

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 5月 1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21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 3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 6月11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 6月 4日 午前 9時20分から 令和 8年 6月 8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 5月 1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   | 目黒区柿の木坂二丁目                                         |
|   | 地 番   | 268番11                                             |
|   | 地 目   | 宅地                                                 |
|   | 地 積   | 74.47平方メートル                                        |
| 2 | 所 在   | 目黒区柿の木坂二丁目268番地11                                  |
|   | 家屋 番号 | 268番11                                             |
|   | 種 類   | 居宅                                                 |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建                                        |
|   | 床 面 積 | 1階 41.90平方メートル<br>2階 42.02平方メートル<br>3階 15.24平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月23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, 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

- |   |       |                                                    |
|---|-------|----------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 目黒区柿の木坂二丁目                                         |
|   | 地 番   | 268番11                                             |
|   | 地 目   | 宅地                                                 |
|   | 地 積   | 74.47平方メートル                                        |
| 2 | 所 在   | 目黒区柿の木坂二丁目268番地11                                  |
|   | 家屋 番号 | 268番11                                             |
|   | 種 類   | 居宅                                                 |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建                                        |
|   | 床 面 積 | 1階 41.90平方メートル<br>2階 42.02平方メートル<br>3階 15.24平方メートル |



令和7年(ケ)第520号  
令和8年1月23日受理  
令和8年3月12日提出  
(評価人：竹迫裕美子)

# 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 目黒区柿の木坂二丁目  
地 番 268番11  
地 目 宅地  
地 積 74.47平方メートル
- 2 所 在 目黒区柿の木坂二丁目268番地11  
家屋 番号 268番11  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき3階建  
床 面 積 1階 41.90平方メートル  
2階 42.02平方メートル  
3階 15.24平方メートル





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)	<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. ペットは飼っていません。</li><li>3. 本件建物に不具合等はありません。</li><li>4. 本件建物の上空を通っている送電線に関して、東京電力から年額20万円の線下補償料の支払を受けています。</li><li>5. 本件は、任意に解決するよう調整中です。</li></ol> <p>(令和8年3月4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

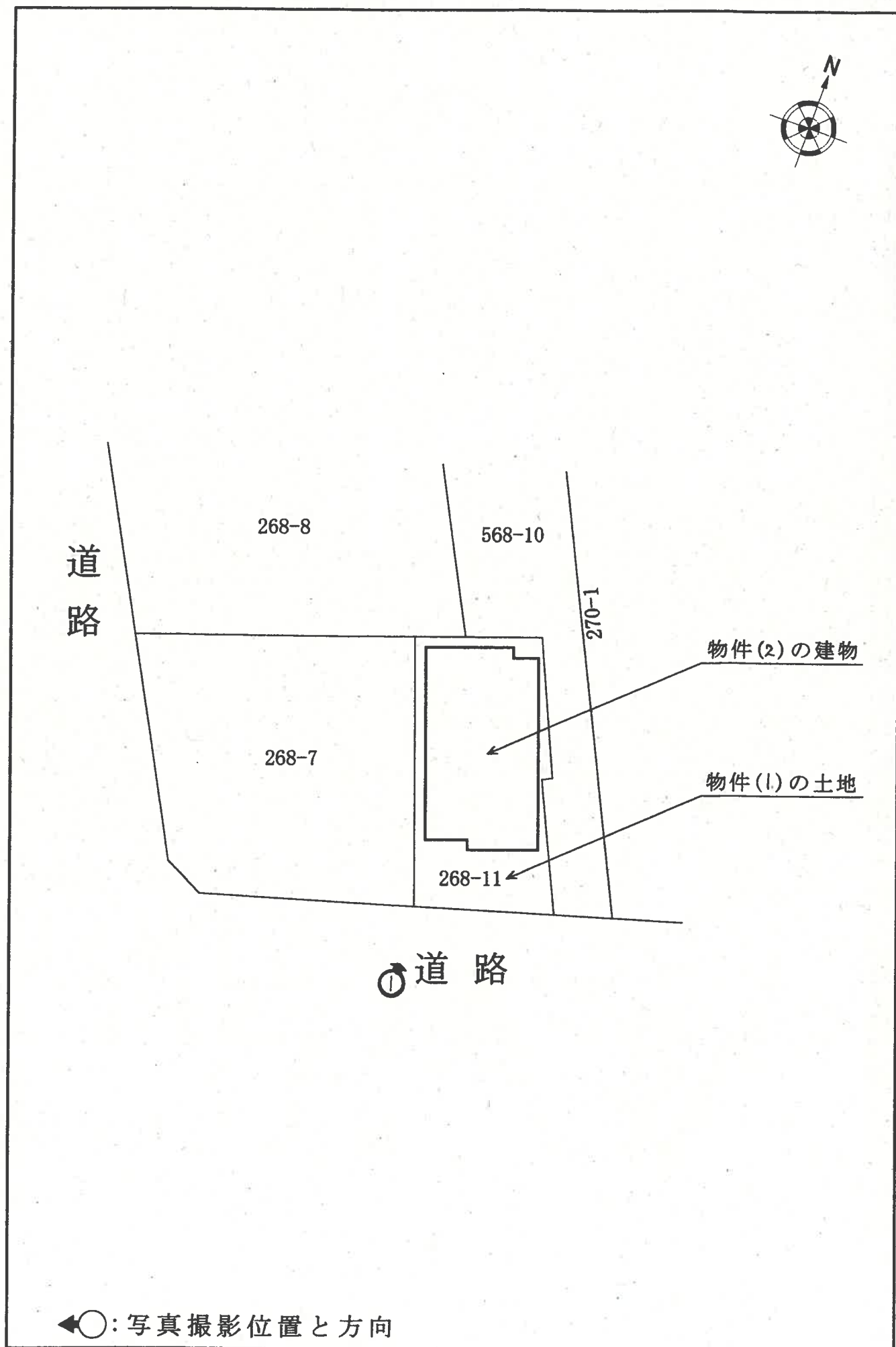
1. 本件土地建物の位置関係及び形状等は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 物件1の土地（本件土地）上に物件2の建物（本件建物）が建てられていて、本件土地は、本件建物の敷地として使用されていた。  
本件土地は、南東側が現況幅員約5.45メートルの区道に接面していた。
3. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
  - ① 本件建物の表札には、所有者の姓が表示されていた。
  - ② 初回臨場時は不在であったが、立入調査時は所有者が在宅していた。
  - ③ 所有者からは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
  - ④ 本件建物は、室内に家具や日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。
5. 本件建物の上空には送電線が通っていて、所有者によれば、東京電力から年額20万円の線下補償料が支払われているとのことであった。

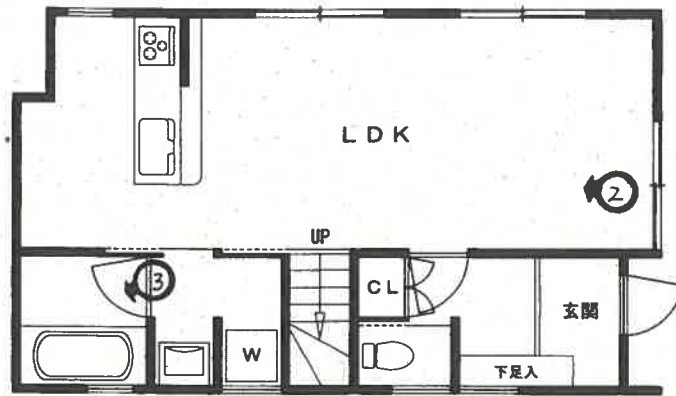
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

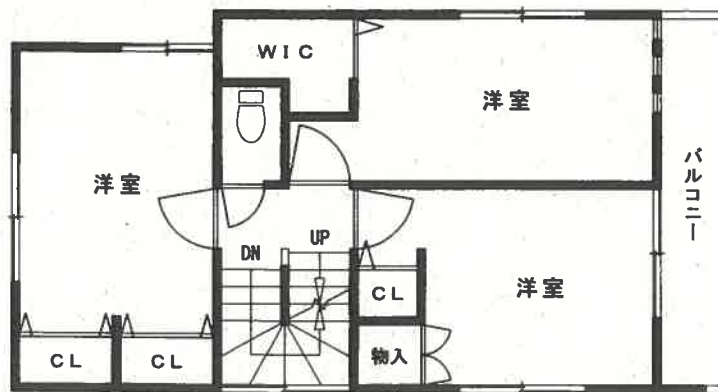
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月4日 13:05-13:15	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 評価人同行 <input type="checkbox"/> 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3月4日 8:20-8:31	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"/> 所有者から面接聴取
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月4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。  <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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

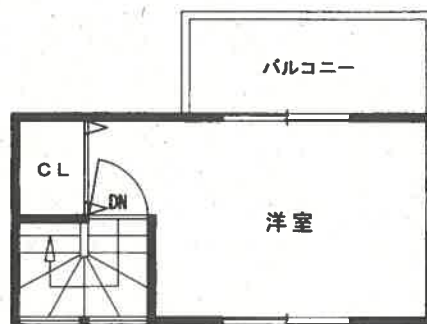




1 階



2 階



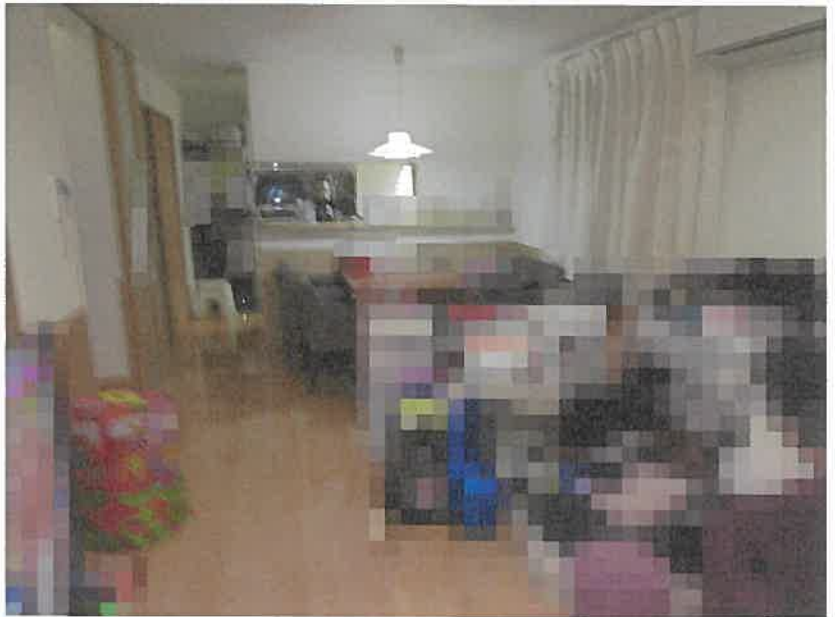
3 階

←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 7年 (ケ) 第 520号  
令和 8年 3月 4日 現地調査  
令和 8年 3月 5日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 竹迫 裕美子

## 第1 評価額

一括価格（合計）	
金 66,280,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 13,520,000円
物件2（建物）	金 52,760,000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（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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の土地価格は物件2の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権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 本件評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて評価するものであり、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
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) 目黒区柿の木坂2丁目8番10号
番号	特記事項		

\*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   | 目黒区柿の木坂二丁目                                         |
|   | 地 番   | 268番11                                             |
|   | 地 目   | 宅地                                                 |
|   | 地 積   | 74.47平方メートル                                        |
| 2 | 所 在   | 目黒区柿の木坂二丁目268番地11                                  |
|   | 家屋 番号 | 268番11                                             |
|   | 種 類   | 居宅                                                 |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建                                        |
|   | 床 面 積 | 1階 41.90平方メートル<br>2階 42.02平方メートル<br>3階 15.24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	東急東横線「都立大学」駅の北方約920m（道路距離・徒歩約12分）、目黒区柿の木坂2丁目8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、低層共同住宅等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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一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4～2.5h/1.5m・敷地面積の最低限度70㎡・高さの最高限度10m
画地条件等	地形 間口・奥行 地勢 その他	積状 74.47㎡ ほぼ整形 間口約6.4m・奥行約12m 西側へ緩傾斜・物件1はほぼ平坦 北東方約10mに鉄塔が近接・上空に送電線が走る
接面道路の状況等	南東側幅員約5.45m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	所有者が物件2の建物の敷地として利用している。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 ※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	1. 上空を送電線が通過しており、所有者が線下補償料の支払いを受けているとのことである。額は年額約200,000円とのこと。 2. 周知の埋蔵文化財包蔵地（目黒区遺跡 No.32・環七通り遺跡）の近接地。 3. 目黒区水害ハザードマップに浸水想定情報あり。	

## 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 26 年 1 月 17 日 約 12 年 約 18 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 サイディング等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼・板貼等 フローリング・CFシート等 システムキッチン・浴室・洗面室・トイレ等 格別なものはない
床面積(現況)	1 階 2 階 3 階 延	41.90 m <sup>2</sup> 42.02 m <sup>2</sup> 15.24 m <sup>2</sup> 99.16 m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK
品 等	中位	
保守管理の状態	汚損・劣化の程度は経年相応と認められ普通。ただし下記特記事項1の損傷あり。	
建物の利用状況	所有者が家族と居住し占有していると認められる。	
特 記 事 項	1.所有者によると雨漏り・漏水、設備の不具合等は特段感じられないが、1階トイレの内装に剥離があり、補修が必要とのことであった。設備等の動作確認は行っていない。	

## 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	1,040,000	× 0.90	× 74.47	× 0.97	= 67,610,000

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ている。

公示地 目黒-1

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\
 1,010,000 \text{ 円/㎡} & \times 111 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 108 & = & 1,040,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：公示地等はほぼ標準的画地と認められ必要なし。

地域格差：対象地域に比して公示地等の所在地域は行政的条件にやや劣るが、交通接近・環境条件に優ること等を考慮して総合の格差率を判定した。

イ 個別格差：送電線下地を含むこと、鉄塔に近接し環境条件が劣ること等の減価要因等を考慮し総合の個別格差率を判定した。

ウ 地積：登記地積

エ 建付減価：建物と敷地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	265,000	× 99.16	× 0.58	= 15,240,000

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：登記面積を採用。

ウ 現価率：

- ・経過年数約 12 年、経済的残存耐用年数約 18 年、観察減価率 - 3 % (保守管理の状況等を考慮した)
- ・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 = 18 年 ÷ (12 年 + 18 年) × (1 - 0.03) = 0.58 (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、物件1の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求めた。

### 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	67,610,000	× 0.75	法定地上権	= 50,710,000

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	(67,610,000)	- 50,710,000)	× 1.0	× 1.0	× 0.8	= 13,520,000
2	(15,240,000)	+ 50,710,000)	× 1.0	× 1.0	× 0.8	= 52,760,000
一括価格(合計)						66,280,000

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－1）

所 在：目黒区柿の木坂2丁目189番9、「柿の木坂2－25－25」

価 格：1,010,000円／㎡

位 置：「都立大学」駅の北方道路距離約840mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：193㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北5.4m区道

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建蔽率50％，容積率100％）

地域の概要：低層一般住宅が多い閑静な住宅地域

## 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8年3月5日

評価人 不動産鑑定士

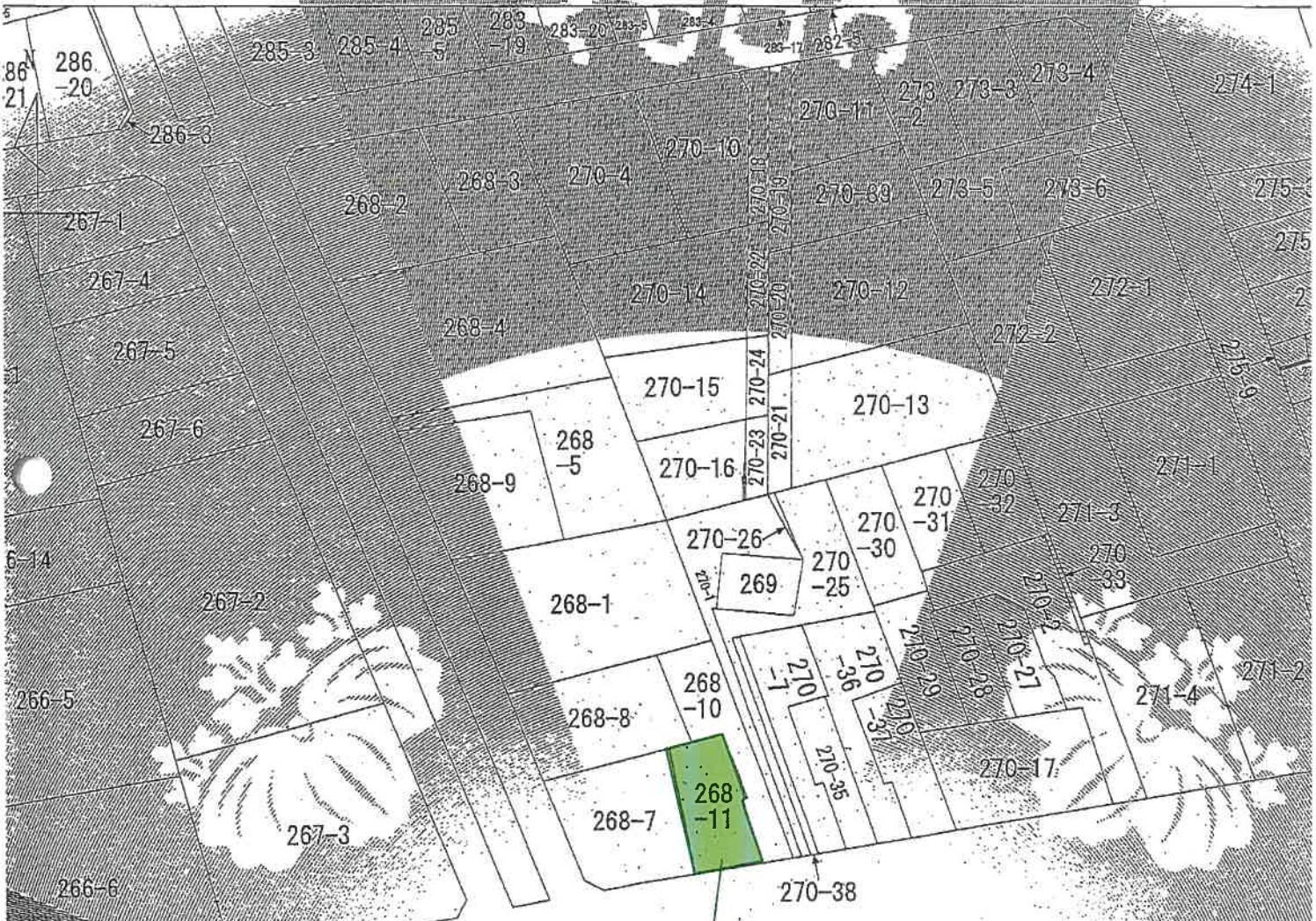
竹迫 裕美子 ⑩



位置図



イ 286-4  
ロ 270-34



物件1

縮尺 1/600

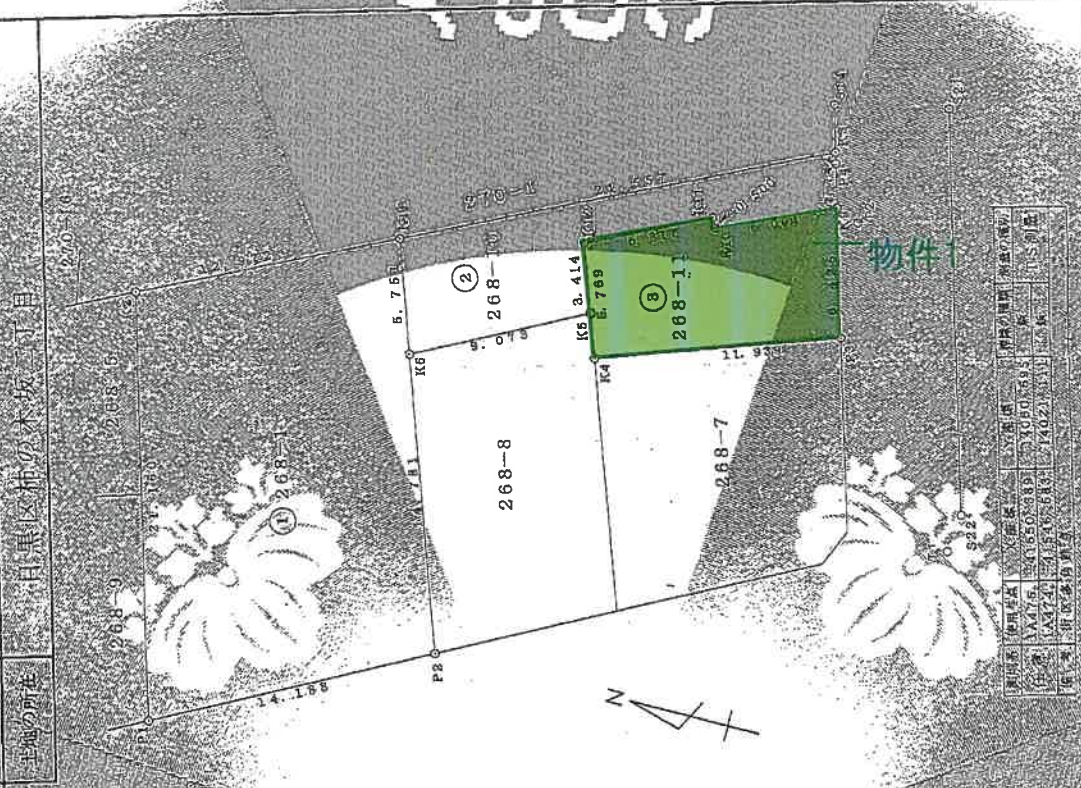
公 図 写

本図面は、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

登記年月日 平成26年6月18日

地積測量図

地番 268-107-1  
 土地の所在 目黒区神の木坂町目



土地の所在 目黒区神の木坂町目

表内表

地番	面積	用途	備考
268-107-1	14.168	住宅	
268-8	5.756	住宅	
268-7	3.414	住宅	
268-11	11.933	住宅	
合計	25.271		

地番	面積	用途	備考
268-107-1	14.168	住宅	
268-8	5.756	住宅	
268-7	3.414	住宅	
268-11	11.933	住宅	
合計	25.271		

地番	面積	用途	備考
268-107-1	14.168	住宅	
268-8	5.756	住宅	
268-7	3.414	住宅	
268-11	11.933	住宅	
合計	25.271		

点名	東界点	引張点	備考
P1	41866.984	14208.604	区金属プレート
P2	41869.498	14201.968	区金属プレート
P3	41884.854	14181.888	区金属プレート
P4	41882.234	14173.627	区金属プレート
K2	41875.794	14188.274	区金属プレート
K4	41873.024	14185.946	コンクリート
K6	41873.859	14183.726	コンクリート
K8	41874.638	14187.998	コンクリート
K9	41873.995	14178.716	区金属プレート
K10	41874.587	14178.679	コンクリート
K11	41877.674	14177.738	コンクリート
K12	41877.674	14180.606	コンクリート
K13	41877.674	14182.567	区金属プレート
K14	41877.674	14170.848	区金属プレート
K15	41877.674	14159.581	区金属プレート
K16	41877.674	14190.930	区金属プレート
K17	41877.674	14176.147	区金属プレート
K18	41877.674	14142.135	区金属プレート

公測図番 〇〇〇〇  
 1910253018/268107-1417396-422301251

神前入  
 新尺 250

作成者  
 5月20日(月)作成

東京都目黒区  
 目黒区測量課

(東京土地測量株式会社)

これは図面に記載された内容の複製を禁じます  
 (東京法務局表谷出張所発行)  
 令和7年6月14日 東京法務局新田支隊

本図はA3版をA4版に縮小

地積測量図写

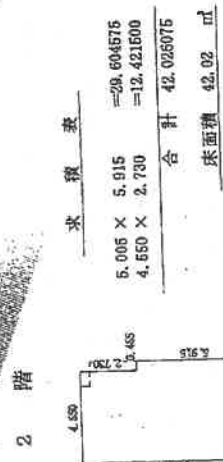
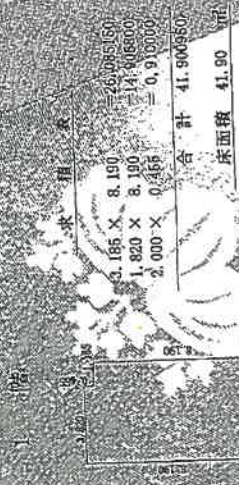
YD000

各階平面図

登記年月日 平成25年2月17日

建物図面

登記番号 268-1-1  
建物の所在 千葉県市川市大塚(市川268番地1)



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

作成者

東京土地建物鑑定士会印

平成25年2月17日 印刷

検査印

YD000

本図はA3版をA4版に縮小

建物図面・各階平面図写

請求番号: 17-3