

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 2 1 部（民事執行センター）執行官室不動産部

☎03-5721-6395

令和7年（ケ）第235号－③

注 意 書

本件事件では、物件1ないし3に関し、1通の現況調査報告書で報告がなされていますが、売却手続においては、各物件ごとに個別に売却します。

本件3点セットは物件3に関するものですので、現況調査報告書についても物件3に関する記載を参照して下さい。

東京地方裁判所民事第21部

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 7日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 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 7年10月22日 午前 9時00分から 令和 7年10月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 5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11月13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11月 6日 午前 9時20分から 令和 7年11月10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10月 7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）
3	125,980,000 100,784,000		25,196,000	不明	不明

物 件 目 録

3 所 在 目黒区中町二丁目

地 番 1267番14

地 目 宅地

地 積 178.25平方メートル

共有者 A 持分14分の2

共有者 B 持分42分の2

共有者 C 持分42分の2

共有者 D 持分42分の2

共有者 E 持分14分の2

共有者 株式会社みずきインベストメント 持分14分の2

共有者 F 持分14分の2

共有者 G 持分14分の1

共有者 H 持分14分の1

共有者 I 持分42分の2

共有者 J 持分42分の2

共有者 K 持分42分の2



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 子

1 不動産の表示

【物件番号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

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3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

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

3 所 在 目黒区中町二丁目

地 番 1267番14

地 目 宅地

地 積 178.25平方メートル

共有者 A 持分14分の2

共有者 B 持分42分の2

共有者 C 持分42分の2

共有者 D 持分42分の2

共有者 E 持分14分の2

共有者 株式会社みずきインベストメント 持分14分の2

共有者 F 持分14分の2

共有者 G 持分14分の1

共有者 H 持分14分の1

共有者 I 持分42分の2

共有者 J 持分42分の2

共有者 K 持分42分の2



令和7年(ケ)第235号
令和7年6月23日受理
令和7年8月7日提出
(評価人：岩下剛佳)

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 目黒区中町二丁目

地 番 1240番64

地 目 宅地

地 積 188.44平方メートル

共有者 A 持分14分の2

共有者 B 持分42分の2

共有者 C 持分42分の2

共有者 D 持分42分の2

共有者 E 持分14分の2

共有者 株式会社みずきインベストメント 持分14分の2

共有者 F 持分14分の2

共有者 G 持分14分の1

共有者 H 持分14分の1

共有者 I 持分42分の2

共有者 J 持分42分の2

共有者 K 持分42分の2

2 所 在 目黒区中町二丁目

地 番 1267番4

地 目 宅地

地 積 156.75平方メートル

共有者 A 持分14分の2

共有者 B 持分42分の2

共有者 C 持分42分の2

共有者 D 持分42分の2

共有者 E 持分14分の2

共有者 株式会社みずきインベストメント 持分14分の2

共有者 F 持分14分の2

共有者 G 持分14分の1

共有者 H 持分14分の1

共有者 I 持分42分の2

共有者 J 持分42分の2

共有者 K 持分42分の2



物 件 目 録

3 所 在 目黒区中町二丁目

地 番 1267番14

地 目 宅地

地 積 178.25平方メートル

共有者 A 持分14分の2

共有者 B 持分42分の2

共有者 C 持分42分の2

共有者 D 持分42分の2

共有者 E 持分14分の2

共有者 株式会社みずきインベストメント 持分14分の2

共有者 F 持分14分の2

共有者 G 持分14分の1

共有者 H 持分14分の1

共有者 I 持分42分の2

共有者 J 持分42分の2

共有者 K 持分42分の2



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	東京都目黒区中町二丁目37番13号 付近				
土地	物件1				
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 ） ☐ 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 ☐ 上記の者が本件土地上下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 ☒ 上記の者らが、物件1の土地を自動車7台分の月極駐車場として賃貸して、占有している。 （令和6年時の賃料月額30,800円～33,000円（税込）） ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他事項					
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				
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	東京都目黒区中町二丁目14番7号 付近				
土地	物件2				
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 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 ☐ 上記の者が本件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 ☒ 上記の者らが、物件2の土地を自動車7台分の月極駐車場として賃貸して、占有している。 （令和6年時の賃料月額36,300円（税込）） ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他事項					
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				
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	東京都目黒区中町二丁目37番24号 付近				
土地	物件3				
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 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 ☐ 上記の者が本件土地上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 ☒ 上記の者らが、物件3の土地を自動車8台分の月極駐車場として賃貸して、占有している。 （令和6年時の賃料月額30,800円～33,000円（税込）） ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他事項					
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				
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

執 行 官 の 意 見

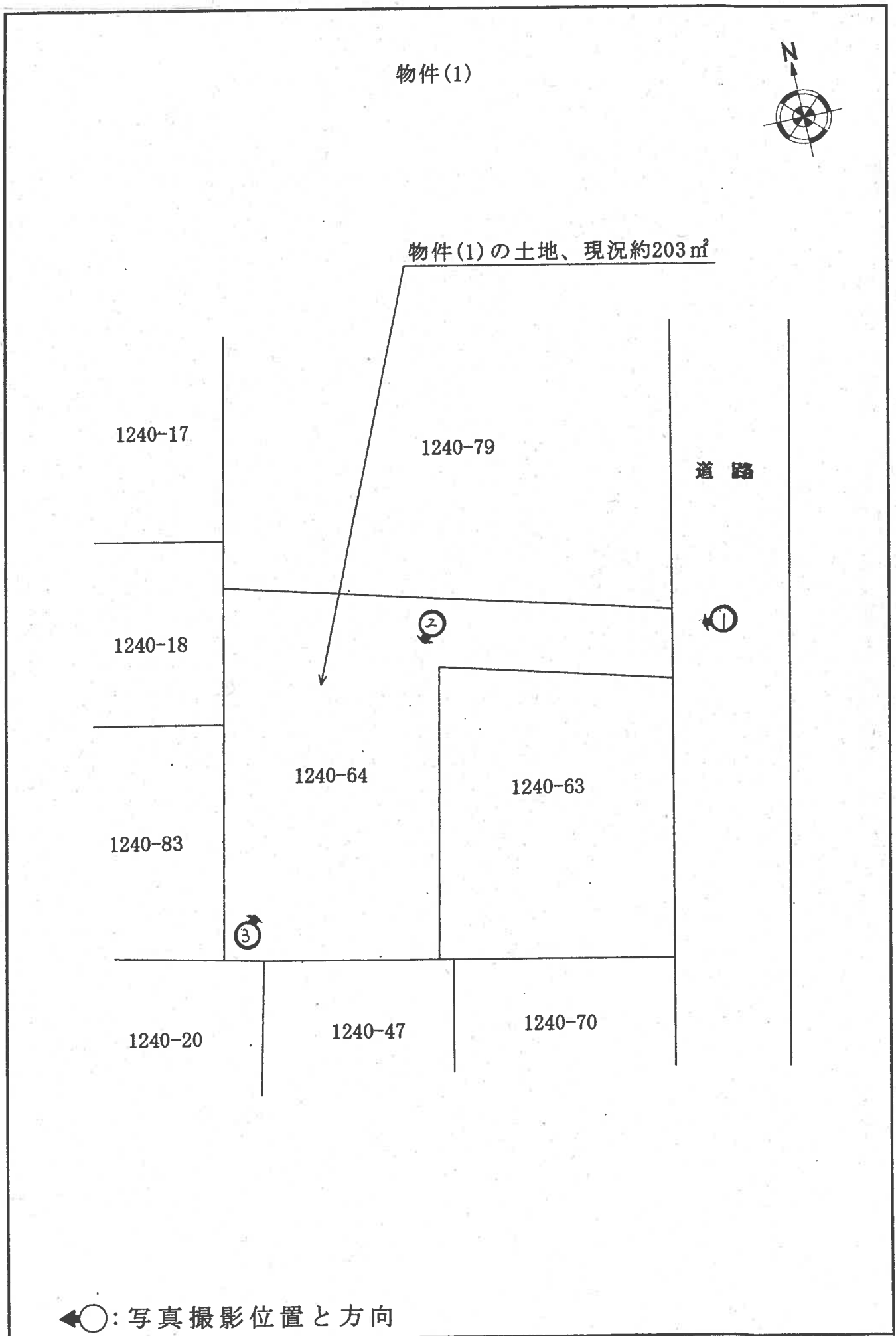
1. 本件各土地（物件１～３）の形状等は、土地位置関係図及び添付写真のとおりである。
2. 物件１の土地は、東側接道面の幅員が現況約３メートルあり、地積の現況は、概測約２０３平方メートルと思われた。物件２及び物件３の各土地の地積は、概測により公簿上の地積とほぼ一致するものと思われた。
3. 本件各土地は、いずれも舗装された更地であり、月極駐車場として使用されていた。共有者ら以外の第三者が本件各土地の全部又は一部を排他的に占有しているなどの状況は見られなかった。
4. 本件申立人代理人からは、本件各土地の共有者らが本件各土地を月極駐車場として賃貸していることを示す資料が提出された。
5. 上記の現場の状況及び関係人から提出された資料等から、本件各土地の占有状況は３枚目～５枚目に記載のとおりと認められた。

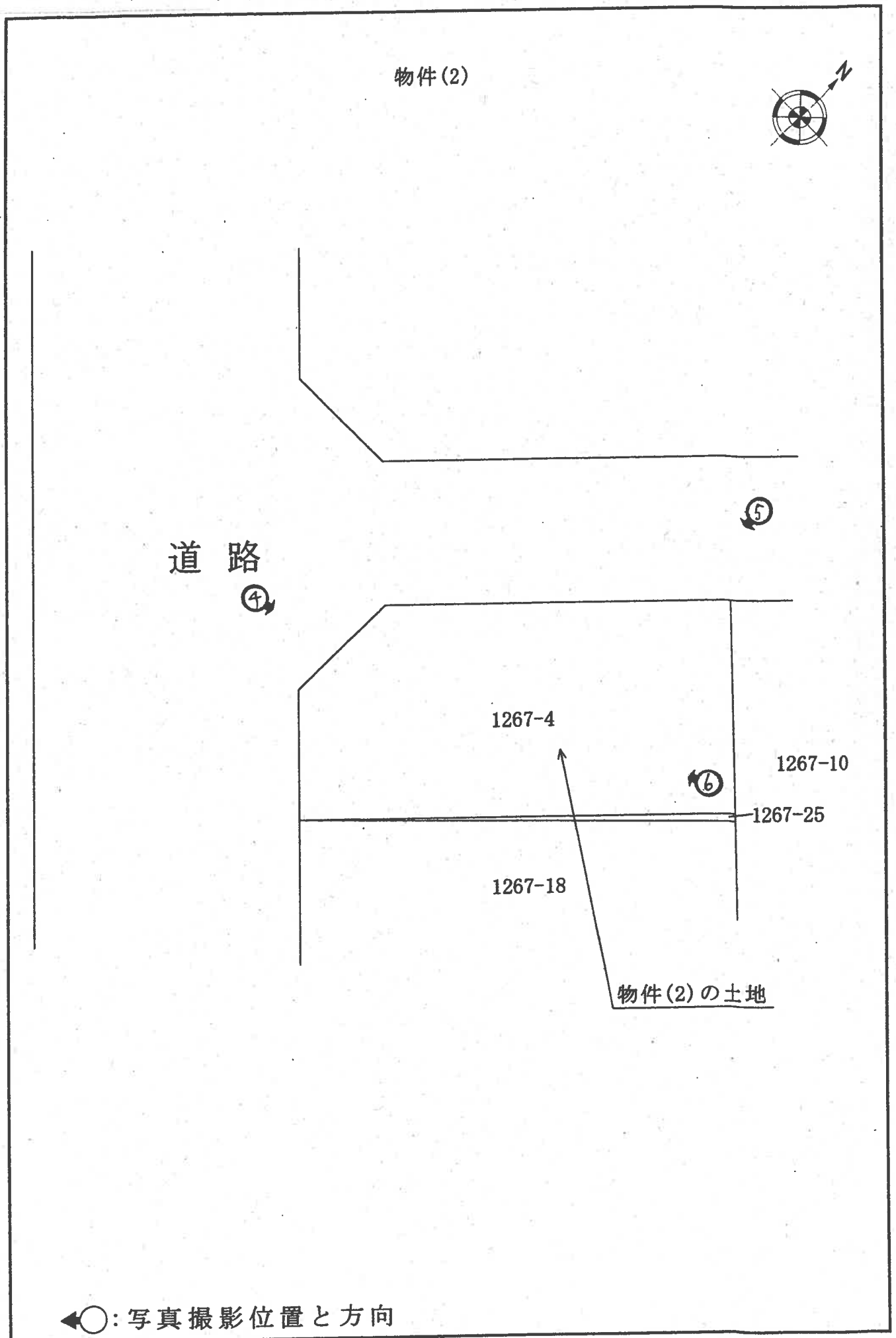
以 上

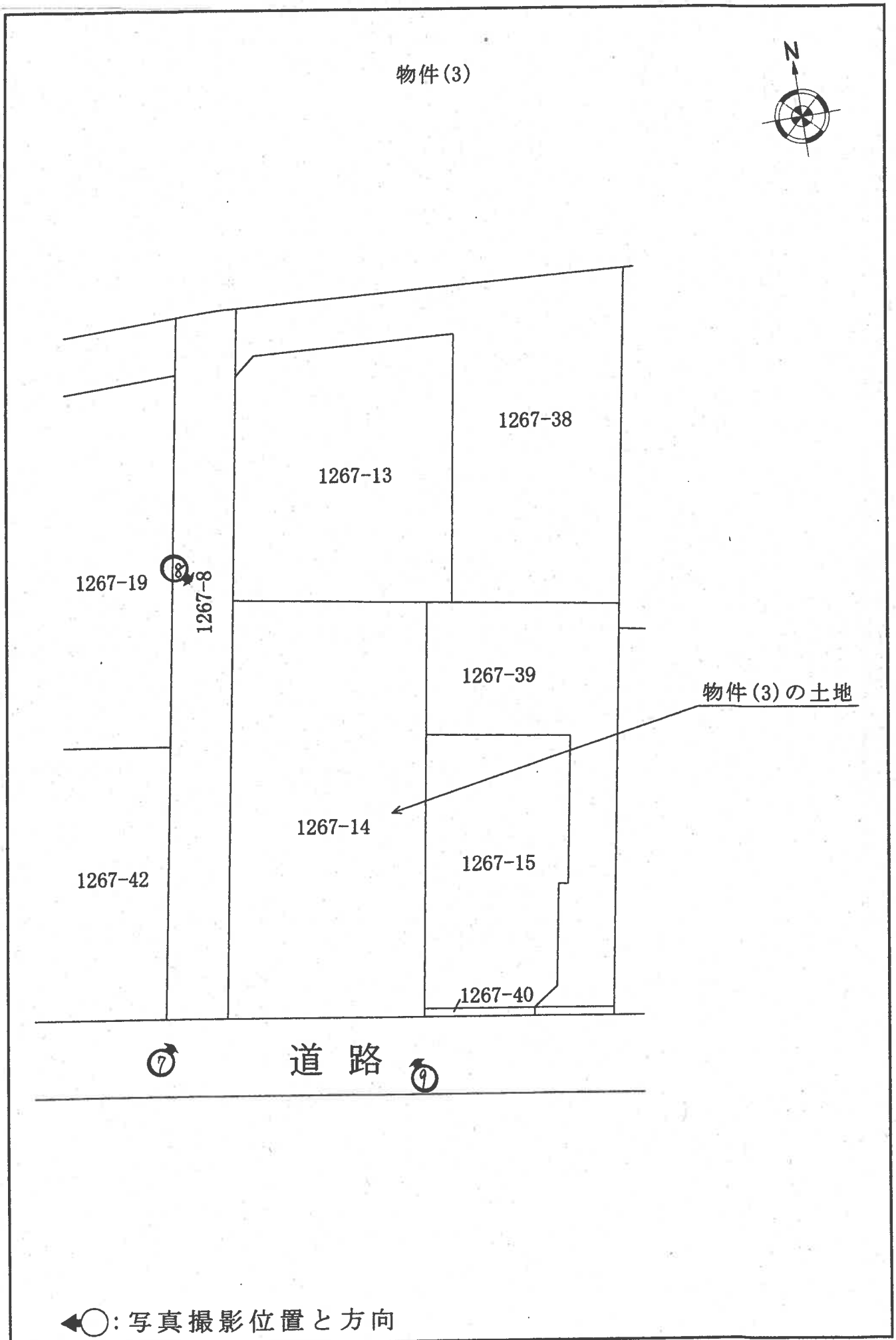
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

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6月27日	当庁	■地積測量図情報取得（物件1～3）
令和7年7月7日 10:08-10:15	物件所在地 （物件2）	■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
令和7年7月7日 10:21-10:27	物件所在地 （物件3）	■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
令和7年7月7日 10:36-10:47	物件所在地 （物件1）	■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
(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



5



6



7



8



9



令和7年(ケ)第235号－3
令和7年7月7日現地調査
令和7年8月13日評価

東京地方裁判所 御 中

評 価 書

評価人 岩 下 剛 佳

第1 評価額

物件番号	評 価 額
3	金 125,980,000 円

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 目的物件の表示

番号	所在等	登 記	現 況
3	物件目録記載のとおり		
番号	特 記 事 項		
	なし		

（住居表示）目黒区中町 2-37-24 付近

* 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

3 所 在 目黒区中町二丁目

地 番 1267番14

地 目 宅地

地 積 178.25平方メートル

共有者 A 持分14分の2

共有者 B 持分42分の2

共有者 C 持分42分の2

共有者 D 持分42分の2

共有者 E 持分14分の2

共有者 株式会社みずきインベストメント 持分14分の2

共有者 F 持分14分の2

共有者 G 持分14分の1

共有者 H 持分14分の1

共有者 I 持分42分の2

共有者 J 持分42分の2

共有者 K 持分42分の2

第4 目的物件の位置・環境等

対象土地の概況及び利用状況等（物件 3）

位 置 ・ 交 通	東急東横線「祐天寺」駅の南東方道路距離約 810m(徒歩約 10 分), 目黒区中町 2 丁目 37 番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅, 低層の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 1 種低層住居専用地域 60% (指定) 150% (指定) 準防火地域 第 1 種高度地区, 日影規制 4h-2.5h/1.5m, 敷地面積の最低限度 70 m ² 等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	178.25 m ² (公簿) ほぼ長方形 約 9m・約 19m 平坦 特になし
接面道路の状況 等	南側現況幅員約 3.5m 舗装区道 (建築基準法 42 条 2 項該当) 及び西側現況幅員約 2.6m~約 3.4 舗装行止り区有通路 (建築 基準法 42 条 2 項該当) にほぼ等高に接面する角地。 ※何れもセットバックを要する。	
土地の利用状 況等	更地 (月極駐車場として利用)	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり ※前面道路の本管の有無を基準とした。
特 記 事 項	なし	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件 3（土地）

物件 番号	更地価格		地積（㎡） ウ	土地価格（円） エ
	標準画地価格 （円／㎡）ア	個別格差 イ		
3	950,000	× 0.93	× 178.25	= 157,480,000

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）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定している。

地価公示 目黒-12

$$\begin{aligned}
 & \text{（公示価格等）} \quad \text{（時点修正）} \quad \text{（標準化補正）} \quad \text{（地域格差）} \quad \text{（規準価格）} \\
 & 1,030,000 \text{ 円／㎡} \times 107/100 \times 100/100 \times 100/116 = 950,000 \text{ 円／㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{（上三桁未満四捨五入）}
 \end{aligned}$$

時点修正：令和7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：必要なし。

地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比し、街路条件、交通接近条件、環境条件で優ること等を考慮して、総合の地域格差を判定した。

イ 個別格差：増価要因としての角地、減価要因としてのセットバックを考慮して、総合の個別格差を判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に，競売市場修正等を施して，下記の通り評価額を決定した。

物件 番号	基礎となる 価格（円） ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	評 価 額 （円）
3	157,480,000	× 1.00	× 0.80	= 125,980,000

ア 基礎となる価格：前記 1

イ 市場性修正：必要なし。

ウ 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（目黒-12）

所 在：目黒区祐天寺 1 丁目 2153 番 22 「祐天寺 1-25-4」

価 格：1,030,000 円／㎡

位 置：東急東横線「祐天寺」駅の東方道路距離約 400m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：203 ㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北東 4.5m 区道

用 途 地 域 等：第 1 種低層住居専用地域（建ぺい率 60%，容積率 150%），
準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅，共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図（旧土地台帳附属地図）写

地積測量図写

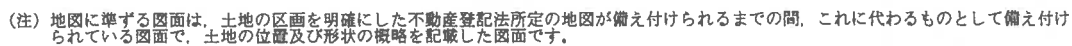
以 上

令和 7 年 8 月 13 日

評価人 不動産鑑定士

岩 下 剛 佳

地図上の1センチは約70メートル



請 求 部 分	所 在 目黒区中町二丁目					地 番	1267番14			
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48年3月			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和48年3月1日			補 記 事 項		

令和7年4月17日
東京法務局渋谷出張所
登記官

登記年月日：昭和54年2月13日

A3判をA4判に縮小

地番	1267-2 1267-13.-14 -15.-16.-17	地積測量図	54.2.13
土地の所在	目黒区中町2丁目		

求積

① $1267-13 \quad 24.006 \times (10.262 + 11.871) = 531.516846$
 $\frac{1}{2} \quad 265.750423$

② $1267-14 \quad 21.436 \times (8.286 + 8.345) = 356.502116$
 $\frac{1}{2} \quad 178.251058$

③ $1267-15 \quad 21.309 \times (8.157 + 8.202) = 348.593931$
 $\frac{1}{2} \quad 174.296965$

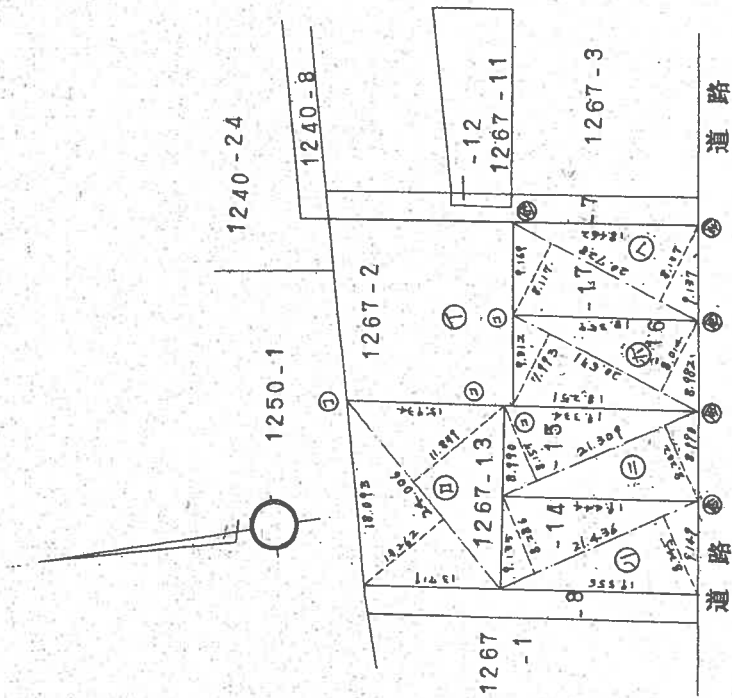
④ $1267-16 \quad 20.571 \times (1.993 + 8.014) = 329.278227$
 $\frac{1}{2} \quad 164.639989$

⑤ $1267-17 \quad 20.728 \times (8.117 + 8.137) = 336.912912$
 $\frac{1}{2} \quad 168.456456$

⑥ $1267-2 \quad 1190.44169 - 951.403901 = 239.038789$

地積

①	1267-2	239.03	M ²
②	1267-13	265.75	M ²
③	1267-14	178.25	M ²
④	1267-15	174.29	M ²
⑤	1267-16	164.63	M ²
⑥	1267-17	168.45	M ²



③	コンクリート杭
④	全篇

単位・メートル

520827

申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------

作製者	土地家屋調査士	(昭和54年2月3日作成)
-----	---------	---------------

54.2.13

(東京土地家屋調査士会印)