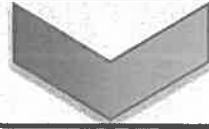


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 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 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, 2	28,200,000 22,560,000	一括	5,640,000	66,162	25,035
1	3,260,000				
2	24,940,000				
				</	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 墨田区向島五丁目 |
| | 地 番 | 49番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 32.79平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 墨田区向島五丁目49番地6 |
| | 家屋 番号 | 49番6の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 23.35平方メートル
2階 24.27平方メートル
3階 23.37平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月12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, 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 | 墨田区向島五丁目 |
| | 地 番 | 49番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 32.79平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 墨田区向島五丁目49番地6 |
| | 家屋 番号 | 49番6の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 23.35平方メートル
2階 24.27平方メートル
3階 23.37平方メートル |



令和6年（ケ）第690号
令和7年3月18日受理
令和7年4月21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 | 墨田区向島五丁目 |
| | 地 番 | 49番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 32.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 墨田区向島五丁目49番地6 |
| | 家屋 番号 | 49番6の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 23.35平方メートル
2階 24.27平方メートル
3階 23.37平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	墨田区向島五丁目４９番１０号	
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 ）	
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		
建物	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 種類： ☐ ある 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（空き家）として占有している ☐ 「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 ☐ ある ☐ 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）

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
A (所有者)	私は、本件物件の所有者です。本件建物は、現在、空き家になっています。 立入調査には所用のために立ち会えません。 (令和7年4月8日電話聴取)

(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 各臨場時において、本件建物には表札等の表示はなかった。立入調査時において、本件建物の室内は、基本的に家財道具等がない空き家の状態であり、第三者の占有の徴表はなかった。
- 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、2枚目のとおり所有者が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4月1日	当庁	占有関係照会書を所有者に送付（郵送）
令和7年4月1日 12:05-12:15	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4月8日	当庁	所有者に電話聴取
令和7年4月10日 14:15-14:35	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

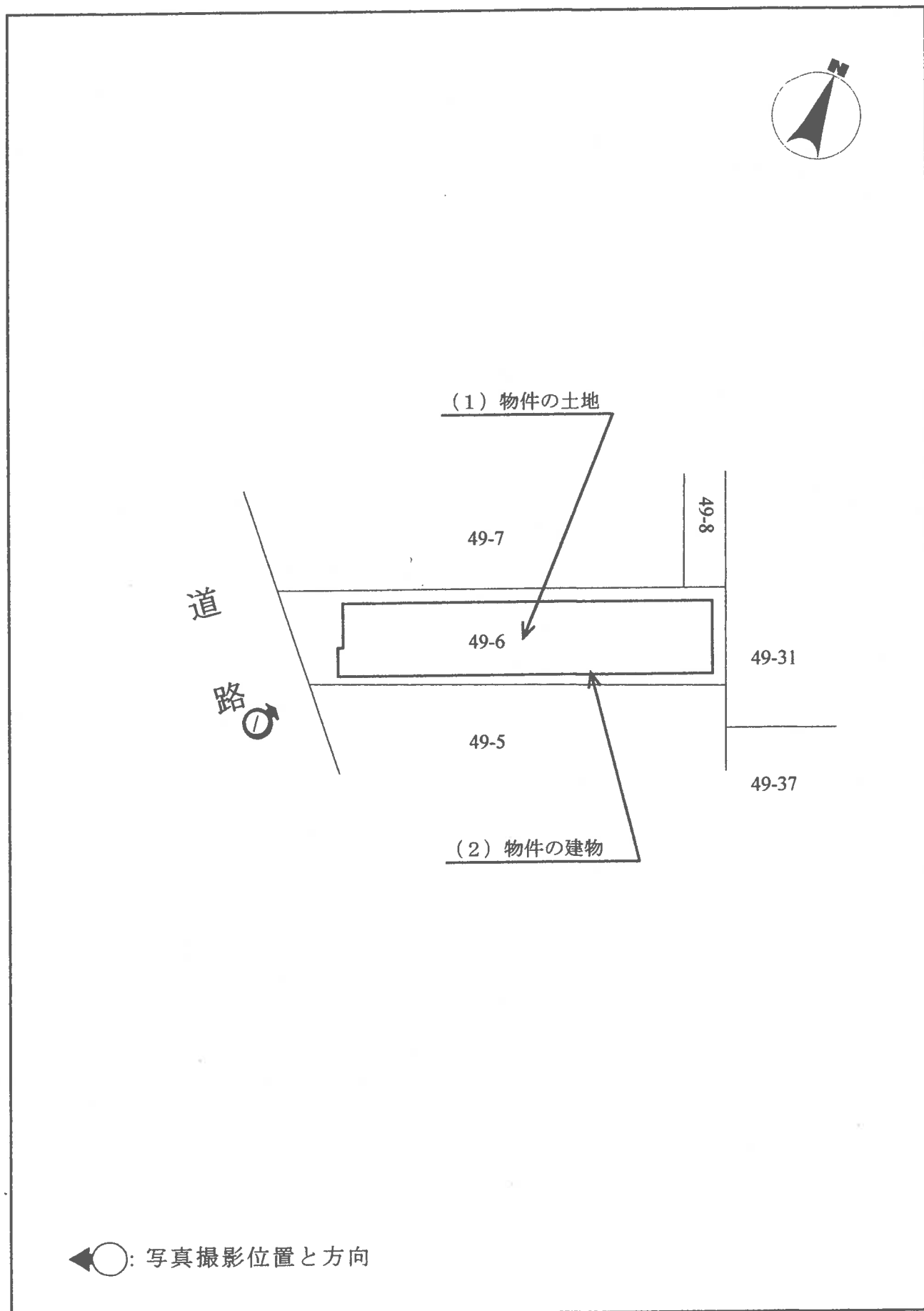
(特記事項)

☐ 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7年4月10日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

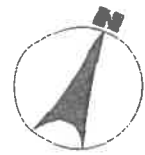
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

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

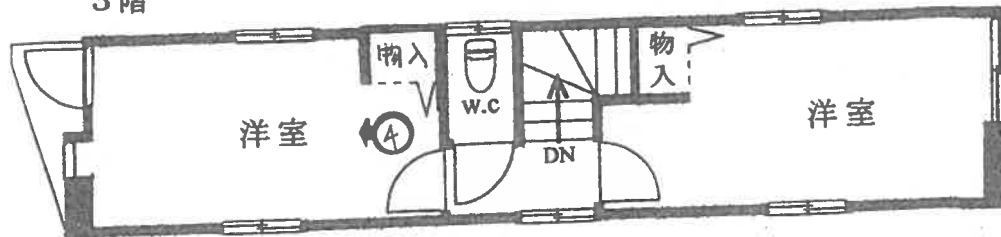


建物間取図

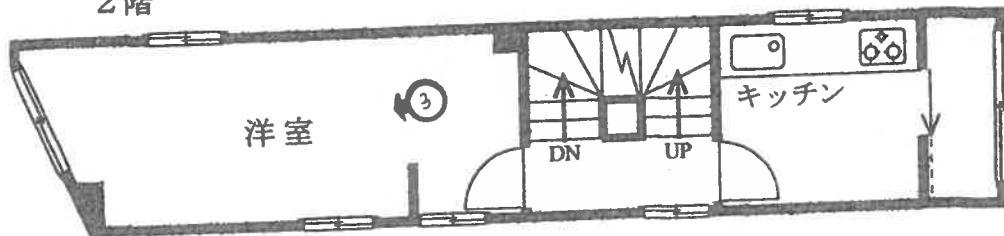
令和6年(ケ)第690号



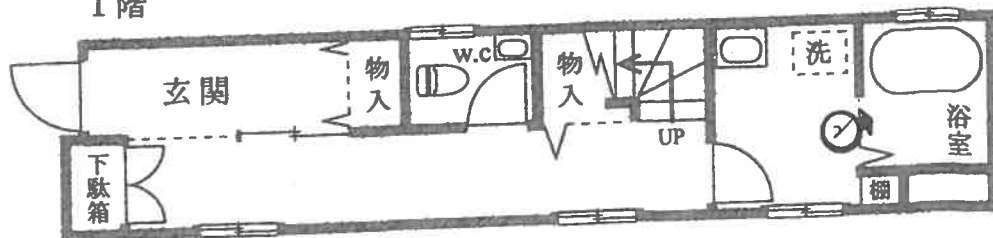
3階



2階



1階



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(8 枚目)

4



令和6年（ケ）第690号
令和7年4月10日 現地調査
令和7年4月11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 28, 200, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3, 260, 000 円
物件2 (建物)	金 24, 940, 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き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		地目：宅地一部公衆用道路
2	次頁物件目録記載のとおり		住居表示： 墨田区向島5丁目49番10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 | 墨田区向島五丁目 |
| | 地 番 | 49番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 32.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 墨田区向島五丁目49番地6 |
| | 家屋 番号 | 49番6の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 23.35平方メートル
2階 24.27平方メートル
3階 23.37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	東武・伊勢崎線（東武スカイツリーライン）「曳舟」駅の北西方約600m（道路距離，徒歩約7分），墨田区向島5丁目49番地街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	曲折の多い細街路沿いに，小規模の一般住宅が多い中に，共同住宅等も見られる住宅地域となっており，商業地的要素はほとんど認められない。	
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 高 度 規 制 そ の 他	市街化区域 近隣商業地域 80%（指定） 300%（指定） 準防火地域，新たな防火規制区域 22m第3種高度地区 周知の埋蔵文化財包蔵地又は遺跡が発見された土地に近接（100m以内）している土地で，建替等に際しては試掘調査を要する
画 地 条 件	地 形 間 口・奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 約3m・約12m～約13m 平坦 なし
接 面 道 路 の 状 況 等	南西側現況幅員約3.5m区道（建築基準法第42条2項該当）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ほか，南西側区道に対するセットバック部分を負担しているものと推定される。 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	次ページのとおり。	

特記事項①

建築計画概要書における敷地面積（セットバック後の面積と推定） 34.20m^2 と先記登記面積（セットバック前の面積と推定） 32.79m^2 は異なり，現況地積は登記地積より大きい可能性があるが，正確な面積については実測を要する。

尚，法務局に本件土地の地積測量図は備え付けられていない。

特記事項②

墨田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	令和5年9月4日新築 約2年 約38年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造陸屋根3階建 サイディング等 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, 塩ビシート等 浴室, トイレ, 台所等
床面積(現況)	1階: 23.35㎡, 2階: 24.27㎡, 2階: 23.37㎡, 延べ70.99㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居 宅 3 K
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね良好	
建物の利用状況	空家であり, いわゆる「新築未入居」の状態にあるものと推定される。	
特 記 事 項	建築計画概要書によれば, 令和4年4月5日に確認済証, 令和5年9月7日に検査済証の交付を受けている。	

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 (㎡)	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	418,000	× 0.85	× 32.79	× 1.00	= 11,650,000

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 墨田ー5

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 426,000 \text{ 円/㎡} \times 103/100 \times 100/100 \times 100/105 = 418,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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、街路条件、環境条件等でやや劣る。

イ 個 別 格 差：形状（間口狭小、間口・奥行のバランス）、セットバック部分あり、現況地積は登記地積より大きい可能性等 -15%

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、不要と判定した。

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	350,000	× 70.99	× 0.95	=23,600,000

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 2 年，経済的残存耐用年数約 38 年，観察減価は不要（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 = 38 年 ÷ (2 年 + 38 年) × (1 - 0.00) = 0.95 (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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ウ
1	11,650,000	×0.65	法定地上権	= 7,570,000

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	(11,650,000	－ 7,570,000)		×1.0	×0.8	= 3,260,000
2	(23,600,000	＋ 7,570,000)		×1.0	×0.8	= 24,940,000
一括価格 (合計)						28,200,000

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（墨田－5）

所 在：墨田区東向島3丁目208番8 「東向島3－16-17」

価 格：426,000円／㎡

位 置：東武・伊勢崎線（東武スカイツリーライン）「東向島」駅より道路
距離600mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：155㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南西側4.4m区道

用途指定等：準工業地域（建蔽率80%，容積率200%）
準防火地域

地域の概要：住宅，事務所，小工場が混在する住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

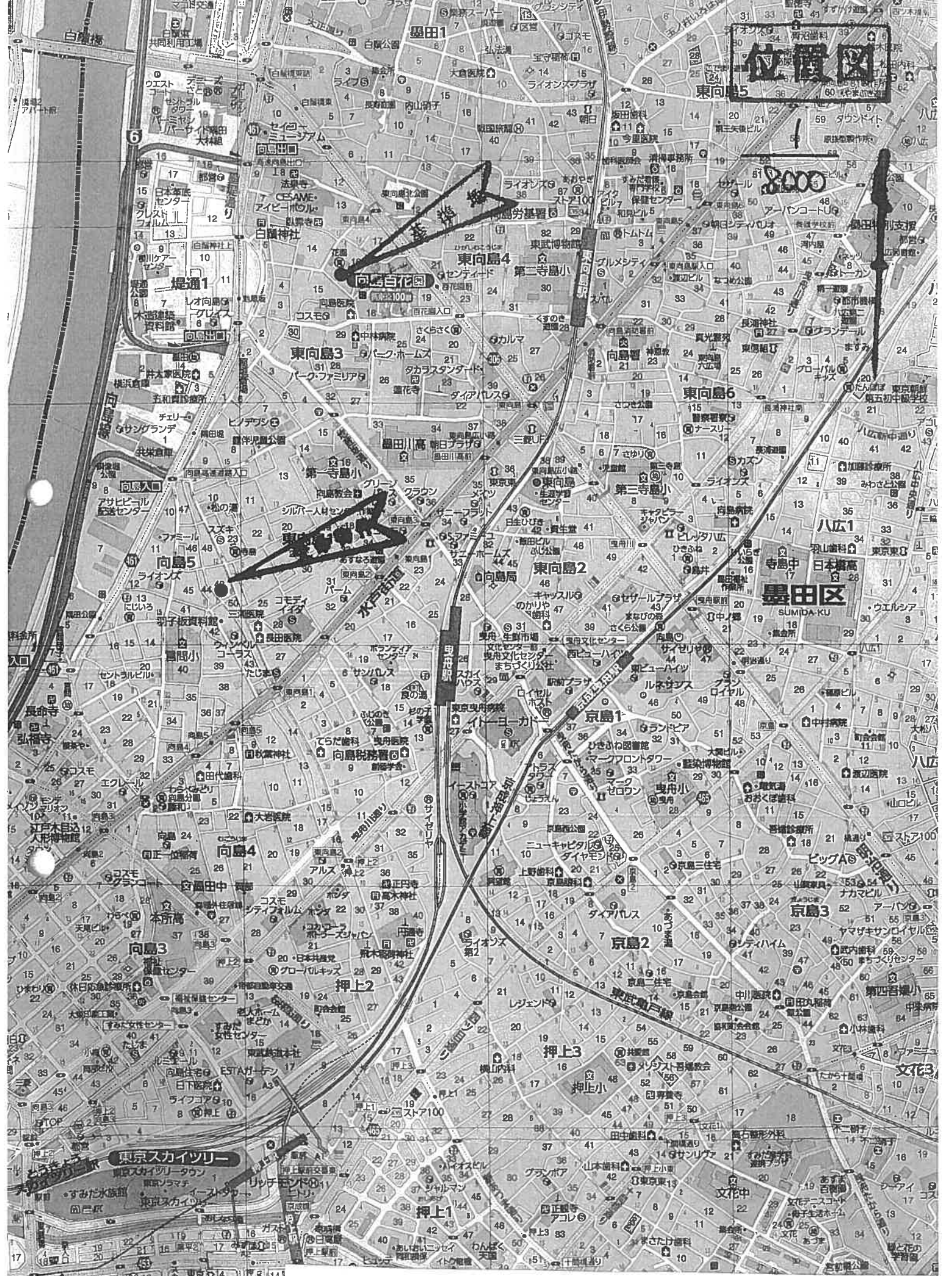
建物図面・各階平面図写

以上

令和7年4月11日

評価人 不動産鑑定士

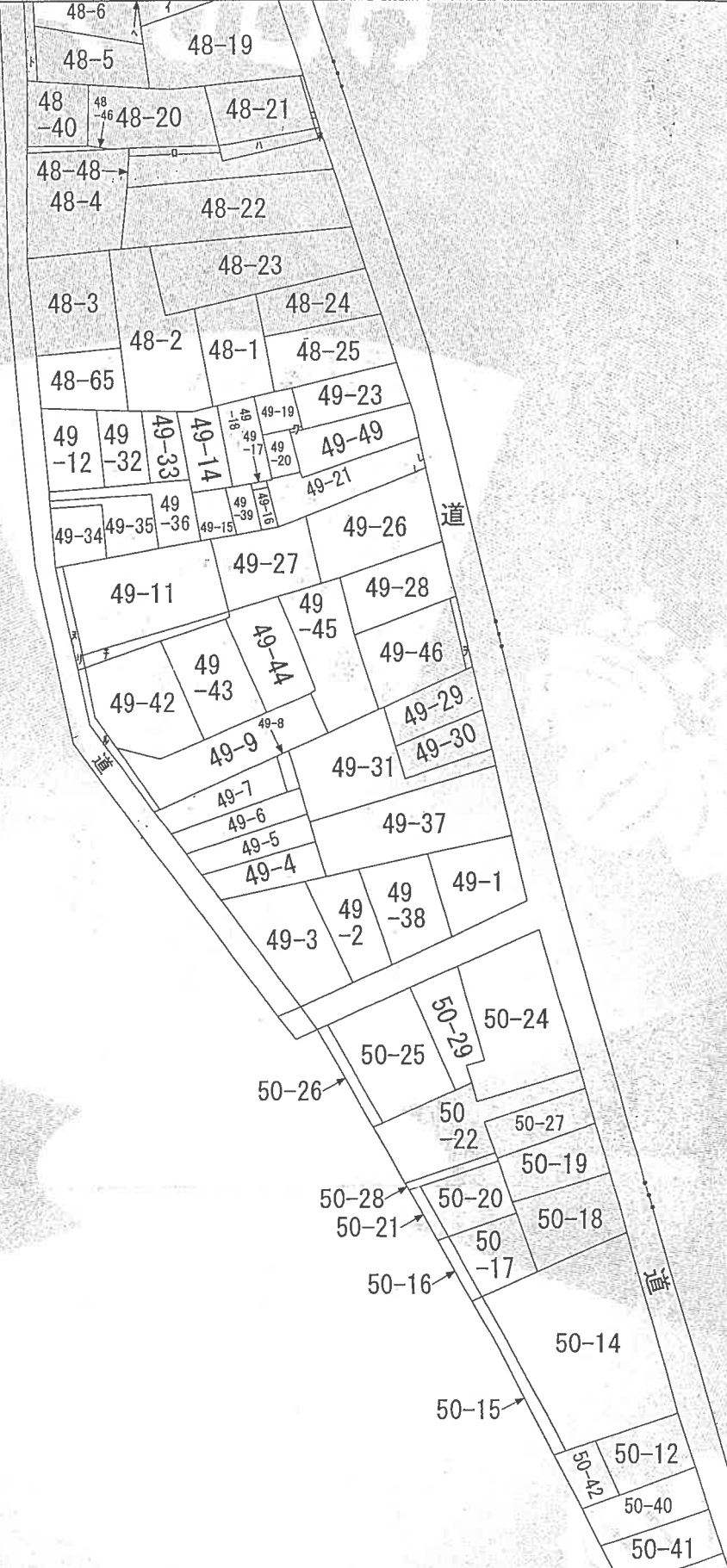
関 口 一 郎



公図写

1
600

イ 48-17 ハ 48-49 ホ 48-52 ト 48-9 リ 49-40 ル 49-47
ロ 48-47 ニ 48-51 ヘ 48-7 チ 49-10 ヌ 49-41 っづく



これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和6年11月28日 東京法務局墨田出張所

登記官

各階平面図

家屋番号 49番6の2

建物図面

建物の所在 墨田区向島五丁目49番地6

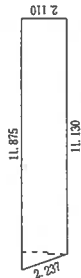
1 階



求積表

0.105×0.910	$=$	0.095550
11.025×2.110	$=$	23.262750
合計		23.358300
床面積		23.35 m^2

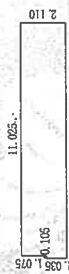
2 階



求積表

$(11.130 + 11.875) \times 2.110 / 2$	$=$	24.270275
合計		24.270275
床面積		24.27 m^2

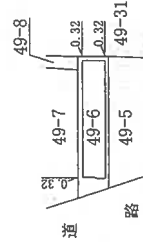
3 階



求積表

0.105×1.035	$=$	0.108675
11.025×2.110	$=$	23.262750
合計		23.371425
床面積		23.37 m^2

本図面は、A3版をA4版に縮小コピーしたものである。



作製者

7/17 (作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500