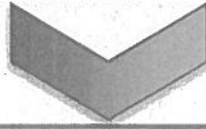


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 6 月 11 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 吉 川 直 子

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 6 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 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 7 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 7 月 10 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 7 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 6 月 11 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	41,140,000 32,912,000	一括	8,228,000	160,938	34,486
1	9,260,000				
2	60,000				
3	31,820,000				



物 件 目 録

1 所 在 江戸川区江戸川六丁目
地 番 18番34
地 目 宅地
地 積 100.98平方メートル

所有者 A

2 所 在 江戸川区江戸川六丁目
地 番 18番1
地 目 宅地
地 積 9.50平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 江戸川区江戸川六丁目18番地34

家屋 番号 18番34

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 46.77平方メートル
2階 53.40平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 5月19日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 子

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】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 江戸川区江戸川六丁目
地 番 18番34
地 目 宅地
地 積 100.98平方メートル

所有者 A

2 所 在 江戸川区江戸川六丁目
地 番 18番1
地 目 宅地
地 積 9.50平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 江戸川区江戸川六丁目18番地34
家屋 番号 18番34
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 46.77平方メートル
2階 53.40平方メートル

所有者 A



令和6年（ケ）第693号
令和7年3月4日受理
令和7年4月8日提出
（評価人 江藤和臣）

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 江戸川区江戸川六丁目
地 番 18番34
地 目 宅地
地 積 100.98平方メートル

所有者 A

2 所 在 江戸川区江戸川六丁目
地 番 18番1
地 目 宅地
地 積 9.50平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 江戸川区江戸川六丁目18番地34
家屋 番号 18番34
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 46.77平方メートル
2階 53.40平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示等	江戸川区江戸川六丁目18番地34（住居表示未実施）		
土地	物件1、2		
現況地目	■宅地（物件1） ■公衆用道路（物件2）		
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 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し占有している。物件2の土地は道路として利用されている。 ☐ 「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： ☐ 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 ☐ あり ☐ 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3 関係)			
占有範囲		全部	
占有者		B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■占有者の妻) の陳述 / ■提出文書 (回答書及び契約書写し) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和6年6月25日	
最初の 契約等	契約日	令和6年6月3日	
	期間	令和6年6月25日から ■令和8年6月24日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 230,000円 (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金 230,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「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
占有者の妻	・ 本件建物はBが賃借して家族とともに居住しています。私はBの妻です。 契約内容等は回答書及び契約書写しのとおりです。 (令和7年3月28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
 (4 枚目)

執行官の意見

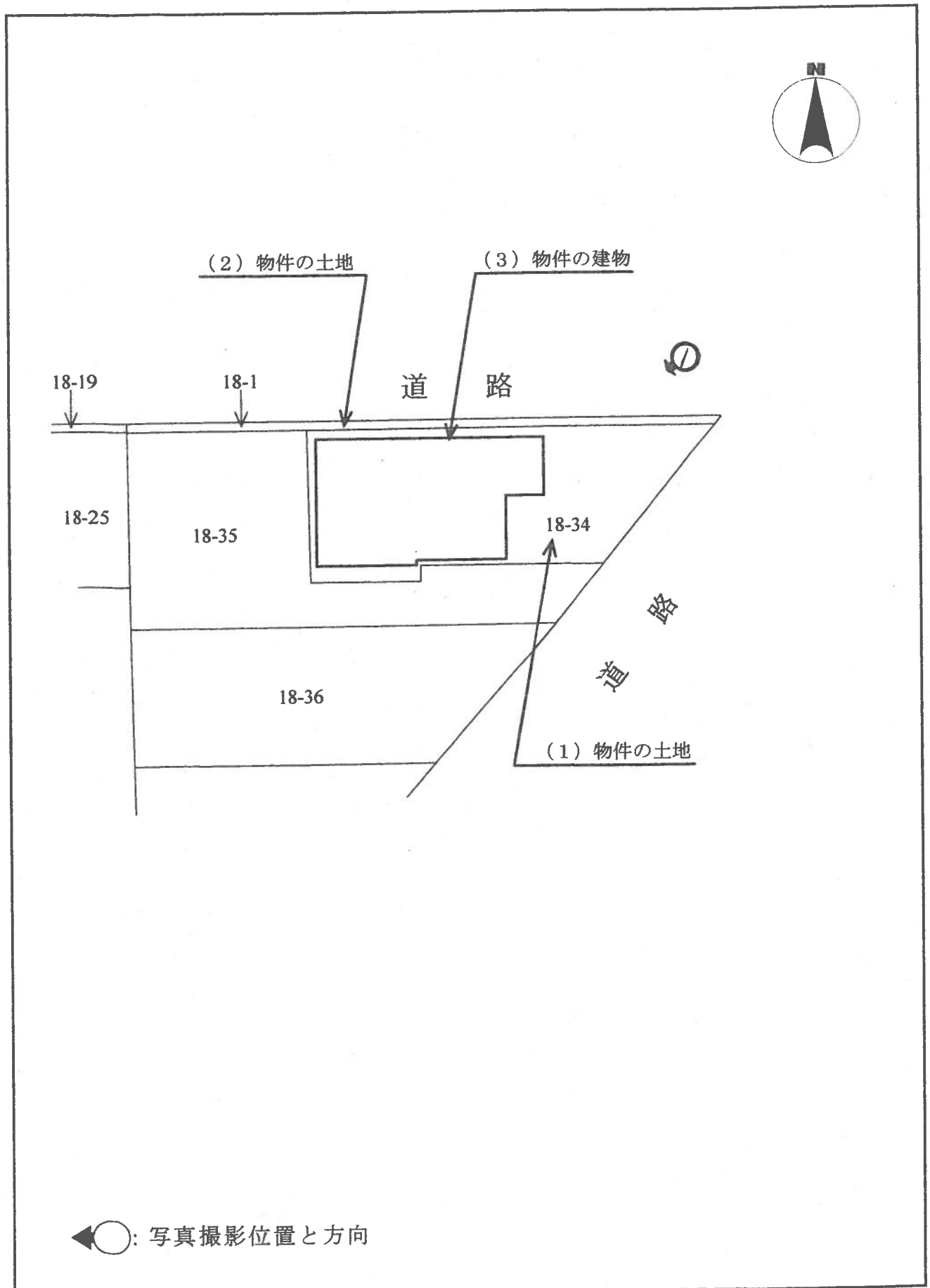
- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 所有者及び占有者から、それぞれ回答書及び契約書写しが提出された。占有者から提出された回答書には、Wi-Fi 設置費用を支出した旨が記載されている。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等から、3 枚目のとおり占有者（B）が賃借して占有しているものと認めた。

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年3月17日 13:15-13:25	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、占有者の妻に臨場日時通知書及び占有関係照会書交付
令和7年3月18日	当庁	所有者に占有関係照会書送付
令和7年3月28日 9:25-9:40	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、占有者の妻に面接聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 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。 ☐ 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。		

(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)

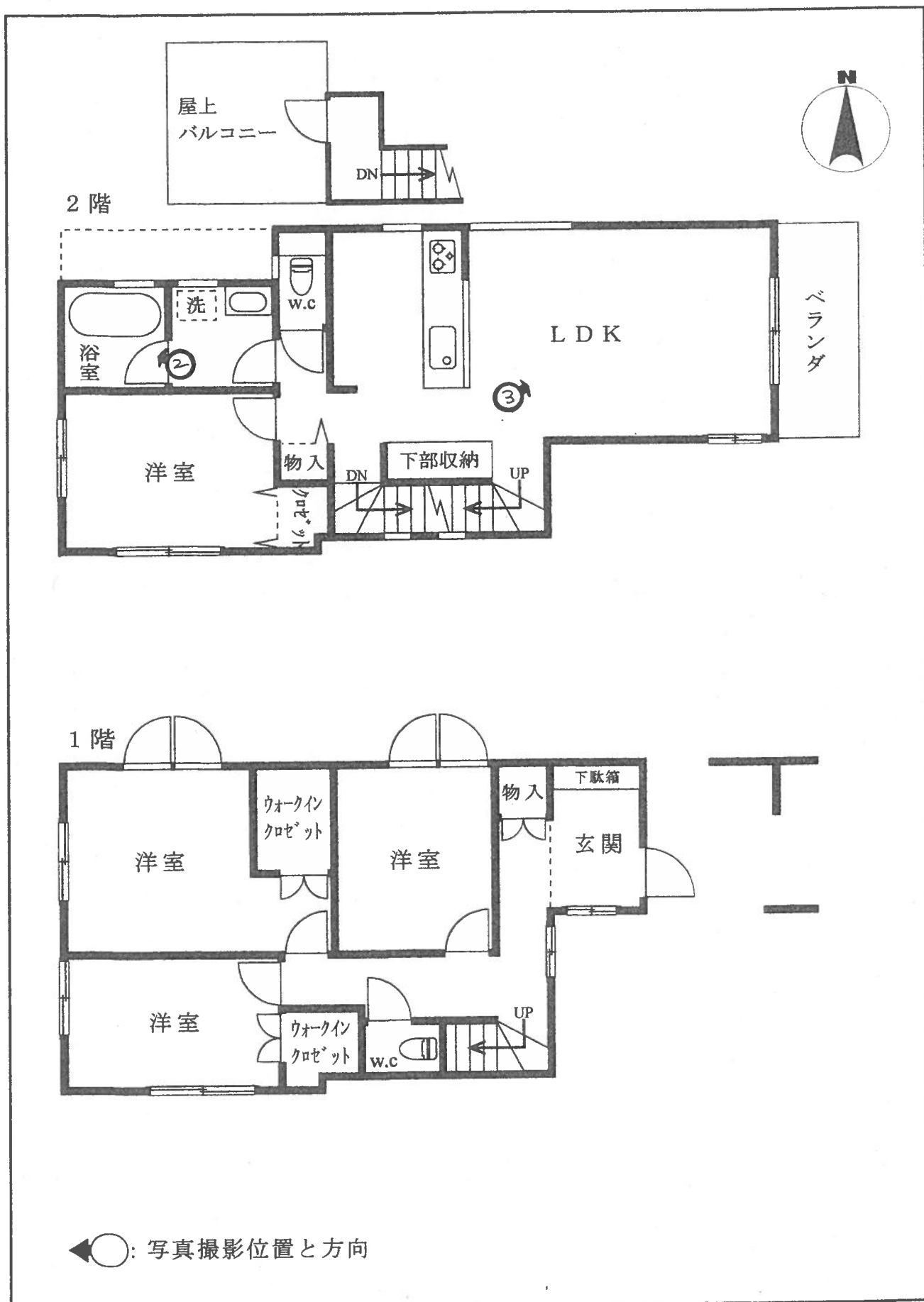
土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第693号



建物間取図

令和6年(ケ)第693号



1



2



3



(9 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 6 9 3 号
令和 7 年 3 月 2 8 日 現地調査
令和 7 年 4 月 1 8 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 江 藤 和 臣

第1 評価額

一 括 価 格	
金 41,140,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 9,260,000円
物件2（土地）	金 60,000円
物件3（建物）	金 31,820,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至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。物件2の土地価格は公衆用道路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		地目:公衆用道路
3	次頁物件目録記載のとおり		住居表示等:江戸川区江戸川6丁目18番地34 (住居表示未実施)
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 江戸川区江戸川六丁目
地 番 18番34
地 目 宅地
地 積 100.98平方メートル

所有者 A

2 所 在 江戸川区江戸川六丁目
地 番 18番1
地 目 宅地
地 積 9.50平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 江戸川区江戸川六丁目18番地34
家屋 番号 18番34
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 46.77平方メートル
2階 53.40平方メートル

所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	都営新宿線「船堀」駅の南東方約1.3km（徒歩約16分），江戸川区江戸川6丁目18番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中低層共同住宅，低層一般住宅等が混在する住宅地域。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第一種住居地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 第二種高度地区，二之江西地区地区計画
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 所 の 他	100.98㎡ やや不整形 約8m（南東側）・約18m（最大） ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	南東側幅員約4.3～5.4m区道（建築基準法第42条1項1号該当），北側幅員約4m区有通路（建築基準法上の道路ではない）にほぼ等高に接面する角地。	
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 道	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	・江戸川区水害ハザードマップによると洪水・内水浸水・高潮による浸水想定区域にある。 ・南東側区道と北側区有通路の交差点付近に，金属製のポールが各2本設置（場所は両道路のそれぞれ中央部）されていた。	

1-2 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画 地 条 件	地 積 形 状	9.50m ² 带状地
土地の利用状況等	公衆用道路（建築基準法上の道路ではない）として利用されている。	
持 分	2分の1	
特 記 事 項	なし	

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30年10月7日新築 約6年 約24年
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 サイディング等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング等 トイレ、浴室、キッチン等 特になし
床面積（現況）	1階 46.77㎡ 2階 53.40㎡ 延 100.17㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	下記〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特記事項	なし	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	現契約期間	月額賃料 (円)	一時金 (円)
所有者	現占有者	R6.6.25	R6.6.25 ～ R8.6.24	230,000	敷金 230,000
占有権原は賃借権。現占有者が所有者から賃借して居宅として利用している。					

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	357,000	×1.02	×100.98	×0.90	=33,090,000

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。

地価公示 江戸川－25

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 450,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101.5/100 & \times & 100/100 & \times & 100/128 & = & 357,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和7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：必要なし。

地 域 格 差：公示地等の所在地域は対象地域に比して環境条件、道路条件、交通接近条件等が優ることを考慮した。

イ 個 別 格 差：角地等で優るが、やや不整形等で劣ることを考慮した。

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た。

② 物件 2（土地）

目的土地は公衆用道路として利用されているので、当該道路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/m ²) ア	地 積 (m ²) イ	道路価値率 ウ	持分 エ	土 地 価 格 (円) オ
2	357,000	×9.50	×0.05	×1/2	=80,000

ア 標準画地価格：前記①ア

イ 地 積：登記数量による。

ウ 道 路 価 値 率：5%と判定した。

エ 持 分：登記記載による。

③ 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	228,000	×100.17	×0.80	=18,270,000

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6年、経済的残存耐用年数約24年、観察減価率0%（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 = 24年 ÷ (6年 + 24年) × (1 - 0) = 0.80

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ウ
1	33,090,000	×0.65	法定地上権	=21,510,000

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) 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	(33,090,000	-21,510,000)		×1.00	×0.80	= 9,260,000
2	80,000	—		×1.00	×0.80	= 60,000
3	(18,270,000	+21,510,000)	×1.00	×1.00	×0.80	=31,820,000
一括価格 (合計)						41,140,000

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：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

地価公示価格（江戸川－25）

所 在：江戸川区船堀7丁目1437番2「船堀7-5-17」

価 格：450,000円／㎡

位 置：都営新宿線「船堀」駅の南東方約920mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：92㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南東側9.1m区道

用途指定等：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60％，容積率150％），準防火地域

地域の概要：一般住宅，小規模作業所等が混在する住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

以上

令和7年4月22日

評価人 不動産鑑定士

江 藤 和 臣 印



(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。



請 求 部 分	所 在				江戸川区江戸川六丁目		地 番	18番34				
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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。

(東京法務局江戸川出張所管轄)

令和6年11月13日

東京法務局

地図整理番号：M80604

登記官

※「管理者による基本三角点等のパラメータ変換又は再測量は行われていない
世界測地系 (測地成果2000)」

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。
(東京法務局江戸川出張所管轄)
令和6年11月13日 東京法務局

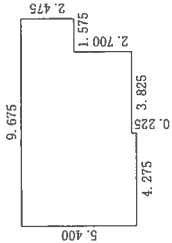
登記官

建築物図面図

家屋番号	18番34
建築物の所在	江戸川区江戸川六丁目18番地34

各階平面図

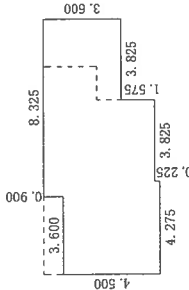
1 階



求積表

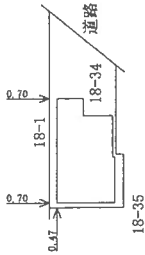
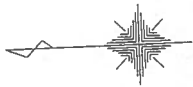
4.275×5.400	$=$	23.085000
3.825×5.175	$=$	19.794375
1.575×2.475	$=$	3.898125
合計		46.777500
床面積		46.77 m ²

2 階



求積表

4.275×4.500	$=$	19.237500
3.825×5.175	$=$	19.794375
3.825×3.600	$=$	13.770000
0.675×0.900	$=$	0.607500
合計		53.409375
床面積		53.40 m ²



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

作成者

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500