

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

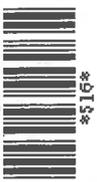
東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 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

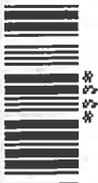
入札期間	令和 8年 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22日 午前 9時30分 場 所 東京地方裁判所民事執行センター売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月 1日 午前11時00分 場 所 東京地方裁判所民事第21部
特別売却 実施期間	令和 8年 4月23日 午前 9時20分から 令和 8年 4月27日 午後 5時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 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   | 練馬区田柄二丁目                         |
|   | 地 番   | 6320番24                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 90.43平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 練馬区田柄二丁目6320番地24                 |
|   | 家屋 番号 | 6320番24                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート瓦葺2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 47.20平方メートル<br>2階 48.51平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月17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, 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。



物 件 目 録

- 1 所 在 練馬区田柄二丁目  
地 番 6320番24  
地 目 宅地  
地 積 90.43平方メートル
- 2 所 在 練馬区田柄二丁目6320番地24  
家屋 番号 6320番24  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート瓦葺2階建  
床 面 積 1階 47.20平方メートル  
2階 48.51平方メートル



令和7年(ケ)第 550号  
令和7年12月23日 受理  
令和8年 1月30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   | 練馬区田柄二丁目                         |
|   | 地 番   | 6320番24                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 90.43平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 練馬区田柄二丁目6320番地24                 |
|   | 家屋 番号 | 6320番24                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート瓦葺2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 47.20平方メートル<br>2階 48.51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	練馬区田柄2丁目30番1号
<b>土地</b>	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	
<b>建物</b>	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	■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
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 表札に表示がある「B」は、同居している娘夫婦の姓です。 (令和8年1月 9日面接聴取) (令和8年1月20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

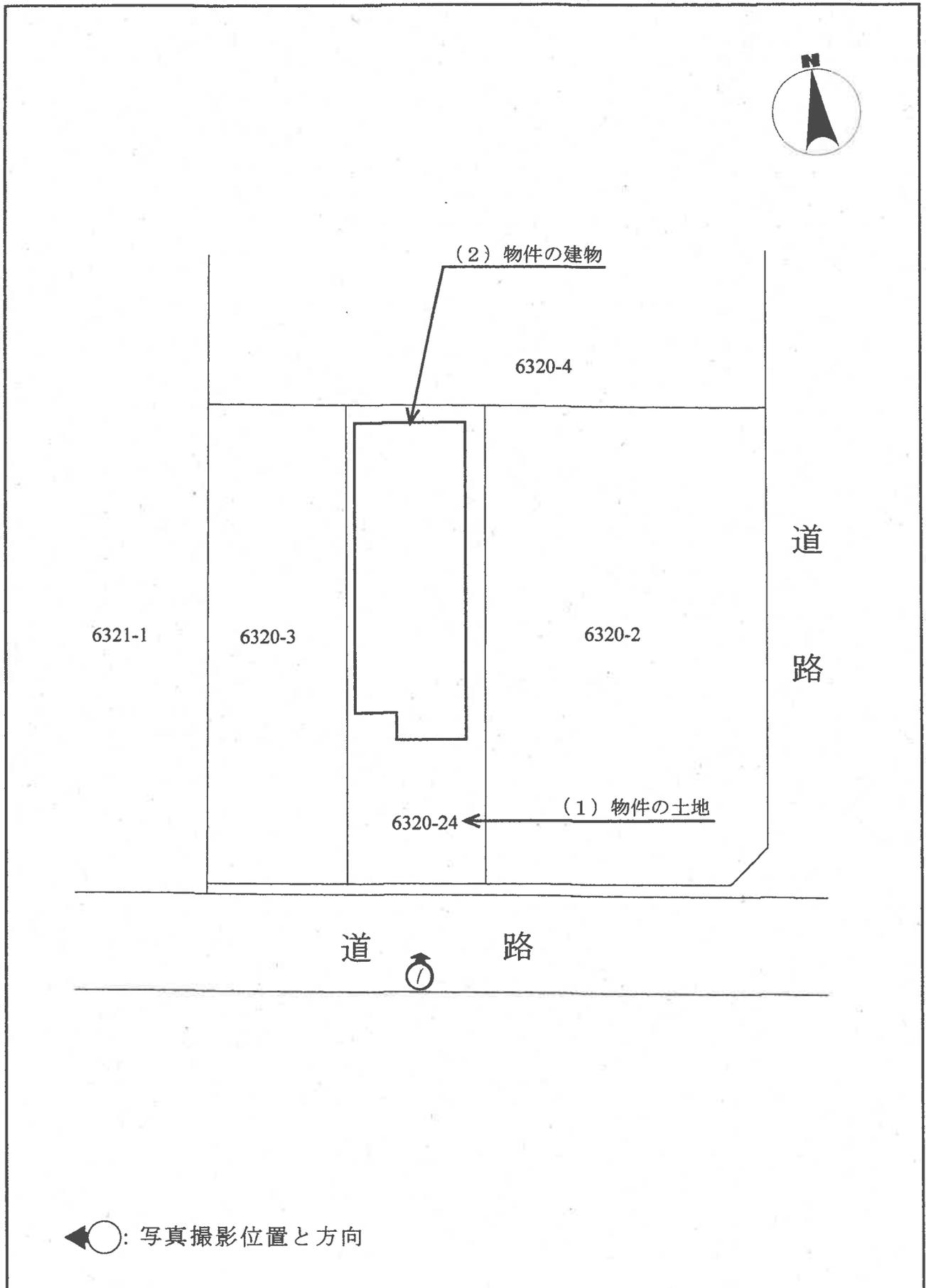
- 1 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件2建物2階に屋根裏収納部分が存在する。
- 3 物件2建物の占有状況は、表札の表示、提出された回答書の内容及び関係人の陳述並びに現場の状況から、2枚目記載のとおり報告する。

以上



土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第550号

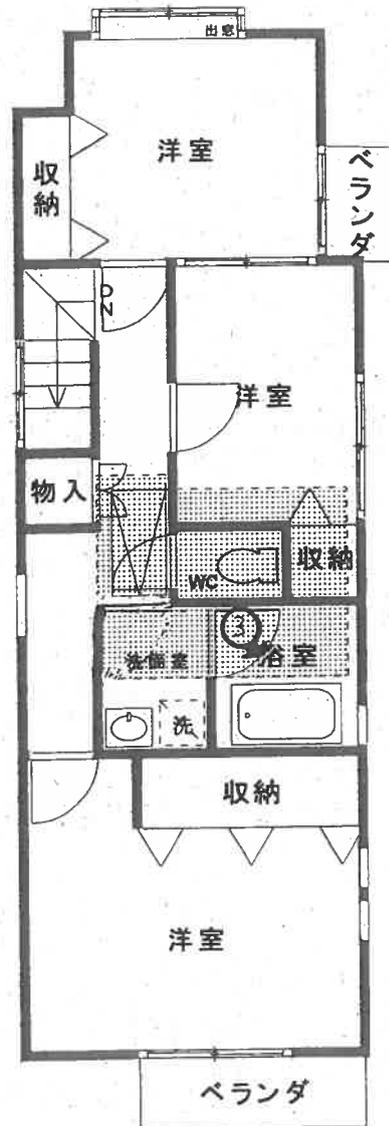


◀○: 写真撮影位置と方向

( 6 枚目)



1F



2F



屋根裏収納部分

←○ 写真撮影位置と方向

物件2の建物

1



2



3



令和7年(ケ)第550号

令和8年1月20日 現地調査

令和8年1月22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 37,620,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 11,500,000 円
物件 2 (建物)	金 26,120,000 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 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 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う。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	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。	住居表示：練馬区田柄 2-30-1
番号	特記事項	

※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 550号

### 物件目録

1. 所在 練馬区田柄二丁目  
地番 6320番24  
地目 宅地  
地積 90.43平方メートル
2. 所在 練馬区田柄二丁目6320番地24  
家屋番号 6320番24  
種類 居宅  
構造 木造スレート瓦葺2階建  
床面積 1階 47.20平方メートル  
2階 48.51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	東京メトロ有楽町線ほか「地下鉄赤塚」駅から南東方へ道路距離約310m（徒歩約4分）に、東武東上線「下赤塚」駅から南東方へ道路距離約480m（徒歩約6分）に位置する。附属資料「位置図」参照。								
付近の状況	通称「豊島園通り」の背後にあって、戸建住宅、アパート等の建ち並ぶ住宅地域。								
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1種中高層住居専用地域							
	指定建蔽率	60%							
	指定容積率	200%							
	防火規制	準防火地域							
	その他の規制	第2種高度地区（最高17m）、日影規制、最低敷地面積75㎡							
画地条件	地積（登記）	90.43㎡							
	形状	長方形地							
	間口・奥行	南側間口約5m・奥行約18m							
	地勢	台地上の概ね平坦地							
	その他								
接面道路の状況等	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						
	南側	約3.6～4m 区道	42条2項						
			備考						
			(注)						
土地の利用状況等	物件2の敷地に供されている。建物の配置は、附属資料「建物図面」参照。								
供給処理施設	上水道	接面道路に埋設されている。							
	都市ガス	接面道路に埋設されている。							
	下水道	接面道路に埋設されている。							
特記事項	<p>(注) 南側区道のうち目的土地の正面付近の状況</p> <p>南側区道は、原幅員約3.6mの区有地と沿道のセットバック部分とからなる。正面のセットバック部分は、地番6320番1（以下「件外公衆用道路」）の一部である。</p> <p>※件外公衆用道路</p> <table border="1"> <tr> <td>概要</td> <td>南北方向の位置指定道路と、東西方向のセットバック部分とからなる略T字形の帯状地（附属資料「公図写し」参照）。</td> </tr> <tr> <td>所有者</td> <td>第三者たる個人</td> </tr> <tr> <td>備考</td> <td>道路敷きの管理等に関する取決めの存否・内容は分からない。</td> </tr> </table>			概要	南北方向の位置指定道路と、東西方向のセットバック部分とからなる略T字形の帯状地（附属資料「公図写し」参照）。	所有者	第三者たる個人	備考	道路敷きの管理等に関する取決めの存否・内容は分からない。
概要	南北方向の位置指定道路と、東西方向のセットバック部分とからなる略T字形の帯状地（附属資料「公図写し」参照）。								
所有者	第三者たる個人								
備考	道路敷きの管理等に関する取決めの存否・内容は分からない。								

## 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	平成 12 年 9 月 21 日新築（登記）
	経過年数	約 25 年
	経済的残存耐用年数	約 15 年
仕様	構造	木造スレート葺 2 階建
	外壁	リシン吹付ほか
	天井	ビニルクロスほか
	内壁	ビニルクロスほか
	床	ビニルシートほか
	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 （登記）	2 階	48.51 m <sup>2</sup> 屋根裏収納がある
	1 階	47.20 m <sup>2</sup> 屋外駐車スペースがある
	計	95.71 m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK
品等	普通	
保守管理の状態	竣工から約 25 年経過し、経年相応の老朽化が見られる。 保守管理の状態は普通。	
建物の利用状況	所有者が居住している。	
特記事項	□建築確認など（建築計画概要書による）	
	建築確認等	建築確認：3450（H12.4.13） 完了検査：3450（H12.9.25）
	建築主	開進建設株式会社
	土地	敷地面積 90.44 m <sup>2</sup>
	計画建物	W 造 2F 一戸建ての住宅 延べ 95.71 m <sup>2</sup>
	備考	

## 第5 評価

### 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	更地価格単価		地積 ウ	建付増減価 エ	建付地価格 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	503,000 円/㎡	×0.95	×90.43 ㎡	×0.95	=41,050,000 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を想定した。

地価公示 練馬-17

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(規準価格)
498,000 円/㎡	×106/100	×100/100	×100/105	=503,000 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（幅員が広い等）を考慮して、地域格差を査定した。
- イ. 個別格差：目的土地の画地条件（間口がやや狭い等）を考慮して、個別格差を査定した。
- 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. 建付地価格：1万円未満を四捨五入した。

#### ②物件2（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
2	240,000 円/㎡	×95.71 ㎡	×0.26	=5,970,000 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：登記数量
- ウ. 現価率：耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を次のとおり査定した。  
経過年数約25年、経済的残存耐用年数約15年、観察減価率30%（保守管理の状態等を考慮）  
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：15年÷（25年+15年）×（1-0.30）=0.26（小数第3位を四捨五入）
- エ. 建物価格：1万円未満を四捨五入した。

## 2. 評価額

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行い、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	41,050,000 円	×0.65	法定地上権	=26,680,000 円

- ア. 建付地価格：前記1①
- イ. 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定の上、近隣の借地権の取引慣行、課税上の借地権割合、建物の性質、地上権の特性等を考慮して、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	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額 カ
1	(41,050,000 円)	-26,680,000 円)	-	×1.00	×0.80	=11,500,000 円
2	(5,970,000 円)	+26,680,000 円)	×1.00	×1.00	×0.80	=26,120,000 円
一括価格（合計）						37,620,000 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：1万円未満を四捨五入した。

## 第6 参考価格資料

地価公示 練馬-17  
所在： 練馬区田柄 2 丁目 6405 番 63 (田柄 2-35-20)  
価格： 498,000 円 / m<sup>2</sup>  
位置： 「地下鉄赤塚」駅から道路距離 330m  
価格時点： 令和 7 年 1 月 1 日  
地積： 165 m<sup>2</sup>  
供給処理施設： 水道、ガス、下水  
接面街路： 東側 5m 区道  
用途指定等： 第 1 種低層住居専用地域、指定建蔽率 60%、指定容積率 150%、準防火地域  
地域の概要： 戸建住宅、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)

地積測量図写し (同上)

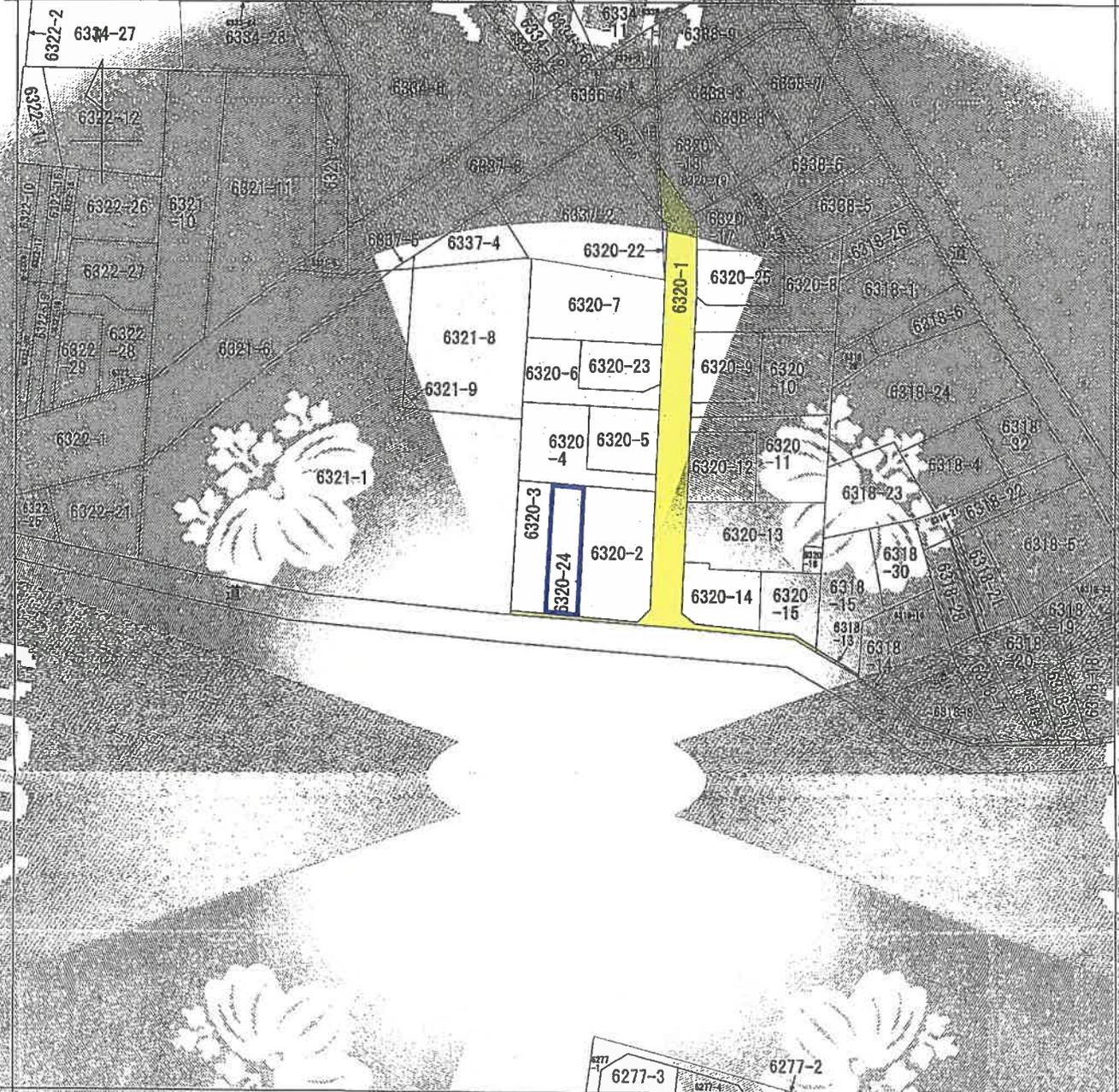
建物図面・各階平面図写し (同上)

以上

令和 8 年 1 月 22 日  
評価人 不動産鑑定士  
菱 村 寛



1 6318-12    ^ 6318-29  
 6318-17    = 6336-9



(注) 地図に準ずる図面は、土地の図面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。



件外公衆用道路

請求部分	所在	練馬区田柄三丁目		地番	6320番24		
出方尺	1/600	精度区分	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)			備付年月日	

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8月15日

東京法務局板橋出張所  
 登記官

整理番号: H10903-1  
 (1/1)

登記年月日 平成27年11月28日

これは図面に記録されている図面と正確に一致する  
(東京法務局簿籍出張所管轄)  
令和7年8月15日 東京法務局簿籍出張所

地番 8320-3  
6920-24  
主簿の所在 深馬区田柄二丁目

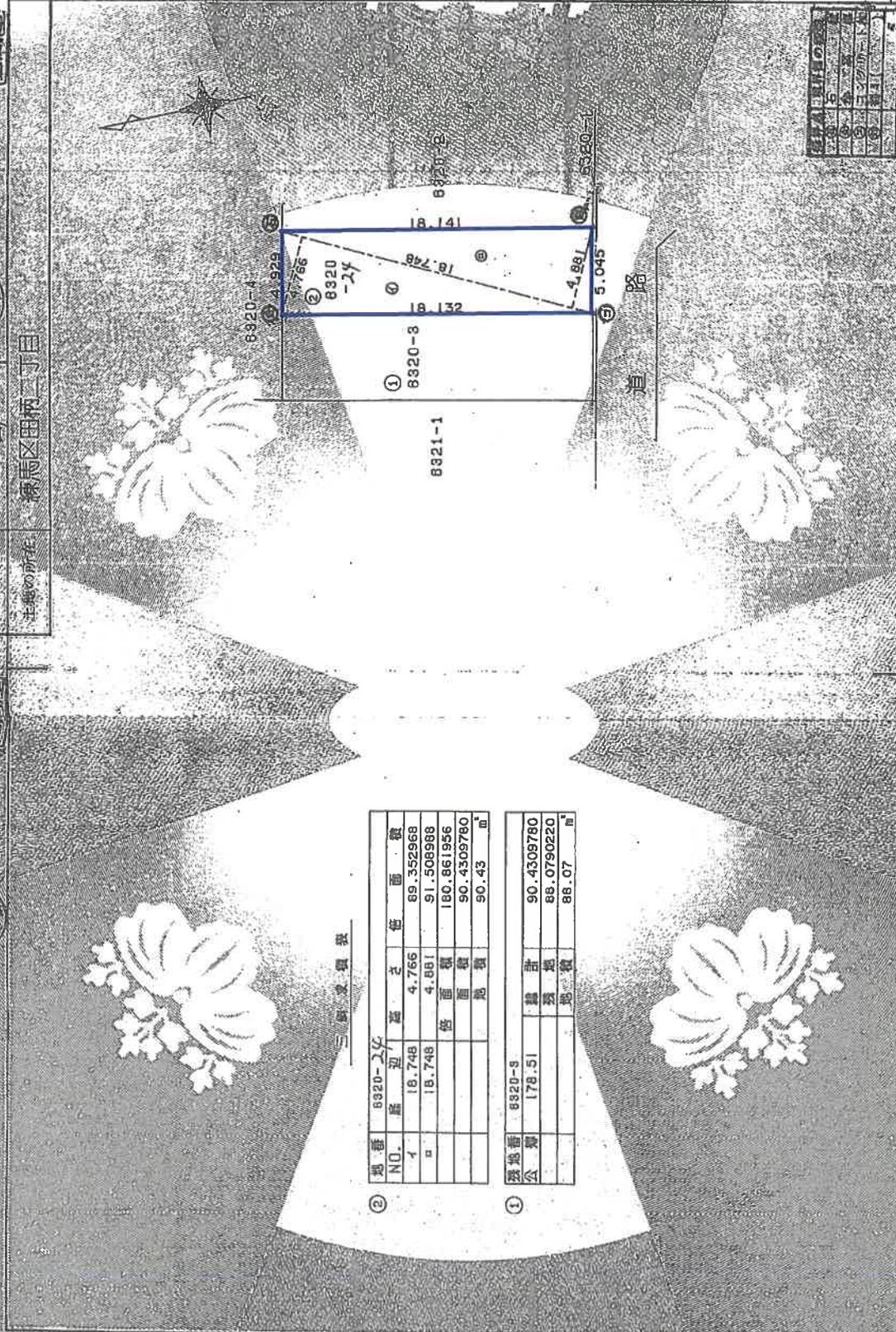
積測量図

三辺測量表

地番	8320-24	高さ	倍面積
NO.	18.748	4.766	89.352968
□	18.748	4.881	91.508988
		倍面積	180.861956
		面積	90.4309780
		面積	90.43

地番	8320-3	面積	面積
公積	178.51	面積	90.4309780
		面積	88.0790220
		面積	88.07



作業者 田柄田柄  
申請人 田柄田柄株式会社  
測量者 田柄田柄株式会社  
積測量図 250

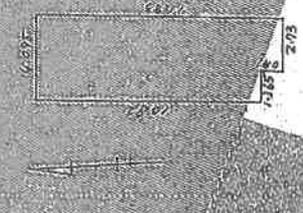
418296

整理番号: H0903-2

登記年月日 平成18年5月16日

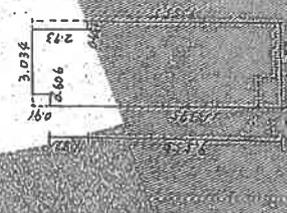
各階平面図

1階平面図



$4.095 \times 10.920 = 44.717$   
 $2.730 \times 0.910 = 2.484$   
 計 47.201  
 床面積 47.20㎡

2階平面図



$3.034 \times 2.730 = 8.282$   
 $0.606 \times 1.82 = 1.102$   
 $4.095 \times 9.555 = 39.127$   
 計 48.511  
 床面積 48.51㎡

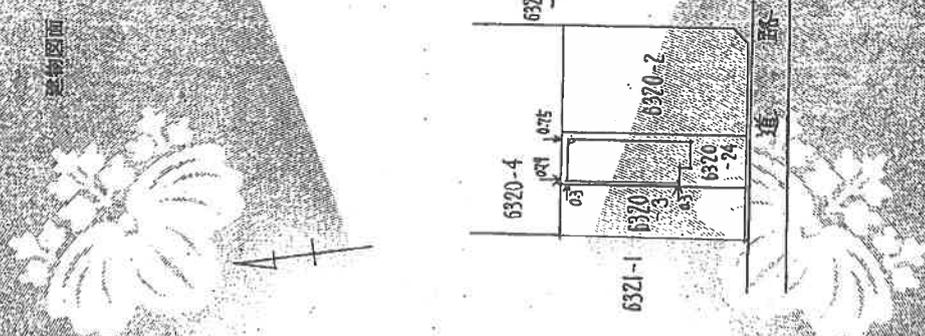
建物図面

6320-24

群馬県田所2丁目6320番地2.4

6320-4

6320-2



縮尺 1/500 距離の単位 m

122829

縮尺 1/250 距離の単位 m

製図者  
 縮尺 1/500  
 距離の単位 m

製図者  
 縮尺 1/250  
 距離の単位 m

これは図面に記載された内容に限り、正確な図面ではありません。  
 (真実法務局線尾出張所管轄)  
 令和7年8月15日 真実法務局線尾出張所