

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 2 月 10 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 8 年 2 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 11 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 3 月 19 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 3 月 12 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 3 月 16 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 2 月 10 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, 2	163, 200, 000 130, 560, 000	一括	32, 640, 000	327, 798	70, 242
1	37, 340, 000				
2	125, 860, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 世田谷区瀬田四丁目
地 番 338番12
地 目 宅地
地 積 231.40平方メートル
- 2 所 在 世田谷区瀬田四丁目338番地12
家屋 番号 338番12の2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 117.59平方メートル
2階 119.24平方メートル
3階 30.99平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月13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登載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 世田谷区瀬田四丁目 |
| | 地 番 | 338番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 世田谷区瀬田四丁目338番地12 |
| | 家屋 番号 | 338番12の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 117.59平方メートル
2階 119.24平方メートル
3階 30.99平方メートル |



令和7年(ケ)第517号
令和7年12月2日受理
令和7年12月24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 御 供 英一郎 (印)

(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 世田谷区瀬田四丁目
地 番 338番12
地 目 宅地
地 積 231.40平方メートル
- 2 所 在 世田谷区瀬田四丁目338番地12
家屋 番号 338番12の2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 117.59平方メートル
2階 119.24平方メートル
3階 30.99平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	世田谷区瀬田四丁目5番20号			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（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
(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (所有者の妻)	私は、本件物件の所有者であるAの妻です。本件建物は、Aが私を含めた家族とともに居住しています。 (令和7年12月16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
(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の現況は、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 本件建物の占有関係については、関係人の陳述及び現場の状況等から、2枚目のとおり所有者が占有しているものと認めた。

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12月9日 8:35-8:45	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書投函
令和7年12月16日 9:05-9:25	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、立入調査、所有者の妻に面接聴取

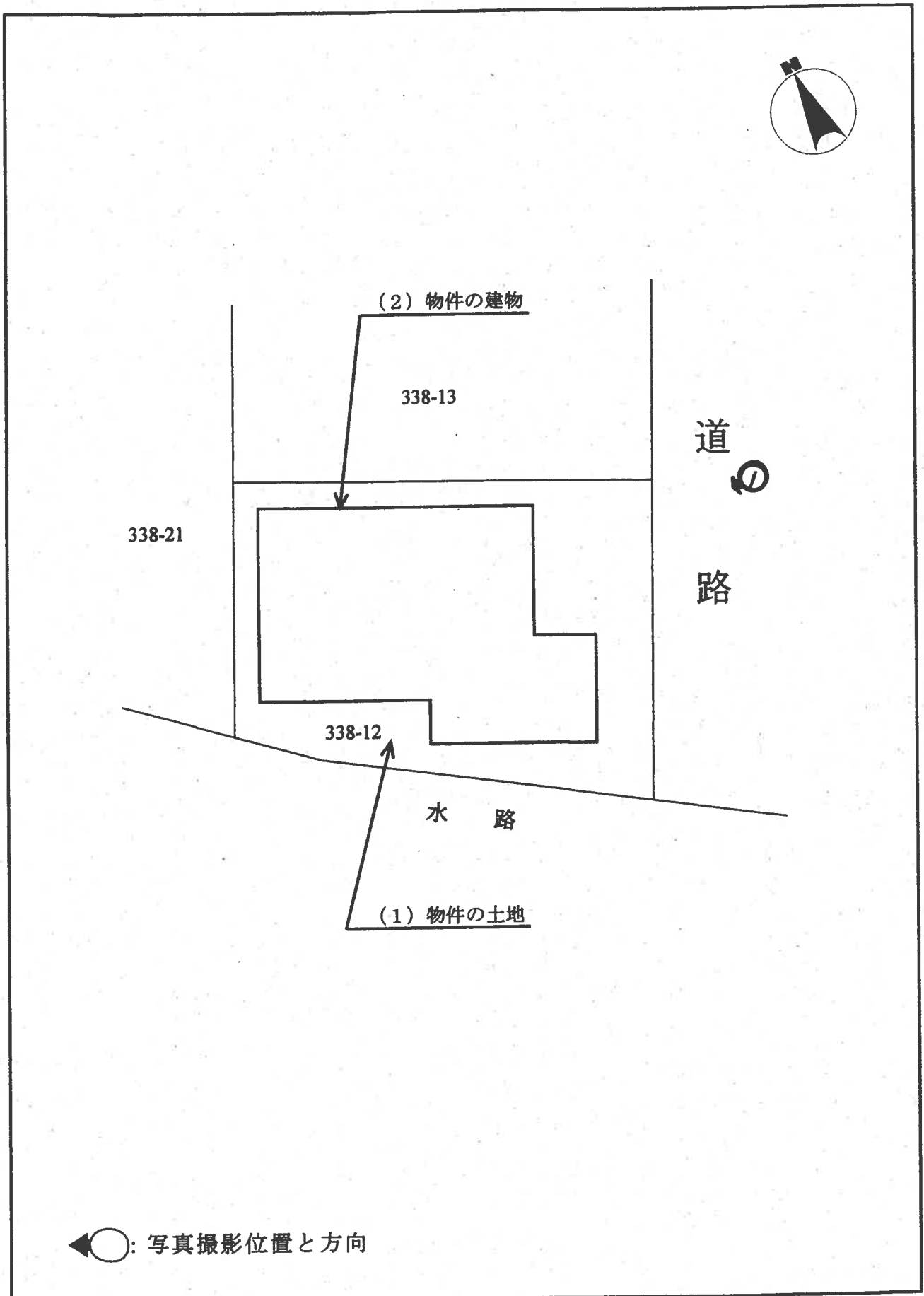
(特記事項)

☒ 令和7年12月16日
目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

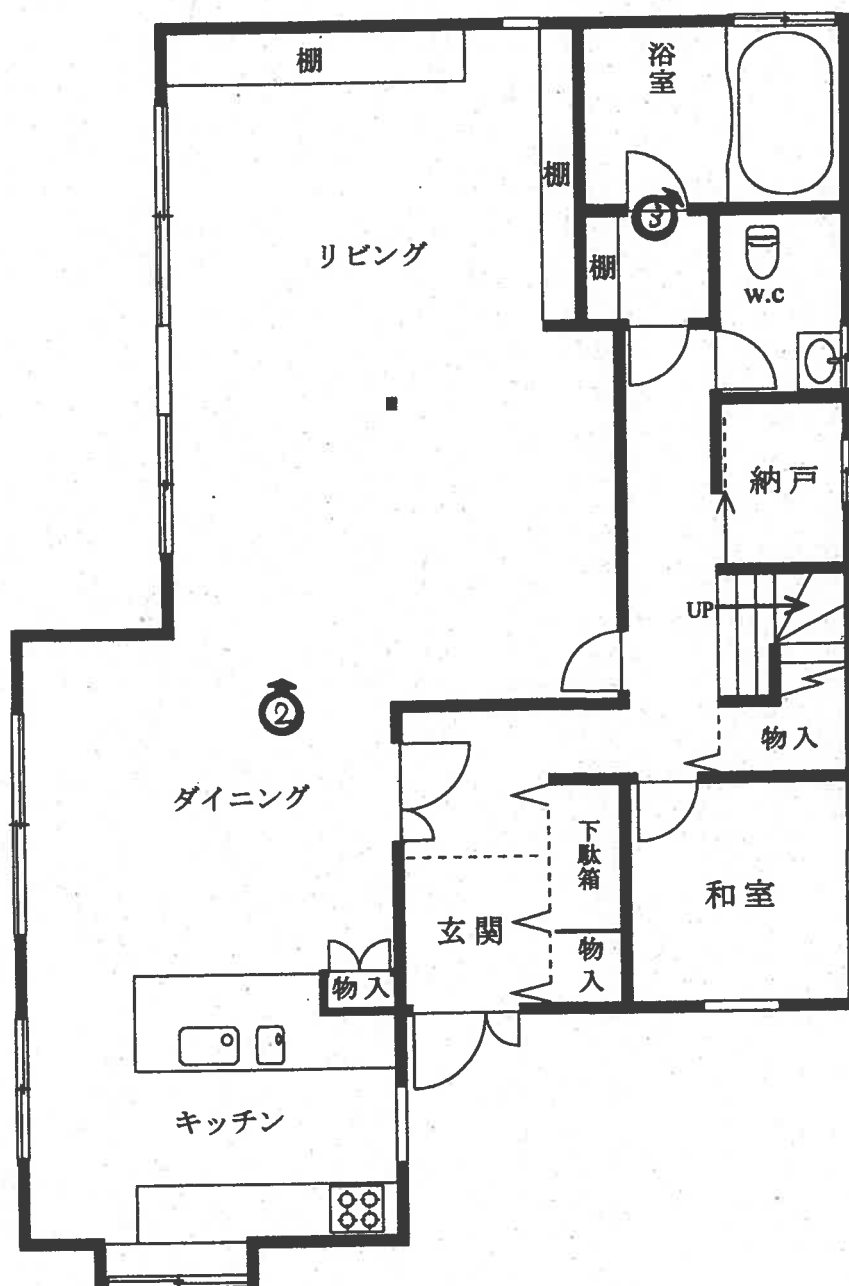
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

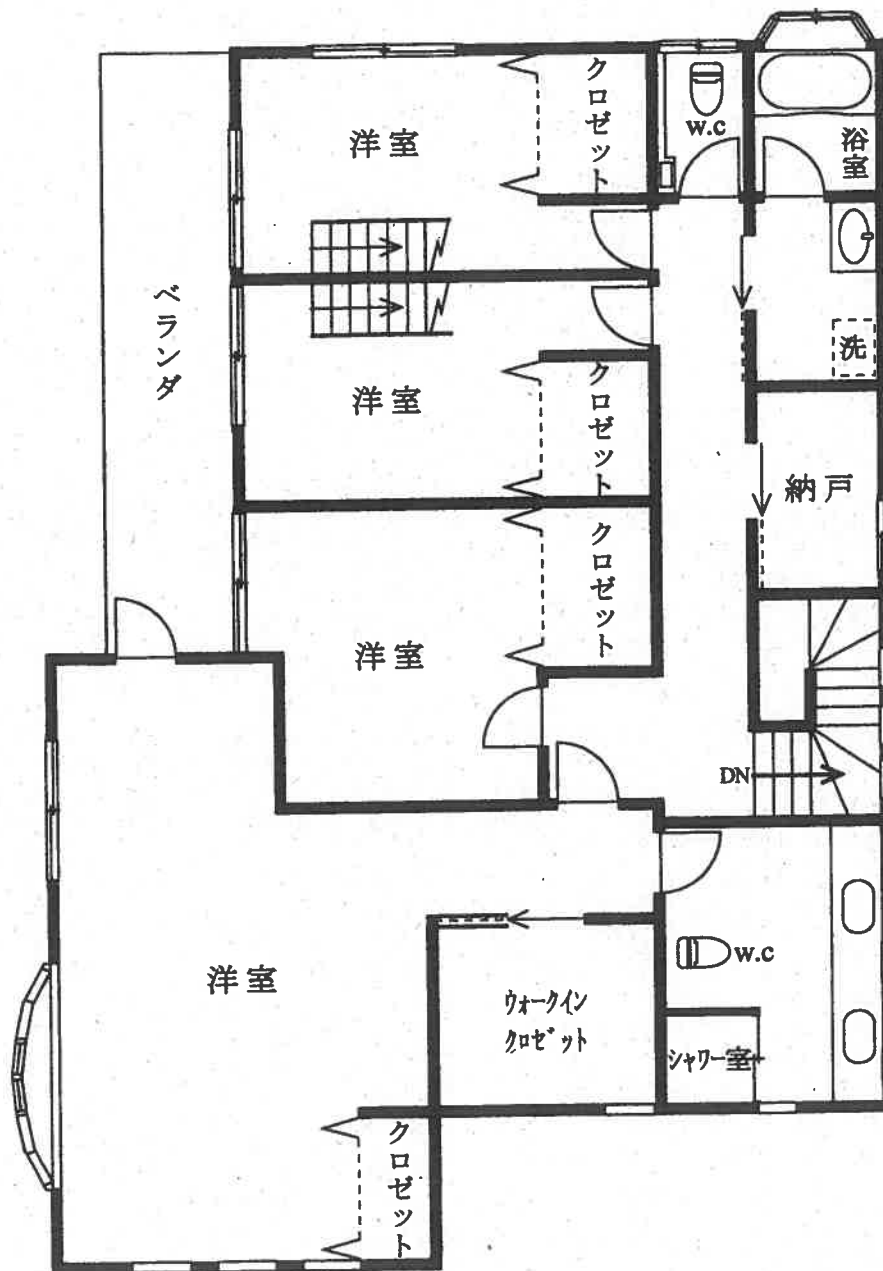


1階



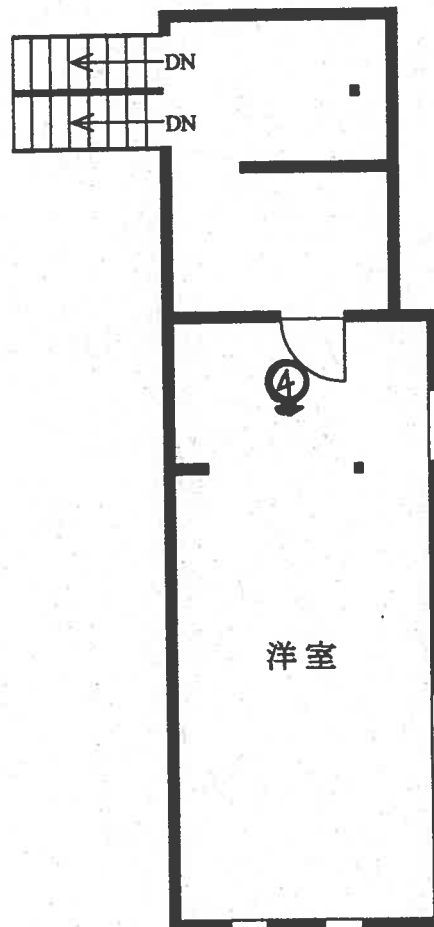
←○: 写真撮影位置と方向

2階



←○: 写真撮影位置と方向

3階



←○: 写真撮影位置と方向

(9 枚目)

1



2



3



(10 枚目)

4



(11 枚目)

令和7年(ケ)第517号
令和7年12月16日現地調査
令和8年1月6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

一括価格	
金 1 6 3 , 2 0 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 3 7 , 3 4 0 , 0 0 0 円
物 件 2 (建物)	金 1 2 5 , 8 6 0 , 0 0 0 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	物件目録記載のとおり		
2	物件目録記載のとおり		(住居表示) 世田谷区瀬田4丁目5番20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 | 世田谷区瀬田四丁目 | | |
| | 地 番 | 338番12 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 231.40平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 世田谷区瀬田四丁目338番地12 | | |
| | 家屋 番号 | 338番12の2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 117.59平方メートル | |
| | | 2階 | 119.24平方メートル | |
| | | 3階 | 30.99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	東急田園都市線「二子玉川」駅の北西方道路距離約 960m(徒歩約 12 分)、世田谷区瀬田 4 丁目 5 番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、中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 種中高層住居専用地域 60% (指定) 200% (指定) 準防火地域 19m 第 2 種高度地区、日影規制 3h-2h/4m、 最低敷地規模 70 m ² 、第 2 種風致地区、 国分寺崖線保全整備地区、緑化地域等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	231.40 m ² ほぼ台形 約 13.5m・約 18m 平坦 特になし
接面道路の状況等	南東側で幅約 1.5m の水路を介して現況幅員約 4.9m～約 5.9m 舗装区道に、及び南西側で幅約 5m の水路（丸子川）を介して現況幅員約 5.4m～約 6.7m 舗装区道にほぼ等高に接面する角地。（接面道路は何れも建築基準法 42 条 1 項 1 号該当）	
土地の利用状況等	物件 2 の建物敷地等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。	
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	・地積については現地概測によりほぼ公簿地積と一致することを確認したが、正確を期するには専門的な測量を要する。 ・南東側の水路は大部分が暗渠だが一部が開渠となっている。暗渠部分については、平成 8 年 7 月 8 日に公共溝渠使用許可を得ている。なお、建替え等に際し、再度許可を要する可能性がある。	

特 記 事 項	・ 南西側の水路（丸子川）は開渠だが、使用するための通路は設置されていないため南西側区道は事実上利用できない。 ・ 東京都風致地区条例（第２種風致地区）により建築物の新築，改築等に当たっては区長の許可を要する。主な許可基準（原則）は以下の通り。 ・ 建ぺい率 40％以下 ・ 建築物の高さ 15m 以下 ・ 壁面後退距離 道路側 2m 以上，他の部分 1.5m 以上 ・ 世田谷区洪水・内水氾濫ハザードマップ（内水氾濫・中小河川洪水版及び多摩川洪水版）に浸水予想の記載がある。 多摩川洪水版においては，家屋倒壊等氾濫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	建築年月日等（登記記載）	平成 9 年 4 月 9 日新築
	経 過 年 数	年月日不詳変更，増築（3 階部分）
	経済的残存耐用年数	約 29 年
仕 様	構 造	木造スレート 葺 3 階建
	外 壁	タイル，モルタル吹付等
	内 壁	ビニールクロス，タイル等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング，塩ビシート，畳，カーペット等
	設 備	システムキッチン，トイレ，浴室，ガス給湯器，セントラル空調（ガスヒートポンプ）等
	その他	ウォークインクロゼット等
床面積（現況）	1 階	117.59 m ²
	2 階	119.24 m ²
	3 階	30.99 m ²
	延	267.82 m ²
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	6LDK+2S（納戸）
品 等	やや優る	
保守管理の状態	普通程度。関係人の陳述によれば，空調の冷房の効きがやや悪いが，他に建物や設備の不具合は無いとのことである。	
建物の利用状況	自用（住居として使用）	
特 記 事 項	なし	

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	815,000	× 1.00	× 231.40	× 0.99	= 186,710,000

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 世田谷-38

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 777,000 \text{ 円／㎡} \times 106/100 \times 100/100 \times 100/101 = 815,000 \text{ 円／㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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、行政的条件でやや劣るが、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、減価要因としての形状等を考慮して、総合の個別格差を判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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	380,000	× 267.82	× 0.17	= 17,300,000

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 29 年，経済的残存耐用年数約 6 年，観察減価率 0%
 - ・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÷(29 年＋6 年)×(1-0.00)=0.17（小数第 3 位を四捨五入）

2 評価額の判定

前記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	186,710,000	× 0.75	法定地上権	= 140,030,000

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	(186,710,000	－ 140,030,000)		× 1.0	× 0.8	= 37,340,000
2	(17,300,000	＋ 140,030,000)	× 1.0	× 1.0	× 0.8	= 125,860,000
一括価格 (合計)						163,200,000

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て修正を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格（世田谷-38）

所 在：世田谷区玉川 4 丁目 139 番 32「玉川 4-27-10」

価 格：777,000 円／㎡

位 置：東急田園都市線「二子玉川」駅の北西方道路距離約 950m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：233 ㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：東 4m 区道

用 途 地 域 等：第 1 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：中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図（旧土地台帳附属地図）写

建物図面・各階平面図写

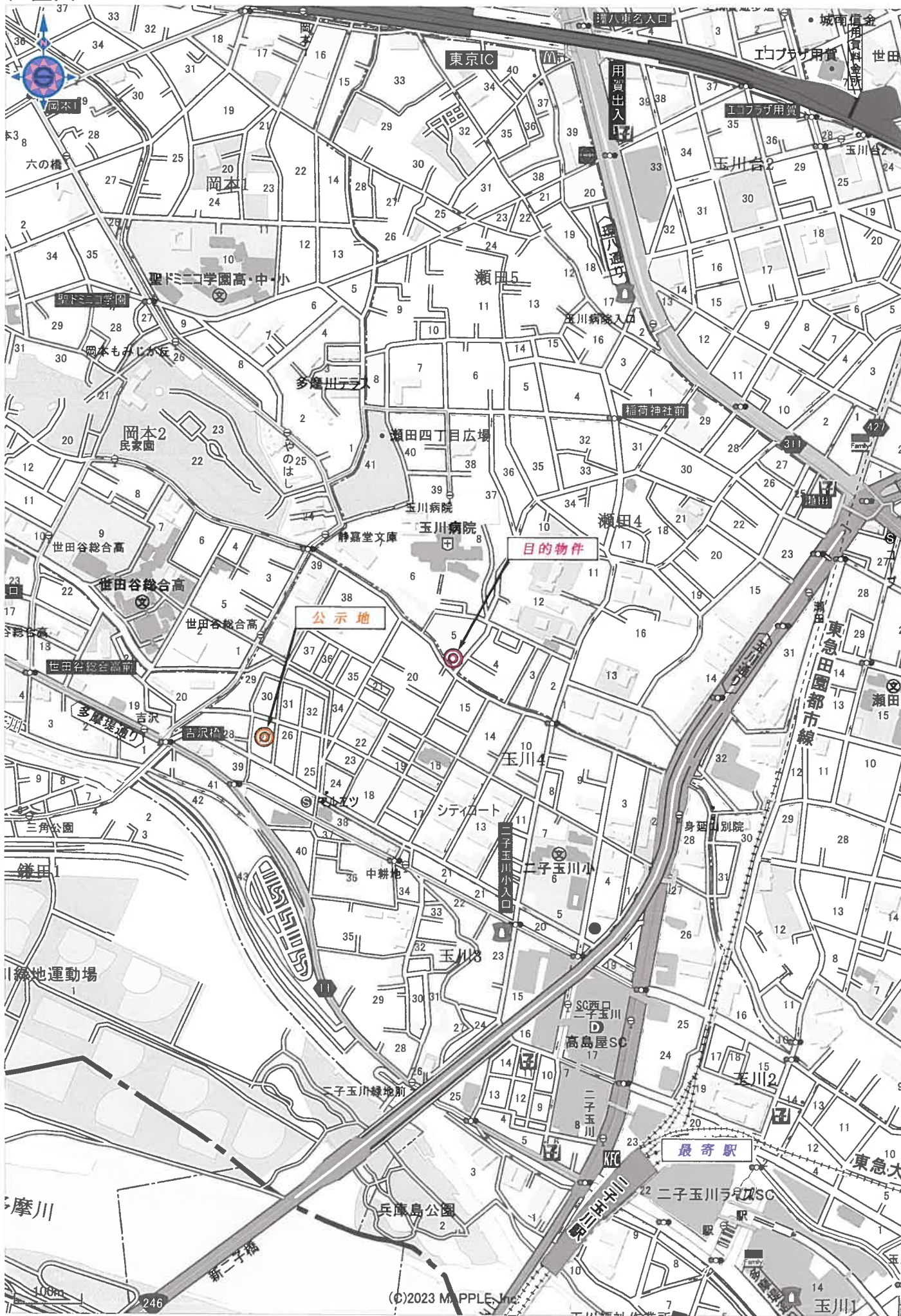
以 上

令和 8 年 1 月 6 日

評価人 不動産鑑定士

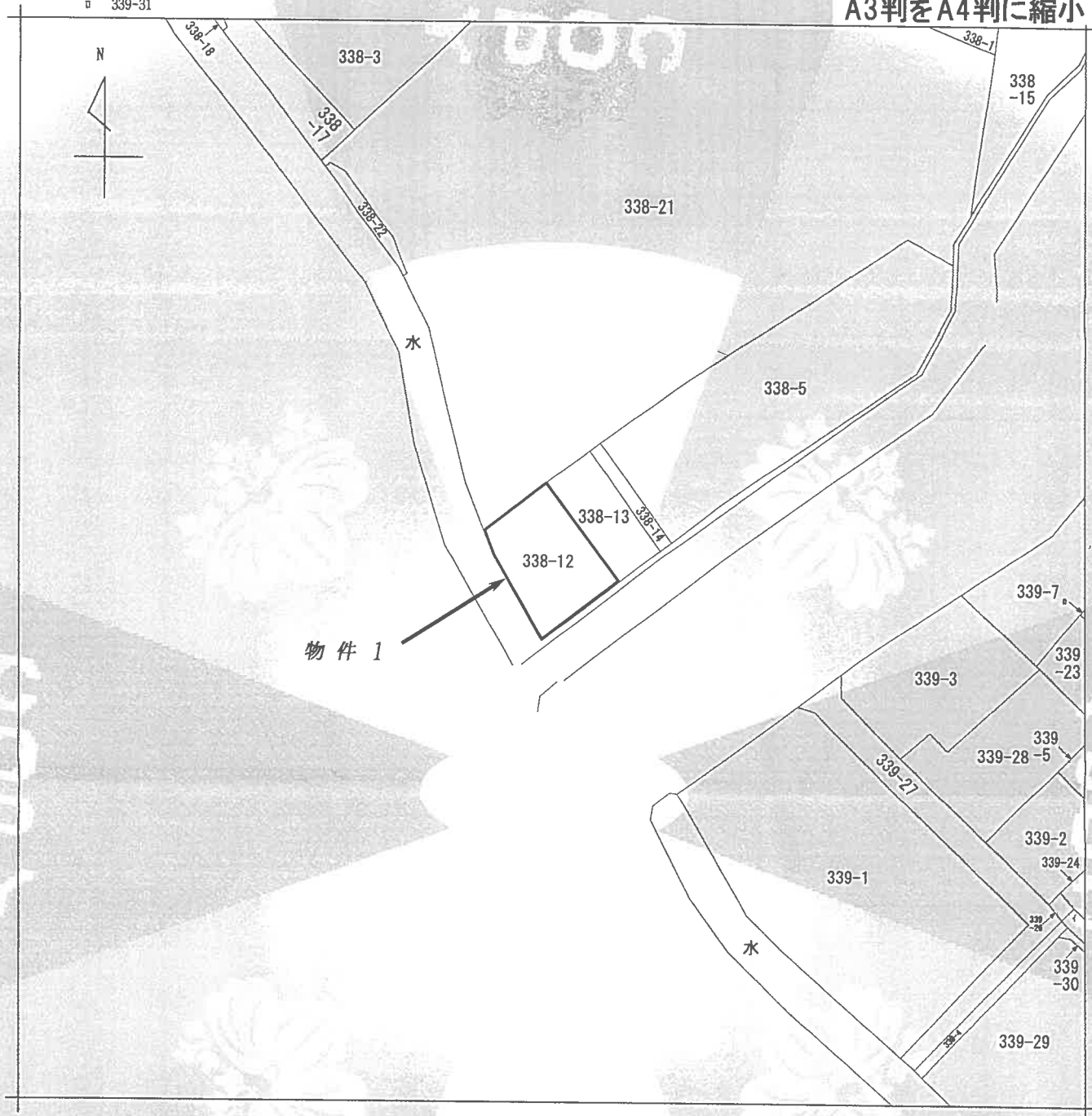
岩 下 剛 佳

位置図



イ 339-25
ロ 339-31

A3判をA4判に縮小



(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	世田谷区瀬田四丁目				地番	338番12			
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。

令和7年9月10日
東京法務局世田谷出張所
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

登記年月日：平成26年8月27日

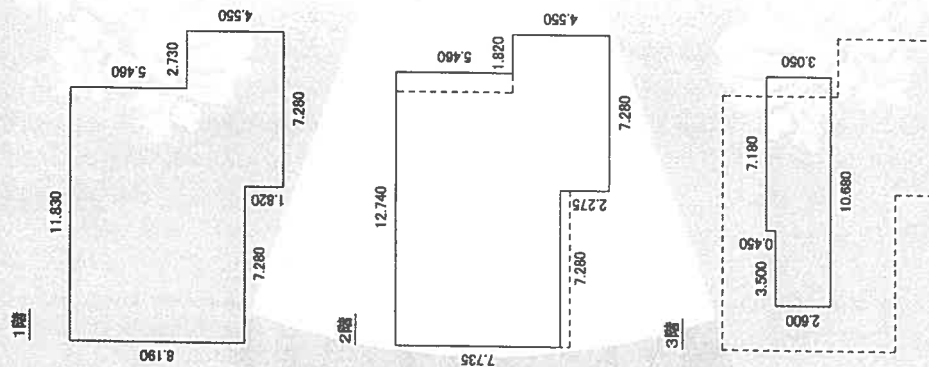
令和7年9月10日
東京法務局世田谷出張所

登記官

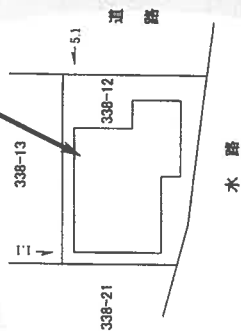
請求番号：7-2

各 階 平 面 図

A3判をA4判に縮小



物件 2



単位：m

家屋番号 338番12の2

建物図面

建物の所在 世田谷区瀬田四丁目338番地12

作成者

土地家屋調査士
26年 8月21日作成

縮尺 1/250

申請人

株式会社MOカンパニー
代表取締役

縮尺

1/500