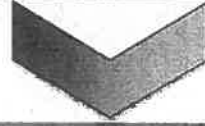


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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12月24日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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 8年 1月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 8年 1月29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 8年 1月22日 午前 9時20分から 令和 8年 1月26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12月24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）
1～3	31,600,000 25,280,000	一括	6,320,000	73,862	15,826
1	10,610,000				
2	290,000				
3	20,700,000				



物 件 目 録

1 所 在 練馬区石神井台二丁目
地 番 1 3 7 4 番 5
地 目 宅地
地 積 99. 18平方メートル

所有者 株式会社とみん信用保証

2 所 在 練馬区石神井台二丁目
地 番 1 3 7 4 番 4
地 目 宅地
地 積 88. 68平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 株式会社とみん信用保証 持分8868分の1786

3 所 在 練馬区石神井台二丁目1374番地5
家屋 番号 1 3 7 4 番 5
種 類 居宅
構 造 木造セメントかわらぶき2階建
床 面 積 1階 67. 04平方メートル
2階 51. 75平方メートル

所有者 株式会社とみん信用保証



物 件 明 細 書

令和 7年11月 6日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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登載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 練馬区石神井台二丁目
地 番 1 3 7 4 番 5
地 目 宅地
地 積 99.18平方メートル

所有者 株式会社とみん信用保証

- 2 所 在 練馬区石神井台二丁目
地 番 1 3 7 4 番 4
地 目 宅地
地 積 88.68平方メートル

(現況)

- 地 目 公衆用道路

共有者 株式会社とみん信用保証 持分8868分の1786

- 3 所 在 練馬区石神井台二丁目1374番地5
家屋 番号 1 3 7 4 番 5
種 類 居宅
構 造 木造セメントかわらぶき2階建
床 面 積 1階 67.04平方メートル
2階 51.75平方メートル

所有者 株式会社とみん信用保証



令和7年（ケ）第 111号
令和7年 7月10日 受理
令和7年 8月26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 練馬区石神井台二丁目
地 番 1374番5
地 目 宅地
地 積 99.18平方メートル

所有者 株式会社とみん信用保証

2 所 在 練馬区石神井台二丁目
地 番 1374番4
地 目 宅地
地 積 88.68平方メートル

共有者 株式会社とみん信用保証 持分8868分の1786

3 所 在 練馬区石神井台二丁目1374番地5
家屋 番号 1374番5
種 類 居宅
構 造 木造セメントかわらぶき2階建
床 面 積 1階 67.04平方メートル
2階 51.75平方メートル

所有者 株式会社とみん信用保証

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		練馬区石神井台2丁目4番21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:		
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
株式会社とみん信用保証担当者 (所有者会社担当者)	1 本件建物は、弊社が社宅として管理・使用しています。 2 表札や郵便受けの表示は、前所有者 A のままになっていますが、同人は本件建物に居住していません。 (令和7年8月5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3建物について、表札に前所有者（本件債務者）Aの姓が表示されており、郵便受けに「株式会社チャートマスター」の表示がされているが、いずれも建物内に独立した占有は確認できず、それ以外に所有者以外の第三者の占有を示す徴表は見当たらなかった。
- 3 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7月25日 : : :	当庁（郵便）	■所有者会社に対し、照会書送付
令和7年7月25日 12:50-13:00	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8月5日 10:20 - 10:40	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 ■所有者会社担当者に 面接聴取
年 月 日 : : :		
年 月 日 : : :		

(特記事項)

■ 令和7年8月5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。

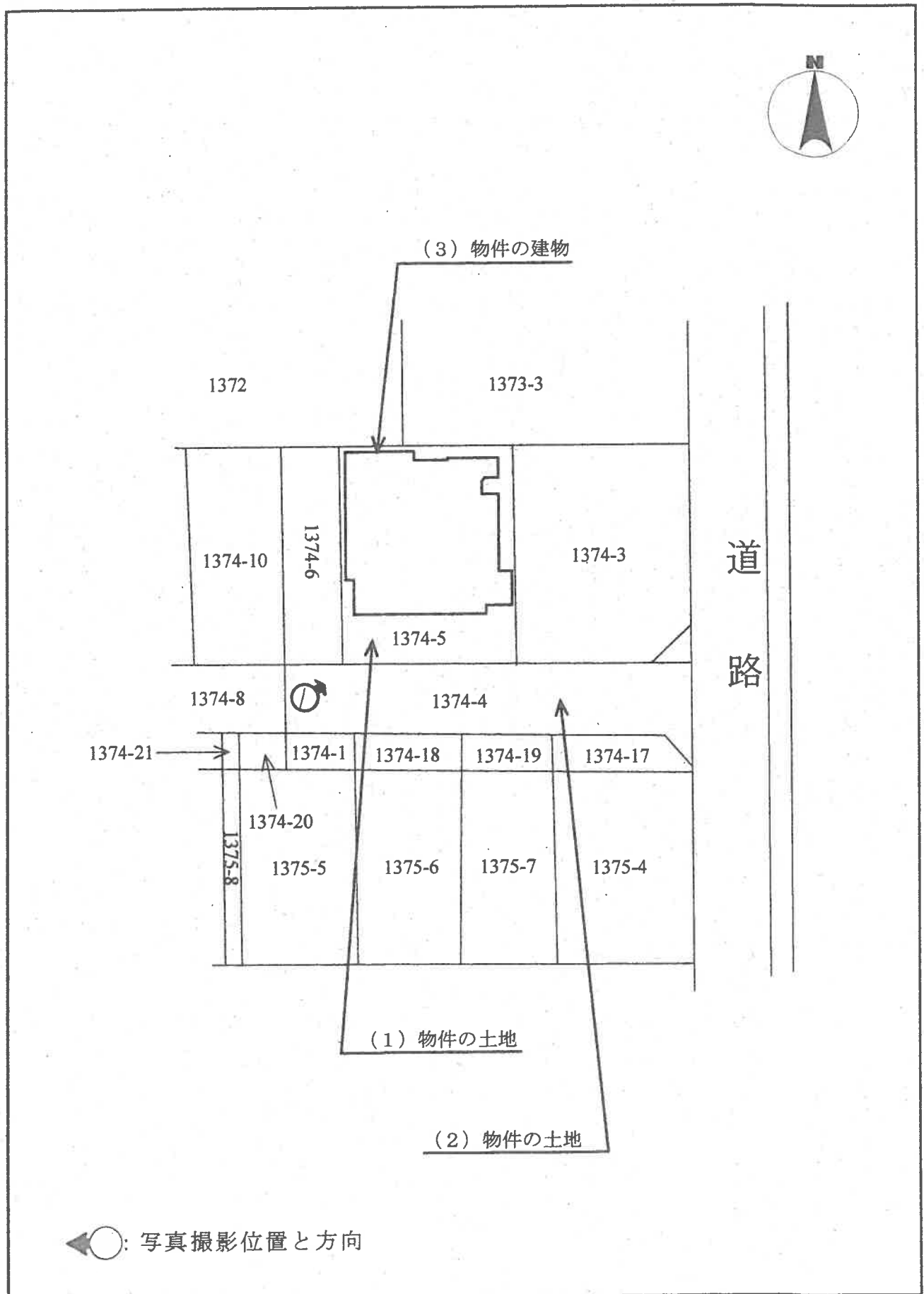
☐

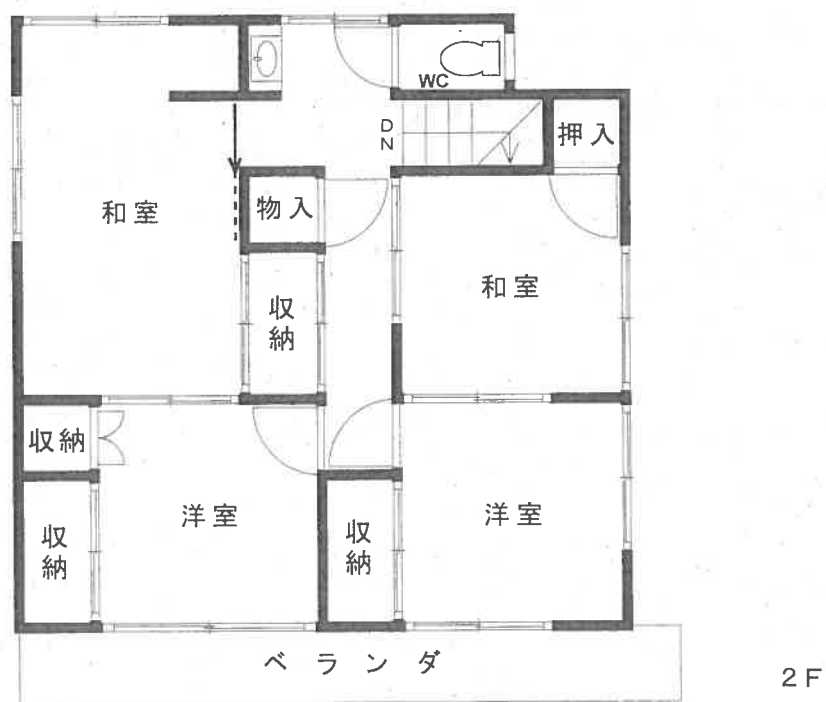
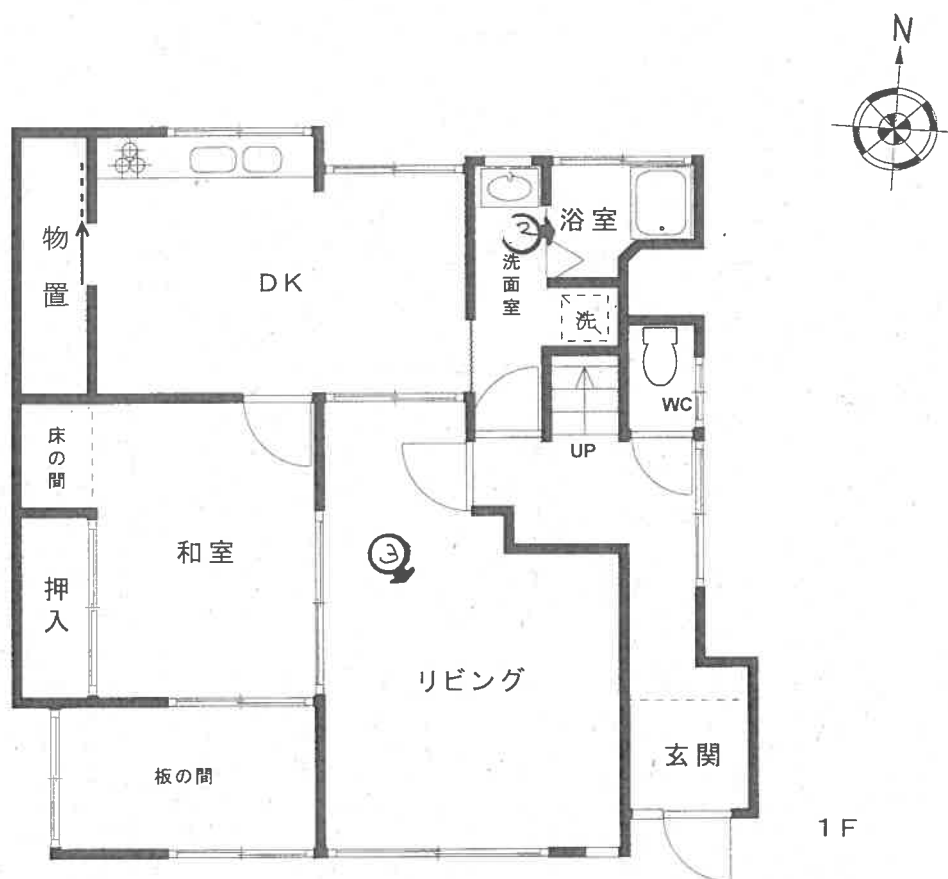
(写真 3点添付)

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

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第111号





1



2



3



令和7年（ケ）第111号
令和7年08月05日 現地調査
令和7年08月06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 31,600,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 10,610,000円
物件2（土地）	金 290,000円
物件3（建物）	金 20,700,000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		地目 公衆用道路
3	次頁物件目録記載のとおり		住居表示:練馬区石神井台2丁目4番21号
番号	特 記 事 項		
	・特にない		

* 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 練馬区石神井台二丁目
地 番 1 3 7 4 番 5
地 目 宅地
地 積 99.18 平方メートル

所有者 株式会社とみん信用保証

- 2 所 在 練馬区石神井台二丁目
地 番 1 3 7 4 番 4
地 目 宅地
地 積 88.68 平方メートル

共有者 株式会社とみん信用保証 持分 8868 分の 1786

- 3 所 在 練馬区石神井台二丁目 1 3 7 4 番地 5
家屋 番号 1 3 7 4 番 5
種 類 居宅
構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 67.04 平方メートル
2 階 51.75 平方メートル

所有者 株式会社とみん信用保証

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	西武新宿線「上石神井」駅の北方道路距離約980m（徒歩約13分），練馬区石神井台2丁目4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4m舗装道路沿いに一般住宅等が存する住宅地域	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 50% 150% 準防火地域 17m第2種高度地区 敷地面積最低限度：80㎡ 日影規制（3h，2h，4m） 景観区域区分：ゆとりある住まい景観ゾーン
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	99.18㎡ ほぼ長方形 間口約9m・奥行約11m ほぼ平坦
接面道路の状況等	南側幅員約4m舗装私道（建築基準法第42条1項5号道路該当。物件2を含む）に接面する。	
土地の利用状況等	物件3の建物敷地等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	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり 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	・「練馬区浸水ハザードマップ」に浸水想定に記載がある。 ・南方約50mに石神井川が流れている。 ・土地区画整理事業を施行すべき区域：練馬大泉石神井付近 ・埋蔵文化財包蔵地：周辺地 ・建物密集地で十分な概測困難であり、実測を要する。	

1-2 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画 地 条 件	地 形	積 状	88.68㎡ 带状地
土 地 の 利 用 状 況	公衆用道路（幅員約4m舗装私道。建築基準法第42条1項5号道路該当）の一部として利用されている。		
特 記 事 項	・「固定資産評価証明書」によると、現況地目：公衆用道路。非課税扱いとなっている。		

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	昭和41年9月3日新築 平成2年9月18日増築 約59年 経済的残存耐用年数をほぼ満了している
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造セメントかわらぶき2階建 吹付等 ビニールクロス、じゅらく等 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 なし
床面積(現況)	1階：67.04㎡ 2階：51.75㎡ 延床 118.79㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 5LDK
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅として使用している。	
特 記 事 項	・床が柔らかくなっている箇所あり。 ・建ぺい率オーバーの恐れあり。 ・建築時期等より、アスベスト含有建築材料が使用されている可能性がある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び2（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	402,000	×1.00	×99.18	×0.95	= 37,880,000
2	402,000	×0.05	×88.68	—	= 1,780,000

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 練馬-71

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示地価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 394,000\text{円}/\text{㎡} \times 102/100 \times 100/100 \times 100/100 = 402,000\text{円}/\text{㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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、対象地域と比し街路条件で優り、駅距離等で劣り、総合的には同程度である。

イ 個 別 格 差：物件1：概ね標準的画地である。

物件2：道路価値率（道路の一部として利用されている）として査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物の老朽化等を考慮し、－5%と査定した。

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
3	210,000	×118.79	×0.05	= 1,250,000

総額(円)については，万円未満四捨五入とした(以下同じ)。

ア 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：現況延床（登記数量）面積を採用した。

ウ 現価率

経済的残存耐用年数をほぼ満了しており，増築時期等も考慮のうえ，5%と査定した。

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	37,880,000	×0.65	法定地上権	= 24,620,000

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。

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	共有 持分 割合 ウ	占有 減価 修正 エ	市場性 修 正 オ	競売 市場 修正 カ	評 価 額 (円)
1	(37,880,000	-24,620,000)	—		—	×0.80	= 10,610,000
2	(1,780,000	—)	×1786/8868		—	×0.80	= 290,000
3	(1,250,000	+24,620,000)	—	×1.00	—	×0.80	= 20,700,000
一括価格 (合計)							31,600,000

ア 基礎となる価格：前記1①オ②エ

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 共有持分割合：登記記載による。

エ 占有減価修正：必要なし

オ 市場性修正：必要なし

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を行った。

第6 参考価格資料

公 示 地（練馬－71）

所 在：東京都練馬区石神井台2丁目1399番18「石神井台2－8－6」

価 格：394,000円/㎡

位 置：西武新宿線「上石神井」駅から道路距離約1,200mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：163㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：北側5.0m区道

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率50％，容積率100％）

準防火地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い傾斜地の住宅地域

第7 附属資料

位 置 図

公 図 写

建物図面・各階平面図写

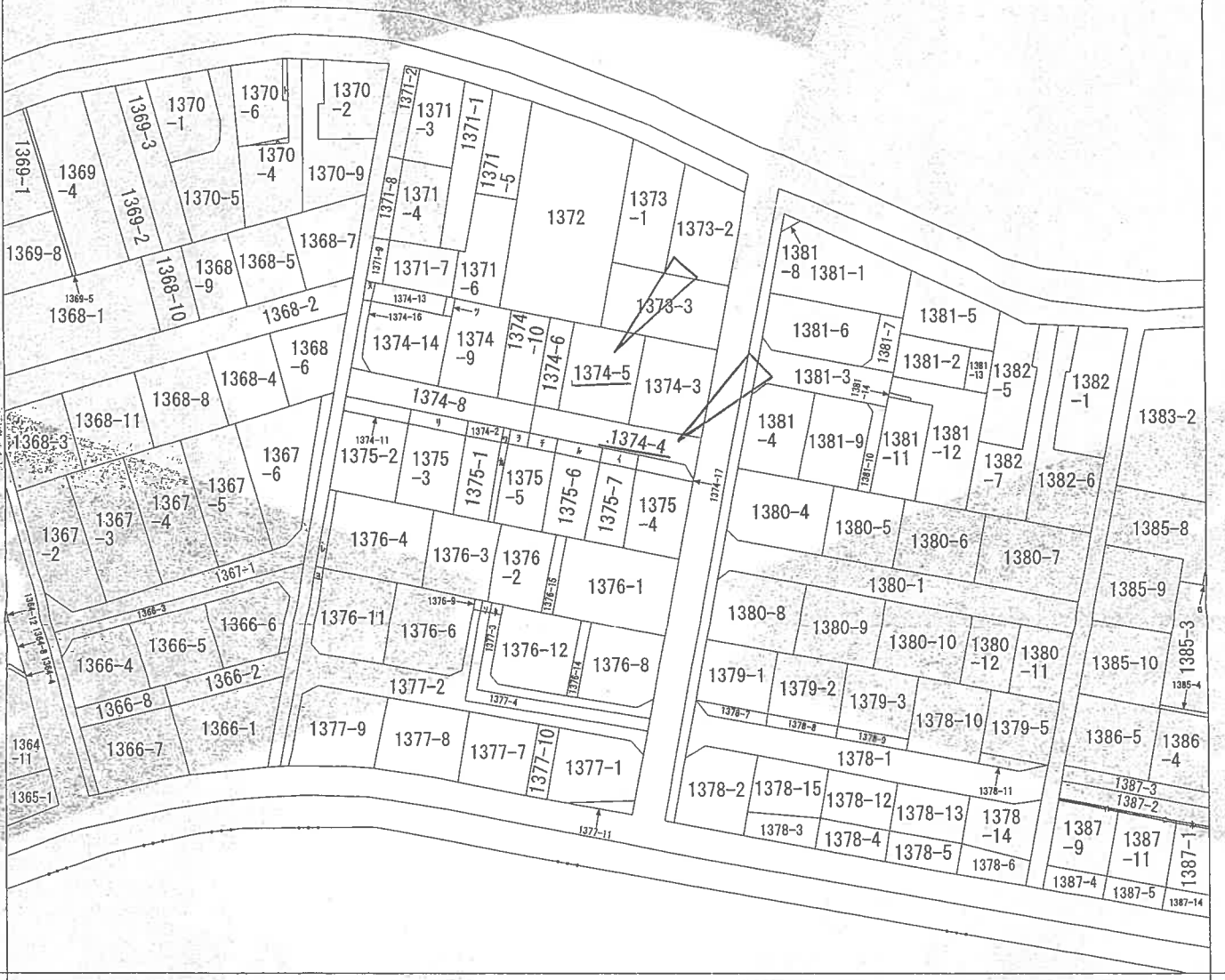
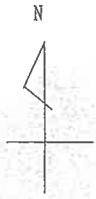
以 上

令和7年08月06日

評価人 不動産鑑定士

萩原謙介印

イ 1374-19 ハ 1387-10 ホ 1387-8 ニ 1370-8 ヨ 1374-12 ル 1374-18
ロ 1385-7 ニ 1387-12 ヘ 1370-7 テ 1374-1 ヱ 1374-15 ッ 1374-18



(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。

地番区域見出し
石神井台2丁目

請求部	所在	練馬区石神井台二丁目				地番	1374番5			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		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2月21日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号: 6-1

(1/2)

A3判をA4判に縮小

フ 1374-20
ワ 1374-21
カ 1375-8
ヨ 1376-10
タ 1376-13
レ 1376-5
ソ 1376-7
ツ 1374-7

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。

(東京法務局練馬出張所管轄)

令和7年2月21日

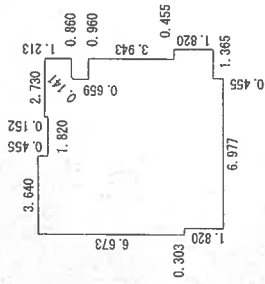
東京法務局台東出張所

登記官

A3判をA4判に縮小

各階平面図

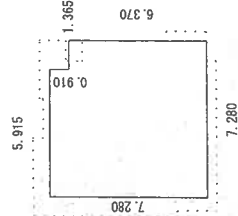
1階



求積表

3.640 x 0.455	1.6562
0.303 x 6.218	1.8841
6.927 x 8.038	55.6792
2.730 x 0.152	0.4150
(1.061 + 1.161) x 0.100 / 2	0.1111
0.050 x 6.218	0.3109
0.910 x 5.763	5.2443
0.860 x 1.061	0.9125
0.455 x 1.820	0.8281
計	67.04140
床面積	67.04㎡

2階



求積表

5.915 x 0.910 =	5.3827
7.280 x 6.370 =	46.3736
計	51.7563
床面積	51.75㎡

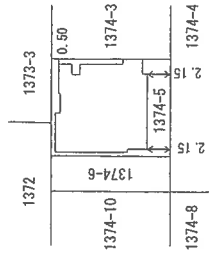
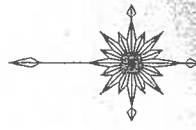
建物図面

1374番5

練馬区石神井台二丁目 1374番地5

家屋番号

建物の所在



(単位:メートル)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500