令和　８年（ケ）第　　２６７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２５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１２月１０日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１７日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３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　９年　１月　６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２４日　午前　９時２０分から 令和　８年１２月２８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２５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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	34, 570, 000 27, 656, 000	一括	6, 914, 000	63, 290	13, 562
1	30, 980, 000				
2	3, 590, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２６７号

物　件　目　録

１　所　　在　　北区滝野川三丁目

　　地　　番　　２４番３８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６２．８９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分４分の１
　　共有者　Ｂ　持分４分の１
　　共有者　Ｃ　持分４分の２

２　所　　在　　北区滝野川三丁目２５番地５

　　家屋　番号　　２５番５の６

　　種　　類　　居宅・事務所

　　構　　造　　木造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　　３４．７０平方メートル
　　２階　　３４．７０平方メートル

　　（現況）

　　種　　類　　居宅

　　床　面　積　　１階　　約４０．７０平方メートル
　　２階　　約３９．７０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分４分の１
　　共有者　Ｂ　持分４分の１
　　共有者　Ｃ　持分４分の２

令和　８年（ケ）第　　２６７号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２６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】
本件共有者らが占有している。

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　　２６７号

物　件　目　録

１　所　　在　　北区滝野川三丁目

　　地　　番　　２４番３８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６２．８９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分４分の１
　　共有者　Ｂ　持分４分の１
　　共有者　Ｃ　持分４分の２

２　所　　在　　北区滝野川三丁目２５番地５

　　家屋　番号　　２５番５の６

　　種　　類　　居宅・事務所

　　構　　造　　木造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　　３４．７０平方メートル
　　２階　　３４．７０平方メートル

（現況）

　　種　　類　　居宅

　　床　面　積　　１階　　約４０．７０平方メートル
　　２階　　約３９．７０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分４分の１
　　共有者　Ｂ　持分４分の１
　　共有者　Ｃ　持分４分の２

令和８年（ケ）第２６７号
令和８年８月３１日受理
令和８年９月１６日提出
（評価人　塩入　晋）

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　　２６７号

物　件　目　録

１　所　　在　　北区滝野川三丁目

　　地　　番　　２４番３８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６２．８９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分４分の１
　　共有者　Ｂ　持分４分の１
　　共有者　Ｃ　持分４分の２

２　所　　在　　北区滝野川三丁目２５番地５

　　家屋　番号　　２５番５の６

　　種　　類　　居宅・事務所

　　構　　造　　木造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　　３４．７０平方メートル
　　２階　　３４．７０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分４分の１
　　共有者　Ｂ　持分４分の１
　　共有者　Ｃ　持分４分の２

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都北区滝野川三丁目２５番８号
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１）□公衆用道路（物件　　）□　　（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	上記土地は北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：居宅 □構　造： ■床面積：１階　約４０．７０平方メートル ２階　約３９．７０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	■建物共有者ら　□その他の者 上記の者が本建物を居宅（空家）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

執 行 官 の 意 見

1．　本件対象物件の位置関係、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。そして、本件土地の北東側にはＮＴＴ東日本の管理する電柱が存在する。

3．　本件建物の現況の床面積は登記上のそれよりも広く、１階部分は約６平方メートル、２階部分は約５平方メートルの増築がなされていた。本件建物は全体的に傷みが多く見られるが、特筆すべきは、１階浴室入口付近の床やその付近の天井の木材、２階の和室の床や天井の木材がひどく腐食しており、天井の剥がれや床の沈み・抜けがある点である。また、玄関扉に貼られていた「犬」のシール、１階のダイニング付近に存在した動物用のゲージや動物の糞、２階の洋室に存在した共有者Ｂ宛の飼い犬に関するお知らせの葉書から、本件建物内で犬を飼っていたものと思われる。

4．　本件建物の占有関係は、次のとおりであった。

①　本件建物の玄関付近には共有者Ａ及び同Ｂの氏が記載された表札が存在していた。

②　初回臨場時及び立入調査時のいずれも不在であった。立入調査時において、本件建物内には共有者Ｂ名義の保険証書や同人宛の普通郵便物が存在し、また、亡Ｅ及び亡Ｆ宛の普通郵便物も多数存在した。

③　本件建物内には、家具・寝具・日常生活用品等が残されてはいるものの、ライフラインの供給は全て停止されており、生活感は全くなく、空き家同然の状態であった。

④　全ての共有者らから回答書が提出されたが、いずれの回答書においても本件建物は「誰も使用していない」旨の記載があった。

5．　本件建物の占有関係については、上記の現場の状況、共有者らから提出された各回答書の内容等を踏まえ、２枚目記載のとおり報告する。

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３１日 ：　－　：	当庁	■共有者Ａ代理人弁護士Ｄに対し照会書送付（FAX） ■共有者Ｂ及び同Ｃに対しそれぞれ照会書送付（郵送）
令和８年９月２日 16：45－17：00	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９日 12：05－12：35	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

（特記事項）

□　令和　　年　　月　　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。

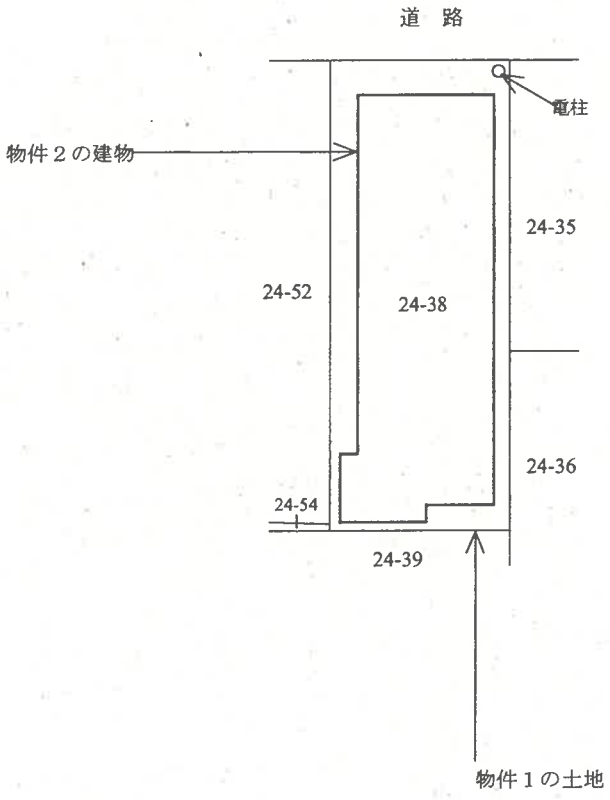
■　令和８年９月９日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Ｇを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

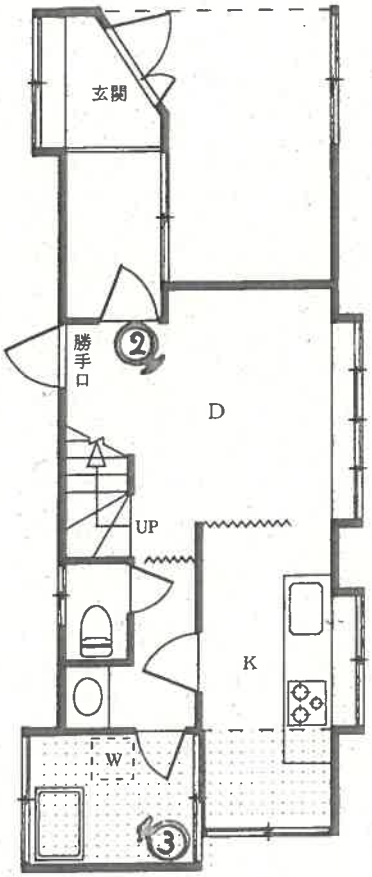
（土地建物位置関係図）　　令和８年（ケ）第２６７号



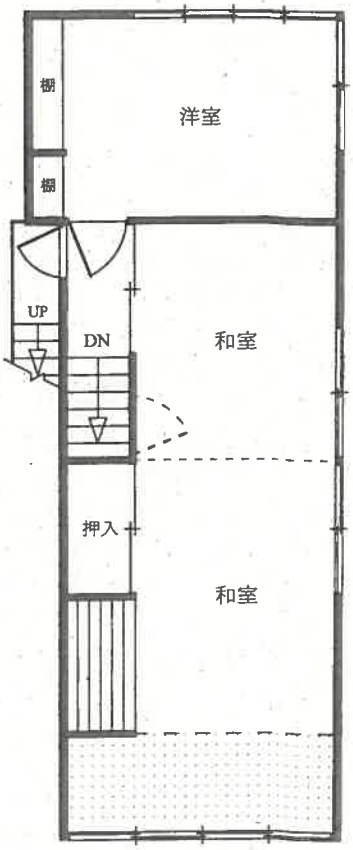
◀◯：写真撮影位置と方向

（建物間取図）　　令和８年（ケ）第２６７号





網掛：増築部分　約６㎡　　１階



網掛：増築部分　約５㎡　　２階

◀○：写真撮影位置と方向

01



02



03



令和8年（ケ）第267号
令和8年9月9日 現地調査
令和8年9月16日 評　　価

東京地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　　塩　入　　晋

第１　評価額

一　括　価　格	
金　34,570,000 円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　30,980,000 円
物件２（建物）	金　3,590,000 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（民事執行法第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、民事執行法第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		住居表示：北区滝野川３－２５－８ 種　　類：居宅 床面積：１階　約４０．７０㎡ ２階　約３９．７０㎡
番号	特記事項		
－	なし		

※現況欄の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　　２６７号

物　件　目　録

１　所　　在　　北区滝野川三丁目

　　地　　番　　２４番３８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６２．８９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分４分の１
　　共有者　Ｂ　持分４分の１
　　共有者　Ｃ　持分４分の２

２　所　　在　　北区滝野川三丁目２５番地５

　　家屋　番号　　２５番５の６

　　種　　類　　居宅・事務所

　　構　　造　　木造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　　３４．７０平方メートル
　　２階　　３４．７０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分４分の１
　　共有者　Ｂ　持分４分の１
　　共有者　Ｃ　持分４分の２

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	都営三田線「西巣鴨」駅(A2出口)の北方約460m（道路距離、徒歩約6分）、北区滝野川3丁目25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、アパート等が見られる住宅地域。	
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	市街化区域
	用途地域	第一種住居地域
	建蔽率	60%（指定）
	容積率	200%（指定）
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第二種高度地区、日影規制4h:2.5h/4m　等
画地条件	地積	62.89㎡（登記記録）
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約5m、奥行約12.5m
	地勢	概ね平坦
	その他	特になし
接面道路の状況等	北側が幅員約4.5mの舗装区道（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２の建物の敷地等として利用されている。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり
	(注) 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できない場合をいう。	
特記事項	本件土地内の北東側に電柱が存在する。	

2　建物の概況及び利用状況等（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）	昭和45年12月4日新築
	経過年数	約56年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数を満了している。
仕　　様	構　　造	木造陸屋根２階建
	外　　壁	モルタル等
	内　　壁	板張り、繊維壁、ビニールクロス等
	天　　井	ボード、板張り等
	床	ビニール床シート、畳、フローリング等
	設　　備	キッチン、浴室、トイレ、収納等
	そ の 他	１階玄関前にバイクや自転車が置かれているスペースがある。また、道路沿いに立水栓がある。
床面積（現況）	1階　約40.70 ㎡ 2階　約39.70 ㎡ 延　約80.40 ㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	３ＤＫ（和室２、洋室１）
品　　等	普通	
保守管理の状態	極端に劣る。建物は長期間使用されていないものとみられ、内部にはゴミ等が散乱している。雨漏り跡や壁紙の剥がれ等が見られるほか、天井や床の一部には腐食して破損している箇所があり、危険な状態となっている（附属資料写真参照）。また、１階の階段下には、ペットの飼育に使用されていたものと思われる檻があり、その周辺には糞とみられる黒色の物体が多数散乱しており、衛生状態も著しく悪い。	
建物の利用状況	建物共有者らが居宅（空家）として利用している。	
特記事項	・区役所には建築確認に関する資料がなく、建築や増築の経緯等は不明確である。 ・建築時期、構造等からアスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１（土地）

物件１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	735,000	× 0.98	× 62.89	× 0.95	= 43,030,000

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）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　北-1

（公示価格等）		（時点修正）		（標準化補正）		（地域格差）		（規準価格）
688,000円/㎡	×	109／100	×	100／100	×	100／102	=	735,000円/㎡

（上三桁未満四捨五入）

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：公示地等の所在地域は対象地域に比して交通接近条件で劣るものの街路条件や環境条件で優ること等を考慮して地域格差を判定した。

イ　個別格差：奥行長大等を考慮した。
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（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	241,000	× 80.40	× 0.01	＝ 190,000

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：経済的耐用年数は満了しているため、観察により現価率を1%と査定した。

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件１）については土地利用権等価格を控除し、建物(物件２）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	43,030,000	× 0.10	場所的利益	＝ 4,300,000

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しないが、場所的利益（収去されない利益）が認められる。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	(43,030,000	－ 4,300,000)		× 1.00	× 0.80	＝ 30,980,000
2	(190,000	＋ 4,300,000)	× 1.00	× 1.00	× 0.80	＝ 3,590,000
一括価格（合計）						34,570,000

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　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。

第６　参考価格資料

地価公示価格（北-1）

所在	：	北区滝野川5丁目48番19　「滝野川5-48-12」
価格	：	688,000円/㎡
位置	：	「西巣鴨」駅、道路距離600ｍ
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	130㎡
供給処理施設	：	水道・ガス・下水
接面街路	：	東側5.7ｍ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　等
地域の概要	：	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域

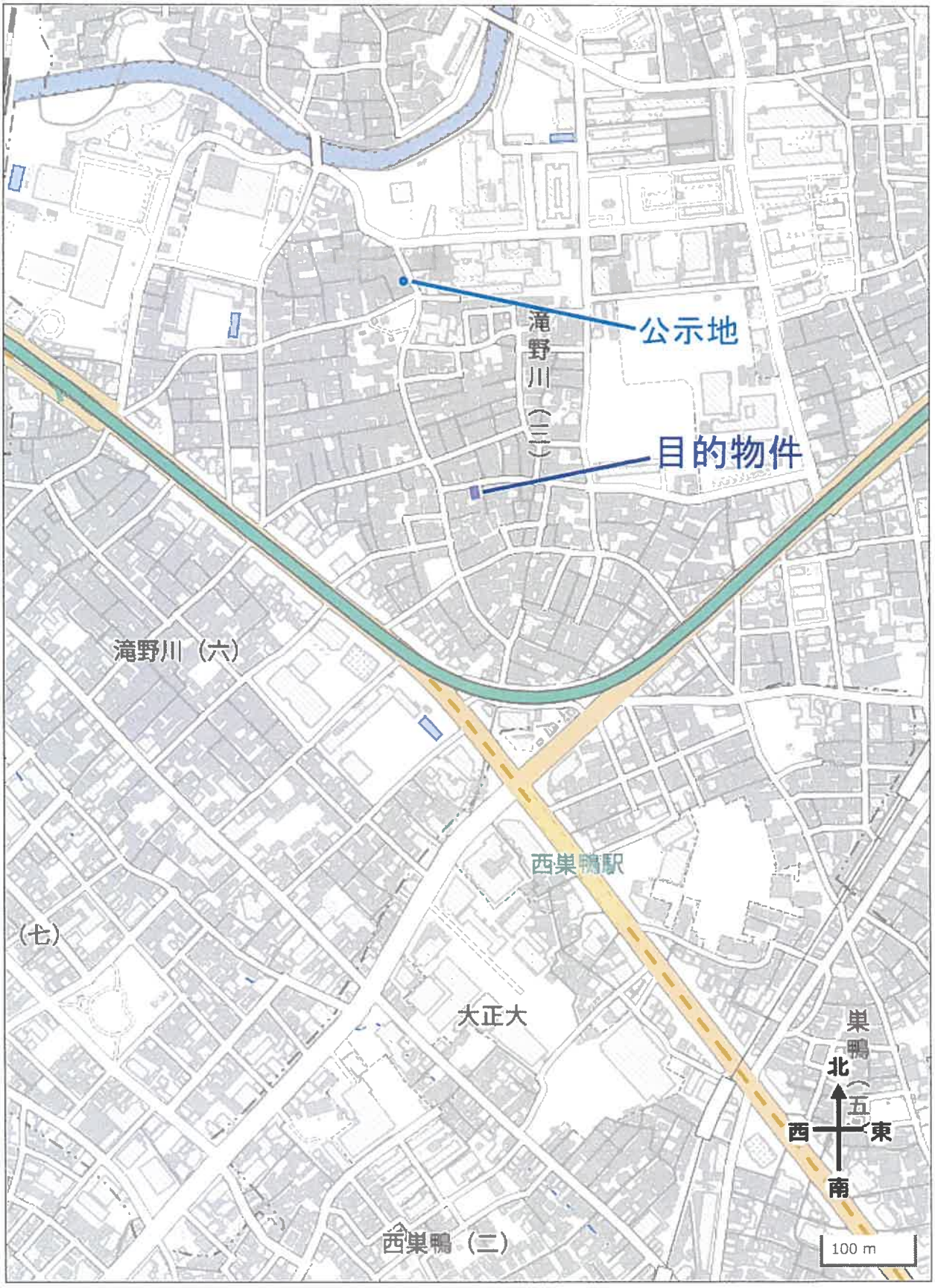
第７　附属資料

位置図
公図写
建物図面・各階平面図写
写真

以　上

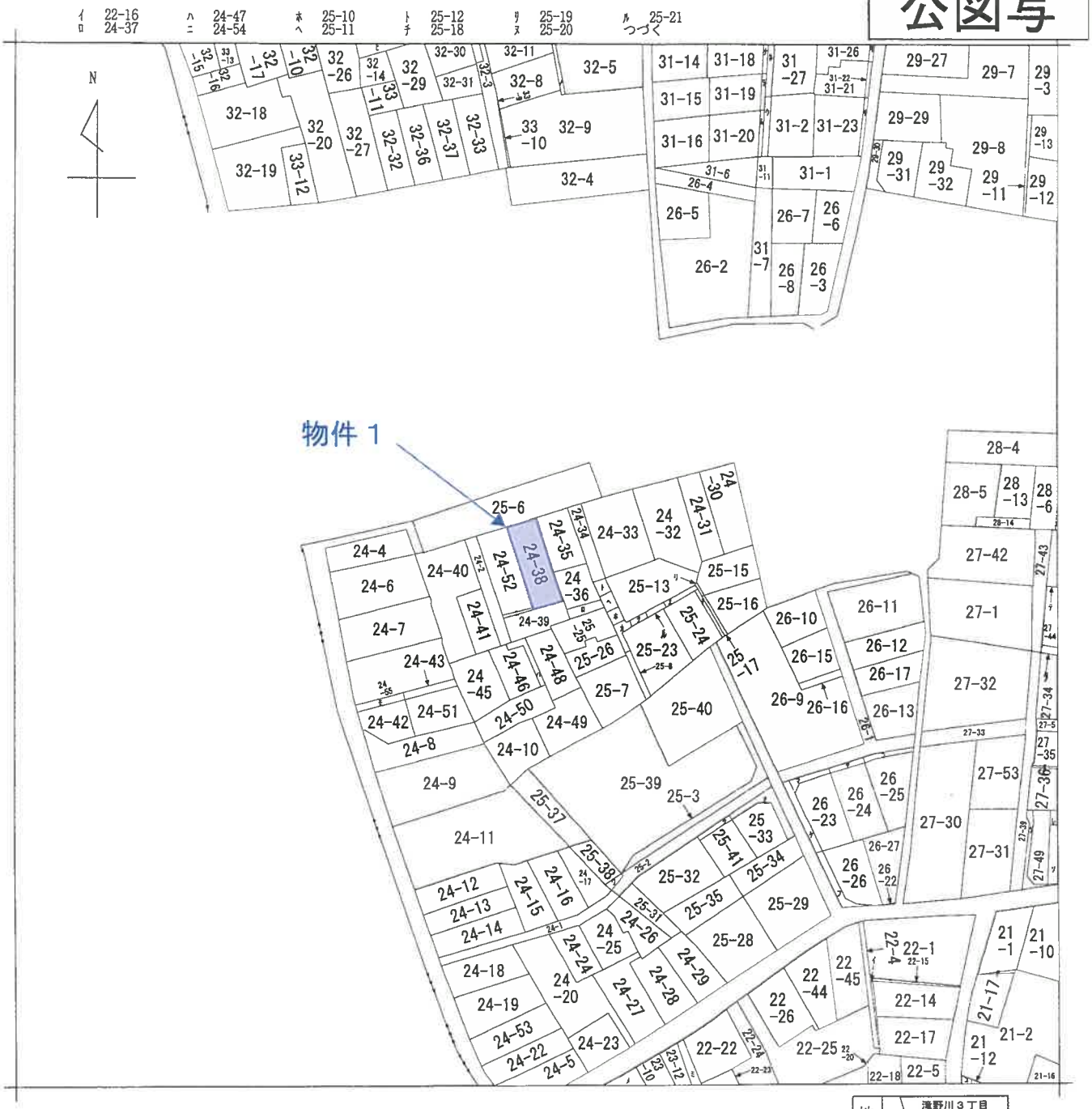
令 和 8 年 9 月 16 日
評価人　不動産鑑定士
塩 入　晋

位置図

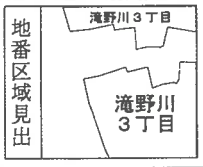


出典：地理院地図

公図写



（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。



請求部分	所在	北区滝野川三丁目		地番	24番38		
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				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。

※原図を縮小（A3判→A4判）

令和8年7月14日
東京法務局北出張所
地図整理番号：M19052　　登記官

(1/2)

登記年月日：昭和46年1月25日

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。

令和8年7月14日　東京法務局北出張所　登記官

建物図面・各階平面図写

昭和四拾六年壱月弐五日

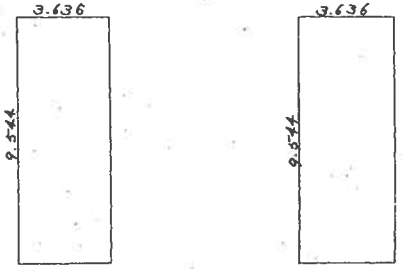
家屋番号	25~5~6
建物の所在	北区滝野川3丁目25番地

建物図面
各階平面図

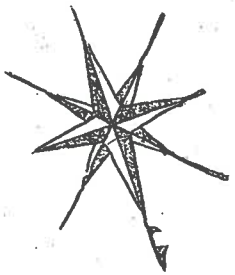
作製年月日　昭和四五年拾貳月拾六日

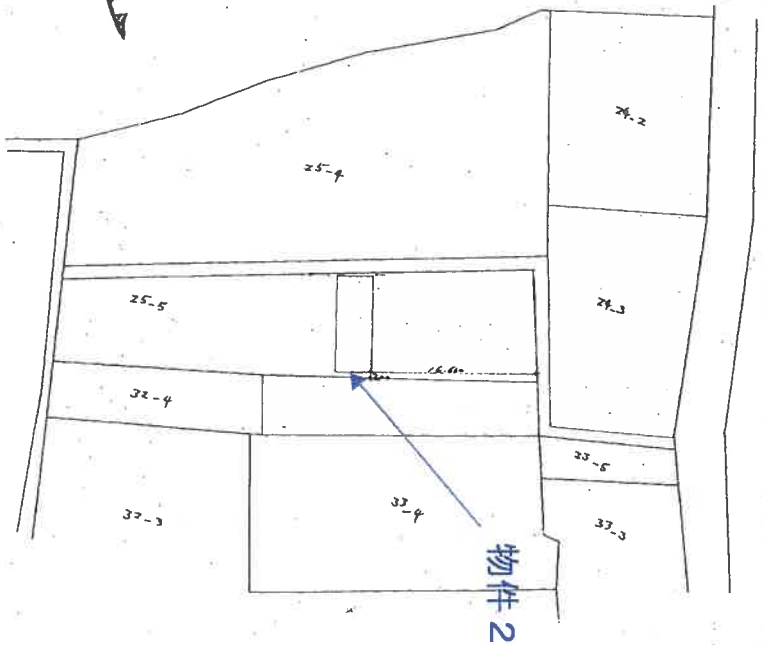
作製者

申請人



壱階平面図　弐階平面図





主たる建物附属建物の別	各階別	求積の方法 単位 米	床面積
	壱階	9.544×3.636=34.7019	34.701
	弐階	9.544×3.636=34.7019	34.701

※原図を縮小（A3判→A4判）

53313

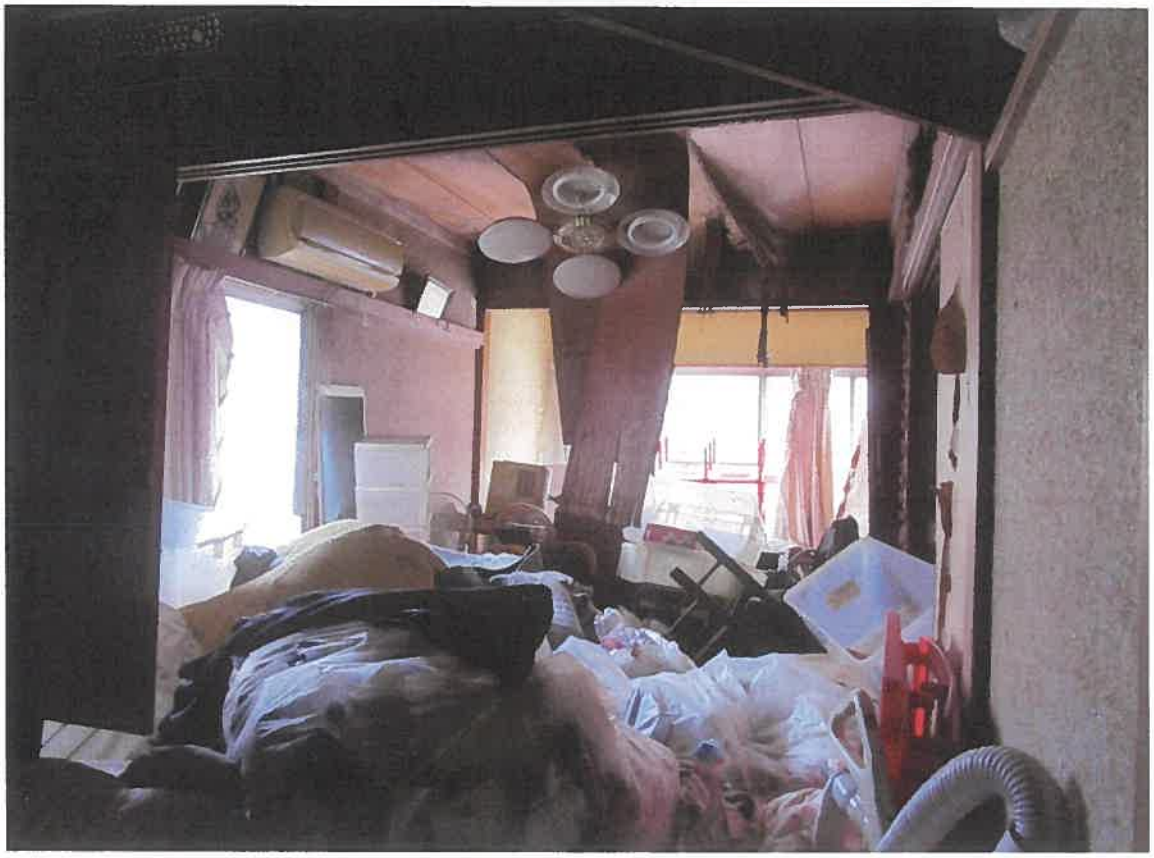
縮尺　1/200　1/500

地図整理番号：M19051

写　真



1階キッチン付近



2階南側の和室