

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

本件は共有持分についての売却です

本件では、本土地及び建物の共有持分を競売により取得したとしても、本土地及び建物の完全な支配権を得たものではないので、本土地及び建物からの占有者の排除やその利用(共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど)については、他の共有者と協議して決めなければなりません。

また、他の共有者が占有している場合又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合に、それらの占有者には引渡命令が発令されない可能性があります。

その意味で、物件明細書の5欄に記載されているとおり、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20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 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 8年 6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 8年 6月18日 午前 9時20分から 令和 8年 6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 8年 5月20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	13,930,000 11,144,000	一括	2,786,000	90,006	19,287
1	9,650,000				
2	4,280,000				
備考	上記記載の税額は、各物件全体（持分ではない）に課される額である。				



物 件 目 録

1 所 在 世田谷区北烏山三丁目
地 番 1570番11
地 目 宅地
地 積 81.16平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 世田谷区北烏山三丁目1570番地11
家屋 番号 1570番11の2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 40.53平方メートル
2階 39.91平方メートル

共有者 A 持分2分の1



物件明細書

令和 8年 4月14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2】

本件共有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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、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 世田谷区北鳥山三丁目
地 番 1570番11
地 目 宅地
地 積 81.16平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 世田谷区北鳥山三丁目1570番地11

家屋 番号 1570番11の2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 40.53平方メートル
2階 39.91平方メートル

共有者 A 持分2分の1



令和7年(又)第349号
令和8年2月3日受理
令和8年2月17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 世田谷区北烏山三丁目
地 番 1570番11
地 目 宅地
地 積 81.16平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 世田谷区北烏山三丁目1570番地11
家屋 番号 1570番11の2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 40.53平方メートル
2階 39.91平方メートル

共有者 A 持分2分の1



関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	1. 私は、本件建物に1人で住んでいます。現在、私以外に本件建物を使用している者はいません。 2. ペットは飼っていません。 3. 本件建物に特に不具合はありません。 <p style="text-align: right;">(令和8年2月10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. 本件競売手続は、本件土地建物の共有者Aの持分（各2分の1）を目的とするものである。
3. 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。
4. 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、共有者らの姓が表示されていた。
 - ② 初回臨場時は不在であったが、立入調査時には共有者Aが在宅していた。
 - ③ 共有者A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。
5. 上記現場の状況及び共有者Aの陳述等から、本件建物は、共有者Aが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

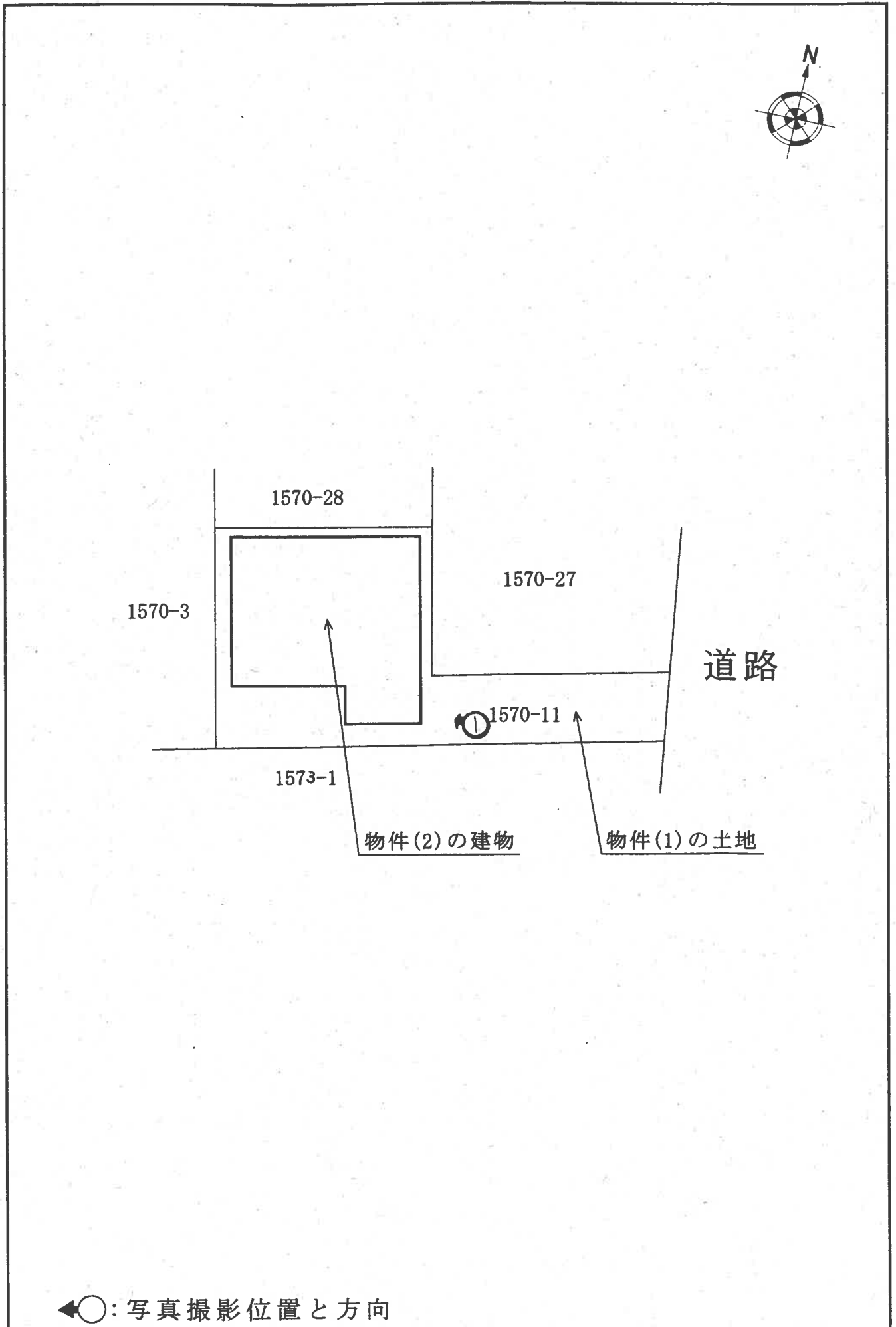
調査の経過

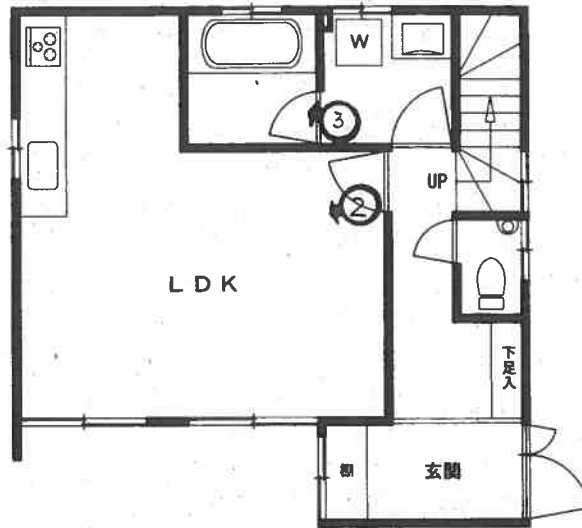
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月4日 9:50-9:57	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 評価人同行 <input type="checkbox"/> 占有者等から面接聴取 <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2月10日 11:50-12:23	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"/> 共有者Aから面接聴取

(特記事項)

- 令和 年 月 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。
- 令和8年2月10日
目的物件は施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、共有者Aが在宅していた。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
-

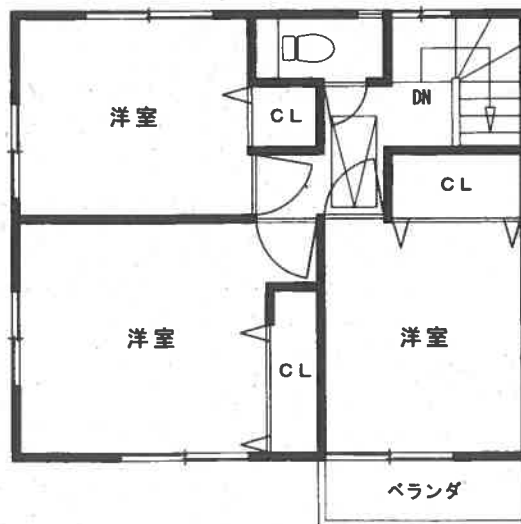
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり





1 階

※小置裏収納あり



2 階

←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 7年(又) 第 349号
令和 8年 2月10日 現地調査
令和 8年 2月17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 13,930,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 9,650,000円
物件2(建物)	金 4,280,000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き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) 世田谷区北烏山3丁目8番16号
番号	特記事項		
1・2	共有持分1/2の評価		

*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 世田谷区北烏山三丁目
地 番 1570番11
地 目 宅地
地 積 81.16平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 世田谷区北烏山三丁目1570番地11
家屋 番号 1570番11の2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 40.53平方メートル
2階 39.91平方メートル

共有者 A 持分2分の1

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	京王線「千歳烏山」駅の北東方約740m(道路距離・徒歩約9分)、世田谷区北烏山3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	低層一般住宅を中心に事業所・店舗併用住宅、低層共同住宅も介在する住宅地域。	
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 建蔽率 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 19m第2種高度地区・日影規制3~2h/4m・敷地面積の最低限度70㎡・北烏山三丁目地区地区計画(同地区街づくり計画)区域・区画整理を施行すべき区域(世田谷北部)
画地条件等	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	81.16㎡ 旗竿状の不整形 間口約2.5m・奥行約15.7m ほぼ平坦 南側が墓地に隣接
接面道路の状況等	東側幅員約7.8m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	共有者らが物件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。	
評価対象共有持分	1/2	
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。

<p>特 記 事 項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.上記地区計画のC地区に該当し、建築物を建築する場合等は行為着手 30 日前までに区担当部署（区烏山総合支所街づくり課）への届出を要する。 2.土地区画整理事業を施行すべき区域に該当し、建築物を建築する場合等は都市計画法第 53 条の許可が必要となる。許可基準等については区担当部署（区烏山総合支所街づくり課）にて確認を要する。 3.物件 2 建物の建築計画概要書によると道路が敷地と接している長さは 2.51 m。 4.東側区道は主要生活道路 203（計画幅員 12 m）の指定があり、区道との境界から 1.2 ～ 1.4 m 程度が道路計画線に含まれる。用地買収・事業化の予定は当面ないとのことである（区烏山総合支所街づくり課にて聴取）。
----------------	---

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 17 年 9 月 25 日 約 20 年 約 10 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 2 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 2 階天井上に小屋裏収納あり
床面積(現況)	1 階 2 階 延	40.53 m ² 39.91 m ² 80.44 m ²
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 3LDK
品 等	中位	
保守管理の状態	普通。ただし下記特記事項2参照。	
建物の利用状況	建物共有者Aが住居として使用し占有しているものと認められる。	
特 記 事 項	1.A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とのことであった。設備等について動作確認は行っていない。 2.2 階を中心に天井・内壁のクラックが散見される。玄関ドア外側のシートにうきがみられる。	

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	共有 持分 エ	建付 減価 オ	建付地価格 (円) カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ				
1	570,000	× 0.84	× 81.16	× 1/2	× 0.97	= 18,850,000

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。

基準地 世田谷(都)－38

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 537,000 \text{ 円/㎡} \times 103 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 97 = 570,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正：令和7年7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環境条件に優るが、街路・行政的条件に劣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：路地状部分を含む不整形地、南側が墓地に隣接する減価要因等を考慮し総合の格差率を判定した。道路拡張計画の予定地を含むが、建築レイアウトへの影響が小さいこと、事業化未定であること等から減価要因とはならないと判断した。

ウ 地積：登記地積

エ 共有持分：評価対象共有持分

オ 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	共有 持分 ウ	現 価 率 エ	建 物 価 格 (円) オ
2	241,000	× 80.44	× 1 / 2	× 0.30	= 2,910,000

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 共有持分：評価対象共有持分。

エ 現価率：

- ・経過年数約 20 年，経済的残存耐用年数約 10 年，観察減価率－ 10 % (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= 10 年÷(20 年+ 10 年)×(1－ 0.10)= 0.30 (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	18,850,000	× 0.20	場所的利益	= 3,770,000

ア 建付地価格：前記1①カ

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権が成立しないと解されるので、建物の場所的利益を考慮した。

場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

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	18,850,000	- 3,770,000	× 1.0	× 0.8	× 0.8	= 9,650,000
2	2,910,000	+ 3,770,000	× 1.0	× 0.8	× 0.8	= 4,280,000
一括価格 (合計)						13,930,000

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：居宅及び敷地の共有持分のみの売却であり、共有物分割に係るコスト、使用収益が実質的に制約される可能性等から、市場流通性の劣る程度を総合的に考慮した。

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

地価調査基準地価格（世田谷(都)－38）

所 在：世田谷区北烏山1丁目920番6、「北烏山1－37－3」

価 格：537,000 円／m²

位 置：「芦花公園」駅の北方道路距離約700 mに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：213 m²

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南東4 m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%、地区計画に基づき建蔽率40%・容積率80%)、準防火地域

地域の概要：中規模の一般住宅が多い住宅地域

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2月17日

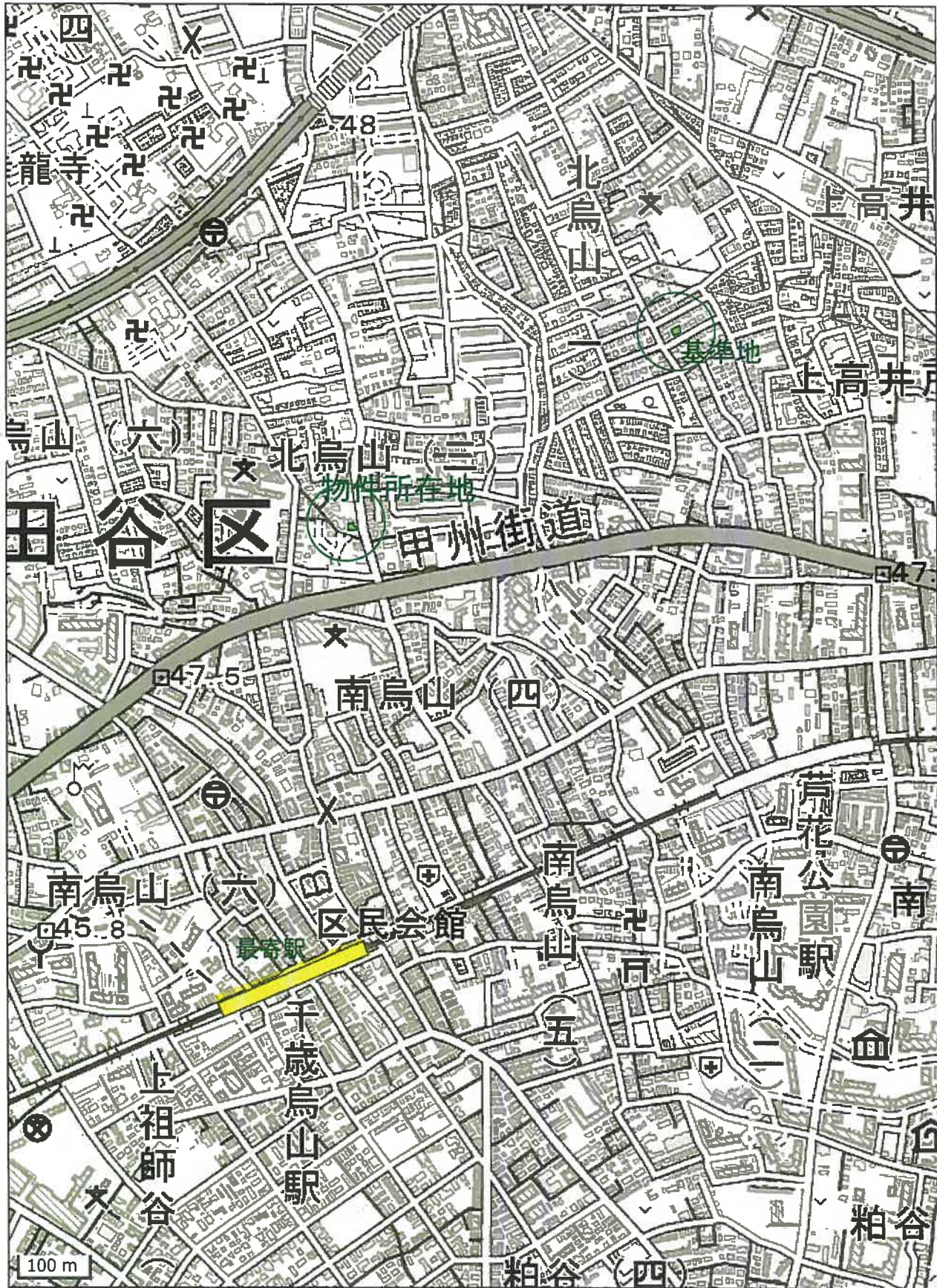
評価人 不動産鑑定士

竹迫 裕美子 ㊞



地理院地図

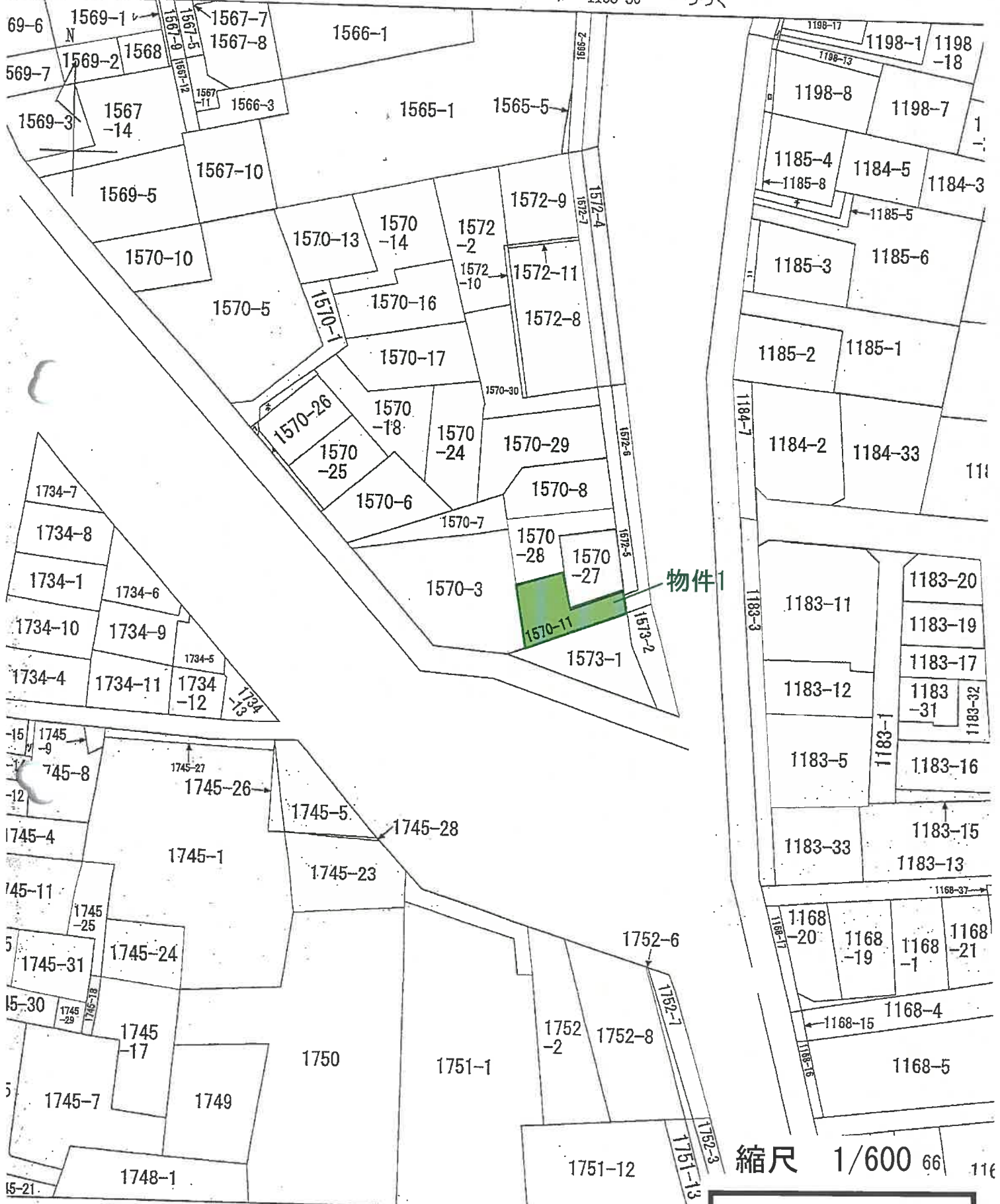
GSI Maps



位置図



イ 1198-11 ハ 1184-4 ホ 1570-19 ト 1570-4 リ 1168-12 ル 1168-31
 □ 1198-12 ニ 1185-10 ヘ 1570-21 チ 1185-7 ス 1168-30 ヅ つづく



物件1

縮尺 1/600 66 116

公 図 写

と準ずる図面は、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。

登記年月日：平成17年9月14日

これは図面と記載されている内容を証明した書面である。
 令和7年11月19日 東京法務局世田谷出張所 登記官

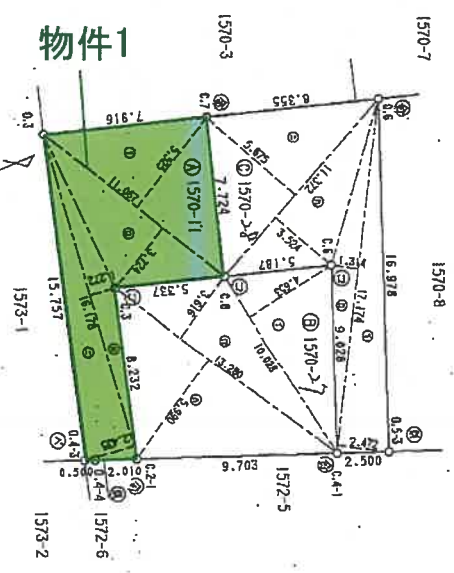
地積測量図

地番 ① 1570-11 ② 1570-28
 土地の所在 世田谷区北嶺三丁目

地積測量図写

本図はA3版をA4版に縮小

平成十七年九月十四日登記



地番	面積	積換	面積	積換
① 1570-11	5.525	61.145175	42.454128	46.660284
② 1570-28	3.724	41.213508	22.566635	48.020480
③	1.067	20.518416	40.074928	79.547200
④	16.178	39.353430	64.536100	174.227654
⑤	2.435	162.330529	169.631792	87.1139820
⑥	16.178	81.1652645	84.81598960	87.11
⑦	16.178	81.16	84.81	87.11

地番	面積	積換	面積	積換
⑧ 1570-28	4.653	46.660284	253.0951425	46.660284
⑨	3.616	48.020480		48.020480
⑩	5.990	79.547200		79.547200
⑪	13.280	174.227654		174.227654
⑫	13.280	87.1139820		87.1139820

点名	X座標	Y座標
C.8	192.647	184.584
C.7	192.092	176.880
0.3	184.186	177.440
0.4-3	185.489	193.144
C.2-1	187.999	193.164
C.3	187.323	184.951
C.4-1	197.702	193.245
C.6	197.821	184.218
0.5-3	200.202	193.256
0.6	200.426	176.299
0.4-4	185.989	193.148

境界線の種類	境界線の種類
石	植
金	植
コソ	植
ソノ	植
キ	植
キ	植
印	植
木	植

作製者

(平成17年 月 日 作製)

申請人

603999

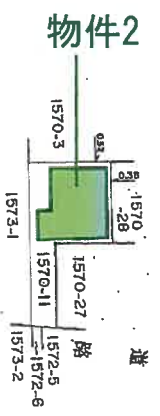
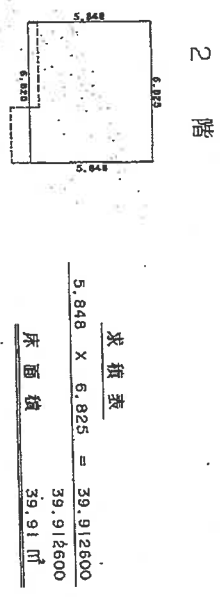
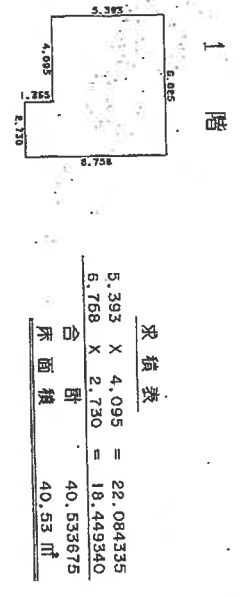
縮尺 1/250

登記年月日：平成17年10月13日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年11月19日 東京法務局世田谷出張所 登記官

各階平面図

家屋番号	1570番11の2	建物図面
建物の所在	世田谷区北橋山三丁目1570番地11	



製 者
縮尺 1/250
(平成17年11月19日作成)

112252
申 請 人
縮尺 1/500

本図はA3版をA4版に縮小

建物図面・各階平面図写