

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 7 年 5 月 28 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 板 垣 正 之

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 7 年 6 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 19 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 25 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 7 年 7 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 7 年 6 月 26 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 6 月 30 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 7 年 5 月 28 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,680,000 2,944,000	一括	736,000	不明	不明
1	3,470,000				
2	140,000				
3	70,000				



物 件 目 録

1 所 在 大田区上池台三丁目
地 番 915番5
地 目 宅地
地 積 98.31平方メートル

所有者 A

2 所 在 大田区上池台三丁目
地 番 916番4
地 目 宅地
地 積 5.81平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

3 所 在 大田区上池台三丁目
地 番 916番5
地 目 宅地
地 積 5.65平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 4月30日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 板 垣 正 之

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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、売却対象外の未登記建物（種類：居宅、構造：木造瓦葺2階建、床面積：約91.53平方メートル）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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地（地番916番1）を通行のため無償で利用している。

【物件番号3】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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、B I T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 大田区上池台三丁目
地 番 915番5
地 目 宅地
地 積 98.31平方メートル

所有者 A

2 所 在 大田区上池台三丁目
地 番 916番4
地 目 宅地
地 積 5.81平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

3 所 在 大田区上池台三丁目
地 番 916番5
地 目 宅地
地 積 5.65平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分2分の1



令和6年(ヌ)第279号
令和7年1月10日受理
令和7年2月21日提出
(評価人：吉川和弥)

現況調査報告書

東京地方裁判所

執行官 中 野 真 英

(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 大田区上池台三丁目
地 番 915番5
地 目 宅地
地 積 98.31平方メートル

所有者 A

2 所 在 大田区上池台三丁目
地 番 916番4
地 目 宅地
地 積 5.81平方メートル

所有者 A

3 所 在 大田区上池台三丁目
地 番 916番5
地 目 宅地
地 積 5.65平方メートル

共有者 A 持分2分の1



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	東京都大田区上池台三丁目34番6号付近				
土地	物件1～3				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件2、3） ☐ 山林（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	☒ 土地所有者A ☐ その他の者 ☒ 上記の者が物件1の土地に下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他事項	物件2及び物件3の土地は更地となっていて、通路として使用されている。				
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				
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）				
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、「■」の箇所記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	東京都大田区上池台三丁目915番地
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積 (概 略)	91.53平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者Aと思われる ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☐ ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	上記目的外建物の所在、種類、構造及び床面積は、東京都大田都税事務所発行の令和6年度家屋課税台帳の記載による。 同家屋課税台帳には、相続を原因として土地所有者Aが登録されている (平成23年12月28日)。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (916番1の土地所有者の夫)	1. 私は、916番1の土地所有者であるCの夫です。また、物件3の土地の共有者であるDはCの兄で、私の義兄です。 916番1の土地は、物件2及び物件3の土地と併せて通路として使用されていますが、この通路としての使用に関して、本件土地所有者のAとの間では何らの取決めや金銭の授受はなく、これまで何の問題もなく相互に自由に使用しているものです。 (令和7年2月21日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

執 行 官 の 意 見

1. 本件各土地の形状等は、土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。本件各土地の概測により、本件各土地の面積は登記記録上の面積とほぼ一致するものと思われた。
2. 物件1の土地上に目的外建物が建てられていて、物件1の土地は同目的外建物の敷地として使用されていた。
上記目的外建物は未登記建物であるところ、東京都大田都税事務所から提出された令和6年度家屋課税台帳には、土地所有者Aが登録されている。また、同目的外建物の郵便受けからは郵便物がはみ出していて、その名宛人が土地所有者Aであることが外側から目視により確認されたことなどから、同目的外建物の所有者は土地所有者Aと思われた。
以上の状況から、物件1の土地は、土地所有者Aが占有していると認められた。
3. 物件1の土地は袋地となっていた。物件1の土地南西側に隣接する916番1の土地は、物件2及び物件3の土地とともに通路として使用されていて（以下、併せて「通路」という。）、関係人Bの陳述によれば、通路の使用に関してこれまで土地所有者Aとの間で何らの取決めや金銭の授受はなく、任意に通行のために使用しているとのことであった。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

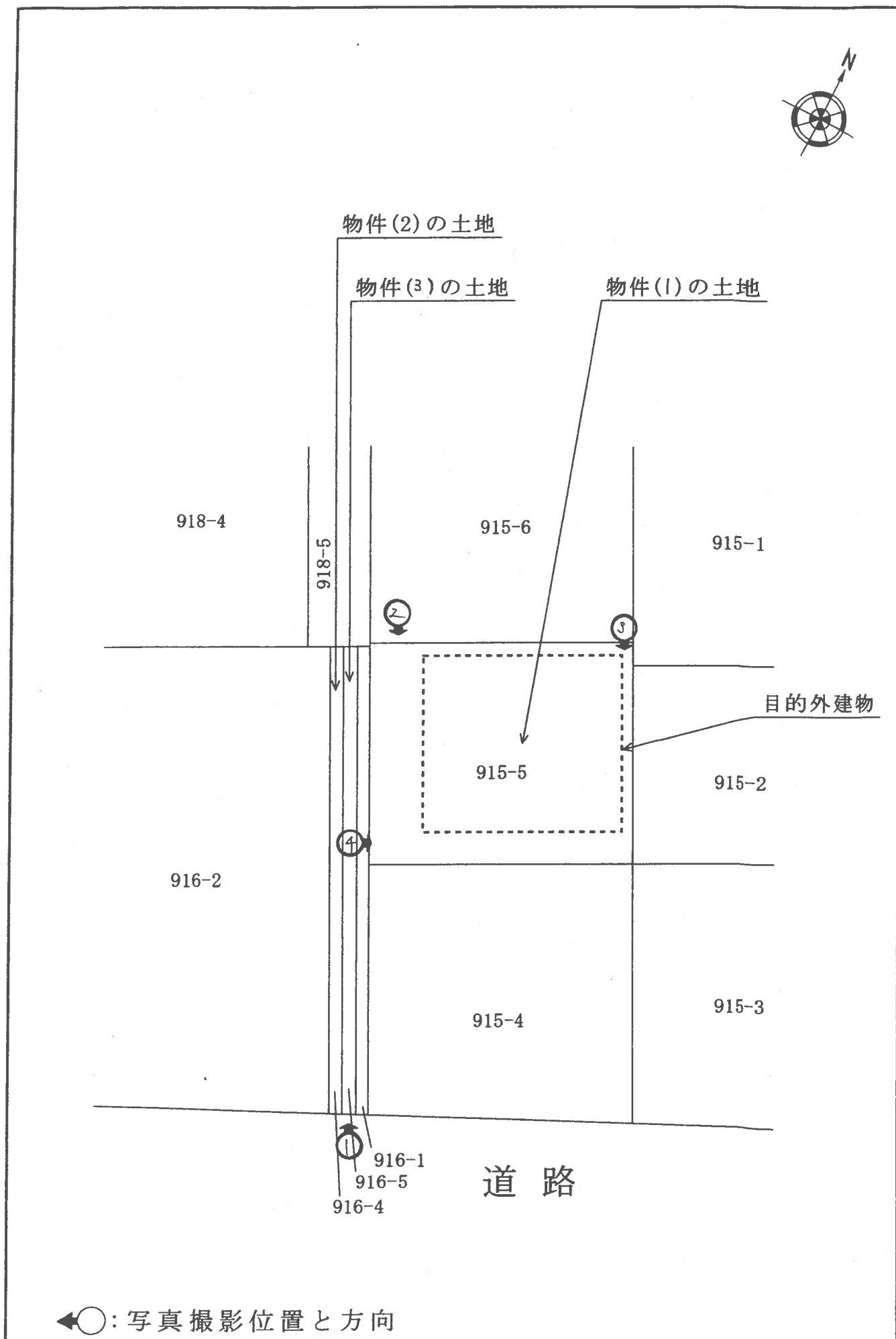
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月17日	当庁（郵便）	■東京都大田都税事務所に照会書送付
令和7年1月29日 8:45-9:03	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 □占有者に面接聴取
令和7年2月20日	当庁	■不動産登記情報取得（916番1の土地）
令和7年2月21日 8:43-8:51	当庁	■関係人Bから電話聴取

(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 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。
- ☐

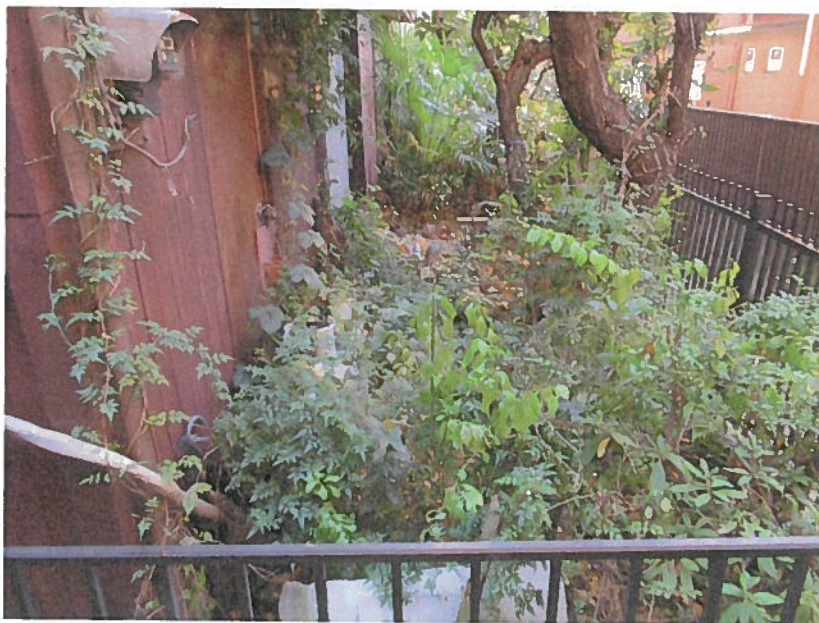
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり



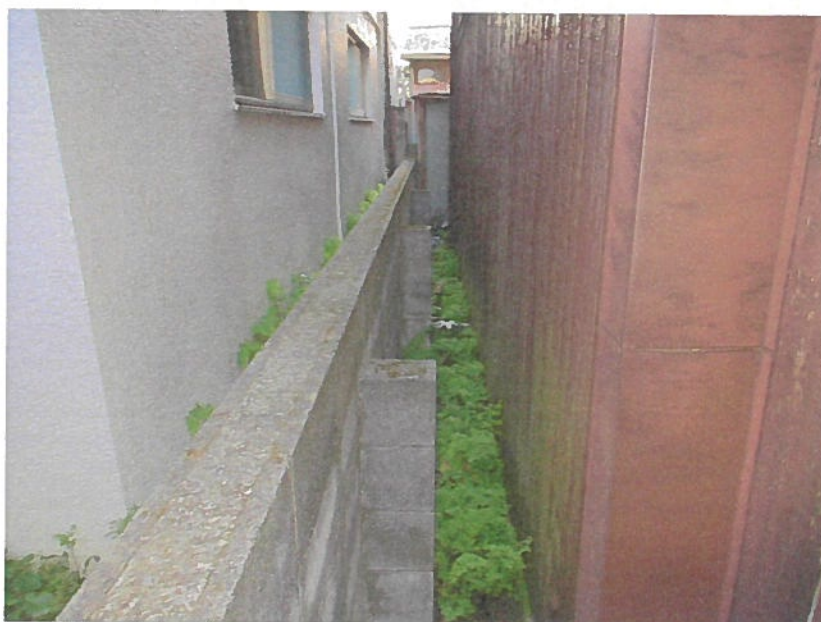
1



2



3



4



評 価 書 （ 訂 正 ）

令和7年4月30日

東京地方裁判所 民事第21部 御中

令和6年(ヌ)第279号

評 価 人 吉 川 和 弥

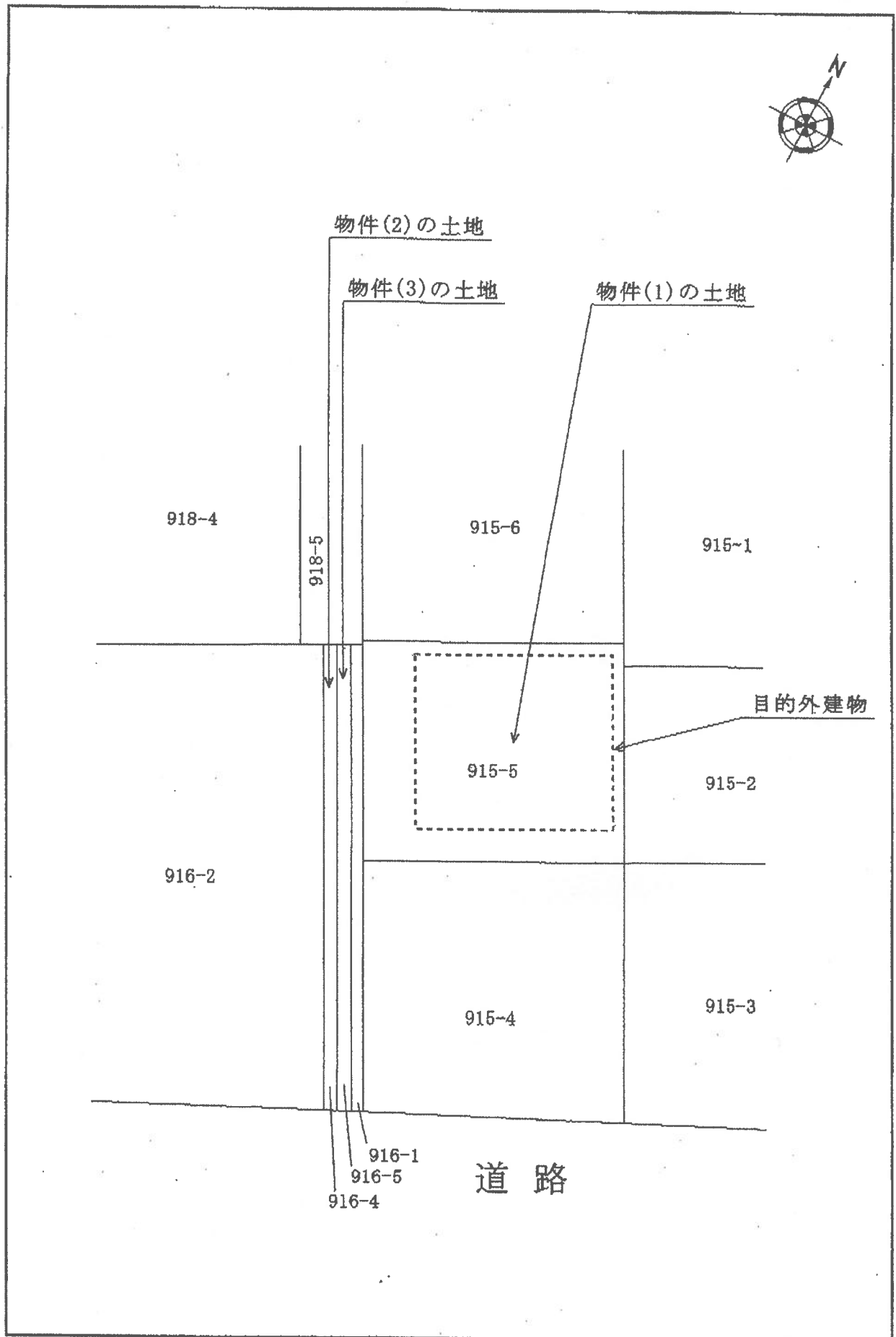
既提出の評価書（令和7年2月25日評価）において、「第7 附属資料」の「土地建物位置関係図」に誤りがありましたので、次葉のとおり訂正します。

以 上

土地建物位置関係図

(土地・建物位置関係図)

令和6年(メ)279号



令和6年（ヌ）第279号
令和7年1月29日 現地調査
令和7年2月25日 評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 吉川 和 弥

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,680,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,470,000 円
物件2(土地)	金 140,000 円
物件3(土地)	金 70,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法第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の内訳価格は件外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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き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、民事執行法第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		住居表示：上池台3-34-6付近
2			地目：雑種地(現況通路)
3			地目：雑種地(現況通路)
番号	特 記 事 項		
—	物件3は地番916番5(通路)の共有持分2分の1である。		

※現況欄の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 大田区上池台三丁目
地 番 915番5
地 目 宅地
地 積 98.31平方メートル

所有者 A

2. 所 在 大田区上池台三丁目
地 番 916番4
地 目 宅地
地 積 5.81平方メートル

所有者 A

3. 所 在 大田区上池台三丁目
地 番 916番5
地 目 宅地
地 積 5.65平方メートル

共有者 A 持分2分の1

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1）

位 置 ・ 交 通	東急池上線「洗足池」駅の南東方約650m（道路距離、徒歩約8分）、大田区上池台3丁目34番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	低層の戸建住宅、アパート等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、日影規制（一）等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	98.31㎡（物件1） ほぼ正方形 間口約9.2m、奥行約10.9m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南西側が幅約1.05～1.15mの未舗装通路（建築基準法非該当、※1）にほぼ等高に接面する無道路地（※1）。	
土地の利用状況等	現況、目的外建物（※2・※3）の敷地等として利用されている。 建物の配置は、附属資料「土地建物位置関係図写」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できない場合をいう。
特 記 事 項	（※1）当該通路（後掲物件2及び3を含む）は、建築基準法上の道路に該当しない。よって、物件1は建築基準法の接道義務を満たしておらず、既存建物の建替え等は困難と判断される。 （※2）目的外建物は未登記。大田都税事務所で取得した令和6年度家屋課税台帳（補充）によれば、用途：居宅、構造：木造2階建、原因日：昭和44年4月1日、現況床面積：91.53㎡、所有者：本件債務者となっている。 （※3）大田区役所まちづくり情報閲覧コーナーでの調査では、目的外建物増築時の建築確認（確認：昭和47年4月3日・第1061号、建築主：物件1～3の前所有者、主要用途：住宅、工事種別：増築、構造：木造、階数：地上2階建、敷地面積：125.08㎡、申請延べ面積：40.50㎡、総延面積：91.53㎡、完了検査：なし、）が確認できた。この際の敷地としては、物件1の北東側隣地（地番915番2）の南東部分が路地状部分（幅2.0m×延長10.0m・概測20㎡）として含まれており、当該路地状部分を介して北東側区道からの接道を確保している。但し、当該路地状部分は現在は隣家の敷地として利用されており、物件1と隣地との間にはブロック塀が設けられている。	

1 - 2 土地の概況及び利用状況等 (物件2～3)

画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行	5.81㎡ (物件2) 5.65㎡ (物件3) 長方形 (物件2・3ともに)間口約28cm・奥行約20m (※4)
接面道路の状況等	南端で幅員約6.8mの舗装区道(建築基準法第42条1項1号該当)にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	件外土地(地番916番1、地積：10.87㎡、所有者：目的外土地915番6所有者の親族と推量)と一体で、現況有効宅地部分(物件1)の南西側通路(建築基準法非該当)として利用されている。	
特 記 事 項	(※4)地積測量図がなく、現地でも境界杭等が認められないことから正確な間口は不明であるが、物件2・3及び一体利用されている件外土地(地番916番1)の地積及び現況奥行から、上記のとおり推定した。 (※5)執行官作成の現況調査報告書によれば、物件2・3を含む通路については何らの取決めや金銭の授受はなく、任意に通行のために使用しているとのこと。 (※6)物件3は地番916番5(通路の一部)の共有持分2分の1である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1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 (m^2)	建 付 減 価	建 付 地 価 格 (円)
	標準画地価格 (円/ m^2)	個 別 格 差			
	ア	イ	ウ	エ	オ
1	619,000	× 0.5	× 98.31	× 0.95	= 28,910,000

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。

地価公示 「大田-49」

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 555,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 107/100 & \times & 100/100 & \times & 100/96 & = & 619,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正： 公示価格の価格時点(令和6年1月1日)から評価日までの推定変動率である。

標準化補正： 公示地は標準的画地で補正の必要なし。

地域格差： 公示地の地域は、交通接近条件等で優るものの、街路条件及び環境条件等で劣ることを総合的に考慮して査定した。

イ 個別格差： 無道路地等の減価要因を総合的に考慮して査定した。

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、建付減価率を5%と査定した。

② 物件2～3（土地）

物件2～3は現況通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次のとおり求めた。

物 番	件 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	地 積 (㎡) イ	持 分 割 合 ウ	価 値 率 エ	土 地 価 格 (円) オ
2		619,000	× 5.81	—	× 0.10	= 360,000
3		619,000	× 5.65	× 1/2	× 0.10	= 170,000
小計		—	—	—	—	= 530,000

ア 標準画地価格：前記①アより

イ 地 積：登記数量による

ウ 持 分 割 合：登記簿上の共有持分割合

エ 価 値 率：現況通路の一部となっていることを考慮し、価値率を10%と判定した。

オ 土 地 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を基に、土地(物件1)については土地利用権等価格を控除し、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	28,910,000	× 0.7	法定地上権	= 20,240,000

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が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

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	(28,910,000)	-20,240,000)		× 0.5	× 0.8	= 3,470,000
2	(360,000)	-0)		× 0.5	× 0.8	= 140,000
3	(170,000)	-0)		× 0.5	× 0.8	= 70,000
一括価格(合計)						3,680,000

ア 基礎となる価格：前記1①～②

イ 土地利用権等価格：前記①ウ

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：物件1は法定地上権の付着する底地であること、物件2は通路であること、物件3は通路の共有持分であることを考慮して50%の減価と判定した。

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 「大田-49」

所 在 : 大田区上池台二丁目1109番3外 「上池台2-40-2」

価 格 : 555,000円/㎡

位 置 : 東急池上線「洗足池」駅、道路距離430m

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 146㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北東側6m区道

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)、準防火地域等

地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

土地建物位置関係図写

以 上

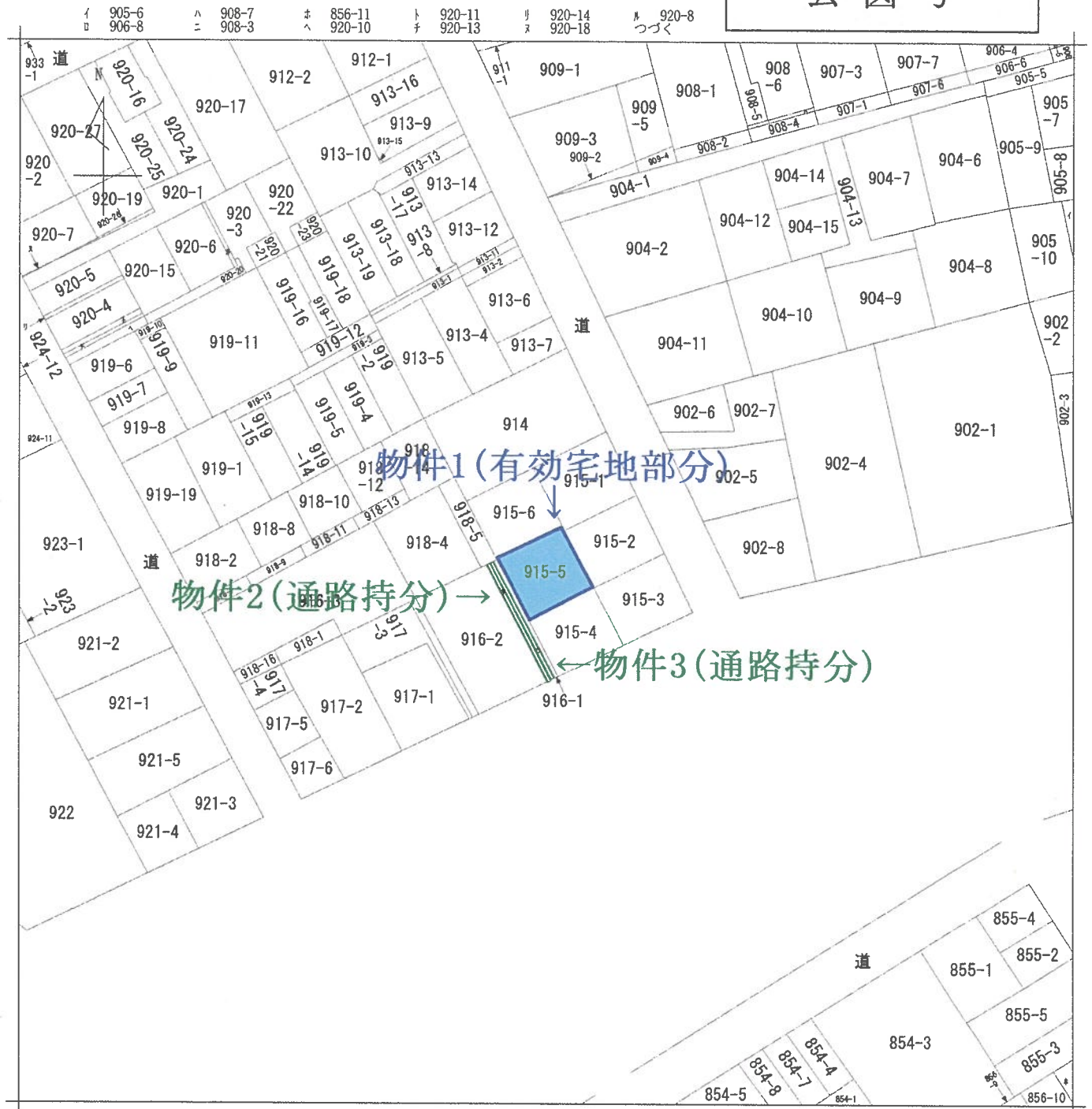
令和7年2月25日

評価人 不動産鑑定士

吉川 和弥



公 図 写



地番区域見出
上池台3丁目
上池台3丁目

請求部	所在	大田区上池台三丁目				地番	915番5			
出力尺	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		

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです。

公 図 写

7 916-4
7 916-5

土地建物位置関係図

(土地・建物位置関係図)

令和6年(ヌ)279号

