

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 8月13日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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28日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月10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19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 9月11日 午前 9時20分から 令和 7年 9月16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 8月13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	33, 870, 000 27, 096, 000	一括	6, 774, 000	72, 788	15, 597
1	11, 380, 000				
2	22, 490, 000				
		</			



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 墨田区東駒形三丁目 |
| | 地 番 | 7番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 墨田区東駒形三丁目7番地9 |
| | 家屋 番号 | 7番9の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.88平方メートル
2階 42.54平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 7日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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掲載されています。



IT

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 墨田区東駒形三丁目 |
| | 地 番 | 7番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 墨田区東駒形三丁目7番地9 |
| | 家屋 番号 | 7番9の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.88平方メートル
2階 42.54平方メートル |



令和7年（ケ）第146号
令和7年5月14日受理
令和7年6月9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 | 墨田区東駒形三丁目 | |
| | 地 番 | 7番9 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 61.30平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 墨田区東駒形三丁目7番地9 | |
| | 家屋 番号 | 7番9の2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 40.88平方メートル |
| | | 2階 | 42.54平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	墨田区東駒形三丁目17番3号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(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が異なる(☐ 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
B (所有者の妻)	私は、本件物件の所有者であるAの妻です。本件建物には、Aが私を含めた家族とともに居住しています。 (令和7年5月29日面接聴取)

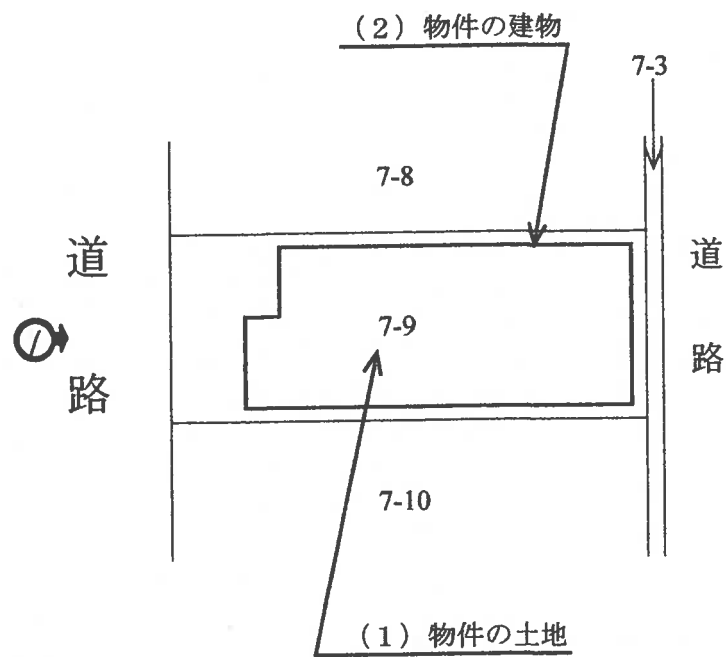
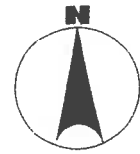
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

執行官の意見

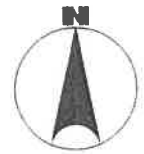
- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。地番7番3の土地は、墨田区が所有する宅地（現況は道路）である。
- 2 本件建物の占有関係については、関係人の陳述及び現場の状況等から、2枚目のとおり所有者が占有しているものと認めた。

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5月20日 11:35-11:45	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5月29日 10:25-10:35	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、立入調査、所有者の妻に面接聴取
令和7年6月9日	当庁	地番7番3の土地の登記情報取得
(特記事項) ■ 令和7年5月29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。		

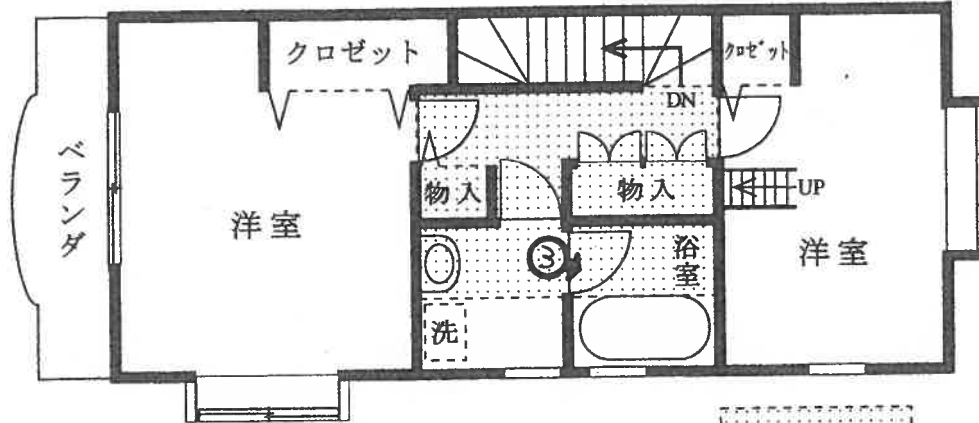
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)



←○: 写真撮影位置と方向

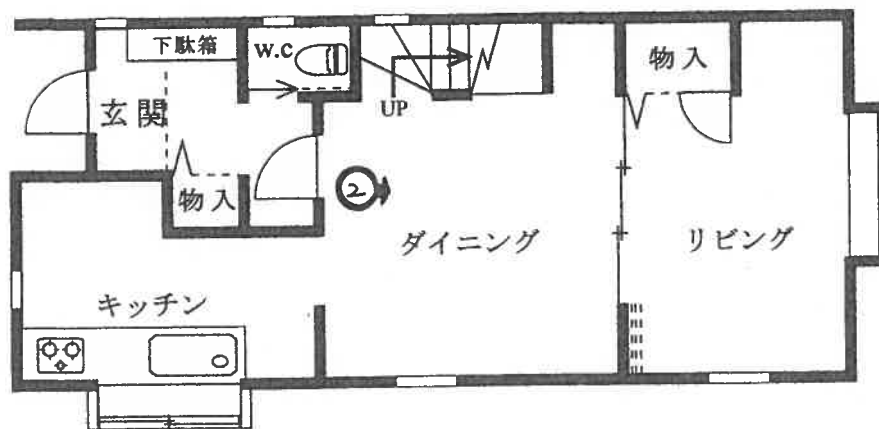


2 階



ロフト部分

1 階



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(8 枚目)

令和7年（ケ）第146号
令和7年5月29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

一括価格	
金 33,870,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 11,380,000 円
物件2（建物）	金 22,490,000 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		
2	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 墨田区東駒形三丁目17番3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 | 墨田区東駒形三丁目 |
| | 地 番 | 7番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 墨田区東駒形三丁目7番地9 |
| | 家屋 番号 | 7番9の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.88平方メートル
2階 42.54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	都営浅草線「本所吾妻橋」駅の南方約180m (A0エレベーター出入口からの道路距離及び方位、徒歩約2分)、墨田区東駒形3丁目17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、戸建住宅やマンション、事業所、駐車場等が建ち並ぶ地域。	
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 近隣商業地域 80% (指定) 300% (指定) 防火地域 22m高度地区 景観計画区域：一般区域 (7-2. 南部地域) 埋蔵文化財包蔵地：本件は、埋蔵文化財包蔵地から100mの区域に存する。 * 墨田区役所によると、建替えの際は、試掘調査をお願いしているとのことである。(強制ではなく任意) ※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もので、役所にて確認すること。
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	積 61.30㎡ 状 長方形 約5m (西側) ・ 約12.3m 勢 ほぼ平坦 他 画地の東側部分はセットバックの必要なし。
接面道路の状況等	西側現況幅員約6m舗装公衆用道路 (墨田区特別区道東駒形3018号路線、建築基準法第42条1項1号) 東側現況幅員約4m (※) 舗装公衆用道路 (墨田区特別区道東駒形3019号路線、建築基準法第42条2項) にほぼ等高に接面する二方路の画地。 ※本件の前面は幅員4mあるが、本件以外の場所で幅員4mに満たない所あり。	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地等として利用している。 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	・ 墨田区役所で、『都民の健康と安全を確保する環境に関する条例 (環境確保条例) に基づく工場・指定作業場一覧 (廃止・職権抹消含む)』台帳を閲覧したところ、本件建物が建つまで、	

	下記工場が存していた事が分かった。 種 別：工場 事業場名：㈱丸松製作所 業 種 名：金属製品製造業 開 始 日：昭和44年5月26日 職権抹消：平成13年5月24日 その他、下水道法・水質汚濁防止法に基づく届出台帳、土壤汚染対策法要措置区域にも本件は載っていなかった。 墨田区役所環境保全課によると、生産品目は、ダンボール機械を作っていたとのことである。 本件を含めた周辺の下水道の供用開始が昭和31年(東部第一下水道事務所による)である。事業用途と下水道の整備状況からすると、土壤汚染の可能性は低いが、厳密には専門の調査機関による調査をしないと分からない。 ・墨田区水害ハザードマップによると、洪水、高潮による浸水想定区域にあり、雨水出水による浸水予想区域にある。
--	--

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11年6月20日新築 約26年 約4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 ボード等 フローリング等 電気、水道、都市ガス、キッチン、浴室、トイレ等 屋根裏にロフト部分あり。
床 面 積 (現 況)	1階 40.88㎡ 2階 42.54㎡ 延 83.42㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居 宅 2LDK+ロフト
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る。(浴室の湿気によりカビが発生している。 1階壁にひっかき傷があるのは、所有者Aによると、 飼っている犬(一匹)によるとのことである。また、 部屋のドアの開閉ができない箇所があり、地震によ り、壁に亀裂が入りクロスが剥がれた箇所がある。)	
建物の利用状況	所有者Aが、家族と共に居宅として使用し占有している。	
特 記 事 項	アスベストの使用に関しては目視では確認できなかった。ただし、成形材に含まれている可能性はゼロではなく、厳密には専門の調査機関による調査をしなければ確認できない。	

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	708,000	×1.04	×61.30	×0.90	=40,620,000

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た。

地価公示 墨田 5-6

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & & \\
 663,000 \text{ 円/㎡} & \times 104.6/100 & \times 100/100 & \times 100/98 & = 708,000 \text{ 円/㎡} & & \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：なし

地 域 格 差：公示地等の所在地域は、対象地域と比して、街路条件 (幅員) で優るが、交通接近条件で劣ることを考慮して、総合的な地域格差を判定した。

イ 個 別 格 差：二方路画地及び方位を考慮した。

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（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、これに現価率を乗じて下記のとおり建物価格を求めた。

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	228,000	×83.42	×0.09	=1,710,000

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 26 年、経済的残存耐用年数 4 年、観察減価率 30%（保守管理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＝4 年 ÷（26 年 + 4 年）×（1－0.3）＝0.09（小数第 3 位を四捨五入）

2 評価額の判定

前記1により求めた価格を基に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2の建物についてはその土地利用権等価格を加算し、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	40,620,000	×0.65	法定地上権	=26,400,000

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) カ
1	(40,620,000)	-26,400,000)		×1.0	×0.8	=11,380,000
2	(1,710,000)	+26,400,000)	×1.0	×1.0	×0.8	=22,490,000
一括価格(合計)						33,870,000

ア 基礎となる価格：前記1①オ、②エ

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。アスベスト使用の有無及び土壌汚染の可能性については、こちらに含めた。

第6 参考価格資料

地価公示価格 墨田5-6

所 在：墨田区東駒形2丁目20番9「東駒形2-1-2」
価 格：663,000円/m²
位 置：「浅草」駅より道路距離約570m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：130m²
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 街 路：西22m区道
用途指定等：近隣商業地域(建蔽率80%、容積率300%)、防火地域
地域の概要：中層の事務所、共同住宅等が混在する商業地域

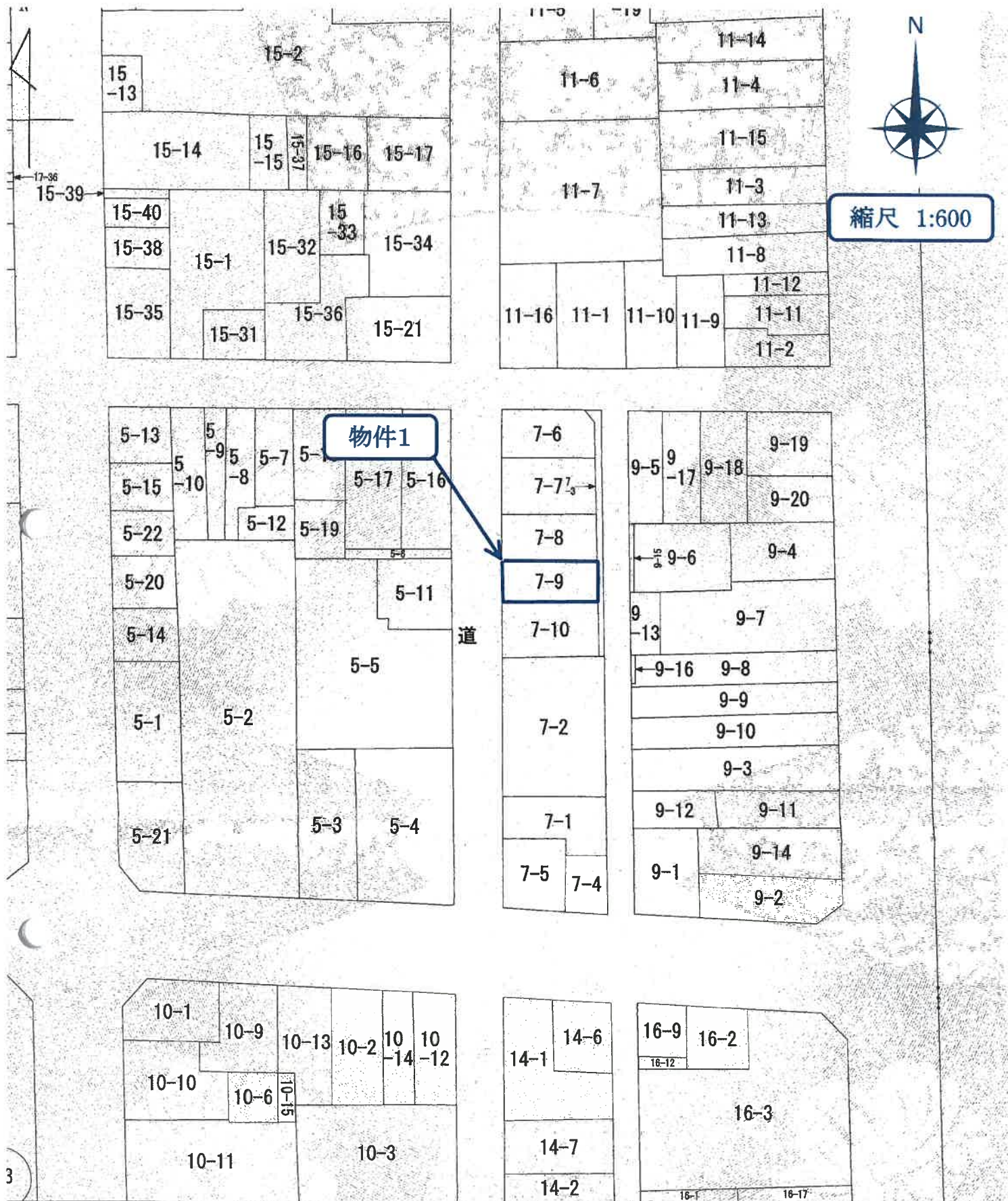
第7 附属資料

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6月13日
評価人 不動産鑑定士
海 野 弘 昭 ㊞





この図面は、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た図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し

東3

公 図 写

在 墨田区東駒形三丁目

地 番 7番9

登記年月日：平成11年3月26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。
(東京法務局豊田出張所管轄)
令和7年2月12日 東京法務局

第 7-3

地積測量図

7-3, -6, -7, -8, -9, -10

豊田区東駒形3丁目

地番

土地の所在



求積表

① 7-3			
地番	底辺	高さ	積面積
イ	2.000	1.282	2.564000
ロ	30.796	0.390	12.010050
ハ	30.796	0.422	12.985450
合計			27.529500
面積			13.764700
坪数			19.76 坪

④ 7-8			
地番	底辺	高さ	積面積
イ	13.419	5.059	67.886721
ロ	13.419	5.076	68.114844
合計			135.901565
面積			68.0007825
坪数			88.00 坪

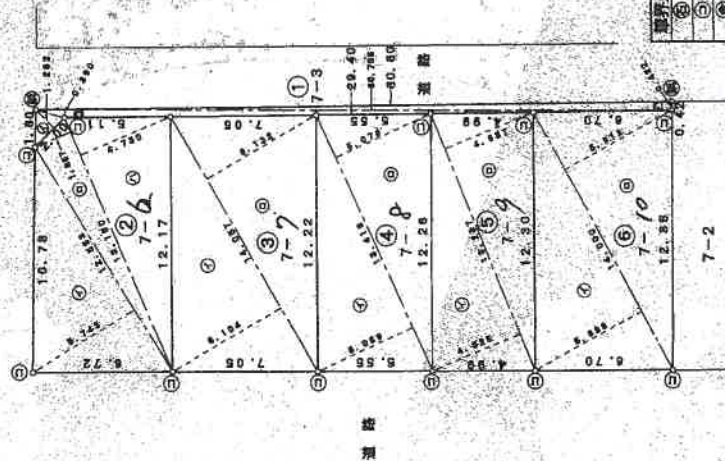
② 7-6			
地番	底辺	高さ	積面積
イ	12.552	5.743	72.081879
ロ	13.160	1.857	24.438120
ハ	13.160	4.730	52.248600
合計			158.767998
面積			79.383998
坪数			24.01 坪

⑤ 7-9			
地番	底辺	高さ	積面積
イ	13.237	4.626	61.221126
ロ	13.237	4.637	61.579869
合計			122.801094
面積			61.3005470
坪数			81.30 坪

③ 7-7			
地番	底辺	高さ	積面積
イ	14.052	6.104	85.803928
ロ	14.052	6.152	86.197524
合計			172.001452
面積			86.0007260
坪数			86.00 坪

⑥ 7-10			
地番	底辺	高さ	積面積
イ	14.000	5.888	82.432000
ロ	14.000	5.912	82.768000
合計			165.200000
面積			82.6000000
坪数			82.60 坪

合計面積 381.0552250 坪



境界点	境界線の距離
①	石
②	コンクリート杭
③	金
④	金
⑤	金
⑥	金

(単位 m)

申請人

710338

(東京土地家屋調査士会印紙)

縮尺 1/250

作製者

A3判をA4判に縮小

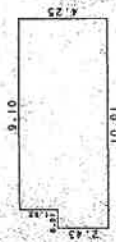
登記年月日：平成11年6月22日

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。
(東京法務局墨田出張所管轄)

令和7年2月12日 東京法務局

各階平面図

1 階



求積数

$2.43 \times 6.91 = 2.2113$
 $4.25 \times 9.10 = 38.6750$

合 計 40.8863
床面積 40.88 m²

2 階



求積数

$4.25 \times 10.01 = 42.5425$

床面積 42.54 m²

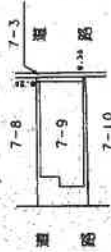
建物各階平面図

7-9-2

家屋番号

墨田区東駒形三丁目7番地9

建物の所在



平成拾壹年六月貳貳日

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

447897

(東京土地家屋調査士会印紙)

A3判をA4判に縮小