

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 4月21日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 塩 田 俊一郎

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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 5月28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 5月21日 午前 9時20分から 令和 8年 5月25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 4月21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

1 所 在 目黒区中町一丁目  
地 番 981番14  
地 目 宅地  
地 積 61.67平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 A

2 所 在 目黒区中町一丁目  
地 番 981番13  
地 目 宅地  
地 積 34.49平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分7分の1

3 所 在 目黒区中町一丁目  
地 番 981番17  
地 目 宅地  
地 積 17.81平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分7分の1



## 物 件 目 録

4 所 在 目黒区中町一丁目981番地14

家屋 番号 981番14

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積 1階 30.63平方メートル  
2階 30.63平方メートル  
3階 15.83平方メートル

所有者 A



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月 5日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 目黒区中町一丁目  
地 番 981番14  
地 目 宅地  
地 積 61.67平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 A

2 所 在 目黒区中町一丁目  
地 番 981番13  
地 目 宅地  
地 積 34.49平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分7分の1

3 所 在 目黒区中町一丁目  
地 番 981番17  
地 目 宅地  
地 積 17.81平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分7分の1



物 件 目 録

4 所 在 目黒区中町一丁目981番地14

家屋 番号 981番14

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積 1階 30.63平方メートル  
2階 30.63平方メートル  
3階 15.83平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第617号  
令和8年1月14日受理  
令和8年2月3日提出  
(評価人：野坂啓介)

# 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 目黒区中町一丁目  
地 番 981番14  
地 目 宅地  
地 積 61.67平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 目黒区中町一丁目  
地 番 981番13  
地 目 宅地  
地 積 34.49平方メートル  
共有者 A 持分7分の1
- 3 所 在 目黒区中町一丁目  
地 番 981番17  
地 目 宅地  
地 積 17.81平方メートル  
共有者 A 持分7分の1
- 4 所 在 目黒区中町一丁目981番地14  
家屋 番号 981番14  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき3階建  
床 面 積 1階 30.63平方メートル  
2階 30.63平方メートル



物 件 目 録

3階 15.83平方メートル

所有者 A





関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (建物所有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 私は、本件建物に家族とともに住んでいます。</li><li>2. 郵便受けに表示されている「株式会社ily」は私が代表者を務める法人です。登記上の本店所在地も本件建物としていますが、本件建物は、私が家族とともに居住するために使用しているものであって、その傍ら法人業務としての事務仕事等をしているということになります。</li><li>3. 室内犬を2匹飼っています。</li><li>4. 本件建物に特に不具合等はありません。</li></ol> <p>(令和8年1月28日面接聴取)</p>

(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

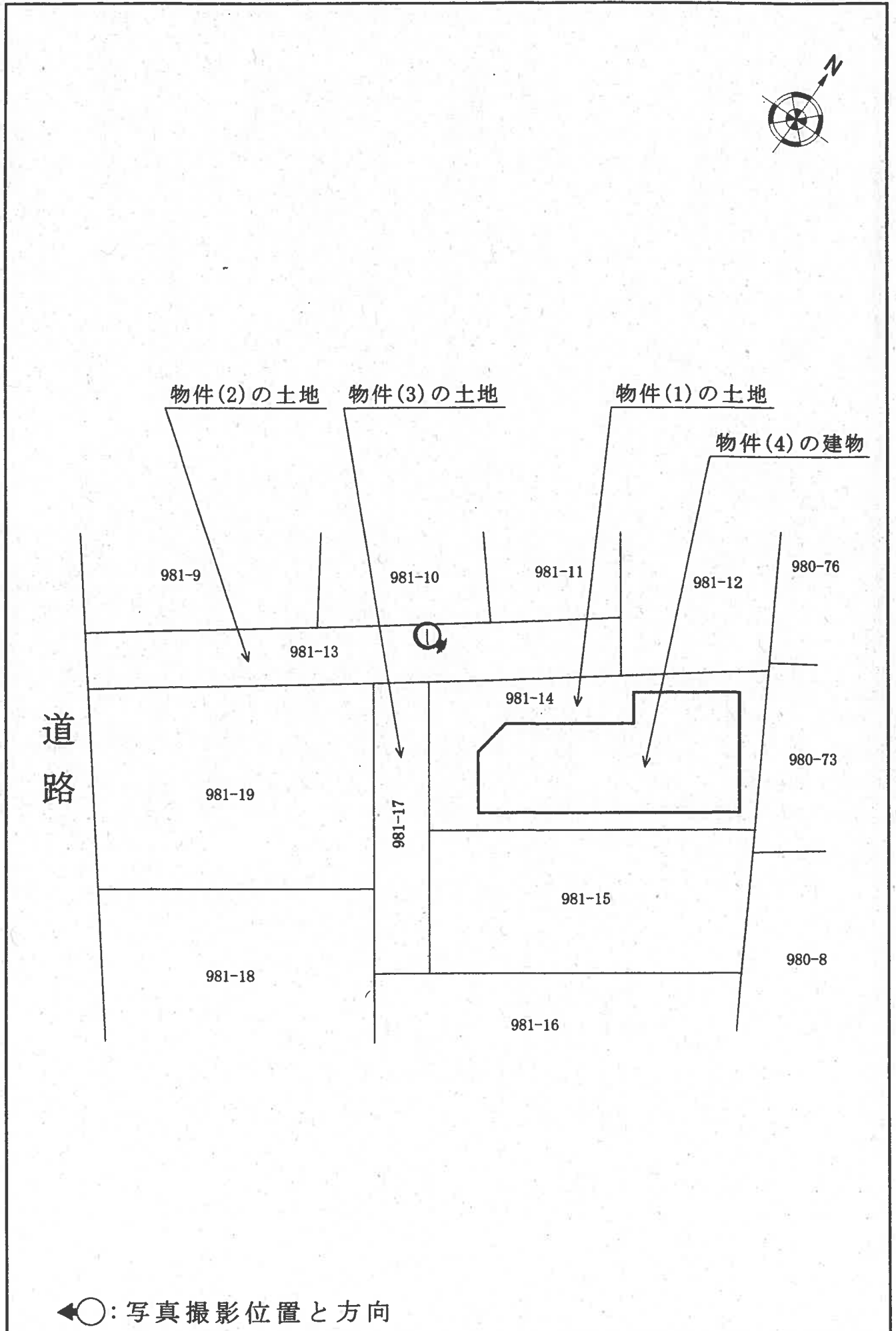
1. 本件土地建物の位置関係及び形状等は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 物件1の土地に物件4の建物(本件建物)が建てられていて、物件1の土地は、本件建物の敷地として使用されていた。なお、物件1の土地は、現況一部公衆用道路であった。  
物件2及び物件3の各土地は、いずれも現況公衆用道路であった。
3. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
  - ① 本件建物の表札には所有者の姓が表示されていた。
  - ② 初回臨場時は不在であったが、立入調査時には所有者が在宅していた。
  - ③ 所有者からは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
  - 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所有者の陳述等から、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。  
なお、株式会社ilyについては、所有者の陳述のほか、本件建物の全部又は一部を独立的・排他的に使用しているような状況は見受けられなかったことから、占有補助者程度と判断した。

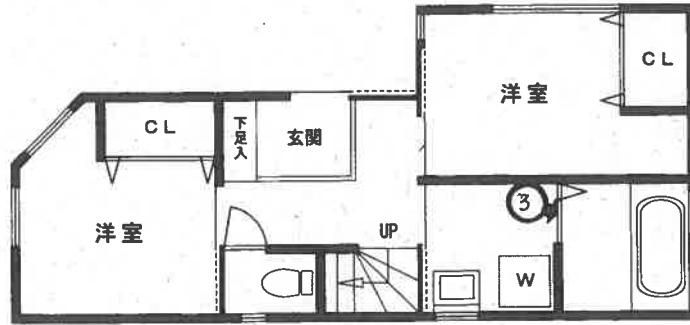
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

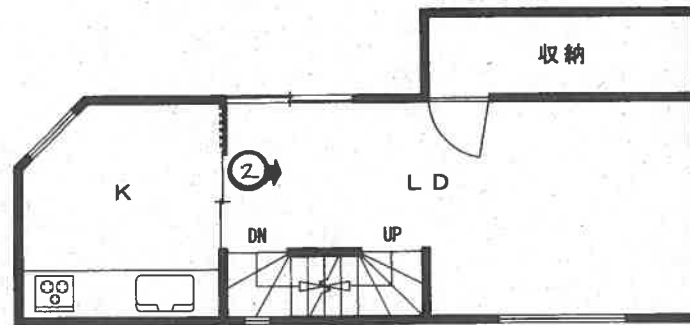
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月22日 12:38-12:46	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 評価人同行 <input type="checkbox"/> 占有者等から面接聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和8年1月28日 10:23-10:49	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査（立入調査） <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行 <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者から面接聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月28日 目的物件が不在で施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

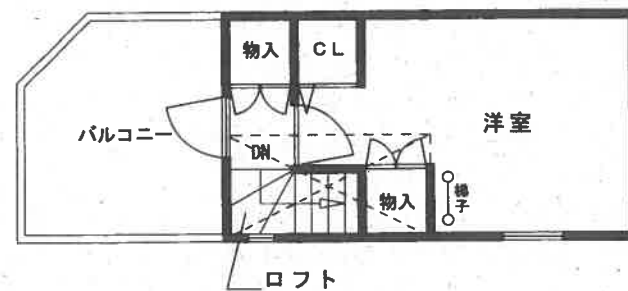




1 階



2 階



3 階

←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 7 年 (ケ) 第 6 1 7 号  
令和 8 年 1 月 2 8 日 現地調査  
令和 8 年 2 月 2 6 日 評 価

東京地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 野 坂 啓 介

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 46,090,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 7,580,000円
物件2 (土地)	金 100,000円
物件3 (土地)	金 50,000円
物件4 (建物)	金 38,360,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、3及び4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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	次頁物件目録記載のとおり		地目:宅地一部公衆用道路
2	次頁物件目録記載のとおり		地目:公衆用道路
3	次頁物件目録記載のとおり		地目:公衆用道路
4	次頁物件目録記載のとおり		住居表示:目黒区中町1-27-24
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 目黒区中町一丁目  
地 番 981番14  
地 目 宅地  
地 積 61.67平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 目黒区中町一丁目  
地 番 981番13  
地 目 宅地  
地 積 34.49平方メートル  
共有者 A 持分7分の1
- 3 所 在 目黒区中町一丁目  
地 番 981番17  
地 目 宅地  
地 積 17.81平方メートル  
共有者 A 持分7分の1
- 4 所 在 目黒区中町一丁目981番地14  
家屋 番号 981番14  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき3階建  
床 面 積 1階 30.63平方メートル  
2階 30.63平方メートル

物 件 目 録

3階 15.83平方メートル

所有者 A

## 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	東急東横線「学芸大学」駅の東方・道路距離約1,100m（徒歩約14分）、バス停「清水」の北方・道路距離約120m（徒歩約2分）、目黒区中町1丁目27番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	低層一般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） ※1	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 第一種中高層住居専用地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 第二種高度地区（最高限度17m） 日影規制（3時間、2時間）4m 敷地面積の最低限度60㎡
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	61.67㎡ ※1 ほぼ整形 北西約5.6m・約4～5m（有効宅地部分） ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北西側現況幅員約1.8m～2.9m舗装公衆用道路（私道、建築基準法第42条1項5号該当）、南西側現況幅員約2.9m舗装公衆用道路（私道、建築基準法第42条2項該当）にほぼ等高に接面する角地。※2	
土地の利用状況等	物件4の建物敷地と公衆用道路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。※1	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり  ※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出来ない場合をいう。

特 記 事 項	<p>※1 建築計画概要書に記載されている敷地面積は49.03㎡となっている。</p> <p>※2 対象地側は北西側も南西側も道路後退済みであるが、一部の旧L字溝は移設されておらず、そのまま残さされている。</p>
---------	---

1 - 2 対象土地の概況及び利用状況等（物件2及び3）

画 地 条 件	<p>地 積</p> <p>物件2の土地 34.49㎡</p> <p>物件3の土地 17.81㎡</p> <p>形 状</p> <p>带状画地</p> <p>地 勢</p> <p>ほぼ平坦</p>
土地の利用状況等	公衆用道路の一部として利用されている。
持 分	7分の1
特 記 事 項	特になし。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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	令和5年10月4日新築 約2年 約28年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造スレートぶき3階建 サイディング貼等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング等 電気、水道、キッチン、浴室、トイレ等 なし
床面積(現況)	1階 30.63㎡ 2階 30.63㎡ 3階 15.83㎡ 延 77.09㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 3LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通 ※3	
建物の利用状況	建物所有者が占有し居宅として利用している。	
特 記 事 項	<p>※3 室内で犬を飼育している。</p> <p>※4 目黒区役所にて取得した「記載事項証明書」に記載されている建築確認及び完了検査に関する概要は下記のとおり。 (建築確認) 確認年月日 : 令和5年3月28日 確認済証番号 : 第FBC建確済23-0178号 (完了検査) 交付年月日 : 令和5年10月12日 検査済証番号 : 第FBC建完済23-0178号</p>	

## 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	822,000	×0.83	×61.67	×0.90	= 37,870,000

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。

公示地 目黒 - 2

(公示地価格) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$815,000 \text{ 円/㎡} \times 116/100 \times 100/100 \times 100/115 = 822,000 \text{ 円/㎡}$$

(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変動率である。

標準化補正：公示地は標準的画地であり、補正の必要なし。

地域格差：公示地の所在地域は、対象地域に比して、道路条件、環境条件が優ることを考慮した。

イ 個別格差：角地であるが、道路後退をしていることを考慮した。

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 及び 3 (土地)

物件 2 及び 3 は公衆用道路として利用されているので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	更地価格	地積 (㎡) イ	道路価値率 ウ	持分 エ	土地価格 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア				
2	822,000	×34.49	×0.03	× $\frac{1}{7}$	= 120,000
3	822,000	×17.81	×0.03	× $\frac{1}{7}$	= 60,000

ア 標準画地価格：前記1①ア

イ 地積：登記数量による。

ウ 道路価値率：道路価値率を3%と判定した。

エ 持分：登記記録による。

③ 物件 4 (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
4	285,000	×77.09	×0.89	= 19,550,000

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2年、経済的残存耐用年数約28年、観察減価率5%

・耐用年数に基づく方法及び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=28年÷(2年+28年)×(1-0.05)=0.89 (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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ウ
1	37,870,000	×0.75	法定地上権	= 28,400,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	( 37,870,000	- 28,400,000 )		×1.0	×0.8	= 7,580,000
2	120,000			×1.0	×0.8	= 100,000
3	60,000			×1.0	×0.8	= 50,000
4	( 19,550,000	+ 28,400,000 )	×1.00	×1.0	×0.8	=38,360,000
一括価格 (合計)						46,090,000

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（目黒-2）

所 在：目黒区中町1丁目966番52「中町1-11-14」  
価 格：815,000円/㎡  
位 置：東急東横線「祐天寺」駅の南東方約1,100mに位置する。  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：114㎡  
供給処理施設：水道・下水・ガス  
接 面 街 路：北西側5.1m 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  
地域の概要：低層一般住宅と共同住宅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

以上

令和8年2月27日  
評価人 不動産鑑定士  
野坂啓介

# 位置図

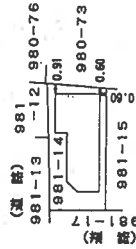
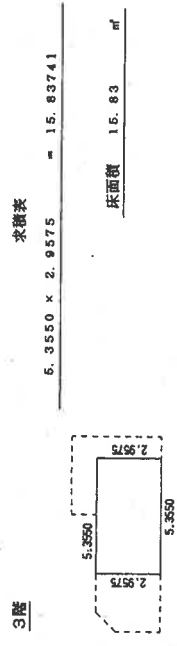
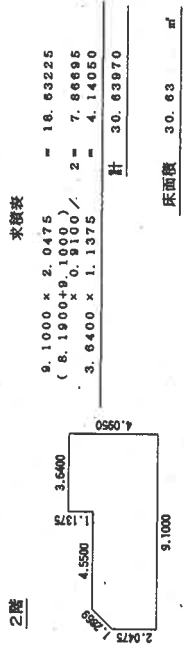
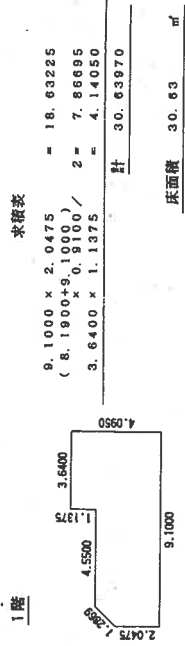




建物図面  
各階平面図

家屋番号	981-14
建物の所在	目黒区中町一丁目981番地14

各階平面図



作成者	申請人	縮尺	1/500
		縮尺	1/250
			5年10月8日作成

本図面はA3版をA4版に縮小したものである。