

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 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 10 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 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 11 月 19 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 11 月 12 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 11 月 16 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 10 月 14 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	22, 200, 000 17, 760, 000	一括	4, 440, 000	61, 268	13, 128
1	19, 180, 000				
2	3, 020, 000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 葛飾区柴又一丁目
地 番 5 番 8
地 目 宅地
地 積 84.29 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 3
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 6 分の 1

2 所 在 葛飾区柴又一丁目 5 番地 8
家屋 番号 5 番 8
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 50.13 平方メートル
2 階 42.64 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 3
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 6 分の 1

(審判書上の表示)

所 在 葛飾区柴又一丁目 5 番 8
家屋 番号 未登記
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
現況床面積 79.74 平方メートル

物 件 明 細 書

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 相 田 亜由子

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Dが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

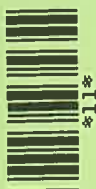
【物件番号1】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番5番1、5番9及び5番10）への通行のため無償で利用されている。

《 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、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。



11

物 件 目 録

1 所 在 葛飾区柴又一丁目
 地 番 5 番 8
 地 目 宅地
 地 積 84.29 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 3
 共有者 B 持分 6 分の 1
 共有者 C 持分 6 分の 1
 共有者 D 持分 6 分の 1

2 所 在 葛飾区柴又一丁目 5 番地 8
 家屋 番号 5 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 50.13 平方メートル
 2 階 42.64 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 3
 共有者 B 持分 6 分の 1
 共有者 C 持分 6 分の 1
 共有者 D 持分 6 分の 1

(審判書上の表示)

所 在 葛飾区柴又一丁目 5 番 8
 家屋 番号 未登記
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 現況床面積 79.74 平方メートル



令和8年（ケ）第107号
令和8年7月8日受理
令和8年8月5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 葛飾区柴又一丁目

地 番 5番8

地 目 宅地

地 積 84.29平方メートル

共有者 A 持分6分の3

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

2 所 在 葛飾区柴又一丁目5番地8

家屋 番号 5番8

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 50.13平方メートル

2階 42.64平方メートル

共有者 A 持分6分の3

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

(審判書上の表示)

所 在 葛飾区柴又一丁目5番8

家屋 番号 未登記

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

現況床面積 79.74平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	葛飾区柴又一丁目37番18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 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し占有している。なお、物件1の土地の南側部分は通路として使用されている（3、4枚目のとおり）。 ☐ 「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： ☐ 床面積：		
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	☒ 建物共有者のD ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している（3、4枚目のとおり）。 ☐ 「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
E (申立人の代理人)	私は本件の申立人(共有者)であるA、B及びCの代理人弁護士です。本件建物の直近の居住者は相手方のDであり、その際には基本的に申立人らは本件建物に立ち入ることができない状態でした。その後、Dは転居しているようですが、残置物はかなり存在するようであり、申立人らは従前から本件建物の使用等に関与ができない状態であったので、現時点においても、本件建物の管理等(占有)はDが行っていると考えられます。 (令和8年7月15日電話聴取)
F (近隣土地所有者)	私は地番5番1及び5番9の土地の所有者(ただし、登記名義は被相続人のままになっている。)です。本件土地の南側部分から地番5番9の土地の南側部分までは、通路になっています(概略図は6枚目のとおり)。この通路は当方が本件土地を購入した昭和37年頃から、既にこのような状態であり、書面等が残っていませんが、その頃からこの通路は関係者(地番5番1、5番9及び5番10の土地の使用者等)が無償で通行等のために使用してきたものです。おそらく、その当時に土地等を販売した不動産業者が取り決め等を行ったもので、関係者が合意のもとで通路として使用してきたものだと思います。この通路が通れないとすると、地番5番1、5番9及び5番10の土地は無道路地として道路への出入りができなくなってしまいます。 (令和8年7月23日面接聴取)
E (申立人の代理人)	本件土地の南側部分の通路の関係については、特段の情報は有していません。 (令和8年8月4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
(3 枚目)

執行官の意見

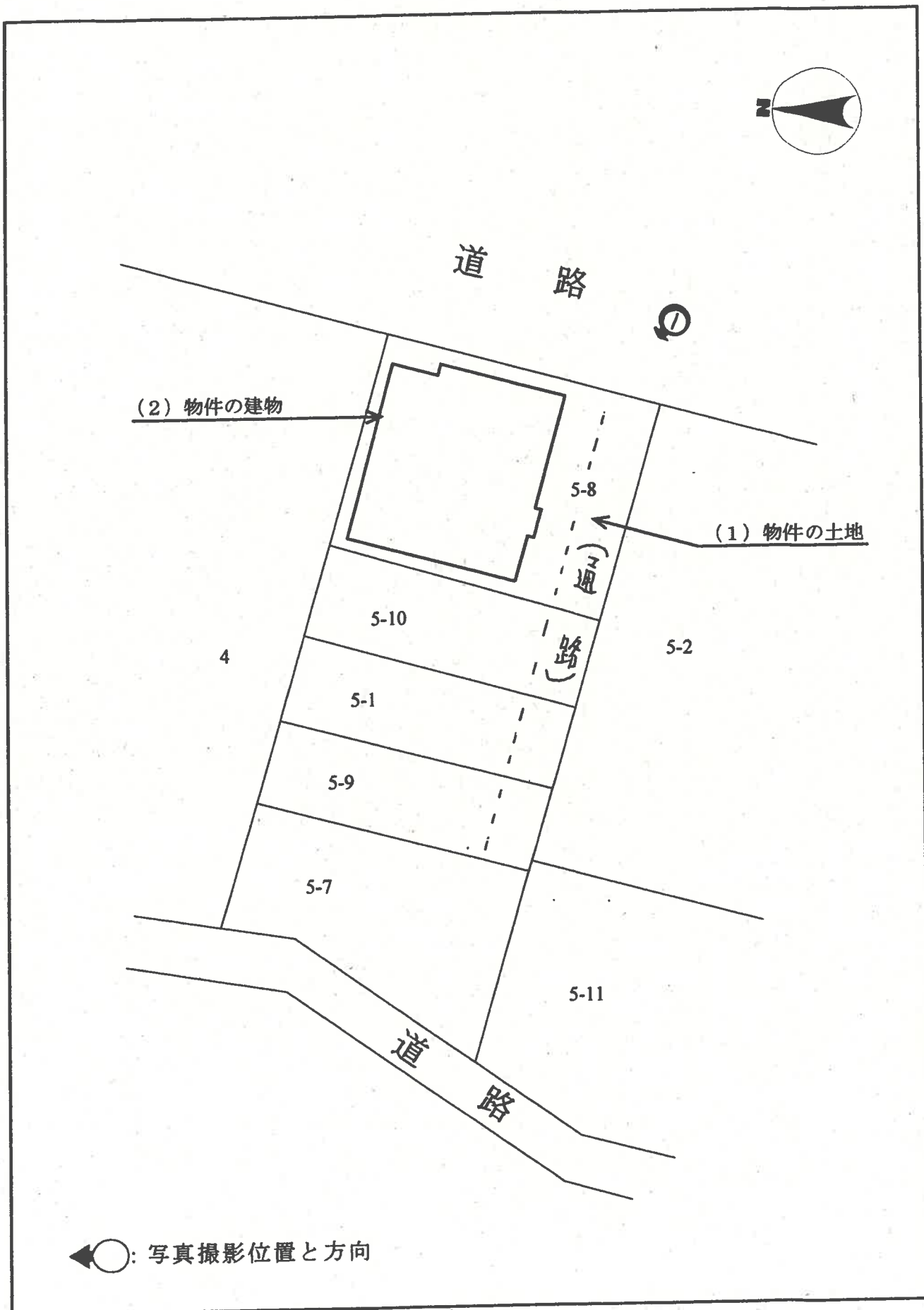
- 1 本件物件の現況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件は、遺産分割申立事件の審判に基づく競売手続（形式的競売）であり、申立人（共有者）がA、B及びC、相手方がDである。
- 3 相手方のDから提出された回答書（電話番号の記載なし）には、本件建物につき現在は何れも使用（居住）していない旨が記載されている。立入調査時の本件建物の室内は、全体的に残置物（家具類、衣服、日用品等やゴミ類など）が多量に散乱して存在する状況であり、何れも居住はしていない様子であった。
- 4 本件土地の南側部分は、通路（評価人の調査によれば、建築基準法上の道路ではない。）の一部として地番5番1、5番9及び5番10の土地への出入りのための通行等に使用されている。この点に関するFの陳述は3枚目のとおりである。
- 5 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等から、2枚目のとおり、相手方（共有者）のD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7月14日 11:35-11:45	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15日	当庁	Eに電話聴取、Dに占有関係照会書送付（郵送）
令和8年7月23日 12:45-13:05	物件所在地等	物件調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、立入調査、Fに面接聴取
令和8年8月4日	当庁	Eに電話聴取

(特記事項)

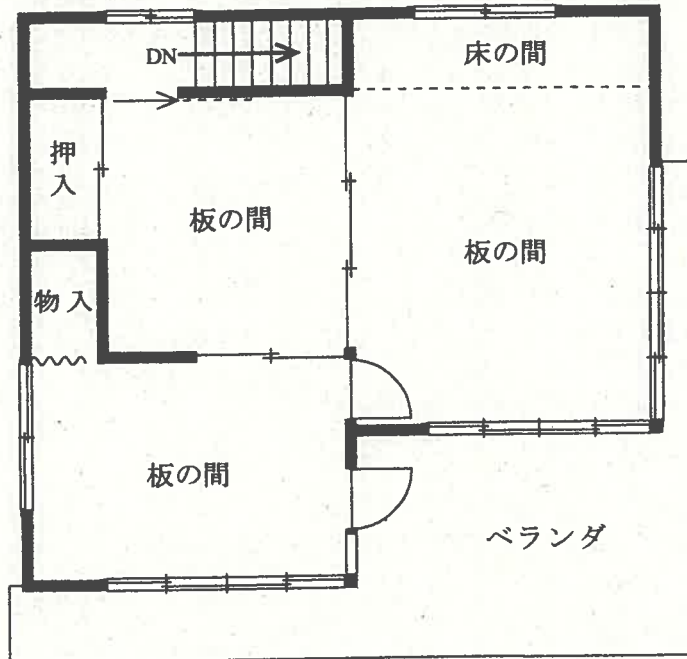
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和8年7月23日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Gを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。



建物間取図

令和8年(ケ)第107号

2 階



1 階



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和8年（ケ）第107号
令和8年7月23日 現地調査
令和8年8月14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 22,200,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 19,180,000 円
物件2（建物）	金 3,020,000 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：葛飾区柴又1-37-18
番号	特 記 事 項		
1	南側の一部は通路として利用されている。		

物 件 目 録

1 所 在 葛飾区柴又一丁目

地 番 5番8

地 目 宅地

地 積 84.29平方メートル

共有者 A 持分6分の3

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

2 所 在 葛飾区柴又一丁目5番地8

家屋 番号 5番8

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 50.13平方メートル

2階 42.64平方メートル

共有者 A 持分6分の3

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

(審判書上の表示)

所 在 葛飾区柴又一丁目5番8

家屋 番号 未登記

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

現況床面積 79.74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	京成金町線「柴又」駅の西方約280m（道路距離、徒歩約4分）、葛飾区柴又1丁目37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、アパート等を中心とする住宅地域。	
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1種住居地域 60%（指定） 200%（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	84.29㎡ ほぼ長方形 間口約10m、奥行約8.5m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	東側で幅員約5.9m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）に、南側で幅約1.8m程度の私道（建築基準法上の道路ではない）にほぼ等高に接面する画地。	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地及び南側の一部が通路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	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・内水氾濫浸水想定区域にある。 ・南側の通路部分には隣接住戸の水道管・ガス管等が埋設されている。 ・上空22m付近に電圧154,000Vの高圧電線が近接している。建築物の高さによっては離隔距離等の建築制限があるので建替え等の際には注意を要する。	

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	昭和43年月日不詳新築 約58年 経済的耐用年数を満了しつつある。
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 モルタル、タイル等 ビニールクロス、京壁等 ビニールクロス、吸音板、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 50.13㎡、2階 42.64㎡、 延 92.77㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 6DK
品 等	やや劣る。	
保守管理の状況	日用品、残置物、ゴミ等が散乱しており劣る。	
建物の利用状況	建物共有者Dが居宅として利用している。	
特 記 事 項	・調査時に建物共有者が不在であったため、設備の不具合の有無等は不明である。ガラスにひび割れがある箇所がある。リフォーム歴やアスベスト含有建材の有無等は不明である。また、耐震性についても不明である。全面的な改装を要する。 ・葛飾区役所によると、建築確認申請がなされた形跡がないとのことである。建築の経緯や適法等は不明である。	

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) カ
	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	413,000	×0.85	×84.29	×0.9	=26,630,000

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-10

$$\begin{aligned} & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\ & 364,000 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/100 \times 100/90 = 413,000 \text{ 円/㎡} \\ & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

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、対象地域に比して交通接近条件、街路条件等に劣ると判定した。

イ 個 別 格 差：南側の一部が近隣の通路として利用されていること、高圧電線に近接し、一部に建築物との
離隔距離などの建築制限があること等を考慮した。

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
2	200,000	× 92.77	×0.06	= 1,110,000

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：登記数量による。

ウ 現価率：経済的耐用年数を満了しつつあるので、残価率10%、観察減価率40%(建物の状況等を考慮)と判定した。

・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：残価率×(1－観察減価率)

現価率＝ 0.1 × (1－0.4) ＝ 0.06 (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	26,630,000	×0.1	場所的利益	= 2,660,000

ア 建付地価格：前記1①カ

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権が成立しないが、場所的利益(収去されない利益)が認められる。場所的利益の価値割合は、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	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円)
1	(26,630,000)	-2,660,000)		×1.0	×0.8	=19,180,000
2	(1,110,000)	+2,660,000)	×1.0	×1.0	×0.8	=3,020,000
一括価格 (合計)						22,200,000

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-10

所 在：東京都葛飾区柴又1丁目1277番3 「柴又1-29-15」

価 格：364,000円／㎡

位 置：「柴又」駅 道路距離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：南東側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（A3をA4に縮小）

以 上

令和8年8月14日

評価人 不動産鑑定士

岡村 淑子



イ	20-19
ロ	20-20

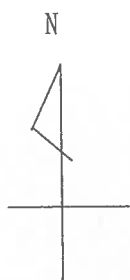
八 20-27
 二 20-3

ホ 20-45
ハ 20-6

ト 24-1
チ 20-49

リ 20-8
ヌ 20-7

ル 22-8
つづく


$$\frac{1}{600}$$

公 凶 写

登記年月日：令和7年10月30日

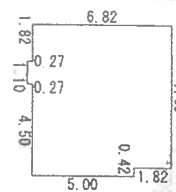
各階平面図

家屋番号	5番8	建物図面
建物の所在	葛飾区柴又一丁目5番地8	

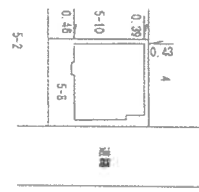
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（東京法務局城北出張所管轄）
令和8年1月8日 東京法務局八王子支局 登記官

登記官

1階



2階



作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500