

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 9月 1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 9月16日 午前 9時00分から 令和 8年 9月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月 1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10月 9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10月 2日 午前 9時20分から 令和 8年10月 6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 9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, 2	85,530,000 68,424,000	一括	17,106,000	128,666	27,571
1	76,700,000				
2	8,830,000				



物 件 目 録

1 所 在 豊島区長崎五丁目

地 番 24番23

地 目 宅地

地 積 141.09平方メートル

共有者 A 持分82244543分の55380913

共有者 B 持分82244543分の13431815

共有者 C 持分82244543分の13431815

2 所 在 豊島区長崎五丁目24番地1

家屋 番号 173番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 55.90平方メートル

(現況)

床 面 積 約73.00平方メートル

共有者 A 持分82244543分の55380913

共有者 B 持分82244543分の13431815

共有者 C 持分82244543分の13431815



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 4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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者A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登載されています。

物 件 目 録

1 所 在 豊島区長崎五丁目

地 番 24番23

地 目 宅地

地 積 141.09平方メートル

共有者 A 持分82244543分の55380913

共有者 B 持分82244543分の13431815

共有者 C 持分82244543分の13431815

2 所 在 豊島区長崎五丁目24番地1

家屋 番号 173番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 55.90平方メートル

(現況)

床 面 積 約73.00平方メートル

共有者 A 持分82244543分の55380913

共有者 B 持分82244543分の13431815

共有者 C 持分82244543分の13431815



令和7年（ケ）第370号
令和8年6月19日受理
令和8年7月22日提出
（評価人 有沢範芳）

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 白石圭

物 件 目 録

1 所 在 豊島区長崎五丁目

地 番 24番23

地 目 宅地

地 積 141.09平方メートル

共有者 A 持分82244543分の55380913

共有者 B 持分82244543分の13431815

共有者 C 持分82244543分の13431815

2 所 在 豊島区長崎五丁目24番地1

家屋 番号 173番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 55.90平方メートル

共有者 A 持分82244543分の55380913

共有者 B 持分82244543分の13431815

共有者 C 持分82244543分の13431815



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都豊島区長崎五丁目7番3号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者() 上記の者が本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	上記土地は南西側で幅員約4.4メートルの区道(建築基準法42条1項1号に該当)、南東側で幅員約3.6メートルの私道(建築基準法42条2項に該当)にそれぞれ接面している。		
建物	物件2		
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: 約73平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある — 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空家)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 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (共有者)	1. 私は本件土地・建物の共有者で、ここには誰も住んではいませんが、鍵を管理しています。本日は執行官から代理人弁護士を通じて立入調査日の連絡をいただいたので、在室しています。 2. 本件建物の不具合は、現在は特にはないと思います。5年くらい前に雨漏りがあった箇所の修繕を行いました。また、10年以上前に隙間風が入る箇所があったので、修繕を行いました。 3. 本件建物の南東奥にある書斎及び南西側の広縁は増築されたものと聞いています。 4. 隣地所有者との境界上の紛争はないと思います。本件土地と番地24番22の土地は、元々一筆の土地だったものの、既存の建物に合わせて分筆したと聞いていますので、それも理由の一つかもしれません。 5. 本件建物で70年以上前に猫を飼っていたという記憶がありますが、それ以降は動物を飼っていないと思います。 (令和8年7月6日面接聴取) 以 上

(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)

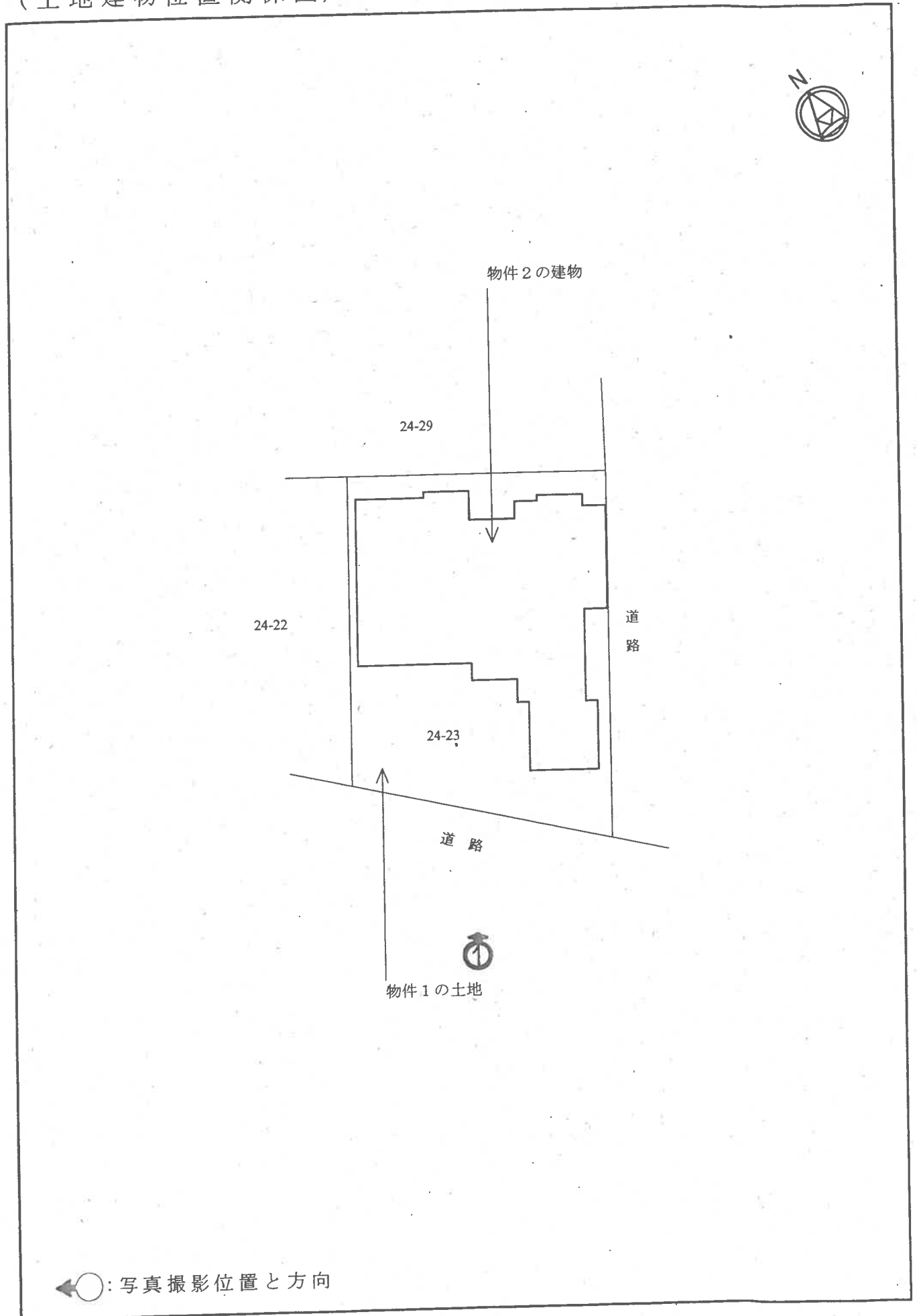
執 行 官 の 意 見

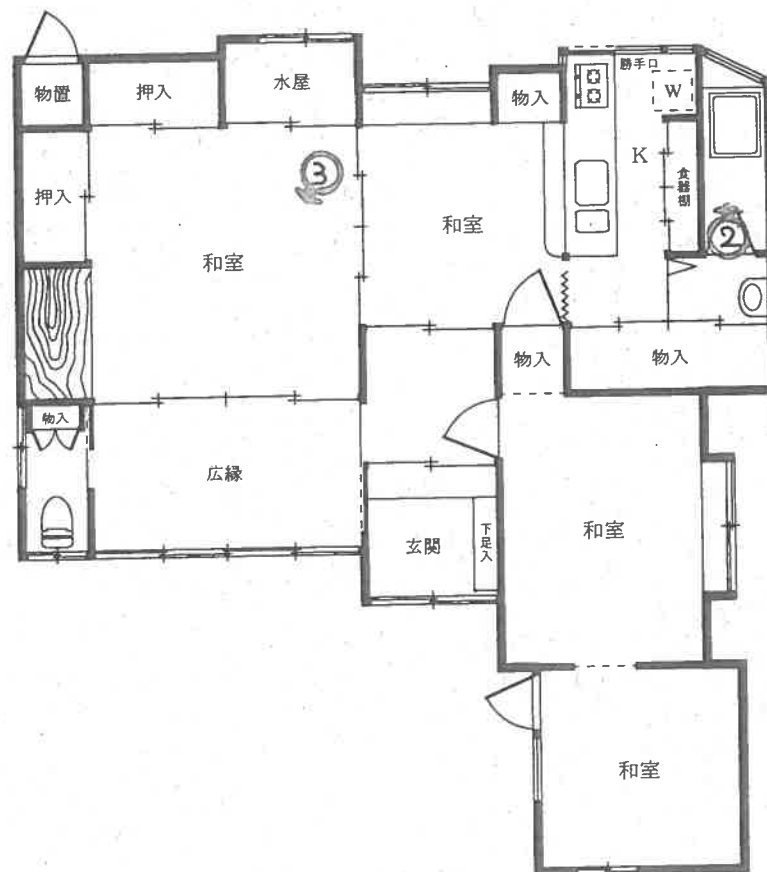
1. 本件対象物件の位置関係、形状等は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 物件1（本件土地）は、物件2（本件建物）の敷地として利用されていた。なお、本件土地の南東側にある生垣が地番24番26の私道に越境している可能性がある。
3. 共有者Aによれば、本件建物の南東奥にある和室（書斎）と南西にある広縁は増築部分であるとのことであり、そのため本件建物の現況の床面積は登記上のそれよりも広く、約73平方メートルあった。また、土地境界標が発見できなかったために十分な確認ができなかったが、本件建物の北側から南西に延びている屋根の底部分が地番24番22の土地に越境している可能性がある。
4. 本件建物の占有関係は、次のとおりであった。
 - ① 本件建物の玄関には共有者らの亡父の氏名が記載された表札が存在していた。
 - ② 初回臨場時は不在であったが、立入調査時にはAが在室しており、同人から関係人の陳述等欄記載の要旨を聴取した。
 - ③ 本件建物内には、家具・寝具・日常生活用品等が残されてはいるものの、生活感はなく、空き家同然の状態であった。
5. 本件建物の占有関係については、上記の現場の状況、Aの陳述や共有者B及び同Cから提出された各回答書の内容等を踏まえると、現在鍵を所持して本件建物の管理をしているのはAのみであることから、Aが占有しているものと認定した。

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6月19日 : : :	当庁	■共有者B及びCに対し照会書送付(郵送)
令和8年6月22日 8:30-8:50	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 □評価人同行 □居住者から聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書差置
令和8年7月6日 13:10-14:10	物件所在地	■物件確認 ■物件調査(立入調査) ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■共有者Aから面接聴取
(特記事項) ■ 令和8年7月6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させて臨場した。 □ 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3葉添付)		

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





現況床面積 約73㎡

←○: 写真撮影位置と方向

01



02



03



令和7年(ケ)第370号
令和8年7月6日 現地調査
令和8年7月25日 評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 有沢 範 芳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 85,530,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 76,700,000円
物件2（建物）	金 8,830,000円

- 1 一括価格は、物件1及び2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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、買受希望者は、内覧制度によるほかは物件の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評価するものであり、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			住居表示：豊島区長崎 5－7－3 床面積：約73㎡
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 豊島区長崎五丁目

地 番 24番23

地 目 宅地

地 積 141.09平方メートル

共有者 A 持分82244543分の55380913

共有者 B 持分82244543分の13431815

共有者 C 持分82244543分の13431815

2 所 在 豊島区長崎五丁目24番地1

家屋 番号 173番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 55.90平方メートル

共有者 A 持分82244543分の55380913

共有者 B 持分82244543分の13431815

共有者 C 持分82244543分の13431815

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	西武池袋線「東長崎」駅の北西方約300m(道路距離、徒歩約4分)、豊島区長崎五丁目7番街区に位置している。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅、共同住宅が多く見られる住宅地域。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% (指定) 300% (指定) 準防火地域、新たな防火規制区域 第3種高度地区、補助172号線沿道長崎地区地区計画 ※ 北東方の都市計画道路(補助172号線・事業中)の計画線から20mまでの区域は、近隣商業地域、建ぺい率80%、容積率300%、防火地域、新たな防火規制区域に指定されている。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	141.09㎡ ほぼ台形 間口約11m、奥行約12m～約14.7m 平坦
接面道路の状況等	南西側が幅員約4.4mの区道(注1)、南東側が幅員約3.6mの私道(注2)に接面している。 (注1) 建築基準法第42条1項1号に該当 (注2) 建築基準法第42条2項に該当、対象地側は約20cmのセットバックの必要があると推定されるが、詳細は区役所との協議が必要になる。	
土地の利用状況等	物件2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
	ガ ス	あり
供 給 処 理 施 設	下 水 道	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	豊島区の「洪水・内水ハザードマップ」によると、浸水が想定される区域に所在している。	

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

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）	昭和13年頃※ ※閉鎖登記簿により推定
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約88年 （当初建物の建築から） 経過済み
仕 様	構 造	木造瓦葺平家建
	外 壁	板張り、一部コンクリートブロック等
	内 壁	京壁、漆喰、化粧合板等
	天 井	竿縁天井、石膏ボード、ビニールクロス等
	床	畳、板張り等
	設 備	キッチン、浴室、洗面、トイレ等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	約73㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4 K
品 等	普通	
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	建物共有者が住居(空家)として使用している。	
特 記 事 項	屋根の庇が隣接地に(24番22)に越境している可能性がある。	

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 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差			
	ア	イ	ウ	エ	オ
1	748,000	× 1.03	× 141.09	× 0.98	= 106,530,000

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）等が標準的な中間画地を想定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{基準地} & (\text{豊島-6}) & & & & & \\
 (\text{公示価格等}) & & (\text{時点修正}) & & (\text{標準化補正}) & & (\text{規準価格}) \\
 680,000 \text{ 円/㎡} & \times 110 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 100 & = & 748,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入})
 \end{array}$$

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、標準的画地で補正なし。

地域格差：公示地等が所在する地域は対象地域と比較して、地域要因はほぼ同等で格差なしと判定した。

イ 個別格差： ほぼ台形の角地で、セットバックの必要があること。一部近隣商業地域に指定されていること等を考慮して査定した。

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て判定した。

② 物件2（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	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
2	180,000	×73	× 0.03	= 390,000

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 現況延床面積：現況数量による。

ウ 現価率：建物経済的残存耐用年数は既に経過済みと判断されるので、観察により3%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、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
1	106,530,000	× 0.10	場所的利益	= 10,650,000

ア 建付地価格：前記1①

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 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) カ
1	(106,530,000)	-10,650,000)		× 1.0	× 0.8	= 76,700,000
2	(390,000)	+10,650,000)	×1.0	× 1.0	× 0.8	= 8,830,000
一括価格 (合計)						85,530,000

ア 基礎となる価格：前記1①、②

イ 土地利用権等価格：前記2①

ウ 占有減価修正：本件は必要なしと判定した。

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て修正を行った。

第6 参考価格資料

東京都基準地価格 (豊島-6)

所 在 : 豊島区南長崎 6 丁目3952番8 「南長崎6-30-5」
価 格 : 680,000 円/㎡
位 置 : 「東長崎」駅、380m (道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 145㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西4.3m区道
用 途 指 定 等 : 第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域
地 域 の 概 要 : 一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

建物間取図

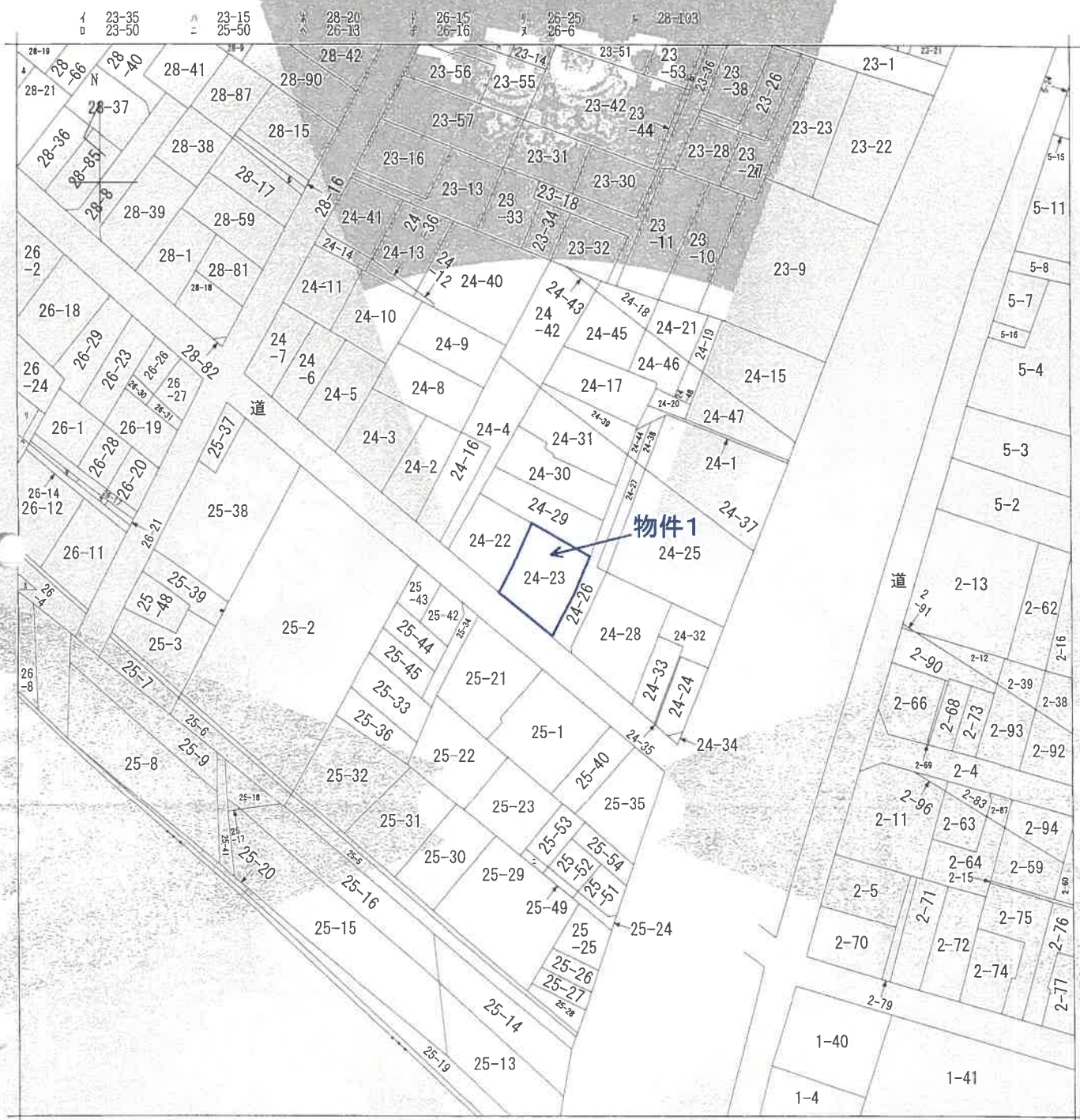
以上

令和8年7月25日

評価人 不動産鑑定士

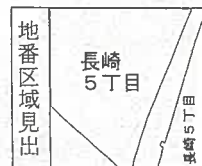
有 沢 範 芳





(注) 地図に準ずる図面は、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ている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです



請求部	所在	豊島区长崎五丁目			地番	24番23		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月4日

東京法務局豊島出張所

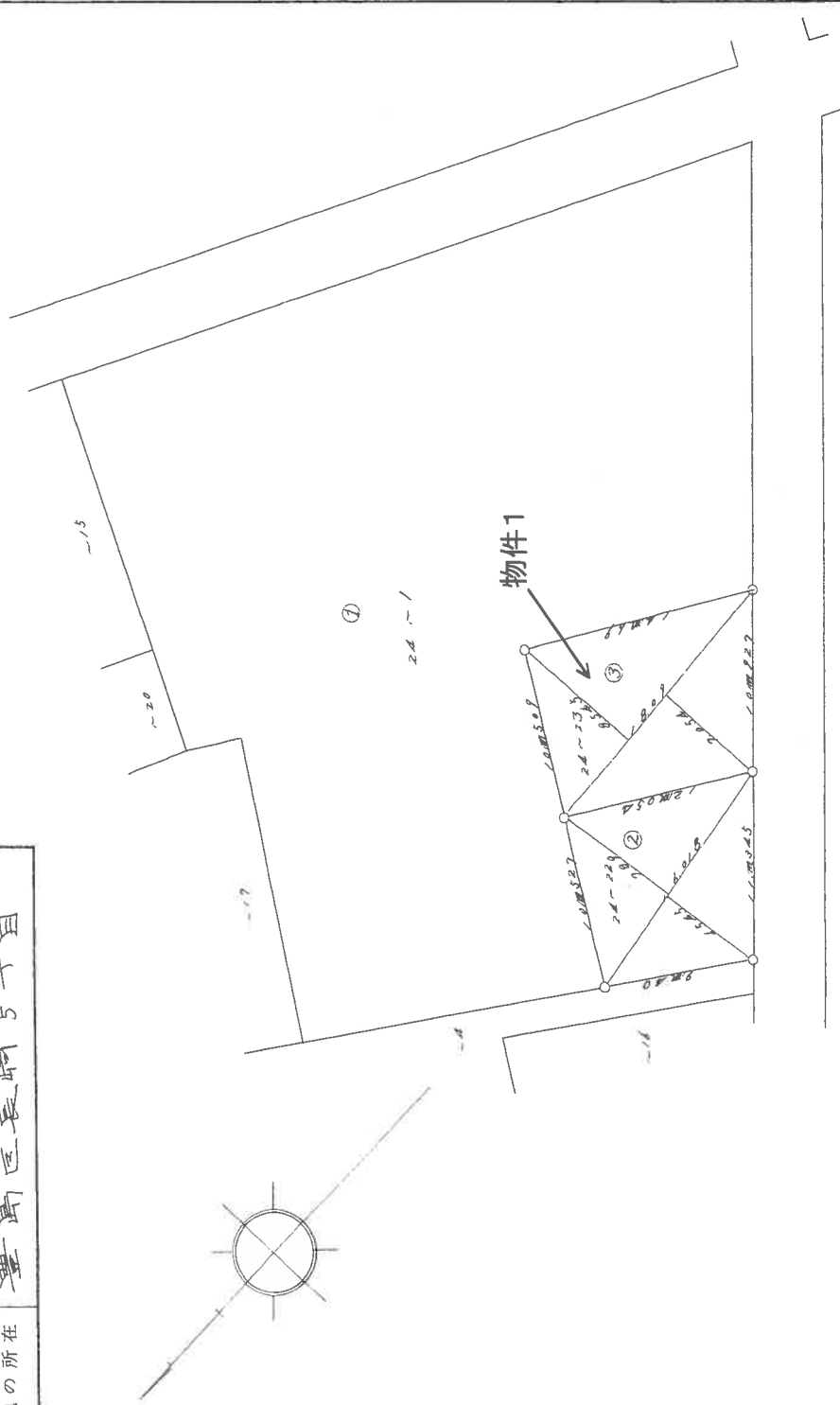
地図整理番号：M33728

登記官

地積測量図

地番	24-1-22.23
土地の所在	豊高区長崎5丁目

昭和45年 1月9日	製作年月日
45.8.18	製作者
申請人	



面積	式	平方メートル
①	$14.10 \times (1.55 + 2.89) = 231.190$	115.1499
②	$18.07 \times (2.55 + 5.55) = 282.100$	141.0501
③	$14.25 \times (1.15 + 1.09) = 14.183972$	14.183972

512492

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300
----	-------

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

【建物間取図】(物件2)

