

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 27 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 11 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 25 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 12 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 11 月 26 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 11 月 30 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 27 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	13, 340, 000 10, 672, 000	一括	2, 668, 000	32, 316	6, 924
1	3, 890, 000				
2	9, 450, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 葛飾区堀切五丁目 |
| | 地 番 | 198番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 45.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 葛飾区堀切五丁目198番地14 |
| | 家屋 番号 | 198番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 26.77平方メートル
2階 25.67平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月30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 | 葛飾区堀切五丁目 |
| | 地 番 | 198番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 45.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 葛飾区堀切五丁目198番地14 |
| | 家屋 番号 | 198番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 26.77平方メートル
2階 25.67平方メートル |



令和8年（ケ）第213号
令和8年7月29日受理
令和8年9月7日提出
（評価人 吉川和弥）

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 | 葛飾区堀切五丁目 |
| | 地 番 | 198番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 45.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 葛飾区堀切五丁目198番地14 |
| | 家屋 番号 | 198番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 26.77平方メートル
2階 25.67平方メートル |



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり					
住 居 表 示		葛飾区堀切五丁目３番２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が異なる（□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
A (所有者)	私は本件物件の所有者です。本件建物には、私が居住しています。 (令和8年8月25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。
- 2 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、所有者が占有しているものと認めた。

(調査経過用)

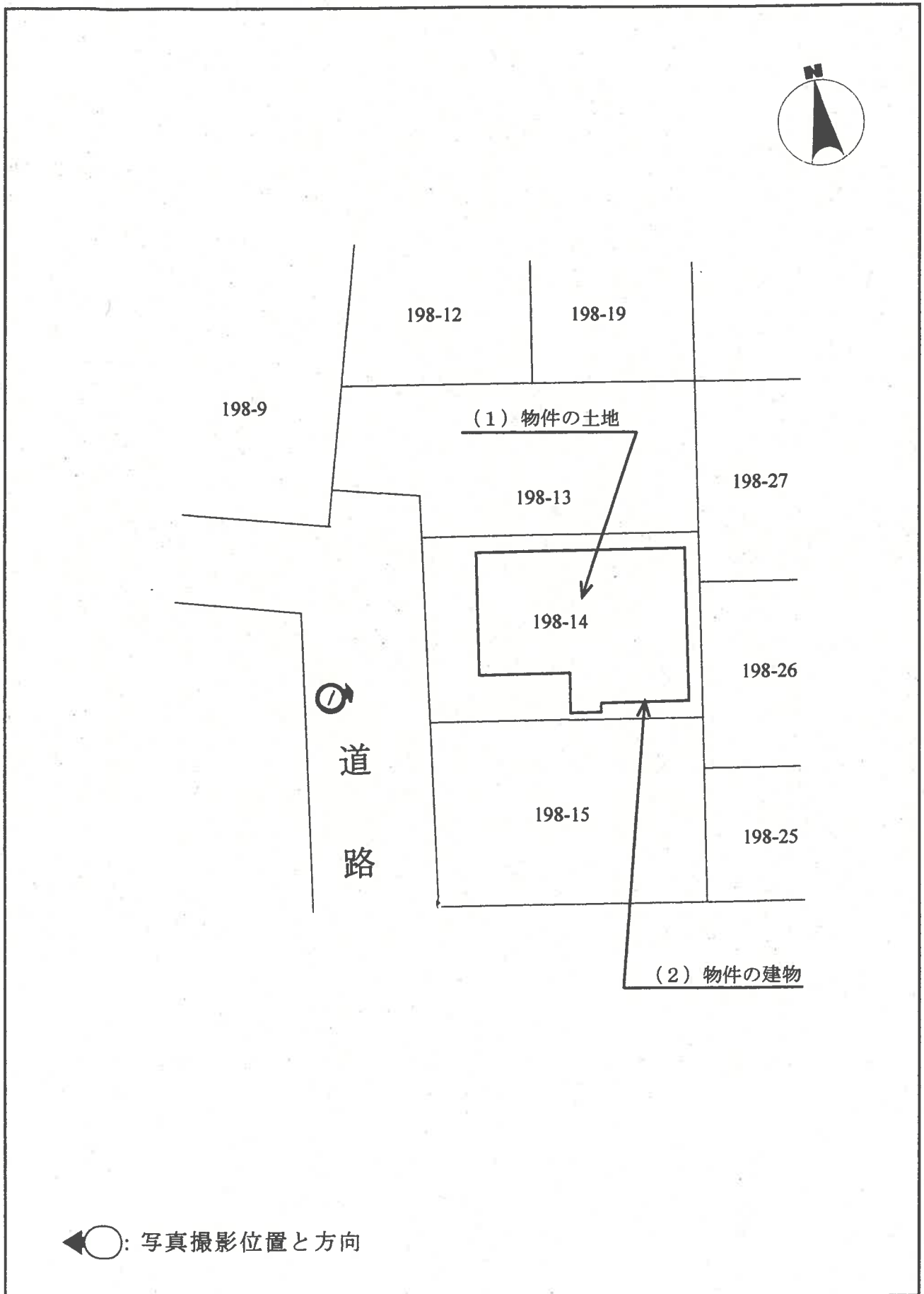
調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年8月17日 7:50-8:00	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8月25日 9:10-9:20	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

(特記事項)

- ☒ 令和8年8月25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。

(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)

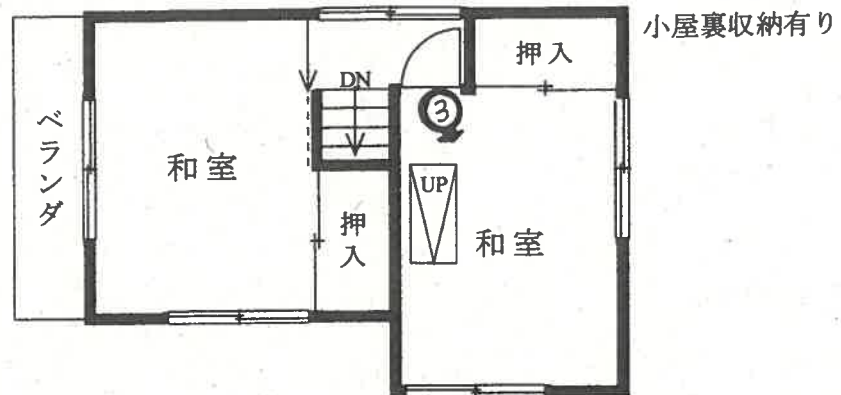


建物間取図

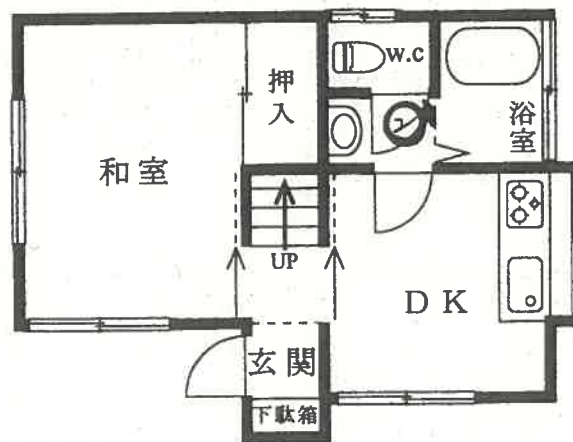
令和8年(ケ)第213号



2 階



1 階



◀○: 写真撮影位置と方向

(7 枚目)

1



2



3



(8 枚目)

令和8年（ケ）第213号
令和8年8月25日 現地調査
令和8年9月10日 評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 吉川 和 弥

第1 評価額

一括価格	
金 13,340,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 3,890,000 円
物件2(建物)	金 9,450,000 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き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、民事執行法第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			住居表示：葛飾区堀切5-33-2
番号	特 記 事 項		
一	なし		

※現況欄の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 | 葛飾区堀切五丁目 |
| | 地 番 | 198番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 45.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 葛飾区堀切五丁目198番地14 |
| | 家屋 番号 | 198番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 26.77平方メートル
2階 25.67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「堀切菖蒲園」駅の北東方約550m（道路距離、徒歩約7分）、葛飾区堀切5丁目33番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	系統・連続性の劣る区道沿いに、小規模な戸建住宅が密集する住宅地域	
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）※1 準防火地域 第2種高度地区、日影規制（一）等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	45.44㎡ ほぼ長方形 間口約5.5m、奥行約8.4m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	西側が幅員約4mの舗装区道（建築基準法第42条2項該当、※2）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建物のため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できない場合をいう。
特 記 事 項	（※1）前面道路の幅員による制限により、基準容積率は約160%となる。 （※2）前面区道の公有地部分（赤道及び地番198番16）部分の幅員は約2.92mであり、対面側セットバック（うち約30cmの部分はL字溝の移設は未了）により上記幅員となっている。 （※3）葛飾区水害ハザードマップによると、洪水及び内水氾濫による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、高潮による浸水想定区域にある。	

2 建物の概況及び利用状況等（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5年4月15日新築
	経 過 年 数	約33年
	経済的残存耐用年数	約2年
仕 様	構 造	木造スレート葺2階建
	外 壁	サイディングボード貼、一部タイル貼等
	内 壁	ビニールクロス、じゅらく仕上等
	天 井	ビニールクロス、杉桎目張り等
	床	フローリング、畳等
	設 備	キッチン、浴室、トイレ等
床面積（現況）	1階	26.77㎡
	2階	25.67㎡
	延	52.44㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	3DK+小屋裏収納
品 等	中の下	
保守管理の状態	内覧及び立会者からの聴取によれば大きな不具合は認められなかったものの、保守管理の状態は概ね普通で、経年相応の減価が認められる。	
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	（※4）小屋裏収納は、付属の昇降はしごを利用。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1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	375,000	× 1.00	× 45.44	× 0.95	= 16,190,000

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）等が標準的な中間画地を想定した。

地価公示 「葛飾-36」

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 353,000\text{円/㎡} & \times & 104/100 & \times & 100/100 & \times & 100/98 & = & 375,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正： 公示価格の価格時点(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： 公示地は標準的画地で補正の必要なし。

地域格差： 公示地の地域は、交通接近条件及び環境条件等で劣ることを総合的に考慮して査定した。

イ 個別格差： 補正の必要なし。

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、建付減価率を5%と査定した。

② 物件2（建物）

目的物件の再調達原価を、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	182,000	× 52.44	× 0.05	= 480,000

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：

- ・ 経過年数約33年、経済的残存耐用年数約2年、観察減価率20%（保守管理の状況等を考慮）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：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 = 2年 ÷ (33年 + 2年) × (1 - 0.2) = 0.05 (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を基に、土地(物件1)については土地利用権等価格を控除し、建物(物件2)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	16,190,000	× 0.7	法定地上権	= 11,330,000

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	(16,190,000)	-11,330,000)		× 1.0	× 0.8	= 3,890,000
2	(480,000)	+11,330,000)	× 1.0	× 1.0	× 0.8	= 9,450,000
一括価格(合計)						13,340,000

ア 基礎となる価格：前記1①、②

イ 土地利用権等価格：前記①ウ

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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

地価公示価格 「葛飾-36」

所 在 : 葛飾区堀切二丁目36番26 「堀切2-31-12」

価 格 : 353,000円/㎡

位 置 : 京成本線「堀切菖蒲園」駅、道路距離460m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 104㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南東側4m私道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%※)、準防火地域等

地 域 の 概 要 : 住宅、アパート等が密集する既成住宅地域

(※)前面道路の幅員により、基準容積率は160%となる

第7 附属資料

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9月10日

評価人 不動産鑑定士

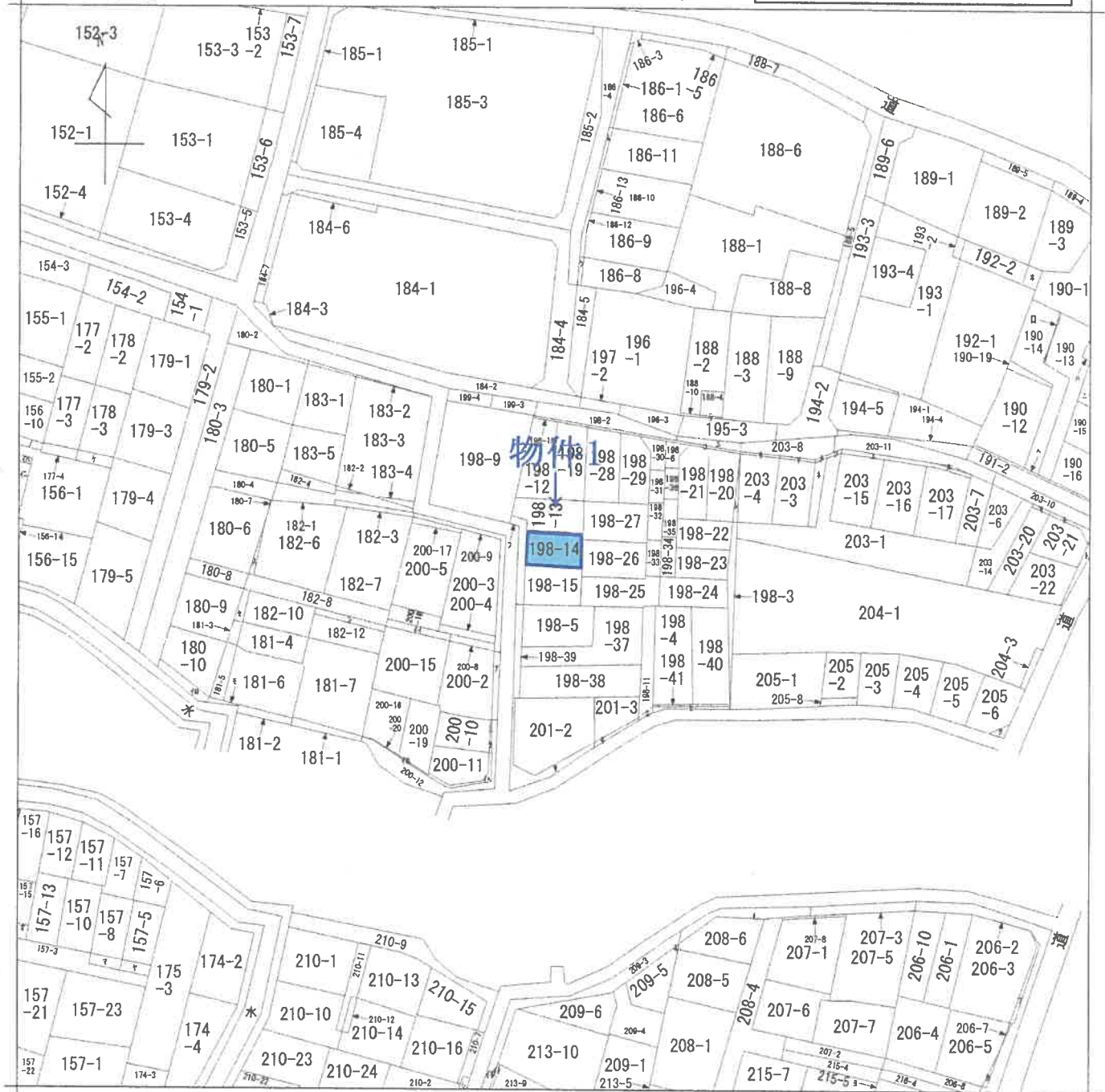
吉川 和 弥



位置図
縮尺 1 : 10,000

公 図 写

イ 190-17 ハ 190-3 ホ 192-3 ト 203-19 ニ 203-23 ヘ 203-9
ロ 190-18 ヒ 190-9 ヘ 190-7 チ 203-2 リ 203-5 ツ 203-9



地番区域見出
堀切5丁目

請 求 部 分	所 在	葛飾区堀切五丁目				地 番	198番14			
出 力 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面			種 類	旧土地台帳附属地図	
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 項		

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

公 図 写

ヲ 205-7
ワ 206-6
カ 206-9
コ 216-2
タ 203-24
レ 198-10
ソ 203-25
ツ 203-27
ネ 203-12
ナ 203-26
ラ 188-11
ム 186-14
ウ 186-7
ノ 156-8
イ 157-14
ク 157-17
ヤ 157-4
マ 157-9
ケ 178-4
フ 198-16
コ 198-17
エ 198-7
テ 200-13
ア 200-7
サ 201-4
キ 201-5
ユ 202-3
メ 208-7
ミ 209-7
シ 212-3
ヒ 198-1
モ 181-8
セ 182-9
ス 182-5
ン 182-11
イ 200-1
イ 180-11
イ 156-19
イ 156-16
イ 200-21
イ 200-14
イ 213-8
イ 213-4

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

地積測量図写

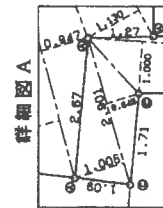
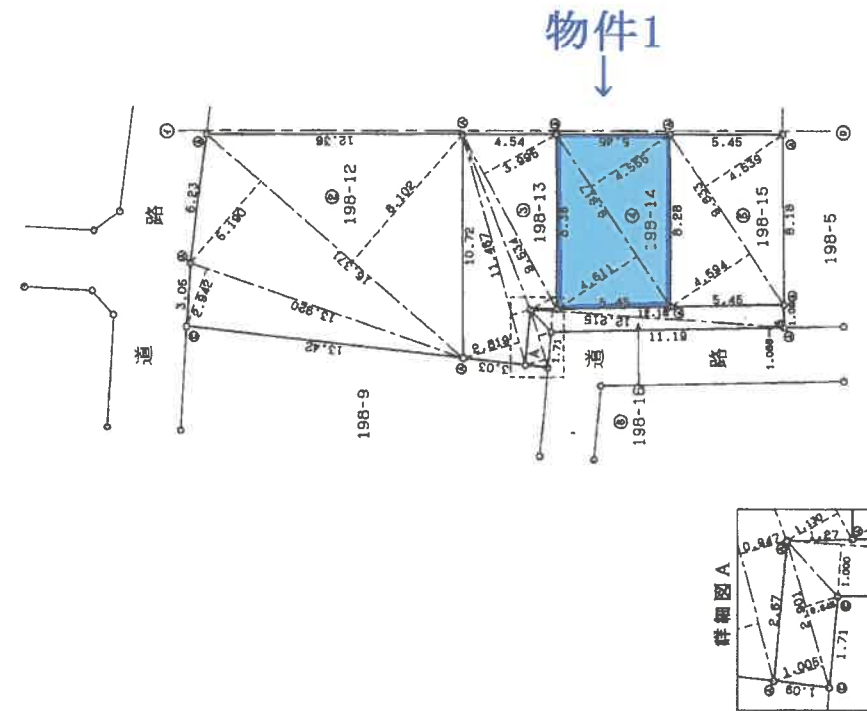
登記年月日：平成5年1月21日

⑨ 198-6

地積測量図 (1/2)

地番 198番6・同番12
ないし同番16

土地の所在 葛飾区堀切5丁目



平成五年 櫻月式 櫻日記記

境界線の種類	境界線の種類
① 境界線	コンクリート杭
② 境界線	石
③ 境界線	金 網
④ 境界線	木 杭
⑤ 境界線	刻
⑥ 境界線	プラスチック杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会用紙)

45.1.21

648247

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

地積測量図(2/2)

地番 198番6・同番12
ないし同番16
土地の所在 葛飾区堀切5丁目

三 斜 求 積 表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
① 198-6	イ	25.685 X	8.800 =	226.028000	585.12 ㎡
	ロ	30.519 X	6.184 =	188.729496	
	ハ	35.606 X	3.815 =	135.836890	
	ニ	35.606 X	9.363 =	334.091096	
	ホ	29.166 X	1.730 =	50.457180	
② 198-12	イ	29.077 X	8.066 =	235.116622	585.12 ㎡
	ロ	13.920 X	2.942 =	40.952640	
	ハ	16.371 X	5.190 =	84.965490	
	ニ	16.371 X	8.102 =	132.637842	
	ホ	11.457 X	2.819 =	32.325473	
③ 198-13	イ	11.457 X	0.947 =	10.859249	129.27 ㎡
	ロ	9.534 X	1.130 =	10.773420	
	ハ	9.534 X	3.995 =	38.086330	
	ニ	9.534 X	92.046472	885.555972	
	ホ	9.534 X	129.2779860	1239.2779860	
④ 198-14	イ	9.917 X	4.611 =	45.727287	45.02 ㎡
	ロ	9.917 X	4.555 =	45.171935	
	ハ	9.917 X	90.899222	899.899222	
	ニ	9.917 X	45.4495110	450.4495110	
	ホ	9.917 X	4.594 =	45.172802	
⑤ 198-15	イ	9.833 X	4.539 =	44.631987	44.90 ㎡
	ロ	9.833 X	89.804789	882.804789	
	ハ	9.833 X	44.9023945	440.9023945	
	ニ	9.833 X	1.005 =	2.915505	
	ホ	9.833 X	0.845 =	1.871145	
⑥ 198-16	イ	12.215 X	1.000 =	12.215000	15.14 ㎡
	ロ	12.215 X	1.088 =	13.289920	
	ハ	12.215 X	30.291570	369.291570	
	ニ	12.215 X	15.1457850	185.1457850	
	ホ	12.215 X	15.14	185.14	

物件1
↓

平成5年 5月 25日 登記

作製者

申請人

縮尺

1/

(東京土地家屋調査士会用紙)

648248

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成5年6月2日

圖面平階各

198番14

家屋番号

葛飾区堀切5丁目198番地14

隨
一



求 積 表

2.73	×	3.64	=	9.9372
0.91	×	4.85	=	4.4135
2.73	×	4.55	=	12.4215
合 計				26.7722
床面積				26.77

床面强 26.77

2階

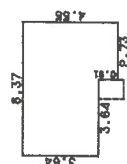
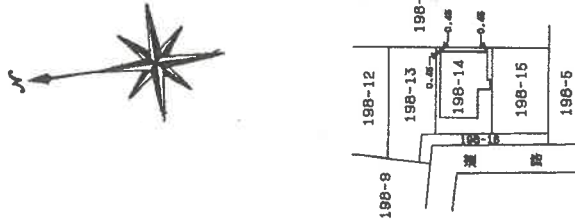


表 續 6

3.84 × 3.64 =	13.2496
2.73 × 4.55 =	12.4215
合計 25.6711	
床面積	25.67

床面數 25.67



平成五年六月貳日

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

(東京土地家屋調査士会用紙)

323687

縮尺 $\frac{1}{500}$

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。