

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 4月21日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 葉狩 勇太

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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 5月20日 午前 9時30分 東京地方裁判所民事執行センター売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 5月28日 午前11時00分 東京地方裁判所民事第21部
特別売却 実施期間	令和 8年 5月21日 午前 9時20分から 令和 8年 5月25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 4月21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 練馬区高松一丁目
地 番 3220番6
地 目 宅地
地 積 122.31平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月 9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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

所有者不明の売却対象外未登記建物（種類：居宅・共同住宅、構造：木造瓦葺2階建、床面積：1階約51平方メートル、2階約51平方メートル）が本件土地上に存在する。

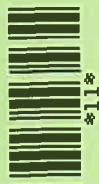
占有者は不明であるが、占有者の占有権原は買受人に対抗できないものとして売却基準価額が定められている。

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 練馬区高松一丁目
地 番 3220番6
地 目 宅地
地 積 122.31平方メートル
- 共有者 A 持分5分の2
共有者 B 持分5分の2
共有者 C 持分5分の1



令和7年(ケ)第 531号
令和7年12月26日 受理
令和8年 2月 5日 提出
(評価人 海野 弘昭)

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 練馬区高松一丁目
地 番 3220番6
地 目 宅地
地 積 122.31平方メートル
- 共有者 A 持分5分の2
共有者 B 持分5分の2
共有者 C 持分5分の1

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	練馬区高松1丁目5番8号 付近
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 不明 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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1 関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■不明	
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <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 (■D (隣地居住者)、■F (申立人ら代理人弁護士) の陳述/■提示文書 (回答書) の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 ■不明	
占有開始時期	不明	
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	月額金 円 <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 ■「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)

(目的外建物用 (単独))

目的外建物の概況 (物件1 関係)	
所 在	練馬区高松1丁目 3220番6
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/> 番
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造瓦葺2階建
床面積 (概略)	1階 約51平方メートル 2階 約51平方メートル
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 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
D (隣地居住者)	<p>1 私は、本件土地共有者 C の子で、本件土地の隣地に居住しています。</p> <p>2 本件土地は、「目的外建物の概況」記載の建物（以下「目的外建物」という。）の敷地です。</p> <p>3 目的外建物は、30年以上前に C が建てたもので、1階は共同住宅で、2階に姉の亡 E が居住していました。 また、共同住宅の賃料等は亡 E が収受していました。 現在は誰も使用しておらず、たまに1階部分を親戚等が使用しています。</p> <p>4 目的外建物の所有者は、C か亡 E（相続人）と思いますが、わかりません。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年1月27日面接聴取)</p>
F (申立人ら代理人弁護士)	<p>1 本件土地上の目的外建物は未登記で、所有者は不明です。 所有者は、C または亡 E の相続人である A、B あるいはこの3人の共有ではないかと考えており、これ以外の第三者の所有ではないと考えています。</p> <p>2 申立人らは、本件土地の地代等は収受したことがなく、固定資産税等も支払っていません。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年2月2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及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1土地上に、「目的外建物の概況」記載の建物（以下「目的外建物」という。）が存在し、それ以外の建物等は存在しない。
- 3 関係人の陳述及び提出された回答書の内容並びに固定資産税の調査等から、目的外建物の所有者は、Cまたは亡Eの相続人であるA、Bあるいはこの3人の共有であることが推測されるが、特定することができなかった。
そのため、目的外建物の所有者は不明とし、その占有権原等も不明とした。
- 4 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等を総合して以上のとおり報告する。

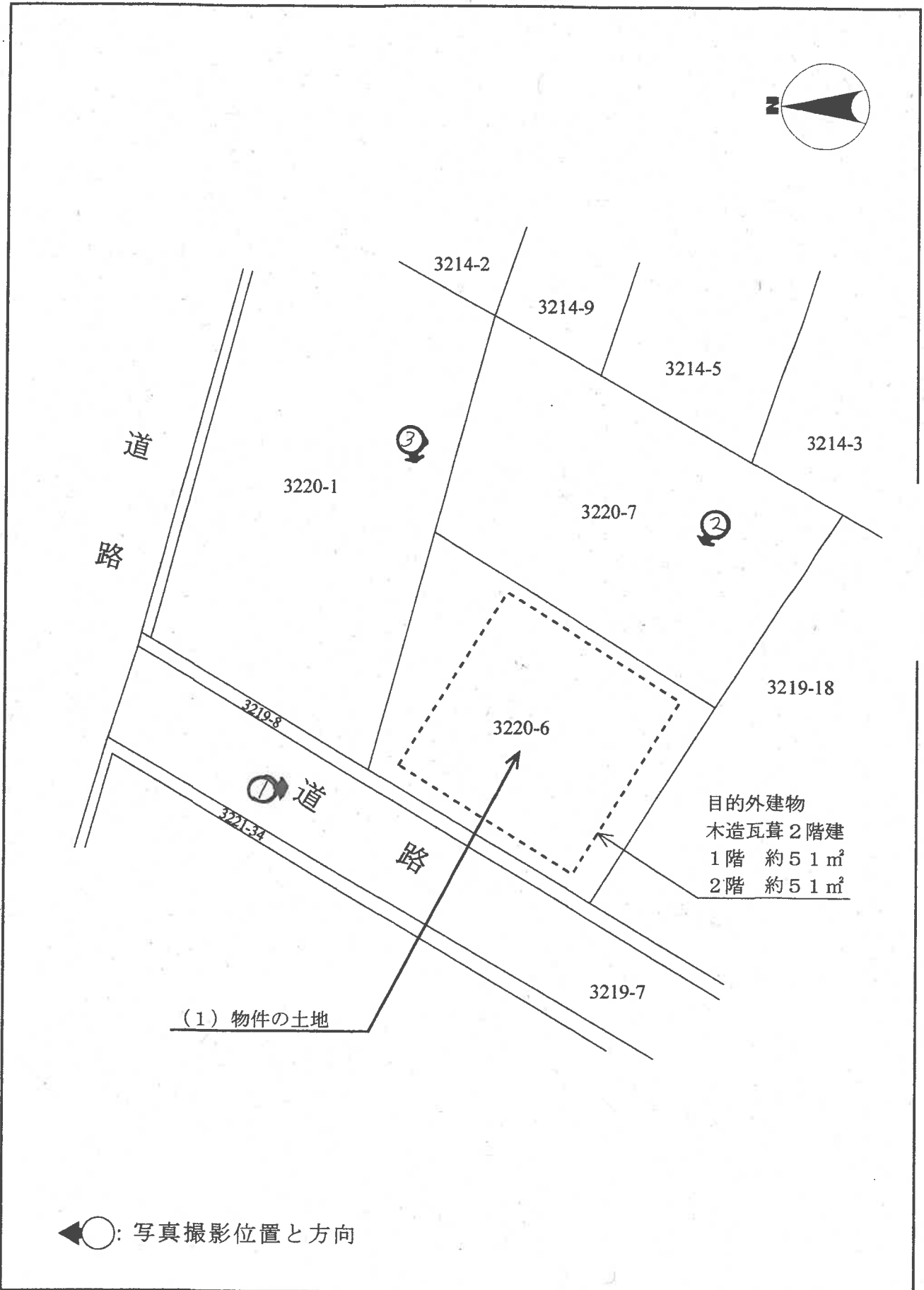
以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月14日 11:30-11:50	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
令和8年1月14日 : - :	練馬都税事務所	<input checked="" type="checkbox"/> 固定資産税等の調査
令和8年1月19日 : - :	当庁 (郵便)	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 C に照会書送付
令和8年1月27日 9:10-9:30	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"/> D に 面接聴取
令和8年2月2日 : - :	当庁 (電話)	<input checked="" type="checkbox"/> 申立人ら代理人弁護士 F に 電話聴取
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8年1月27日 目的物件は不在で門扉が施錠されていたので、立会人 G を立ち合わせ、技術者に解錠させて敷地内に立ち入った。 <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
(7 枚目)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第531号



1



2



3



令和7年（ケ）第 531号
令和8年1月16日 現地調査
令和8年2月16日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 海野 弘 昭

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 15,850,000 円

※ 物件1の価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した底地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		(住居表示) 練馬区高松一丁目5番8号 付近
番号	特記事項		
	<ul style="list-style-type: none">・ 本件土地には目的外建物が存する。・ 本件土地は、建築基準法上の道路に接面していない。		

* 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 練馬区高松一丁目
地 番 3220番6
地 目 宅地
地 積 122.31平方メートル
- 共有者 A 持分5分の2
共有者 B 持分5分の2
共有者 C 持分5分の1

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	都営大江戸線「練馬春日町」駅南西方約910m(A1出入口からの道路距離、徒歩約11分)、練馬区高松一丁目5番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	低層戸建住宅を中心に、アパートや駐車場等も見られ、学校や幼稚園なども存する地域。	
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 第一種低層住居専用地域 50%(指定) 100%(指定) 準防火地域 ・絶対高さ10m ・第1種高度地区 ・敷地面積最低限度80㎡ ・日影規制(4~2.5h)1.5m ・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(計画決定のみで、事業決定は未定) ・景観区域区分：ゆとりある住まい景観ゾーン *上記のほかに(目的外)建物を規制する内容が存する可能性があるため、役所にて確認すること。
画地条件	地積 形状 東西・南北 地勢 その他	122.31㎡ ほぼ長方形 約10m・約14m(最大) ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	北西側現況幅約5m舗装公衆用道路(練馬区有通路11-304号線、建築基準法外)にほぼ等高に接面する。 *練馬区役所によると、上記建築基準法外の道路は、本件の北隣地(公図上地番3220番1の北端)から南方(公図上地番3219番17の北端辺り)までで、その先は、私道(建築基準法第42条1項5号)と区有通路の併存とのことである。	
土地の利用状況等	後記目的外建物の敷地等として利用されている。 占有関係の概要は下記の通り。 《占有者及び占有権原》 占有範囲：全部 占有者：不明 占有状況：敷地 占有権原：不明 占有開始時期：不明 目的外建物の配置は、附属資料「土地建物位置関係図」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	<p>① 本件土地の区有通路に接する北端部分(目的外建物の外階段の前)に柵があるため、本件土地に出入りすることができず、柵の北隣地(目的外土地)に存する門扉を通して出入りすることができる。本件土地と門扉の存する北隣地(目的外土地)の間に、塀などはなく、自由に行き来できるようになっている。 Dによると、上記目的外土地上に、自分が居住しており、本件土地共有者Cの子供とのことである。</p> <p>② Fによると、A及びBは、本件土地の地代等は収受したことがなく、固定資産税等も支払っていないとのことである。</p> <p>③ 本件土地は、建築基準法の道路に接面していない。練馬区役所によると、目的外建物を建て替える場合は、『建築基準法第43条第2項第2号許可』の適用等について、要相談とのことである。また、『土地区画整理事業を施行すべき区域』に存しているため、事業施行前に、目的外建物を建て替える場合は、『都市計画法第53条に基づく許可』が必要であり、それについても役所で要相談である。</p> <p>④ 練馬区水害ハザードマップによると、洪水が、一部浸水想定区域にある。</p>	

2 目的外建物の概況

所 在	練馬区高松1丁目3220番6
家 屋 番 号	ない(未登記)
種 類	居宅・共同住宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 約 51 m ² 2階 約 51 m ² 延 約 102 m ²
所 有 者	不明
建 築 時 期	不明
建 築 者	不明
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・現況調査報告書によると、目的外建物の所有者は、Cまたは、亡Eの相続人であるA、Bあるいはこの3人の共有と推測されるところのことである。 ・Dによると、目的外建物は、現在、誰も使用しておらず、たまに1階部分を親戚等が使用しているとのことである。

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 (m ²) ウ	建付減価 工	建付地価格 (円) オ
	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差イ			
1	387,000	×0.82	×122.31	×0.90	=34,930,000

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。

地価公示 練馬-81

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 420,000 \text{ 円/m}^2 \times & & 106.1/100 \times & & 100/102 \times & & 100/113 = & & 387,000 \text{ 円/m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：方位を補正した。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域と比して、街路条件、環境条件で優る。

イ 個別格差：方位、建築基準法の道路に接面していないこと、目的外土地を通らないと出入りできない事を考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

工 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記1により求めた価格を基に、土地利用権等価格を控除し、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	34,930,000	×0.1	場所的利益	=3,490,000

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しないと解されるので、建物の場所的利益を考慮した。場所的利益の価値割合は、法定な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

② 評価額

物件番号	基礎となる 価格(円) ア	土地利用権等 価格の控除 (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) カ
1	(34,930,000)	-3,490,000)	/	×0.63	×0.8	=15,850,000

ア 基礎となる価格：前記1①オ

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：底地による市場性及び建築基準法の道路に接面していないことによる市場性を考慮した。

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

地価公示価格 練馬-81

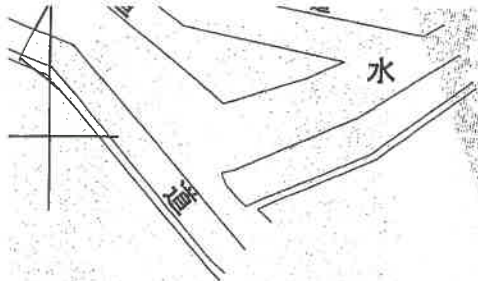
所 在：練馬区向山4丁目1143番23「向山4-19-8」
価 格：420,000円/m²
位 置：「中村橋」駅約900mに位置する。
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：91m²
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 街 路：東4m区道
用途指定等：第一種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率100%)、
準防火地域
地域の概要：小規模一般住宅、アパートが多い住宅地域

第7 附属資料

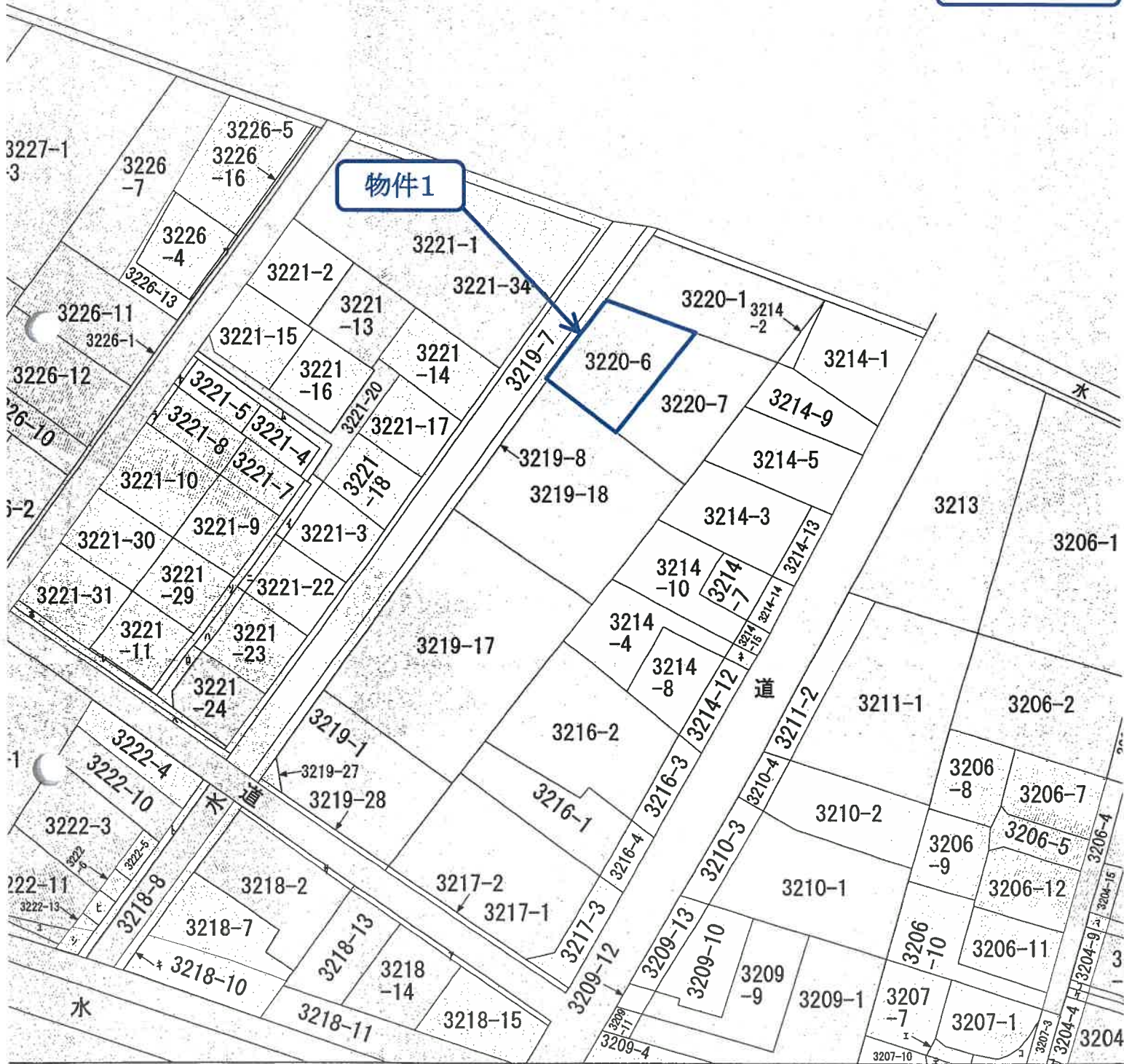
位 置 図
公 図 写
土地建物位置関係図

以 上

令和8年2月17日
評価人 不動産鑑定士
海 野 弘 昭 ⑩



縮尺 1:600



この図面は、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た図面で、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
高

在 練馬区高松一丁目

地番 3220番6

公 図 写

