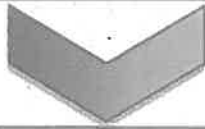


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 7 月 30 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 佐 伯 明 彦

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 8 月 14 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 21 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 27 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 9 月 4 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 8 月 28 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 9 月 1 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 7 月 30 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	39,790,000 31,832,000	一括	7,958,000	90,365	19,364
1	31,060,000				
2	8,730,000				

物 件 目 録

1 所 在 板橋区四葉二丁目

地 番 3番2

地 目 宅地

地 積 109.78平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 板橋区四葉二丁目3番地2

家屋 番号 3番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 52.74平方メートル
2階 62.79平方メートル

共有者 A 持分9分の2

共有者 B 持分9分の5

共有者 C 持分9分の2



物件明細書

令和 7年 6月19日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 海老澤 摩衣子

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】

本件共有者B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。



11

物 件 目 録

1 所 在 板橋区四葉二丁目

地 番 3番2

地 目 宅地

地 積 109.78平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 板橋区四葉二丁目3番地2

家屋 番号 3番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 52.74平方メートル
2階 62.79平方メートル

共有者 A 持分9分の2

共有者 B 持分9分の5

共有者 C 持分9分の2



令和6年(ケ)第 211号
令和7年 4月21日 受理
令和7年 5月28日 提出
(評価人 萩原 謙介)

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 板橋区四葉二丁目

地 番 3番2

地 目 宅地

地 積 109.78平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 板橋区四葉二丁目3番地2

家屋 番号 3番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 52.74平方メートル

2階 62.79平方メートル

共有者 A 持分9分の2

共有者 B 持分9分の5

共有者 C 持分9分の2

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	板橋区四葉2丁目3番3号		
土 地	物件1		
現 況 地 目	■宅地(物件1) □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	■共有者ら □その他の者 上記の者が上記物件1土地上に下記建物を共有し、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が異なる(□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	■建物共有者B □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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (共有者)	1 本件建物は、私が居宅として使用しています。 相共有者らは、居住していません。 (令和7年5月20日面接聴取)

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2階に屋根裏収納部分が存在する。
 - 3 物件2建物の占有状況は、関係人の陳述、表札の表示、提出された回答書の内容及び共有者Bあて郵便物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7年5月8日 : - :	当庁(郵便)	■共有者Cに対し 照会書送付
令和7年 5月8日 11:40-12:00	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 ☒ 居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和7年 5月20日 11:20-11:40	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 ☒ 評価人を同行 ☒ 共有者Bに 面接聴取
令和 年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☒ 令和7年5月20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。

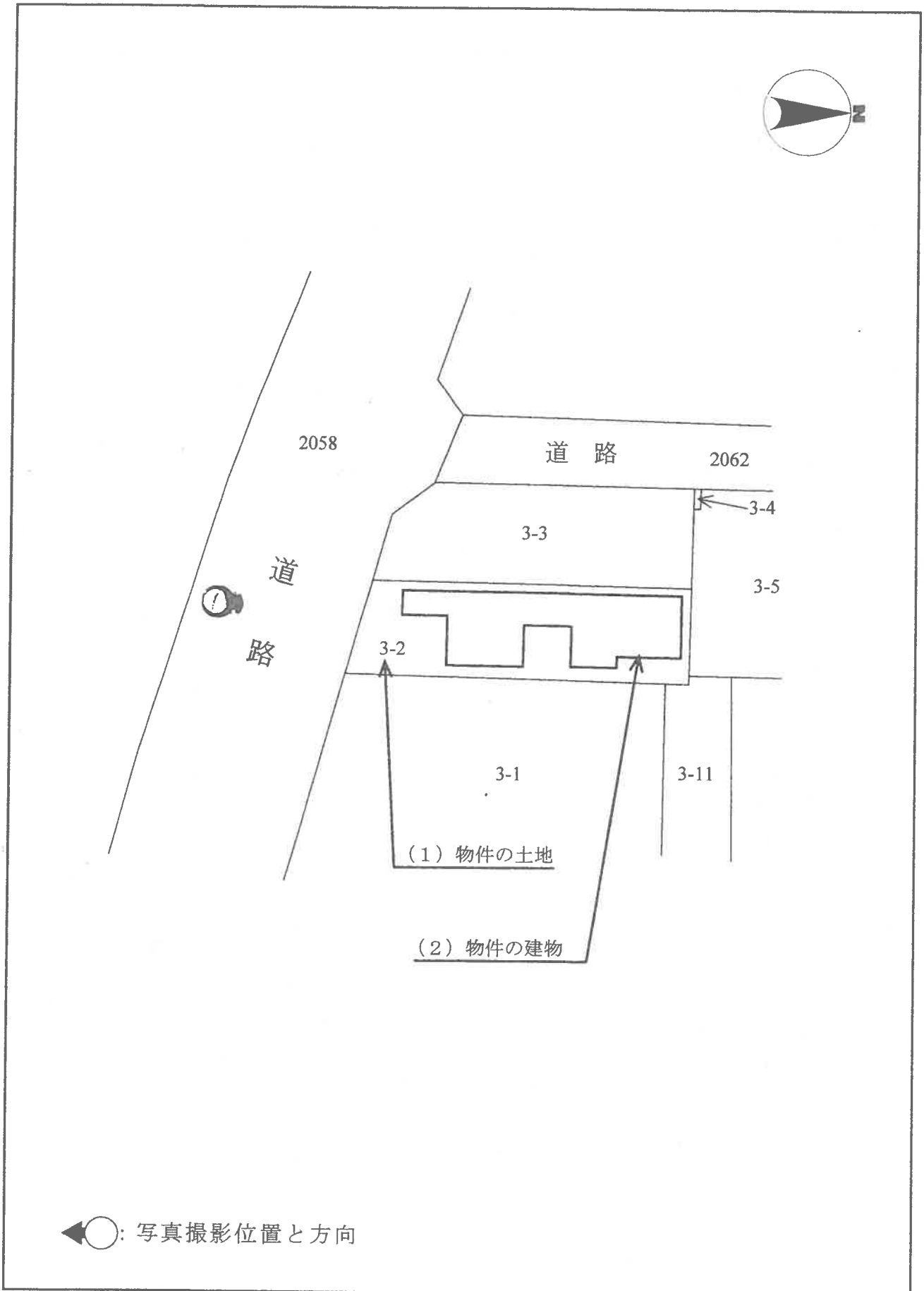
☐ 令和 年 月 日
目的物件は施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠に着手させたが、解錠することができず、建物内に立ち入れなかった。

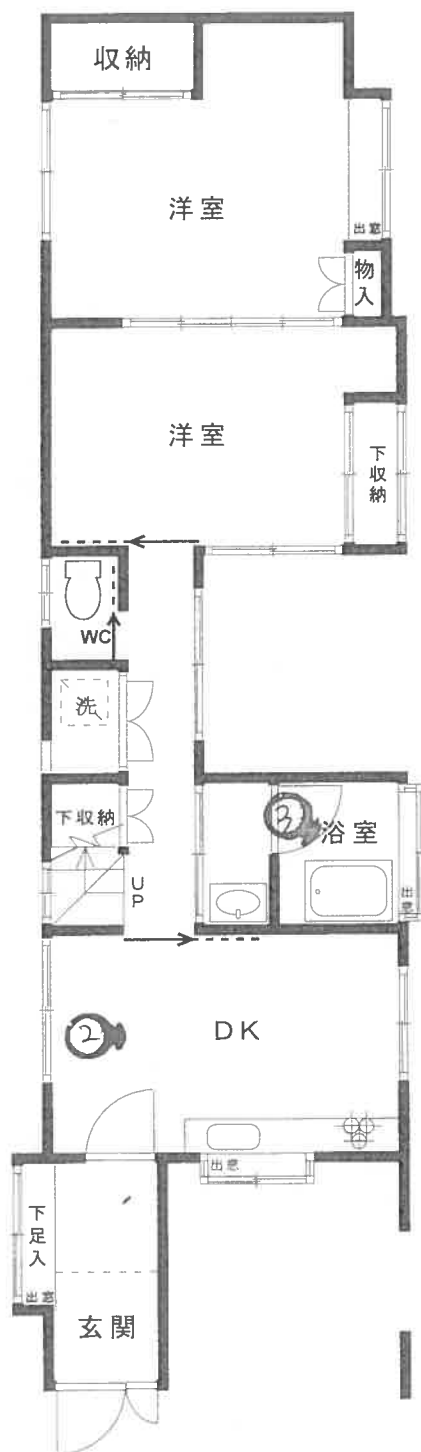
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

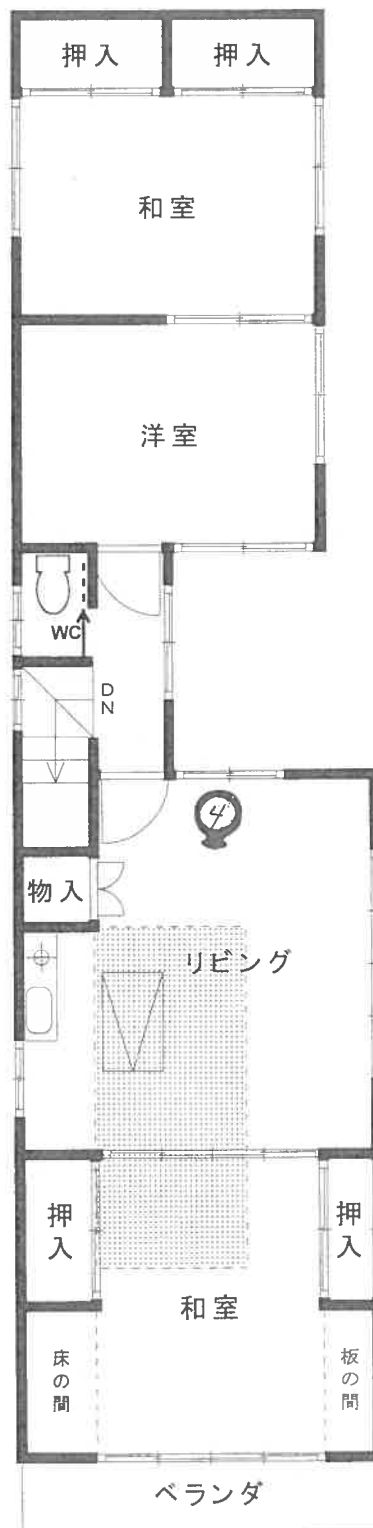
(写真 4点添付)

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





1F



2F

屋根裏収納部分

写真撮影位置と方向

1



2



3



4



令和6年（ケ）第211号
令和7年05月20日 現地調査
令和7年05月21日 評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 萩原 謙介

第1 評価額

一括価格	
金 39,790,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 31,060,000円
物件2（建物）	金 8,730,000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の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		住居表示:板橋区四葉二丁目3番3号
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 板橋区四葉二丁目

地 番 3 番 2

地 目 宅地

地 積 109.78 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

2 所 在 板橋区四葉二丁目 3 番地 2

家屋 番号 3 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 52.74 平方メートル
2 階 62.79 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 2

共有者 B 持分 9 分の 5

共有者 C 持分 9 分の 2

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（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	都営地下鉄三田線「高島平」駅の南西方道路距離約1,500m（徒歩約19分） 板橋区四葉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	幅員約11m道路沿いに一般住宅、共同住宅、事業所等が存する地域	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 指 定 そ の 他 の 規 制	南側の道路境界から20mまで
		市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 敷地面積の最低限度:70㎡ 斜面規制:道路 あり 第二種高度地区 最高限度:17m 日影規制:4時間-2.5時間/4m 四葉二丁目・徳丸八丁目地区地区計画 宅地造成等工事規制区域:あり(令和6年7月31日) 景観形成重点地区(板橋崖線軸地区)
	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 指 定 そ の 他 の 規 制	南側の道路境界から20m超
		市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 敷地面積の最低限度:70㎡ 斜面規制:道路 あり 第二種高度地区 最高限度:17m 日影規制:3時間-2時間/4m 四葉二丁目・徳丸八丁目地区地区計画 宅地造成等工事規制区域:あり(令和6年7月31日) 景観形成重点地区(板橋崖線軸地区)
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	109.78㎡ ほぼ長方形 間口約5.5m・奥行最大約21m ほぼ平坦 特になし

接面道路の状況等	南側：幅員約11m舗装区道(建築基準法第42条1項1号道路該当)にほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	物件1を含む一棟の建物敷地等として利用している。 建物の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり	
供給処理施設 (基本的には敷地内への引き込みの有無を基準としている)	上水道	あり
	都市ガス	あり
	下水道	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	・持分 共有者 A 持分3分の1 共有者 B 持分3分の1 共有者 C 持分3分の1 合計 持分3分の3 ・建物密集地で十分な概則が困難であり、実測を要する。	

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(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成4年9月26日新築 約33年 約2年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦葺2階建 タイル貼等 ビニールクロス、ジュラク等 ビニールクロス、合板等 フローリング、畳等 キッチン、トイレ、浴室等 2階リビングに屋根裏収納あり
床面積(現況)	1階：52.74㎡ 2階：62.79㎡ 延床 115.53㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 5LDK
品 等	中位	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	建物共有者が本建物を居宅として使用している。	
特 記 事 項	・持分 共有者 A 持分9分の2 共有者 B 持分9分の5 <u>共有者 C 持分9分の2</u> 合計 持分9分の9	

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	442,000	×1.00	×109.78	×1.00	= 48,520,000

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)が標準的な中間画地を想定した。

公示地 板橋-28

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(公示地価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & & \\ 373,000\text{円}/\text{㎡} \times & 102/100 \times & 100/100 \times & 100/86 & = & 442,000\text{円}/\text{㎡} & \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

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：公示地の所在地域は、対象地域と比べ接面道路及び用途の多様性等で劣る。

イ 個 別 格 差：概ね標準的画地である。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：必要なし。

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	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
2	210,000	×115.53	×0.05	= 1,210,000

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：登記記録延床面積による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約 33 年，経済的残存耐用年数約 2 年，観察減価率 10%（保守管理の状況等を考慮）
- ・耐用年数に基づく方法及び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 = 2 年 ÷ (33 年 + 2 年) × (1 - 0.10) = 0.05（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	48,520,000	×0.20	場所的利益	= 9,700,000

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しないが、場所的利益(収去されない利益)が認められる。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

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	(48,520,000)	-9,700,000)		×1.00	×0.80	= 31,060,000
2	(1,210,000)	+9,700,000)	×1.00	×1.00	×0.80	= 8,730,000
一括価格 (合計)						39,790,000

ア 基礎となる価格：前記1①オ及び②エ

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

公示地価格：板橋－28

所 在：東京都板橋区赤塚8丁目4番35「赤塚8-4-42」

価 格：373,000円/㎡

位 置：都営三田線「新高島平」駅から道路距離約1,400mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：131㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：東側6.0m区道

用途指定等：第一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，アパート等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7年05月21日

評価人 不動産鑑定士

萩原謙介印

位置図



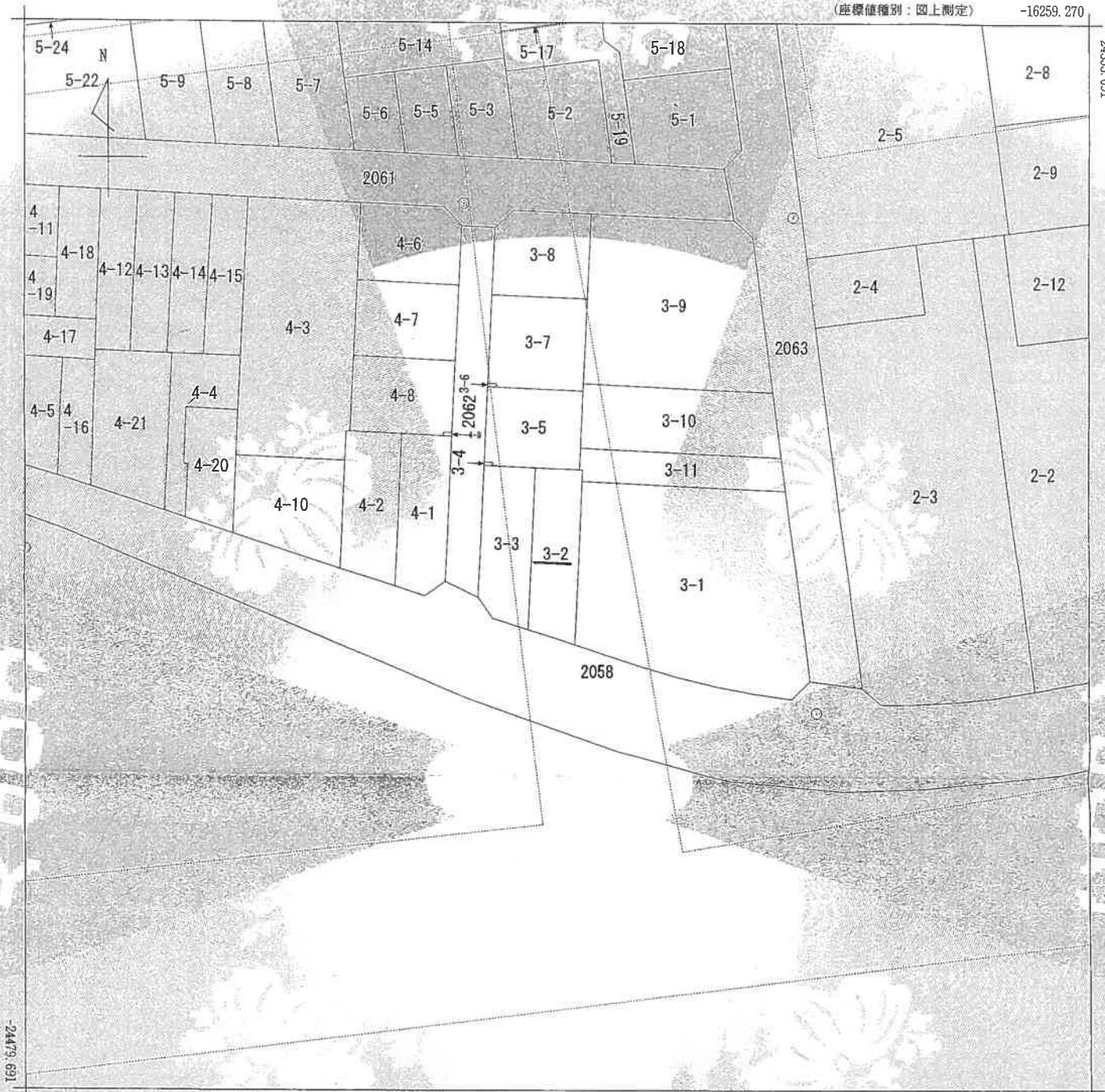
昭文社 東京都区分地図 「板橋区」 2021年5版

縮尺 1/12,000

(座標値種別：図上測定)

-16259.270

-24353.691



-16384.270

(座標値種別：図上測定)

(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

四葉2丁目

請求部	所在	板橋区四葉二丁目				地番	3番2			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成9年4月1日			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和6年4月1日

東京法務局板橋出張所

地図整理番号：M21284

登記官

(1/1)

圖面平階各

建筑各物面图

3番2

家屋番号

建物の所在

板橋區四葉2丁目 3番地 2



求積表

イ	1.364	X	2.727	=	3.719828
ロ	4.242	X	4.545	=	19.279890
ハ	1.818	X	2.727	=	4.957686
ニ	4.242	X	2.727	=	11.567934
ホ	3.636	X	3.636	=	13.220496

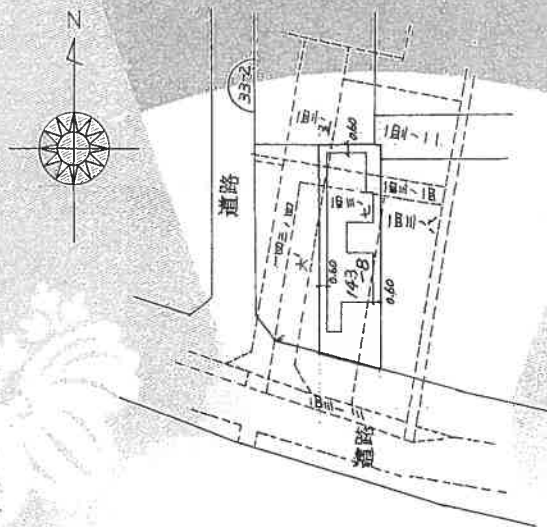
合計	52.745634
床面積	52.74 m ²



求積表

イ	4.242 X	8.181	=	34.703802
ロ	1.818 X	2.727	=	4.957686
ハ	3.636 X	6.363	=	23.135868
合 計				62.797356
床 面 積				62.79 ㎡

床面



作者

縮尺 1/250

申請人

得分 $\frac{1}{2}$	得分 $\frac{1}{2}$
------------------	------------------

得分 $\frac{1}{2}$

273873

縮尺	1500
----	------

44. 11.20

(東京土地家屋調査士会館用紙)

A 3判をA 4判に縮小

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4月1日

東京法務局板橋出張所

商品部

地图整理番