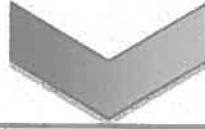


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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

本件は共有持分についての売却です

本件では、本土地の共有持分を競売により取得したとしても、本土地の完全な支配権を得たものではないので、本土地からの占有者の排除やその利用(共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど)については、他の共有者と協議して決めなければなりません。

その意味で、物件明細書の5欄に記載されているとおり、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。

東京地方裁判所民事第21部

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 13 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 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 19 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 9 月 11 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 9 月 16 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 8 月 13 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	2,680,000 2,144,000		536,000	38,515	8,253

物 件 目 録

- 1 所 在 板橋区成増四丁目
地 番 壹〇参九番貳参
地 目 宅地
地 積 64.54 平方メートル
共有者 A 持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 2日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者及び売却対象外の共有者らが占有している。

本件共有者及び売却対象外の共有者ら所有の売却対象外建物（家屋番号
壹〇参九番九の貳）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に
使用収益できるとは限らない。

《 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

- 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 板橋区成増四丁目
地 番 壱〇参九番貳参
地 目 宅地
地 積 64.54 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1



令和7年（ヌ）第 57号
令和7年 5月13日 受理
令和7年 6月11日 提出
（評価人 菱村 千枝）

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 板橋区成増四丁目
地 番 壹〇参九番貳参
地 目 宅地
地 積 64.54平方メートル
共有者 A 持分4分の1

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	板橋区成増4丁目38番28号 付 近	
土 地	物件 1	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林 （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	☒ 土地共有者ら ☐ ☒ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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	
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）	
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)

(目的外建物用 単独)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	板橋区成増 4 丁目 1 0 3 9 番地 9
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 1039 番 9 の 2
種 類	☒ 居宅 ☒ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐ 診療所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 (概 略)	1 階 59.57 平方メートル 2 階 59.10 平方メートル
所 有 者	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 3 8 年 2 月 1 0 日 (登記簿記載の新築年月日) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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

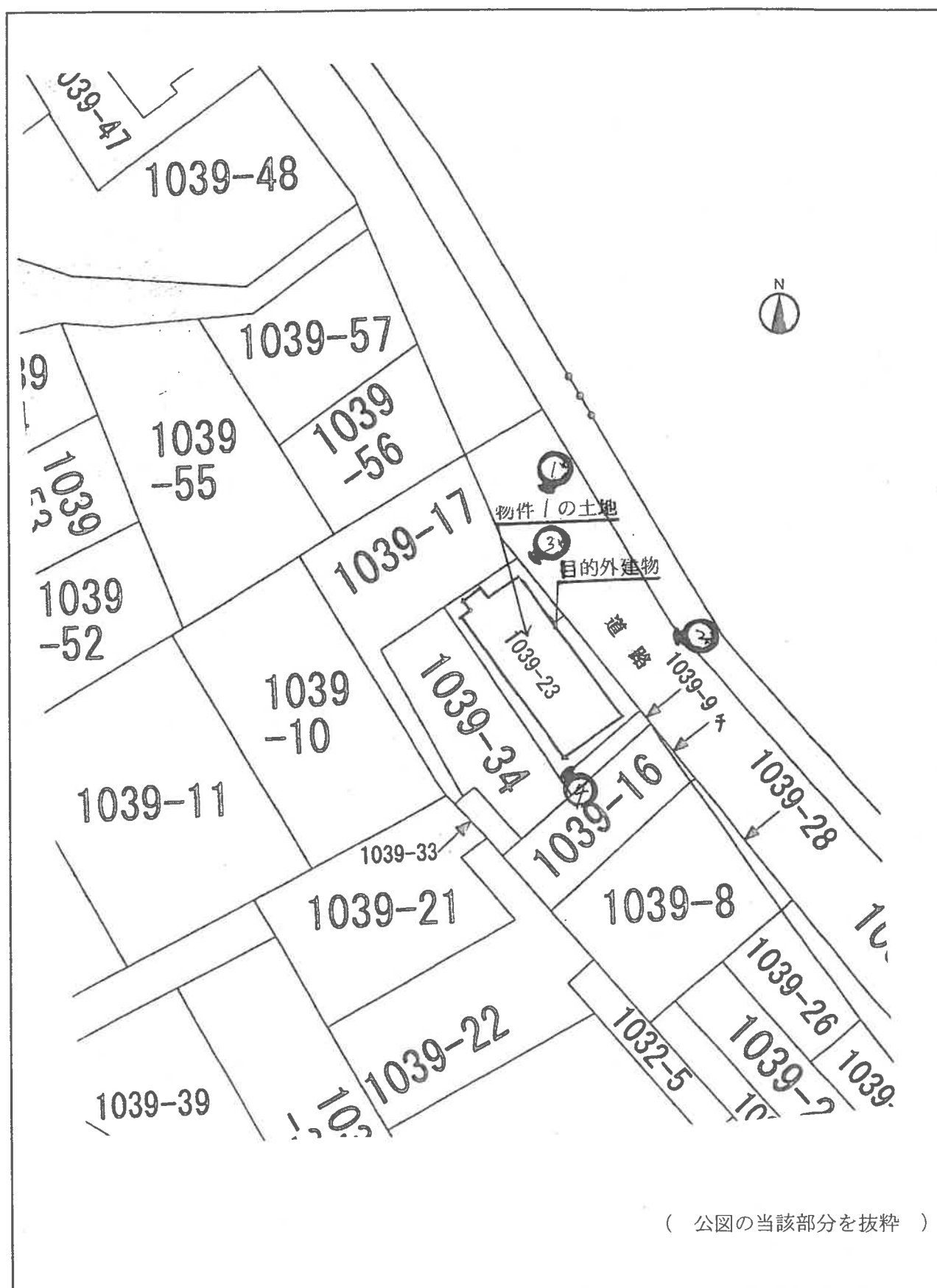
- 1 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件土地上に、「目的外建物の概況」記載の建物（以下「目的外建物」という。）が存在し、それ以外の建物等は存在しない。
- 3 目的外建物は、本件土地共有者らが、本件土地と同じ共有持分割合で共有している。
- 4 本件土地と西側隣地（地番 1039 番 34）との間に高低差が存在する。
- 5 本件土地の占有状況は現場の状況等を総合して以上のとおり報告する。

以 上

(調査経過用)

[illegible]

(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)



1



2



3



4



令和7年（ヌ）第57号

令和7年 5月 27日 現地調査

令和7年 5月 29日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 菱 村 千 枝

第1 評価額

評価額
金 2,680,000 円

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）等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。	
番号	特記事項	
物件1	土地上に目的外建物が存在する。 目的外建物の住居表示：板橋区成増4丁目38番28号	

※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 7年（又）第 57号

物 件 目 録

1 所 在 板橋区成増四丁目
地 番 宅〇参九番貳参
地 目 宅地
地 積 64.54平方メートル
共有者 A 持分4分の1

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	東武東上線「成増」駅から北東方へ道路距離約 1,300m（徒歩約 16 分）、都営地下鉄三田線「西高島平」駅から南西方へ道路距離約 1,150m（徒歩約 14 分）に位置する。（附属資料「位置図」参照）			
付近の状況	幅員約 11m の区道沿いに、店舗兼住宅、戸建住宅、アパート等が建ち並ぶ地域。			
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	近隣商業地域		
	建蔽率	80%（指定建蔽率）		
	容積率	200%（指定容積率）		
	防火規制	準防火地域		
	その他の規制	17m 第 2 種高度地区、日影規制、敷地面積の最低限度 70 m ²		
画地条件	地積	登記 64.54 m ²		
	形状	略長方形地		
	間口・奥行	東側間口約 11.9m・奥行約 5～5.7m		
	地勢	擁壁を介して西側隣地が 4m 以上高くなっている。		
接面道路の状況等	下記道路に概ね等高に接面する中間画地。			
	方位	幅員・公私道	建築基準法	備考
	東側	約 11m 区道	42 条 1 項 1 号	
	南側に有効幅員約 1m のコンクリート製の階段が設けられ、西側隣地へとつながっている。当該階段の中ほどに踊り場が設けられ、当該踊り場から目的外建物の通用口が設けられている。当該階段の利用についての取決めの有無は不明である。			
土地の利用状況等	目的外建物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・各階平面図」のとおり。			
供給処理施設	上水道	正面街路下に本管の埋設がある。		
	都市ガス	正面街路下に中圧管、また南方約 20m の位置まで低圧管が埋設されている。対象地上の目的外建物はプロパンガスを使用している。		
	下水道	正面街路下に本管が埋設されている。		
特記事項	○物件 1 土地に比べ、西側隣地が約 4m 高くなっており、境界が擁壁となっている。目的外建物がこの擁壁に密接して建築されているため、当該擁壁の材質や構造など状態を確認することができない。目的外建物が建築される以前からの擁壁と推定され、築造後 62 年以上は経過している。			

	○西側隣接地上の建物（※）の金属製の廊下部分が、目的土地上に越境しているとみられる。 （※）西側隣接地上の建物の概要 所在地番：成増 4 丁目 1039 番 34 家屋番号：1039 番 9 の 3 種類：共同住宅 構造：木造 2 階建（登記上は木造瓦葺平家建） 建築年：昭和 44 年 10 月 30 日（登記）
--	--

2 目的外建物の概況及び利用状況

建築時期等	建築年月日 経過年数	昭和 38 年 2 月 10 日新築（登記） 約 62 年
仕様	構造 外壁 その他	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 モルタル塗等
現況床面積 （登記）	1 階 2 階 合計	59.57 m ² 59.10 m ² 118.67 m ²
現況用途等	戸建住宅（南側はシャッターがあり倉庫等とみられる）	
建物の利用状況	建物の利用状況は不明。	
特記事項	○所有者：目的土地の共有者ら	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

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 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	439,000 円/㎡	×0.73	×64.54 ㎡	×0.90	=18,610,000 円

- ア. 標準画地価格：下記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。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。

地価公示等 都・板橋-15

（公示価格等）	（時点修正）	（標準化補正）	（地域格差）	（規準価格）
388,000 円/㎡	×104/100	×100/100	×100/92	=439,000 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：必要なし。
 - ・地域格差：公示地等の所在地域は対象地域に比べ、街路条件・行政的条件で劣ること等を考慮し、地域格差を査定。
- イ. 個別格差：画地条件等（西側が擁壁となった奥行の短い土地、南側が階段状通路である、隣接地建物の越境があること等）を考慮して、個別格差を査定。
- ウ. 地積：登記数量
- エ. 建付減価：建物と敷地との適応状態等を考慮して、減価率を査定。
- オ. 建付地価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格について、土地利用権等価格を控除し、さらに市場性修正、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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
1	18,610,000 円	×0.10	場所的利益	=1,860,000 円

売却により法定地上権は成立しないが、場所的利益が認められる。

- ア. 建付地価格：前記 1
- イ. 土地利用権等割合：建物の性質等を勘案して査定した。
- ウ. 土地利用権等価格：1 万円未満四捨五入の端数処理を行った。

②評価額

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	共有持分 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 カ
1	(18,610,000 円	－1,860,000 円)	×1/4	×0.80	×0.80	=2,680,000 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. 共有持分：登記記録による。
- エ. 市場性修正：件外建物が存する土地の売却であること、共有持分の売却であることを考慮。
- 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 万円未満四捨五入の端数処理を行った。

第 6 参考価格資料

地価公示等 都・板橋－15
所在： 板橋区成増 4 丁目 1932 番 7（成増 4-27-11）
価格： 388,000 円／㎡
位置： 「成増」から道路距離約 1100m に位置する。
価格時点： 令和 6 年 7 月 1 日
地積： 96 ㎡
供給処理施設： 水道、下水、ガス
接面街路： 西 5m 区道
用途指定等： 第 1 種低層住居専用地域
 （指定建蔽率 40%、指定容積率 80%）、準防火地域、高度地区
地域の概要 戸建住宅を中心に共同住宅もみられる住宅地域

第 7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図（A3 判を A4 判に縮小）

建物図面・各階平面図写（A3 判を A4 判に縮小）

以 上

令和 7 年 5 月 29 日
評価人 不動産鑑定士
菱 村 千 枝

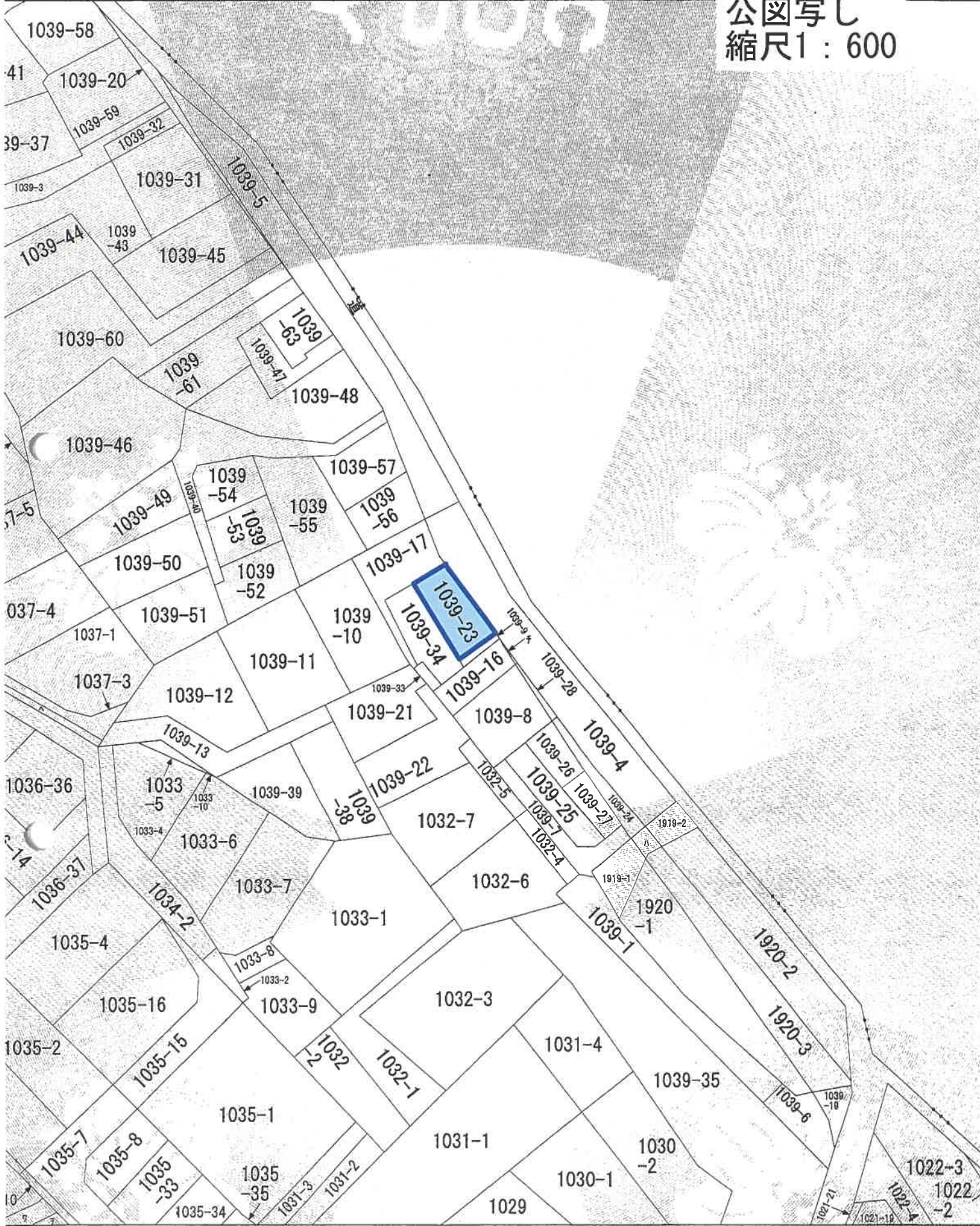


1:14,000 相当
地図使用承認(C)マップル第7-023号

地図上の1センチは 約 140メートル

ハ 1919-3 ア 1036-2 イ 1038-5 ウ 1036-35 エ 1036-1
 ニ 1036-16 ヘ 1037-2 ホ 1039-29 セ 1036-28 ト 1036-1

公図写し
 縮尺1:600



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地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域目
 成増
 4丁目

登記年月日：昭和50年5月12日

地積測量図

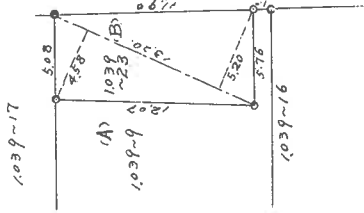
地番	1039~9	~23
土地の所在	板橋区成増4丁目	

作製年 昭和50年4月20日	作製者
-------------------	-----

申請人

求積表

符号	地番	計算式	面積
(B)	1039-23	$1320 \times (5.20 + 4.58) = 1290.96$	
		$\frac{1}{2}$	64.54
(A)	1039-9	$221.48 \text{ m}^2 - 64.548 \text{ m}^2 = 156.932 \text{ m}^2$	156.93



(東京土地家屋調査士会用紙)
583172

縮尺	1/300
----	-------

登記年月日：昭和39年2月20日

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。
(東京法務局板橋出張所管轄)
令和7年2月3日 東京法務局出張所

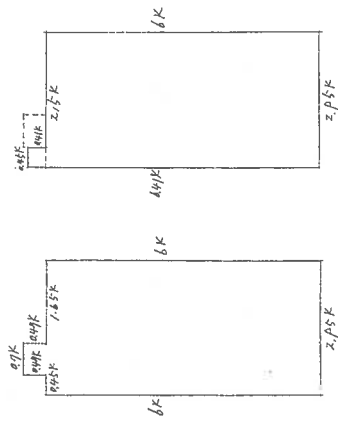
登記官

建築物階平面図

家屋番号	1.03P~P-2
建物の所在	取橋2丁目森塚町1.03P番地P 成増4丁目

各階平面図

1階 2階



求積の方法要位簡

$$\begin{aligned} 2.95 \times 6 &= 17.7 \\ 0.7 \times 0.47 &= 0.329 \\ \hline \text{計} &18.029 \\ \text{床面積} &17.88坪 \end{aligned}$$

210394

縮尺 1/200, 1/500

昭和39.2.20