

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、本土地及び建物の共有持分を競売により取得したとしても、本土地及び建物の完全な支配権を得たものではないので、本土地及び建物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。

また、他の共有者が占有している場合又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合に、それらの占有者には引渡命令が発令されない可能性があります。

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月19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12月 4日 午前 9時00分から 令和 7年12月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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25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18日 午前 9時20分から 令和 7年12月22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19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）
1～3	3,850,000 3,080,000	一括	770,000	41,301	8,849
1	3,310,000				
2	10,000				
3	530,000				



物 件 目 録

1 所 在 練馬区練馬二丁目
地 番 6270番3
地 目 宅地
地 積 54.85平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 練馬区練馬二丁目
地 番 6270番1
地 目 宅地
地 積 25.90平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分10分の1

3 所 在 練馬区練馬二丁目6270番地3

家屋 番号 6270番3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 33.46平方メートル
2階 33.46平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約27平方メートル
2階 約27平方メートル

共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年10月30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1～3】

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Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 3】

本件土地及び建物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登載されています。



物 件 目 録

1 所 在 練馬区練馬二丁目
地 番 6 2 7 0 番 3
地 目 宅地
地 積 5 4 . 8 5 平方メートル
共有者 A 持分2分の1

2 所 在 練馬区練馬二丁目
地 番 6 2 7 0 番 1
地 目 宅地
地 積 2 5 . 9 0 平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分10分の1

3 所 在 練馬区練馬二丁目 6 2 7 0 番地 3
家屋 番号 6 2 7 0 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 3 3 . 4 6 平方メートル
2階 3 3 . 4 6 平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約 2 7 平方メートル
2階 約 2 7 平方メートル
共有者 A 持分2分の1



令和7年(ケ)第 388号
令和7年 9月 1日 受理
令和7年10月16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 練馬区練馬二丁目
地 番 6270番3
地 目 宅地
地 積 54.85平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 練馬区練馬二丁目
地 番 6270番1
地 目 宅地
地 積 25.90平方メートル

共有者 A 持分10分の1

3 所 在 練馬区練馬二丁目6270番地3
家屋 番号 6270番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 33.46平方メートル
2階 33.46平方メートル

共有者 A 持分2分の1

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	練馬区練馬2丁目22番1号	
土地	物件1、2	
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2) □ (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 □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3	
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異なる(■主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 1階 約27平方メートル 2階 約27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	■共有者A □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)

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土地の現況地積は、登記簿上の地積と異なる可能性がある。
- 3 物件3建物の室内は、1, 2階とも、衣類、ゴミ類、その他動産類が散乱していて床面が確認できない状態である。
また、ペットのものと思われる糞や餌が存在したが、ペットは確認できなかった。
トイレの水は引いており、インターフォンは作動せず、玄関前の照明の配線が外されていて、玄関扉に外側から名刺が挟み込まれていた。
郵便受けは存在せず、門扉及び玄関扉に吊されたビニール袋に郵便物が多数入れられていた。
室内には、共有者 A あて郵便物が多数存在したが、それ以外に第三者等の占有を示す徴表は見当たらなかった。
- 4 道路に面した壁面に表札が剥がされた跡があり、ガムテープが貼られていてマジックペンで「B」の表示が手書きされているが、室内に同人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、共有者 A あて郵便物の存在及び上記の現場の状況から、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9月18日 14:30-14:50	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30日 9:30-10:00	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 ☒ 評価人を同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☐ 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。

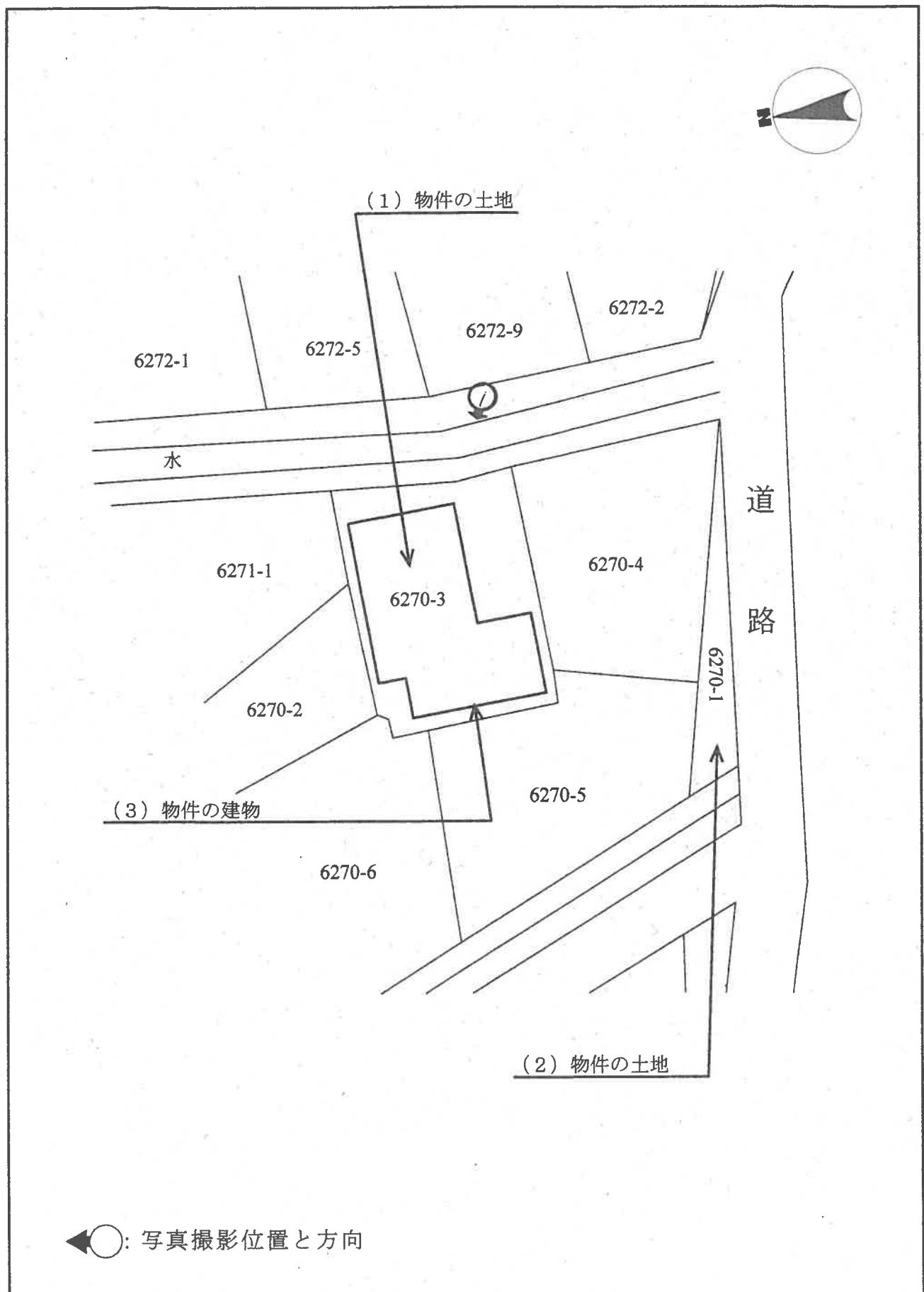
☒ 令和7年9月30日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

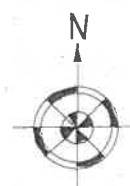
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

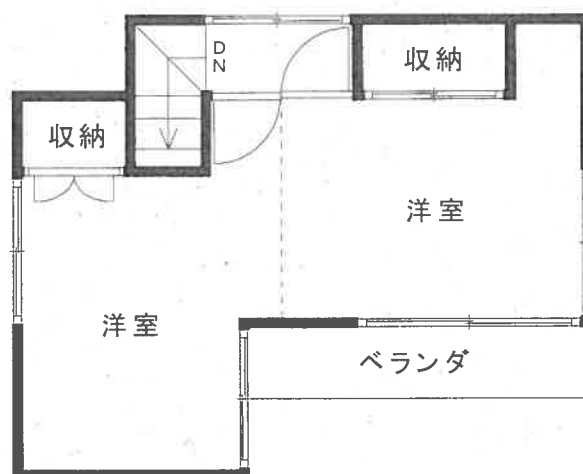
(写真 3点添付)

(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)





1 F



2 F

現況建物床面積 1階約27m²
2階約27m²

←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 7 年（ケ）第 388 号

令和 7 年 9 月 30 日 現地調査

令和 7 年 10 月 9 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 3,850,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 3,310,000 円
物件 2 (土地)	金 10,000 円
物件 3 (建物)	金 530,000 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. 本件評価では、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。
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である。
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い、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。

第3 目的物件

番号	登記上の所在等	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。	地目：公衆用道路
物件3	次の物件目録記載のとおり。	住居表示：練馬区練馬 2-22-1 床面積（概測）：1階約 27 m ² 2階約 27 m ²
番号	特記事項	
物件1・3	物件1・3は、一棟の建物及びその敷地の共有持分 1/2 である。	

※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（ケ）第 388号

物 件 目 録

- 1 所 在 練馬区練馬二丁目
地 番 6270番3
地 目 宅地
地 積 54.85平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 練馬区練馬二丁目
地 番 6270番1
地 目 宅地
地 積 25.90平方メートル
共有者 A 持分10分の1
- 3 所 在 練馬区練馬二丁目6270番地3
家屋 番号 6270番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 33.46平方メートル
2階 33.46平方メートル
共有者 A 持分2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	西武池袋線ほか各線「練馬」駅から北方へ道路距離約 680m（徒歩約 9 分）に位置する。附属資料「位置図」参照。			
付近の状況	幅員約 5.4m の都道 442 号（通称「大門通り」）の背後にあつて、大門通りと並走する細街路沿いに戸建住宅等の建ち並ぶ住宅地域。 なお、大門通りを幅員 27m に拡幅する旨の都市計画があるが、事業認可の見通しは立っていない。			
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 指定建蔽率 指定容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第 1 種住居地域 60% 200% 準防火地域 第 2 種高度地区（最高 17m）、日影規制、最低敷地面積 75 m ² 、練馬区建築基準法 43 条 2 項 2 号許可運用基準		
画地条件	地積（登記） 形状 間口・奥行 地勢 その他	54.85 m ² 略台形地 東側間口約 7m・奥行約 8.5m 台地に介在する谷津に該当する（注 1）。 浸水リスクがある。（東京都建設局「浸水予想区域図」）		
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	備考
	東側	約 2.7m 通路	非該当	区有通路（注 2）（注 3）
土地の利用状況等	物件 3 の建物の敷地に供されている。建物の配置は、附属資料「建物図面」のとおり。			
供給処理施設	上水道	あり（東側通路に埋設されている）		
	都市ガス	あり（東側通路に埋設されている）		
	下水道	あり（東側通路に埋設されている）		

特記事項	(注1) 地勢 練馬2丁目22番街区は、前記の区有通路を挟んで、東ブロックと西ブロックに分かれる。また、東ブロックは台地の西縁に、西ブロックは谷津に該当する。このため、西ブロックに存する物件1は、区有通路の対面の東ブロックの土地より約3m低い。 (注2) 区有通路 対象地の東側が接面する区有通路は、南端が幅員約3.6mの区道（以下「南方区道」）に、北端が他の区道にそれぞれ接続する通り抜け街路である。両端の区道は建築基準法上の道路に該当するが、区有通路は建築基準法上の道路に該当しない。 (注3) 接道要件 ある土地上で建築を行うには、その土地が建築基準法上の道路に2m以上接面しなくてはならない（建築基準法43条1項）。 物件1は、この接道要件を満たさないため、原則として新たな建築を行えない。 建築を行うには、例えば、次のような方策が考えられる。しかし、関係する他の地権者へ働きかけ、合意を得ることが必要である上、他の地権者から見て働きかけに応ずることによる弊害があるため、実現できるか否かは分からない。	
	物件1から南方区道へ至る幅2mの路地状地を確保する	南方区道に接面する隣地の一部を買取り又は借受け、物件1と一体化して、接道要件を満たす。
	物件1から南方区道へ至る位置指定道路を設ける	区有通路沿いのうち南方区道から11mくらいまでの範囲の宅地の地権者らと協働し、幅員4m・長さ約11mの位置指定道路を整備して、接道要件を満たす。
	建築基準法43条2項2号の許可を得る	区有通路沿いのうち南方区道から16mくらいまで範囲の宅地の地権者らと、「将来、通路の幅員を4mに拡げる」旨の協定を結び、43条2項2号許可を得る。

2 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画地条件	底辺約12m・高さ約2m・登記地積25.90㎡の三角形地。過去の残地計算等に起因する大幅な縄縮みがあると見られる。
利用状況	南方区道の敷地の一部（私有公道敷き）に供されている。
備考	周辺の宅地の所有者らが共有している。 物件1に対応する持分は1/5（本件評価の対象は、その1/2）。

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 48 年 8 月 31 日（登記）
	経過年数	約 52 年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数をほぼ了している。
仕様	構造	木造瓦葺 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	
現況床面積 （概測）	2 階	約 27 m ²
	1 階	約 27 m ²
	計	約 54 m ²
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	2DK
品等	劣る	
保守管理の状態	竣工から約 52 年経過しており、老朽化、設計の古形化・陳腐化が著しい。外壁の汚れ、舗床のひび割れ、鉄部の発錆、つたの繁茂、床のたわみ、内装の汚れ等が各所に見られる。また、屋内には、ペットの糞やごみが散乱し、異臭がある。保守管理の状態は劣悪である。	
建物の利用状況	大量の家具・家財が置かれているが、通常の居住には供されていないと見られる。	
特記事項	建築確認の記録は見当たらない。順法性に疑義がある。	

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	建付地等価格 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	466,000 円/㎡	×0.50	×54.85 ㎡	×0.90	=11,500,000 円
2	466,000 円/㎡	×0.00	×25.90 ㎡	—	=10,000 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（建築基準法上の道路に該当する幅員 2.7m の道路に等高に接面する画地）を想定した。

地価公示 練馬・25

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(規準価格)
532,000 円/㎡	×105/100	×100/100	×100/120	=466,000 円/㎡
(上3桁未満四捨五入)				

- ・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。
- ・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（駅に近い、道路幅員が広い、住環境が優る、容積率が低い等）を考慮して、地域格差を査定した。

イ. 個別格差

物件1：建築基準法上の道路に接面しないこと、正面街路の対面の土地が約 3m 高く圧迫感があること等を考慮して、個別格差を査定した。

物件2：私有公道敷きであること等を考慮して、無価値と判断した。

ウ. 地積：登記数量

エ. 建付増減価：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. 建付地等価格：1万円未満を四捨五入した（備忘価格1万円）。

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	190,000 円/㎡	×54 ㎡	×0.05	=510,000 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：概測数量
- ウ. 現価率：経済的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. 評価額の決定

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、共有持分、市場性修正率、競売市場修正率等を乗じて、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
1	11,500,000 円	×0.10	場所的利益	1,150,000 円

- ア. 建付地価格：前記1①
- イ. 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定の上、建物収去の手間などを考慮して、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	共有持分 エ	市場性修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 キ
1	(11,500,000 円	－1,150,000 円)	－	×1/2	×0.80	×0.80	=3,310,000 円
2	10,000 円	－	－	×1/10	×1.00	×0.80	=10,000 円
3	(510,000 円	+1,150,000 円)	×1.00	×1/2	×0.80	×0.80	=530,000 円
一括価格（合計）							3,850,000 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. 共有持分：登記記録による。
- オ. 市場性修正（物件1・3）：共有持分であることにより市場性の劣る程度を考量。
- カ. 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。
- キ. 評価額：1万円未満を四捨五入した（備忘価格1万円）。

第 6 参考価格資料

地価公示	練馬-25
所在：	練馬区練馬 2 丁目 6260 番 24 (練馬 2-17-6)
価格：	532,000 円／㎡
位置：	「練馬駅」から道路距離 570m
価格時点：	令和 7 年 1 月 1 日
地積：	138 ㎡
供給処理施設：	水道、ガス、下水
接面街路：	西側 4.5m 区道
用途指定等：	第 1 種低層住居専用地域、指定建蔽率 50%、指定容積率 100%、準防火地域
地域の概要	戸建住宅やアパート等の建ち並ぶ住宅地域。

第 7 附属資料

位置図

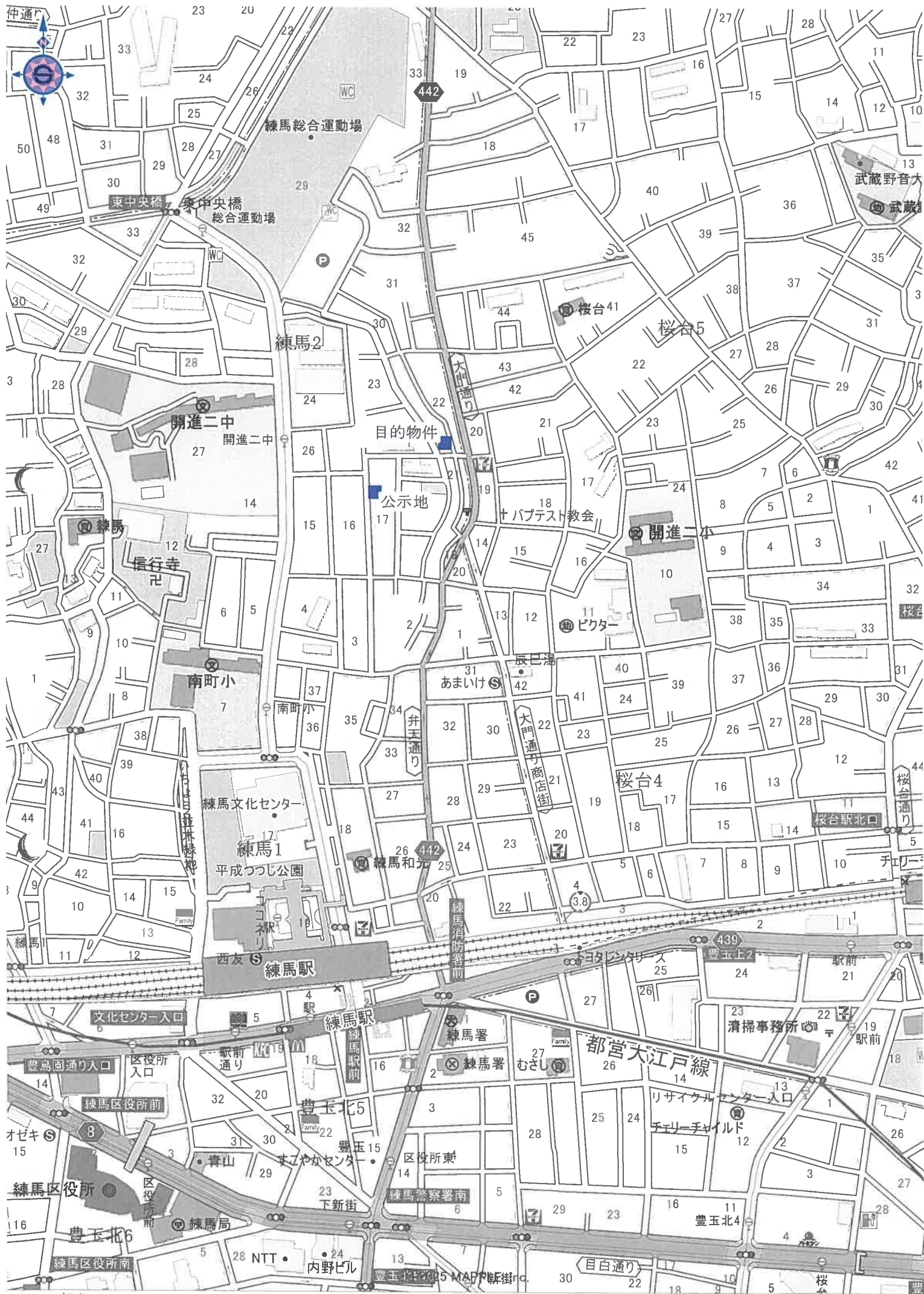
公図写し (A3 判を A4 判に縮小)

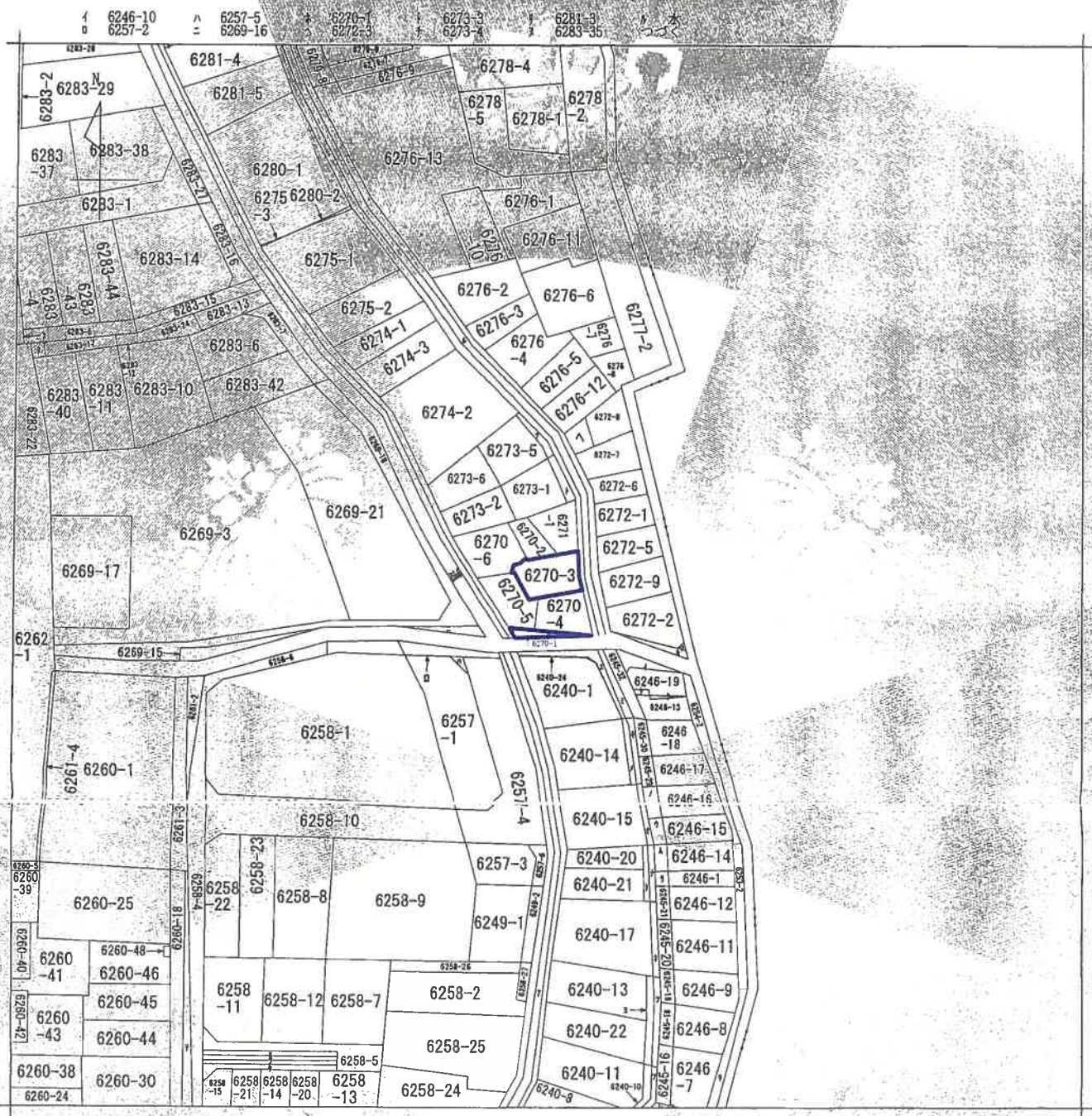
地積測量図 (同上)

建物図面・各階平面図写し (同上)

以 上

令和 7 年 10 月 9 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。



請求部	所在	練馬区練馬二丁目				地番	6270番3		
出力縮	1/600	精度区		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				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。

(東京法務局練馬出張所管轄)

令和7年7月17日

東京法務局豊島出張所

登記官

請求番号：25-1

(1/2)

登録済

