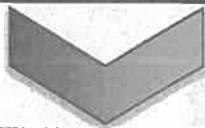


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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26日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 中 村 勇 太

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 4月10日 午前 9時00分から 令和 7年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 2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24日 午前 9時20分から 令和 7年 4月28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26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 北区上十条五丁目
地 番 24番13
地 目 宅地
地 積 49.78平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
共有者 A 持分12分の7
共有者 B 持分12分の5
- 2 所 在 北区上十条五丁目24番地13
家屋 番号 24番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 34.70平方メートル
2階 34.70平方メートル
共有者 A 持分12分の7
共有者 B 持分12分の5



物件明細書

令和 7年 2月 7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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

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 北区上十条五丁目
地 番 24番13
地 目 宅地
地 積 49.78平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分12分の7

共有者 B 持分12分の5

2 所 在 北区上十条五丁目24番地13
家屋 番号 24番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 34.70平方メートル
2階 34.70平方メートル

共有者 A 持分12分の7

共有者 B 持分12分の5



令和 6年(ケ)第613号
令和 6年12月26日受理
令和 7年 1月27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 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 北区上十条五丁目
地 番 24番13
地 目 宅地
地 積 49.78平方メートル
共有者 A 持分12分の7
共有者 B 持分12分の5
- 2 所 在 北区上十条五丁目24番地13
家屋 番号 24番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 34.70平方メートル
2階 34.70平方メートル
共有者 A 持分12分の7
共有者 B 持分12分の5

不動産の表示	「物件目録」のとおり																
住居表示	東京都北区上十条五丁目39番9号																
土地	物件1																
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1)(一部公衆用道路) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)																
形状	<input 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 checked="" 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"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<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)																
その他の事項																	
建物	物件2																
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:																
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある — <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="width: 100px;"></td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>				地方裁判所	支部	平成	年()	第	号		保管開始日	平成	年	月	日	
	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	<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)

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 令和7年1月23日解錠の上、本件建物内に立ち入ったところ、室内に建物共有者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、建物共有者が占有しているものと認定した。
- 3 本件敷地は東側の一部が通路に供されており、評価人の調査によれば、同通路は建築基準法外であり本件土地は公道に面しておらず、本件建物の再建築は困難であるとのこと。
また、本件土地に東南側で隣接する、北区上十条五丁目24番14の土地は、上記通路の一部を構成しており、当該土地については、本件土地共有者らも持ち分を持っている土地である。
- 4 以上の調査結果から、2枚目記載のとおり報告する。

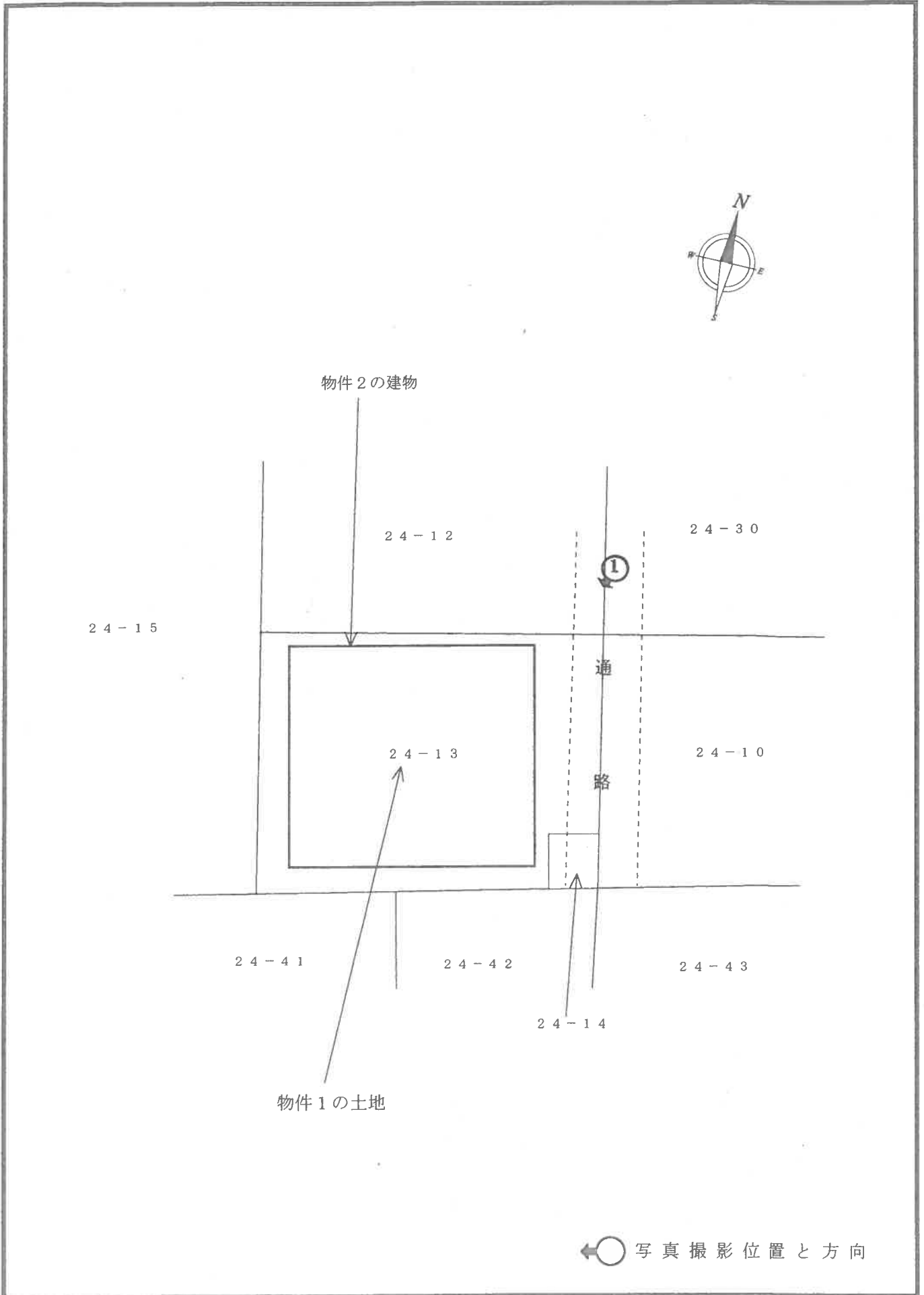
以上

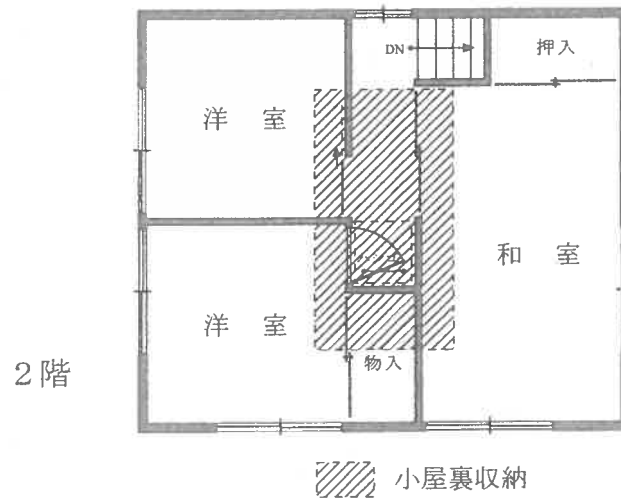
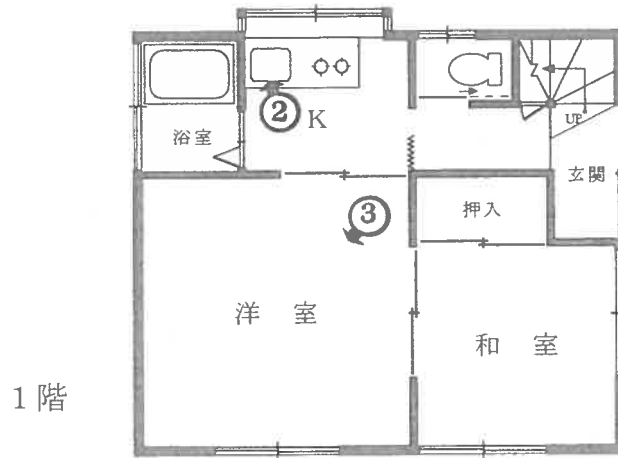
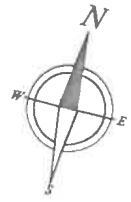
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年1月14日 13:30-13:45	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 建物使用者に対し通知書差置
7年1月23日 10:40-11:10	物件所在地	<input 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 checked="" type="checkbox"/> 評価人同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(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させて臨場した。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 1月23日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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。		
(写真3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
(4 枚目)

(土地建物位置関係図)

令和6年(ケ)第613号





←○ 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和6年(ケ)第613号
令和7年1月23日 現地調査
令和7年1月28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 5,510,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,830,000円
物件2 (建物)	金 680,000円

- 1 一括価格は、物件1及び2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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		地目：宅地一部公衆用道路
2			住居表示：北区上十条5-39-9
番号	特記事項		
	特になし。		

※ 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 北区上十条五丁目
地 番 24番13
地 目 宅地
地 積 49.78平方メートル
共有者 A 持分12分の7
共有者 B 持分12分の5
- 2 所 在 北区上十条五丁目24番地13
家屋 番号 24番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 34.70平方メートル
2階 34.70平方メートル
共有者 A 持分12分の7
共有者 B 持分12分の5

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	J R 埼京線「十条」駅の北西方 道路距離約1,270m（徒歩約16分）、J R 京浜東北線「東十条」駅の西方 道路距離約1,290m（徒歩約16分）、「上十条五丁目」バス停の北東方 道路距離約360m（徒歩約5分）、北区上十条5丁目39番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	一般住宅を中心に共同住宅等もみられる住宅地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60%（指定） 150%（指定） 準防火地域（新防火） 第2種高度地区、日影規制等
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	49.78㎡（登記面積） 不整形 間口約6m・奥行約7m（現況宅地部分） ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	東側で現況幅員約1.6m未舗装通路（建築基準法外）に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	東側の一部が通路に供されており、その他は物件2の建物敷地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 下水道	あり 不明 不明 ※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"> 東側前面通路はいわゆる建築基準法第43条但し書き道路として認められた過去もあったが、建築基準法外であり現行基準では原則として建物の再建築が困難である。また当該通路は北端で私道（現況幅員約3m）に接続しているが、接続部分の幅員は約1.3mである。 目的物件1の東側で接する24番14の土地は通路の一部を構成しており、当該土地の所有者は目的物件1の所有者を含む通路関係者の共有であると推定される。当該24番14の土地は目的外である 	

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

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54年3月15日新築 約46年 ほぼ経済的耐用年数を満了している。									
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造スレート葺2階建 吹付タイル等 板貼り、砂壁等 板張り、ボード貼り等 フローリング、畳等 キッチン、トイレ、浴室等 特になし									
床面積(登記)	<table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>1階</td> <td>:</td> <td>34.70m²</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>:</td> <td>34.70m²</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>:</td> <td>69.40m²</td> </tr> </table>		1階	:	34.70m ²	2階	:	34.70m ²	合計	:	69.40m ²
1階	:	34.70m ²									
2階	:	34.70m ²									
合計	:	69.40m ²									
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 1階：洋室×1・和室×1・K等、2階：和室×1・洋室×2 (小屋裏収納あり) 等									
品 等	劣る										
管 理 の 状 態	劣る										
建物の利用状況	建物共有者らが住居として占有している。										
特 記 事 項	家具等が残っていたが、しばらく使用していない模様である。										

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 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	405,000	× 0.50	× 49.78	× 0.95	= 9,580,000

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。

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{地価公示} & \text{北-16} & & & & \\
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 478,000 \text{ 円/㎡} & \times 106 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 125 & = & 405,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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等を総合的に考慮した。

イ 個別格差：建築基準法の道路に接していないこと、一部通路であること等を考慮した。

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等を考慮して、5.0%の減価と判定した。

② 物件2（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/㎡) ア	床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
2	187,000	× 69.40	× 0.02	= 260,000

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 床面積：登記数量による。

ウ 現価率：経済的残存耐用年数がほぼ満了していること等を考慮して、現価率を2%と査定した。

2 評価額の判定

前記1により求めた価格を基に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2の建物については土地利用権等価格を加算し、これら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。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ウ
	1	9,580,000	× 0.10	場所的利益

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) 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	(9,580,000)	- 960,000)	/	× 0.7	× 0.8	= 4,830,000
2	(260,000)	+ 960,000)	× 1.0	× 0.7	× 0.8	= 680,000
一括価格 (合計)						5,510,000

ア 基礎となる価格 : 前記1

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 : 建築基準法の道路に接道していないこと、通路持分が目的外であることによる需要減を考慮した。

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（ 北-16 ）

所 在：北区十条仲原4丁目2番23
「十条仲原4-9-3」

価 格：478,000 円/m²

位 置：「十条」駅、道路距離約890m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・ガス・下水

接 面 街 路：南側 5.4m 区道

用途指定等：第一種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率150%、準防火地域等

地域の概要：一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

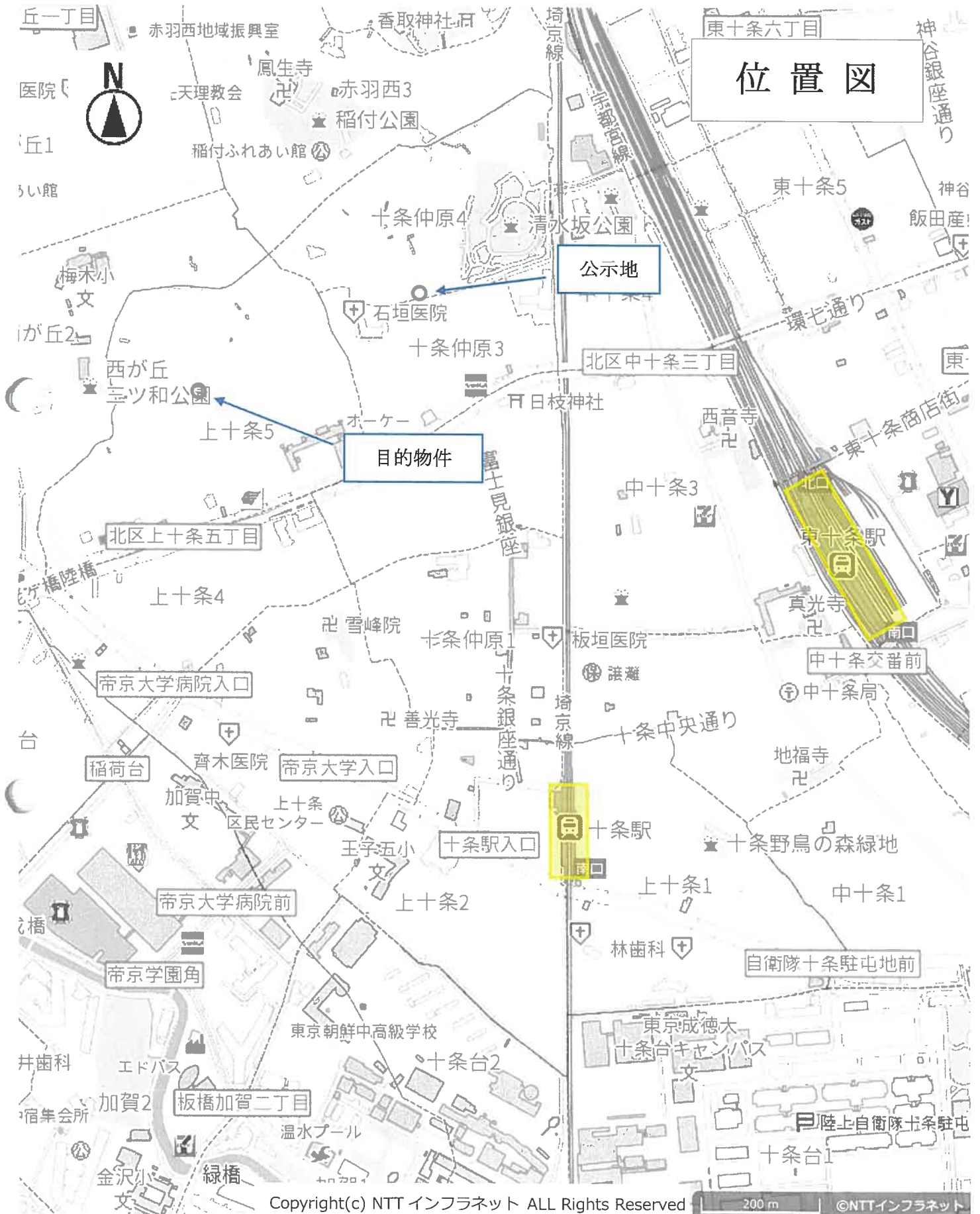
以 上

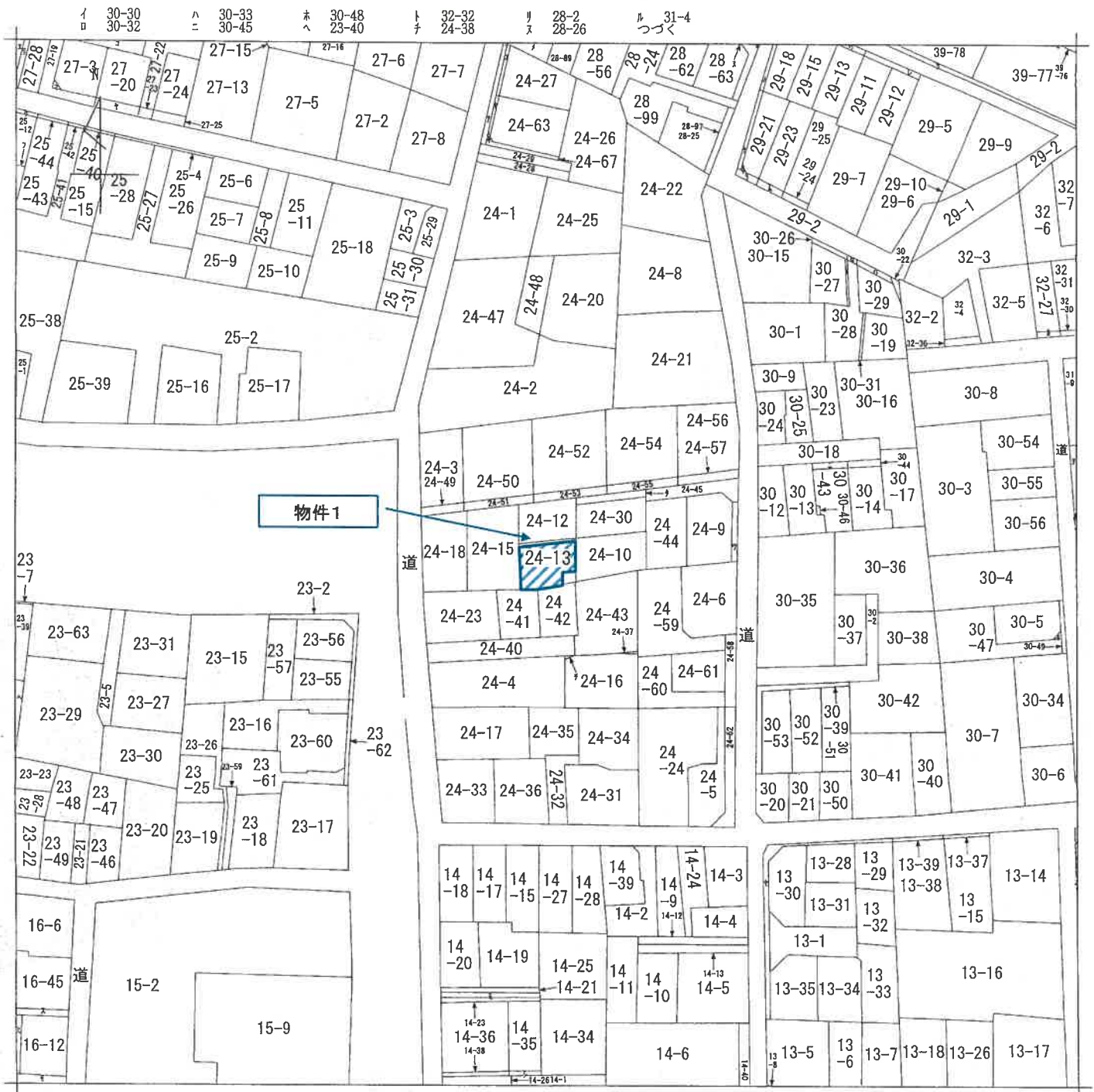
令 和 7 年 1 月 28 日

評価人 不動産鑑定士

榎本 純

位置図





(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
 上十条
 五丁目
 51
 51
 51

請求部	所在	北区上十条五丁目		地番	24番13	
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	旧土地台帳附属地図					
作成年月日	備付年月日(原図)		補記事項			

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。

(東京法務局北出張所管轄)
 令和6年10月25日
 東京法務局

請求番号：5-1
 (1/2)

登記官

※A3をA4に縮小しています(抜粋)

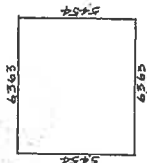
登記年月日：昭和54年3月22日

各階平面図

建物図面

家屋番号	24-13
建物の所在	北区上十条5丁目24番地13

1.2階平面図
(1.2階同形)



面積計算

$5454 \times 5454 = 34,7038$

床面積 34.70㎡



物件2

37949

作製者	申請人	縮尺 $\frac{1}{250}$	縮尺 $\frac{1}{500}$
-----	-----	--------------------	--------------------

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。

(東京法務局北出張所管轄)

令和6年10月25日

東京法務局

登記官

※A3をA4に縮小しています