

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 6年 4月17日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 湯 澤 杏 奈

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 6年 5月 2日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月15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 6年 5月23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 6年 5月16日 午前 9時20分から 令和 6年 5月20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 6年 4月17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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	29,650,000 23,720,000		5,930,000	85,312	18,281
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 足立区関原三丁目
地 番 1802番6
地 目 宅地
地 積 198.34平方メートル
- 共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分12分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1
共有者 E 持分12分の1
共有者 F 持分12分の1



物件明細書

令和 6年 3月 8日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 板垣正之

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号1802番6の1)の登記が存在する。

《 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掲載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 足立区関原三丁目
地 番 1802番6
地 目 宅地
地 積 198.34平方メートル
- 共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分12分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1
共有者 E 持分12分の1
共有者 F 持分12分の1



令和5年(ケ)第565号
令和5年12月19日受理
令和6年2月2日提出
(評価人 神川清)

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 足立区関原三丁目
地 番 1802番6
地 目 宅地
地 積 198.34平方メートル
- 共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分12分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1
共有者 E 持分12分の1
共有者 F 持分12分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	足立区関原三丁目40番24号付近
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり(ただし、5枚目のとおり) <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者のB、E、F <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有(共有)し、占有している(ただし、4、5枚目のとおり)。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	足立区関原三丁目1802番地6
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 1802番6の2
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 車庫
構 造	木造瓦葺2階建
床面積 (概略)	1階 52.88㎡ 2階 52.88㎡
所 有 者	B、E、F (登記上は亡くなったG名義)
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和54年10月28日 (登記上の新築日) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (G) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(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)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
I (申立人代理人)	<p>本件は、遺産分割申立事件の調停に基づく競売事件（形式的競売事件）であり、申立人が共有者のA、相手方が共有者のBからFまでになります。私はAの代理人弁護士です。本件土地には目的外建物が存在しています。目的外建物の登記上の名義はGになっていますが、Gは亡くなっているため、その相続人のB、E、Fが目的外建物の現在の所有者（共有者）になると思われます。目的外建物が本件土地を敷地として使用するについては、親族間であるので地代の支払などはありません。本件土地の西側部分は、現在、更地（雑草が繁茂している）になっているようですが、その部分のことは当方はよく分かりません。また、本件土地に隣接する地番1802番8の土地（所有者はE）のことも、当方はよく分かりません。目的外建物は、以前はCが居住していたようですが、現在はだれも住んでいないと聞いています。本件土地に設定されていた昭和58年8月1日受付第55597号の根抵当権設定登記は既に弁済が終わっているということで、私が関与して抹消登記がなされたものです。目的外建物にも同様の根抵当権設定登記（共同担保）がなされており、こちらは抹消されていませんが、当方の権限は本件土地のみで目的外建物にはないので関与していないということになります。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年1月16日電話聴取)</p>
E (相手方・共有者)	<p>回答書に記載したとおり、目的外建物の現在の所有者（共有者）は、私とBとFの3名になります。Gは私たちの父親で、目的外建物の登記上の名義は亡くなったGのままになっています。目的外建物には、昭和58年8月1日受付第55597号の根抵当権設定登記が残っているということですが、古いことなのでよく分かりませんが、既に弁済が終わっているのだと思います。根抵当権者から請求がなされたということは聞いていません。その昭和58年8月1日時点では、本件土地の所有者は亡くなった祖父のHであり、目的外建物の所有者はGですので、当時から地代の支払などはありません。本件土地に隣接する地番1802番8の土地の所有者は私であり、現状は目的外建物の駐車スペース及び植栽スペース的になっており、事実上、本件土地と一体的な利用状況となっています（現状はだれも使用はしていない）。本件土地の西側部分は、現在、更地（雑草が繁茂している）になっていますが、この部分は以前は第三者に貸して建物がありましたが、三年ぐらい前にその契約関係は解消され、その第三者が建物を取り壊して、現在のような状態になっているのです。雑草が繁茂していますがその部分に井戸といったものはないはずで、第三者の名前はよく覚えていませんが、Jではありません。</p>
F (相手方・共有者)	<p>先ほどEが述べたことに特段の誤りなどはありません。本件土地の西側部分を三年ぐらい前まで使用していたのはKであり、Jではありません。</p> <p>なお、目的外建物の現在の所有者（共有者）であるB、E、Fの三人の現時点での考えは、目的外建物の本件土地に関する権原が本競売手続のように判断されたとしても、以後、目的外建物を使用等するつもりはなく、また、目的外建物を当方の費用で取り壊すこともできないので、本件土地の落札者の方で、目的外建物を取り壊すなり、使用する（所有権移転等が必要）なりしてもらいたいと考えていますので、その旨を報告書に記載してもらいたいと思います。</p> <p style="text-align: right;">(以上、令和6年1月31日電話聴取)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

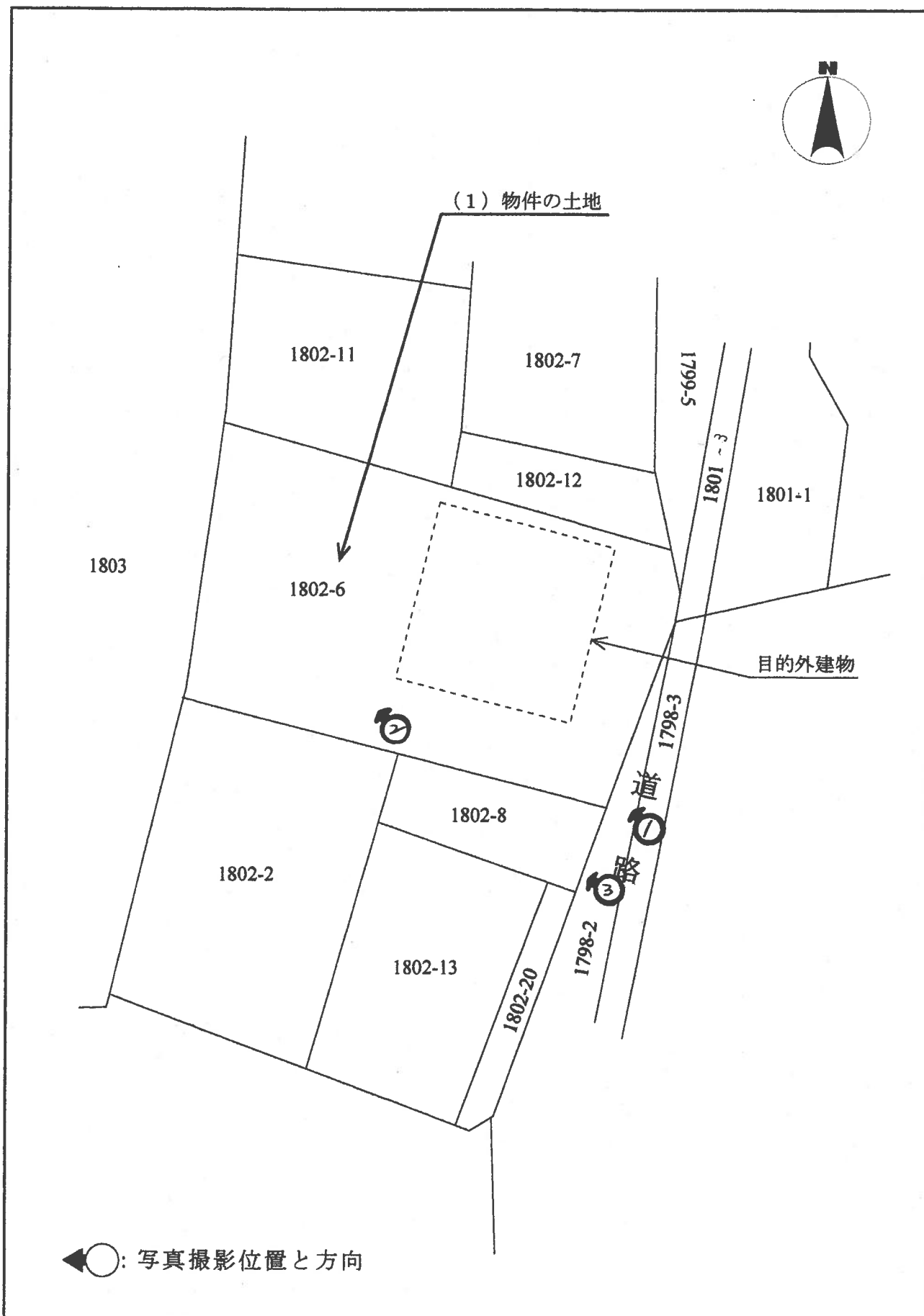
(4 枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図（概略図）及び添付写真のとおりである。ただし、土地建物位置関係図の本件土地の形状は基本的に公図のとおりとして記載したが、本件土地の東側部分の形状は道路との境界の関係で実際はやや異なっている可能性がある（現況の道路との境界のとおりで、道路負担はなされていないものと考えられるが、実際の道路との境界や形状については正確には測量等を要するものと考えられる。なお、評価書参照）。
- 2 本件土地上には、3枚目のおりの目的外建物が存在する。本件土地の東側の一部は道路として使用されており、本件土地の西側部分は、以前は他の建物が存在した模様であるが、現在、建物はなく更地状上になっている（ただし、雑草が繁茂しており地面までは目視できない。）。
本件土地の南側の一部で隣接する地番1802番8の土地は、Eが所有者であり、駐車スペース及び植栽スペース的として本件土地と事実上一体的に利用されている状況である。
なお、本件土地の西側部分には、建物の登記（家屋番号1802番6の1：所有者はJ）が閉鎖・抹消されずに残ってしまっている（建物は存在しないが登記が残っている。）。
- 3 本件土地の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出の文書（回答書）及び現場の状況等から2枚目及び3枚目のおり、B、E、Fの3名が目的外建物を所有（共有）して占有しているものと認めた。その他の参考事項等は4枚目のおりである。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月10日 10:45-10:50	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和6年1月16日	当庁	申立人代理人に電話聴取、相手方らに対し本件土地の占有関係照会書送付(郵送)、地番1802番8の土地及び家屋番号1802番6の1の建物の登記並びに同建物及び本件建物の建物図面等の情報を取得
令和6年1月24日 9:20-9:35	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行、立入調査
令和6年1月31日	当庁	E及びFに電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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)



1



2



3



(8 枚目)

令和5年(ケ)第565号
令和6年1月24日現地調査
令和6年2月12日評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 神 川 清

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 29,650,000円

※件外建物の存する底地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		住居表示：足立区関原3-40-24付近
番号	特記事項		
1	件外建物あり		

* 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 足立区関原三丁目
地 番 1802番6
地 目 宅地
地 積 198.34平方メートル
- 共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分12分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1
共有者 E 持分12分の1
共有者 F 持分12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

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「西新井」駅南西方約1000m（徒歩約13分） （距離は道路距離、附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。向かい側は小学校。	
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 準工業地域 80% 200% 準防火地域（新防火の区域） 第3種高度地区 西新井駅西口周辺地区防災街区整備地区計画 （最低敷地面積83㎡、条件により容積率緩和、建物の 間口率・高さの最低限度、防災生活道路の整備等）
画 地 条 件	地 形 間 口 奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 198.34㎡（登記記録） ほぼ長方形 約11m 約18m 平坦
接面道路の状況等	東側で現況幅員約4.8mの舗装区道（建築基準法42条1項1号）に等高に接する。境界は未確定である。	
土地の利用状況等	主に件外建物の敷地として利用されている。建物西側部分は空地状態で雑草が繁茂している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり
	※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	・目的物件の接面する区道は上記地区計画において防災生活道路第3号線に指定され、幅員6mに整備することとされている。南側のアパートの敷地では道路後退部分をすでに砂利敷きにして分筆している。防災生活	

道路の計画図と、南側アパートの状況から、目的物件でも現況道路境界から約1.2mの部分が道路拡幅用地に入るのではないかとと思われる。該当部分については区が買収する。但し、買収対象となるのは計画範囲全部ではなく、拡幅用地のうち幅員4mを超える部分である。計画図をみると目的物件のうち約0.2mが幅員4mの範囲内にあるように思われる。したがってこの部分はセットバックと同様に減価対象となるものと判断した。なお、令和8年3月31日までが買収期間であり、期間を過ぎると補償金が支払われない。手続きに期間を要するので、少し早い時期に申し入れをしてほしいとのことである。

- ・公図では目的物件と南側の土地2筆が向かい側の小学校の用地に向かって方向を変え、道路幅が南から目的物件にかけて狭くなっていくように描かれている。そのため道路用地が現況の幅員の通りであるなら目的土地が一部道路として提供されていなければならないが、登記地積と現況地積がほぼ一致すること、南側建物の建築計画概要書の図面や地積測量図では公図の記載と異なり敷地部分・防災生活道路の拡幅のために分筆したとみられる道路に接する筆が小学校の方向に接近せず、道路両側の境界線はほぼ平行であるよう描かれていること等から判断する限り、公図の記載はやや不正確な可能性があり、かつ目的土地の道路提供はないと推測される。道路境界の確定と正確な測量が望まれる。
- ・登記では目的物件内に件外建物1802番6の1があるが、実際にはすでに取り壊され、現況は雑草が繁茂している。コンクリート製の汚水枡が残っているが、基礎らしいものは雑草が繁茂していることもあり、見当たらなかった。また仕切弁の位置から、本建物への給水管は南側隣地1802番8の内部を通過しているとみられ、管が残存している可能性が高い。なお、1802番8の所有者は目的物件の共有者の一人である。
- ・洪水ハザードマップ等によると洪水・内水氾濫の浸水想定区域にある。また東京都高潮浸水想定区域図によると高潮の浸水想定区域にある。

2 件外建物の概況及び利用状況

家屋番号	1802番6の2	
建築時期及び 経過年数	建築年月日 経過年数	昭和54年10月28日新築（登記記録） 約44年
仕様	木造瓦葺2階建（登記記録）	
床面積（登記）	1階52.88㎡、2階52.88㎡、延べ105.76㎡。	
現況用途等	居宅	
建物の利用状況	土地共有者のうち3名（登記上は3名の被相続人）が所有し、占有している。	
特記事項		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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	253,000	× 0.96	× 198.34	× 0.95	= 45,760,000

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。
標準画地は、近隣地域において、土地の概況(道路方位北、間口、奥行、規模等)が標準的な中間画地を想定している。

基準地 足立-15

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

250,000 円/㎡ × 102.2/100 × 100/105 × 100/96 = 253,000 円/㎡

(上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和5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：公示地等は方位が南なので補正した。

地域格差：公示地の地域は目的物件の地域と比べ交通接近条件で劣ると判断した。

イ 個別格差：道路方位東、地積がやや大きいこと、防災生活道路用地のうち買収対象外の部分があることを考慮した。

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 評価額の判定

前記により求めた価格から敷地利用権等価格を控除し、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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合(注) イ		敷地利用権等価格(円) ウ
1	45,760,000	× 0.10	場所的利益	= 4,580,000

(注) 売却により法定地上権は成立しないが、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 評価額

物件 番号	基礎となる 価格(円) ア	土地利用権等 価格の控除 (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)
1	(45,760,000	－ 4,580,000)	×1.00	×0.90	×0.80	= 29,650,000

ア 基礎となる価格：前記1オ

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：減価なし。

エ 市場性修正：底地の売却となるので需要の減退を考慮した。

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。

第6 参考価格資料

地価調査価格（足立－15）

所 在：足立区本木東町29番15「本木東町29-1」

価 格：250,000円／㎡

位 置：「西新井」駅1400m

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：115㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南4.5m区道

用途指定等：準工業地域（建蔽率80%、容積率200%）、準防火地域、高度地区

地域の概要：一般住宅、作業所等が混在する住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写（件外建物）

以上

令和6年2月13日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清





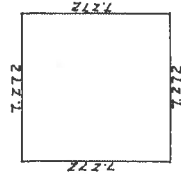
登記年月日：昭和54年11月2日

各階平面図

家屋番号 1802-6-2

建物の所在 足立区関原三丁目1802番地6

1階2階
(各階同型)



求積

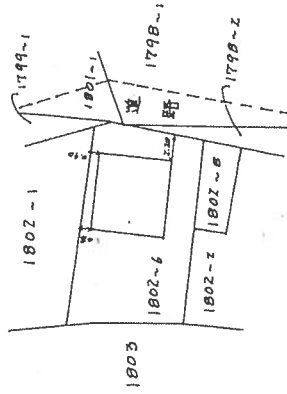
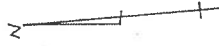
$$7.272 \times 7.272 = 52.881984$$

床面積

$$1階 \quad 52.88 \text{ m}^2$$

$$2階 \quad 52.88 \text{ m}^2$$

建物各階平面図



製作者
土地調査士
家屋

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

397540

(東京土地家屋調査士会用品)

S54.11.2

原寸A3をA4に縮小