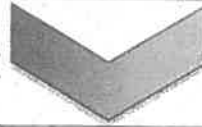


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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10月 7日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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10月22日 午前 9時00分から 令和 7年10月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 5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11月13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11月 6日 午前 9時20分から 令和 7年11月10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10月 7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	23,460,000 18,768,000	一括	4,692,000	115,159	24,676
1	5,470,000				
2	2,050,000				
3	15,940,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 葛飾区水元一丁目
 地 番 14 番 21
 地 目 宅地
 地 積 94.53 平方メートル
- 2 所 在 葛飾区水元一丁目
 地 番 14 番 22
 地 目 宅地
 地 積 35.49 平方メートル
- 3 所 在 葛飾区水元一丁目 14 番地 21
 家屋 番号 14 番 21
 種 類 居宅・作業所
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 63.65 平方メートル
 2 階 63.65 平方メートル
 3 階 54.95 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・車庫
 構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建



物 件 明 細 書

令和 7年 8月28日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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掲載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 葛飾区水元一丁目
 地 番 14 番 21
 地 目 宅地
 地 積 94.53 平方メートル
- 2 所 在 葛飾区水元一丁目
 地 番 14 番 22
 地 目 宅地
 地 積 35.49 平方メートル
- 3 所 在 葛飾区水元一丁目 14 番地 21
 家屋 番号 14 番 21
 種 類 居宅・作業所
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 63.65 平方メートル
 2 階 63.65 平方メートル
 3 階 54.95 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・車庫
 構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建



令和7年（ケ）第215号
令和7年6月30日受理
令和7年8月4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 | 葛飾区水元一丁目 |
| | 地 番 | 14番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 94.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 葛飾区水元一丁目 |
| | 地 番 | 14番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 35.49平方メートル |
| 3 | 所 在 | 葛飾区水元一丁目14番地21 |
| | 家屋 番号 | 14番21 |
| | 種 類 | 居宅・作業所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.65平方メートル
2階 63.65平方メートル
3階 54.95平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	葛飾区水元一丁目14番11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：居宅、車庫 ☒ 構造：鉄骨造スレート葺3階建 ☐ 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、車庫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。本件建物は、私が家族とともに基本的に居宅及び車庫として使用しています。私は個人で運送業を営んでいますが、その事務所等としても使用しています。 平成20年(2008年)8月31日に、本件建物の2階の納戸部分で、私の父親であるBが不自然死で亡くなっています。 (令和7年7月9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 本件建物内での所有者の父親（B）の不自然死（3枚目のとおり）については、警察へ確認済みである（そのような事実があったとのこと）。
- 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。

(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)

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7月1日 7:40-7:50	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7月9日 8:00-8:18	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
令和7年7月14日	当庁	警察へ不自然死関係確認

(特記事項)

☒ 令和7年7月9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。

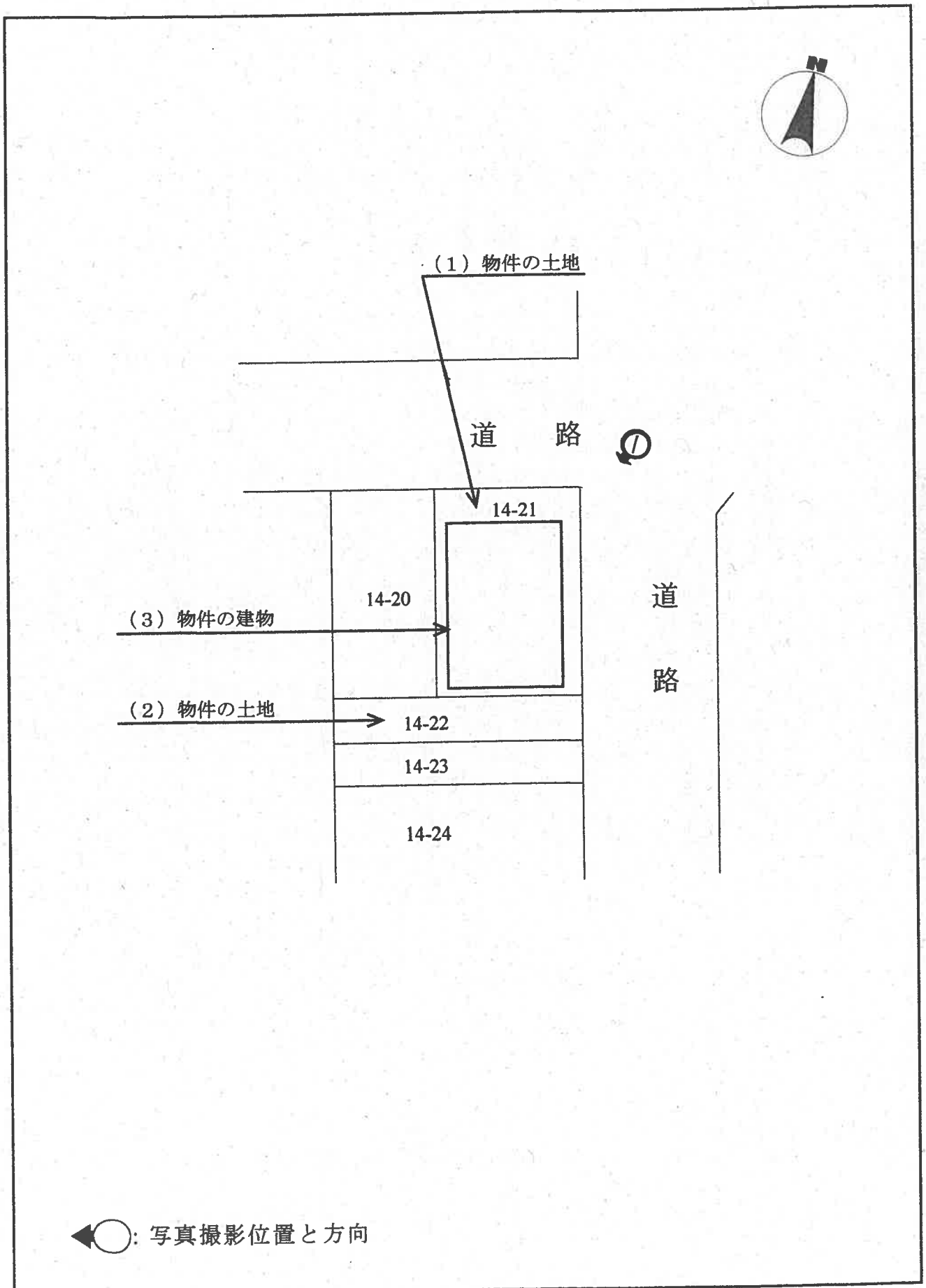
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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)

土地建物位置関係図

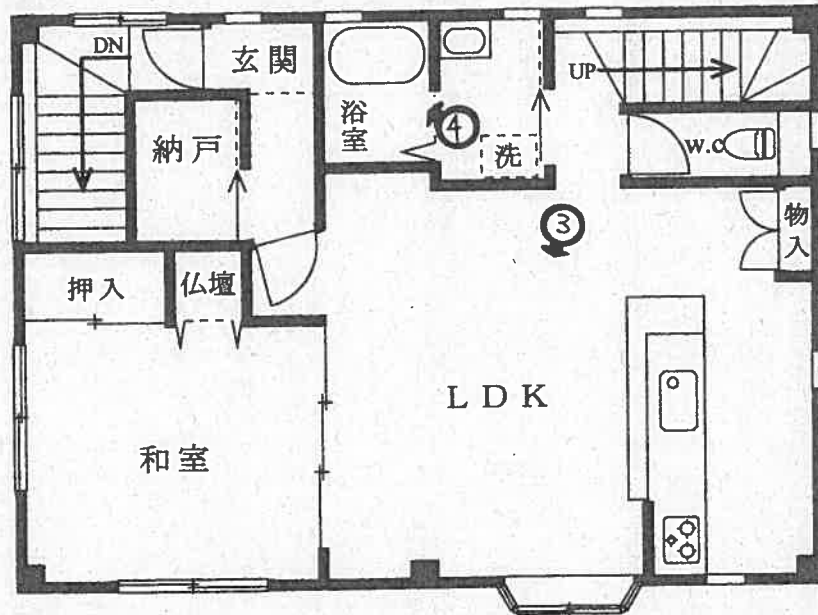
令和7年（ケ）第215号



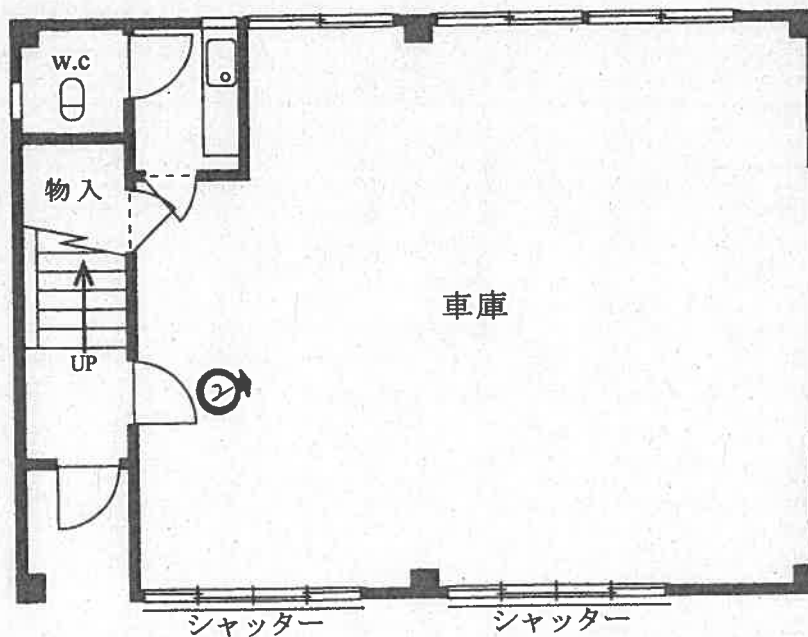
建物間取図

令和7年(ケ)第215号

2階



1階

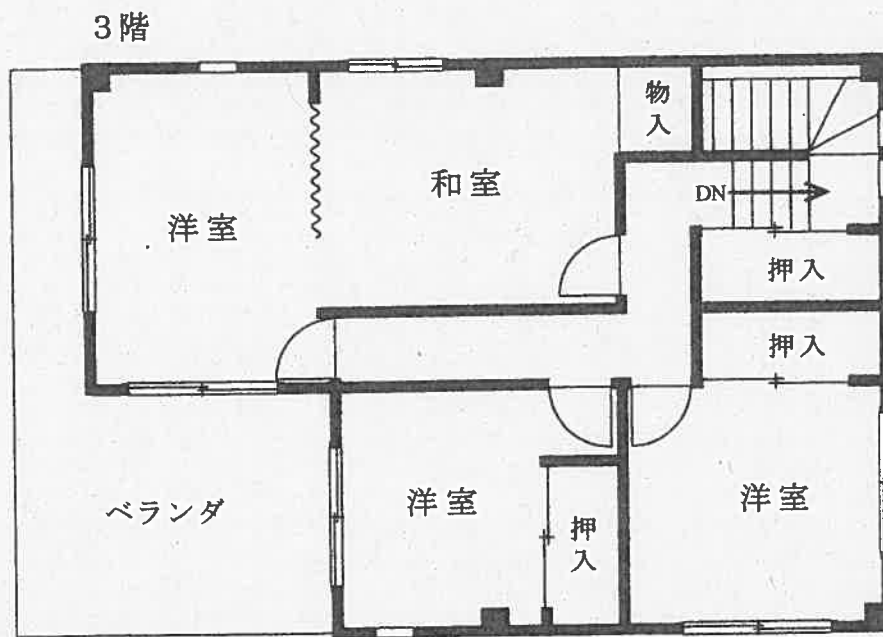


←○: 写真撮影位置と方向

(7 枚目)

建物間取図

令和7年(ケ)第215号



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



(9 枚目)

4



(10枚目)

令和7年（ケ）第215号
令和7年7月9日現地調査
令和7年8月5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 23,460,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 5,470,000円
物件2（土地）	金 2,050,000円
物件3（建物）	金 15,940,000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と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	次頁物件目録記載のとおり		
3	次頁物件目録記載のとおり		住居表示：葛飾区水元1－14－11 種類：居宅、車庫 構造：鉄骨造スレート葺3階建
番号	特記事項		
	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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 葛飾区水元一丁目 |
| | 地 番 | 1 4 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 4 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 葛飾区水元一丁目 |
| | 地 番 | 1 4 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 . 4 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 葛飾区水元一丁目 1 4 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅・作業所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3 . 6 5 平方メートル
2 階 6 3 . 6 5 平方メートル
3 階 5 4 . 9 5 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と2の一体地）

位 置 ・ 交 通	鉄道：ＪＲ常磐線「金町」駅北西方約2,540m（徒歩約32分） ＊同駅の100mほど南に京成電鉄金町線「京成金町」駅がある。 ＪＲ常磐線「亀有」駅北方約2,560m（徒歩約32分） バス：金町駅より「水元二丁目」バス停南方約200m（徒歩約3分） 亀有駅より「水元特別支援学校前」バス停北東方約190m（徒歩約3分） （距離は道路距離、附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	周辺は戸建住宅を主体とする住宅地域である。	
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種中高層住居専用地域 60％ 200％ 準防火地域 第2種高度地区
画 地 条 件	地 形 間 口 奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 130.02㎡（登記記録） ほぼ整形 北側約7.8m、東側約14.5m（物件1約12m、物件2約2.5m） 東側道路端から物件2の奥まで約14m 平坦 所有者は建物下に材木が埋められていると述べている。
接面道路の状況等	北側：幅員約7m舗装区道（建築基準法42条1項1号） 東側：幅員約8m舗装区道（建築基準法42条1項1号） 上記に等高に接する角地である。	
土地の利用状況等	物件1は物件3の建物の敷地であるが、物件2は駐車場になっている。 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

区のハザードマップによると洪水及び内水氾濫の浸水想定区域にある。
東京都の高潮浸水想定区域図によると浸水想定区域にある。

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	平成元年7月26日新築 約36年 経済的耐用年数を経過した。
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造スレート葺3階建 塗装ALC板 ビニールクロス、京壁等。1階は吹付板。 ビニールクロス、敷目板天井等、1階はALC板の直天井。 フローリング、クッションフロア等、1階はモルタル土間。 キッチン、浴室、トイレ、収納等。 1階にシャッターあり。外部にボイラーの煙突が残っている。
床面積(登記)	1階63.65㎡、2階63.65㎡、3階54.95㎡、延べ182.25㎡。	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅、車庫 5LDK
品 等	建築时期的には標準的	
保守管理の状態	1階：車庫とトイレ等がある。天井高は3.3m程である。南側の壁面は雨が強いと水がにじむという。10年位前、トイレに白アリが発生した(駆除済)とのことで、壁の下部が毀損したが、未修理のままである。所有者は、敷地内に材木が埋設されていて、そこから白アリが発生したのではないかと述べていた。冷凍冷蔵庫が置いてあるが、リース終了時にリース会社が引き取らず置いていったものとのことである。 2階：和室の南東の角の天井との接合部付近、南側窓の下部に雨漏りが見られ、壁の変色や壁土の剥離がみられる。ダイニングの出窓付近も雨漏りがする。キッチンの換気扇は作動するが排気不良とのことである。 3階：2階からの階段の踊り場でも雨漏りしたとのことである。和室の西側の柱付近も雨漏りがしている。ベランダの南東隅に排水口があるがここが2階の雨漏りの発生源ではないかと居住者はみている。 このほか、2、3階には壁や建具に小穴や割れ目が多数みられる。	
建物の利用状況	建物所有者が居宅、車庫等として利用している。	
特 記 事 項	・ 玄関わきの納戸では平成20年に家族の不自然死があった。 ・ 建築年代から使用資材がアスベストを含有している可能性がある。 ・ 建築確認済みだが完了検査は受けていない。 ・ 1階は以前はこんにゃく製品製造の作業所として使用されていた。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地（物件1、2の一体地）

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	237,000	× 1.02	× 94.53	× 0.90		= 20,570,000
2		× 1.02	× 35.49	× 0.90		= 7,720,000

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。
標準画地は、近隣地域において、土地の概況（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。

公示地 葛飾－19

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 247,000 \text{ 円/㎡} \times 102.5/100 \times 100/100 \times 100/107 = 237,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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：公示地等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交通接近条件に優ると判断した。

イ 個 別 格 差：道路方位と角地で優り、不整形で劣ると判断した。一体地としてみているので、地積以外は両物件とも同じである。

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：本評価ではなし。

② 建物（物件３）

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	建物価格 (円) エ
3	284,000	× 182.25	× 0.05	= 2,590,000

ア 再調達原価：対象建物の使用資材、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：使用可能であるが、経済的残存耐用期間を超過しているうえ、雨漏りが何カ所もみられるなど建替えも視野に入る建物である。このほか完了検査を受けていないことも考慮して、現価率を上記の通り決定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1と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、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	20,570,000	× 0.65	法定地上権	= 13,370,000
2	7,720,000	× 0.65	法定地上権	= 5,020,000

(注) 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	(20,570,000	－ 13,370,000)		×0.95	×0.80	= 5,470,000
2	(7,720,000	－ 5,020,000)		×0.95	×0.80	= 2,050,000
3	(2,590,000	+ 18,390,000)	×1.00	×0.95	×0.80	= 15,940,000
一括価格 (合計)						23,460,000

ア 基礎となる価格：前記1①カ、②エ

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：物件内で不自然死があったこと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－19）

所 在：葛飾区水元3丁目10番48、「水元3－10－13」

価 格：247,000円／㎡

位 置：「金町」駅1.8km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：148㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北8m区道

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火
地域

地 域 の 概 要：一般住宅の中に駐車場等が見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

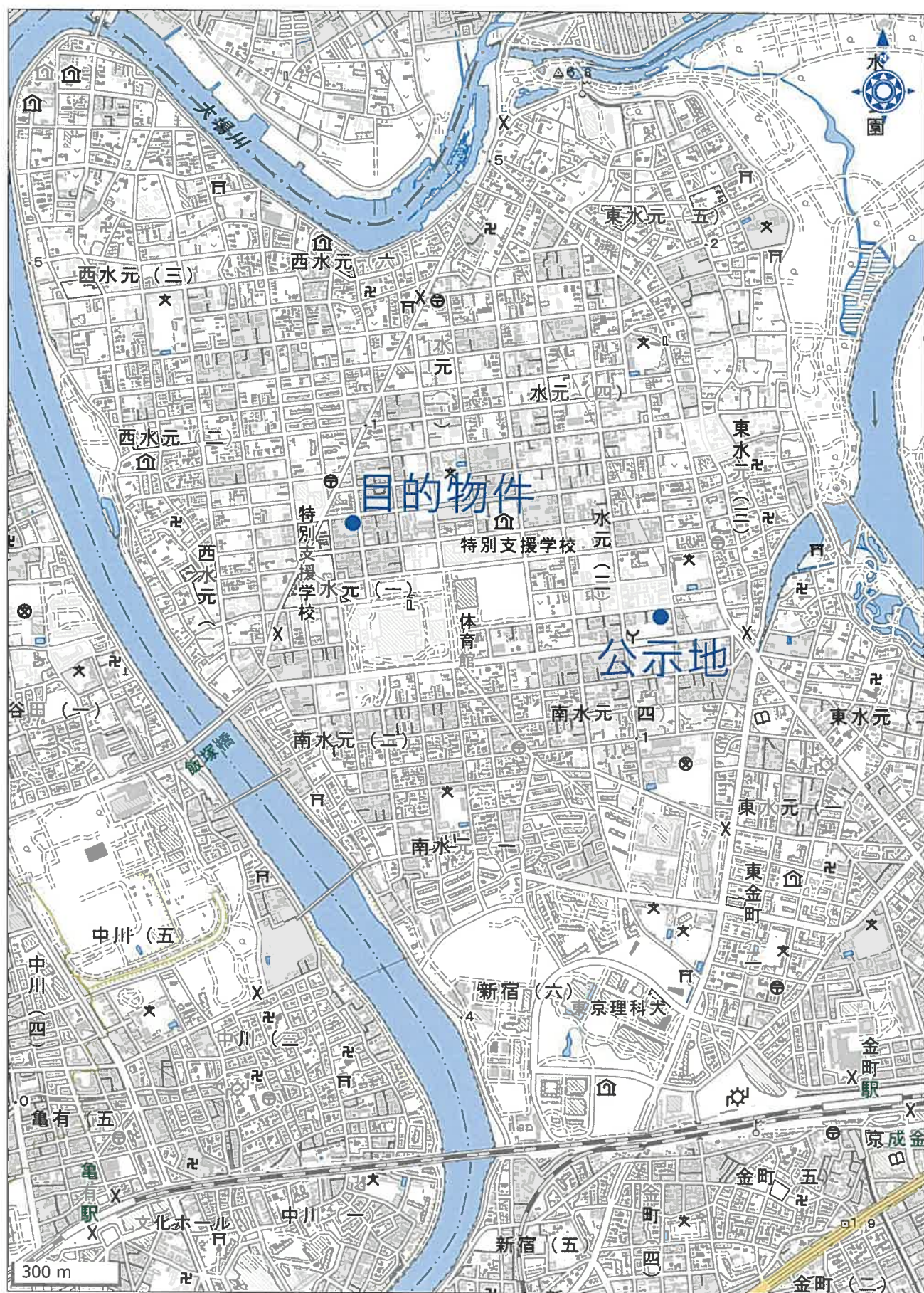
以上

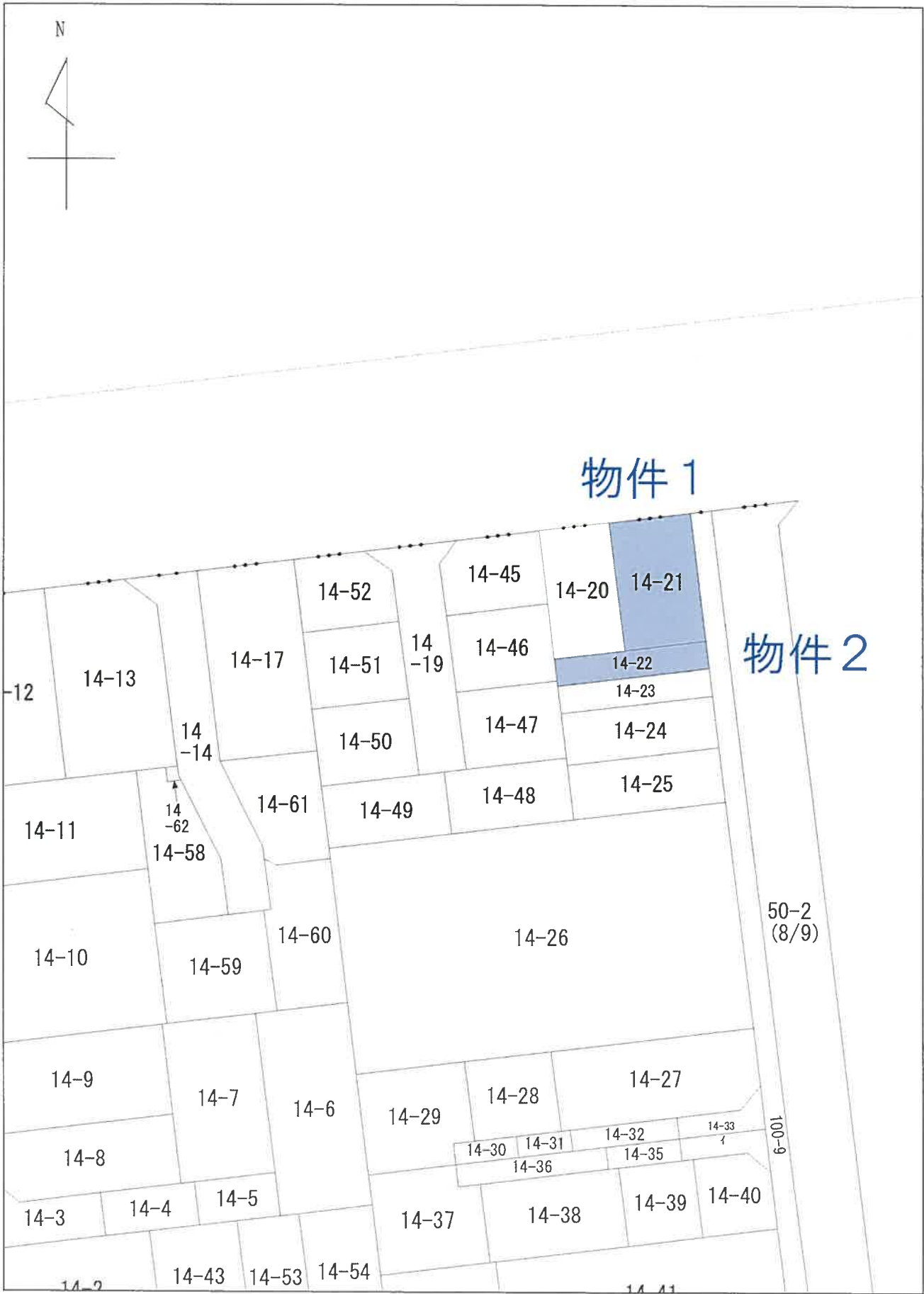
令和7年8月5日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清

位置図





登記年月日：平成17年7月27日

これは図面に記載されている内容を証明した断面である。
令和7年3月31日 東京法務局城北出張所

登記官

各階平面図

建物図面

家屋番号

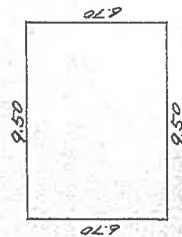
7-9-3-5 14-21

建物の所在

葛飾区水元旗町7-9-3番地5

葛飾区水元 / 丁目 14 番地 21

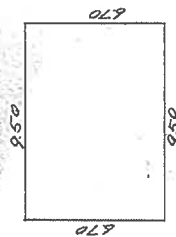
1 階



床面積

$$6.70 \times 9.50 = 63.6500 \text{ m}^2$$

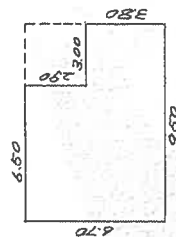
2 階



床面積

$$6.70 \times 9.50 = 63.6500 \text{ m}^2$$

3 階



床面積

$$\begin{aligned} 6.70 \times 6.50 &= 43.5500 \\ 3.80 \times 3.00 &= 11.4000 \\ \text{計} &54.9500 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

作製者

昭和元年 7月26日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

666263