

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

令和7年（ヌ）第299号

注 意 書

この物件については民事執行法63条2項の買受申出の保証があるので、入札金額が期間入札公告書記載の「法63Ⅱ①申出額」（40万円）以上の額でなければ、物件を買い受けることはできません。

東京地方裁判所民事第21部

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

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 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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25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18日 午前 9時20分から 令和 8年 6月22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20日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	460,000 368,000 400,000		92,000	6,657	1,426
			(法63Ⅱ①申出額)		
備考	法63Ⅱ①の申出保証あり。40万円以上の額でなければ物件を買い受ける ことができません。				



物 件 目 録

1 所 在 板橋区中台二丁目五六七番地

家屋 番号 五六七番壹貳

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 26.44平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺・セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 約41平方メートル

2階 約24平方メートル



物件明細書

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 福井 琢真

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】

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

【物件番号1】

本件建物につき、その敷地（地番：567番11，地積：53.39平方メートル，所有者：株式会社京都建物）に関連して、建物収去・土地明渡訴訟における原告勝訴判決が確定している。

《 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、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 板橋区中台二丁目五六七番地

家屋 番号 五六七番壹貳

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 26.44平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺・セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 約41平方メートル

2階 約24平方メートル



令和7年(又)第 299号
令和7年12月22日 受理
令和8年 2月 2日 提出
(評価人 榎本 純)

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 板橋区中台二丁目五六七番地
家屋 番号 五六七番壹式
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 26.44平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	板橋区中台2丁目7番3号
建 物	物件1
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(■主たる建物 □附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木造垂鉛メッキ鋼板葺・セメント瓦葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約41平方メートル 2階 約24平方メートル
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者(建物所有者) □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。 <input 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
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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

(目的外土地用 (単独))

目的外土地の概況 (物件1 関係)		
所 在	板橋区中台2丁目	
地 番	567番11	
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □	
地 積	53.39平方メートル (■全部 □約 平方メートル)	
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (株式会社京都建物 (本件債権者))	
その他の事項		
■関係人 (■A (債務者 (建物所有者)) □ ()) の陳述 / ■本件債務名義の要旨		
占有権原	□所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 ■無権原	
占有開始時期	年 月 日	
最初の契約日	年 月 日	
契約日	期 間	年 月 日 から 年 月 日まで 年間
更新の種類別		
現在の契約等	期 間	年 月 日 から 年 月 日まで 年間
契約等 当事者	貸主	□土地所有者 □その他の者 ()
	借主	□建物所有者 □その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月 金 円	
地代前払	□ない □ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		
地代滞納		
契約解除	□ない □ある ()	
訴訟提起等	□ない □ある	
その他	本件建物の収去及び土地明渡しの確定判決あり (本件債務名義)	
執行官の意見	■上記のとおり □「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)

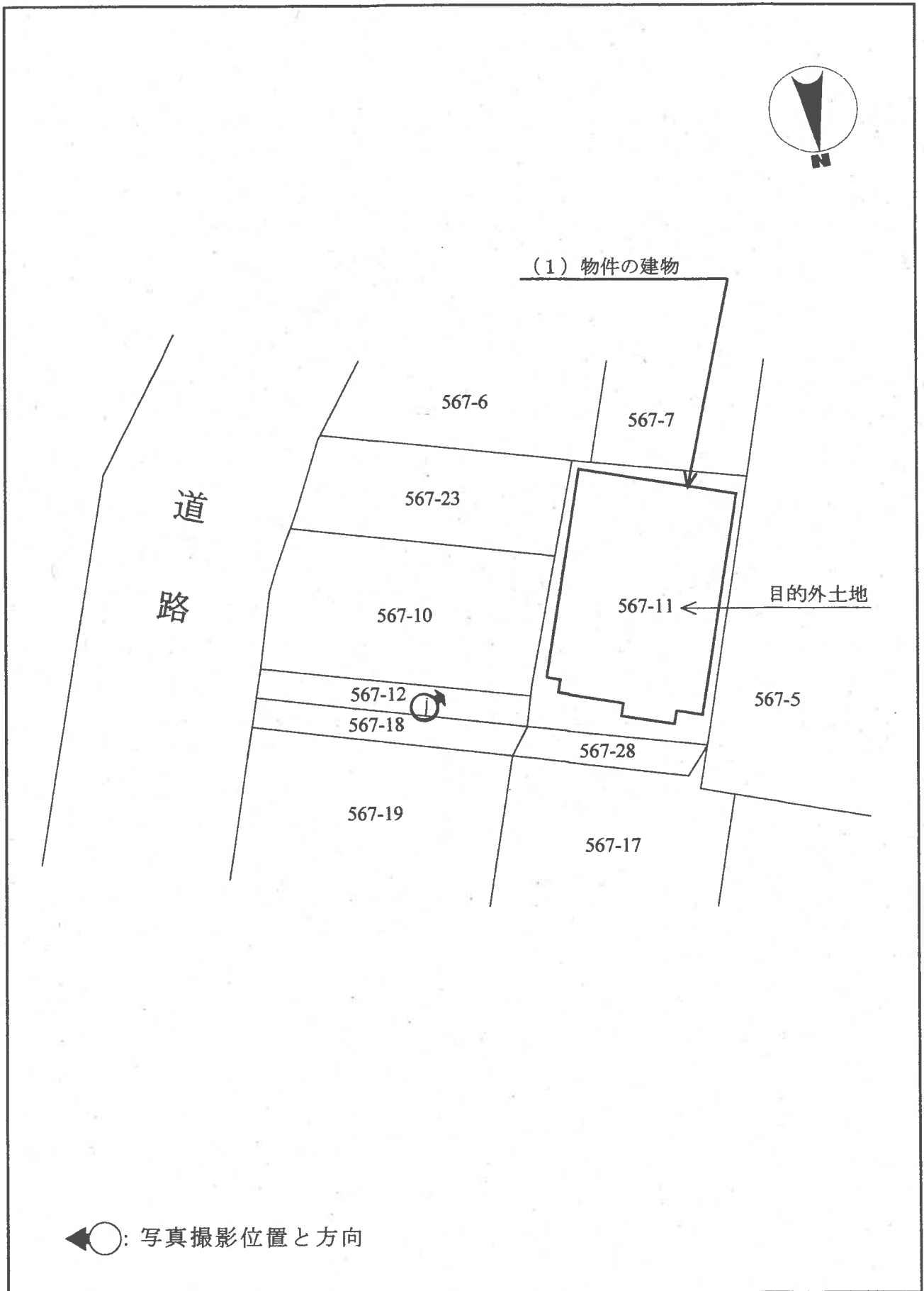
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者)	<p>1 私は、本件建物所有者で、本件建物を居宅として使用しています。</p> <p>2 「目的外土地の概況」記載の土地（以下「目的外土地」という。）は、私が所有していましたが、令和3年12月に強制競売による売却により、本件債権者が所有権を取得しました。 その後、目的外土地の使用に関する契約等はしておらず、地代も支払っていません。</p> <p>(令和8年1月20日面接聴取)</p>

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、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 「目的外土地の概況」記載の土地（以下「目的外土地」という。）は、物件1建物の敷地として使用されている。
関係人の陳述及び本件債務名義の内容等によれば、目的外土地は建物所有者 A が所有していたところ、当庁令和3年（ヌ）第66号不動産強制競売事件により売却処分がなされ、本件債権者が所有権を取得している。
上記売却により物件1建物に法定地上権が成立し、本件債権者は京都地方裁判所に地代確定請求訴訟を提起し、地代を月額58,800円と定める判決が確定したが、地代の支払がないため、建物収去土地明渡し請求等訴訟（本件債務名義）を提起し、判決が確定している。
よって、物件1建物の目的外土地に対する占有権原は、無権原であると考えられる。
- 3 目的外土地は、地番567番12及び地番567番18の土地を介して公道に接している。
また、地番567番12の土地は建物所有者 A が持分を有していたが、当庁令和6年（ヌ）第287号不動産強制競売事件により売却処分がなされ、本件債権者が所有権（持分）を取得している。
- 4 物件1建物1階西側和室の天井に破損部分が存在する。
また、物件1建物1階東側キッチンの床面に破損部分が存在する。
- 5 物件1建物の占有状況は、表札の表示、建物所有者 A あて郵便物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

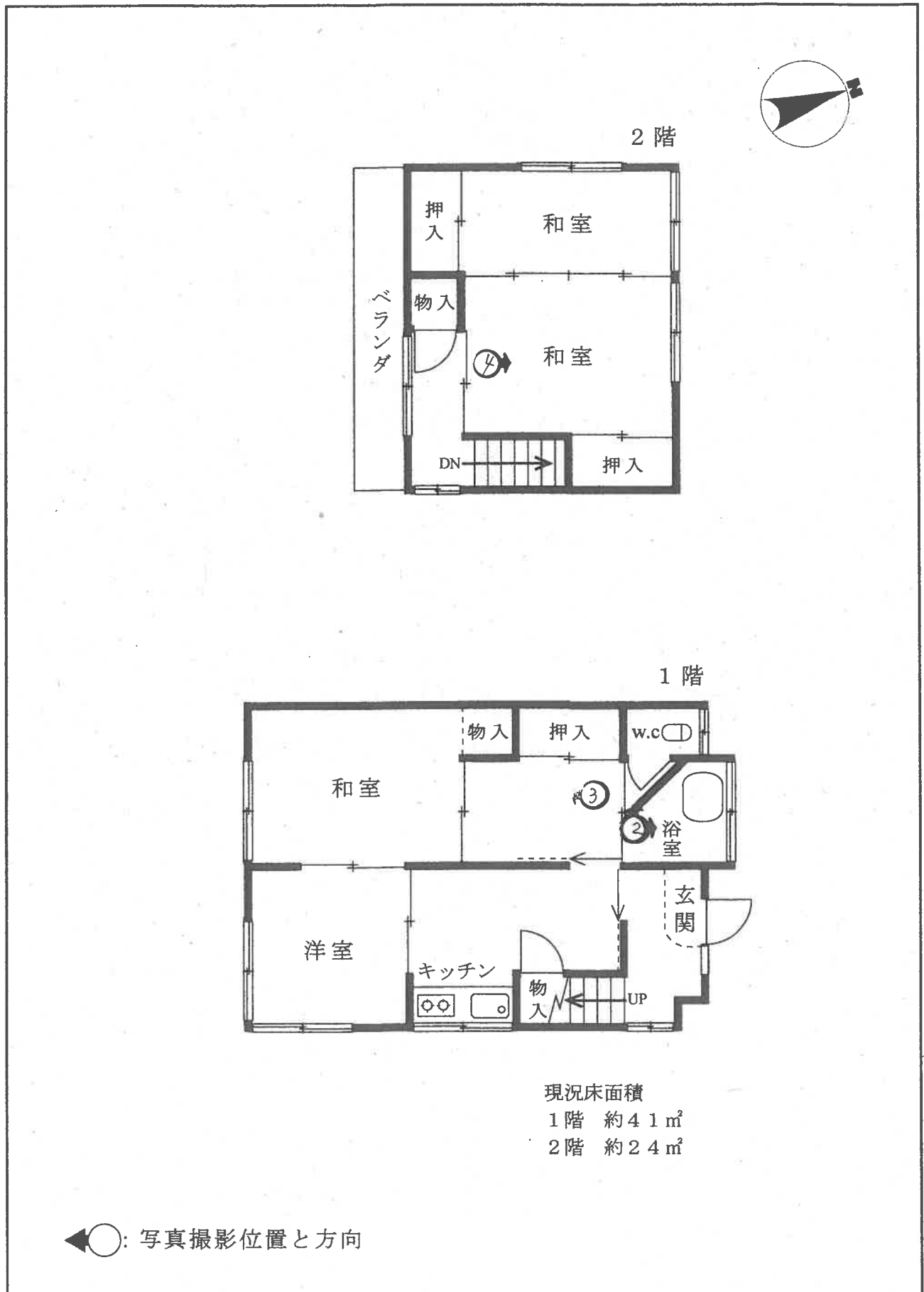
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月9日 10:30-10:50	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和8年1月20日 9:10-9:30	物件所在地	<input 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"/> 評価人同行 <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 A に面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月20日 目的物件は不在であることが予想されたので、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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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>(写真 4点添付)</p>		



◀○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和7年(又)第299号



現況床面積
1階 約41㎡
2階 約24㎡

物件 / の建物

1



2



3



4



令和7年(ヌ)第299号
令和8年1月20日 現地調査
令和8年2月2日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 榎本 純

第1 評価額

評 価 額	
物件1	金 460,000円

物件1は借地権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 本件評価は、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
			<p>構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 ・セメント瓦葺2階建</p> <p>床面積：1階 約41㎡ 2階 約24㎡</p> <p>住居表示：板橋区中台2-7-3</p>
番号	特記事項		
	<p>本件目的物件の土地に係る権利は無権原である。</p>		

※ 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 | 板橋区中台二丁目五六七番地 |
| | 家屋 番号 | 五六七番巷貳 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 26.44平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

1 建物の敷地（目的外）の概況及び利用状況等

(1) 物的状況

位置・交通	都営三田線「志村三丁目」駅の南西方道路距離約1km（徒歩約13分）、東武東上線「上板橋」駅の北東方道路距離約1.1km（徒歩約14分）、板橋区中台2丁目7番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	一般住宅の他に共同住宅も見られる住宅地域	
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 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1種中高層住居専用地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 第2種高度地区（22m）、日影規制、敷地面積の最低限度60㎡、宅地造成等工事規制区域（旧法区域）等
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	53.39㎡（公簿面積） ほぼ長方形 北側間口約6m・奥行（南北）約9m やや東傾斜 西側隣地より約1.7m低い。
接面道路の状況等	東側で現況幅員約1.8m砂利敷通路（建築基準法外）に約0.9m接面する中間画地（当該通路の使用権原不明）。 ただし本件敷地の北側には、西側にある第42条1項5号道路（地番567番26）のための非常通路が、当該位置指定道路北東端から東側の幅員約6m舗装区道に向かって幅員2mで指定されている。このため非常通路提供を要する可能性がある。	
土地の利用状況等	物件1の建物敷地として、利用されている。建物の配置は、附属資料「土地建物一関係図」のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり あり 不明 ※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	建築基準法の道路に接しておらず、原則として建物再建築不可の敷地である。	

(2) 権利の態様

所	在	板橋区中台二丁目		
地	番	567番11		
地	積	53.39㎡		
地	目	宅地		
所	有	者	株京都建物	
占	有	権	原	無権原

※現況調査報告書による

2 建物の概況及び利用状況(物件1)

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(閉鎖登記記載) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	築年不詳(昭和30年11月17日所有権保存) 増改築不詳 不詳 経済的耐用年数をほぼ満了していると判定される。
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造亜鉛メッキ鋼板葺・セメント瓦葺2階建 吹付タイル、一部タイル貼り等 漆喰、板貼り等 板貼り、ビニルタイル貼り等 フローリング、畳等 キッチン、トイレ、浴室等 特になし
床 面 積	公簿 1階 : 26.44㎡ 2階 : 合計 : 26.44㎡	現況 約41㎡ 約24㎡ 約65㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 1階 : 洋室×1・和室×1・K等、 2階 : 和室×2等
品 等	劣る	
管 理 の 状 態	劣る	
建物の利用状況	建物所有者が居宅として占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・築後相当年数を経ており、全般的な劣化が進んでいた。屋根や壁等の穴、床のたわみ等が認められた。 ・役所調査においても、増改築にかかる建築確認等の申請は認められなかった。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建物価格 (物件1)

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、建物価格を求めた。

再調達原価 (円/m ²) ア	床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
145,000	× 約65	× 0.03	= 280,000

総額 (円) については、万円未満四捨五入とした (以下同じ)。

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 床面積：現況数量による。

ウ 現価率：対象不動産は、経済的耐用年数をほぼ満了しているものと判断され、遵法性の疑義等も考慮し、現価率を3%と査定した。

② 土地価格 (目的外)

物件1の敷地 (目的外) の建付地価格を次のとおり求めた。

更地価格		地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) オ
標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ			
406,000	× 0.50	× 53.39	× 1.00	= 10,840,000

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) 及び利用状況等が標準的な中間画地を想定している。

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{地価公示} & & \text{板橋-36} & & & \\
 (\text{公示価格等}) & & (\text{時点修正}) & & (\text{標準化補正}) & & (\text{地域格差}) & & (\text{規準価格}) \\
 395,000 \text{ 円/m}^2 & \times & 107 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 104 & = & 406,000 \text{ 円/m}^2 \\
 & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入})
 \end{array}$$

時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：公示地等は、標準的であり補正なし。

地域格差：公示地等の地域は対象地域に比して、街路条件、交通・接近条件等で優ること等を考慮。

イ 個別格差：建築基準法の道路に接道していないこと等を考慮した。

ウ 地 積：公簿数量による。

エ 建付減価：不要と判定した。

2 評価額の判定

前記により求めた基礎となる価格（建物価格）に、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、下記の通り評価額を決定した。

① 土地利用権等価格

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
10,840,000	× 0.05	場所的利益	= 540,000

ア 建付地価格 : 前記1②オ

イ 土地利用権等割合 : 本件の敷地権は無権限であると考えられるが、場所的利益（収去されない利益）が認められる。場所的利益の価値割合は、法的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

建物価格 (円) ア	土地利用権等価格 の加算 (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) カ
(280,000	+ 540,000)	/	×0.70	× 0.8	= 460,000

ア 建物価格 : 前記1①エ

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 : 目的物件の性格から需要者が限定されること等を考慮した。

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「板橋-36」

所在：板橋区中台2丁目1340番13

価格：395,000円/㎡

位置：「志村三丁目」駅、道路距離約800mに位置する。

価格時点：令和7年1月1日

地積：209㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接面街路：南側 4m 区道

用途指定等：第一種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率200%、準防火地域等

地域の概要：一般住宅が多い高台の閑静な住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

土地建物位置関係図

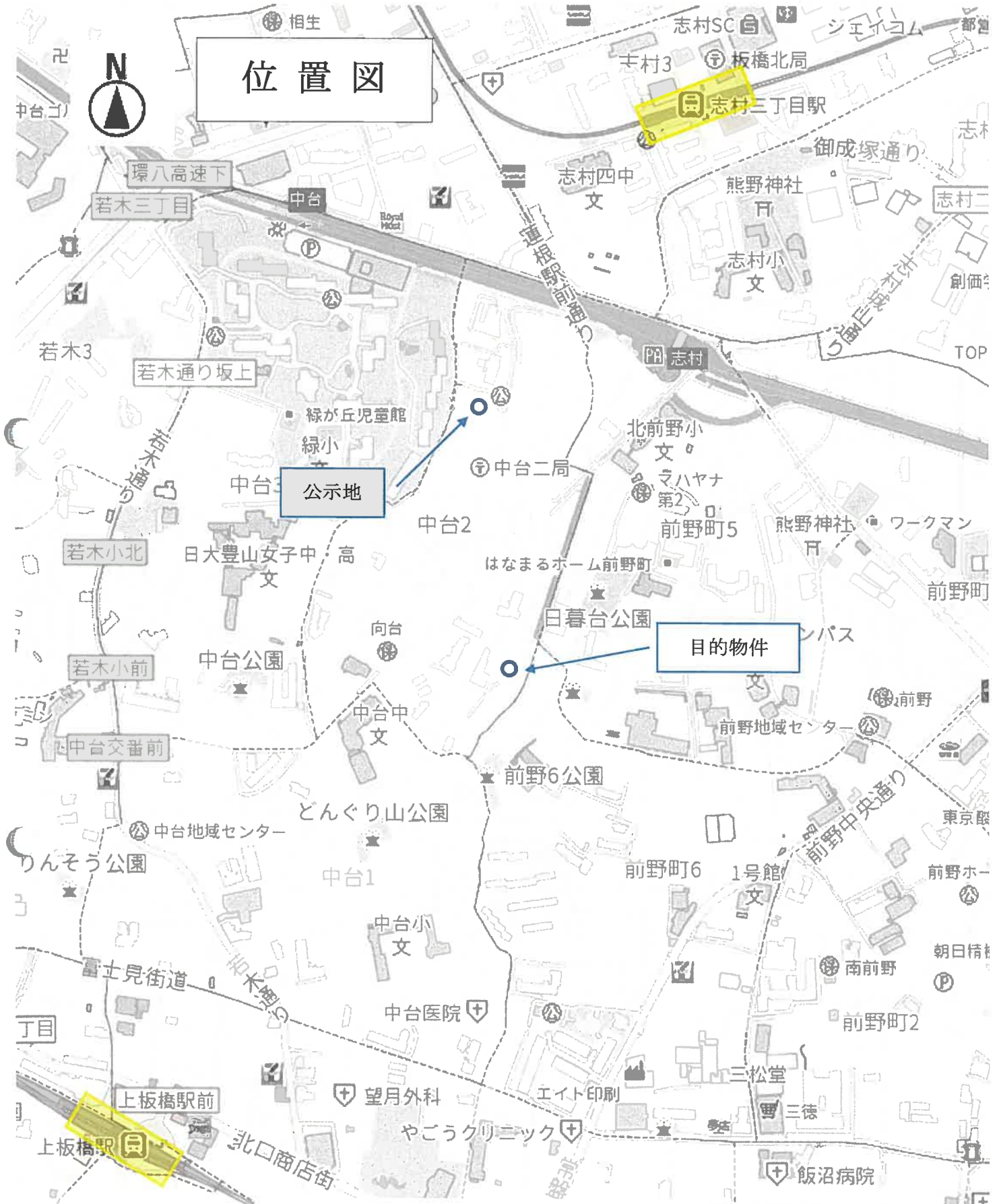
以上

令和8年2月2日

評価人 不動産鑑定士

榎本 純

位置図



登記年月日：昭和49年9月17日

567-1

地番	567-10.11.12
土地の所在	板橋区中台2丁目

地積測量図

昭和四十九年九月八日 製作年月日

製作者

申請人



計算式

NO	地番	長さ	幅	倍面積	面積
2	(1)	11.53	6.40	1.23	87.9739
	(2)	10.05	0.56		5.0760
	(3)	10.82	0.56		5.9472
	(4)	10.37	1.12		11.6144
	(5)	10.80	1.15		11.5000
3	(1)	8.54	0.59		5.0112
	(2)		2.40		2.2080
4	(1)	11.23	4.85	4.56	151.7187
	(2)	9.42	0.88	0.70	106.7973
1	(1)	742.7402	-	137.6418	75.85935
	(2)				52.39065
					830380
					605.09040

(全国土地家屋調査士用紙)

566673

東京都北区滝野川16-16-10 工概出版社 TEL (916) 2446番

567-9.17

細尺 1/1000

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10月7日 京都地方裁判所

登記官

※A3をA4に縮小しています

請求番号：6-2

土地建物位置関係図

