令和８年（ヌ）第１４４号

注　意　書

現況調査報告書及び評価書には物件２（建物）に関する記載がありますが，今回の入札では，物件２は売却対象物件ではありませんので，ご注意ください。

東京地方裁判所民事第21部

令和　８年（ヌ）第　　１４４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１日
東京地方裁判所民事第２１部
裁判所書記官　相　田　亜由子

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１１月２６日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　３日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９日　午前　９時３０分 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 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１１時００分 東京地方裁判所民事第２１部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１０日　午前　９時２０分から 令和　８年１２月１４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１１月１１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	5,290,000 4,232,000		1,058,000	31,160	6,677
備考					

令和　８年（ヌ）第　　１４４号

物　件　目　録

１　所　　在　　板橋区若木一丁目

　　地　　番　　弐弐八番壱

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９．９０平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　１４４号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２１日
東京地方裁判所民事第２１部
裁判所書記官　相　田　亜由子

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

【物件番号１】

本件土地につき，売却対象外の建物（家屋番号弐弐八番壱の壱）のために法定地上権が成立する。

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

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。

令和　８年（ヌ）第　　１４４号

物　件　目　録

１　所　　在　　板橋区若木一丁目

　　地　　番　　弐弐八番壱

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９．９０平方メートル

令和８年（ヌ）第　１４４号
令和８年　７月３１日　受理
令和８年　８月２７日　提出
（評価人　菱村　寛　　）

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

令和　８年（ヌ）第　　１４４号

物　件　目　録

１　所　　在　　板橋区若木一丁目

　　地　　番　　弐弐八番壱

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９．９０平方メートル

２　所　　在　　板橋区若木一丁目弐弐八番地壱

　　家屋　番号　　弐弐八番壱の壱

　　種　　類　　居宅・工場

　　構　　造　　木造瓦葺二階建

　　床　面　積　　１階　　３３．９３平方メートル
　　２階　　２８．０９平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	板橋区若木１丁目 20 番 11 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	■所有者　□その他の者 上記の者が上記物件１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が異なる（■主たる建物　□附属建物） ■種　類：　居宅 □構　造： ■床面積：　１階　約 38.93 平方メートル ２階　約 33.09 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	■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。 □「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

関係人の陳述等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
A （所有者）	1　本件建物は、私が居宅として使用しています。 2　本件建物は、登記簿上の種類が「居宅・工場」となっていますが、私の父で元所有者 B が所有権を取得した時には、居宅に改築されていました。 3　本件建物の屋根部分にソーラーパネルが設置されています。 　このソーラーパネルは１５年以上前に私が設置したもので、設置費用は約２００万円です。 　また、リース契約等はしていません。 　自家用の電力に使用していますが、余った分は東京電力に売電しており、だいたい月額１０００円以下の金員が振込まれています。 　設置に関する契約書や工事概要書等の関連書類は見当たりません。 4　本件建物の室内で、犬２匹を飼育しています。 5　本件土地東側に、私が自動車を駐車しています。 （令和８年８月１８日面接聴取）

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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建物１階南側部分、２階東側部分にそれぞれ増築部分が存在する。
3　物件２建物屋根部分にソーラーパネルが設置されている（詳細は「関係人の陳述等」記載のとおり）。
4　物件２建物室内で、犬２匹が飼育されている。
5　物件２建物の占有状況は、表札の表示、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

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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８月７日 11：40－12：00	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１８日 8：30－9：30	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 ■所有者Ａに　面接聴取

（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８月１８日
　目的物件は施錠されていたので、立会人　C　を立ち会わせ、技術者に解錠させたところ、室内に所有者Ａが在室していた。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

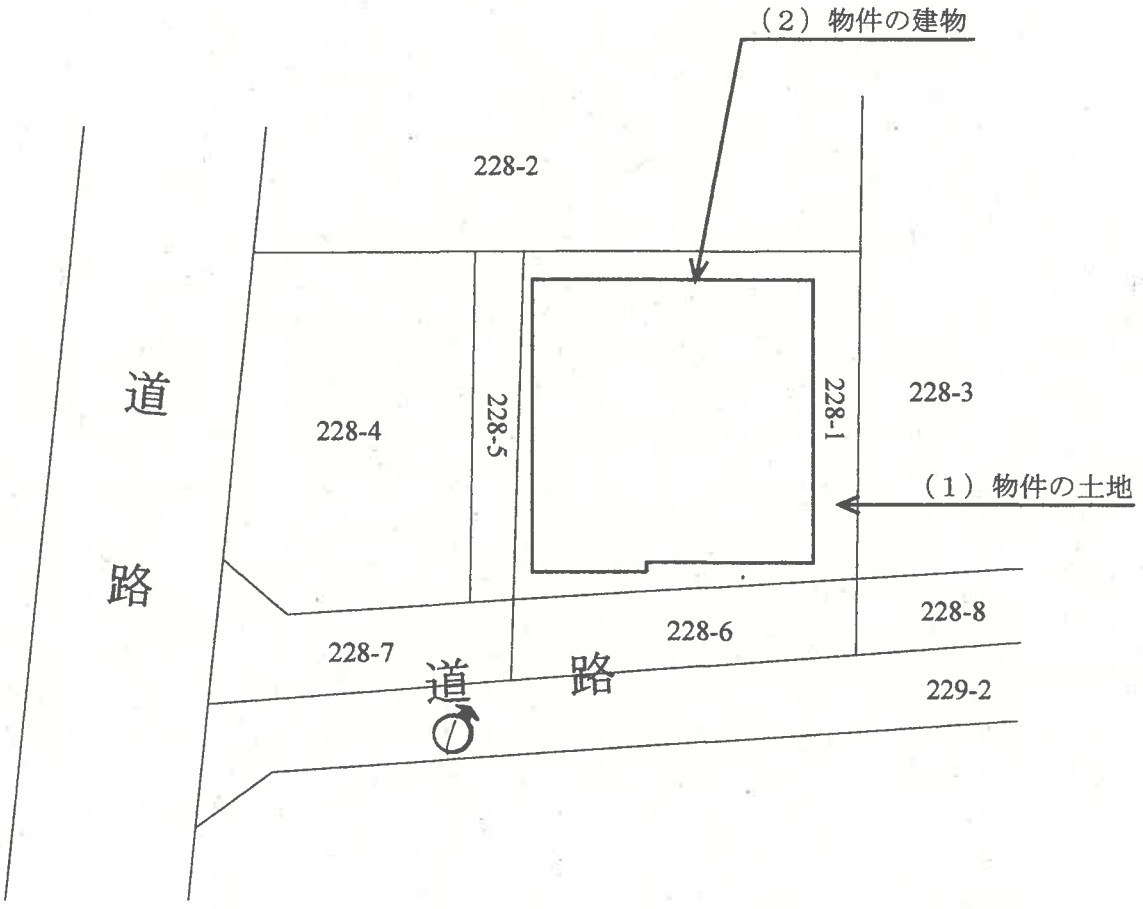
□

（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

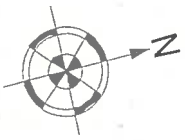
土地建物位置関係図

令和８年（ヌ）第１４４号



◀◯: 写真撮影位置と方向

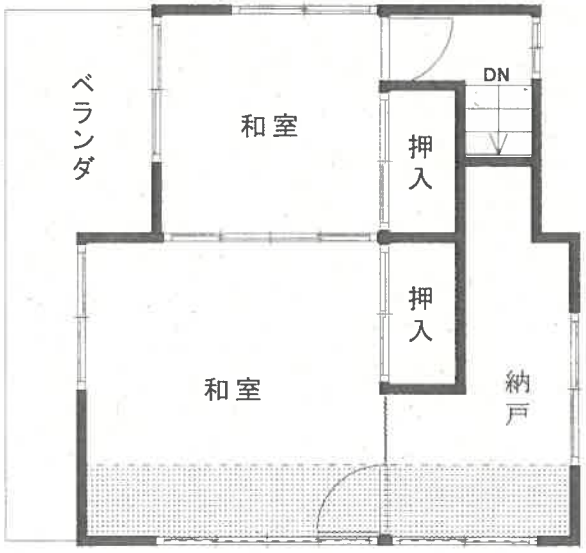
（ 6 枚目）





1F

1階増築部分
約5㎡



2F

2階増築部分
約5㎡

写真撮影位置と方向

1



2



3



令和８年９月７日

東京地方裁判所御中

評価人　菱村　寛

意　見　書

令和８年（ヌ）第144号の物件１・２について、個別売却する場合の評価額は、下記のとおりである。

記

物件番号	基礎となる価格	土地利用権等価格の控除及び加算	占有減価修正	市場性修正（注１）	競売市場修正	評価額（注２）
1	（23,620,000円	－15,350,000円）	－	×0.80	×0.80	=5,290,000円
2	（680,000円	＋15,350,000円）	×1.00	×0.80	×0.80	=10,260,000円

（注１）市場性修正

個別売却により権利関係が複雑化し、市場性が低下する程度を考量して修正する。

（注２）評価額

１万円未満を四捨五入した。

以　上

令和８年（ヌ）第144号
令和８年８月18日　　現地調査
令和８年８月20日　　評　　価

東京地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　　菱　村　　寛

第１　評価額

一括価格	
金 19,440,000 円	
内訳価格	
物件１（土地）	金 6,620,000 円
物件２（建物）	金 12,820,000 円

1. 一括価格は、物件１・２の各不動産について、一括売却（民事執行法 61 条）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の価格である。

第２　評価の条件

1. 本件評価では、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。
   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）などの特殊性を反映した価格である。
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。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。

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。	住居表示：板橋区若木 1-20-11 種類：居宅 床面積： １階　約 38.93 ㎡（増築約 5 ㎡） ２階　約 33.09 ㎡（増築約 5 ㎡）
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（ヌ）第　　１４４号

物　件　目　録

１　所　　在　　板橋区若木一丁目
　　地　　番　　弐弐八番壱
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　５９．９０平方メートル

２　所　　在　　板橋区若木一丁目弐弐八番地壱
　　家屋　番号　　弐弐八番壱の壱
　　種　　類　　居宅・工場
　　構　　造　　木造瓦葺二階建
　　床　面　積　　１階　　３３．９３平方メートル
　　　　２階　　２８．０９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）

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="2">東武東上線「上板橋」駅から北西方へ道路距離約 800m（徒歩約 10 分）に位置する。附属資料「位置図」参照。</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="2">戸建住宅などの建ち並ぶ住宅地域。</td></tr>
<tr><td>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）</td><td>都市計画区分
用途地域
指定建蔽率
指定容積率
防火規制
その他の規制</td><td>市街化区域
準工業地域
60%
200%
準防火地域
第 2 種高度地区（最高 22m）、日影規制、最低敷地面積 60 ㎡、若木一・二丁目地区地区計画（外壁後退 0.5m ほか）、宅地造成等工事規制区域</td></tr>
<tr><td>画地条件</td><td>地積（登記）
形状
間口・奥行
地勢
その他</td><td>59.90 ㎡
略台形地
南東側間口約 7m・奥行約 8.2～9.1m
台地上の緩やかな起伏地</td></tr>
<tr><td>接面道路の状況等</td><td colspan="2">次の道路に概ね等高に接面する中間画地である。
<table>
<tr><th>方位</th><th>幅員・区分</th><th>建築基準法</th><th>備考</th></tr>
<tr><td>南東側</td><td>約 4m 区道</td><td>42 条 1 項 1 号
42 条 1 項 5 号</td><td>正面街路（注）</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>土地の利用状況等</td><td colspan="2">物件 2 の敷地に供されている。建物の配置は、附属資料「建物図面」を参照。</td></tr>
<tr><td>供給処理施設</td><td>上水道
都市ガス
下水道</td><td>正面街路に埋設されている。
正面街路に埋設されている。
正面街路に埋設されている。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="2">□正面街路（注）
正面街路は、幅員約 4m・長さ約 60m の行止り区道である。正面街路の南端は幅員約 4～5m の他の区道に、北端は区立「若木児童遊園」に、それぞれ接続している。
□植樹の越境
目的土地上の植樹の枝葉は、正面街路や隣地へ大きく越境している。速やかに伐採することが望ましい。</td></tr>
</table>

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 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 38 年 11 月 5 日新築、昭和 40 年 12 月 8 日増築（登記） 約 63 年 経済的耐用年数をほぼ了している。
仕様	構造 外壁 天井 内壁 床 設備 その他	木造瓦葺 2 階建 サイディングボードほか 化粧合板ほか 聚楽塗ほか 畳ほか 給湯器、台所、浴室、洗面室、トイレ、太陽光パネルほか
現況床面積（概測）	2 階 1 階 計	約 33.09 ㎡ 約 38.93 ㎡ 約 72.02 ㎡
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 3DK＋納戸
品等	普通	
保守管理の状態	竣工から約 63 年経過し、老朽化や間取りの古形化・陳腐化が著しい。内装の傷み・汚れなどが各所に見られ、保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	建物所有者が居住している。居住者は、屋内で小型犬 2 匹を飼育している。	
特記事項	建築確認の記録は見当たらない。 基準建蔽率を超過していると見られる。	

第５　評　価

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	更地価格単価		地積	建付増減価	共有持分	建付地価格
	標準画地価格 ア	個別格差 イ	ウ	エ	オ	カ
1	447,000 円／㎡	×0.98	×59.90 ㎡	×0.90	－	=23,620,000 円

ｱ.　標準画地価格：次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。標準画地は、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　板橋-30

（公示価格等）	（時点修正）	（標準化補正）	（地域格差）	（規準価格）
464,000 円／㎡	×104/100	×100/100	×100/108	＝447,000 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して、補正率を査定した。

・地域格差：公示地等の所在地域の特性（道路系統が優る、駅からやや遠い、住環境が優る等）を考慮して、地域格差を査定した。

ｲ.　個別格差：目的土地の画地条件（略台形地など）を考慮して、個別格差を査定した。

ｳ.　地積：登記数量

ｴ.　建付増減価：建物と敷地との適応状態等を考慮して、修正率を査定した。

ｵ.　共有持分：該当なし

ｶ.　建付地価格：１万円未満を四捨五入した。

②物件２（建物）

標準的な建築費に比準して目的建物の再調達原価を求め、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、建物価格を次のとおり求めた。

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	190,000 円／㎡	×72.02 ㎡	×0.05	＝680,000 円

ｱ.　再調達原価：目的建物の使用資材、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：登記数量

ｳ.　現価率：経済的耐用年数をほぼ了していることを踏まえ、現価率を査定した。

ｴ.　建物価格：１万円未満を四捨五入した。

2. 評価額

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行い、評価額を次のとおり決定した。

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	23,620,000 円	×0.65	法定地上権	＝15,350,000 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、地上権の特性などを考慮して、その割合を査定した。

ｳ. 土地利用権等価格：１万円未満を四捨五入した。

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	（23,620,000 円	－15,350,000 円）	－	×1.00	×0.80	＝6,620,000 円
2	（680,000 円	＋15,350,000 円）	×1.00	×1.00	×0.80	＝12,820,000 円
一括価格（合計）						19,440,000 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：１万円未満を四捨五入した。

第 6　参考価格資料

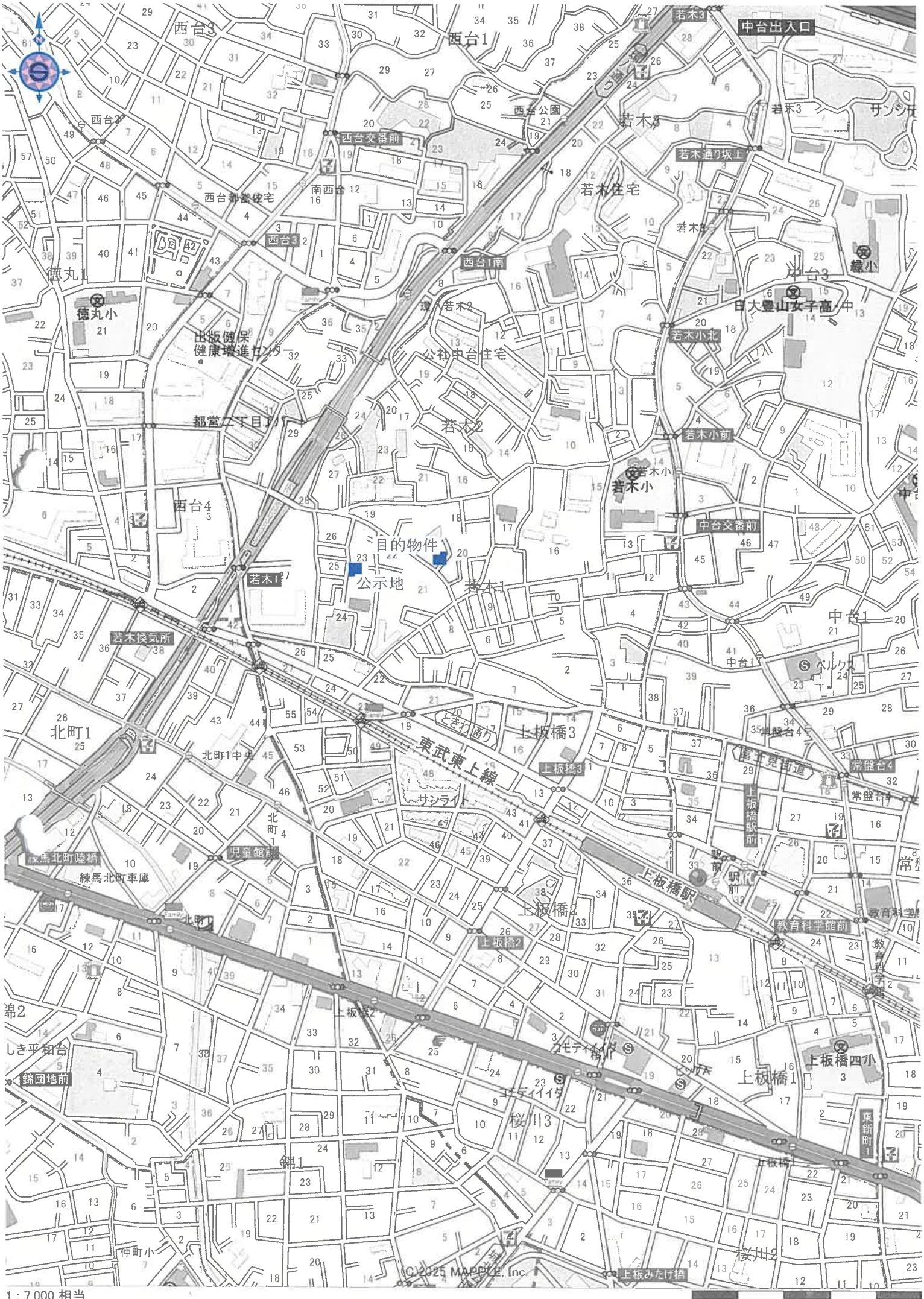
地価公示	板橋-30
所在：	板橋区若木 1 丁目 173 番 16（若木 1-23-2）
価格：	464,000 円／㎡
位置：	「上板橋」駅から道路距離 950m
価格時点：	令和 8 年 1 月 1 日
地積：	95 ㎡
供給処理施設：	水道、都市ガス、下水
接面街路：	西側 4m 区道
用途指定等：	準工業地域、指定建蔽率 60%、指定容積率 200%、準防火地域
地域の概要：	戸建住宅等の建ち並ぶ住宅地域。

第 7　附属資料

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

以　上

令和 8 年 8 月 20 日
評価人　不動産鑑定士
菱　村　　寛



1：7,000 相当

地図使用承認(C)マップル第8-028号

地図上の1センチは 約 70 メートル

登記年月日：昭和38年11月29日

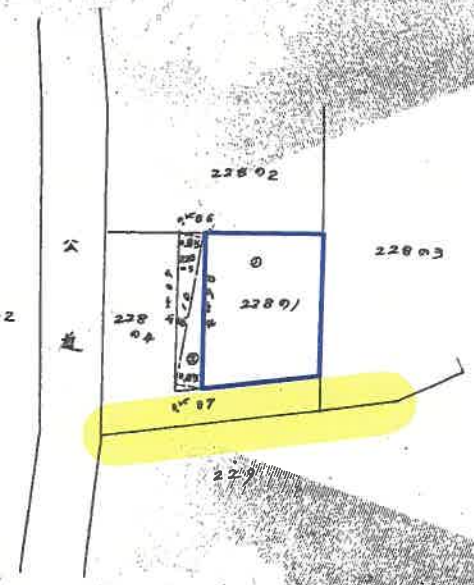
地積測量図

地番	㊀ 228-4 228番5
土地の所在	宇都宮市若木町

求積

① 228の1　22㎡45 − 4㎡33 = 18㎡12

② 228の5　5.10×(2.85+4.85)÷2 = 4㎡33



作製年月日
昭和参拾八年壱月弐拾日
作製者

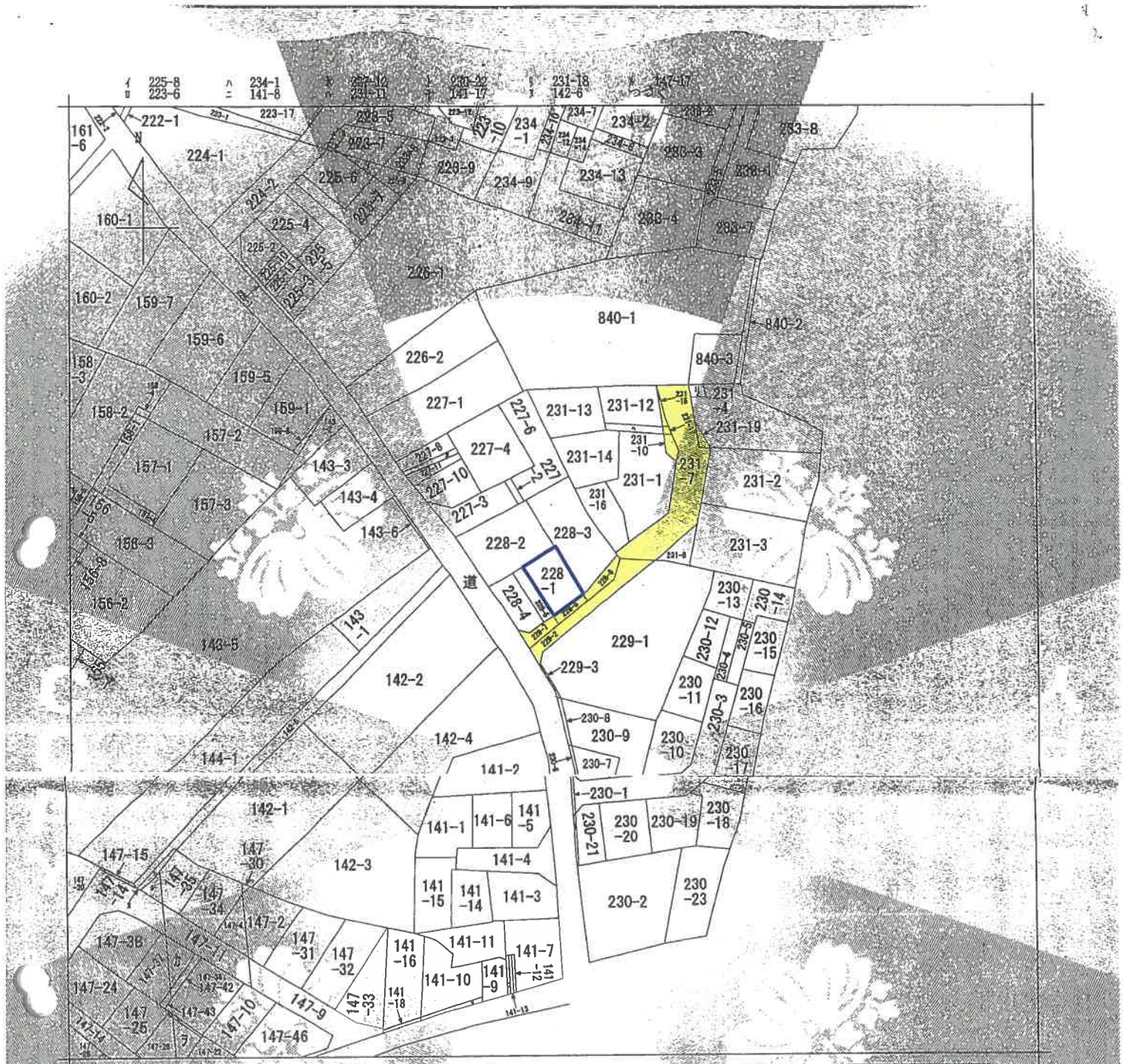
昭和参拾八年弐月九日

縮尺　1/300

（全国土地家屋調査士用紙）　613652

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8年4月27日　宇都宮地方法務局
登記官

地図整理番号：M59457



(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。

請求部分	所在	板橋区若木一丁目				地番	弐弐八番壱		
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	昭和51年7月10日			備考				調製事項	

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。

(東京法務局板橋出張所管轄)

令和8年4月27日

宇都宮地方法務局

登記官 [redacted]

地図整理番号：M59456

(1/2)

登記年月日：昭和47年11月22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。
（東京法務局板橋出張所管轄）
令和8年4月27日　宇都宮地方法務局
登記官

建物図面

家屋番号	228番1
建物の所在	板橋区若木一丁目228番地1

1階平面図

4.545 × 2.727 = 12.393911
1.818 × 2.121 = 3.856278
33.93 m²

2階平面図

4.545 × 2.727 = 12.393911
5.757 × 2.727 = 15.699338
28.093249
28.09 m²

単位 メートル

縮尺	1/200	1/500

（東京都家屋調査士会用紙）

S 47. 11. 22

275085

作製年月日
昭和四七年十月二十六日
作製者

昭和四十七年十一月二十二日

地図整理番号：M59461