

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26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 8年 2月10日 午前 9時00分から 令和 8年 2月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月25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 8年 3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 8年 2月26日 午前 9時20分から 令和 8年 3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 8年 1月26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	14, 810, 000 11, 848, 000	一括	2, 962, 000	27, 490	5, 890
1	12, 850, 000				
2	1, 960, 000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 葛飾区青戸三丁目

地 番 1019番29

地 目 宅地

地 積 52.69平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分288分の216

共有者 C 持分288分の3

共有者 D 持分2304分の3

共有者 E 持分2304分の3

共有者 F 持分2304分の3

共有者 G 持分2304分の3

共有者 H 持分2304分の12

共有者 I 持分288分の3

共有者 J 持分288分の3

共有者 K 持分288分の12

共有者 L 持分1440分の12

共有者 M 持分1440分の12

共有者 N 持分1440分の12

共有者 O 持分1440分の12

共有者 P 持分1440分の12

共有者 Q 持分288分の3

共有者 R 持分288分の3

共有者 S 持分288分の3

共有者 T 持分288分の3

共有者 U 持分576分の3

共有者 V 持分576分の3

共有者 W 持分576分の6

共有者 X 持分288分の6

共有者 B 持分288分の6

共有者 Y 持分288分の6

2 所 在 葛飾区青戸三丁目1019番地29

家屋 番号 1019番29



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 40.89平方メートル
2階 24.23平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

床 面 積 1階 約45平方メートル
2階 約33平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分288分の216

共有者 C 持分288分の3

共有者 D 持分2304分の3

共有者 E 持分2304分の3

共有者 F 持分2304分の3

共有者 G 持分2304分の3

共有者 H 持分2304分の12

共有者 I 持分288分の3

共有者 J 持分288分の3

共有者 K 持分288分の12

共有者 L 持分1440分の12

共有者 M 持分1440分の12

共有者 N 持分1440分の12

共有者 O 持分1440分の12

共有者 P 持分1440分の12

共有者 Q 持分288分の3

共有者 R 持分288分の3

共有者 S 持分288分の3

共有者 T 持分288分の3

共有者 U 持分576分の3

共有者 V 持分576分の3

共有者 W 持分576分の6

共有者 X 持分288分の6

共有者 B 持分288分の6

共有者 Y 持分288分の6



物 件 明 細 書

令和 7年11月25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, 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】

Zが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

占有者Zが改装費を支出した旨主張している。

《 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 葛飾区青戸三丁目

地 番 1019番29

地 目 宅地

地 積 52.69平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分288分の216

共有者 C 持分288分の3

共有者 D 持分2304分の3

共有者 E 持分2304分の3

共有者 F 持分2304分の3

共有者 G 持分2304分の3

共有者 H 持分2304分の12

共有者 I 持分288分の3

共有者 J 持分288分の3

共有者 K 持分288分の12

共有者 L 持分1440分の12

共有者 M 持分1440分の12

共有者 N 持分1440分の12

共有者 O 持分1440分の12

共有者 P 持分1440分の12

共有者 Q 持分288分の3

共有者 R 持分288分の3

共有者 S 持分288分の3

共有者 T 持分288分の3

共有者 U 持分576分の3

共有者 V 持分576分の3

共有者 W 持分576分の6

共有者 X 持分288分の6

共有者 B 持分288分の6

共有者 Y 持分288分の6

2 所 在 葛飾区青戸三丁目1019番地29

家屋 番号 1019番29

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 40.89平方メートル
2階 24.23平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

床 面 積 1階 約45平方メートル
2階 約33平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分288分の216

共有者 C 持分288分の3

共有者 D 持分2304分の3

共有者 E 持分2304分の3

共有者 F 持分2304分の3

共有者 G 持分2304分の3

共有者 H 持分2304分の12

共有者 I 持分288分の3

共有者 J 持分288分の3

共有者 K 持分288分の12

共有者 L 持分1440分の12

共有者 M 持分1440分の12

共有者 N 持分1440分の12

共有者 O 持分1440分の12

共有者 P 持分1440分の12

共有者 Q 持分288分の3

共有者 R 持分288分の3

共有者 S 持分288分の3

共有者 T 持分288分の3

共有者 U 持分576分の3

共有者 V 持分576分の3

共有者 W 持分576分の6

共有者 X 持分288分の6

共有者 B 持分288分の6

共有者 Y 持分288分の6

令和7年(ケ)第305号
令和7年8月29日受理
令和7年10月20日提出
(評価人 吉川和弥)

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 葛飾区青戸三丁目

地 番 1019番29

地 目 宅地

地 積 52.69平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分288分の216

共有者 C 持分288分の3

共有者 D 持分2304分の3

共有者 E 持分2304分の3

共有者 F 持分2304分の3

共有者 G 持分2304分の3

共有者 H 持分2304分の12

共有者 I 持分288分の3

共有者 J 持分288分の3

共有者 K 持分288分の12

共有者 L 持分1440分の12

共有者 M 持分1440分の12

共有者 N 持分1440分の12

共有者 O 持分1440分の12

共有者 P 持分1440分の12

共有者 Q 持分288分の3

共有者 R 持分288分の3

共有者 S 持分288分の3

共有者 T 持分288分の3

共有者 U 持分576分の3

共有者 V 持分576分の3

共有者 W 持分576分の6

共有者 X 持分288分の6

共有者 B 持分288分の6

共有者 Y 持分288分の6



物件目録

2 所 在 葛飾区青戸三丁目1019番地29

家屋 番号 1019番29

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 40.89平方メートル
2階 24.23平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分288分の216

共有者 C 持分288分の3

共有者 D 持分2304分の3

共有者 E 持分2304分の3

共有者 F 持分2304分の3

共有者 G 持分2304分の3

共有者 H 持分2304分の12

共有者 I 持分288分の3

共有者 J 持分288分の3

共有者 K 持分288分の12

共有者 L 持分1440分の12

共有者 M 持分1440分の12

共有者 N 持分1440分の12

共有者 O 持分1440分の12

共有者 P 持分1440分の12

共有者 Q 持分288分の3

共有者 R 持分288分の3

共有者 S 持分288分の3

共有者 T 持分288分の3

共有者 U 持分576分の3

共有者 V 持分576分の3

共有者 W 持分576分の6

共有者 X 持分288分の6

共有者 B 持分288分の6

共有者 Y 持分288分の6



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	葛飾区青戸三丁目12番11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	☒ 土地共有者のA及びB ☐ 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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：店舗、居宅 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約45㎡（現況） 2階 約33㎡（現況）		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 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店舗、居宅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 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある ☐ 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
 （ 3 枚目）

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		全部	
占有者		Z	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■Z (占有者)) の陳述／■提出文書 (回答書) の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
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	
更新の種類別		☐ 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		(7枚目のとおり)	
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
(4 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
A A (申立人代理人)	私は本件の申立人の代理人弁護士です。本件は遺産分割申立事件の審判に基づく競売手続であり、本件物件の不動産登記記録上の共有者は、Aと相手方のBからYまでの合計25名になっていますが、同審判で本件物件の共有者はA（共有持分4分の3）とB（共有持分4分の1）と判断されています（他の相手方らは本件物件の相続分は零と判断されている。）。よって、本件物件の実際の共有者はAとBのみということになります。本件建物はZが使用しているようです。 (令和7年9月10日電話聴取)
Z (占有者)	本件建物は、現在、1階の店舗部分は私が喫茶店として営業して使用しています。1階の居宅部分の一部は喫茶店営業の関係で私が使用していますが、1階のその他や2階部分は基本的には使用していませんが、本件建物の鍵は私が所持しており、現在は他に使用している者はいないので、本件建物全部を私が管理している状態です。居宅部分は、前の所有者であるB B（上記遺産分割申立事件の被相続人）とその妻のC Cが居住していたものであり、両名とも亡くなっていますが、両名の動産類が今でも置いてある状態です。私は近くにアパートを借りており、そちらに住んでいます。 私はこれまでに令和7年9月16日付けの回答書及び同年9月23日付けの回答書と立入調査の際に執行官の面前で記載した同年9月18日付けの回答書を提出しています。9月16日付けの回答書は、私の説明したことを私のお客さんが文書にしてくれたもので、多少、実際と違うことがあります。ここで、これまでの経緯等を補足訂正して説明すると、次のとおりになります。 本件建物に居住していた所有者のB Bとその妻のC Cの生活を助けるために、昭和40年に同人らの知人であった当時の私の夫のD Dが設備工事の資格を持っていたので、現在の店舗部分を事務所として使用して、D DとB Bが個人事業として共同経営的な工業所を立ち上げ、私は工業所の事務員として働くことになったのです。B B夫妻には他に収入はなく、工業所の利益の一部をB B夫妻の収入として生活していたのです。共同経営の形でしたので、D Dが工業所の賃料として毎月決まった金額を支払うということではなく、利益の一部がB B夫妻の収入になるというものでした。しかし、昭和50年にD DがB B夫妻から現実的に独立して、この工業所から離れたのです。そのころに私はD Dと離婚しました。このために、この工業所の仕事は少なくなりましたが、B Bの友人の資格者の名前を借りるなどして、工業所の仕事を細々と続けていたところ、結局、経営が苦しく、昭和62年に工業所は廃業したのです。そして、B Bの提案により、事務所として使用していた部分を喫茶店の店舗として改装して、私が調理師免許を取得し、営業許可を得て、現在の喫茶店を開業したのです。この改装を主体として実質的に行ったのはB Bであり、私ではないのですが、私はその資金としてB Bに100万円を貸したのです。同年9月23日付けの回答書には「改装費用として貸した100万円では不足し、私が大部分を出しました」と記載していますが、これは間違いです。改装費用としては、私は100万円を貸したのみになります。この喫茶店の営業に関しては、営業許可は私名義であり、私が事業者として届出を行い、私が税務申告もしていますが、実体はB B夫妻が経営者であり、私は売上げの中から月額5万円程度を得ていただけで、あとはB B夫妻がオーナーとして収入を得ていたのです。なので、私が賃料として毎月決まった

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 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
	金額を支払うということはありませんでした。平成27年の税務申告の書類には年間の経費として地代家賃18万円が計上されていますが、このころはそうように計上できる売上げがあったので、そのようにしたものだと思います。他の年度ではそのような計上はしていないと思います。ただし、これも私が賃料として支払ったものではなく、実際は経営者であるBB夫妻が売上げを管理し、私は月額5万円程度を受領していたにすぎません。なぜ、このようにしたかという、私とBB夫妻とは、昭和40年に私が事務員として働くようになってから、長年、家族のような関係であったからです。そういった関係から、私は長年BB夫妻の掃除や洗濯などを含めた生活支援を行っており、私は近くにアパートを借りて住んでいましたが、BB夫妻とは本当の家族のような関係をずっと続けてきたのです。その後、BBが平成20年に亡くなり、私とCCと二人になり、令和4年にCCが亡くなるまで、この家族のような関係はずっと続いていました。BBが亡くなってからは、喫茶店の売上げは少なく、CCの経済状況もよくないので、喫茶店に必要な備品のクーラー、レンジ、冷蔵庫などの交換が生じた際には、喫茶店の売上げからではなく、私の貯蓄から支出しました。これらは総額で25万円程度だと思いますが、領収証などは残っていません。BBやCCの具合が悪くなってからは、食事や介助等もすべて私が費用を負担して行ったものです。この介助費用の一部を相続人であるA側に請求したのですが、支払はできないという回答でした。CCが亡くなってからは、現状のように私が一人で喫茶店を営業してきましたが、特に賃料などは支払っていません。今回、このようなことになって残念ですが、私は喫茶店をやめて本件物件から退去しようと考えています。しかし、これまでの経緯を考えると、昭和62年に喫茶店に改装した際の費用として使用された100万円は私が出したものですので、難しいのかもしれませんが、これは返還してほしいと考えています。 (令和7年9月18日面接聴取、同年10月17日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 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 本件は遺産分割申立事件の審判に基づく競売手続（形式的競売）であり、申立人はA、相手方はBからYまでの合計24名であるが、同審判で本件物件の共有者はA（共有持分4分の3）とB（共有持分4分の1）と判断されている（他の相手方らは本件物件の相続分は零と判断されている。）。
- 3 本件建物の占有者（Z）からは、令和7年9月16日付けの回答書及び同年9月23日付けの回答書が提出されるとともに、立入調査の際に執行官の面前で記載した同年9月18日付けの回答書が提出されている。これらを補足訂正した最終的な占有者の主張等は、5、6枚目のとおりであり、占有者は、昭和62年に喫茶店に改装した際の費用として100万円を支出した旨を主張している。なお、立入調査の際に執行官の面前で記載した同年9月18日付けの回答書には「昭和62年の改装工事は、BBが行ったので、改装工事の具体的な内容等に関する資料は残っていない、改装工事の総額は不明、私が100万円を出したが領収書はない。家賃はこれまでずっと支払っていない」旨が記載されている。
- 4 相手方のBから提出された回答書には、本件建物の占有者はZであり、同人は被相続人であるBBとの関係で無償で使用している旨が記載されている。
申立人（A）の代理人弁護士であるAAが提出した回答書には「占有者（Z）及び相手方（B）の主張について、占有者に仮に使用借権等が従前存したとしても、被相続人らの死亡により消滅しているものと解される。占有者が主張する金銭的要求は、法的に認められるものとは解されず、少なくとも、本競売手続に影響を及ぼすものではない」旨が記載されている（これらは占有者提出の令和7年9月16日付けの回答書及び同年9月23日付けの回答書に対する主張になる。）。
- 5 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等から、4枚目のとおりZが占有しているもの（占有権原は使用借権）と認めた。Zが改装費用として100万円を支出した旨を主張している点は、上記3のとおりである。
Zの占有権原については、上記4のとおり、申立人（A）側は使用借権等が従前存していたとしても、被相続人らの死亡により消滅し、現状は無権原である旨を主張しているものと考えられるが、現時点までに本件で提出された文書等（本件の共有者の一人である相手方（B）の回答及びその他の経緯等）を考慮すると、現状においても、その占有権原は事実上の使用借権であると思料する（なお、Zの占有権原が、使用借権又は無権原のいずれであっても、買受人に対抗することはできない。）。

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9月2日	当庁	都税事務所に家屋現況図等交付申請（郵送）
令和7年9月9日 8:10-8:20	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9月10日	当庁	申立人代理人（AA）に占有関係照会書送付（FAX）、相手方（B）に占有関係照会書送付（郵送）
令和7年9月17日	当庁	申立人代理人（AA）に占有者及び相手方（B）の回答書を送付（FAX）
令和7年9月18日 8:20-9:05	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、占有者に改装費用関係の照会書交付、占有者に面接聴取
令和7年9月26日	当庁	申立人代理人（AA）に占有者の回答書を送付（FAX）
令和7年10月17日	当庁	占有者に電話聴取

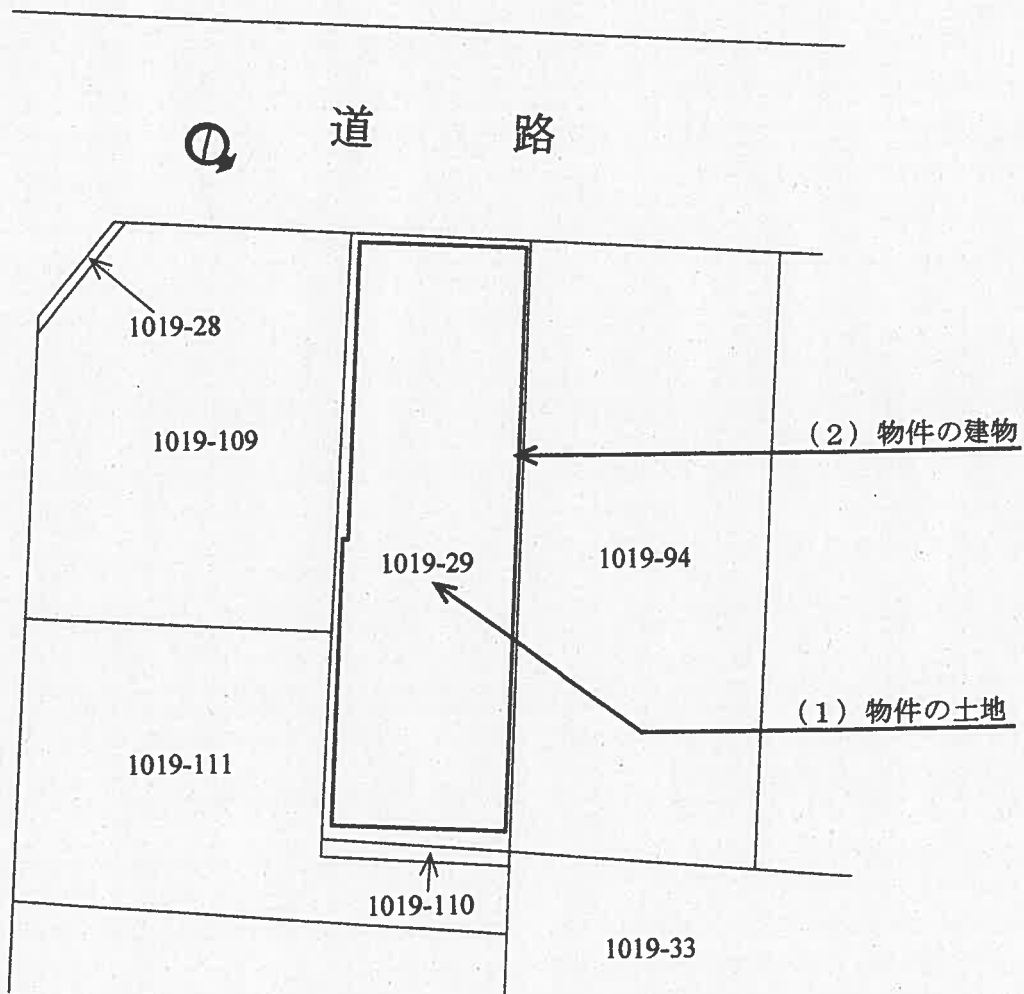
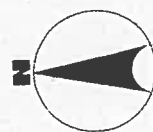
(特記事項)

☒ 令和7年9月18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。

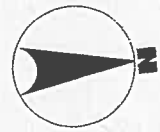
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

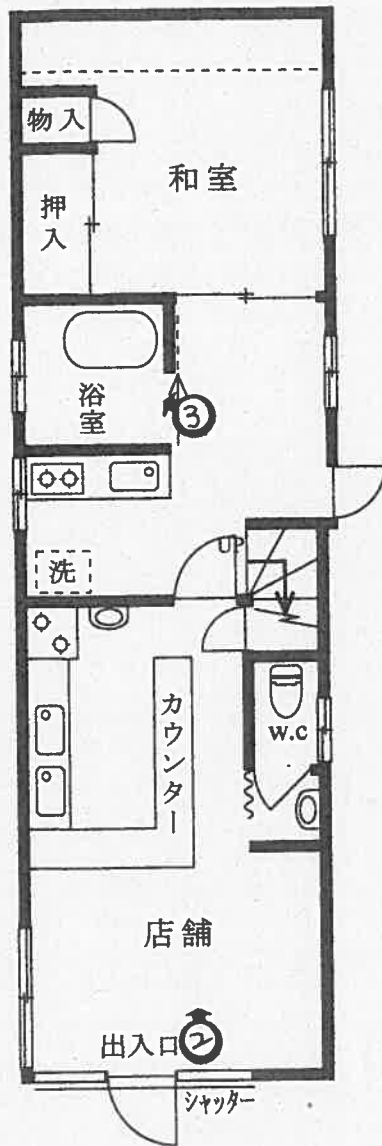
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8 枚目)



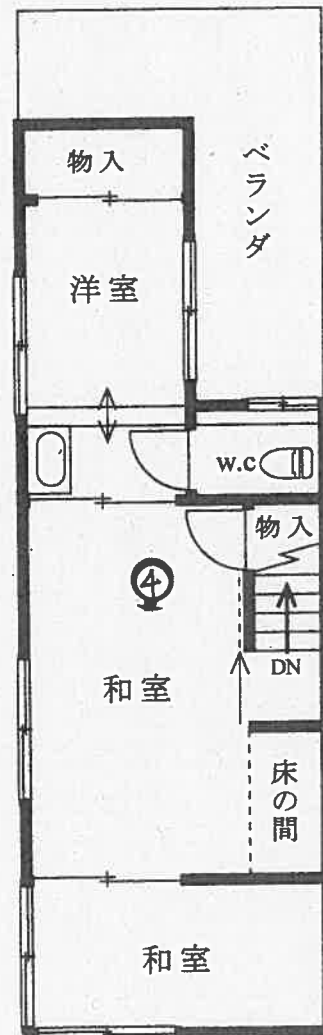
◀○: 写真撮影位置と方向



1 階 約45㎡



2 階 約33㎡



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(// 枚目)

4



令和7年（ケ）第305号
令和7年9月18日 現地調査
令和7年10月21日 評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 吉川 和 弥

第1 評価額

一括価格	
金 14,810,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 12,850,000 円
物件2(建物)	金 1,960,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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、民事執行法第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			住居表示：葛飾区青戸3-12-11 種類：店舗・居宅 床面積：1階に概測4㎡の登記簿数量との開 差・2階に概測9㎡の未登記増築あり
番 号	特 記 事 項		
—	なし		

※現況欄の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 葛飾区青戸三丁目
地 番 1019番29
地 目 宅地
地 積 52.69平方メートル

共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分288分の216
共有者 C 持分288分の3
共有者 D 持分2304分の3
共有者 E 持分2304分の3
共有者 F 持分2304分の3
共有者 G 持分2304分の3
共有者 H 持分2304分の12
共有者 I 持分288分の3
共有者 J 持分288分の3
共有者 K 持分288分の12
共有者 L 持分1440分の12
共有者 M 持分1440分の12
共有者 N 持分1440分の12
共有者 O 持分1440分の12
共有者 P 持分1440分の12
共有者 Q 持分288分の3
共有者 R 持分288分の3
共有者 S 持分288分の3
共有者 T 持分288分の3
共有者 U 持分576分の3
共有者 V 持分576分の3
共有者 W 持分576分の6
共有者 X 持分288分の6
共有者 B 持分288分の6
共有者 Y 持分288分の6

物 件 目 録

2 所 在 葛飾区青戸三丁目1019番地29

家屋 番号 1019番29

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 40.89平方メートル
2階 24.23平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 A 持分288分の216

共有者 C 持分288分の3

共有者 D 持分2304分の3

共有者 E 持分2304分の3

共有者 F 持分2304分の3

共有者 G 持分2304分の3

共有者 H 持分2304分の12

共有者 I 持分288分の3

共有者 J 持分288分の3

共有者 K 持分288分の12

共有者 L 持分1440分の12

共有者 M 持分1440分の12

共有者 N 持分1440分の12

共有者 O 持分1440分の12

共有者 P 持分1440分の12

共有者 Q 持分288分の3

共有者 R 持分288分の3

共有者 S 持分288分の3

共有者 T 持分288分の3

共有者 U 持分576分の3

共有者 V 持分576分の3

共有者 W 持分576分の6

共有者 X 持分288分の6

共有者 B 持分288分の6

共有者 Y 持分288分の6

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	京成本線「青砥」駅の北西方約850m(道路距離、徒歩約11分)、葛飾区青戸3丁目12番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	系統・連続性の劣る区道沿いに、低層の戸建住宅やアパートのほか事業所等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 準工業地域 60% (指定) 200% (指定) 準防火地域 第2種高度地区、日影規制 (一) 等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	52.69㎡ ほぼ長方形 間口約4m、奥行約13m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	東側が幅員約4mの舗装区道(建築基準法第42条1項1号該当)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建物のための敷地等として利用されている。 建物の配置は、附属資料「土地建物位置関係図」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できない場合をいう。
特 記 事 項	(※1)葛飾区水害ハザードマップによると、洪水及び内水氾濫による浸水想定区域にある。また、東京都高潮浸水想定区域図によると、高潮による浸水想定区域にある。	

2 建物の概況及び利用状況等（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）	昭和34年3月1日新築、昭和48年10月5日及び年月日不詳増築
	経 過 年 数	約67年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	外 壁	カラー鋼板、モルタル塗り等
	内 壁	ビニールクロス、じゅらく仕上等
	天 井	ビニールクロス、石膏ボード、板張り等
	床	Pタイル、畳、パーケットフロア等
	設 備	店舗部分：厨房設備・トイレ等、居宅部分：キッチン・浴室・トイレ等
床面積（現況）	1階	45㎡（登記簿数量との開差約4㎡を含む）
	2階	33㎡（未登記増築部分約9㎡を含む）
	延	78㎡
現況用途等	現況用途	店舗・居宅
	間 取 り	店舗＋4K
品 等	下位	
保守管理の状態	居宅部分については、浴室入口の引戸が劣化により閉まらない状態であるほか、キッチン付近の床の軋み等も感じられ、保守管理状態は劣っている。 現況店舗部分については、以前事務所仕様であった部分を昭和62年頃に店舗仕様に改装した模様で、その後の保守管理状況は概ね普通である。	
建物の利用状況	下記〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特 記 事 項	（※2）本件一棟の建物はいわゆる新耐震基準の施工日前（昭和56年6月1日前）に建築確認を受けている。 （※3）建物の新築年月日より、アスベスト含有材等の使用可能性も否定できない。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
建物所有者ら	現占有者（個人）	—	—	—	—
・占有権原は使用借権と判断される。居宅部分の大半は基本的には使用していないとのことであるが、本件建物の鍵は占有者が所持しており他に使用している者はいないため、本件建物全部を現占有者が管理している状態である。 ・建物の平成20年7月8日以前の所有者及びその妻の生前は、所有者らが主体となり現占有者は従業員として喫茶店を運営していたとのことであるが、両名の死亡後は現占有者自身が店舗経営を行っている。なお、家賃等の支払いはしていないとのこと。					

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1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/㎡)	個 別 格 差			
	ア	イ	ウ	エ	オ
1	396,000	× 0.95	× 52.69	× 0.9	= 17,840,000

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。

基準地 「葛飾-12」

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 400,000\text{円/㎡} & \times & 102/100 & \times & 100/100 & \times & 100/103 & = & 396,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正： 基準地価格の価格時点(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： 基準地は標準的画地で補正の必要なし。

地域格差： 基準地の地域は、街路条件、交通接近条件及び環境条件等で優ることを総合的に考慮して査定した。

イ 個別格差： 間口・奥行の関係等の減価要因を総合的に考慮して査定した。

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て、建付減価率を10%と査定した。

② 物件2（建物）

目的物件の再調達原価を、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	172,000	× 78	× 0.05	= 670,000

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：概測数量による。

ウ 現価率：

- ・ 残価率 5% 、 観察減価 0%減 （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0.05と査定した。

$$\text{現価率} = \text{残価率} \quad 5\% \quad \times \quad (1 - 0.00) \quad = \quad 0.05 \quad (\text{小数第3位を四捨五入})$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地(物件1)については土地利用率等価格を控除し、建物(物件2)については土地利用率等価格を加算し、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 土地利用率等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用率等割合 イ		土地利用率等価格 (円) ウ
1	17,840,000	× 0.1	場所的利益	= 1,780,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 敷地利用率等割合：売却により法定地上権は成立しないが、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。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用率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	(17,840,000)	-1,780,000)		× 1.0	× 0.8	= 12,850,000
2	(670,000)	+1,780,000)	× 1.0	× 1.0	× 0.8	= 1,960,000
一括価格(合計)						14,810,000

ア 基礎となる価格：前記1①、②

イ 土地利用率等価格：前記①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 「葛飾-12」

所 在 : 葛飾区立石六丁目187番1 「立石6-10-6」

価 格 : 400,000円/㎡

位 置 : 京成本線「青砥」駅、道路距離600m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 91㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南側4.5m区道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域等

地 域 の 概 要 : 住宅、アパートのほか店舗も混在する住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

土地建物位置関係図

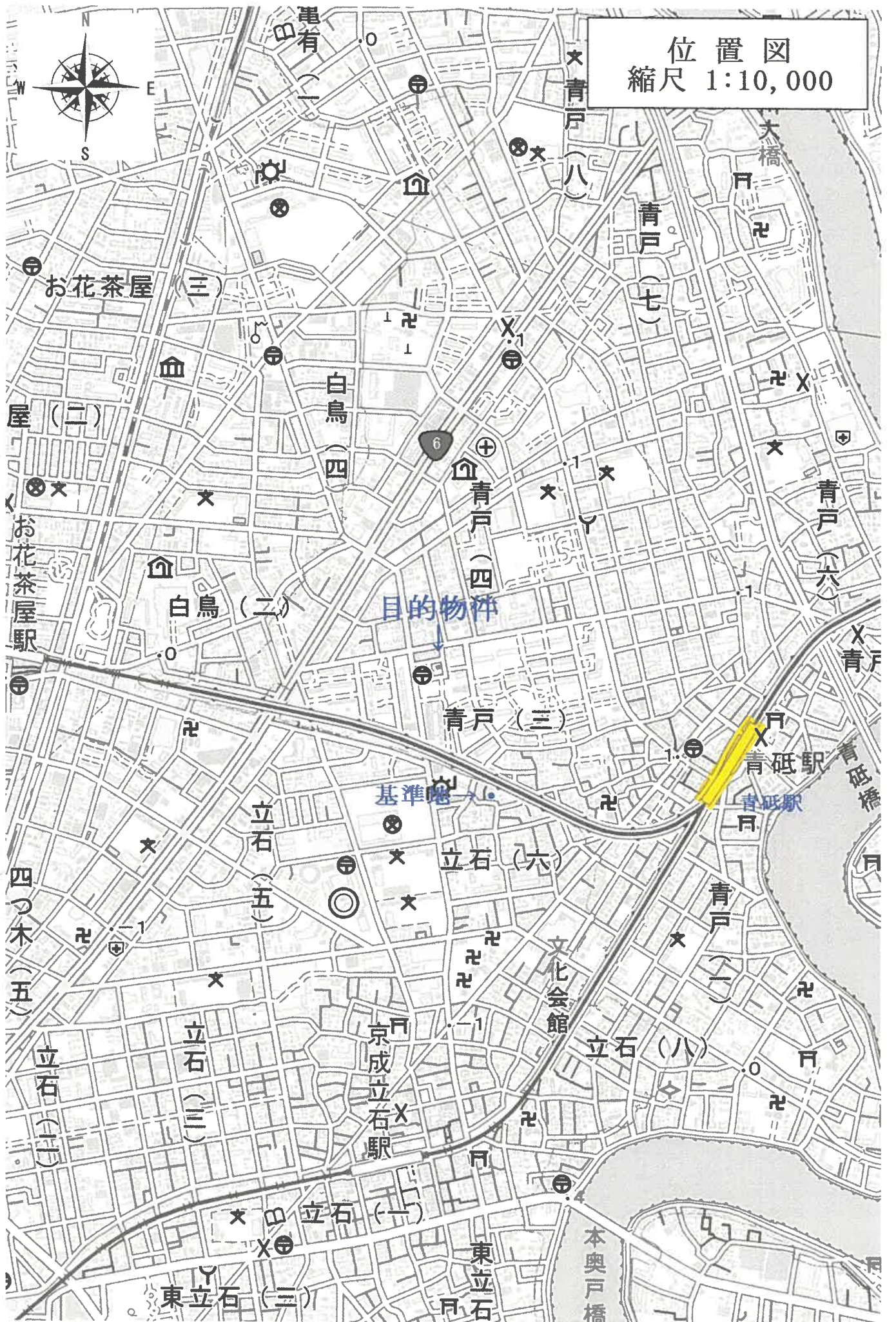
建物間取図

以 上

令和7年10月21日

評価人 不動産鑑定士

吉川 和弥





目的物件

202-4

202-1

地番区域見出

青戸
3丁目

A 青戸3丁目

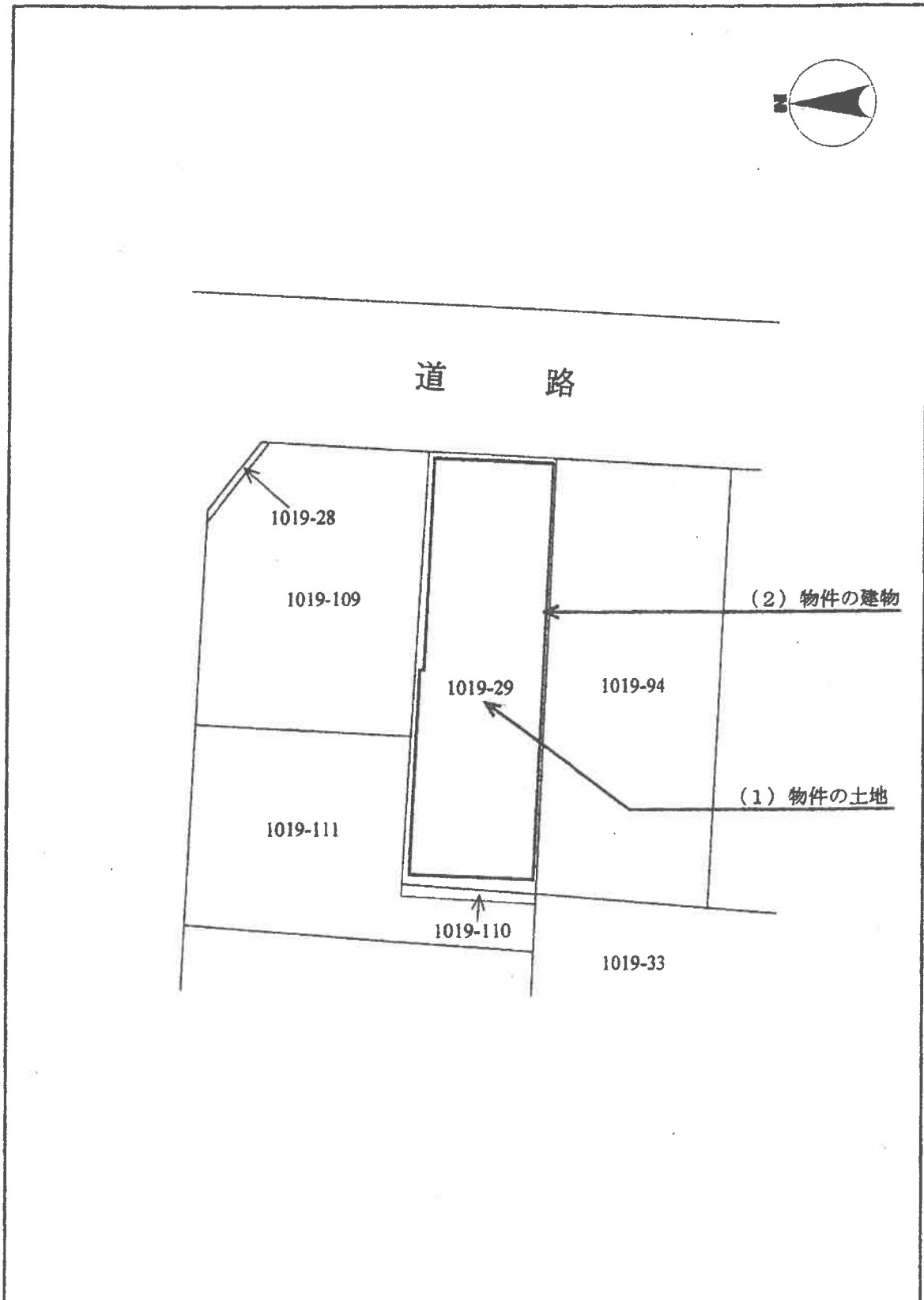
請 求 部 分	所 在					葛飾区青戸三丁目					地 番		1019番29		
出 縮 力 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類		地図に準ずる図面			種 類		旧土地台帳附属地図	
作 成 年 月 日		昭和45年2月21日					備 付 年 月 日 (原図)					補 事 記 項			

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

土地建物位置関係図

土地建物位置関係図

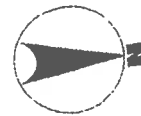
令和7年(ケ)第305号



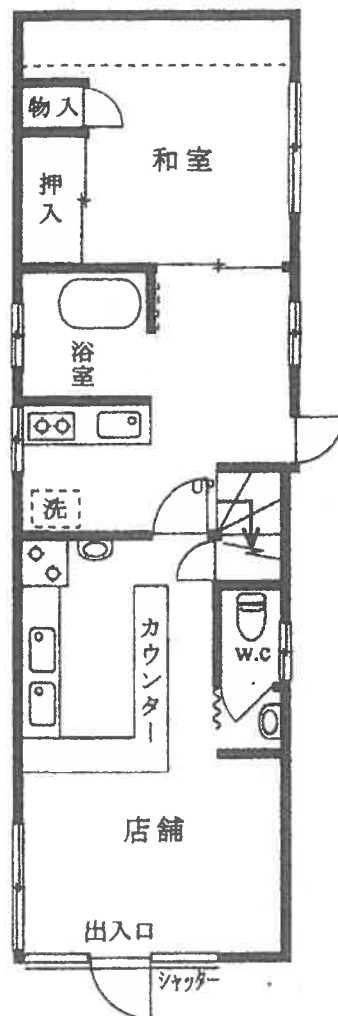
建物間取図

建物間取図

令和7年(ケ)第305号



1階 約45㎡



2階 約33㎡

