

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11月 5日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 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11月20日 午前 9時00分から 令和 7年11月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 3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12月11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12月 4日 午前 9時20分から 令和 7年12月 8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11月 5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	8,340,000 6,672,000	一括	1,668,000	不明	不明
1	8,240,000				
2	100,000				



物 件 目 録

1 所 在 葛飾区水元二丁目
地 番 7番13
地 目 宅地
地 積 143.69平方メートル

2 所 在 葛飾区水元二丁目
地 番 7番5
地 目 宅地
地 積 17.03平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



物 件 明 細 書

令和 7年10月 1日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 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1】

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。



物 件 目 録

1 所 在 葛飾区水元二丁目
地 番 7番13
地 目 宅地
地 積 143.69平方メートル

2 所 在 葛飾区水元二丁目
地 番 7番5
地 目 宅地
地 積 17.03平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



令和7年（ケ）第281号
令和7年8月25日受理
令和7年9月3日提出
（評価人 石川茂夫）

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 葛飾区水元二丁目
地 番 7番13
地 目 宅地
地 積 143.69平方メートル
- 2 所 在 葛飾区水元二丁目
地 番 7番5
地 目 宅地
地 積 17.03平方メートル



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	葛飾区水元二丁目7番2号付近
土地	物件1、2
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が物件1の土地を更地の状態（雑草が繁茂している）で占有している。物件2の土地は道路として利用されている。ただし、3枚目のとおり。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	
執行官保管の 仮処分の	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ☐ 保管開始日 平成 年 月 日
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）
土地の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地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)

執行官の意見

- 1 本件物件（本件土地）の現況は、土地位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1の土地は更地の状態であったが、雑草が繁茂しており、実際の地面の様子は基本的に見えなかった。物件1の土地の南西部分には、電気引込のための支柱が存在する。物件1の土地上に存在（現存）する建物登記を登記情報サービスで検索したが、該当はなかった。物件1の土地が接面する道路（物件2を含む私道）は、評価人の調査によれば、建築基準法上の道路ではないとのこと（詳細は評価書参照）。物件2の土地は道路（建築基準法上の道路ではない）として利用されている。物件2の土地の南部分には電柱が存在する。
- 3 所有者から提出された回答書には、物件1の土地につき所有者が更地の状態で管理している旨の記載がある。
- 4 本件土地の占有関係については、上記及び関係人提出の文書（所有者提出の回答書）及びその他現場の状況等から、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8月28日 7:40-7:55	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、立入調査、写真撮影
令和7年8月29日	当庁	所有者に占有関係照会書送付（郵送）
令和7年9月3日	当庁	本件土地上に存在（現存）する建物登記を登記情報サービスで検索（該当なし）

(特記事項)

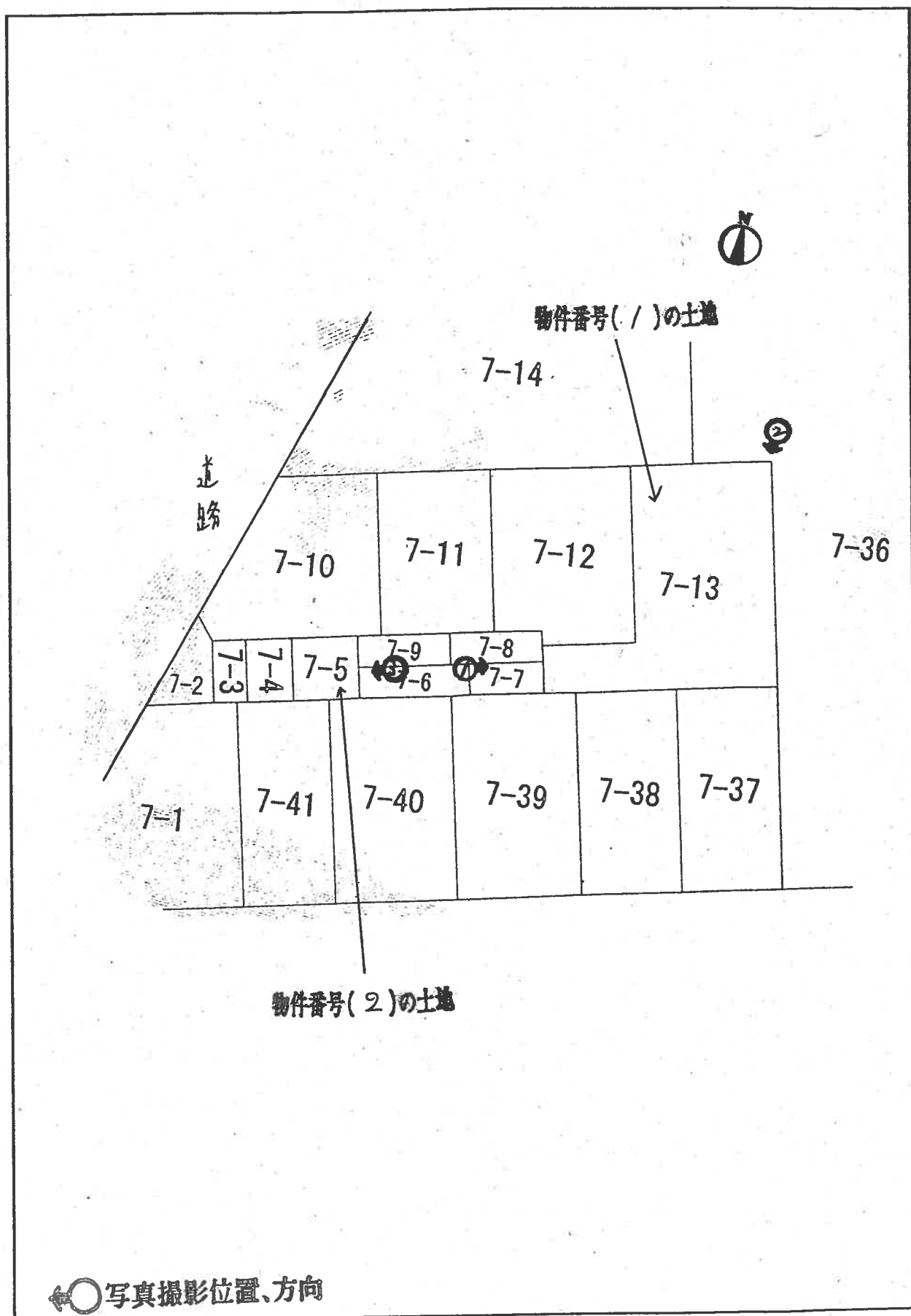
☐ 令和 年 月 日
目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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
(4 枚目)

土地 位置関係図



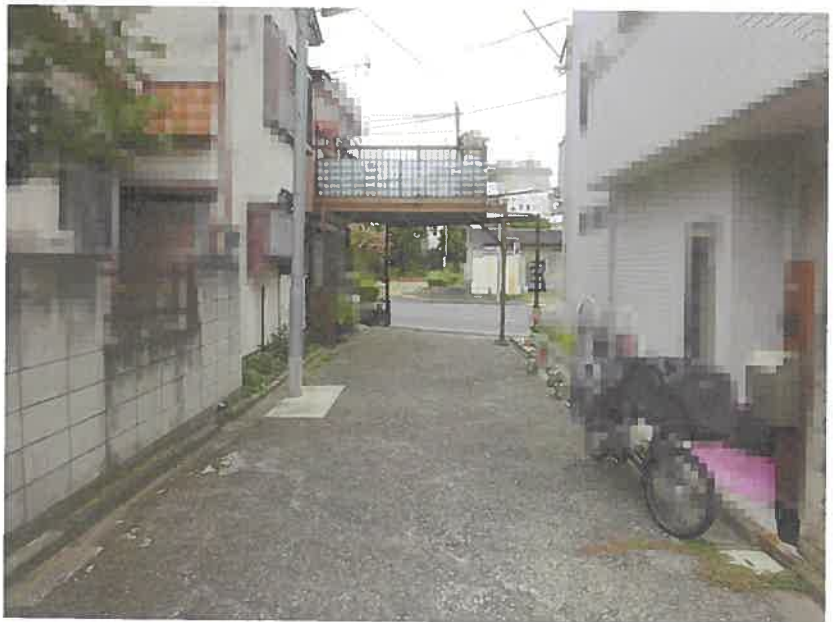
1



2



3



(6 枚目)

令和7年（ケ）第281号
令和7年8月29日 現地調査
令和7年9月26日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 石川 茂夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,340,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 8,240,000円
物件2（土地）	金 100,000円

- 1 一括価格は、物件1、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。

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		住 居 表 示 ： 葛 飾 区 水 元 2-7-2 付 近
2			地 目 ： 公 衆 用 道 路
番 号	特 記 事 項		
1、2	後記の通り、物件1が接面する物件2を含む私道は建築基準法上の道路ではなく、また今後も建築基準法の道路としての許可を取得できる可能性は非常に低いと判定されるため、建物の建築等が適法にはできない土地であることに留意を要する。		

※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 | 葛飾区水元二丁目 |
| | 地 | 番 | 7番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 143.69平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 葛飾区水元二丁目 |
| | 地 | 番 | 7番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 17.03平方メートル |

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	JR常磐線「金町」駅、京成金町線「京成金町」駅の北西方約2.8km（道路距離、徒歩約35分）程度、またバス停「都営住宅前」停留所の南東方約80m（道路距離、徒歩約1分）程度の地点、葛飾区水元2丁目7番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅と共同住宅の中に駐車場等が混在する都道背後の住宅地域。	
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 目的物件の西方の都道及び南方の区道から ①20m内は、第一種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%、準防火地域、第2種高度地区、日影規制、土地区画整理事業を施行すべき区域等 ②20m超は、第一種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%、準防火地域、第2種高度地区、日影規制、土地区画整理事業を施行すべき区域等（物件1が上記いずれの地域に多く含まれるかは不明であり、詳しくは測量を要する。）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	143.69m ² 不整形（旗竿地） 間口約3m・奥行約15m 概ね平坦 物件1は適法に建物を建築することは非常に困難と判定される（次ページ物件2の「特記事項」参照）。
接面道路の状況等	西側で幅員約4mの私道（建築基準法上の道路ではない）に接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	現況「更地」である（雑草が繁茂している）。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 下 水 道	あり なし 不明（私道につき下水道台帳調査不能による） ※前面道路の本管の有無を基準として、本管が有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。
特 記 事 項	・葛飾区水害ハザードマップによれば、洪水等による浸水想定区域にある。 ・物件1の南西部分に、電気引込のための支柱が存在する。 ・物件1は、過去住宅地図によれば「(有)大和印刷」の敷地であり、「土壌履歴調査」に基づく専門家の意見によれば、印刷業の敷地であったことから、「当事業場に起因する土壌汚染が存在する可能性は否定できないと判断した。」とのことであった。なお葛飾区環境課によれば、土壌汚染対策の届出はされていないので本件土地において過去に対策工事等は行われていないものと判定される。なお本件は、「土壌汚染状況調査」を行うことができなかったため、汚染の有無及び程度、さらに汚染があった場合の対策費用等は確定できなかった。 ・周辺住民によれば、目的物件の隣地を含む近隣で過去に土地の掘削をした際には、埋め立ての際に廃棄された、いわゆる「ガラ」が多く掘り出されたとのことであり、目的物件にもそのような地中埋設物が存する可能性は否定できないと判定された。	

1-2 対象土地の概況及び利用状況等(物件2)

画 地 条 件	地積 : 17.03㎡ 形状 : 長方形
土 地 の 利 用 状 況等	前記私道(但し建築基準法上の道路ではない)の一部として利用されている。なお当該私道は西端で都道(幅員約10m)に接面している。
特 記 事 項	・ 物件2の南部分に電柱が存在する。 ・ 物件2を含む当該私道は前記の通り建築基準法上の道路ではなく、従って当該私道のみには接面する物件1において適法に建物を建築するためには、当該私道が建築基準法上の道路に認定される必要がある。しかしながら当該私道の西側都道からの進入口部分で、地番7番1上に存する建物の2階バルコニーが当該私道を覆う形で設置されており、この点につき葛飾区役所に確認したところ、本件私道を建築基準法上の道路としての許可を取得するためには、まずは当該バルコニーが撤去された上で、本件私道に接面する関係者全員の同意を取得する必要があるとのことであり、現状を含む過去の経緯・状況等を勘案すると、本件の場合当該私道が建築基準法上の道路としての許可を取得できる可能性は非常に低いものと判定された(現所有者はこれらの手続きを達成できなかった模様である)。従って物件1上に適法に建物を建築することは非常に困難と判定される点に留意を要する。なお建物の敷地以外に利用するとしても、当該私道の進入口部分の状況を鑑みると、自動車の出入り等を伴って利用すること自体にも困難が伴う可能性が高いと判定される点に留意を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の土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	土地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差			
	ア	イ	ウ	エ	オ
1	239,000	× 0.50	× 143.69		= 17,170,000

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、西側「都道」沿いに想定した。

地価公示（葛飾-18）

（公示価格等）（時点修正）（標準化補正）（地域格差）（規準価格）
 $211,000 \text{ 円/㎡} \times 102 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 90 = 239,000 \text{ 円/㎡}$
 （上三桁未満四捨五入）

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、標準的であり補正なし。

地域格差： 公示地等の地域は、街路、交通接近、環境、行政的条件で劣ることを勘案した。

イ 個別格差： 幅員約4mの私道の一番奥に存する敷地規模のやや大きい不整形地（旗竿地）であること、また接面する私道は現状建築基準法上の道路ではないこと等を総合的に勘案した。なお「土壌汚染の可能性」「地中埋設物の可能性」「今後も建築基準法上の道路として認定される可能性が低く、また車の出入りにも困難が伴うと判定されること」等については、後記「2 評価額の判定」の際に「市場性修正」で考慮する。

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 更地のため不要。

② 物件2（土地）

目的物件は基本的には公衆用道路として利用されているので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準価格単価 (円/㎡)	地 積 (㎡)	価値率	土地価格 (円)
	ア			
	ア	イ	ウ	エ
1	239,000	×17.03	× 0.05	= 200,000

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： 基本的に公衆用道路であることを考慮して価値率を判定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、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。

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	17,170,000			× 0.6	× 0.8	= 8,240,000
2	200,000			× 0.6	× 0.8	= 100,000
合計						8,340,000

ア 基礎となる価格：前記1①、②より。

イ 土地利用権等価格：必要なし。

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正： 「土壌汚染の可能性」「地中埋設物の可能性」「今後も建築基準法上の道路として認定される可能性が低く、また車の出入りにも困難が伴うと判定されること」等につき総合的に考慮して、物件1、2全体に反映した。

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、道路距離約2,900m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 199㎡

供 給 処 理 施 設 : ガス・水道・下水

接 面 街 路 : 北側 7.0m 区道

用 途 指 定 等 : 第二種低層住居専用地域, (建ぺい率50%, 容積率150%), 準防火地域等

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

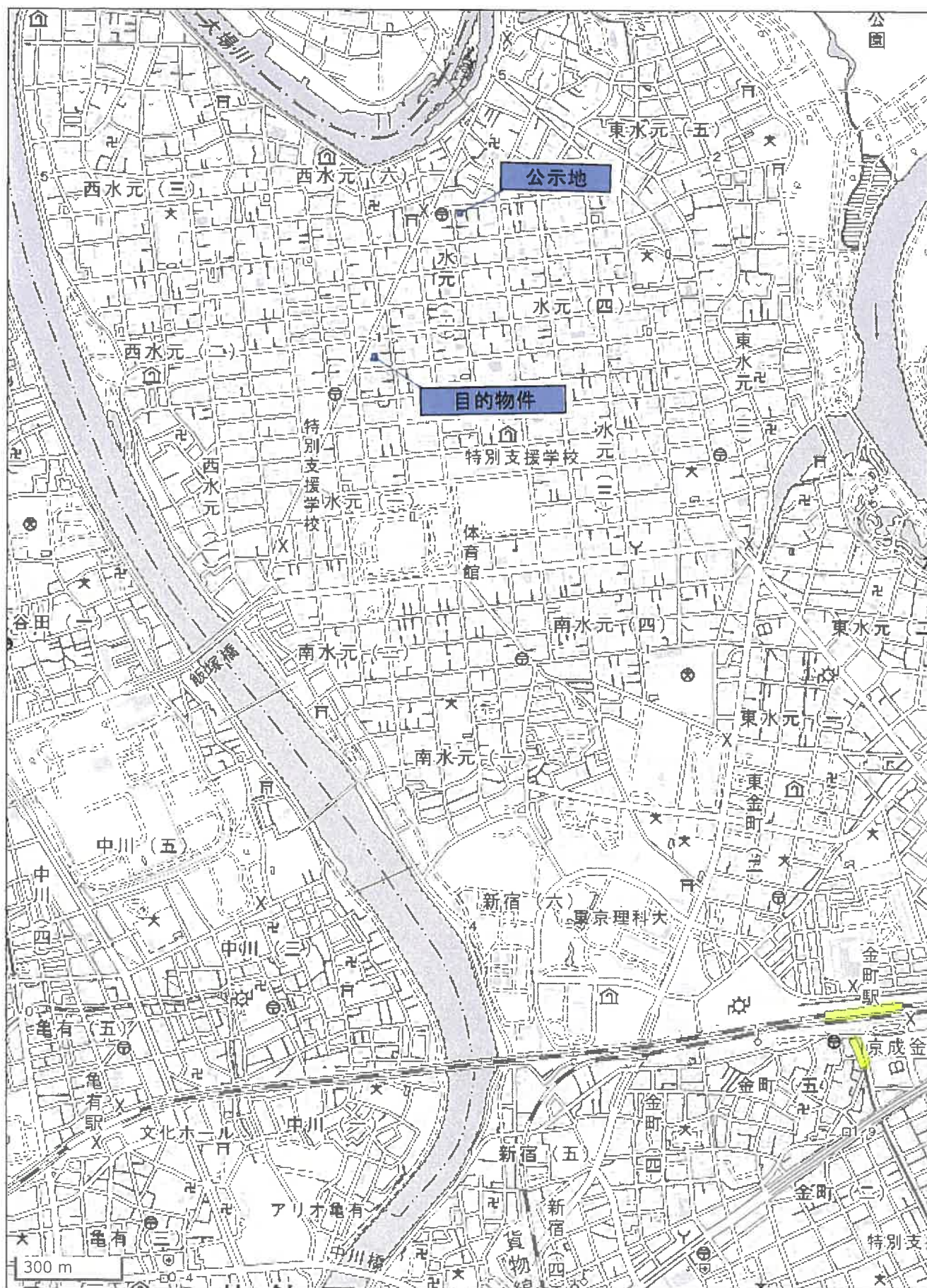
公図写

以 上

令 和 7 年 9 月 26 日

評価人 不動産鑑定士

石川 茂夫



位置図

国土地理院 地理院地図



