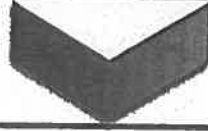


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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11月 5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11月20日 午前 9時00分から 令和 7年11月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 3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12月11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12月 4日 午前 9時20分から 令和 7年12月 8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11月 5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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	43,730,000 34,984,000	一括	8,746,000	不明	不明
1	10,210,000				
2	33,520,000				



物 件 目 録

1 所 在 練馬区旭丘一丁目
 地 番 33番8
 地 目 宅地
 地 積 87.77平方メートル

2 所 在 練馬区旭丘一丁目33番地8

家屋 番号 33番8

種 類 居宅・事務所・倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根4階建

床 面 積 1階 73.13平方メートル
 2階 75.60平方メートル
 3階 75.60平方メートル
 4階 59.40平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫

床 面 積 1階 73.13平方メートル
 2階 75.60平方メートル
 3階 75.60平方メートル
 4階 約66.40平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月30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、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 練馬区旭丘一丁目
 地 番 33番8
 地 目 宅地
 地 積 87.77平方メートル

2 所 在 練馬区旭丘一丁目33番地8
 家屋 番号 33番8
 種 類 居宅・事務所・倉庫
 構 造 鉄骨造陸屋根4階建
 床 面 積 1階 73.13平方メートル
 2階 75.60平方メートル
 3階 75.60平方メートル
 4階 59.40平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫
 床 面 積 1階 73.13平方メートル
 2階 75.60平方メートル
 3階 75.60平方メートル
 4階 約66.40平方メートル



令和7年(ヌ)第 177号
令和7年 8月13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 | 練馬区旭丘一丁目 |
| | 地 番 | 33番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 87.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 練馬区旭丘一丁目33番地8 |
| | 家屋 番号 | 33番8 |
| | 種 類 | 居宅・事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.13平方メートル |
| | | 2階 75.60平方メートル |
| | | 3階 75.60平方メートル |
| | | 4階 59.40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	練馬区旭丘1丁目33番2号	
土地	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土地上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		
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: 居宅・車庫 □構造: ■床面積: 4階 約66.40平方メートル	
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)

(陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (在室者)	1 私は、所有者 A の子です。 2 本件建物は、所有者 A が家族とともに居宅として使用しています。 3 本件建物 4 階部分に、雨漏りがする箇所があります。 (令和 7 年 9 月 2 日面接聴取)

(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、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、建物内北西側階段の2階に玄関があり、居宅部分につながる構造になっている。
- 3 物件2建物4階に増築部分（サンルーム）が存在する。
- 4 物件2建物の占有状況は、表札の表示、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

(調査経過用)

調 査 の 経 過

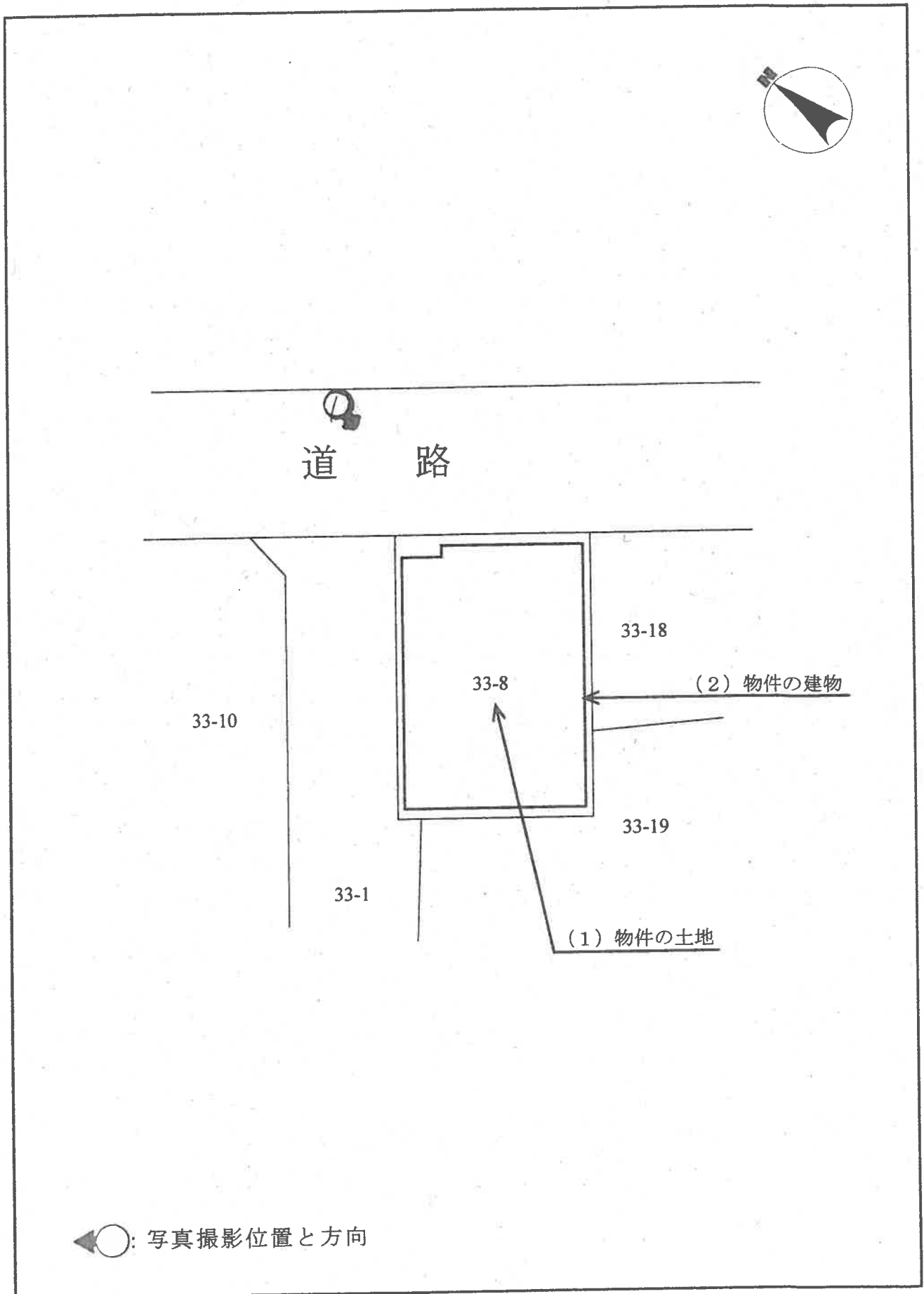
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年8月22日 11:00-11:20	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☐ 図面作成 ☒ 居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和7年9月2日 9:30-10:10	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人を同行 ☒ 在室者 B に 面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

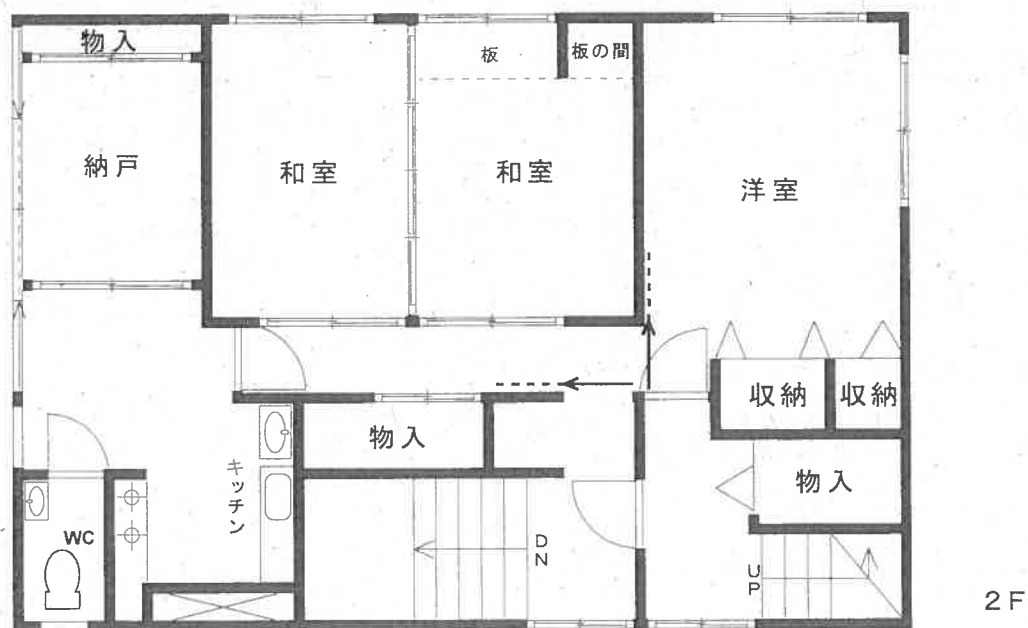
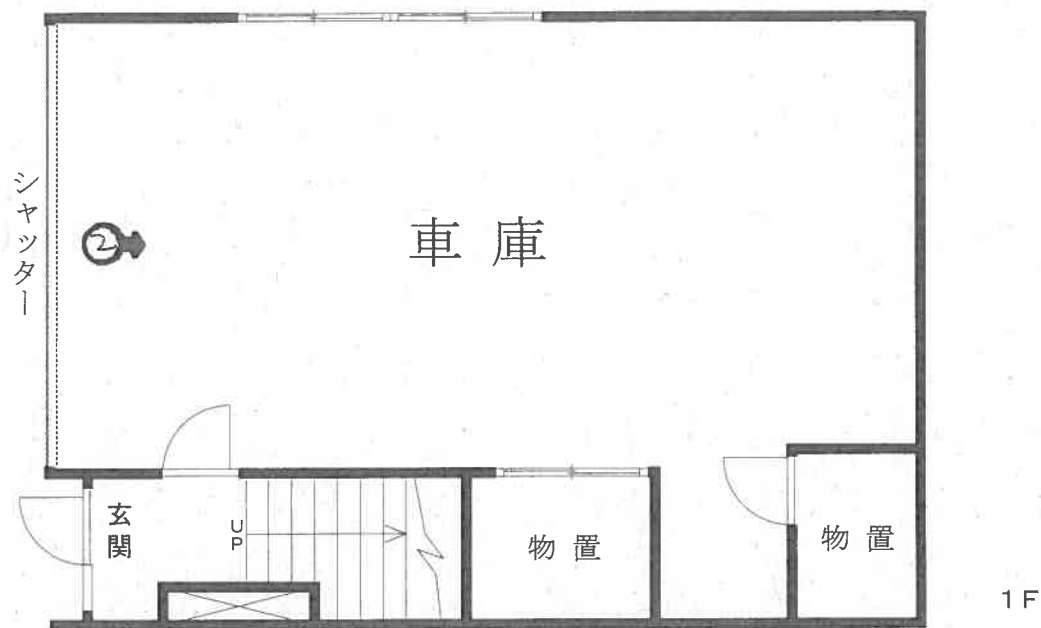
(特記事項)

- ☒ 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。
- ☐ 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。
- ☐ 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)

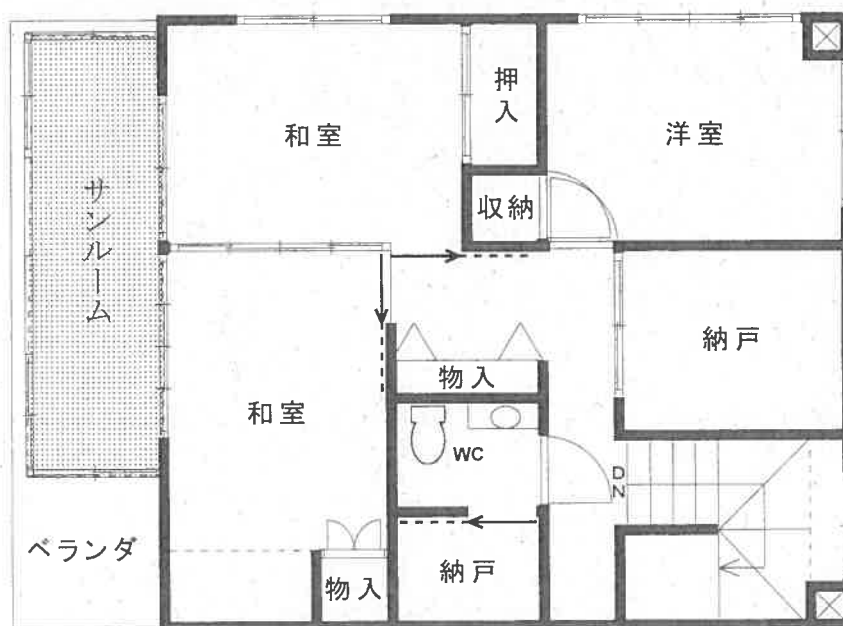




← 写真撮影位置と方向



3 F



4 F



増築部分 約7㎡

←○写真撮影位置と方向

1



2



3



4



令和7年(ヌ)第177号

令和7年9月2日現地調査

令和7年9月17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 43,730,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 10,210,000 円
物件2 (建物)	金 33,520,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2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) 練馬区旭丘一丁目33番2号 種類：居宅・車庫 現況床面積：4階については約66.40㎡
	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 | 練馬区旭丘一丁目 |
| | 地 番 | 33番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 87.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 練馬区旭丘一丁目33番地8 |
| | 家屋 番号 | 33番8 |
| | 種 類 | 居宅・事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.13平方メートル
2階 75.60平方メートル
3階 75.60平方メートル
4階 59.40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	西武池袋線「江古田駅」の南東方、道路距離約500m（徒歩約7分）、練馬区旭丘一丁目33番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	千川通り背後の戸建住宅、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 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	25m第2種高度地区、最低敷地面積70㎡、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	87.77㎡
	形 状	長方形
	間 口 ・ 奥 行	北東側間口約8m、奥行約11m
	地 勢	平坦
接 面 道 路 の 状 況 等	北東側現況幅員約5.5m舗装区道（建築基準法第42条1項1号道路）、中間画地。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2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	・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。	

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	新築年月日（登記記載）	昭和58年10月4日新築
経済的残存耐	経過年数	約42年
用年数	経済的残存耐用年数	約3年
仕様	構造 外壁 天井 内壁 床 設備	鉄骨造陸屋根4階建 磁器質タイル、吹付タイル貼りほか ビニールクロス、目透かし天井、竿縁天井ほか ビニールクロス、化粧板ほか フローリング、畳、カーペットほか (2階) トイレ、キッチン (3階) 風呂、トイレ、洗面所、キッチン (4階) トイレ、サンルーム
床面積（現況）	1階：73.13㎡、2階：75.60㎡、3階：75.60㎡、4階：約66.40㎡	
	延床：約290.73㎡ 現況床面積による。	
現況用途等	現況用途	居宅、車庫（シャッター付ビルトイン）
	間取り	1F：車庫、2F：洋室（1部屋）、和室（2部屋）、納戸、3F：洋室（2部屋）、LDK、4F：洋室（1部屋）、和室（2部屋）、納戸の8LDK＋納戸2室
品等	中位	
保守管理の状態	やや劣る。	・屋上へ上がるための天井収納タイプの階段のつなぎ目付近において、雨漏りの為、壁紙が剥がれ落ちたままとなっている。 ・4階の壁にクラックが複数箇所見られた。 ・和室の中には障子の破れている部屋あり。
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。	

特記事項	・4階、サンルーム部分増築約7㎡。 ・登記床面積（283.73㎡）、現況床面積（約290.73㎡）。 ・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。 ・建築確認申請受付台帳記載事項証明書より 建築主：個人 用途：倉庫、事務所、住宅 工事種別：新築 構造：鉄骨造、地上4階 敷地面積：118.34㎡ 建築面積：75.6㎡ 延べ面積：286.73㎡ 確認済証交付年月日・番号：昭和58年3月1日 第2468号 検査済証交付年月日・番号：昭和58年10月17日 第2468号
------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	646,000	×1.00	×87.77	×0.90	= 51,030,000

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。

（都）基準地 練馬 5-1

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{（（都）基準地価格）} & & \text{（時点修正）} & & \text{（標準化補正）} & & \text{（地域格差）} & & \text{（規準価格）} \\
 868,000\text{円/㎡} \times & 102 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 137 & = & 646,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

(千円未満四捨五入)

時 点 修 正：令和7年7月1日 から評価日までの推定変動率である。

標 準 化 補 正：（都）基準地は標準画地であり、補正の必要なし。

地 域 格 差：（都）基準地の所在地域は対象地域に比して、駅等への接近性や接面街路幅員、容積率等で優る。

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、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	250,000	×290.73	×0.05	= 3,630,000

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 42年 経済的残存耐用年数約 3年

・ 観察減価率 20%

※ 建物の維持管理の状況及び床面積の大きい中古戸建住宅の市場性を考慮した。

・ 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 = 3年 ÷ (42年 + 3年) × (1 - 0.2) = 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、物件1（土地）については土地利用権等価格を控除し、物件2（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) ア	土地利用権等割合 (注) イ		土地利用権等価格 (円) ウ
1	51,030,000	×0.75	法定地上権	= 38,270,000

(注) 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。

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を75%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) 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	(51,030,000)	−38,270,000)		×1.00	×0.80	= 10,210,000
2	(3,630,000)	+38,270,000)	×1.00	×1.00	×0.80	= 33,520,000
一括価格 (合計)						43,730,000

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

(都) 基準地価格 (練馬 5-1)

所 在 : 練馬区旭丘一丁目58番9外
住居表示「旭丘1-58-9」

価 格 : 868,000円/㎡

位 置 : 西武池袋線「江古田駅」の南東方、道路距離約350mに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 107㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北東側約15m都道

用途指定等 : 近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)、防火地域、35m第3種高度地区等

地域の概要 : 店舗、事務所、マンション等が混在する商業地域。

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

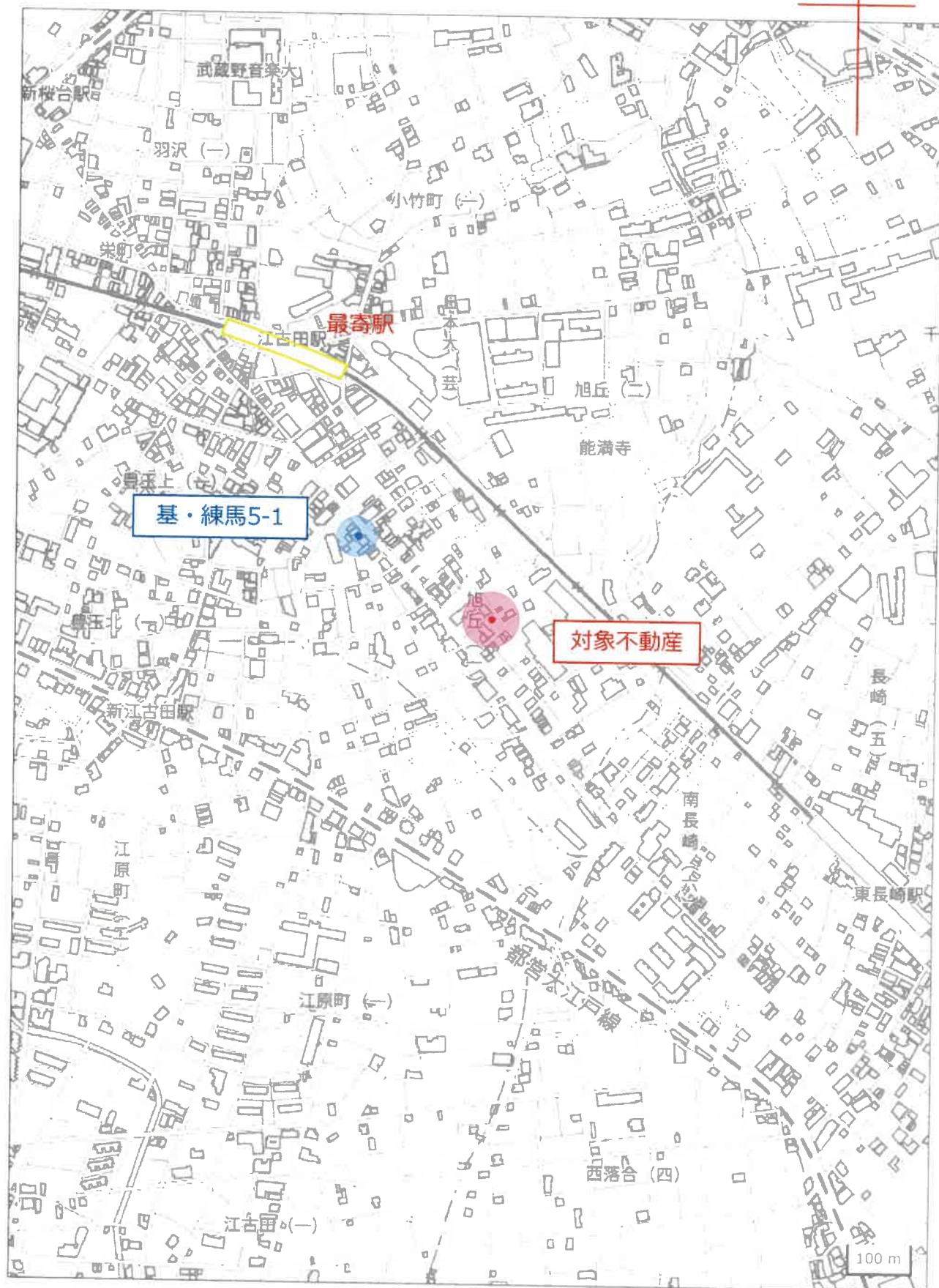
建物図面・各階平面図写

以上

令和7年9月17日

評価人 不動産鑑定士

梅 本 淳 史 (印)



出典: 国土地理院

位置図

イ 22-18
ロ 34-23

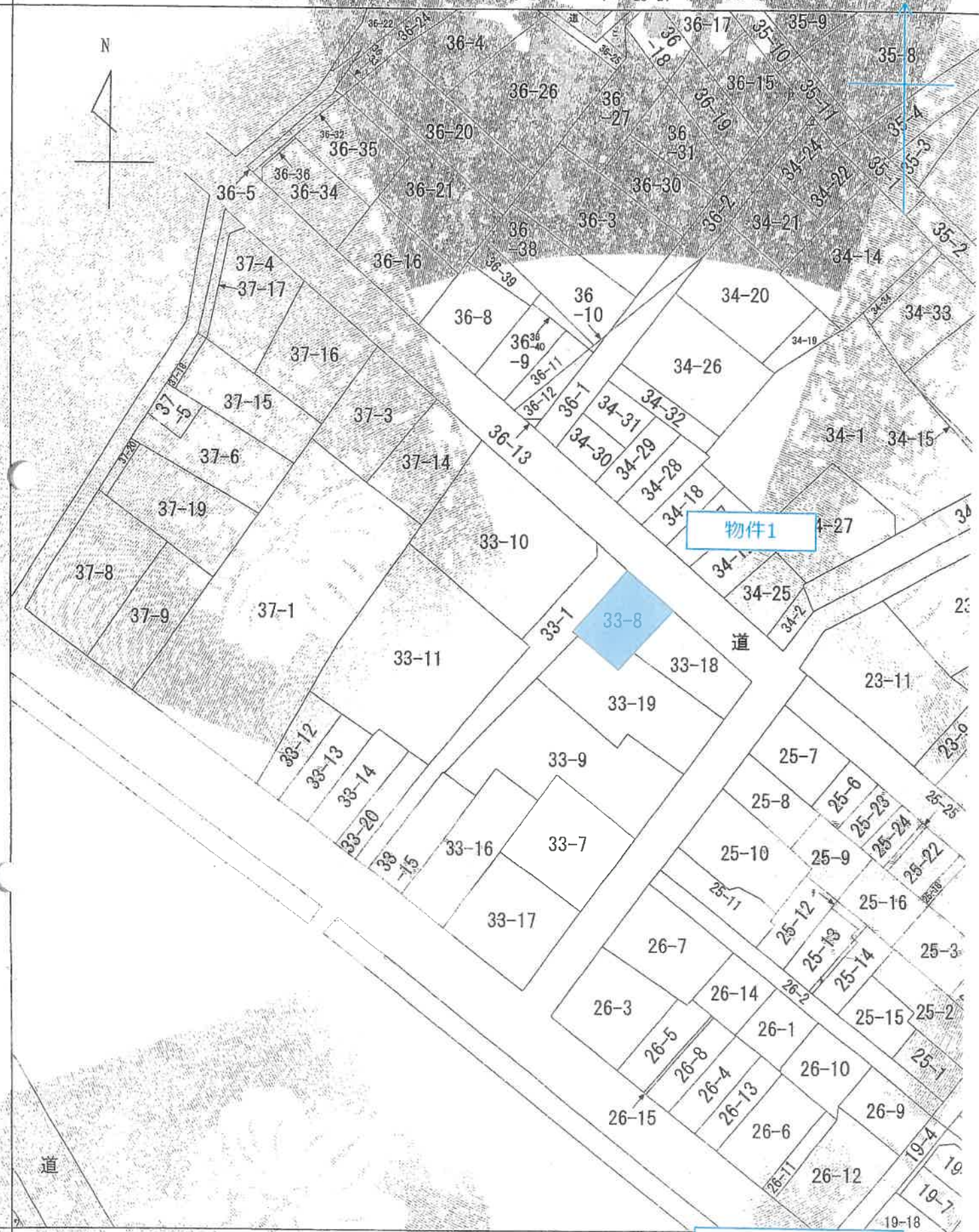
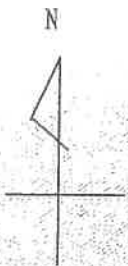
ハ 36-14
ニ 36-37

ヘ 19-15
ロ 20-17

リ 25-26
ロ 25-27

リ 20-18
ロ 19-17

リ 19-6
ロ つづく



物件1

1 : 600
公図写

備え付け

(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図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番	前33-1	33-8
----	-------	------

符号地	番	求積の方法(三乗法)	地積
②	35-8	$13.632 \times (6.515 + 5.091) \times \frac{1}{2} = 79.092864$ $11.049 \times 1.572 \times \frac{1}{2} = 8.684514$	87.77 ^{m²}
①	33-1	$1191.85 - 87.777378 = 1104.052622$	1104.05 ^{m²}

總馬區旭丘1丁目

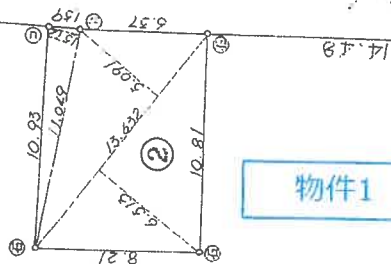
3.3-2

33-5

6-3-3

2-33

物件1



境界点	境界線の種類
(4)	石
(5)	金
(6)	コンクリート杭
(7)	型シ ()

300249

作者

(附刊)

申請人

箱尺

 $\frac{1}{250}$

A3→A4縮小

登記年月日：昭和58年12月8日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年5月19日 東京法務局登記出所

登記官

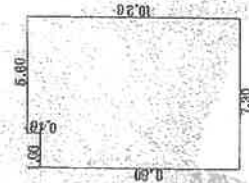
各階平面図

家屋番号 33番8

建物図面

建物の所在 東京都練馬区旭丘1丁目33番地8

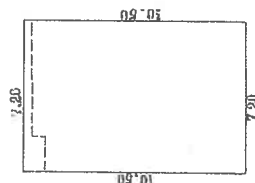
1階平面図



求積
 $1.60 \times 9.80 = 15.6800$
 $5.60 \times 10.26 = 57.4560$
計 73.1360

床面積 73.13 m²

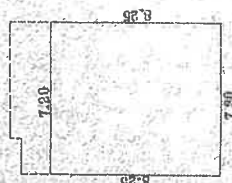
2階・3階平面図（各階同型）



求積
 $7.20 \times 10.50 = 75.6000$

床面積 75.60 m²

4階平面図



求積
 $7.20 \times 8.25 = 59.4000$

床面積 59.40 m²

道路

物件2

33-8

33-1

000381

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3→A4縮小