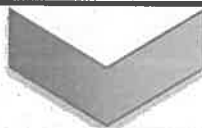


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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11月 5日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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11月20日 午前 9時00分から 令和 7年11月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 3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12月11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12月 4日 午前 9時20分から 令和 7年12月 8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11月 5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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	15,460,000 12,368,000		3,092,000	87,000	18,642

物 件 目 録

- 1 所 在 江東区古石場一丁目
- 地 番 3 番 1 9
- 地 目 宅地
- 地 積 32.99 平方メートル
- 共有者 A 持分 3 分の 1
- 共有者 B 持分 3 分の 1
- 共有者 C 持分 3 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 9月30日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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】

駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号3番19の1）の登記が存在する。

《 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 江東区古石場一丁目
- 地 番 3番19
- 地 目 宅地
- 地 積 32.99平方メートル
- 共有者 A 持分3分の1
- 共有者 B 持分3分の1
- 共有者 C 持分3分の1



令和7年（ケ）第258号
令和7年7月22日受理
令和7年8月25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 江東区古石場一丁目
地 番 3番19
地 目 宅地
地 積 32.99平方メートル
- 共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	江東区古石場一丁目5番4号付近	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（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 ☐ 建物図面（各階平面図）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ている。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「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）	
土地建物の位置関係	☐ 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)

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社ファクト	
占有状況		☐ 敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■D (占有者の担当者)) 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		平成20年4月1日	
最初の 契約等	契約日	平成20年3月23日	
	期間	平成20年4月1日から ■平成21年3月31日まで 1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	平成21年4月1日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■相手方 (共有者) のC ☐ 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50,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金50,000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
D (占有者の担当者)	私は株式会社ファクトの担当者です。本件土地は、当社が賃借して駐車場として使用しています。契約内容等は、提出した回答書及び契約書写しのとおりです。回答書には、いつから使用しているかにつき平成15年4月1日から使用と記載しましたが、契約書のとおりであり、2008年(平成20年)4月1日から使用の誤りです。この契約書が最初の契約書になりますが、契約更新に関しては、貸主側から一切連絡がなく、更新料の支払も求められていないので、更新料はこれまで一切支払っていません。よって、更新契約書は作成しておらず、現在まで契約更新に関しては口頭でも行っていないのが実情です。賃料は現在に至るまで引続き支払っていますが、賃料の支払先は、契約書記載の支払先から変更になり、現在は管理会社である株式会社エイブルに支払っています。
申立人ら代理人の事務員	私は本件の申立人ら代理人弁護士であるEの事務員です。Eに確認しましたが、本件土地の賃貸等に関しては、相手方のCが行っており、申立人らは把握していないとのことです。 (以上、令和7年8月25日電話聴取)

執行官の意見

- 1 本件物件の現況は、土地位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件は、遺産分割の調停調書に基づく競売手続（形式的競売）であり、申立人（共有者）がA及びB、相手方（共有者）がCである。本件土地の占有調査につき相手方のC及び占有者から、それぞれ回答書等が提出された。
- 3 本件土地の占有関係については、関係人提出の文書、関係人の陳述及び現場の状況等から、3枚目のとおり株式会社ファクトが賃借して占有しているものと認めた（なお、本件土地について、賃借権の登記はない。）。

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7月29日 10:40-10:50	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影
令和7年7月30日	当庁	相手方に占有関係照会書を送付（郵送）
令和7年8月13日	当庁	占有者に占有関係照会書を送付（郵送）
令和7年8月25日	当庁	占有者の担当者及び申立人ら代理人の事務員に電話聴取

(特記事項)

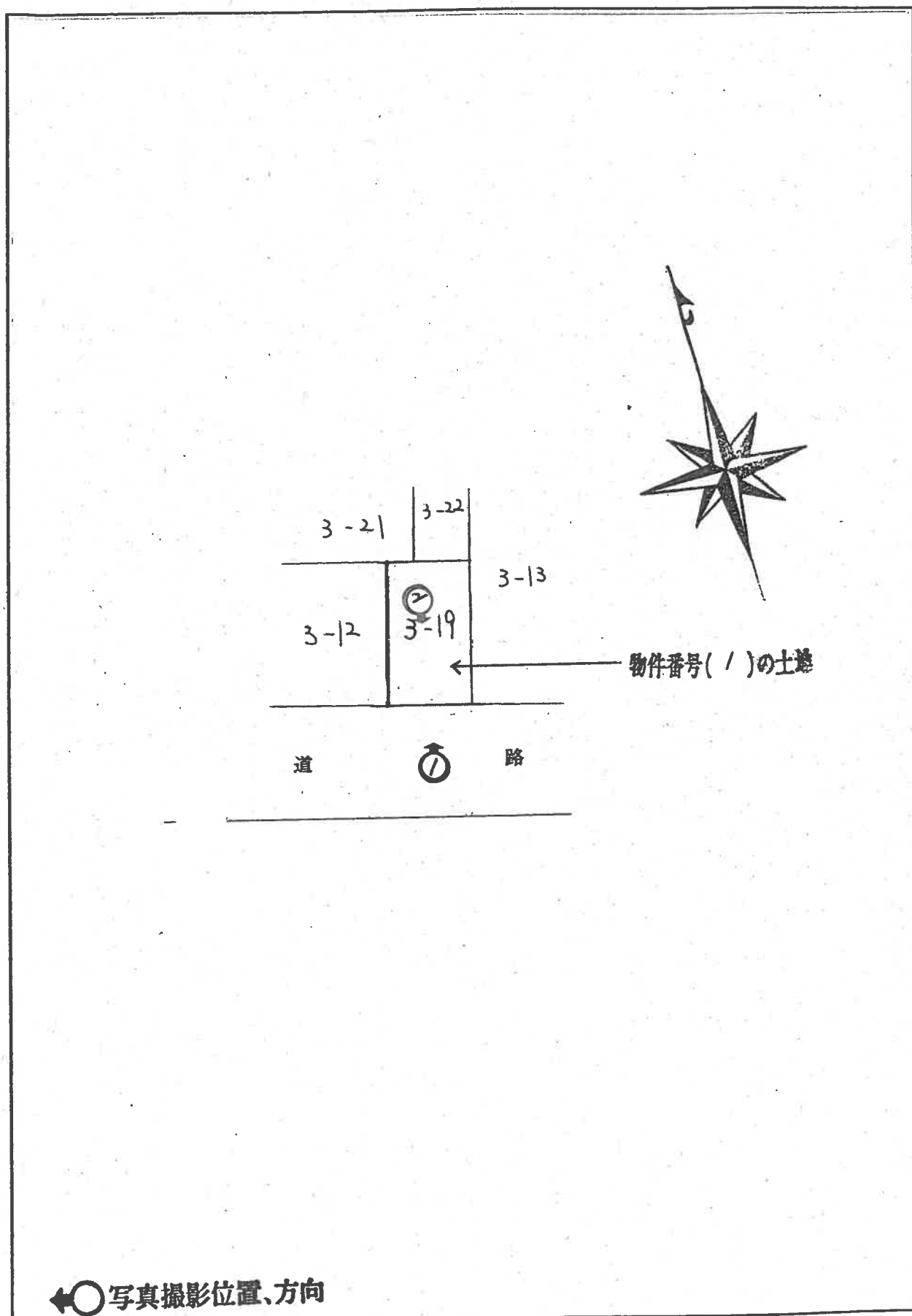
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 位置関係図



1



2



令和 7 年 (ケ) 第 258 号
令和 7 年 8 月 15 日 現地調査
令和 7 年 9 月 3 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

物件番号	評 価 額
物件 1	金 1 5 , 4 6 0 , 0 0 0 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:江東区古石場1丁目5番4号付近
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 江東区古石場一丁目
地 番 3番19
地 目 宅地
地 積 32.99平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	ＪＲ京葉線「越中島」駅の北東方約340m（徒歩約4分），江東区古石場1丁目5番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	幅員約6m区道沿いに一般住宅，中低層共同住宅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 60％（指定） 300％（指定） 準防火地域 第三種高度地区
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	32.99㎡ 長方形 約4.2m・約7.6m 概ね平坦 なし
接面道路の状況等	北東側現況幅員約6m舗装区道（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	次頁〈土地の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 道 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	・江東区水害ハザードマップによると洪水・大雨浸水・高潮による浸水想定区域にある。 ・過去の住宅地図には，対象地上に「日本文化印刷」の表示があった。 ・土壌履歴調査を行ったが，土壌履歴調査等に基づく専門家の意見によれば，土壌汚染リスクが高いとのことである。 ・対象地上には以下の建物登記が存在する。 - 所 在：江東区古石場一丁目3番地19 - 家 屋 番 号：3番19の1 - 種 類：居宅 - 構 造：木造瓦葺2階建 - 床 面 積：1階 26.44㎡ 2階 26.44㎡ - 原因・日付：昭和41年6月30日新築 - 所 有 者：個人（昭和44年4月28日所有権保存） ・東京都の「水道管管理図電子閲覧システム」によれば，前面道路から隣接する住宅に引き込まれている水道管が対象地を通過している可能性がある。	

〈土地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)
相手方（共有者）のC	現占有者	H20.4.1	H21.4.1 ～ 期間の定めなし	50,000	敷金 50,000
占有権原は賃借権。現占有者が所有者から賃借して、駐車場として使用している。					

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の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	土 地 価 格 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	723,000	×0.90	×32.99		=21,470,000

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 江東-14

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 689,000 \text{ 円/㎡} & \times & 105/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 \\
 & & & & & & = 723,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：公示地等は標準的画地で補正の必要はない。

地 域 格 差：公示地等の所在地域は対象地域とほぼ同等である。

イ 個 別 格 差：規模過小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：必要なし。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、所要の修正を行って、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	
1	21,470,000			×0.90	×0.80	= 15,460,000

ア 基礎となる価格：前記1オ

イ 土地利用権等価格：土地利用権等はない。

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：土壌汚染リスクが高いこと等による市場性を考慮した。

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（江東－14）

所 在：江東区古石場1丁目15番17「古石場1-10-5」

価 格：689,000円／㎡

位 置：J R京葉線「越中島」駅の北東方約340mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：88㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北東側6.0m区道

用途指定等：準工業地域（建ぺい率60%，容積率300%），準防火地域

地域の概要：一般住宅の中に事業所等も見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

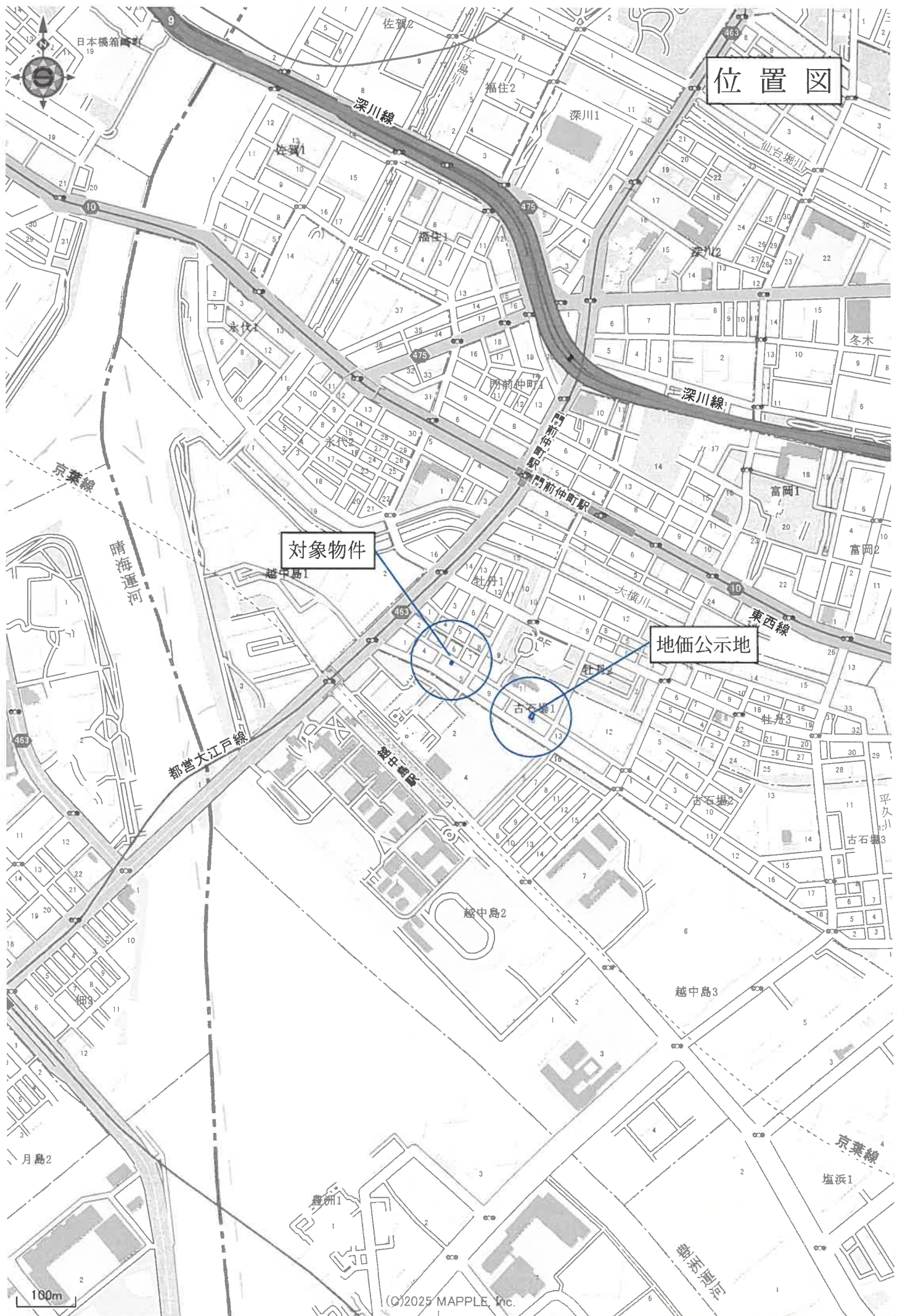
地積測量図写

以上

令和7年9月8日

評価人 不動産鑑定士

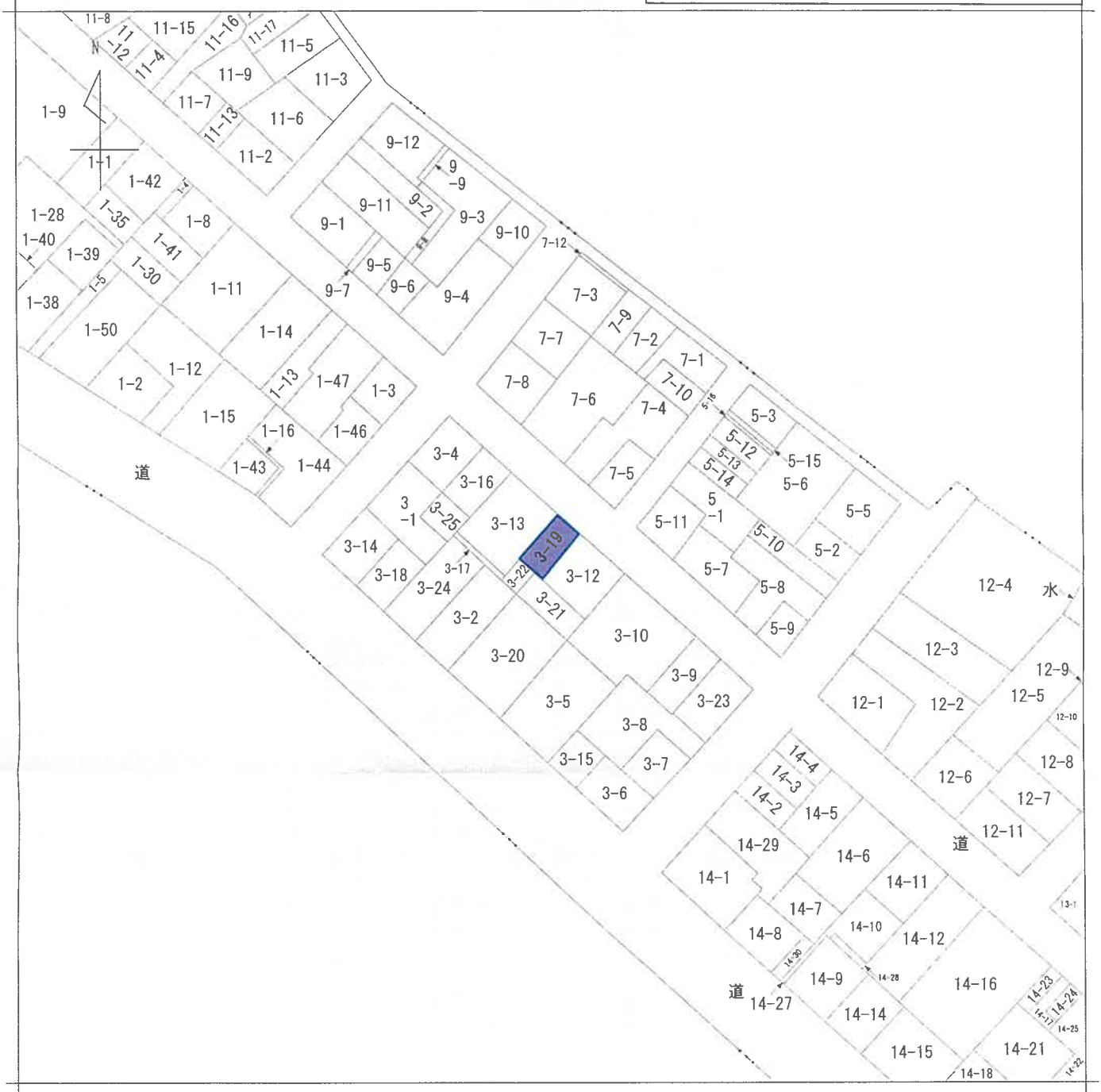
江 藤 和 臣 印



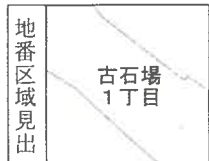
位置図

対象物件

地価公示地



〔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 江東区古石場一丁目					地 番	3番19					
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	昭和6年11月1日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成5年10月1日				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。

令和7年8月15日
東京法務局墨田出張所

地図整理番号：M42545

登記官

登記年月日：昭和41年2月17日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年8月15日 東京法務局墨田出張所

登記官

3-12

地番	参番~19
土地の所在	江東区深川古石場壹丁目

地積測量図

作製年月日	昭和41年貳月五日
-------	-----------

求積表

(B)

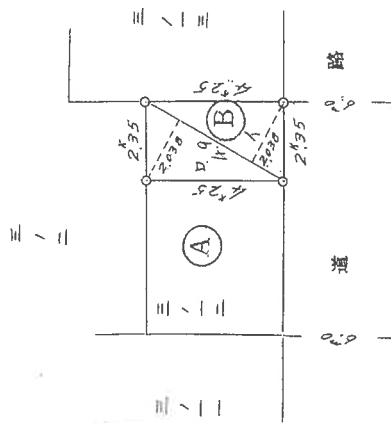
1. $4.90 \times 2.038 = 9.9862$
2. $4.90 \times 2.038 = 9.9862$

計 19.9724

2 除 9.9862 坪

(A)

$29.96 - 9.9862 = 19.9738$ 坪



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

昭和四拾一年貳月拾七日

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

41.2.17

623751

縮尺 1/300