

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

本件は共有持分についての売却です

本件では、本土地及び建物の共有持分を競売により取得したとしても、本土地及び建物の完全な支配権を得たものではないので、本土地及び建物からの占有者の排除やその利用（共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど）については、他の共有者と協議して決めなければなりません。

また、他の共有者が占有している場合又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合に、それらの占有者には引渡命令が発令されない可能性があります。

その意味で、物件明細書の5欄に記載されているとおり、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 17 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 佐 伯 明 彦

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 7 年 5 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 15 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 7 年 5 月 23 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 7 年 5 月 16 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 5 月 20 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 7 年 4 月 17 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,540,000 2,832,000	一括	708,000	45,529	9,756
1	3,080,000				
2	10,000				
3	450,000				
	</				

物 件 目 録

1 所 在 葛飾区鎌倉三丁目
地 番 23番13
地 目 宅地
地 積 75.46平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 葛飾区鎌倉三丁目
地 番 23番2
地 目 宅地
地 積 56.46平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分22584分の755

3 所 在 葛飾区鎌倉三丁目23番地13

家屋 番号 23番13

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 39.74平方メートル
2階 41.40平方メートル

共有者 A 持分4分の1



- 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掲載されています。



11

物 件 目 録

1 所 在 葛飾区鎌倉三丁目
地 番 23 番 13
地 目 宅地
地 積 75.46 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 葛飾区鎌倉三丁目
地 番 23 番 2
地 目 宅地
地 積 56.46 平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 22584 分の 755

3 所 在 葛飾区鎌倉三丁目 23 番地 13
家屋 番号 23 番 13
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 39.74 平方メートル
2 階 41.40 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1



令和6年（ヌ）第384号
令和7年1月24日受理
令和7年3月3日提出
（評価人 神川清）

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 葛飾区鎌倉三丁目
地 番 23番13
地 目 宅地
地 積 75.46平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 葛飾区鎌倉三丁目
地 番 23番2
地 目 宅地
地 積 56.46平方メートル

共有者 A 持分22584分の755

3 所 在 葛飾区鎌倉三丁目23番地13

家屋 番号 23番13

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 39.74平方メートル
2階 41.40平方メートル

共有者 A 持分4分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	葛飾区鎌倉三丁目23番3号	
土地	物件1、2	
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2)	
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	☒ 本件土地共有者及び売却対象外の土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有(共有)し占有している。物件2の土地は道路として利用されている。 ☐ 「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	本件の対象は共有持分のみである。	
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	☒ 売却対象外の建物共有者のB ☐ 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	本件の対象は共有持分のみである。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 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 (売却対象外の共有者)	私は本件物件の売却対象外の共有者（物件1、3の持分4分の2の共有者）です。本件の共有者（本件の対象となっている共有者）であるAは、私の元の夫になります。もう一人の本件物件の売却対象外の共有者（物件1、3の持分4分の1の共有者）であるCは、私の父親になります。私とAとは、10年以上前に離婚しています。 AとCは本件建物には居住していません。本件建物には、私が家族（C以外の家族）とともに居住しています。私が本件建物を使用するにつきA及びCに対し、金銭等を支払っているということはありません。 (令和7年2月13日面接聴取)

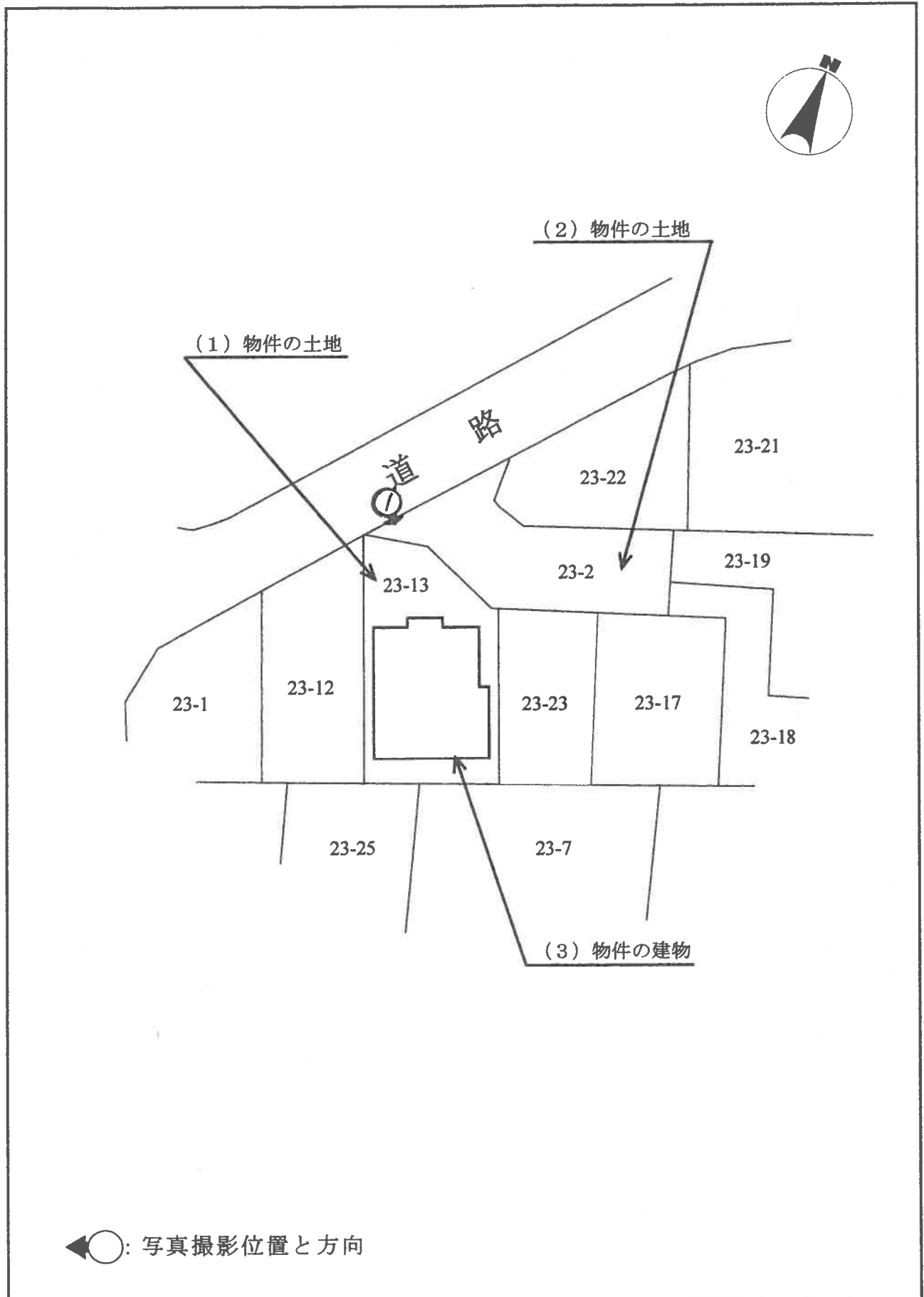
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

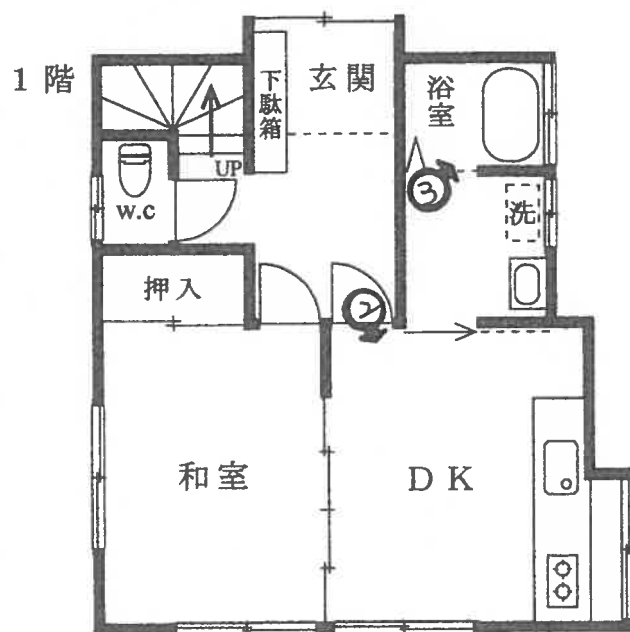
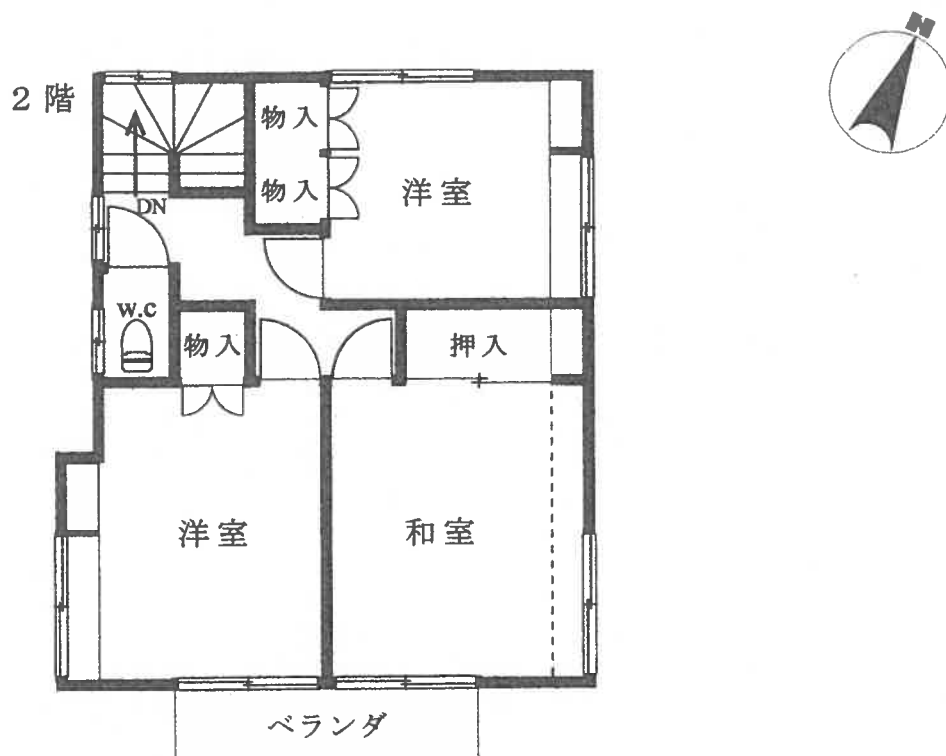
執 行 官 の 意 見

- 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、関係人提出の文書（A及びBが提出の回答書）及び現場の状況等から、2枚目のとおり売却対象外の共有者であるBが占有しているものと認めた（本件の共有者（本件の対象となっている共有者）であるAは、本件建物を占有していない。）。

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年2月3日 9:45-10:00	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、Bに臨場日時通知書及び占有関係照会書交付
令和7年2月4日	当庁	Aに対し占有関係照会書送付（郵送）
令和7年2月13日 9:05-9:15	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行、立入調査、Bに面接聴取
(特記事項) ■ 令和7年2月13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
(5 枚目)





←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(8 枚目)

令和6年(ヌ)第384号
令和7年2月13日現地調査
令和7年2月14日評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 神 川 清

第 1 評価額

一括価額（合計） 金 3, 5 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1（土地）	金 3, 0 8 0, 0 0 0 円
物件 2（土地）	金 1 0, 0 0 0 円
物件 3（建物）	金 4 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 から 3 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 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 5 8 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		地目：公衆用道路
3	次頁物件目録記載のとおり		住居表示：葛飾区鎌倉3-23-3
番号	特 記 事 項		
1	持分4分の1の売却である。		
2	持分22584分の755の売却である。		
3	持分4分の1の売却である。		

* 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 葛飾区鎌倉三丁目
地 番 23 番 13
地 目 宅地
地 積 75.46 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 葛飾区鎌倉三丁目
地 番 23 番 2
地 目 宅地
地 積 56.46 平方メートル
共有者 A 持分 22584 分の 755

3 所 在 葛飾区鎌倉三丁目 23 番地 13
家屋 番号 23 番 13
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 39.74 平方メートル
2 階 41.40 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1

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	北総鉄道北総線「新柴又」駅南西方約300m(徒歩約4分) (距離は道路距離、附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅を主体とする住宅地域である。北西方には北総線の高架線路があり、その下は公園になっている。また建物の北西側には道路を挟んで東京電力の高圧送電線(154,000V、電線の高さ約23m)の鉄塔があるが、線下には入らないので建築制限は受けない。	
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2種低層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区(建物の最高限度12m)
画 地 条 件	地 形 間 口・奥 行 地 勢	積 状 75.46㎡(登記記録) 不整形 間口約8.4m、奥行約8.5～12.3m 平坦
接面道路の状況等	北側で幅員約4mの行止まり舗装私道(建築基準法42条1項5号)に等高に接する。ただし接続する区道に至近の位置にあり、行き止まりであることの不利はないと思われる。	
土地の利用状況等	物件3の建物の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・各階平面図写の通り。	
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	ハザードマップによると洪水及び内水氾濫の浸水予想区域にある。東京都によると高潮の浸水予想区域にある。	

(物件 2)

画 地 条 件	地 形 寸 地	積 状 法 勢	56.46㎡（登記記録） 不整形 間口約8m、奥行13.18m（位置指定図による）。 平坦
接面道路の状況等	北西側で幅員約4m舗装区道（建築基準法42条1項1号）に等高に接面している。		
土地の利用状況等	物件1他の戸建住宅の敷地が接する私道（建築基準法42条1項5号）として利用されている。 位置指定年月日等：昭和60年3月4日、第70号、幅員4m、延長13.18m。		
特 記 事 項	なし		

3 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	昭和61年8月19日新築 約38年 経済的耐用期間を超過した。
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦葺2階建 吹付塗装等 ビニールクロス、塗壁等 ビニールクロス、敷目板等 フローリング、畳等 キッチン、浴室、トイレ、収納等 なし
床面積（登記）	1階39.74㎡、2階41.40㎡、延べ81.14㎡。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4DK
品 等	中位	
保守管理の状態	2階のトイレのドアには長さ約10cm以下の割れ目が複数あった。2階北側洋室には小穴をテープでふさいだ修理跡が2カ所あった。玄関前とダイニングキッチンの床はたわむので居住者自身がフローリング、カーペットの下にベニヤ板を重ね張りしているとのことである。	
建物の利用状況	債務者ではない共有者が住居として使用している。猫を1匹室内飼いしている。	
特 記 事 項	建築確認申請はされているが、完了検査は受けていない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

目的土地の建付地等価格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	持分 割合 オ	建 付 地 等 価 格 (円) カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ				
1	324,000	× 0.82	× 75.46	× 0.95	× $\frac{1}{4}$	= 4,760,000
2		× 0.03	× 56.46		× $\frac{755}{22584}$	= 20,000

総額(円)については、万円未満四捨五入、但し1万円に満たない場合は1万円とした（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。

標準画地は、近隣地域において、土地の概況(4m区道沿い、道路方位北・間口・奥行・規模等)が標準的な中間画地を想定している。

基準地 葛飾-3

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$368,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.6/100 \times 100/104 \times 100/112 = 324,000\text{円}/\text{㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

時 点 修 正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：公示地等は道路方位で優るので補正した。

地 域 格 差：公示地等の地域は街路条件、公法規制、環境条件(高架線路も考慮)に優ると判断した。

イ 個 別 格 差：物件1 形状、接面道路が私道、環境条件(高圧線鉄塔至近)で劣ると判断した。

物件2 道路数としての価値を考慮した。

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た。

オ 持 分 割 合：登記記録記載の持分割合である。

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	延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	持分割合 エ	建物価格 (円) オ
3	228,000	× 81.14	× 0.03	× $\frac{1}{4}$	= 140,000

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 延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：建物は居住中であるが建築後約38年を経過しており、経済的耐用年数を超過していると認められ、観察とともに完了検査を受けていないことを考慮し、現価率を3%とした。

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(注) イ		土地利用権等価格(円) ウ
1	4,760,000	×	0.10 場所的利益	= 480,000

(注) 売却により法定地上権は成立しないが、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	(4,760,000	－ 480,000)		×0.90	×0.80	= 3,080,000
2	(20,000	－ 0)		×0.90	×0.80	= 10,000
3	(140,000	＋ 480,000)	×1.00	×0.90	×0.80	= 450,000
一括価格 (合計)						3,540,000

ア 基礎となる価格：前記1①カ、②オ

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：減価なし。

エ 市場性修正：共有持分であり市場性が劣ると判断した。

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て修正を行った。

第6 参考価格資料

地価調査価格（葛飾－3）

所 在：葛飾区柴又四丁目320番39、「柴又4-17-10」

価 格：368,000円／㎡

位 置：「新柴又」駅320m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：99㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東5.4m区道

用途指定等：第2種低層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火
地域、高度地区

地域の概要：一般住宅等の多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

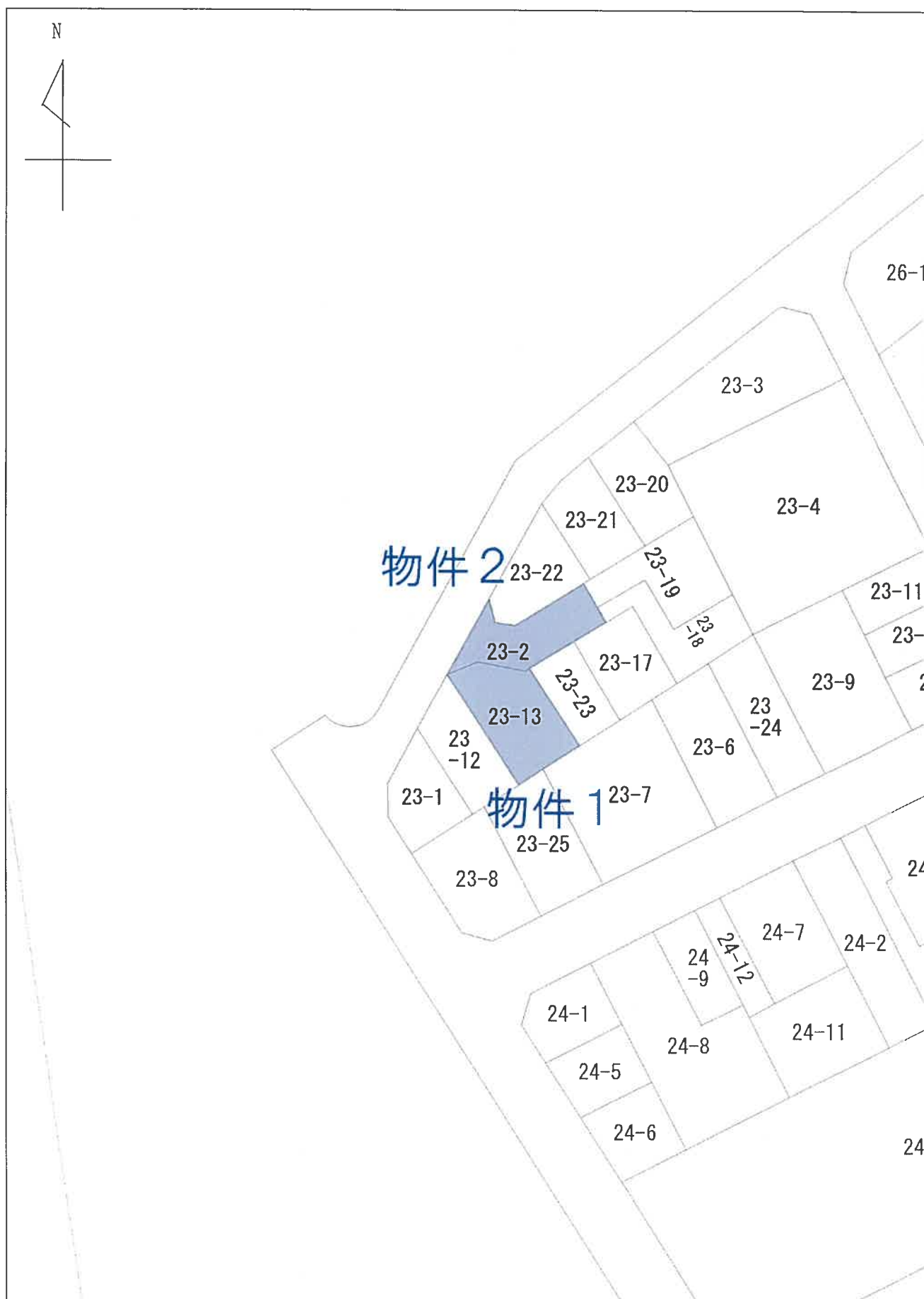
以上

令和7年2月14日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清





登記年月日：昭和61年8月22日

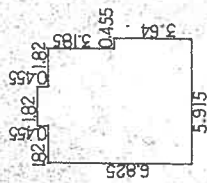
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(東京法務局城北出張所管轄)
令和6年11月20日 東京法務局

登記官

請求番号：2-2

各階平面図

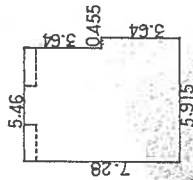
1階平面図



求 積

$6.825 \times 5.46 = 37.2645$
$1.82 \times 0.455 = 0.8281$
$3.64 \times 0.455 = 1.6562$
計 39.7488㎡

2階平面図



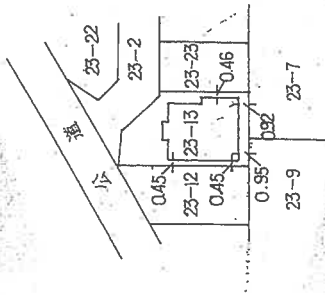
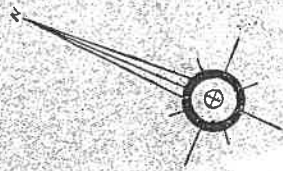
求 積

$7.28 \times 5.46 = 39.7488$
$3.64 \times 0.455 = 1.6562$
計 41.4050㎡

建物図面

家屋番号 23-13

建物の所在 葛飾区鎌倉3丁目23番地13



作製者

縮尺 1/250
(昭和61年8月21日作製)

申請人

縮尺 1/500

773572

61. 8. 22 (千葉県地家屋調査士会印)

(原寸A3をA4に縮小)