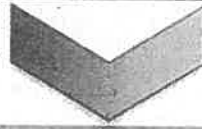


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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

令和7年（ケ）第109号

注 意 書

現況調査報告書及び評価書には物件1（土地）及び物件2（土地）に関する記載がありますが、今回の入札では、同物件1及び2は売却対象物件ではありませんので、ご注意ください。

東京地方裁判所民事第21部

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 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 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）
3	5,620,000 4,496,000		1,124,000	12,439	2,665
				</	



物 件 目 録

3 所 在 葛飾区水元二丁目3番地12

家屋 番号 3番12

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 32.42平方メートル
2階 27.26平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1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

【物件番号3】

売却対象外の土地(地番3番12)につき、本件建物のために
法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号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掲載されています。



物 件 目 録

3 所 在 葛飾区水元二丁目3番地12

家屋 番号 3番12

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 32.42平方メートル
2階 27.26平方メートル



令和7年(ケ)第109号
令和7年6月3日受理
令和7年7月4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 中 野 真 英

(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 | 葛飾区水元二丁目 |
| | 地 番 | 3 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 62.12 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 葛飾区水元二丁目 |
| | 地 番 | 3 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9.75 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 葛飾区水元二丁目 3 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 3 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 32.42 平方メートル
2 階 27.26 平方メートル |



(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)	1. 私は、本件建物に1人で住んでいます。 2. 立入調査の予定日時には、所用のため在宅することができません。 3. ペットは飼っていません。 4. 本件建物は全体的に老朽化していますが、特段の不具合等はないと思います。 5. 以前は、室内に鼠が出ることもありましたが、今はそういうことはありません。 (令和7年6月24日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

執 行 官 の 意 見

1. 本件土地建物の位置関係及び形状等は、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. 物件1の土地（本件土地）上に物件3の建物（本件建物）が建てられていて、物件1の土地は、本件建物の敷地として使用されていた。
物件1の土地は、南西側が現況公衆用道路に接面していて、物件2の土地は、同公衆用道路の一部になっていた。
3. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件建物の郵便受けには所有者の姓が表示されていた。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時のいずれも不在であったが、所有者からは、電話により「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ③ 本件建物内には、所有者宛ての公共料金請求書その他郵便物が存在した。
 - ④ 本件建物は、室内に家具や日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
4. 上記現場の状況及び所有者の陳述等から、本件建物は、所有者が居宅として占有していると認められた。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

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6月19日 8:07-8:14	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☐ 図面作成 ☐ 評価人同行 ☒ 占有者に対する臨場日時通知書・照会書差置
令和7年6月24日 9:24-9:32	当庁（電話）	☒ 所有者から聴取
令和7年6月26日 8:10-8:23	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査（立入調査） ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人同行

(特記事項)

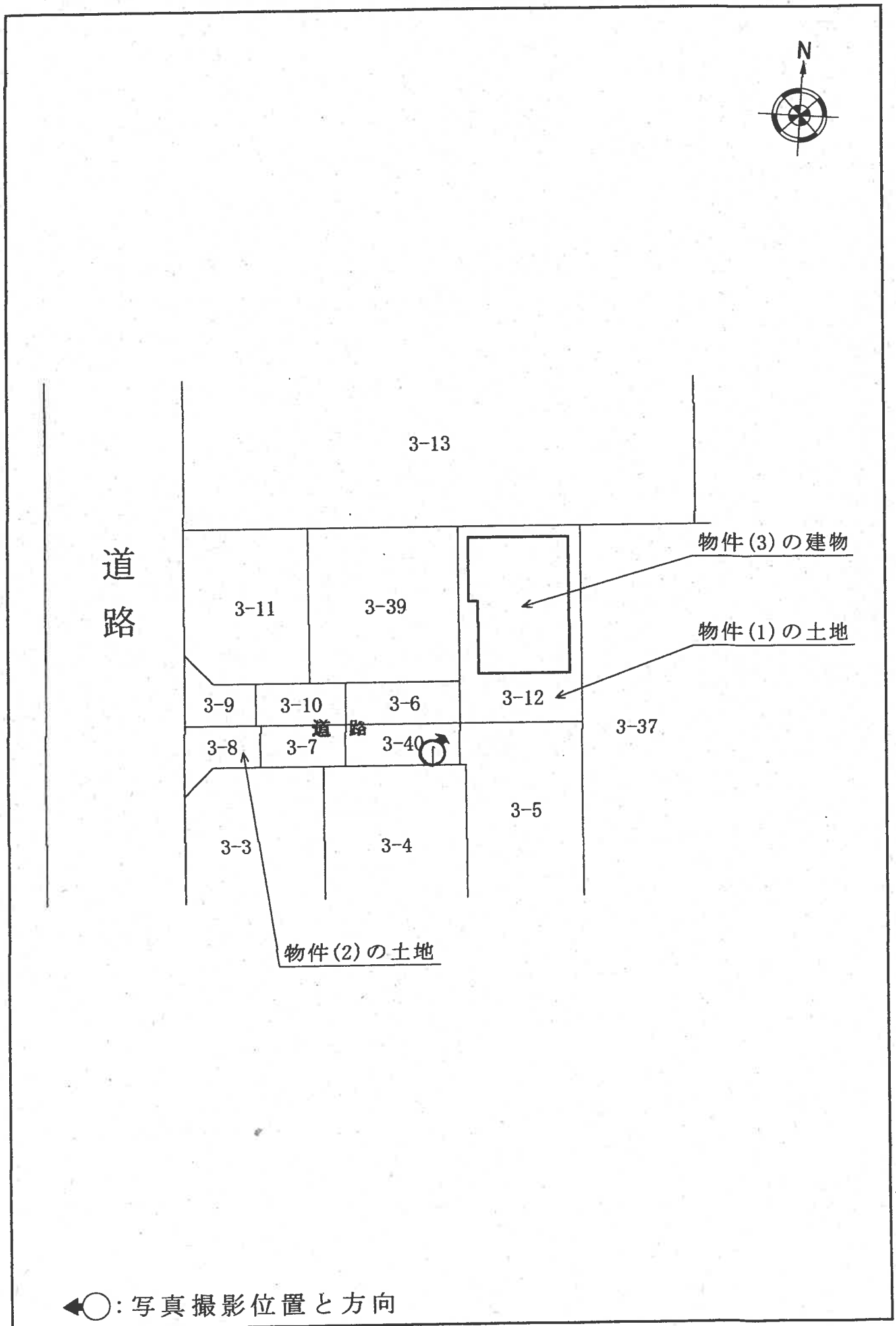
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

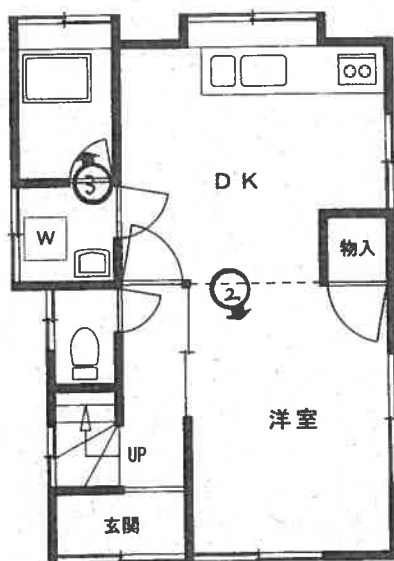
☒ 令和7年6月26日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

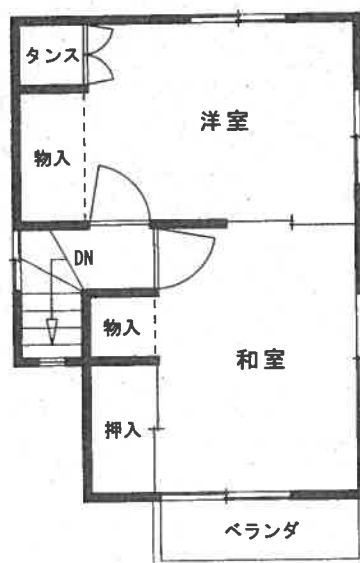
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所記載のとおり





1 階



2 階

←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



意見書

東京地方裁判所 民事第21部 御中

令和7年（ケ）第109号

評価人 塩 入 晋

既提出の評価書（令和7年6月30日評価）において、物件1乃至3の各不動産について一括売却を前提とした評価を行ったが、各物件を個別に売却した場合の評価額は以下のとおりである。

① 物件1（土地）

物件番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1	(12,590,000	-8,180,000)		× 0.7	× 0.8	= 2,470,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 基礎となる価格：評価書「第5 1 ① オ」

イ 土地利用権等価格：評価書「第5 2 ① ウ」

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：法定地上権の付着する底地であること等を考慮して30%の減価と判定した。

オ 競売市場修正：評価書「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。

② 物件2（土地）

物件番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
2	110,000			× 0.7	× 0.8	= 60,000

ア 基礎となる価格：評価書「第5 1 ② エ」

イ 土地利用権等価格：控除及び加算の必要なし。

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：評価対象が私道の一部のみであること等を考慮して30%の減価と判定した。

オ 競売市場修正：評価書「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。

③ 物件3（建物）

物件番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
3	(600,000	+8,180,000)	× 1.0	× 0.8	× 0.8	= 5,620,000

ア 基礎となる価格：評価書「第5 1 ③ エ」

イ 土地利用権等価格：評価書「第5 2 ① ウ」

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：法定地上権付の建物であること等を考慮して20%の減価と判定した。

オ 競売市場修正：評価書「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。

以上

令和7年（ケ）第109号

令和7年6月26日現地調査

令和7年6月30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 10,640,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,530,000 円
物件2（土地）	金 90,000 円
物件3（建物）	金 7,020,000 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（民事執行法第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、民事執行法第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：葛飾区水元2－3－2
番号	特 記 事 項		
－	なし		

※現況欄の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 | 葛飾区水元二丁目 |
| | 地 番 | 3 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 62.12 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 葛飾区水元二丁目 |
| | 地 番 | 3 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9.75 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 葛飾区水元二丁目 3 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 3 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 32.42 平方メートル
2 階 27.26 平方メートル |

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	JR常磐線「金町」駅の北西方約2,400m（道路距離、徒歩約30分）、バス停「水元二丁目」の南東方約190m（道路距離、徒歩約2分）、葛飾区水元2丁目3番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅等が見られる区画整理済みの住宅地域。	
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 第一種中高層住居専用地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 第二種高度地区 日影規制4h:2.5h/4m 等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	62.12㎡（登記記録） 長方形 間口約2m、東西奥行約6.2m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	西側が幅員約4.0mの舗装私道（建築基準法第42条1項5号該当）に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。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり※1 私道のため不明
	(注) 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	※1 前面道路までガス管が通っていると見られるが、目的建物はプロパンガスを使用している模様である。 ・ 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。	

1-2 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画 地 条 件	地 形 地	積 状 勢	9.75㎡ （登記記録） 不整形 西向き傾斜あり
土地の利用状況等	物件1が接する私道（公衆用道路）の一部として利用されている。		
特 記 事 項	・ 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等（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60年8月20日新築 約40年 経済的耐用年数を概ね満了している。
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造瓦葺2階建 モルタル ビニールクロス等 ビニールクロス、板張り等 フローリング、畳等 キッチン、浴室、トイレ、収納等
床 面 積（現 況）	1階 2階 延	32.42 m ² 27.26 m ² 59.68 m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居 宅 3DK
品 等	やや劣る	
保 守 管 理 の 状 態	劣る。建物内外に物が散乱しており、建物内は不衛生な状態にある。 トイレや風呂場の黒カビなども目立つ。所有者不在のため不具合に関する聴取はしていない。また、設備の作動確認は行っていない。	
建 物 の 利 用 状 況	所有者が居宅として利用している。	
特 記 事 項	・ 台帳記載事項証明書によれば、建築確認を受けた記録はあるが、 検査済証は発行されていない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1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/㎡)	個 別 格 差			
	ア	イ	ウ	エ	オ
1	227,000	× 0.94	× 62.12	× 0.95	= 12,590,000

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-19

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 247,000\text{円/㎡} & \times & 102/100 & \times & 100/100 & \times & 100/111 & = & 227,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：必要なし。

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、交通接近条件、環境条件、行政的条件で優ること等を考慮して地域格差を判定した。

イ 個別格差：系統連続性、間口狭小等を考慮した。

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 の土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更 地 価 格		地 積 (㎡)	土 地 価 格
	標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差		
	ア	イ	ウ	エ
2	227,000	× 0.05	× 9.75	= 110,000

ア 標準画地価格：前記 1 ①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。

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
	ア	イ	ウ	エ
3	200,000	× 59.68	× 0.05	= 600,000

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（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実施して、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	12,590,000	× 0.65	法定地上権	= 8,180,000

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) カ
1	(12,590,000)	-8,180,000)		× 1.0	× 0.8	= 3,530,000
2	110,000			× 1.0	× 0.8	= 90,000
3	(600,000)	+8,180,000)	× 1.0	× 1.0	× 0.8	= 7,020,000
一 括 価 格 (合 計)						10,640,000

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記①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-19）

所 在：葛飾区水元三丁目10番48 「水元3-10-13」

価 格：247,000円/㎡

位 置：「金町」駅、道路距離1,800m

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：北側8.0m区道

用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）、
準防火地域 等

地 域 の 概 要：一般住宅の中に駐車場等で見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

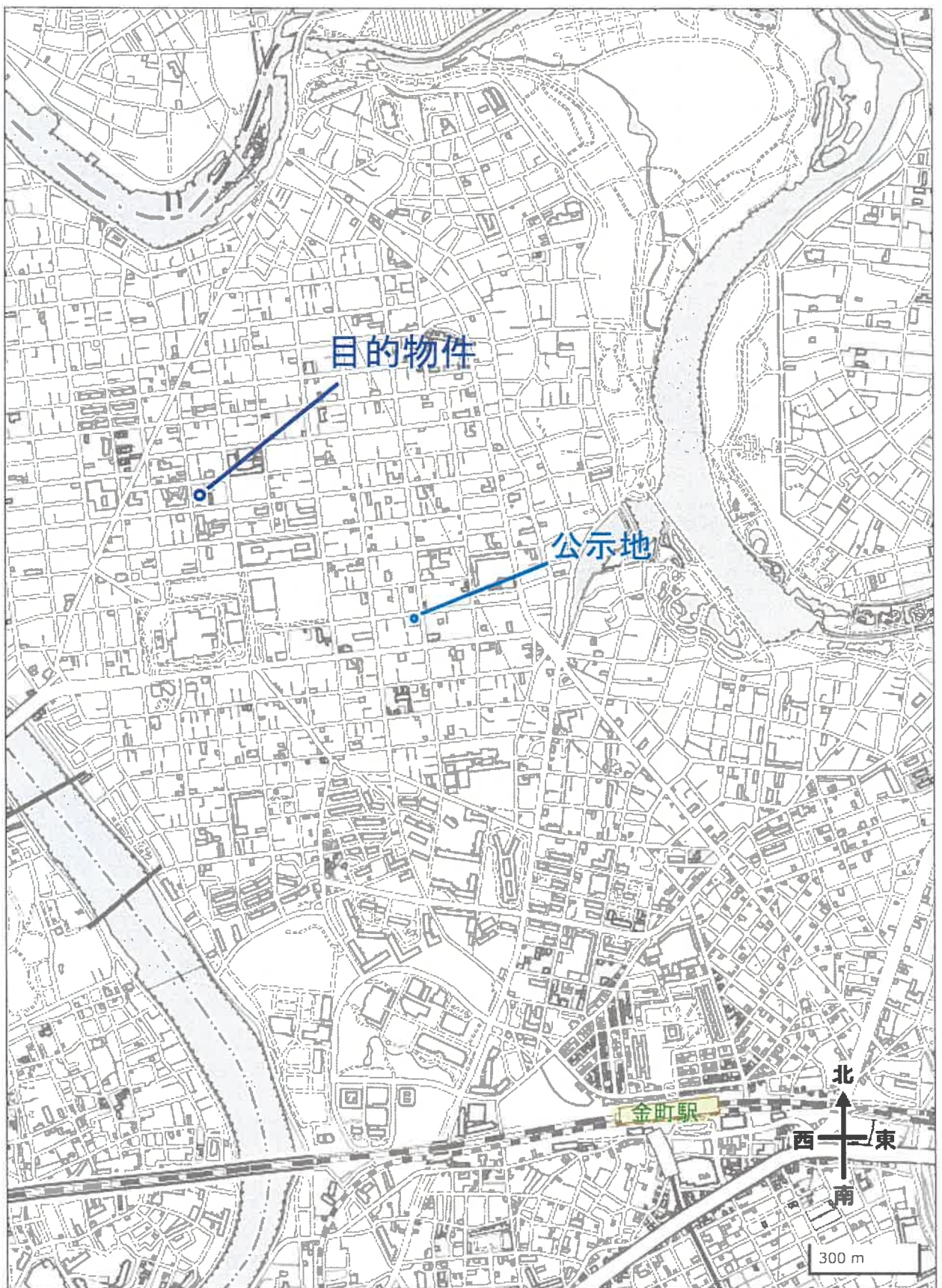
以 上

令和7年6月30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

(座標値種別：図上測定)

+2165.992

-23890.666

N

物件 1

物件 2

+2040.992

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

水元
2丁目

請求部	所在	葛飾区水元二丁目		地番	3番8			
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7年1月29日

東京法務局城北出張所

地図整理番号：M37747

登記官

(1/1)

建物図面・各階平面図写

建物図面

7-2-8番地-3-12

家屋番号

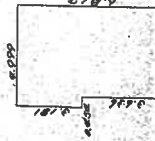
東京都葛飾区水元新町7-2-8番地-3

建物の所在

葛飾区水元3丁目3番地12

各階平面図

1 階

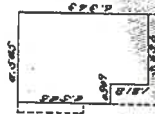


1階床面積計算表

4999 X 3181 = 15901819
4545 X 3636 = 16525620
32427439

床面積 3242 m²

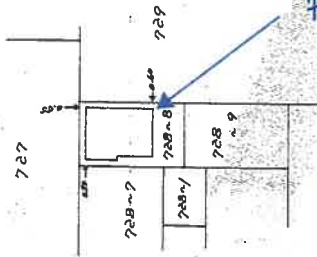
2 階



2階床面積計算表

4545 X 4545 = 20657025
3636 X 1818 = 6610248
27267273

床面積 2726 m²



物件3

作製者

60年8月19日(作製)

縮尺 1/250

申請人

666833

縮尺 1/500

660828

※原図を縮小 (A3判→A4判)

登記年月日：昭和60年8月28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。
令和7年1月29日 東京法務局城北出張所

登記官

地図整理番号：M37748