

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

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。また、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 7 月 29 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 8 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 26 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 9 月 3 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 8 月 27 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 8 月 31 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 7 月 29 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）
1～4	56,550,000 45,240,000	一括	11,310,000	不明	不明
1	280,000				
2	46,170,000				
3	4,390,000				
4	5,710,000				



物件目録

1 所 在 板橋区上板橋二丁目

地 番 参号〇番式

地 目 宅地

地 積 68.00 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者	A	持分 2440800 分の 11799
共有者	B	持分 50850 分の 126
共有者	E	持分 84750 分の 10332
共有者	F	持分 50850 分の 126
共有者	G	持分 50850 分の 252
共有者	H	持分 50850 分の 126
共有者	K	持分 152550 分の 63
共有者	L	持分 152550 分の 63
共有者	N	持分 152550 分の 63
共有者	O	持分 101700 分の 63
共有者	P	持分 169500 分の 2583
共有者	Q	持分 339000 分の 2583
共有者	R	持分 339000 分の 2583
共有者	Z	持分 16950 分の 18
共有者	II	持分 50850 分の 63
共有者	JJ	持分 50850 分の 63
共有者	KK	持分 2440800 分の 10665
共有者	OO	持分 101700 分の 63

(不動産登記記録上の共有者)

共有者	A	持分 11340000 分の 14175
共有者	B	持分 5670000 分の 15120
共有者	C	持分 5670000 分の 11340
共有者	D	持分 5670000 分の 11340
共有者	E	持分 5670000 分の 635040
共有者	F	持分 5670000 分の 22680
共有者	G	持分 5670000 分の 22680
共有者	H	持分 5670000 分の 15120
共有者	I	持分 5670000 分の 2520
共有者	J	持分 5670000 分の 2520
共有者	K	持分 5670000 分の 2520



物 件 目 録

共有者	L	持分	56700000分の2520
共有者	M	持分	56700000分の2520
共有者	N	持分	56700000分の2520
共有者	O	持分	56700000分の11340
共有者	P	持分	56700000分の79380
共有者	Q	持分	56700000分の39690
共有者	R	持分	56700000分の39690
共有者	S	持分	56700000分の2160
共有者	T	持分	56700000分の2160
共有者	U	持分	56700000分の2160
共有者	V	持分	56700000分の6480
共有者	W	持分	56700000分の6480
共有者	X	持分	56700000分の6480
共有者	Y	持分	56700000分の6480
共有者	Z	持分	56700000分の6480
共有者	AA	持分	56700000分の3240
共有者	BB	持分	56700000分の3240
共有者	CC	持分	56700000分の7560
共有者	DD	持分	56700000分の2520
共有者	EE	持分	56700000分の2520
共有者	FF	持分	56700000分の2520
共有者	GG	持分	56700000分の3780
共有者	HH	持分	56700000分の3780
共有者	II	持分	56700000分の7560
共有者	JJ	持分	56700000分の7560
共有者	KK	持分	113400000分の8505
共有者	LL	持分	56700000分の1890
共有者	MM	持分	56700000分の945
共有者	NN	持分	56700000分の945
共有者	OO	持分	56700000分の3780



物 件 目 録

2 所 在 板橋区上板橋二丁目

地 番 参苓○番五

地 目 宅地

地 積 118.41平方メートル

共有者	A	持分48816分の1311
共有者	B	持分1017分の14
共有者	E	持分1695分の1148
共有者	F	持分1017分の14
共有者	G	持分1017分の28
共有者	H	持分1017分の14
共有者	K	持分3051分の7
共有者	L	持分3051分の7
共有者	N	持分3051分の7
共有者	O	持分2034分の7
共有者	P	持分3390分の287
共有者	Q	持分6780分の287
共有者	R	持分6780分の287
共有者	Z	持分339分の2
共有者	II	持分1017分の7
共有者	JJ	持分1017分の7
共有者	KK	持分48816分の1185
共有者	OO	持分2034分の7

(不動産登記記録上の共有者)

共有者	A	持分 226800分の1575
共有者	B	持分 113400分の1680
共有者	C	持分 113400分の1260
共有者	D	持分 113400分の1260
共有者	E	持分 113400分の70560
共有者	F	持分 113400分の2520
共有者	G	持分 113400分の2520
共有者	H	持分 113400分の1680
共有者	I	持分 113400分の280
共有者	J	持分 113400分の280
共有者	K	持分 113400分の280
共有者	L	持分 113400分の280
共有者	M	持分 113400分の280
共有者	N	持分 113400分の280
共有者	O	持分 113400分の1260



11

物 件 目 録

共有者	P	持分	113400分の8820
共有者	Q	持分	113400分の4410
共有者	R	持分	113400分の4410
共有者	S	持分	113400分の240
共有者	T	持分	113400分の240
共有者	U	持分	113400分の240
共有者	V	持分	113400分の720
共有者	W	持分	113400分の720
共有者	X	持分	113400分の720
共有者	Y	持分	113400分の720
共有者	Z	持分	113400分の720
共有者	AA	持分	113400分の360
共有者	BB	持分	113400分の360
共有者	CC	持分	113400分の840
共有者	DD	持分	113400分の280
共有者	EE	持分	113400分の280
共有者	FF	持分	113400分の280
共有者	GG	持分	113400分の420
共有者	HH	持分	113400分の420
共有者	II	持分	113400分の840
共有者	JJ	持分	113400分の840
共有者	KK	持分	226800分の945
共有者	LL	持分	113400分の210
共有者	MM	持分	113400分の105
共有者	NN	持分	113400分の105
共有者	OO	持分	113400分の420



物件目録

3 所 在 板橋区上板橋二丁目

地 番 参老式番五

地 目 宅地

地 積 10.14平方メートル

共有者	A	持分48816分の1311
共有者	B	持分1017分の14
共有者	E	持分1695分の1148
共有者	F	持分1017分の14
共有者	G	持分1017分の28
共有者	H	持分1017分の14
共有者	K	持分3051分の7
共有者	L	持分3051分の7
共有者	N	持分3051分の7
共有者	O	持分2034分の7
共有者	P	持分3390分の287
共有者	Q	持分6780分の287
共有者	R	持分6780分の287
共有者	Z	持分339分の2
共有者	II	持分1017分の7
共有者	JJ	持分1017分の7
共有者	KK	持分48816分の1185
共有者	OO	持分2034分の7

(不動産登記記録上の共有者)

共有者	A	持分 226800分の1575
共有者	B	持分 113400分の1680
共有者	C	持分 113400分の1260
共有者	D	持分 113400分の1260
共有者	E	持分 113400分の70560
共有者	F	持分 113400分の2520
共有者	G	持分 113400分の2520
共有者	H	持分 113400分の1680
共有者	I	持分 113400分の280
共有者	J	持分 113400分の280
共有者	K	持分 113400分の280
共有者	L	持分 113400分の280
共有者	M	持分 113400分の280
共有者	N	持分 113400分の280
共有者	O	持分 113400分の1260



物 件 目 録

共有者	P	持分	1 1 3 4 0 0 分の 8 8 2 0
共有者	Q	持分	1 1 3 4 0 0 分の 4 4 1 0
共有者	R	持分	1 1 3 4 0 0 分の 4 4 1 0
共有者	S	持分	1 1 3 4 0 0 分の 2 4 0
共有者	T	持分	1 1 3 4 0 0 分の 2 4 0
共有者	U	持分	1 1 3 4 0 0 分の 2 4 0
共有者	V	持分	1 1 3 4 0 0 分の 7 2 0
共有者	W	持分	1 1 3 4 0 0 分の 7 2 0
共有者	X	持分	1 1 3 4 0 0 分の 7 2 0
共有者	Y	持分	1 1 3 4 0 0 分の 7 2 0
共有者	Z	持分	1 1 3 4 0 0 分の 7 2 0
共有者	AA	持分	1 1 3 4 0 0 分の 3 6 0
共有者	BB	持分	1 1 3 4 0 0 分の 3 6 0
共有者	CC	持分	1 1 3 4 0 0 分の 8 4 0
共有者	DD	持分	1 1 3 4 0 0 分の 2 8 0
共有者	EE	持分	1 1 3 4 0 0 分の 2 8 0
共有者	FF	持分	1 1 3 4 0 0 分の 2 8 0
共有者	GG	持分	1 1 3 4 0 0 分の 4 2 0
共有者	HH	持分	1 1 3 4 0 0 分の 4 2 0
共有者	II	持分	1 1 3 4 0 0 分の 8 4 0
共有者	JJ	持分	1 1 3 4 0 0 分の 8 4 0
共有者	KK	持分	2 2 6 8 0 0 分の 9 4 5
共有者	LL	持分	1 1 3 4 0 0 分の 2 1 0
共有者	MM	持分	1 1 3 4 0 0 分の 1 0 5
共有者	NN	持分	1 1 3 4 0 0 分の 1 0 5
共有者	OO	持分	1 1 3 4 0 0 分の 4 2 0



物件目録

4 所 在 板橋区上板橋二丁目参壹〇番地

家屋 番号 参壹〇番四

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺二階建

床 面 積 1階 44.00平方メートル
2階 28.92平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅

床 面 積 1階 約56.00平方メートル
2階 約55.00平方メートル

共有者	A	持分48816分の1311
共有者	B	持分1017分の14
共有者	E	持分1695分の1148
共有者	F	持分1017分の14
共有者	G	持分1017分の28
共有者	H	持分1017分の14
共有者	K	持分3051分の7
共有者	L	持分3051分の7
共有者	N	持分3051分の7
共有者	O	持分2034分の7
共有者	P	持分3390分の287
共有者	Q	持分6780分の287
共有者	R	持分6780分の287
共有者	Z	持分339分の2
共有者	II	持分1017分の7
共有者	JJ	持分1017分の7
共有者	KK	持分48816分の1185
共有者	OO	持分2034分の7

(不動産登記記録上の共有者)

共有者	A	持分 226800分の1575
共有者	B	持分 113400分の1680
共有者	C	持分 113400分の1260
共有者	D	持分 113400分の1260
共有者	E	持分 113400分の70560



物 件 目 録

共有者	F	持分	113400分の2520
共有者	G	持分	113400分の2520
共有者	H	持分	113400分の1680
共有者	I	持分	113400分の280
共有者	J	持分	113400分の280
共有者	K	持分	113400分の280
共有者	L	持分	113400分の280
共有者	M	持分	113400分の280
共有者	N	持分	113400分の280
共有者	O	持分	113400分の1260
共有者	P	持分	113400分の8820
共有者	Q	持分	113400分の4410
共有者	R	持分	113400分の4410
共有者	S	持分	113400分の240
共有者	T	持分	113400分の240
共有者	U	持分	113400分の240
共有者	V	持分	113400分の720
共有者	W	持分	113400分の720
共有者	X	持分	113400分の720
共有者	Y	持分	113400分の720
共有者	Z	持分	113400分の720
共有者	AA	持分	113400分の360
共有者	BB	持分	113400分の360
共有者	CC	持分	113400分の840
共有者	DD	持分	113400分の280
共有者	EE	持分	113400分の280
共有者	FF	持分	113400分の280
共有者	GG	持分	113400分の420
共有者	HH	持分	113400分の420
共有者	II	持分	113400分の840
共有者	JJ	持分	113400分の840
共有者	KK	持分	226800分の945
共有者	LL	持分	113400分の210
共有者	MM	持分	113400分の105
共有者	NN	持分	113400分の105
共有者	OO	持分	113400分の420

物 件 明 細 書

令和 8年 7月 6日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件共有者らが占有している。

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 板橋区上板橋二丁目

地 番 参壹〇番貳

地 目 宅地

地 積 68.00平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者	A	持分2440800分の11799
共有者	B	持分50850分の126
共有者	E	持分84750分の10332
共有者	F	持分50850分の126
共有者	G	持分50850分の252
共有者	H	持分50850分の126
共有者	K	持分152550分の63
共有者	L	持分152550分の63
共有者	N	持分152550分の63
共有者	O	持分101700分の63
共有者	P	持分169500分の2583
共有者	Q	持分339000分の2583
共有者	R	持分339000分の2583
共有者	Z	持分16950分の18
共有者	II	持分50850分の63
共有者	JJ	持分50850分の63
共有者	KK	持分2440800分の10665
共有者	OO	持分101700分の63

(不動産登記記録上の共有者)

共有者	A	持分11340000分の14175
共有者	B	持分5670000分の15120
共有者	C	持分5670000分の11340
共有者	D	持分5670000分の11340
共有者	E	持分5670000分の635040
共有者	F	持分5670000分の22680
共有者	G	持分5670000分の22680
共有者	H	持分5670000分の15120
共有者	I	持分5670000分の2520
共有者	J	持分5670000分の2520
共有者	K	持分5670000分の2520



物 件 目 録

共有者	L	持分	56700000分の2520
共有者	M	持分	56700000分の2520
共有者	N	持分	56700000分の2520
共有者	O	持分	56700000分の11340
共有者	P	持分	56700000分の79380
共有者	Q	持分	56700000分の39690
共有者	R	持分	56700000分の39690
共有者	S	持分	56700000分の2160
共有者	T	持分	56700000分の2160
共有者	U	持分	56700000分の2160
共有者	V	持分	56700000分の6480
共有者	W	持分	56700000分の6480
共有者	X	持分	56700000分の6480
共有者	Y	持分	56700000分の6480
共有者	Z	持分	56700000分の6480
共有者	AA	持分	56700000分の3240
共有者	BB	持分	56700000分の3240
共有者	CC	持分	56700000分の7560
共有者	DD	持分	56700000分の2520
共有者	EE	持分	56700000分の2520
共有者	FF	持分	56700000分の2520
共有者	GG	持分	56700000分の3780
共有者	HH	持分	56700000分の3780
共有者	II	持分	56700000分の7560
共有者	JJ	持分	56700000分の7560
共有者	KK	持分	113400000分の8505
共有者	LL	持分	56700000分の1890
共有者	MM	持分	56700000分の945
共有者	NN	持分	56700000分の945
共有者	OO	持分	56700000分の3780



物件目録

2 所 在 板橋区上板橋二丁目

地 番 参壱〇番五

地 目 宅地

地 積 118.41平方メートル

共有者	A	持分48816分の1311
共有者	B	持分1017分の14
共有者	E	持分1695分の1148
共有者	F	持分1017分の14
共有者	G	持分1017分の28
共有者	H	持分1017分の14
共有者	K	持分3051分の7
共有者	L	持分3051分の7
共有者	N	持分3051分の7
共有者	O	持分2034分の7
共有者	P	持分3390分の287
共有者	Q	持分6780分の287
共有者	R	持分6780分の287
共有者	Z	持分339分の2
共有者	II	持分1017分の7
共有者	JJ	持分1017分の7
共有者	KK	持分48816分の1185
共有者	OO	持分2034分の7

(不動産登記記録上の共有者)

共有者	A	持分 226800分の1575
共有者	B	持分 113400分の1680
共有者	C	持分 113400分の1260
共有者	D	持分 113400分の1260
共有者	E	持分 113400分の70560
共有者	F	持分 113400分の2520
共有者	G	持分 113400分の2520
共有者	H	持分 113400分の1680
共有者	I	持分 113400分の280
共有者	J	持分 113400分の280
共有者	K	持分 113400分の280
共有者	L	持分 113400分の280
共有者	M	持分 113400分の280
共有者	N	持分 113400分の280
共有者	O	持分 113400分の1260



物 件 目 録

共有者	P	持分	113400分の8820
共有者	Q	持分	113400分の4410
共有者	R	持分	113400分の4410
共有者	S	持分	113400分の240
共有者	T	持分	113400分の240
共有者	U	持分	113400分の240
共有者	V	持分	113400分の720
共有者	W	持分	113400分の720
共有者	X	持分	113400分の720
共有者	Y	持分	113400分の720
共有者	Z	持分	113400分の720
共有者	AA	持分	113400分の360
共有者	BB	持分	113400分の360
共有者	CC	持分	113400分の840
共有者	DD	持分	113400分の280
共有者	EE	持分	113400分の280
共有者	FF	持分	113400分の280
共有者	GG	持分	113400分の420
共有者	HH	持分	113400分の420
共有者	II	持分	113400分の840
共有者	JJ	持分	113400分の840
共有者	KK	持分	226800分の945
共有者	LL	持分	113400分の210
共有者	MM	持分	113400分の105
共有者	NN	持分	113400分の105
共有者	OO	持分	113400分の420



物件目録

3 所 在 板橋区上板橋二丁目

地 番 参壹貳番五

地 目 宅地

地 積 10.14平方メートル

共有者	A	持分48816分の1311
共有者	B	持分1017分の14
共有者	E	持分1695分の1148
共有者	F	持分1017分の14
共有者	G	持分1017分の28
共有者	H	持分1017分の14
共有者	K	持分3051分の7
共有者	L	持分3051分の7
共有者	N	持分3051分の7
共有者	O	持分2034分の7
共有者	P	持分3390分の287
共有者	Q	持分6780分の287
共有者	R	持分6780分の287
共有者	Z	持分339分の2
共有者	II	持分1017分の7
共有者	JJ	持分1017分の7
共有者	KK	持分48816分の1185
共有者	OO	持分2034分の7

(不動産登記記録上の共有者)

共有者	A	持分 226800分の1575
共有者	B	持分 113400分の1680
共有者	C	持分 113400分の1260
共有者	D	持分 113400分の1260
共有者	E	持分 113400分の70560
共有者	F	持分 113400分の2520
共有者	G	持分 113400分の2520
共有者	H	持分 113400分の1680
共有者	I	持分 113400分の280
共有者	J	持分 113400分の280
共有者	K	持分 113400分の280
共有者	L	持分 113400分の280
共有者	M	持分 113400分の280
共有者	N	持分 113400分の280
共有者	O	持分 113400分の1260



物 件 目 録

共有者	P	持分	113400分の8820
共有者	Q	持分	113400分の4410
共有者	R	持分	113400分の4410
共有者	S	持分	113400分の240
共有者	T	持分	113400分の240
共有者	U	持分	113400分の240
共有者	V	持分	113400分の720
共有者	W	持分	113400分の720
共有者	X	持分	113400分の720
共有者	Y	持分	113400分の720
共有者	Z	持分	113400分の720
共有者	AA	持分	113400分の360
共有者	BB	持分	113400分の360
共有者	CC	持分	113400分の840
共有者	DD	持分	113400分の280
共有者	EE	持分	113400分の280
共有者	FF	持分	113400分の280
共有者	GG	持分	113400分の420
共有者	HH	持分	113400分の420
共有者	II	持分	113400分の840
共有者	JJ	持分	113400分の840
共有者	KK	持分	226800分の945
共有者	LL	持分	113400分の210
共有者	MM	持分	113400分の105
共有者	NN	持分	113400分の105
共有者	OO	持分	113400分の420



物 件 目 録

4 所 在 板橋区上板橋二丁目参壱〇番地

家屋 番号 参壱〇番四

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺二階建

床 面 積 1階 44.00平方メートル
2階 28.92平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅

床 面 積 1階 約56.00平方メートル
2階 約55.00平方メートル

共有者	A	持分48816分の1311
共有者	B	持分1017分の14
共有者	E	持分1695分の1148
共有者	F	持分1017分の14
共有者	G	持分1017分の28
共有者	H	持分1017分の14
共有者	K	持分3051分の7
共有者	L	持分3051分の7
共有者	N	持分3051分の7
共有者	O	持分2034分の7
共有者	P	持分3390分の287
共有者	Q	持分6780分の287
共有者	R	持分6780分の287
共有者	Z	持分339分の2
共有者	II	持分1017分の7
共有者	JJ	持分1017分の7
共有者	KK	持分48816分の1185
共有者	OO	持分2034分の7

(不動産登記記録上の共有者)

共有者	A	持分 226800分の1575
共有者	B	持分 113400分の1680
共有者	C	持分 113400分の1260
共有者	D	持分 113400分の1260
共有者	E	持分 113400分の70560



物 件 目 録

共有者	F	持分	1 1 3 4 0 0 分の 2 5 2 0
共有者	G	持分	1 1 3 4 0 0 分の 2 5 2 0
共有者	H	持分	1 1 3 4 0 0 分の 1 6 8 0
共有者	I	持分	1 1 3 4 0 0 分の 2 8 0
共有者	J	持分	1 1 3 4 0 0 分の 2 8 0
共有者	K	持分	1 1 3 4 0 0 分の 2 8 0
共有者	L	持分	1 1 3 4 0 0 分の 2 8 0
共有者	M	持分	1 1 3 4 0 0 分の 2 8 0
共有者	N	持分	1 1 3 4 0 0 分の 2 8 0
共有者	O	持分	1 1 3 4 0 0 分の 1 2 6 0
共有者	P	持分	1 1 3 4 0 0 分の 8 8 2 0
共有者	Q	持分	1 1 3 4 0 0 分の 4 4 1 0
共有者	R	持分	1 1 3 4 0 0 分の 4 4 1 0
共有者	S	持分	1 1 3 4 0 0 分の 2 4 0
共有者	T	持分	1 1 3 4 0 0 分の 2 4 0
共有者	U	持分	1 1 3 4 0 0 分の 2 4 0
共有者	V	持分	1 1 3 4 0 0 分の 7 2 0
共有者	W	持分	1 1 3 4 0 0 分の 7 2 0
共有者	X	持分	1 1 3 4 0 0 分の 7 2 0
共有者	Y	持分	1 1 3 4 0 0 分の 7 2 0
共有者	Z	持分	1 1 3 4 0 0 分の 7 2 0
共有者	AA	持分	1 1 3 4 0 0 分の 3 6 0
共有者	BB	持分	1 1 3 4 0 0 分の 3 6 0
共有者	CC	持分	1 1 3 4 0 0 分の 8 4 0
共有者	DD	持分	1 1 3 4 0 0 分の 2 8 0
共有者	EE	持分	1 1 3 4 0 0 分の 2 8 0
共有者	FF	持分	1 1 3 4 0 0 分の 2 8 0
共有者	GG	持分	1 1 3 4 0 0 分の 4 2 0
共有者	HH	持分	1 1 3 4 0 0 分の 4 2 0
共有者	II	持分	1 1 3 4 0 0 分の 8 4 0
共有者	JJ	持分	1 1 3 4 0 0 分の 8 4 0
共有者	KK	持分	2 2 6 8 0 0 分の 9 4 5
共有者	LL	持分	1 1 3 4 0 0 分の 2 1 0
共有者	MM	持分	1 1 3 4 0 0 分の 1 0 5
共有者	NN	持分	1 1 3 4 0 0 分の 1 0 5
共有者	OO	持分	1 1 3 4 0 0 分の 4 2 0



令和7年(ケ)第 571号
令和8年 5月 7日 受理
令和8年 6月10日 提出
(評価人 在間 浩二)

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 板橋区上板橋二丁目

地 番 参壹〇番式

地 目 宅地

地 積 68.00平方メートル

共有者	A	持分2440800分の11799
共有者	B	持分50850分の126
共有者	E	持分84750分の10332
共有者	F	持分50850分の126
共有者	G	持分50850分の252
共有者	H	持分50850分の126
共有者	K	持分152550分の63
共有者	L	持分152550分の63
共有者	N	持分152550分の63
共有者	O	持分101700分の63
共有者	P	持分169500分の2583
共有者	Q	持分339000分の2583
共有者	R	持分339000分の2583
共有者	Z	持分16950分の18
共有者	II	持分50850分の63
共有者	JJ	持分50850分の63
共有者	KK	持分2440800分の10665
共有者	OO	持分101700分の63

(不動産登記記録上の共有者)

共有者	A	持分11340000分の14175
共有者	B	持分5670000分の15120
共有者	C	持分5670000分の11340
共有者	D	持分5670000分の11340
共有者	E	持分5670000分の635040
共有者	F	持分5670000分の22680
共有者	G	持分5670000分の22680
共有者	H	持分5670000分の15120
共有者	I	持分5670000分の2520
共有者	J	持分5670000分の2520
共有者	K	持分5670000分の2520
共有者	L	持分5670000分の2520
共有者	M	持分5670000分の2520
共有者	N	持分5670000分の2520
共有者	O	持分5670000分の11340

物 件 目 録

共有者	P	持分	56700000分の79380
共有者	Q	持分	56700000分の39690
共有者	R	持分	56700000分の39690
共有者	S	持分	56700000分の2160
共有者	T	持分	56700000分の2160
共有者	U	持分	56700000分の2160
共有者	V	持分	56700000分の6480
共有者	W	持分	56700000分の6480
共有者	X	持分	56700000分の6480
共有者	Y	持分	56700000分の6480
共有者	Z	持分	56700000分の6480
共有者	AA	持分	56700000分の3240
共有者	BB	持分	56700000分の3240
共有者	CC	持分	56700000分の7560
共有者	DD	持分	56700000分の2520
共有者	EE	持分	56700000分の2520
共有者	FF	持分	56700000分の2520
共有者	GG	持分	56700000分の3780
共有者	HH	持分	56700000分の3780
共有者	II	持分	56700000分の7560
共有者	JJ	持分	56700000分の7560
共有者	KK	持分	113400000分の8505
共有者	LL	持分	56700000分の1890
共有者	MM	持分	56700000分の945
共有者	NN	持分	56700000分の945
共有者	OO	持分	56700000分の3780

物件目録

2 所 在 板橋区上板橋二丁目

地 番 参壱〇番五

地 目 宅地

地 積 118.41平方メートル

共有者	A	持分48816分の1311
共有者	B	持分1017分の14
共有者	E	持分1695分の1148
共有者	F	持分1017分の14
共有者	G	持分1017分の28
共有者	H	持分1017分の14
共有者	K	持分3051分の7
共有者	L	持分3051分の7
共有者	N	持分3051分の7
共有者	O	持分2034分の7
共有者	P	持分3390分の287
共有者	Q	持分6780分の287
共有者	R	持分6780分の287
共有者	Z	持分339分の2
共有者	II	持分1017分の7
共有者	JJ	持分1017分の7
共有者	KK	持分48816分の1185
共有者	OO	持分2034分の7

(不動産登記記録上の共有者)

共有者	A	持分 226800分の1575
共有者	B	持分 113400分の1680
共有者	C	持分 113400分の1260
共有者	D	持分 113400分の1260
共有者	E	持分 113400分の70560
共有者	F	持分 113400分の2520
共有者	G	持分 113400分の2520
共有者	H	持分 113400分の1680
共有者	I	持分 113400分の280
共有者	J	持分 113400分の280
共有者	K	持分 113400分の280
共有者	L	持分 113400分の280
共有者	M	持分 113400分の280
共有者	N	持分 113400分の280
共有者	O	持分 113400分の1260

物 件 目 録

共有者	P	持分	113400分の8820
共有者	Q	持分	113400分の4410
共有者	R	持分	113400分の4410
共有者	S	持分	113400分の240
共有者	T	持分	113400分の240
共有者	U	持分	113400分の240
共有者	V	持分	113400分の720
共有者	W	持分	113400分の720
共有者	X	持分	113400分の720
共有者	Y	持分	113400分の720
共有者	Z	持分	113400分の720
共有者	AA	持分	113400分の360
共有者	BB	持分	113400分の360
共有者	CC	持分	113400分の840
共有者	DD	持分	113400分の280
共有者	EE	持分	113400分の280
共有者	FF	持分	113400分の280
共有者	GG	持分	113400分の420
共有者	HH	持分	113400分の420
共有者	II	持分	113400分の840
共有者	JJ	持分	113400分の840
共有者	KK	持分	226800分の945
共有者	LL	持分	113400分の210
共有者	MM	持分	113400分の105
共有者	NN	持分	113400分の105
共有者	OO	持分	113400分の420

物件目録

3 所 在 板橋区上板橋二丁目

地 番 参壹貳番五

地 目 宅地

地 積 10.14平方メートル

共有者	A	持分48816分の1311
共有者	B	持分1017分の14
共有者	E	持分1695分の1148
共有者	F	持分1017分の14
共有者	G	持分1017分の28
共有者	H	持分1017分の14
共有者	K	持分3051分の7
共有者	L	持分3051分の7
共有者	N	持分3051分の7
共有者	O	持分2034分の7
共有者	P	持分3390分の287
共有者	Q	持分6780分の287
共有者	R	持分6780分の287
共有者	Z	持分339分の2
共有者	II	持分1017分の7
共有者	JJ	持分1017分の7
共有者	KK	持分48816分の1185
共有者	OO	持分2034分の7

(不動産登記記録上の共有者)

共有者	A	持分 226800分の1575
共有者	B	持分 113400分の1680
共有者	C	持分 113400分の1260
共有者	D	持分 113400分の1260
共有者	E	持分 113400分の70560
共有者	F	持分 113400分の2520
共有者	G	持分 113400分の2520
共有者	H	持分 113400分の1680
共有者	I	持分 113400分の280
共有者	J	持分 113400分の280
共有者	K	持分 113400分の280
共有者	L	持分 113400分の280
共有者	M	持分 113400分の280
共有者	N	持分 113400分の280
共有者	O	持分 113400分の1260

物 件 目 録

共有者	P	持分	113400分の8820
共有者	Q	持分	113400分の4410
共有者	R	持分	113400分の4410
共有者	S	持分	113400分の240
共有者	T	持分	113400分の240
共有者	U	持分	113400分の240
共有者	V	持分	113400分の720
共有者	W	持分	113400分の720
共有者	X	持分	113400分の720
共有者	Y	持分	113400分の720
共有者	Z	持分	113400分の720
共有者	AA	持分	113400分の360
共有者	BB	持分	113400分の360
共有者	CC	持分	113400分の840
共有者	DD	持分	113400分の280
共有者	EE	持分	113400分の280
共有者	FF	持分	113400分の280
共有者	GG	持分	113400分の420
共有者	HH	持分	113400分の420
共有者	II	持分	113400分の840
共有者	JJ	持分	113400分の840
共有者	KK	持分	226800分の945
共有者	LL	持分	113400分の210
共有者	MM	持分	113400分の105
共有者	NN	持分	113400分の105
共有者	OO	持分	113400分の420

物 件 目 録

4 所 在 板橋区上板橋二丁目参壱〇番地

家屋 番号 参壱〇番四

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺二階建

床 面 積	1階	44.00平方メートル
	2階	28.92平方メートル

共有者	A	持分48816分の1311
共有者	B	持分1017分の14
共有者	E	持分1695分の1148
共有者	F	持分1017分の14
共有者	G	持分1017分の28
共有者	H	持分1017分の14
共有者	K	持分3051分の7
共有者	L	持分3051分の7
共有者	N	持分3051分の7
共有者	O	持分2034分の7
共有者	P	持分3390分の287
共有者	Q	持分6780分の287
共有者	R	持分6780分の287
共有者	Z	持分339分の2
共有者	II	持分1017分の7
共有者	JJ	持分1017分の7
共有者	KK	持分48816分の1185
共有者	OO	持分2034分の7

(不動産登記記録上の共有者)

共有者	A	持分	226800分の1575
共有者	B	持分	113400分の1680
共有者	C	持分	113400分の1260
共有者	D	持分	113400分の1260
共有者	E	持分	113400分の70560
共有者	F	持分	113400分の2520
共有者	G	持分	113400分の2520
共有者	H	持分	113400分の1680
共有者	I	持分	113400分の280
共有者	J	持分	113400分の280
共有者	K	持分	113400分の280
共有者	L	持分	113400分の280

物 件 目 録

共有者	M	持分	1 1 3 4 0 0 分の 2 8 0
共有者	N	持分	1 1 3 4 0 0 分の 2 8 0
共有者	O	持分	1 1 3 4 0 0 分の 1 2 6 0
共有者	P	持分	1 1 3 4 0 0 分の 8 8 2 0
共有者	Q	持分	1 1 3 4 0 0 分の 4 4 1 0
共有者	R	持分	1 1 3 4 0 0 分の 4 4 1 0
共有者	S	持分	1 1 3 4 0 0 分の 2 4 0
共有者	T	持分	1 1 3 4 0 0 分の 2 4 0
共有者	U	持分	1 1 3 4 0 0 分の 2 4 0
共有者	V	持分	1 1 3 4 0 0 分の 7 2 0
共有者	W	持分	1 1 3 4 0 0 分の 7 2 0
共有者	X	持分	1 1 3 4 0 0 分の 7 2 0
共有者	Y	持分	1 1 3 4 0 0 分の 7 2 0
共有者	Z	持分	1 1 3 4 0 0 分の 7 2 0
共有者	AA	持分	1 1 3 4 0 0 分の 3 6 0
共有者	BB	持分	1 1 3 4 0 0 分の 3 6 0
共有者	CC	持分	1 1 3 4 0 0 分の 8 4 0
共有者	DD	持分	1 1 3 4 0 0 分の 2 8 0
共有者	EE	持分	1 1 3 4 0 0 分の 2 8 0
共有者	FF	持分	1 1 3 4 0 0 分の 2 8 0
共有者	GG	持分	1 1 3 4 0 0 分の 4 2 0
共有者	HH	持分	1 1 3 4 0 0 分の 4 2 0
共有者	II	持分	1 1 3 4 0 0 分の 8 4 0
共有者	JJ	持分	1 1 3 4 0 0 分の 8 4 0
共有者	KK	持分	2 2 6 8 0 0 分の 9 4 5
共有者	LL	持分	1 1 3 4 0 0 分の 2 1 0
共有者	MM	持分	1 1 3 4 0 0 分の 1 0 5
共有者	NN	持分	1 1 3 4 0 0 分の 1 0 5
共有者	OO	持分	1 1 3 4 0 0 分の 4 2 0

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり					
住 居 表 示		板橋区上板橋 2 丁目 24 番 10 号					
土 地		物件 1 ～ 3					
現 況 地 目	■宅地（物件 2， 3） ■公衆用道路（物件 1） □ （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	■共有者ら □その他の者 上記の者が上記物件 2、 3 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 4					
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： 共同住宅 □構 造： ■床面積： 1 階 約 56 平方メートル 2 階 約 55 平方メートル						
物件目録にない 附 属 建 物	■ない 種 類： □ある ———— 構 造： 床面積：						
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■共有者ら □その他の者 上記の者が本建物を 所有して占有 している（但し、空家である。）。 □「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 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 □ある 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
(9 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土地は、南西側物件4建物出入口付近に雑草等が生い茂っており、立入りが困難な状態である。
- 3 物件2土地南西側に水道設備（手洗い場）が存在する。
- 4 物件4建物は、1階に3室、2階に4室の居室が存在し、各室（1階北東側和室を除く）に台所（流し台）が設備されている等、独立した構造になっている。
また、2階北西側2室は外階段を使用して出入りする構造になっている。
南東側物置は、その扉部分からのみ出入りできる構造になっている。
- 5 物件4建物の室内は、床面等に埃が溜まっており、床面の一部が破損し、引き戸や扉部分が経年により開けづらい状態になっている。
室内の一部に残置動産が存在するが、室内の状況等から、相当期間放置されているものとする。
上記の状況から、物件4建物は相当期間使用されていないものとする。
- 6 物件4建物の表札に、前所有者（被相続人）亡PPの表示（姓のみ）がある。
- 7 物件4建物の占有状況は、前所有者（被相続人）亡PP名義の表札の表示及び提出された回答書の内容並びに現場の状況から、9枚目記載のとおり報告する。

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5月15日 : : :	当庁(郵便)	■相手方らに対し 照会書送付
令和8年5月15日 12:40-13:20	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ☐ 図面作成 ■居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和8年5月26日 8:50-9:50	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人を同行

(特記事項)

☐ 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。

■ 令和8年5月26日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 QQ を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

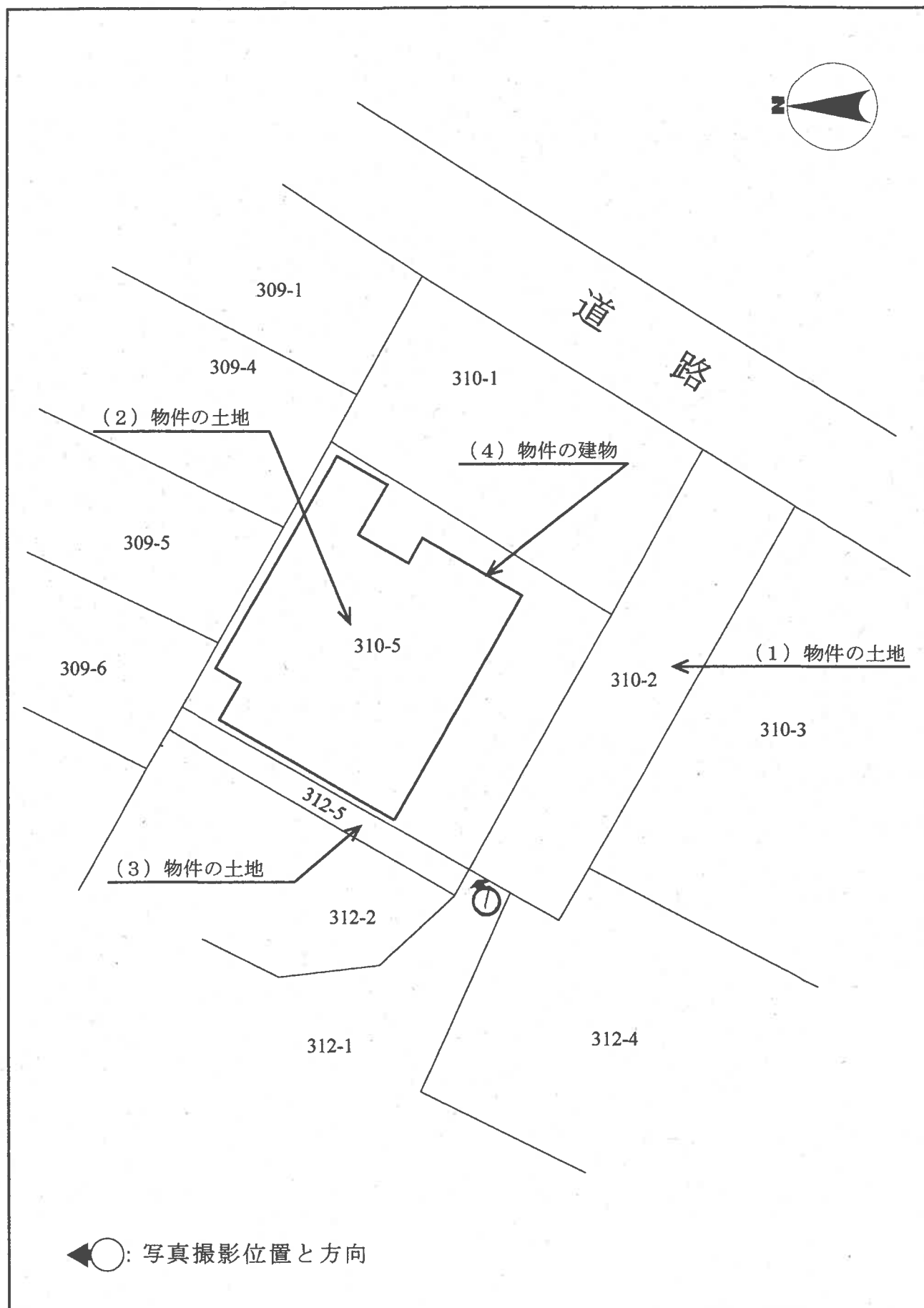
☐

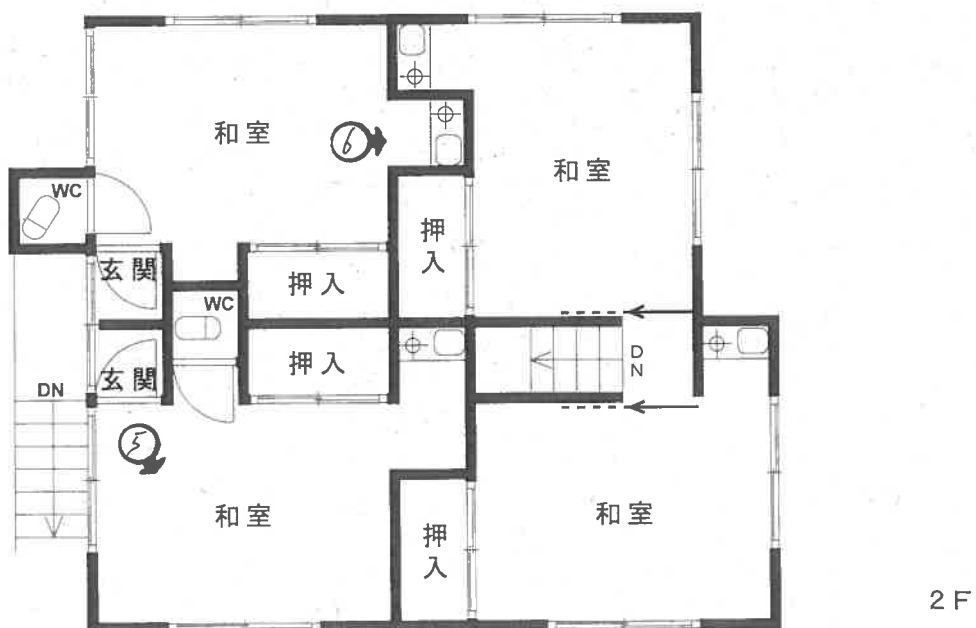
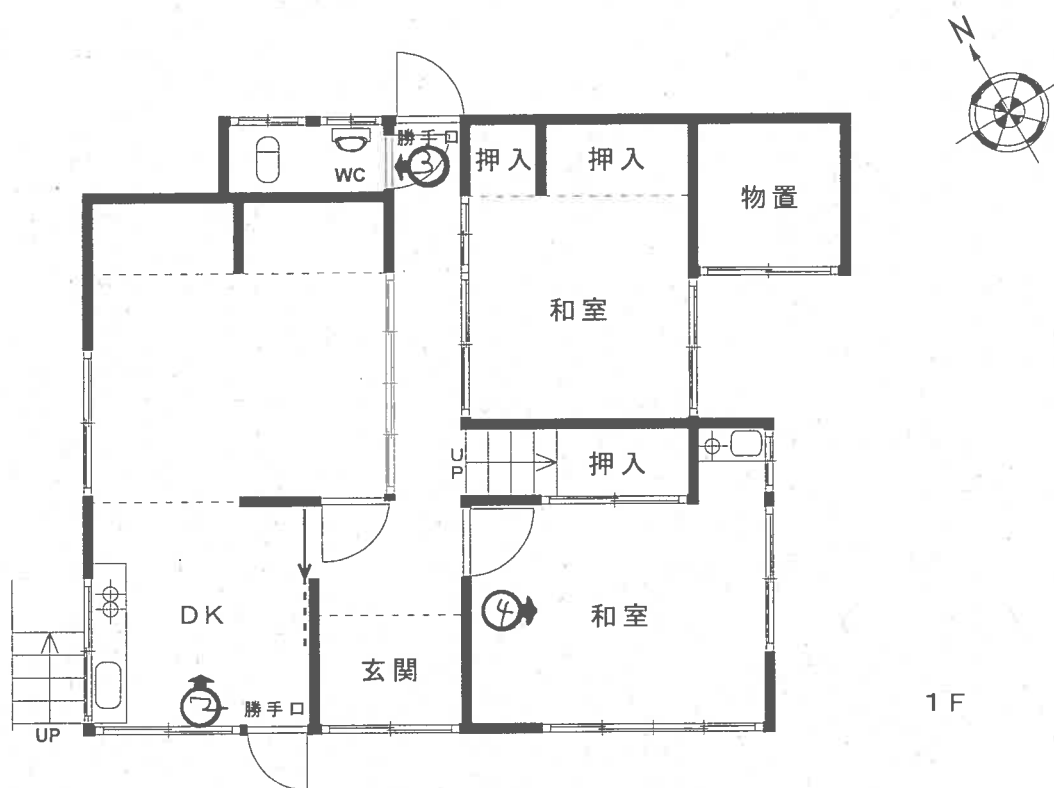
(写真 6点添付)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(11 枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第571号





現況建物床面積

1階 約56㎡

2階 約55㎡

←○写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



6



令和 7 年（ケ）第 5 7 1 号
令和 8 年 5 月 2 6 日 現地調査
令和 8 年 6 月 1 1 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 在 間 浩 二

第1 評価額

一括価額（合計）	
金 56,550,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 280,000円
物件2（土地）	金 46,170,000円
物件3（土地）	金 4,390,000円
物件4（建物）	金 5,710,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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		地 目：公衆用道路
2・3	次頁物件目録記載のとおり		
4	次頁物件目録記載のとおり		住居表示：板橋区上板橋2-24-10 床面積：1階 約56㎡ 2階 約55㎡
番号	特記事項		
1～4	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 板橋区上板橋二丁目

地 番 参壹〇番貳

地 目 宅地

地 積 68.00平方メートル

共有者	A	持分2440800分の11799
共有者	B	持分50850分の126
共有者	E	持分84750分の10332
共有者	F	持分50850分の126
共有者	G	持分50850分の252
共有者	H	持分50850分の126
共有者	K	持分152550分の63
共有者	L	持分152550分の63
共有者	N	持分152550分の63
共有者	O	持分101700分の63
共有者	P	持分169500分の2583
共有者	Q	持分339000分の2583
共有者	R	持分339000分の2583
共有者	Z	持分16950分の18
共有者	II	持分50850分の63
共有者	JJ	持分50850分の63
共有者	KK	持分2440800分の10665
共有者	OO	持分101700分の63

(不動産登記記録上の共有者)

共有者	A	持分 113400000分の14175
共有者	B	持分 56700000分の15120
共有者	C	持分 56700000分の11340
共有者	D	持分 56700000分の11340
共有者	E	持分 56700000分の635040
共有者	F	持分 56700000分の22680
共有者	G	持分 56700000分の22680
共有者	H	持分 56700000分の15120
共有者	I	持分 56700000分の2520
共有者	J	持分 56700000分の2520
共有者	K	持分 56700000分の2520
共有者	L	持分 56700000分の2520
共有者	M	持分 56700000分の2520
共有者	N	持分 56700000分の2520
共有者	O	持分 56700000分の11340

物 件 目 録

共有者	P	持分	56700000分の79380
共有者	Q	持分	56700000分の39690
共有者	R	持分	56700000分の39690
共有者	S	持分	56700000分の2160
共有者	T	持分	56700000分の2160
共有者	U	持分	56700000分の2160
共有者	V	持分	56700000分の6480
共有者	W	持分	56700000分の6480
共有者	X	持分	56700000分の6480
共有者	Y	持分	56700000分の6480
共有者	Z	持分	56700000分の6480
共有者	AA	持分	56700000分の3240
共有者	BB	持分	56700000分の3240
共有者	CC	持分	56700000分の7560
共有者	DD	持分	56700000分の2520
共有者	EE	持分	56700000分の2520
共有者	FF	持分	56700000分の2520
共有者	GG	持分	56700000分の3780
共有者	HH	持分	56700000分の3780
共有者	II	持分	56700000分の7560
共有者	JJ	持分	56700000分の7560
共有者	KK	持分	113400000分の8505
共有者	LL	持分	56700000分の1890
共有者	MM	持分	56700000分の945
共有者	NN	持分	56700000分の945
共有者	OO	持分	56700000分の3780

物件目録

2 所 在 板橋区上板橋二丁目

地 番 参号〇番五

地 目 宅地

地 積 118.41平方メートル

共有者	A	持分48816分の1311
共有者	B	持分1017分の14
共有者	E	持分1695分の1148
共有者	F	持分1017分の14
共有者	G	持分1017分の28
共有者	H	持分1017分の14
共有者	K	持分3051分の7
共有者	L	持分3051分の7
共有者	N	持分3051分の7
共有者	O	持分2034分の7
共有者	P	持分3390分の287
共有者	Q	持分6780分の287
共有者	R	持分6780分の287
共有者	Z	持分339分の2
共有者	II	持分1017分の7
共有者	JJ	持分1017分の7
共有者	KK	持分48816分の1185
共有者	OO	持分2034分の7

(不動産登記記録上の共有者)

共有者	A	持分 226800分の1575
共有者	B	持分 113400分の1680
共有者	C	持分 113400分の1260
共有者	D	持分 113400分の1260
共有者	E	持分 113400分の70560
共有者	F	持分 113400分の2520
共有者	G	持分 113400分の2520
共有者	H	持分 113400分の1680
共有者	I	持分 113400分の280
共有者	J	持分 113400分の280
共有者	K	持分 113400分の280
共有者	L	持分 113400分の280
共有者	M	持分 113400分の280
共有者	N	持分 113400分の280
共有者	O	持分 113400分の1260

物 件 目 録

共有者	P	持分	113400分の8820
共有者	Q	持分	113400分の4410
共有者	R	持分	113400分の4410
共有者	S	持分	113400分の240
共有者	T	持分	113400分の240
共有者	U	持分	113400分の240
共有者	V	持分	113400分の720
共有者	W	持分	113400分の720
共有者	X	持分	113400分の720
共有者	Y	持分	113400分の720
共有者	Z	持分	113400分の720
共有者	AA	持分	113400分の360
共有者	BB	持分	113400分の360
共有者	CC	持分	113400分の840
共有者	DD	持分	113400分の280
共有者	EE	持分	113400分の280
共有者	FF	持分	113400分の280
共有者	GG	持分	113400分の420
共有者	HH	持分	113400分の420
共有者	II	持分	113400分の840
共有者	JJ	持分	113400分の840
共有者	KK	持分	226800分の945
共有者	LL	持分	113400分の210
共有者	MM	持分	113400分の105
共有者	NN	持分	113400分の105
共有者	OO	持分	113400分の420

物 件 目 録

3 所 在 板橋区上板橋二丁目

地 番 参壺貳番五

地 目 宅地

地 積 10.14 平方メートル

共有者	A	持分48816分の1311
共有者	B	持分1017分の14
共有者	E	持分1695分の1148
共有者	F	持分1017分の14
共有者	G	持分1017分の28
共有者	H	持分1017分の14
共有者	K	持分3051分の7
共有者	L	持分3051分の7
共有者	N	持分3051分の7
共有者	O	持分2034分の7
共有者	P	持分3390分の287
共有者	Q	持分6780分の287
共有者	R	持分6780分の287
共有者	Z	持分339分の2
共有者	II	持分1017分の7
共有者	JJ	持分1017分の7
共有者	KK	持分48816分の1185
共有者	OO	持分2034分の7

(不動産登記記録上の共有者)

共有者	A	持分 226800分の1575
共有者	B	持分 113400分の1680
共有者	C	持分 113400分の1260
共有者	D	持分 113400分の1260
共有者	E	持分 113400分の70560
共有者	F	持分 113400分の2520
共有者	G	持分 113400分の2520
共有者	H	持分 113400分の1680
共有者	I	持分 113400分の280
共有者	J	持分 113400分の280
共有者	K	持分 113400分の280
共有者	L	持分 113400分の280
共有者	M	持分 113400分の280
共有者	N	持分 113400分の280
共有者	O	持分 113400分の1260

物 件 目 録

共有者	P	持分	113400分の8820
共有者	Q	持分	113400分の4410
共有者	R	持分	113400分の4410
共有者	S	持分	113400分の240
共有者	T	持分	113400分の240
共有者	U	持分	113400分の240
共有者	V	持分	113400分の720
共有者	W	持分	113400分の720
共有者	X	持分	113400分の720
共有者	Y	持分	113400分の720
共有者	Z	持分	113400分の720
共有者	AA	持分	113400分の360
共有者	BB	持分	113400分の360
共有者	CC	持分	113400分の840
共有者	DD	持分	113400分の280
共有者	EE	持分	113400分の280
共有者	FF	持分	113400分の280
共有者	GG	持分	113400分の420
共有者	HH	持分	113400分の420
共有者	II	持分	113400分の840
共有者	JJ	持分	113400分の840
共有者	KK	持分	226800分の945
共有者	LL	持分	113400分の210
共有者	MM	持分	113400分の105
共有者	NN	持分	113400分の105
共有者	OO	持分	113400分の420

物件目録

4 所 在 板橋区上板橋二丁目参壱〇番地

家屋 番号 参壱〇番四

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺二階建

床 面 積 1階 44.00平方メートル
2階 28.92平方メートル

共有者	A	持分48816分の1311
共有者	B	持分1017分の14
共有者	E	持分1695分の1148
共有者	F	持分1017分の14
共有者	G	持分1017分の28
共有者	H	持分1017分の14
共有者	K	持分3051分の7
共有者	L	持分3051分の7
共有者	N	持分3051分の7
共有者	O	持分2034分の7
共有者	P	持分3390分の287
共有者	Q	持分6780分の287
共有者	R	持分6780分の287
共有者	Z	持分339分の2
共有者	II	持分1017分の7
共有者	JJ	持分1017分の7
共有者	KK	持分48816分の1185
共有者	OO	持分2034分の7

(不動産登記記録上の共有者)

共有者	A	持分 226800分の1575
共有者	B	持分 113400分の1680
共有者	C	持分 113400分の1260
共有者	D	持分 113400分の1260
共有者	E	持分 113400分の70560
共有者	F	持分 113400分の2520
共有者	G	持分 113400分の2520
共有者	H	持分 113400分の1680
共有者	I	持分 113400分の280
共有者	J	持分 113400分の280
共有者	K	持分 113400分の280
共有者	L	持分 113400分の280

物 件 目 録

共有者	M	持分	113400分の280
共有者	N	持分	113400分の280
共有者	O	持分	113400分の1260
共有者	P	持分	113400分の8820
共有者	Q	持分	113400分の4410
共有者	R	持分	113400分の4410
共有者	S	持分	113400分の240
共有者	T	持分	113400分の240
共有者	U	持分	113400分の240
共有者	V	持分	113400分の720
共有者	W	持分	113400分の720
共有者	X	持分	113400分の720
共有者	Y	持分	113400分の720
共有者	Z	持分	113400分の720
共有者	AA	持分	113400分の360
共有者	BB	持分	113400分の360
共有者	CC	持分	113400分の840
共有者	DD	持分	113400分の280
共有者	EE	持分	113400分の280
共有者	FF	持分	113400分の280
共有者	GG	持分	113400分の420
共有者	HH	持分	113400分の420
共有者	II	持分	113400分の840
共有者	JJ	持分	113400分の840
共有者	KK	持分	226800分の945
共有者	LL	持分	113400分の210
共有者	MM	持分	113400分の105
共有者	NN	持分	113400分の105
共有者	OO	持分	113400分の420

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 土地の概況及び利用状況等（物件2・3）

位 置 ・ 交 通	東武東上線「上板橋」駅の西方約450m（徒歩約6分） 板橋区上板橋2丁目24番街区に位置する。 （距離は道路距離、附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 第二種高度地区（最高限度22m） 日影規制4h-2.5h/4m、敷地面積の最低限度60㎡
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	128.55㎡（登記記録） ほぼ正方形 間口約11.1m、奥行約11.2m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南西側で幅員約4.0mの舗装私道（建築基準法第42条1項5号道路・物件1）にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件4の建物の敷地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	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	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）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	正確な地積の確定には専門家による実測を要する。	

1－2 土地の概況及び利用状況等（物件1）

画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行	68.00㎡（登記記録） 長方形 間口約4.0m、奥行約17.0m
土地の利用状況等	私道（建築基準法第42条1項5号道路）として利用されている。	
特 記 事 項	持分は50分の9である。 南東側で区道（建築基準法第42条1項1号道路）に接続している。 正確な地積の確定には専門家による実測を要する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和35年7月18日以前（保存登記の日付） 約66年 耐用年数を超過したと判断した。
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2階建 モルタル仕上げ等 塗り壁等 板張り等 板張り、畳等 キッチン、トイレ等 特になし
床面積（現況）	1階 約 56㎡ 2階 約 55㎡ 延 約 111㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	共同住宅 1階：3DK、2階：1R×4室
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	空室である。	
特 記 事 項	2階南東側の2室は1階部分を経由して、2階北西側2室は外階段を経由して出入りする構造となっている。 建物全体が経年により損傷しており、床面の一部が破損する等危険な箇所がある。 室内には残置物が多くある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2・3（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 (㎡)	建 付 減 価	建付地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
2	570,000	× 1.00	× 118.41	× 0.95	= 64,120,000
3	570,000	× 1.00	× 10.14	× 0.95	= 5,490,000

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（形状、間口、奥行、規模等）が標準的な中間画地を想定した。

公示地 （板橋－6）

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 578,000 \text{ 円/㎡} & \times & 103.5/100 & \times & 100/100 & \times & 100/105 & = & 570,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和8年1月1日から評価日までの推定地価変動率である。

標 準 化 補 正：公示地等は標準的な画地であり補正は不要と判断した。

地 域 格 差：公示地等の所在地域は対象地域に比べ交通接近条件は劣るが街路条件は優ること等を考慮した。

イ 個 別 格 差：概ね標準的であり補正は不要と判断した。

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1（土地）

目的土地は公衆用道路として利用されているので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	価 値 率 イ	地 積 (㎡) ウ	共 有 持 分 エ	土地価格 (円) オ
1	570,000	× 0.05	× 68.00	× 9 / 50	= 350,000

ア 標準画地価格：前記1①ア

イ 価 値 率：公衆用道路であることを考慮して価値率を5%と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 共 有 持 分：登記記録による。

オ 土 地 価 格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

③ 物件4（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。

物件 番号	再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	延 床 面 積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ
4	219,000	× 111	× 0.03	= 730,000

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 延 床 面 積：現況数量による。

ウ 現 価 率：建築後約66年を経過しており、建物の仕様も考慮して経済的耐用期間を経過したと判断した。しかし当面使用は可能なので、観察により現価率を3%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1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 イ		土地利用権等価格（円） ウ
2	64,120,000	× 0.10	場所的利益	= 6,410,000

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は成立しないが、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。

ウ 土地利用権等価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

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	(350,000	－ 0)		×1.00	×0.80	= 280,000
2	(64,120,000	－ 6,410,000)		×1.00	×0.80	= 46,170,000
3	(5,490,000	－ 0)		×1.00	×0.80	= 4,390,000
4	(730,000	＋ 6,410,000)	×1.00	×1.00	×0.80	= 5,710,000
一括価格（合計）						= 56,550,000

ア 基礎となる価格：前記1①オ、②オ、③エ

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：減価なし。

エ 市場性修正：減価なし。

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修正を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (板橋-6)

所 在 : 板橋区上板橋2丁目196番3

住 居 表 示 : 上板橋2-14-18

価 格 : 578,000 円/㎡

位 置 : 「上板橋」駅、530m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 134㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 東 6m 区道

用 途 指 定 等 : 第一種住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
準防火地域

地 域 の 概 要 : 一般住宅、マンション等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

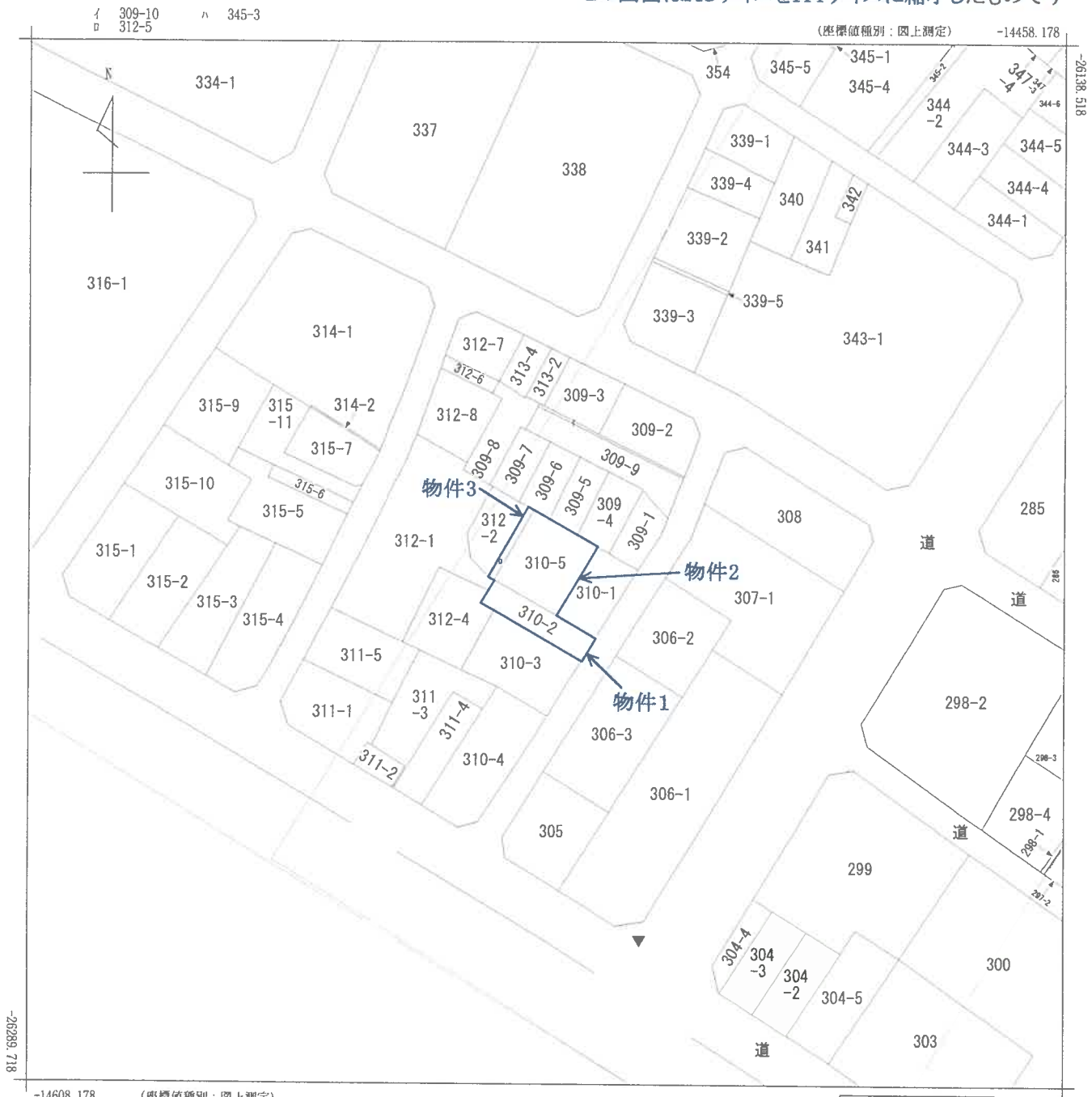
令和8年6月11日

評価人 不動産鑑定士

在 間 浩 二



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
上板橋2丁目

請求部	所在	板橋区上板橋二丁目					地番	参号〇番五			
出力尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図	
作成年月日	平成22年3月23日				備付年月日（原図）	平成22年3月23日			補記事項		