

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

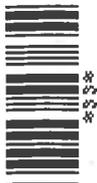
入札期間	令和 8年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 8年 4月22日 午前 9時30分
	場 所	東京地方裁判所民事執行センター売却場
売却決定 期日	日 時	令和 8年 5月 1日 午前11時00分
	場 所	東京地方裁判所民事第21部
特別売却 実施期間	令和 8年 4月23日 午前 9時20分から 令和 8年 4月27日 午後 5時00分まで	
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 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 練馬区三原台二丁目  
地 番 1318番91  
地 目 宅地  
地 積 110.02平方メートル  
共有者 A 持分10分の3  
共有者 B 持分10分の7
- 2 所 在 練馬区三原台二丁目1318番地91  
家屋 番号 1318番91  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 46.16平方メートル  
2階 41.81平方メートル  
共有者 A 持分10分の3  
共有者 B 持分10分の7



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月 2日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 子

- 
- 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】  
本件共有者らが占有している。

---

  - 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。



## 物 件 目 録

- 1 所 在 練馬区三原台二丁目  
地 番 1318番91  
地 目 宅地  
地 積 110.02平方メートル  
共有者 A 持分10分の3  
共有者 B 持分10分の7
- 2 所 在 練馬区三原台二丁目1318番地91  
家屋 番号 1318番91  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 46.16平方メートル  
2階 41.81平方メートル  
共有者 A 持分10分の3  
共有者 B 持分10分の7



令和7年(ケ)第 514号  
令和7年11月18日 受理  
令和7年12月18日 提出  
(評価人 曾我 一郎)

## 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 練馬区三原台二丁目  
地 番 1318番91  
地 目 宅地  
地 積 110.02平方メートル  
共有者 A 持分10分の3  
共有者 B 持分10分の7
- 2 所 在 練馬区三原台二丁目1318番地91  
家屋 番号 1318番91  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 46.16平方メートル  
2階 41.81平方メートル  
共有者 A 持分10分の3  
共有者 B 持分10分の7

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	練馬区三原台2丁目17番10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	■共有者ら □その他の者 上記の者が上記物件1土地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	■共有者ら □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 □ある □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
A (共有者)	1 物件2建物は、私と相共有者 B が家族とともに居宅として 使用しています。 (令和7年12月9日面接聴取)
B (共有者)	1 物件2建物は、私と相共有者 A が家族とともに居宅として 使用しています。 (令和7年12月9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2階に屋根裏収納部分が存在する。
- 3 物件2建物の占有状況は、表札の表示、共有者Bあて電気料金等請求書の存在、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枚目記載のとおり報告する。

以上

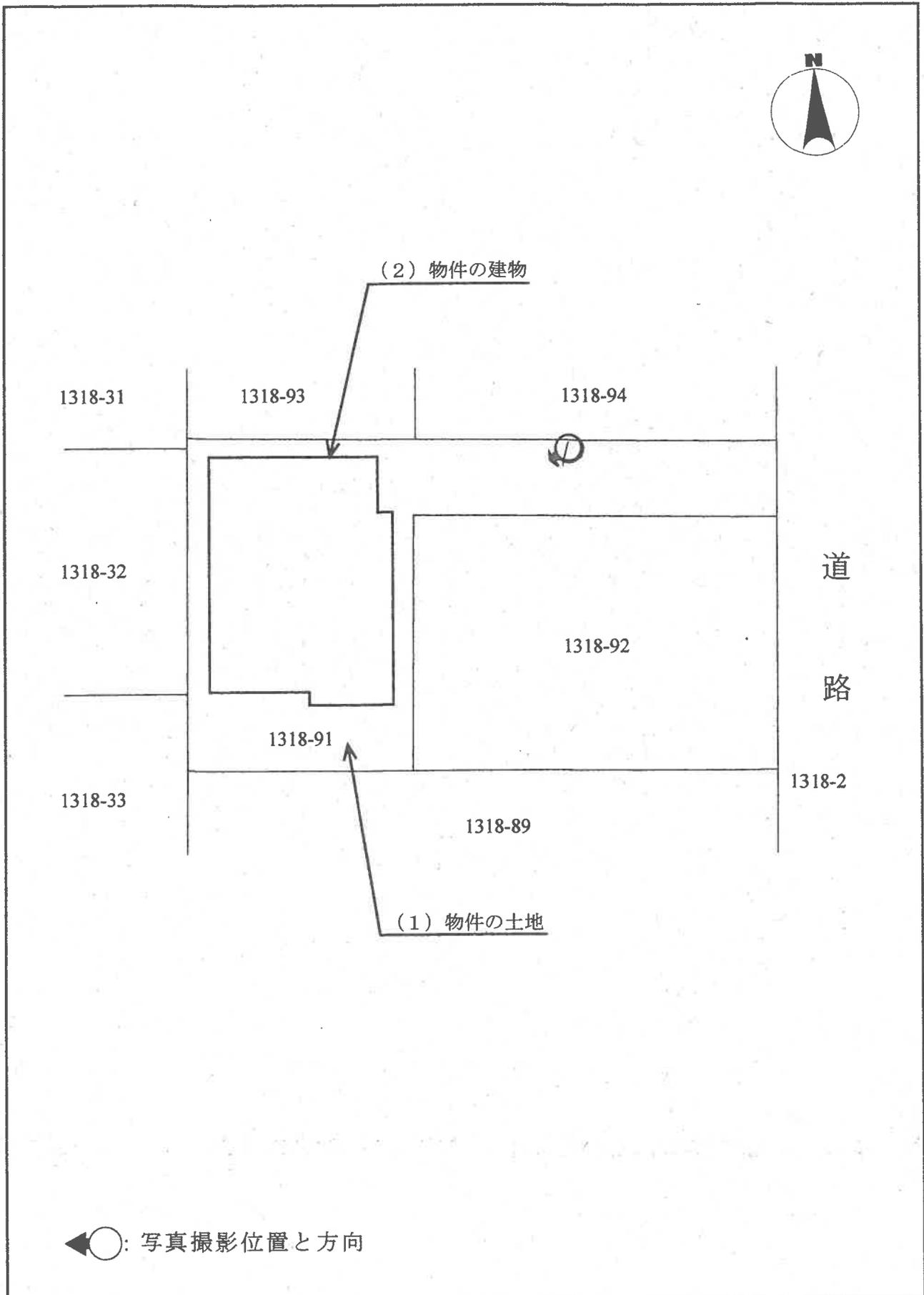
## 調査の経過

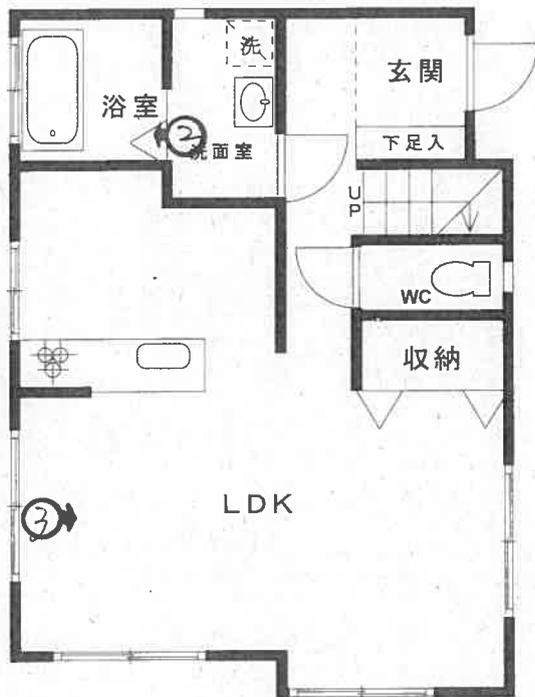
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月28日 14:50-15:10	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> 図面作成  <input checked="" type="checkbox"/> 居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和7年12月9日 10:30-11:00	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人を同行  <input checked="" type="checkbox"/> 共有者 A に 面接聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 共有者 B に 面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。  <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月9日 目的物件は施錠されていたので、立会人 C を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、共有者 A が在室していた。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>  (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)

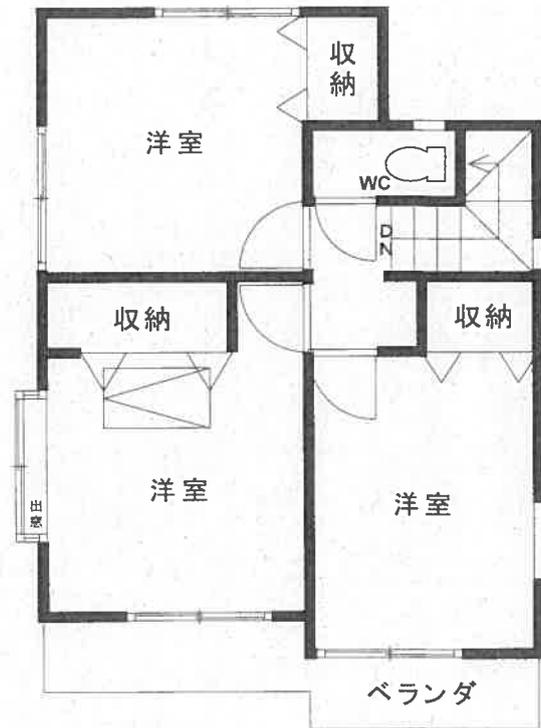
土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第514号





1F



2F

屋根裏収納あり

←○写真撮影位置と方向

物件2の建物

1



2



3



令和7年(ケ)第514号  
令和7年12月9日 現地調査  
令和7年12月18日 評価

東京地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 曾 我 一 郎

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 25,760,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 8,880,000円
物件2 (建物)	金 16,880,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至2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		住居表示：練馬区三原台2-17-10
番号	特記事項		
	特になし		

\* 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 練馬区三原台二丁目  
地 番 1318番91  
地 目 宅地  
地 積 110.02平方メートル  
共有者 A 持分10分の3  
共有者 B 持分10分の7
- 2 所 在 練馬区三原台二丁目1318番地91  
家屋 番号 1318番91  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 46.16平方メートル  
2階 41.81平方メートル  
共有者 A 持分10分の3  
共有者 B 持分10分の7

## 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「石神井公園」駅より北西方道路距離約2km, バス停留所「三原台北」より南東方道路距離約220m（徒歩約3分）, 練馬区三原台二丁目17番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	多数の一般住宅等が建ち並ぶ一団の開発行為による住宅地域である。	
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 第一種低層住居専用地域 50% 100% 準防火地域 最高高さ10m第一種高度地区, 最低敷地面積80㎡, 日影規制区域, 練馬区景観計画区域（ゆとりある住まい景観ゾーン）, 土地区画整理事業を施工すべき区域（練馬大泉石神井付近）
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	110.02㎡ 不整形 間口約2.5m・奥行約19m 前面道路とほぼ等高, 地勢はほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	東側幅員約5m区道（建築基準法第42条1項1号及び建築基準法第42条1項2号）に接する中間画地	
土地の利用状況等	物件2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 前面道路に取り出し口あり あり ※ 敷地内までの引き込みを基準に, 引き込みがある場合を「あり」, 無い場合を「なし」とした。
特記事項	特になし	

## 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	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成16年4月1日新築 約22年 約8年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造スレート葺2階建 サイディング等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング, 長尺塩ビシート貼等 キッチン, 浴室, トイレ等 屋根裏収納あり(評価人は屋根裏内部は未確認)
床 面 積	1階46.16㎡, 2階41.81㎡, 延床面積87.97㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 3LDK
品 等	概ね中級程度	
保守管理の状態	概ね普通であるが, 1階トイレと浴室のドアノブが破損し, 1階浴室の洗面も補修跡が見られる。ポストは交換しており, 南側隣家方向に向いている。	
建物の利用状況	建物共有者らが居宅として使用, 占有している。	
特 記 事 項	特になし	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（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	354,000	× 0.75	×110.02	× 0.95	= 27,750,000

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）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

都基準地 練馬-27

$$\begin{aligned} & \text{(基準価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\ & 316,000 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/100 \times 100/91 = 354,000 \text{ 円/㎡} \\ & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

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：特になし

地域格差：基準地等の所在地域は、対象地域に比較して地域要因等はやや劣っている。

イ 個別格差：形状-25%（0.75）と判定した。

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。

オ 建付地価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

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て下記のとおり建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
2	241,000	× 87.97	× 0.21	= 4,450,000

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約 22 年，経済的残存耐用年数約 8 年，観察減価率 20% (保守管理の状況を考慮した)

- ・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 = 8 年 ÷ (22 年 + 8 年) × (1 - 0.20) = 0.21 (小数第 3 位を四捨五入)

エ 建物価格：1 万円未満四捨五入の端数整理を行った。

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 (注) イ		土地利用権等価格 (円) ウ
1	27,750,000	× 0.60	法定地上権	= 16,650,000

(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。

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	(27,750,000	- 16,650,000)			× 0.80	= 8,880,000
2	( 4,450,000	+ 16,650,000)			× 0.80	= 16,880,000
一括価格 (合計)						25,760,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：評価人は屋根裏収納内部の確認はしていないが、市場性修正は考慮しない。

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た。

## 第6 参考価格資料

都基準地価格（練馬-27）

所 在：練馬区土支田三丁目1169番5

住 居 表 示：土支田3-10-7

価 格：316,000円／㎡

位 置：西武池袋線「石神井公園」駅より道路距離約1.9km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：135㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水道

接 面 街 路：西側幅員約5.5m道路に接する中間画地

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）  
準防火地域

地域の概要：小規模一般住宅が多く見られる住宅地域

## 第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写（法務局備え付けのA3をA4へ縮小したもの）

建物図面・各階平面図写（法務局備え付けのA3をA4へ縮小したもの）

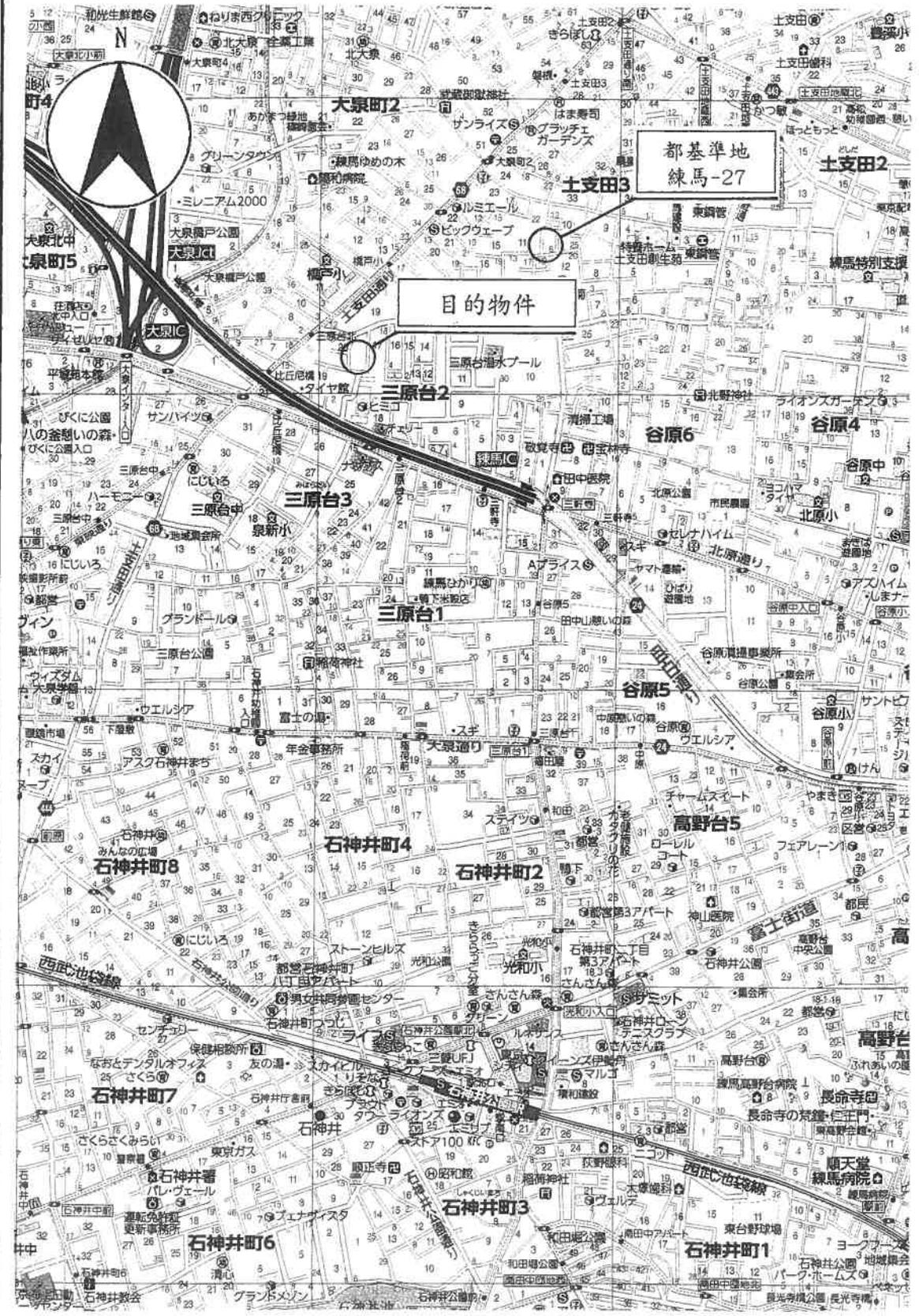
以上

令和7年12月18日

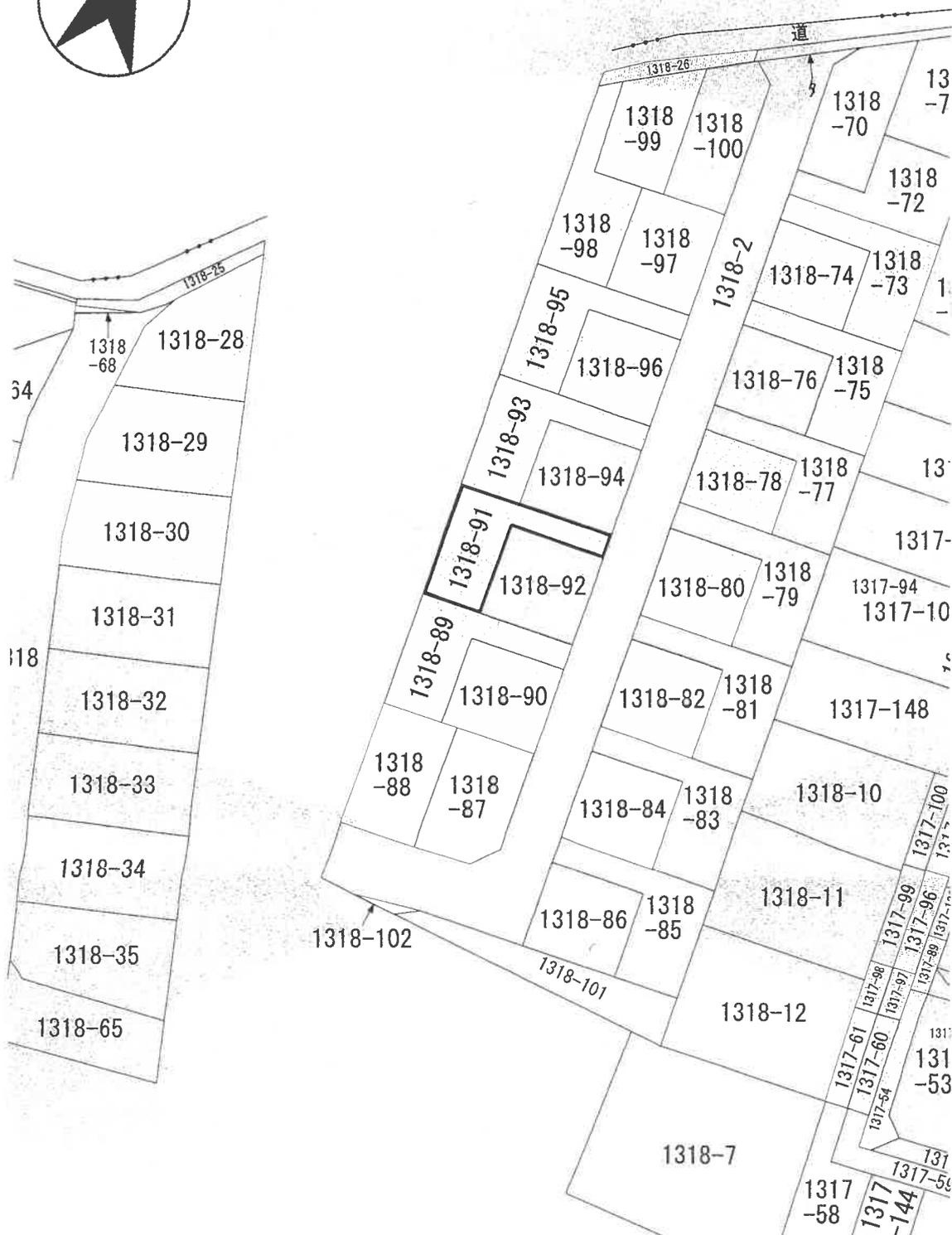
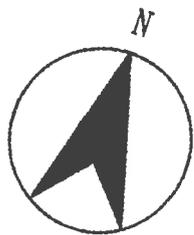
評価人 不動産鑑定士

曾 我 一 郎

# 位置図



公 園 写

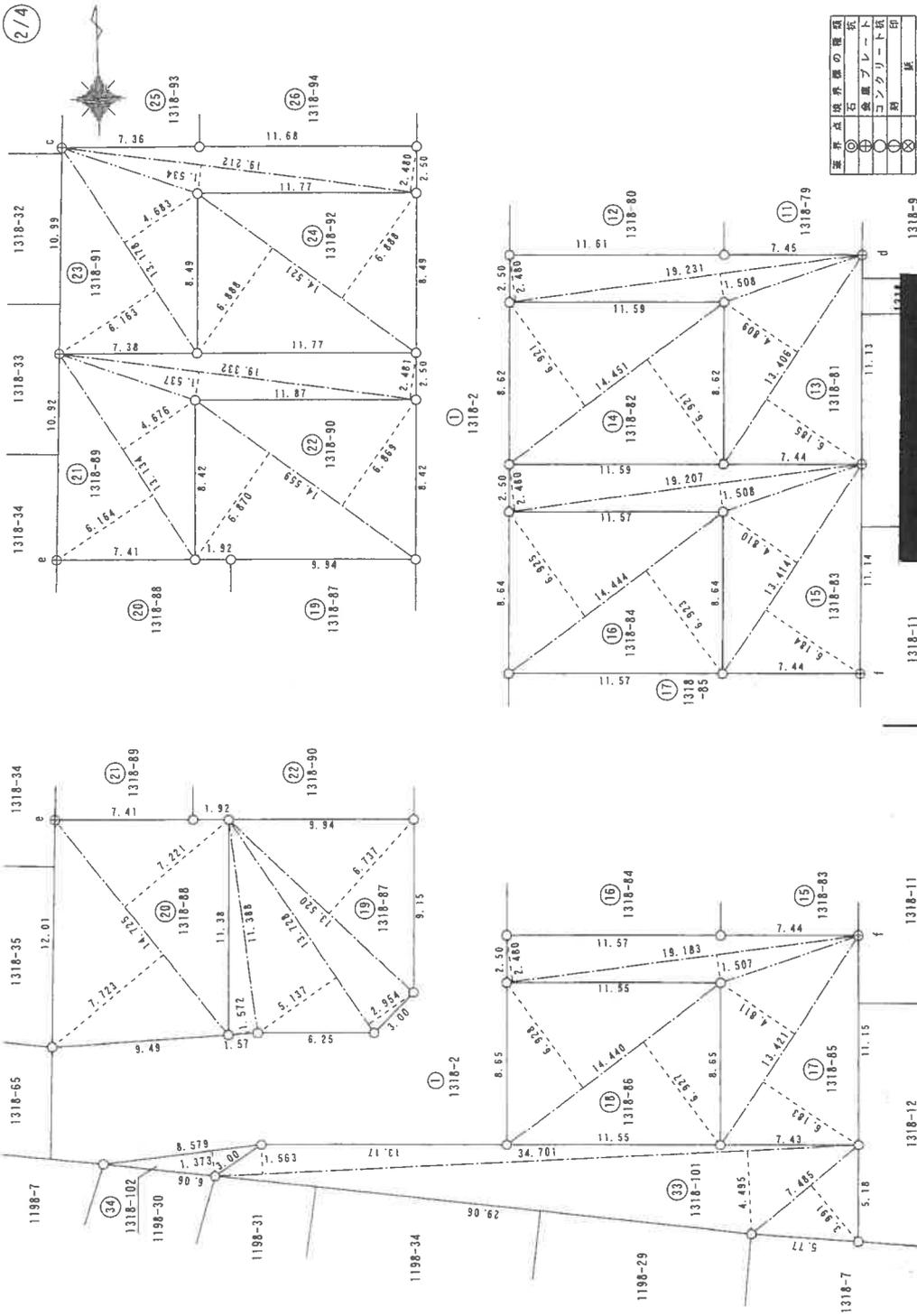


地積測量図

地番 1318-2-70~102

土地の所在

練馬区三原台二丁目



境界線の種類	①
石積プレート	②
コンクリート	③
別	④
庫	⑤

縮尺 1/250

申請人

作製者

516899 (東京土地家屋調査士会 用紙)

平成 25 年 11 月 20 日 登記 第 5 日 第 10 号

平成十五年 五月 十四日  
 平成十五年 五月 十四日

地積測量図

1318-2-70~102

練馬区三原台二丁目

4/4

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
(33) 1318-101	34.701	1.563	54.237663		
	34.701	4.495	155.980995		
	7.485	3.991	29.872635	120.0455465	120.04 m <sup>2</sup>
(34) 1318-102	8.579	1.373	240.091293		
			11.778967	5.8894835	5.88 m <sup>2</sup>
残地番 ① 1318-2					
公簿	4111.4094		総計	3415.6286655	
			残地	695.7807345	
			地積	695.78	m <sup>2</sup>

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
(23) 1318-91	19.212	2.480	47.645760		
	19.212	1.534	29.471208		
	13.178	4.683	61.712574		
	13.178	6.163	81.216014	110.0227780	110.02 m <sup>2</sup>
(24) 1318-92	14.521	6.888	100.020648		
	14.521	6.888	100.020648	100.0206480	100.02 m <sup>2</sup>
(25) 1318-93	19.093	2.480	47.350640		
	19.093	1.531	29.231383		
	13.224	4.690	62.020560		
	13.224	6.161	81.472064	110.0378235	110.03 m <sup>2</sup>
(26) 1318-94	14.484	6.906	100.026504		
	14.484	6.906	100.026504	100.0265040	100.02 m <sup>2</sup>
(27) 1318-95	18.973	2.480	47.053040		
	18.973	1.528	28.990744		
	13.268	4.695	62.293260		
	13.268	6.158	81.704344	110.0206940	110.02 m <sup>2</sup>
(28) 1318-96	14.450	6.922	100.022900		
	14.450	6.922	100.022900	100.0229000	100.02 m <sup>2</sup>
(29) 1318-97	14.145	7.072	100.033440		
	14.145	7.071	100.019295		
	17.940	0.016	0.287040		
	19.331	2.306	44.577286		
(30) 1318-98	19.331	1.173	22.675263		
	13.424	4.699	63.079376		
	13.424	6.659	89.390416		
	220.009381		220.009381	110.0046905	110.00 m <sup>2</sup>
(31) 1318-99	16.085	4.984	80.167640		
	16.085	7.453	119.881505	100.0245725	100.02 m <sup>2</sup>
(32) 1318-100	15.163	6.340	96.133420		
	15.788	4.965	78.387420		
	15.788	2.251	35.538788		
	210.059628		210.059628	105.0298140	105.02 m <sup>2</sup>

作製者

申請人

縮尺 1/

516901

(東京土地家屋調査士会用品)

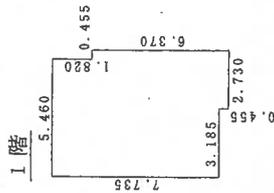
登記年月日：平成16年4月6日

平成16年 四月 六日 登記

建築物平面図

家屋番号	1318-91
建物の所在	練馬区三原台二丁目1318番地91

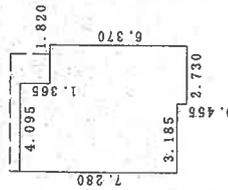
各階平面図



求積表

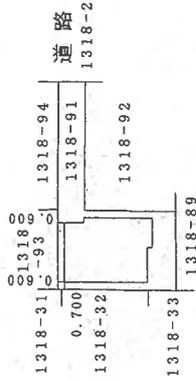
イ	5.460 X 1.820 =	9.937200
ロ	5.915 X 5.915 =	34.987225
ハ	2.730 X 0.455 =	1.242150
合 計		46.166575
床面積		46.16㎡

2階



求積表

イ	4.095 X 1.365 =	5.589675
ロ	5.915 X 5.915 =	34.987225
ハ	2.730 X 0.455 =	1.242150
合 計		41.819050
床面積		41.81㎡



235934

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成16年4月6日作製

(東京土地家屋調査士会用紙)

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発給)  
 令和7年9月3日 東京法務局中野出張所

登記簿