

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 4月30日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 板垣正之

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15日 午前 9時00分から 令和 7年 5月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月28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 6月 5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29日 午前 9時20分から 令和 7年 6月 2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30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, 2	54,870,000 43,896,000	一括	10,974,000	214,362	45,934
1	10,030,000				
2	44,840,000				
備考					



## 物件目録

- |   |    |    |                |
|---|----|----|----------------|
| 1 | 所  | 在  | 江東区亀戸六丁目       |
|   | 地  | 番  | 51番12          |
|   | 地  | 目  | 宅地             |
|   | 地  | 積  | 108.69平方メートル   |
| 2 | 所  | 在  | 江東区亀戸六丁目51番地12 |
|   | 家屋 | 番号 | 51番12の3        |
|   | 種  | 類  | 居宅             |
|   | 構  | 造  | 鉄骨造陸屋根3階建      |
|   | 床  | 面積 | 1階 47.13平方メートル |
|   |    |    | 2階 63.22平方メートル |
|   |    |    | 3階 64.96平方メートル |



## 物件明細書

令和 7年 4月 2日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 板垣正之

---

---

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】

1階南側部分を本件債務者が、その余の部分を本件所有者がそれぞれ占有している。

---

---

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。



\*11\*

## 物件目録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 江東区亀戸六丁目   |
|   | 地 番   | 51番12  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 108.69平方メートル                                       |
| 2 | 所 在   | 江東区亀戸六丁目51番地12                                     |
|   | 家屋 番号 | 51番12の3  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 47.13平方メートル<br>2階 63.22平方メートル<br>3階 64.96平方メートル |



令和6年(ケ)第638号  
令和7年2月7日受理  
令和7年3月7日提出  
(評価人 関口一郎)

## 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   | 江東区亀戸六丁目   |
|   | 地 番   | 51番12  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 108.69平方メートル                                       |
| 2 | 所 在   | 江東区亀戸六丁目51番地12                                     |
|   | 家屋 番号 | 51番12の3  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 47.13平方メートル<br>2階 63.22平方メートル<br>3階 64.96平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	江東区亀戸六丁目51番4号	
<b>土地</b>	物件1	
現況地目	■宅地(物件1) □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		
<b>建物</b>	物件2	
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:	
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	■建物所有者 ■その他の者 上記の者が本建物を居宅、事務所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  
( 2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	1階南側 (南側玄関、洋室、トイレ、キッチン、洗面所、浴室)	
占有者	ビット・システム・サービス株式会社 (本件の債務者)	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居室 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (B (所有者の妻)) <input type="checkbox"/> 文書 ( )	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
B (所有者の妻)	<p>私は本件物件の所有者であるAの妻です。本件建物の1階南側は、Aが代表者であるビット・システム・サービス株式会社の事務所として使用しています。同社とAとの間で、賃料等の支払はなく、同社は無償で使用しています。本件建物のその他の部分は、Aが私を含めた家族とともに住居として使用しています。本件建物内にあるエレベータ（EV）は、現在、故障していません。修理には500万円程度がかかると聞いています。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年2月27日面接聴取)</p>

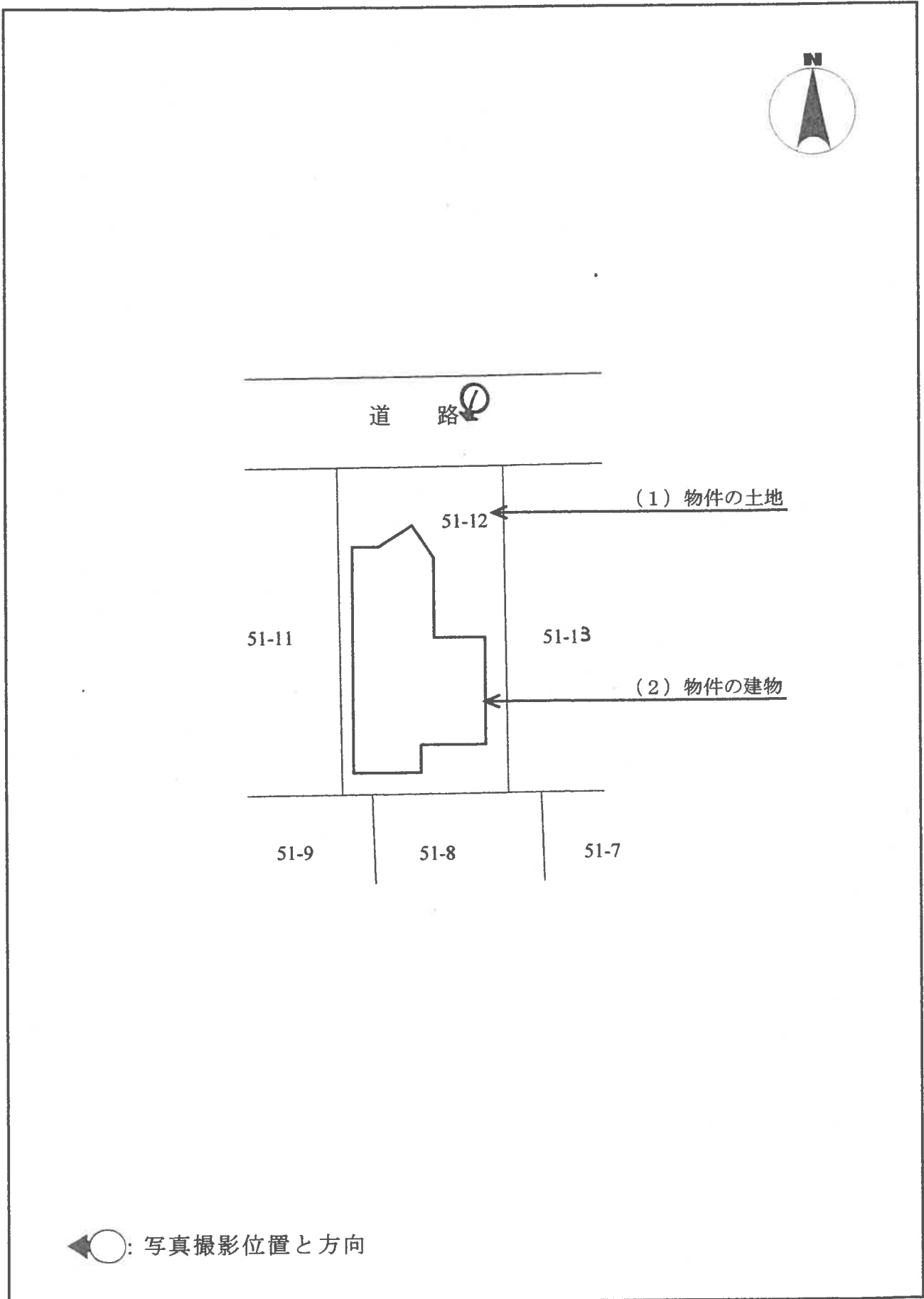
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 4 枚目)

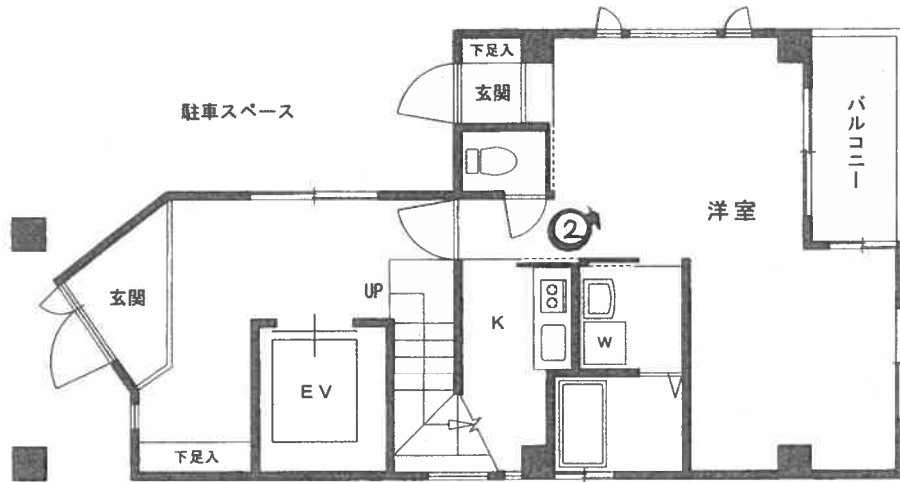
## 執行官の意見

- 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 立入調査時において、本件建物の1階南側の洋室部分等には、ビット・システム・サービス株式会社の関係書類や会社関係の備品類が存在した。本件建物のその他の部分は、通常の住居として使用されている様子であった。ビット・システム・サービス株式会社は、本件競売事件の債務者である。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述及び現場の状況等から、3枚目のとおりであると認めた。

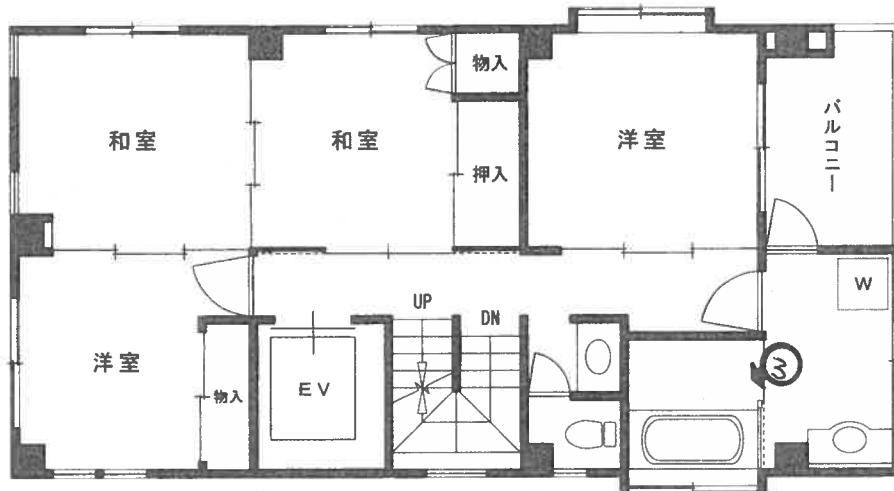
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年2月19日 10:30-10:40	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書差置
令和7年2月27日 8:30-8:45	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行、立入調査、Bに面接聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年2月27日 目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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)

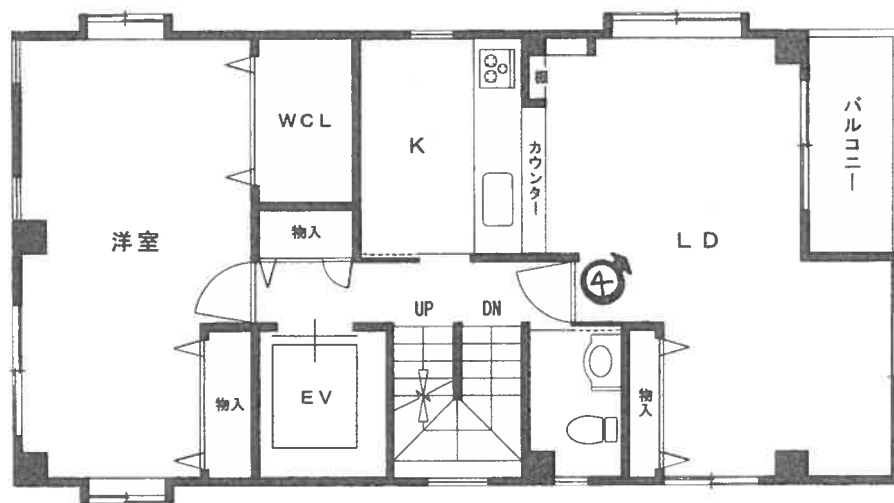




1 階



2 階



3 階

←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3



( 9 枚目 )

4



(10枚目)

令和6年（ケ）第638号  
令和7年2月27日 現地調査  
令和7年2月28日 評価

東京地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 関 口 一 郎

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 54,870,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 10,030,000円
物件2(建物)	金 44,840,000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	住居表示： 江東区亀戸6丁目51番4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 江東区亀戸六丁目  
地 番 51番12  
地 目 宅地  
地 積 108.69平方メートル
- 2 所 在 江東区亀戸六丁目51番地12  
家屋 番号 51番12の3  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
- 床 面 積 1階 47.13平方メートル  
2階 63.22平方メートル  
3階 64.96平方メートル

#### 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	JR・総武本線「亀戸」駅東口の南東方約550m（道路距離，徒歩約7分），江東区亀戸6丁目51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，共同住宅が多い中に，事業所等も見られる住宅地域。	
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 高度規制	市街化区域 準工業地域 60%（指定） 300%（指定） 準防火地域 第3種高度地区
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	108.69㎡ ほぼ長方形 約7.4m・約14.6m 平坦 なし
接面道路の状況等	北側幅員約4m区道（建築基準法第42条1項1号該当）に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件2の建物の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 あり あり ※供給処理施設における「あり」とは，目的外物件の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できない場合をいう。
特記事項	江東区のハザードマップによると，洪水・高潮・内水氾濫による浸水想定区域にある。	

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13年11月28日新築 約23年 約17年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨造陸屋根3階建 タイル, 吹付タイル等 ビニールクロス, 合板等 ビニールクロス, 合板等 フローリング, 畳, 塩ビシート等 浴室, トイレ, 台所, ウォークインクローゼット, ホームエレベーター, 駐車スペース等
床面積(現況)	1階: 47.13㎡, 2階: 63.22㎡, 3階: 64.96㎡ 延べ175.31㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 1階: 洋室, キッチン, 浴室, トイレ等 2階: 2洋室, 2和室, 浴室, トイレ等 3階: 洋室, LDK, ウォークインクローゼット, トイレ等
品 等	普通	
保守管理の状態	ホームエレベーターは故障のため使用できない等, 全般的な保守管理の状態はやや劣る。	
建物の利用状況	○1階の洋室 居宅仕様であるが, 本件債務者である法人が無償で事務所として使用している。 ○その他の部分 所有者が家族とともに住宅として使用している。	
特 記 事 項	建築計画概要書によれば, 平成13年4月12日に確認済証は交付されているが, 検査済証の交付を受けた記録はない。	



## 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	513,000	× 1.00	× 108.69	× 0.9	= 50,180,000

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。

尚、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ている。

基準地 江東-12

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 508,000 \text{ 円/㎡} \times 104/100 \times 100/100 \times 100/103 = 513,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：必要なし。

地域格差：対象地域は、基準地の所在地域に比し、交通接近条件ではやや優るが、街路条件、環境条件等で劣り、総合的な地域格差を上記のとおり判定した。

イ 個別格差：格差なし。

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 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	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
2	350,000	× 175.31	× 0.30	=18,410,000

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：登記面積による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約 23 年，経済的残存耐用年数約 17 年，観察減価率 30 % (保守管理の状況を考慮した)
- ・耐用年数に基づく方法と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 = 17 年 ÷ (23 年 + 17 年) × (1 - 0.30) = 0.30 (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	50,180,000	×0.75	法定地上権	= 37,640,000

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するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

### 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 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円)
	ア	イ				
1	(50,180,000	- 37,640,000 )	/	×1.0	×0.8	= 10,030,000
2	(18,410,000	+ 37,640,000 )	/	×1.0	×0.8	= 44,840,000
一括価格 (合計)						54,870,000

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2①

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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

都基準地価格（江東-12）

所 在：江東区亀戸7丁目3番6外「亀戸7-3-5」

価 格：508,000円／㎡

位 置：JR・総武本線「亀戸」駅より道路距離750mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：94㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北側6m区道

用途指定等：準工業地域（建蔽率60%，容積率300%）

準防火地域

地域の概要：一般住宅，共同住宅，事業所等が混在する地域

## 第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以上

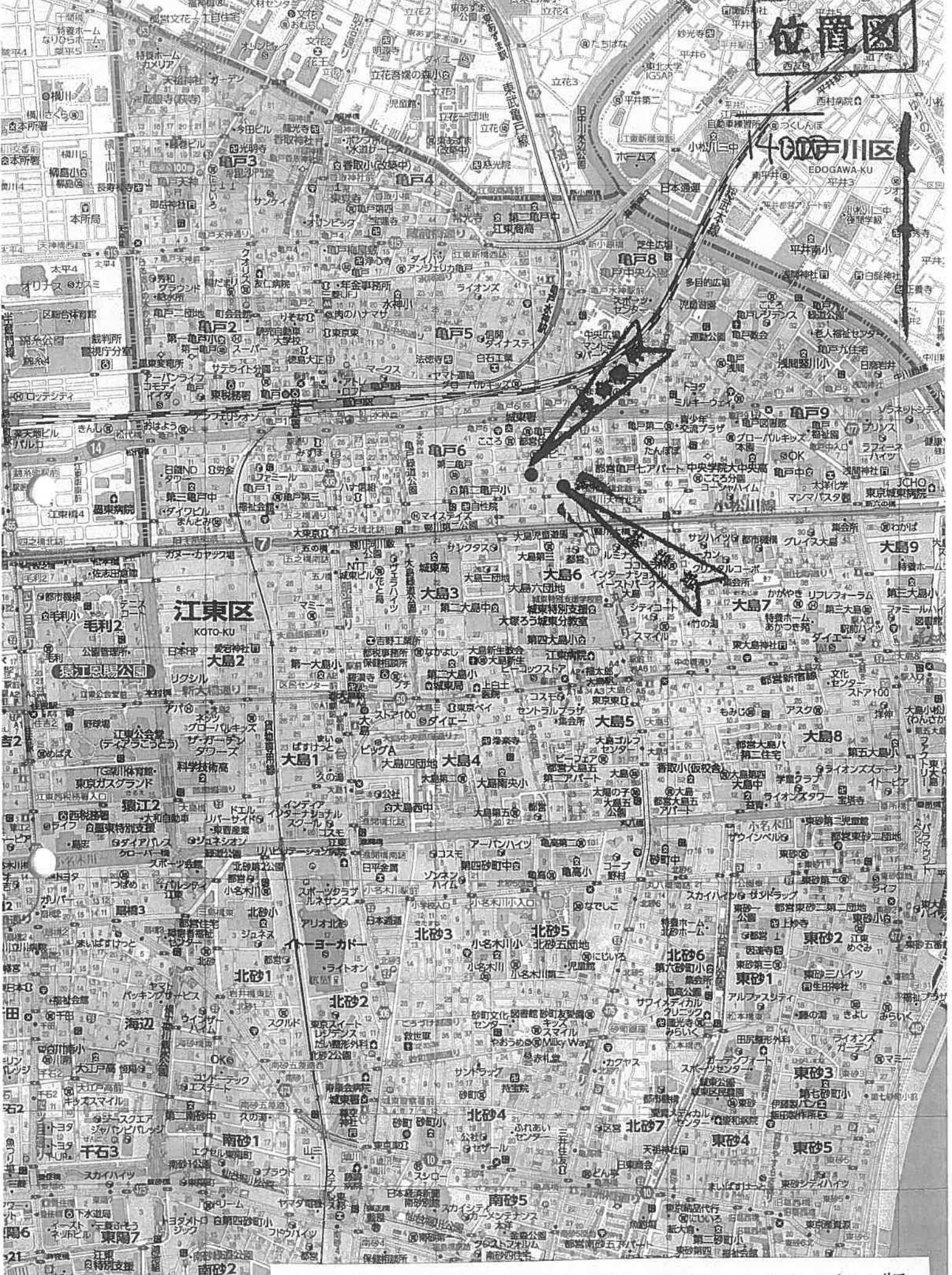
令和7年2月28日

評価人 不動産鑑定士

関 口 一 郎

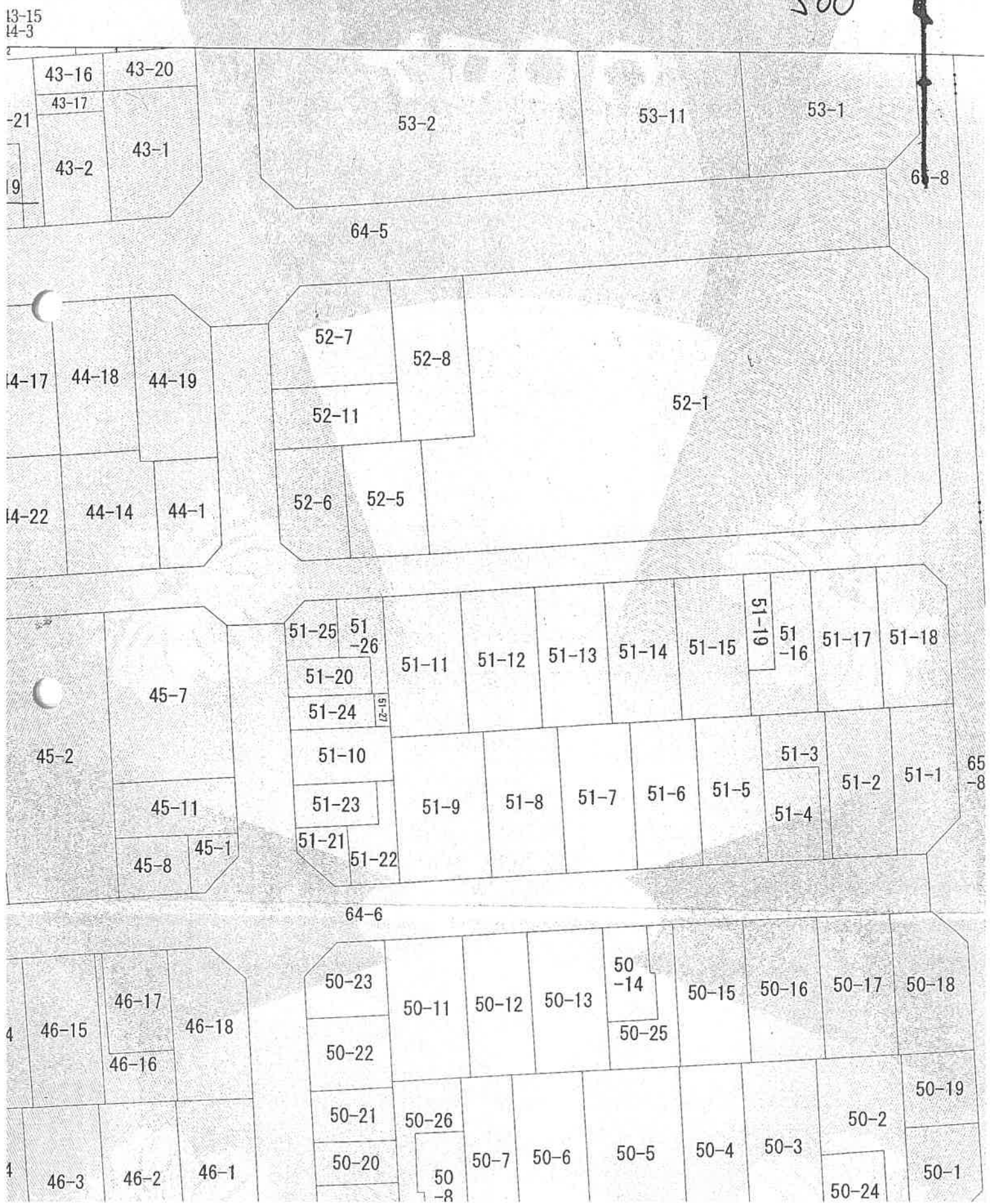
# 位置図

1400000 江戸川区



# 公圖寫

1  
500



登記年月日：平成13年12月12日

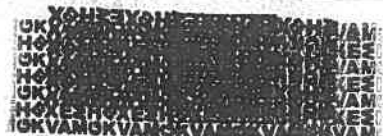
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局墨田出張所管轄)

令和6年11月5日

東京法務局墨田出張所

登記官



地図整理番号：M32125

各階平面図



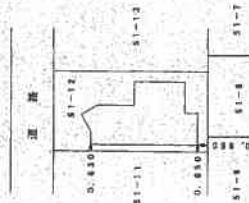
縮尺 1/250

作製者 土家

建物各階平面図

家屋番号 51-12-3

建物の所在 江東区亀戸六丁目51番地12



本図面は、A3版をA4版に縮小コピーしたものである。

申請人 138331

縮尺 1/500

作製者 土家



(東京土地家屋調査士会印)