令和　８年（ヌ）第　　９７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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１１月２６日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　３日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９日　午前　９時３０分 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 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１１時００分 東京地方裁判所民事第２１部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１０日　午前　９時２０分から 令和　８年１２月１４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１１月１１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）
1～3	41,370,000 33,096,000	一括	8,274,000	117,534	25,184
1	2,060,000				
2	11,490,000				
3	27,820,000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　９７号

物　件　目　録

１　所　　在　　江戸川区中葛西七丁目

　　地　　番　　１０番６１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４．３２平方メートル

２　所　　在　　江戸川区中葛西七丁目

　　地　　番　　１０番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８０．０１平方メートル

３　所　　在　　江戸川区中葛西七丁目１０番地８

　　家屋　番号　　１０番８の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　　４８．０２平方メートル
　　２階　　４３．０６平方メートル
　　３階　　４３．８８平方メートル

令和　8年（ヌ）第　　97号

物　件　明　細　書

令和　8年10月13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1～3】
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1～3】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
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。

令和　８年（ヌ）第　　９７号

物　件　目　録

１　所　　在　　江戸川区中葛西七丁目

　　地　　番　　１０番６１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４．３２平方メートル

２　所　　在　　江戸川区中葛西七丁目

　　地　　番　　１０番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８０．０１平方メートル

３　所　　在　　江戸川区中葛西七丁目１０番地８

　　家屋　番号　　１０番８の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　　４８．０２平方メートル
　　２階　　４３．０６平方メートル
　　３階　　４３．８８平方メートル

令和８年（ヌ）第９７号
令和８年８月２１日受理
令和８年９月１５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

令和　８年（ヌ）第　　９７号

物　件　目　録

１　所　　在　　江戸川区中葛西七丁目

　　地　　番　　１０番６１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４．３２平方メートル

２　所　　在　　江戸川区中葛西七丁目

　　地　　番　　１０番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８０．０１平方メートル

３　所　　在　　江戸川区中葛西七丁目１０番地８

　　家屋　番号　　１０番８の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　　４８．０２平方メートル
　　２階　　４３．０６平方メートル
　　３階　　４３．８８平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	江戸川区中葛西七丁目１０番４号
土地	物件１、２
現況地目	■宅地（物件１、２）　□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３
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 □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として占有している（３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

（執行官の意見用）

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　本件建物について、各臨場時に表札及び郵便受けの表示等はなかった。郵便受けの中はチラシなどでほぼいっぱいの状態であった。初回臨場時に、本件建物の玄関ドアに臨場日時通知書及び占有関係照会書を入れた封書を挟み込んだが、立入調査の際にもその封書はそのままの状態（開封はされていない）で存在した（その間、本件建物につき出入りはなかったものと考えられる。よって、回答書等の提出はない。）。立入調査時において、本件建物の室内は、動産類（洗濯機、ソファー及びベッド等）が存在していたが、通常の住居として使用されている建物と比べて動産類の量は少なく、ほこりの状況等からすれば、現在は実際にはだれも居住しておらず、退去後に動産類（残置物）が残されているような様子であった。室内には、所有者宛の郵便物が存在した。
3　本件建物の占有関係については、上記２及びその他の現場の状況等から、２枚目のとおり所有者が占有しているものと認めた。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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２７日 １０：２０－１０：３０	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差込（玄関ドアに挟み込んだ）
令和８年９月３日 １０：３０－１０：４５	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

（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。

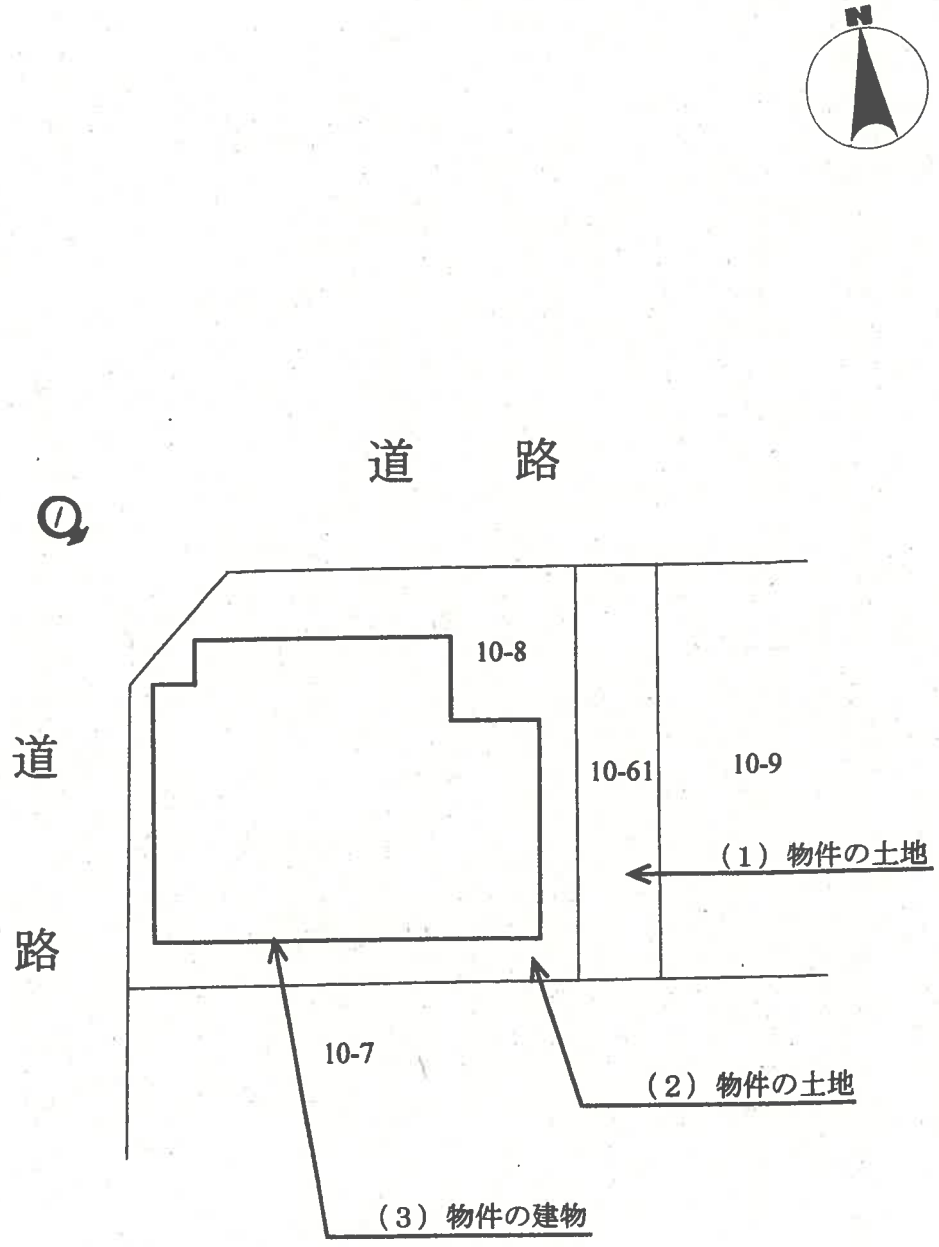
■　令和８年９月３日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Ａを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

土地建物位置関係図

令和８年（ヌ）第９７号

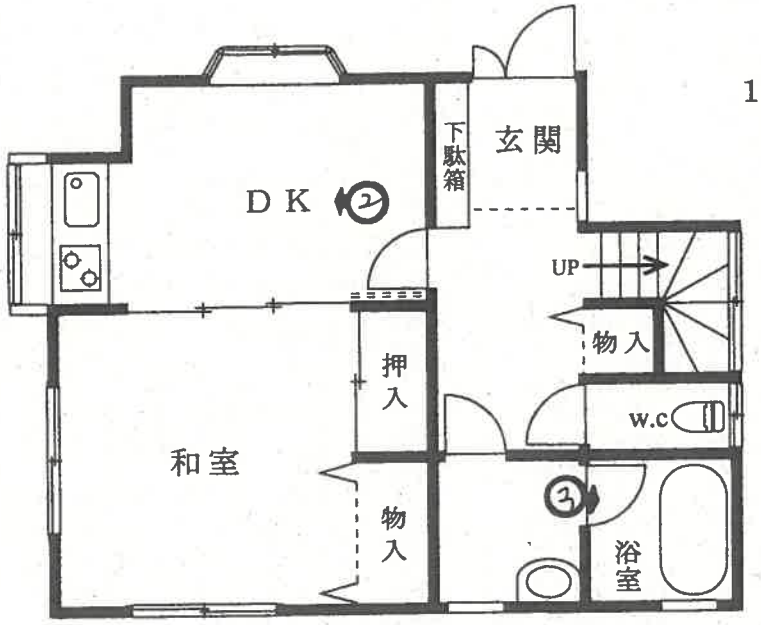


◀◯: 写真撮影位置と方向

（ 5 枚目）

建物間取図

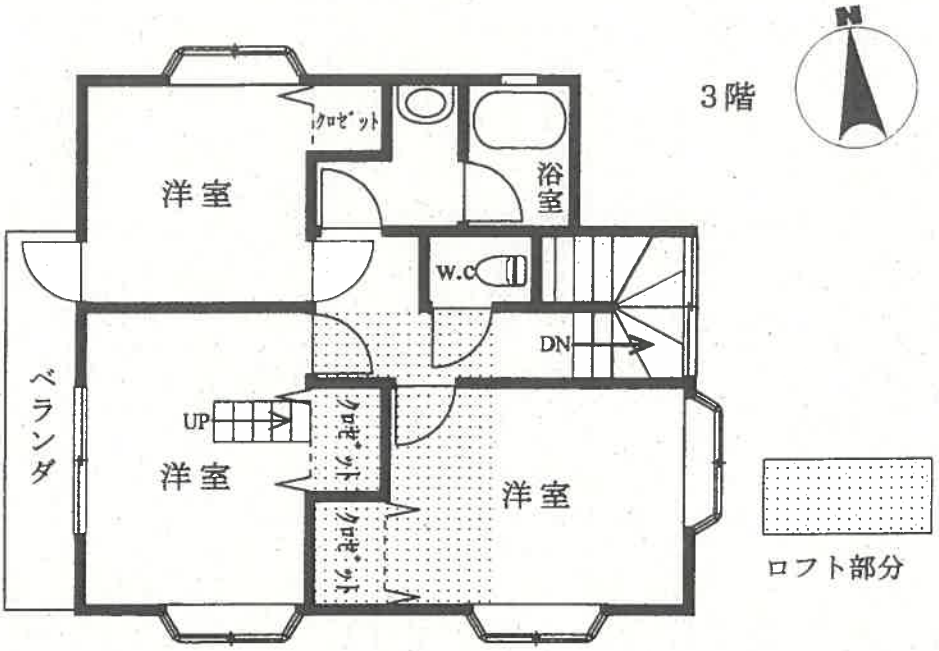
令和８年（ヌ）第９７号

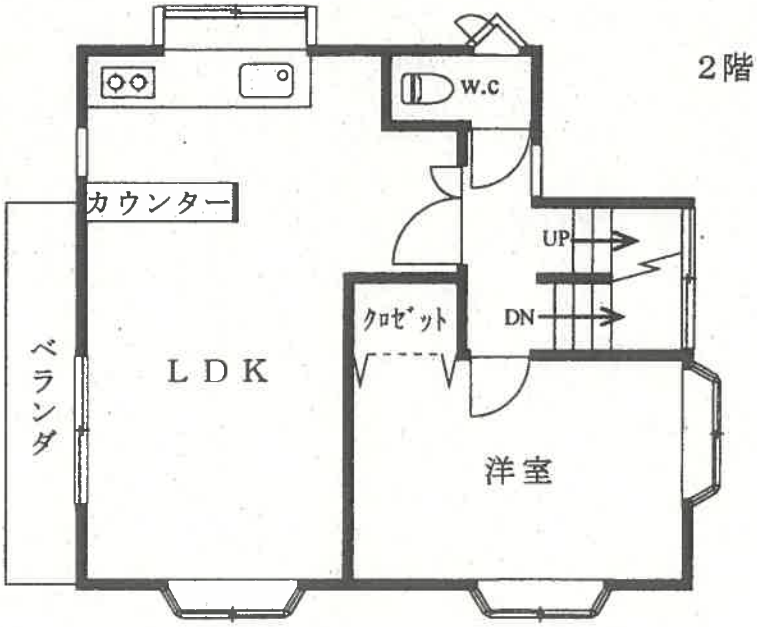


◀◯: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和８年（ヌ）第９７号





◀◯: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令 和 8 年 (ヌ) 第 97 号
令 和 8 年 9 月 3 日　現地調査
令 和 8 年 9 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　41,370,000 円	
内　訳　価　格	
物件1（土地）	金　2,060,000円
物件2（土地）	金　11,490,000円
物件3（建物）	金　27,820,000円

１　一括価格は、物件1乃至3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及び2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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			
3			住居表示：江戸川区中葛西７－１０－４
番号	特記事項		
	特になし。		

※ 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。

令和　８年（ヌ）第　　９７号

物　件　目　録

１　所　　在　　江戸川区中葛西七丁目

　　地　　番　　１０番６１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４．３２平方メートル

２　所　　在　　江戸川区中葛西七丁目

　　地　　番　　１０番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８０．０１平方メートル

３　所　　在　　江戸川区中葛西七丁目１０番地８

　　家屋　番号　　１０番８の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　　４８．０２平方メートル
　　２階　　４３．０６平方メートル
　　３階　　４３．８８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及び2）

位置・交通	東京メトロ東西線「西葛西」駅の南東方 道路距離約1.3ｋｍ（徒歩約16分）、東京メトロ東西線「葛西」駅の南西方 道路距離約1.3ｋｍ（徒歩約16分）、「中葛西七丁目」バス停の北方 道路距離約70m（徒歩約1分）、江戸川区中葛西７丁目１０番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	一般住宅を中心に共同住宅等も建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建蔽率	60%（指定）
	容積率	300%（指定）
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第3種高度地区、敷地面積最低限度70㎡、日影規制等
画地条件	地積	94.33㎡　（登記面積）
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	北側間口約9m・奥行約9m
	地勢	ほぼ平坦
	その他	特になし
接面道路の状況等	北側で現況幅員約6m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）に、西側で現況幅員約6m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）に接面する角地。	
土地の利用状況等	物件3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	あり
	都市ガス	あり
	下水道	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	江戸川区ハザードマップによると、洪水等による浸水想定区域に含まれている。	

2　建物の概況及び利用状況(物件3)

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13年7月15日新築 約25年 約5年
仕　　様	構　　造 外　　壁 内　　壁 天　　井 床 設　　備 そ の 他	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 ビニールクロス等 フローリング等 キッチン、トイレ、浴室等 1階・2階にキッチン、1階・3階に浴室が、それぞれあることから、２世帯仕様と思われる。
床面積（登記）	1階　：　48.02㎡ 2階　：　43.06㎡ 3階　：　43.88㎡ 合計　：　134.96㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 1階：和室×1・ＤＫ等、2階：洋室×1・ＬＤＫ等 3階：洋室×3（ロフトあり）等
品　　等	普通	
管理の状態	普通	
建物の利用状況	自用（空家）	
特記事項	・駐車スペースがある。 ・設備機器等の稼働の可否は不明である。 ・築後相当年数を経ており、修繕が必要な箇所が複数みられた。 ・動産類が残っていた。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件1及び2（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/㎡) ア	個別格差 イ	ウ	エ	オ
1	524,000	× 1.03	×14.32	× 0.95	＝ 7,340,000
2		× 1.03	×80.01	× 0.95	＝ 41,020,000

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。

地価公示 (公示価格等)		(時点修正)		(標準化補正)		(地域格差)		(規準価格)
519,000 円／㎡	×	103	／ 100	× 100	／ 100	× 100	／ 102	＝ 524,000 円／㎡ (上三桁未満四捨五入)

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・接近条件で優ること等を総合的に考慮した。

イ　個別格差：角地等を考慮した。

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、　5.0 %　の減価と判定した。

②　物件3（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	床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
3	248,000	× 134.96	× 0.10	＝ 3,350,000

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 25年、　経済的残存耐用年数約 5年、　観察減価率　40%減（仕様、現状等を考慮した。）

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＝　5年　÷（ 25年　＋5年）　×（ 1－　0.40）　＝0.10　（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及び2の土地については土地利用権等価格を控除し、物件3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） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ウ
1	7,340,000	× 0.65	法定地上権	＝ 4,770,000
2	41,020,000	× 0.65	法定地上権	＝ 26,660,000
			（合計）	31,430,000

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） 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	(7,340,000	－ 4,770,000)		× 1.00	× 0.8	＝ 2,060,000
2	(41,020,000	－ 26,660,000)		× 1.00	× 0.8	＝ 11,490,000
3	(3,350,000	＋ 31,430,000)	× 1.0	× 1.00	× 0.8	＝ 27,820,000
一括価格（合計）						41,370,000

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　：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（　　江戸川-63　　）

所　　在：江戸川区中葛西７丁目２３番１５
「中葛西７－２３－１３」

価　　格：519,000 円／㎡

位　　置：「葛西」駅、道路距離約860ｍに位置する。

価格時点：令和8年1月1日

地　　積：136㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接面街路：東側　6m　区道

用途指定等：第一種住居地域、建蔽率60%、容積率300%、準防火地域等

地域の概要：一般住宅、アパート等が見られる住宅地域

第７　附属資料の表示

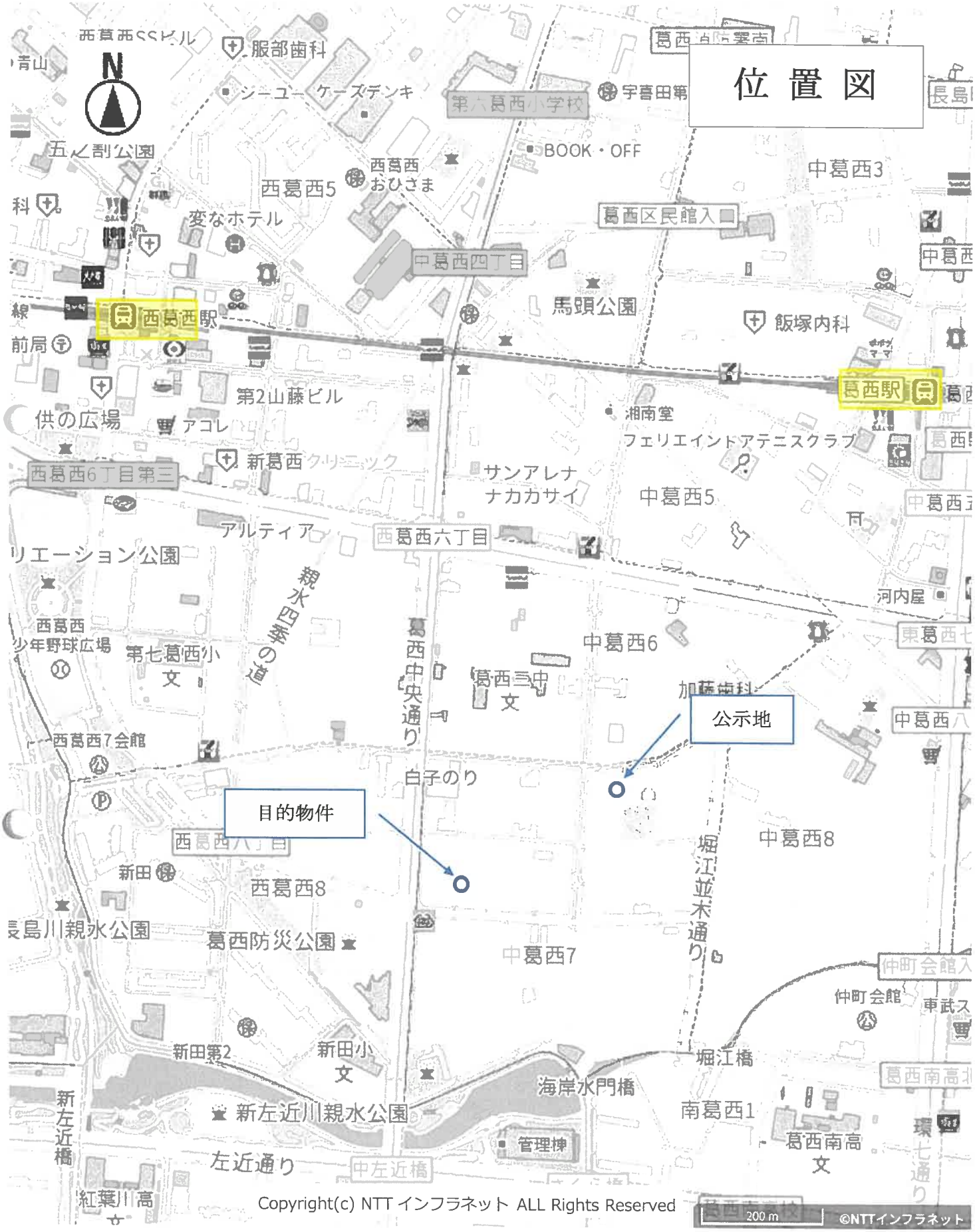
位置図
公図写
建物図面・各階平面図写

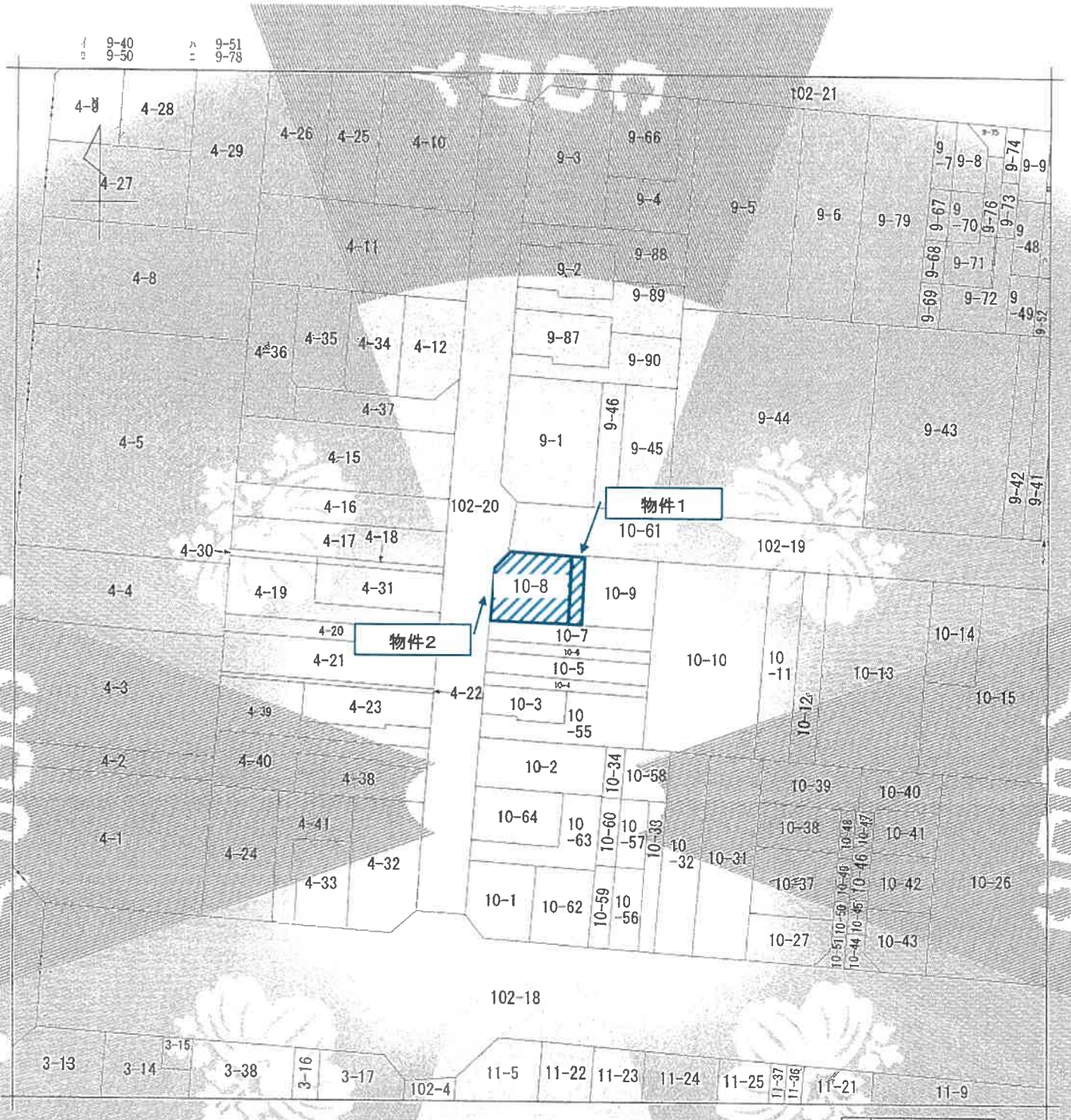
以　上

令 和 8 年 9 月 17 日

評価人　不動産鑑定士

榎本　純


位置図
N
公示地
目的物件
西葛西駅
葛西駅
第六葛西小学校
第七葛西小文
葛西三中文
新田小文
葛西南高文
西葛西7会館
仲町会館
西葛西少年野球広場
五ノ割公園
葛西防災公園
新左近川親水公園
長島川親水公園
馬頭公園
サンアレナナカカサイ
第2山藤ビル
新葛西クリニック
アルティア
リエーション公園
親水四季の道
葛西中央通り
堀江並木通り
堀江橋
海岸水門橋
左近通り
中左近橋
新左近橋
管理棟
白子のり
中葛西3
中葛西5
中葛西6
中葛西7
中葛西8
南葛西1
西葛西5
西葛西8
西葛西6丁目第三
西葛西六丁目
中葛西四丁目
葛西区民館入口
仲町会館入口
服部歯科
シーユーケーズデンキ
BOOK・OFF
変なホテル
飯塚内科
湘南堂
フェリエイントアテニスクラブ
河内屋
加藤歯科
新田
新田第2
紅葉川高
200 m
©NTTインフラネット
Copyright(c) NTT インフラネット ALL Rights Reserved



(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。

地図番号区域見出	中葛西７丁目

調査部分	所在	江戸川区中葛西七丁目				地番	10番8		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和60年6月29日			備付年月日（原図）				補記事項	

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8年3月24日
東京法務局江戸川出張所
登記官 [redacted]

地図整理番号：M31986
(1/1)

※A3をA4に縮小しています

登記年月日：平成13年7月23日

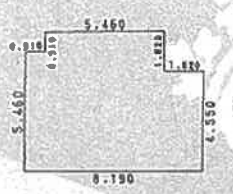
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月24日　東京法務局江戸川出張所

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	１０番８の２
建物の所在	江戸川区中葛西七丁目１０番地８

1階

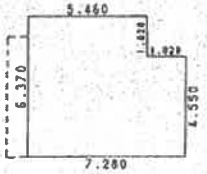


求積表

6.370	× 5.460	=	34.7802
5.460	× 0.910	=	4.9686
1.820	× 4.550	=	8.2810
	計		48.0298

床面積　48.02㎡

2階

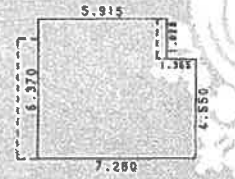


求積表

5.460	× 6.370	=	34.7802
1.820	× 4.550	=	8.2810
	計		43.0612

床面積　43.06㎡

3階

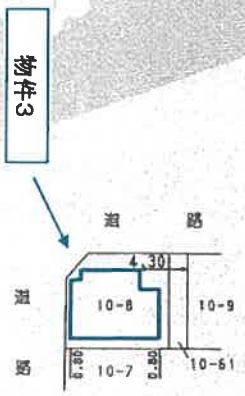


求積表

5.915	× 6.370	=	37.6785
1.365	× 4.550	=	6.2109
	計		43.8894

床面積　43.88㎡





117695

作製者	[redacted]	縮尺 1/250	
申請人	[redacted]	縮尺 1/500	

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

平成壱参年七月弐参日登記

※A3をA4に縮小しています

地図整理番号：M31985