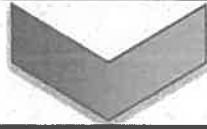


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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10月22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11月 6日 午前 9時00分から 令和 7年11月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月19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28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20日 午前 9時20分から 令和 7年11月25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22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 板橋区中板橋
地 番 六番壱貳
地 目 宅地
地 積 56.37平方メートル
- 共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の1
共有者 C 持分5分の1
- 2 所 在 板橋区中板橋
地 番 六番壱七
地 目 宅地
地 積 62.12平方メートル
- 共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の1
共有者 C 持分5分の1
- 3 所 在 板橋区中板橋六番地壱七、六番地壱貳
家屋 番号 六番壱七の参
種 類 居宅・作業所・倉庫
構 造 鉄骨、木造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根二階建
- 床 面 積 1階 88.49平方メートル
2階 87.99平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅
床 面 積 1階 約79.49平方メートル
2階 87.99平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の1
共有者 C 持分5分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 9月25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】

本件共有者らが占有している。

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 板橋区中板橋
 地 番 六番壱貳
 地 目 宅地
 地 積 56.37平方メートル

共有者 A 持分5分の3
 共有者 B 持分5分の1
 共有者 C 持分5分の1

2 所 在 板橋区中板橋
 地 番 六番壱七
 地 目 宅地
 地 積 62.12平方メートル

共有者 A 持分5分の3
 共有者 B 持分5分の1
 共有者 C 持分5分の1

3 所 在 板橋区中板橋六番地壱七、六番地壱貳
 家屋 番号 六番壱七の参
 種 類 居宅・作業所・倉庫
 構 造 鉄骨、木造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根二階建
 床 面 積 1階 88.49平方メートル
 2階 87.99平方メートル

(現況)

種 類 居宅
 床 面 積 1階 約79.49平方メートル
 2階 87.99平方メートル



令和7年(ケ)第 311号
令和7年 8月18日 受理
令和7年 9月10日 提出
(評価人 梅本 淳史)

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 板橋区中板橋
地 番 六番壹貳
地 目 宅地
地 積 56.37平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の1
共有者 C 持分5分の1
- 2 所 在 板橋区中板橋
地 番 六番壹七
地 目 宅地
地 積 62.12平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の1
共有者 C 持分5分の1
- 3 所 在 板橋区中板橋六番地壹七、六番地壹貳
家屋 番号 六番壹七の参
種 類 居宅・作業所・倉庫
構 造 鉄骨、木造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根二階建
床 面 積 1階 88.49平方メートル
2階 87.99平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の1
共有者 C 持分5分の1

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (共有者)	<p>1 本件建物は、現在、誰も使用しておらず、空家の状態です。</p> <p>2 敷地内に、防犯上の観点から知人にバイクを置いてもらっていますが、賃貸借契約等を締結しているわけではありません。</p> <p>3 本件建物1階部分に、法務局備え付けの建物図面と異なる部分がありますが、私たちが本件建物を取得した時点ではすでに現在の状態でした。</p> <p>4 物件1土地北側及び物件2土地北側にそれぞれ井戸の取水口がありますが、現在は使用していません。</p> <p>(令和7年9月2日面接聴取)</p>

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1階部分に法務局備え付けの建物図面と異なる部分が存在し、現場の状況から滅失したものとする。
- 3 物件1土地北側及び物件2土地北側にそれぞれ井戸の取水口を確認できる。
- 4 物件3建物の室内は、動産類がほとんど存在せず、空家の状態である。
また、室内に共有者ら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、提出された回答書の内容及び関係人の陳述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

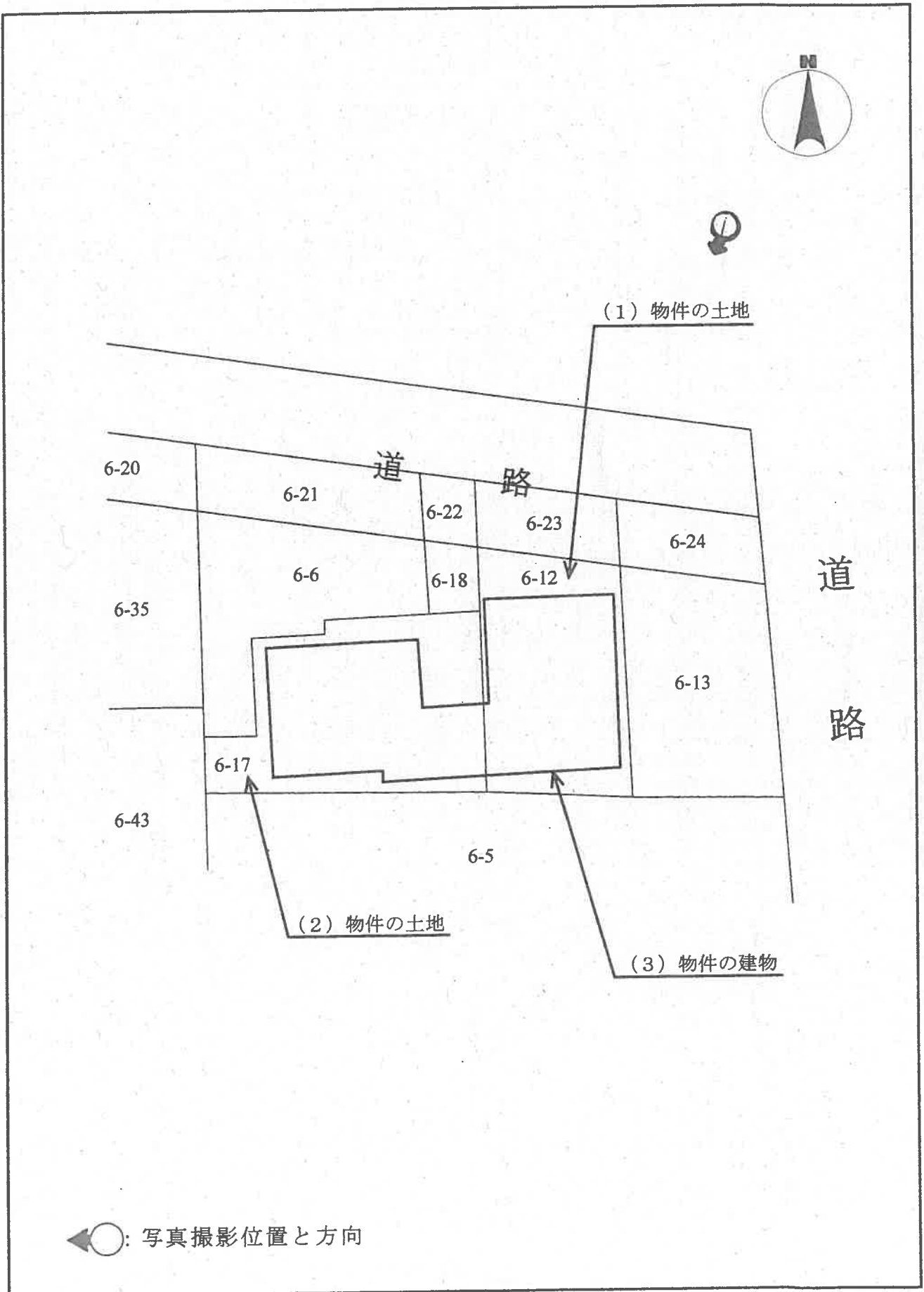
調査の経過

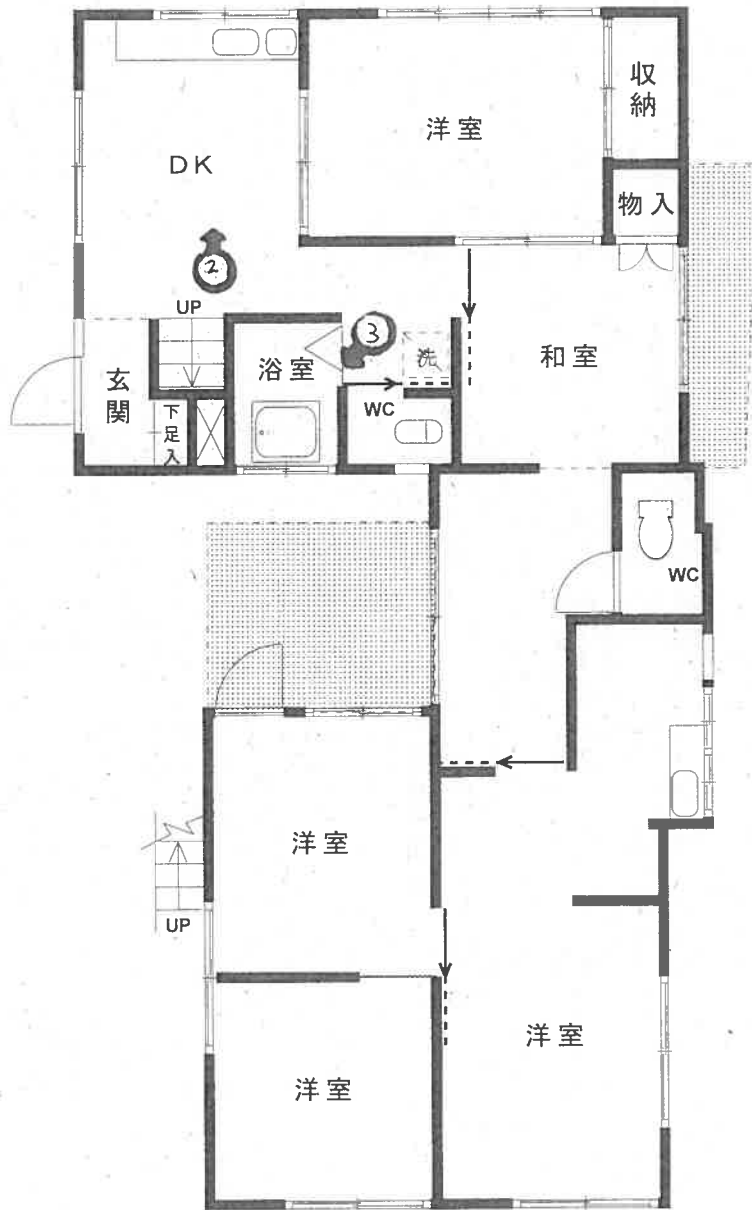
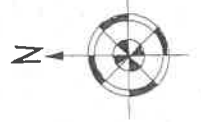
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年8月21日 : - :	当庁 (郵便)	■共有者 C に対し、照会書送付
令和7年8月21日 13:50-14:10	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 ■居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和7年9月2日 8:40 -9:10	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人を同行 ■共有者 A に 面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年9月2日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>□ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>□</p> <p>(写真 4点添付)</p>		

(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)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第311号

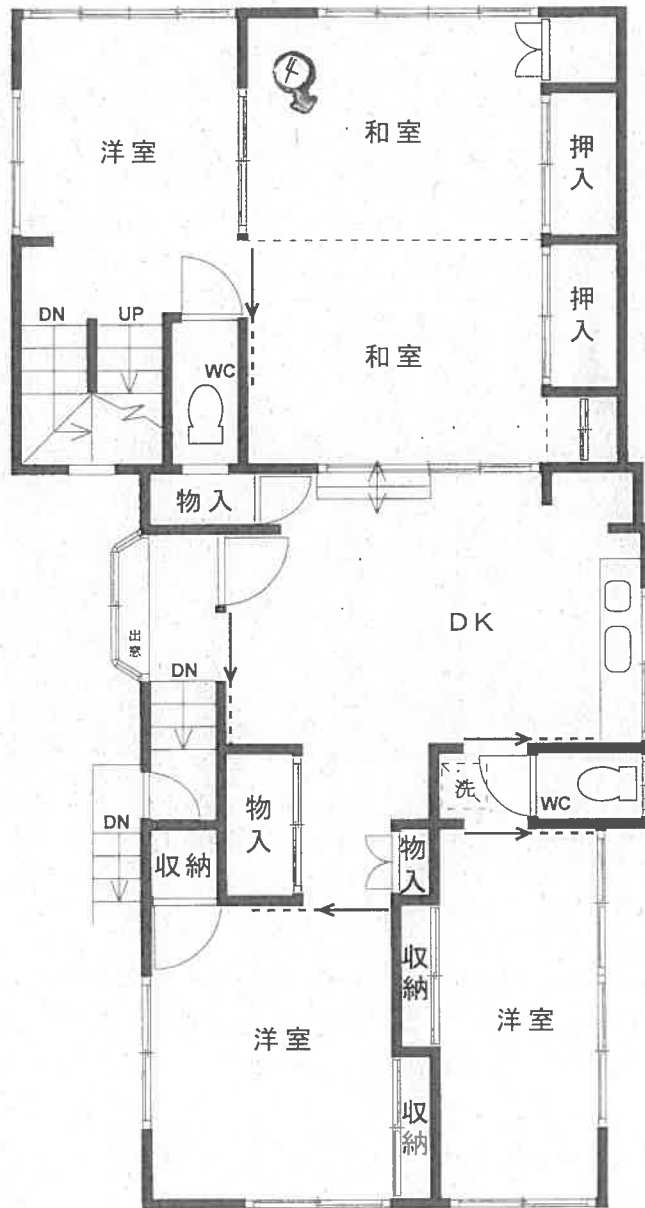
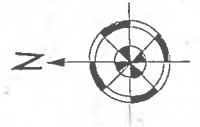




1F

滅失部分 約9m²

←○ 写真撮影位置と方向



2F

←○ 写真撮影位置と方向

物件3の建物

1



2



3



4



令和7年(ケ)第311号

令和7年9月2日現地調査

令和7年9月19日評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 梅本淳史

第1 評価額

一括価格	
金 50,690,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 19,190,000 円
物件2 (土地)	金 21,150,000 円
物件3 (建物)	金 10,350,000 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、2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評価するものであり、調査日以降に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) 板橋区中板橋6番12号 種類：居宅 現況床面積：1階については約79.49㎡
	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 板橋区中板橋
地 番 六番壱貳
地 目 宅地
地 積 56.37平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の1
共有者 C 持分5分の1
- 2 所 在 板橋区中板橋
地 番 六番壱七
地 目 宅地
地 積 62.12平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の1
共有者 C 持分5分の1
- 3 所 在 板橋区中板橋六番地壱七、六番地壱貳
家屋 番号 六番壱七の参
種 類 居宅・作業所・倉庫
構 造 鉄骨、木造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根二階建
床 面 積 1階 88.49平方メートル
2階 87.99平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の1
共有者 C 持分5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、2）

位置・交通	東武東上線「中板橋駅」の東方、道路距離約450m（徒歩約6分）、板橋区中板橋6番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅、共同住宅が建ち並ぶ中、小売店も見られる地域。	
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	近隣商業地域
	建ぺい率	80%（指定）
	容積率	300%（指定）
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	35m第3種高度地区、最低敷地面積60㎡、景観区域、日影規制、宅地造成等工事規制区域等。
画地条件	地積	物件1 56.37㎡
		物件2 62.12㎡
		合計 118.49㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	北側間口約6m、奥行約8m
地勢	平坦	
接面道路の状況等	北側現況幅員約4m舗装区道（建築基準法第42条1項1号道路）、中間画地。 なお、上記区道の幅員は、石神井川の欄干下のコンクリート部分も含めて約4mであり、車道部分のみでは約3.6m。	
土地の利用状況等	物件1、2は物件3の建物の敷地として利用されている。	
	建物の配置は附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。	
権利の種類	所有権	
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	不明（特記事項のとおり）
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・下水道の配管は北東側区道にあるが、宅内への引込管の状況は不明である。ただし、建物内に風呂やトイレは存する。 ・板橋区洪水ハザードマップ（集中豪雨版）によると、中小河川（石神井川）の洪水による浸水が想定される範囲にある。 ・物件1土地北側及び物件2土地北側にそれぞれ井戸の取水口があるが、現在は使用されていない（現況調査報告書3枚目）。 	

2 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	(登記簿) 昭和62年10月20日合棟	
	※合棟前建物につき、閉鎖登記簿によると、昭和46年1月30日新築の鉄骨造2階建居宅と昭和48年4月15日新築の木造2階建作業所・居宅有り。	
経済的残存耐用年数	経過年数	約55年 (昭和46年1月30日からとして)
	経済的残存耐用年数	約1年
仕様	構造	鉄骨、木造垂鉛メッキ鋼板葺陸屋根二階建
	外壁	磁器質タイル、吹付タイル貼りほか
天井	井	ビニールクロスほか
	壁	ビニールクロス、化粧ボードほか
床	床	フローリング、畳、カーペットほか
	設備	(1階) 風呂、トイレ2箇所、キッチン (2階) トイレ2箇所、キッチン
床面積（現況）	1階：約79.49㎡、2階：87.99㎡	
	延床：約167.48㎡	現況床面積による。
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	1F：5DK：洋室（4部屋）、和室（1部屋）、DK、2F：5DK：洋室（3部屋）、和室（2部屋）、DK
品等	中位	
保守管理の状態	やや劣る。	・室内は、動産類がほとんど存在せず、空家の状態である（現況調査報告書4枚目）。 ・室内には雨漏り箇所や、ひび割れ、塗装の剥離している箇所があった。
建物の利用状況	建物所有者が居宅（空室）として使用している。	

<p style="text-align: center;">特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1階部分に滅失部分約9㎡がある。 ・ 旧耐震基準（昭和56年5月31日以前に建築確認の申請を行った）の建物である。 ・ 目視ではアスベストの使用は確認できなかったが、築年や構造からすると使用の可能性は否定できない。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 記載事項証明書より 建築主：個人 敷地の地名・地番：板橋区中板橋6 用途：倉庫/住宅 工事種別：新築 構造：鉄骨造、地上2階 延べ面積：63.72㎡ 建築確認年月日・番号：昭和45年7月31日 第1431号 検査済証発行年月日・番号：記載なし <ul style="list-style-type: none"> 建築主：個人 敷地の地名・地番：板橋区中板橋6 用途：事務所/住宅 工事種別：新築 構造：木造、地上2階 延べ面積：82.62㎡ 建築確認年月日・番号：昭和48年3月10日 第0132号 検査済証発行年月日・番号：記載なし
--	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

更地価格を算出した後、必要に応じて建付減価補正を行い、土地価格を求めた。

物件 番号	更地価格		地積 (㎡) ウ	建付減価 補正 エ	土地価格 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	560,000	×1.00	×56.37	×0.95	= 29,990,000
2	560,000	×1.00	×62.12	×0.95	= 33,050,000
				合計	= 63,040,000

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 -37

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示地価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 629,000\text{円}/\text{m}^2 \times 106/100 \times 100/100 \times 100/119 = 560,000\text{円}/\text{m}^2
 \end{aligned}$$

(千円未満四捨五入)

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：公示地は標準画地であり、補正の必要なし。

地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比して、接面街路幅員、周辺環境等でやや優る。

イ 個別格差：なし。

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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
3	200,000	×167.48	×0.01	= 330,000

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： 現況床面積による。

ウ 現価率：

・ 経過年数約 55年 経済的残存耐用年数約 1年

・ 観察減価率 50%

※ 建物の老朽化の程度、維持管理の状況を考慮した。

・ 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。

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 = 1年 ÷ (55年 + 1年) × (1 - 0.5) = 0.01 (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、物件1、2（土地）については土地利用権等価格を控除し、物件3（建物）については土地利用権等価格を加算し、これ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)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格(円)	
	ア	イ		ウ	
1	29,990,000	×0.20	場所的利益	=	6,000,000
2	33,050,000	×0.20	場所的利益	=	6,610,000
合計					12,610,000

(注) 売却により法定地上権が成立しないと解されるので、建物の場所的利益を考慮した。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。

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を20%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円)
	ア	イ				
1	(29,990,000)	-6,000,000)	/	×1.00	×0.80	= 19,190,000
2	(33,050,000)	-6,610,000)	/	×1.00	×0.80	= 21,150,000
3	(330,000)	+12,610,000)	×1.00	×1.00	×0.80	= 10,350,000
一括価格(合計)						50,690,000

ア 基礎となる価格： 前記1①オ②エ

イ 土地利用権等価格： 上記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 - 37)

所 在 : 板橋区中板橋10番19

住居表示「中板橋10-11」

価 格 : 629,000円/m²

位 置 : 東武東上線「中板橋駅」の東方、道路距離約410mに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 196m²

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側約6m区道

用途指定等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率300%)、準防火地域、35m
第3種高度地区、最低敷地60m²等

地域の概要 : 一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写(物件1参考)

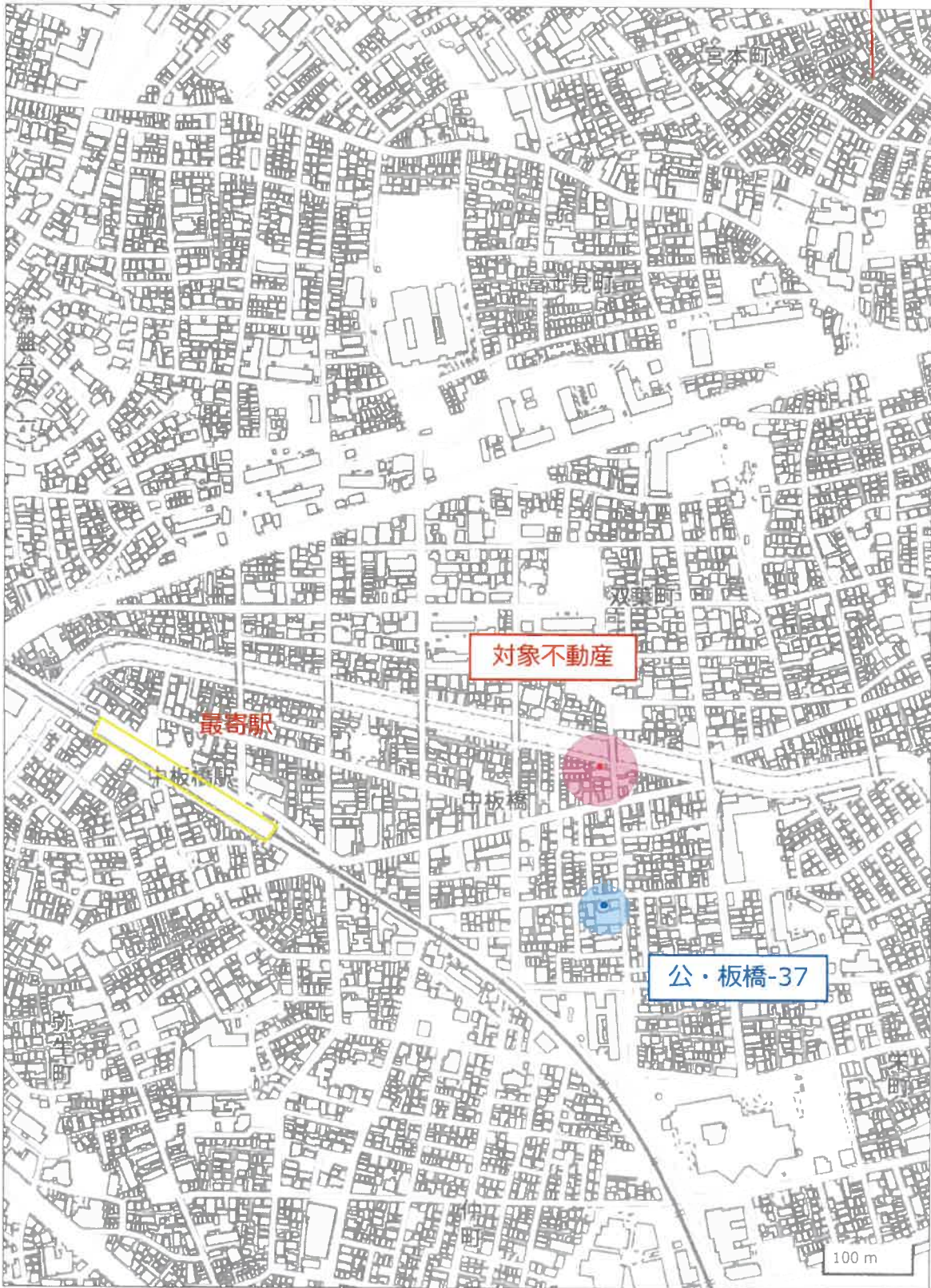
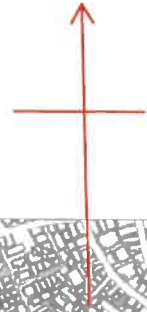
建物図面・各階平面図写

以上

令和7年9月19日

評価人 不動産鑑定士

梅本淳史 ⑩



出典：国土地理院

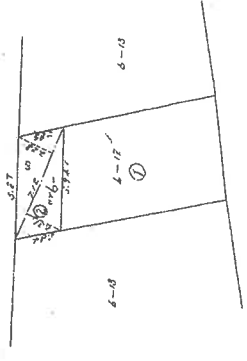
位置図

登記年月日：昭和45年9月22日

土地積測量図

地番	前 6-12-6-23
土地の所在	板橋区中板橋

作製年月日	昭和45年9月/日
作製者	[Redacted]



地積及び求積の方法(巨離の単位)

符号	地番	求積の方法(三斜法)	地積
②	6--	(1) $7.12 \times 2.31 = 16.4472'$ (2) $7.12 \times 2.28 = 16.2336'$ 計 32.6808' $\frac{1}{2} 16.3404'$	
①	6-12	$72.72 - 16.3404 = 56.3796$	16.3404 m^2 56.37 m^2

物件1参考

A3→A4縮小

縮尺	1/300
----	-------

564788

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

S 45.9.22

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7年6月5日 東京法務局板橋出張所

登記番

地図整理番号：H22526

登記年月日：昭和63年4月6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。
令和7年6月16日 東京法務局板橋出張所 登記官

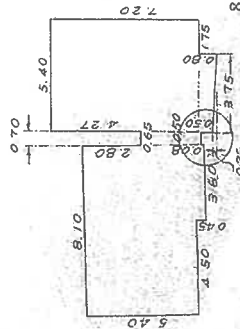
建築物平面図

家屋番号 6番17-3

建築物の所在 板橋区中板橋6番地17・6番地12

各階平面図

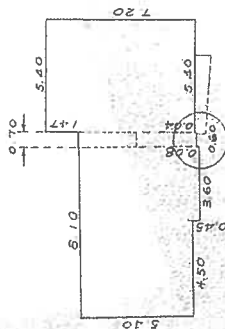
1階平面図



8.10	×	5.40	=	43.7400
3.60	×	0.45	=	1.6200
5.40	×	7.20	=	38.8800
(0.50+0.76) × 3.57 × 1/2			=	2.2491
(0.60+0.65) × 2.97 × 1/2			=	1.85625
0.04	×	3.65	=	0.1460
			=	88.49135
			=	88.49㎡

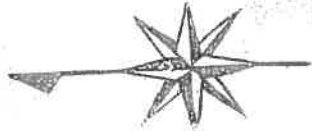
1階床面積

2階平面図



8.10	×	5.40	=	43.7400
3.60	×	0.45	=	1.6200
5.40	×	7.20	=	38.8800
(0.60+0.70) × 5.77 × 1/2			=	3.7505
			=	87.9905
			=	87.99㎡

2階床面積



物件3

昭和六十三年四月六日

製作者

(制作)

縮尺 1/250

申請人

166675

(東京土地家屋調査士会所属)

縮尺 1/500

A3→A4縮小