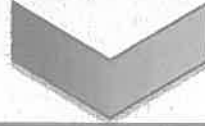


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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

本件は共有持分についての売却です

本件では、本建物の共有持分を競売により取得したとしても、本建物の完全な支配権を得たものではないので、本建物からの占有者の排除やその利用(共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど)については、他の共有者と協議して決めなければなりません。

また、他の共有者が占有している場合又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合に、それらの占有者には引渡命令が発令されない可能性があります。

その意味で、物件明細書の5欄に記載されているとおり、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。

期間入札の公告

令和 8年 7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

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 7月16日 午前 9時00分から 令和 8年 7月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月 6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30日 午前 9時20分から 令和 8年 8月 3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 7月 1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	15,080,000 12,064,000	一括	3,016,000	52,303	11,207
1	12,530,000				
2	2,550,000				
備考	上記記載の税額のうち物件2については、同物件全体（持分ではない）に課される額である。				



物 件 目 録

- 1 所 在 葛飾区新宿三丁目
地 番 158番7
地 目 宅地
地 積 66.30平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 葛飾区新宿三丁目158番地7、158番地23
家屋 番号 158番7の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 41.38平方メートル
2階 41.11平方メートル
共有者 A 持分17分の15



物件明細書

令和 8年 6月12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2】

本件共有者及び売却対象外の共有持分を有するB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】

売却対象外の土地(158番23)が本件土地と一体となって物件番号2の建物の敷地として利用されている。

【物件番号2】

(1) 買受人は、売却対象外の土地(158番23)に関して、敷地利用権の設定を要する。

(2) 本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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、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 葛飾区新宿三丁目
地 番 158番7
地 目 宅地
地 積 66.30平方メートル

所有者 A

2 所 在 葛飾区新宿三丁目158番地7、158番地23
家屋 番号 158番7の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 41.38平方メートル
2階 41.11平方メートル

共有者 A 持分17分の15



令和8年(又)第29号
令和8年4月22日受理
令和8年5月29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 葛飾区新宿三丁目
地 番 158番7
地 目 宅地
地 積 66.30平方メートル

所有者 A

2 所 在 葛飾区新宿三丁目158番地7、158番地23
家屋 番号 158番7の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 41.38平方メートル
2階 41.11平方メートル

共有者 A 持分17分の15



目的外土地の概況 (物件2関係)	
所在地	葛飾区新宿三丁目
地番	158番23
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	16.35平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 本件建物共有者のA <input type="checkbox"/> その他の者 ()
その他の事項	
■関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> B (売却対象外の建物共有者)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> A (本件建物共有者) につき所有権 <input checked="" type="checkbox"/> B (売却対象外の建物共有者) につき使用借権
占有開始時期	年 月 日
最初の契約日	年 月 日
契約日	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () 借主 <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 (地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号)
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
(3 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
B (売却対象外の建物共有者)	<p>私はAの妻です。Aは、本件土地及び目的外土地の所有者であるとともに、本件建物の共有者です。私は、売却対象外の建物共有者です。本件建物の敷地として本件土地及び目的外土地を使用するについて、私とAとの間で地代等の支払はなく、私は無償で敷地を使用しているということになります。本件建物には、Aと私が家族とともに居住しています。</p> <p>(令和8年5月14日面接聴取)</p>

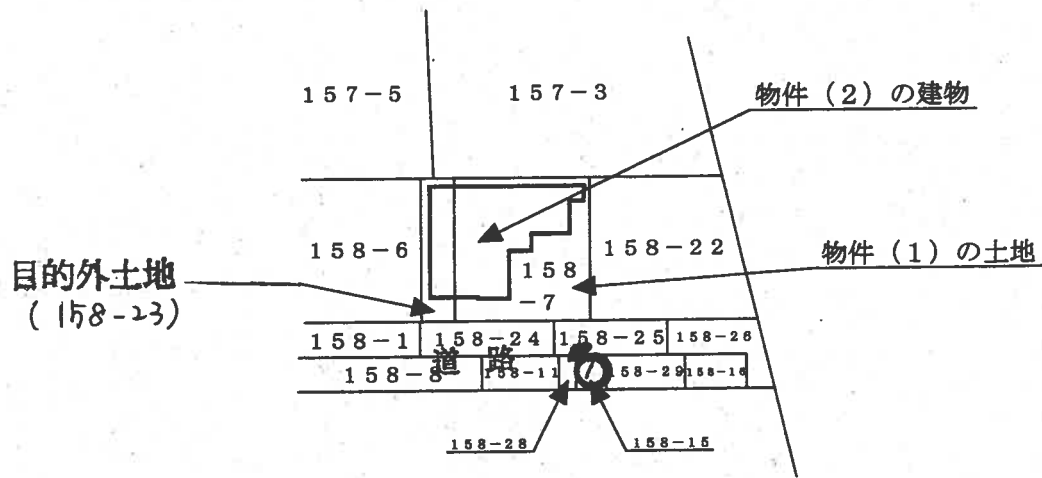
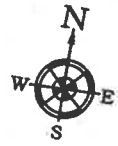
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

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 本件建物の敷地は、物件1の土地と目的外土地になる。目的外土地は3枚目のとおりである。
- 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枚目のとおり本件の建物共有者であるAと売却対象外の建物共有者であるBが共同で占有しているものと認めた。

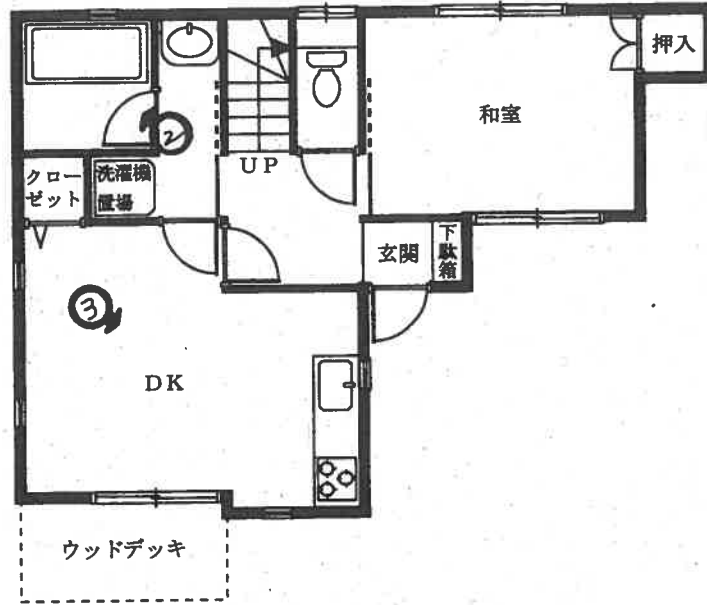
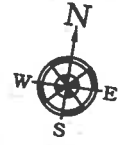
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年5月7日 8:20-8:30	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書投函
令和8年5月14日 10:00-10:10	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、立入調査、Bに面接聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年5月14日 目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不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
(6 枚目)

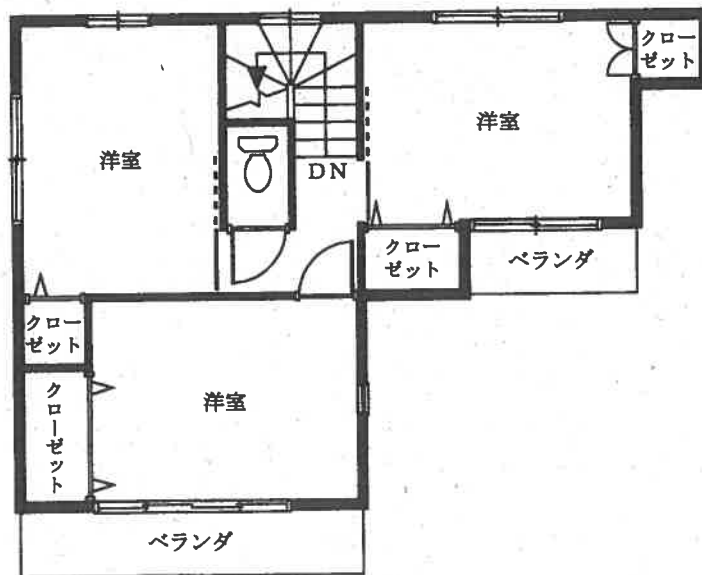


←○ 写真撮影位置方向

(1階)



(2階)



←○写真撮影位置方向

1



2



3



(9 枚目)

令和8年(ヌ)第29号
令和8年5月14日現地調査
令和8年5月16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

一括価額(合計)	
金 15,080,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 12,530,000円
物件2(建物)	金 2,550,000円

- 1 一括価格は、物件1及び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。
- 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	住居表示：葛飾区新宿3-29-12	
番号	特記事項		
2	物件2は共有持分17分の15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 葛飾区新宿三丁目
地 番 158番7
地 目 宅地
地 積 66.30平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 葛飾区新宿三丁目158番地7、158番地23
家屋 番号 158番7の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 41.38平方メートル
2階 41.11平方メートル
共有者 A 持分17分の15

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	京成電鉄金町線「柴又」駅西方約870m（徒歩約11分） （距離は道路距離、附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅、アパートなどが建ち並ぶ住宅地域である。	
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2種低層住居専用地域 50% 150% 準防火地域 第2種高度地区 建物の最高高さ12m 土地区画整理事業を施行すべき区域
画地条件	地形 間口 奥行 地勢 その他	積状 66.30㎡（登記記録） 長方形 約8.0m 約8.3m 平坦
接面道路の状況等	南側で幅員約4mの行止まりの舗装私道（建築基準法42条1項5号、位置指定道路）に等高に接する。 位置指定年月日等：昭和44年11月25日、第102号。幅員4.00m、延長35.00m。 この道路は東側で舗装区道に接面する。なお、私道を構成する土地2筆が抵当権の共同担保に入っているが、売却対象外である。	
土地の利用状況等	件外土地とともに物件2の建物の敷地として利用されている。 建物の配置は附属資料建物図面・各階平面図写の通り。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり あり 私道につき詳細不明
	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	・件外土地：新宿3丁目158番23、地目宅地、地積16.35㎡、間口約2.0	

	<p>m、奥行約8.3m。西側隣地であり、所有者は物件1に同じ。都市ガス管、排水管が地下にあるとみられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> 葛飾電子マップによると洪水、内水氾濫の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の浸水想定区域にある。
--	--

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)	平成11年8月5日新築
	経 過 年 数	約27年
	経済的残存耐用年数	約3年
仕 様	構 造	木造スレート葺2階建
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス、敷目板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	キッチン、浴室、トイレ、収納等
	そ の 他	新築時の広告に「松下電工NAISテクノストラクチャー」工法であると記載されている。
床面積(登記)	1階41.38㎡、2階41.11㎡、延べ82.49㎡。	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4DK
品 等	標準的	
保守管理の状態	<p>大きな不具合はないとのことであるが使用による損傷・経年劣化等は見られる。内装のクロスの剥がれかけた箇所や、以前飼っていた猫が傷をつけたので透明なシートを貼った箇所が複数あった。浴室は壁材に帯状に損傷がみられたほか、湯船の栓をしても時がたつと水が全部流出するとのことである。2階西側ベランダ下の軒裏材が変形し接属部分に大きな隙間を生じている。</p>	
建物の利用状況	建物共有者らが住居として使用している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> 土地所有者と他の建物共有者との間には地代の授受は無いので、その者の敷地の使用権原は使用借権と認められる。 建築年代から見て資材がアスベストを含有している可能性がある。 建築確認は受けているが検査済証は発行されていない。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地

目的土地及び件外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	建付地等価格 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	329,000	× 1.05	× 66.30	× 0.95	= 21,760,000
件外	329,000	× 1.05	× 16.35	× 0.95	= 5,370,000

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。

標準画地は、近隣地域において、土地の概況(方位北、間口、奥行、規模等)が標準的な中間画地を想定している。

公示地 葛飾-10

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 364,000 \text{ 円/㎡} \times 101.6/100 \times 100/104 \times 100/108 = 329,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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：公示地等は方位が優るので補正した。

地域格差：公示地等の所在地域は街路条件(行止まりでない、公道)、交通接近条件で優ると判断した。

イ 個別格差：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。

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	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
2	241,000	× 82.49	× 0.09	= 1,790,000

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 延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約27年、経済的残存耐用年数約3年、検査済証がないことを考慮した観察減価率10%。
- ・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 = 3年 ÷ (27年 + 3年) × (1 - 0.10) = 0.09 (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1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2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
1	21,760,000	× 0.10	場所的利益	= 2,180,000
件外	5,370,000	× 0.10	場所的利益	= 540,000

(注) 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	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) イ	占有減 価修正 ウ	持分 割合 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評 価 額 (円)
1	(21,760,000 - 2,180,000)		/	/	×0.80	×0.80	= 12,530,000
2	(1,790,000 + 2,720,000)		×1.00	×15/17	×0.80	×0.80	= 2,550,000
一括価格 (合計)							15,080,000

ア 基礎となる価格：前記1①オ、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：私道持分を有しないこと、建物が共有であること及び敷地が件外土地にまたがることによる市場性の減退を考慮した。

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－10）

所 在：葛飾区柴又1丁目1277番3、「柴又1-29-15」

価 格：364,000円／㎡

位 置：「柴又」駅450m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：163㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東4m区道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域

地域の概要：一般住宅の中に、アパート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

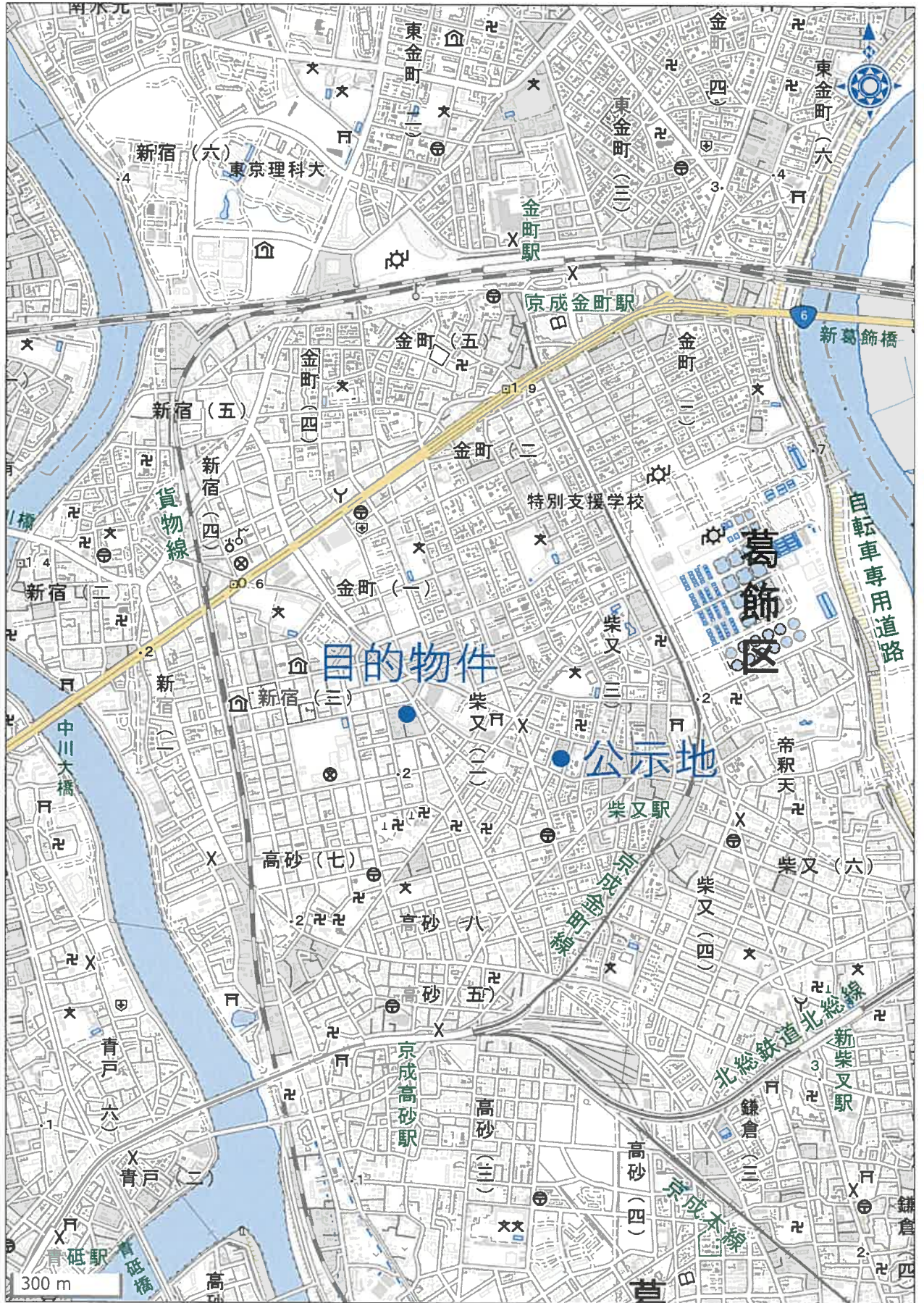
以上

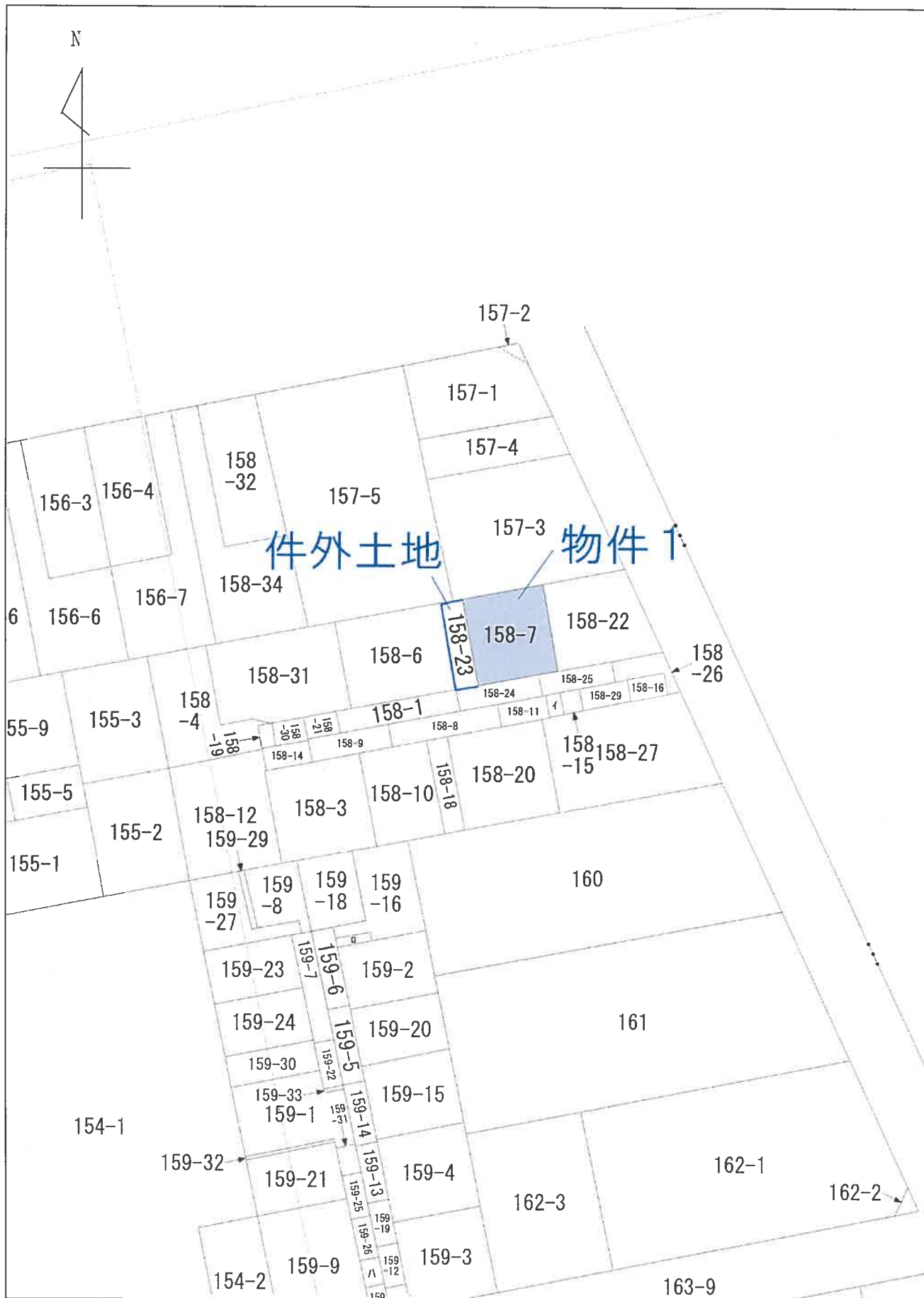
令和8年5月16日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清

位置図





登記年月日：平成11年8月12日

建物平面図

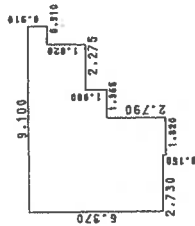
各階平面図

158-7-2

葛飾区新橋三丁目158番地7、158番地2.3

家屋番号

建物の所在

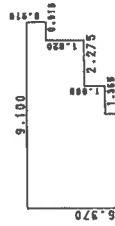


1階

求積表

2.730 x 6.370 =	17.390100
1.820 x 6.520 =	11.866400
1.365 x 3.730 =	5.091450
2.275 x 2.730 =	6.210750
0.910 x 0.910 =	0.828100
計	41.366800

床面積 41.38 m²

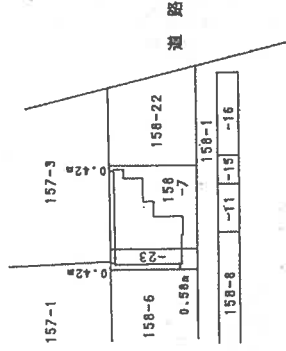


2階

求積表

4.550 x 6.370 =	28.983500
1.365 x 3.730 =	5.091450
2.275 x 2.730 =	6.210750
0.910 x 0.910 =	0.828100
計	41.113800

床面積 41.11 m²



作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

842013 (東京土地家屋調査士会用紙) 平成11年8月12日 登記

これは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8年1月13日 東京法務局新宿出張所 登記官