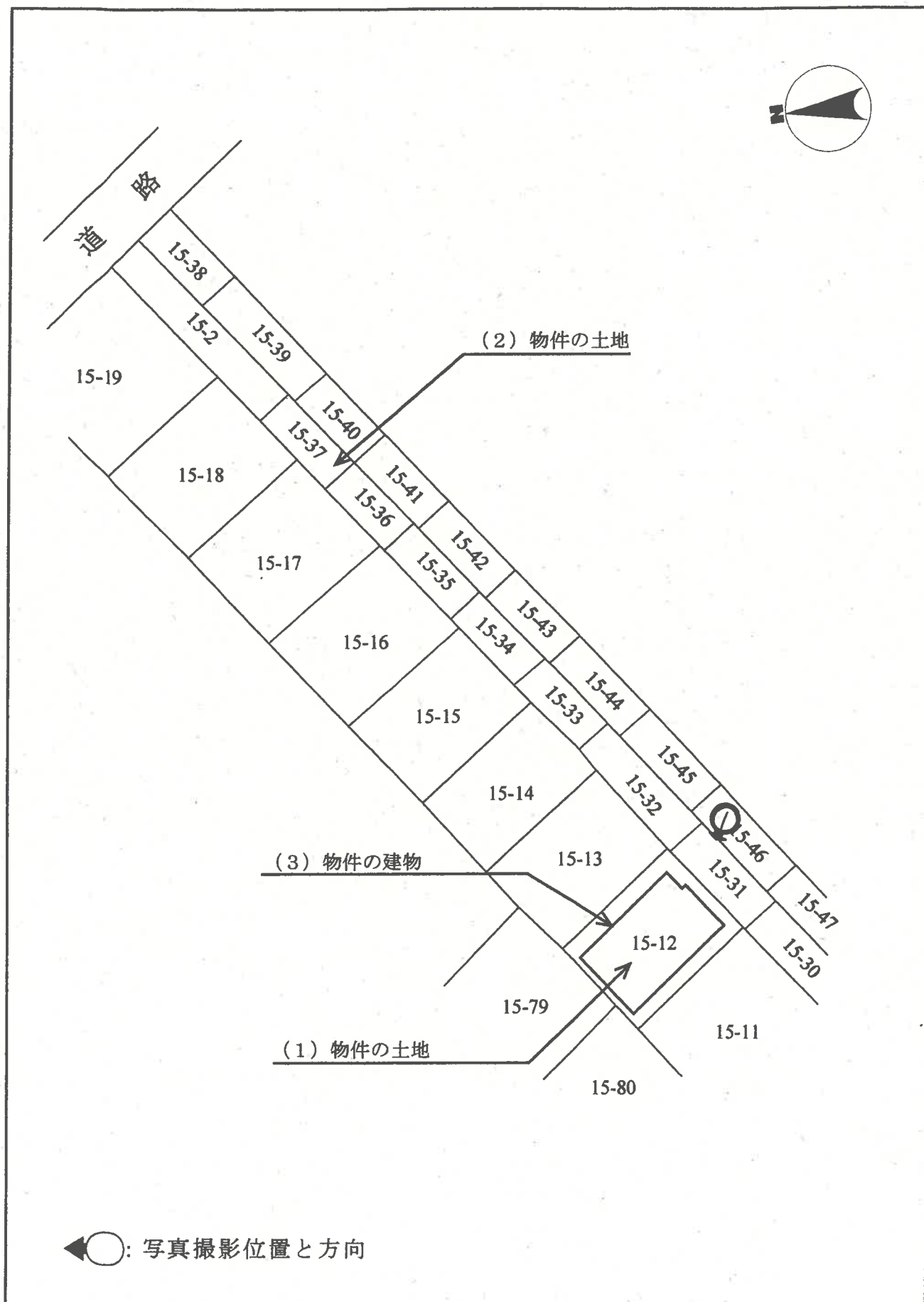
☒ 令和8年9月3日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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
(5 枚目)

土地建物位置関係図

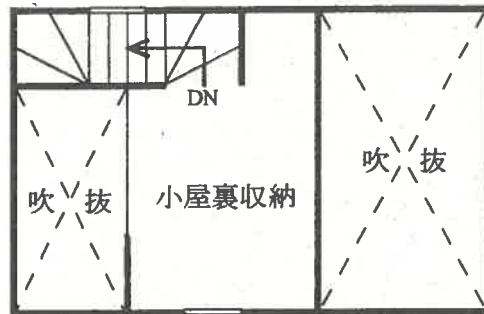
令和8年(ケ)第261号



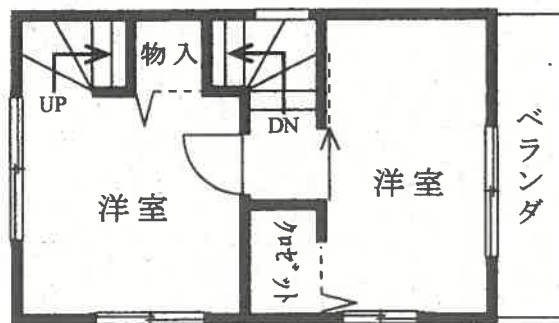
←○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

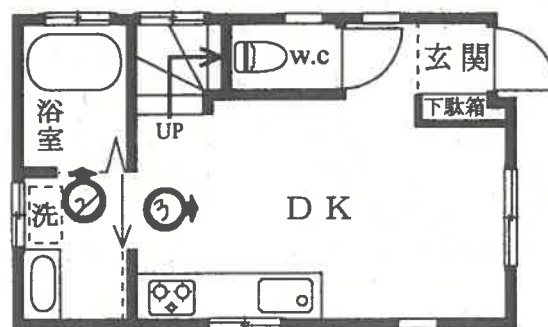
令和8年(ケ)第261号



2 階



1 階



◀○: 写真撮影位置と方向

(7 枚目)

1



2



3



(8 枚目)

令和 8 年 (ケ) 第 261 号
令和 8 年 9 月 3 日 現地調査
令和 8 年 9 月 18 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 14,460,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,340,000円
物件2（土地）	金 100,000円
物件3（建物）	金 11,020,000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		(地目) 宅地一部公衆用道路
2			(地目) 公衆用道路
3			(住居表示) 江戸川区江戸川一丁目34番17号
番 号	特 記 事 項		
	本件は建築基準法上の道路に接していない。物件3の建物は「建築基準法第43条ただし書き許可（改正前）」を得て建てられている。ただし、再建築に際しては新たに「建築基準法第43条第2項に基づく認定・許可」を得る必要がある。詳細については江戸川区役所に確認すること。		

* 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 江戸川区江戸川一丁目

地 番 15番12

地 目 宅地

地 積 34.38平方メートル
- 2 所 在 江戸川区江戸川一丁目

地 番 15番37

地 目 宅地

地 積 7.47平方メートル
- 3 所 在 江戸川区江戸川一丁目15番地12

家屋 番号 15番12の2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 20.12平方メートル
2階 19.76平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1-① 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	都営新宿線「瑞江」駅の南東方約1,030m（南口からの道路距離、徒歩約13分）、江戸川区江戸川一丁目34番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ中に共同住宅等も見られる住宅地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 ・第三種高度地区 ・敷地面積の最低限度70㎡（地区計画により90㎡） ・日影規制（4～2.5時間、測定面4m） ・地区計画区域（江戸川一丁目地区） ・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ため、役所にて確認すること。
画地条件	地積 形状 南西方から北東方 南東方から北西方 その他	34.38㎡ 長方形 約4.7m 約7.3m 本件の敷地後退は済んでおり、南東側部分は一部公衆用道路の用に供されている。
接面道路の状況等	南東側現況幅約3.8m舗装公衆用道路（私道、建築基準法外、物件2を含む）にほぼ等高に接面している。	
土地の利用状況等	後記の建物の敷地等として使用し占有されており、建物の配置は附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおりである。	
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、建物の敷地の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	・江戸川区役所で本件の「建築計画概要書」を取得し、物件3の建物が平成29年に「建築基準法第43条ただし書き許可」を得て建てられていることを確認した。再建築については2頁特記事項のとおり。 ・江戸川区水害ハザードマップによると、洪水・内水氾濫・高潮の浸水想定区域にある。高潮では家屋倒壊等氾濫想定区域となっている。
---------	---

1－② （物件2）

画 地 条 件	地 積	7.47㎡
土地の利用状況等	物件1が接する公衆用道路（私道、建築基準法外）の一部として利用されている。	
特 記 事 項	当該公衆用道路は平成24年の協定報告書がある。 （江戸川区役所で閲覧）	

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	平成29年12月18日新築 約9年 約21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、ボード等 フローリング等 都市ガス、電気、水道、キッチン、浴室、トイレ等 特になし
床面積(現況)	1階：20.12㎡ 2階：19.76㎡ 延 39.88㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 2DK+小屋裏収納
品 等	普通	
保守管理の状態	やや優る（所有者不在につき設備等の不具合は不明である。室内は基本的に家財道具等はなく、また、きれいに使用されている。）	
建物の利用状況	空き家の状態で、所有者が占有している。	
特 記 事 項	前記「建築計画概要書」によると、平成29年4月24日に確認済証が交付され、平成30年3月5日に検査済証が交付されている。	

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 (m ²) ウ	建付減価 工	建 付 地 価 格 (円) オ
	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ			
1	349,000	×1.16	×34.38	×0.90	= 12,530,000

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、地域の標準的な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た。

地価調査 江戸川－18

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\ 372,000 \text{ 円/m}^2 & \times & 101.4/100 & \times & 100/101 & \times & 100/107 = 349,000 \text{ 円/m}^2 \\ & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時 点 修 正：令和8年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標 準 化 補 正：方位を補正した。

地 域 格 差：公示地等の所在地域は対象地域に比して、街路条件・環境条件等で優る。

イ 個 別 格 差：建築基準法上の道路に接していないこと、画地規模による増価、私道負担、方位を考慮した。

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た。

② 物件 2（土地）

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

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	地 積 (㎡) イ	道路価値率 ウ	建付減価 エ	土地価格 (円) オ
2	349,000	×7.47	×0.05	----	= 130,000

ア 標準画地価格：前記①アと同様。

イ 地 積：登記数量による。

ウ 道路価値率：物件 2 は建築基準法外の私道なので、5%と判定した。

エ 建 付 減 価：必要なし

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	253,000	×39.88	×0.63	= 6,360,000

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：登記数量合計による。

ウ 現 価 率：

- ・経過年数約 9 年、経済的残存耐用年数約 21 年、観察減価率 10% (保守管理の状況を考慮した)
- ・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 = 21 年 ÷ (9 年 + 21 年) × (1 - 0.10) = 0.63 (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 イ		土地利用権等価格 (円) ウ
1	12,530,000	×0.65	法定地上権	= 8,140,000

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	(12,530,000)	-8,140,000)		×0.95	×0.8	= 3,340,000
2	130,000	---		×0.95	×0.8	= 100,000
3	(6,360,000)	+8,140,000)	×1.00	×0.95	×0.8	=11,020,000
一括価格 (合計)						14,460,000

ア 基礎となる価格：前記 1①オ、②オ、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：建築基準法上の道路に接していないことにより、市場性が劣ることを考慮した。

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。

所有者不在により建物設備の不具合等が不明なことは、こちらに含めた。

第6 参考価格資料

地価調査価格 (江戸川-18)

所 在：江戸川区江戸川一丁目42番9、「江戸川1-6-9」

価 格：372,000円/㎡

位 置：「瑞江」駅より道路距離約1.1kmに位置する。

価 格 時 点：令和8年7月1日

地 積：111㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北西 6m 区道

用途指定等：第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）、準防火地域、高度地区

地 域 の 概 要：一般住宅のほかに駐車場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

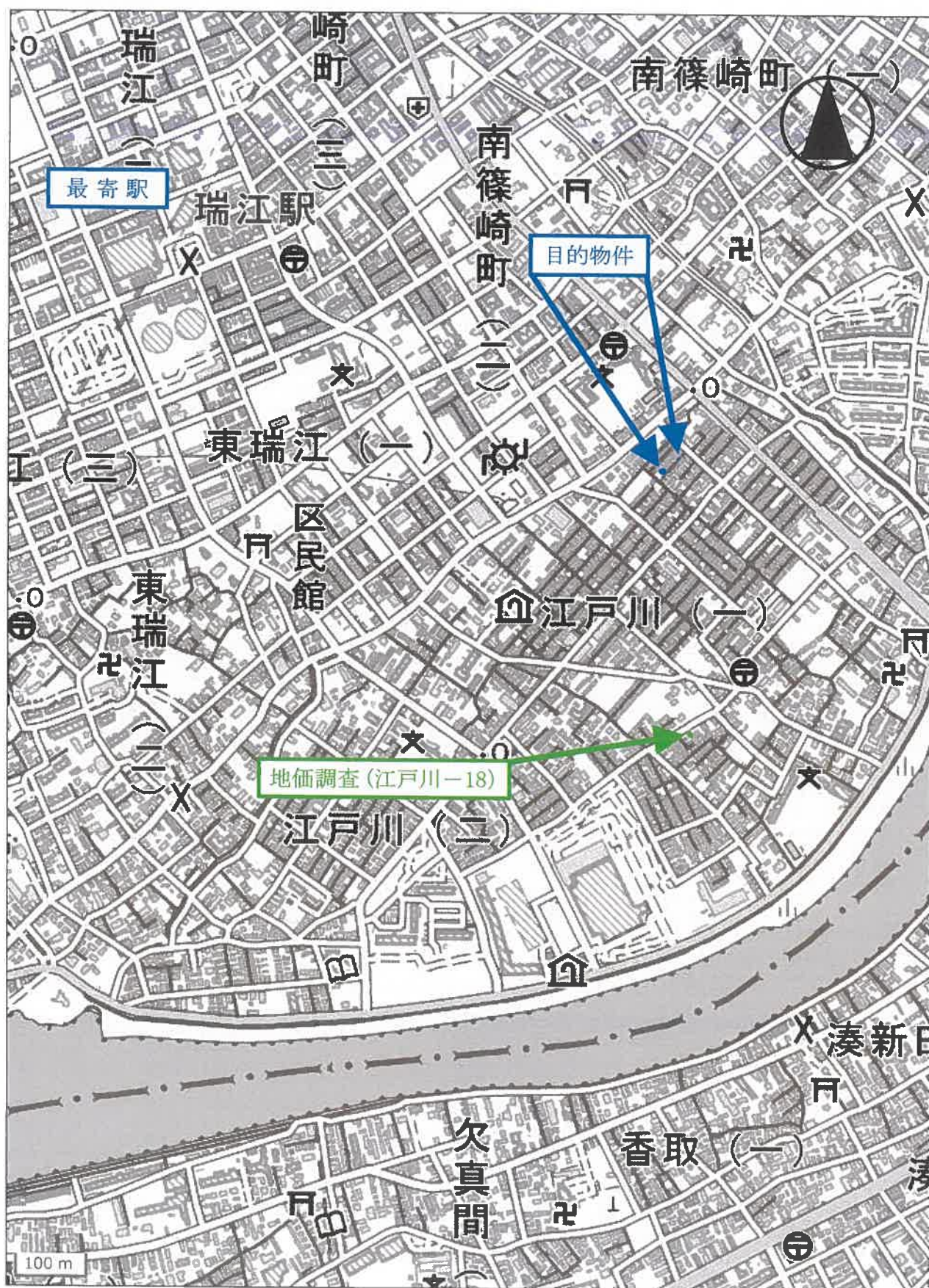
令和8年9月24日

評価人 不動産鑑定士

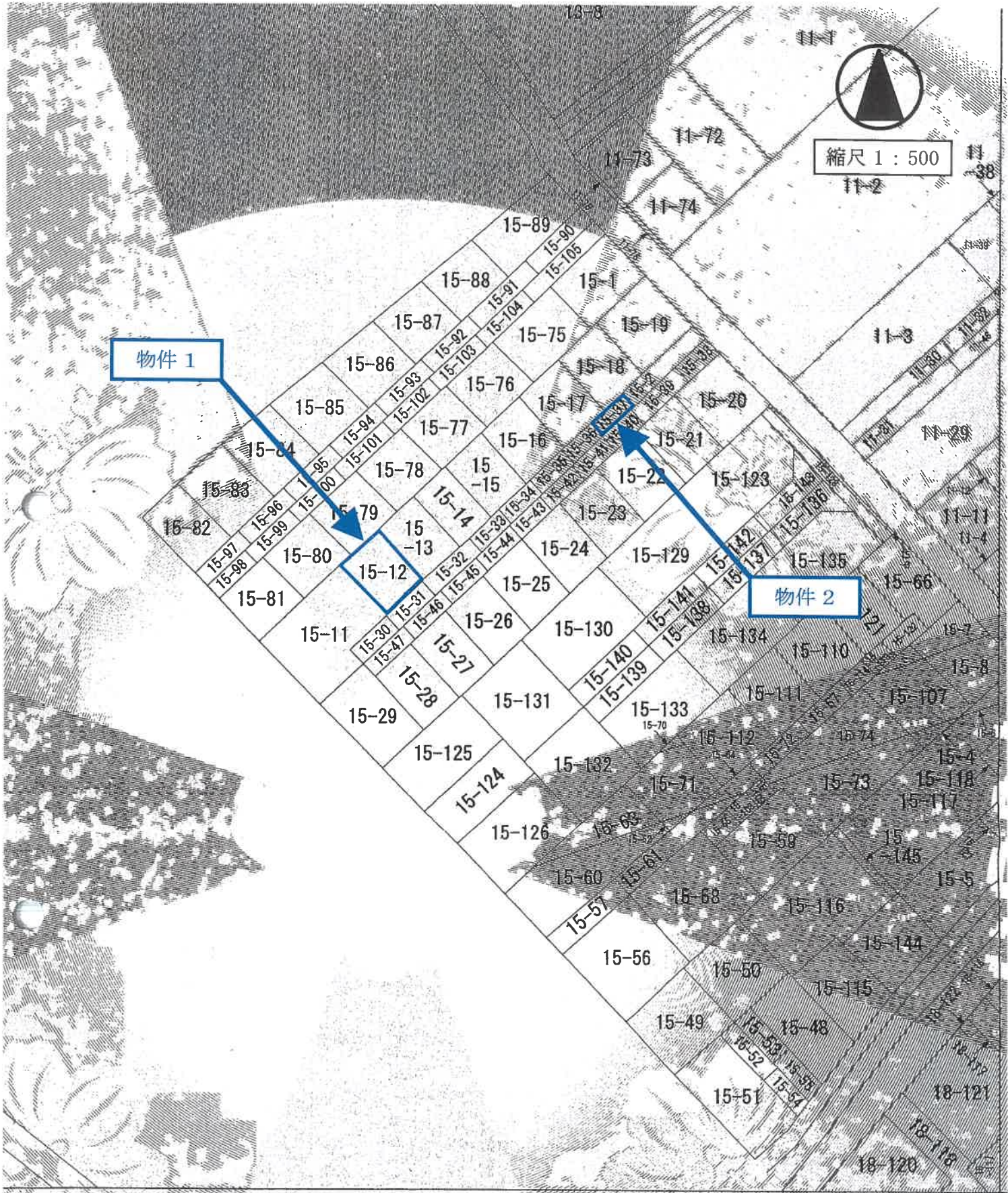
海 野 弘 昭 印

地理院地図

GSI Maps



位置図



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
の形状の概略を記載した図面です。



公 図 写

江戸川一丁目

地 番 15番12

各階平面

中國醫藥報

15

江戸川区江戸川1丁目15番地12

2009年10月



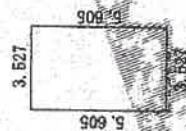
敬請來

$$\begin{aligned} 2.467 \times 5.750 &= 14.185250 \\ 1.060 \times 5.605 &= 5.941300 \end{aligned}$$

$$1.060 \times 5.605 = 5.941300$$

合 計	20.126550
床面積	20.12 m ²

2階



新 部 本

$$3.527 \times 5.605 = 19.768835$$

$$3.527 \times 5.605 = 19.768835$$

合計	19.768835
床面積	19.76 m ²

15-60	60-75	75-90	90-100
15-11	15-12	15-13	15-14
30	31	32	33
47	48	49	50
15-28	15-27	15-26	15-25

世
類

知

050

B4判をA4判に縮小