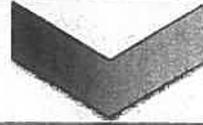


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 8年 3月25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 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月 1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 4月23日 午前 9時20分から 令和 8年 4月27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 8年 3月25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 | 練馬区関町南二丁目 |
| | 地 番 | 128番31 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 83.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 練馬区関町南二丁目128番地31 |
| | 家屋 番号 | 128番31の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.00平方メートル
2階 40.33平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月15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, 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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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、BIT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 | 練馬区関町南二丁目 |
| | 地 番 | 128番31 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 83.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 練馬区関町南二丁目128番地31 |
| | 家屋 番号 | 128番31の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.00平方メートル
2階 40.33平方メートル |



令和7年(ケ)第 444号
令和7年10月14日 受理
令和7年11月12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 | 練馬区関町南二丁目 |
| | 地 番 | 128番31 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 83.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 練馬区関町南二丁目128番地31 |
| | 家屋 番号 | 128番31の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.00平方メートル
2階 40.33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	練馬区関町南2丁目19番14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	■所有者 □その他の者 上記の者が上記物件1土地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: □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	□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)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■B (占有者) ■C (在室者)) の陳述 / ■提示文書 (回答書) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日
最初の契約等	契約日 年 月 日
	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
(3 枚目)

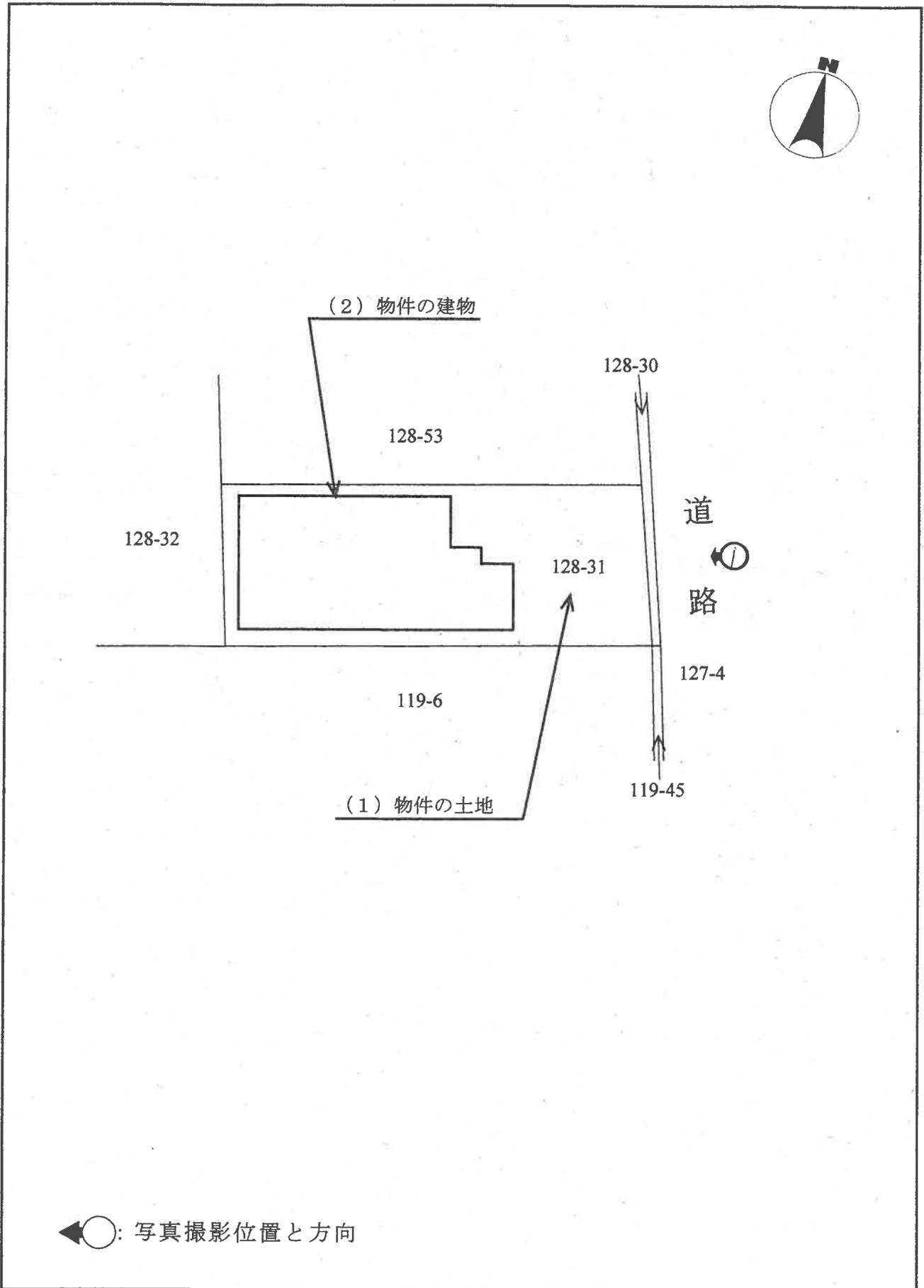
関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
C (在室者)	<p>1 本件建物は、所有者 A の配偶者 B が居宅として使用しています。</p> <p>2 A と B は、10年以上前に別居しており、A は本件建物に居住していません。</p> <p>3 私は、A 及び B の子ですが、現在は本件建物に居住していません。</p> <p>4 本件建物内で、犬を1匹飼育しています。 (令和7年10月28日面接聴取)</p>
B (占有者)	<p>1 本件建物は、私が居宅として使用しています。</p> <p>2 私は、本件建物の所有者 A の配偶者ですが、A とは10年以上前に別居しており、A は本件建物に居住していません。</p> <p>3 本件建物を使用するにあたり、A との間に賃貸借契約等はなく、無償で使用しています。 (令和7年11月6日電話聴取)</p>

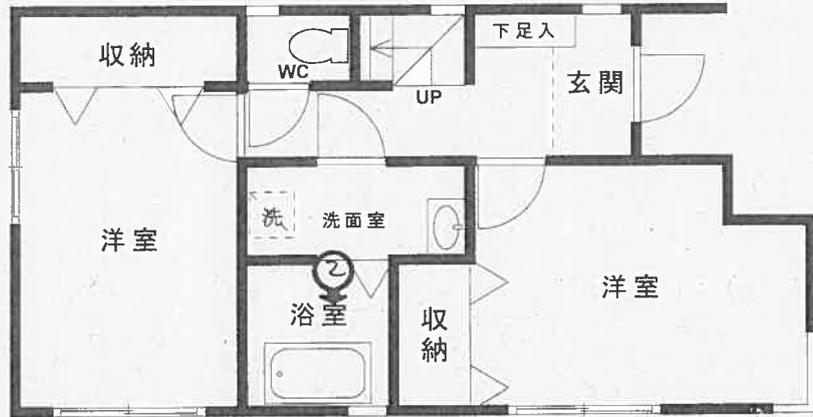
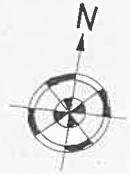
執行官の意見

- 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2建物2階にロフト部分が存在する。
- 3 物件2建物内で、犬1匹が飼育されている。
- 4 物件2建物に、所有者Aの占有を示す徴表は確認できなかった。
- 5 物件2建物の占有状況は、表札の表示、占有者Bあて郵便物の存在、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枚目及び3枚目記載のとおり報告する。

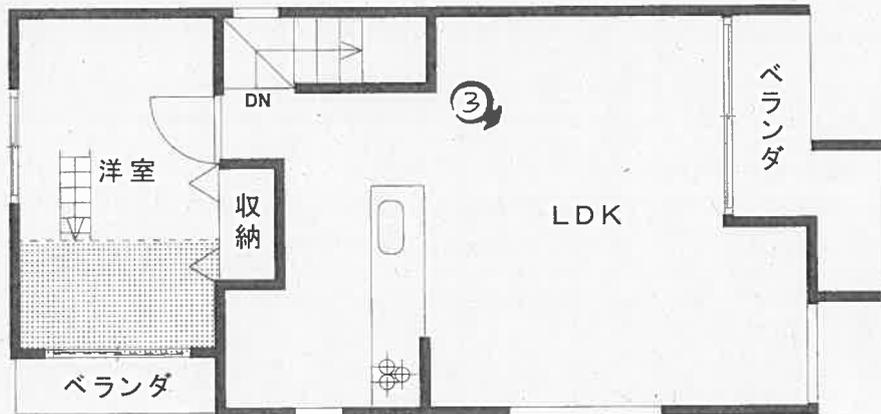
以上



◀○: 写真撮影位置と方向



1F



2F



ロフト部分

←○ 写真撮影位置と方向

物件2の建物

1



2



3



令和7年(ケ)第444号

令和7年10月28日 現地調査

令和7年11月13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 31,730,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 10,180,000 円
物件2 (建物)	金 21,550,000 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) 練馬区関町南2丁目19番14号
	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 | 練馬区関町南二丁目 |
| | 地 番 | 128番31 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 83.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 練馬区関町南二丁目128番地31 |
| | 家屋 番号 | 128番31の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.00平方メートル
2階 40.33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	JR中央線「吉祥寺駅」の北方、道路距離約1400m（徒歩約18分）、練馬区関町南2丁目19番街区に位置する。 また、「立野町」バス停（西武バス、吉祥寺駅北口行き、石神井公園駅北口行き等）より北東方へ約220mに位置する。バス便の住宅地域であるが、吉祥寺駅方面へは数分おきに運行されており、利便性は良い。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	低層戸建住宅を中心に、アパートも見られる住宅地域。	
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	市街化区域
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%（指定）
	容積率	100%（指定）
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	10m第1種高度地区、最低敷地面積80㎡、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	83.86㎡
	形状	長方形
	間口・奥行	北東側間口約5.4m、奥行約15m
	地勢	平坦
接面道路の状況等	北東側現況幅員約4m舗装区道（建築基準法第42条1項1号道路）、中間画地。	
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	<ul style="list-style-type: none"> 練馬区水害ハザードマップによると、浸水想定に記載がある。 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 経済的残存耐 用年数	新築年月日（登記記載）	平成13年8月7日新築
	経 過 年 数	約24年
	経済的残存耐用年数	約6年
仕 様	構 造 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備	木造スレート葺2階建 サイディングボードほか ビニールクロスほか ビニールクロスほか フローリングほか (1階) 風呂、トイレ、洗面所 ベランダ (2か所) (2階) キッチン、
床面積（現況）	1階：40.00㎡、2階：40.33㎡	
	延床：80.33㎡	登記数量による。
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	1F：洋室（2部屋）、2F：LDKと洋室（1部屋）の3LDK
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・建物所有者の家族が居宅として使用している。 ・建物2階の洋室にロフト部分が存在する（現況調査報告書5枚目）。 ・建物内で、犬1匹が飼育されている（現況調査報告書5枚目）。 ・犬の噛み跡や糞による目立った状況は見られなかった。 	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・建築計画概要書および建築確認申請受付台帳記載事項証明書より 建築主：（株）ハウスバンク 主要用途：一戸建て住宅 工事種別：新築 構造：木造、地上2階 敷地面積：83.83㎡ 建築面積：41.89㎡ 延べ床面積：80.33㎡ 確認済証交付年月日・番号：平成13年1月15日 第2605号 検査済証交付年月日・番号：平成13年6月29日 第2605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	447,000	×0.99	×83.86	×0.98	= 36,370,000

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 -38

(公示地価格) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$443,000\text{円}/\text{m}^2 \times 104 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 103 = 447,000\text{円}/\text{m}^2$$

(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、環境条件等でやや優る。

イ 個別格差：間口、奥行の関係等を考慮。

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	228,000	×80.33	×0.18	= 3,300,000

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： 登記数量による。

ウ 現価率：

・ 経過年数約 24年 経済的残存耐用年数約 6年

・ 観察減価率 10%

※ 建物の維持管理の状況及び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及び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 = 6年 ÷ (24年 + 6年) × (1 - 0.1) = 0.18 (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)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ウ
1	36,370,000	×0.65	法定地上権	= 23,640,000

(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65%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	(36,370,000)	-23,640,000)	/	×1.00	×0.80	= 10,180,000
2	(3,300,000)	+23,640,000)	×1.00	×1.00	×0.80	= 21,550,000
一括価格(合計)						31,730,000

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

公示地価格 (練馬 -38)

所 在 : 練馬区関町南2丁目136番92

価 格 : 443,000円/m²

位 置 : 西武新宿線「武蔵関駅」の南東方、道路距離約1500mに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 143m²

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 西側約4m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、高度地区1種等

地域の概要 : 中規模住宅の中にアパート等も見られる住宅地域。

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

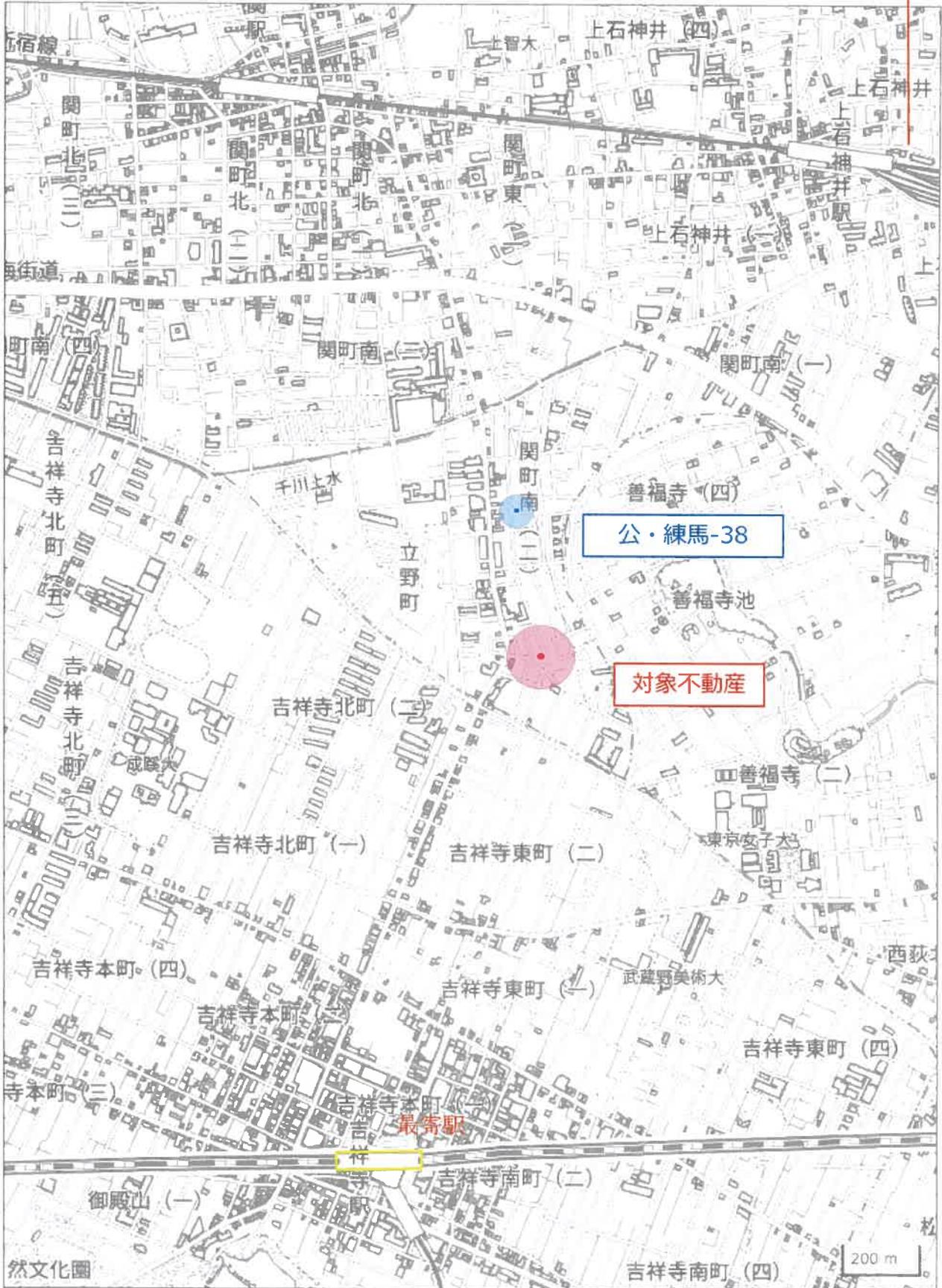
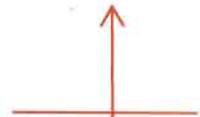
建物図面・各階平面図写

以上

令和7年11月13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

地積測量図

128-31、-53

東京都港区南二丁目

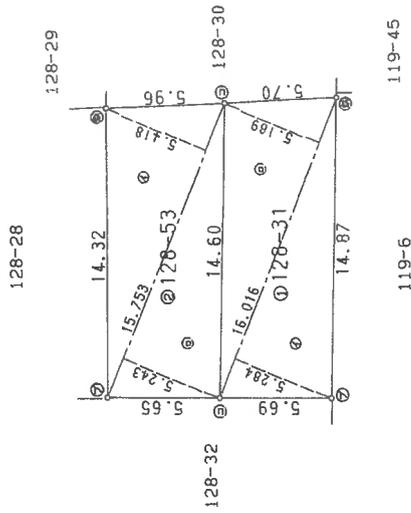


三斜求積表

物件1

地番 ① 128-31		
地番	辺長	積
1	16.016	84.628544
2	15.016	83.107024
	積面積	167.735568
	面積	83.867784
	地積	83.86 m ²

地番 ② 128-53		
地番	辺長	積
1	15.753	85.349754
2	15.753	82.592979
	積面積	167.942733
	面積	83.9713665
	地積	83.97 m ²



平成拾叁年十月拾日

縮尺	境界線の種類
1/250	石
	コンクリート
	空欄プレート
	列ミ
	築
	街
	溝

作製者

申請人

1月9日(作製)

407931

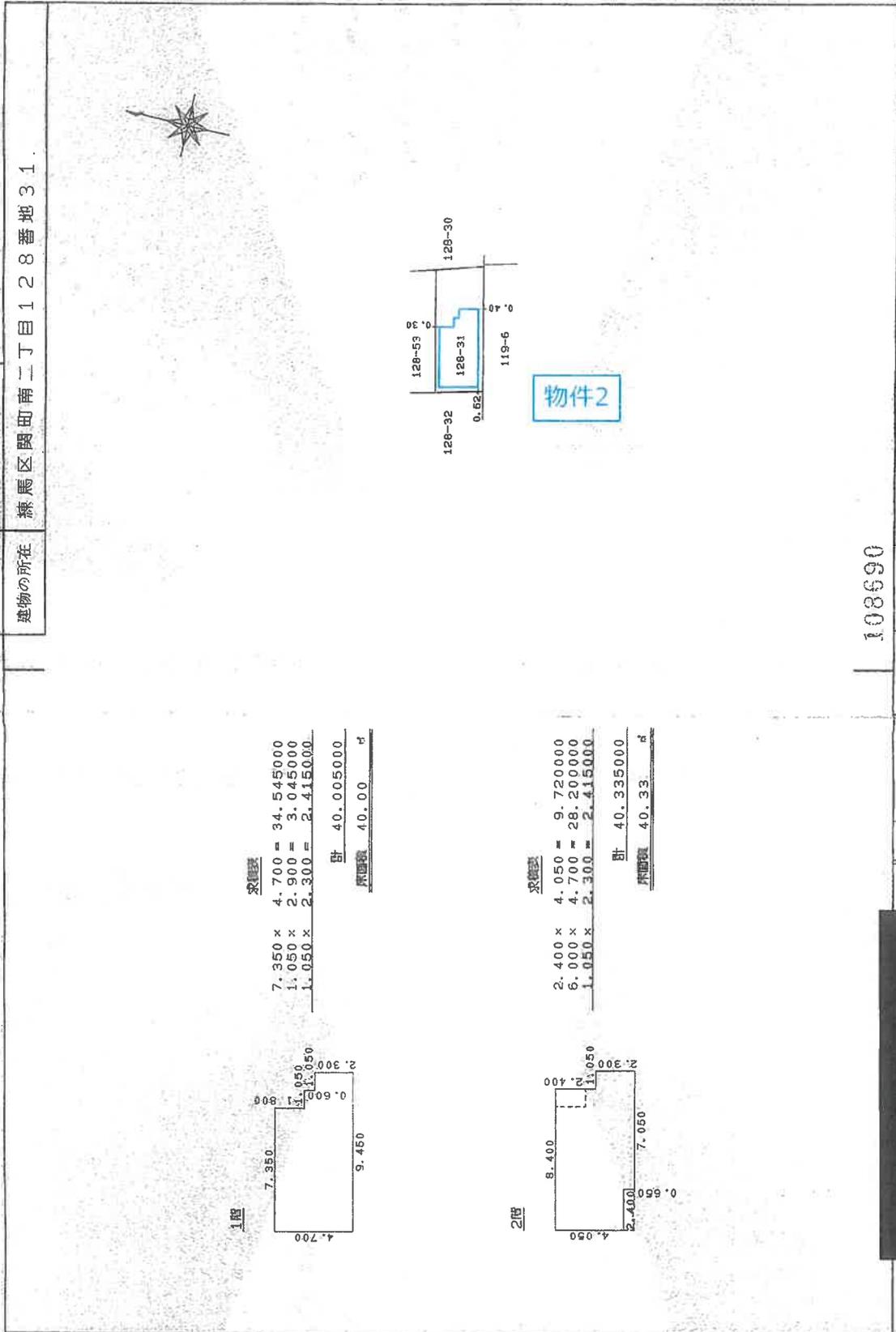
(東京土地家屋調査士会用品)

A3→A4縮小

各階平面図

家屋番号 128-31-2

建物の所在 練馬区関町南二丁目128番地31



(東京都家屋調査士会附誌)

これは図面に記録されている内容を縮小した面である。

(東京都練馬区役所)

令和7年7月22日 福岡事務所

登記簿

A3→A4縮小