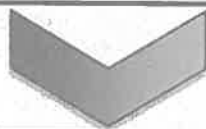


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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

令和6年（ケ）第288号

注 意 書

現況調査報告書及び評価書には物件7（建物）に関する記載がありますが、今回の入札では、同物件7は売却対象物件ではありませんので、ご注意ください。

東京地方裁判所民事第21部

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月17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 7年 5月 2日 午前 9時00分から 令和 7年 5月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7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 7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 7年 5月16日 午前 9時20分から 令和 7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 7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。	



913

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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6, 8	49, 390, 000 39, 512, 000	一括	9, 878, 000	不明	不明
1	18, 170, 000				
2	8, 680, 000				
3	7, 480, 000				
4	9, 860, 000				
5	2, 250, 000				
6	1, 520, 000				
8	1, 430, 000				



物 件 目 録

1 所 在 荒川区南千住五丁目
地 番 212番1
地 目 宅地
地 積 55.50平方メートル

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分5分の1
共有者 C 持分5分の1
共有者 D 持分10分の1
共有者 E 持分5分の1
共有者 F 持分5分の1

2 所 在 荒川区南千住五丁目
地 番 212番2
地 目 宅地
地 積 26.51平方メートル

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分5分の1
共有者 C 持分5分の1
共有者 D 持分10分の1
共有者 E 持分5分の1
共有者 F 持分5分の1

3 所 在 荒川区南千住五丁目
地 番 212番12
地 目 宅地
地 積 22.84平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分10分の1
 共有者 B 持分5分の1
 共有者 C 持分5分の1
 共有者 D 持分10分の1
 共有者 E 持分5分の1
 共有者 F 持分5分の1

4 所 在 荒川区南千住五丁目

地 番 212番13

地 目 宅地

地 積 30.11平方メートル

共有者 A 持分10分の1
 共有者 B 持分5分の1
 共有者 C 持分5分の1
 共有者 D 持分10分の1
 共有者 E 持分5分の1
 共有者 F 持分5分の1

5 所 在 荒川区南千住五丁目212番地1

家屋 番号 127番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 38.84平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 50.57平方メートル



物 件 目 録

(現況 不存在)

共有者 A 持分 10 分の 1
 共有者 B 持分 5 分の 1
 共有者 C 持分 5 分の 1
 共有者 D 持分 10 分の 1
 共有者 E 持分 5 分の 1
 共有者 F 持分 5 分の 1

6 所 在 荒川区南千住五丁目 2 1 2 番地 1 3、2 1 2 番地 1 2

家屋 番号 2 1 2 番 1 3

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 25.33 平方メートル
 2 階 25.33 平方メートル

(現況)

種 類 工場・倉庫

共有者 A 持分 10 分の 1
 共有者 B 持分 5 分の 1
 共有者 C 持分 5 分の 1
 共有者 D 持分 10 分の 1
 共有者 E 持分 5 分の 1
 共有者 F 持分 5 分の 1

8 所 在 荒川区南千住五丁目 2 1 2 番地 1

家屋 番号 1 2 7 番 8

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 23.96 平方メートル
 2 階 23.96 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

種	類	倉庫・居宅
共有者	A	持分10分の1
共有者	B	持分5分の1
共有者	C	持分5分の1
共有者	D	持分10分の1
共有者	E	持分5分の1
共有者	F	持分5分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 1月28日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 中 村 勇 太

1 不動産の表示

【物件番号1～6, 8】

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1～6, 8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5, 6, 8】

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1～6, 8】

物件番号5の附属建物は現存しない。

家屋番号127番6の建物は現存しない。

《 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、B I T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 荒川区南千住五丁目
地 番 212番1
地 目 宅地
地 積 55.50平方メートル

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分5分の1
共有者 C 持分5分の1
共有者 D 持分10分の1
共有者 E 持分5分の1
共有者 F 持分5分の1

2 所 在 荒川区南千住五丁目
地 番 212番2
地 目 宅地
地 積 26.51平方メートル

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分5分の1
共有者 C 持分5分の1
共有者 D 持分10分の1
共有者 E 持分5分の1
共有者 F 持分5分の1

3 所 在 荒川区南千住五丁目
地 番 212番12
地 目 宅地
地 積 22.84平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分10分の1
 共有者 B 持分5分の1
 共有者 C 持分5分の1
 共有者 D 持分10分の1
 共有者 E 持分5分の1
 共有者 F 持分5分の1

4 所 在 荒川区南千住五丁目

地 番 212番13

地 目 宅地

地 積 30.11平方メートル

共有者 A 持分10分の1
 共有者 B 持分5分の1
 共有者 C 持分5分の1
 共有者 D 持分10分の1
 共有者 E 持分5分の1
 共有者 F 持分5分の1

5 所 在 荒川区南千住五丁目212番地1

家屋 番号 127番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 38.84平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 50.57平方メートル



物 件 目 録

(現況 不存在)

共有者 A 持分10分の1
 共有者 B 持分5分の1
 共有者 C 持分5分の1
 共有者 D 持分10分の1
 共有者 E 持分5分の1
 共有者 F 持分5分の1

6 所 在 荒川区南千住五丁目212番地13、212番地12

家屋 番号 212番13

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 25.33平方メートル
 2階 25.33平方メートル

(現況)

種 類 工場・倉庫

共有者 A 持分10分の1
 共有者 B 持分5分の1
 共有者 C 持分5分の1
 共有者 D 持分10分の1
 共有者 E 持分5分の1
 共有者 F 持分5分の1

8 所 在 荒川区南千住五丁目212番地1

家屋 番号 127番8

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 23.96平方メートル
 2階 23.96平方メートル



物 件 目 録

(現況)

種 類 倉庫・居宅

共有者	A	持分10分の1
共有者	B	持分5分の1
共有者	C	持分5分の1
共有者	D	持分10分の1
共有者	E	持分5分の1
共有者	F	持分5分の1



令和 6年(ケ)第288号
令和 6年11月29日受理
令和 7年 1月 8日提出
(評価人 石川茂夫)

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 平 良 栄 一 郎

(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 荒川区南千住五丁目
地 番 212番1
地 目 宅地
地 積 55.50平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分5分の1
共有者 C 持分5分の1
共有者 D 持分10分の1
共有者 E 持分5分の1
共有者 F 持分5分の1
- 2 所 在 荒川区南千住五丁目
地 番 212番2
地 目 宅地
地 積 26.51平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分5分の1
共有者 C 持分5分の1
共有者 D 持分10分の1
共有者 E 持分5分の1
共有者 F 持分5分の1
- 3 所 在 荒川区南千住五丁目
地 番 212番12
地 目 宅地
地 積 22.84平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分 10 分の 1
 共有者 B 持分 5 分の 1
 共有者 C 持分 5 分の 1
 共有者 D 持分 10 分の 1
 共有者 E 持分 5 分の 1
 共有者 F 持分 5 分の 1

4 所 在 荒川区南千住五丁目

地 番 212 番 13

地 目 宅地

地 積 30.11 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1
 共有者 B 持分 5 分の 1
 共有者 C 持分 5 分の 1
 共有者 D 持分 10 分の 1
 共有者 E 持分 5 分の 1
 共有者 F 持分 5 分の 1

5 所 在 荒川区南千住五丁目 212 番地 1

家屋 番号 127 番 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 38.84 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 50.57 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分5分の1
共有者 C 持分5分の1
共有者 D 持分10分の1
共有者 E 持分5分の1
共有者 F 持分5分の1

6 所 在 荒川区南千住五丁目212番地13、212番地12

家屋 番号 212番13

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 25.33平方メートル
2階 25.33平方メートル

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分5分の1
共有者 C 持分5分の1
共有者 D 持分10分の1
共有者 E 持分5分の1
共有者 F 持分5分の1

7 所 在 荒川区南千住五丁目212番地1

家屋 番号 127番6

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 19.83平方メートル
2階 19.83平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分5分の1
共有者 C 持分5分の1
共有者 D 持分10分の1
共有者 E 持分5分の1
共有者 F 持分5分の1

8 所 在 荒川区南千住五丁目212番地1

家屋 番号 127番8

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 23.96平方メートル
2階 23.96平方メートル

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分5分の1
共有者 C 持分5分の1
共有者 D 持分10分の1
共有者 E 持分5分の1
共有者 F 持分5分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都荒川区南千住五丁目26番2号		
土地	物件1. 2. 3. 4		
現況地目	☒ 宅地(物件1～4) ☐ 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 上記の者らが本土地上に下記物件5の建物を所有し、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			
建物	物件5		
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: ☒ 公簿上の附属建物については、存在しない。		
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 上記の者らが本建物を店舗・倉庫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 平成 年() 第 号 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

(5 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都荒川区南千住五丁目26番2号		
土地	物件1. 2. 3. 4		
現況地目	☒ 宅地(物件) ☐ 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 上記の者らが本土地上に下記物件6の建物を所有し、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			
建物	物件6		
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: 工場・倉庫 ☐ 構造: ☐ 床面積:		
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 上記の者らが本建物を工場・倉庫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 ☐ 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
(6 枚目)

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示			
土地		物件	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記物件の建物を所有し、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			
建物		物件7	
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：工場・居宅 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 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	物件7の建物については、滅失されており存在しない。		
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
(7 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	東京都荒川区南千住五丁目26番2号				
土地	物件1. 2. 3. 4				
現況地目	☒ 宅地(物件) ☐ 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 上記の者らが本土地上に下記物件8の建物を所有し、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					
建物	物件8				
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: 倉庫・居宅 ☐ 構造: ☐ 床面積:				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>			{	種類: 構造: 床面積:
{	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倉庫・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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;"> 地方裁判所 保管開始日 </td> </tr> </table> 支部 平成 年()第 号 年 月 日			{	地方裁判所 保管開始日
{	地方裁判所 保管開始日				
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
(8 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
A (本件建物共有者)	本件建物（物件5．6．8）は、現在、誰も使用していません。 物件5の附属建物及び物件7の建物については、存在していません。 私は、本件建物で生まれ生活をしてきましたが、私が生まれた当初から、建物は現在の状態と、ほとんど変わっていませんので、どうして登記と違うかについては分かりません。 本件建物では、家具を製造販売する店舗・工場及び居宅として使われていました。 なので、建物内には家具の材料や工作機械などが、そのままの状態が残っています。 また、本件敷地についても、空襲の後ぐらいから使っているようで、隣地との境界についても曖昧なままで現在に至っています。 (令和6年12月25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
(9 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 本件対象物件の状況は、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。
- 2 物件5の建物は、平家建ての建物で関係人の陳述のとおり附属建物については存在しなかった。下屋の部分については、当初車庫として使われていたようであるが、現況は物件5の建物の東側外壁面が一部壊されて工作機械が置いてあり、店舗の一部として使われている。物件6の建物については、1階部分を工場として、2階部分を倉庫として使われており、物件8の建物については、1階部分を倉庫として、2階部分を住居として使われている。
なお、物件7の建物については、関係人の陳述のとおり本件敷地には存在しなかった。
- 3 本件建物の占有状況については、関係人の陳述、建物内に占有者ら以外の者の占有の徴表となるものが見受けられないこと及び現場の状況から、本件建物は建物共有者らが店舗・倉庫・工場及び居宅として占有しているものと認定した。
- 4 本件土地の地積について、評価人と共に概測したところ、地積については登記地積に比べてやや小さい(縄縮み)可能性が認められ、隣地との境界も不明確であり、本件土地の正確な位置、形状及び地積については測量が必要である。
なお、現況調査報告書に添付されている土地建物位置関係図については、公図等から現況の状態を概略記載したものであり、大きさ・形状及び方位とも正確なものではない。
- 5 評価人の調査によれば、物件1及び2の土地に北東側で接する道路は区道で、建築基準法42条1項1号道路とのこと
- 6 以上の調査結果から、5枚目～8枚目記載のとおり報告する。

以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年12月2日 : - :	当庁(郵便)	■ライフライン調査
6年12月13日 14:50-15:00	当庁(郵便) 物件所在地	■建物所有者兼相手方に対し占有権原に関する照会書送付 ■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■建物使用者に対し通知書及び占有権原に関する照会書差置
6年12月25日 13:00-13:40	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 ■Aから面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

■ 令和 6年12月25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。

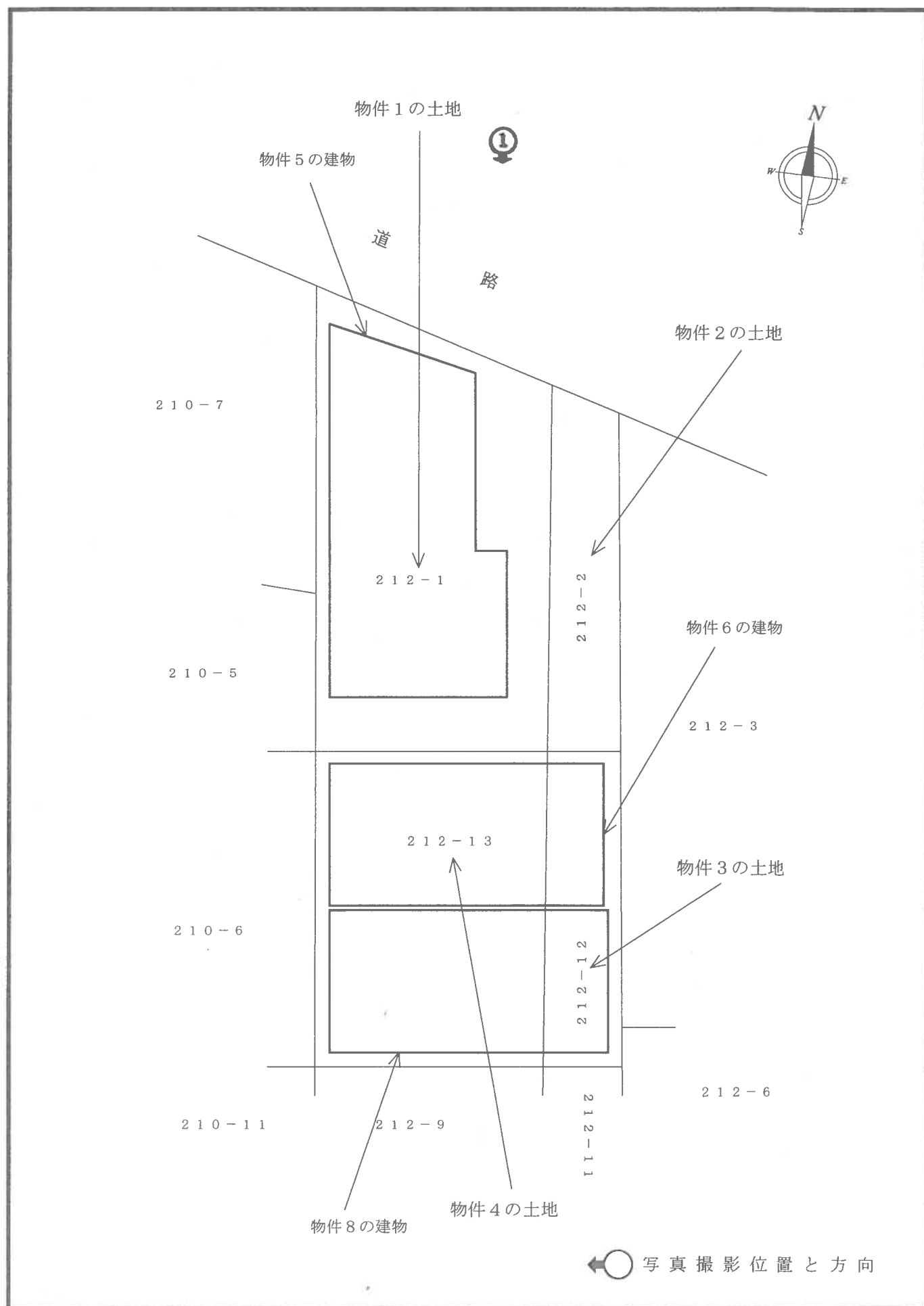
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

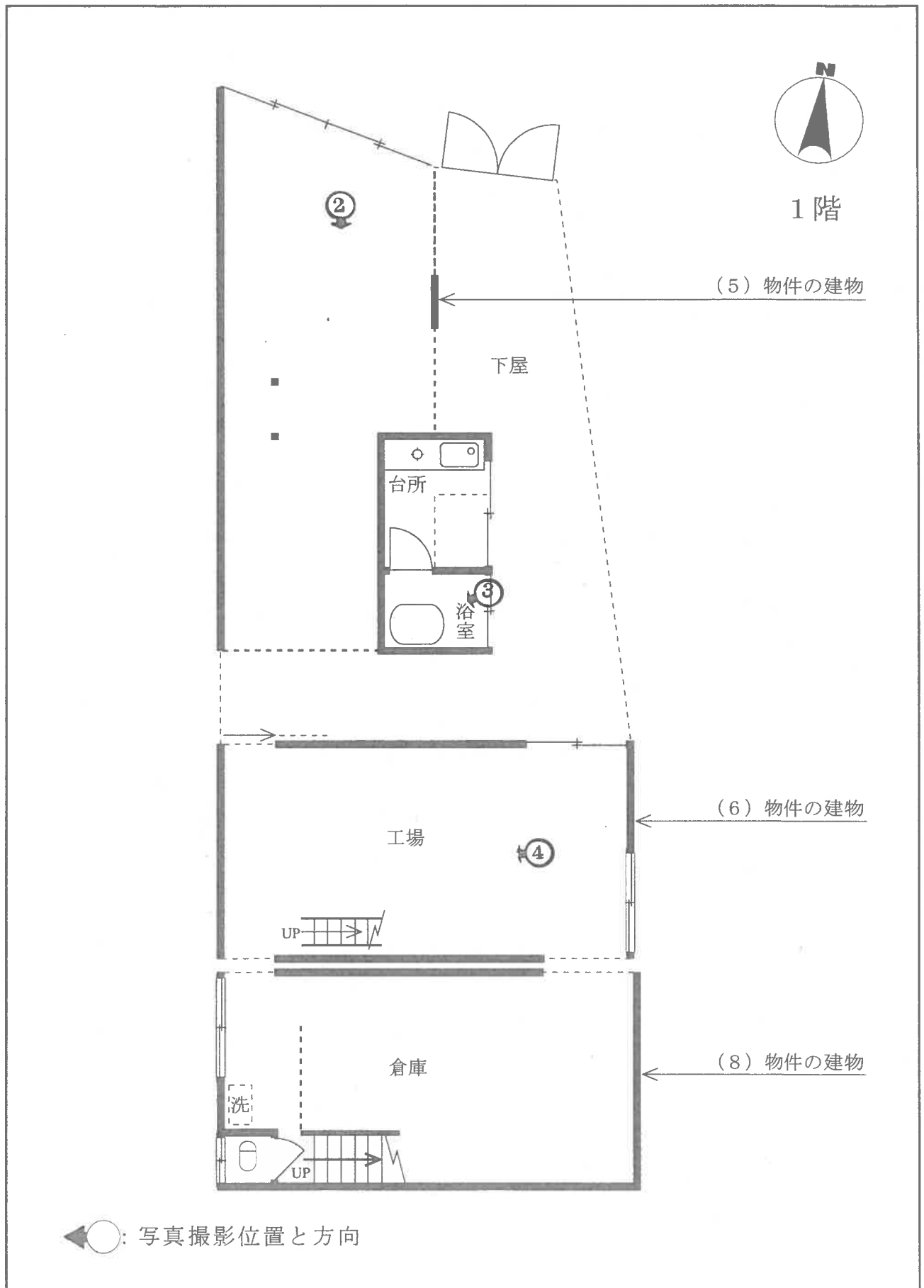
(写真5葉添付)

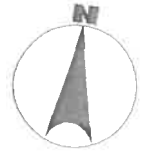
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(11 枚目)

(土地建物位置関係図)

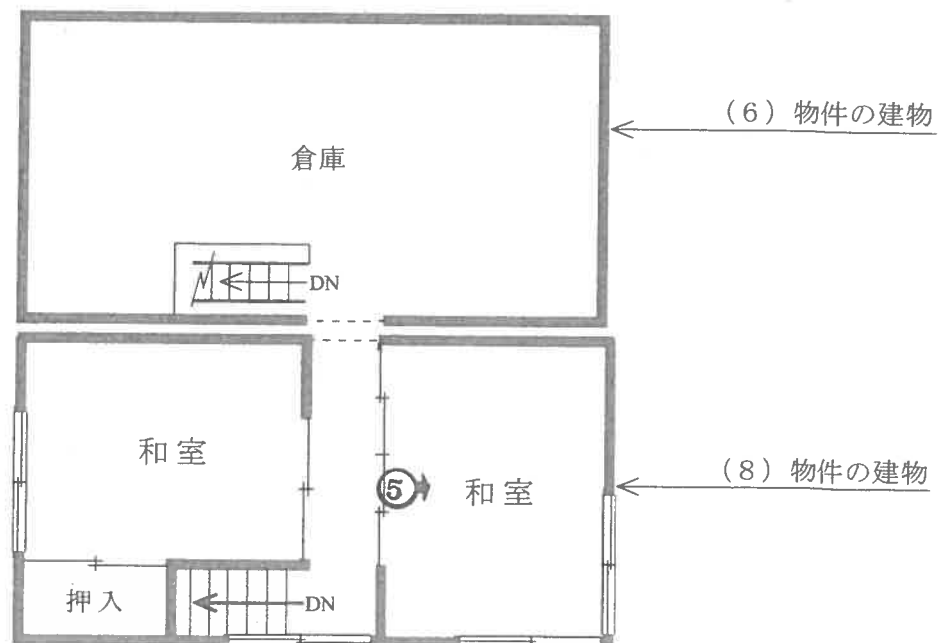
令和6年(ケ)第288号







2階



◀○: 写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5

令和6年（ケ）第288号

令和6年12月25日 現地調査

令和7年1月20日 評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 石川 茂夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 49,390,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 18,170,000円
物件2 (土地)	金 8,680,000円
物件3 (土地)	金 7,480,000円
物件4 (土地)	金 9,860,000円
物件5 (建物)	金 2,250,000円
物件6 (建物)	金 1,520,000円
物件7 (建物)	
物件8 (建物)	金 1,430,000円

- 1 一括価格は、物件1～8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1～4の内訳価格は物件5、6、8のための土地利用権等価格を控除した価格であり物件5、6、8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。
- 4 物件7は取壊されており現存しない。

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			
3			
4			
5			住 居 表 示 : 荒川区南千住5-26-2 附 属 建 物 : 取壊されており現存しない。
6			住 居 表 示 : 荒川区南千住5-26-2 種 類 : 工場・倉庫
7			取壊されており現存しない。
8			住 居 表 示 : 荒川区南千住5-26-2 種 類 : 倉庫・居宅
番 号	特 記 事 項		
5、7	上記のとおり、物件5の附属建物及び物件7は取壊されており現存しない点に留意を要する。		

※ 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 荒川区南千住五丁目
 地 番 212番1
 地 目 宅地
 地 積 55.50平方メートル

共有者 A 持分10分の1
 共有者 B 持分5分の1
 共有者 C 持分5分の1
 共有者 D 持分10分の1
 共有者 E 持分5分の1
 共有者 F 持分5分の1

2 所 在 荒川区南千住五丁目
 地 番 212番2
 地 目 宅地
 地 積 26.51平方メートル

共有者 A 持分10分の1
 共有者 B 持分5分の1
 共有者 C 持分5分の1
 共有者 D 持分10分の1
 共有者 E 持分5分の1
 共有者 F 持分5分の1

3 所 在 荒川区南千住五丁目
 地 番 212番12
 地 目 宅地
 地 積 22.84平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分10分の1
 共有者 B 持分5分の1
 共有者 C 持分5分の1
 共有者 D 持分10分の1
 共有者 E 持分5分の1
 共有者 F 持分5分の1

4 所 在 荒川区南千住五丁目
 地 番 212番13
 地 目 宅地
 地 積 30.11平方メートル

共有者 A 持分10分の1
 共有者 B 持分5分の1
 共有者 C 持分5分の1
 共有者 D 持分10分の1
 共有者 E 持分5分の1
 共有者 F 持分5分の1

5 所 在 荒川区南千住五丁目212番地1
 家屋 番号 127番4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 38.84平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 工場 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 50.57平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 10 分の 1
 共有者 B 持分 5 分の 1
 共有者 C 持分 5 分の 1
 共有者 D 持分 10 分の 1
 共有者 E 持分 5 分の 1
 共有者 F 持分 5 分の 1

6 所 在 荒川区南千住五丁目 212 番地 13、212 番地 12

家屋 番号 212 番 13

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 25.33 平方メートル
 2 階 25.33 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1
 共有者 B 持分 5 分の 1
 共有者 C 持分 5 分の 1
 共有者 D 持分 10 分の 1
 共有者 E 持分 5 分の 1
 共有者 F 持分 5 分の 1

7 所 在 荒川区南千住五丁目 212 番地 1

家屋 番号 127 番 6

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 19.83 平方メートル
 2 階 19.83 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分10分の1
 共有者 B 持分5分の1
 共有者 C 持分5分の1
 共有者 D 持分10分の1
 共有者 E 持分5分の1
 共有者 F 持分5分の1

8 所 在 荒川区南千住五丁目212番地1

家屋 番号 127番8

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 23.96平方メートル
 2階 23.96平方メートル

共有者 A 持分10分の1
 共有者 B 持分5分の1
 共有者 C 持分5分の1
 共有者 D 持分10分の1
 共有者 E 持分5分の1
 共有者 F 持分5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1～4)

位 置 ・ 交 通	東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅の北東方約400m（道路距離、徒歩約5分程度）、JR常磐線、つくばエクスプレス等「南千住」駅の南西方約480m（道路距離、徒歩約6分程度）、また都電荒川線「三ノ輪橋」駅の東方約320m（道路距離、徒歩約4分程度）の地点、荒川区南千住5丁目26番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	低層の店舗、店舗兼居宅の中に一般住宅、共同住宅等が混在する「仲通り商店会」沿いの近隣商業地域。	
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 近隣商業地域 80%（指定） 300%（指定） 準防火地域（新防火区域） 第三種高度地区、敷地面積の最低限度60㎡、日影規制（5h/3h、6.5m）等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	(物件1) 55.50㎡ (物件2) 26.51㎡ (物件3) 22.84㎡ (物件4) 30.11㎡ 合計 134.96㎡（但し下記「その他」） やや台形 間口約6m程度、奥行約17.5m～約19.5m程度 ほぼ平坦 物件1～4土地は境界が不明確である上、区道沿いを除いて辺長を概測することもできなかったため、建物との関係から推測される全体土地の地積は登記地積に比べてやや小さい（縄縮み）可能性が認められたが、正確には測量を要する点に留意を要する。
接面道路の状況等	北東側で幅員約5m程度の区道（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である。	
土地の利用状況等	物件5、6、8の建物の敷地として利用されている。建物の配置は執行官作成「土地建物位置関係図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 下 水 道	あり あり あり ※前面道路の本管の有無を基準に、本管が有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。
特 記 事 項	・荒川区防災地図（水害版）によれば、洪水による浸水想定区域にある。 ・本件土地上の建物では昭和20年代から家具製造・販売を行ってきた模様であり、「土壌履歴調査」に基づく専門家の意見によれば、東京都の「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」の「工場又は指定作業場」の届出がなされており、特定有害物質等の使用・貯蔵・埋設等が懸念されることから、当事業場に起因する土壌汚染が存在する可能性は否定できないと判断したとのことであった。但し、本件は「土壌汚染状況調査」を行うことができなかったため、汚染の有無及び程度、さらに汚染があった場合の対策費用等は確定できなかった。	

2-1 建物の概況及び利用状況(物件5)

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27年3月25日所有権保存登記 約73年 経済的耐用年数を満了していると判定される。
仕様	構 外 内 天 井 床 設 備	木造瓦葺平家建 壁板葺、亜鉛メッキ鋼板等 土壁、板張り等 板張り等 板張り等 風呂場、台所等
床面積（現況）	1階 38.84m ²	
現況用途等	現況用途 間取り	店舗、倉庫として使用 板の間、台所、浴室
品等	下位	
保守管理の状況	少なくとも築後約73年経過しており、建物の状態、保守管理の状態は劣り、取壊すことが相当と判定される状況である。	
建物の利用状況	現状は下記のとおり動産類が置かれている状態であり、共有者らによる占有と判定される。	
特記事項	・老朽化が進んでおり、存続させることは危険を伴う等、取壊すことが相当と判定される状況である。 ・前記の通り、附属建物は登記は残っているが現存しない。 ・東側に下屋部分が存し、当該下屋との間の壁は一部取り壊されている。 ・店舗部分に木材等、下屋部分には工作機械（2台）などの動産類があるが、共有者の話では今後整理はしないとのことである（以下同様）。なお工作機械には実質的な価値はないと判定した。	

2-2 建物の概況及び利用状況(物件6)

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	不明 不明 経済的耐用年数を満了していると判定される。
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 板葺、亜鉛メッキ鋼板等 板張り等 板張り等 板張り等 特になし
床面積（現況）	1階 2階 延	25.33㎡ 25.33㎡ 50.66㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	工場・倉庫 1階：工場、2階：倉庫
品 等	下位	
保守管理の状況	築後経過年数は不明であるが、建物の状況及び保守管理の状況は劣り、敷地との関係等を総合的に勘案すると取壊し時期が到来していると判定される。	
建物の利用状況	現状は下記のとおり動産類が置かれている状態であり、共有者らによる占有と判定される。	
特 記 事 項	・老朽化が進んでおり、存続させることは危険を伴う等、取壊すことが相当と判定される状況である。 ・1階部分に工作機械（5台程度と見られたが物が多く正確に確認できなかった）、その他資材等、2階部分には資材等の動産類がある。なお工作機械には実質的な価値はないと判定した。 ・物件6と物件8は、1階も2階も行き来できるようになっている。	

2-3 建物の概況及び利用状況(物件8)

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34年11月30日所有権保存登記 約65年 経済的耐用年数を満了していると判定される。
仕様	構造 外壁 内壁 天井 床 設備	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 板葺、亜鉛メッキ鋼板等 板張り、ビニールクロス等 板張り、ビニールクロス等 板張り、畳等 トイレ等
床面積（現況）	1階 2階 延	23.96㎡ 23.96㎡ 47.92㎡
現況用途等	現況用途 間取り	倉庫・居宅 1階：倉庫、2階：和室(2)
品等	下位	
保守管理の状態	少なくとも築後約65年経過しており、建物の状態、保守管理の状態は劣り、取壊すことが相当と判定される状況である。	
建物の利用状況	現状は下記のとおり動産類が置かれている状態であり、共有者らによる占有と判定される。	
特記事項	・老朽化が進んでおり、存続させることは危険を伴う等、取壊すことが相当と判定される状況である。 ・1階には資材等が、2階には家財道具等の動産類がある。 ・物件6と物件8は、1階も2階も行き来できるようになっている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4（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 土地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	658,000	× 0.97	×55.50	× 0.95	= 33,650,000
2			×26.51		= 16,070,000
3			×22.84		= 13,850,000
4			×30.11		= 18,260,000
合計					81,830,000

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。

基準地 （荒川5-8）

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 627,000 \text{ 円/㎡} & \times & 105 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & = & 658,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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、標準的であり補正なし。

地域格差：公示地等の地域と目的物件所在地域は、総合的に勘案してほぼ同等と判断した。

イ 個別格差：間口と奥行の関係等の減価要因を考慮した。（前記縮みの可能性等は後出「市場性減価」で考慮）

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、5.0%と判定した。

② 物件5、6、8（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。

(1) 物件5

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
5	150,000	×38.84	× 0.025	= 150,000

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：登記数量による。

ウ 現価率

・ 残価率 5% 、 観察減価 50%減 （取壊し相当の状況等を考慮）

・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、 現価率を0.025と査定した。

$$\text{現価率} = \text{残価率 } 5\% \times (1 - 0.50) = 0.025$$

(2) 物件6

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
6	120,000	×50.66	× 0.025	= 150,000

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：登記数量による。

ウ 現価率

・ 残価率 5% 、 観察減価 50%減 （取壊し相当の状況等を考慮）

・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、 現価率を0.025と査定した。

$$\text{現価率} = \text{残価率 } 5\% \times (1 - 0.50) = 0.025$$

(3) 物件8

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
8	150,000	×47.92	× 0.025	= 180,000

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：登記数量による。

ウ 現価率

・ 残価率 5% 、 観察減価 50%減 （取壊し相当の状況等を考慮）

・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、 現価率を0.025と査定した。

$$\text{現価率} = \text{残価率 } 5\% \times (1 - 0.50) = 0.025$$

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

(1) 物件5のための土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ		物件5の土地利用権等 価格(円) エ
1	33,650,000	× 0.44	× 0.10	場所的利益	= 1,480,000
2	16,070,000				= 710,000
3	13,850,000				= 610,000
4	18,260,000				= 800,000
合計					3,600,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 敷地割合：物件5と物件6及び物件8の建築面積の割合により、端数調整の上次のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(物件5)} & & \text{(物件5)} & & \text{(物件6)} & & \text{(物件8)} & & \text{(物件5の敷地割合)} \\ 38.84\text{m}^2 & \div & (& 38.84\text{m}^2 & + & 25.33\text{m}^2 & + & 23.96\text{m}^2 &) \div 0.44 \end{array}$$

ウ 土地利用権等割合：場所的利益と判定し、建物の構造等を勘案の上、上記のとおり判定した。

(2) 物件6のための土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ		物件6の土地利用権等 価格(円) エ
1	33,650,000	× 0.29	× 0.10	場所的利益	= 980,000
2	16,070,000				= 470,000
3	13,850,000				= 400,000
4	18,260,000				= 530,000
合計					2,380,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 敷地割合：物件5と物件6及び物件8の建築面積の割合により、端数調整の上次のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(物件6)} & & \text{(物件5)} & & \text{(物件6)} & & \text{(物件8)} & & \text{(物件6の敷地割合)} \\ 25.33\text{m}^2 & \div & (& 38.84\text{m}^2 & + & 25.33\text{m}^2 & + & 23.96\text{m}^2 &) \div 0.29 \end{array}$$

ウ 土地利用権等割合：場所的利益と判定し、建物の構造等を勘案の上、上記のとおり判定した。

(3) 物件8のための土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ		物件8の土地利用権等 価格(円) エ
1	33,650,000	× 0.27	× 0.10	場所的利益	= 910,000
2	16,070,000				= 430,000
3	13,850,000				= 370,000
4	18,260,000				= 490,000
合計					2,200,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 敷地割合：物件5と物件6及び物件8の建築面積の割合により、端数調整の上次のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(物件8)} & & \text{(物件5)} & & \text{(物件6)} & & \text{(物件8)} & & \text{(物件8の敷地割合)} \\ 23.96\text{m}^2 & \div & (& 38.84\text{m}^2 & + & 25.33\text{m}^2 & + & 23.96\text{m}^2 &) \div & 0.27 \end{array}$$

ウ 土地利用権等割合：場所的利益と判定し、建物の構造等を勘案の上、上記のとおり判定した。

② 内訳価格及び一括価格

下記のとおり決定した。なお前記の通り、物件7は取壊されており現存しない。

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)
1	(33,650,000	－ 3,370,000)		× 0.75	× 0.8	= 18,170,000
2	(16,070,000	－ 1,610,000)		× 0.75	× 0.8	= 8,680,000
3	(13,850,000	－ 1,380,000)		× 0.75	× 0.8	= 7,480,000
4	(18,260,000	－ 1,820,000)		× 0.75	× 0.8	= 9,860,000
5	(150,000	＋ 3,600,000)	× 1.00	× 0.75	× 0.8	= 2,250,000
6	(150,000	＋ 2,380,000)	× 1.00	× 0.75	× 0.8	= 1,520,000
7						
8	(180,000	＋ 2,200,000)	× 1.00	× 0.75	× 0.8	= 1,430,000
一括価格 (合計)						49,390,000

ア 基礎となる価格：前記1①、②より

イ 土地利用権等価格：前記2①(1)(2)(3)より

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：資材や工作機械などの動産類が存すること、土地の縄縮み等及び土壌汚染の可能性等を考慮して、土地、建物全体において上記のとおり判定した。

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

東京都基準地価格 (荒川5-8)

所 在 : 荒川区南千住一丁目50番29外 「南千住1-31-8」
価 格 : 627,000 円/㎡
位 置 : 「三ノ輪」駅、道路距離約330m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 92㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 街 路 : 南西 5.6m 区道
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域, (建ぺい率80%, 容積率300%), 準防火地域等
地 域 の 概 要 : 小売店舗が建ち並ぶアーケード内の商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

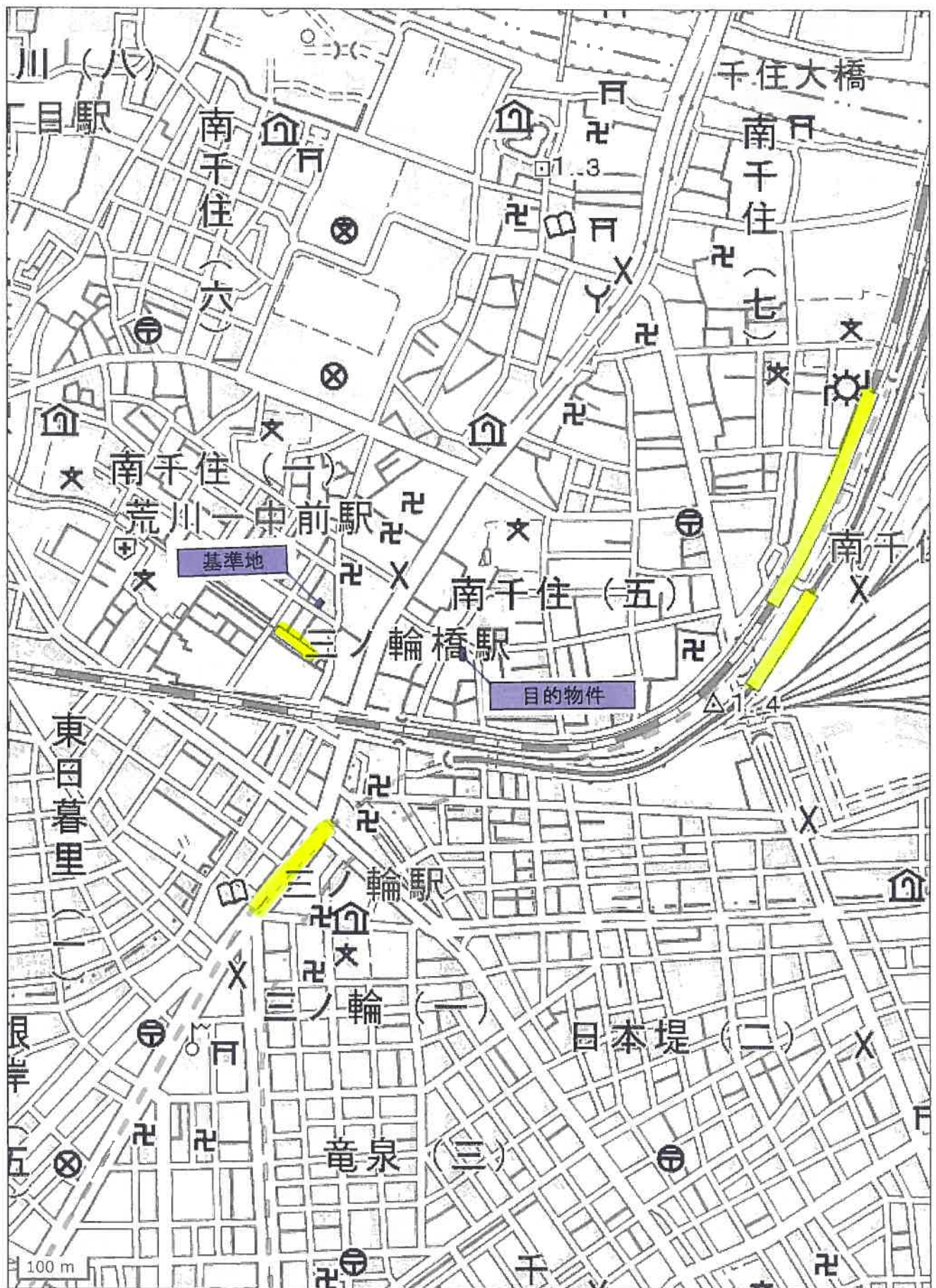
仮名一覧表

以 上

令 和 7 年 1 月 20 日

評価人 不動産鑑定士

石川 茂夫



位置図

国土地理院 地理院地図



登記年月日：令和6年11月5日

各階平面図

212-13

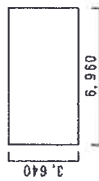
建物図面

家屋番号

建物の住所

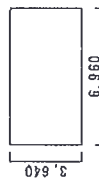
東京都荒川区南千住五丁目212番地13及び同所212番地12

1階

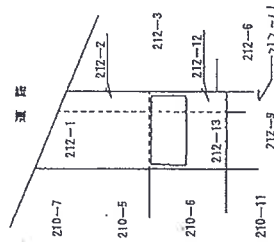


床面積 $6.96 \times 3.64 = 25.3344$
床面積 25.33㎡

2階



床面積 $6.96 \times 3.64 = 25.3344$
床面積 25.33㎡



作成者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図（写）

※A3をA4に縮小しています※