

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 9 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

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 9 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 10 月 22 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 10 月 15 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 10 月 19 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 9 月 15 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

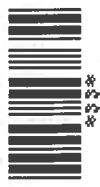


物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	18, 940, 000 15, 152, 000	一括	3, 788, 000	56, 741	12, 158
1	5, 320, 000				
2	13, 620, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 葛飾区青戸七丁目
地 番 2976 番 10
地 目 宅地
地 積 67.26 平方メートル
- 2 所 在 葛飾区青戸七丁目 2976 番地 10
家屋 番号 2976 番 10
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 35.60 平方メートル
2 階 38.92 平方メートル
(現況)
構 造 木造スレート葺 3 階建
床 面 積 1 階 35.60 平方メートル
2 階 38.92 平方メートル
3 階 約 16 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 7 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】

本件所有者が占有している。

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登載されています。

物 件 目 録

- 1 所 在 葛飾区青戸七丁目
地 番 2976番10
地 目 宅地
地 積 67.26平方メートル
- 2 所 在 葛飾区青戸七丁目2976番地10
家屋 番号 2976番10
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 35.60平方メートル
2階 38.92平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 35.60平方メートル
2階 38.92平方メートル
3階 約16平方メートル



令和8年（ケ）第152号
令和8年6月24日受理
令和8年7月28日提出
（評価人 岡村淑子）

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 | 葛飾区青戸七丁目 |
| | 地 番 | 2976番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 67.26平方メートル |
| 2 | 所 在 | 葛飾区青戸七丁目2976番地10 |
| | 家屋 番号 | 2976番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 35.60平方メートル
2階 38.92平方メートル |



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり					
住 居 表 示		葛飾区青戸七丁目１３番１４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	■土地所有者 □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異なる（■主たる建物 □附属建物） □種 類： ■構 造：木造スレート葺３階建 ■床面積：３階 約１６㎡の増築あり						
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居宅として使用している □「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
(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
B (所有者の子)	私は、本件物件の所有者であるAの子です。本件建物は、Aが私を含めた家族とともに居住しています。本件建物の屋根にソーラーパネルが設置されているとのことですが、そのソーラーパネル関係のことは、私はよく分かりません(「ソーラーパネル関係の照会書を郵送するので所有者に回答するようにと伝えてほしい」旨を同人に依頼した。)。 (令和8年7月9日面接聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 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。本件建物の屋根（東側）には、ソーラーパネルが設置されていた。
- 2 各臨場時において、本件建物の玄関前付近には所有者の氏名が表示された表札が存在した。立入調査時において、本件建物の室内は住居として使用されている様子であった。本件建物の3階の増築部分は、屋根裏収納的な状況であり、2階から3階へ上がる階段は屋根裏（天井）収納的な折畳階段である（写真4、5）。
所有者に対しソーラーパネル関係（設置時期、設置費用、利用状況等）の照会書を郵送したが、回答等はなかった。
- 3 本件建物の占有関係については、上記2、関係人の陳述及び現場の状況等から、2枚目のとおり所有者（A）が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6月29日 9:15-9:25	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7月9日 9:55-10:25	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、所有者の子に面接聴取
令和8年7月10日	当庁	所有者にソーラーパネル関係に関し照会書送付（郵送・速達）

(特記事項)

☐ 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。

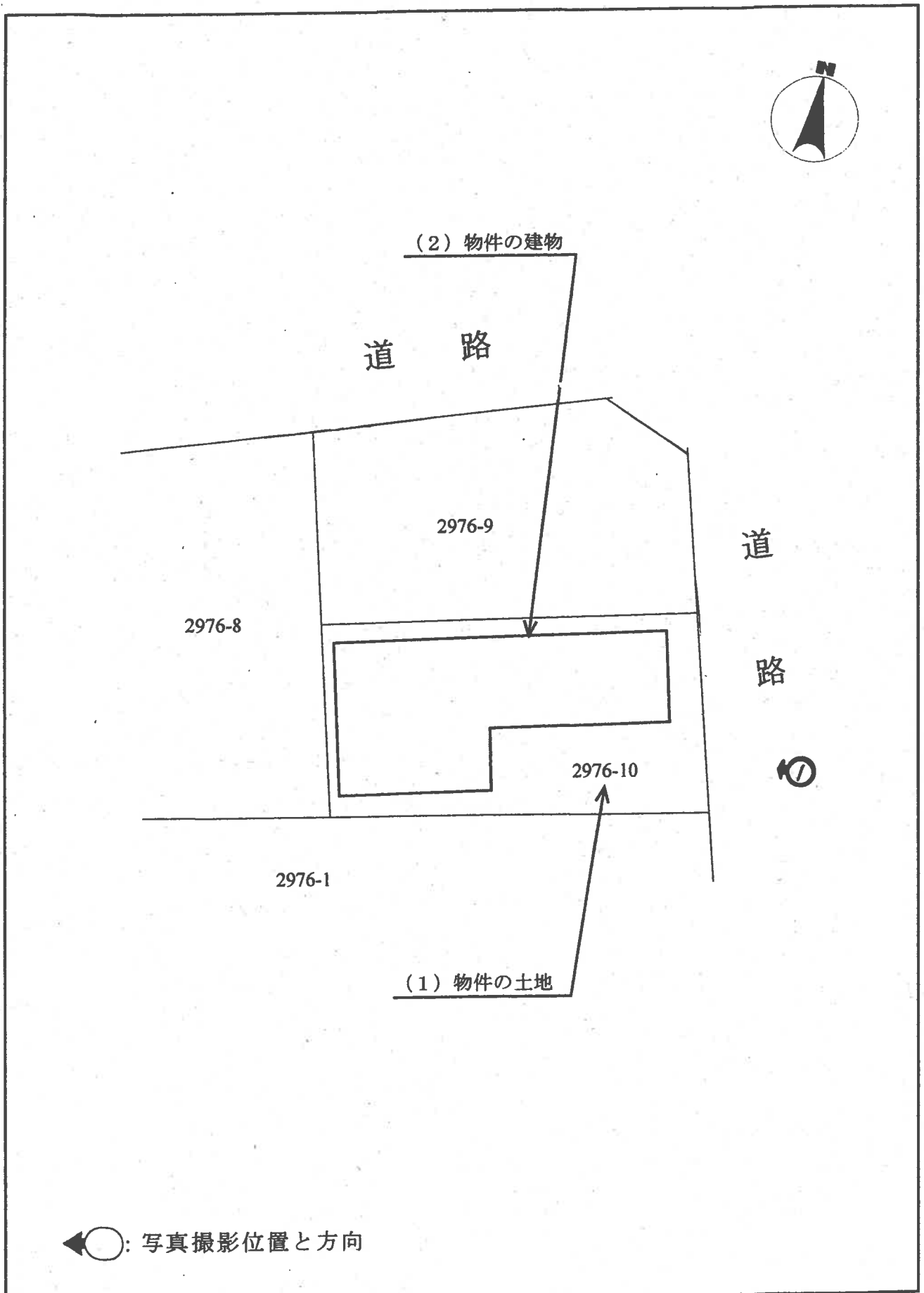
☒ 令和8年7月9日
目的物件につき呼び鈴等に対し応答がなかったので、立会人Cを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、Bが在室していたものである。

☐ 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
(5 枚目)

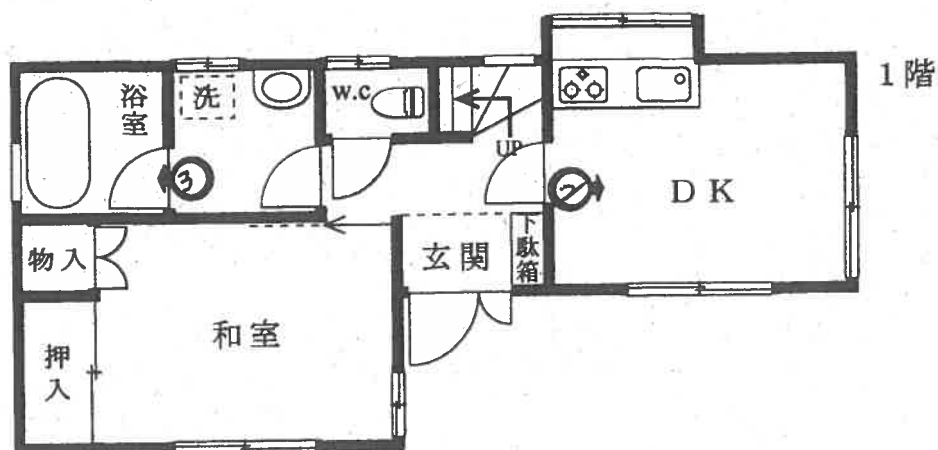
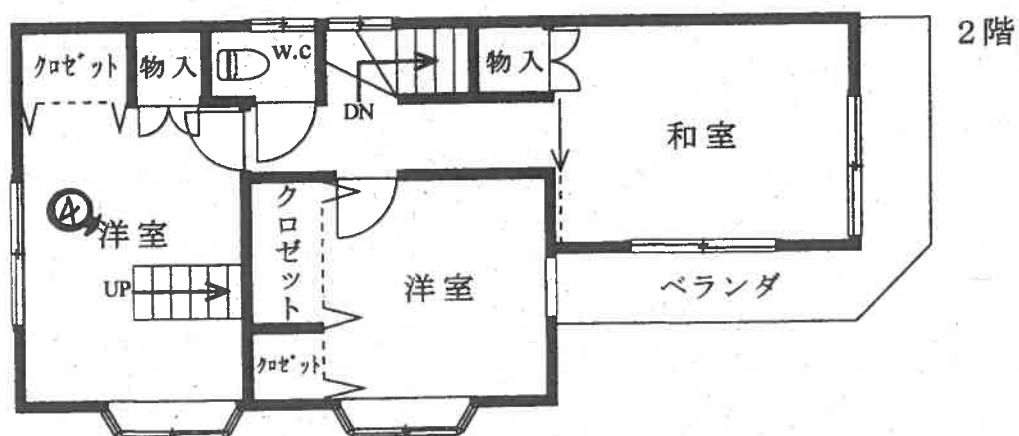
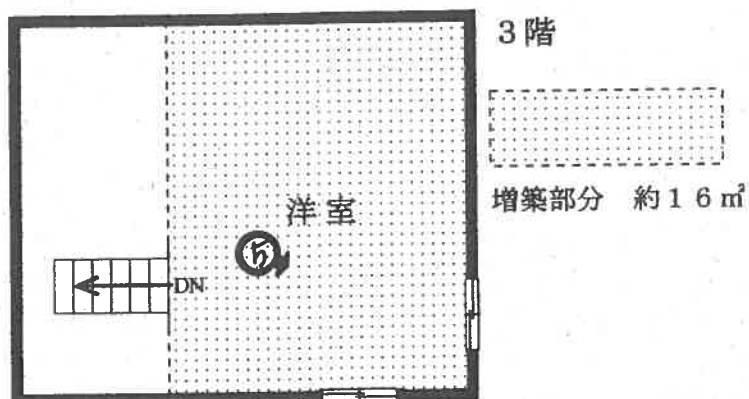
土地建物位置関係図

令和8年（ケ）第152号



建物間取図

令和8年(ケ)第152号



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(8 枚目)

4



5



令和8年(ケ)第152号
令和8年7月9日 現地調査
令和8年8月5日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 岡村 淑子

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 18,940,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5,320,000 円
物件 2 (建物)	金 13,620,000 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：葛飾区青戸7-13-14 構造：木造スレート葺3階建 床面積：3階 約16㎡
番号	特 記 事 項		
物件2	屋根にソーラーパネルが存するのが見えたが、所有関係や設置時期、不具合等の有無など詳細は不明である。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 葛飾区青戸七丁目 |
| | 地 番 | 2976番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 67.26平方メートル |
| 2 | 所 在 | 葛飾区青戸七丁目2976番地10 |
| | 家屋 番号 | 2976番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 35.60平方メートル
2階 38.92平方メートル |

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・京成押上線「青砥」駅の北方約 1.3 km（道路距離、徒歩約 17 分）、葛飾区青戸 7 丁目 13 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、アパート等が建ち並ぶ住宅地域。	
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） 400%（指定） 防火地域 第2種特別工業地区、最低限高度地区（最低7 m）等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	67.26㎡ ほぼ長方形 間口約6m、奥行約11.5m ほぼ平坦
接面道路の状況等	東側で幅員約4m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建物の敷地等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。
特 記 事 項	葛飾区ハザードマップによると洪水・高潮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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成9年11月7日新築 約29年 約3年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造スレート葺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・合板等 フローリング・畳等 キッチン・浴室・トイレ等
床面積(現況)	1階 35.60㎡、2階 38.92㎡、3階 約16㎡ 延 約90.52㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4DK・屋根裏洋室1室
品 等	概ね普通	
保守管理の状態	やや劣る。	
建物の利用状況	建物所有者が居宅として利用している。	
特 記 事 項	・葛飾区役所によると、工事完了検査や検査済証を発行した形跡がないとのことである。 ・室内で犬を飼育している。 ・3階部分の屋根裏洋室へは折畳式収納階段で往来できる。 ・屋根にソーラーパネルが存するのが見えたが、所有関係や設置時期、不具合等の有無など詳細は不明である。	

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等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	建付地価格等 (円) オ
	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	366,000	×1.00	×67.26	×0.9	=22,160,000

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)が標準的な中間画地を想定している。

地価公示 葛飾-44

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 413,000 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/100 \times 100/115 = 366,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時 点 修 正：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：公示地は標準的で補正の必要なし。

地 域 格 差：公示地の所在地域は、対象地域に比して街路条件・交通接近条件・環境条件等に優れると判定した。

イ 個 別 格 差：なし。

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判定した。

② 物件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	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
2	240,000	× 90.52	× 0.07	= 1,520,000

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：現況数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約 29 年，経済的残存耐用年数約 3 年，観察減価率 30%（建物の状況等を考慮した。）
- ・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 = 3 年 ÷ (29 年 + 3 年) × (1 - 0.3) = 0.07 (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、土地については土地利用権等価格を控除し、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 イ		土地利用権等価格(円) ウ
1	22,160,000	× 0.7	法定地上権	= 15,510,000

ア 建付地価格：前記 1 ①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	(22,160,000	－15,510,000)		×1.0	×0.8	=5,320,000
2	(1,520,000	＋15,510,000)	×1.0	×1.0	×0.8	=13,620,000
一括価格（合計）						18,940,000

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：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 葛飾-44

所 在：東京都葛飾区青戸4丁目1125番8 「青戸4-5-10」

価 格：413,000円／m²

位 置：「青砥」駅 道路距離約890m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：90m²

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：東側11m区道

用途指定等：準工業地域、建ぺい率60%、容積率200%、準防火地域

地域の概要：一般住宅、共同住宅、店舗等が見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写（A3をA4に縮小）

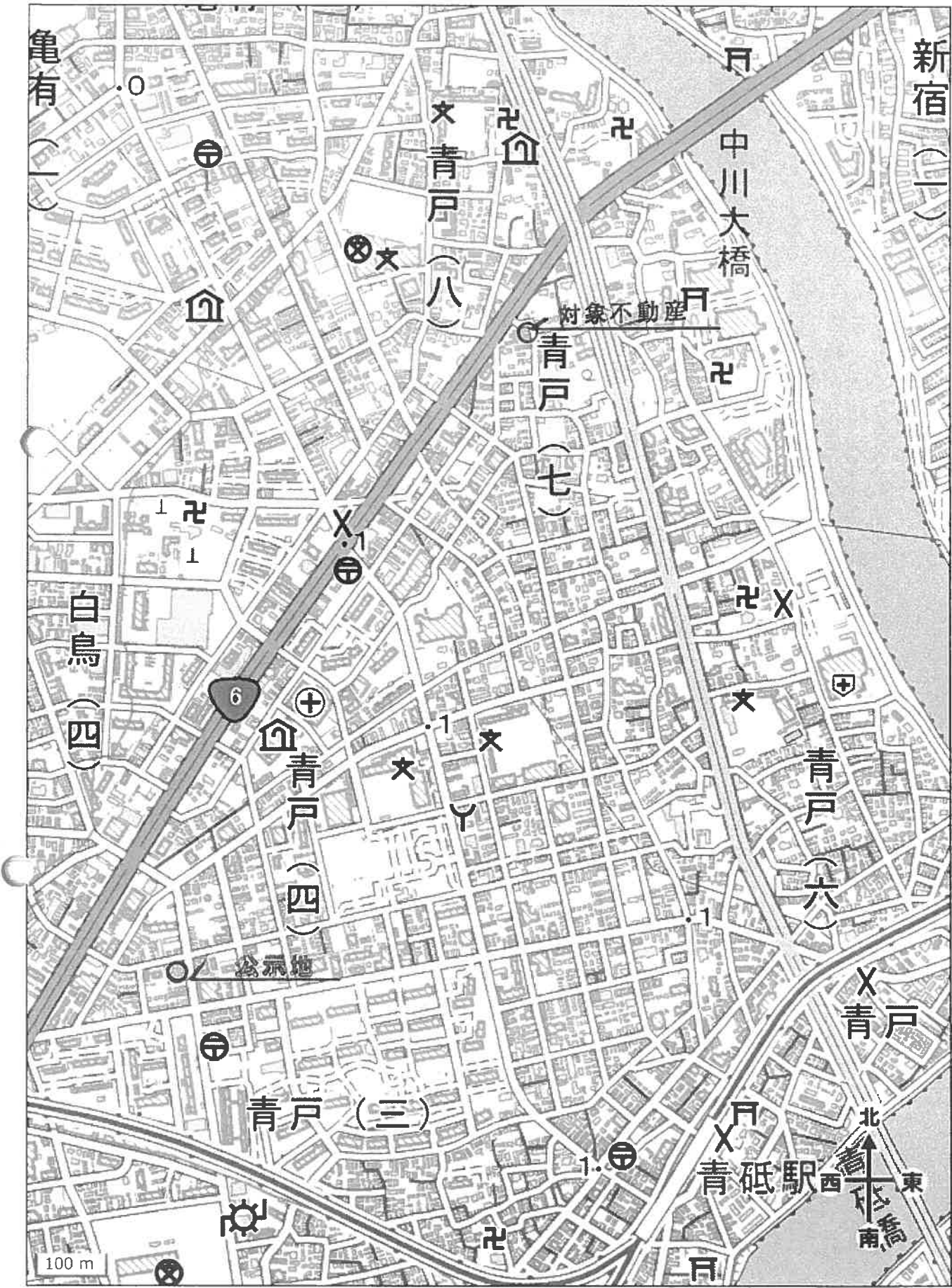
建物図面・各階平面図写（A3をA4に縮小）

以 上

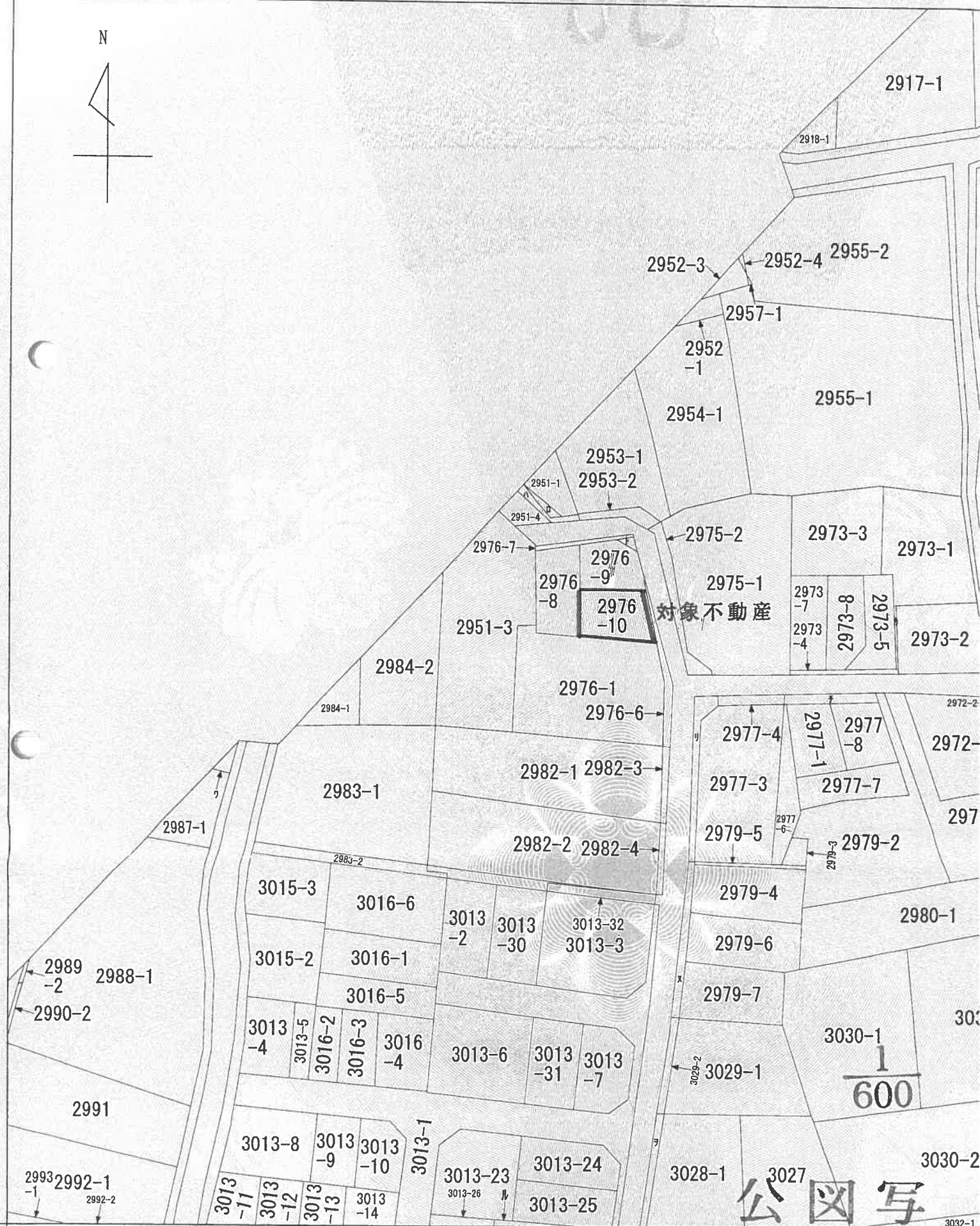
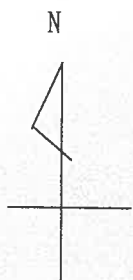
令和8年8月5日

評価人 不動産鑑定士

岡村 淑子



イ 2912 ハ 2951-6 ホ 2961-3 ト 2976-5 リ 2977-5 ル 3022-2
 ロ 2951-5 ニ 2960-4 ヘ 2961-6 チ 2977-2 ス 2981-2 っく



公図写

地番	2976-10-8-10-10
土地の所在	葛飾区青戸七丁目

地積測量図

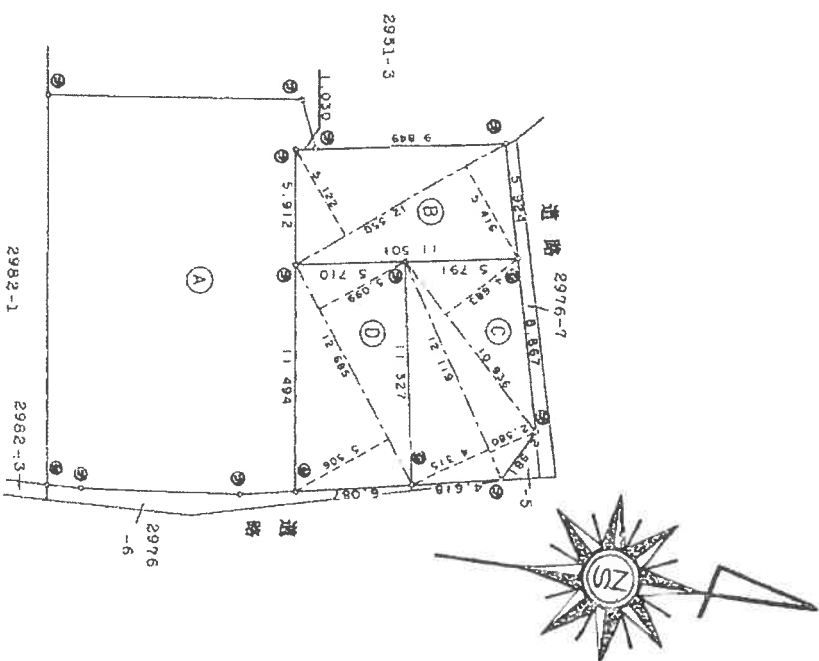
三測点積算

地番 ③ 2976-8
 延 2 550 x
 5.416 x
 12.550 x
 5.122 x
 67.970800
 64.281100
 132.251900
 66.1239500
 66.12 m

地番 ④ 2976-9
 延 10.936 x
 4.683 x
 12.119 x
 2.580 x
 12.119 x
 4.315 x
 51.213288
 31.267020
 52.293485
 134.773793
 67.386965
 67.38 m

地番 ⑤ 2976-10
 延 12.685 x
 5.506 x
 12.685 x
 5.099 x
 69.843610
 64.680815
 134.524425
 67.262125
 67.26 m

地番 ⑥ 2976-1
 延 441.5121
 200.7750890
 240.7370410
 240.73 m



作製者

申請人

縮尺 1/250

601959

平成9年1月17日登記

登記年月日：平成9年11月13日

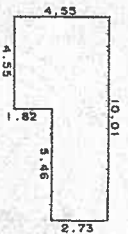
各階平面図

家屋番号 2976番10

建物図面

建物の所在 葛飾区青戸七丁目2976番地10

1 階



求積率

$4.55 \times 4.55 = 20.7025$
 $2.73 \times 5.46 = 14.9058$
合 計 35.6083
床面積 35.60 m²

2 階



求積率

$4.55 \times 6.37 = 28.9835$
 $2.73 \times 3.64 = 9.9372$
合 計 38.9207
床面積 38.92 m²



平成9年11月13日登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

755228