

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 30 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 10 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 22 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 28 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 11 月 6 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 29 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 11 月 2 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 30 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	65, 260, 000 52, 208, 000	一括	13, 052, 000	129, 923	27, 840
1	22, 560, 000				
2	42, 700, 000				



物 件 目 録

1 所 在 練馬区錦一丁目
地 番 217番6
地 目 宅地
地 積 165.97平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 練馬区錦一丁目217番地6

家屋 番号 217番6

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 41.31平方メートル
2階 41.31平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約45.31平方メートル
2階 41.31平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 3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登載されています。

物 件 目 録

1 所 在 練馬区錦一丁目

地 番 217番6

地 目 宅地

地 積 165.97平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 練馬区錦一丁目217番地6

家屋 番号 217番6

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 41.31平方メートル
2階 41.31平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約45.31平方メートル
2階 41.31平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和8年(ケ)第 150号
令和8年 7月23日 受理
令和8年 8月26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 練馬区錦一丁目

地 番 217 番 6

地 目 宅地

地 積 165.97 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 練馬区錦一丁目 217 番地 6

家屋 番号 217 番 6

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 41.31 平方メートル

2 階 41.31 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

(土地・建物用)

土地建物の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		練馬区錦1丁目5番21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	■共有者ら □その他の者 上記の者が上記物件1土地に下記建物を共有し、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： 1階 約45.31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	■共有者ら □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)

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 本件建物は、私と相共有者 B が居宅として使用しています。 2 表札の表示は、前所有者で私の父である「C」のままになっています。 3 本件土地北側に、私が自動車を駐車しています。 (令和8年8月4日面接聴取)

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 土地南側に物置が2台存在するが、土地との定着性がなく、動産であると考え
- る。
- 3 物件2 建物南側に増築部分が存在する。
- 4 物件2 建物の占有状況は、表札の表示、共有者ら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

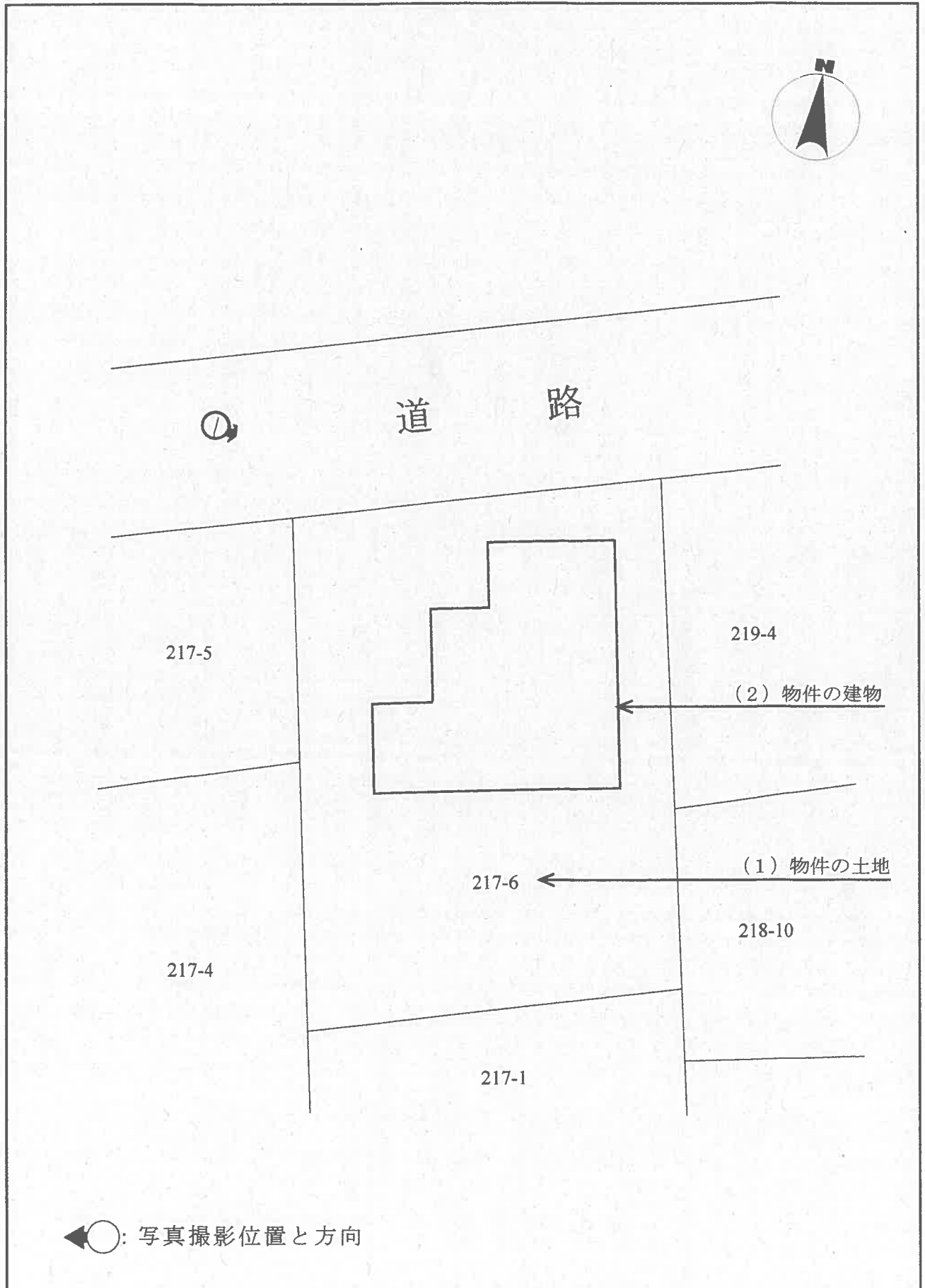
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年7月24日 12:40-13:00	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 ■居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和8年8月4日 9:00-9:20	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人を同行 ■共有者 A に 面接聴取

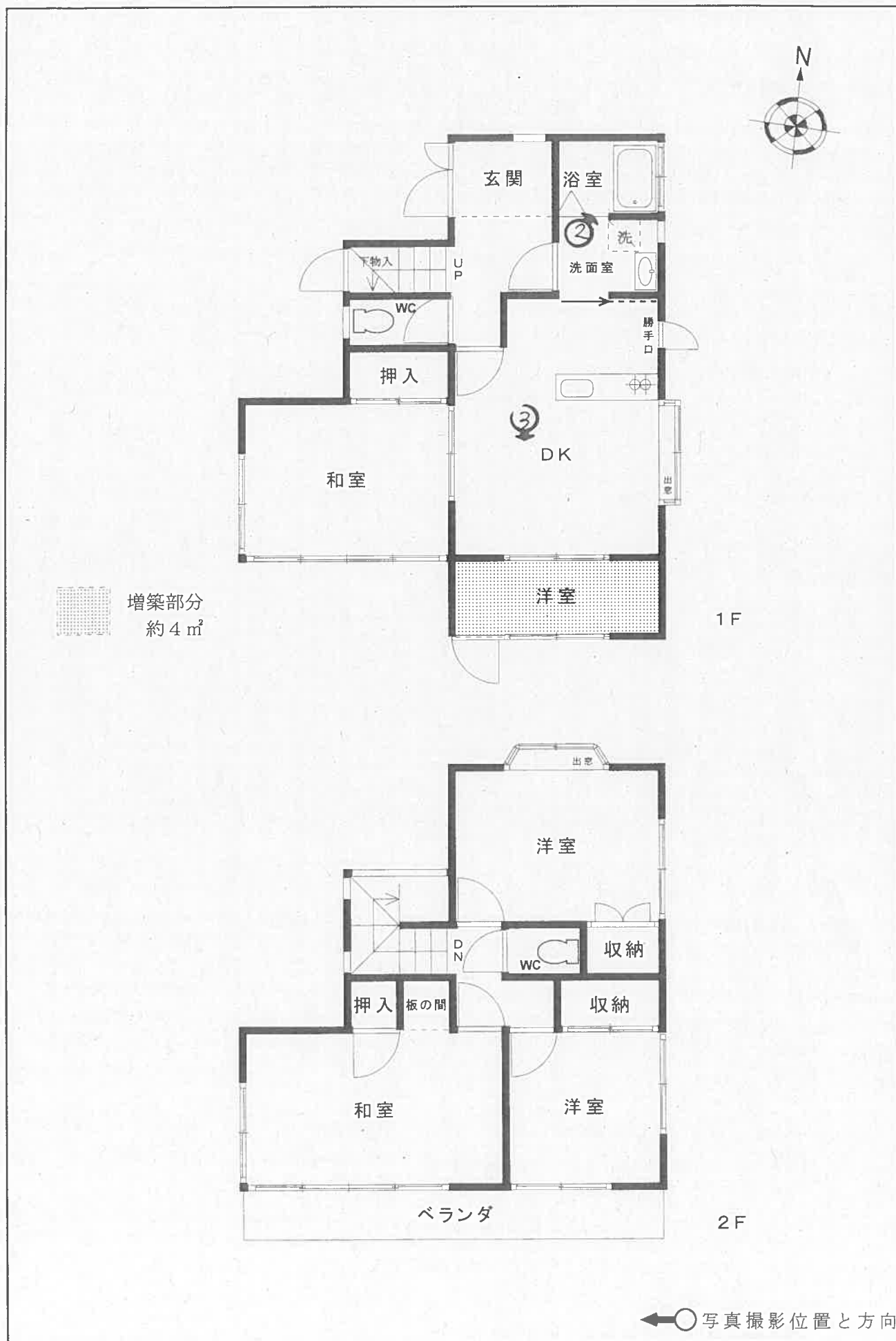
(特記事項)

- 令和8年8月4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 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
(5 枚目)





1



2



3



令和 8 年（ケ）第 150 号

令和 8 年 8 月 4 日 現地調査

令和 8 年 8 月 14 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

一括価格	
金 65,260,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 22,560,000 円
物件 2 (建物)	金 42,700,000 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。	
物件2	次の物件目録記載のとおり。	所在：練馬区錦1丁目5番21号 床面積：1階に約4㎡の増築あり
番号	特記事項	

※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 8年（ケ）第 150号

物 件 目 録

- 1 所 在 練馬区錦一丁目
地 番 217番6
地 目 宅地
地 積 165.97平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

- 2 所 在 練馬区錦一丁目217番地6
家屋 番号 217番6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 41.31平方メートル
2階 41.31平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

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	東武東上線「上板橋」駅から南西方へ道路距離約 760m（徒歩約 10 分）に位置する。練馬区錦 1 丁目 5 番街区に所在する。（附属資料「位置図」参照）		
付近の状況	中小規模の戸建住宅の建ち並ぶなかに駐車場や農地等が介在する住宅地域。		
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 種低層住居専用地域 60%（指定建蔽率） 200%（指定容積率） 準防火地域 第 2 種高度地区、高さ制限 12m 最低敷地面積 75 m ² 、日影規制	
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	登記 165.97 m ² 略平行四辺形地 北側間口約 11m、奥行約 15m 南向きの緩傾斜地。	
接面道路の状況等	北側が、幅員約 5m の区道（42 条 1 項 1 号）に接面する中間画地。		
土地の利用状況等	物件 2 の建物の敷地に供用されている。 建物の配置は、附属資料「建物図面」のとおり。		
供給処理施設	上水道 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	○上記接面道路沿いに高さ約 1.5m のコンクリートブロック造の塀が設けられている。当該塀に近接して植えられた複数の中木が成長して塀を圧迫し、孕みやひび割れをもたらしている。接面道路に越境して繁茂しており、道路の通行上視認性を妨げているため、早急に樹木の処理と囲障の撤去が必要であるとみられる。 ○土地の南側の庭には、ケヤキやシュロなどの高さ約 5m 以上に育った樹木が複数散在して生えており、一面に雑草が生い茂っている。 ○練馬区ハザードマップによると、想定浸水記載がある。		

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	昭和61年11月10日新築（登記）
	経過年数	約40年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数を満了している。
仕様	構造	木造スレート葺2階建
	外壁	リシン吹付、モルタル塗りほか
	内壁	ビニールクロスほか
	天井	ビニールクロスほか
	床	フローリングほか
	設備	電気、水道、キッチン、トイレ、浴室、洗面室
	その他	
現況床面積	1階	約45.31㎡（増築部分約4㎡を含む。）
	2階	41.31㎡
	計	約86.62㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4DK
品等	やや劣る	
保守管理の状態	保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	○所有者らが自用の居宅として使用している。 ○室内にて猫を2匹飼育しており、壁や建具に動物によるものと見られる傷が数多くみられる。	
特記事項	○1階玄関から廊下を経てキッチンに至るまで、床面のたわみがある。広範囲に根太が痛んでいると見られる。 ○2階洋室の天井付近に変色した箇所がある。 ○浴室内の床面から約0.5m付近のタイルに、横方向の大きな亀裂がある。建物の一部に不同沈下が起こっ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 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	522,000 円/㎡	×1.00	×165.97 ㎡	×0.93	=80,570,000 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。

地価公示 練馬－21

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(規準価格)
502,000 円/㎡	×104/100	×100/100	×100/100	=522,000 円/㎡

(上3桁未満四捨五入)

・時点修正：令和8年1月1日から評価日までの推定変動率。

・標準化補正：公示地等の画地条件を考慮。

・地域格差：公示地等の所在地域の特性を総合的に考慮。

イ. 個別格差：目的土地の画地条件等を考慮。

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。

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、建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
2	230,000 円/㎡	×86.62 ㎡	×0.05	=1,000,000 円

ア. 再調達原価：対象建物の使用資材、施工の程度等を考慮して、単価を査定した。

イ. 現況延床面積：概測数量

ウ. 現価率：建物は経済的耐用年数を満了しているので、残価率を以て現価率とした。

エ. 建物価格：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、物件 1 は土地利用権等価格を控除し、物件 2 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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
1	80,570,000 円	×0.65	法定地上権	=52,370,000 円

ア. 建付地価格：前記 1①

イ. 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定の上、近隣の借地権の取引慣行、課税上の借地権割合、建物の性質、地上権の特性等を考慮して、その割合を査定した。

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内訳価格及び一括価格

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	(80,570,000	-52,370,000)		×1.00	×0.80	=22,560,000 円
2	(1,000,000	+52,370,000)	×1.00	×1.00	×0.80	=42,700,000 円
一括価格（合計）						65,260,000 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：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 練馬－21
所在： 練馬区錦 1 丁目 254 番 14「錦 1－28－5」
価格： 502,000 円／㎡
位置： 「上板橋」駅から道路距離約 900m に位置する。
価格時点： 令和 8 年 1 月 1 日
地積： 168 ㎡
供給処理施設： 水道、下水、ガス
接面街路： 西 6m 区道
用途指定等： 第 1 種低層住居専用地域（指定建蔽率 60%、指定容積率 200%）、
準防火地域
地域の概要 中規模住宅の中にアパートが見られる住宅地域

第 7 附属資料

位置図
公図写
地積測量図写（A3 判を A4 判に縮小）
建物図面・各階平面図写（A3 判を A4 判に縮小）

以 上

令和 8 年 8 月 14 日
評価人 不動産鑑定士
菱 村 千 枝

位置図



登記年月日: 昭和44年10月19日

217-1

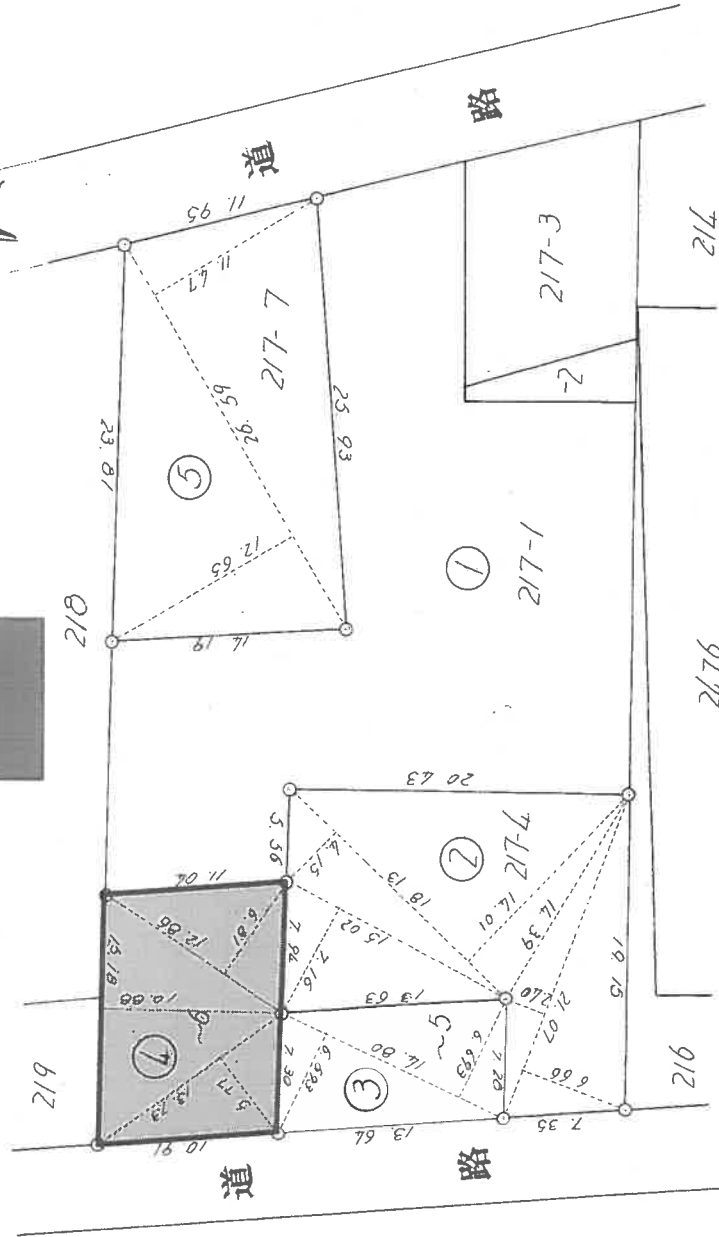
217番1区217番4区217番7区

細馬区錦屋丁目

地積測量図

1/2

製作年月日	昭和四十四年九月二十一日
製作者	



(日調連 9)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

461421

8,444.10.9,

1/300

2/2

地番	217番1及217番4の217番7の2
土地の所在	群馬県桐生市

地積測量図

求積表					地積
附号	地番	求積の方法	(三斜法)	合計及2分の1	
①	217-1	1609.91 - (313.0391 + 99.0564 + 165.97055) + 320.6754 = 710.36055			710 ^m .36
②	217-4	15.02	7.16	107.5432	計 627 6702 1/2 313.8391 313 ^m .03
		18.13	4.15	75.2395	
		18.13	14.01	254.0013	
		21.07	2.40	50.5680	
		21.07	6.66	140.3262	
③	217-5	14.00	6.693	99.0564	計 198.1120 1/2 99.0564 99 ^m .05
		14.00	6.693	99.0564	
④	217-6	13.73	5.77	79.2221	計 331.9571 1/2 165.97055 165 ^m .97
		15.10	10.00	165.1584	
		12.06	6.01	87.5766	
⑤	217-7	26.59	12.65	336.3635	計 641.3508 1/2 320.6754 320 ^m .67
		26.59	11.47	304.9873	

(日調進9)

縮尺	1/
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)	
461422	
S.44.10.9.	

登記年月日：昭和61年12月2日

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。
令和8年4月7日 東京法務局練馬出張所

登記官

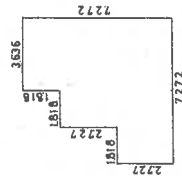
各階平面図

建物図

家屋番号 217番6

建物の所在 練馬区錦1丁目217番地6

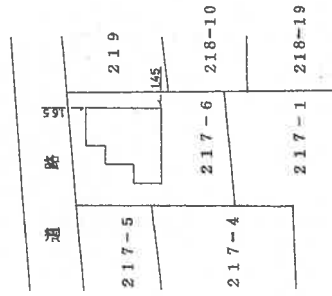
1階・2階（各階同型）



求積

$$\begin{aligned} 2727 \times 1.818 &= 4957686 \\ 5454 \times 1.818 &= 9915372 \\ 7272 \times 3.636 &= 26440992 \\ \hline &41314050 \end{aligned}$$

床面積 41.31㎡



昭和六拾一年四月廿日

173662

S.6/12.2

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500