

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30日

東京地方裁判所民事第21部

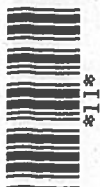
裁判所書記官 吉 川 直 子

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 8月14日 午前 9時00分から 令和 7年 8月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月27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 9月 4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 8月28日 午前 9時20分から 令和 7年 9月 1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	8,190,000 6,552,000		1,638,000	不明	不明
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 江戸川区江戸川二丁目
地 番 8番46
地 目 宅地
地 積 55.94平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 1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】

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】

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。

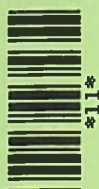
5 その他買受けの参考となる事項

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

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 江戸川区江戸川二丁目
地 番 8 番 4 6
地 目 宅地
地 積 5 5 . 9 4 平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路



令和7年（ケ）第142号
令和7年5月28日受理
令和7年6月20日提出
（評価人 海野弘昭）

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	江戸川区江戸川二丁目
	地	番	8番46
	地	目	宅地
	地	積	55.94平方メートル



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	江戸川区江戸川二丁目33番43号付近
土地	物件1
現況地目	☒ 宅地（一部公衆用道路）（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している（一部私道負担あり） ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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
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）
土地の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地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 本件物件（本件土地）の現況は、土地位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件土地は更地の状態であった（一部私道負担あり）。本件土地上に存在（現存）する建物登記を登記情報サービスで検索したが、該当はなかった。
- 3 評価人の調査によれば、本件土地は建築基準法上の道路に接しておらず、本件土地上に建物を建築する際は「建築基準法第43条第2項第2号許可」を得る必要があるとのこと（評価書参照）。
- 4 所有者に対し、占有関係照会書を郵送したが、回答等はなかった。
- 5 本件土地の占有関係については、上記の事実及びその他現場の状況等から、2枚目のとおり所有者が占有しているものと認めた。

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

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6月3日 11:20-11:30	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、立入調査、写真撮影
令和7年6月4日	当庁	所有者に占有関係照会書送付（郵送）
令和7年6月19日	当庁	本件土地上に存在（現存）する建物登記を登記情報サービスで検索（該当なし）

(特記事項)

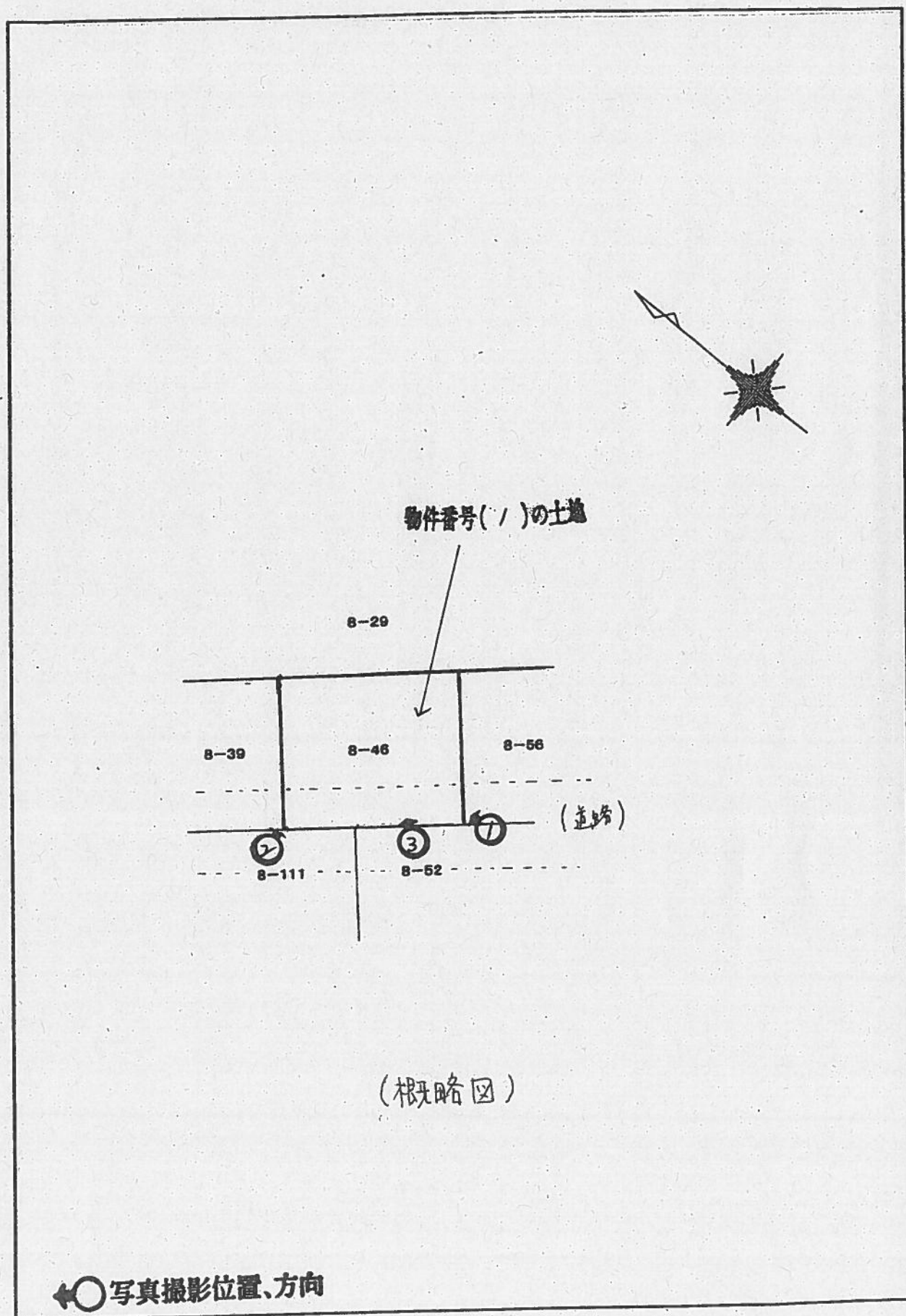
☐ 令和 年 月 日
目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 を立ち合わせ、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
(4 枚目)

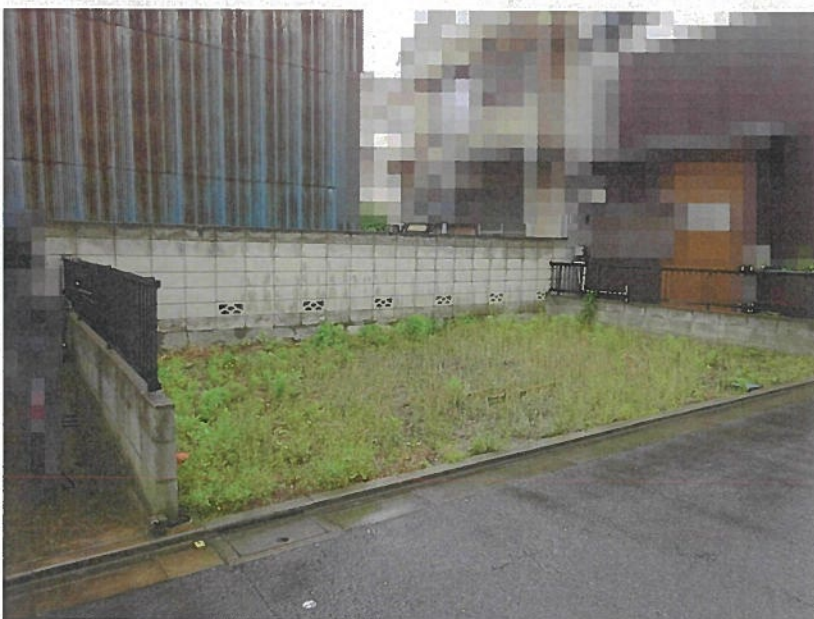
土地 位置関係図



1



2



3



(6 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 142 号
令和 7 年 6 月 4 日 現地調査
令和 7 年 6 月 12 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 海 野 弘 昭

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 8,190,000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 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		(住居表示) 江戸川区江戸川二丁目33番43号付近 (地目) 宅地一部公衆用道路
番号	特記事項		
	本件は建築基準法上の道路に接していない。本件土地上に建物を建築する際は「建築基準法第43条第2項第2号許可」を得る必要がある。詳細については江戸川区役所に確認すること。		

* 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 | 江戸川区江戸川二丁目 |
| | 地 番 | 8番46 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 55.94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	都営新宿線「瑞江」駅の南東方約1,160m（南口からの道路距離、徒歩約15分）、江戸川区江戸川二丁目33番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ中に駐車場等が存する住宅地域	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60%(指定) 200%(指定) 準防火地域 ・ 第三種高度地区 ・ 敷地面積の最低限度70㎡ ※ただし、地区計画により90㎡となる。 ・ 日影規制（4～2.5時間、測定面4m） ・ 地区計画区域 江戸川一丁目地区 ・ 景観計画区域 一般地域 ※建物建築の際、上記のほかに建物を規制する内容が存 する可能性があるので、役所にて確認すること。
画 地 条 件	地 積 形 状 南東方から北西方に 南西方から北東方に そ の 他	55.94㎡ 長方形 約8.2m 約6.9m 本件の南西側部分は公衆用道路の用に供されている。
接面道路の状況等	南西側現況幅約3.8～4m舗装公衆用道路(私道、建築基準法外、物件1を含む) にほぼ等高に接面している。	
土地の利用状況等	土地所有者が本件土地を更地の状態で占有している。	
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、建物の敷地の前 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出来ない場合をいう。

特 記 事 項	・江戸川区役所で調査したところ、当該私道は『協定道路』で、閲覧した書面には日付が平成21年8月24日、受付番号が12-47との記載があった。 ・2頁「特記事項」のとおり、本件土地上に建物を建築する際は「建築基準法第43条第2項第2号許可」を得る必要がある。詳細は江戸川区役所に確認のこと。 ・江戸川区水害ハザードマップによると、洪水・高潮・内水氾濫の浸水想定区域にある。
----------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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	308,000	×0.66	×55.94	——	= 11,370,000

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、地域の標準的な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た。

地価調査 江戸川－18

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$330,000 \text{ 円/㎡} \times 104.7/100 \times 100/101 \times 100/111 = 308,000 \text{ 円/㎡}$

(上三桁未満四捨五入)

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：方位を補正した。

地 域 格 差：公示地等の所在地域は対象地域に比して、街路条件・環境条件・行政的条件で優ることを考慮した。

イ 個 別 格 差：私道負担があること、建築基準法上の道路に接していないこと、方位を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：必要なし

2 評価額の判定

前記により求めた基礎となる土地価格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。

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	市場性 修正	競売 市場 修正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1	11,370,000	——	——	×0.9	×0.8	= 8,190,000

ア 基礎となる価格：前記1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：建築基準法上の道路に接していないことによる市場性を－10%とした。

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

地価調査価格 (江戸川－18)

所 在：江戸川区江戸川一丁目42番9、「江戸川1－6－9」

価 格：330,000円/㎡

位 置：「瑞江」駅より道路距離約1.1kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：111㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北西 6m 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200%）、準防火地域、高度地区

地 域 の 概 要：一般住宅のほかに駐車場等が見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

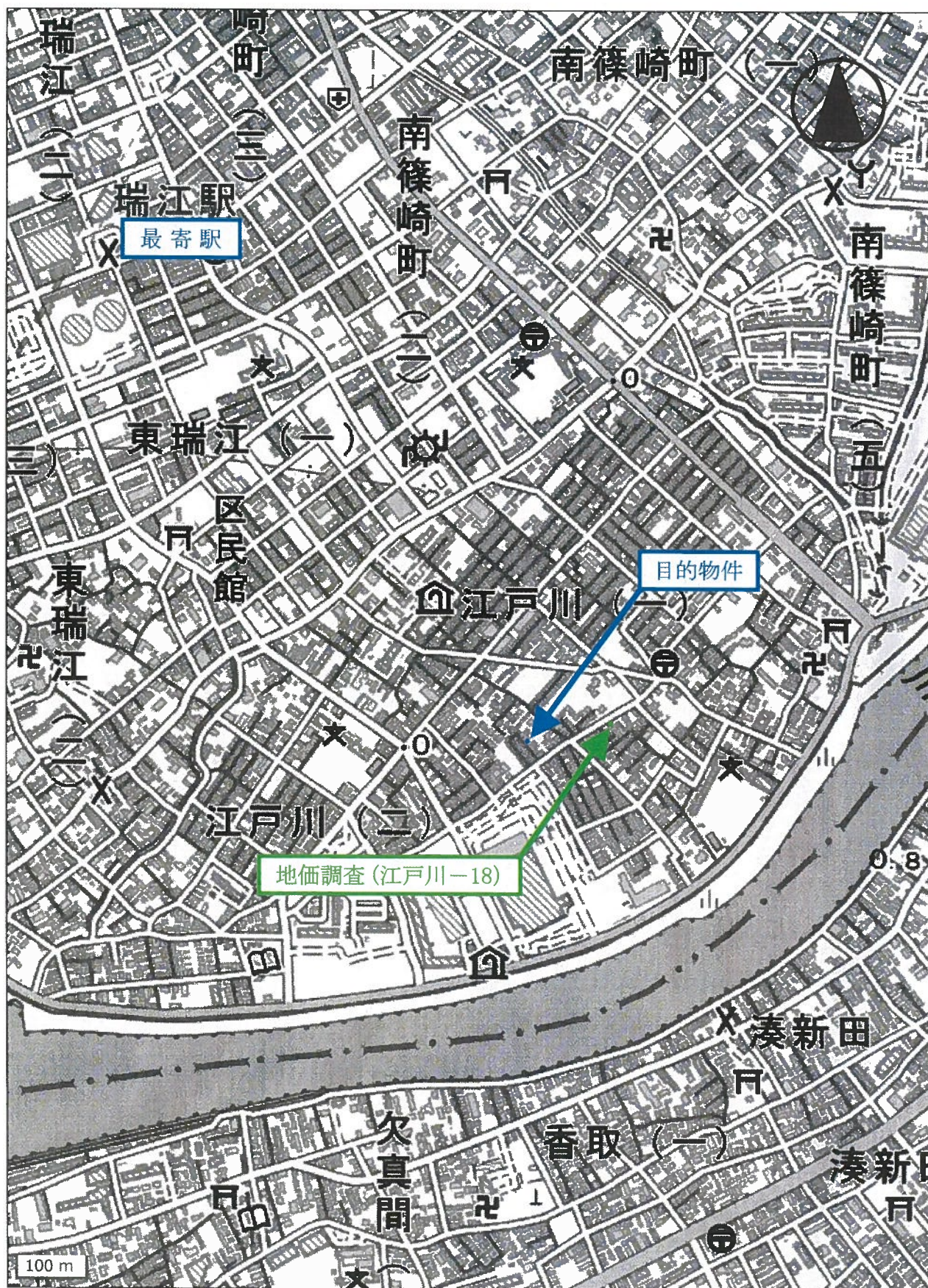
地積測量図写

以 上

令 和 7 年 6 月 1 3 日

評価人 不動産鑑定士

海 野 弘 昭 印



位置図

国土地理院地図

イ 8-115 ハ 8-177 ホ 8-183 ト 8-193
 ロ 8-87 ニ 8-180 ヘ 8-189 チ 8-67



縮尺 1 : 500



と準ずる図面は、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。

公 図 写

地番区域見出

地積測量図

8-40

江戸川区江戸川二丁目

地番

土地の所在

求積表

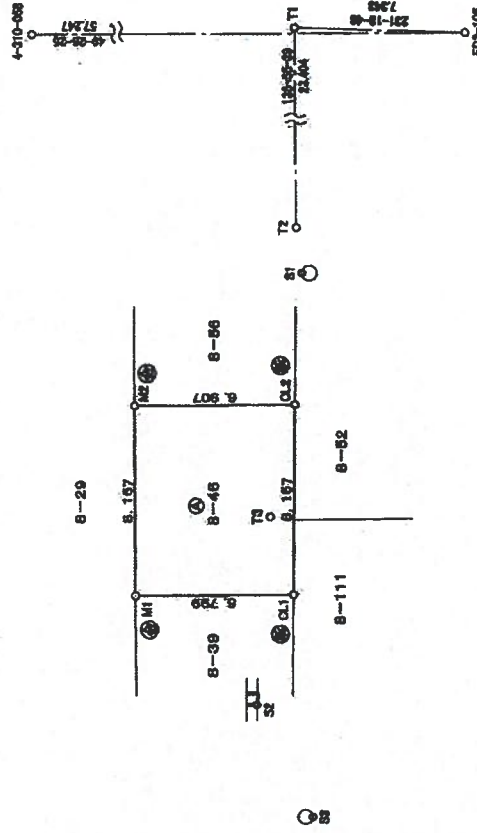
地番	⑧ 8-40	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
ED3-105		-34788.802	6419.121	0.128	-4448.308735
4-310-068		-34749.878	6482.813	10.610	-368313.283850
T1		-34782.212	6424.853	-0.128	4448.828384
T2		-34764.868	6409.476		
T3		-34764.296	6402.110		
S1		-34763.220	6408.002		
S2		-34747.784	6397.297		
S3		-34746.689	6392.297		
合計					-111.990822
合計面積					56.94㎡

恒久的地物の座標

点名	X座標	Y座標	備考
ED3-105	-34788.802	6419.121	金剛橋(江戸川区金剛橋)
4-310-068	-34749.878	6482.813	金剛橋(江戸川区金剛橋)
T1	-34782.212	6424.853	金剛橋
T2	-34764.868	6409.476	金剛橋
T3	-34764.296	6402.110	金剛橋
S1	-34763.220	6408.002	河本橋跡地外
S2	-34747.784	6397.297	河本橋跡地外
S3	-34746.689	6392.297	河本橋跡地外

別地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	区系
縮尺係数	0.999800
測量年月日	令和4年10月15日

境界点	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	金属杭
③	金属杭
④	金属杭
⑤	木杭
⑥	計基点



作成者

年 9 月 1 日作成

申請人

縮尺 1/250

B4判をA4判に縮小