

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 中 村 勇 太

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	9,700,000 7,760,000	一括	1,940,000	29,241	6,265
1	3,230,000				
2	20,000				
3	6,450,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 板橋区三園二丁目
地 番 六壱番壱八
地 目 宅地
地 積 60.58平方メートル

所有者 A

2 所 在 板橋区三園二丁目
地 番 六壱番壱
地 目 公衆用道路
地 積 73平方メートル

共有者 A 持分12分の2

3 所 在 板橋区三園二丁目六壱番地壱八
家屋 番号 六壱番壱八
種 類 居宅
構 造 木造スレート亜鉛メッキ鋼板葺二階建
床 面 積 1階 31.46平方メートル
2階 26.91平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所

所有者 A



物件明細書

令和 7年 2月20日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 中村 勇太

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

1 所 在 板橋区三園二丁目
地 番 六巻番巻八
地 目 宅地
地 積 60.58平方メートル

所有者 A

2 所 在 板橋区三園二丁目
地 番 六巻番巻
地 目 公衆用道路
地 積 73平方メートル

共有者 A 持分12分の2

3 所 在 板橋区三園二丁目六巻番地巻八
家屋 番号 六巻番巻八
種 類 居宅
構 造 木造スレート亜鉛メッキ鋼板葺二階建
床 面 積 1階 31.46平方メートル
2階 26.91平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所

所有者 A



令和6年(又)第 329号
令和7年 1月14日 受理
令和7年 2月13日 提出
(評価人 菱村 寛)

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 板橋区三園二丁目
地 番 六巻番巻八
地 目 宅地
地 積 60.58平方メートル

所有者 A

2 所 在 板橋区三園二丁目
地 番 六巻番巻
地 目 公衆用道路
地 積 73平方メートル

共有者 A 持分12分の2

3 所 在 板橋区三園二丁目六巻番地巻八
家屋 番号 六巻番巻八
種 類 居宅
構 造 木造スレート亜鉛メッキ鋼板葺二階建
床 面 積 1階 31.46平方メートル
2階 26.91平方メートル

所有者 A

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	板橋区三園2丁目16番15号
土地	物件1、2
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	■所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 附属建物) ■種類: 居宅・事務所 <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	■ない <input type="checkbox"/> ある — 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として占有している。 <input type="checkbox"/> 「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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 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)

(執行官の意見用)

執行官の意見

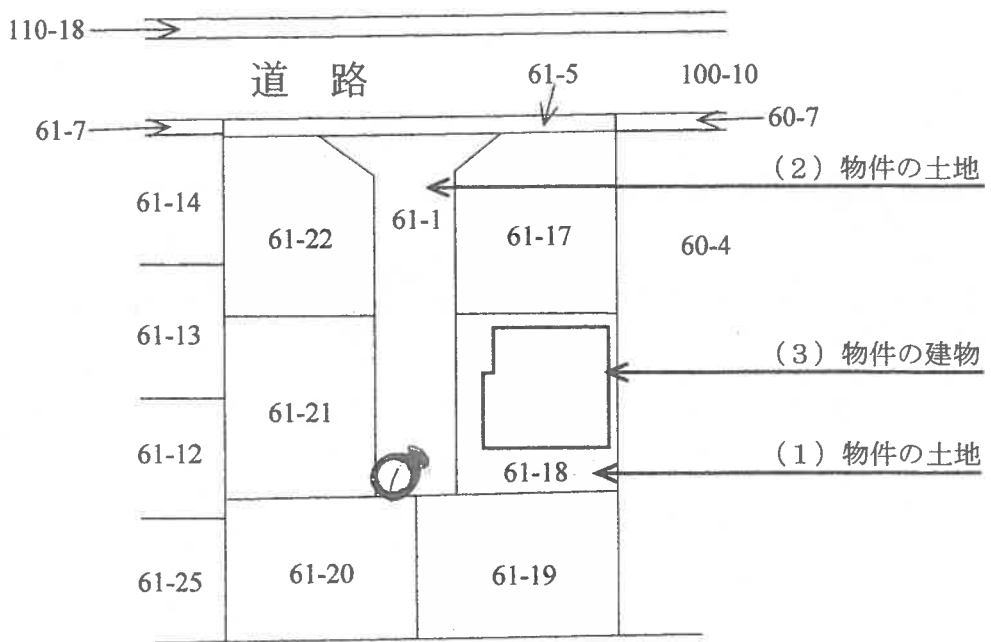
- 1 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件3建物南西側入口の扉に「結城設備株式会社」の表示があるが、登記情報によれば、同社は平成29年12月13日付で解散している。
- 3 物件3建物南側に下屋部分が存在する。
- 4 物件3建物の室内は、冷蔵庫、洗濯機、机、戸棚等の動産類が存在するが、郵便物、書類その他動産類はほとんど存在せず、相当期間使用されていないものと思われる。
また、債務者以外の第三者の占有を示す徴表は見当たらなかった。
- 5 物件3建物の占有状況は、表札の表示及び現場の状況から、2枚目記載のとおり報告する。

以上

(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)

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1月31日 12:40-13:00	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7年1月31日 : - :	当庁(郵便)	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 A に 照会書送付
令和7年2月10日 10:20-10:40	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 : - :		
(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7年2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 4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

下屋



2F

←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



令和6年(ヌ)第329号

令和7年2月10日 現地調査

令和7年2月11日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 菱 村 寛

第1 評価額

一括価格	
金 9,700,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 3,230,000 円
物件 2 (土地)	金 20,000 円
物件 3 (建物)	金 6,450,000 円

1. 一括価格は、物件 1～3 の各不動産について、一括売却（民事執行法 61 条）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の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、買受け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法定手続きを取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）などの特殊性を反映した価格とする。
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化は、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範囲に限定される。
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
物件1	次の物件目録記載のとおり。	
物件2	次の物件目録記載のとおり。	
物件3	次の物件目録記載のとおり。	住居表示：板橋区三園 2-16-15 種類：居宅・事務所
番号	特記事項	

※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。

令和 6年(ヌ) 第 329号

物件目録

- 1 所 在 板橋区三園二丁目
地 番 六老番老八
地 目 宅地
地 積 60.58平方メートル
所有者 A

- 2 所 在 板橋区三園二丁目
地 番 六老番老
地 目 公衆用道路
地 積 73平方メートル
共有者 A 持分12分の2

- 3 所 在 板橋区三園二丁目六老番地老八
家屋 番号 六老番老八
種 類 居宅
構 造 木造スレート亜鉛メッキ鋼板葺二階建
床 面 積 1階 31.46平方メートル
2階 26.91平方メートル
所有者 A

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	都営地下鉄三田線「西高島平」駅から北西方へ道路距離約910m（徒歩約11分）に位置する。附属資料「位置図」参照。		
付近の状況	戸建住宅が建ち並び、作業所等も介在する地域。		
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	市街化区域	
	用途地域	準工業地域	
	指定建蔽率	60%	
	指定容積率	200%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	第2種高度地区（最高22m）、日影規制、最低敷地面積70㎡	
画地条件	地積（登記）	60.58㎡	
	形状	長方形地	
	間口・奥行	北西側間口約8.5m・奥行約7m	
	地勢	荒川・新河岸川右岸の平坦な低地	
	その他	家屋倒壊等氾濫想定区域に該当する（板橋区「洪水ハザードマップ」）。	
接面道路の状況等	物件1は、次の道路に概ね等高に接面する中間画地である。		
	方位	幅員・区分	建築基準法
	北西側	約4m 私道	42条1項5号
			正面街路（注）
土地の利用状況等	物件3の敷地に供用されている。建物の配置は、附属資料「建物図面」参照。		
供給処理施設	上水道	正面街路に埋設されている。	
	都市ガス	正面街路に埋設されている。	
	下水道	正面街路に埋設されていると見られる。	
特記事項	□正面街路（注）		
	状況	幅員約4m（L字溝の外端間の距離約3.8m）・長さ約17mの行止り私道。北端が幅員約6mの区道に接続する。	
	私道敷の所有者	沿道の宅地の所有者らが共有している。	
	備考	私道敷きの管理等に関する取決めの存否・内容は分からない。	

2 土地の概況及び利用状況等（物件 2）

画地条件	幅約 4m・長さ約 17m・登記地積 73 m ² の带状地
利用状況	物件 1 の正面街路の敷地に供されている。
特記事項	本件評価の対象は、共有持分 2/12。

3 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	昭和 52 年 2 月 15 日新築（登記）
	経過年数	約 48 年
	経済的残存耐用年数	耐用年数をほぼ了している。
仕様	構造	木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	外壁	リシン吹付けほか
	天井	ビニルクロスほか
	内壁	ビニルクロスほか
	床	フローリングほか
	設備	給湯器、台所、浴室、洗面室、トイレほか
	その他	目的建物の南西側に下屋が設けられている。
現況床面積 （登記）	2 階	26.91 m ²
	1 階	31.46 m ²
	計	58.37 m ²
現況用途等	現況用途	居宅・事務所
	間取り	1DK ほか
品等	劣る	
保守管理の状態	竣工から約 48 年経過した居宅を兼ねた工務店の建物で、老朽化・間取の陳腐化が著しい。外壁のひび割れなどが見られ、保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	所有者らが管理していると見られる。	
特記事項	□建築確認など	
	建築確認等	建築確認：2930（S51.11.22） 完了検査：123（S52.3.10）
	建築主	株式会社鈴一建設
	土地	—
	計画建物	W 造 2F 住宅 延 58.37 m ²

第5 評価

1. 基礎となる価格

①物件1・2（土地）

目的土地の建付地等価格を次のとおり求めた。

物件番号	更地価格単価		地積 ウ	建付増減価 エ	共有持分 オ	建付地等価格 カ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ				
	1	224,000 円/㎡				
2	224,000 円/㎡	×0.01	×73 ㎡	—	×2/12	=30,000 円

- ア. 標準画地価格：次の規準価格を中心に、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、間口・奥行・規模等が標準的な中間画地を想定した。

地価調査 板橋（基）・18

（公示価格等）	（時点修正）	（標準化補正）	（地域格差）	（規準価格）
319,000 円/㎡	×102/100	×100/100	×100/145	=224,000 円/㎡

（上3桁未満四捨五入）

- ・時点修正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率。
 - ・標準化補正：公示地等の画地条件を考慮して、補正率を査定した。
 - ・地域格差：公示地等の所在地域の特性（駅からやや遠い、道路の幅員・系統が優る、住環境・生活利便性が優る等）を考慮して、地域格差を査定した。
- イ. 個別格差
- 物件1：目的土地の画地条件を考慮して、個別格差を査定した。
- 物件2：私道敷きであり市場性が著しく劣ることを考慮して、個別格差を査定した。
- ウ. 地積：登記数量
- エ. 建付増減価（物件1のみ）：建物と敷地との適応状態等を考慮して、修正率を査定した。
- オ. 共有持分（物件2のみ）：登記記録による。
- カ. 建付地等価格：1万円未満を四捨五入した。

②物件3（建物）

標準的な建築費に比準して目的建物の再調達原価を求め、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、建物価格を次のとおり求めた。

物件番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
3	195,000 円/㎡	×58.37 ㎡	×0.05	=570,000 円

- ア. 再調達原価：目的建物の使用資材、施工の程度等を考慮して、単価を査定した。
- イ. 現況延床面積：登記数量
- ウ. 現価率：耐用年数をほぼ了していることを考慮して、現価率を査定した。
- エ. 建物価格：1万円未満を四捨五入した。

2. 評価額

前記により求めた価格について、物件1は土地利用権等価格を控除し、物件3は土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を行って、評価額を次のとおり決定した。

①土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
		×0.65	法定地上権	
1	11,530,000円	×0.65	法定地上権	=7,490,000円

- ア. 建付地価格：前記1①
- イ. 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定の上、近隣の借地権の取引慣行、課税上の借地権割合、建物の性質、地上権の特性等を考慮して、その割合を査定した。
- ウ. 土地利用権等価格：1万円未満を四捨五入した。

②内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 ア	土地利用権等価格の控除及び加算 イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額 カ
1	(11,530,000円)	-7,490,000円)	—	×1.00	×0.80	=3,230,000円
2	30,000円	—	—	×1.00	×0.80	=20,000円
3	(570,000円)	+7,490,000円)	×1.00	×1.00	×0.80	=6,450,000円
一括価格(合計)						9,700,000円

- ア. 基礎となる価格：前記1
- イ. 土地利用権等価格：前記2①
- 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した。
- カ. 評価額：1万円未満を四捨五入した。

第 6 参考価格資料

地価調査 板橋（基）-18
所在： 板橋区新河岸 1 丁目 1144 番 8（新河岸 1-17-16）
価格： 319,000 円／㎡
位置： 「高島平」駅から道路距離 1.2km
価格時点： 令和 6 年 7 月 1 日
地積： 75 ㎡
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接面街路： 北側 5m 区道
用途指定等： 準工業地域、指定建蔽率 60%、指定容積率 200%、準防火地域、高度地区
地域の概要： 戸建住宅が建ち並び、作業所等も介在する住宅地域。

第 7 附属資料

位置図

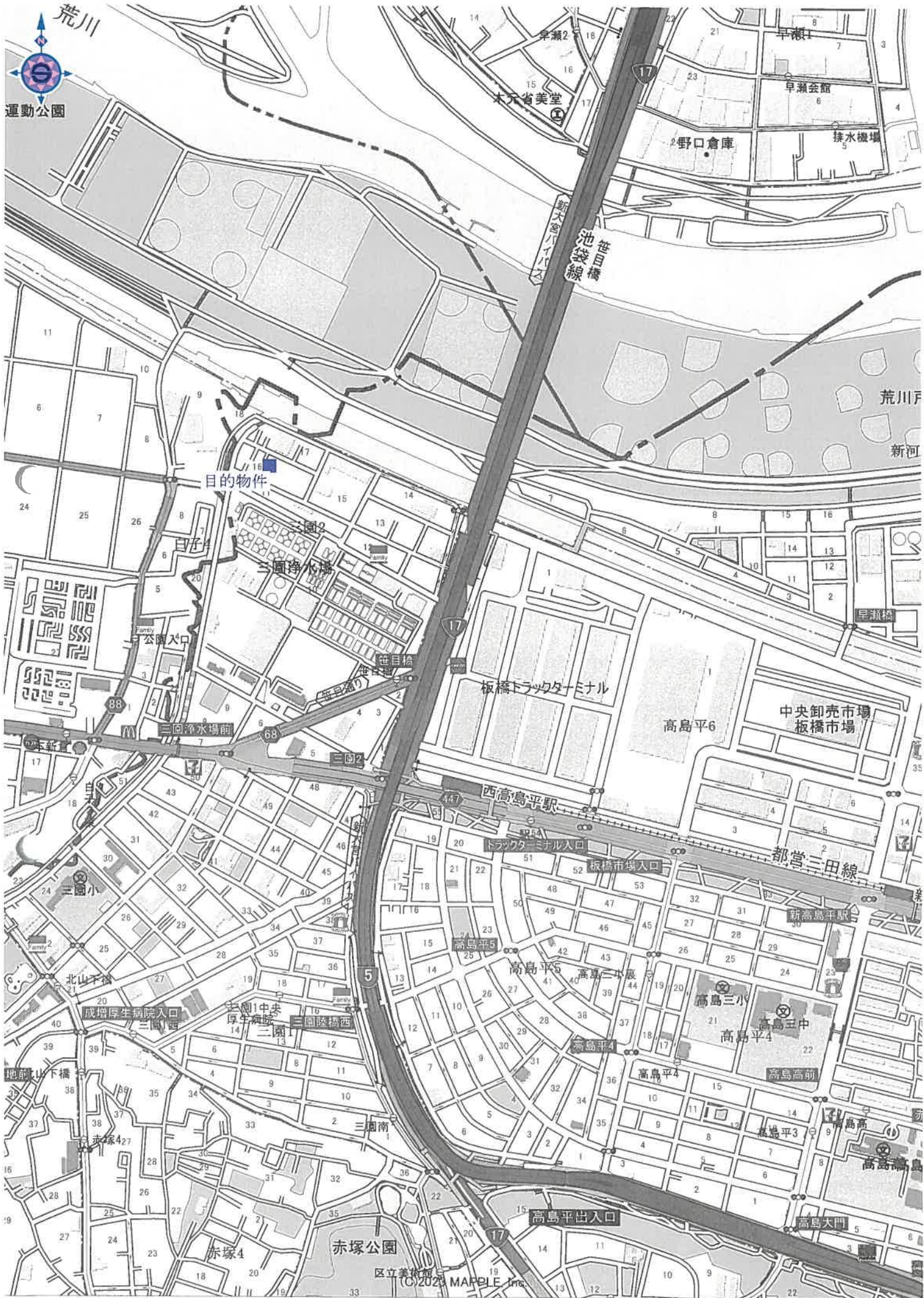
公図写し（A3 判を A4 判に縮小）

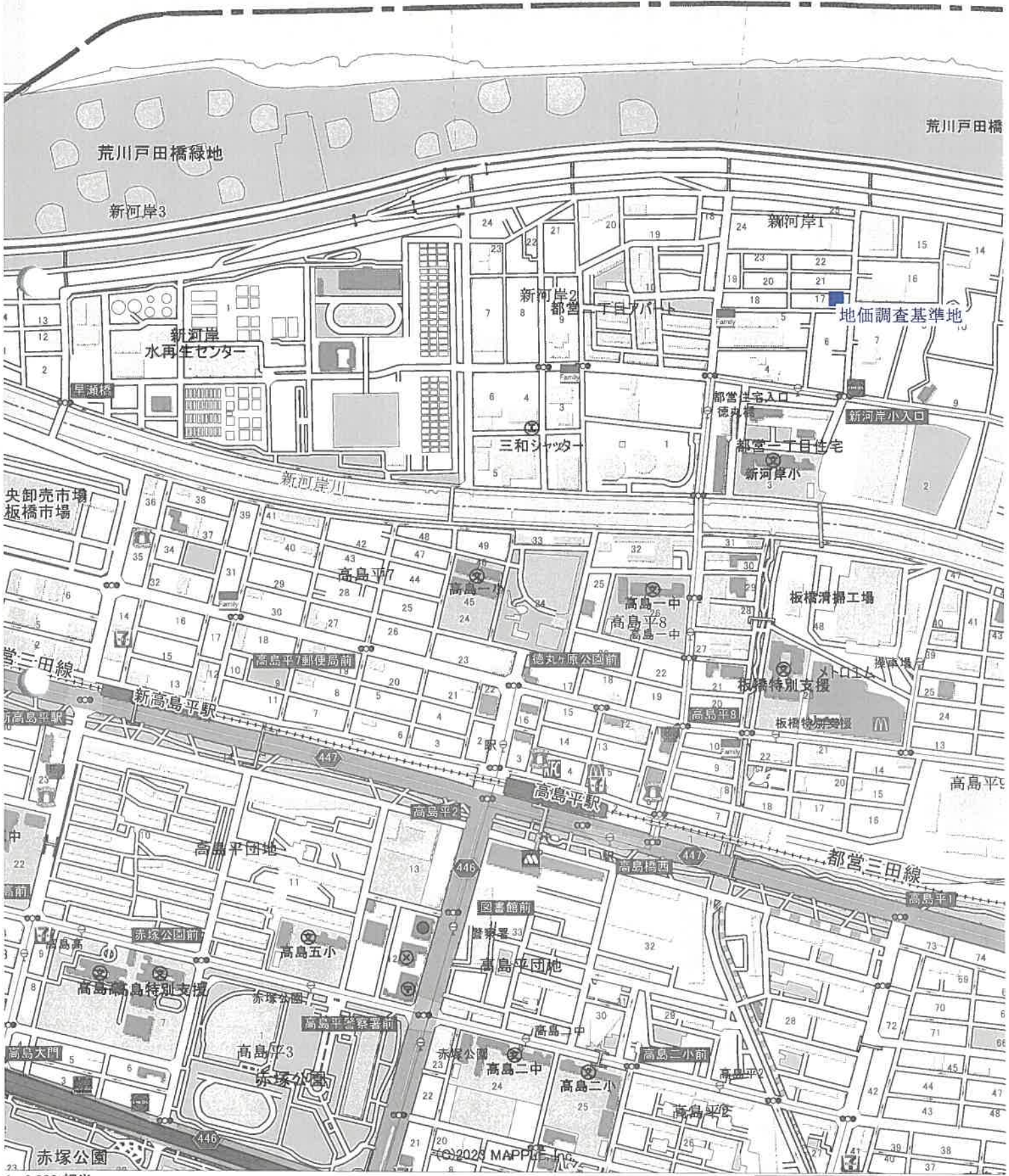
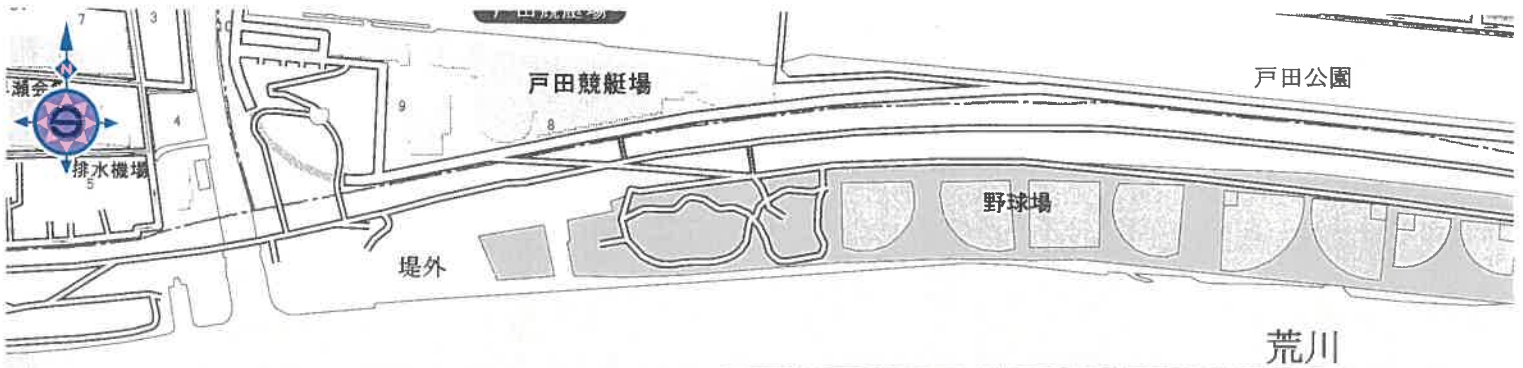
地積測量図写し（同上）

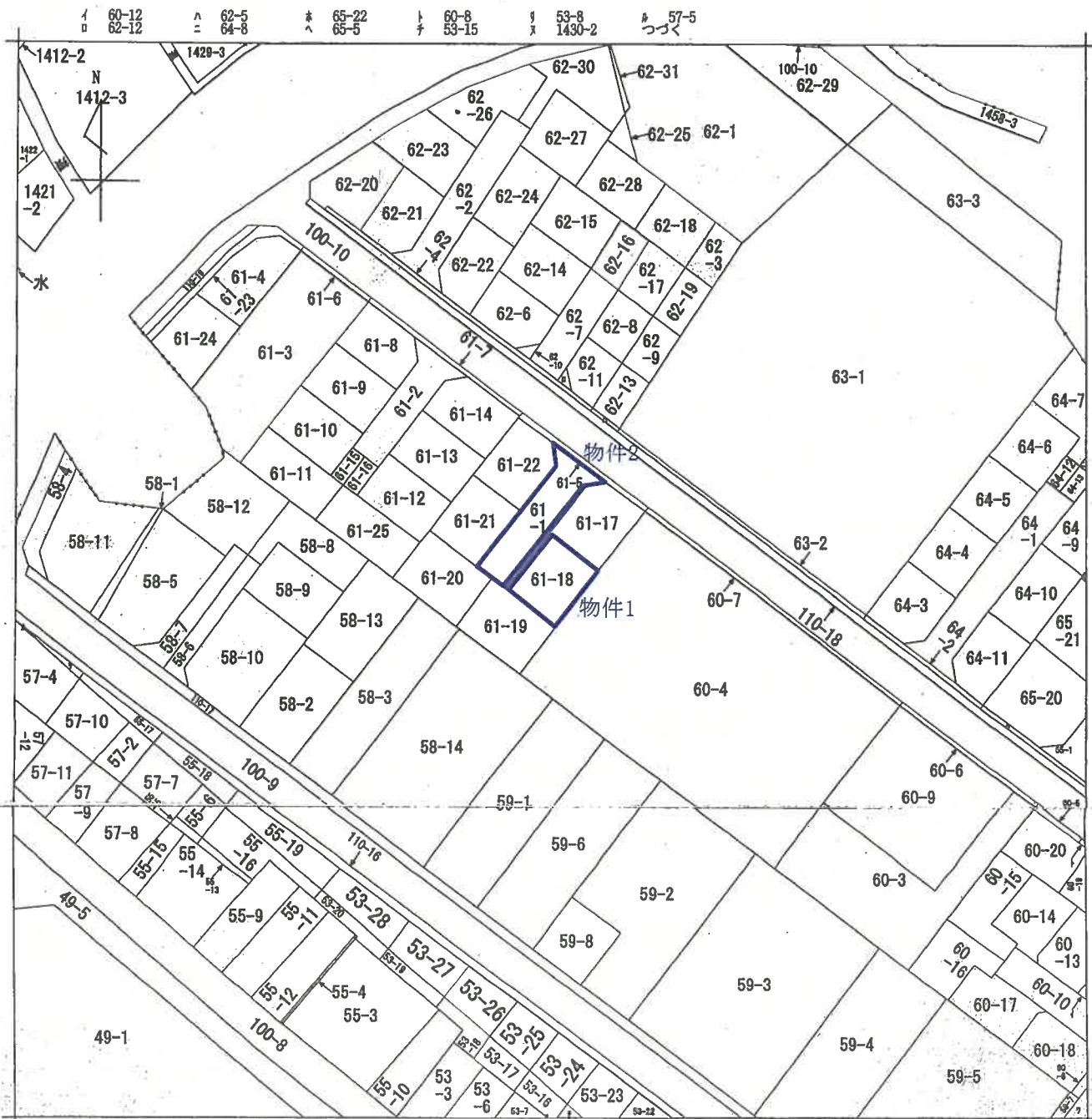
建物図面・各階平面図写し（同上）

以 上

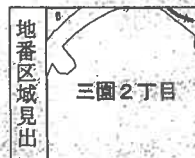
令和 7 年 2 月 11 日
評価人 不動産鑑定士
菱 村 寛







(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。



A 三園二丁目
B 三園二丁目

請求部	所在	板橋区三園二丁目			地番	六老番老八			
出力縮尺	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和38年4月1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。

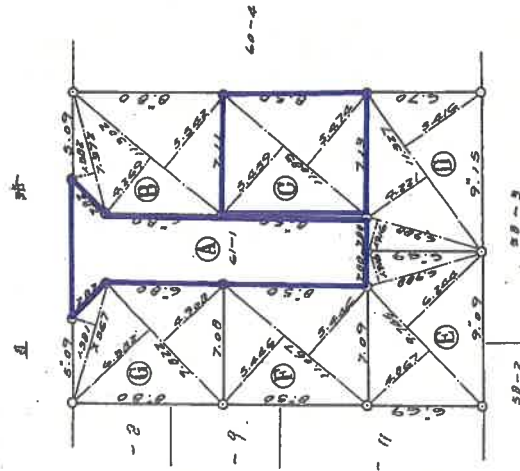
令和6年10月10日
東京法務局板橋出張所
登記官



登記年月日：昭和51年12月13日

地番 61-172-21-22
土地の所在 板橋区三国2丁目

積地測量図



区画	本区画	生	積	延	積
B	11.802	4.269	5.542	1/2	55.4419
~7	7.372		1.302	1/2	5.4940
計					60.9359
C	11.085	5.439	5.474	1/2	60.5052
D	11.827	4.221	5.416	1/2	55.3771
~1	6.208		1.916	1/2	6.6945
計	41.305	9.667			61.8736
E	9.245	4.067	6.204	1/2	54.1305
~2	6.200		1.916	1/2	6.6945
計					60.8250
F	11.067	5.446	5.446	1/2	60.2700
~3	9.022	4.202	4.900	1/2	55.2970
G	7.867		1.301	1/2	5.0069
計					60.5047
A'	436.91	-	565.0030		75.0270

作製年月日 昭和51年12月4日

作製者 土著

申請人

佐々木 俊一 氏

東京都北区滝野川16-16-10 工業出版社 TEL(03)24466

(全国土地家屋調査士用紙) 603467

縮尺 1/300

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6年10月10日

東京法務局 板橋出張所

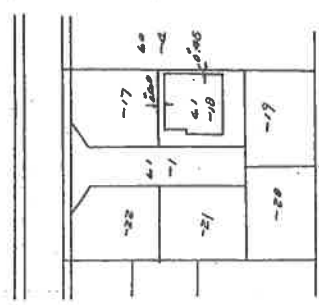
登記官

登記年月日：昭和52年9月4日

各階

家屋番号	61-10
建物の所在	板橋区三國2丁目61番地10

各階平面図

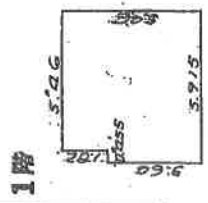


縮尺	1/500
縮尺	1/200

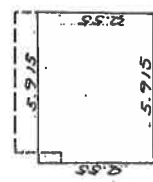
(東京土地)

建物平面図

建物図面



1階



2階

1.02 * 5.46 = 7.9872
 5.64 * 5.915 = 21.5506
 床面積 = 31.4678

4.55 * 5.915 = 26.9122
 床面積 = 26.91

昭和52年2月26日	作製者	申請人
	士 嘉	
作製年月日		

昭和52年2月26日 登記

52.3.8

262569

屋調査士会用紙

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。

令和6年10月10日 東京法務局振替出張所

登記者

地図登録番号：M21805