

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 6月 3日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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 8年 6月18日 午前 9時00分から 令和 8年 6月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 1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 7月 9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 7月 2日 午前 9時20分から 令和 8年 7月 6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 6月 3日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 葛飾区堀切一丁目
地 番 29番3
地 目 宅地
地 積 132.23平方メートル
- 共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1



※
み
の
※

物件明細書

令和 8年 4月17日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相田 亜由子

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番29番2）と一体として売却対象外の建物（家屋番号29番2の3）の敷地として利用されている。

《 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、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 葛飾区堀切一丁目
地 番 29番3
地 目 宅地
地 積 132.23平方メートル
- 共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1



令和7年(ケ)第674号
令和8年3月5日受理
令和8年4月8日提出
(評価人 塩入晋)

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 葛飾区堀切一丁目
地 番 29番3
地 目 宅地
地 積 132.23平方メートル
- 共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	葛飾区堀切一丁目42番19号付近
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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 <input checked="" type="checkbox"/> 土地位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。ただし、本土地の一部(南東側部分)は共有者のBが通路として使用している(3、4枚目のとおり)。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" 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
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
共有者Bの妻	<p>私は本件の共有者（相手方）であるBの妻です。本件土地は更地の状態です。本件土地の一部に自転車等の動産が少し置いてありますが、これはBの物になります。Bは本件土地に隣接する地番29番2の土地及びその土地上に存在する建物（家屋番号29番2の3）を所有していますが、同建物を建築する際に、間口などの建築条件を備えるために、本件土地のうち地番29番2の土地の通路（路地状部分）に隣接する部分の幅1m弱程度を借り受けて、建築申請をした（地番29番2の土地と本件土地の一部を併せて幅2mの通路として使用されている模様。この部分が間口となる。）ということは聞いています。その部分は当時の本件土地の所有者（D）（Dは共有者らの母親）から無償でBが借り受けたものです。（令和8年3月24日面接聴取）</p>
E（共有者Aの代理人）	<p>私は本件の共有者（申立人）であるAの代理人弁護士です。本件土地は更地の状態であり、特に第三者に貸したりはしていません。（令和8年4月7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

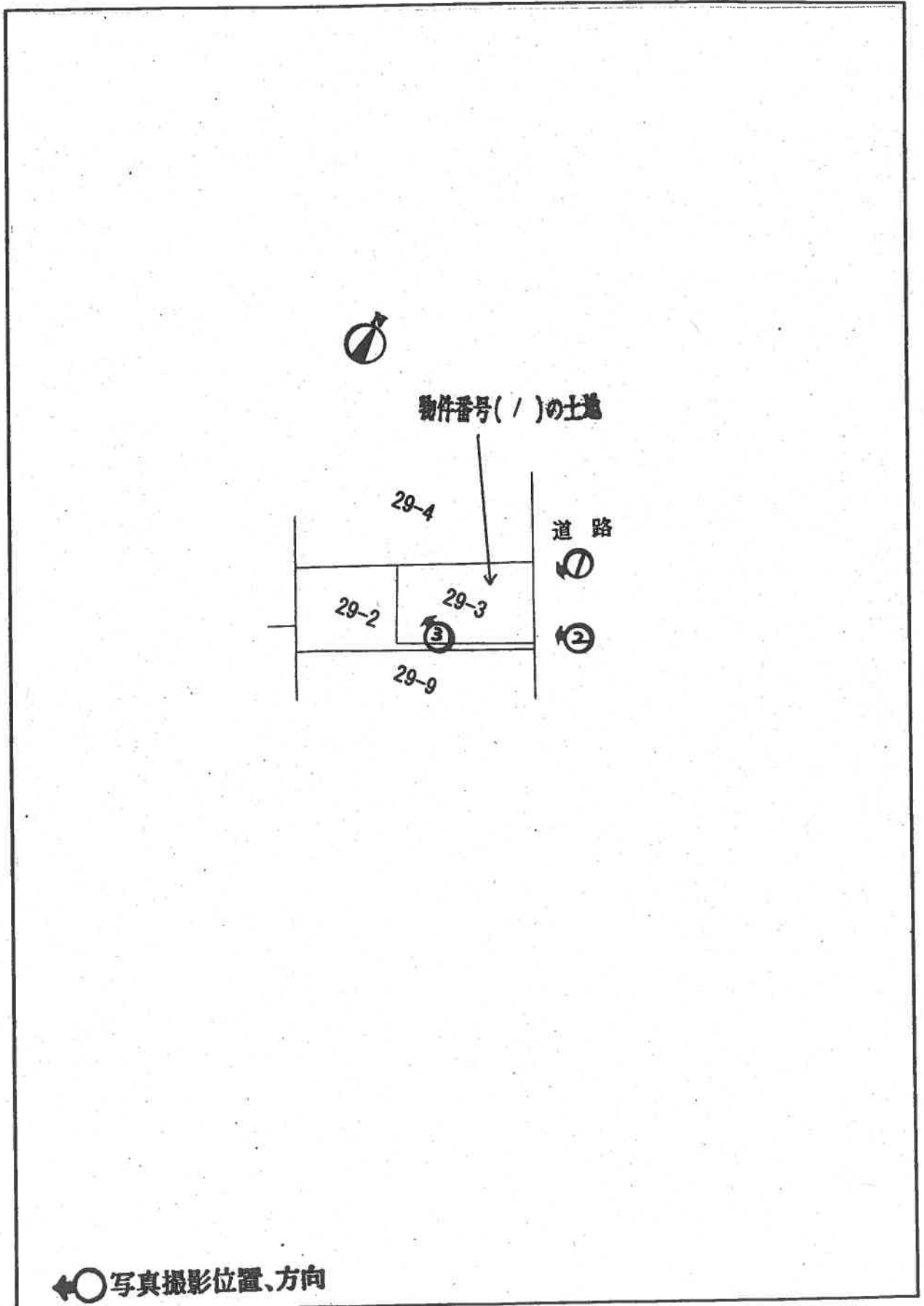
- 1 本件物件（本件土地）の現況は、土地位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件は、共有物分割請求事件の判決に基づく競売手続（形式的競売）であり、申立人（共有者）がA、相手方（共有者）がB及びCである。相手方（共有者）のCが提出した回答書には、本件土地は更地として管理（共有者らが管理）している旨が記載されている。相手方（共有者）のBに対し土地の占有関係等に関する照会書を郵送したが、回答書の提出はなかった。なお、Bの妻の陳述は3枚目のとおり。
- 3 各立入調査の際の本件土地の状況は、更地であった（各写真参照）。本件土地の一部には自転車等の動産類が少し置いてあったが、Bの妻の陳述によれば、これらは共有者であるBの物であるとのこと。
- 4 評価人の調査によれば、地番29番2の土地上に存在する建物（家屋番号29番2の3）（同土地及び同建物の所有者はB）の建築計画概要書等からして、同建物の敷地は同土地及び本件土地の一部であり、本件土地のうち地番29番2の土地の路地状部分と平行する部分については、同路地状部分と一体で通路（同建物の出入りのための通路）として使用されているものと考えられるとのこと。すなわち、本件土地の一部（南東側部分）は、Bが同建物の敷地として通路部分の一部として使用していることになると考えられる。この点の参考事項は、3枚目のBの妻の陳述のとおり。
- 5 本件土地の占有関係については、上記の事実等、関係人提出の文書、関係人の陳述及びその他現場の状況から、2枚目のとおり、本件の共有者らが更地の状態で占有しているものと認めた。ただし、本件土地の一部（南東側部分）（上記4のとおり、地番29番2の土地の路地状部分と平行する部分）は共有者のBが通路として使用しているものと認めた。

(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)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年3月17日 10:00-10:10	物件所在地	物件調査、占有調査、立入調査、写真撮影
令和8年3月18日	当庁	B及びCに土地占有関係照会書送付(郵送)
令和8年3月24日 8:30-8:40	物件所在地	物件調査、占有調査、立入調査、写真撮影、評価人同行、Bの妻に面接聴取
令和8年4月7日	当庁	Eに電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</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)

土地 位置関係図



1



2



3



(7 枚目)

令和7年(ケ)第674号
令和8年3月24日現地調査
令和8年4月10日評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 塩 入 晋

第1 評価額

物件1 (土地)	金 49,880,000 円
----------	----------------

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		住居表示：葛飾区堀切1-4 2-1 9付近
番号	特記事項		
1	目的土地の南東側一部は、隣接地（29番2）上に所在する建物の敷地の一部として用いられているものとみられる。		

※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 葛飾区堀切一丁目
地 番 29番3
地 目 宅地
地 積 132.23平方メートル
- 共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

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「堀切菖蒲園」駅の南東方約1,000m（道路距離、徒歩約13分）、葛飾区堀切1丁目42番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	都道沿いに、中高層マンション、事業所、ロードサイド店舗等が立ち並び、背後には工場も見られる区画整理済みの地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 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） 400%（指定） 防火地域 最低限高度地区7m
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	132.23㎡（登記記録）※1 長方形 間口約8m、奥行約16m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北東側が幅員約18mの舗装都道（建築基準法第42条1項1号該当）にはほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	本件共有者らが更地の状態で占有している。ただし、本件土地の一部（地番29番2の土地の路地状部分と平行する部分）は共有者Bが通路として使用している。）※2	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり
	（注）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 目的土地については、実測図を入手しておらず、正確な地積の把握には専門家による測量を要する。

※2 隣接地（29番2）上に所在する建物（家屋番号29番2の3。なお、当該建物については確認済証は交付されているが、検査済証の発行記録は確認できない。）について、建築計画概要書によれば、その敷地は29番2および29番3（目的土地）の一部とされている（間口2mを確保するため、両土地を利用したものとみられる）。したがって、目的土地の南東側の一部（地番29番2の土地の路地状部分と平行する部分）は、隣接地（29番2）上に所在する建物の敷地の一部として利用されているものと考えられる。

なお、登記資料（閉鎖事項証明書(建物)）によると、目的土地上には従前、以下の建物が存在していたものと認められる。

所在：葛飾区堀切一丁目 29番地3

家屋番号：196番8

種類：居宅

構造：木造厚型スレート葺平家建

床面積：42.97㎡

原因及びその日付：昭和36年5月10日新築、

令和1年11月11日取壊し

また、目的土地について、インターネット上のストリートビュー画像（過去画像）を確認したところ、平成31年頃までは木造家屋の存在が確認され、その後取り壊されて現在の状況に至っていることが認められる。

- ・ 葛飾区水害ハザードマップによると、洪水、高潮による浸水想定区域にある。内水氾濫に関しては、東京都の浸水リスク検索サービスによると、目的土地の一部が浸水想定区域に含まれている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の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	507,000	× 0.93	× 132.23		= 62,350,000

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)及び利用状況等が標準的な中間画地を想定している。

地価公示 葛飾5-15

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 507,000\text{円/㎡} & \times & 103/100 & \times & 100/100 & \times & 100/103 & = & 507,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

時点修正：令和8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：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交通接近条件で優ること等を考慮して地域格差を判定した。

イ 個別格差：隣接地(29番2)上に所在する建物の敷地の一部を含んでいるとみられる点などを考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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)	土地利用権等価格の 控除及び加算(円)	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1	(62,350,000	－ 0)		× 1.00	× 0.80	= 49,880,000

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：控除の必要なし。

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5-15）

所 在：葛飾区堀切2丁目68番20 「堀切2-66-18」

価 格：507,000円/㎡

位 置：「堀切菖蒲園」駅、道路距離660m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：181㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北東側18.0m都道

用 途 指 定 等：近隣商業地域（建蔽率80%、容積率400%）、
防火地域 等

地 域 の 概 要：共同住宅、低層店舗等が見られる路線商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

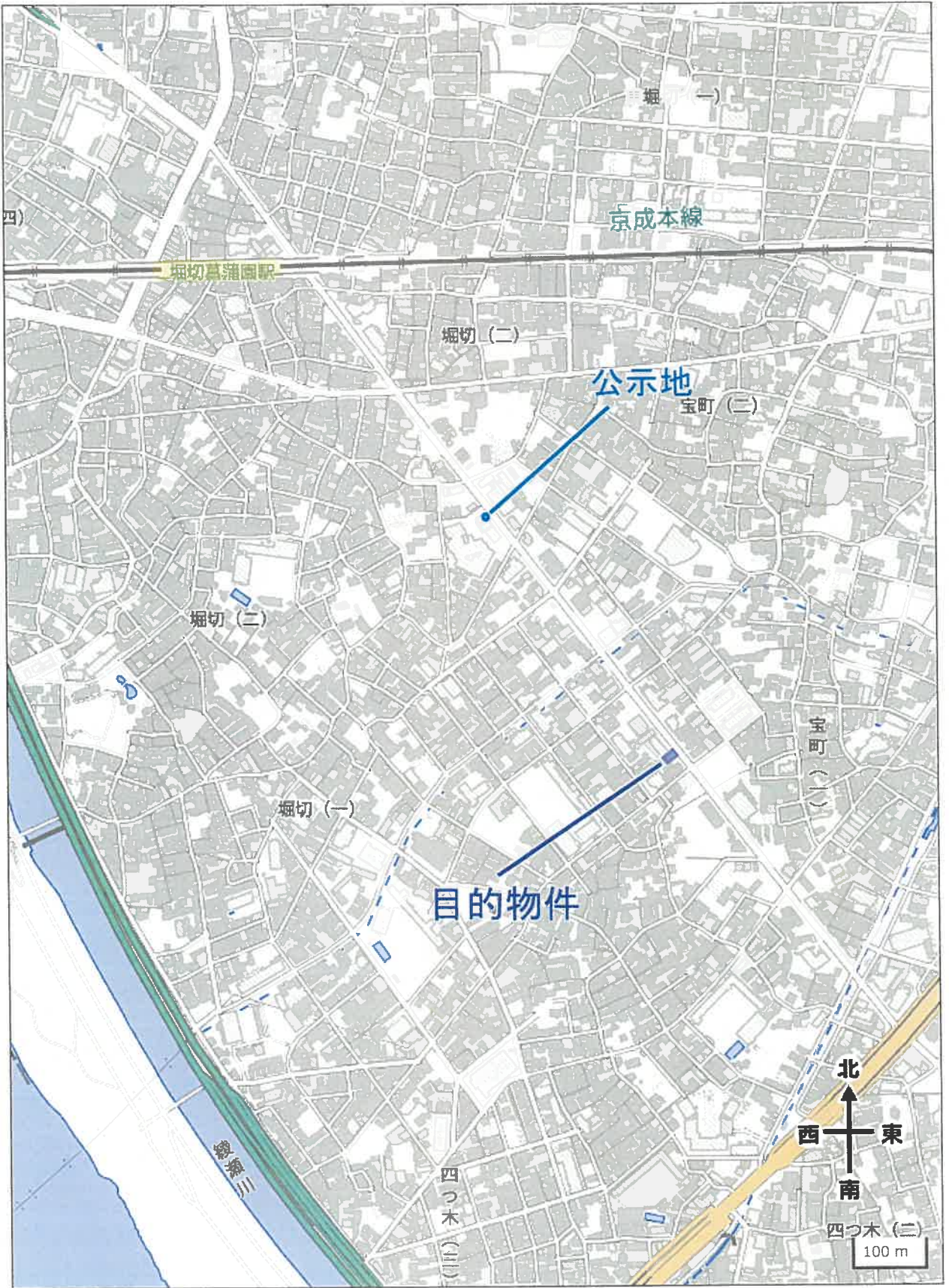
以 上

令和8年4月10日

評価人 不動産鑑定士

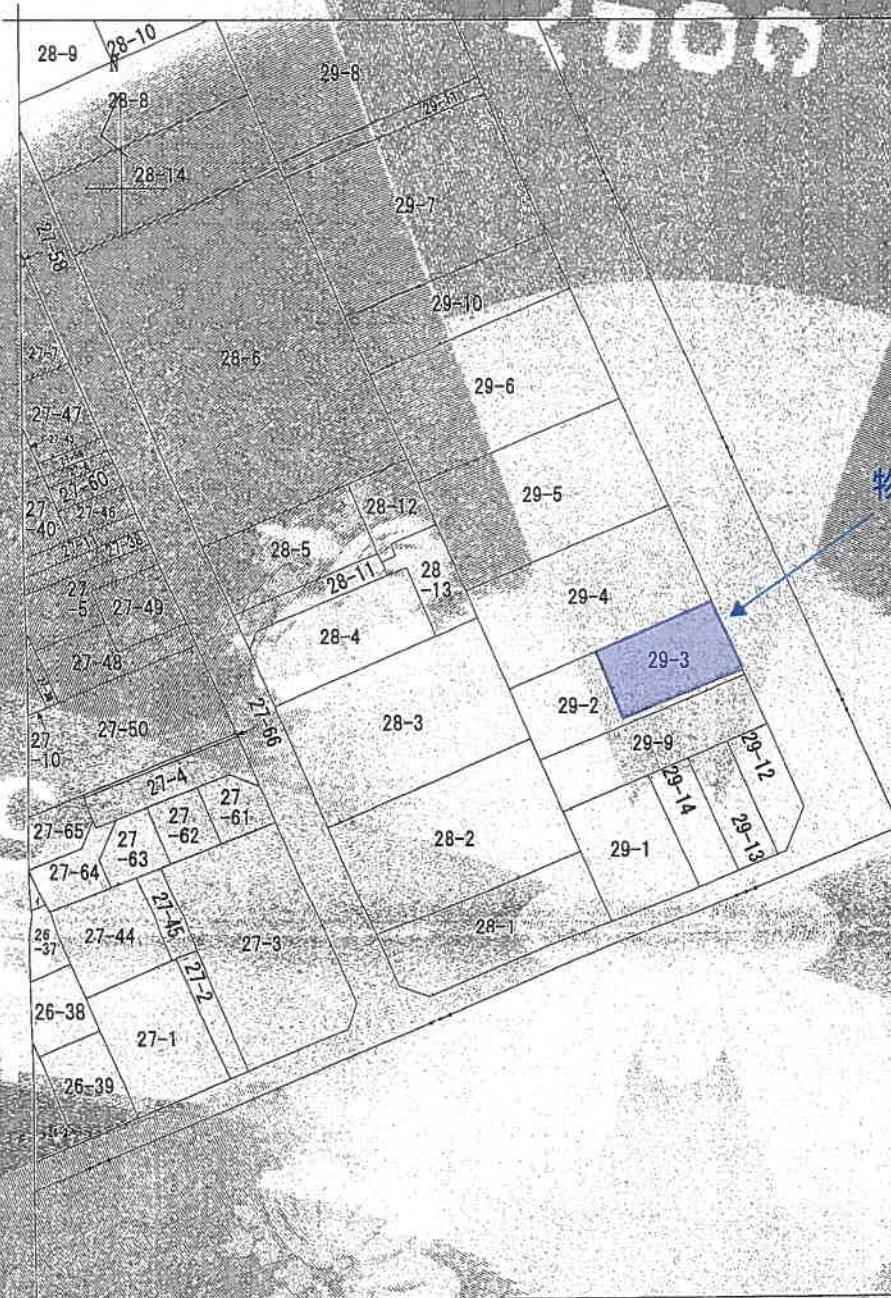
塩 入 晋

位置図



出典：地理院地図

4 26-36



物件1

(注) 地区に準ずる図面が、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が、当地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求 部分	所在	葛飾区堀切一丁目			地番	29番3		
出力 寸法	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	旧土地台帳附属地区
作成 年月日			備付 年月日 (原図)			補記 事項		

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。

(東京法務局城北出張所管轄)

令和7年12月16日

東京法務局江戸川出張所

登記官

※原図を縮小 (A3判→A4判)

請求番号: 27-1
(1/1)