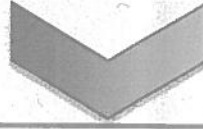


民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



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 3月26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 4月10日 午前 9時00分から 令和 7年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 2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 4月24日 午前 9時20分から 令和 7年 4月28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 3月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物件目録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 練馬区大泉町一丁目                        |
|   | 地 番   | 842番12                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 112.48平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 練馬区大泉町一丁目842番地12                 |
|   | 家屋 番号 | 842番12の2                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル<br>2階 41.81平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 1月23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, 2】

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, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

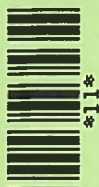
なし

### 《 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 練馬区大泉町一丁目  
地 番 842番12  
地 目 宅地  
地 積 112.48平方メートル
- 2 所 在 練馬区大泉町一丁目842番地12  
家屋 番号 842番12の2  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 52.99平方メートル  
2階 41.81平方メートル



令和6年(ケ)第 508号  
令和6年11月18日 受理  
令和6年12月18日 提出  
(評価人 在間 浩二 )

# 現況調査報告書

東京地方裁判所  
執行官 岡 克 吉

(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   | 練馬区大泉町一丁目                        |
|   | 地 番   | 842番12                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 112.48平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 練馬区大泉町一丁目842番地12                 |
|   | 家屋 番号 | 842番12の2                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル<br>2階 41.81平方メートル |

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	練馬区大泉町1丁目40番4号
<b>土地</b>	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件 ) □ (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 上記の者が上記物件1土地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	
<b>建物</b>	物件2
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	■建物所有者 □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	
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)

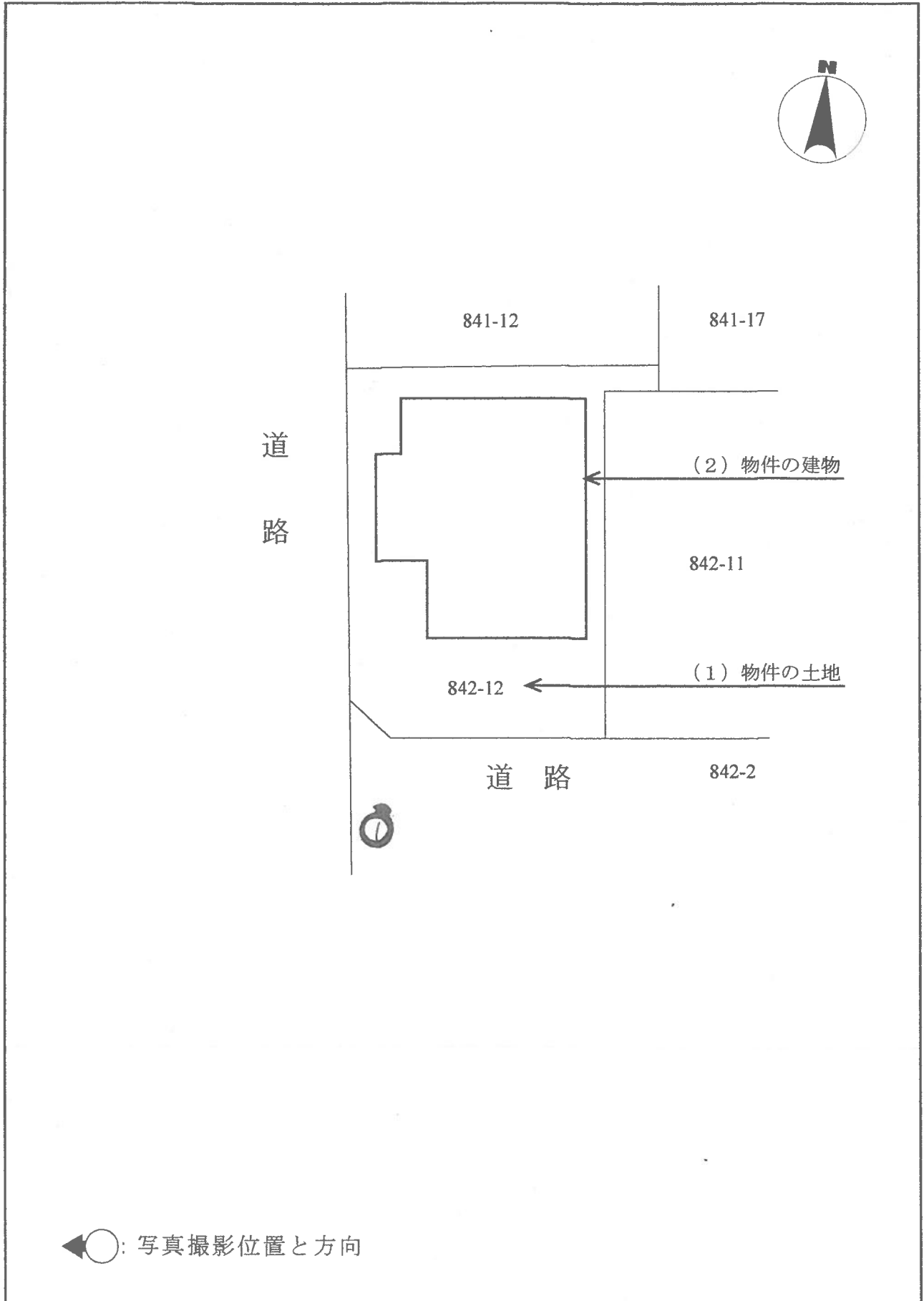
## 執行官の意見

- 1 本件対象物件の状況は、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 物件2建物は、ポストに郵便物が溜まっており、室内は、インターフォンが不通で、トイレの水が引いており、床面に埃が溜まっている。  
上記の状況から、物件2建物は相当期間使用されていないものと思われる。
- 3 物件2建物2階西側洋室部分に屋根裏収納が存在する。
- 4 物件2建物の占有状況は、表札の表示、所有者あて郵便物の存在及び所有者あて水道料金請求書の存在並びに現場の状況から、2枚目記載のとおり報告する。

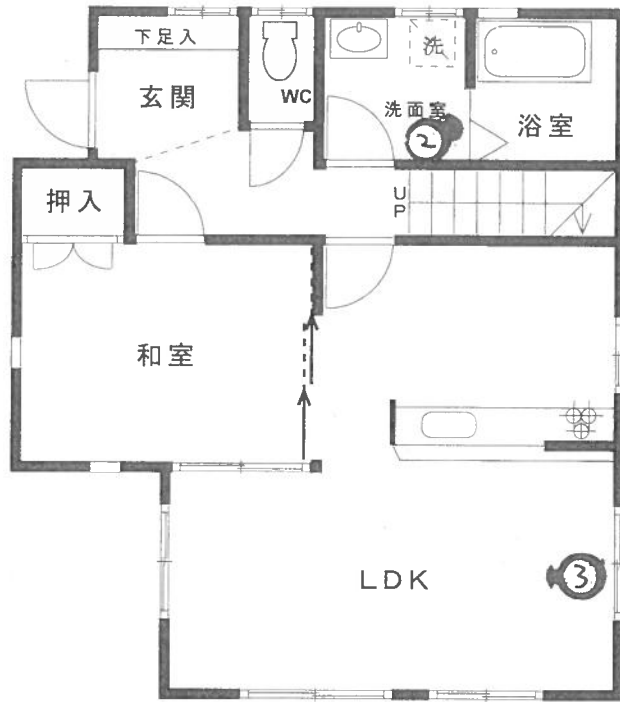
以上

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11月28日 14:10-14:30	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> 図面作成  <input checked="" type="checkbox"/> 居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和6年12月10日 13:40-14:20	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人を同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。  <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月10日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>  (写真 3点添付)		

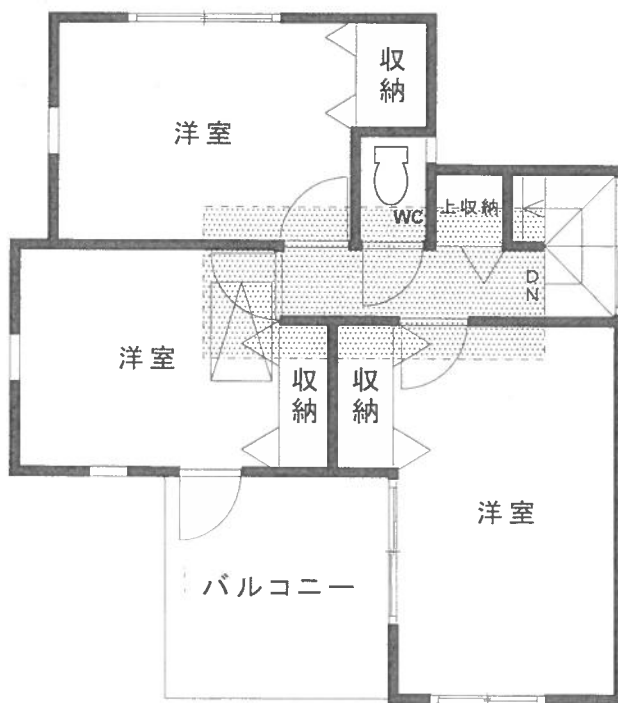
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 4 枚目)



◀○: 写真撮影位置と方向



1F



屋根裏収納部分

2F

←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 6年(ケ)第 508号  
令和 6年12月10日 現地調査  
令和 6年12月20日 評 価

東京地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 在間 浩二



## 第1 評価額

一括価額（合計）	
金 27,900,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 7,500,000円
物件2（建物）	金 20,400,000円

- 1 一括価格は、物件1及び2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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		住居表示：練馬区大泉町1-40-4
番号	特記事項		
1・2	特になし		

\*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   | 練馬区大泉町一丁目                        |
|   | 地 番   | 842番12                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 112.48平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 練馬区大泉町一丁目842番地12                 |
|   | 家屋 番号 | 842番12の2                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル<br>2階 41.81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）

位置・交通	<p>東武東上線、東京メトロ副都心線・有楽町線「和光市」駅の南方約2.9km（徒歩約37分）</p> <p>西武池袋線「大泉学園」駅の北東方約3.0km（徒歩約38分）</p> <p>みどりバス（練馬区コミュニティバス）「大泉町一丁目」バス停の南東方約110m（徒歩約2分）</p> <p>練馬区大泉町1丁目40番街区に位置する。 （距離は道路距離、附属資料「位置図」参照）</p>	
付近の状況	一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別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	<p>市街化区域</p> <p>第一種低層住居専用地域</p> <p>50%</p> <p>100%</p> <p>準防火地域</p> <p>第1種高度地区（高さ制限10m）</p> <p>敷地面積の最低限度80㎡、大泉風致地区</p> <p>日影規制4h-2.5h/1.5m</p>
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	<p>112.48㎡（登記記録）</p> <p>ほぼ長方形</p> <p>南側間口約8.7m、奥行約12.7m</p> <p>ほぼ平坦</p> <p>特になし</p>
接面道路の状況等	<p>南側で幅員約4.0mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号道路）、西側で幅員約4.0mの舗装区有通路（建築基準法第42条1項5号道路）にそれぞれほぼ等高に接面する準角画地。西側区有通路のうち北側の幅員約1.8mの部分は建築基準法外道路。</p>	
土地の利用状況等	<p>後記一棟の建物の敷地として利用されている。</p> <p>建物の配置は附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。</p>	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり
<p>※ 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）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。</p>		

特記事項	練馬区洪水ハザードマップに浸水想定に記載がある。 土地区画整理事業を施行すべき区域（練馬大泉石神井付近）に該当する。建築行為を行う際は都市計画法第53条の許可申請が必要となる。
------	---

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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 経過年数 経済的残存耐用年数	平成20年6月5日新築（登記記録） 約17年 約13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2階建 サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、畳等 キッチン、浴室、トイレ、収納等 特になし
床面積（登記）	1階 52.99㎡ 2階 41.81㎡ 延 94.80㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK
品等	標準的	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	所有者が居宅として使用している。	
特記事項	<p>玄関は本来は二重ロックと思われるが、下方の鍵は取り外されている。</p> <p>居室内には家具・家電・家財道具が設置されている。キッチンにはゴミ袋が山積みになっている。</p> <p>トイレはひどく汚れており異臭がする。</p> <p>2階南西側洋室には屋根裏収納が設置されている。</p> <p>建築計画概要書には確認済証交付年月日は平成20年2月6日、検査済証交付年月日は平成20年6月5日と記載されている。</p>	

## 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	232,000	× 1.08	× 112.48	× 0.95	= 26,770,000

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 (形状、間口、奥行、規模等) が標準的な中間画地を想定した。

公示地 (練馬-43)

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 232,000 \text{ 円/㎡} & \times 102.1/100 & \times 100/102 & \times 100/100 & = & 232,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：令和6年1月1日から評価日までの推定地価変動率である。

標準化補正：公示地等は方位を考慮しているので補正した。

地域格差：概ね同等と判断した。

イ 個別格差：増価要因として方位及び準角地を考慮した。

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 建付地価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 物件2 (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	建物価格 (円) エ
2	219,000	× 94.80	× 0.39	= 8,100,000

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：経過年数約17年、経済的残存耐用年数約13年、中古としての市場性や室内状況等を考慮した観察減価率10%。

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &\Rightarrow 13\text{年} \div (17\text{年} + 13\text{年}) \times (1 - 0.10) = 0.39 \quad (\text{小数点第3位を四捨五入}) \end{aligned}$$

エ 建 物 価 格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

## 2 評価額の判定

前記1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 イ		土地利用権等価格（円） ウ
1	26,770,000	× 0.65	法定地上権	= 17,400,000

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。

ウ 土地利用権等価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

### 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	(26,770,000)	-17,400,000)	/	×1.00	×0.80	= 7,500,000
2	(8,100,000)	+17,400,000)	×1.00	×1.00	×0.80	= 20,400,000
一括価格（合計）						= 27,900,000

ア 基礎となる価格：前記1①オ、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：減価なし。

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た修正を行った。

カ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。



## 第6 参考価格資料

地価公示価格 (練馬-43)  
所 在 : 練馬区大泉町1丁目3457番29  
住 居 表 示 : 大泉町1-27-13  
価 格 : 232,000 円/㎡  
位 置 : 「地下鉄成増」駅、2.9km  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 101㎡  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接 面 街 路 : 東 4m 区道  
用途指定等 : 第一種低層住居専用地域 (建ぺい率50%、容積率100%)  
準防火地域  
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

## 第7 附属資料

位置図  
公図写  
建物図面・各階平面図写

以 上

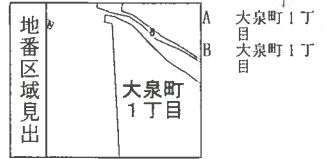
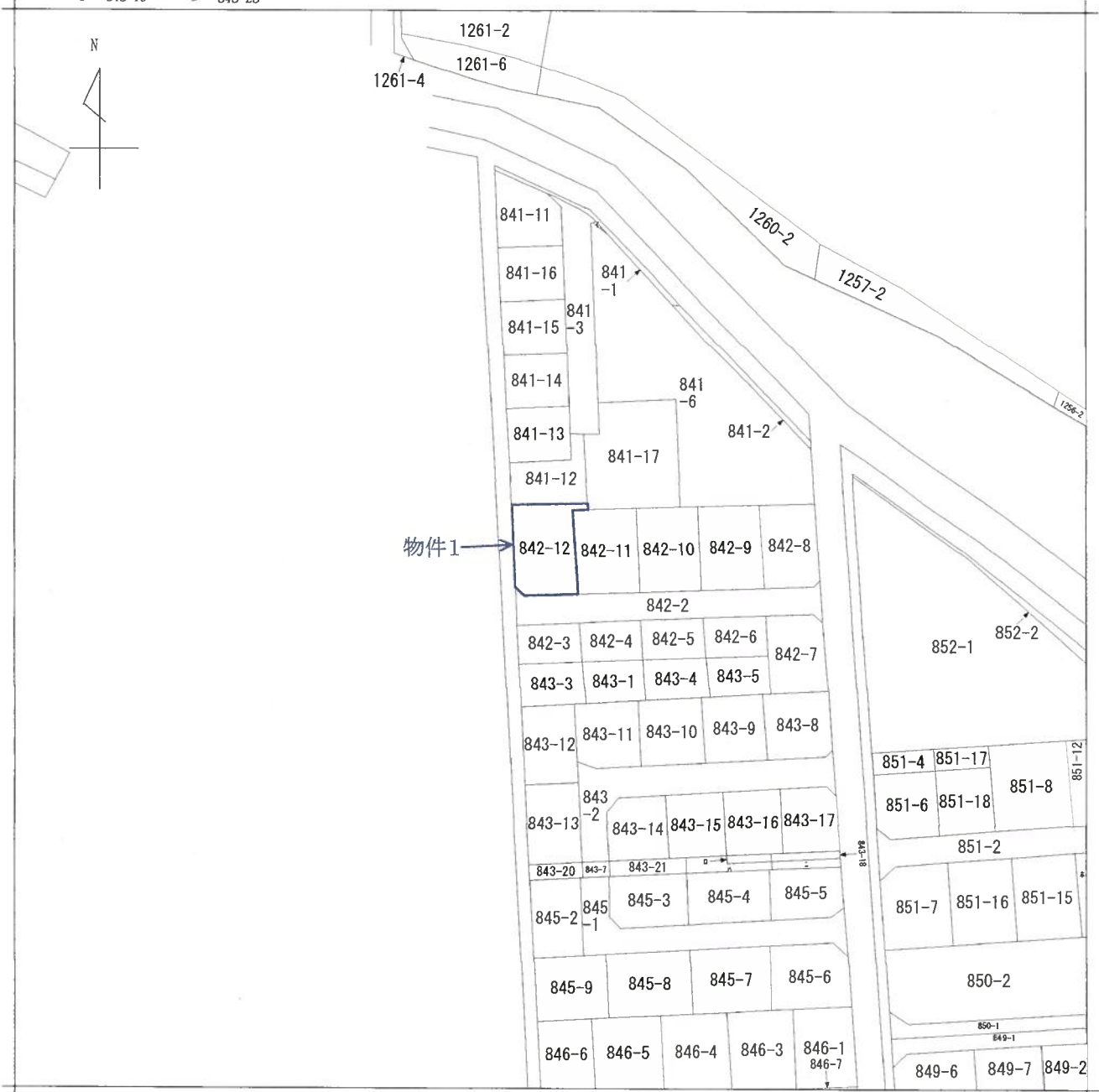
令和6年12月20日

評価人 不動産鑑定士

在 間 浩 二



イ 841-18    ハ 843-22    キ 851-14  
 ロ 843-19    ニ 843-23



請求部	所在	練馬区大泉町一丁目			地番	842番12		
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				備付年月日(原図)			補記事項	

登記年月日：平成20年12月3日

各階平面図 建築物図面

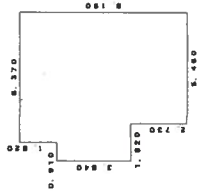
家屋番号 842-12-2

建築物の所在 練馬区大泉町1丁目842番地12



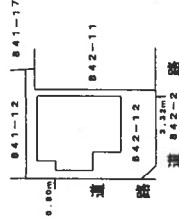
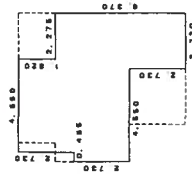
1階求積表

6.370 X 1.820	=	11.594400
5.280 X 1.840	=	9.715200
5.480 X 2.730	=	14.958600
合計		36.268200
床面積		36.27 m <sup>2</sup>



2階求積表

4.650 X 1.820	=	8.471000
6.825 X 0.910	=	6.210750
7.280 X 2.730	=	19.874400
2.730 X 2.730	=	7.452900
合計		41.999050
床面積		41.99 m <sup>2</sup>



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500