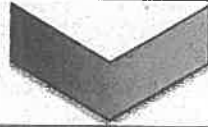


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 7 月 29 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

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 8 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 26 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 9 月 3 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 8 月 27 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 8 月 31 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 29 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	32,160,000 25,728,000	一括	6,432,000	82,639	17,707
1	21,700,000				
2	10,460,000				



物 件 目 録

1 所 在 葛飾区堀切七丁目 162 番地 1

家屋 番号 162 番 1 の 1

種 類 工場・居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 139.10 平方メートル
2 階 131.60 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 183.10 平方メートル
2 階 約 148.60 平方メートル

所有者 岩垂鉄工株式会社

2 所 在 葛飾区堀切七丁目 162 番地 1

家屋 番号 162 番 1 の 3

種 類 居宅・工場・倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 81.00 平方メートル
2 階 38.17 平方メートル
3 階 72.69 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・工場・事務所・倉庫

構 造 鉄骨・軽量鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 4 階建

床 面 積 1 階 81.00 平方メートル
2 階 38.17 平方メートル
3 階 72.69 平方メートル
4 階 約 17.00 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 6月22日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

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1】

(1) 1階部分につき、本件所有者が占有している。

(2) 2階部分につき、Aが占有している。Aの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

(1) 3階部分につき、本件所有者Aが占有している。

(2) (1)以外のその余の部分につき、本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

(1) 本件建物のために、その敷地（地番162番1，地積588.42平方メートルのうち204.59平方メートル，所有者D）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

(2) 地代代払の許可あり。

【物件番号2】

(1) 本件建物のために、その敷地（地番162番1，地積588.42平方メートルのうち81.88平方メートル，所有者D）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

(2) 地代代払の許可あり。

【物件番号1, 2】



物件番号1（家屋番号162番1の1）の建物と物件番号2（家屋番号162番1の3）の建物は、1階部分の隔壁が取り除かれ、両建物が一体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 葛飾区堀切七丁目 162 番地 1

家屋 番号 162 番 1 の 1

種 類 工場・居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 139.10 平方メートル
2 階 131.60 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 183.10 平方メートル
2 階 約 148.60 平方メートル

所有者 岩垂鉄工株式会社

2 所 在 葛飾区堀切七丁目 162 番地 1

家屋 番号 162 番 1 の 3

種 類 居宅・工場・倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 81.00 平方メートル
2 階 38.17 平方メートル
3 階 72.69 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・工場・事務所・倉庫

構 造 鉄骨・軽量鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 4 階建

床 面 積 1 階 81.00 平方メートル
2 階 38.17 平方メートル
3 階 72.69 平方メートル
4 階 約 17.00 平方メートル

所有者 A



令和7年（ケ）第549号
令和8年1月16日受理
令和8年3月9日提出
（評価人 有沢範芳）

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 葛飾区堀切七丁目162番地1
家屋 番号 162番1の1
種 類 工場・居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 139.10平方メートル
2階 131.60平方メートル

所有者 岩垂鉄工株式会社

2 所 在 葛飾区堀切七丁目162番地1
家屋 番号 162番1の3
種 類 居宅・工場・倉庫
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 81.00平方メートル
2階 38.17平方メートル
3階 72.69平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	葛飾区堀切七丁目25番18号		
建 物	物件1		
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: 1階 約44㎡の増築あり 2階 約17㎡の増築あり		
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工場、居宅として占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
その他の事項	物件1と物件2は、1階部分の隔壁が取り除かれるなどして、全体につき一体として利用されている。		
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		
敷 地	「目的外土地①の概況」のとおり		
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		
住 居 表 示	葛飾区堀切七丁目25番18号		
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: 居宅、工場、事務所、倉庫 ☒ 構 造: 鉄骨・軽量鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺4階建 (3階建の建物の屋上部分に次の増築がなされたもの) ☒ 床面積: 4階 約17㎡の増築あり		
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、工場、事務所、倉庫として占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
その他の事項	物件1と物件2は、1階部分の隔壁が取り除かれるなどして、全体につき一体として利用されている。		
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		
敷 地	「目的外土地②の概況」のとおり		
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)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
1	1階部分 岩垂鉄工株式 会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	工場として使用（所有者 占有）
1	2階部分 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	住宅として使用（所有者 の代表者が無償で使用）
2	1階、2階及 び4階 岩垂鉄工株式 会社	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☒ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	工場として使用（所有者 が代表者の左記会社が無 償で使用）
2	3階 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	住宅として使用（所有者 の息子が居住（所有者の 占有補助者））
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目等の内容は次のとおり

日付	H：平成	R：令和			
占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有権	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

(目的外土地用　〈单独〉)

目的外土地①の概況（物件 1 関係）

所	在	葛飾区堀切七丁目
地	番	1 6 2 番 1
地	目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
地	積	5 8 8 . 4 2 m ² のうち2 0 4 . 5 9 m ²
所	有	者
		□建物所有者 ■その他の者（D）
そ の 他 の 事 項		物件1の底地部分が目的外土地①の範囲になる。

■関係人（■E（目的外土地所有者の子））の陳述／■提出文書（回答書及び契約書等写し）の要旨

占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐			
占有開始時期		昭和31年2月17日			
最初の 契約日	契約日	昭和31年2月17日			
	期間	昭和31年2月17日から ☒ 昭和51年2月16日まで 20年間 ☐ 期間の定めなし			
更新の種別		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新			
現在の 契約等	期間	令和8年2月17日から ☒ 令和28年2月16日まで 20年間 ☐ 期間の定めなし			
契約等 当事者	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()			
	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()			
地代・支払時期等		毎月 金60,392円 (毎月末日限り当月分支払)			
地代前払		☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)			
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)			
特約等		6～8枚目のとおり			
地代滞納		☒ ない (ただし、6枚目のとおり) ☐ ある (年 月 日現在 金 円)			
契約解除		☒ ない ☐ ある ()			
訴訟提起等		☒ ない ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 (地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号)			
その他		6～8枚目のとおり			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 「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)

目的外土地②の概況 (物件2 関係)			
所 在	葛飾区堀切七丁目		
地 番	1 6 2 番 1		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	5 8 8 . 4 2 m ² のうち 8 1 . 8 8 m ²		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)		
そ の 他 の 事 項	物件2の底地部分が目的外土地②の範囲になる。		
■関係人 (■E (目的外土地所有者の子)) の陳述／■提出文書 (回答書及び契約書等写し) の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	昭和31年2月17日		
最初の 契約日	昭和31年2月17日		
契約日 期 間	昭和31年2月17日から ☒ 昭和51年2月16日まで 20年間 ☐ 期間の定めなし		
更 新 の 種 別	☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の 契約等 期 間	平成28年2月17日から ☒ 令和18年2月16日まで 20年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎月 金27,866円 (毎月末日限り翌月分支払)		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☒ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)		
特 約 等	6～8枚目のとおり		
地 代 滞 納	☒ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある ☐ 係属中 ☐ 終局 (地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号)		
そ の 他	6～8枚目のとおり		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☒ 「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
(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
B (所有者の妻等)	私は物件2の所有者であるAの妻です。物件1の所有者である岩垂鉄工株式会社の代表者はAであり、私は同社の会計関係などの事務を行っています。物件1と物件2の建物は内部で繋がっており、以前は岩垂鉄工株式会社が工場等として使用していましたが、現在は、事実上稼働はしていない状態です。本件建物内にあった機械器具類で売れるものは、基本的に売却しており、現状で本件建物内に残っている機械器具で大型の物は、かなり古いものであり、減価償却は終わっており、基本的に価値はなく、運搬・撤去・処分に費用がかなりかかる物になります。本件建物の一部は住居としてAが居住しています。 (令和8年1月26日電話聴取)
C (所有者の子)	私は物件2の所有者であるAの子です。物件1の建物の2階にはAが居住しており、物件2の建物の3階には基本的に私が居住しています。その他は工場等として岩垂鉄工株式会社が使用していましたが、現在は、事実上稼働はしていない状況です。それぞれ建物所有者に対し賃料等の支払はしていません。工場関係で現在残っている大型の機械器具は、基本的には物件2の2階と4階にある物(写真5、6参照)になるかと思います。特に、4階にある物は運搬・撤去・処分に費用がかなりかかるのではないかと思います。基本的に、これらの機械器具は金型(プレス型)製造のための機械になりますが、かなり古いものになります。 (令和8年1月28日面接聴取)
E (目的外土地所有者の子)	私は本件の目的外土地①②の所有者(D)の子です。各契約関係は基本的に提出した回答書及び契約書等写しのとおりです。目的外土地①(物件1の建物)については、回答書等提出後の令和8年2月14日に合意更新契約を締結しています(令和8年2月17日から20年間のもの)。地代については、本件の申立債権者(東京信用保証協会)から支払がなされており、令和8年2月末日現在において、目的外土地②については滞納等はなく、目的外土地①については上記の合意更新契約で地代を変更した関係で令和8年2月分と3月分の2か月分を3月末日までに支払うということになっています(双方で合意しているので、この時点では地代の滞納はないものと判断した。)
B (所有者の妻等)	目的外土地①(物件1の建物)については、上記の地主側の説明のとおり合意更新をしています。本件建物の使用状況等は、以前にCが述べたとおりです。本件建物の工場部分等には、残置物やゴミ類(古くなった器具機材など)が現在も置いてある状況です(写真2等)。工場廃止届出(役所に提出するもの)については、電源関係などいろいろと影響が生じてしまう可能性があるとのことで、まだ提出はしていない状況です。 (以上、令和8年3月5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 本件物件の状況は、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（目的外土地①②）に関し、目的外土地所有者（地主）側から回答書及び契約書等写しが提出された。本件の申立債権者（東京信用保証協会）から目的外土地①の現在の契約書（令和8年2月17日から20年間のもの）写しが提出（本件記録）された。本件建物の各所有者に対し敷地関係照会書を郵送したが、回答書等の提出はなかった。本件の申立債権者（東京信用保証協会）に対し、目的外土地①②につき地代代払許可決定がなされている。
- 3 立入調査時において、物件1と物件2は、1階部分の隔壁が取り除かれるなどして、全体につき一体として利用されていた。物件1の2階部分及び物件2の3階部分は居室として使用されていた。その他の工場、事務所及び倉庫部分には、動産類（大型の機械器具を含む）やゴミ類（古くなった器具機材など）が存在していたが、現在、実際には使用されていないような様子であった（写真②から⑥まで参照）。（高圧電源及び土壤汚染関係については評価書参照）
- 4 目的外土地①の現在の契約書（令和8年2月17日から20年間のもの）には、次の記載（要旨）がある。
 - ① 賃借料（地代）は「月額60,392円（平米単価×地積－暫定値引き32,697円）（平米単価455円＝直近3年間相続税路線価の平均×1.85%÷12か月（賃料算出基準）」
 - ② 建物を取り壊す場合、借主は貸主に2ヶ月以上前に事前通知する。また、固定資産税都市計画税賦課期日（毎年1月1日）時点で更地にしてはならない。これを怠った場合、賃借料を6倍に増額する。賃借料増額期間は更地ではなくなれば終了するが、最短でも1年間継続する。
 - ③ 次の行為及びこれらに準ずる行為は、貸主の書面による承諾を必要とする。貸主が承諾する場合、借主は貸主に次の承諾料を支払う。建物の大規模修繕、増築（承諾料：その時点での直近3年間相続税路線価の平均÷0.8×地積×5%）。建物の改築、再築（承諾料：その時点での直近3年間相続税路線価の平均÷0.8×地積×7.5%）。建物又は借地権の転貸（借家、アパートを含む）（承諾料：その時点での直近3年間相続税路線価の平均÷0.8×地積×10%）。建物又は借地権の譲渡、売買（競売、公売を含む）（承諾料：その時点での直近3年間相続税路線価の平均÷0.8×地積×15%）
 - ④ 本契約の元である土地賃貸借契約の締結当時（昭和31年2月17日）とは不動産市場状況が異なるため、貸主が借地権売却を承諾し、借主が第三者にこれを売却する場合、貸主と売却先（新借地人）は本契約を合意解除し、同時に新借地借家法（平成4年施行）による期間50年の一般定期借地権契約を新たに締結できる。
 - ⑤ 貸主と借主は、本更新がこれまで支払われてきた更新料を廃止し、賃借料（地代）、承諾料に新たな算出式（上記）を設けること、及び賃借料（地代）の暫定値引き（上記）が次回改定までの一時的な措置であることを確認する。
 - ⑥ 次回以降の更新時に更新料がある場合の賃借料（地代）水準に戻す場合は、借主の合意更新、法定更新に関わらず、「その時点での直近3年間相続税路線価の平均÷0.8×地積×7.5%」の更新料を支払う。
 - ⑦ 前回更新時に借主より「工場は鉄骨造の堅固建物である」との主張があり契約期間を30年としたが、建物は木造の非堅固建物であるため（登記簿）、契約期間を20年に戻す。
- 5 目的外土地②の現在の契約書（平成28年2月17日から20年間のもの）には、次の記載（要旨）がある。
 - ① 賃借料（地代）は「月額24,535円（平米単価×地積－暫定値引き5,352円）（平米単価365円＝直近3年間相続税路線価の平均×1.85%÷12か月（賃料算出基準）」（ただし、現在の地代は月額27,866円に変更になっている。
 - ② 本契約期間満了前に、貸主借主のいずれからも契約終了又は条件変更の申し出がない場合、本契約は期間を20年間とし同一条件のまま自動的に更新される。また、その後も同様とする。
 - ③ 次回以降の更新時に更新料がある場合の賃借料（地代）水準に戻す場合は、借主は貸主に「その時点での直近3年間相続税路線価の平均÷0.8×地積×7.5%」に相当する額の更新料を、合意更新、自動更新、法定更新に関わらず支払う。
 その他、上記4の②③④⑤と同じ記載（要旨）がある。

(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)

執行官の意見

- 6 目的外土地所有者（地主）側から提出された回答書には、次の事項（要旨）が記載されている。
- ・地代の値上げ
約5年にわたり借地人（本件の所有者）と借地権買取の話し合いをもったが、その間状況を鑑み、予定されていた地代の値上げを差し控えており、現在でも暫定値引き中である。競売落札人（買受人）に対しては暫定値引きを打ち切ることを予告しておく。
 - ・借地権分割の拒否
競売落札人（買受人）が借地権を分割するのは勘弁してほしい。地主は借地人をこれ以上増やしたくない。
 - ・建物敷金の要求
借地人（本件の所有者）との借地権買取交渉の際に障害となったものの一つに高額な解体費用がある。借地人が解体業者に見積りを出してもらったところ、約2000万円であった（令和5年6月30日）。このため、競売落札人（買受人）が建物を新築する際には解体費用相当分の敷金を、将来の現状回復費用として、承諾料とは別に要求する予定である。
 - ・抵当権設定の承諾拒否
同じく、障害となったものに金融機関による抵当権設定がある（本件両建物につき併せて極度額一億円以上。地主は事後承諾を依頼された。）。このため、今後は抵当権設定を一切承諾しない予定である。
- 7 なお、上記の4から6までの事項等に関連し、借地条件の変更等につき当事者間で協議が調わない場合には、法的手続により解決を図ることになると考えられる（参考例として、一定の要件の下ではあるが借地借家法17条の規定あり。また、建物競売等の場合における土地の賃借権の譲渡の許可につき借地借家法20条の規定あり。）。
- 8 本件建物の敷地（目的外土地）の状況及び占有権原等については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等によれば、4、5枚目（参考事項等として6から8枚目の記載を含む）のとおりと認められる。
- 9 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、3枚目のとおりであると認めた。

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1月21日 8:00-8:10	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1月22日	当庁	本件建物の各所有者に対し敷地関係照会書を送付（郵送）、目的外土地所有者に敷地関係照会書を送付（郵送）
令和8年1月26日	当庁	Bに電話聴取
令和8年1月28日 7:55-8:50	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、Cに面接聴取
令和8年3月5日	当庁	E及びBに電話聴取

(特記事項)

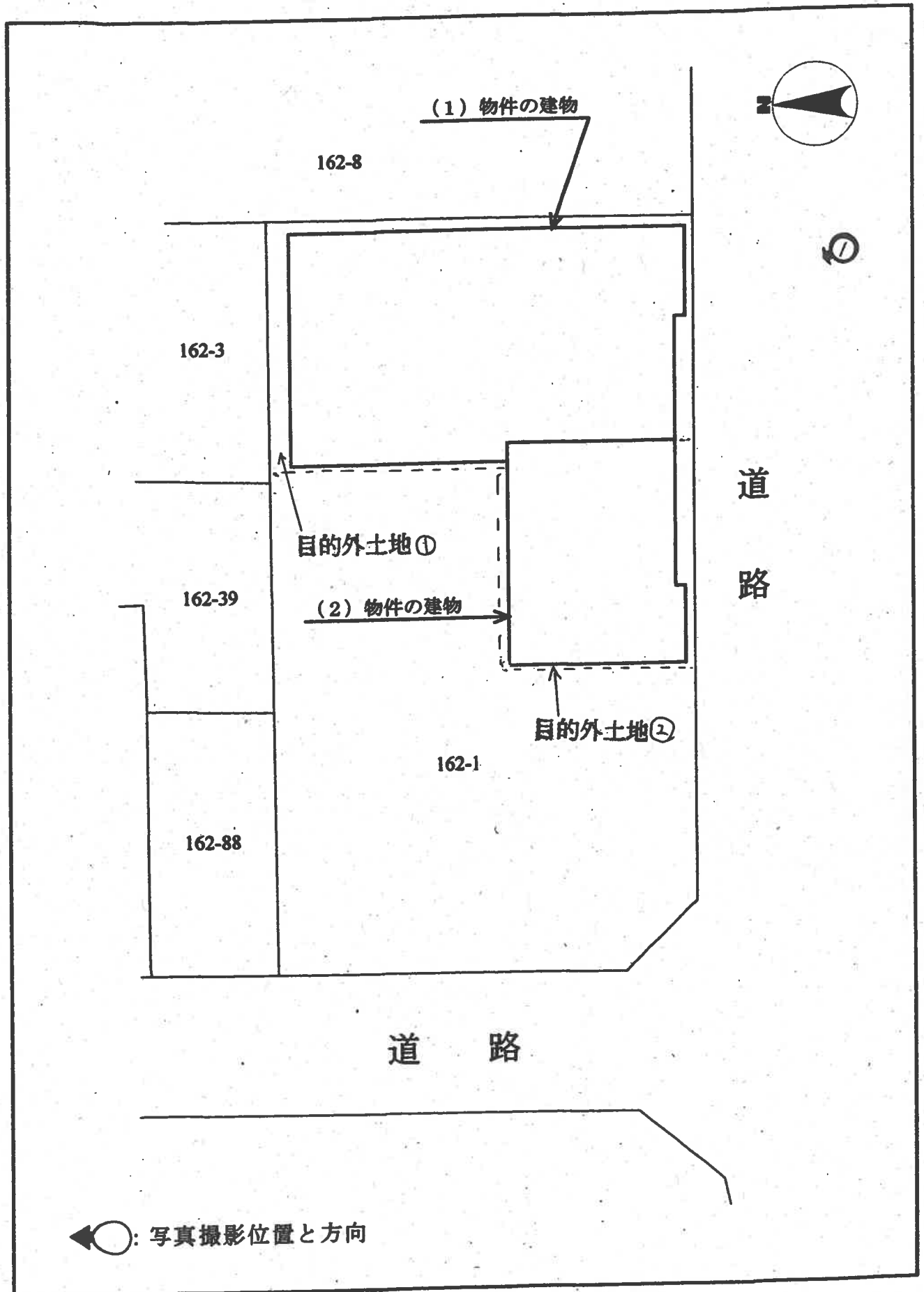
☒ 令和8年1月28日
目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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

(9 枚目)



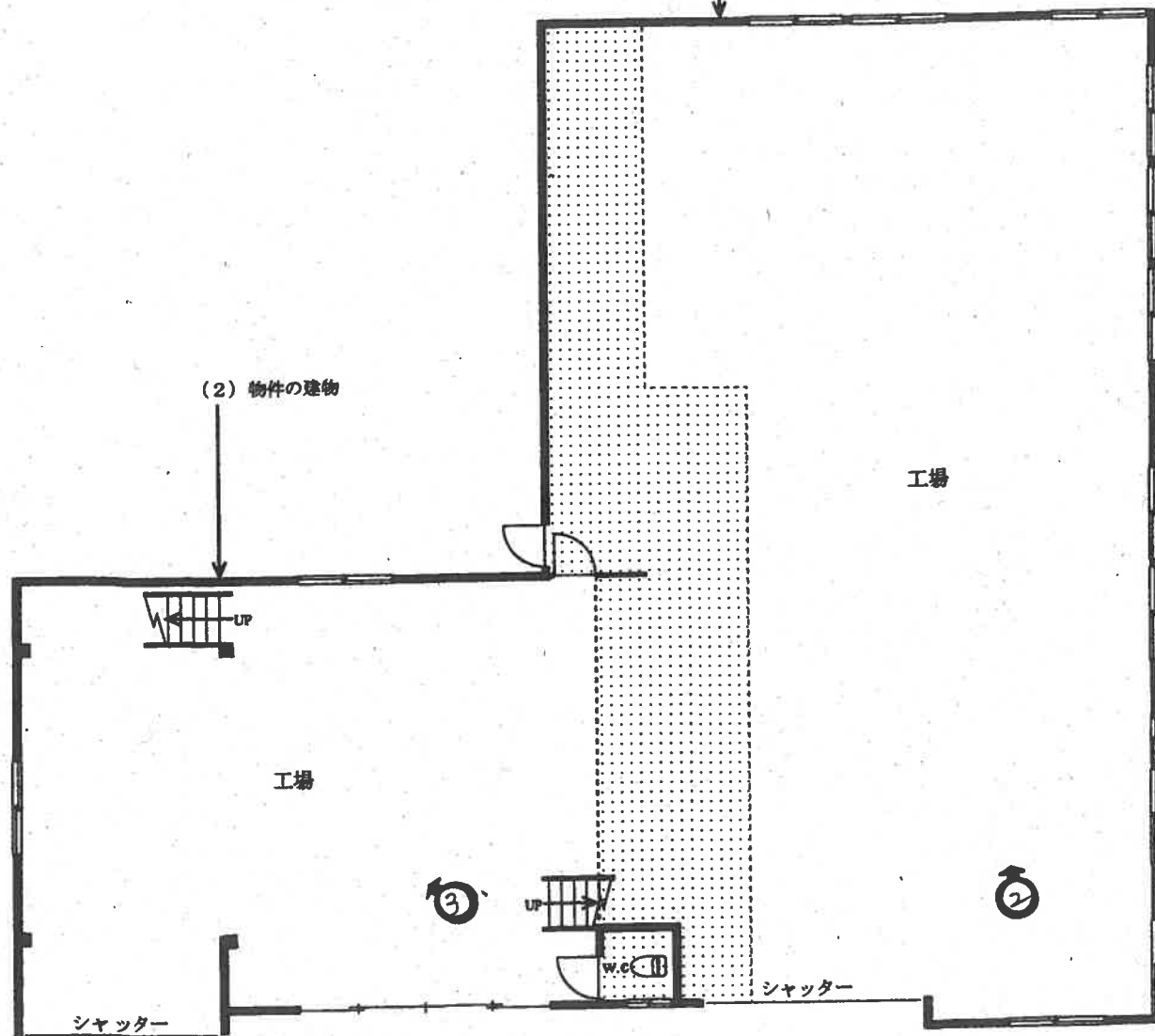
1階



(1) 物件の建物

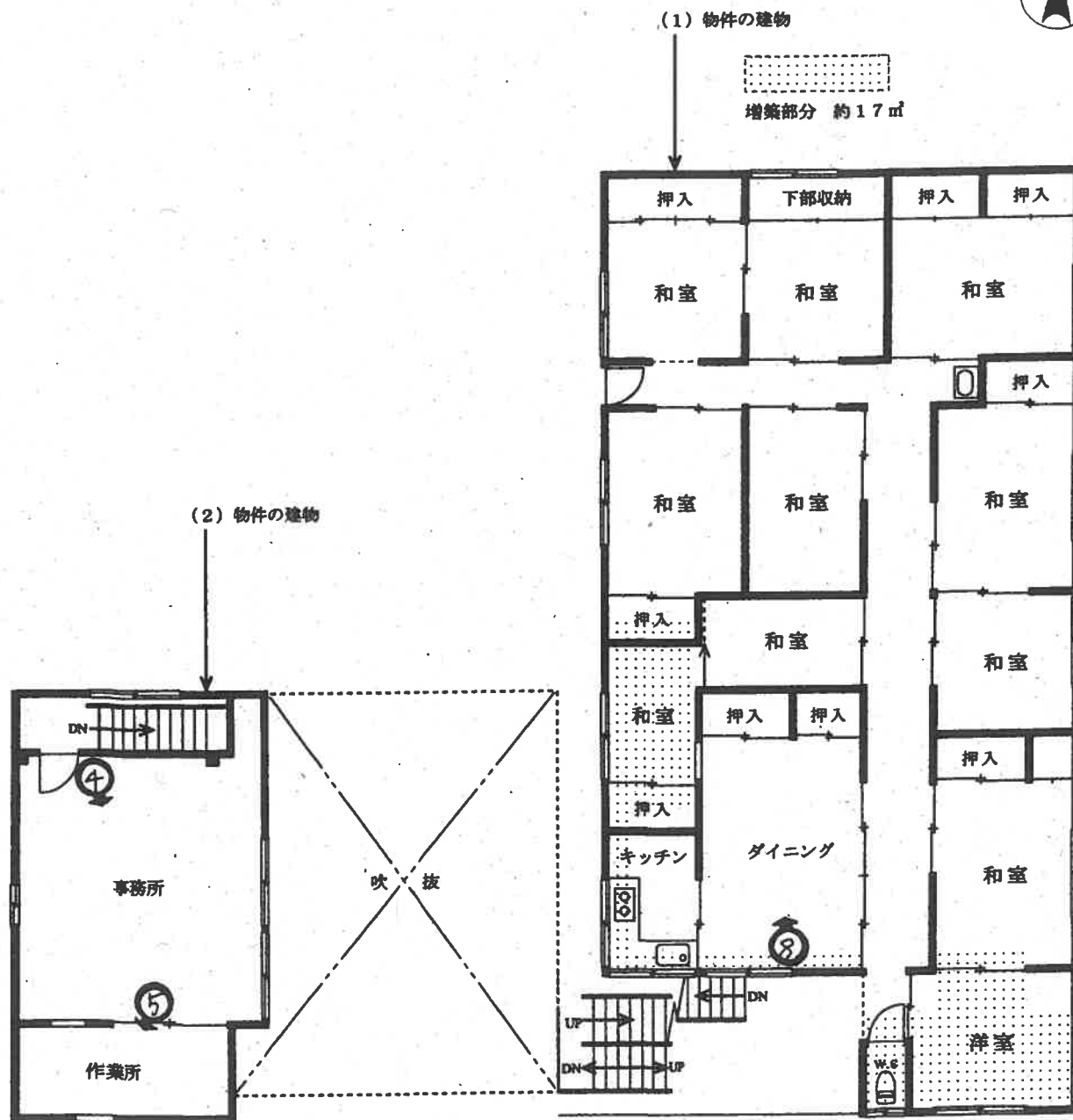
増築部分 約44㎡

(2) 物件の建物



←○: 写真撮影位置と方向

2階



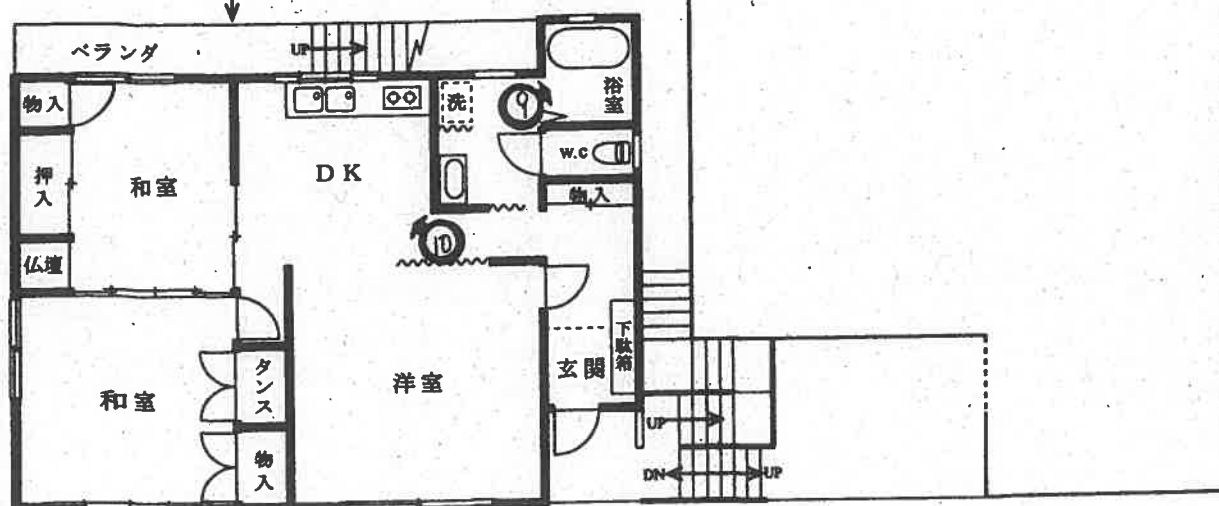
◀○: 写真撮影位置と方向

3階



(1) 物件の建物

(2) 物件の建物



◀○: 写真撮影位置と方向

4階

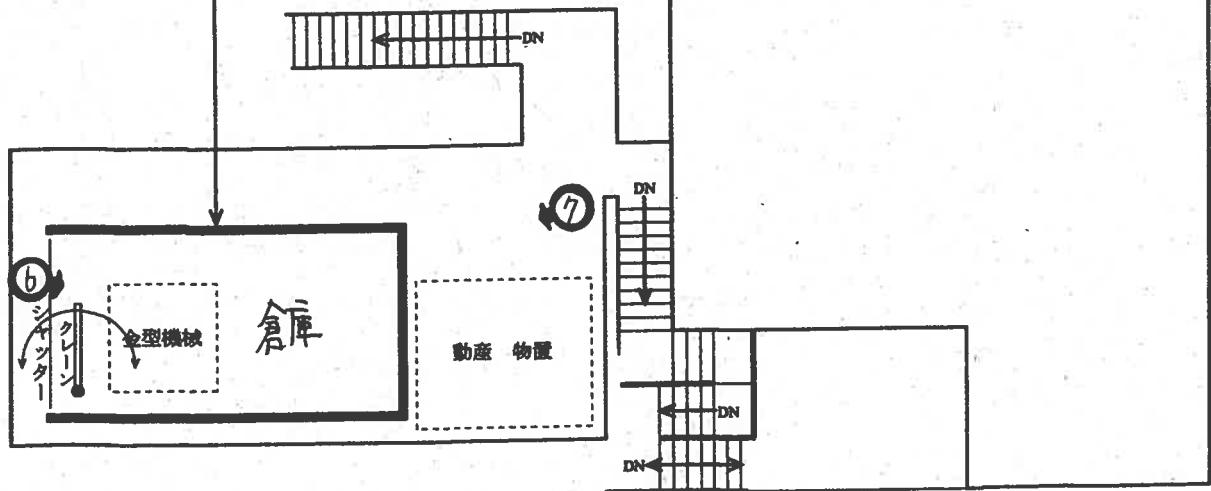


(1) 物件の建物



(2) 物件の建物

4階部分 増築
軽量鉄骨亜鉛メッキ鋼板葺
約 17㎡



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(15 枚目)

4



5



6



(16 枚目)

7



8



9



(17 枚目)

10



令和7年（ケ）第549号
令和8年1月28日外 現地調査
令和8年5月15日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 有 沢 範 芳

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 32,160,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (建物)	金 21,700,000円
物件2 (建物)	金 10,460,000円

- 1 一括価格は、物件1及び物件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額の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1及び物件2は、借地権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		(住居表示) 葛飾区堀切7-25-18 <床面積> 1階約183.10㎡、2階約148.60㎡
2	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 葛飾区堀切7-25-18 <種類・構造・床面積> 種 類：居宅、工場、事務所、倉庫 構 造：鉄骨・軽量鉄骨造陸屋根・亜鉛 メッキ鋼板葺4階建 床面積：4階約17㎡
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 葛飾区堀切七丁目162番地1
家屋 番号 162番1の1
種 類 工場・居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 139.10平方メートル
2階 131.60平方メートル

所有者 岩垂鉄工株式会社

2 所 在 葛飾区堀切七丁目162番地1
家屋 番号 162番1の3
種 類 居宅・工場・倉庫
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 81.00平方メートル
2階 38.17平方メートル
3階 72.69平方メートル

所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的外土地(借地①+②)の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	東京メトロ千代田線「綾瀬」駅の南東方約1.2km(道路距離、徒歩約15分)、京成本線「堀切菖蒲園」駅の北東方約1.2km(道路距離、徒歩約15分)、葛飾区堀切7丁目25番街区に位置している(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅、共同住宅、作業所等が混在する住宅地域。	
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 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 日影規制(4h-2.5h、4m)
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	① 204.59㎡(契約地積) ② 81.88㎡(契約地積) 合計 286.47㎡ 不整形(①+②) 間口約20m・奥行約9m～約19m(①+②) 平坦
接面道路の状 況等	南側が幅員約6mの区道(建築基準法第42条1項1号)とほぼ等高に接面している。	
土地の利用状 況等	①の借地部分は物件1の建物敷地、一部物件2の建物の敷地、②の借地部分は物件2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 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。	

借地契約の概要	<借地契約①> 所在地番：葛飾区堀切7丁目162番1 賃貸人：土地所有者 賃借人：建物所有者 契約地積：588.42㎡のうち204.59㎡ 占有開始：昭和31年2月17日 契約期間：令和8年2月17日から令和28年2月16日まで 目的：普通建物所有(契約書記載) 地代：月額 60,392円 <借地契約②> 所在地番：葛飾区堀切7丁目162番1 賃貸人：土地所有者 賃借人：建物所有者 契約地積：588.42㎡のうち81.88㎡ 占有開始：昭和31年2月17日 契約期間：平成28年2月17日から令和18年2月16日まで 目的：非堅固建物所有(契約書記載) 地代：月額 27,866円
特記事項	※物件1及び2の建物は、「東京都環境確保条例に基づく工場・指定作業場」一覧に記載されている建物である。種別：工場、業種：金属製品製造業、区分：稼働となっている。工場としては稼働していないが、廃止届は出されていない。土地(目的外土地)について、調査会社による土壌履歴調査(フェーズ1)を行った。土壌汚染のリスクが高く、土壌汚染状況調査(フェーズ2)を実施することが望ましい旨の調査結果となったので、これによりフェーズ2調査を行った。結果は以下の通りである。 土壌汚染対策法における有害物質につて、①土壌ガス調査(揮発性有機化合物)では調査対象物質は検出されなかった。②土壌調査(第二種及び第三種特定有害物質)では調査対象物質は基準に適合であった。③油分調査の結果では、油臭・油膜は確認されなかった。 以上から土壌汚染の可能性は低いと判断した。 ※葛飾区の「洪水ハザードマップ」によると浸水が想定される区域に所在している。

2-1 建物の概況及び利用状況（物件1）

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	昭和38年7月15日新築 約63年 経過済み
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 モルタル、一部タイル貼り等 板張り、化粧合板、塗壁等 板張り、ビニールクロス等 コンクリート、畳、合板、カーペット等 電気、ガス、給排水等
床面積(現況)	1 階約183.10㎡、2 階148.60㎡、延べ約331.70㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	工場、居宅 1 1 D K
品 等	劣る	
保守管理の状態	天井板が腐食して剥がれている部屋や、建具が壊れている部屋が複数あり、維持管理の状況は相当に劣っている。	
建物の利用状況	自用	
特 記 事 項	※建物の1階部分は、物件2の建物と結合して一体の建物として使用されている。 ※1階工場部分は、工場で使用するクレーンの鉄骨の一部が建物と一体化し、実質的に構造の一部となっている。 ※1階工場内は大型の機械類は撤去されているが、作業台、工具類、ボンベ等のほか、多くの廃棄物が残されている。 ※1階工場内には古い型の変電設備（キュービクル）があり、現在も稼働している。所有者からの聴取では、住宅部分についてはここから電気が送られているとのことである。Aからの聴取によれば過去において、補助金を得てPCBを除去したとのことであるが、Bからの聴取では、PCBはまだ少し残っているとのことである。東京都の関係部署に問い合わせたところ、平成28年に高濃度のPCBについては除去した届出があるが、低濃度及び微量のPCBについての届出はないとのことである。当該キュービクルについては、電気管理技術者に委託して管理等を行っていた模様である。キュービクルに張られていた連絡先に問	

	い合わせたところ、数年前から委託関係は終了している のことである。キュービクルについては、電気主任技 術者を選任するか、電気管理技術者に委託して維持管理 等をする必要があるが、当該キュービクルについては、 どちらも行われていない状況にあると推定される。低濃 度のPCBが含まれている可能性が否定できないため、処分 等するには、PCBについての調査が必要になることを含め 専門機関に依頼する必要がある、相応の費用が必要にな ると判断される。
--	--

2-2 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	昭和60年9月30日新築 約41年 約4年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨・軽量鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺4階建 A L C 版吹付タイル、鋼板張り等 ビニールクロス、化粧合板等 石膏ボード、ビニールクロス、プリント合板等 コンクリート、フローリング、畳、カーペット等 電気、ガス、給排水、浴室等
床面積（現況）	1 階81.00㎡、2 階38.17㎡、3 階72.69㎡、4 階約17㎡、 延べ約208.86㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅、工場、事務所、倉庫 3 D K + 工場 + 事務所 + 倉庫
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	自用	
特 記 事 項	※建物の1階部分は、物件1の建物と結合して一体の建物 として使用されている。 ※4階倉庫部分は、3階建ての屋上に増築したものである。 倉庫内には大型の金属加工の機械が置かれており、撤去 するには相応の費用が必要になることが予想される。ほ かには2階部分にも同様の大型の機械類が置かれていた。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建物価格（物件1、2）

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	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ
1	120,000	×331.70	×0.03	=1,190,000
2	220,000	×208.86	×0.06	=2,760,000

※総額(円)については、万円未満四捨五入とした(以下同じ)。

ア 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：物件1及び物件2とも現況数量による。

ウ 現価率：＜物件1＞

建物の経済的耐用年数は既に経過済みと判断されるので、観察により3%と査定した。

＜物件2＞

- ・経過年数約41年、経済的残存耐用年数約4年、観察減価率30%
- ・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 = 4年 ÷ (41年+4年) × (1-0.30) = 0.06(小数第3位を四捨五入)

② 目的外土地（借地）

物件1及び物件2の敷地(目的外土地①+②)の土地価格を次のとおり求めた。

目的外土地	更 地 価 格		地 積 (㎡)	建付減価	土地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
①	421,000	×0.95	×204.59	×0.85	=69,550,000
②			×81.88	×0.90	=29,470,000

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(間口、奥行、規模等)が標準的な中間画地を想定した。

公示地 葛飾-30

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 431,000 \text{ 円/㎡} & \times & 102.5/100 & \times & 100/100 & \times & 100/105 & = & 421,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：公示地等の価格時点から評価日までの推定変動率。

標準化補正：必要なし。

地 域 格 差：公示地等が所在する地域は対象地域と比較して、交通接近条件及び環境条件で優れていることを考慮して査定した。

イ 個 別 格 差：不整形地であることを考慮して査定した。

ウ 地 積：契約地積による。

エ 建 付 減 価：各借地部分について建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に、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

目的外 土地	土地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ウ
①	69,550,000	×0.54	借地権	=37,560,000
②	29,470,000	×0.54	借地権	=15,910,000

ア 建付地価格：前記1②オ

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定した。借地権割合は、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、建物の性質等を勘案して査定し、さらに名義書換料を考慮して下記のとおり求めた。

土地利用権等割合：借地権割合×(1-名義書換料)

①土地利用権等割合＝0.60×(1-0.10)＝0.54(小数第3位を四捨五入)

②土地利用権等割合＝0.60×(1-0.10)＝0.54(小数第3位を四捨五入)

② 評価額

物件 番号	建物価格 (円) ア	土地利用権等価格 の加算 (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	(1,190,000	+37,560,000)	×1.0	×0.7	×0.8	=21,700,000
2	(2,760,000	+15,910,000)	×1.0	×0.7	×0.8	=10,460,000
一括価格(合計)						32,160,000

ア 建物価格：前記1①エ

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：借地権付建物の市場流通性、当該借地契約の状況、各建物内の機械類、変電設備等を処分するには多大な費用を要することが予測される要因等を考慮して市場性修正を行った。

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た修正を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格（葛飾－30）

所 在：葛飾区堀切8丁目164番23、「堀切8－4－16」

価 格：431,000円／㎡

位 置：「綾瀬」駅、1km（道路距離）

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：100㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南 6m区道

用途指定等：第一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、マンション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

現況写真

以 上

令和8年5月15日

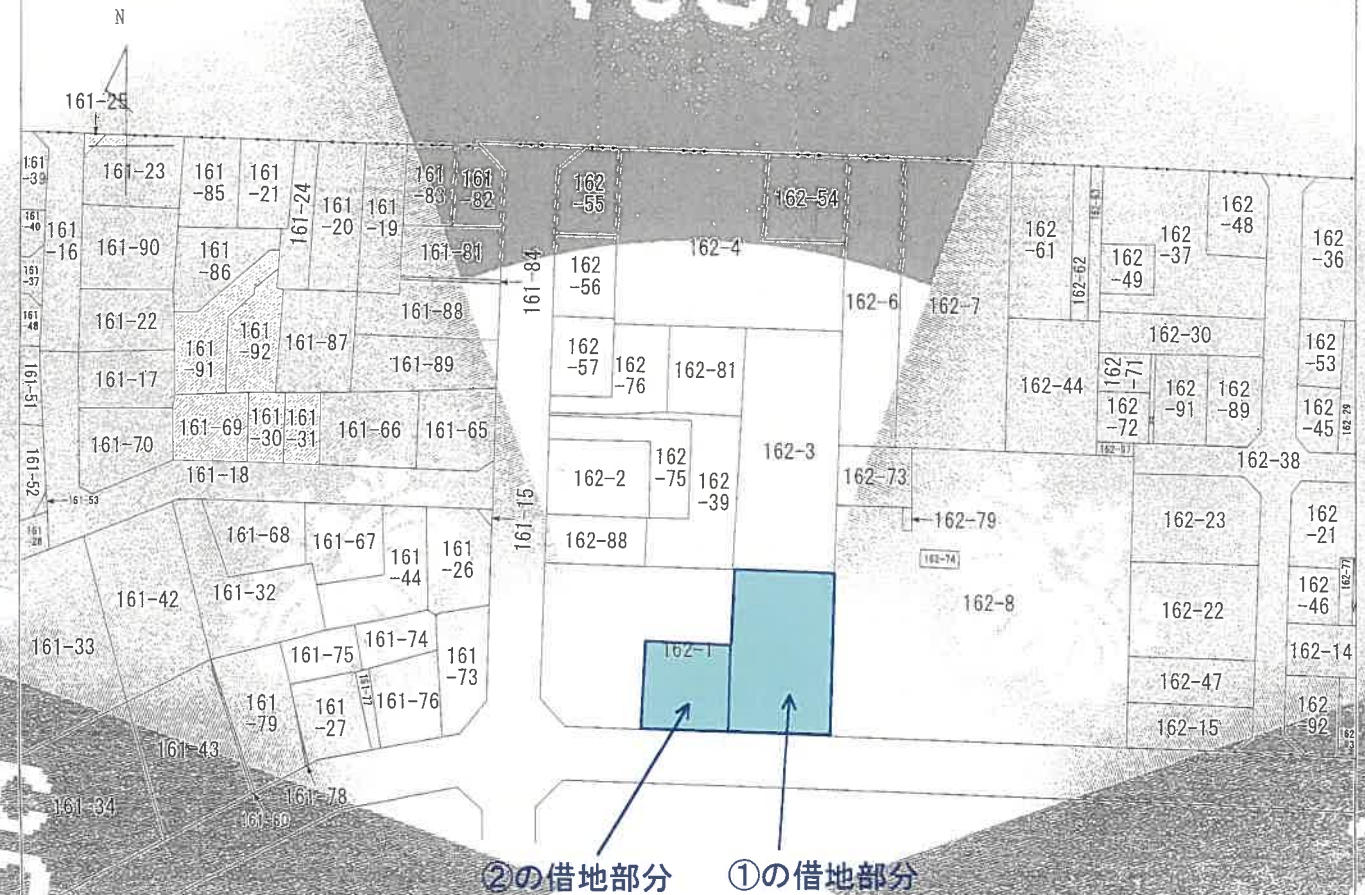
評価人 不動産鑑定士

有 沢 範 芳



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

162-52
162-90



(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。



請 求 部 分	所 在 葛飾区堀切七丁目				地 番 162番1	
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類 地区に準ずる図面	種 類 旧土地台帳附属地図	
作 成 年 月 日	備 考 年 月 日 (原 図)			備 考 記 頭		

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10月1日
東京法務局

地図整理番号：M92934

(1/1)

登記年月日：昭和40年11月5日

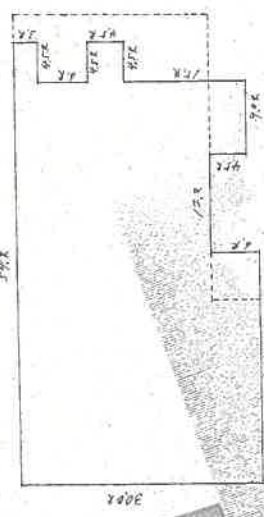
これは図面に記録されている内容を証明し、図面を
（東京法務局城北出張所管轄）
令和7年10月1日 東京法務局 登記官

家屋番号	162-1-1
建物の所在	葛飾区堀切7丁目162番地1

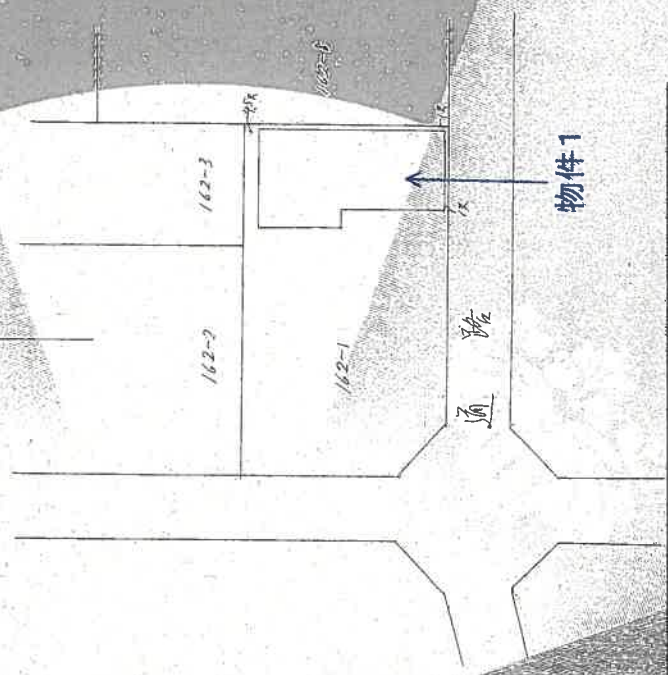
昭和40年11月5日	作製年月日
作製者	



$57.5 \times 24.0 = 1380.0$	床面積
$22.5 \times 6.0 = 135.0$	
$+ 1515.0 \div 36 = 42.08$	



$28.5 \times 30.0 = 855.00$	床面積
$12.0 \times 24.0 = 288.00$	
$9.0 \times 28.5 = 256.50$	
$4.5 \times 4.5 = 20.25$	
$4.5 \times 3.0 = 13.50$	
$+ 433.25 \div 36 = 39.87$	



物件1

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

（全国土地家屋調査士会連合会印）
323954

S40.11.5

これは図面に記録されている内容を証明する図面である。
(東京法務局城北出張所蔵結)
令和7年10月1日 東京法務局

東京法務局

地图整理番号: M92935

面圖
面圖

物階
平階

建各

助產士

東京葛飾区堀切七丁目162番地1

建物の所在

1階 360 360 360

10.200	X	7.800	=	79.560000
3.600	X	0.400	=	1.440000
		7	=	81.000000
				81.00 m ²

工米 400.00

4.800	Y	6.500	=	31.200000
4.100	Y	1.700	=	6.970000
		γ	=	38.170000
				38.17 m ²

1972 6

1.500	X	1.000	=	1.500000
10.200	X	5.700	=	58.140000
8.700	X	1.500	=	13.050000
		γ	=	72.690000
				72.69 m ²

作者

1/250

申請人

923955

(東京土地家屋調査士会用紙)

1 / 500
寸尺

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

60.12.82

1

< 現 況 写 真 > 物件1の建物



※ 1 階工場の現況

※ 1 階工場の現況



※ 1 階工場の現況



※キュービクルの外観



< 現 況 写 真 > 物件2の建物



※ 2 階に置かれている機械

※ 2 階に置かれている機械



※ 4 階に置かれている機械

※ 4 階に置かれている機械

