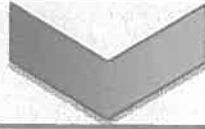


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 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 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 板橋区蓮沼町
地 番 24番27
地 目 宅地
地 積 81.79平方メートル



物件明細書

令和 8年 4月3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】

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】

Bが占有している。同人所有の売却対象外建物(家屋番号24番6の5)が本件土地に存在する。

売却基準価額は敷地利用権が不明であることを考慮して定められている。

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、関係者の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 板橋区蓮沼町
地 番 24番27
地 目 宅地
地 積 81.79平方メートル



令和7年(又)第 320号
令和8年 1月20日 受理
令和8年 2月18日 提出
(評価人 菱村 千枝)

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 板橋区蓮沼町
地 番 24番27
地 目 宅地
地 積 81.79平方メートル

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	板橋区蓮沼町24番5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"/> B <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 [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)

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件1 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 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"/>
<input type="checkbox"/> 関係人 () の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	不明 (登記簿上の建築年月日: 昭和53年1月14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	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" 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)

(目的外建物用 (単独))

目的外建物の概況 (物件1 関係)	
所 在	板橋区蓮沼町24番地6
家 屋 番 号	■24番6の5
種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 (概略)	1階 約52平方メートル 2階 約49平方メートル
所 有 者	□土地所有者 ■B
建 築 時 期	■昭和53年1月14日 (登記簿上の建築年月日) □ 不明
建 築 者	□現所有者 □その他の者 () ■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)

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 目的外建物の占有権原について、土地所有者Aに対し照会書を送付したが、期限内に回答がなかった。
また、目的外建物所有者は、登記簿上の住所地に住民票等の登録がなく、照会することができなかった。
よって、目的外建物の占有権原については不明とした。
- 4 上記調査結果及び現場の状況等を総合して以上のとおり報告する。

以上

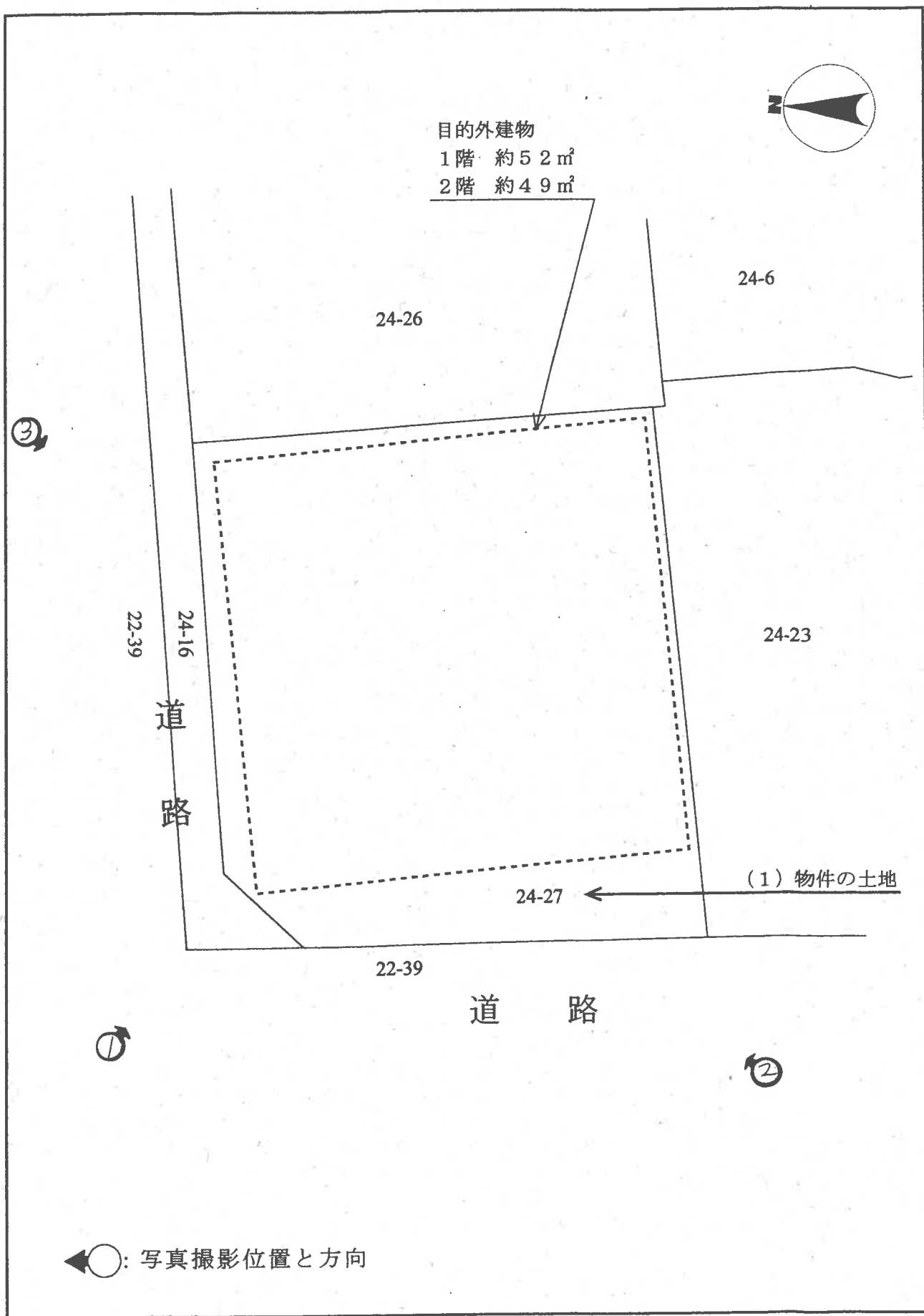
(調査経過用)

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26日 16:10-16:40	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2月2日 : - :	当庁(郵便)	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者Aに照会書送付
令和8年2月3日 8:00-8:20	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
令和8年2月5日 : - :	当庁(郵便)	<input checked="" type="checkbox"/> 住民票等の調査
令和8年2月9日 : - :	板橋都税事務所	<input checked="" type="checkbox"/> 固定資産税等の調査
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月3日 目的物件は不在で門扉等が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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p>(写真 3点添付)</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

土地建物位置関係図

令和7年(又)第320号



1



2



3



令和7年(又)第320号

令和8年1月30日 現地調査

令和8年2月18日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 菱村 千枝

第1 評価額

評価額
金 22,110,000 円

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）等の特殊性を反映した価格とする。
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化は、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範囲に限定される。
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								
物件1	次の物件目録記載のとおり。	住居表示：板橋区蓮沼町24番5号付近								
番号	特記事項									
物件1	土地上に目的外建物が存在する。目的外建物の概要は以下の通り。 <table border="1"><tr><td>所在</td><td>板橋区蓮沼町24番地6（登記）</td></tr><tr><td>家屋番号</td><td>24番6の5</td></tr><tr><td>種類</td><td>居宅</td></tr><tr><td>所有者</td><td>B</td></tr></table>		所在	板橋区蓮沼町24番地6（登記）	家屋番号	24番6の5	種類	居宅	所有者	B
所在	板橋区蓮沼町24番地6（登記）									
家屋番号	24番6の5									
種類	居宅									
所有者	B									

※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（ヌ）第 320号

物件目録

1 所在 板橋区蓮沼町
地番 24番27
地目 宅地
地積 81.79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	都営地下鉄三田線「本蓮沼」駅から東方へ道路距離約 80m（徒歩約 1 分）に位置する。（附属資料「位置図」参照）		
付近の状況	戸建住宅のほか、中層共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。		
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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 準工業地域 60%（指定建蔽率） 200%（指定容積率） 準防火地域、新たな防火規制区域 30m 第2種高度地区、日影規制、敷地面積の最低限度 70 m ²	
面地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	登記 81.79 m ² 略長方形地 南側間口約 8.5m・奥行約 9.8m 概ね平坦	
接面道路の状況等	下記道路に概ね等高に接面する角地。		
	方位	幅員・公私道	建築基準法 備考
	南側	約 3.6m～4m 区道	42 条 2 項
	西側	約 3.8m 区道	42 条 2 項
土地の利用状況等	目的外建物の敷地に供用されている。 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できない場合をいう。
特記事項	○西側道路沿いに幅約 0.2m、南側道路沿いに幅約 0.3m のセットバックを要するとみられる。		

2 目的外建物の概況及び利用状況

建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 経過年数	昭和 53 年 1 月 14 日新築（登記） 約 48 年
仕様	構造 外壁 その他	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 モルタル塗りほか
現況床面積	1 階 2 階 合計	約 52 m ² 約 49 m ² 約 101 m ²
現況用途等	戸建住宅	
建物の利用状況	建物の利用状況は不明。庭木の樹木が剪定されず繁茂し、建物の主として西側側面を覆いつくすほどの状態になっている。	
特記事項	建物は基準建蔽率を超過して建築されているものとみられる。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

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 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	494,000 円/㎡	×1.00	×81.79 ㎡	×0.95	=38,380,000 円

- ア. 標準画地価格：下記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。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。

地価調査 板橋 5-10

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(規準価格)
618,000 円/㎡	×104/100	×100/100	×100/130	=494,000 円/㎡

(上 3 桁未満四捨五入)

- ・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。
 - ・標準化補正：必要なし。
 - ・地域格差：公示地等の所在地域は対象地域に比べ、街路条件・環境条件・容積率が優ること等を考慮し、地域格差を査定。
- イ. 個別格差：画地条件（角地、セットバック部分を含む）等を総合的に考慮して、個別格差を査定。
- ウ. 地積：登記数量
- エ. 建付減価：建物と敷地との適応状態等を考慮して、減価率を査定。
- オ. 建付地価格：1 万円未満四捨五入の端数処理を行った。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格について、土地利用権等価格を控除し、さらに市場性修正、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 ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 ウ
1	38,380,000 円	×0.10 場所的利益	=3,840,000 円

売却により法定地上権は成立しないが、場所的利益が認められる。

- ア. 建付地価格：前記 1
- イ. 土地利用権等割合：建物の性質等を勘案して査定した。
- ウ. 土地利用権等価格：1 万円未満四捨五入の端数処理を行った。

②評価額

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	(38,380,000 円	-3,840,000 円)	×1.00	×0.80	×0.80	=22,110,000 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：件外建物が存する土地の売却であることを考慮。
- 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 万円未満四捨五入の端数処理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示等	板橋（基）5-10
所在：	板橋区蓮沼町26番9（蓮沼町26-9）
価格：	618,000円/㎡
位置：	「本蓮沼」から道路距離約130mに位置する。
価格時点：	令和7年7月1日
地積：	155㎡
供給処理施設：	水道、下水、ガス
接面街路：	南11m区道
用途指定等：	近隣商業地域（指定建蔽率80%、指定容積率300%）、準防火地域、高度地区
地域の概要	店舗兼住宅の他マンションも見られる商業地域

第7 附属資料

位置図

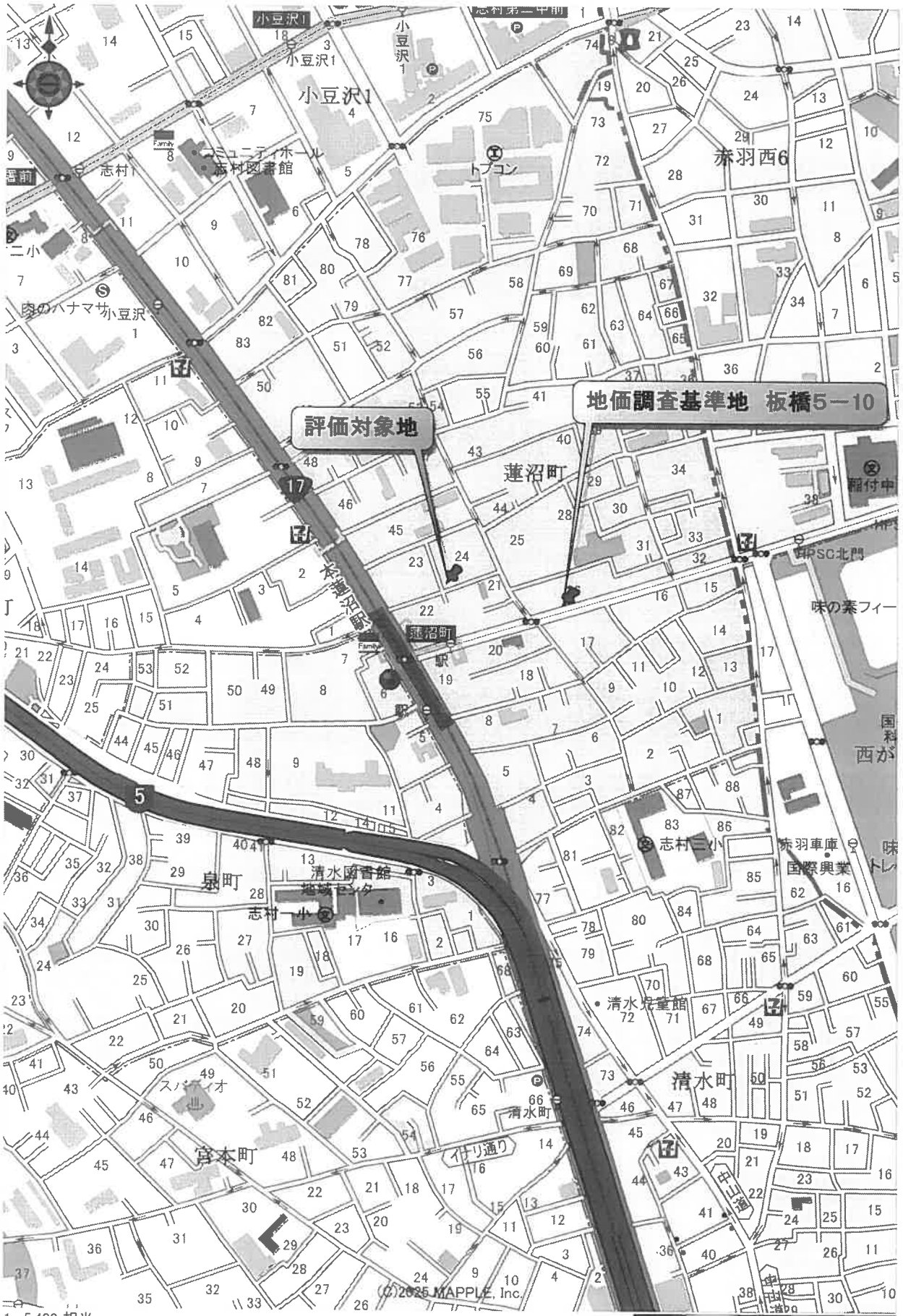
公図写

土地建物位置関係図

地積測量図写（A3判をA4判に縮小）

以上

令和8年2月20日
評価人 不動産鑑定士
菱村 千枝

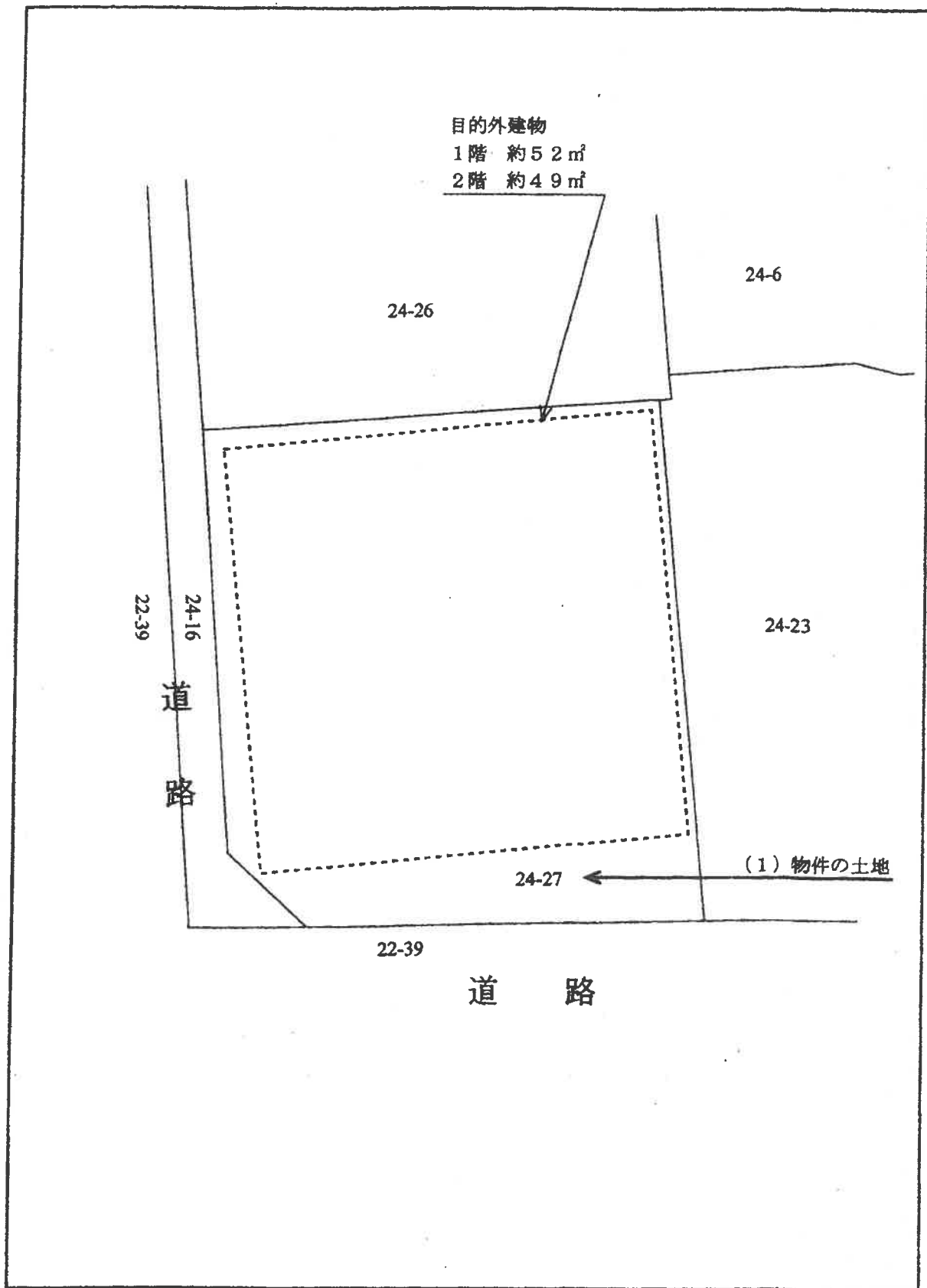


1:5,400 相当
 地図使用承認(C)マッフル第7-023号

地図上の1センチは約54メートル
 印刷中心は 東経 139度42分10秒 北緯 35度46分7秒

土地建物位置関係図

令和7年(又)第320号



登記年月日：平成15年9月25日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

地積測量図

地番
24-6、24-26
24-27、24-28

土地の所在
板橋区蓮沼町

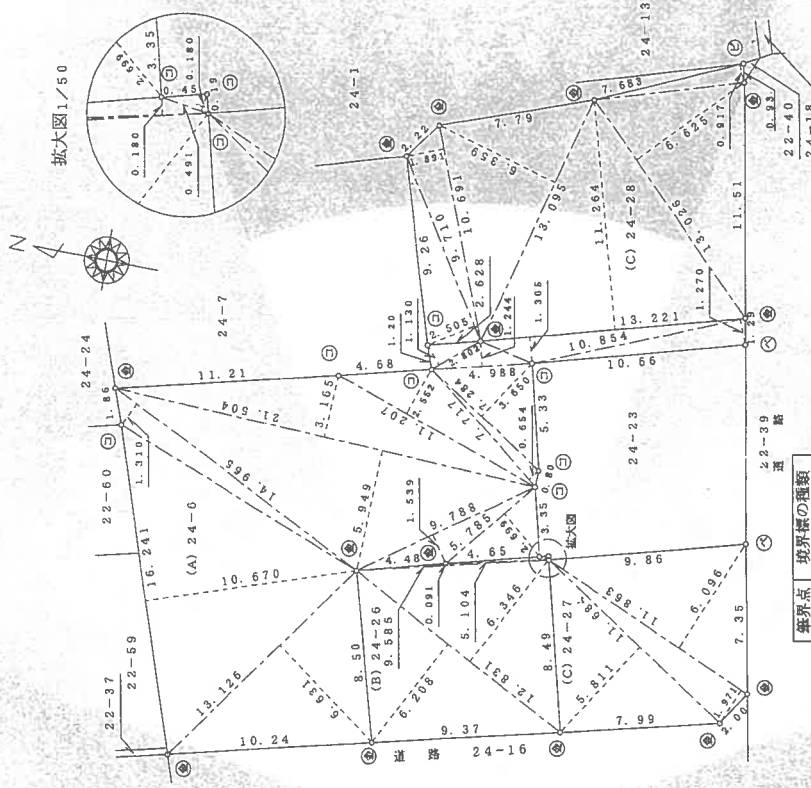
求積表

地番 符号	(A)24-6 底辺	高さ	倍面積
	13.126	6.631	87.038506
	16.241	10.670	173.291470
	14.965	1.310	19.604150
	21.504	5.949	127.827296
	21.504	3.165	68.060150
	11.207	2.552	28.600284
	7.717	0.654	5.046918
	7.284	3.650	26.586600
	4.908	1.244	6.205072
	13.221	1.205	17.254405
	10.854	1.270	13.784580
	2.802	1.150	3.166260
	9.788	1.539	15.065732
	5.765	2.699	15.613715
		合計	607.244128
		合計地積	303.6210540
			303.62 m ²

地番 符号	(B)24-26 底辺	高さ	倍面積
	12.831	6.208	79.656848
	12.831	6.346	81.425526
	9.585	0.091	0.872235
	5.104	0.180	0.919720
	0.491	0.180	0.088380
		合計	162.959709
		合計地積	81.470545

地番 符号	(C)24-27 底辺	高さ	倍面積
	11.863	6.096	72.316848
	11.863	1.971	23.381973
	11.684	5.811	67.895724
		合計	163.594545
		合計地積	81.7912725

地番 符号	(D)24-28 底辺	高さ	倍面積
	5.710	2.505	24.325550
	10.691	1.891	20.216681
	13.095	6.359	83.271105
	13.221	11.264	148.921344
	13.026	6.625	86.297250
	7.693	0.977	7.046311
		合計	370.078241
		合計地積	185.0312605
		合計面積	651.935115 m ²



境界線の種類	境界点
折	⑤
戻	④
コンクリート杭	③
ベ	②
鋼	①
鉄	⑥

製作者

9月18日(作製)

申請人

591390

(東京工務局板橋出張所)

縮尺 1/250

平成十五年九月十五日登記