

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 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 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	46,410,000 37,128,000	一括	9,282,000	105,528	23,468
1	11,970,000				
2	1,660,000				
3	32,780,000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 練馬区関町北二丁目
 地 番 605番7
 地 目 宅地
 地 積 148.76平方メートル

- 2 所 在 練馬区関町北二丁目
 地 番 605番33
 地 目 宅地
 地 積 20.70平方メートル

- 3 所 在 練馬区関町北二丁目605番地7
 家屋 番号 605番7
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 59.84平方メートル
 2階 49.95平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約66.84平方メートル
 2階 約54.95平方メートル



物 件 明 細 書

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 鈴木 知 保

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 練馬区関町北二丁目
 地 番 605番7
 地 目 宅地
 地 積 148.76平方メートル

- 2 所 在 練馬区関町北二丁目
 地 番 605番33
 地 目 宅地
 地 積 20.70平方メートル

- 3 所 在 練馬区関町北二丁目605番地7
 家屋 番号 605番7
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 59.84平方メートル
 2階 49.95平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約66.84平方メートル
 2階 約54.95平方メートル



令和7年(ケ)第 219号
令和7年 6月16日 受理
令和7年 7月18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 | 練馬区関町北二丁目 |
| | 地 番 | 605番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 148.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 練馬区関町北二丁目 |
| | 地 番 | 605番33 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 20.70平方メートル |
| 3 | 所 在 | 練馬区関町北二丁目605番地7 |
| | 家屋 番号 | 605番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.84平方メートル
2階 49.95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	練馬区関町北2丁目19番4号	
土地	物件1、2	
現況地目	■宅地(物件1、2) □公衆用道路(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、2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が異なる(■主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 1階 約66.84平方メートル 2階 約54.95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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (所有者)	1 本件建物は、私が家族とともに居宅として使用しています。 2 郵便受け付近に「恒陽振興株式会社」の表示がありますが、これは郵便物を受領するために表示しており、本件建物内に同社の占有はありません。 (令和7年7月8日面接聴取)

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建物の1階及び2階に増築部分が存在する。
- 3 物件3建物の占有状況は、関係人の陳述、提出された回答書の内容、所有者Aあて郵便物の存在及び表札の表示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6月27日 14:10-14:30	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7月8日 9:50-10:30	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 A に 面接聴取
令和 年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☒ 令和7年7月8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。

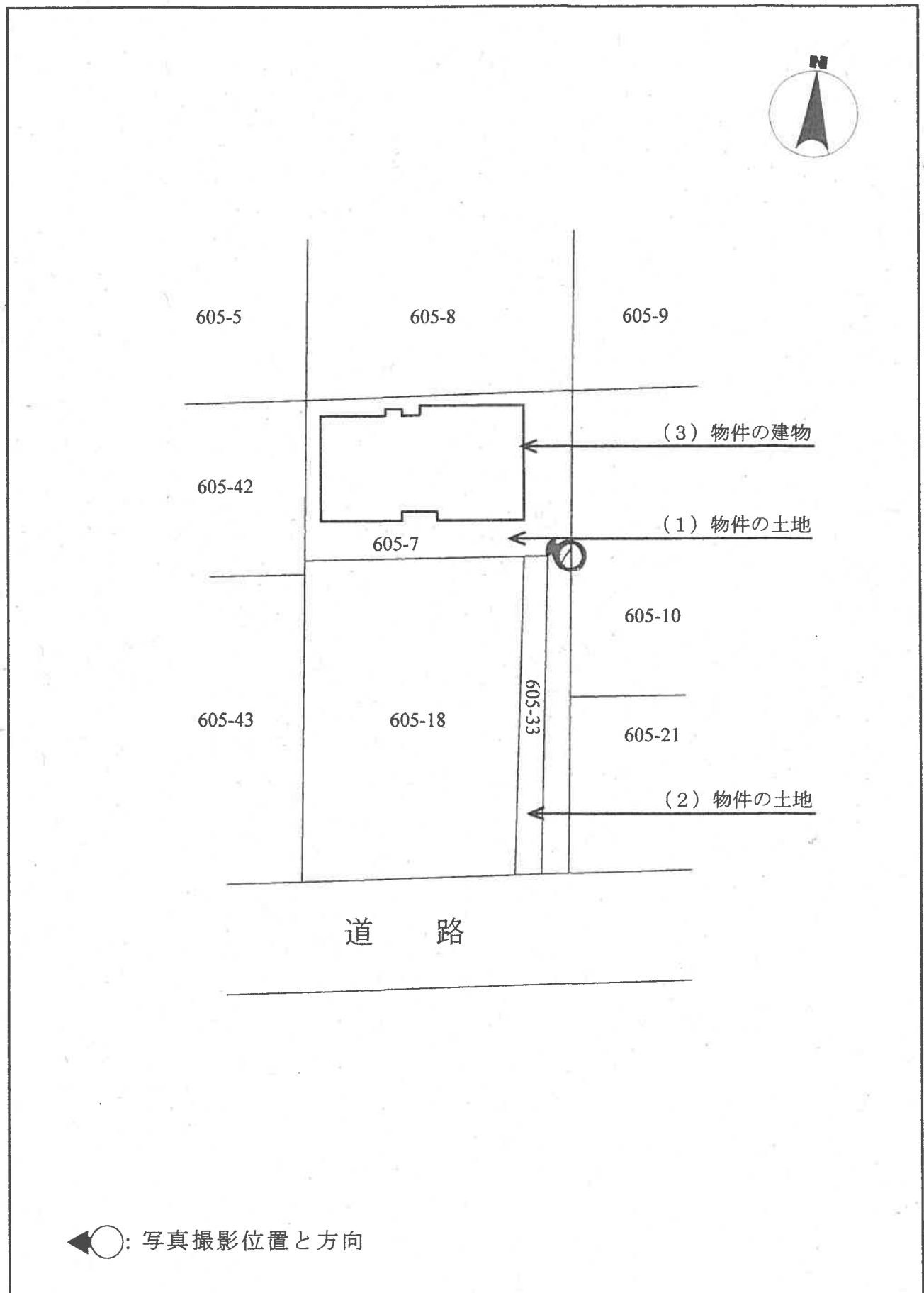
☐

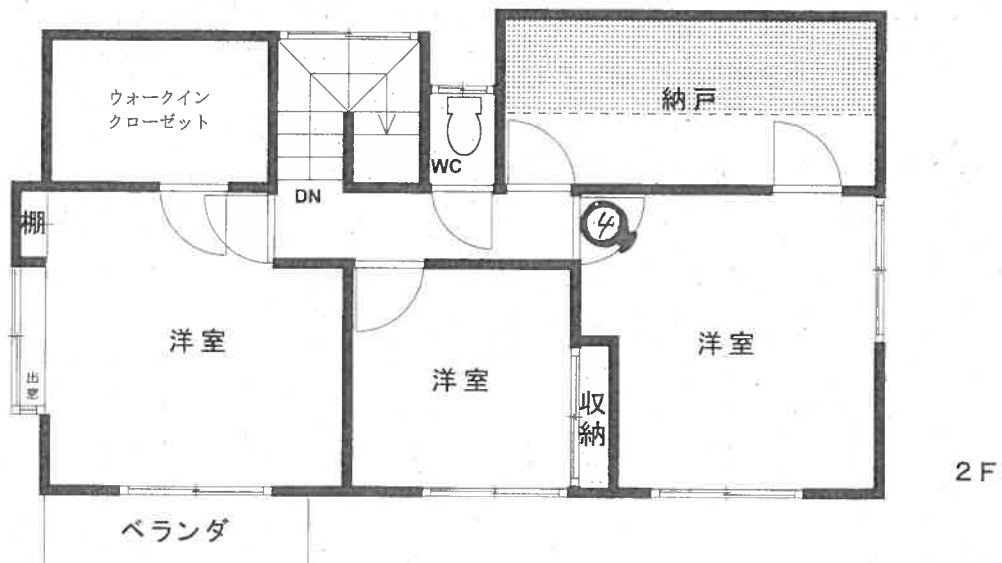
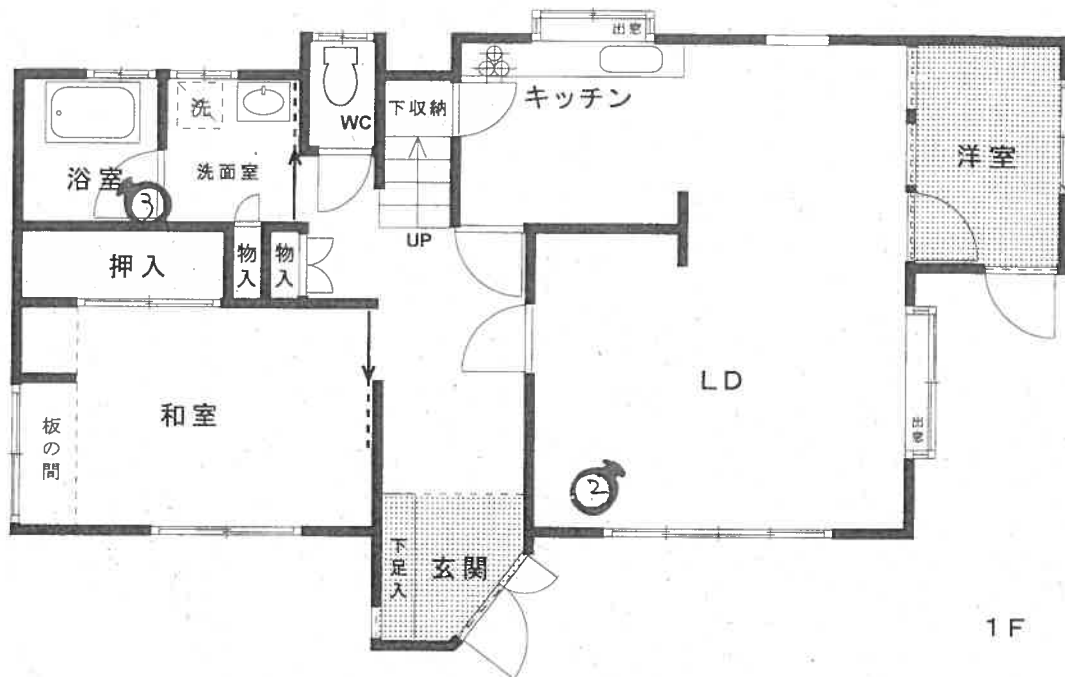
(写真 4点添付)

(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)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第219号





1階増築部分 約7㎡



2階増築部分 約5㎡

←○写真撮影位置と方向

1



2



3



4



令和7年（ケ）第219号

令和7年7月8日 現地調査

令和7年7月10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

一括価格	
金 46,410,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 11,970,000 円
物件 2 (土地)	金 1,660,000 円
物件 3 (建物)	金 32,780,000 円

1. 一括価格は、物件 1 乃至 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 及び 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。	
物件2	次の物件目録記載のとおり。	
物件3	次の物件目録記載のとおり。	所在：練馬区関町北2丁目19番4号 床面積：1階に増築部分約7㎡あり 2階に増築部分約5㎡あり
番号	特記事項	
	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。

令和 7年（ケ）第 219号

物 件 目 録

- 1 所 在 練馬区関町北二丁目
地 番 605番7
地 目 宅地
地 積 148.76平方メートル
- 2 所 在 練馬区関町北二丁目
地 番 605番33
地 目 宅地
地 積 20.70平方メートル
- 3 所 在 練馬区関町北二丁目605番地7
家屋 番号 605番7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 59.84平方メートル
2階 49.95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・2）

位置・交通	西武新宿線「武蔵関」駅から南西方へ道路距離約 400m（徒歩約 5 分）に位置する。練馬区関町北 2 丁目 19 番街区に所在する。（附属資料「位置図」参照）										
付近の状況	ミニ開発された戸建住宅のほか、アパートなどがみられる住宅地域。										
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第 1 種中高層住居専用地域 50%（指定建蔽率） 150%（指定容積率） 準防火地域 17m 第 2 種高度地区、最低敷地面積 80 m ² 、日影規制									
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	登記 169.46 m ² （2 筆合計） 通路状部分と有効宅地部分で構成された旗竿形状地 通路状部分の間口約 2.1m、延長約 17.3m 有効宅地部分の東西間口 14m、奥行約 9m 台地上の起伏地									
接面道路の状況等	下記の道路に接面する中間画地。 <table><tr><td>方位</td><td>幅員・公私道</td><td>建築基準法</td><td>備考</td></tr><tr><td>南</td><td>約 6m 区道</td><td>42 条 1 項 1 号</td><td></td></tr></table>			方位	幅員・公私道	建築基準法	備考	南	約 6m 区道	42 条 1 項 1 号	
方位	幅員・公私道	建築基準法	備考								
南	約 6m 区道	42 条 1 項 1 号									
土地の利用状況等	物件 3 の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」のとおり。										
供給処理施設	上水道 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できない場合をいう。								
特記事項											

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	昭和57年4月2日新築（登記）
	経過年数	約43年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数をほぼ満了している。
仕様	構造	木造スレート葺2階建
	外壁	サイディングボード貼ほか
	内壁	ビニールクロスほか
	天井	ビニールクロスほか
	床	フローリング、畳ほか
	設備	電気、水道、台所、トイレ、浴室、洗面室ほか
	その他	
現況床面積	2階	約54.95㎡ 増築部分約5㎡を含む
	1階	約66.84㎡ 増築部分約7㎡を含む
	計	約121.79㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	5LDK 及び納戸・ウォークインクローゼット
品等	普通	
保守管理の状態	竣工から約43年経過し、経年相応の老朽化と古形化が認められる。	
建物の利用状況	建物所有者が自宅として利用している。	
特記事項	○室内において、小型犬を1匹飼育している。	

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）

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	504,000 円／㎡	×0.70	×148.76 ㎡	×0.95	=49,860,000 円
2	504,000 円／㎡	×0.70	×20.70 ㎡	×0.95	=6,940,000 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 練馬－35

（公示価格等）	（時点修正）	（標準化補正）	（地域格差）	（規準価格）
480,000 円／㎡	×103/100	×100/100	×100/98	=504,000 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。
- ・地域格差：公示地等の所在地域の特性（交通接近条件がやや劣ること等）を総合的に考慮。

- イ. 個別格差：画地条件（旗竿形状地である等）を考慮。

- 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。

- 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 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
3	200,000 円／㎡	× 121.79 ㎡	× 0.05	= 1,220,000 円

- ア. 再調達原価：対象建物の使用資材、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：経済的残存耐用年数を満了していると判断し、残価率を以て現価率と判断した。
- エ. 建物価格：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、物件 1 は土地利用権等価格を控除し、物件 2 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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
1	49,860,000 円	×0.70	法定地上権	=34,900,000 円
2	6,940,000 円	×0.70	法定地上権	=4,860,000 円

ア. 建付地価格：前記 1①

イ. 土地利用権等割合：売却により法定地上権が成立すると解される。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総合的に勘案して判定した。

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	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額 カ
1	(49,860,000	－34,900,000)		×1.00	×0.80	=11,970,000 円
2	(6,940,000	－4,860,000)		×1.00	×0.80	=1,660,000 円
3	(1,220,000	+39,760,000)	×1.00	×1.00	×0.80	=32,780,000 円
一括価格（合計）						46,410,000 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. 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 練馬－35
所在： 練馬区関町北2丁目628番23「関町北2-9-5」
価格： 480,000円／㎡
位置： 「武蔵関」駅から道路距離約410mに位置する。
価格時点： 令和7年1月1日
地積： 165㎡
供給処理施設： 水道、下水、ガス
接面街路： 南6m区道
用途指定等： 第1種中高層住居専用地域（指定建蔽率50%、指定容積率150%）、
準防火地域
地域の概要 中小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

位置図
公図写
建物図面・各階平面図写（A3判をA4判に縮小）

以 上

令和7年7月10日
評価人 不動産鑑定士
菱 村 千 枝

道

公図写し
縮尺1:600



登記年月日：昭和57年4月15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。

(東京法務局鑑印所章)

令和7年4月9日

東京法務局鑑印所

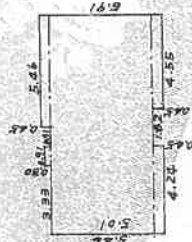
建物図面

家屋番号	605-7
建物の所在	練馬区関町北二丁目605番地7

各階平面図

1 階

2 階



求 積

1 階	10.61	X	5.01	=	53.1561
	0.91	X	0.30	=	0.2730
	5.46	X	0.45	=	2.4570
	4.24	X	0.45	=	1.9080
	4.55	X	0.45	=	2.0475
				=	59.8416
2 階	4.55	X	0.61	=	2.7755
	5.46	X	0.30	=	1.6380
	10.01	X	4.55	=	45.5455
				=	49.9590

床面積 59.84㎡

床面積 49.95㎡



道 路

作 製 者

縮尺 1/250

申 請 人

10187

縮尺 1/500