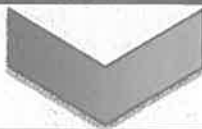


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 6月 3日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福井 琢真

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 18日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 1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 7月 9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 7月 2日 午前 9時20分から 令和 8年 7月 6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 6月 3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 世田谷区赤堤五丁目
地 番 500番91
地 目 宅地
地 積 72.72平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3
- 2 所 在 世田谷区赤堤五丁目500番地91
家屋 番号 500番18
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 36.06平方メートル
2階 23.14平方メートル
(現況)
構 造 木造スレート葺2階建
共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3



物件明細書

令和 8年 5月 8日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福井 琢真

-
- 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B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、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 世田谷区赤堤五丁目
地 番 500番91
地 目 宅地
地 積 72.72平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3

2 所 在 世田谷区赤堤五丁目500番地91

家屋 番号 500番18

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 36.06平方メートル

2階 23.14平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺2階建

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3



令和7年(ケ)第386号
令和8年2月10日受理
令和8年3月13日提出
(評価人：石原伸彦)

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 世田谷区赤堤五丁目
地 番 500番91
地 目 宅地
地 積 72.72平方メートル

共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3

2 所 在 世田谷区赤堤五丁目500番地91
家屋 番号 500番18
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 36.06平方メートル
2階 23.14平方メートル

共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都世田谷区赤堤五丁目29番3号
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（一部公衆用道路）（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ）
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本件土地上に下記建物を共有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input checked="" type="checkbox"/> 構造：木造スレート葺2階建 <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者B <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (共有者)	1. 私は、本件建物に1人で住んでいます。共有者Aは私の母です。 Aは本件建物を使用していません。 2. ペットは飼っていません。 3. 本件建物に特に不具合等はないと思います。 <p style="text-align: right;">(令和8年3月2日電話聴取)</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

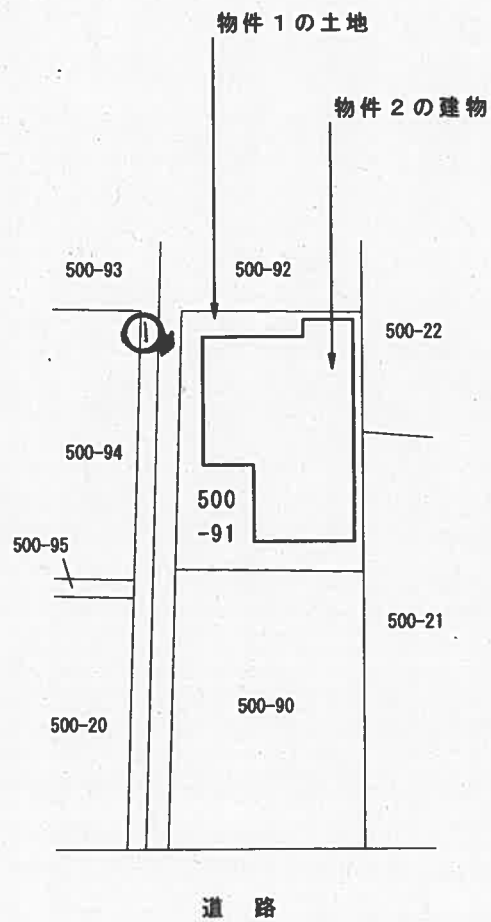
1. 本件土地建物の位置関係及び形状等は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 物件1の土地（本件土地）上に物件2の建物（本件建物）が建てられていて、本件土地は、本件建物の敷地として使用されていた。
本件土地西側は、現況公衆用道路（位置指定道路）の一部になっていた。
評価人によれば、本件土地は縄縮みしている可能性があり、正確には境界確認を要するとのことであった（本件土地の地積等に関する資料はない。）。
3. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件建物の郵便受けには共有者Bの氏名が表示されていた。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時のいずれも不在であった。
 - ③ 共有者Bからは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ④ 本件建物内には、共有者B宛ての郵便物が見受けられた。
 - ⑤ 共有者Bからは占有に関する回答書が提出（立入調査時に本件建物内に存置）された。
 - ⑥ 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共有者Bの陳述等から、本件建物は、共有者Bが居宅として占有していると認められた。
5. 本件建物の2階部分は、東側和室は東側に、西側和室は南側にそれぞれ緩く傾斜している状況であった。

以上

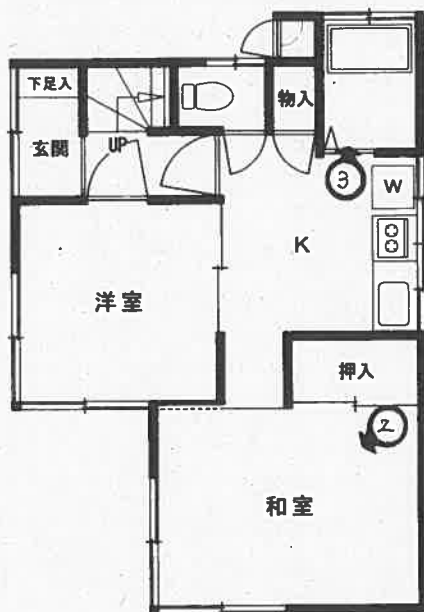
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

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24日 12:30-12:42	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2日 9:04-9:10	当庁(電話)	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者Bから聴取
令和8年3月4日 11:07-11:31	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 type="checkbox"/> 占有者等から面接聴取
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月4日 立会人及び解錠技術者を同行して臨場したところ、目的物件は不在であったので、立会人Cを立ち会わ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"/>		

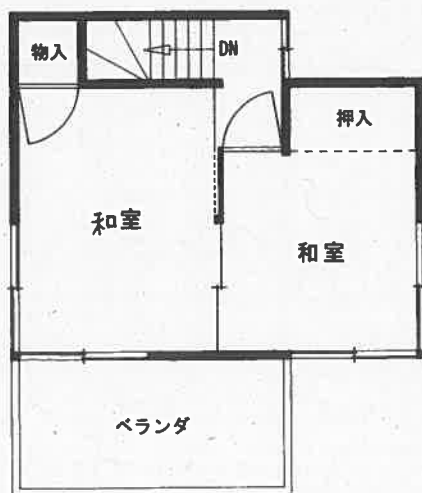
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり



←○: 写真撮影位置と方向



1 階



2 階

←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年(ケ)第386号
令和8年3月4日 現地調査
令和8年4月6日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 石原 伸彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 25,550,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 8,750,000円
物件2 (建物)	金 16,800,000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 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		住居表示：世田谷区赤堤5丁目29番3号 構造：木造スレート葺2階建
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 世田谷区赤堤五丁目
地 番 500番91
地 目 宅地
地 積 72.72平方メートル
共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3
- 2 所 在 世田谷区赤堤五丁目500番地91
家屋 番号 500番18
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 36.06平方メートル
2階 23.14平方メートル
共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3

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「下高井戸」駅の南西方約450m（道路距離，徒歩約6分），東急世田谷線「下高井戸」駅の南西方約400m（道路距離，徒歩約5分），世田谷区赤堤5丁目29番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	中・小規模の一般住宅，低層のマンション・アパート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 第一種高度地区，建築物の高さの限度10m， 下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画， 敷地規模の最低限度70㎡，緑化地域， 宅地造成等工事規制区域， 日影規制（4時間・2.5時間，1.5m）
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	72.72㎡（特記事項参照） 長方形 間口約9m，奥行約7m ほぼ平坦 私道敷及び要セットバック部分を含む （特記事項参照）
接面道路の状況等	西側で現況幅員約2.6～2.7mの未舗装（砂利敷）私道（建築基準法第42条1項5号に該当，指定幅員4.0m，行止り道路）にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地及び公衆用道路の敷地の一部として利用されている。建物の配置は附属資料「土地建物位置関係図」のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり（特記事項参照） あり 不明（特記事項参照） ※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>	<p><地積について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・現地での間口・奥行の概測による限りにおいては、縄縮みの可能性が認められるが、正確には、境界確認及び専門家による測量を要する。なお、本件土地の地積測量図は作成されていない。 <p><私道敷及び要セットバック部分を含むことについて></p> <ul style="list-style-type: none"> ・世田谷区建築安全課によれば、前面私道沿いの画地（地番 500-20 の土地）において狭あい道路拡幅整備協議が行われており、地番 500-92 の土地と 500-93 の土地との筆界が道路中心線と判定されているとのことである。 ・上記協議における図面に地番 500-93 の土地の路地状部分の幅が 0.667m と記載されていること、地番 500-92 の土地の宅地部分の接道間口が現地概測で約 1.3m であることから、本件土地は私道敷及び要セットバック部分を含むと判定されるが、正確には境界確認及び地番 500-92 の土地の測量を要する。なお、地番 500-92 の土地の地積測量図は作成されていない。 <p><上水道について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京都水道局の水道管管理図電子閲覧システムによれば、本件土地に引き込まれている給水管は、一部鉛管使用の表示となっている。 <p><下水道について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・前面道路が私道であるため施設管が通っているか否かは不明であるが、前面道路が南方で接続する区道には、施設管（合流管）が通っている。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地内に中低木が数本植えられている。
----------------	--

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(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和 35 年 1 月 16 日頃 (閉鎖登記簿謄本に記載の所有権保存 受付年月日) 約 66 年 ほぼ満了している。
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造スレート葺2階建 板張り等 ビニールクロス, 紙クロス, 塗装仕上等 合板, 化粧石膏ボード, ビニールクロス等 畳, ビニール床シート, フローリング等 キッチン, 浴室, トイレ等 ・ 2階南側にベランダあり ・ 室内洗濯機置場あり
床面積(現況)	1階 36.06 m ² 2階 23.14 m ² 延 59.20 m ²	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4K
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る(特記事項参照)	
建物の利用状況	建物共有者Bが占有し, 居宅として使用している。	

<p>特 記 事 項</p>	<p><建築確認等について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・世田谷区発行の記載事項証明書によれば，本件建物は建築確認を受けているが，検査済証は交付されていない。 <p><保守管理の状態について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・内装，設備ともにやや老朽化しており，2階東側和室の床は東側へ，西側和室の床は南側へ傾いている。 ・1階和室の床は，やわらかくなっているほか，少し傾いている。 ・1階キッチンの床は，床鳴りがするほか，少し傾いている。 ・1階廊下の内壁クロスに剥がれが，2階西側和室の引戸の襖紙に大きな剥がれがみられる。 ・2階廊下は，床鳴りがする。 ・建具の建て付けが悪くなっており，玄関の引戸などが開け閉めしにくくなっている。 ・外壁はやや老朽化しており，2階西側は塗装の剥がれが目立っている。
----------------	--

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	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	642,000	× 0.72	× 72.72	× 0.93	= 31,260,000

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（形状、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 世田谷－15

$$\begin{aligned} & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\ & 736,000 \text{ 円/㎡} \times 102.1/100 \times 100/100 \times 100/117 = 642,000 \text{ 円/㎡} \\ & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

時点修正：令和8年1月1日から評価日までの推定地価変動率である。

標準化補正：地価公示地は標準的画地であり、補正の必要なし。

地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域に比べ、交通・接近条件で劣るが、街路条件、環境条件で優り、総合的に優ると判定した。

イ 個別格差：減価要因として、縄縮みの可能性が認められること、私道敷を含むこと、要セットバック部分を含むことを考慮し、-28% (0.72) と判定した。

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て判定した。

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
2	229,000	× 59.20	× 0.05	= 680,000

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：経済的耐用年数をほぼ満了しているが、建物の状態等を考慮して、現価率を5%と判定した。

2 評価額の判定

前記1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	31,260,000	× 0.65	法定地上権	= 20,320,000

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	(31,260,000	- 20,320,000)		×1.0	×0.8	= 8,750,000
2	(680,000	+ 20,320,000)	×1.00	×1.0	×0.8	= 16,800,000
一括価格 (合計)						25,550,000

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た修正を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格（世田谷-15）

所 在：世田谷区赤堤5丁目484番42 「赤堤5-20-6」

価 格：736,000円/㎡

位 置：京王線「下高井戸」駅の南西方道路距離約560mに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：南西側5.0m区道

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建蔽率60%，容積率150%），
準防火地域

地域の概要：一般住宅の中にアパートが見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

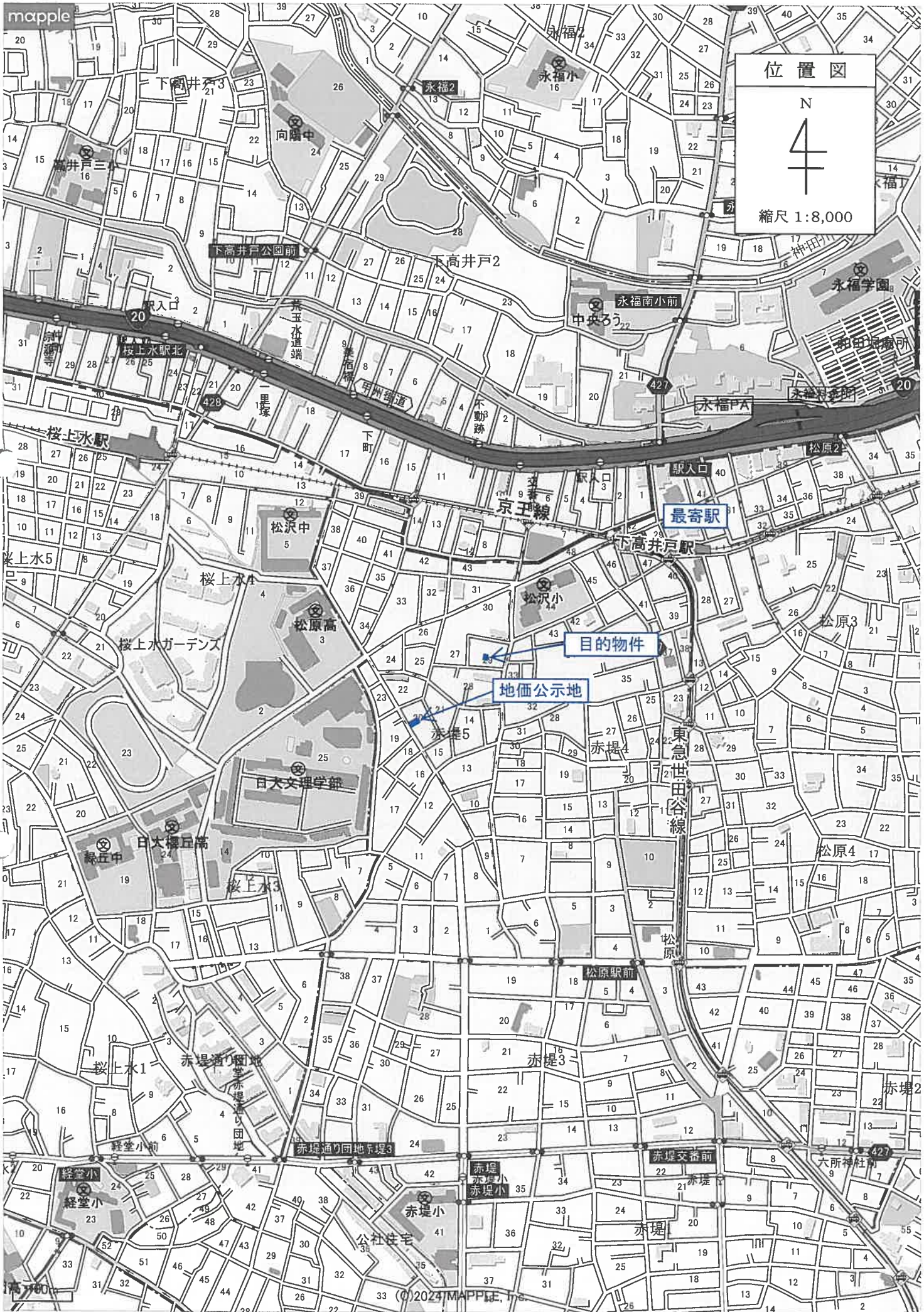
土地建物位置関係図

以 上

令和8年4月6日

評価人 不動産鑑定士

石原 伸彦



目的物件

地価公示地

(土地建物位置関係図)

令和7年(ケ)第386号

