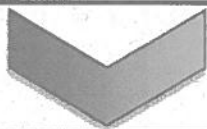


民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



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 5月 1日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 佐伯明彦

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16日 午前 9時00分から 令和 6年 5月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月29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 6月 6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30日 午前 9時20分から 令和 6年 6月 3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 5月 1日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

1 所 在 墨田区横川三丁目  
地 番 12番9  
地 目 宅地  
地 積 49.93平方メートル



## 物件明細書

令和 6年 3月26日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 中村 宏一

---

---

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 墨田区横川三丁目  
地 番 12番9  
地 目 宅地  
地 積 49.93平方メートル



令和5年(ケ)第639号  
令和6年1月30日受理  
令和6年2月9日提出  
(評価人：江藤和臣)

# 現況調査報告書

東京地方裁判所

執行官 菅原弘将

(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 墨田区横川三丁目  
地 番 12番9  
地 目 宅地  
地 積 49.93平方メートル





## 執行官の意見

1. 本件土地の形状等は、公図、地積測量図、土地見取図及び添付写真のとおりである。また、本件土地の概測により、本件土地の面積は公簿上の面積とほぼ一致するものと思われた。
2. 本件土地へ臨場した際、本件土地は更地となっており、土地所有者以外の第三者の占有を窺わせるような徴表は見当たらなかった。なお、本件土地の東側隣地（地番：12番16）も更地となっていた。
3. 土地所有者から、本件土地は契約時より誰も使用しておらず、更地である旨記載された「土地の使用等に関する回答書」が提出された。
4. 本件土地の占有関係は、現場の状況及び土地所有者から提出された回答書等から、本報告書2枚目に記載のとおり認定した。

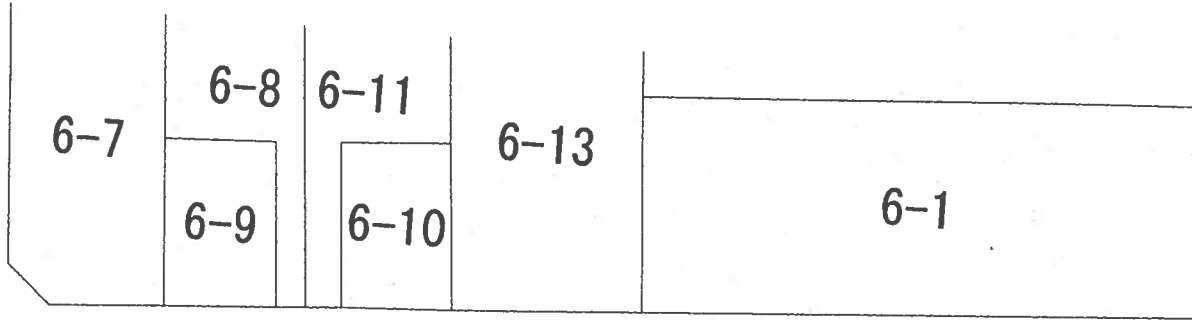
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

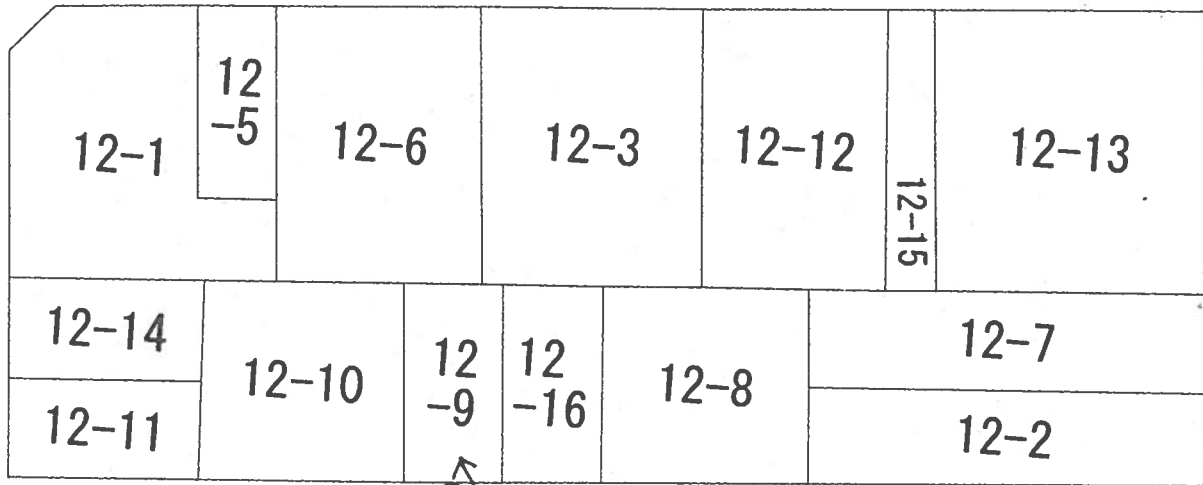
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和6年2月2日 14:14-14:24	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 評価人同行 <input type="checkbox"/> 居住者から聴取 <input type="checkbox"/> 占有者に対する臨場日時通知書・照会書差置き
令和6年2月2日	当庁（郵便）	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者に対し、照会書送付
令和6年2月6日	法務局	<input checked="" type="checkbox"/> 不動産登記事項証明書交付申請
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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して臨場した。  <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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

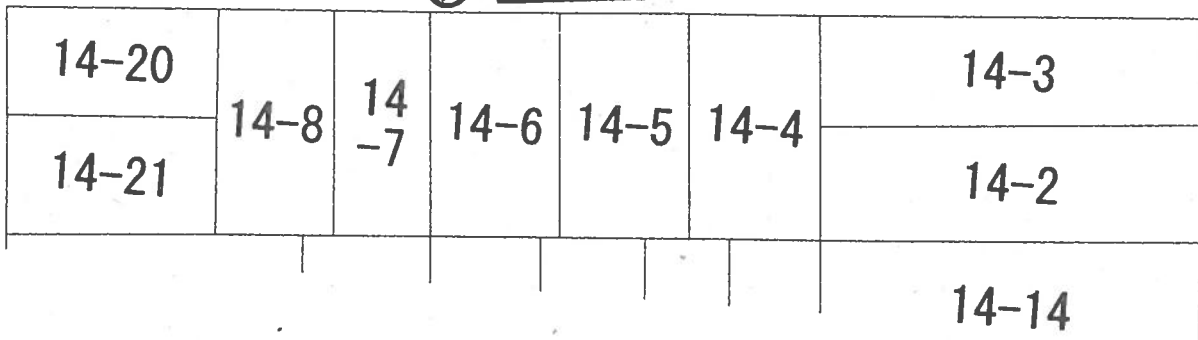
(公図)



道

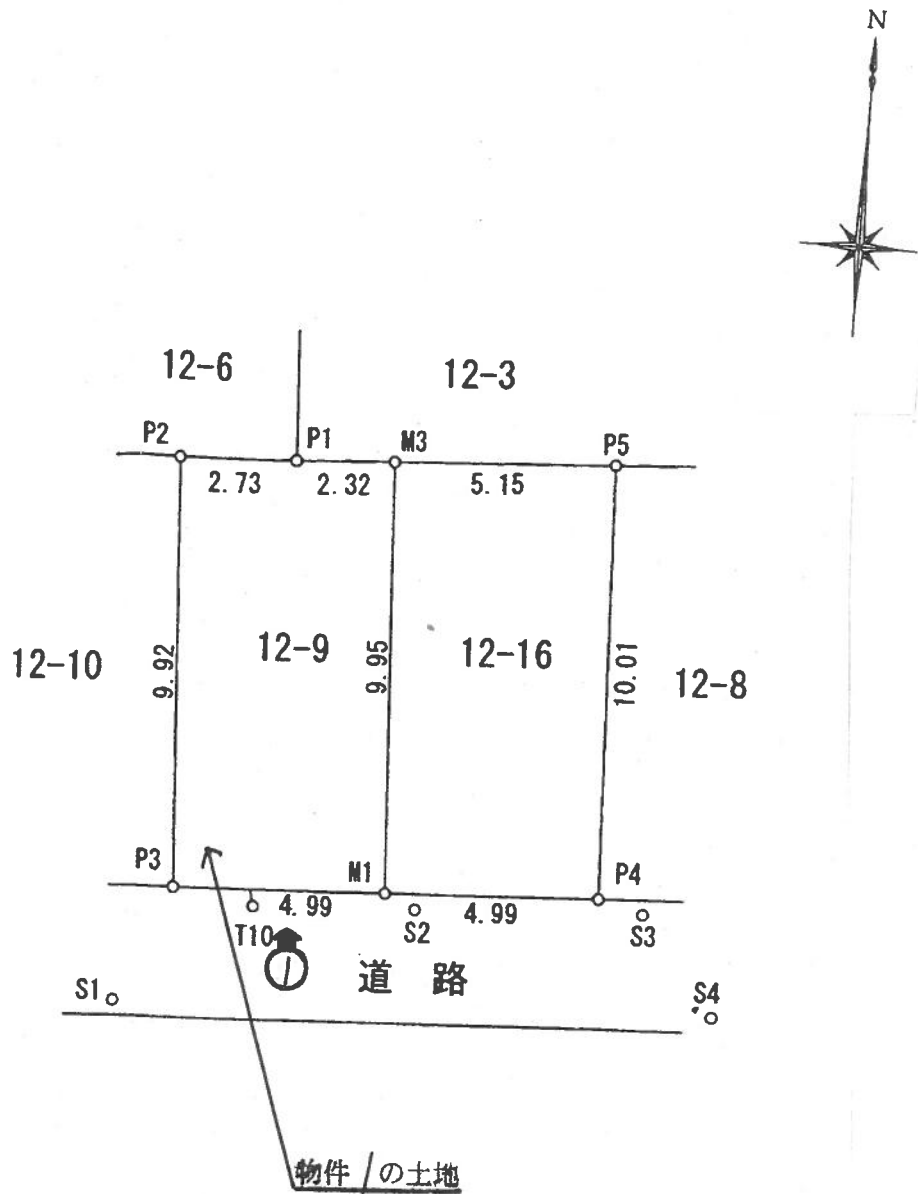


① 物件Iの土地



←○写真撮影位置と方向

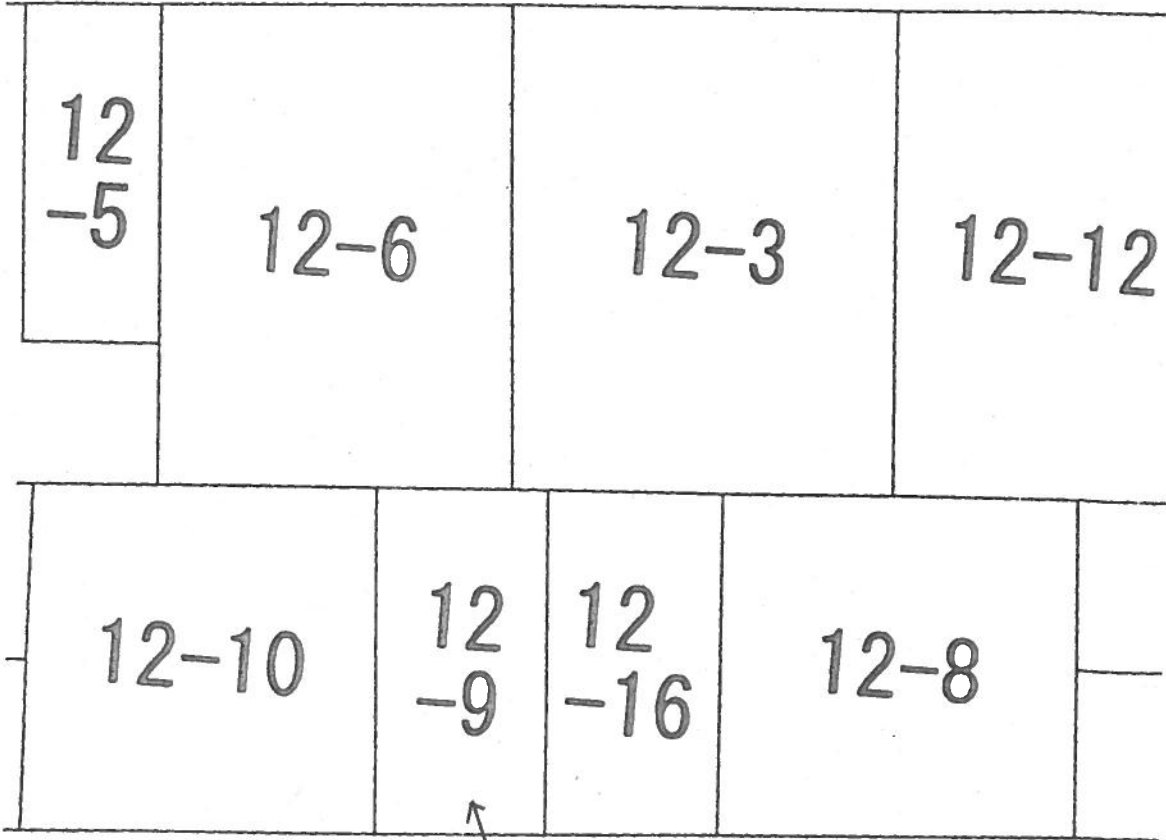
(地積測量図)



測地系	世界測地系
座標系	(IX系)
縮尺係数	0.999900
測量年月日	平成29年 9月15日

◀○写真撮影位置と方向

(土地見取図)



物件1の土地

道

←○写真撮影位置と方向

(7枚目)





令和 5年 (ケ) 第 639号  
令和 6年 2月 9日 現地調査  
令和 6年 3月 15日 評価

東京地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 江 藤 和 臣

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 18,510,000円

## 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らるものである。  
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:墨田区横川3丁目6番11号付近
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 墨田区横川三丁目  
地 番 12番9  
地 目 宅地  
地 積 49.93平方メートル

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	東京メトロ半蔵門線「押上」駅の南方約610m（徒歩約8分）、墨田区横川3丁目6番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	幅員約3m区道沿いに一般住宅、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 東方都市計画道路計画線から20m以内 商業地域、建ぺい率80%、容積率500%、防火地域、35m高度地区 東方都市計画道路計画線から20m超 近隣商業地域、建ぺい率80%、容積率300%、防火地域、22m高度地区
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	積状 49.93㎡ 長方形 約5m・約10m 概ね平坦 地盤面が前面道路より約0.5m程度高い。
接面道路の状況等	南側現況幅員約3m舗装区道（建築基準法第42条2項該当）に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	更地	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・墨田区水害ハザードマップによると洪水・雨水出水・高潮による浸水想定区域にある。</li> <li>・平成29年11月24日付で主要用途を「簡易宿所」とする確認済証が交付されている。</li> <li>・墨田区役所備付の「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づく工場・指定作業場一覧」に以下の記載があった。 住 所：横川3-6-10 種 別：工場 事業場名：鷹木研磨所 業 種 名：金属製品製造業 開 始 日：S25.5.6 廃止届出日：H29.8.4</li> <li>・土壤履歴調査を行ったが、土壤履歴調査等に基づく専門家の意見によれば、土壤汚染リスクが高いとのことである。</li> <li>・建物の建築にあたってはセットバックを要する。</li> </ul>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

目的土地の価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	土地価格 (円) オ
	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ			
1	542,000	×0.95	×49.93		=25,710,000

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)が標準的な中間画地を想定している。

地価公示 墨田-7

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 565,000 \text{ 円/m}^2 & \times & 107.5/100 & \times & 100/100 & \times & 100/112 = 542,000 \text{ 円/m}^2 \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：令和5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：公示地等は標準的画地で補正の必要はない。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域に比して道路条件、環境条件等が優ることを考慮した。

イ 個別格差：セットバックを要すること等で劣ることを考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、所要の修正を行って、下記のとおり評価額を決定した。

物件 番号	基礎となる 価格(円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	25,710,000			×0.90	×0.80	= 18,510,000

ア 基礎となる価格：前記1オ

イ 土地利用権等価格：土地利用権等はない。

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：土壌汚染リスクが高いこと等による市場性を考慮した。

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

地価公示価格（墨田-7）

所 在：墨田区横川4丁目8番27「横川4-4-4」

価 格：565,000円/㎡

位 置：東京メトロ半蔵門線「押上」駅の南方約630mに位置する。

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：89㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北側8.0m区道

用途指定等：準工業地域（建ぺい率60%，容積率300%），防火地域

地域の概要：一般住宅，中小の事業所等が混在する住宅地域

## 第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

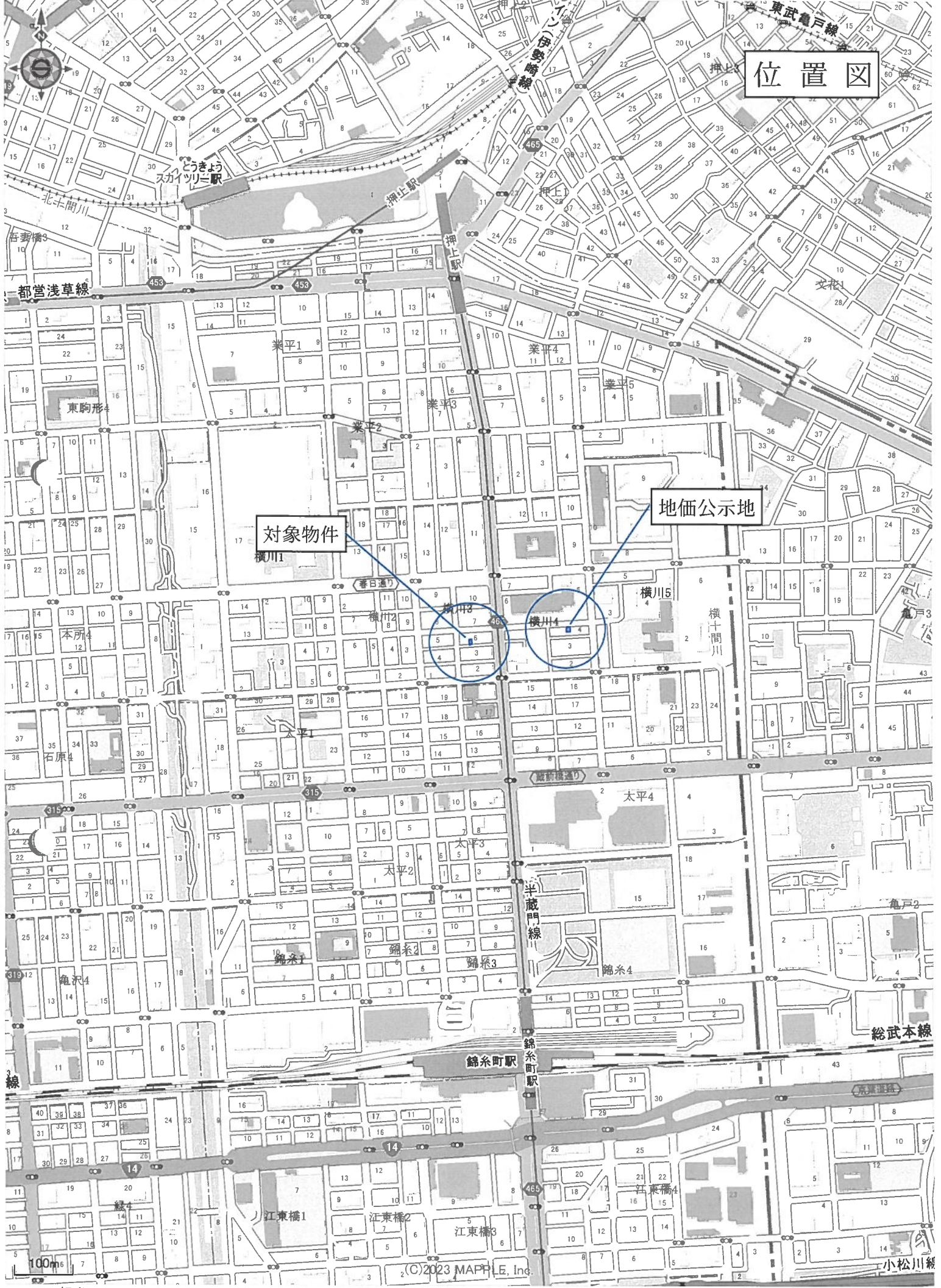
以上

令和6年3月19日

評価人 不動産鑑定士

江 藤 和 臣 印



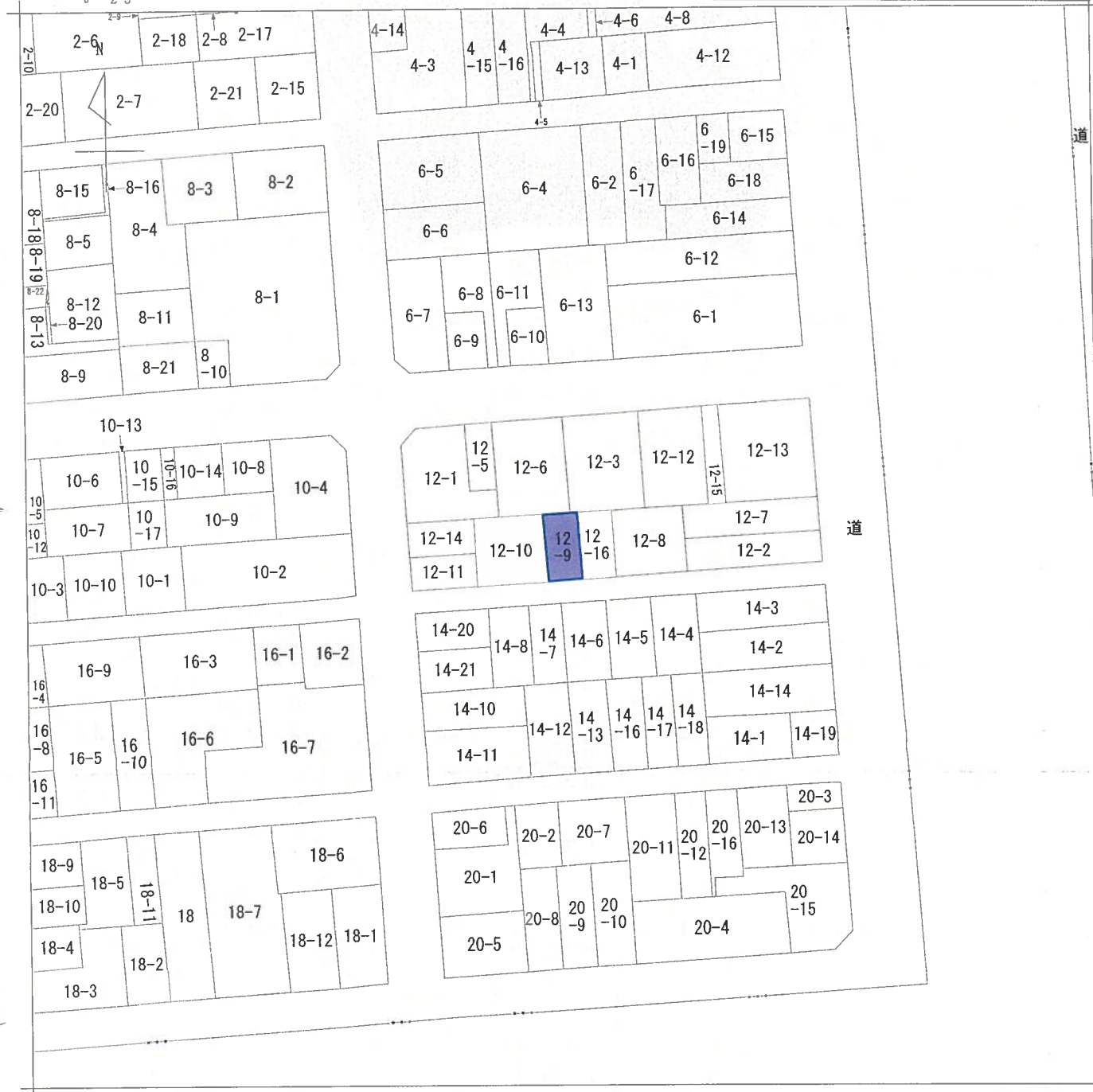


位置図

対象物件  
横川1

地価公示地

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです



(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。

地番区域見出し  
横川3丁目

A 横川4丁目

請求部	所在	墨田区横川三丁目		地番	12番9	
出縮	力尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	平成5年10月1日	補記事項
						種類
						旧土地台帳附属地図

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。

(東京法務局墨田出張所管轄)  
令和5年12月13日  
東京法務局

請求番号：6-1  
(1/1)

登記官



地積測量図

地番 12-9  
12-16  
土地の所在 東京都墨田区横川三丁目

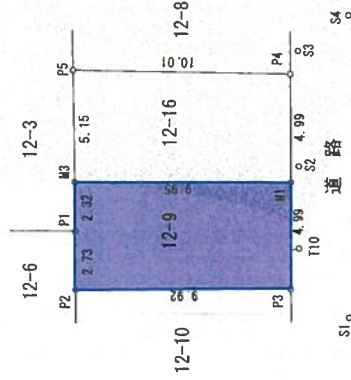
座標求積表

地名	種類	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
P1	コンクリート杭	-32905.555	-1750.878	-0.360	630.316080
P2	計算点	-32905.735	-1753.607	10.083	17681.619381
P3	金属標	-32915.638	-1752.898	-9.575	16783.998350
M1	金属標	-32915.310	-1747.913	10.263	-17938.831119
M3	コンクリート杭	-32905.375	-1748.564	9.755	-17057.241820
倍面積					99.860872
地積					49.9304360
地積					49.93 m <sup>2</sup>

地名	種類	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
M3	コンクリート杭	-32905.375	-1748.564	-10.334	18069.660376
M1	金属標	-32915.310	-1747.913	-9.608	16793.948104
P4	刻印	-32914.983	-1742.933	10.334	-18011.469622
P5	コンクリート杭	-32904.976	-1743.420	9.608	-16750.779360
倍面積					101.359498
地積					50.6797490
地積					50.67 m <sup>2</sup>

引照点の種類及び基準点座標値

点名	X	Y	備考
S1	-32918.381	-1754.117	樹刻
S2	-32915.624	-1747.173	樹刻
S3	-32915.253	-1741.865	樹刻
S4	-32917.453	-1740.040	樹刻
T7	-32892.150	-1757.053	鉄
T8	-32885.663	-1776.604	墨田区地籍多角点鉄
T1	-32917.409	-1774.124	墨田区地籍多角点鉄
T10	-32915.896	-1750.989	鉄



測地系	世界測地系
座標系	(区系)
縮尺係数	0.999900
測量年月日	平成29年 9月15日

作成者	申請人	縮尺	1/250

(東京土地家屋調査士会用品)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

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。  
(東京法務局墨田出張所管轄)

令和5年12月13日 東京法務局

登記官