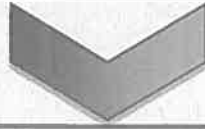


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 5月 1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 21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月 28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 3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 6月 11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 6月 4日 午前 9時20分から 令和 8年 6月 8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 5月 1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 板橋区常盤台一丁目
 地 番 式九番壱〇
 地 目 宅地
 地 積 421.00平方メートル
- 2 所 在 板橋区常盤台一丁目
 地 番 式九番参〇
 地 目 宅地
 地 積 7.65平方メートル
- 3 所 在 板橋区常盤台一丁目式九番地壱〇
 家屋 番号 式九番壱〇の式
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺二階建
 床 面 積 1階 114.00平方メートル
 2階 77.66平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約118.00平方メートル
 2階 約94.66平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建
 床 面 積 約18平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月26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1～3】

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 板橋区常盤台一丁目
地 番 式九番壱〇
地 目 宅地
地 積 421.00平方メートル
- 2 所 在 板橋区常盤台一丁目
地 番 式九番参〇
地 目 宅地
地 積 7.65平方メートル
- 3 所 在 板橋区常盤台一丁目式九番地壱〇
家屋 番号 式九番壱〇の式
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺二階建
床 面 積 1階 114.00平方メートル
2階 77.66平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約118.00平方メートル
2階 約94.66平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約18平方メートル



令和7年(ケ)第 547号
令和8年 2月18日 受理
令和8年 3月11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 | 板橋区常盤台一丁目 |
| | 地 番 | 弐九番壹〇 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 421.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 板橋区常盤台一丁目 |
| | 地 番 | 弐九番参〇 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7.65平方メートル |
| 3 | 所 在 | 板橋区常盤台一丁目弐九番地壹〇 |
| | 家屋 番号 | 弐九番壹〇の弐 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺二階建 |
| | 床 面 積 | 1階 114.00平方メートル
2階 77.66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	板橋区常盤台1丁目29番11号
土地	物件1、2
現況地目	■宅地(物件1、2) □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、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異なる(■主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 1階 約118.00平方メートル 2階 約94.66平方メートル
物件目録にない附属建物	□ない ■ある — 種類:車庫 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約18平方メートル
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。 以前は、私の配偶者の両親が同居していましたが、現在は居住していません。 2 物件1土地北東側角の車庫は、私が所有し使用しています。 (令和8年3月3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)

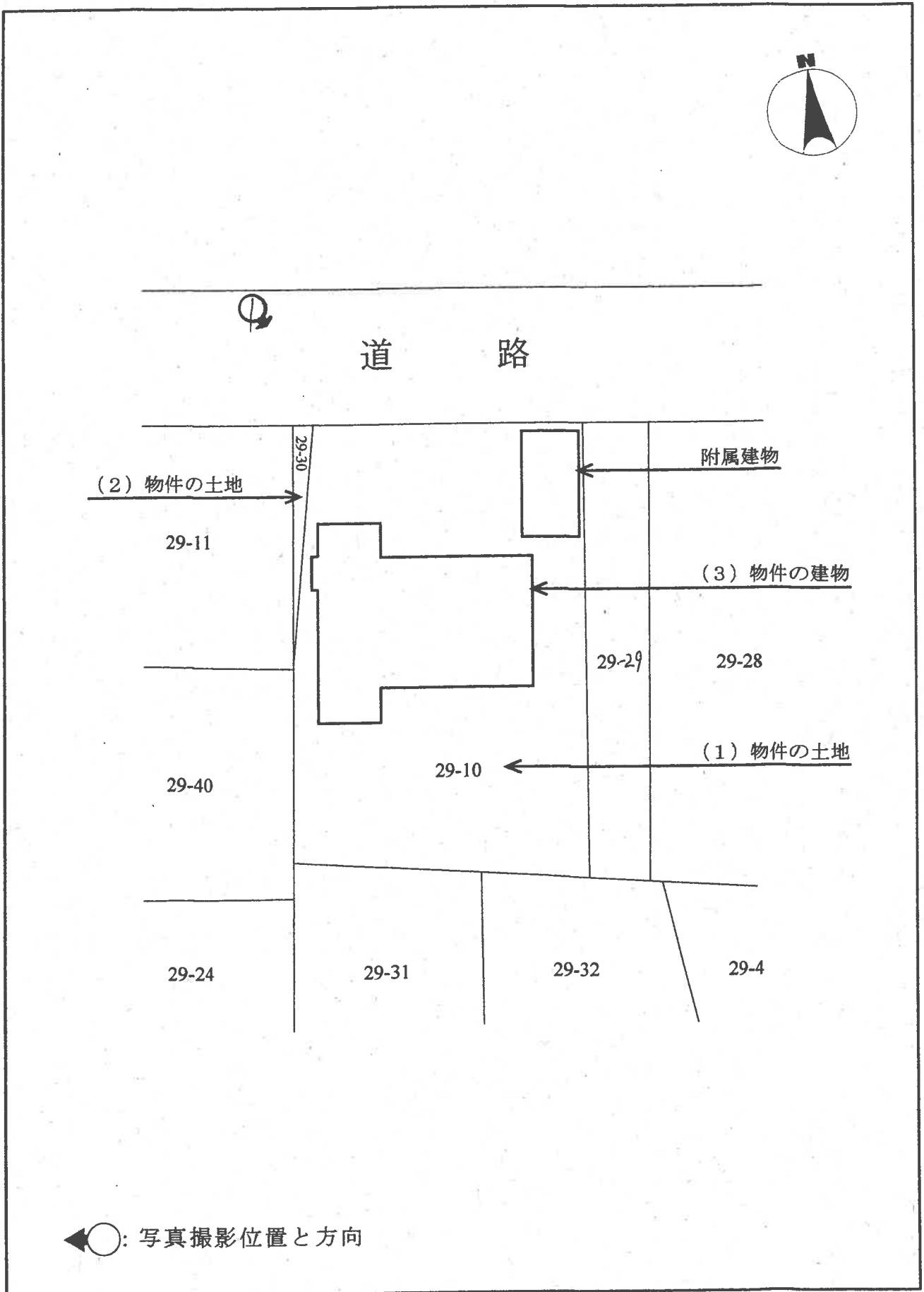
執行官の意見

- 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1土地北東側角に車庫が存在するが、土地との定着性があり、外気分断性、用途性が認められること、物件3建物の敷地内に存在すること及びその使用状況等から、物件3建物の未登記附属建物であると考ええる。
- 3 上記未登記附属建物の上部に収納スペースが存在する。
- 4 物件3建物2階に、ロフト部分が存在する。
- 5 物件3建物の占有状況は、表札の表示、郵便受けの表示、所有者 A へ水道使用量通知書の存在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。

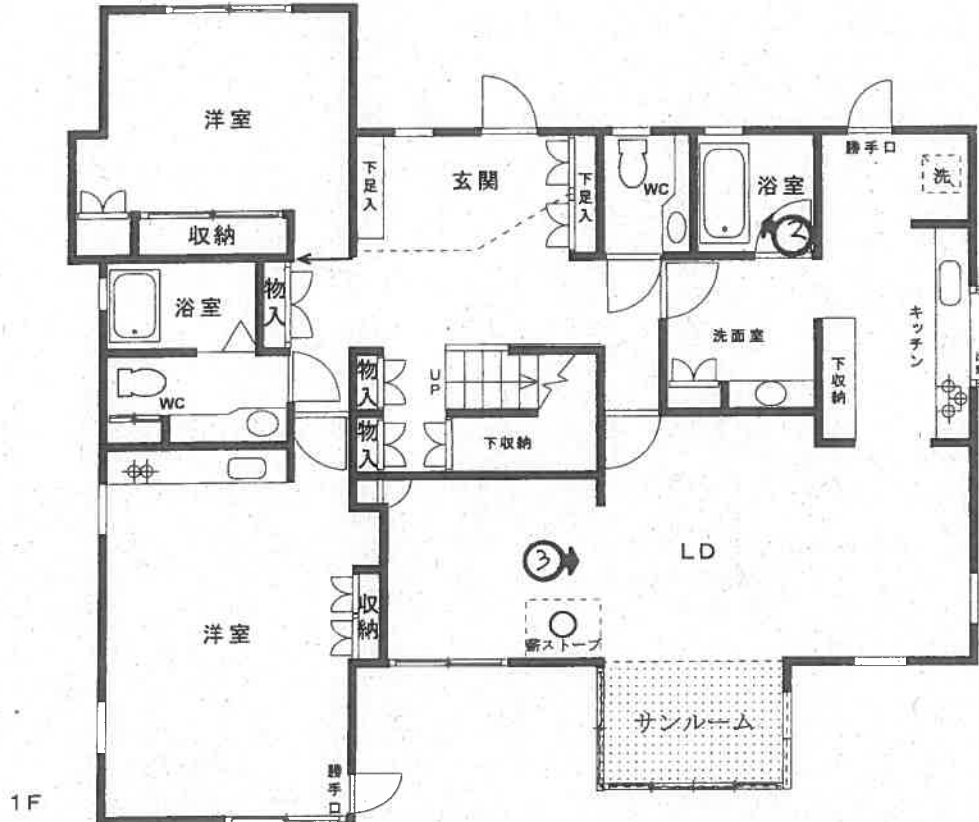
以上

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第547号



←○: 写真撮影位置と方向

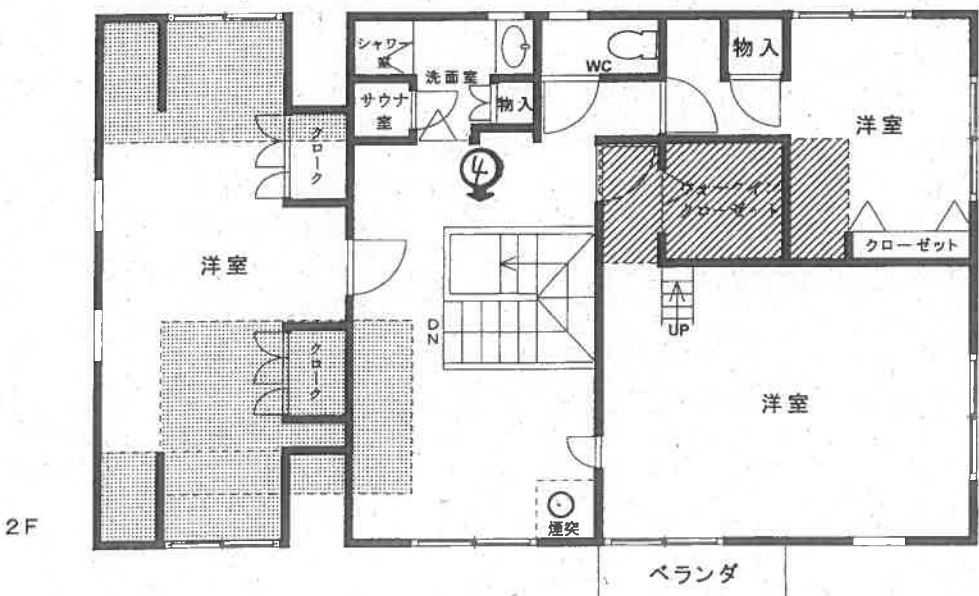


1F



附属建物 約18㎡
車庫

1階増築部分 約4㎡



2F

ロフト部分

2階増築部分 約17㎡

←○ 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



令和7年(ケ)第547号
令和8年3月3日 現地調査
令和8年3月13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 255,770,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 73,620,000円
物件2 (土地)	金 1,340,000円
物件3 (建物)	金 180,810,000円

- 1 一括価格は、物件1、2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、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	
3		次頁物件目録記載のとおり	住居表示：板橋区常磐台1-29-11 床面積：1階 約118.00㎡ 2階 約 94.66㎡ 未登記附属建物あり 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建車庫約18㎡
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 | 板橋区常盤台一丁目 |
| | 地 番 | 式九番壱〇 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 421.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 板橋区常盤台一丁目 |
| | 地 番 | 式九番参〇 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7.65平方メートル |
| 3 | 所 在 | 板橋区常盤台一丁目式九番地壱〇 |
| | 家屋 番号 | 式九番壱〇の式 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺二階建 |
| | 床 面 積 | 1階 114.00平方メートル
2階 77.66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	東武東上線「ときわ台」駅より北方道路距離約470m（徒歩約6分）、板橋区常磐台一丁目29番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	ときわ台駅北口至近の区道沿いに、比較的規模のまとまった一般住宅等が建ち並ぶ優良な住宅地域である。	
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100㎡、日影規制区域、板橋区景観計画区域（景観形成重点地区・常磐台一丁目、二丁目地区）、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	428.65㎡（物件1，2合計地積） ほぼ長方形 間口約17m・奥行約25m 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	北側幅員約8.2m区道（建築基準法第42条1項1号）に接する中間画地	
土地の利用状況等	物件3の建物と未登記附属建物（車庫）の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	板橋区洪水ハザードマップ（集中豪雨版）によると、目的物件の北東側に浸水想定に記載がある。	

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(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和63年1月30日新築 約38年 ほぼ満了している
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 吹付タイル, タイル貼等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼, 敷目板張等 フローリング, カーペット, 長尺塩ビシート貼, コルク材等 キッチン, 浴室, トイレ, サウナ室, シャワー室, 薪ストーブ, 煙突等 屋根裏収納あり
床 面 積	1階約118.00㎡, 2階約94.66㎡, 延床面積約212.66㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅・車庫 5LDK+車庫
品 等	概ね中級程度	
保守管理の状態	概ね普通であるが, 壁紙クラック, 汚れ, 雨漏り跡等もみられる。	
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用, 占有している。犬が2匹いる。	
特 記 事 項	<p>①敷地内北東端に未登記附属建物が存している。 当該附属建物は, 種類:車庫, 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建, 床面積:約18㎡である。 上部には収納スペースがある。</p> <p>②2階にサウナがあるが, 使用していない。物置として使用している。</p> <p>③1階に薪ストーブがあり, 2階にはその煙突がある。</p> <p>④1階南側にサンルームがある。</p> <p>⑤キッチン, 浴室が2カ所ある2世帯住宅仕様である。</p>	

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 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	767,000	× 1.00	× 421.00	× 0.95	= 306,760,000
2	767,000	× 1.00	× 7.65	× 0.95	= 5,570,000

総額(円)については、1万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。

地価公示 板橋-3

$$\begin{aligned} & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\ & 695,000 \text{ 円/㎡} \times 107/100 \times 100/100 \times 100/97 = 767,000 \text{ 円/㎡} \\ & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

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：特になし

地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域と比較して、環境条件はやや劣っていると判断した。

イ 個別格差：特になし

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、これに減価修正を行って建物価格を判定した。

未登記附属建物も含めて建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	残 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
3	320,000	× 約 230.66	× 0.10	= 7,380,000

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ 現況延床面積：現況概測数量による。未登記附属建物も含めた。

ウ 残価率：経済的耐用年数がほぼ満了していることに鑑み、残価率を10%と査定した。

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	306,760,000	× 0.70	法定地上権	= 214,730,000
2	5,570,000	× 0.70	法定地上権	= 3,900,000

(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	(306,760,000)	- 214,730,000)			× 0.80	= 73,620,000
2	(5,570,000)	- 3,900,000)			× 0.80	= 1,340,000
3	(7,380,000)	+ 218,630,000)			× 0.80	= 180,810,000
一括価格 (合計)						255,770,000

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た。

第6 参考価格資料

地価公示価格（板橋-3）

所 在：板橋区常磐台二丁目24番10

住居表示：常磐台2-24-5

価 格：695,000円／㎡

位 置：東武東上線「ときわ台」駅より道路距離約440m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：287㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水道

接 面 街 路：南側幅員約6m区道に接する中間画地

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：中規模一般住宅が建ち並ぶ環境の良い住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

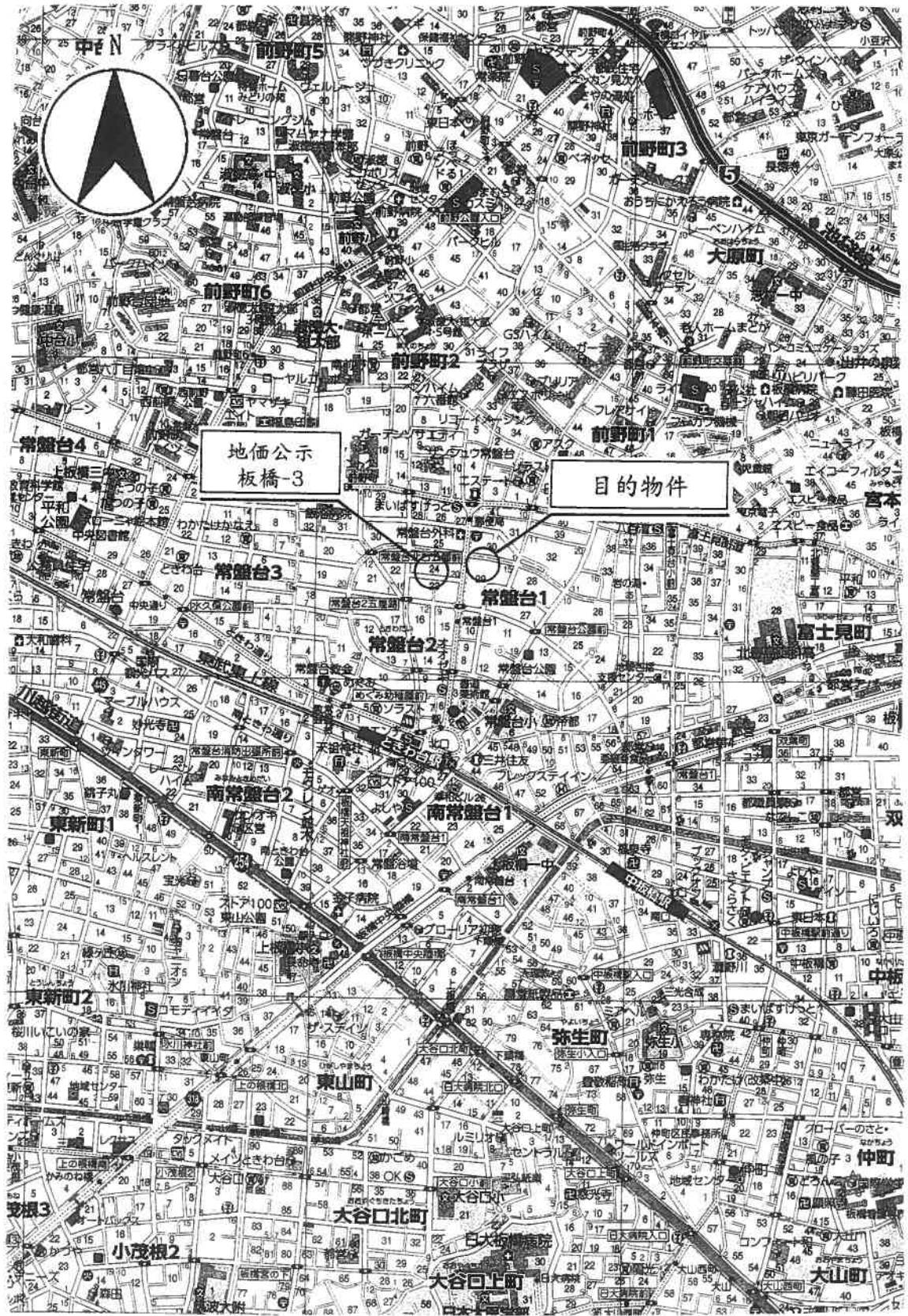
地積測量図写（法務局備え付けのA3をA4へ縮小したもの）

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）

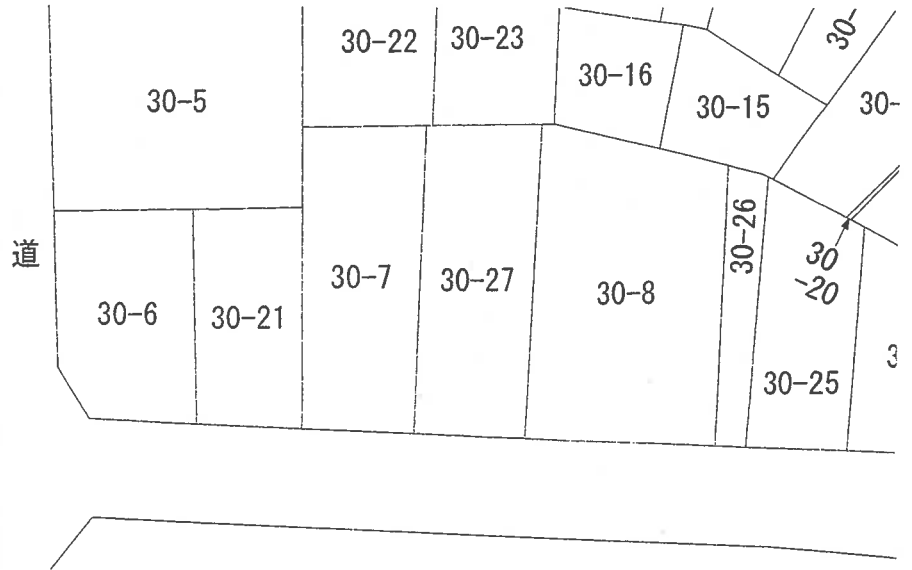
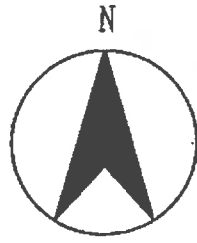
以上

令和8年3月13日
評価人 不動産鑑定士
曾 我 一 郎

位置図



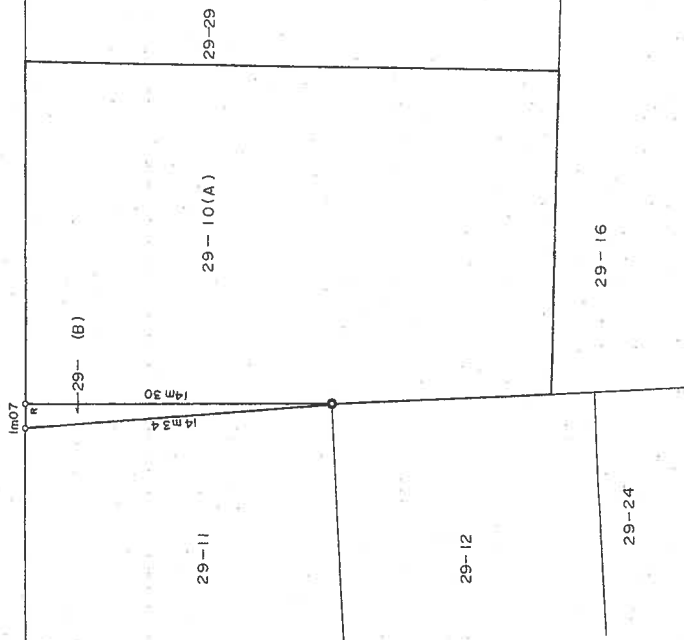
公 園 写



登記年月日：昭和55年9月17日

地積測量図

地番 29-10 29-20
土地の所在 東京都板橋区志保台1丁目



凡例
○ 鉄
● 在来境界石

求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積	積
29-10(A)	42.8 ^m 66	—	7 ^m .6505 =	421.0095	m ²
29- (B)	14.300	1.07	15.3010	7.6505	m ²
			15.3010		

563553

申請人

9月10日作製

土地家屋調査士

作製者

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会専用紙) 55-9-11

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。

(東京法務局板橋出張所管轄)

令和7年9月30日 東京法務局

登記官

請求番号：8-2

登記年月日：昭和63年2月18日

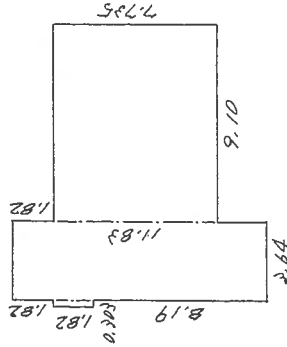
建物図面
各階平面図

家屋番号 29番10-Z

建物の所在 板橋区常盤台1丁目29番地10

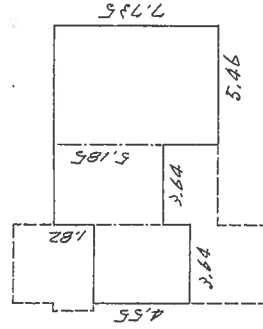
各階平面図

1階

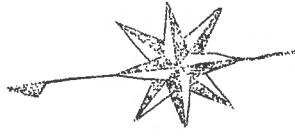


$$0.303 \times 1.82 + 3.64 \times 11.83 + 9.10 \times 7.735 = 114.00 \text{ m}^2$$

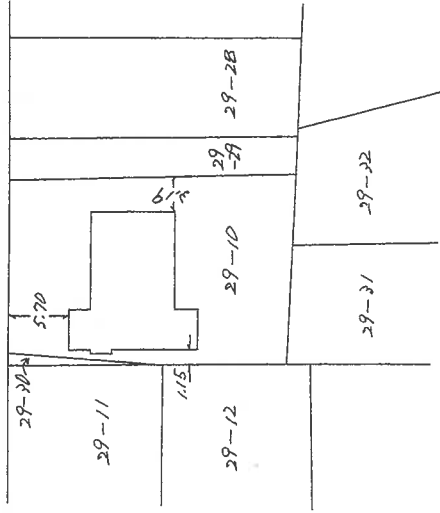
2階



$$3.64 \times 4.55 + 3.64 \times 5.185 + 5.46 \times 7.735 = 77.66 \text{ m}^2$$



道路



昭和六参年貳月壹八日 (日加納)

(日調連12)

作製者

63年2月17日(作製)

縮尺 1/250

申請人

162935

縮尺 1/500

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。
 (東京法務局板橋出張所発給)
 令和7年9月30日 東京法務局 登記官

請求番号：8-3