

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

令和7年（ケ）第641号

注 意 書

売却対象物件は、物件1から4（いずれも土地）のみです。

現況調査報告書及び評価書には物件5（建物）に関する記載もありますが、今回の入札では同物件は売却対象ではありませんので、ご注意ください。

東京地方裁判所民事第21部

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 目 録

- | | | |
|---|------|-------------|
| 1 | 所 在 | 葛飾区細田三丁目 |
| | 地 番 | 35番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 葛飾区細田三丁目 |
| | 地 番 | 35番45 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.58平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 葛飾区細田三丁目 |
| | 地 番 | 35番46 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 15.65平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 4 | 所 在 | 葛飾区細田三丁目 |
| | 地 番 | 35番47 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7.89平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

地 目 公衆用道路



物件明細書

令和 8年 6月15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1～4】

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号35番19の2）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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、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 葛飾区細田三丁目
地 番 35番19
地 目 宅地
地 積 99.19平方メートル

2 所 在 葛飾区細田三丁目
地 番 35番45
地 目 宅地
地 積 12.58平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

3 所 在 葛飾区細田三丁目
地 番 35番46
地 目 宅地
地 積 15.65平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

4 所 在 葛飾区細田三丁目
地 番 35番47
地 目 宅地
地 積 7.89平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 公衆用道路



令和7年(ケ)第641号
令和8年3月9日受理
令和8年4月14日提出
(評価人 榎本純)

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 | 葛飾区細田三丁目 |
| | 地 番 | 35番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 葛飾区細田三丁目 |
| | 地 番 | 35番45 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.58平方メートル |
| 3 | 所 在 | 葛飾区細田三丁目 |
| | 地 番 | 35番46 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 15.65平方メートル |
| 4 | 所 在 | 葛飾区細田三丁目 |
| | 地 番 | 35番47 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7.89平方メートル |
| 5 | 所 在 | 葛飾区細田三丁目35番地19 |
| | 家屋 番号 | 35番19の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |



物件目録

床面積	1階	65.41平方メートル
	2階	55.14平方メートル
	3階	35.60平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり																
住居表示	葛飾区細田三丁目35番8号																
土地	物件1～4																
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2～4)																
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 ■土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>																
占有者及び占有状況	■土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し占有している。物件2から4までの土地は道路として使用されている。 <input type="checkbox"/> 「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)	<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)																
その他の事項																	
建物	物件5																
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:																
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:								
{	種類:																
	構造:																
	床面積:																
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 ■その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()	第	号		保管開始日	平成	年	月	日	
[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	<input type="checkbox"/> 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5関係)	
占有範囲	全部
占有者	A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■A (占有者)) の陳述/■提出文書 (回答書及び各判決正本写し) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 (ただし、5～7枚目のとおり)
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 <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	期間 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"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
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	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	B及びCは、Aの占有補助者であると認められる。 その他、5～7枚目のとおり。
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 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 (占有者)	<p>本件建物には、私が、弟のBと母親のCとともに3名で居住しています。私は本件物件の前所有者であるDの妻です。現在のような状況に至るまで各裁判がありましたので、その判決書等写しを提出します。執行官には、申立債権者より、東京地方裁判所の令和5年(ワ)第34452号建物明渡請求事件の判決正本の写し(本件の所有者が勝訴)が提出されているとのことですが、その控訴審で同判決は取り消され、請求は棄却(本件の所有者が敗訴)されています(6、7枚目のとおり)。(B同席) (令和8年3月24日面接聴取)</p>
B (占有者の弟)	<p>先日、Aが説明した判決書等写しを郵送で提出しました。上記控訴審の判決に対しては、上告受理申立がなされていますが、依頼している弁護士から特段の連絡がないので、その後は進展していないのだと思います。本件建物については、現状は、基本的に1階は私とC(母親)が居住し、2階はAが居住し、3階は現状は物置的に使用しています。1階と2、3階で分かれて使用できるような造り(二世帯住宅)になっていますが、現状は、全く別に分かれているのではなく、内部で行き来ができる状態です。そして、現状は、各判決書のとおり、A(B及びCを含む)は、賃料等は支払っておらず、無償で本件建物を使用している状態です(Dや本件の所有者からの建物明渡や賃料相当損害金の支払請求は、権利濫用のために認められないとの判決あり)。</p> <p>現在、本件競売の申立債権者であるFに対し、民事上の訴えを提起するつもりであり、内容等を依頼している弁護士と検討中です。</p> <p>私やAの回答書に記載したとおり、AやCは病気等により体調が悪い状態ですが、これらは各判決書にも記載されており、このように本件建物から退去できない大きな原因がAとCの体調が悪いこととなりますので、その具体的な内容についても、現況調査報告書に記載してもらって、競売手続の買受希望者にも把握してもらいたいと思っています。ただし、Aは乳がんの治療等であまり動けない状態ですが、意思能力等に問題はなく、通常の会話等は問題なくできる状態です。(電話口の隣で、Aの声がしており、基本的にAもこの電話の内容を把握済み) (令和8年4月13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
(5 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 立入調査時において、本件建物は、郵便受けや玄関ドアは2つあり、1階部分と2、3階部分とに分かれる2世帯住宅としての構造になっているものの、建物の内部では両部分は行き来ができる状態になっており、現状は東側の玄関ドアの内部には動産類が積み上がっていて使用はされていない状態であった（西側の玄関ドアを居住者全員が使用）。
- 3 占有関係の調査について、占有者（A）とその弟であるBから回答書及び各判決正本等写しが提出された。本件の所有者（合同会社翔建）に対し、占有関係照会書を郵送したが、回答書等の提出はなかった。
- 4 占有者（A）等から提出された東京高等裁判所の令和7年（ネ）第2233号建物明渡請求控訴事件の判決（令和8年1月15日判決言渡）（原審：東京地方裁判所令和5年（ワ）第34452号）正本等写しによれば、次の事実等が認められる。

（原審及び控訴審の判決内容）

上記裁判は、本件の所有者（合同会社翔建）が、所有権に基づきA、B及びC（以下「Aら3名」という）に対し、本件建物の明渡し及び賃料相当損害金（月額15万円の連帯債務）の支払を求めた事実（他の当事者部分は除く）であり、原審はAら3名に対する明渡請求及び賃料相当損害金の支払を認容した。これに対し、Aら3名が当該敗訴を不服として控訴し、控訴審の判決では、当該敗訴を取消し、本件の所有者の請求を棄却した。

（控訴審の判決書の事実及び理由の要旨）

Aの夫であるDは、本件建物を平成21年12月6日に建築した。AとDは平成22年に婚姻し、平成21年に本件建物が建築されて以降、AとDは、Aの親族であるC（Aの母親）、B（Aの弟）とともに本件建物に同居していた（他の同居者は退去済みなので、記載省略）。その後、AとDの関係が悪化し、Dが令和元年に本件建物から出て行く形で別居が始まり、以降、Dは本件建物に戻っていない。Dは令和2年7月、東京家庭裁判所に離婚調停を申立てたが、令和3年2月に調停不成立で終了し、同年3月、同裁判所にAとの離婚を求める訴え（令和3年（家ホ）第423号）を提起するとともに、東京地方裁判所にAら3名を被告として、本件建物の明渡し及び賃料相当損害金の支払を求める訴え（別訴：令和3年（ワ）第12195号）を提起した。東京地方裁判所は令和4年9月13日別訴につき、Aに対する本件建物の明渡請求は権利濫用に該当し、B及びCに対する請求は、B及びCの使用借権が、AとDとの離婚が成立するまでは終了しないとして、その請求をいずれも棄却する旨の判決をし、その控訴審である東京高等裁判所（令和4年（ネ）第4978号）は、令和5年1月17日、Dの控訴を棄却する旨の判決をした（別訴判決）。また、東京家庭裁判所は、同年3月9日、上記離婚訴訟につき、Dが有責配偶者であり、その離婚請求が信義則に反するとして、Dの離婚請求を棄却する判決をし、同判決はその頃確定した。その後、Dは本件物件（本件土地建物）を本件の所有者（合同会社翔建）に売却した（所有権移転登記は令和5年7月7日）。なお、本件の控訴審において、本件の所有者は、明渡請求の権利濫用該当性を否定する補完事由として、Aら3名に合計250万円の立退料の支払を提示したが、Aら3名は立退料の提案を受け入れることを拒否している。

本件訴訟の争点である本件の所有者（合同会社翔建）の明渡請求の権利濫用該当性について、（判決書では、Dから本件の所有者への本件物件の売却の経緯や各種の行動や状況などにつき詳細な事実認定等をしている。その上で、）本件の所有者の代表者であるEは本件売買契約締結時までに上記別訴の存在及び内容を知っていたと認められ、よって、本件の所有者は、Dが妻であるAに対して本件建物の明渡しを求めることができず、その反面、Aが本件建物に居住する利益を有していることを承知の上で、そのような負担を甘受する前提で本件物件を買受けたものと推認できる。そのような本件の所有者を、DとAとの属人的な関係から全く切り離された第三者とみることが相当でない。そうすると、本件の所有者のAに対する本件建物の明渡請求は、Dによる請求の場合と同様、権利濫用に当たり許されないといふべきである。B及びCに対する明渡請求について、上記別訴では使用借権の抗弁が認められて請求が棄却されているところ、本件の所有者との関係では使用借権を対抗することができない。しかし、BはAの弟及びCはAの母親として、平成21年頃から約16年にわたって同居してきたこと、その居住部分は、区分所有建物の専有部分のような独立した区画となっているわけではないことを踏まえると、B及びCは、独立した占有者としてではなく、Aの同居人として位置付けることも可能と解される。そう

（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

すると、B及びCは、本件の所有者からの明渡請求に対し、Aの居住利益を援用することができるというべきであり、すなわち、同請求は権利濫用として許されないこととなる。

(なお、上記控訴審の判決書の事実及び理由には、「本件明渡請求が棄却された場合、本件土地建物に設定されている根抵当権の実行(競売)が予想されるところ、その買受人との関係で、上記権利濫用の抗弁を援用することは不可能と解され」という記載がある。)

(上記控訴審の判決に対する上告受理申立については、5枚目のとおり。)

- 5 A及びBが提出の回答書及び上記4の控訴事件の判決正本写し等によれば、A及びCの体調及びその参考事項は次のとおりである(5枚目のBの陳述参照)。

(Cの体調等)

Cは高齢の要介護者(人工股関節置換術を受けており、歩行困難な状態。痴呆の疑いあり。)であり、バリアフリー設備のある本件建物の1階で、A及びBの介護を受けて生活している。

(Aの体調等)

Aは、上記の介護のほか、自身の乳がんの術後ホルモン治療や持続性知覚性姿勢誘発めまい症等の病気の治療も受けている。現状、あまり動けない状態であり、通常の日常の生活は送れないので、Bが面倒を見ている。

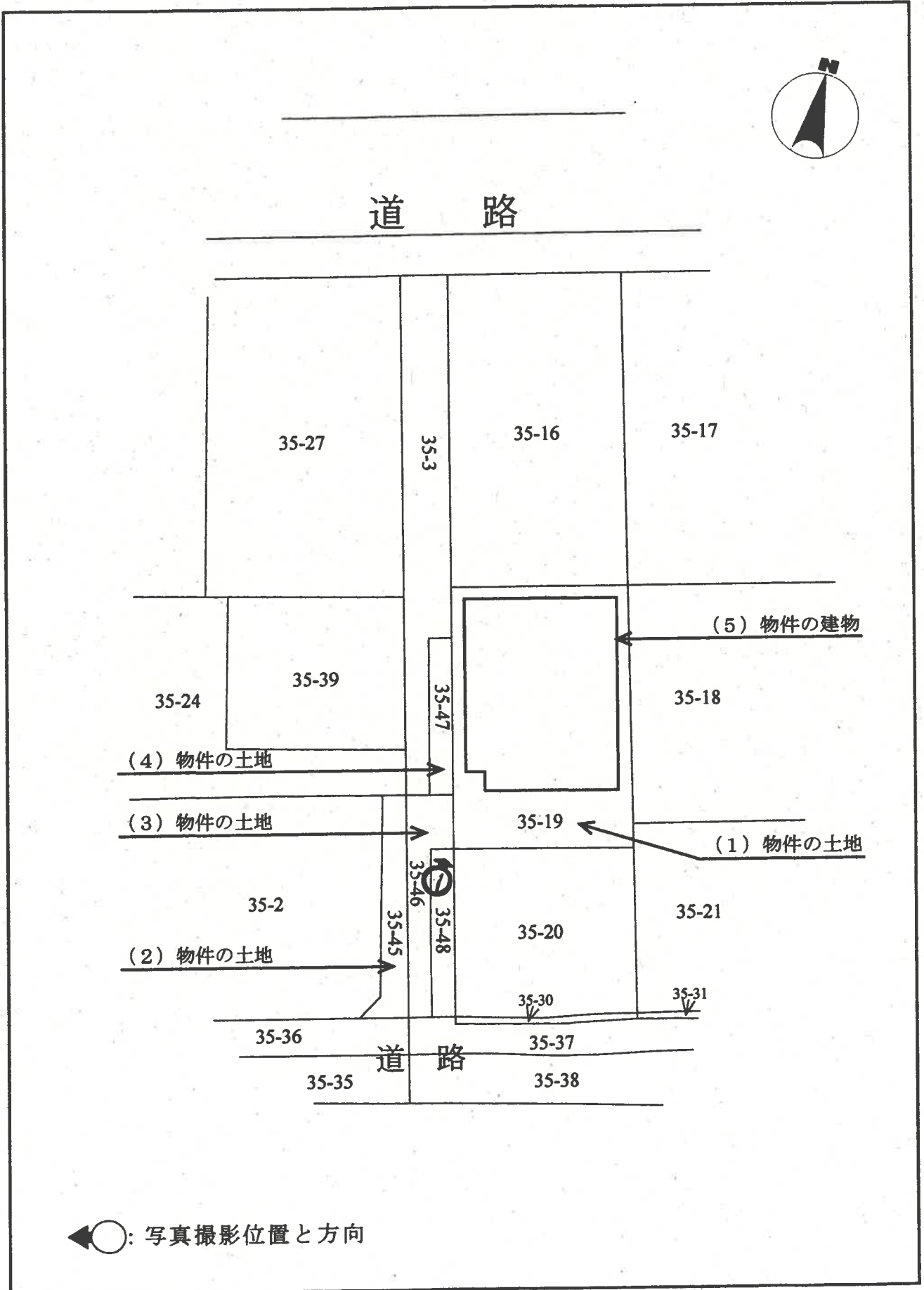
- 6 本件建物の占有関係については、上記各事実等、関係人の陳述、関係人提出の文書及びその他の現場の状況等から、4枚目のとおりAが占有しているものと認めた。Aの占有権原は、使用借権と認められるが、上記4のとおり、Dや本件の所有者からの建物明渡や賃料相当損害金の支払請求は、権利濫用のために認められないとの判決がある。B及びCは、Aの占有補助者と認められる。

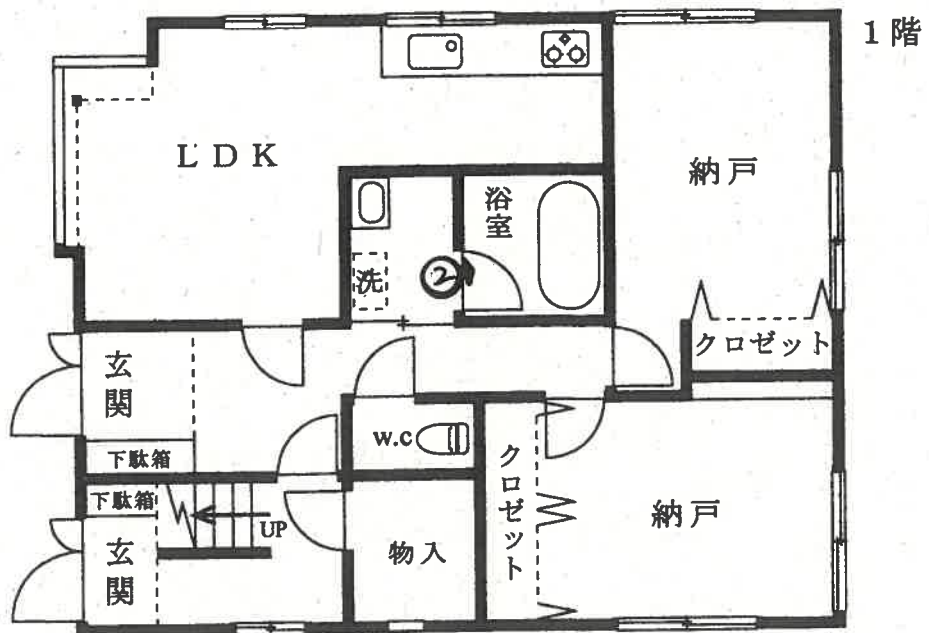
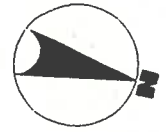
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 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 8:15-8:25	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投函
令和8年3月18日	当庁	所有者に対し占有関係照会書を送付(郵送)
令和8年3月24日 10:35-10:55	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、Aに面接聴取(B同席)
令和8年4月13日	当庁	Bに電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月24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
(8 枚目)

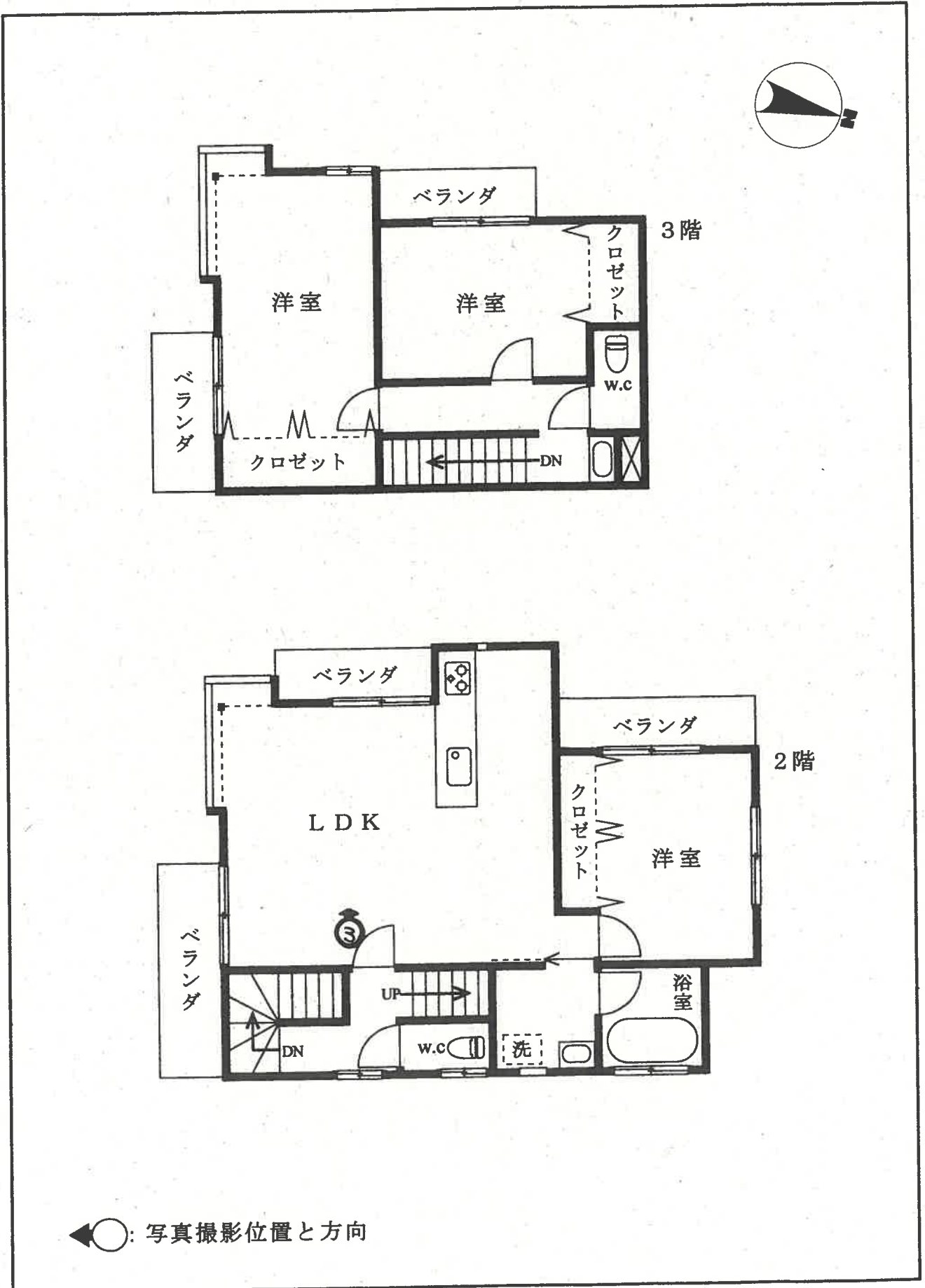




←○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和7年(ケ)第641号



1



2



3



(1/2枚目)

令和8年6月12日

東京地方裁判所民事第21部 御中

評価人 榎本 純

意見書

令和7年(ケ)第641号の評価書（以下、「評価書」という。）に関して、本件物件5の強制競売手続きが停止されたため、物件1乃至4のみの場合の評価額を下記のとおり修正した。

記

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	28,030,000	× 0.65	法定地上権

ア 建付地価格 : 評価書第5.1①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	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) カ
1	(28,030,000	-18,220,000)		× 0.70	× 0.8	= 5,490,000
2	440,000			× 0.70	× 0.8	= 250,000
3	550,000			× 0.70	× 0.8	= 310,000
4	280,000			× 0.70	× 0.8	= 160,000
一括価格 (合計)						6,210,000

ア 基礎となる価格 : 評価書第5.1

イ 土地利用権等価格 : 上記①ウ

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 遵法性に疑義があること、宅地部分は底地であること等を考慮した。

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。

以上

令和7年(ケ)第641号
令和8年3月24日 現地調査
令和8年4月17日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 榎本 純

第1 評価額

一 括 価 格	
金 30,930,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 7,060,000円
物件2 (土地)	金 320,000円
物件3 (土地)	金 400,000円
物件4 (土地)	金 200,000円
物件5 (建物)	金 22,950,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至5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5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 本件評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて評価するものであり、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			地目：公衆用道路
3			地目：公衆用道路
4			地目：公衆用道路
5			住居表示：葛飾区細田3-35-8
番号	特記事項		
	特にない。		

※ 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 | 葛飾区細田三丁目 |
| | 地 番 | 35番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 葛飾区細田三丁目 |
| | 地 番 | 35番45 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.58平方メートル |
| 3 | 所 在 | 葛飾区細田三丁目 |
| | 地 番 | 35番46 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 15.65平方メートル |
| 4 | 所 在 | 葛飾区細田三丁目 |
| | 地 番 | 35番47 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7.89平方メートル |
| 5 | 所 在 | 葛飾区細田三丁目35番地19 |
| | 家屋 番号 | 35番19の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.41平方メートル |
| | | 2階 55.14平方メートル |
| | | 3階 35.60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	京成本線「京成高砂」駅の南方 道路距離約830m（徒歩約11分）、葛飾区細田3丁目35番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。		
付近の状況	一般住宅を中心とした住宅地域		
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 建蔽率 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（最高限度12m） 50%（指定） 150%（指定） 準防火地域 第2種高度地区、日影規制等	
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	99.19㎡（登記面積） ほぼ長方形 南西側間口約12m・奥行約8m ほぼ平坦 特になし	
接面道路の状況等	南西側現況幅員約3.3m舗装私道（建築基準法外該当、目的物件2・3・4を含む）に接面する中間画地。		
土地の利用状況等	物件5の建物敷地として、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」のとおり。		
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり あり 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出来ない場合をいう。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 物件5の建物所有者は、物件1に加えて物件2乃至4の現況公衆用道路部分を有しており、これらを一体の敷地として南東側4m区道（建築基準法第42条1項1号該当）に接道する形で物件5の建築確認を得ている。公衆用道路として使用されている経緯について建物占有者は知らないとのことである。 葛飾区洪水ハザードマップによると、洪水等による浸水想定区域にある。 		

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 形状 地勢	12.58㎡（登記面積） 幅約1.2m、長さ約10.9mのほぼ帯状地 ほぼ平坦
土地の利用状況等	公衆用道路に供されている（水道・ガス管等が埋設されている）。	
特記事項	物件5の建築確認では建物敷地として申請されている。	

1-3 対象土地の概況及び利用状況等(物件3)

画地条件	地積形状地勢	15.65m ² (登記面積) 幅約1.2~2.1m、長さ約10.9mのほぼ帯状地 ほぼ平坦
土地の利用状況等	公衆用道路に供されている(水道・ガス管等が埋設されている)。	
特記事項	物件5の建築確認では建物敷地として申請されている。	

1-4 対象土地の概況及び利用状況等(物件4)

画地条件	地積形状地勢	7.89m ² (登記面積) 幅約1.1m、長さ約7.1mのほぼ帯状地 ほぼ平坦
土地の利用状況等	公衆用道路に供されている(水道・ガス管等が埋設されている)。	
特記事項	物件5の建築確認では建物敷地として申請されている。	

2 建物の概況及び利用状況(物件5)

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21年12月6日新築 約16年 約14年
仕様	構造 外壁 内壁 天井 床 設備	木造スレートぶき3階建 サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング等 キッチン、トイレ、浴室等
床面積(登記)	1階 : 65.41m ² 、 3階 : 35.60m ² 、	2階 : 55.14m ² 合計 : 156.15m ²
現況用途等	現況用途 間取り	居宅(元々は1階と2・3階で別れた二世帯住宅仕様、現在は内部で行き来できる状態) 1階:LDK・納戸×2等、2階:LDK・洋室×1等、 3階:洋室×2等
品等	普通	
管理の状態	占有者によれば、過去に犬や猫等を多頭飼っており一部雨漏りもあるとのことで、各所の汚れや傷等が目立ち、管理状態は劣る。	
建物の利用状況	下記<建物の占有者等の状況>のとおり。	
特記事項	物件2、3及び4の土地を建物敷地として確認申請しているにも関わらず、公衆用道路として使用されていることについて、遵法性に疑義がある。	

<建物の占有者等の状況>

占有範囲	賃貸人等	賃借人等	占有権原	占有開始日	直近の賃貸契約期間	月額賃料(円)	敷金(円)	利用の現況等
全部	所有者	A	使用借権	-	-	-	-	居宅 (B及びCは占有補助者と認められる)

※現況調査報告書による

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 (㎡)	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	350,000	× 0.85	× 99.19	× 0.95	= 28,030,000

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。

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{基準地} & & \text{葛飾-5} & & & \\
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 353,000 \text{ 円/㎡} & \times & 102 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 103 = 350,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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： 公示地等の地域は対象地域に比して、交通・接近条件で劣るものの、街路条件、環境条件等で優ること等を考慮した。

イ 個別格差： 物件1のみでは建築基準法の道路に接していないことを考慮した。

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、 5.0% の減価と判定した。

② 物件2（土地）

物件2の土地は私道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	標準画地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	価値率	土地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ
2	350,000	× 12.58	× 0.10	= 440,000

ア 標準画地価格： 前記①アと同じ。

イ 地 積： 登記数量による。

ウ 価値率： 10% と査定した。

③ 物件3 (土地)

物件3の土地は私道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	標準画地価格 (円/m ²) ア	地積 (m ²) イ	価値率 ウ	土地価格 (円) エ
3	350,000	×15.65	× 0.10	= 550,000

ア 標準画地価格：前記①アと同じ。

イ 地積：登記数量による。

ウ 価値率：10%と査定した。

④ 物件4 (土地)

物件4の土地は私道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	標準画地価格 (円/m ²) ア	地積 (m ²) イ	価値率 ウ	土地価格 (円) エ
4	350,000	×7.89	× 0.10	= 280,000

ア 標準画地価格：前記①アと同じ。

イ 地積：登記数量による。

ウ 価値率：10%と査定した。

⑤ 物件5 (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/m ²) ア	床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
5	265,000	× 156.15	× 0.33	= 13,660,000

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 床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・ 経過年数約 16年、 経済的残存耐用年数約 14年、 観察減価率 30%減 (建物仕様等を考慮した。)
- ・ 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 = 14年 ÷ (16年 + 14年) × (1 - 0.30) = 0.33 (小数第3位を四捨五入)

2 評価額の判定

前記1により求めた価格を基に、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5の建物については土地利用権等価格を加算し、これらに競売市場修正等を施して、下記の通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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ウ
1	28,030,000	× 0.65	法定地上権	= 18,220,000

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)	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	(28,030,000	-18,220,000)		× 0.90	× 0.8	= 7,060,000
2	440,000			× 0.90	× 0.8	= 320,000
3	550,000			× 0.90	× 0.8	= 400,000
4	280,000			× 0.90	× 0.8	= 200,000
5	(13,660,000	+18,220,000)	× 1.0	× 0.90	× 0.8	= 22,950,000
一括価格 (合計)						30,930,000

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 : 遵法性に疑義があること等を考慮した。

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

基準地価格 (葛飾-5)

所 在 : 葛飾区細田四丁目20番14

「細田4-20-3」

価 格 : 353,000 円/㎡

位 置 : 「京成小岩」駅、道路距離約1.2kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 132㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南西側 5.4m 区道

用 途 指 定 等 : 第二種低層住居専用地域、建蔽率50%、容積率150%、準防火地域、高度地区等

地 域 の 概 要 : 一般住宅とアパート等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

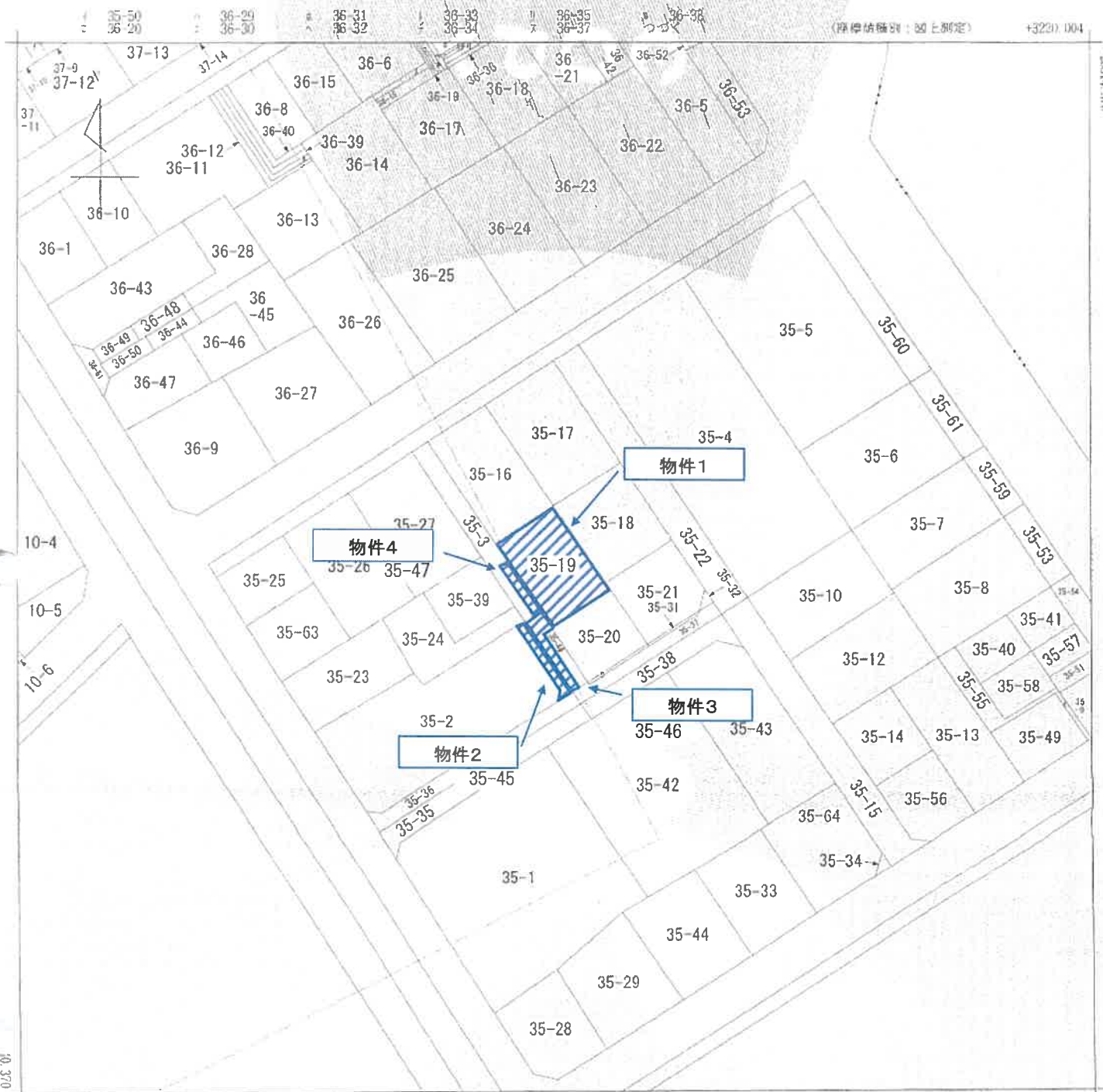
建物図面・各階平面図写

以 上

令 和 8 年 4 月 17 日

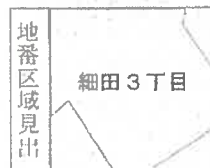
評価人 不動産鑑定士

榎本 純



+3095.004 (座標補正種別：図上測定)

(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。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	葛飾区細田三丁目		地番	35番19	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	IX	分積	地区に準ずる図面(街区成果B)
作成年月日	平成21年3月23日		備付年月日(原図)		補記事項	街区基本調査成果図

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

令和7年11月21日
 東京法務局城北出張所
 登記官

地図整理番号：M40008
 (1/2)

※A3をA4に縮小しています(抜粋)

登記年月日：昭和45年5月12日

前 35-3
前 35-4

地番 35-3, 35-16, 35-17, 35-18, 35-19
35-20, 35-21, 35-24, 35-22

土地の所在 葛飾区網田3丁目

地積測量図

昭和四十五年五月十日 作製年月日
伊崎人 作製者

35-3 (A)	$36.070 \times 2.188 = 78.921$
	$17.272 \times 1.524 = 26.325$
	合計 105.246
16 (B)	$14.546 \times 8.181 = 119.008$
17 (C)	$14.546 \times 9.091 = 132.2376$
18 (D)	$10.909 \times 9.091 = 99.1737$
19 (E)	$12.125 \times 8.181 = 99.1926$
20 (F)	$7.875 \times 8.181 = 64.4253$
21 (G)	$9.091 \times 9.091 = 82.6462$
35-5	
35-22 (H)	$36.070 \times 4.000 = 144.2800$
35-4 (I)	$657.875 - 144.2800 = 513.5950$



千葉土地家屋調査士会 用紙 644004

縮尺 1/300

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
令和7年11月21日 東京法務局城北出張所 登記官

*A3をA4に縮小しています

地図整理番号：M40009

地積測量図

前 35-2

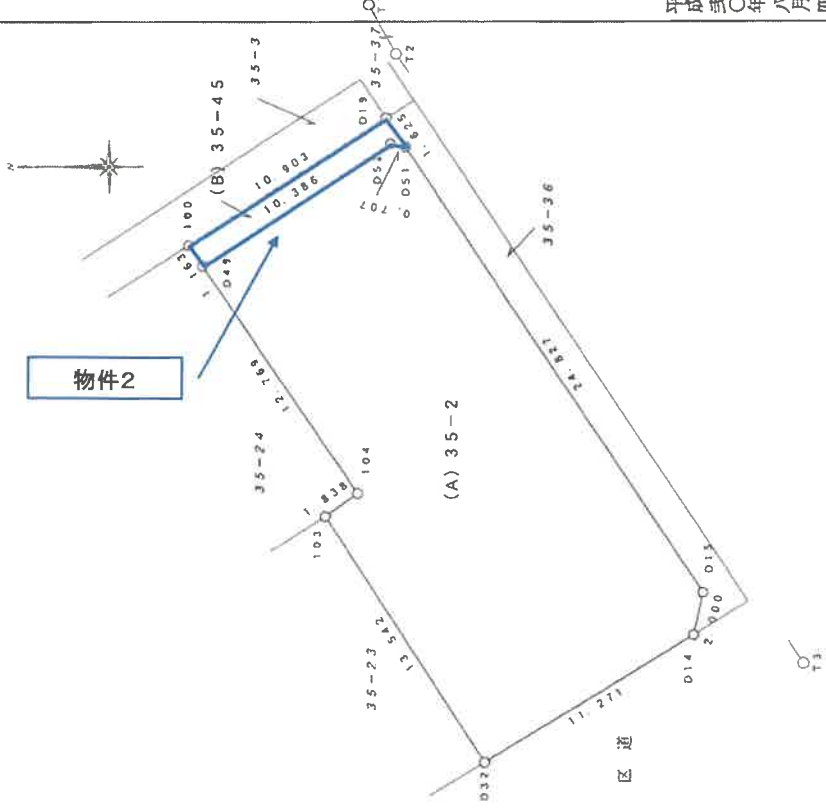
地番	(A) 35-2 (B) 35-45
土地の所在	葛飾区細田三丁目

座標系・日本測地系

地名	座標	X	Y	$X_{n-1} - X_{n-2}$	$Y_{n-1} - Y_{n-2}$	$Y_n (X_{n-1} - X_{n-2})$
D51 (保フルト)	-28749.140	3450.947	14.749	49210.584270		
D52 (M)	-28748.448	3451.093	9.399	37405.763270		
D49 (Rフルト)	-28739.750	3445.417	1.573	5419.640941		
104 (ペンキ)	-28748.875	3434.831	-5.634	-19251.781514		
103 (ペンキ)	-28745.384	3433.747	-5.779	-19843.673913		
D22 (ペンキ)	-28752.854	3427.372	-16.884	-57782.484648		
D14 (Rフルト)	-28762.968	3428.205	-10.054	-34467.173070		
D15 (Rフルト)	-28762.708	3430.156	13.128	45031.087966		
		積面積		971.93254	m	
		地積		310.986270	m	
				310.96	m	

地名	座標	X	Y	$X_{n-1} - X_{n-2}$	$Y_{n-1} - Y_{n-2}$	$Y_n (X_{n-1} - X_{n-2})$
D31 (Rフルト)	-28749.140	3450.947	0.195	672.334885		
D19 (M)	-28748.753	3457.308	10.039	34657.320032		
100 (Rフルト)	-28739.750	3446.382	4.503	29304.586146		
D49 (Rフルト)	-28739.750	3445.417	-9.347	-32704.312698		
D52 (M)	-28748.448	3451.093	-9.390	-32405.783270		
		積面積		25.164854	m	
		地積		12.58	m	

点名	X座標	Y座標	備考
T1	-28738.813	3473.628	敷(仮坪)
T2	-28748.733	3455.320	敷(仮坪)
T3	-28767.332	3426.873	敷(仮坪)



平成20年八月四日 登記

製作者

申請人

644019

地積測量図

(A) 35-46
(B) 35-48

地番

土地の所在
葛飾区細田三丁目

求積表

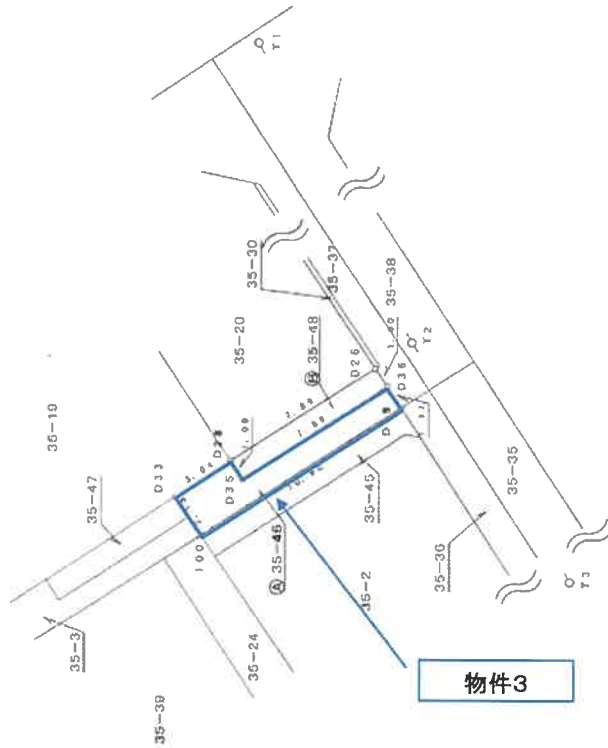
地番	A 35-46		Y _{n+1} -Y _{n-1}		X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}	Y _{n-1}	
D19	-28748.253	3452.308	6.911		-198679.176483
D36	-28747.611	3453.293	-3.327		96643.301797
D35	-28741.002	3448.981	-3.475		99874.981950
D28	-28740.455	3449.618	-0.855		23710.875376
D33	-28737.908	3458.156	-3.456		98743.451888
100	-28739.101	3444.382	4.162		-119324.747354
合計面積					31.812825
合計面積					16.6564126
					16.65
					m

地番	B 35-48		Y _{n+1} -Y _{n-1}		X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}	Y _{n-1}	
D36	-28747.611	3453.293	5.149		-148621.449039
D26	-28747.064	3454.130	-3.476		99890.047400
D28	-28740.455	3449.818	-5.149		147984.602795
D35	-28741.002	3448.981	3.475		-99874.981950
合計面積					-15.780794
合計面積					7.8903970
					7.89
					m

座標一覧	点名	X座標	Y座標	備考
D19		-28748.253	3452.308	角点
D36		-28747.611	3463.293	角点
D35		-28741.002	3448.981	角点
D28		-28740.455	3449.818	角点
D33		-28737.908	3448.156	角点
100		-28739.101	3445.382	角点
D26		-28747.064	3454.130	角点

座標一覧	点名	X座標	Y座標	備考
T1		-28739.813	3473.628	新(区界線)
T2		-28748.733	3455.320	新(区界線)
T3		-28757.932	3426.813	新(区界線)

※公共道路使用(日本測地系)



物件3

製者

申請人

縮尺 1/250

地積測量図

地番 (A) 35-3
(B) 35-47

土地の所在 葛飾区細田三丁目

求積表

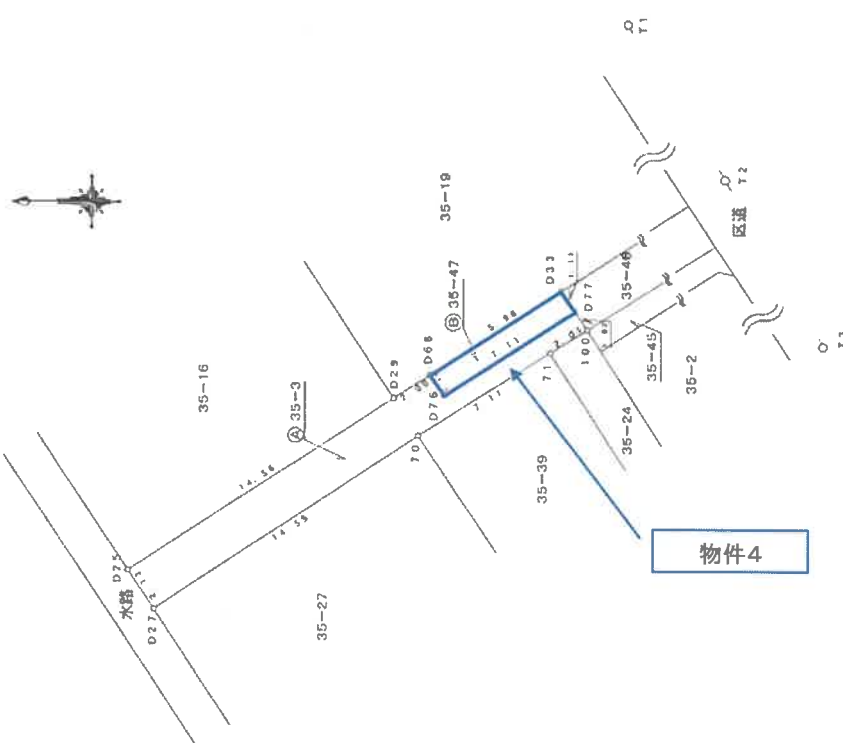
地番	A 35-3		Yn+1-Yn-1		Yn	Xn+1-Yn-1		Xn	Yn+1-Yn-1		Xn	Yn+1-Yn-1	
NO	Xn	Yn	Yn+1	Yn-1	Yn	Yn+1	Yn-1	Xn	Yn+1	Yn-1	Xn	Yn+1	Yn-1
100	-28739.101	3446.382	1.935					-55610.160435					
D77	-28738.528	3447.234	-3.035					87221.322480					
D76	-28732.571	3443.347	-2.957					84952.212447					
D68	-28731.953	3444.277	-0.103					4083.309969					
D29	-28730.888	3443.154	-9.049					29990.375112					
D25	-28718.093	3435.228	-9.743					27800.380099					
D27	-28719.263	3433.441	6.333					-17900.7166279					
70	-28731.415	3441.461	11.858					-34069.7119070					
71	-28737.401	3445.299	4.921					-141410.750321					
								-83.484998					
								合計面積					
								41.74					

地番	B 35-47		Yn+1-Yn-1		Yn	Xn+1-Yn-1		Xn	Yn+1-Yn-1		Xn	Yn+1-Yn-1	
NO	Xn	Yn	Yn+1	Yn-1	Yn	Yn+1	Yn-1	Xn	Yn+1	Yn-1	Xn	Yn+1	Yn-1
D68	-28731.953	3444.277	-4.809					138172.010607					
D76	-28732.571	3443.347	2.957					-84952.212447					
D77	-28738.528	3447.234	4.809					-138203.581152					
D33	-28737.908	3448.156	-2.757					84977.993956					
								合計面積					
								7.8947880					
								合計面積					
								7.89					

座標一覧

座標点名	X座標	Y座標	備考
T1	-28738.813	3473.028	仮 (区界地点)
T2	-28740.733	3455.320	仮 (区界地点)
T3	-28767.332	3426.873	仮 (区界地点)
100	-28739.101	3446.382	区界点
D77	-28738.528	3447.234	仮
D76	-28732.571	3443.347	仮
D68	-28731.953	3444.277	計算点
D29	-28730.888	3443.154	区界点
D25	-28718.093	3435.228	ベンチ
70	-28731.415	3441.461	コンクリート杭
71	-28737.401	3445.299	コンクリート杭
D33	-28737.908	3448.156	計算点
D27	-28719.263	3433.441	ベンチ

※公共施設使用 (日本測地系)



製作者

申請人

縮尺 1/250

※A3をA4に縮小しています

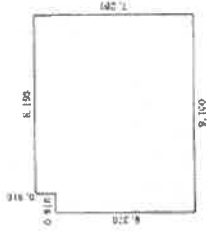
登記年月日：平成21年12月16日

建築物図面 1/2

家屋番号	35-19-a-2
建築物の所在	葛飾区細田三丁目35番地19

各階平面図

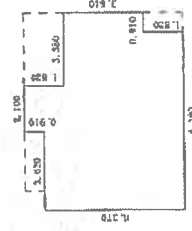
1 階



求積表

0.910 × 6.370	= 5.796700
8.190 × 7.280	= 59.623200
合計	65.419900
床面積	65.41 m ²

2 階



求積表

5.720 × 6.370	= 36.436400
2.470 × 5.450	= 13.460200
0.910 × 3.640	= 3.312400
2.100 × 0.910	= 1.911000
合計	55.146000
床面積	55.14 m ²



物件5

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。
令和7年11月21日 東京法務局城北出張所 登記官

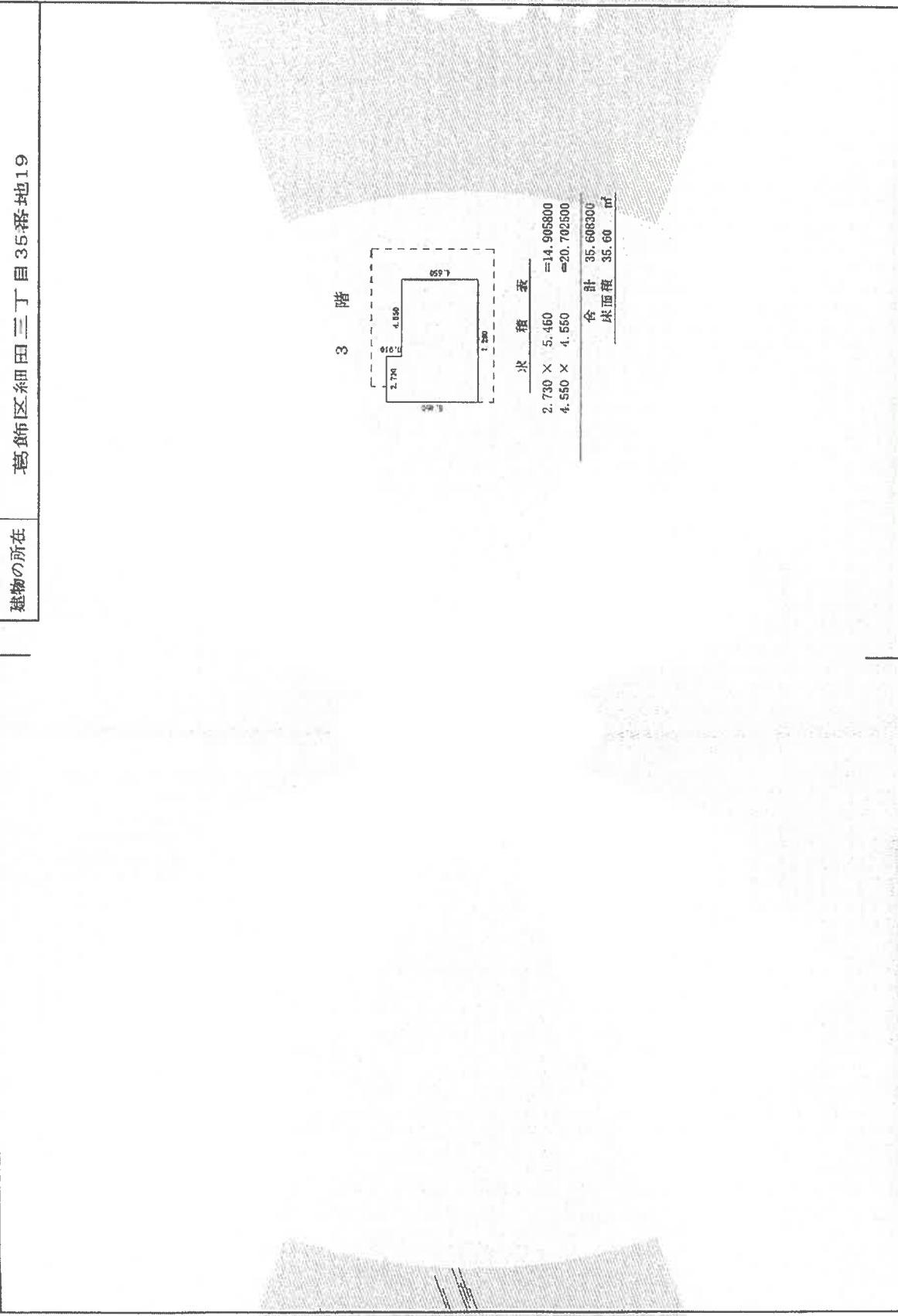
※A3をA4に縮小しています

登記年月日：平成21年12月16日

各階平面図

建築物図面 1/2

家屋番号	35-85-19 の 2
建築物の所在	葛飾区細田三丁目35番地19



作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

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、
令和7年11月21日 東京法務局城北出張所 登記官

※A3をA4に縮小しています