

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 7年 3月12日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 関谷久美

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 3月27日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月 9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 4月17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 4月10日 午前 9時20分から 令和 7年 4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 7年 3月12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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	94,830,000 75,864,000	一括	18,966,000	331,144	70,958
1	61,210,000				
2	3,830,000				
3	29,790,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 江東区白河三丁目
地 番 5番7
地 目 宅地
地 積 132.23平方メートル
- 共有者 A 持分6分の3
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
- 2 所 在 江東区白河三丁目
地 番 5番12
地 目 宅地
地 積 8.27平方メートル
- 共有者 A 持分6分の3
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
- 3 所 在 江東区白河三丁目5番地7、5番地12
家屋 番号 5番7
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
- 床 面 積 1階 69.10平方メートル
2階 71.76平方メートル
3階 71.76平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅・事務所



物 件 目 録

共有者 A 持分18分の12
共有者 B 持分18分の2
共有者 C 持分18分の2
共有者 D 持分18分の2



物 件 明 細 書

令和 7年 1月27日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 関 谷 久 美

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者A及び共有者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掲載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 江東区白河三丁目
地 番 5番7
地 目 宅地
地 積 132.23平方メートル
共有者 A 持分6分の3
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
- 2 所 在 江東区白河三丁目
地 番 5番12
地 目 宅地
地 積 8.27平方メートル
共有者 A 持分6分の3
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
- 3 所 在 江東区白河三丁目5番地7、5番地12
家屋 番号 5番7
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 69.10平方メートル
2階 71.76平方メートル
3階 71.76平方メートル
(現況)
種 類 居宅・事務所



物 件 目 録

共有者 A 持分18分の12
共有者 B 持分18分の2
共有者 C 持分18分の2
共有者 D 持分18分の2



令和6年(ケ)第410号
令和6年10月23日受理
令和6年11月25日提出
(評価人 野坂啓介)

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 江東区白河三丁目
地 番 5番7
地 目 宅地
地 積 132.23平方メートル
共有者 A 持分6分の3
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
- 2 所 在 江東区白河三丁目
地 番 5番12
地 目 宅地
地 積 8.27平方メートル
共有者 A 持分6分の3
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
- 3 所 在 江東区白河三丁目5番地7、5番地12
家屋 番号 5番7
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 69.10平方メートル
2階 71.76平方メートル
3階 71.76平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分18分の12
共有者 B 持分18分の2
共有者 C 持分18分の2
共有者 D 持分18分の2



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	江東区白河三丁目9番16号
土地	物件1、2
現況地目	■宅地(物件1、2) □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	■土地所有者 □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	
建物	物件3
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: 居宅、事務所 □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	■建物共有者のA及びB □その他の者 上記の者が本建物を居宅、事務所(空き家)として占有している。 □「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

(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
E (申立人ら代理人)	<p>私は本件の申立人兼共有者であるA及びBの代理人弁護士です。本件建物は、現在、空き家の状態です。本件建物は、現在、鍵を申立人側で所持して、管理しています。よって、本件建物の占有者は、申立人らということになると思われます。</p> <p>(令和6年11月14日面接聴取)</p>

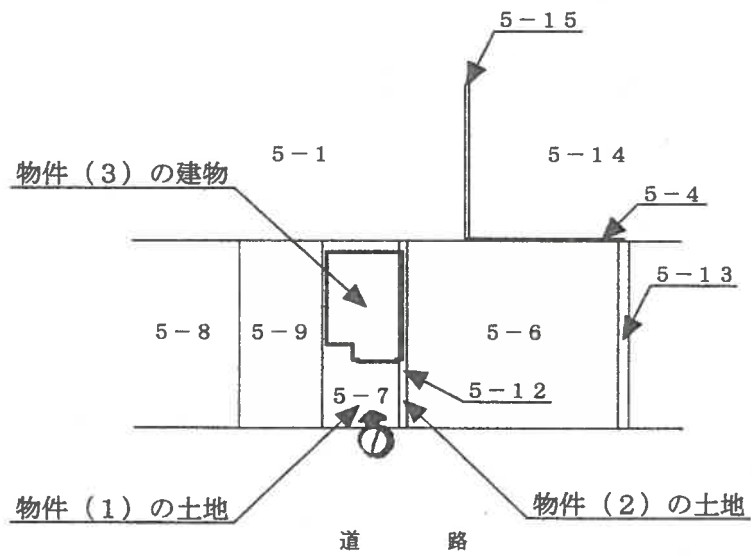
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件は、共有物分割請求事件の判決に基づく競売手続（形式的競売）であり、申立人（共有者）がA及びB、相手方（共有者）がC及びDである。C及びDからは、それぞれ回答書が提出された。Cが提出した回答書には、本件建物につき現在どのように使用されているのか知らない旨が記載されている。Dが提出した回答書には、本件建物は現在だれも使用していない旨が記載されている。
- 3 本件建物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、3枚目のとおり、申立人（共有者）であるA及びBが占有しているものと認めた。

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11月6日 10:15-10:25	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書差置
令和6年11月7日	当庁	申立人ら代理人の弁護士事務所の事務員に立入調査日時連絡(電話)、相手方らに対し占有関係照会書送付(郵送)
令和6年11月14日 10:55-11:15	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、申立人ら代理人に面接聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月14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>		

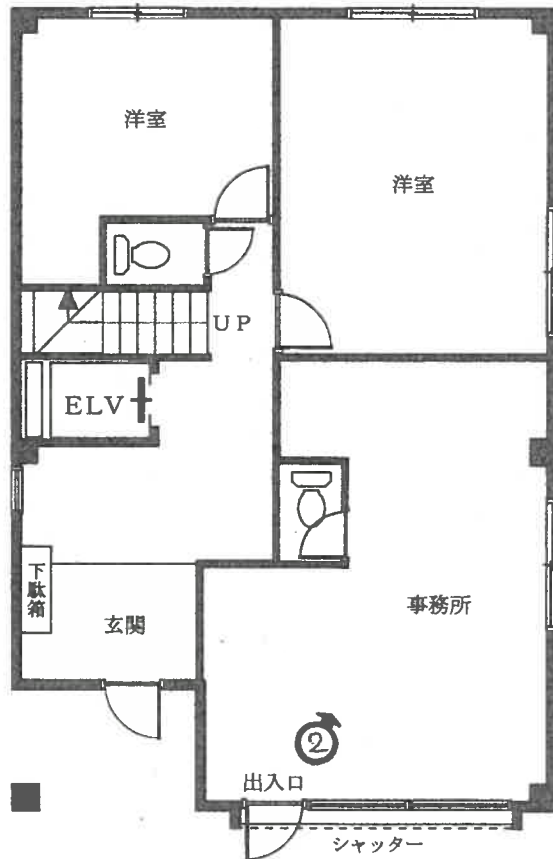
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)



←○ 写真撮影位置方向



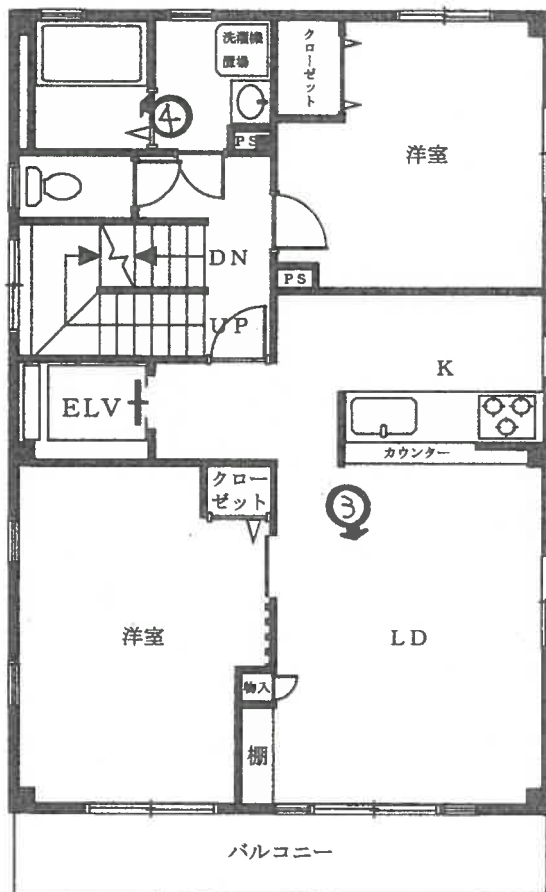
(1階)



←○ 写真撮影位置方向



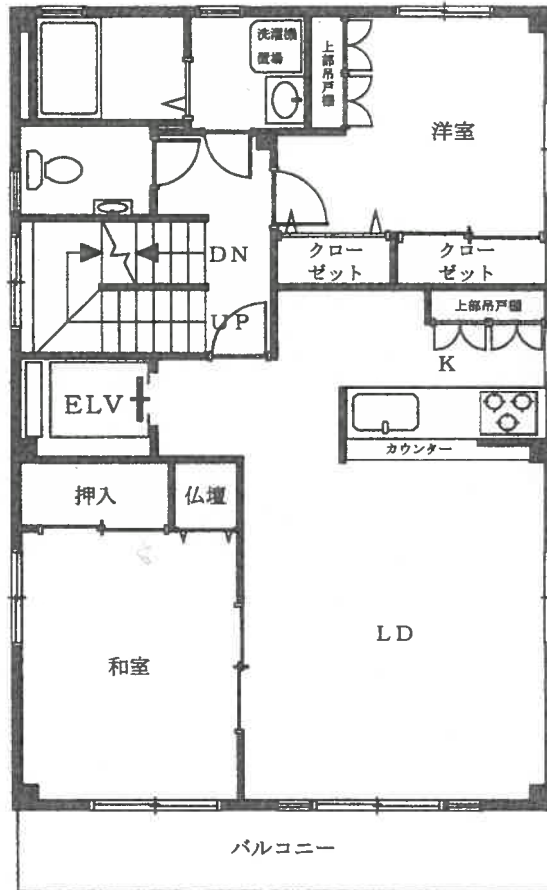
(2階)



←○ 写真撮影位置方向



(3階)



←○ 写真撮影位置方向

(10 枚目)

1



2



3



(// 枚目)

4



令和 6 年 (ケ) 第 4 1 0 号

令和 6 年 1 1 月 1 4 日 現地調査

令和 6 年 1 2 月 2 6 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 野 坂 啓 介

第1 評価額

一 括 価 格	
金 94,830,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 61,210,000円
物件2 (土地)	金 3,830,000円
物件3 (建物)	金 29,790,000円

- 1 一括価格は、物件1、2及び3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及び2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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		
3	次頁物件目録記載のとおり		種類:居宅、事務所 住居表示:江東区白河3丁目9番16号
番号	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 江東区白河三丁目
地 番 5番7
地 目 宅地
地 積 132.23平方メートル
共有者 A 持分6分の3
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
- 2 所 在 江東区白河三丁目
地 番 5番12
地 目 宅地
地 積 8.27平方メートル
共有者 A 持分6分の3
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
- 3 所 在 江東区白河三丁目5番地7、5番地12
家屋 番号 5番7
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 69.10平方メートル
2階 71.76平方メートル
3階 71.76平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分18分の12
共有者 B 持分18分の2
共有者 C 持分18分の2
共有者 D 持分18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及び2）

位置・交通	東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅の東方約380m（道路距離、徒歩約5分）、江東区白河3丁目9番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	
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） 400%（指定） 防火地域 なし
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	物件1の土地 132.23㎡ 物件2の土地 8.27㎡ 合計 140.50㎡ 整形 南約8m・約18m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南側現況幅員約22m舗装公衆用道路（都道、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3の建物敷地等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 都市ガス 下水	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

※1

江東区水害ハザードマップによると洪水・大雨浸水（内水）・高潮による浸水想定区域にある。

※2

土壤汚染について

(1) 環境確保条例

江東区役所において調査を行ったところ、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例(環境確保条例)」に基づく工場の届出状況について下記の記録があった。

名称 : (有)鳥塚自動車工場

業種名 : 自動車整備業

届出年月日 : 昭和29年7月12日

(2) Phase1

調査専門会社による土壤履歴調査（Phase1 資料等調査）を行ったところ、「土壤汚染リスクが高く、土壤汚染状況調査を実施することが望ましい」との報告を得た。調査の要旨は下記の通り。

要旨

調査の結果、昭和29年から平成13年頃まで、対象地には「(有)鳥塚自動車工場」が立地し、自動車整備場として利用されていた。その後、平成16年に現在の「居宅」が新築されている。一般に自動車整備業において、鉛を含む塗料・バッテリー及び鉱油類の使用・埋設・貯蔵等が懸念される。したがって、対象地において当事業場に起因する土壤汚染が存在する可能性は否定できないと判断した。

(3)結論

土壤汚染の有無は調査機関による土壤汚染調査（Phase2 土壤ガス調査、表層土壤調査等）を行わないと確定できないが、本件においてはPhase2の調査は実施していない。従って、汚染リスクは存在すると判断されるが、汚染の有無は不明である。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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	平成16年3月12日新築 約21年 約9年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造陸屋根3階建 吹付等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼、化粧合板等 フローリング、畳等 電気、水道、流し台、トイレ、エレベーター等 なし
床面積(現況)	1階 69.10㎡ 2階 71.76㎡ 3階 71.76㎡ 延 212.62㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅、事務所 洋室×5 + 和室×1 + LDK×2 + 事務所×1
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物所有者(共有者)が占有し、居宅として利用している。 ただし、ほぼ空室の状態である。	
特記事項	※3 塔屋の壁クロスに一部損傷あり。雨漏りによるものと推定される。 ※4 江東区役所にて取得した台帳記載事項証明書に記載されている建築確認に関する概要は下記のとおり。 確認年月日・番号 : 平成15年8月27日 第188号 検査済証発行年月日・番号 : 平成16年3月2日 第219号	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び2（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 (㎡) 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	846,000	×1.00	×132.23	×0.90	=100,680,000
2	846,000	×1.00	×8.27	×0.90	=6,300,000

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。

公示地 江東5-9

(公示地価格) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$700,000 \text{ 円/㎡} \times 110/100 \times 100/100 \times 100/91 = 846,000 \text{ 円/㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和6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：公示地は標準的画地であり、補正の必要なし。

地域格差：公示地の所在地域は、対象地域に比して、交通接近条件が劣ること等を考慮した。

イ 個別格差：必要なし。

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た。

② 物件3（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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
3	310,000	×212.62	×0.27	= 17,800,000

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：

・経過年数約21年、経済的残存耐用年数約9年、観察減価率10%。

・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率：経済的残存耐用年数÷(経過年数+経済的残存耐用年数)×(1-観察減価率)

現価率=9年÷(21年+9年)×(1-0.10)=0.27 (小数第3位を四捨五入)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ウ
1	100,680,000	×0.20	場所的利益	= 20,140,000
2	6,300,000	×0.20	場所的利益	= 1,260,000
合計				21,400,000

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)	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	(100,680,000	-20,140,000)	/	×0.95	×0.8	=61,210,000
2	(6,300,000	-1,260,000)	/	×0.95	×0.8	=3,830,000
3	(17,800,000	+21,400,000)	×1.00	×0.95	×0.8	=29,790,000
一括価格(合計)						94,830,000

ア 基礎となる価格：前記1①オ，1②エ

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：敷地部分は土壌汚染のリスクがあり、汚染対策とスティグマ(心理的嫌悪感)が発生する可能性があるため、市場性の減価を考慮し、総合的な市場性修正率を5%と判断した。

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（江東5-9）

所 在：江東区平野3丁目9番13外「平野3-5-9」

価 格：700,000円/m²

位 置：東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅の南東方約800mに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：111m²

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：東側30m 都道

用途指定等：商業地域（建ぺい率80%，容積率400%）、防火地域

地域の概要：中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以上

令和6年12月26日

評価人 不動産鑑定士

野 坂 啓 介

位置図



最寄駅

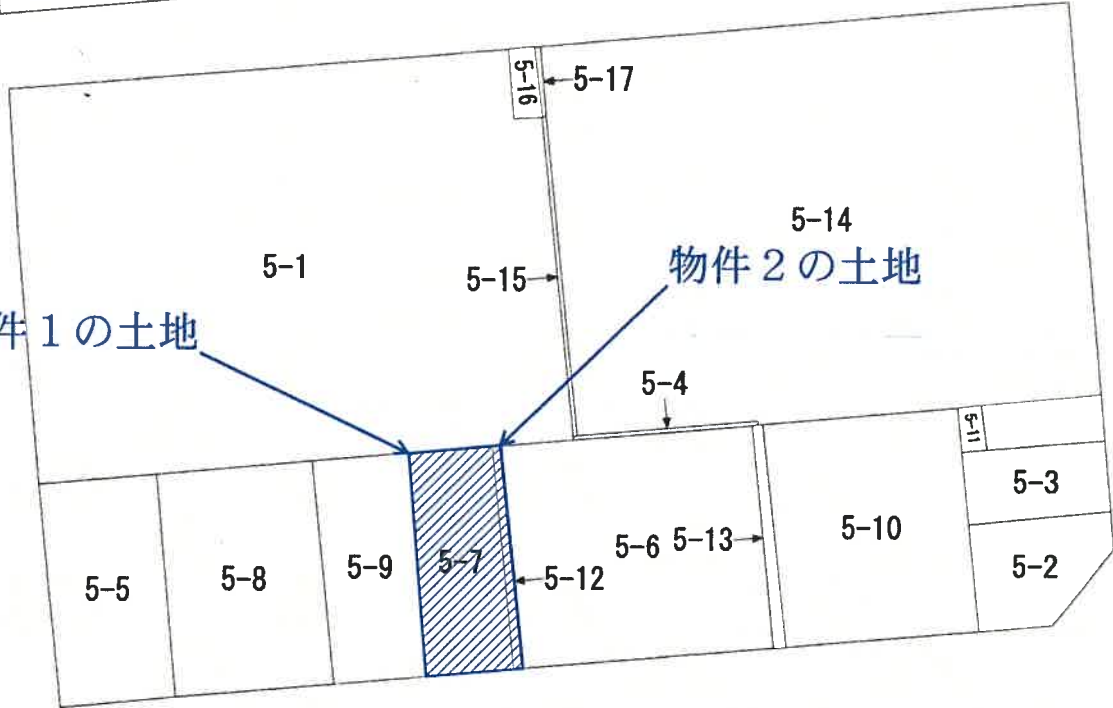
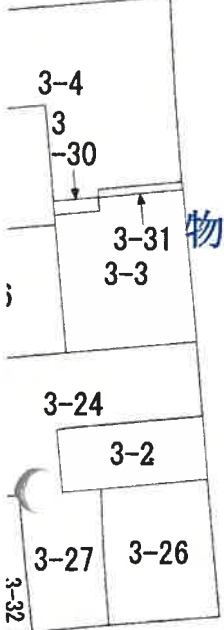
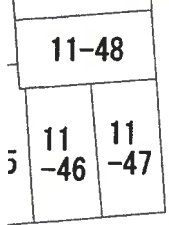
対象不動産

公示地 江東5-9

昭文社スーパーマッフルデジタルVer.22縮尺1/8,000
地図使用承認(C)マッフル第6-173号

1:8,000相当

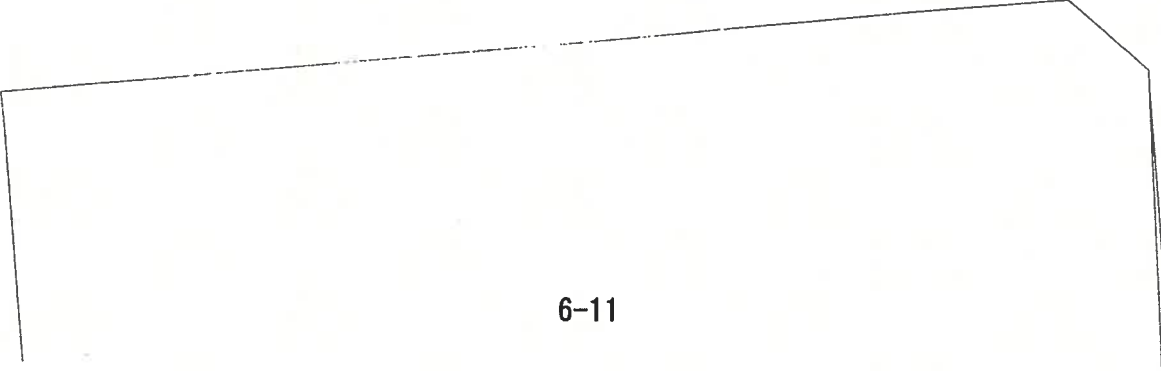
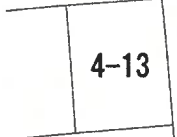
地図上の1センチは約80メートル



物件 1 の土地

物件 2 の土地

道



道

道

$$S = \frac{1}{600}$$



登記年月日：平成16年3月26日

建物平面図

各階平面図

5番7

江東区白河三丁目5番地7、5番地1.2

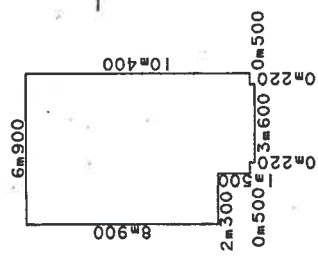
家屋番号

建物の所在

1階

求積表

6.900 x 8.900 =	61.410000
4.600 x 1.500 =	6.900000
3.600 x 0.220 =	0.792000
計	69.102000

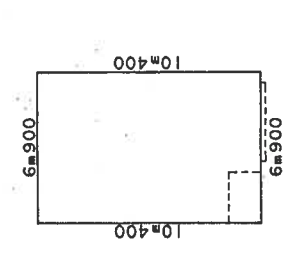


床面積 69.10㎡

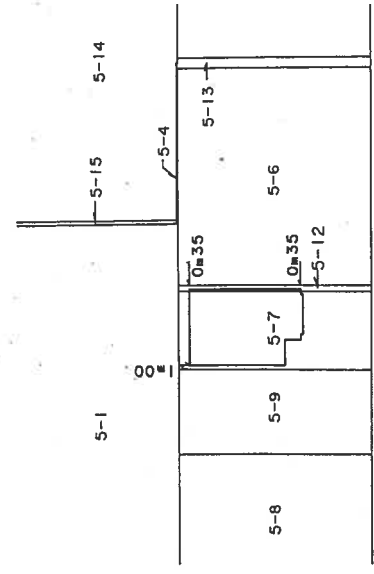
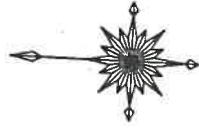
2階・3階 (各階同型)

求積表

6.900 x 10.400 =	71.760000
------------------	-----------



床面積 71.76㎡



作製者

平成16年3月

縮尺 1/250

申請人

217432

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。