

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

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 19 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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 12 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 12 月 25 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 12 月 18 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 12 月 22 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 11 月 19 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, 2	33, 260, 000 26, 608, 000	一括	6, 652, 000	77, 606	16, 629
1	7, 560, 000				
2	25, 700, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大田区池上七丁目 |
| | 地 番 | 65番43 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大田区池上七丁目65番地43 |
| | 家屋 番号 | 65番43 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 26.61平方メートル
2階 36.91平方メートル
3階 29.40平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月17日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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、B I Tシステムのお知らせメニューにも掲載されています。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 大田区池上七丁目
- 地 番 65番43
- 地 目 宅地
- 地 積 61.55平方メートル
- 2 所 在 大田区池上七丁目65番地43
- 家屋 番号 65番43
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺3階建
- 床 面 積
- | | |
|----|-------------|
| 1階 | 26.61平方メートル |
| 2階 | 36.91平方メートル |
| 3階 | 29.40平方メートル |



令和7年(ケ)第272号
令和7年7月25日受理
令和7年8月28日提出
(評価人：石原伸彦)

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 | 大田区池上七丁目 |
| | 地 番 | 65番43 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大田区池上七丁目65番地43 |
| | 家屋 番号 | 65番43 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 26.61平方メートル
2階 36.91平方メートル
3階 29.40平方メートル |



不動産の表示		「物件目録」のとおり			
住居表示		東京都大田区池上七丁目9番13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		☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件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： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
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		☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を家族とともに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 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 (所有者の妻)	1. 私は、所有者の妻です。本件建物は、所有者と私と息子の3人で使用しています。 2. ペットは飼っていません。 3. 本件建物に不具合等はありません。 4. 本件土地は、南側が私道に接面していますが、この私道は自由に通行していて、通行料などの金銭的な負担もありません。 (令和7年8月25日面接聴取)

(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. 本件土地建物の位置関係及び形状等は、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の土地（本件土地）上に物件2の建物（本件建物）が建てられており、本件土地は、本件建物の敷地として使用されていた。
本件土地は、南側が幅員約4.6メートルの私道（公衆用道路）に接面していた。
3. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件建物の表札には所有者の姓が表示されていた。郵便受けに氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時には不在であったが、立入調査時には所有者の妻Aが在宅していた。
 - ③ 所有者の妻Aから「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ④ 本件建物は、室内に家具や日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
4. 上記現場の状況及び前記関係人の陳述等から、本件建物は、所有者がその家族とともに居宅として占有していると認められた。

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

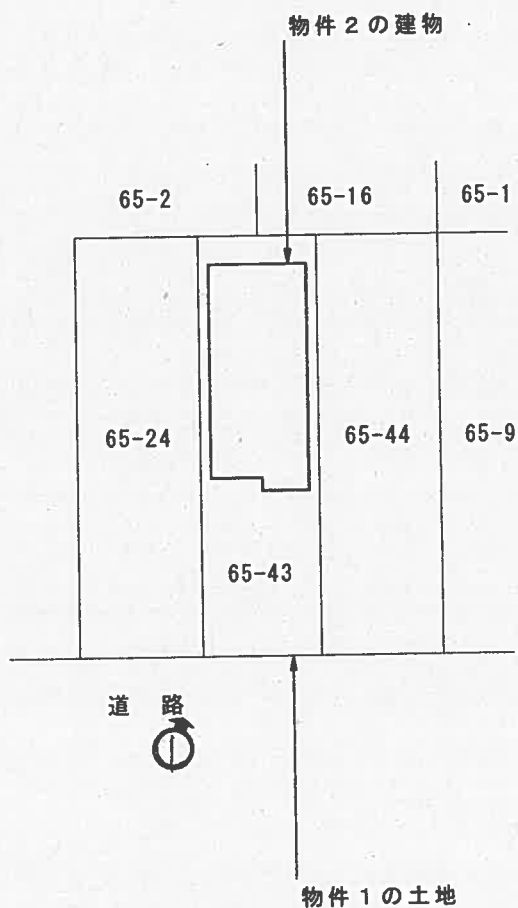
調査の経過

調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年8月19日 11:48-11:55	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 □占有者等から面接聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和7年8月25日 8:50-9:01	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 ■所有者の妻Aから面接聴取

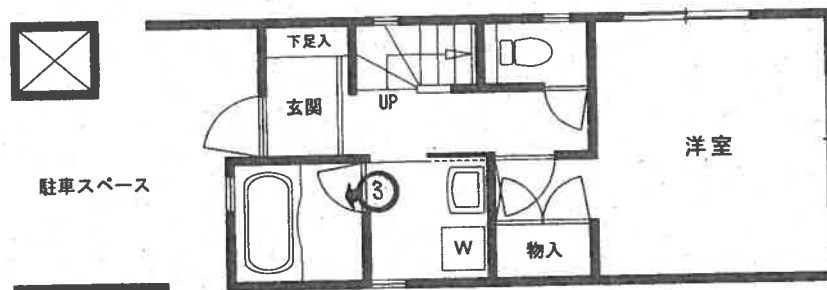
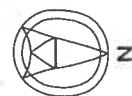
(特記事項)

- ☒ 令和7年8月25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。
- ☐ .

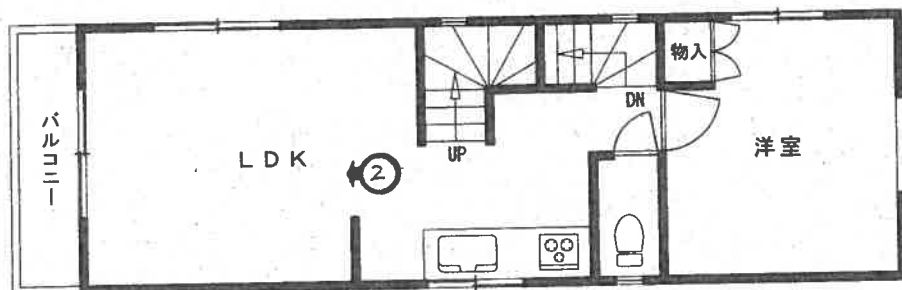
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり



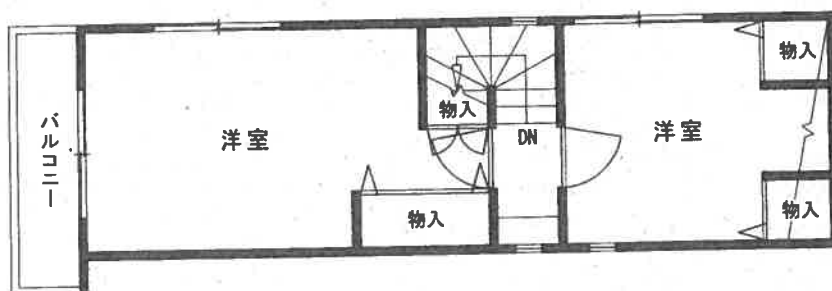
←○ : 写真撮影位置と方向



1 階



2 階



3 階

←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 7 年 (ケ) 第 272 号
令和 7 年 8 月 25 日 現地調査
令和 7 年 9 月 16 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 石 原 伸 彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 33,260,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 7,560,000円
物件2（建物）	金 25,700,000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

番号	所在等	登記	現況
1	次頁物件目録記載のとおり		
2	次頁物件目録記載のとおり		住居表示：大田区池上7丁目9番13号
番号	特記事項		
	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 | 大田区池上七丁目 | |
| | 地 番 | 65番43 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 61.55平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 大田区池上七丁目65番地43 | |
| | 家屋 番号 | 65番43 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 26.61平方メートル |
| | | 2階 | 36.91平方メートル |
| | | 3階 | 29.40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）

位 置 ・ 交 通	東急池上線「池上」駅の西方約360m（道路距離，徒歩約5分），大田区池上7丁目9番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	中・小規模の一般住宅が建ち並ぶほか，低層のアパートもみられる住宅地域。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域（新たな防火規制区域） 第二種高度地区， 日影規制（4時間・2.5時間，4m）
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	61.55 m ² 長方形 間口約4.2m，奥行約14.8m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南側で現況幅員約4.6mの舗装私道（建築基準法第42条1項5号附則5項に該当，指定幅員4.545m）にほぼ等高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。なお，1台分の駐車スペースが設けられている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり 不明（特記事項参照） ※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	<私道持分について> ・登記情報によれば，前面私道の敷地（地番 65-8 の土地）は個人が単独で所有しており，本件土地所有者の私道持分はない。 <下水道について> ・前面道路が私道であるため下水道本管が通っているか否かは不明であるが，前面道路が東側で接続する区道には，本管（合流管）が通っている。 <水害リスクについて> ・大田区多摩川ハザードマップ，中小河川ハザードマップにおいて，浸水想定区域に該当している。
---------	---

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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成 13 年 3 月 7 日新築 約 24 年 約 6 年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造スレート葺3階建 タイル貼, 塗装仕上等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング等 システムキッチン, 浴室(換気乾燥機付), 洗面台, トイレ(2ヶ所)等 ・2階及び3階の南側にバルコニーあり(南向き) ・室内洗濯機置場あり
床面積(現況)	1階 26.61 m ² 2階 36.91 m ² 3階 29.40 m ² 延 92.92 m ²	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通(特記事項参照)	
建物の利用状況	建物所有者が占有し, 居宅として使用している。	

特 記 事 項	〈建築確認等について〉 ・大田区発行の記載事項証明書及び建築計画概要書写によれば、本件建物は建築確認をうけているが、検査済証は交付されていない。 〈保守管理の状態について〉 ・2階キッチンの北側内壁クロスに、大きな剥がれがみられる。 ・その他、内装は、経年劣化しているが、目視可能な部分に特に大きく目立つ汚損等はみられない。 ・1階浴室の換気乾燥機は、汚れが目立っている。 ・その他、設備は、経年劣化しているが、目視可能な部分に特に大きく目立つ汚損等はみられない。 ・建物所有者の妻によれば、5,6年ぐらい前に、ガス給湯器をエコキュートに交換したとのことである。なお、それ以外は、新築時以降、内装のリフォームや設備の更新は行っていないとのことである。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	603,000	× 1.05	× 61.55	× 0.97	= 37,800,000

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（形状、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 大田－46

（公示価格等） （時点修正） （標準化補正） （地域格差） （規準価格）
 $602,000 \text{ 円/㎡} \times 106.2/100 \times 100/100 \times 100/106 = 603,000 \text{ 円/㎡}$
 （上三桁未満四捨五入）

時 点 修 正：令和7年1月1日から評価日までの推定地価変動率である。

標準化補正：地価公示地は標準的画地であり、補正の必要なし。

地 域 格 差：地価公示地の所在地域は対象地域に比べ、交通・接近条件で劣るが、街路条件、環境条件、行政的条件で優り、総合的に優ると判定した。

イ 個 別 格 差：増価要因として単価と総額との関連（規模が小さいため総額が低くなることによる単価の上昇）、減価要因として、奥行長大であること、前面私道の持分がないことを考慮し、総合では+5%（1.05）と判定した。

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	239,000	× 92.92	× 0.17	= 3,780,000

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：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約 24 年，経済的残存耐用年数約 6 年，
観察減価率 15%（建物の状況及び建築基準法との関連等を考慮した）
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を下記のとおり査定した。
現価率：経済的残存耐用年数 ÷ (経過年数 + 経済的残存耐用年数) × (1 - 観察減価率)
現価率 = 6 年 ÷ (24 年 + 6 年) × (1 - 0.15) = 0.17

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、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	37,800,000	× 0.75	法定地上権	= 28,350,000

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)
1	(37,800,000	－ 28,350,000)		×1.0	×0.8	= 7,560,000
2	(3,780,000	＋ 28,350,000)	×1.00	×1.0	×0.8	= 25,700,000
一括価格 (合計)						33,260,000

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

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た修正を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格（大田－46）

所 在：大田区池上7丁目40番4 「池上7－19－4」

価 格：602,000円／㎡

位 置：東急池上線「池上」駅の南西方道路距離約620mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：185㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北側5.5m区道

用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%），
準防火地域

地 域 の 概 要：中小規模住宅の中に共同住宅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

建物図面・各階平面図写

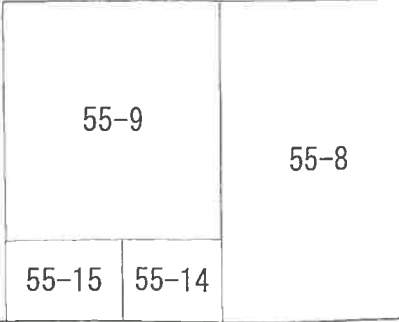
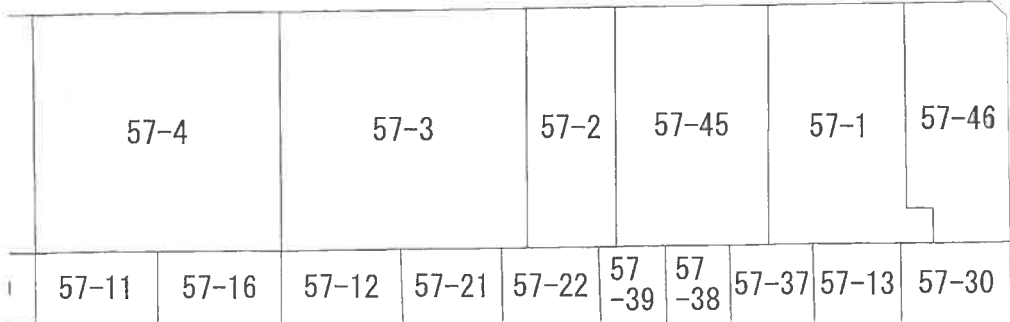
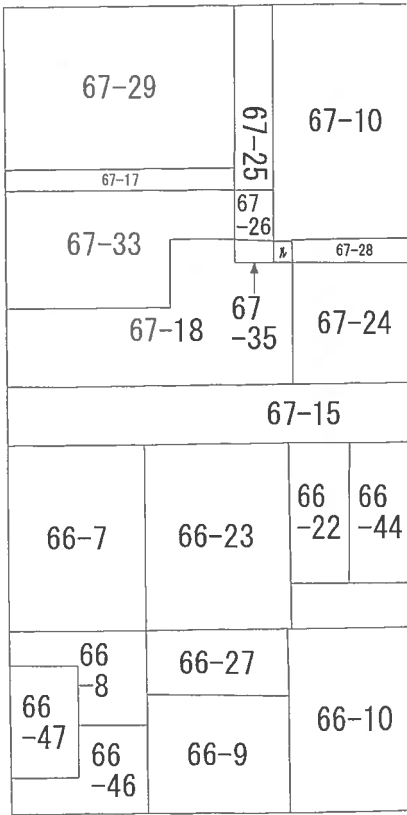
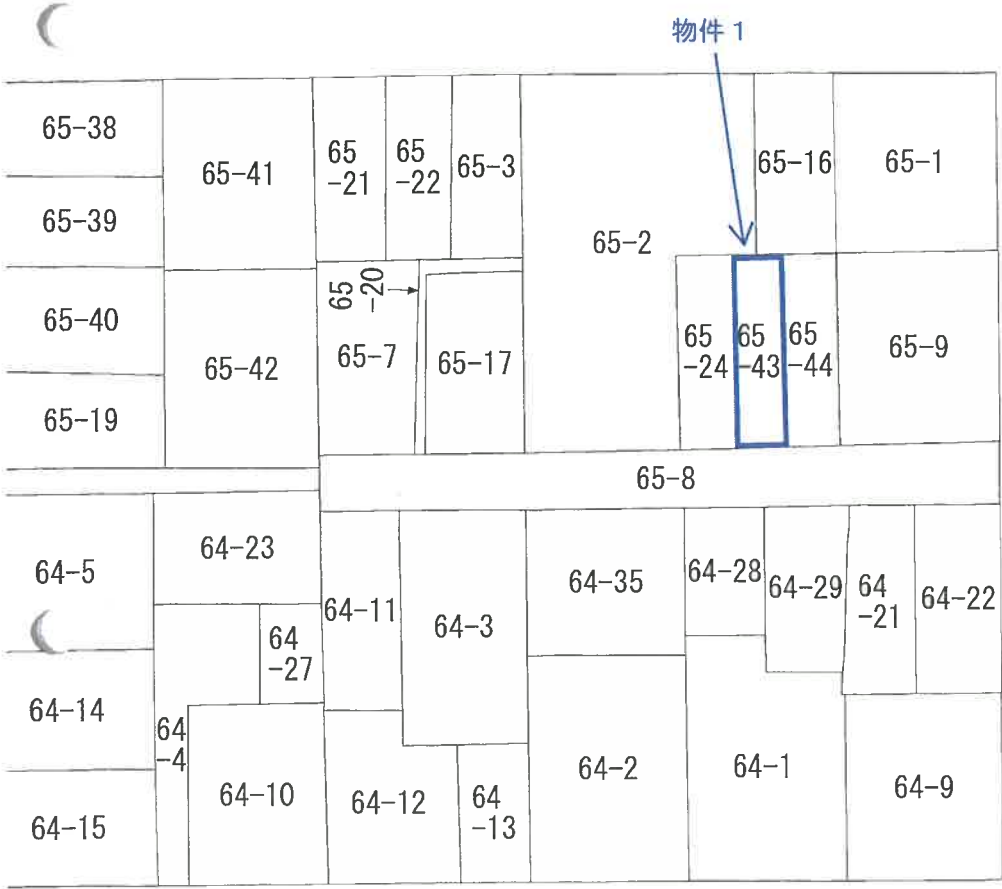
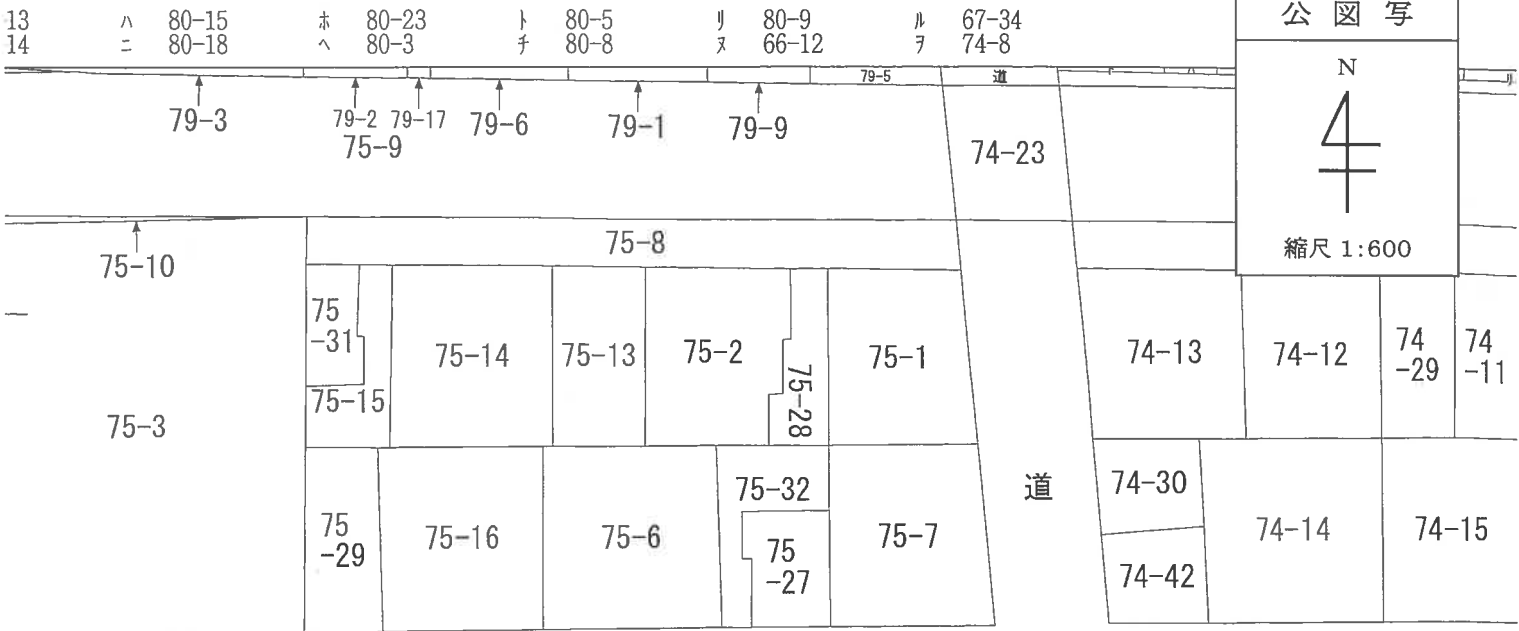
以 上

令和7年9月16日

評価人 不動産鑑定士

石 原 伸 彦





地積測量図

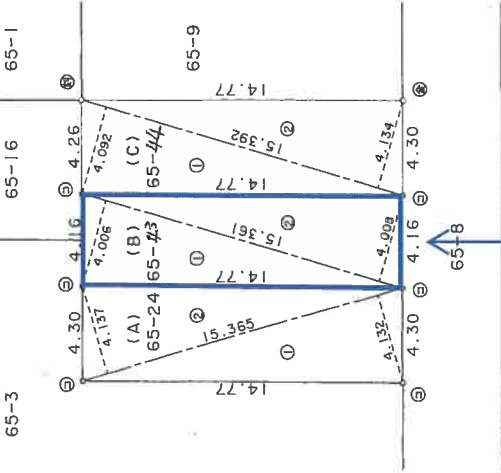
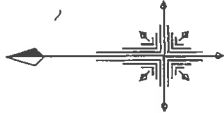
地番 65-24, -43, -44

土地の所在 大田区池上七丁目

地番 (A) 65-24			
符号	底辺	高さ	倍面積
①	15.365	4.132	63.488180
②	15.365	4.137	63.565005
計			127.053185
1/2			63.5265925
地積			63.52 m ²

地番 (B) 65-43			
符号	底辺	高さ	倍面積
①	15.361	4.006	61.536166
②	15.361	4.008	61.566888
計			123.103054
1/2			61.5515270
地積			61.55 m ²

地番 (C) 65-44			
符号	底辺	高さ	倍面積
①	15.392	4.092	62.984064
②	15.392	4.134	63.630528
計			126.614592
1/2			63.3072960
地積			63.30 m ²



物件1

境界点	境界線の種類	杭
⑤	石	杭
④	金	杭
③	コンクリート杭	
②	銅ミ	()

この図面はA3版をA4版に縮小したものです

004148

作製者

平成12年 5月 15日(作製)

申請人

縮尺 1/250

平成拾貳年五月廿六日

面圖
圖面
物階
建各

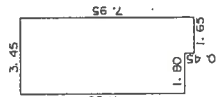
65-43

家屋番号

大田区池上七丁目6番地43

建物の所在

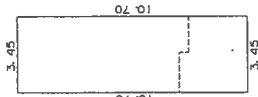
早



求積表

1.80	x	7.50	=	13.5000
1.65	x	7.95	=	13.1175
合 計				26.6175
床面積				26.61 m ²

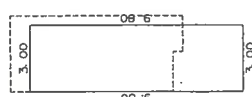
2. 附



表積求

3.45	×	10.70	=	36.9150
			合計	36.9150
			床面積	36.91 m ²

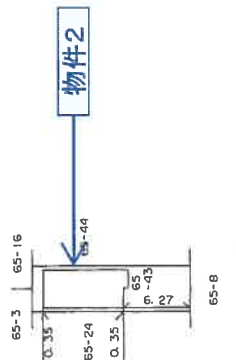
3階



表積求

3.00	×	9.80	=	29.4000
合計				29.4000
床面積				29.40 m ²

この図面はA3版をA4版に縮小したものです



(日 記 連 12)

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

215340

$$\frac{1}{500} \text{ 縮尺}$$

13. 3. 21