

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 7月 2日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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 7月17日 午前 9時00分から 令和 7年 7月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 7月30日 午前 9時30分 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 場 所 令和 7年 8月 7日 午前11時00分 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31日 午前 9時20分から 令和 7年 8月 4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 7月 2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	25,960,000 20,768,000	一括	5,192,000	77,832	27,231
1	4,660,000				
2	21,300,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 足立区椿一丁目 |
| | 地 番 | 4番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 81.47平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足立区椿一丁目4番地24 |
| | 家屋 番号 | 4番24 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.09平方メートル
2階 41.61平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月27日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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登載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 足立区椿一丁目 |
| | 地 番 | 4 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 1 . 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足立区椿一丁目 4 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 4 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 0 9 平方メートル
2 階 4 1 . 6 1 平方メートル |



令和 7年 (ケ) 第 3号
令和 7年 3月 17日 受理
令和 7年 4月 23日 提出
(評価人 岡村淑子)

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 | 足立区椿一丁目 |
| | 地 番 | 4 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 1 . 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足立区椿一丁目 4 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 4 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 0 9 平方メートル
2 階 4 1 . 6 1 平方メートル |



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
建物所有者・債務者	本件建物は、私が家族とともに住居として使用しています。 本件建物では、犬、猫及びフェレットなどの動物を飼っています。 本件建物に不具合等はありません。 (令和7年4月17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
(3 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 本件建物の占有状況については、関係人の陳述、次に掲げた理由及び現場の状況から、本件建物は、建物所有者が住居として使用し占有しているものと認定した。
 - (1) 表札の表示が所有者の姓であること
 - (2) ライフライン調査の結果
 - (3) 室内に所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
- 3 評価人の調査によれば、物件1の土地に南側で接する道路は区道で建築基準法42条1項1号道路とのこと。また、本件建物北側上空では高压電線が近接している。
- 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3月19日 : : :	当庁（郵便）	■ ライフライン調査
7年4月8日 14:30-14:40	物件所在地	■ 物件確認 ■ 物件調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 建物使用者に対し通知書差置
7年4月17日 11:00-11:20	物件所在地	■ 物件確認 ■ 物件調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 図面作成 ■ 評価人同行 ■ 建物所有者から面接聴取
年 月 日 : : :		
年 月 日 : : :		
年 月 日 : : :		
年 月 日 : : :		

(特記事項)

☒ 令和 7年 4月17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。

☐ 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。

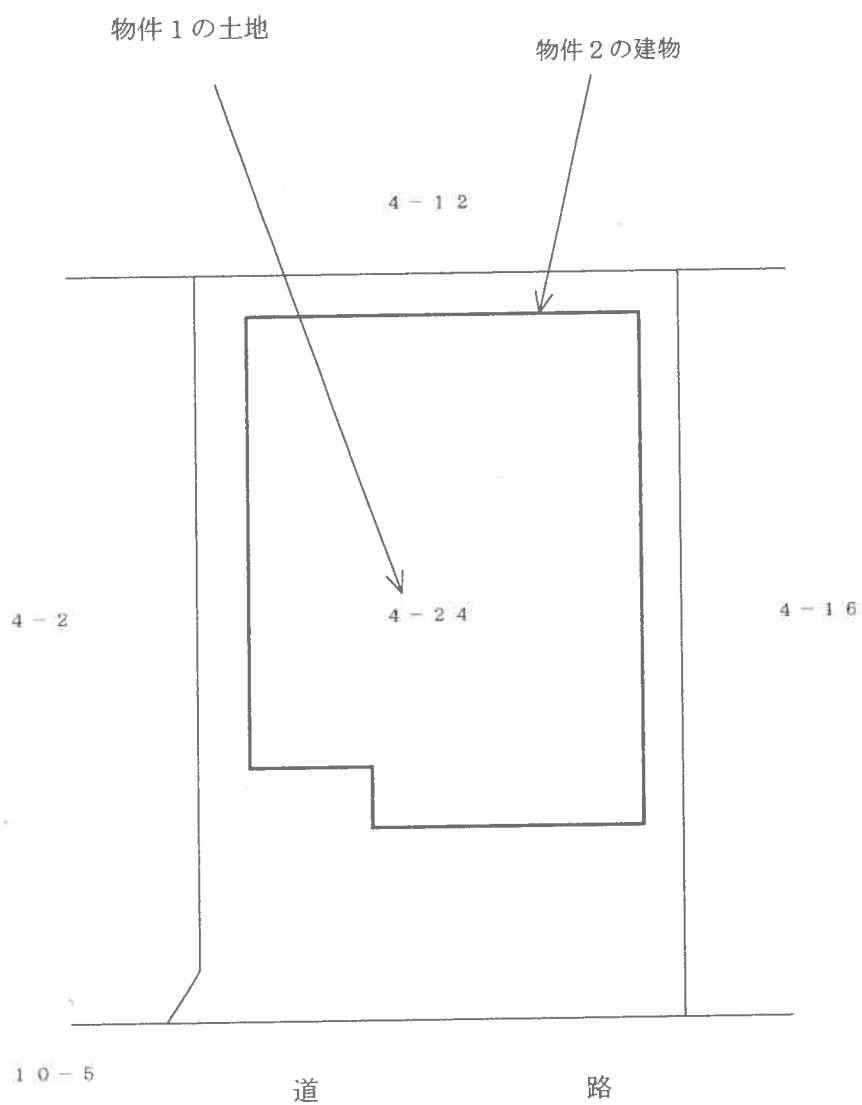
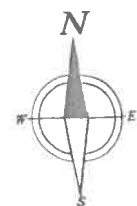
☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

(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
(5 枚目)

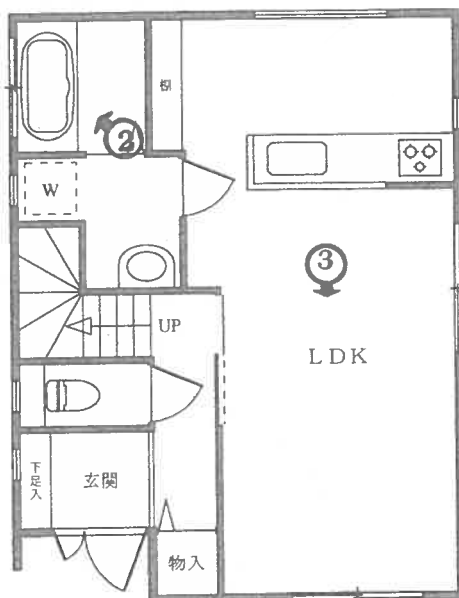
(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第3号

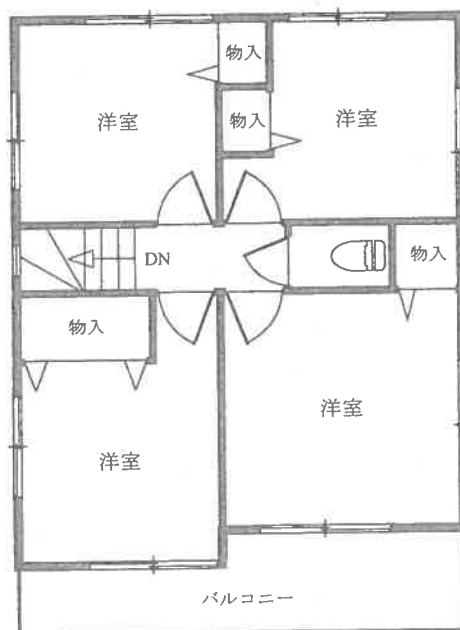


①

写真撮影位置と方向



1 階



2 階

←○: 写真撮影位置と方向



1



2



3

令和7年（ケ）第3号
令和7年4月17日 現地調査
令和7年4月28日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 岡村 淑子

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 25,960,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4,660,000
物件 2 (建物)	金 21,300,000

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 5 8 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:足立区椿1-4-2
番号	特 記 事 項		
-			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 足立区椿一丁目 |
| | 地 番 | 4 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 1 . 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 足立区椿一丁目 4 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 4 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 0 9 平方メートル
2 階 4 1 . 6 1 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	日暮里・舎人ライナー「江北」駅の北西方約1.4km（道路距離、徒歩約18分）、バス停「椿2丁目」の南西方250m（道路距離、徒歩約4分）、足立区椿1丁目4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、事業所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 準工業地域、特別工業地区 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	81.47㎡ ほぼ長方形 間口7.9m、奥行11m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南側で幅員約6m舗装区道（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2建物の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	足立区ハザードマップによると洪水等浸水想定区域にある。 北方で高圧電線に近接するが、東京電力によると物件1土地に建築制限等はないとのことである。	

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	令和3年5月17日新築 約4年 約21年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造ルーフィングぶき2階建 サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング等 キッチン・浴室・トイレ等
床面積(現況)	1階 44.09㎡、2階 41.61㎡、延 85.70㎡	
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	内壁に穴が開いている箇所があり、劣る。	
建物の利用状況	建物所有者が居宅として利用している。	
特 記 事 項	室内で犬、猫、フェレットなどの動物を飼育している。	

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等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	建付地価格等 (円) オ
	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	251,000	×1.00	×81.47	×0.95	=19,430,000

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 足立-41

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 244,000 \text{ 円/㎡} & \times 102/100 & \times & 100/100 & \times & 100/99 & = 251,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：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：公示地は標準的で補正の必要なし。

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等にやや劣ると判定した。

イ 個 別 格 差：なしと判定した。

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	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
2	200,000	× 85.70	×0.76	= 13,030,000

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4年、経済的残存耐用年数約21年、観察減価率 10%（建物の状況等を考慮した。）
- ・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 = 21年 ÷ (4年 + 21年) × (1 - 0.1) = 0.76（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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ウ
1	19,430,000	×0.7	法定地上権	= 13,600,000

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	(19,430,000	−13,600,000)		×1.0	×0.8	=4,660,000
2	(13,030,000	+13,600,000)	×1.0	×1.0	×0.8	=21,300,000
一括価格 (合計)						25,960,000

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：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 足立-41

所 在：東京都足立区堀之内2丁目12番3 「堀之内2-12-12」

価 格：244,000円／m²

位 置：「江北」駅 道路距離約1.5km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：141m²

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、建ぺい率60%、容積率200%、準防火地域

地域の概要：小規模事業所、倉庫、住宅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（A3をA4に縮小）

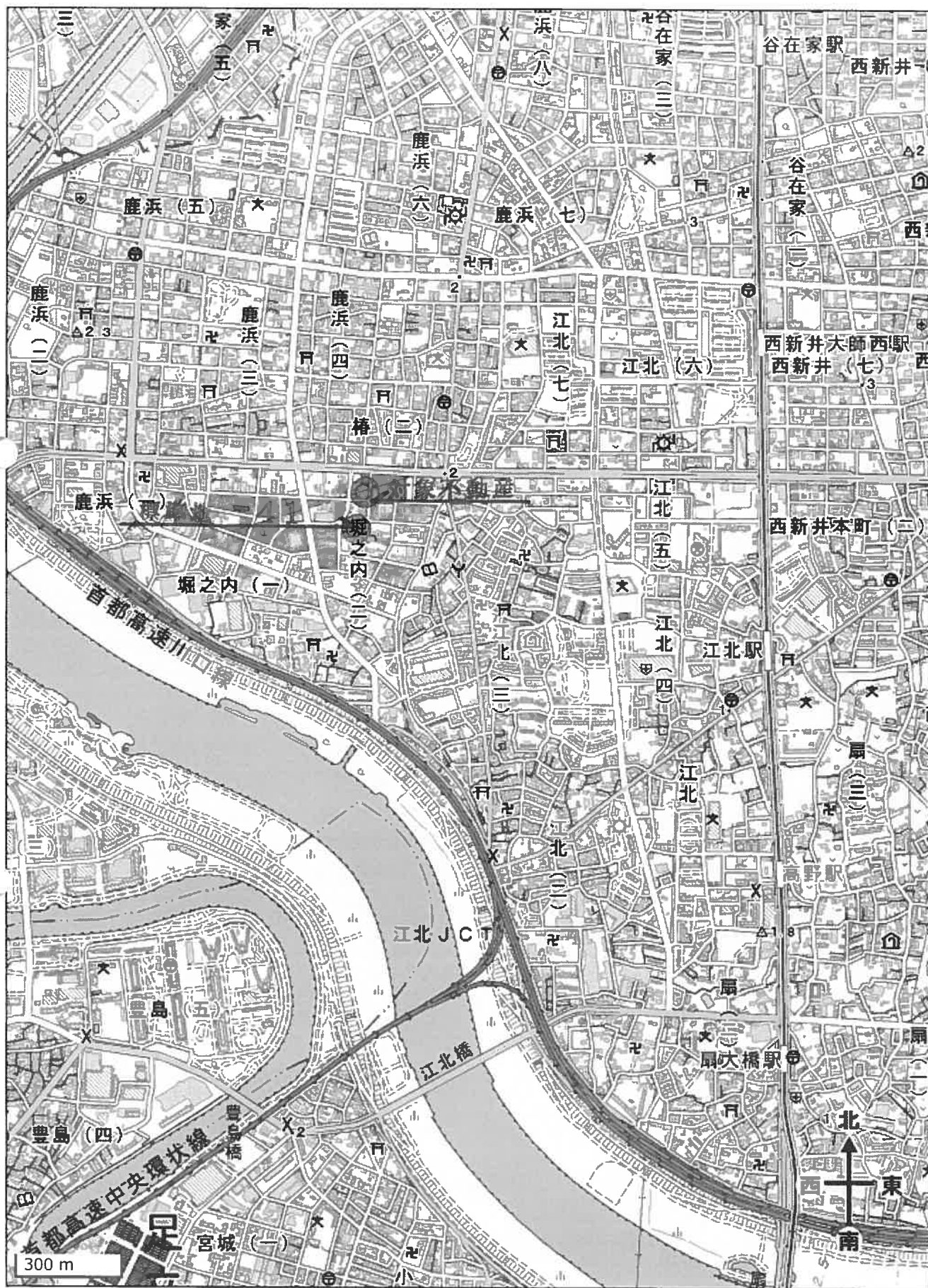
建物図面・各階平面図写（A3をA4に縮小）

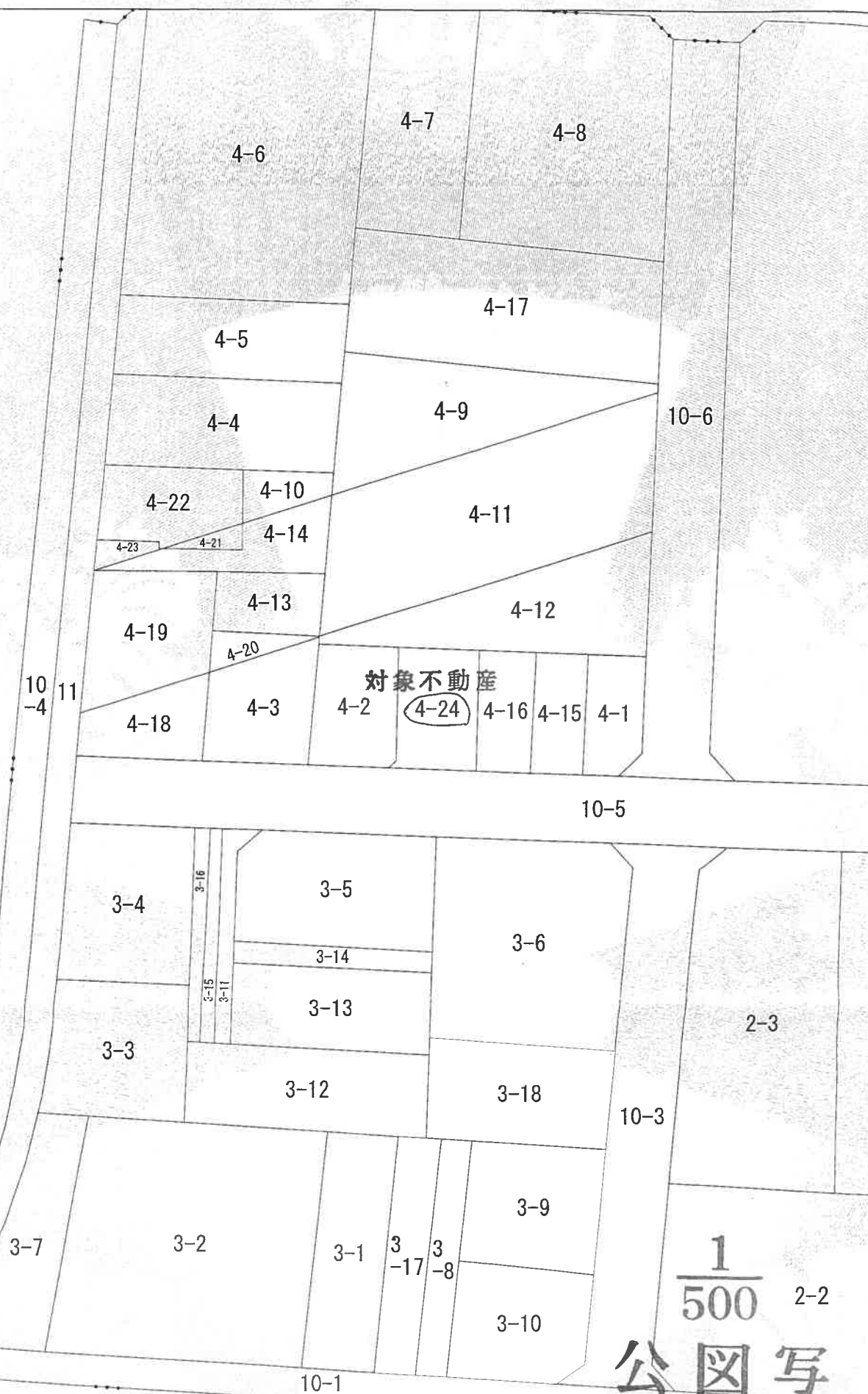
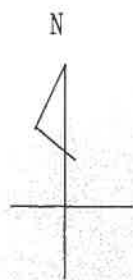
以 上

令和7年4月28日

評価人 不動産鑑定士

岡村 淑子





登記年月日：令和3年3月24日

令和6年12月10日
（東京法務局城北出張所管轄）
（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。）
東京法務局
登記官

座標求積表

地番	A-4-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P1		-25023.968	-6526.805	74640.541960
Z1		-25024.267	-6519.612	-2757.795876
Z2		-25023.545	-6518.331	-72594.815616
Z3		-25013.131	-6518.499	-69638.198286
P4		-25012.831	-6525.723	70719.260151
			地面積	167.992353
			地積	83.9901765

地番	B-4-24	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
Z1		-25024.267	-6519.612	6858.631824
P2		-25024.587	-6511.671	-70533.955285
P3		-25013.432	-6511.262	-74638.130092
Z3		-25013.131	-6518.499	65921.580387
Z2		-25023.545	-6518.931	72594.815616
			地面積	162.942450
			地積	81.4712250

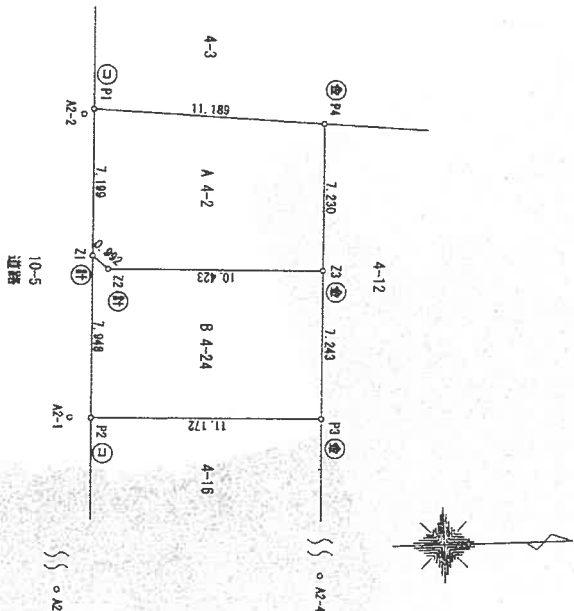
座標一覽表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
AT3		-25033.499	-6426.439		係：足立区基準点
ATD19		-25033.901	-6551.885		係：足立区基準点
ATD24		-25089.915	-6427.046		係：足立区基準点
A2		-25026.889	-6495.402		係
A2-1		-25025.637	-6511.733		係
A2-2		-25024.474	-6526.570		係
A2-4		-25014.098	-6495.348		係
A18		-25028.960	-6550.527		係
A23		-25080.654	-6501.675		係

測地系	任意座標系
座標系	(JIS)
縮尺係数	0.99900
測量年月日	令和3年2月26日

基本三角点等が測量又はパラメータ変換されていないため恒久的の地物として使用（日本測地系）

地積測量図
土地の所在 足立区椿一丁目



境界点	境界線の種類
①	境界線
②	境界線
③	境界線
④	境界線
⑤	境界線
⑥	境界線
⑦	境界線
⑧	境界線
⑨	境界線
⑩	境界線

作成者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：令和3年7月8日

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。

(東京法務局城北出張所管轄)

令和6年12月10日 東京法務局

登記官

各階平面図

家屋番号

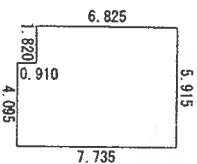
4番24

建物図面

建物の所在

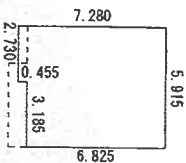
足立区椿一丁目4番地24

1階

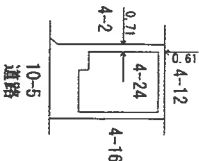


求積表	
4.095 × 7.735	= 31.674825
1.820 × 6.825	= 12.421500
合計床面積	44.096325 m ²

2階



求積表	
3.185 × 6.825	= 21.737625
2.730 × 7.280	= 19.874400
合計床面積	41.612025 m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500