

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 鈴木 知保

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 目 録

1 所 在 足立区神明二丁目  
地 番 531番10  
地 目 宅地  
地 積 45.06平方メートル

所有者 株式会社フジインフォメーション

2 所 在 足立区神明二丁目  
地 番 531番8  
地 目 宅地  
地 積 17.05平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 株式会社フジインフォメーション 持分3分の1

3 所 在 足立区神明二丁目  
地 番 531番5  
地 目 宅地  
地 積 26.25平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 株式会社フジインフォメーション 持分3分の1



## 物 件 明 細 書

令和 7年 2月 3日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

---

---

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 足立区神明二丁目  
地 番 531番10  
地 目 宅地  
地 積 45.06平方メートル

所有者 株式会社フジインフォメーション

2 所 在 足立区神明二丁目  
地 番 531番8  
地 目 宅地  
地 積 17.05平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 株式会社フジインフォメーション 持分3分の1

3 所 在 足立区神明二丁目  
地 番 531番5  
地 目 宅地  
地 積 26.25平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 株式会社フジインフォメーション 持分3分の1



令和 6年(ケ)第 415号  
令和 6年12月16日 受理  
令和 7年 1月10日 提出  
(評価人 榎本 純 )

# 現況調査報告書

東京地方裁判所  
執行官 岡 克 吉

(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 足立区神明二丁目  
地 番 531番10  
地 目 宅地  
地 積 45.06平方メートル

所有者 株式会社フジインフォメーション

2 所 在 足立区神明二丁目  
地 番 531番8  
地 目 宅地  
地 積 17.05平方メートル

共有者 株式会社フジインフォメーション 持分3分の1

3 所 在 足立区神明二丁目  
地 番 531番5  
地 目 宅地  
地 積 26.25平方メートル

共有者 株式会社フジインフォメーション 持分3分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	足立区神明2丁目2番5号 付近
<b>土地</b>	物件1、2、3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2, 3) <input type="checkbox"/> 農地(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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している(物件1)。 <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 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日
<b>建物</b> (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input 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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

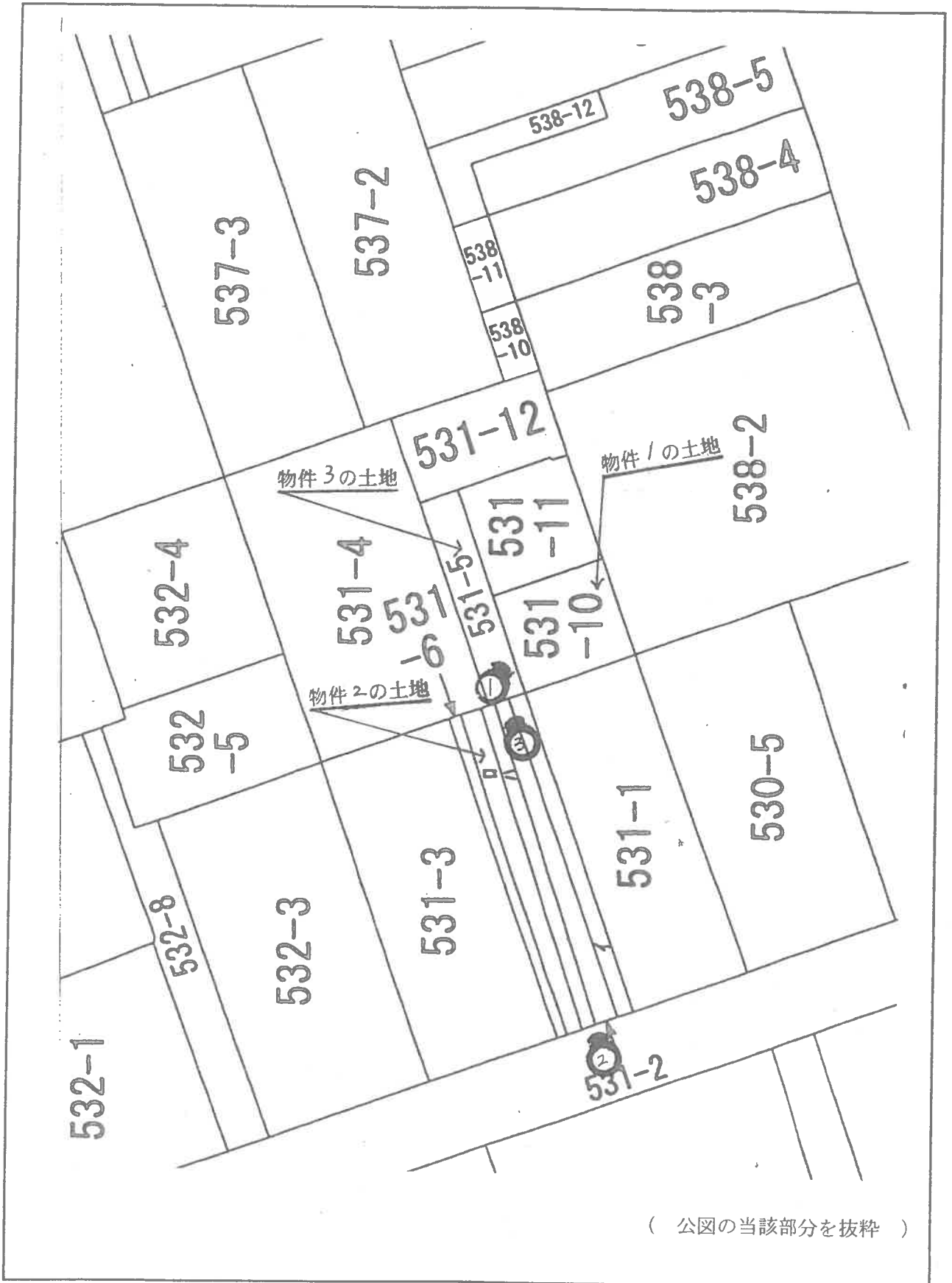
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 2 枚目)

## 執行官の意見

- 1 本件対象物件の状況は、公図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件2及び3土地は公衆用道路に供されている。
- 3 物件1土地は、雑木、雑草が生い茂っておりゴミ、ビールケース等が廃棄されている。
- 4 物件1土地の占有状況は、現場の状況から、2枚目記載のとおり報告する。

以上





1



2



3



令和6年(ケ)第415号  
令和6年12月19日 現地調査  
令和7年1月10日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 榎本 純

## 第1 評価額

一括価格	
金 2,420,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,370,000円
物件2 (土地)	金 20,000円
物件3 (土地)	金 30,000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 本件評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて評価するものであり、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：足立区神明2-2-5付近
2			地目：公衆用道路
3			地目：公衆用道路
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 足立区神明二丁目  
地 番 531番10  
地 目 宅地  
地 積 45.06平方メートル

所有者 株式会社フジインフォメーション

2 所 在 足立区神明二丁目  
地 番 531番8  
地 目 宅地  
地 積 17.05平方メートル

共有者 株式会社フジインフォメーション 持分3分の1

3 所 在 足立区神明二丁目  
地 番 531番5  
地 目 宅地  
地 積 26.25平方メートル

共有者 株式会社フジインフォメーション 持分3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）

位置・交通	つくばエクスプレス「六町」駅の北東方 道路距離約1,560m（徒歩約20分）、「神明一丁目」バス停の東方 道路距離約150m（徒歩約2分）、足立区神明2丁目2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 第1種住居地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 第2種高度地区、日影規制等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	45.06㎡（公簿） ほぼ長方形 間口約6.4m・奥行約7.1m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北側で現況幅員約1.8m舗装私道（建築基準法外、目的物件3）に、ほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	空地である。雑木、雑草が生えている。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 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出来ない場合をいう。
特記事項	建築基準法の道路に接道していないため、現状では建物の建築が困難な土地である。	

##### 2 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画地条件	地積 形状 地勢	17.05㎡（登記面積） 幅約0.9m、長さ約18mのほぼ帯状地 ほぼ平坦
土地の利用状況等	現況幅員約3mの公衆用道路（建築基準法第42条1項5号）の一部に供されている。	
特記事項	売却対象共有持分は3分の1。	

##### 3 土地の概況及び利用状況等（物件3）

画地条件	地積 形状 地勢	26.25㎡（登記面積） 幅約1.8m、長さ約12.7mのほぼ帯状地 ほぼ平坦
土地の利用状況等	現況幅員約1.8mの公衆用道路（建築基準法外）に供されている。	
特記事項	売却対象共有持分は3分の1。西側で目的物件2を含む公衆用道路と接続している。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1 (土地)

目的土地の(物件1)の更地価格を算出し、土地価格を求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 (㎡)	建付減価	土地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	188,000	× 0.50	× 45.06	× 1.00	= 4,240,000

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。

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{地価公示} & \text{足立-8} & & & & \\
 (\text{公示価格等}) & (\text{時点修正}) & (\text{標準化補正}) & (\text{地域格差}) & (\text{規準価格}) & \\
 221,000 \text{ 円/㎡} & \times 104 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 122 & = 188,000 \text{ 円/㎡} & \\
 & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) & 
 \end{array}$$

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：公示地等の地域は対象地域に比して、街路条件、交通接近条件、環境条件等で優ることを考慮。

イ 個別格差：建築基準法の道路に接道していないこと等を考量した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：不要と判定した。

#### ② 物件2 (土地)

物件2の土地は私道として利用されているので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	地 積 (㎡) イ	持分 ウ	価値率 エ	土地価格 (円) オ
2	188,000	× 17.05	1 / 3	× 0.03	= 30,000

ア 標準画地価格：前記①アと同じ。

イ 地 積：登記数量による。

ウ 持 分：登記記載による。

エ 価 値 率：3%と査定した。

③ 物件3 (土地)

物件3の土地は私道として利用されているので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	地積 (㎡) イ	持分 ウ	価値率 エ	土地価格 (円) オ
3	188,000	×26.25	1 / 3	× 0.03	= 50,000

ア 標準画地価格：前記①アと同じ。

イ 地積：登記数量による。

ウ 持分：登記記載による。

エ 価値率：3%と査定した。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を決定した。

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	4,240,000			× 0.7	× 0.8	= 2,370,000
2	30,000			× 0.7	× 0.8	= 20,000
3	50,000			× 0.7	× 0.8	= 30,000
一括価格 (合計)						2,420,000

ア 基礎となる価格 : 前記1①オ、②オ、③オ

イ 土地利用権等価格 : 必要なし。

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 建築基準法の道路に接道していないことで市場が制約されることを特に考慮した。

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「 足立-8 」

所 在 : 足立区神明1丁目510番1  
「神明1-3-4」

価 格 : 221,000 円/m<sup>2</sup>

位 置 : 「六町」駅、道路距離約1.4kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 132m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 西側 4.7m 区道

用 途 指 定 等 : 第一種住居地域、建蔽率60%、容積率200%、準防火地域等

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかマンション等がみられる住宅地域

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

以 上

令 和 7 年 1 月 10 日

評価人 不動産鑑定士

榎本 純







(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  
神明2丁目

請求 部分	所在 足立区神明二丁目			地番 531番5			
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	土地改良所在図
作成 年月日	備付 年月日 (原図)			補事 記項			

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。

令和6年7月8日  
東京法務局城北出張所  
登記官

請求番号：24-1  
(1/1)

※A3をA4に縮小しています

登記年月日：平成26年6月22日

地積測量図

地番	531-10	531-11
	531-12	
土地の所在	足立区神明2丁目	

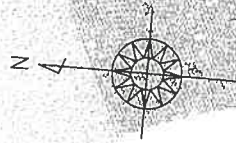
三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積
⑤ 531-10			
N0.	9.507	4.757	45.224739
	9.507	4.724	44.911068
		倍面積	90.135807
		地積	45.067904

地番	底辺	高さ	倍面積
⑤ 531-11			
N0.	9.518	4.742	45.134356
	9.518	4.733	45.048694
		倍面積	90.183050
		地積	45.091525

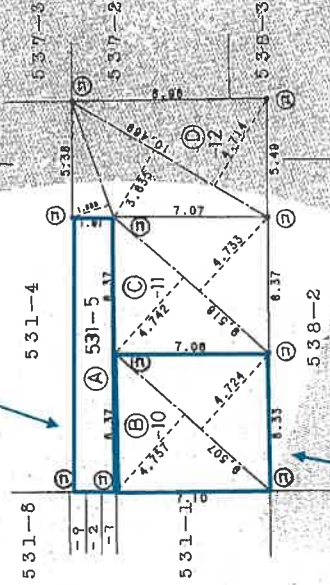
地番	底辺	高さ	倍面積
⑤ 531-12			
N0.	10.469	4.714	49.350866
	10.469	3.635	38.054815
	5.709	1.808	10.321872
		倍面積	97.727553
		地積	48.863765

地番 ⑤ 531-5  
 165.28 - 139.0232350 = 26.2567650  
 地積 26.25



物件3

物件1



基準点	境界線の種類	注
⑤	石	杭
④	金	杭
③	コンクリート杭	
②	銅メス	

平成26年6月22日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。  
 令和6年7月8日 東京法務局城北出張所 登記官

※A3をA4に縮小しています

作製者

申請人

034286

縮尺 1/250

42.622

登記年月日：昭和48年5月21日

① 53/1-2

地番	53/1-8 -9
土地の所在	足立区神明町 神明二丁目

地積測量図

作製年月日	昭和48年5月19日	作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]		



- (a) 53/1-8  
 $18.263 \times (0.933 + 0.935) \times \frac{1}{2} = 17.057642$   
 地積 17.05  $M^2$
- (b) 53/1-9  
 $18.255 \times (0.798 + 0.800) \times \frac{1}{2} = 14.585745$   
 地積 14.58  $M^2$
- (c) 53/1-2  
 $48.894812 - 17.057642 - 14.585745 = 17.051425$   
 地積 17.05  $M^2$

物件2

(東京五地家屋調査士会用紙)

034285

縮尺	1/300
----	-------

548.5.21

これは図面に記載されている内容を証明した書面である  
 令和6年7月8日 東京法務局城北出張所 登記官 [Redacted]

※A3をA4に縮小しています