

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 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 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)
1～3	18,380,000 14,704,000	一括	3,676,000	67,992	14,569
1	110,000				
2	3,930,000				
3	14,340,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 葛飾区水元四丁目
地 番 9番35
地 目 公衆用道路
地 積 122平方メートル
共有者 A 持分12272分の2049
- 2 所 在 葛飾区水元四丁目
地 番 9番40
地 目 宅地
地 積 66.19平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 葛飾区水元四丁目9番地40
家屋 番号 9番40
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 36.85平方メートル
2階 38.92平方メートル
所有者 A



物件明細書

令和 7年 6月27日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出崎 恵

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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、BIT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 葛飾区水元四丁目
地 番 9番35
地 目 公衆用道路
地 積 122平方メートル
共有者 A 持分12272分の2049
- 2 所 在 葛飾区水元四丁目
地 番 9番40
地 目 宅地
地 積 66.19平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 葛飾区水元四丁目9番地40
家屋 番号 9番40
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 36.85平方メートル
2階 38.92平方メートル
所有者 A



令和6年(ケ)第622号
令和7年5月8日受理
令和7年6月9日提出
(評価人 神川清)

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 葛飾区水元四丁目
地 番 9番35
地 目 公衆用道路
地 積 122平方メートル
共有者 A 持分12272分の2049
- 2 所 在 葛飾区水元四丁目
地 番 9番40
地 目 宅地
地 積 66.19平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 葛飾区水元四丁目9番地40
家屋 番号 9番40
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 36.85平方メートル
2階 38.92平方メートル
所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	葛飾区水元四丁目9番24号		
土地	物件1、2		
現況地目	■宅地(物件2) ■公衆用道路(物件1)		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	■土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件2の土地に下記建物を所有し占有している。物件1の土地は公衆用道路として利用されている。 <input type="checkbox"/> 「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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	■ない <input type="checkbox"/> ある — <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
占有者及び占有状況	■建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 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
<p>B (所有者の子)</p> <p>A (所有者)</p>	<p>私は、本件物件の所有者であるAの子です。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。太陽光パネルの関係は、Aでないと分からないので、今、Aに電話をします。 (令和7年5月29日面接聴取)</p> <p>(BがAに電話し、その電話で、当職がAから聴取した内容は次のとおり。)</p> <p>私は、本件物件の所有者です。本件建物の居住者については、Bが述べたとおりです。本件建物の屋根には太陽光パネルが設置されています。太陽光発電装置一式は東芝製で、よくは覚えていませんが本件建物を購入(本件建物の購入日は登記によれば平成23年2月8日)してから、2、3年後ぐらいに設置したように思います。リースではなく、購入したものであり、費用については、合計でこれも定かではありませんが合計で400万円程度だったと思います。費用はローンで返済しており、まだ数年間分はローンの支払が残っていたと思います。所有権留保になっているかどうかは、よく分かりません。契約書や取扱説明書などの太陽光発電装置関係の資料等は、どこにあるか分かりませんし、残っていないと思われしますので、後日においても提出はできません。発電出力などもよくは分かりません。毎月の収支関係もよくは分かりませんが、発電したものは、自家使用し、蓄電システムはないので、余ったものは売電となっていますが、夏場はプラスになっていたと思います。毎月、収支の明細などが送付されているのではないかとありますが、よく分かりませんので、この収支に関する資料も、後日においても提出はできません。 (令和7年5月29日電話聴取)</p>

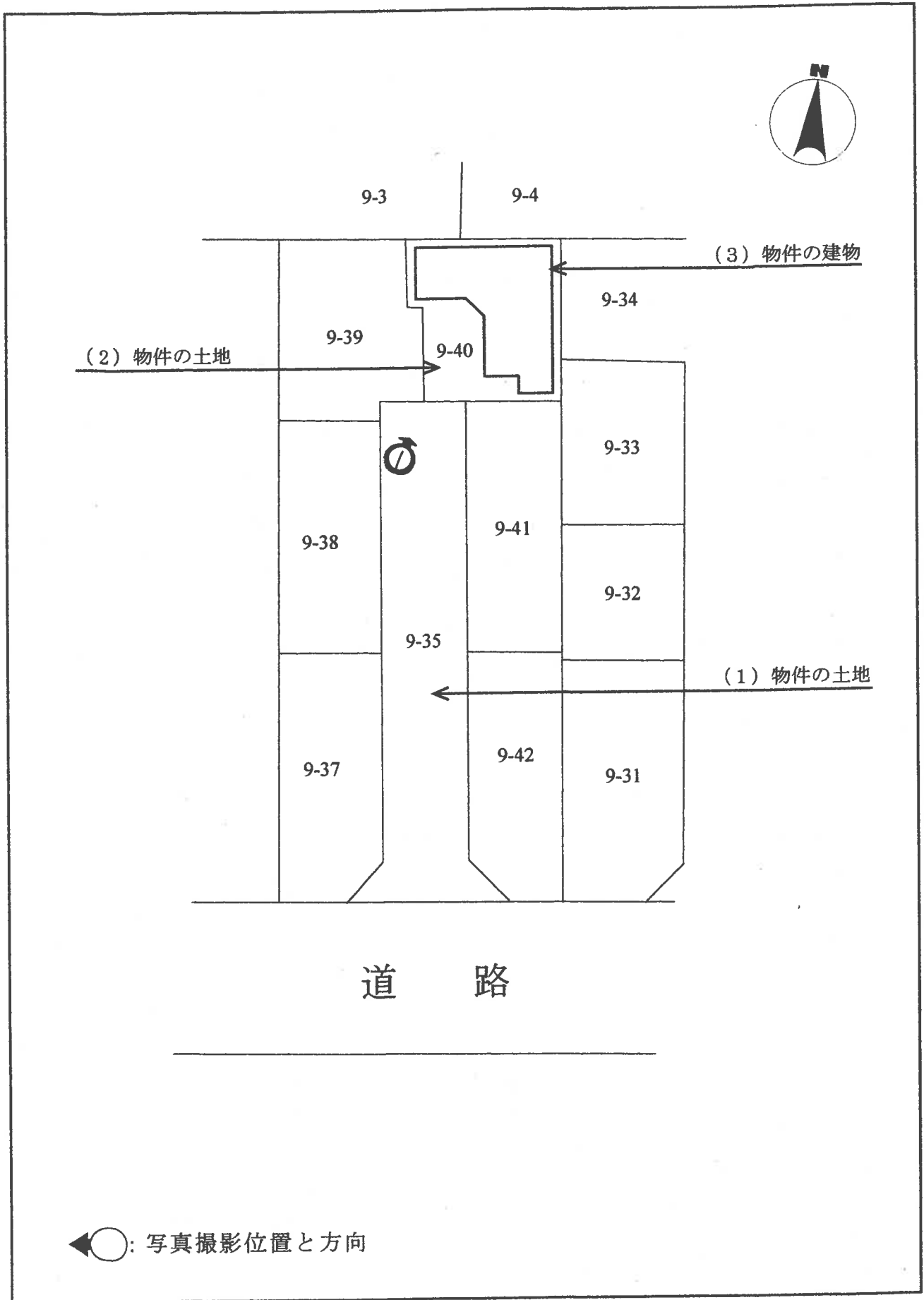
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

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。物件2の土地と隣接する地番9番39の土地との境界付近には、電柱が存在する。
- 2 本件建物の屋根（屋根の北面と東面）には、太陽光パネルが設置されており、太陽光発電装置に関する所有者の陳述は3枚目のとおりである。この陳述後において、所有者から太陽光発電装置関係についての資料等の提出や追加の連絡などはなかった。
- 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5月20日 12:55-13:05	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 11:10-11:35	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、所有者の子に面接聴取、所有者に電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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)

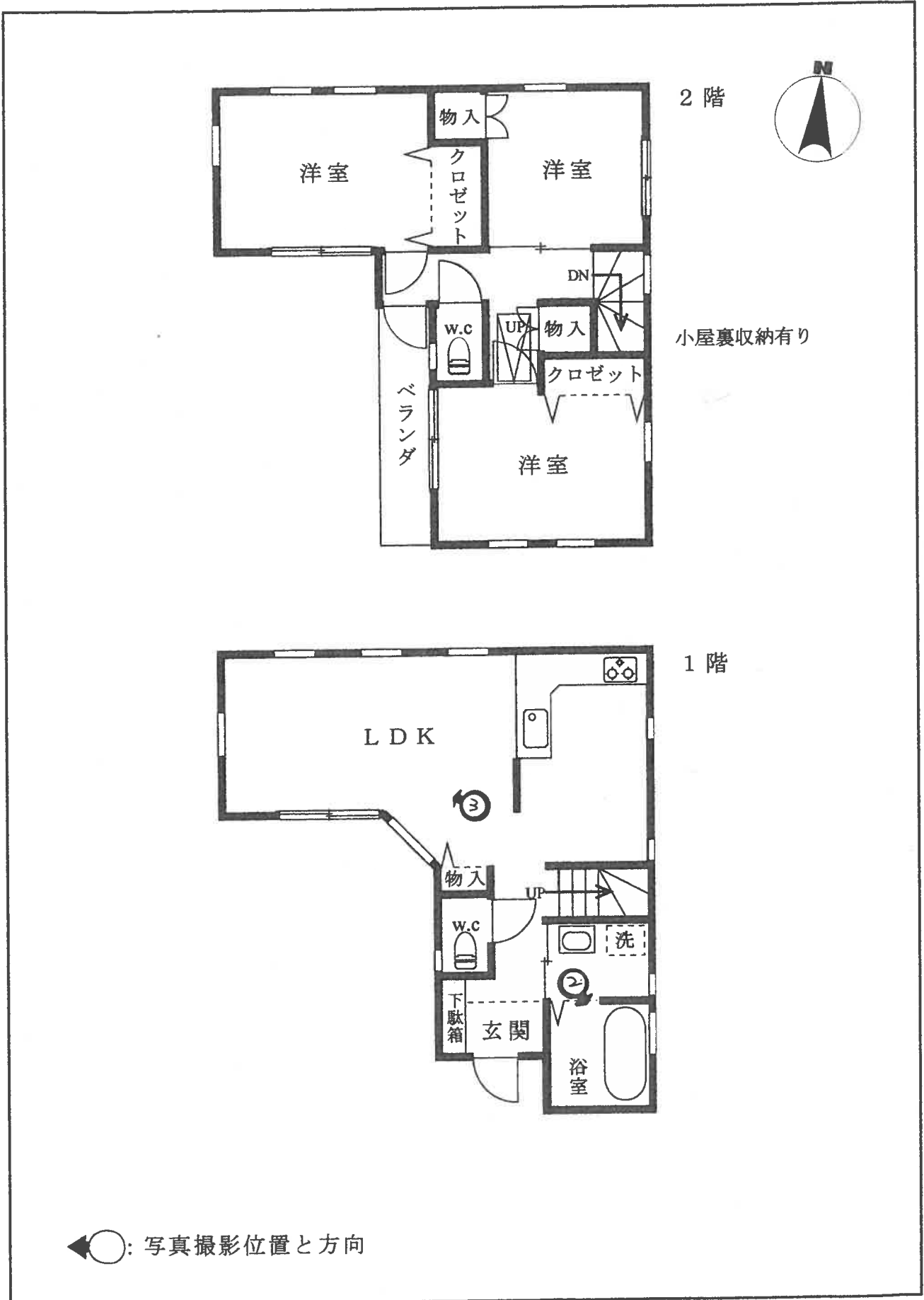


←○: 写真撮影位置と方向

(6 枚目)

建物間取図

令和6年(ケ)第622号



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(8 枚目)

令和6年(ケ)第622号
令和7年5月29日現地調査
令和7年6月10日評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 神 川 清

第1 評価額

一括評価額（合計）	
金 18,380,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 110,000円
物件2（土地）	金 3,930,000円
物件3（建物）	金 14,340,000円

- 1 一括価格は、物件1から3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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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		
3	次頁物件目録記載のとおり		住居表示：葛飾区水元4-9-24
番号	特記事項		
1	共有持分の売却である。		

* 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 葛飾区水元四丁目
地 番 9番35
地 目 公衆用道路
地 積 122平方メートル
共有者 A 持分12272分の2049
- 2 所 在 葛飾区水元四丁目
地 番 9番40
地 目 宅地
地 積 66.19平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 葛飾区水元四丁目9番地40
家屋 番号 9番40
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 36.85平方メートル
2階 38.92平方メートル
所有者 A

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2)

位置・交通	鉄道：JR常磐線「金町」駅北西方約2,360m(徒歩約30分) ＊同駅の100mほど南に京成電鉄金町線「京成金町」駅がある。 バス：金町駅行き「リブレ京成前」バス停北東方約310m(徒歩約4分) (距離は道路距離、附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	周辺は戸建住宅のほか、事業所、畑等もみられる住宅地域である。 東方約35m先を高圧送電線がほぼ南北方向に通過している。	
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1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区
画地条件	地形 間口 奥行 地勢 その他	積積 66.19㎡(登記記録) 状 ほぼ整形 口 2.25m(開発登録簿による) 行 約8.7m 勢 平坦 他 開発による造成地である。 開発許可番号：平成22年4月15日、第39号
接面道路の状況等	南側で幅員約4.5m、行止りの舗装私道(建築基準法42条1項2号、物件1)に等高に接する。	
土地の利用状況等	物件3の建物の敷地となっている。西側隣地との境界上に電柱がある。 建物の配置は附属資料建物図面・各階平面図写の通り。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり あり(使用していない) あり(建築計画概要書に記載あり)
	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できない場合をいう。	
特記事項	区のハザードマップによると洪水の浸水想定区域にある。内水氾濫につ	

いては図上で位置が特定できないので不明である。東京都の高潮浸水想定区域図によると浸水想定区域にある。

(物件1)

画地条件	地形 間 寸 地	積 状 口 法 勢	122㎡（登記記録、持分12272分の2049） ほぼ長方形 南側で区道に約8.7m接面する。 幅4.5m、延長26.27m。 平坦
接面道路の状況等	南側で現況幅員約8mの舗装区道（建築基準法42条1項1号）に等高に接している。		
土地の利用状況等	開発による私道として利用されている（建築基準法42条1項2号）。		
特記事項	なし		

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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23年1月9日新築 約14年 約16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 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング等 キッチン、浴室、トイレ、収納、小屋裏収納等 屋根上に太陽光パネル15枚あり。オール電化である。
床面積(登記)	1階36.85㎡、2階38.92㎡、延べ75.77㎡。	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 3LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物所有者が居宅として利用している。	
特 記 事 項	<p>太陽光パネルが目視では屋根の北面に5枚、航空写真では東面とあわせて15枚設置されているように見える。太陽光発電装置一式は東芝製で、建物購入後に後付けしたとのことであるが、航空写真を見ると2012年(平成24年)4月の写真には写っているので、建築後1年以内に設置され、概ね13年程度は使用しているものと推測される。建物所有者によると、発電した電気は売電及び自家使用しているが、蓄電はしていないとのことである。売電については、夏場は収支がプラスになっているとのことである。パワーコンディショナー及び電力メーターを見たところ稼働していた。なお、太陽光システムの性能・仕様、実際の発電量等については資料を得られなかっただけでなく、所有権についても不明な点があるので、建物価格に加算はしなかった。</p> <p>また屋外に三菱製ヒートポンプ給湯器貯湯タンクが設置されていた。2011年7月製、タンク容量460Lとある。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

目的土地の建付地等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	持分 割合 オ	建付地等価格 (円) カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ				
1	230,000	× 0.03	× 122	/	× $\frac{2049}{12272}$	= 140,000
2		× 0.97	× 66.19			× 0.95

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（物件1が接面する8m区道沿い）を想定している。

地価公示 葛飾-18

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\ 211,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101.3/100 & \times & 100/100 & \times & 100/93 & = & 230,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

（上三桁未満四捨五入）

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：公示地等は標準的な画地であり補正はない。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域に比して街路条件、交通接近条件、公法規制に劣ると判断した。

イ 個別格差：物件1 公衆用道路として利用されていることを考慮した。

物件2 接面街路が私道で幅員・行止りで劣り、間口狭小だが道路方位で優ると判断した。

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。

オ 持分割合：登記記録の持分割合による。

② 物件3（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	延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
3	228,000	× 75.77	× 0.51	= 8,810,000

ア 再調達原価：対象建物の使用資材、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 延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約14年、経済的残存耐用年数約16年、中古としての市場性等を考慮した観察減価率5%。
- ・耐用年数に基づく方法及び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 = 16年 ÷ (14 + 16)年 × (1 - 0.05) = 0.51 (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、物件2の土地については土地利用権等価格を控除し、物件3の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実施して、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(注) イ		土地利用権等価格(円) ウ
2	14,030,000	× 0.65	法定地上権	= 9,120,000

(注) 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	(140,000	- 0)	/	×1.00	×0.80	= 110,000
2	(14,030,000	- 9,120,000)	/	×1.00	×0.80	= 3,930,000
3	(8,810,000	+ 9,120,000)	×1.00	×1.00	×0.80	= 14,340,000
一括価格 (合計)						18,380,000

ア 基礎となる価格：前記1①カ、②エ

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：減価なし。

エ 市場性修正：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-18）

所 在：葛飾区水元5丁目69番1、「水元5-2-7」

価 格：211,000円／㎡

位 置：「金町」駅2.9km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：199㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北7m区道

用途指定等：第2種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率150%）、準防火地域

地域の概要：一般住宅等の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

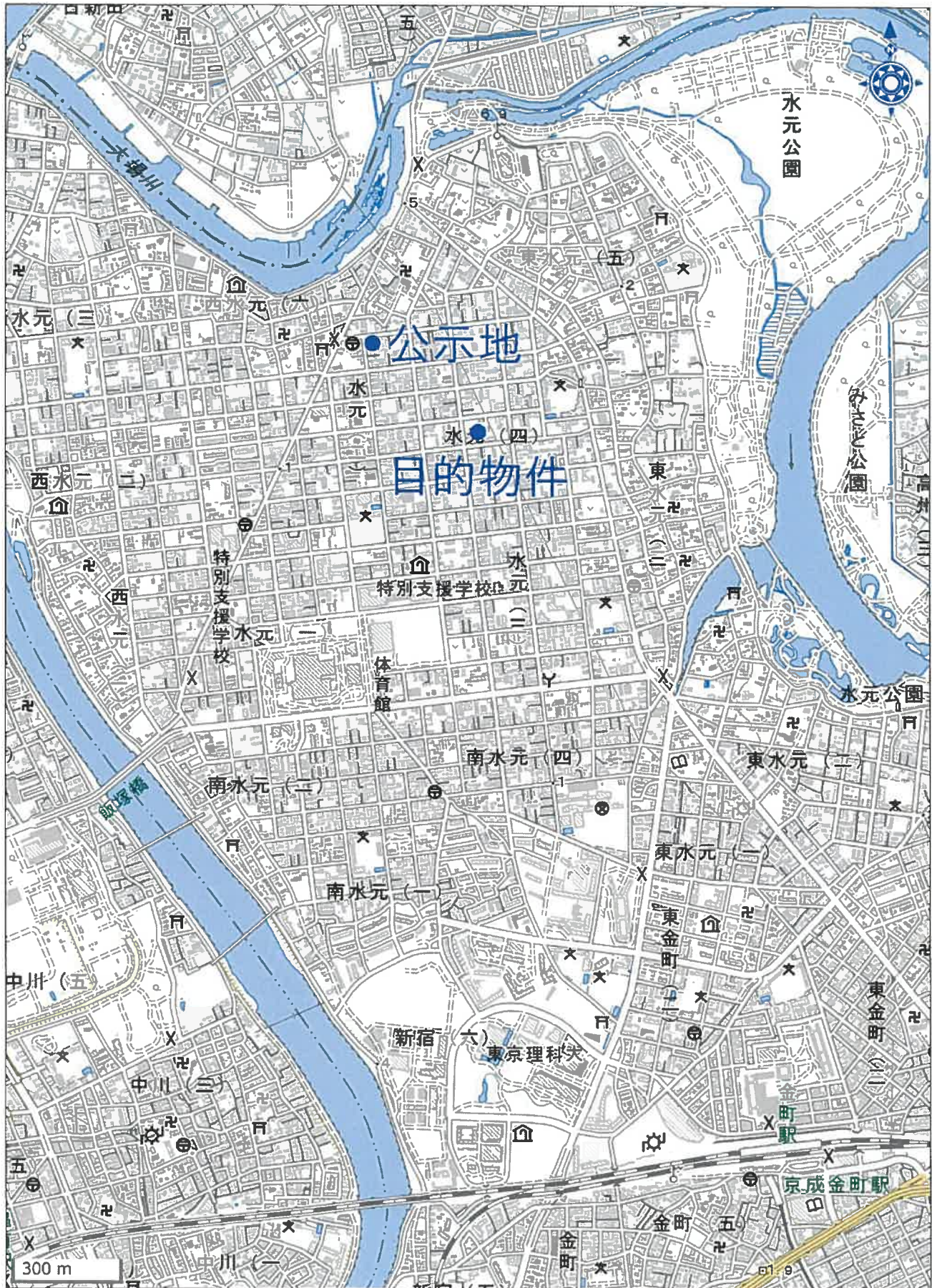
以上

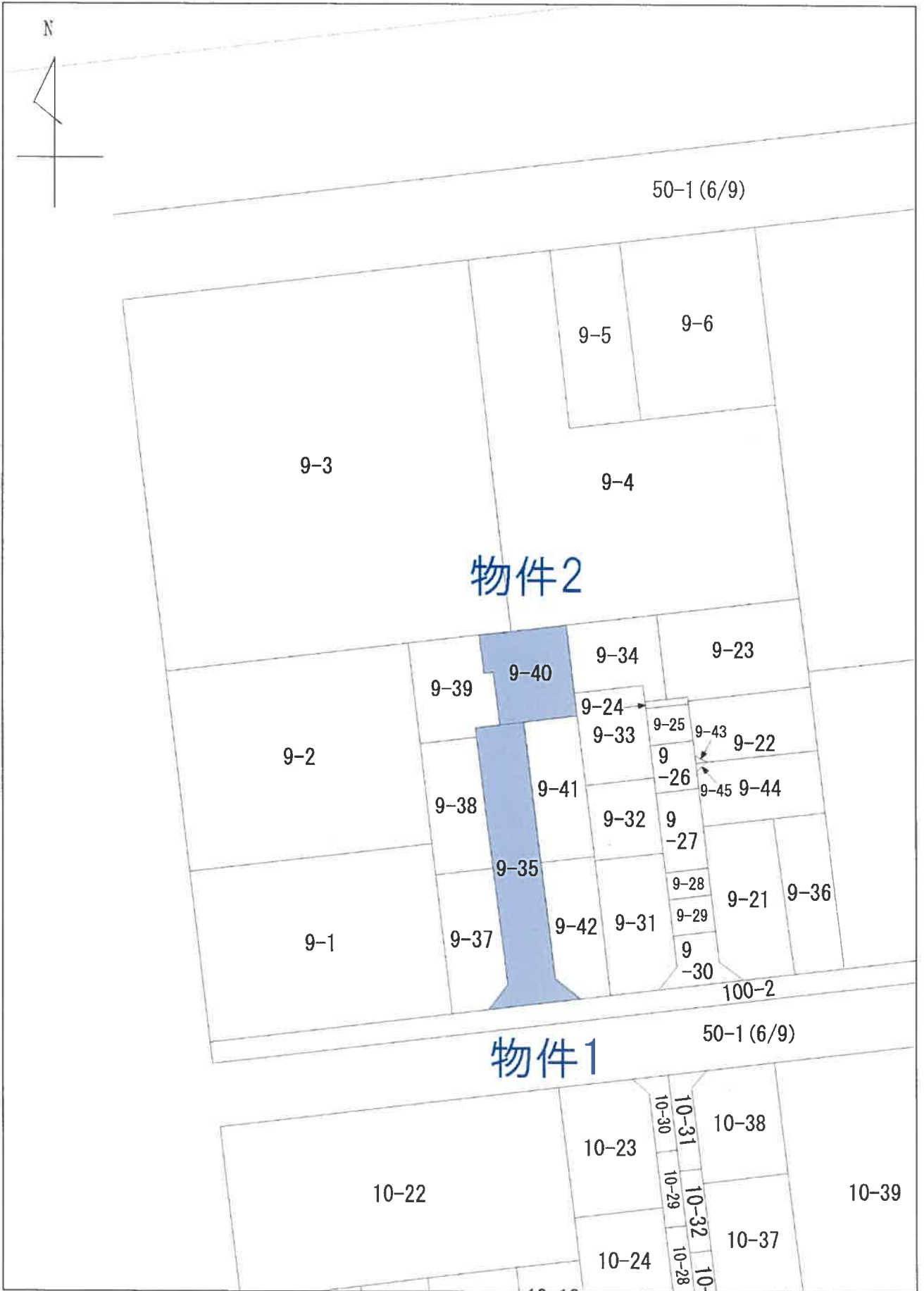
令和7年6月10日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清

位置図



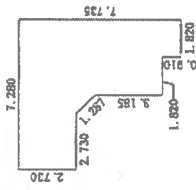


登記年月日：平成23年1月20日

各階平面図 建築物図面

家屋番号 9番40
 建築物の所在 葛飾区水元四丁目9番地40

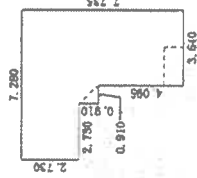
1F 1F平面図



求積表

1.820 X 0.910	= 1.656200
3.640 X 3.185	= 11.593400
(3.640 + 4.550) X 0.910 / 2	= 3.728460
7.280 X 2.730	= 19.874400
合計	36.850460
床面積	36.85 m²

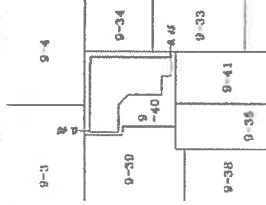
2F 2F平面図



求積表

3.640 X 7.735	= 28.155400
0.910 X 0.910	= 0.828100
3.640 X 2.730	= 9.937200
合計	38.920700
床面積	38.92 m²

単位：m



作成者	目作成	総尺	250	縮尺	1/500
申請人		縮尺	500		

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。
 令和6年10月24日 東京法務局城北出張所 登記官

(原寸A3をA4に縮小)