

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 8 年 1 月 7 日

東京地方裁判所民事第 2 1 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 8 年 1 月 2 2 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 2 9 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 4 日 午前 9 時 3 0 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 8 年 2 月 1 3 日 午前 1 1 時 0 0 分 場 所 東京地方裁判所民事第 2 1 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 2 月 5 日 午前 9 時 2 0 分から 令和 8 年 2 月 9 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 8 年 1 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	77, 040, 000 61, 632, 000	一括	15, 408, 000	212, 740	45, 586
1	15, 040, 000				
2	62, 000, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 江戸川区中葛西五丁目 |
| | 地 番 | 4 番 4 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 2. 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江戸川区中葛西五丁目 4 番地 4 4 |
| | 家屋 番号 | 4 番 4 4 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1. 6 1 平方メートル
2 階 6 7. 8 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月27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登載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 江戸川区中葛西五丁目 |
| | 地 番 | 4番44 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江戸川区中葛西五丁目4番地44 |
| | 家屋 番号 | 4番44の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.61平方メートル
2階 67.88平方メートル |



令和7年(ヌ)第244号
令和7年10月16日受理
令和7年11月14日提出
(評価人 紺谷昌弘)

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 江戸川区中葛西五丁目
地 番 4番44
地 目 宅地
地 積 152.35平方メートル
- 2 所 在 江戸川区中葛西五丁目4番地44
家屋 番号 4番44の2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 71.61平方メートル
2階 67.88平方メートル



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		江戸川区中葛西五丁目4番20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 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居宅（空き家）として占有している ☐ 「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 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
(2 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。本件土地の北側で隣接する地番4番71の土地(地積1.17㎡)は、本件の所有者(A)が所有する土地であり、塀が存在する部分であると考えられるが、同土地は本件の対象にはなっていないので注意されたい。各臨場時において、地番4番43の土地上(同土地上の建物等を含む。)に存在する草木の枝や草が、本件土地上に越境している(地番4番71の土地及び本件土地の両土地上に草などが越境して生えている。写真1参照。)。なお、地番4番43の土地上に存在する建物等の2階のベランダの柵と思われる部分が、地番4番71の土地上に越境している可能性がある。現状は、本件土地上への上記の柵と思われる部分の越境はないと見受けられたが、今後、状況が変化する可能性もあると考えられる。
- 2 本件建物について、各臨場時に表札及び郵便受けの表示等はなかった。立入調査時において、本件建物の室内は、ごくわずかな残置物(所有者宛の複数の郵便物を含む。)が存在していたが、基本的に動産類がない空き家の状態であった。所有者宛に占有関係照会書を郵送したが、回答等はなかった。
- 3 本件建物の占有関係については、上記2及びその他の現場の状況等から、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10月28日 11:15-11:25	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10月29日	当庁	所有者に対し占有関係照会書送付（郵送・速達）
令和7年11月5日 13:20-13:50	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、立入調査、評価人同行

(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。

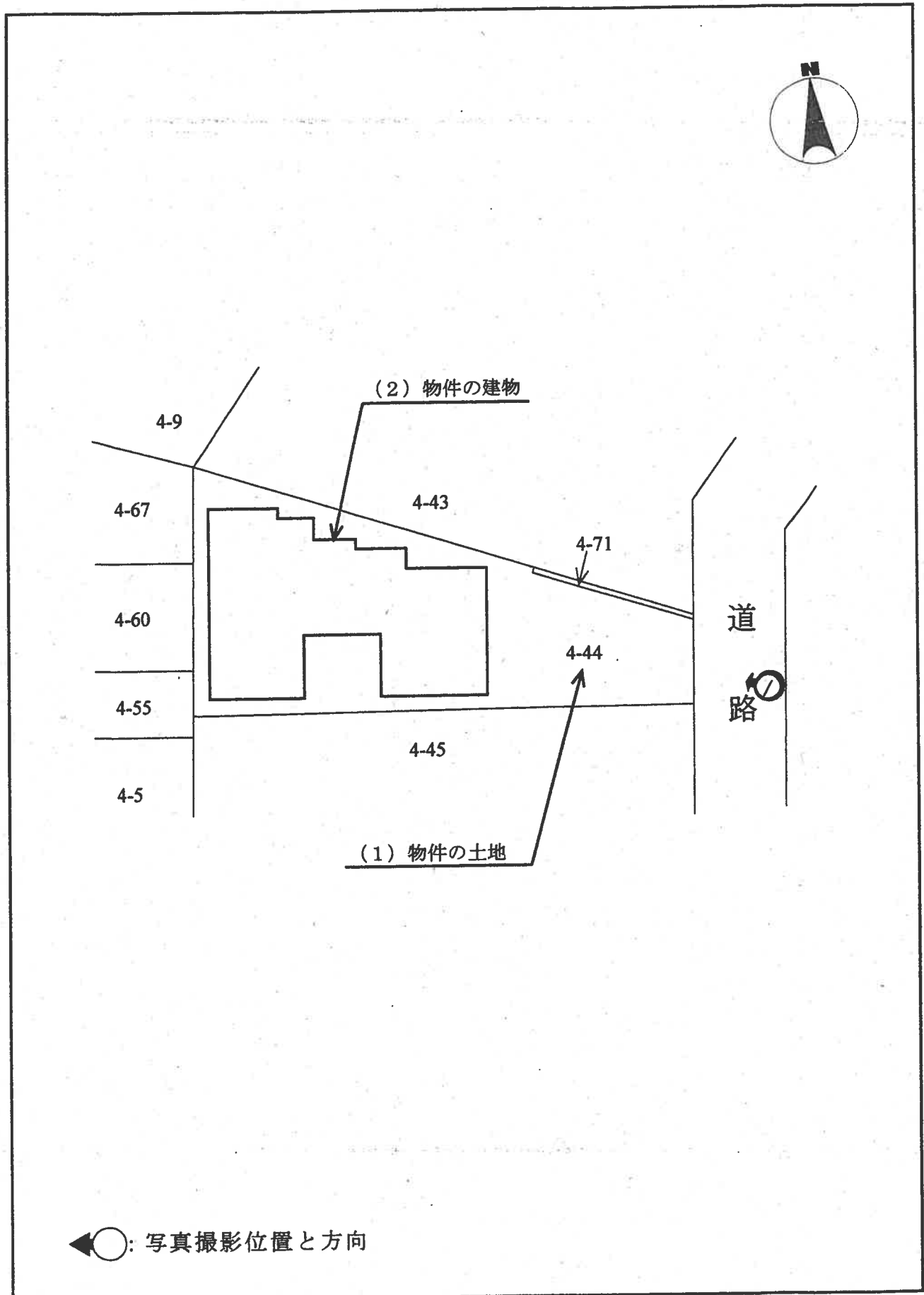
☒ 令和7年11月5日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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)

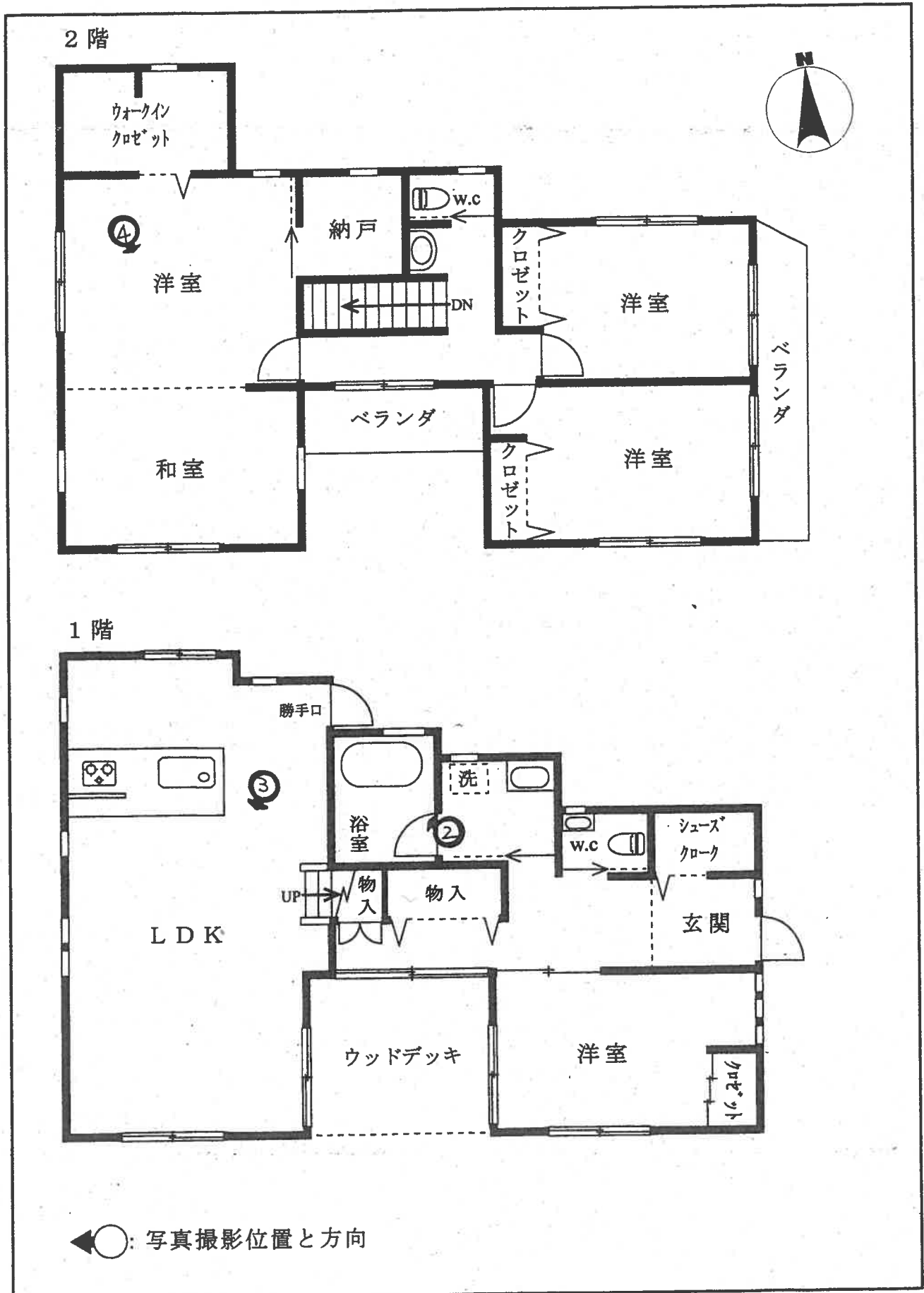
土地建物位置関係図

令和7年(又)第244号



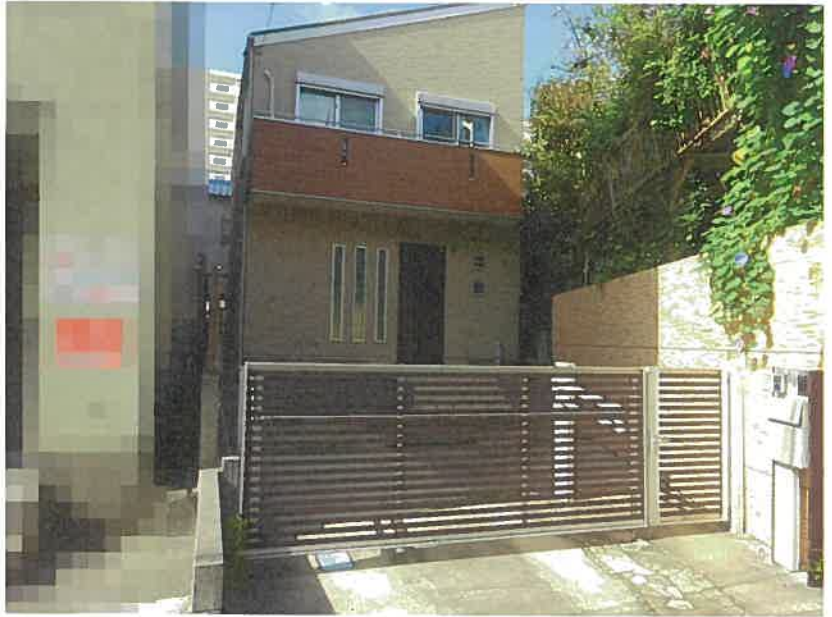
建物間取図

令和7年(文)第244号



(6 枚目)

1



2



3



(7枚目)

4



令和7年（ヌ）第244号
令和7年11月5日 現地調査
令和7年11月7日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 紺谷 昌弘

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 77,040,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 15,040,000 円
物件 2 (建物)	金 62,000,000 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 6 1 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 5 8 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			住居表示 江戸川区中葛西五丁目4番20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 | 江戸川区中葛西五丁目 |
| | 地 番 | 4 番 4 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 2. 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 江戸川区中葛西五丁目 4 番地 4 4 |
| | 家屋 番号 | 4 番 4 4 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1. 6 1 平方メートル
2 階 6 7. 8 8 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	東京メトロ東西線「西葛西」駅の東方約780m（道路距離、徒歩約10分）、江戸川区中葛西5丁目4番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	一般住宅及び共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。		
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） 300% （指定） 準防火地域 第三種高度地区 日影規制：5-3h、4m（二）	
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	152.35㎡（登記地積） 台形 間口約3.6m、奥行約21.4m ほぼ平坦 なし	
接面道路の状況等	東側幅員約4m舗装区道（建築基準法第42条1項1号）に、ほぼ 等高に接面する中間画地。		
土地の利用状況等	物件2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	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	・ 本件土地の北側で隣接する地番4番71の土地は、本件の所有者が所有する土地であり、塀が存在する部分であると考えられるが、同土地は本件の対象にはなっていない。 ・ 臨場時において、北側隣地（地番4番43）の木の枝や草が越境している。なお、地番4番43の土地上に存在する建物等の2階のベランダの柵と思われる部分が、地番4番71の土地上に越境している可能性がある。現状は、本件土地への上記の柵と思われる部分の越境はないと見受けられたが、今後、状況が変化する可能性もあると考えられる。 ・ 江戸川区水害ハザードマップ（洪水、内水、高潮）に浸水予想の記載がある。		

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28年10月3日 新築 約9年 約21年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造スレートぶき 2階建 サイディング等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング、畳等 キッチン、浴室、洗面室、トイレ、納戸、 ウォークインクローゼット、 シューズインクローク、ウッドデッキ、 燃料電池コージェネレーションシステム 駐車スペース（1台）
床面積（現況）	1階 71.61㎡ 2階 67.88㎡ 延 139.49㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が占有している。ただし、空き家である。	
特記事項	・ 2階西側の部屋は、一部が畳敷きの小上がりとなっている。 ・ 建築計画概要書によると、本件建物は平成28年2月20日付で確認済証、平成28年10月4日付で検査済証が交付されている。	

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	547,000	× 0.95	× 152.35	× 0.95	= 75,210,000

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。

基準地 江戸川－13

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\ 574,000\text{円/㎡} & \times & 102/100 & \times & 100/100 & \times & 100/107 & = & 547,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時 点 修 正： 令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標 準 化 補 正： 公示地等は標準的画地であり、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に比して、街路条件、行政的条件（基準容積率）、環境条件等で優ることを考慮して、総合的な地域格差を判定した。

イ 個別格差： 形状等の要因を総合的に考慮した。

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て判定した。

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
2	240,000	× 139.49	× 0.63	= 21,090,000

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9年、経済的残存耐用年数約21年、観察減価率10% （保守管理の状況等を考慮）

・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＝21年 ÷（9年 ＋ 21年 ）×（1－0.1）＝ 0.63

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	75,210,000	× 0.75	法定地上権	= 56,410,000

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)
1	(75,210,000	-56,410,000)		×1.0	×0.8	= 15,040,000
2	(21,090,000	+56,410,000)	×1.0	×1.0	×0.8	= 62,000,000
一括価格 (合計)						77,040,000

ア 基礎となる価格 : 前記1

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。

第6 参考価格資料

東京都基準地価格 (江戸川-13)

所 在 : 江戸川区中葛西五丁目6番24 「中葛西5-6-13」

価 格 : 574,000円/㎡

位 置 : 東京メトロ東西線「西葛西」駅から約800m (道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 151㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南側6m区道

用 途 指 定 等 : 第一種住居地域 (建蔽率60%、容積率300%)、準防火地域、高度地区

地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅、共同住宅が見られる住宅地域

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

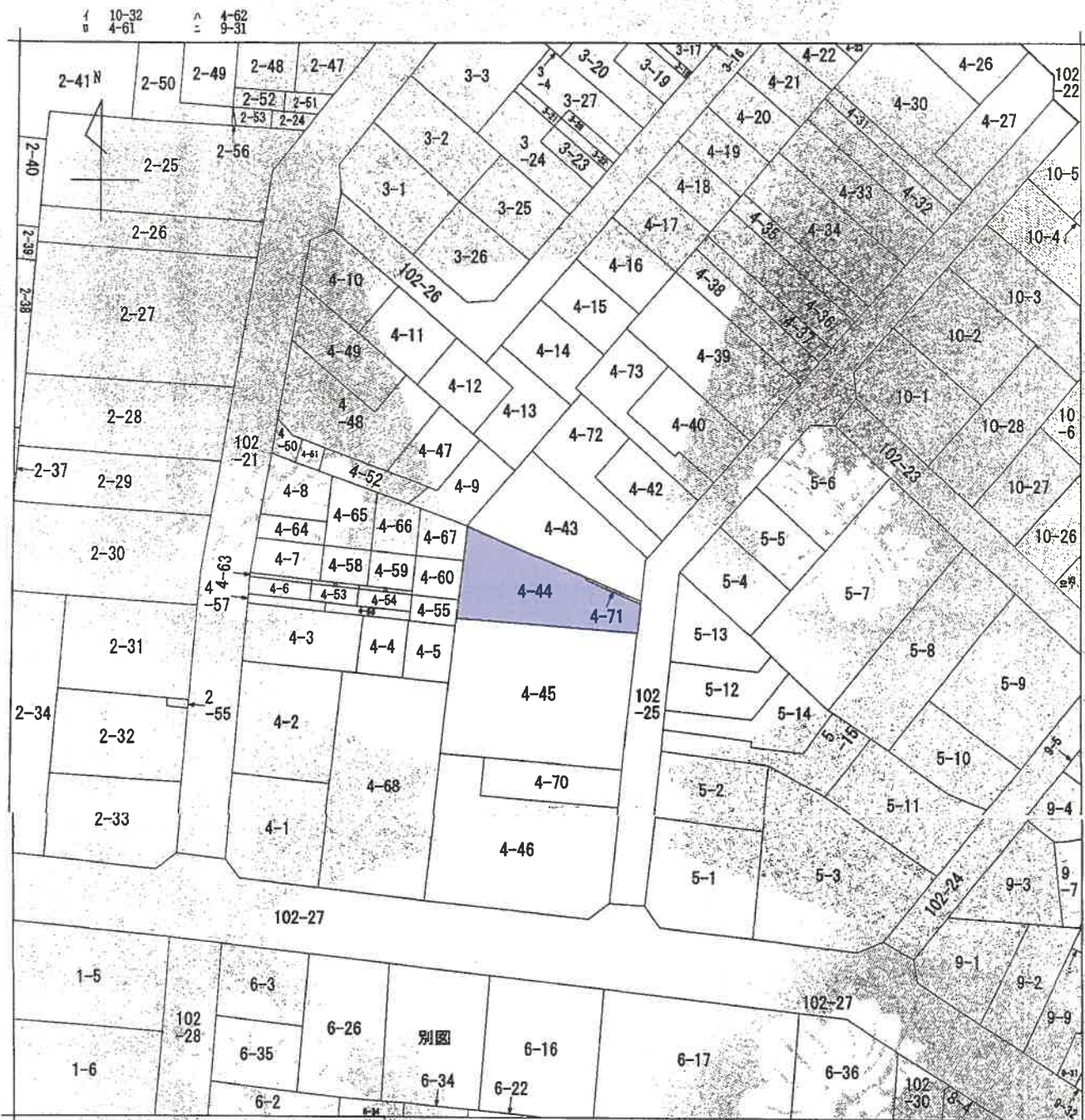
令和7年11月7日

評価人 不動産鑑定士

紺谷 昌弘

位置図





(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。

地番
区画
見出し
中葛西五丁目

請求部	所在	江戸川区中葛西五丁目		地番	4番44	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類
作成年月日			備付年月日(原図)		補記事項	土地区画整理所在図

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。

(東京法務局江戸川出張所管轄)

令和7年6月30日

東京法務局

請求番号: 21-1

登記官

(1/1)

登記年月日：平成28年7月28日

これは図面に記述されている内容を証明した書面である。
(東京法務局江戸川出張所管轄)
令和7年6月30日 東京法務局

登記官

請求番号：21-2

地積測量図

地番
4-44
4-71

土地の所在
江戸川区中葛西五丁目

座標求積表

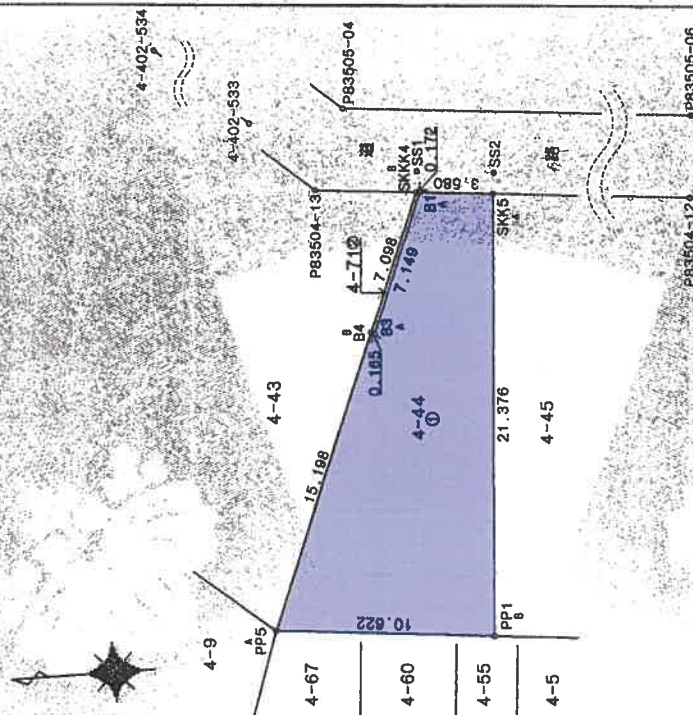
地番	① 4-44			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	距離
SKK5	-37416.094	2916.566	5637.722078	3.580
B1	-37412.529	2916.899	18318.125720	7.149
B3	-37409.814	2910.285	8346.697380	0.165
B4	-37408.881	2910.348	17240.901552	15.198
RR5	-37409.890	2896.288	-13905.078688	10.622
PP1	-37414.492	2895.252	-35333.655408	21.376
地積			304.712634	
面積			152.3563170	
面積			152.35	m ²

地番	② 4-71			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
B1	-37412.529	2916.899	-7417.674157	0.172
SKK4	-37412.357	2916.915	8365.712220	7.098
B4	-37409.661	2910.348	7401.014964	0.165
B3	-37409.814	2910.285	-8346.697380	7.149
		積面積	2.355647	
		地積	1.1778235	
		地積	1.17	m ²
合計			153.5341405	m ²

点	名	X座標	Y座標	距離
SS1		-37412.450	2917.911	陸路距離
SS2		-37416.187	2917.592	陸路距離
P83503-10		-37448.103	2913.588	江戸川区管理区域点
P83504-13		-37407.450	2917.374	江戸川区管理区域点
P83505-04		-37409.113	2921.238	江戸川区管理区域点
P83505-06		-37448.451	2917.583	江戸川区管理区域点
4-42-533		-37404.530	2920.828	江戸川区管理区域点
4-42-534		-37387.224	2936.123	江戸川区管理区域点

測量系	任意基準 (江戸川区座標系)
測量年月日	平成28年7月15日

世界測地系 (測地成果2011)



境界線の種類	境界線の種類
A コンクリート杭	C 金属プレート
B 金網	D 合成樹脂杭
E 土留	F 土留
G 土留	

作製者

申請人

250

(平成 28年 7月 25日附)

この図面はA3サイズをA4サイズにしたものです。

登記年月日：平成28年10月17日

各階平面図

4番44の2

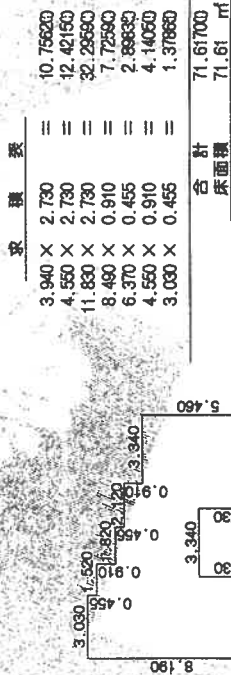
建物図面

江戸川区中葛西五丁目4番地44

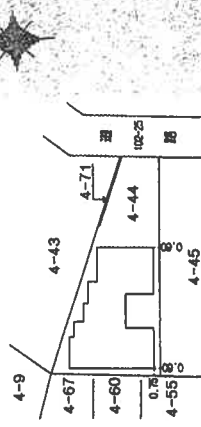
家屋番号

建物の所在

1 階



2 階



作業者

250

申請人

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。
(東京法務局江戸川出張所管轄)
令和7年6月30日 東京法務局

登記官