

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 1 月 7 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 出 崎 恵

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 1 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 4 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 2 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 8 年 2 月 5 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 2 月 9 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 1 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）
1, 2	92,030,000 73,624,000	一括	18,406,000	218,685	56,893
1	91,720,000				
2	310,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|------|--------------|
| 1 | 所 在 | 大田区西嶺町 |
| | 地 番 | 82番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 227.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大田区西嶺町 |
| | 地 番 | 82番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1.20平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |



物 件 明 細 書

令和 7年11月17日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

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1】

本件共有者Bが占有している。

同人所有の売却対象外建物(家屋番号82番13)が本件土地上に存在する。

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。



物 件 目 録

1 所 在 大田区西嶺町
地 番 82番13
地 目 宅地
地 積 227.24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 大田区西嶺町
地 番 82番14
地 目 宅地
地 積 1.20平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第278号
令和7年7月24日受理
令和7年9月16日提出
(評価人：萩原謙介)

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 大田区西嶺町
地 番 82番13
地 目 宅地
地 積 227.24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 大田区西嶺町
地 番 82番14
地 目 宅地
地 積 1.20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



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	東京都大田区西嶺町31番23号 付近				
土地	物件1、2				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ 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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者B ☐ 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					
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	大田区西嶺町 8 2 番地 1 3
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 8 2 番 1 3
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造スレート葺2階建
床 面 積 (概 略)	1階 7 5 . 0 3 平方メートル 2階 6 9 . 7 3 平方メートル
所 有 者	☒ 土地共有者B ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成 1 3 年 7 月 1 3 日 ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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、その面積は公簿上の面積とほぼ一致するものと思われた。
2. 物件1の土地は、同土地上に建つ目的外建物の敷地として使用されていた。物件2の土地は、現況公衆用道路になっていた。
3. 本件各土地は、当初、共有者Bが、目的外建物を建築、所有するために共有者らの被相続人であるCから無償で借り受けていたものであるが、平成30年11月11日に相続が開始され、共有者らが共有している。

(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14日	当庁（郵便）	■土地共有者B（目的外建物所有者）に照会書送付
令和7年8月25日 8:27-8:35	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行

(特記事項)

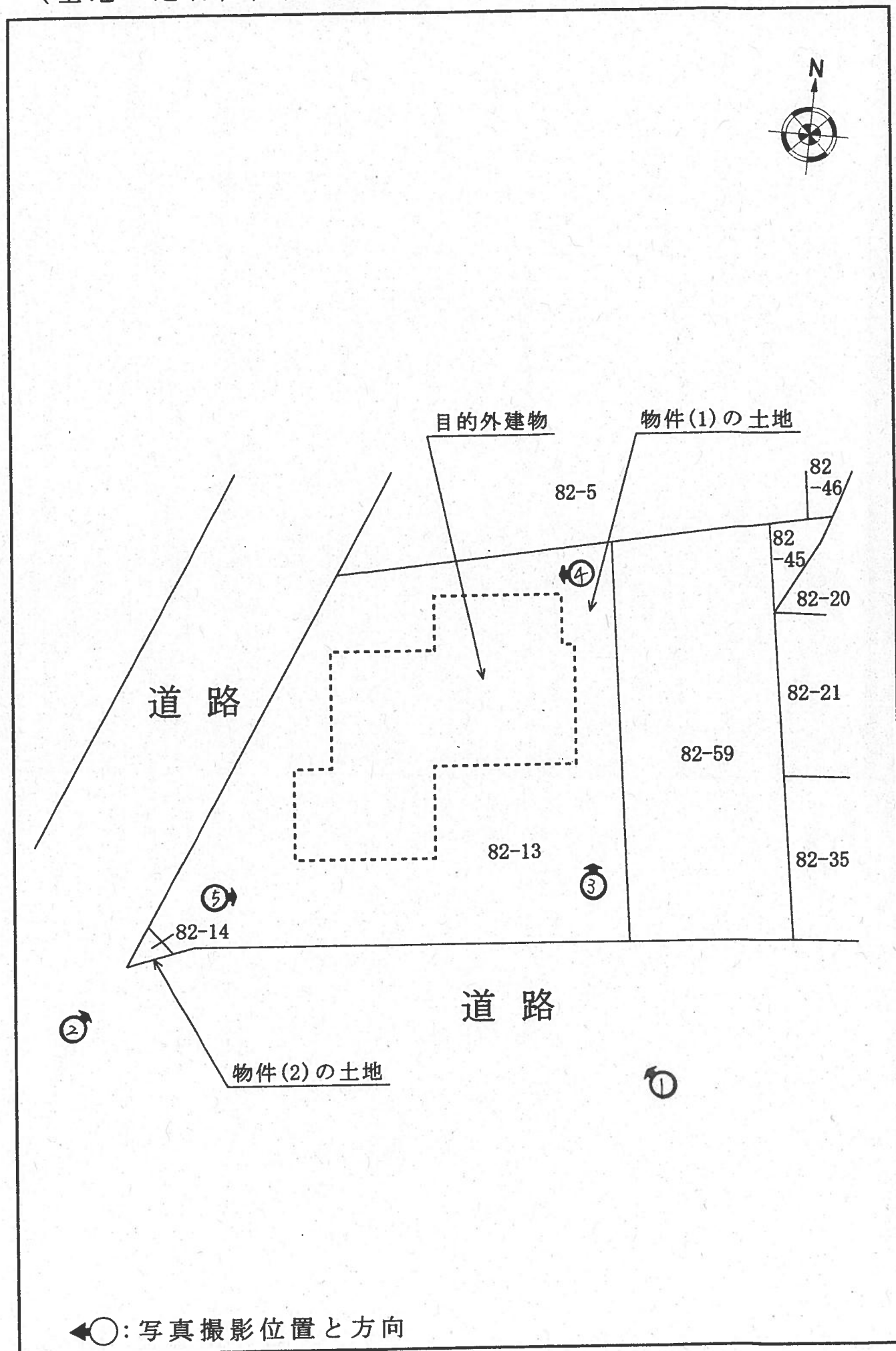
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



令和7年(ケ)第 278号
令和7年08月15日現地調査
令和7年08月18日評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 萩原 謙介

第1 評価額

一括価格	
金 92,030,000円	
内訳価格	
物件1	金 91,720,000円
物件2	金 310,000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の内訳価格は目的外建物のために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の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		住居表示:大田区西嶺町31番23号
2	次頁物件目録記載のとおり		
番号	特 記 事 項		
	・ 物件1は使用借権負担付の土地である。 ・ 物件2は隅切り部分として利用されている。		

* 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 大田区西嶺町
地 番 82番13
地 目 宅地
地 積 227.24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 大田区西嶺町
地 番 82番14
地 目 宅地
地 積 1.20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

1-1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	東急多摩川線「沼部」駅の南東方道路距離約660m（徒歩約9分）、大田区西嶺町31番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	幅員約5.7～6.4m区道沿いに一般住宅、共同住宅等が存する住宅地域。	
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 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 50% 100% 準防火地域 第1種高度地区 高さ制限10m 日影規制 4h, 2.5h 1.5m 宅地造成等工事規制区域内 評価対象不動産の南東側一部は土砂災害警戒区域 南側道路部分は土砂災害特別警戒区域 埋蔵文化財包蔵地 景観計画の区域：市街地類型・住環境保全市街地
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	227.24㎡ やや不整形 （南側）約17m・最大約15m 南方に低く傾斜 南側道路より約0.8～1.0m高い部分がある
接面道路の状況等	南側：幅員約5.7～6.4m舗装区道（建築基準法第42条1項1号道路該当）、 西側：幅員約5.5～5.6m舗装区道（建築基準法第42条1項1号道路該当）に接面する。	

土地の利用状況等	本件土地は下記目的外建物の敷地として利用（無償,使用借）されている。 【目的外建物の概要】 （目的外建物）：「登記記録」より 家屋番号：82番13 用途：居宅 構造：木造スレート葺2階建（「建築計画概要書」記載, 軽量鉄骨造2階建） 床面積：1階：75.03㎡ 2階：69.73㎡ 延床144.76㎡ 建築時期：平成13年7月13日 所有者：共有者 B * 西側・北側：擁壁が存する。
----------	--

供給処理施設 (基本的には敷地 内への引き込み の有無を基準と している)	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	・共有者 個人A 持分2分の1 共有者 個人B 持分2分の1 合計 持分2分の2	

1-2 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画地条件	地積 形状	1.20㎡ 三角形 物件1と接面部分約1.4m（「地積測量図」より）
土地の利用状況	隅切り部分として利用されているが、大田区役所での調査によると、道路法上・建築基準法上の道路ではないとの事。	
特記事項	・「建築計画概要書」記載：東京都建築安全条例 第2条の基づく 道路整備（底地2.0m）：1項により道路状に整備している。 前記2条2項には、「建築物を突き出して建築し、又、交通上支障がある工 作物を築造してはならない」とある。 ・「固定資産評価証明書」によると、現況地目：公衆用道路。非課税扱いとな っている。 ・共有者 個人A 持分2分の1 共有者 個人B 持分2分の1 合計 持分2分の2	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件	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	687,000	×1.02	×227.24	×1.00	= 159,240,000
2	687,000	×0.60	×1.20	—	= 490,000
合計					159,730,000

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）が標準的な中間画地を想定した。

地価公示 大田－19

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 583,000 \text{ 円/㎡} \times & 106/100 \times & 100/100 \times & 100/90 & = & 687,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：補正の必要なし。

地 域 格 差：公示地の所在地域は対象地域と比し、駅接近条件で優るが、環境条件等で劣る。

敷地規模等も考慮のうえ査定した。

イ 個 別 格 差：物件1：角地で優り、やや不整形地、一部が土砂災害警戒区域及び敷地内高低差等で劣り 総合的にはやや優る。

物件2：道路法上の道路ではないが、隅切り部分として利用されており、建築物を突き出して建築してはならない等を考慮した。

ウ 地 積：物件1・2：登記記録面積

エ 建 付 減 価：物件1：必要なし。

2 評価額の判定

前記により求めた価格から、目的外建物の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	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ウ
1	159,240,000	×0.10	使用借権	= 15,920,000
2	490,000	—	—	—
合計				15,920,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 土地利用権等割合

物件1 目的外建物：使用借権割合は建物の構造等を考慮のうえ10%と判定した。

物件2 隅切り部分として利用されている等を考慮した。

② 評価額

物件	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除 (円)	市場性 修正	競売 市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ
1	(159,240,000	－15,920,000)	×0.80	×0.80	= 91,720,000
2	490,000	—	×0.80	×0.80	= 310,000
合計					92,030,000

ア 基礎となる価格：前記1①オ

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 市場性修正：使用借権負担付の土地であることによる市場性を考慮し、減価率を20%と判定した。

エ 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

公示地価格：大田－19

所 在：東京都大田区東嶺町134番48「東嶺町34－14」

価 格：583,000円/㎡

位 置：東急池上線「久が原」駅の約150mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：304㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：南東側6.0m区道

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%，容積率100%），準防火
地域

地域の概要：中小規模一般住宅、アパートが混在する住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

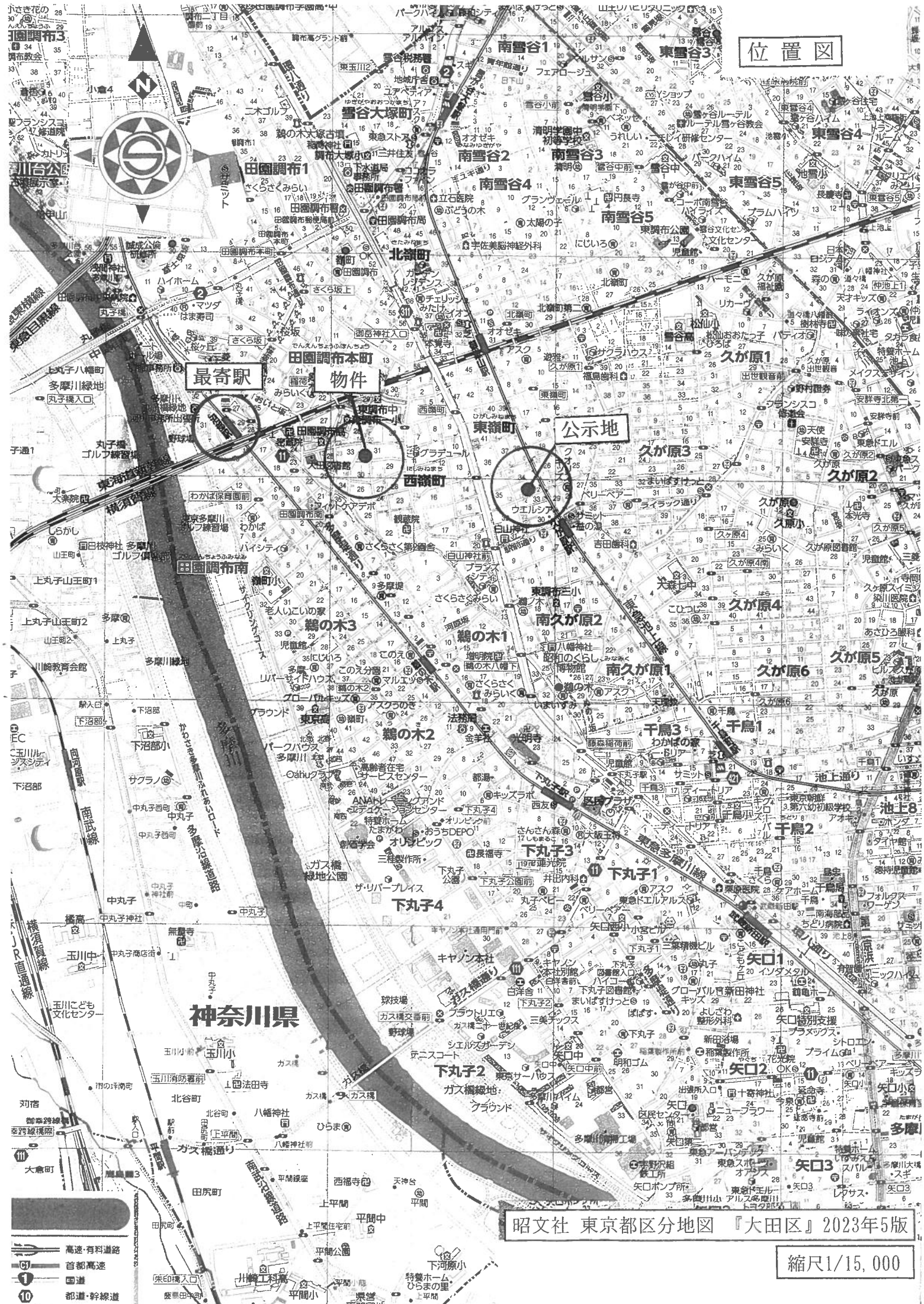
地積測量図

以上

令和7年08月18日

評価人 不動産鑑定士

萩原謙介印



位置図

最寄駅

物件

公示地

神奈川県

昭文社 東京都区分地図『大田区』2023年5版

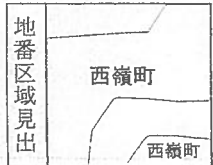
縮尺1/15,000

- 高速・有料道路
- 首都高速
- 国道
- 都道・幹線道

イ 82-29 ハ 82-31 ホ 82-33 ト 82-47 リ 82-51 ル 103-11
ロ 82-30 ニ 82-32 ヘ 82-34 チ 82-50 ス 103-13



(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	所在	大田区西新宿町				地番	82番13		
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				備付年月日(原図)			補記事項		

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。

(東京法務局城南出張所管轄)

令和7年5月22日

東京法務局

請求番号：15-1

登記官

(1/1)

A 3判をA 4判に縮小

登記年月日：平成13年8月22日

平成13年8月22日登記 (長瀬利)

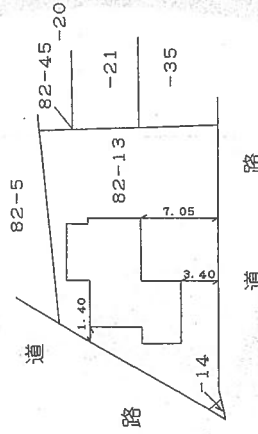
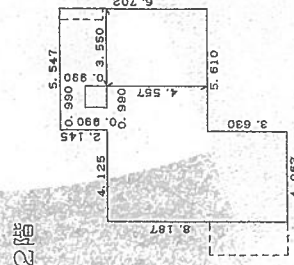
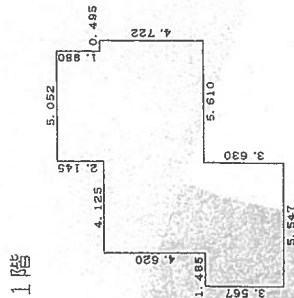
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局城南出張所管轄)
令和7年5月22日 東京法務局

登記官

建物図面

各階平面図

家屋番号	82番13
建物の所在	大田区西瀬町82番地13



A3判をA4判に縮小

553282

作製者	土地調査士	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	-------	----	-------	-----	----	-------

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。
(東京法務局城南出張所管轄)
令和7年4月9日 東京法務局

登記官

地積測量図

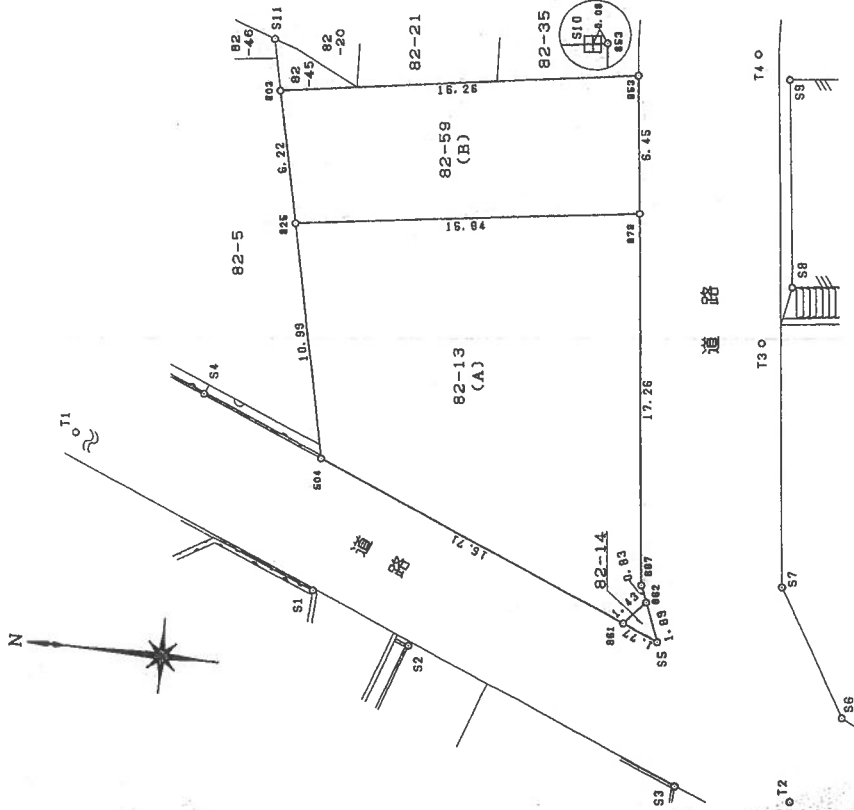
地番	82-13・82-59
土地の所在	大田区西嶺町

座標求積表

地番	NO	種別	X	Y	辺長	測線
82-13 (A)	504	全測量	94.896	104.386	15.71	504-861
	861	内点	68.179	104.381	1.43	861-862
	862	全測量	68.724	105.717	0.83	862-887
	887	コンクリート境界石	69.305	106.316	17.26	887-878
	878	全測量	77.742	121.380	15.84	878-825
	825	全測量	91.196	113.401	10.99	825-504
倍面積			454.485710	m ²	227.24	
面積			227.2428550	m ²	地積	
82-59 (B)	825	全測量	91.196	113.401	15.84	825-878
	878	全測量	77.742	121.380	6.45	878-853
	853	全測量	80.896	127.012	16.26	853-803
	803	全測量	94.763	118.505	6.22	803-825
	825	全測量	91.196	113.401	202.060331	m ²
倍面積			202.060331	m ²	101.03	
面積			101.0301655	m ²	地積	

*公式 $A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1)(Y_1 + Y_2)$

引照点			備考	
点名	X	Y		
S1	82.265	98.836	コンクリート境界石	
S2	77.190	98.725	花壇角	
S3	63.487	98.868	花壇角	
S4	90.970	104.430	コンクリート境界石	
S5	67.405	104.358	ミカド境界石	
S6	58.346	105.338	大田区境界石	
S7	63.706	109.344	大田区境界石	
S8	70.052	121.747	建物角	
S9	74.798	130.174	建物角	
S10	80.965	126.970	コンクリート境界石	
S11	96.147	120.485	金属欄	
T1	103.341	99.952	紙	
T2	58.565	100.772	紙	
T3	69.978	118.773	紙	
T4	76.616	130.513	紙	



所在地系	任意座標系
測量年月日	平成26年5月19日

作成者	東京都 土地家屋調査士 [Redacted]
申請人	[Redacted]
縮尺	1/250

平成26年10月17日作成

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和63年3月23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。
(東京法務局城南出張所管轄)
令和7年4月9日 東京法務局

登記官

A3判をA4判に縮小

82-6

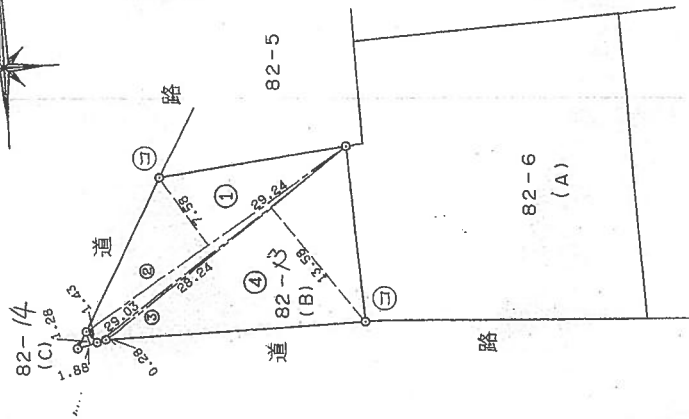
地積測量図

地番	82-13, 82-14
土地の所在	大田区西横町

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
82-13 (B)	1	29.24 X	7.58 =	221.6392	
	2	29.24 X	1.43 =	41.8132	
	3	29.03 X	0.28 =	8.1284	
	4	28.24 X	13.58 =	383.4992	
			合 計	655.0800	m ²
			面 積	327.5400	m ²
82-14 (C)	1	1.88 X	1.28 =	2.4064	
			合 計	2.4064	m ²
			面 積	1.2032	m ²
82-6 (A)			合 計	1015.0743	m ²
			積 算	328.7432	m ²
			積 算	686.3311	m ²
					686.33 m ²

点 の 記
⊙：コンクリート境界石



088029

被相続人

申請人

5号
272
63年 3月 19日(作製)

作製者

土地家屋調査士

縮尺 1/500

53.3.23