

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 10 月 7 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 10 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 5 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 11 月 13 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 11 月 6 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 11 月 10 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 10 月 7 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 5 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	44,820,000 35,856,000	一括	8,964,000	246,390	52,796
1	23,340,000				
2	3,290,000				
3	6,370,000				
4	11,820,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 足立区梅島一丁目

地 番 2720 番 2

地 目 宅地

地 積 128.92 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 7

共有者 D 持分 10 分の 3

2 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区梅島一丁目 2720 番地 2

構 造 鉄骨造陸屋根地下 1 階付 3 階建

床 面 積	1 階	91.01 平方メートル
	2 階	80.37 平方メートル
	3 階	79.86 平方メートル
	地下 1 階	74.46 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅島一丁目 2720 番 2 の 4

建物の名称 1

種 類 事務所・倉庫

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 地下 1 階部分 68.66 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 7

共有者 D 持分 10 分の 3

3 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区梅島一丁目 2720 番地 2



物 件 目 録

構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付3階建

床 面 積	1階	91.01平方メートル
	2階	80.37平方メートル
	3階	79.86平方メートル
	地下1階	74.46平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅島一丁目2720番2の5

建物の名称 2

種 類 診療所

構 造 鉄骨造2階建

床 面 積	地下1階部分	3.32平方メートル
	1階部分	89.68平方メートル

共有者 A 持分10分の7

共有者 D 持分10分の3

4 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区梅島一丁目2720番地2

構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付3階建

床 面 積	1階	91.01平方メートル
	2階	80.37平方メートル
	3階	79.86平方メートル
	地下1階	74.46平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅島一丁目2720番2の6

建物の名称 3

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄骨造 2 階建

床 面 積 2 階部分 78.99 平方メートル
3 階部分 77.94 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 7

共有者 D 持分 10 分の 3



物件明細書

令和 7年 9月 4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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2, 3】

医療法人社団公悠会野口歯科医院が占有している。同人の賃借権の存否（占有権原の存否，占有権原の種別）は不明であるが，代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

【物件番号4】

本件共有者D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。



物 件 目 録

1 所 在 足立区梅島一丁目
地 番 2720番2
地 目 宅地
地 積 128.92平方メートル

共有者 A 持分10分の7
共有者 D 持分10分の3

2 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区梅島一丁目2720番地2
構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付3階建
床 面 積
1階 91.01平方メートル
2階 80.37平方メートル
3階 79.86平方メートル
地下1階 74.46平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅島一丁目2720番2の4
建物の名称 1
種 類 事務所・倉庫
構 造 鉄骨造1階建
床 面 積 地下1階部分 68.66平方メートル
共有者 A 持分10分の7
共有者 D 持分10分の3

3 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区梅島一丁目2720番地2



物件目録

構造 鉄骨造陸屋根地下1階付3階建

床面積	1階	91.01平方メートル
	2階	80.37平方メートル
	3階	79.86平方メートル
	地下1階	74.46平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 梅島一丁目2720番2の5

建物の名称 2

種類 診療所

構造 鉄骨造2階建

床面積	地下1階部分	3.32平方メートル
	1階部分	89.68平方メートル

共有者 A 持分10分の7

共有者 D 持分10分の3

4 (一棟の建物の表示)

所在 足立区梅島一丁目2720番地2

構造 鉄骨造陸屋根地下1階付3階建

床面積	1階	91.01平方メートル
	2階	80.37平方メートル
	3階	79.86平方メートル
	地下1階	74.46平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 梅島一丁目2720番2の6

建物の名称 3

種類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄骨造2階建

床 面 積 2階部分 78.99平方メートル
3階部分 77.94平方メートル

共有者 A 持分10分の7

共有者 D 持分10分の3



令和 6年(ケ)第132号
令和 6年 5月23日受理
令和 6年 7月 4日提出
(評価人 有沢範芳)

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 足立区梅島一丁目

地 番 2720番2

地 目 宅地

地 積 128.92平方メートル

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3

2 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区梅島一丁目2720番地2

構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付3階建

床面積	1階	91.01平方メートル
	2階	80.37平方メートル
	3階	79.86平方メートル
	地下1階	74.46平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅島一丁目2720番2の4

建物の名称 1

種 類 事務所・倉庫

構 造 鉄骨造1階建

床面積 地下1階部分 68.66平方メートル

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3

3 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区梅島一丁目2720番地2



物 件 目 録

構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付3階建

床 面 積	1階	91.01平方メートル
	2階	80.37平方メートル
	3階	79.86平方メートル
	地下1階	74.46平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅島一丁目2720番2の5

建物の名称 2

種 類 診療所

構 造 鉄骨造2階建

床 面 積	地下1階部分	3.32平方メートル
	1階部分	89.68平方メートル

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3

4 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区梅島一丁目2720番地2

構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付3階建

床 面 積	1階	91.01平方メートル
	2階	80.37平方メートル
	3階	79.86平方メートル
	地下1階	74.46平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅島一丁目2720番2の6

建物の名称 3

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄骨造2階建

床 面 積 2階部分 78.99平方メートル
3階部分 77.94平方メートル

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3



不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	東京都足立区梅島一丁目34番5号												
土地	物件1												
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に物件2～4の建物を所有し、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 ☐ ある — <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>			種類:	構造:	床面積:							
種類:													
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事務所・車庫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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			地方裁判所	支部	平成	年()第	号	保管開始日	平成	年	月	日
地方裁判所	支部	平成	年()第	号									
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

(4 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	東京都足立区梅島一丁目34番5号												
土地	物件1												
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に物件2～4の建物を所有し、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3												
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 ☐ ある — <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>			種類:	構造:	床面積:							
種類:													
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診療所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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			地方裁判所	支部	平成	年()第	号	保管開始日	平成	年	月	日
地方裁判所	支部	平成	年()第	号									
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

(5 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり																
住居表示	東京都足立区梅島一丁目34番5号																
土地	物件1																
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に物件2～4の建物を所有し、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4																
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 ☐ ある — <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:								
{	種類:																
{	構造:																
{	床面積:																
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者B ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	平成	年()	第	号	{	保管開始日	平成	年	月	日	
{	地方裁判所	支部	平成	年()	第	号											
{	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

(6 枚目)

占有者及び占有権原 (物件 2. 3 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 医療法人社団公悠会 野口歯科医院	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 診療所	
☐ 関係人 (☐ (占有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占有開始時期		年 月 日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 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
(7 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 本件建物は、物件1の土地上の1棟の建物に、3つの区分所有建物が存在する建物である。
- 3 占有状況及び占有権原について

(1) 物件2及び3について

次に掲げた理由及び現場の状況から、本件建物は、医療法人社団公悠会野口歯科医院が診療所・事務所・車庫として使用し占有しているものと認定した。

- ① 診療所の看板が占有者のものであること
- ② 建物内に、占有者宛の郵便物が多数存在していること
- ③ ライフライン調査の結果
- ④ 室内に占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

なお、その占有権原については、物件2及び3の建物は占有者が退室した後と見受けられ、また占有権原に関する照会書を、共有者Aに対しては送付し、共有者Bに対しては、通知書と一緒に占有権原に関する照会書を差置いたが、いずれも期限までに回答を得られなかったことから、その占有権原については不明といわざるを得ない。

(2) 物件4について

次に掲げた理由及び現場の状況から、建物共有者Bが本件建物を住居として使用し占有しているものと認めた。

- ① 建物内にB宛の郵便物が多数存在していること
- ② ライフライン調査の結果
- ③ 室内にB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（2階入口に「花柳」という表札のようなものが掲げられていたが、建物内に「花柳」に関する占有の徴表は一切存在しなかった。）

なお、本件建物の共有持分権の使用に関し、共有者Aに対し共有持分の使用権原について照会書を送付し、共有者Bに対しては、通知書と一緒に照会書を差置いたが、いずれも期限までに回答が得られなかった。

- 4 評価人の調査によれば、物件1に南側で接する道路は建築基準法上の道路で、物件1の敷地に道路負担はないとのこと。
- 5 以上の調査結果から、4枚目～7枚目記載のとおり報告する。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 枚目)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年5月30日 14:50-15:10	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影
6年5月31日 : - :	当庁(郵便)	■ライフライン調査 ■建物共有者Aに対し占有権原に関する照会書送付
6年6月11日 9:15-9:30	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■建物占有者に対し通知書及び占有権原に関する照会書差置
6年6月20日 7:01-8:10	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
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(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させて臨場した。

■ 令和 6年 6月20日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

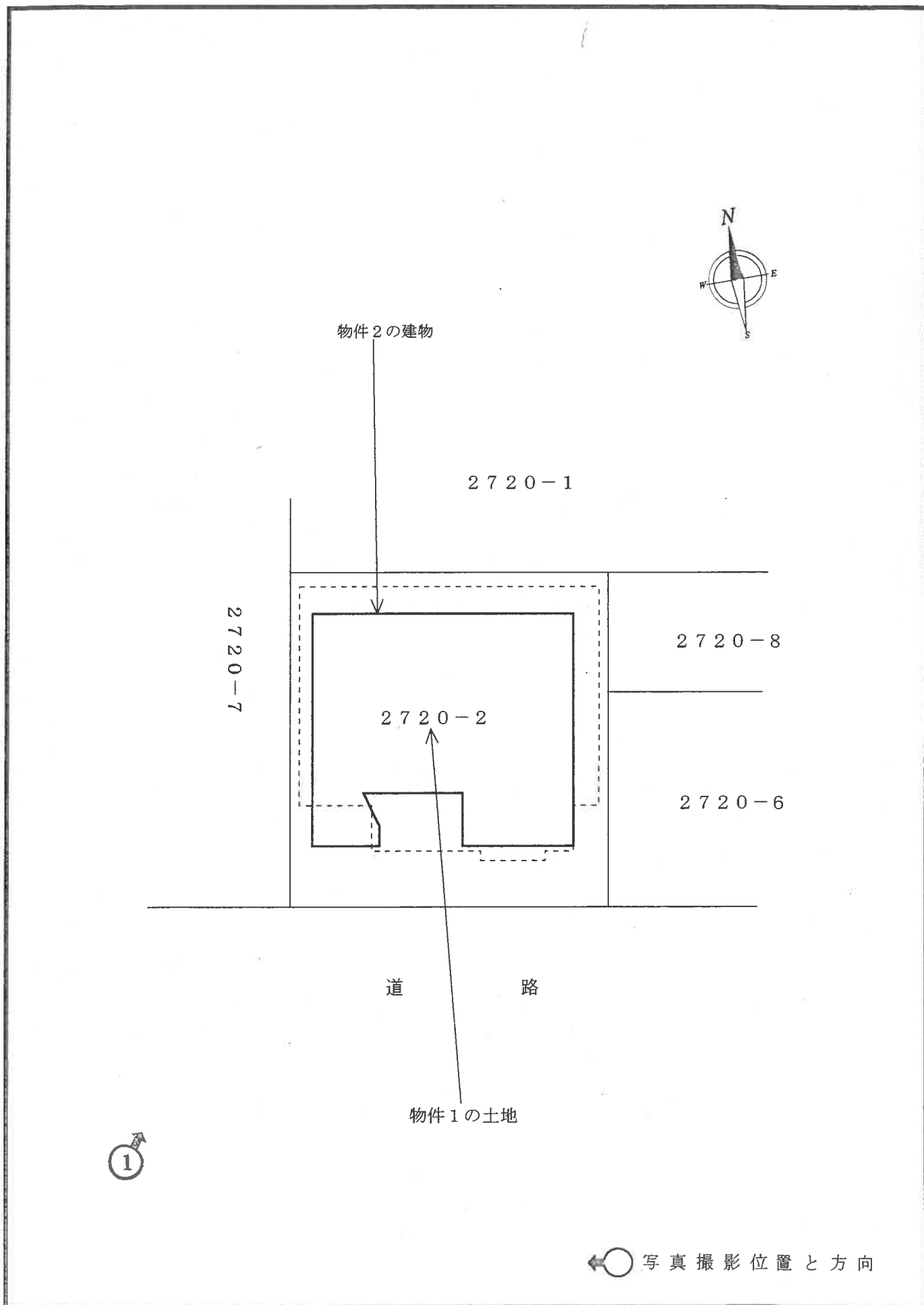
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真5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
(9 枚目)

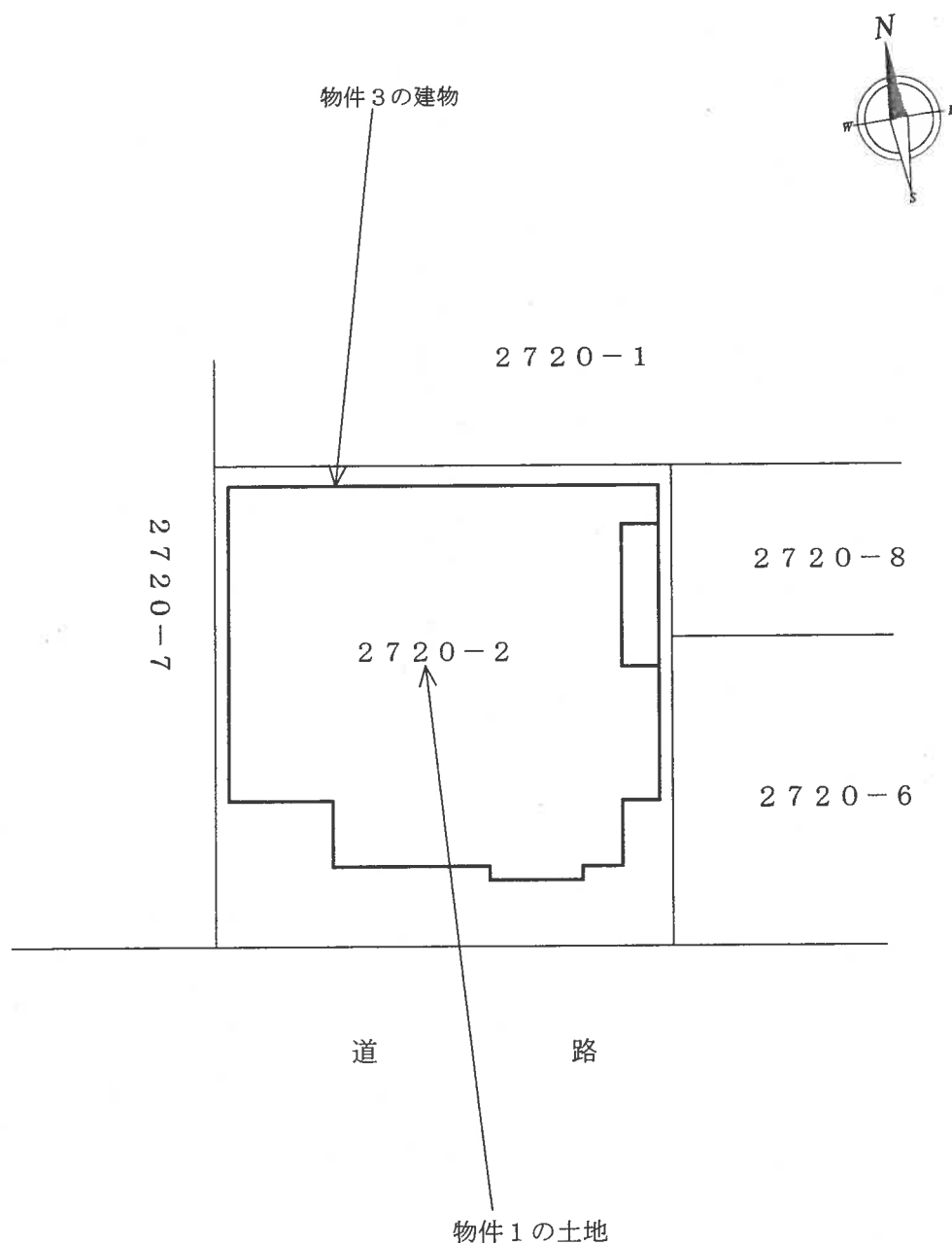
(土地建物位置関係図)

令和6年(ケ)第132号



(土地建物位置関係図)

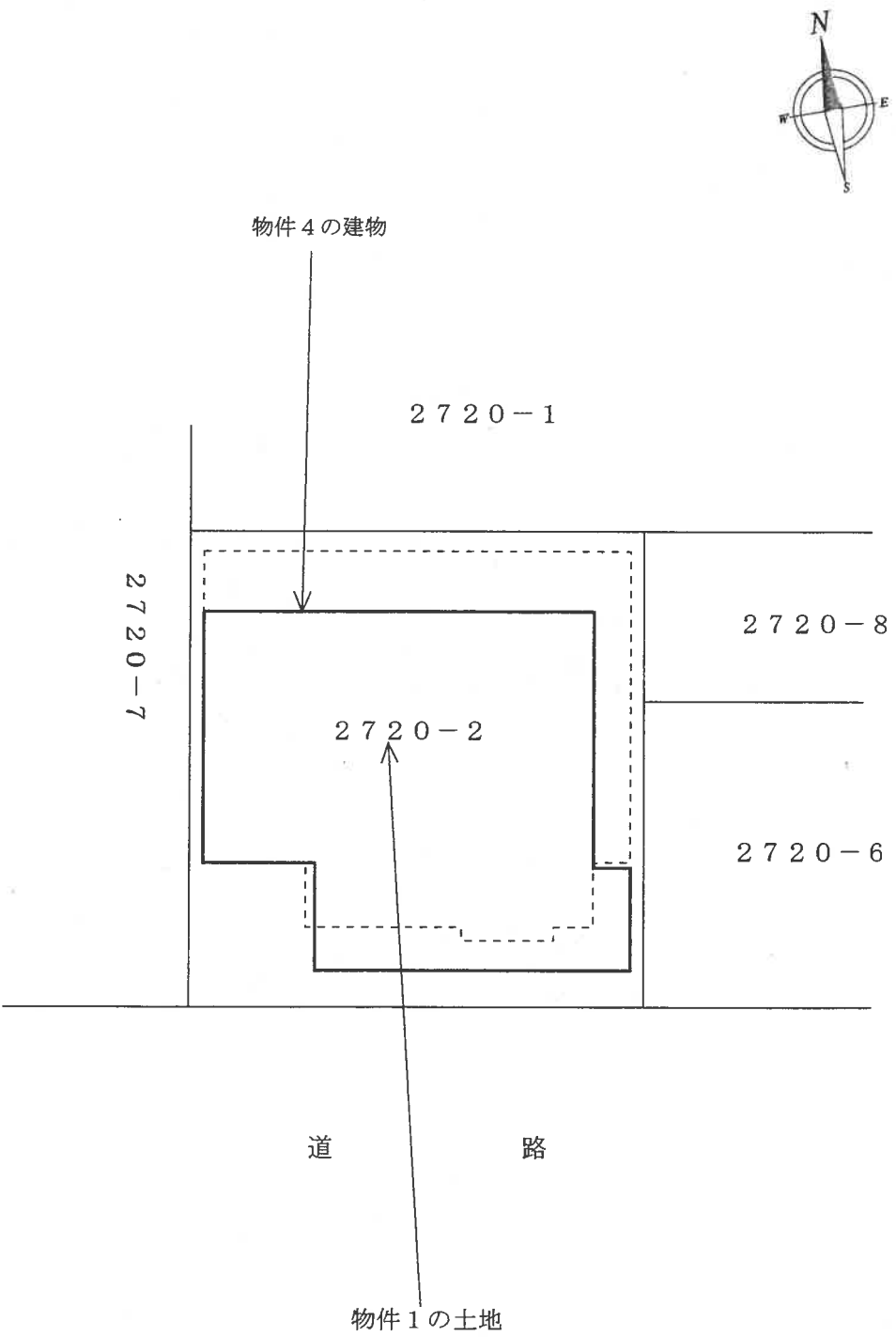
令和6年(ケ)第132号



写真撮影位置と方向

(土地建物位置関係図)

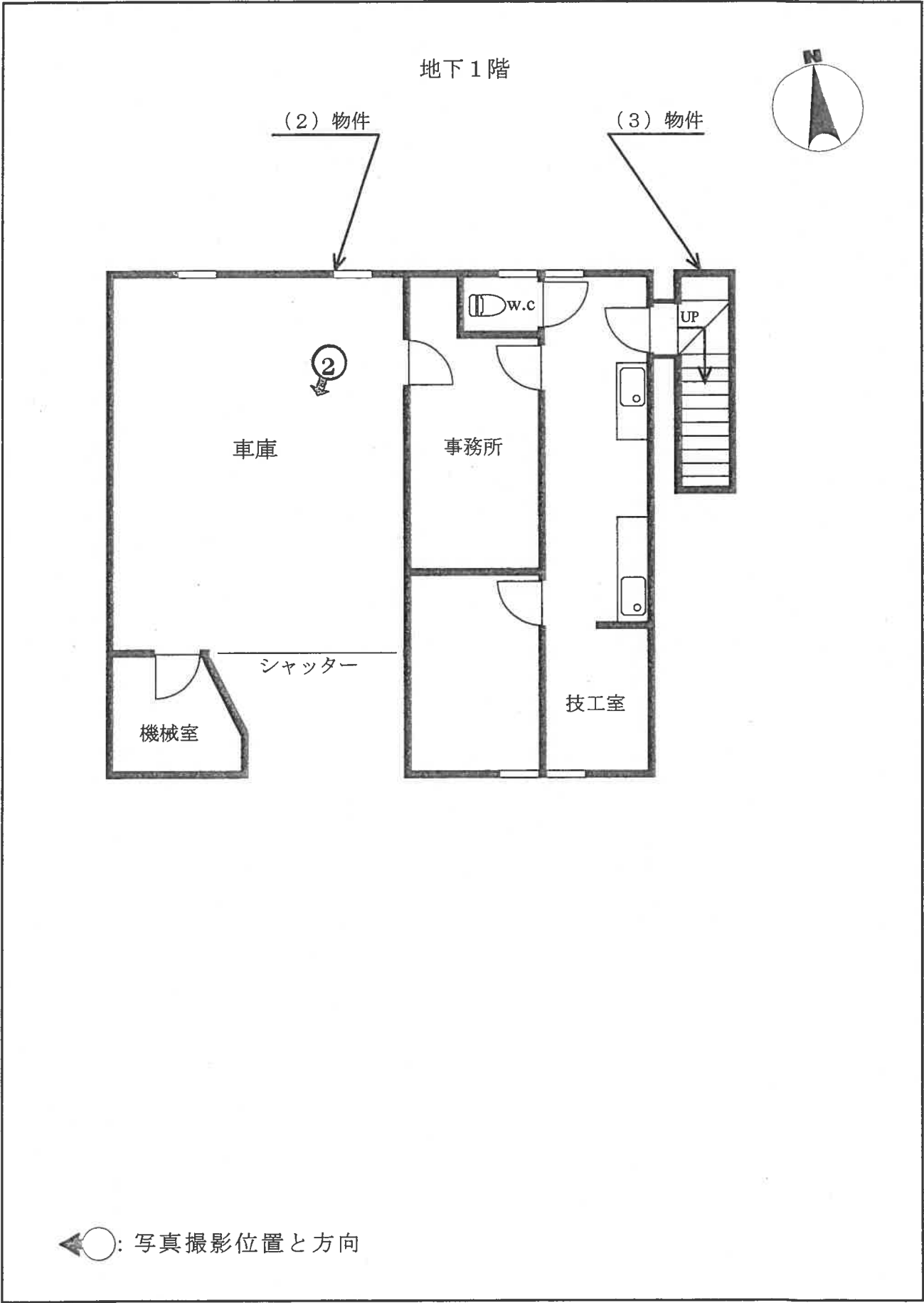
令和6年(ケ)第132号



← 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和6年(ケ)第132号

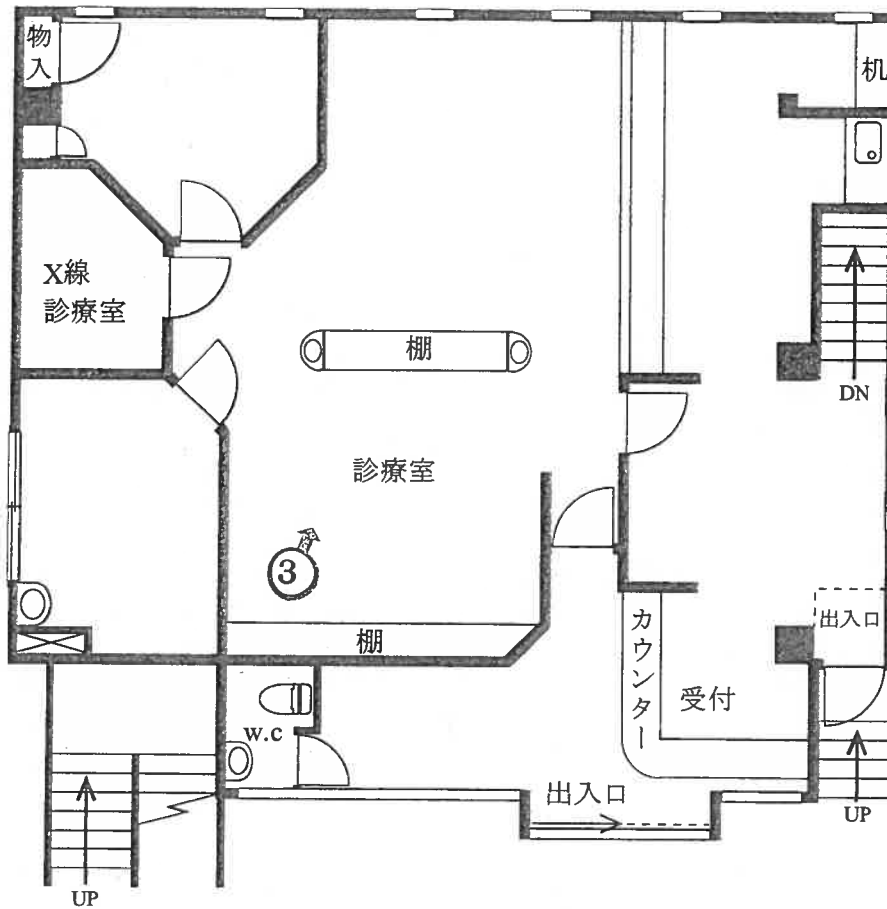
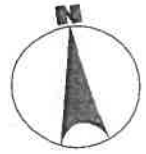


建物間取図

令和6年(ケ)第132号

1階

(3) 物件

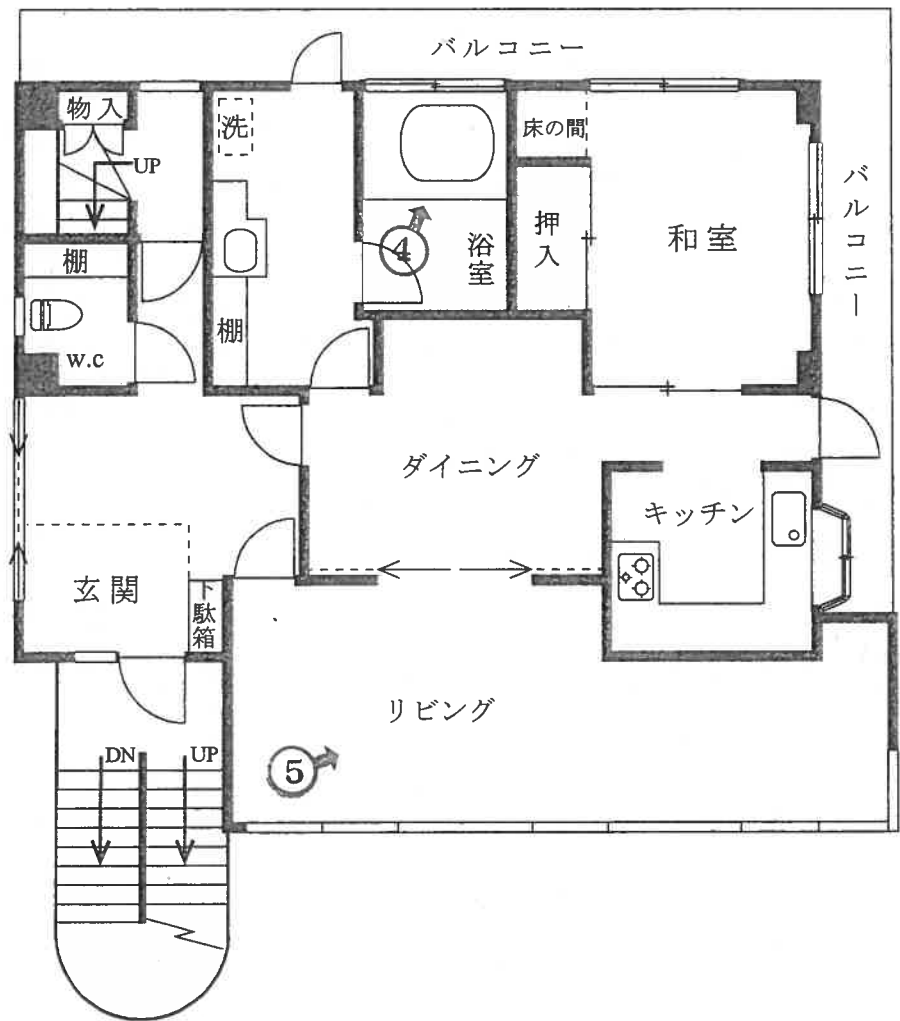
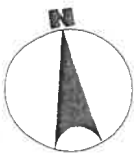


◀○: 写真撮影位置と方向

(14 枚目)

2階

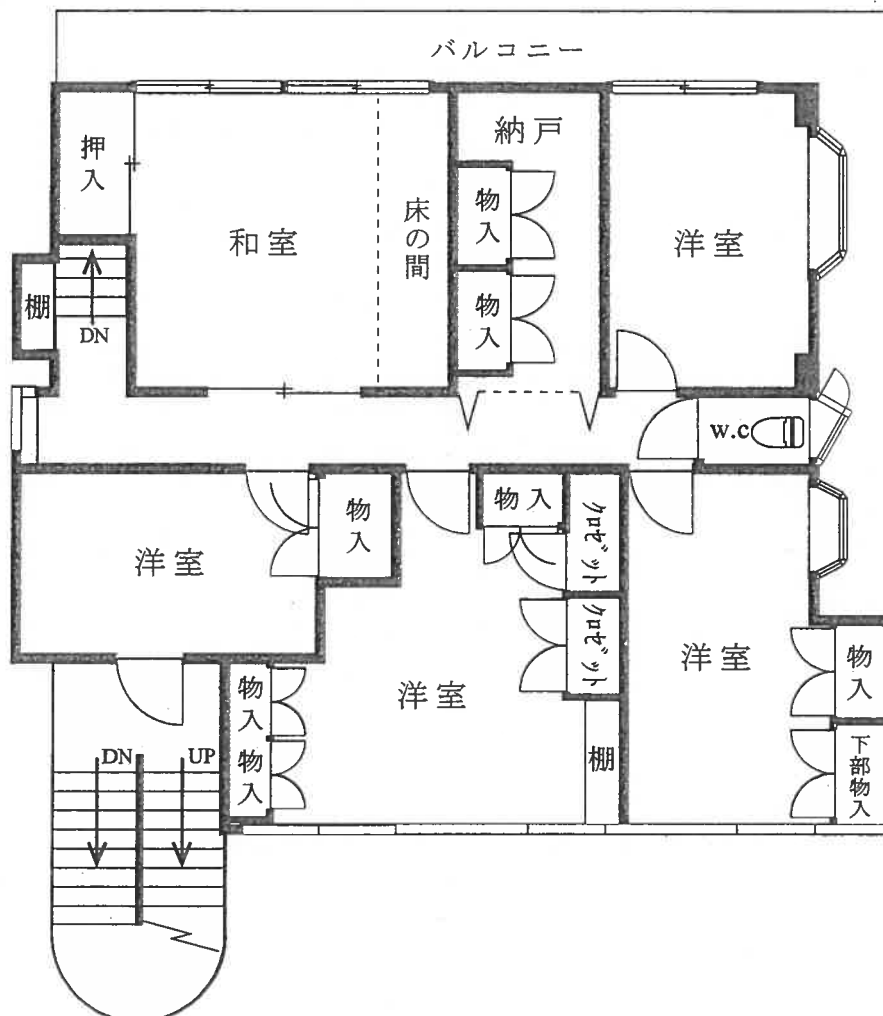
(4) 物件



◀○: 写真撮影位置と方向

3階

(4) 物件



◀○: 写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5

令和6年（ケ）第132号
令和6年6月20日 現地調査
令和6年7月10日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 有 沢 範 芳

第1 評価額

一括価格	
金 44,820,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 23,340,000円
物件2（建物）	金 3,290,000円
物件3（建物）	金 6,370,000円
物件4（建物）	金 11,820,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至4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乃至4の建物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乃至4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評価するものであり、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) 足立区梅島1丁目34番5号
3	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 足立区梅島1丁目34番5号
4	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 足立区梅島1丁目34番5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 足立区梅島一丁目

地 番 2720番2

地 目 宅地

地 積 128.92平方メートル

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3

2 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区梅島一丁目2720番地2

構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付3階建

床 面 積 1階 91.01平方メートル

2階 80.37平方メートル

3階 79.86平方メートル

地下1階 74.46平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅島一丁目2720番2の4

建物の名称 1

種 類 事務所・倉庫

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 地下1階部分 68.66平方メートル

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3

3 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区梅島一丁目2720番地2

物 件 目 録

構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付3階建

床 面 積	1階	91.01平方メートル
	2階	80.37平方メートル
	3階	79.86平方メートル
	地下1階	74.46平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅島一丁目2720番2の5

建物の名称 2

種 類 診療所

構 造 鉄骨造2階建

床 面 積	地下1階部分	3.32平方メートル
	1階部分	89.68平方メートル

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3

4 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区梅島一丁目2720番地2

構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付3階建

床 面 積	1階	91.01平方メートル
	2階	80.37平方メートル
	3階	79.86平方メートル
	地下1階	74.46平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅島一丁目2720番2の6

建物の名称 3

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 鉄骨造2階建

床 面 積 2階部分 78.99平方メートル
 3階部分 77.94平方メートル

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3

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「梅島」駅出口の北東方約260m（道路距離、徒歩約3分）、足立区梅島1丁目34番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅、アパート、マンション等が混在する住宅地域。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	市街化区域 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第3種高度地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	128.92㎡ ほぼ正方形 間口約11m・奥行約11.7m 平坦地
接面道路の状況 等	南側が幅員約8.7mの区道（建築基準法第42条1項1号）と等高に接面している。	
土地の利用状況 等	後記一棟の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 （基本的には敷地内へ の引き込みの有無を 基準としている）	上 水 道 都市ガス 下 水 道	あり あり あり
特 記 事 項	なし	

2 建物の概況（物件2～4）

（1）一棟の建物の概要

建物の用途	診療所・居宅・車庫（総戸数3戸）	
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	平成元年3月31日新築 約35年 約5年
構造・延床面積	鉄骨造陸屋根地下1階付3階建 延床面積 325.70㎡	
仕 様	外 壁 そ の 他	A L C版吹付タイル等 なし
設 備	エレベーター等の共用設備はない	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	なし なし 自主管理（管理費等はない）
管理の状況	劣る	
特記事項	一棟の建物は平成元年3月に建築された後、平成10年12月に3戸（物件2～4）の建物に区分されている。	

(2)-1 専有部分の概要…物件 2

構 造 ・ 種 類	鉄骨造 1 階建・事務所、倉庫	
位 置	地下 1 階全部(1階に通じる階段を除く) 主要開口部の方位：車庫への進入口のほか、南側及び北側に小さな開口部がある。	
床 面 積	専 有 面 積	68.66㎡
	共用部分を含む 現況床面積	70.19㎡
間 取 り	---	
バルコニー等	なし	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	石膏ボード等 コンクリート、塩ビシート等 ビニールクロス、AP 塗装等 電気、水道等 特になし
保守管理の状態	劣る	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	医療法人社団公悠会野口歯科医院が車庫・事務所等として使用している。	
特 記 事 項	1 階部分と内階段で通じており、一体利用する構造になっている。	

(2)-2 専有部分の概要…物件 3

構 造 ・ 種 類	鉄骨造 2 階建・診療所		
位 置	1 階全部及び地下 1 階へ通じる階段部分 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	専 有 面 積	地下 1 階 3.32㎡ 1 階 89.68㎡ 計 93.00㎡	
	共用部分を含む 現況床面積	95.07㎡	
間 取 り	――		
バルコニー等	なし		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 塩ビタイル、カーペット等 ビニールクロス等 電気、ガス、水道等 特になし	
保守管理の状態	劣る		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	医療法人社団公悠会野口歯科医院が診療所として使用している。		
特 記 事 項	地下 1 階部分と内階段で通じており、一体利用する構造になっている。		

(2)-3 専有部分の概要…物件 4

構 造 ・ 種 類	鉄骨造 2 階建・居宅		
位 置	2 階及び 3 階全部 主要開口部の方位：南、東、北向き		
床 面 積	専 有 面 積	2 階 78.99㎡ 3 階 77.94㎡ 計156.93㎡	
	共用部分を含む 現況床面積	160.35㎡	
間 取 り	6 L D K + 納戸		
バルコニー等	2 階部分：東側及び北側にバルコニーあり 3 階部分：東側及び北側にバルコニーあり		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス、プリント合板等 フローリング、畳、塩ビシート等 ビニールクロス、京壁等 電気、ガス、水道、キッチン、浴室等 特になし	
保守管理の状態	劣る		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物共有者 B が住居として使用している。		
特 記 事 項	なし		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

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	建付地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	419,000	×1.00	×128.92	×0.90	=48,620,000

※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。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。

公示地 足立-17

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 395,000 \text{ 円/㎡} & \times & 103/100 & \times & 100/100 & \times & 100/97 & = & 419,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和6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：補正の必要なし。

地 域 格 差：公示地等の所在地域は対象地域と比較して、行政的条件で優っているが交通接近条件で劣っており、総合で劣っていることを考慮して査定した。

イ 個 別 格 差：格差なしと査定した。

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た。

② 建物価格（物件2～4）

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	現況床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) エ
2	300,000	× 70.19	× 0.08	=1,680,000
3		× 95.07	× 0.08	=2,280,000
4		× 160.35	× 0.08	=3,850,000

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ 現況床面積：固定資産税・都市計画税関係証明書記載の現況床面積(共用部分を含む)を採用。

ウ 現価率：

- ・経過年数約35年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価は物件2～4とも35%と査定した。
- ・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)

物件2＝ 5年 ÷ (35年＋5年) × (1－0.35) ＝ 0.08 (小数第3位を四捨五入)

物件3＝ 5年 ÷ (35年＋5年) × (1－0.35) ＝ 0.08 (小数第3位を四捨五入)

物件4＝ 5年 ÷ (35年＋5年) × (1－0.35) ＝ 0.08 (小数第3位を四捨五入)

2 評価額の判定

前記で求めた基礎となる価格に、物件1の土地については敷地利用権等価格を控除し、物件2～4の建物については敷地利用権等価格を加算し、さらに競売修正等を施して、下記のとおり評価額を決定した。

① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		利用割合(%) ウ	敷地利用権等価格(円) エ
2	48,620,000	× 0.40	場所的利益	× 21.55	=4,190,000
3				× 29.19	=5,680,000
4				× 49.26	=9,580,000
合 計				100.00	19,450,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 敷地利用権等割合：物件2～4の建物については売却により法定地上権が成立しないが、場所的利益(収去されない利益)が認められる。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

ウ 利用割合：専有面積比率を採用した。

専有部分	専有面積	専有面積比率(%)
物件2	68.66㎡	21.55
物件3	93.00㎡	29.19
物件4	156.93㎡	49.26
合 計	318.59㎡	100.00

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	個別 格差 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評 価 額 (円) サ
1	(48,620,000	－19,450,000)			×1.0	×0.8	=23,340,000
2	(1,680,000	＋4,190,000)	×0.70	×1.0			=3,290,000
3	(2,280,000	＋5,680,000)	×1.00	×1.0			=6,370,000
4	(3,850,000	＋9,580,000)	×1.10	×1.0			=11,820,000
一 括 価 格 (合 計)							44,820,000

ア 基礎となる価格：物件1＝前記1①オ、物件2＝前記1②エ

イ 敷地利用権等価格：前記2①エ

ウ 個 別 格 差：物件3の1階部分を基準階として、物件2及び物件4の位置階層・用途等を考慮して個別格差率を査定した。

エ 占 有 減 価 修 正：物件2～4について必要なしと判定した。

オ 市場性修正：必要なし。

カ 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た修正を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格（足立－17）

所 在：足立区梅島1丁目29番23、「梅島1－19－9」

価 格：395,000円／㎡

位 置：東武伊勢崎線「梅島」駅、340m（道路距離）

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：166㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北6m区道

用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率300%）、準防火地域

地域の概要：一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

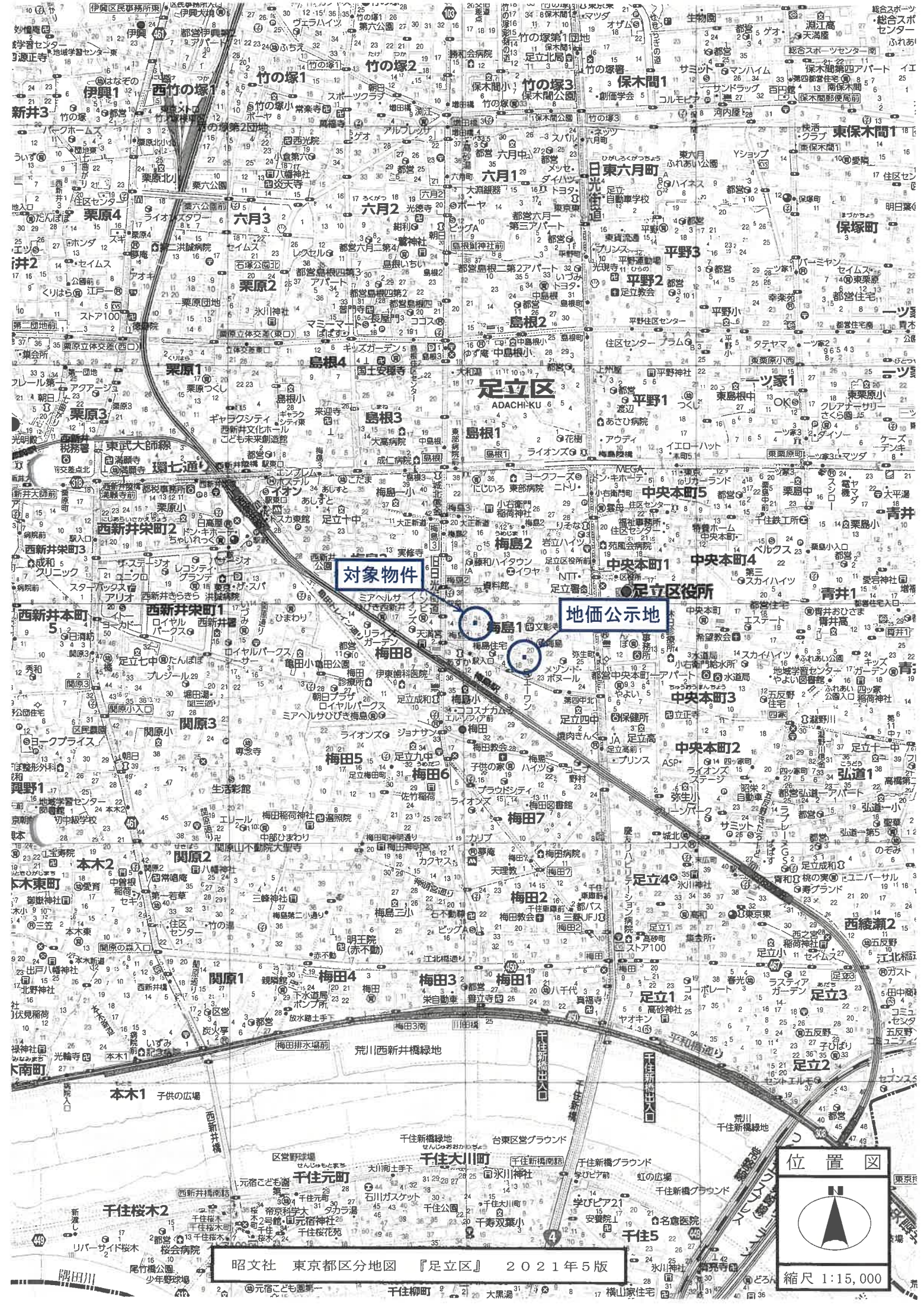
建物図面・各階平面図写

以 上

令和6年7月10日

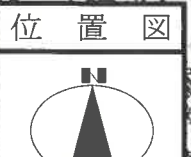
評価人 不動産鑑定士

有 沢 範 芳



対象物件

地価公示地

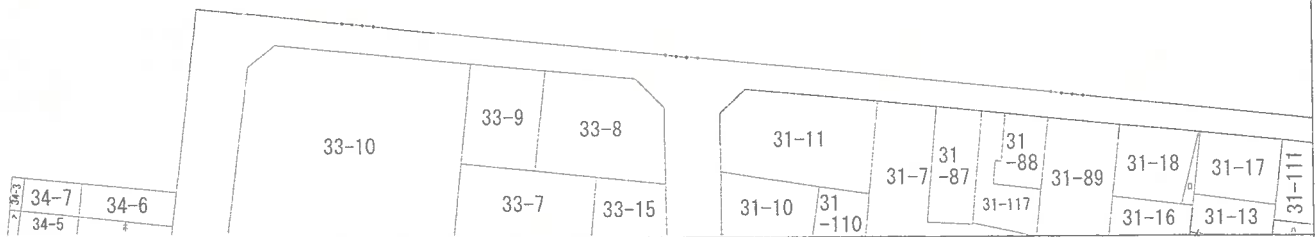
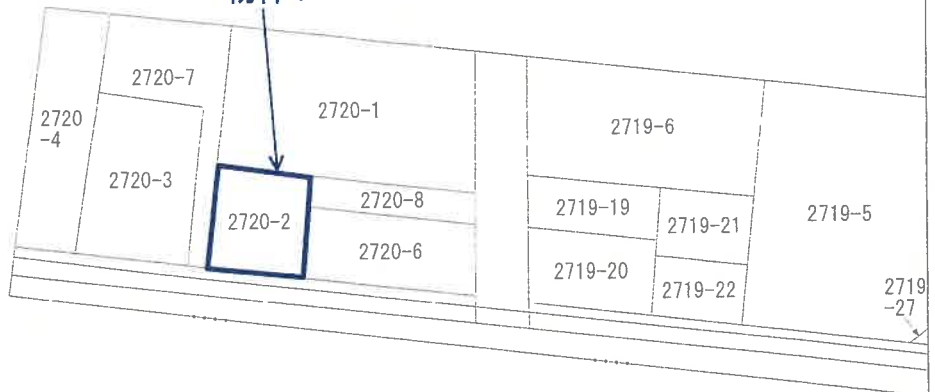


この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

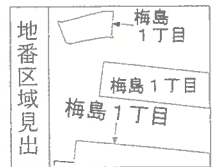
イ 31-15
ロ 31-6
エ 31-112
カ 31-110
キ 34-10
ク 34-8



物件1



(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 部 求 分	所 在		足立区梅島一丁目				地 番	2720番2			
出 縮	力 尺	1/600	精 区 度 分		座 標 系 又 号 番 は 記		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)				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。

(東京法務局城北出張所管轄)

令和6年2月13日

東京法務局豊島出張所

地図整理番号：M30104

登記官

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。

（東京法務局城北出張所管轄）

令和6年2月13日

東京法務局豊島出張所

登記官

建物図面

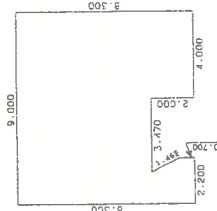
足立区梅島一丁目
2720番2の2

家屋番号

建物の所在

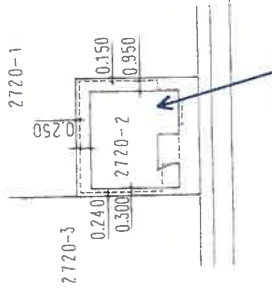
足立区梅島一丁目2720番地2

各階平面図



求積表

6.300 x 9.000	=	56.7000000
2.000 x 4.000	=	8.0000000
(1.530 + 2.200) x 1.300 / 2	=	2.4245000
0.700 x 2.200	=	1.5400000
合計		68.6645000
床面積		68.66 m ²



物件2

建物の存する部分 地下 1 階部分

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

作製者

土地家屋

11月20日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

323420 (東京土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成10年12月18日

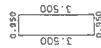
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局城北出張所管轄)
令和6年2月13日 東京法務局豊島出張所

登記官

各階平面図

建物平面図

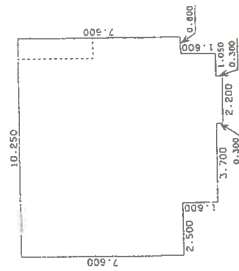
家屋番号	足立区梅島一丁目 2720番2の5
建物の所在	足立区梅島一丁目2720番地2



地下1階部分

求積表

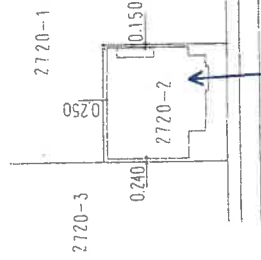
$3.500 \times 0.950 = 3.325000$
合計 3.325000
床面積 3.32 m ²



1階部分

求積表

$7.600 \times 10.250 = 77.900000$
$1.600 \times 6.950 = 11.120000$
$0.300 \times 2.200 = 0.660000$
合計 89.680000
床面積 89.68 m ²



物件3

建物の存する部分地下1. 1階部分

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

作製者
土地
家屋

年 11月20日(作製)

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

323421

(東京土地家屋調査士会用品)

H101218

登記年月日：平成10年12月18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。
(東京法務局城北出張所管轄)

令和6年2月13日

東京法務局豊島出張所

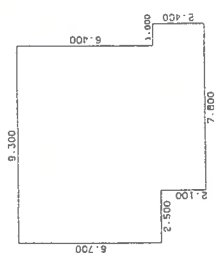
登記官

建物図面

家屋番号
足立区梅島一丁目
2720番2の2

建物の所在
足立区梅島一丁目2720番地2

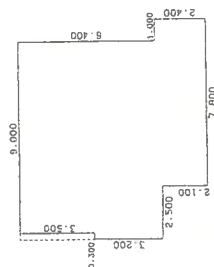
各階平面図



2階部分

求積表

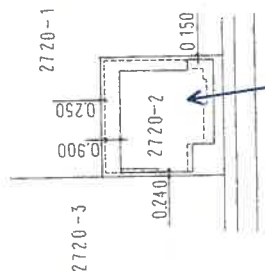
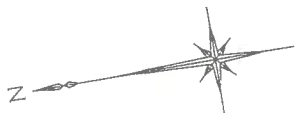
6.400 x 9.300	= 59.520000
0.300 x 10.300	= 3.090000
2.100 x 7.800	= 16.380000
合計	78.990000
床面積	78.99 m ²



3階部分

求積表

3.500 x 9.000	= 31.500000
2.500 x 9.300	= 23.250000
0.300 x 10.300	= 3.090000
2.100 x 7.800	= 16.380000
合計	74.220000
床面積	74.22 m ²



物件4

建物の存する部分2・3階部分

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

作製者
土地家屋

年11月20日作製

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

323422 (東京土地家屋調査士会 用紙)

410 12-18