

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 4 月 30 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 出 崎 恵

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 5 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 22 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 28 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 6 月 5 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 5 月 29 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 6 月 2 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 4 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）
1～5	19,600,000 15,680,000	一括	3,920,000	58,189	12,469
1	5,820,000				
2	60,000				
3	10,000				
4	10,000				
5	13,700,000				

物件目録

- | | | |
|---|-----|------------------|
| 1 | 所 在 | 葛飾区東金町四丁目 |
| | 地 番 | 2 8 6 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 . 1 8 平方メートル |

所有者 A

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 2 | 所 | 在 | 葛飾区東金町四丁目 |
| | 地 | 番 | 2865番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 31.37平方メートル |

(現況)

地 目 公眾用道路

共有者 A 持分 4 分の 1

- 3 所在地 葛飾区東金町四丁目
地番 2865番24
地目 宅地
地積 0.47平方メートル

(現況)

地 目 公眾用道路

共有者 A 持分4分の1

- 4 所 在 葛飾区東金町四丁目



物 件 目 録

地 番 2865番47
地 目 宅地
地 積 3.16平方メートル
(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分4分の1

5 所 在 葛飾区東金町四丁目2865番地3

家屋 番号 2865番3の2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 39.66平方メートル
2階 42.96平方メートル

所有者 A.



物 件 明 細 書

令和 7年 3月28日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 中 村 勇 太

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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

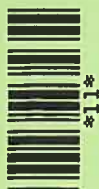
なし

《 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 葛飾区東金町四丁目
地 番 2865番3
地 目 宅地
地 積 66.18平方メートル

所有者 A

2 所 在 葛飾区東金町四丁目
地 番 2865番4
地 目 宅地
地 積 31.37平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 葛飾区東金町四丁目
地 番 2865番24
地 目 宅地
地 積 0.47平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分4分の1

4 所 在 葛飾区東金町四丁目



物 件 目 録

地 番 2865番47
地 目 宅地
地 積 3.16平方メートル
(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分4分の1

5 所 在 葛飾区東金町四丁目2865番地3

家屋 番号 2865番3の2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 39.66平方メートル
2階 42.96平方メートル

所有者 A



令和6年（ケ）第620号
令和7年2月10日受理
令和7年3月7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 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 葛飾区東金町四丁目
地 番 2865番3
地 目 宅地
地 積 66.18平方メートル

所有者 A

2 所 在 葛飾区東金町四丁目
地 番 2865番4
地 目 宅地
地 積 31.37平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 葛飾区東金町四丁目
地 番 2865番24
地 目 宅地
地 積 0.47平方メートル

共有者 A 持分4分の1

4 所 在 葛飾区東金町四丁目
地 番 2865番47
地 目 宅地
地 積 3.16平方メートル

共有者 A 持分4分の1



物 件 目 録

5 所 在 葛飾区東金町四丁目2865番地3

家屋 番号 2865番3の2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 39.66平方メートル
2階 42.96平方メートル

所有者 A



C

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。本件建物には、私が居住しています。本件建物の室内で猫を2匹飼っています。 (令和7年2月27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
(4 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 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、3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2月19日 8:00-8:10	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2月27日 14:55-15:05	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、Aに面接聴取

(特記事項)

■ 令和7年2月27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。

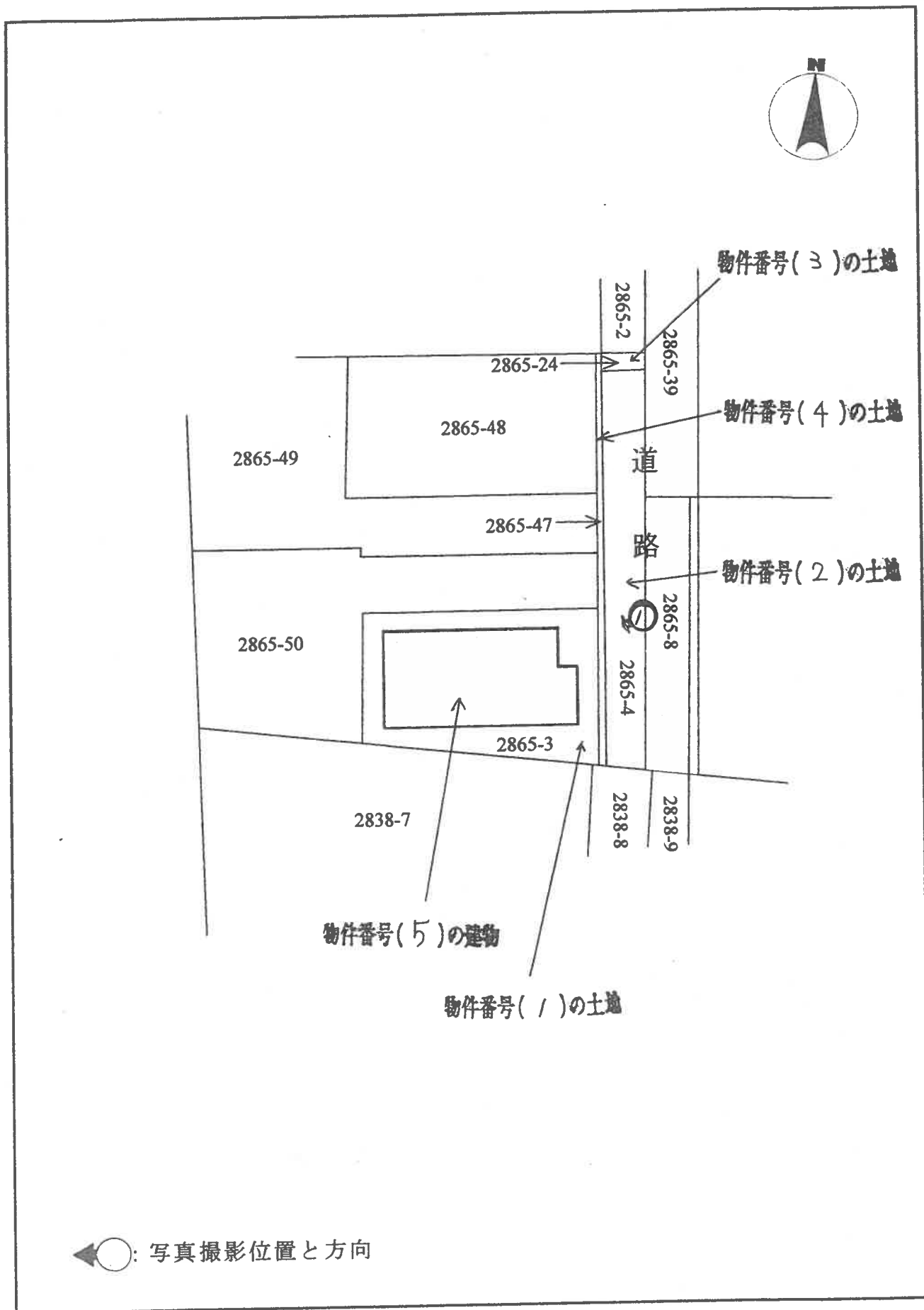
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建
物内に立ち入った。

□ 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
(6 枚目)

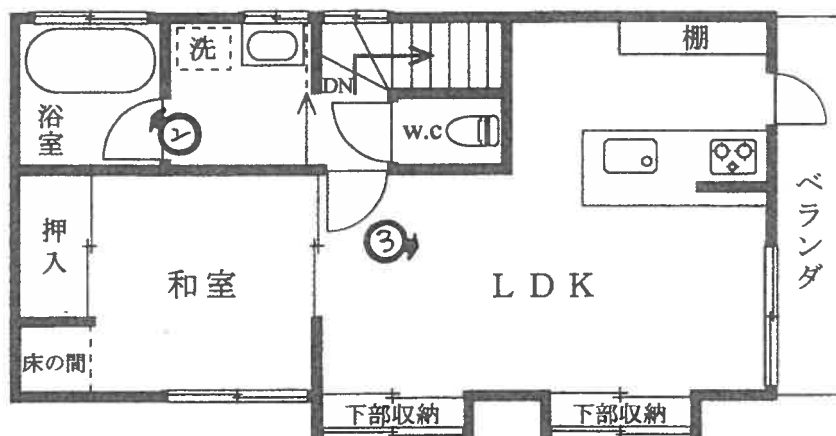
土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第620号

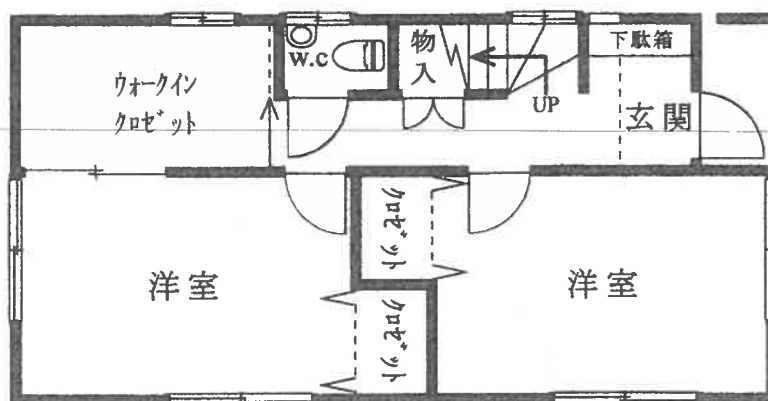




2 階



1 階



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(9 枚目)

令和6年（ケ）第620号

令和7年2月27日 現地調査

令和7年3月18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 19,600,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,820,000円
物件2（土地）	金 60,000円
物件3（土地）	金 10,000円
物件4（土地）	金 10,000円
物件5（建物）	金 13,700,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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の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の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			地 目：公衆用道路
3			地 目：公衆用道路
4			地 目：公衆用道路
5			住 居 表 示：葛飾区東金町４－７－１５
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

※ 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 葛飾区東金町四丁目
地 番 2865番3
地 目 宅地
地 積 66.18平方メートル

所有者 A

2 所 在 葛飾区東金町四丁目
地 番 2865番4
地 目 宅地
地 積 31.37平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 葛飾区東金町四丁目
地 番 2865番24
地 目 宅地
地 積 0.47平方メートル

共有者 A 持分4分の1

4 所 在 葛飾区東金町四丁目
地 番 2865番47
地 目 宅地
地 積 3.16平方メートル

共有者 A 持分4分の1

物 件 目 録

5 所 在 葛飾区東金町四丁目2865番地3

家屋 番号 2865番3の2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 39.66平方メートル
2階 42.96平方メートル

所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「金町」駅の北東方約650m(道路距離、徒歩約8分)、葛飾区東金町4丁目7番街区に位置している。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模の一般住宅が多い中に、共同住宅も見られる住宅地域。	
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 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% (指定) 200% (指定) ※ 準防火地域 第2種高度地区 ※ 対象地は前面道路の幅員により容積率の最高限度が160%に制約される。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	66.18㎡ ほぼ整形 間口約6.6m、奥行約12m 平坦
接面道路の状況等	東側が幅員約4mの私道(建築基準法第42条2項)と等高に接面している。対象地はセットバック済みで、敷地(物件1)の道路負担はない。	
土地の利用状況等	物件5の建物敷地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	上 水 道	あり
	ガ ス	あり
	下 水 道	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	葛飾区の「洪水ハザードマップ」によれば浸水が想定される区域に所在している。	

1-2 土地の概況及び利用状況等(物件2～4)

画 地 条 件	地積	物件2： 31.37㎡ 物件3： 0.47㎡ 物件4： 3.16㎡
	形状	不整形(带状画地)…物件2～4の一体地
	地勢	平坦
土地の利用状況等	物件2～4とも公衆用道路として利用されている。	
特 記 事 項	物件2～4とも持分4分の1	

2 建物の概況及び利用状況(物件5)

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13年8月29日新築 約24年 約6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 サイディングボード等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、畳等 システムキッチン、浴室、洗面等 特になし
床面積(現況)	1階 2階 延べ	39.66㎡ 42.96㎡ 82.62㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 3LDK+WIC
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物所有者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 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	建付地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	314,000	× 1.00	× 66.18	× 1.00	= 20,780,000

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）等が標準的な中間画地を想定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価公示} & (\text{葛飾-40}) & & & & & & & \\ \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\ 287,000 \text{ 円/㎡} & \times 104 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 95 & = & 314,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時 点 修 正： 公示価格等の価格時点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、標準的画地であり補正なし。

地 域 格 差： 公示価格等が所在する地域は対象地域と比較して、街路条件及び環境条件で優っているが、交通接近条件及び行政的条件で劣っており、総合で劣っていることを考慮して査定した。

イ 個別格差： 格差なしと判定した。

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 必要なしと判定した。

② 物件2～4（土地）

物件2～4の土地は公衆用道路として利用されており、当該土地の性格等を考慮し、価値率を乗じて土地価格を求めた。

物件 番号	更地価格	地 積 (㎡) イ	価値率 ウ	共有 持分 エ	土地価格 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア				
2	314,000	× 31.37	× 0.03	× 1/4	= 70,000
3	314,000	× 0.47	× 0.03	× 1/4	= 10,000
4	314,000	× 3.16	× 0.03	× 1/4	= 10,000

ア 標準画地価格： 上記①より

イ 地 積： 登記数量による。

ウ 価値率： 物件2～4は公衆用道路であることを考慮して価値率を査定した。

エ 共有持分： 登記記載の共有持分による。

オ 土地価格： 物件3については5千円未満であるので、最低売却単位である1万円を採用した。

③ 物件5（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
5	230,000	×82.62	× 0.19	= 3,610,000

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24年、 経済的残存耐用年数 約6年、 観察減価率 5% （建物の状況等を考慮）
- ・ 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 = 6年 ÷ (24年 + 6年) × (1 - 0.05) = 0.19 (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を基に、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	20,780,000	× 0.65	法定地上権	= 13,510,000

ア 建付地価格：前記1①

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、上記のとおり判定した。

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	(20,780,000	-13,510,000)		× 1.0	× 0.8	= 5,820,000
2	70,000			× 1.0	× 0.8	= 60,000
3	10,000			× 1.0	× 0.8	= 10,000
4	10,000			× 1.0	× 0.8	= 10,000
5	(3,610,000	+13,510,000)	×1.0	× 1.0	× 0.8	= 13,700,000
一括価格 (合計)						19,600,000

ア 基礎となる価格：前記1①～③

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

地価公示価格 (葛飾-40)

所 在 : 葛飾区東金町6丁目468番16 「東金町6-26-4」
価 格 : 287,000円/㎡
位 置 : 「金町」駅、約1.1km (道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 165㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西8.7m 区道
用 途 指 定 等 : 第二種低層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域
※ 公示地は風致地区に指定されており、建ぺい率が40%以下になる等の制約がある。
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

位置図

公図写

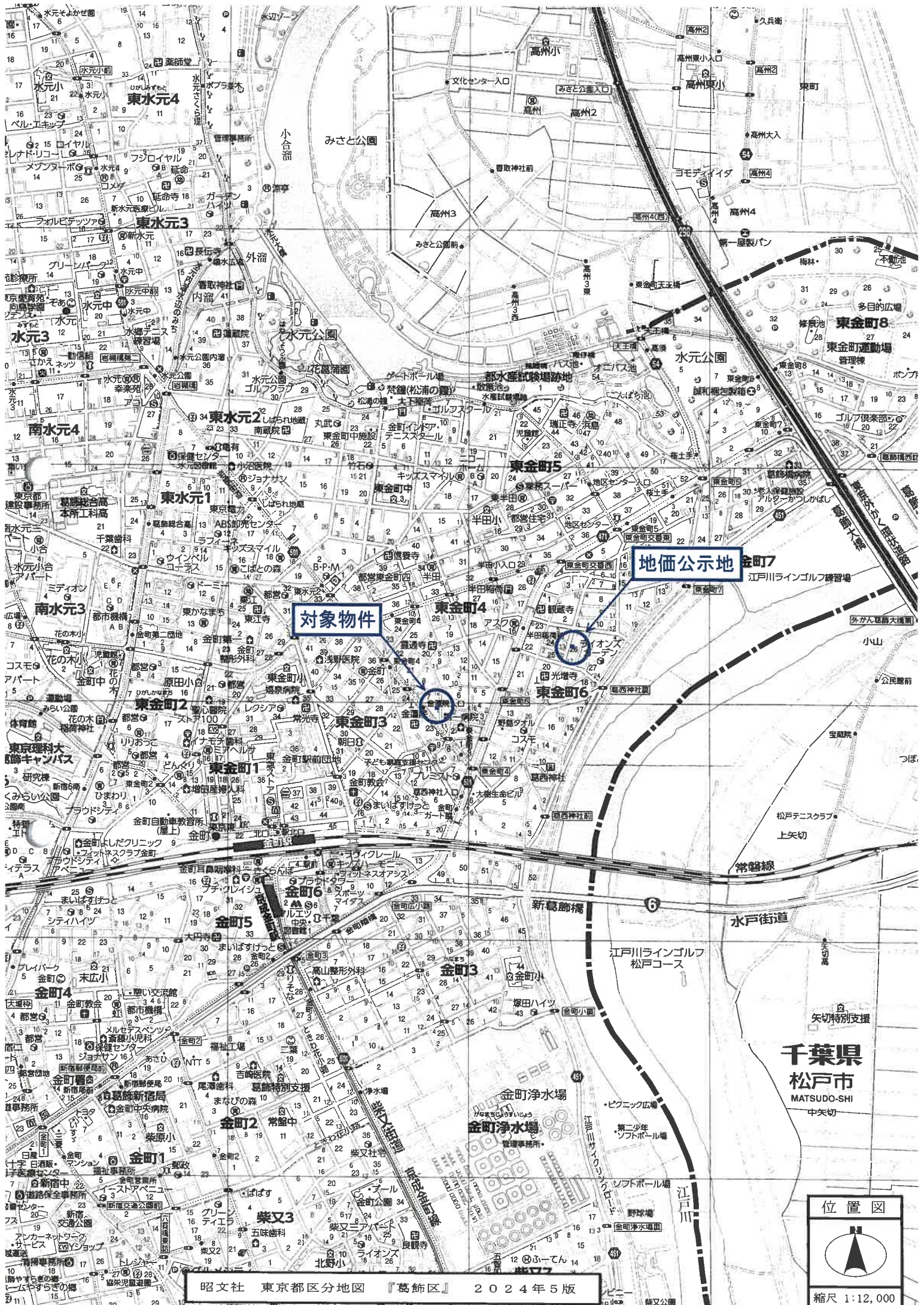
建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年3月18日

評価人 不動産鑑定士

有 沢 範 芳



16/01/77
25003.007

ヲ 2831-4
ワ 2865-24
カ 2865-30
コ 2865-31
タ 2865-32
レ 2865-33
ソ 2865-35
ツ 2865-51
ネ 2871-4
ナ 2871-12

