令和　８年（ケ）第　　５７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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２６日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　３日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９日　午前　９時３０分 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 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１１時００分 東京地方裁判所民事第２１部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１０日　午前　９時２０分から 令和　８年１２月１４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１１月１１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, 2	96, 440, 000 77, 152, 000	一括	19, 288, 000	155, 291	37, 399
1	86, 420, 000				
2	10, 020, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　５７号

物　件　目　録

１　所　　在　　足立区千住緑町三丁目

　　地　　番　　５番２１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１４．８７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　足立区千住緑町三丁目５番地２１

　　家屋　番号　　５番１９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　４９．２８平方メートル

　　(現況)

　　床　面　積　　約９６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

令和　8年（ケ）第　　57号

物　件　明　細　書

令和　8年10月14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1，2】
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1，2】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
本件共有者B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。

令和　８年（ケ）第　　５７号

物　件　目　録

１　所　　在　　足立区千住緑町三丁目

　　地　　番　　５番２１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１４．８７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　足立区千住緑町三丁目５番地２１

　　家屋　番号　　５番１９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　４９．２８平方メートル

　　(現況)

　　床　面　積　　約９６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

令和８年（ケ）第５７号
令和８年７月３１日受理
令和８年１０月６日提出
（評価人　有沢範芳）

現 況 調 査 報 告 書

東 京 地 方 裁 判 所
執行官　白　石　　圭

令和　８年（ケ）第　　５７号

物　件　目　録

１　所　　在　　足立区千住緑町三丁目

　　地　　番　　５番２１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１４．８７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　足立区千住緑町三丁目５番地２１

　　家屋　番号　　５番１９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　４９．２８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都足立区千住緑町三丁目５番８号
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１）□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	■土地共有者ら　□その他の者（　　） 上記の者が上記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	なお、上記土地は西側で建築基準法上の道路（区道）に接面している。
建物	物件２
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： □構　造： ■床面積：約９６平方メートル
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	■建物共有者Ｂ　□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
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 □ある ┌ 地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 　　└ 保管開始日　令和　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

関係人の陳述等	
陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
B （共有者）	1．　私は本件建物の共有者で、ここには私が一人で住んでいます。外に「山忠」との表示がありますが、会社の事務所としてここを使用していることはありません。増築していないかということですが、増築したという記憶はありません。 2．　本件建物の不具合としては、南東の洋室の天井が雨漏りしている点と浴室の床タイルがひび割れている点があります。それ以外に特段不具合はないと思います。 3．　本件建物でペットは飼っていません。 （令和８年９月１４日面接聴取） 以　上

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

1．　本件土地建物の位置関係、形状等は、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．　物件１（本件土地）は、物件２（本件建物）の敷地として利用されていた。なお、本件土地の南東には物置（動産）及び樹木が存在し、北東にはスチール製単管パイプを使用した構築物（動産）が存在した。

3．　本件建物の現況の床面積は登記上のそれよりも広く、増築された箇所は不明であったが、約４７平方メートルの増築がなされていた。

4．　本件建物の占有関係は、以下のとおりである。

①　本件建物の玄関には共有者Ｂの氏名、Ｃ及び共有者Ａ及びＢの亡父Ｄの氏名の記載された表札が存在していた。また、「山忠」との表示も存在していた。

②　初回臨場時は不在であったが、立入調査時にはＢが在室しており、同人から関係人の陳述等欄記載の要旨を聴取した。

③　本件建物内には、家具・寝具・日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。

5．　本件建物の占有関係については、上記の現場の状況、提出された回答書及び関係人の陳述等から、本報告書２枚目に記載のとおり認定した。

以　上

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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８月３日	当庁	■共有者（申立人）Ａ代理人弁護士Ｅに対し照会書送付（FAX）
令和８年８月４日 10：40－10：50	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 □居住者から聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書差置
令和８年９月１４日 12：55－13：23	物件所在地	■物件確認　■物件調査（立入調査） ■占有調査　■写真撮影　■図面作成 ■評価人同行■共有者Ｂから面接聴取

（特記事項）

■　令和８年９月１４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。

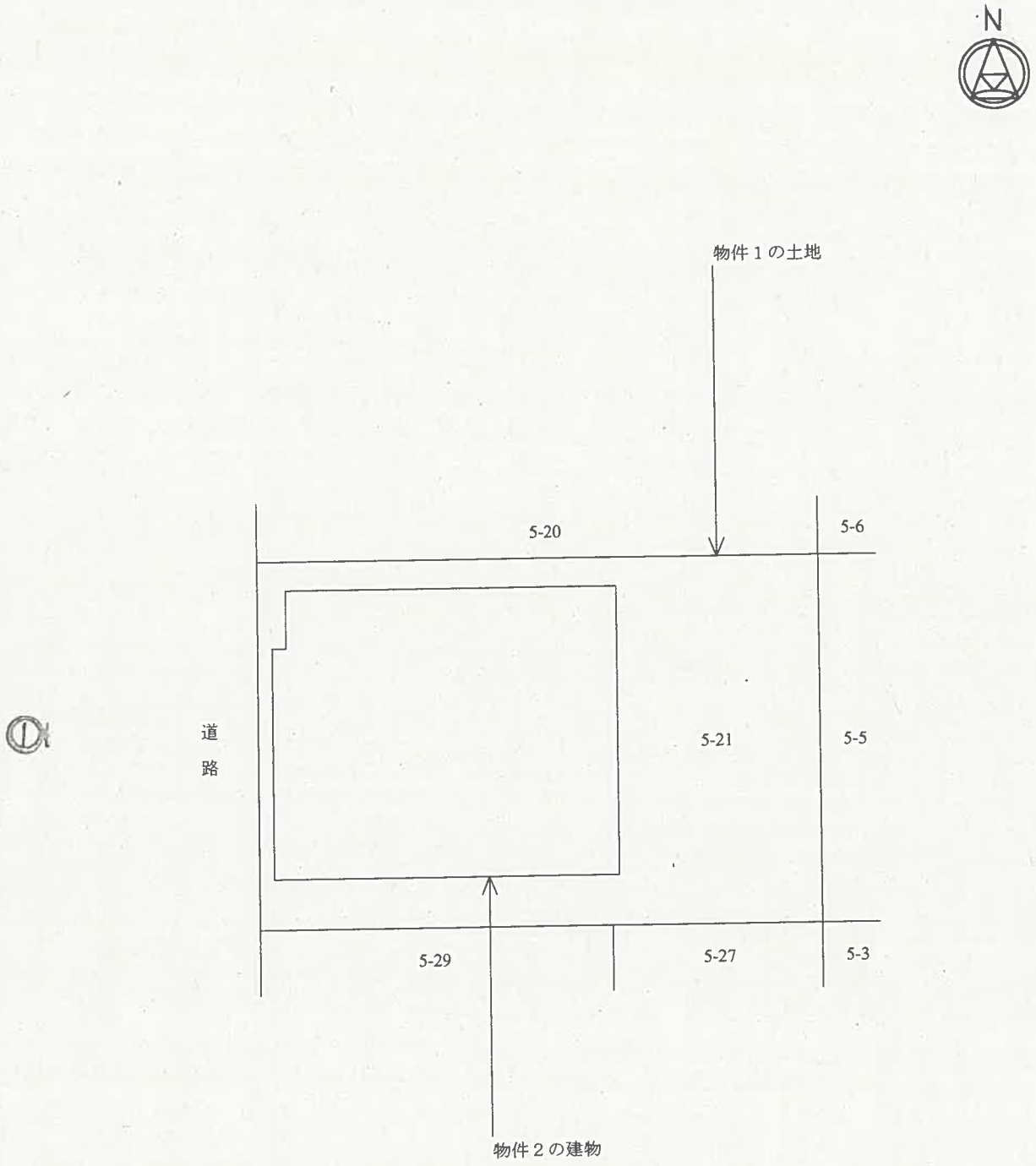
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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）

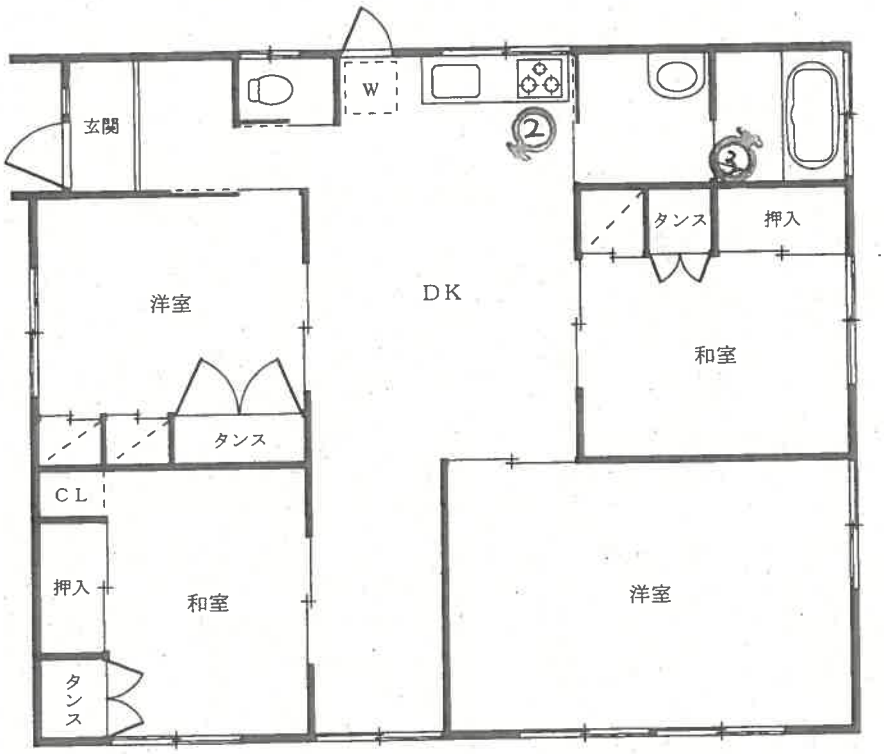
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（土地建物位置関係図）　　令和８年（ケ）第５７号



：写真撮影位置と方向

（建物間取図）　　令和８年（ケ）第５７号



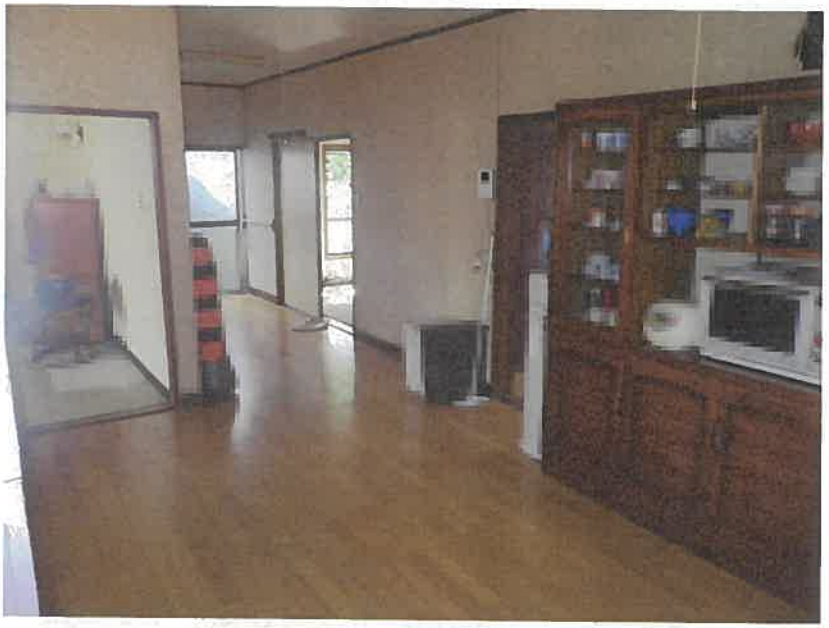
現況床面積　約９６㎡

◀◯：写真撮影位置と方向

01



02



03



令和８年(ケ)第５７号
令 和 8 年 9 月 14 日　現地調査
令 和 8 年 10 月 7 日　評　　価

東京地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　　有 沢　範 芳

第１　評価額

一　括　価　格	
金　96,440,000 円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　86,420,000円
物件２（建物）	金　10,020,000円

１　一括価格は、物件１及び２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２のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件２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の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		
2			住居表示：足立区千住緑町３－５－８ 床面積：約96㎡
番号	特記事項		
	特になし		

※ 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。

令和　８年（ケ）第　　５７号

物　件　目　録

１　所　　在　　足立区千住緑町三丁目

　　地　　番　　５番２１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１４．８７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　足立区千住緑町三丁目５番地２１

　　家屋　番号　　５番１９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　４９．２８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

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	京成本線「千住大橋」駅の北西方約700m（道路距離、徒歩約9分）、足立区千住緑町３丁目５番街区に位置している。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅、共同住宅、作業所等が混在する住宅地域。	
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	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	60%　（指定）
	容積率	300%　（指定）
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第３種高度地区、千住大橋駅周辺地区地区計画（地区整備計画なし･届出不要、地区計画による建築制限なし）
画地条件	地積	214.87㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約11.7m、奥行約18m
	地勢	平坦
接面道路の状況等	西側が幅員約5.4mの区道（建築基準法第42条1項1号）に接面している。	
土地の利用状況等	物件２の建物敷地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	あり
	ガス	あり
	下水道	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	足立区の「洪水・内水・高潮ハザードマップ」によると、浸水が想定される区域に所在している。	

2　建物の概況及び利用状況(物件２)

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29年頃※ ※閉鎖登記簿により推定 約72年　（当初建物の建築から） 経過済み
仕　　様	構　　造 外　　壁 内　　壁 天　　井 床 設　　備 そ　の　他	木造瓦葺平家建 鋼板張り等 京壁、ビニールクロス、化粧合板等 板張り、ビーニールクロス等 畳、フローリング、カーペット等 キッチン、浴室、洗面、トイレ等 特になし
床面積（現況）	約96㎡	
現況用途等	現況用途 間　取　り	居宅 ４ＤＫ
品　　等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	建物共有者Ｂが住居として使用している。	
特　記　事　項	※ 登記されてる建物は上記のとおりで、当初建物の建築から長期の年月が経過しているが、居住者は現状の建物は築後50年位と話していた。当初の建物部分と増築部分の境は目視では識別できなかった。 ※ 居住者からの聴取で、南側洋室から雨漏りがあるとのことで確認したところ、当該箇所にクロスの剥がれ、天井板の腐食が認められた。また浴室床のタイルにひび割れが認められた。	

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（㎡）	建付減価	建付地価格（円）
	標準画地価格（円/㎡） ア	個別格差 イ	ウ	エ	オ
1	570,000	× 1.00	× 214.87	× 0.98	＝ 120,030,000

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）等が標準的な中間画地を想定した。

地価公示　（足立－29）

（公示価格等）	（時点修正）	（標準化補正）	（地域格差）	（規準価格）
538,000 円／㎡	× 106 ／100	× 100 ／100	× 100 ／100	＝ 570,000 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、標準的画地で補正なし。

地域格差：公示地等が所在する地域は対象地域と比較して、交通接近条件及び街路条件で優っているが、環境条件で劣っており総合で格差なしと判定した。

イ　個別格差：　格差なし。

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て判定した。

② 物件２（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
2	180,000	×96	× 0.03	＝ 520,000

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：現況数量による。
ウ　現価率：建物経済的残存耐用年数は既に経過済みと判断されるので、観察により3%と査定した。

2　評価額の判定

前記により求めた価格を基に、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	120,030,000	× 0.10	場所的利益	＝ 12,000,000

ア　建付地価格：前記1①

イ　土地利用権等割合：売却により法定地上権が成立しないと解されるので、建物の場所的利益を考慮した。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

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	(120,030,000	−12,000,000)		× 1.0	× 0.8	＝ 86,420,000
2	(520,000	+12,000,000)	×1.0	× 1.0	× 0.8	＝ 10,020,000
一括価格（合計）						96,440,000

ア　基礎となる価格：前記1①、②

イ　土地利用権等価格：前記2①

ウ　占有減価修正：本件は必要なしと判定した。

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。

第６　参考価格資料

地価公示価格　　（足立－29）

所　　在	：	足立区千住緑町２丁目13番13外　　「千住緑町2－13－13」
価　　格	：	538,000 円／㎡
位　　置	：	「千住大橋」駅、590ｍ（道路距離）
価格時点	：	令和8年1月1日
地　　積	：	118㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面街路	：	北7.3ｍ区道
用途指定等	：	準工業地域（建ぺい率60％、容積率300％）、準防火地域
地域の概要	：	事業所、一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域

第７　附属資料

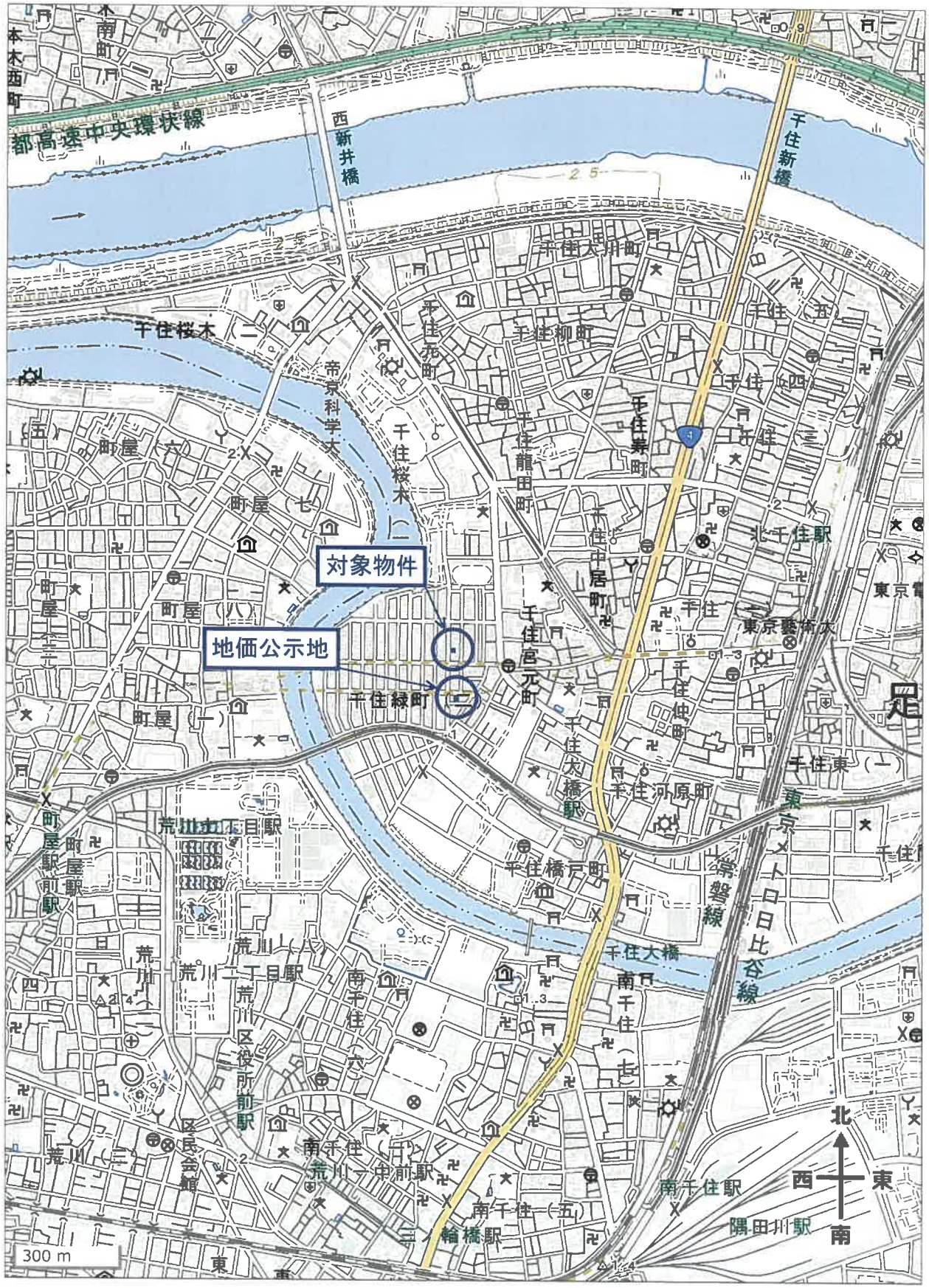
位置図
公図写
建物間取図

以上

令 和 8 年 10 月 7 日
評価人　不動産鑑定士
有 沢　範 芳

地理院地図
GSI Maps

位置図





（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。

地番区域見出　千住緑町３丁目

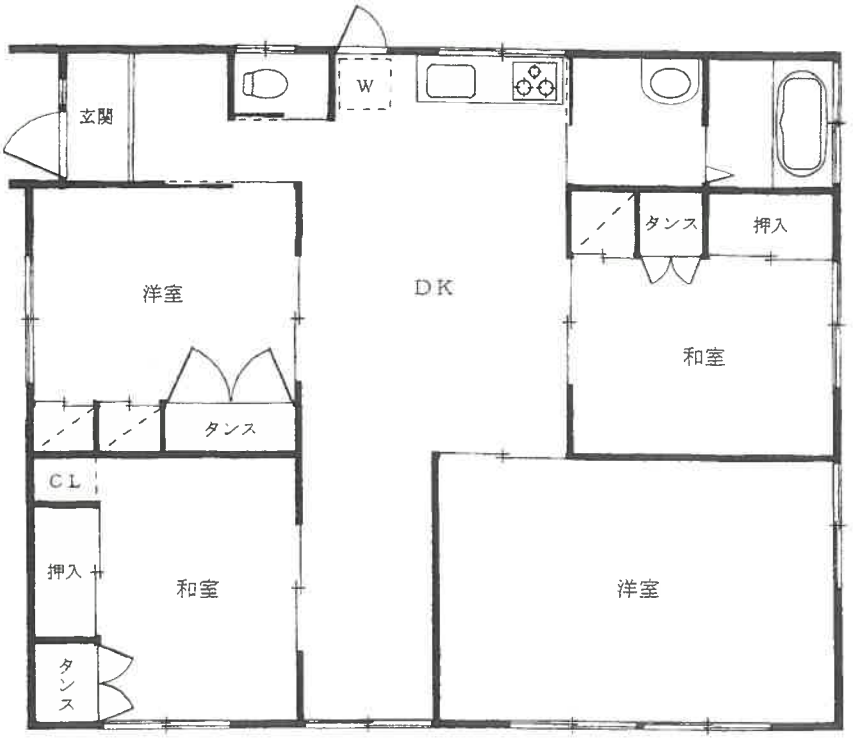
請求部分	所在	足立区千住緑町三丁目				地番	5番21		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和45年3月30日			備付年月日（原図）				補記事項	

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。

令和8年2月9日
東京法務局城北出張所
登記官 [redacted]

請求番号：15-1
(1/1)

【建物間取図】(物件２)



現況床面積　約９６㎡