

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 鈴木 知 保

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 場 所	令和 7年 6月25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 7年 7月 3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 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	21,070,000 16,856,000	一括	4,214,000	77,407	16,586
1	4,980,000				
2	140,000				
3	15,950,000				

物 件 目 録

1 所 在 葛飾区東四つ木二丁目
地 番 2 6 2 番 1 4
地 目 宅地
地 積 6 6 . 1 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 葛飾区東四つ木二丁目
地 番 2 6 2 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 0 5 . 8 6 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 8 分の 1

3 所 在 葛飾区東四つ木二丁目 2 6 2 番地 1 4
家屋 番号 2 6 2 番 1 4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 3 階建
床 面 積 1 階 3 4 . 1 5 平方メートル
2 階 4 0 . 5 0 平方メートル
3 階 3 4 . 9 8 平方メートル

所有者 A



物件明細書

令和 7年 5月 2日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木知保

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、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 葛飾区東四つ木二丁目
地 番 2 6 2 番 1 4
地 目 宅地
地 積 6 6 . 1 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 葛飾区東四つ木二丁目
地 番 2 6 2 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 0 5 . 8 6 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 8 分の 1

3 所 在 葛飾区東四つ木二丁目 2 6 2 番地 1 4
家屋 番号 2 6 2 番 1 4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 3 階建
床 面 積 1 階 3 4 . 1 5 平方メートル
2 階 4 0 . 5 0 平方メートル
3 階 3 4 . 9 8 平方メートル

所有者 A



令和7年（ケ）第2号
令和7年3月27日受理
令和7年4月23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 葛飾区東四つ木二丁目
地 番 262番14
地 目 宅地
地 積 66.13平方メートル

所有者 A

2 所 在 葛飾区東四つ木二丁目
地 番 262番15
地 目 宅地
地 積 105.86平方メートル

共有者 A 持分8分の1

3 所 在 葛飾区東四つ木二丁目262番地14
家屋 番号 262番14
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 34.15平方メートル
2階 40.50平方メートル
3階 34.98平方メートル

所有者 A



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、私が家族とともに居住しています。本件建物の1階の洋室は、物でいっぱいの状態で入れませんが、間取りは、この建物間取図（7枚目と同じ内容）のとおりになります。 (令和7年4月10日面接聴取)

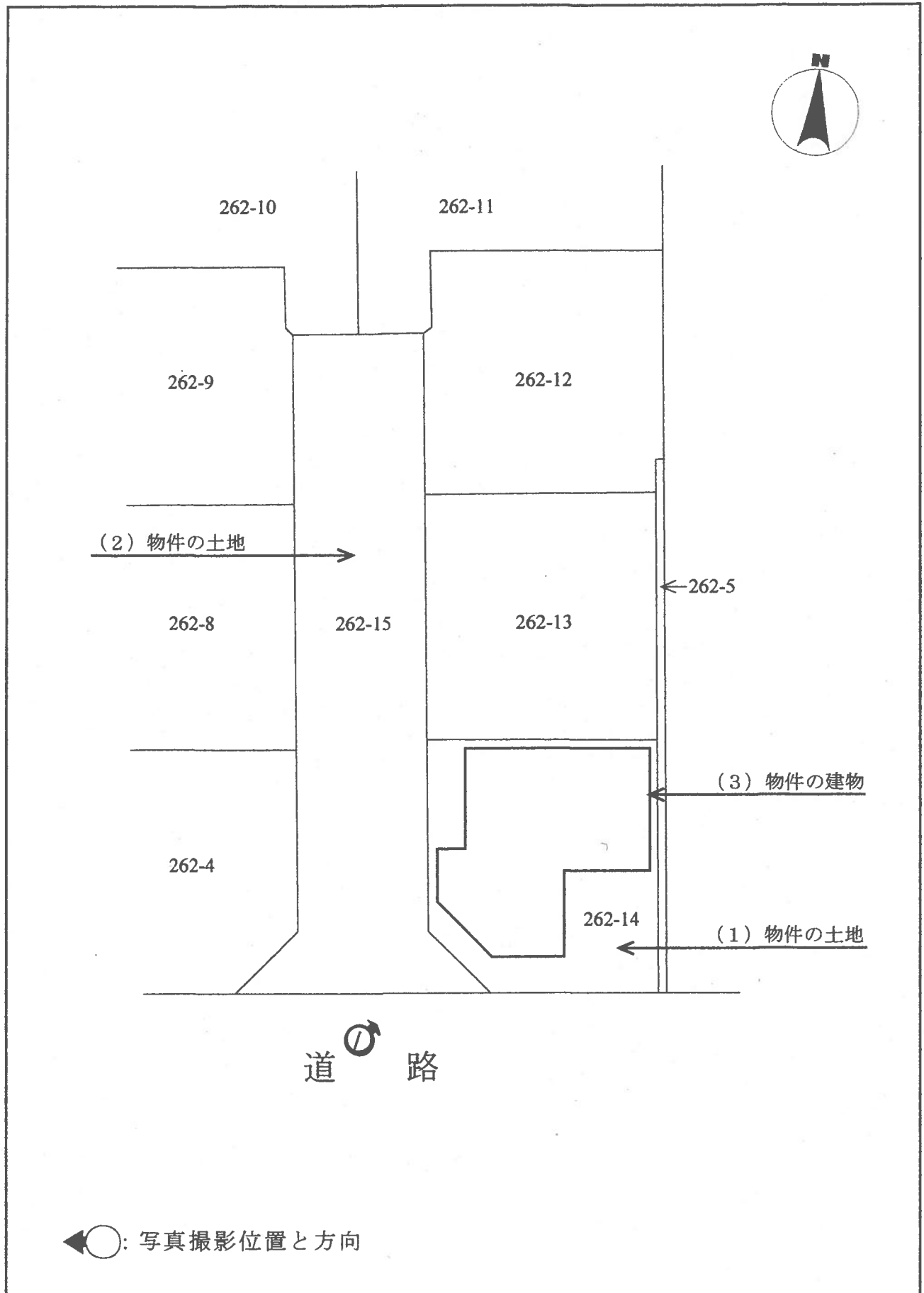
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

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1階の洋室は、物がかなりの高さまで積み上がっており(物で部屋がほぼいっぱいの状態)、室内には入ることができなかったので、目視はできていない。7枚目の建物間取図の同部分は、所有者の陳述等に基づいて記載したものである(3枚目参照)。
- 3 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。

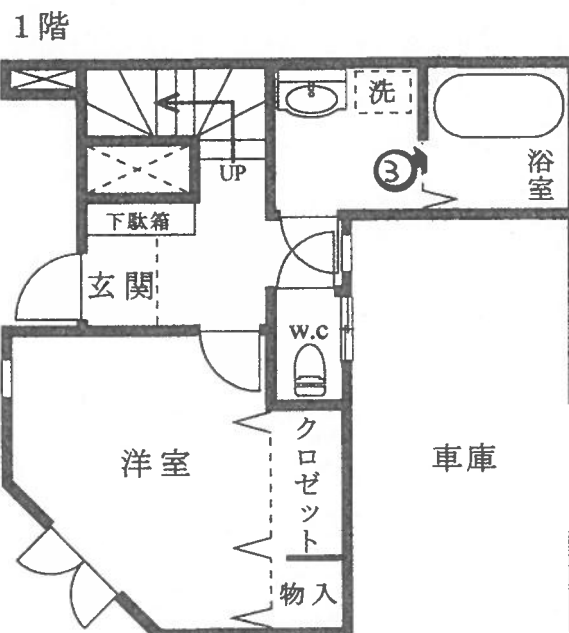
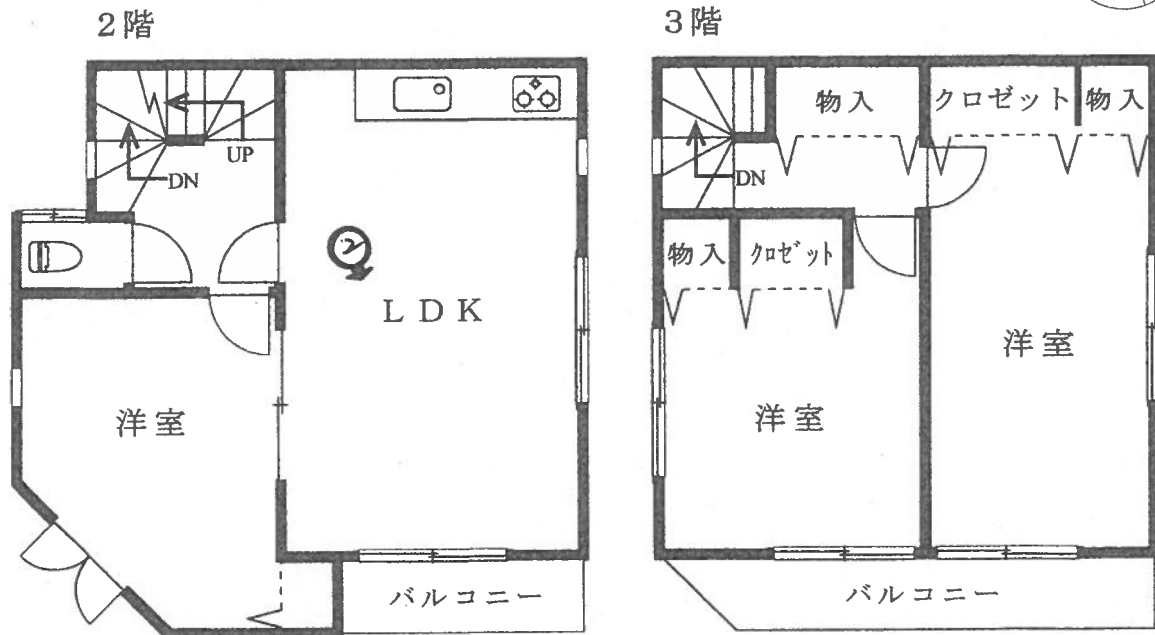
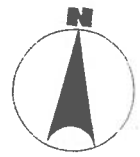
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年4月1日 9:18-9:25	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書差置
令和7年4月10日 9:27-9:43	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、立入調査、所有者に面接聴取
(特記事項) ■ 令和7年4月10日 目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 □ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 □ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(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)



建物間取図

令和7年(ケ)第2号



◀○: 写真撮影位置と方向

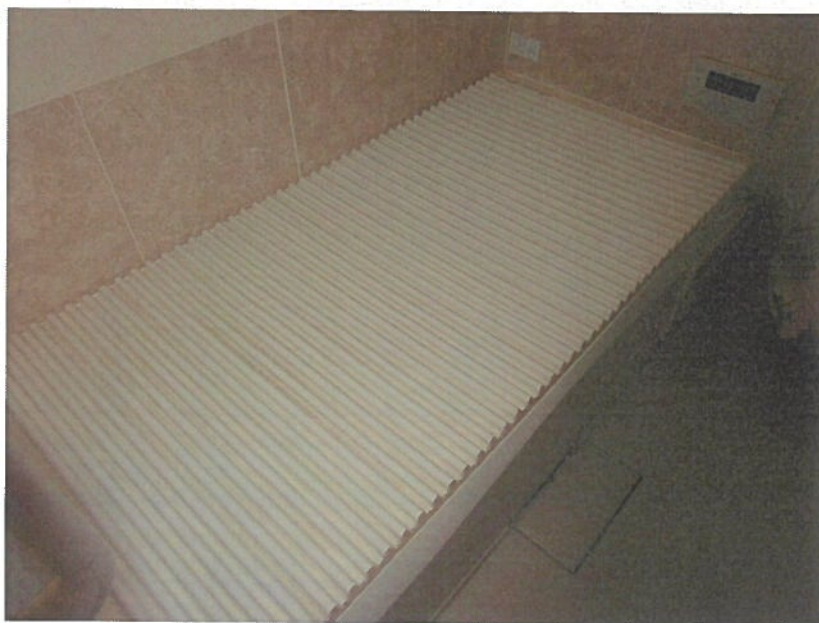
1



2



3



(8 枚目)

令和7年（ケ）第2号

令和7年 4月10日 現地調査

令和7年 4月24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 21,070,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 4,980,000円
物件2 (土地)	金 140,000円
物件3 (建物)	金 15,950,000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	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：葛飾区東四つ木2－17－15
特 記 事 項			
2	物件2の評価対象持分は8分の1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 葛飾区東四つ木二丁目
地 番 2 6 2 番 1 4
地 目 宅地
地 積 6 6 . 1 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 葛飾区東四つ木二丁目
地 番 2 6 2 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 0 5 . 8 6 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

3 所 在 葛飾区東四つ木二丁目 2 6 2 番地 1 4
家屋 番号 2 6 2 番 1 4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 3 階建
床 面 積 1 階 3 4 . 1 5 平方メートル
2 階 4 0 . 5 0 平方メートル
3 階 3 4 . 9 8 平方メートル

所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	京成押上線「四ツ木」駅の東方約1.1km（道路距離、徒歩約14分）、同線「京成立石」駅の南西方約1.1km、葛飾区東四つ木2丁目17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、マンション、製作所等が混在する住宅地域	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 工業地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 第三種高度地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	66.13 m ² （登記記録） ほぼ長方形 間口（南側）約5.8m・奥行約8.7m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南側が幅員約6.8mの舗装区道（建築基準法42条1項1号該当）に、西側が幅員約4.5mの舗装私道（建築基準法42条1項2号該当）にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件3の建物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出来ない場合をいう。
特 記 事 項	・葛飾区水害ハザードマップによると、洪水・高潮による浸水想定区域にある。また、東京都浸水リスク資料による浸水想定区域にある。	

1 - 2 土地の概況及び利用状況等（物件 2）

画 地 条 件	地積：105.86 m²（登記記録） 形状：幅約 4.5m、長さ約 23mのほぼ帯状地 地勢：ほぼ平坦
土地の利用状況等	物件 1 が接する私道（公衆用道路）として利用されている。
特 記 事 項	・売却対象共有持分は 8 分の 1。 ・固定資産税・都市計画税の課税上、公衆用道路に認定され、非課税である。

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（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成 17 年 3 月 13 日新築 約 20 年 約 10 年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造スレートぶき 3 階建 モルタル等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、カーペット等 システムキッチン、浴室、トイレ×2、収納等 車庫 1 台分有
床面積（現況）	1 階 : 34.15 m ² 2 階 : 40.50 m ² 3 階 : 34.98 m ² 延 : 109.63 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4 L D K
品 等	普通	
保守管理の状態	1 階洋室内は天井近くまで物が積み上げられており入室して内部を確認することができなかった。その他の箇所は目視の限り大きな汚損等は見られなかった。占有者によると建物の不具合は特に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	建物所有者が住居として使用している。	
特 記 事 項	・ 建築計画概要書によると、確認済証は平成 16 年 11 月 30 日に、検査済証は平成 17 年 3 月 14 日に交付されている。	

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	275,000	× 1.03	× 66.13	× 0.95	= 17,790,000

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-28

$$\begin{aligned} & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\ & 366,000\text{円}/\text{㎡} \times 102/100 \times 100/100 \times 100/136 = 275,000\text{円}/\text{㎡} \\ & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

時 点 修 正：令和7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やや劣るが交通接近条件や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：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た。

② 物件2（土地）

物件2は私道として利用されているので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更 地 価 格		地 積 (㎡) ウ	持 分 エ	土 地 価 格 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
2	275,000	× 0.05	× 105.86	× 1 / 8	= 180,000

ア 標準画地価格：前記1①アと同様にして求めた。

イ 個 別 格 差：公衆用道路として利用されていること等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 持 分：登記記載による。

③ 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	239,000	× 109.63	× 0.32	= 8,380,000

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20年、経済的残存耐用年数約10年、観察減価率5%（保守管理の状況を考慮した）。
- ・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＝10年÷（20年＋10年）×（1－0.05）＝0.32（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3）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	17,790,000	×	0.65 法定地上権	= 11,560,000

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)
1	(17,790,000)	－ 11,560,000)		×	×	= 4,980,000
2	180,000			×	×	= 140,000
3	(8,380,000	+ 11,560,000)	×	×	×	= 15,950,000
一括価格（合計）						21,070,000

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（葛飾-28）

所 在：葛飾区東立石4丁目127番5「東立石4-26-10」

価 格：366,000 円/㎡

位 置：「京成立石」駅、道路距離550m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：109 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側5.5m区道

用 途 指 定 等：準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）準防火地域 等

地 域 の 概 要：一般住宅の中に店舗等が見られる住宅地域

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

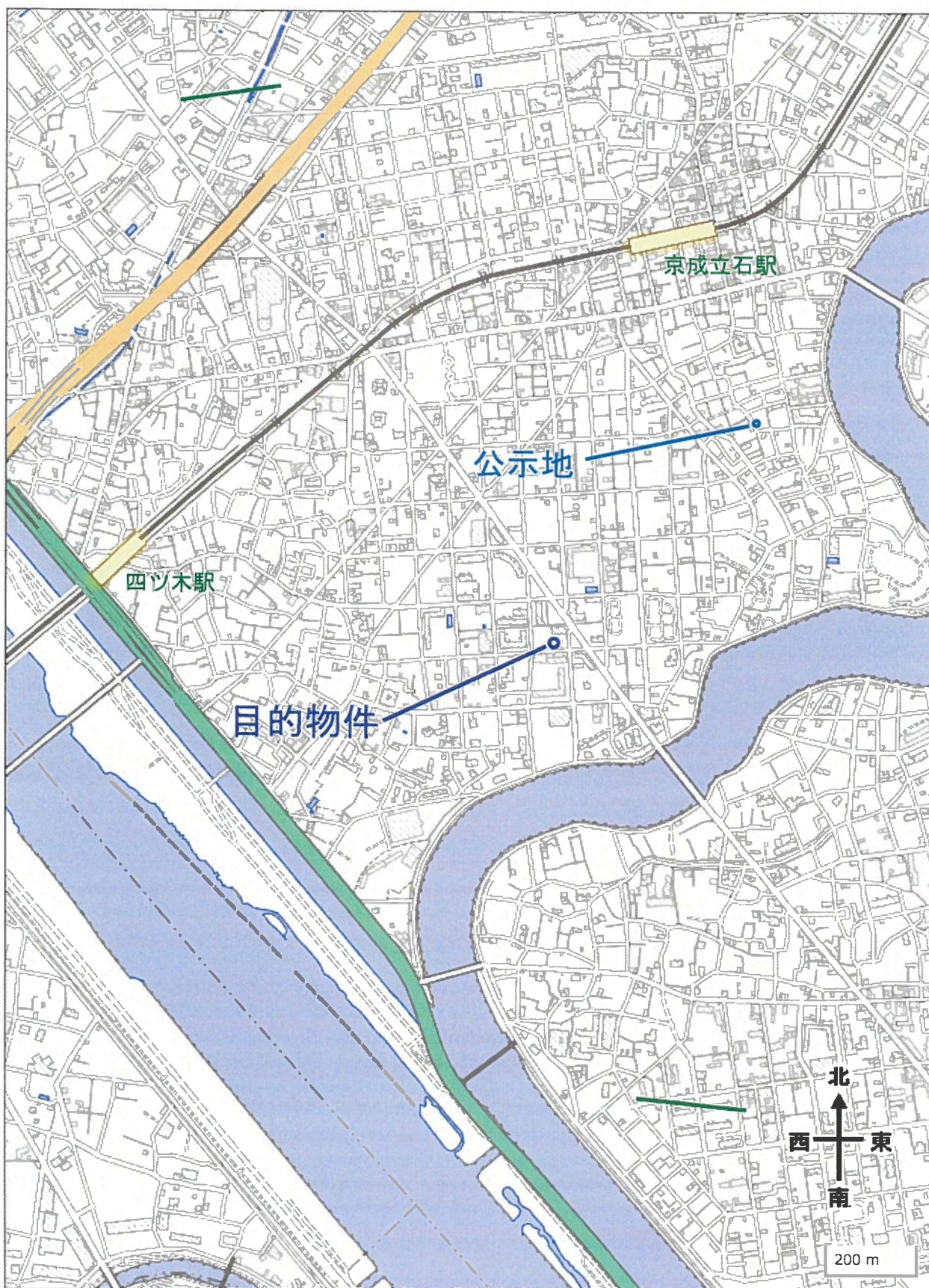
以 上

令和7年4月24日

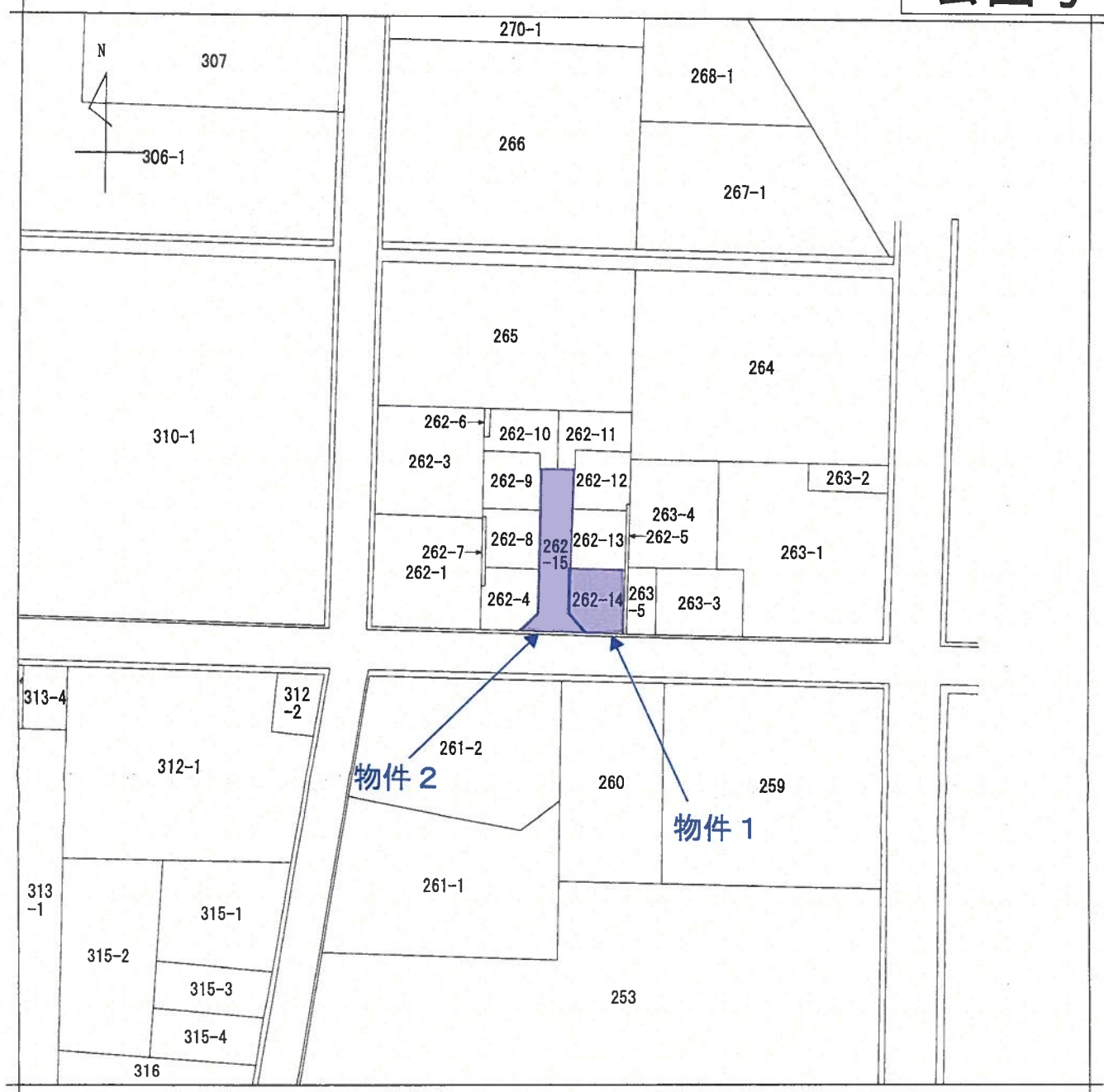
評価人 不動産鑑定士

塩 入 晋

位置図



出典：地理院地図



(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。

地番
区域見出
東四つ木
2丁目

請求分	所在	葛飾区東四つ木二丁目				地番	262番15			
出力 縮尺	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	昭和45年2月21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。

(東京法務局城北出張所管轄)

令和6年12月4日

東京法務局

請求番号：52-2
(1/1)

登記官

※原図を縮小 (A3判→A4判)



1/1
2025.12.04
11:11

登記年月日：平成17年2月8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12月4日 東京法務局

登記官

請求番号：52-3

(1/3)

※原図を縮小 (A3判→A4判)

(平成17年 1 月 24 日作製)

申請人

641906

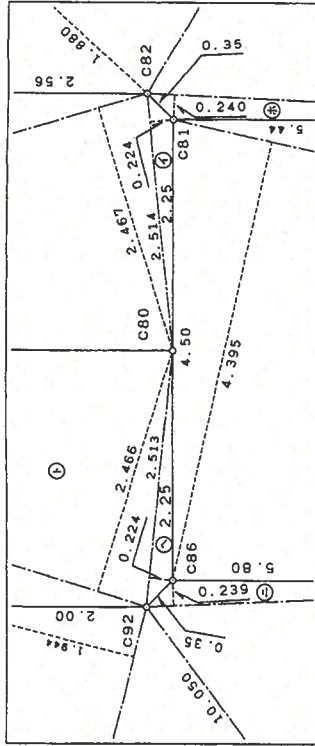
(東京土地家屋調査士会館)

縮尺 1/250

単位：メートル

道 路

拡大図 S=1/50



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6年12月4日 東京法務局

東京法務局

※原図を縮小 (A3判→A4判)

(平成17年 1 月24 日作製)

641908

(東京土地家屋調査士会会誌)

請求番号: 52-3

平成七年五月八日 啓

$$\frac{3}{3}$$

地積測量圖

④ 262-4、-8乃至15 ⑤

葛飾区東四つ木二丁目

求積表

地番	②	262-13
付	庭	高
④	11.504	5.748
⑤	11.504	5.748
		倍面積
		66.124992
		66.124992
		66.124992
		132.249984
		66.1249920
		66.12 m ²
		坪数
		20.00 坪

地帶	④ 262-14	底	邊	高	倍	面積
①	10.244	10.244	5.044		51.670736	
②	10.410	10.410	2.942		30.626220	
③	10.410	10.410	4.800		49.968000	
				倍面積	132.264956	
				面積	66.1324780	
				地積	66.13	m
				坪數	20.00	坪

地 址 番 号	① 262-15	底 辺	高 さ	倍 面 積
①		20.883	4.395	91.780785
②		20.883	4.397	91.822551
③		6.957	1.372	9.545004
④		8.745	2.124	18.574380
			倍 面 積	211.722720
			面 積	105.8613600
			地 積	105.86 m ²
			埋 設 数	32 02 坪

地 積 一 覽 表

地 畧	面 積
㊦ 262-4	66.12 m ²
㊧ 262-8	66.12 m ²
㊨ 262-9	66.12 m ²
㊩ 262-10	67.47 m ²
㊪ 262-11	66.12 m ²
㊫ 262-12	66.12 m ²
㊬ 262-13	66.12 m ²
㊭ 262-14	66.13 m ²
㊮ 262-15	105.86 m ²

縮尺

平成七年七月十四日 薨

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6年12月4日 東京法務局

令和6年12月4日 東京法務局

请求番号: 52-4

建物の所在

①	2.730	x	3.943	=	10.764390
②	3.185	x	3.185	=	10.144235
③	3.640 + 1.820	x	1.820	2 =	4.968600
④	2.275	x	3.640	=	8.281000
					計 34.158215

⑦	(1.97213.792) x 1.820 /	2 =	5.245240
⑧	3.792 x 3.185	=	12.077520
⑨	5.915 x 1.820	=	10.765300
⑩	3.033 x 4.095	=	12.420135
		計	40.508195

A diagram of a square with side length 5.915. A central circle is shown with a diameter of 1.0. Dashed lines indicate the square's dimensions and the circle's position.

⑤ 5.915 x 5.915 = 34.987225

年 7月11日作製)

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(東京土地家屋調査士会用紙)

209781

※原図を縮小 (A3判→A4判)

物件 3

(東京土地家屋調査士会用紙)