

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 7 年 5 月 28 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 板垣正之

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 6 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 19 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 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 7 年 7 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 7 年・6 月 26 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 6 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 7 年 5 月 28 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	132,270,000 105,816,000	一括	26,454,000	不明	不明
1	68,250,000				
2	53,900,000				
3	10,120,000				
			</		

物 件 目 録

1 所 在 葛飾区細田一丁目

地 番 495番1

地 目 宅地

地 積 402.69平方メートル

共有者 A 持分48分の8

共有者 B 持分48分の8

共有者 C 持分48分の4

共有者 D 持分48分の4

共有者 E 持分48分の16

共有者 F 持分48分の8

2 所 在 葛飾区細田一丁目

地 番 496番1

地 目 宅地

地 積 318.00平方メートル

共有者 A 持分48分の8

共有者 B 持分48分の8

共有者 C 持分48分の4

共有者 D 持分48分の4

共有者 E 持分48分の16

共有者 F 持分48分の8

3 所 在 葛飾区細田一丁目495番地

家屋 番号 495番

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 66.10平方メートル
2階 16.52平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 1階 約159平方メートル
 2階 約90平方メートル

共有者 A 持分48分の8
共有者 B 持分48分の8
共有者 C 持分48分の4
共有者 D 持分48分の4
共有者 E 持分48分の16
共有者 F 持分48分の8



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 30 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 板 垣 正 之

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 1】

本件土地の一部を本件共有者 E が占有している。同人所有の売却対象外建物（家屋番号：495 番 1）が本件土地上に存在する。

【物件番号 2】

本件土地の一部を本件共有者らが占有している。同人ら所有の売却対象外未登記建物（種類：共同住宅・車庫，構造：木造瓦葺 2 階建、床面積：1 階約 38 平方メートル・2 階約 38 平方メートル）が本件土地上に存在する。

【物件番号 3】

本件共有者 F 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、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。



物 件 目 録

- 1 所 在 葛飾区細田一丁目

地 番 495番1

地 目 宅地

地 積 402.69平方メートル

共有者 A 持分48分の8
 共有者 B 持分48分の8
 共有者 C 持分48分の4
 共有者 D 持分48分の4
 共有者 E 持分48分の16
 共有者 F 持分48分の8
- 2 所 在 葛飾区細田一丁目

地 番 496番1

地 目 宅地

地 積 318.00平方メートル

共有者 A 持分48分の8
 共有者 B 持分48分の8
 共有者 C 持分48分の4
 共有者 D 持分48分の4
 共有者 E 持分48分の16
 共有者 F 持分48分の8
- 3 所 在 葛飾区細田一丁目495番地

家屋 番号 495番

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 66.10平方メートル
 2階 16.52平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 1階 約159平方メートル
 2階 約90平方メートル

共有者 A 持分48分の8
共有者 B 持分48分の8
共有者 C 持分48分の4
共有者 D 持分48分の4
共有者 E 持分48分の16
共有者 F 持分48分の8



令和5年（ケ）第558号
令和6年10月21日受理
令和6年12月2日提出
（評価人 塩入晋）

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 葛飾区細田一丁目

地 番 495番1

地 目 宅地

地 積 402.69平方メートル

共有者 A 持分48分の8
 共有者 B 持分48分の8
 共有者 C 持分48分の4
 共有者 D 持分48分の4
 共有者 E 持分48分の16
 共有者 F 持分48分の8

2 所 在 葛飾区細田一丁目

地 番 496番1

地 目 宅地

地 積 318.00平方メートル

共有者 A 持分48分の8
 共有者 B 持分48分の8
 共有者 C 持分48分の4
 共有者 D 持分48分の4
 共有者 E 持分48分の16
 共有者 F 持分48分の8

3 所 在 葛飾区細田一丁目495番地

家屋 番号 495番

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 66.10平方メートル
 2階 16.52平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分48分の8
共有者	B	持分48分の8
共有者	C	持分48分の4
共有者	D	持分48分の4
共有者	E	持分48分の16
共有者	F	持分48分の8





(目的外建物用 (複数))

目的外建物の概況 (物件 1、2 関係)		
1	所 在	葛飾区細田一丁目 4 9 6 番 1
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☒ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 車庫
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床面積 (概略)	1 階 約 3 8 m ² 2 階 約 3 8 m ²
	所 有 者	土地共有者ら (ただし、「その他の事項」欄及び 5 ～ 7 枚目のとおり)。
	建 築 時 期	☐ 年 月 日 ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (G) ☐ 不明
その他の事項	都税事務所の家屋課税台帳 (所在番号 8 - 1 0 - 1) では、本建物 (目的外建物 1) につき家屋番号 4 9 7 番 1 の建物であるとして、所有者を「H 相続人代表 I」と認定している (5 ～ 7 枚目のとおり)。	
2	所 在	葛飾区細田一丁目 4 9 5 番 1
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 4 9 5 番 1
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
	床面積 (概略)	1 階 4 8 . 4 7 m ² 2 階 3 6 . 0 8 m ²
	所 有 者	☒ 土地共有者の E ☐ その他の者 ()
	建 築 時 期	☒ 昭和 4 2 年 9 月 ころ ☐ 不明
	建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(4 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
J (申立人ら代理人)	本件は共有物分割請求事件の判決に基づく競売手続（形式的競売）であり、私は本件の申立人兼共有者であるA、B、C及びDの代理人弁護士です。相手方兼共有者がE及びFです。 上記の判決（当庁令和3年（ワ）第22001号事件及び東京高等裁判所令和4年（ネ）第4666号事件）では、目的外建物1（4枚目のとおり）も未登記建物として競売を命じる対象不動産に入っていたのですが、本件の競売手続では目的外建物1は対象不動産に入っていない。これは、この目的外建物1（未登記建物）を競売手続の対象にするためには、登記が必要になるところ、その登記手続を検討し進めていたのですが、私が都税事務所等につき調査したところによれば、都税事務所においては、この目的外建物1（未登記建物）の所有者を「H相続人代表I」と把握しており、本件の相手方との関係などを考えたときに、直ちに、これを正しい所有者（本件の共有者ら）に訂正して登記を行うことは非常に難しいことから、この登記を断念した（この目的外建物1（未登記建物）を今回の競売手続の対象にすることを断念した）ということになります。都税事務所において、目的外建物1の所有者を「H相続人代表I」と把握したのは、地番497番1の土地にあった家屋番号497番1の建物と物件2の土地にある目的外建物1とを取り違えて把握したことが原因のようです。すなわち、都税事務所では、地番497番1の土地に目的外建物1があると把握し、物件2の土地（現在の目的外建物の位置）に家屋番号497番1（登記あり）の建物があると把握（錯誤）してしまったということです。そして、家屋番号497番1の建物の所有者であったHは、実際は地番497番1の土地にあった同建物を平成8年5月10日に取り壊して滅失登記をした（なお、Hは同土地に新たな建物を建築し登記（家屋番号497番1の2）をした。）。都税事務所は法務局から家屋番号497番1の建物の滅失の情報を得て（土地台帳上、滅失の取扱い）、現地調査をしたが、同建物は滅失していないものと確認（実際は目的外建物1の存在を確認）し、土地台帳上、滅失を回復した（登記は当然、上記の滅失登記のままとなっている。）。これにより、現在でも、目的外建物1を家屋番号497番1の建物（滅失登記がなされているので、実際は未登記）として把握し、その所有者を「H相続人代表I」と把握しているということになります。しかし、実際は、目的外建物1は、本件の他の物件と同じように亡Gの相続財産として本件の共有者らが相続した相続財産であり、本件の他の物件と同じように本件の共有者らのものとして使用・管理されていたもので、本件の共有者らや「H相続人代表I」のIも、そのように認識していたということになります。HもIも本件の共有者らと親族であり、未登記等であったために、他の亡Gの相続財産との関係もあって複雑で分かりにくくなっており、これまで関係者もこのことに気がつかなかったようです。 （令和6年11月5日面接聴取、同11月22日電話聴取）
I (隣地居住の親族)	現在、目的外建物1について、都税事務所では家屋番号497番1の建物であるとして、所有者を「H相続人代表I」と把握しているとのことですが、当方において、目的外建物1を当方の所有であると主張するつもりは全くありません。これまでも本件の他の物件と同じように本件の共有者らのものと

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
K (相手方ら代理人)	して使用・管理されていたものだと思いますので、当方のものではなく、本件の共有者らが所有（共有）する物件であると考えています。したがって、当方としては、目的外建物1につき今後どうなるのか分かりませんが、正しい所有者への変更手続や取り壊しなど、関係者の意向に沿った手続への協力は行うつもりです。税金が当方にかかっているのだとしたら早く是正してほしいですし、これまで当方が支払ってきた税金についても考慮してもらいたいと思っています。 (令和6年11月22日電話聴取) 私は本件の相手方兼共有者であるE及びFの代理人弁護士です。目的外建物1について、都税事務所では家屋番号497番1の建物であるとして、所有者を「H相続人代表I」と把握していることは、当方は知りませんでした。が、現在、実際に同建物を使用管理しているのはEであり、当然、これまでずっと本件の共有者らの所有（共有）するものだと考えていたものです。現在、目的外建物1は、1階が車庫でEが使用し、2階は共同住宅ですがいずれも空室の状態でEが管理しています。 本件建物は、現在、実際にはだれも住んではいません。直前まで居住していたのは亡くなったLであり、その相続人のFが鍵を所持して管理をしていますので、本件建物の占有者はFということになると思います。 物件1の土地には、Eが所有する目的外建物2（4枚目のとおり）が存在します。現在、この建物は登記がされています。Eが目的外建物2の敷地として物件1の土地を使用するについて、これまで地代等の支払をしたということはありません。当方としては、この目的外建物2につき法定地上権が成立すると考えています。Eとしては、今後も目的外建物2に居住していきたいというのが希望です。 (令和6年11月11日面接聴取、同11月26日電話聴取)
J (申立人ら代理人)	本件建物については、申立人側は鍵を所持しておらず、使用や管理等は行っていません。Eが目的外建物2の敷地として物件1の土地を使用するについて、これまで申立人らが地代等を受領したということはありません。相手方は、Eが所有する目的外建物2に関して法定地上権が成立すると主張しているようですが、当方としては、本件は共有物分割のための形式的競売であり、目的外建物1を含め法定地上権は成立しないものと考えています。 (令和6年11月26日電話聴取)
K (相手方ら代理人)	目的外建物2については、Eが建てたものであり、建築時期は登記のとおり、昭和42年9月ごろになります。目的外建物1は、Eに確認したところ、Gが建てたものですが、建築時期は昔すぎてよく覚えていないとのこと。 (令和6年11月29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
(6 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。
地番496番2の土地は、葛飾区が所有する公衆用道路（登記上の地目は雑種地であるが、現況は公衆用道路）である（接道関係の詳細は評価書参照）。
- 2 本件は、5枚目のとおり、共有物分割請求事件の判決に基づく競売手続（形式的競売）である。
- 3 本件土地には、物件3の建物、目的外建物1及び目的外建物2（4枚目のとおり）の建物が存在し、その占有状況等は、3枚目のとおりである（建物の位置の概要は、9枚目の土地建物位置関係図のとおりである。すなわち、目的外建物1は物件2の土地上に存在する。目的外建物2は物件1の土地上に存在する。物件3の建物は物件1と物件2の土地に跨って存在する。）
なお、相手方らは目的外建物2につき法定地上権が成立することを主張し、申立人らは目的外建物1及び目的外建物2につき法定地上権は成立しないことを主張している。この点を含め、法定地上権の成否の判断は、物件明細書の「2 売却により成立する法定地上権の概要」欄に記載されるので、そちらを参照されたい（その他、評価書参照）。
- 4 立入調査時において、本件建物の室内は、2階の西端部分（11枚目の右上に記載の約16㎡部分）は外階段により出入りする構造になっており、その他の部分は建物内部で行き来ができるようになっており、室内は、2階の西端部分は空室状況であり、その他の部分には残置されている動産類が存在する状況であった。
本件建物については、北側の玄関部分の住居表示が「細田一丁目8番11号」、南側の玄関部分の住居表示が「細田一丁目8番6号」、と二つの住居表示が付されている。ただし、この内部は上記のとおり行き来ができるようになっている（ただし、2階の西端部分を除く。）。
本件建物については、都税事務所の家屋課税台帳上、所在番号8-11-1（家屋番号495番）と所在番号8-11-2（家屋番号なし）の2つに分かれて課税がされている。
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、3枚目のとおり、相手方（共有者）であるFが占有しているものと認めた。
- 5 目的外建物1については、5、6枚目のとおり、都税事務所による把握（都税事務所の家屋課税台帳（所在番号8-10-1）によれば、家屋番号497番1の建物であるとして、所有者を「H相続人代表I」と認定している。）と、現実的な関係人の認識や管理利用状況等が異なっているが、これまでの現実的な管理利用状況等と関係人の認識からすれば、実際は、本件の他の物件と同じように亡Gの相続財産として本件の共有者らが相続したものと考えられるので、上記3のとおり（3枚目のとおり）占有の認定を行ったものである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

(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6年10月25日	当庁	葛飾都税事務所に本件土地上に存在する建物の課税関係照会
令和6年10月28日	当庁	東京法務局城北出張所に本件土地上に存在する本件建物以外の登記の送付嘱託
令和6年10月29日	当庁	地番497番1の土地及び家屋番号497番1の2の建物の登記情報等取得
令和6年11月5日	当庁	申立人ら代理人に面接聴取
令和6年11月6日 8:40-8:55	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をEに交付
令和6年11月11日	当庁	相手方ら代理人に面接聴取
令和6年11月14日 9:10-10:05	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、E及びFが立会
令和6年11月19日	法務局	家屋番号497番1の建物の閉鎖事項証明書取得
令和6年11月22日	当庁	申立人ら代理人及び隣地居住の親族に電話聴取
令和6年11月25日	当庁	地番496番2の土地の登記情報取得
令和6年11月26日	当庁	申立人ら代理人及び相手方ら代理人に電話聴取
令和6年11月29日	当庁	相手方ら代理人に電話聴取

(特記事項)

■ 令和6年11月14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。

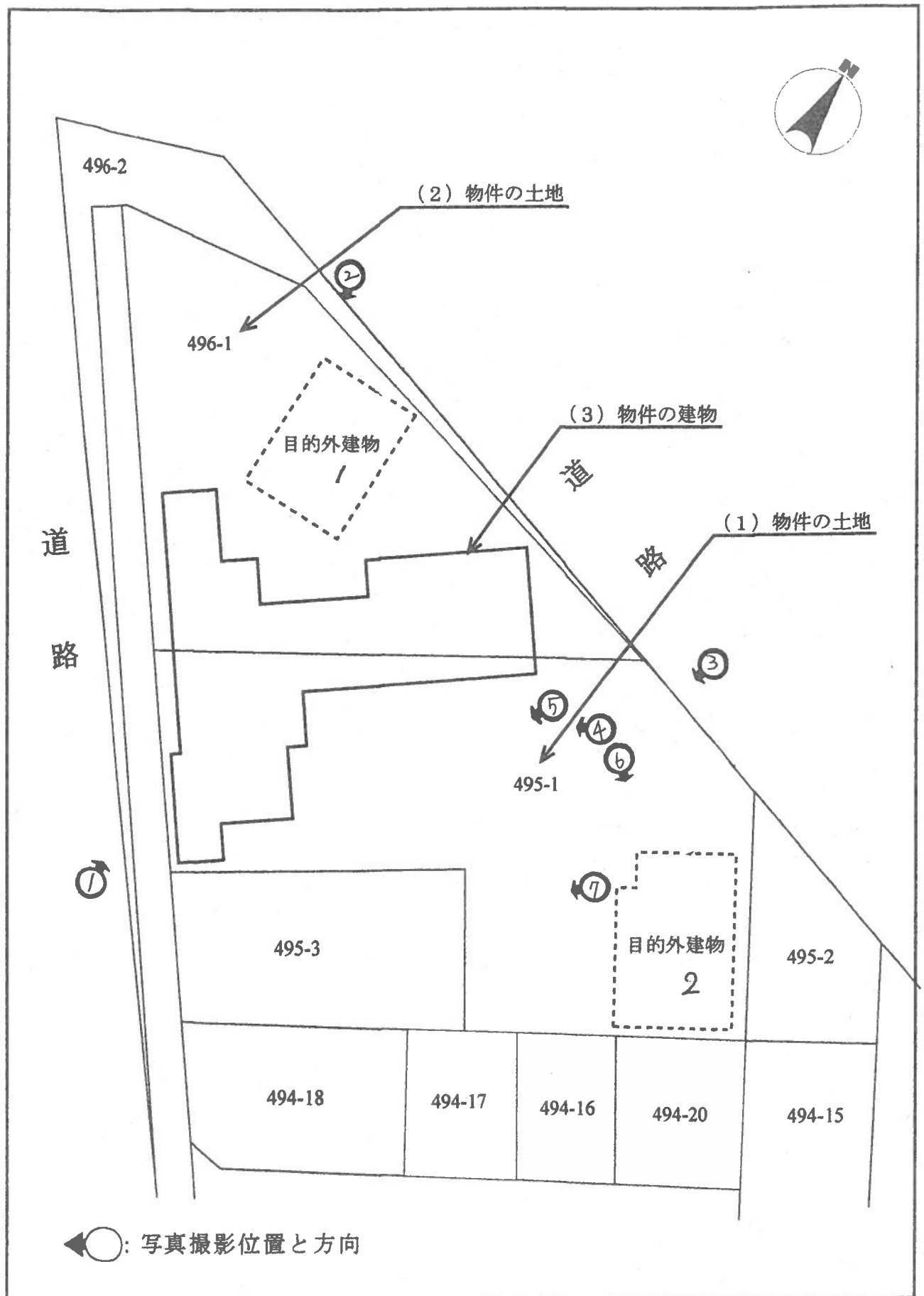
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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
(8 枚目)

土地建物位置関係図

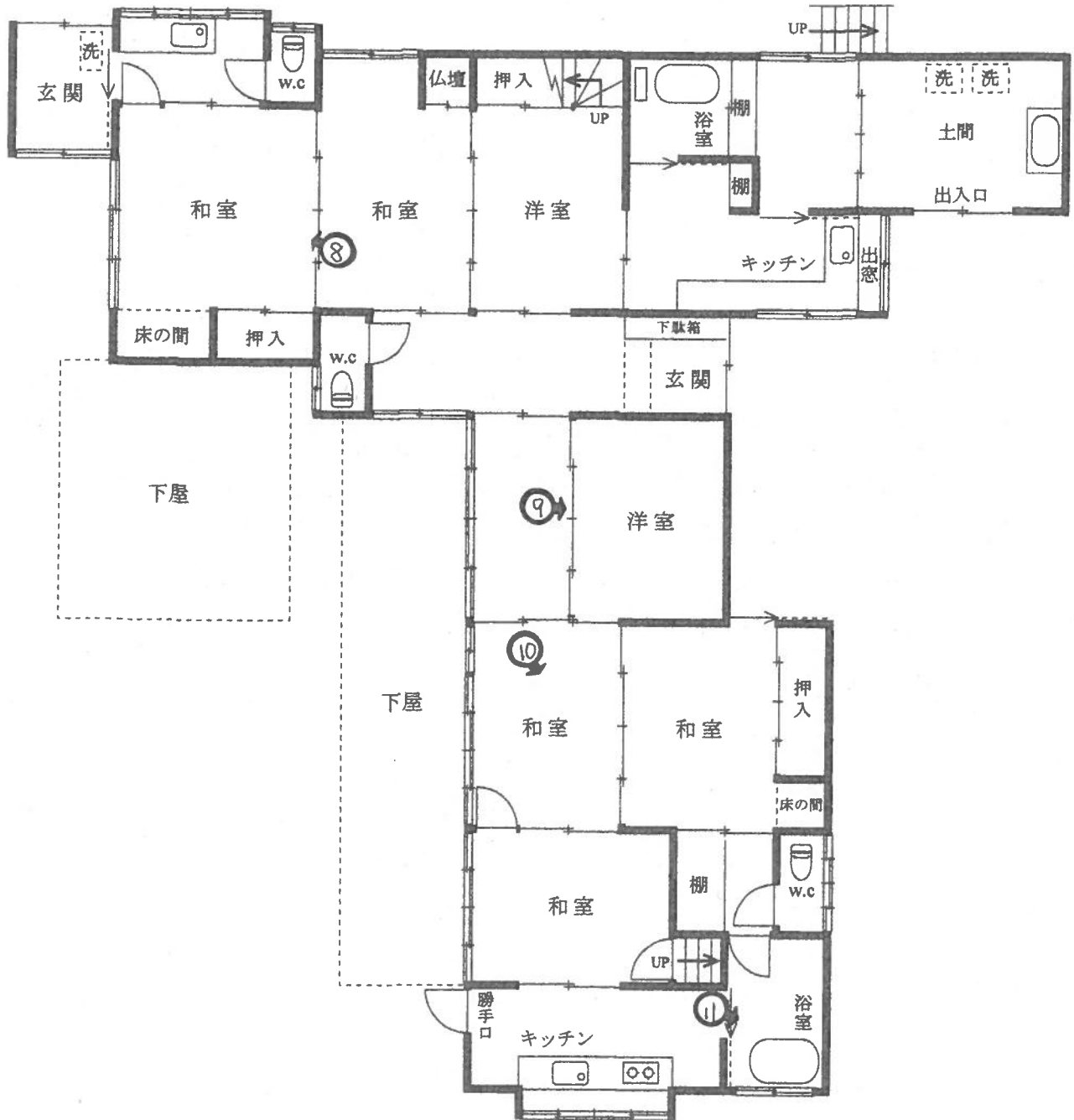
令和5年(ケ)第558号



建物間取図

令和5年(ケ)第558号

1階 約 159㎡

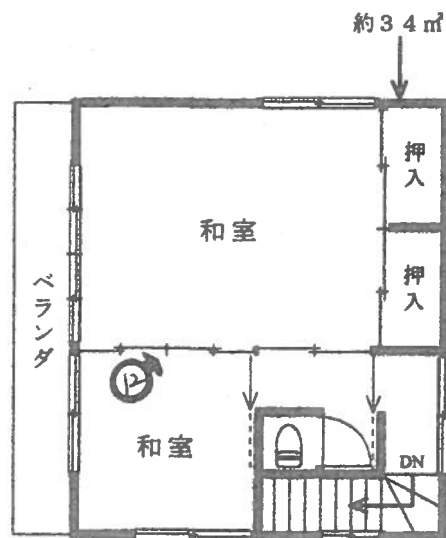
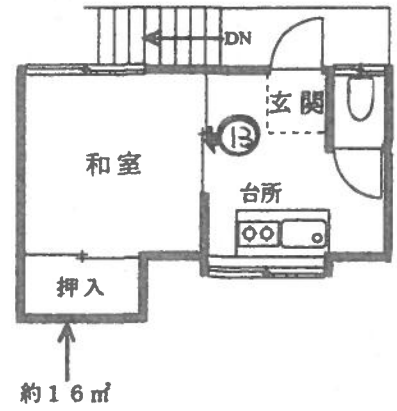
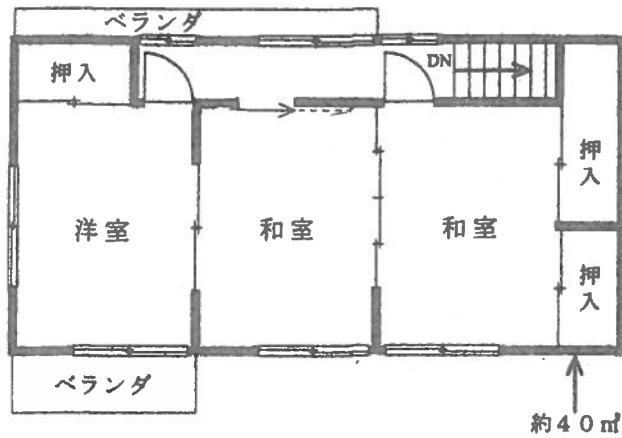


◀○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和5年(ケ)第558号

2階 約90㎡



←○: 写真撮影位置と方向

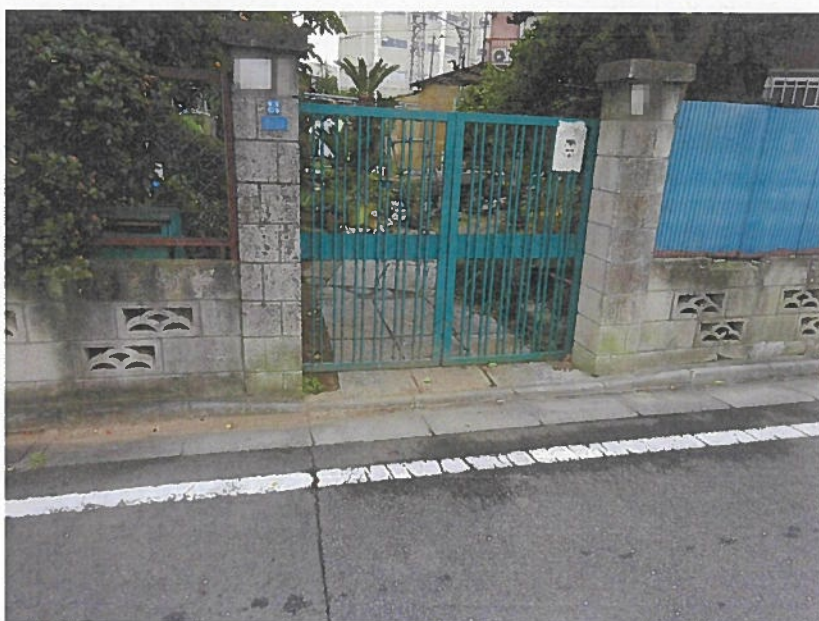
1



2



3



(/ 2 枚目)

4



5



6



7



8



9



(14枚目)

10



11



12



(15 枚目)

13



令和5年（ケ）第558号
令和6年11月14日 現地調査
令和6年12月10日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 塩 入 晋

第1 評価額

一 括 価 格	
金 132,270,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 68,250,000円
物件2 (土地)	金 53,900,000円
物件3 (建物)	金 10,120,000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：(北側) 葛飾区細田 1－8－1 1 (南側) 葛飾区細田 1－8－6 床面積：1 階 約 1 5 9 m ² 2 階 約 9 0 m ²
番号	特 記 事 項		
1、2	物件 1 の土地の上に目的外建物 2 が在り、物件 2 の土地の上に目的外建物 1 が在る。		

*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 葛飾区細田一丁目
 地 番 495番1
 地 目 宅地
 地 積 402.69平方メートル
 共有者 A 持分48分の8
 共有者 B 持分48分の8
 共有者 C 持分48分の4
 共有者 D 持分48分の4
 共有者 E 持分48分の16
 共有者 F 持分48分の8

2. 所 在 葛飾区細田一丁目
 地 番 496番1
 地 目 宅地
 地 積 318.00平方メートル
 共有者 A 持分48分の8
 共有者 B 持分48分の8
 共有者 C 持分48分の4
 共有者 D 持分48分の4
 共有者 E 持分48分の16
 共有者 F 持分48分の8

3. 所 在 葛飾区細田一丁目495番地
 家屋 番号 495番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 66.10平方メートル
 2階 16.52平方メートル
 共有者 A 持分48分の8
 共有者 B 持分48分の8
 共有者 C 持分48分の4
 共有者 D 持分48分の4
 共有者 E 持分48分の16
 共有者 F 持分48分の8

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、2）

位 置 ・ 交 通	J R総武本線「小岩」駅の北西方約 1.2 k m（道路距離、徒歩約 15 分）、京成本線「京成小岩」駅の南西方約 1.3 k m（道路距離、徒歩約 16 分）、葛飾区細田 1 丁目 8 番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に低層マンション等も見られる新金貨物線に近い住宅地域	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第二種低層住居専用地域 50%（指定） 150%（指定） 準防火地域 第二種高度地区、日影規制（4h:2.5h/1.5m）、絶対高さ 12m、土地区画整理事業を施行すべき区域※1
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行 地 勢 そ の 他	720.69 m ² （登記記録） （物件1：402.69 m ² ＋物件2：318.00 m ² ） やや不整形 北側間口約 33m・奥行約 20m 概ね平坦 なし
接面道路の状況等	①北側から北西側で幅員約 5.5m～約 10mの舗装区道（一部建築基準法第 42 条 1 項 1 号該当※2）に、②南西側で幅員約 9.2m～約 11mの舗装区道（一部建築基準法第 42 条 1 項 1 号該当※2）に概ね等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件 3 及び目的外建物 2 棟※3 の敷地等として利用されている。 建物の配置は附属資料「土地建物位置関係図」の通り。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	あり（北道路の東側一部に埋設管が通っているが、 南西道路側には埋設管はない）
	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	※1 建築にあたって都市計画法に基づく許可申請が必要となる。 ※2 ①及び②の車道と高低差がある部分等（②の幅員約 2m の舗装部分を含む）は、建築基準法上の道路として扱われていない。（詳細については区役所担当課での確認が必要） ※3 目的外建物の概要は以下の通り。 <目的外建物 1> 所在：葛飾区細田一丁目 496 番 1 家屋番号：ない（未登記） 種類：共同住宅、車庫 構造：木造瓦葺 2 階建 床面積：1 階 約 38 m²、2 階 約 38 m² 所有者：土地共有者ら 建築時期：不明 建築者：G その他：都税事務所の家屋課税台帳（所在番号 8-10-1）では、本建物につき家屋番号 497 番 1 の建物であるとして、所有者を「H 相続人代表 I」と認定している。 <目的外建物 2> 所在：葛飾区細田一丁目 495 番 1 家屋番号：495 番 1 種類：居宅 構造：木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 床面積：1 階 約 48 m²、2 階 約 36 m² （登記記録上は 1 階 48.47 m²、2 階 36.08 m²） 所有者：土地共有者の E 建築時期：昭和 42 年 9 月ころ 建築者：現所有者 ・葛飾区水害ハザードマップによると、洪水、内水氾濫、高潮による浸水想定区域にある。なお、区役所調査によると、平成 5 年以降の浸水履歴はないとのことである。
---------	--

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(登記記録) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和 43 年 5 月 25 日新築 約 56 年 経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 金属サイディング、モルタル等 ビニールクロス等 木目合板等 合板、畳、ビニール床シート等 キッチン、トイレ、浴室、収納等 庭に面して下屋がある。
床面積（現況）	1 階 : 約 159 m ² 2 階 : 約 90 m ² 延 : 約 249 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間取り等	居宅 1 階：洋室×2、和室×5、2 階：洋室×1、和室×5
品 等	劣る	
保守管理の状態	経年による老朽化や陳腐化が相当程度進んでいる。南東側 2 階和室の天井近くの壁に雨漏り跡と見られる目立つ染みがある。占有者によればその都度修繕は行っており、大きな不具合はないとのことである。設備の作動確認は行っていない。	
建物の利用状況	建物共有者の F が居宅として占有している。ただし、現在は空家と見られる。	
特 記 事 項	・2 階の西端部分は南西側道路沿いの外階段からの出入りのみとなるが、他の部分は建物内部で行き来ができる。 ・門扉及び庭は目的外建物 2 と共用されている。 ・区役所調査では、本件建物に係る建築計画概要書や台帳記載事項証明は入手できなかった。 ・建築時期・構造・種類等から、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。	

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	建 付 地 価 格 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	356,000	× 0.87	× 402.69	× 0.95	= 118,490,000
2	356,000	× 0.87	× 318.00	× 0.95	= 93,570,000

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 葛飾-2

（公示価格等） （時点修正）（標準化補正）（地域格差） （規準価格）

$339,000\text{円}/\text{m}^2 \times 105/100 \times 100/100 \times 100/100 = 356,000\text{円}/\text{m}^2$

（上三桁未満四捨五入）

時 点 修 正：令和6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：公示地は標準的な画地であり補正はない。

地 域 格 差：公示地等の所在地域は、対象地域に比して街路条件で劣るが、環境条件で優ること等を考慮して、総合の地域格差を判定した。

イ 個 別 格 差：形状、規模の減価、角地の増価を考慮した。

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。

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	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ
3	165,000	× 249	× 0.05	= 2,050,000

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：経済的耐用年数はほぼ満了しているため、観察により現価率を5%と査定した。

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

a 物件3建物のための土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ		物件3の 土地利用権等価格(円) エ
1	118,490,000	× 0.649	× 0.10	場所的利益	= 7,690,000
2	93,570,000	× 0.649	× 0.10	場所的利益	= 6,070,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 敷地割合：物件3と目的外建物2棟の建築面積の割合により、次の通り査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(物件3)} & & \text{(物件3)} & \text{(目的外建物1)} & \text{(目的外建物2)} & \text{(物件3敷地割合)} & \\ 159\text{m}^2 & \div & (159\text{m}^2 & + & 38\text{m}^2 & + & 48\text{m}^2) & \div & 0.649 \end{array}$$

ウ 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。

b 目的外建物のための土地利用権等価格

(a) 目的外建物1のための土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ		目的外建物1の 土地利用権等価格(円) エ
1	118,490,000	× 0.155	× 0.10	場所的利益	= 1,840,000
2	93,570,000	× 0.155	× 0.10	場所的利益	= 1,450,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 敷地割合：前記同様、建築面積の割合により、次の通り査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(目的外建物1)} & & \text{(物件3)} & \text{(目的外建物1)} & \text{(目的外建物2)} & \text{(目的外建物1敷地割合)} & \\ 38\text{m}^2 & \div & (159\text{m}^2 & + & 38\text{m}^2 & + & 48\text{m}^2) & \div & 0.155 \end{array}$$

ウ 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。

(b) 目的外建物 2 のための土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ		目的外建物 2 の 土地利用権等価格(円) エ
1	118,490,000	× 0.196	× 0.10	場所的利益	= 2,320,000
2	93,570,000	× 0.196	× 0.10	場所的利益	= 1,830,000

ア 建付地価格：前記 1 ①オ

イ 敷地割合：前記同様、建築面積の割合により、次の通り査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(目的外建物2)} & & \text{(物件3)} & \text{(目的外建物1)} & \text{(目的外建物2)} & \text{(目的外建物2敷地割合)} & \\ 48\text{m}^2 & \div & (159\text{m}^2 + 38\text{m}^2 + 48\text{m}^2) & \div & & & 0.196 \end{array}$$

ウ 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	(118,490,000	－ 11,850,000)		×0.80	×0.8	= 68,250,000
2	(93,570,000	－ 9,350,000)		×0.80	×0.8	= 53,900,000
3	(2,050,000	+ 13,760,000)	×1.00	×0.80	×0.8	= 10,120,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						132,270,000

ア 基礎となる価格：前記 1

イ 土地利用権等価格：物件 1、2 から控除する土地利用権等価格は、前記 2 ①abの各物件についての土地利用権等価格の合計による。また、物件 3 に加算する土地利用権等価格は前記 2 ①aによる。

- ウ 占有減価修正：必要なし。
エ 市場性修正：目的外の建物2棟が存すること等による市場性の減退を考慮した。
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

地価公示価格（葛飾-2）

所 在：葛飾区細田5丁目355番2、「細田5-6-12」

価 格：339,000円/㎡

位 置：「小岩」駅、道路距離1,200m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：219㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側5.5m区道

用 途 指 定 等：第二種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率150%）準防火地域 等

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

土地建物位置関係図

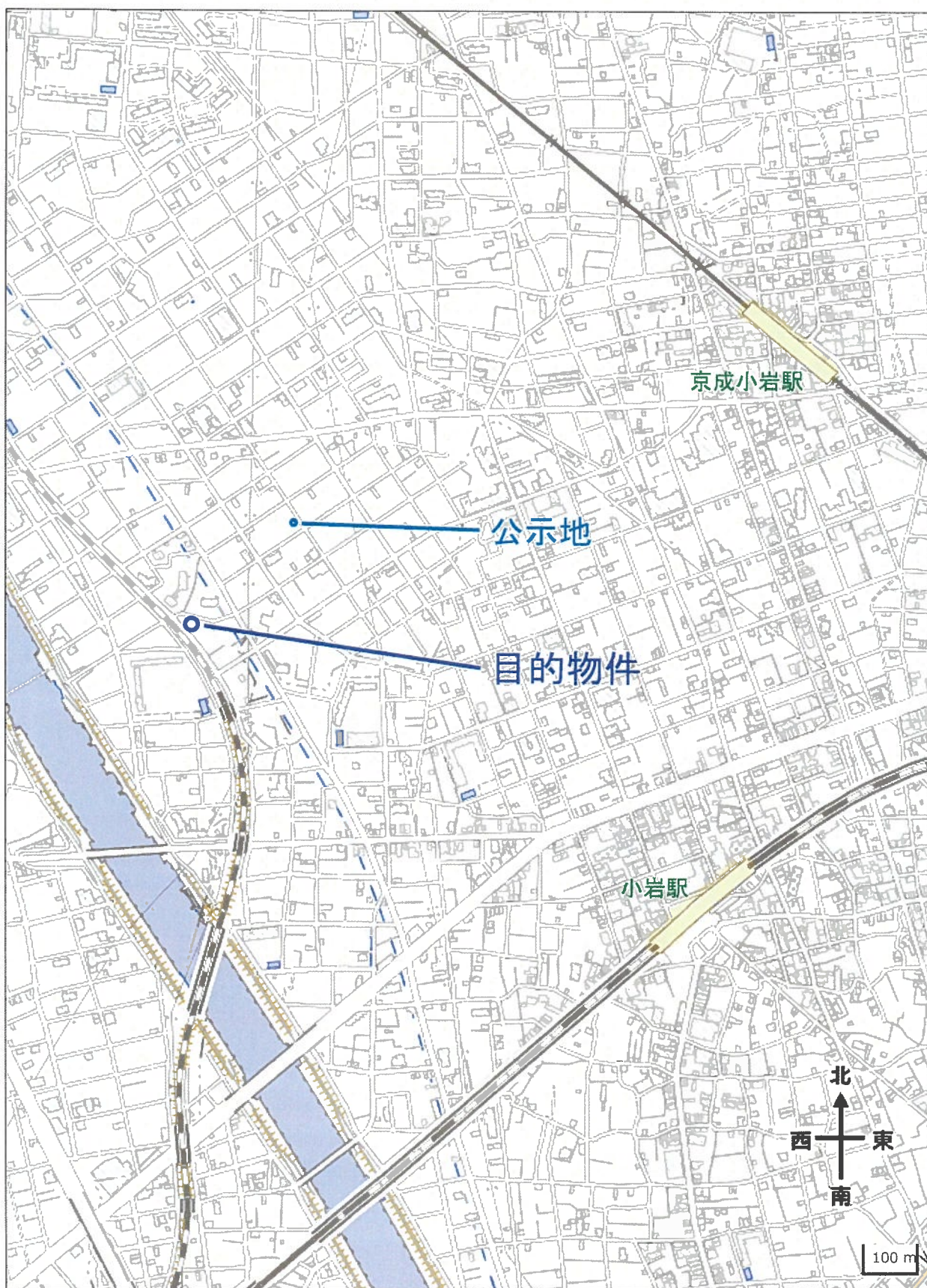
以 上

令和6年12月10日

評価人 不動産鑑定士

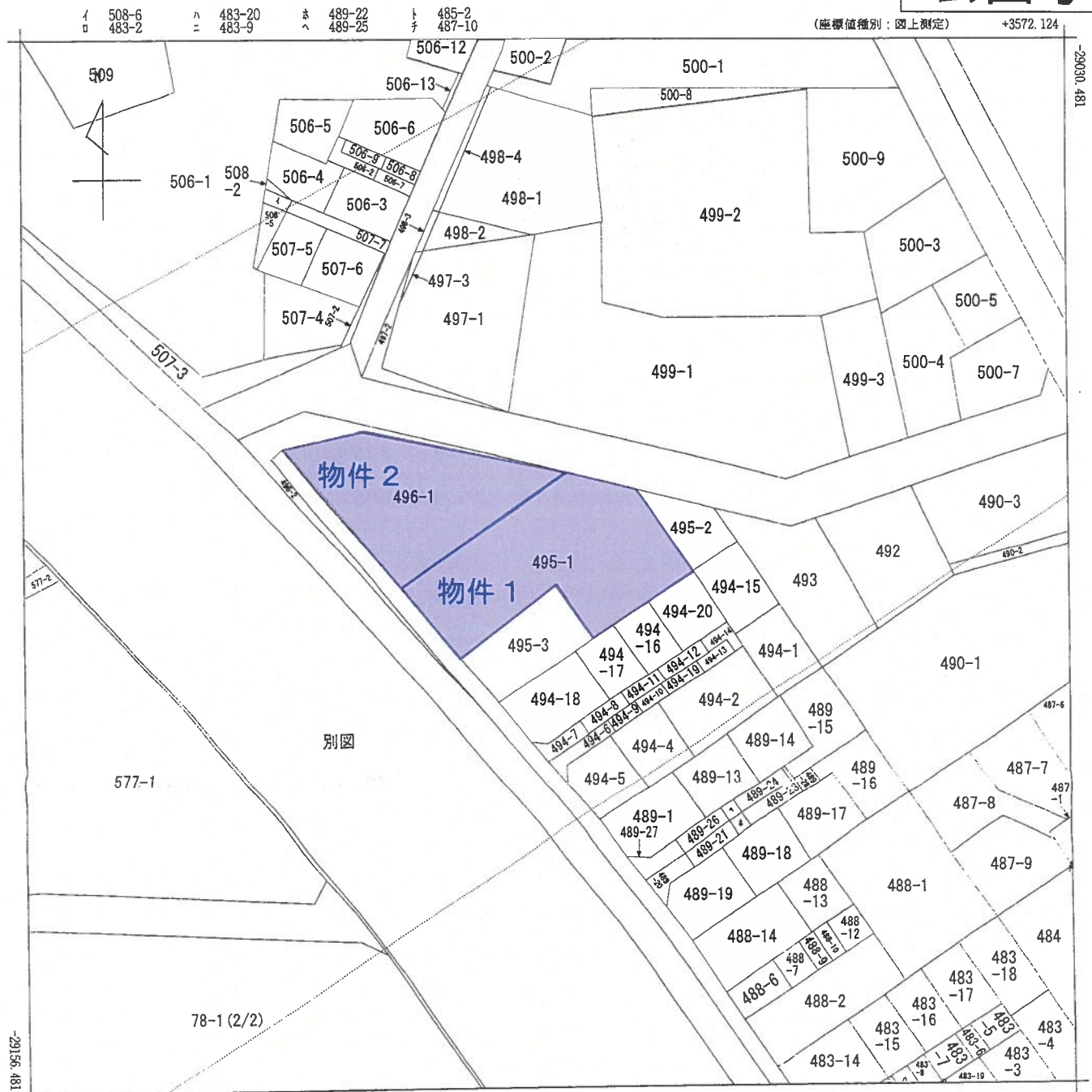
塩 入 晋

位置図

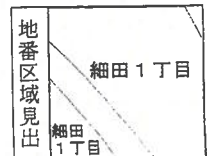


出典：地理院地図

公図写



+3447.124 (座標値種別：図上測定)
(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。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	葛飾区細田一丁目				地番	495番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23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。

※原図を縮小 (A3判→A4判)

令和5年10月6日
東京法務局城北出張所
地図整理番号：M34683
(1/1)

登記官

土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第558号

