

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、本土地の共有持分を競売により取得したとしても、本土地の完全な支配権を得たものではないので、本土地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。

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。

東京地方裁判所民事第21部

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 眞

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 世田谷区北沢三丁目
地 番 921番21
地 目 宅地
地 積 67.76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18分の3



物件明細書

令和 8年 5月15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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

C及び売却対象外の共有持分を有するBが占有している。

同人ら所有の売却対象外建物(家屋番号921番21)が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地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。

隣地(地番921番8)との境界が不明確である。

《 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 世田谷区北沢三丁目
地 番 921番21
地 目 宅地
地 積 67.76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18分の3



令和7年(又)第 372号
令和8年 3月 3日 受理
令和8年 4月20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 岡 克 吉

(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 世田谷区北沢三丁目
地 番 921番21
地 目 宅地
地 積 67.76平方メートル
共有者 A 持分18分の3

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	世田谷区北沢3丁目30番2号 付近
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 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/>
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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 土地相共有者兼目的外建物共有者B, 目的外建物共有者C <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に, 下記目的外建物を共有し, 占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し, 占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
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、「■」の箇所の記載のとおり
(2 枚目)

(目的外建物用 単独)

目的外建物の概況 (物件1 関係)	
所 在	世田谷区北沢3丁目 921番地21
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 921番21
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造スレート葺3階建
床面積 (概略)	1階 38.58 平方メートル 2階 37.74 平方メートル 3階 16.71 平方メートル (登記簿記載の床面積)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B、C) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成5年12月13日 (登記簿記載の新築年月日) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
C (目的外建物共有者)	<p>1 本件土地は、私と B が共有する「目的外建物の概況」記載の建物（以下「目的外建物」という。）の敷地です。</p> <p>2 B は本件土地の相共有者であり、共有持分に基づき、本件土地を目的外建物の敷地として使用しています。 土地の使用について、共有者 A との間に、賃貸借契約等はありません。</p> <p>3 本件土地南東側の私道が建築基準法第 42 条 2 項道路に指定されており、この私道から区道へ通行しています。 また、指定された建築基準法第 42 条 2 項道路は本件土地を含んでいます。</p> <p>4 隣地（地番 921 番 8）との境界は明確ではありませんが、隣地建物が本件土地に越境しているとの認識はなく、隣地所有者と争いになったこともありません。 (令和 8 年 4 月 6 日面接聴取)</p>
D (隣地居住者)	<p>1 本件土地と地番 921 番 8 の土地との境界は明確ではありませんが、地番 921 番 8 土地上の建物が本件土地に越境しているとの認識はなく、本件土地共有者らと争いになったこともありません。 (令和 8 年 4 月 6 日面接聴取)</p>

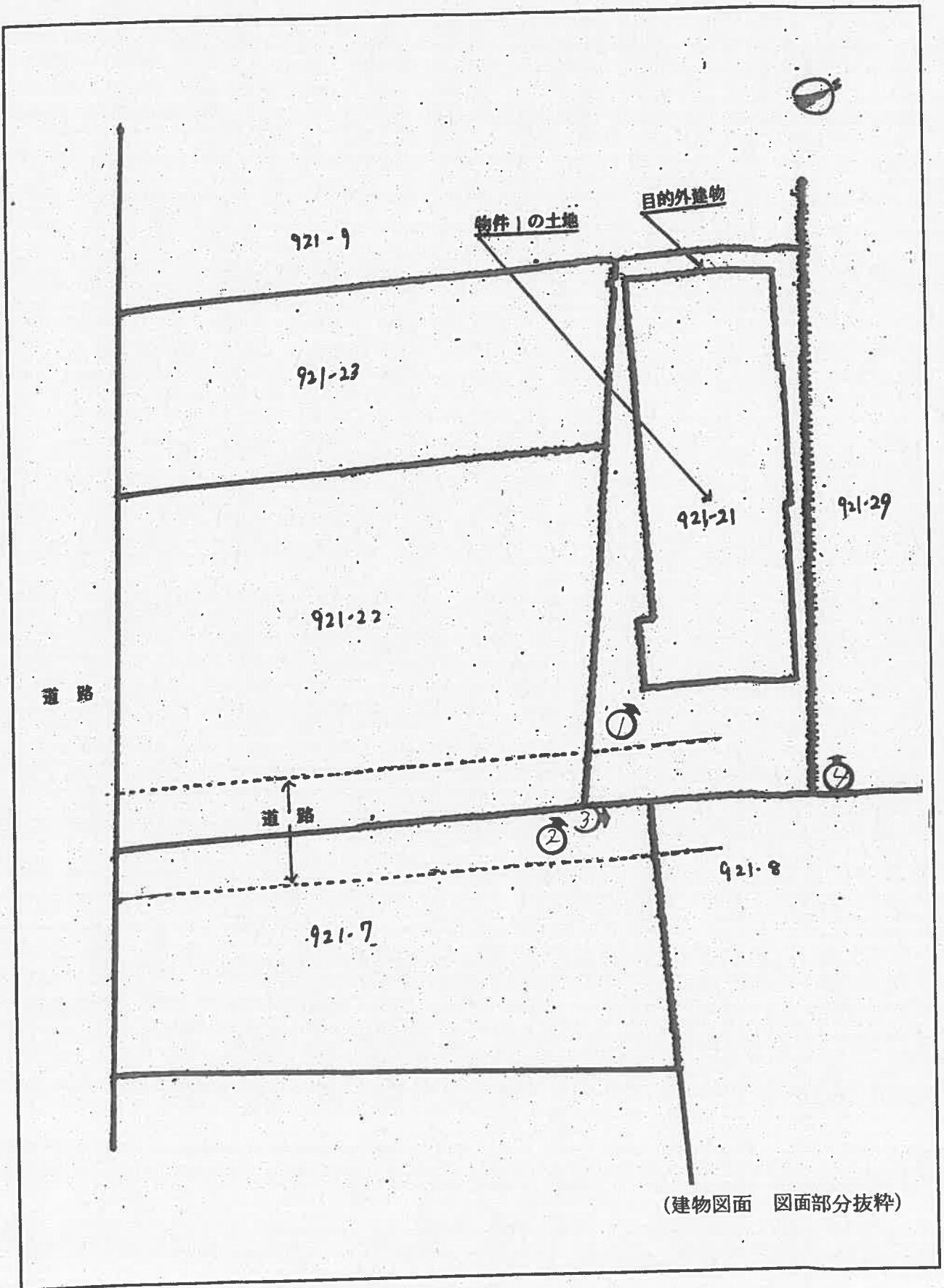
執行官の意見

- 1 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及び現場の状況から、物件1土地に、「目的外建物の概況」記載の建物（以下「目的外建物」という。）が存在し、それ以外の建物等は存在しないと考えが、地積測量図等は存在せず、隣地（地番921番8）との境界標識等も見当たらないため、同境界を特定することができず、隣地（地番921番8）建物が物件1土地に越境している可能性は否定できない。
- 3 物件1土地の地積は、登記簿記載の面積とほぼ同じと考えるが、地積測量図等は存在せず、宅地部分、私道提供部分、隣地（地番921番8）との境界標識等も見当たらないため、確定することはできない。
- 4 本件土地南東側から南側区道に向けて、幅員約2メートルの私道が存在し、公衆用道路に供されている。
また、上記私道を含む長さ20メートル、幅員4メートル部分が建築基準法第42条2項道路に指定されている。
- 5 目的外建物共有者Bは本件土地の共有持分を有しており、関係人の陳述及び提出された回答書の内容によれば本件土地の使用に関する賃貸借契約等もないので、本件土地に対する目的外建物の占有権原は所有権（共有持分）と考える。
- 6 関係人の陳述及び提出された回答書の内容並びに現場の状況等を総合して以上のとおり報告する。

以上

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3月10日 15:00-15:20	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 checked="" type="checkbox"/> 図面作成
令和8年4月6日 13:20 - 14:30	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 checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物共有者 C に面接聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 隣地居住者 D に面接聴取
令和8年4月7日 : - :	当庁 (郵便)	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 A に照会書送付
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> (写真 4点添付)		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)



1



2



3



4



令和 7年 (又) 第 372号
令和 8年 3月27日 現地調査
令和 8年 4月22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

物件番号	評価額
1	金 4,150,000円

物件1の土地価格は、目的外建物のための土地利用権価格を控除した価格である。

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ついて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	地目 宅地一部公衆用道路	住居表示：世田谷区北沢3丁目30番2号付近									
番号	特記事項											
1	<p>下記の目的外建物が建在する。</p> <p>所在 世田谷区北沢3丁目921番地21</p> <p>家屋番号 921番21</p> <p>種類 居宅</p> <p>構造 木造スレート葺3階建</p> <p>床面積</p> <table border="0"> <tr> <td>1階部分</td> <td>38.58</td> <td>平方メートル</td> </tr> <tr> <td>2階部分</td> <td>37.74</td> <td>平方メートル</td> </tr> <tr> <td>3階部分</td> <td>16.71</td> <td>平方メートル</td> </tr> </table>			1階部分	38.58	平方メートル	2階部分	37.74	平方メートル	3階部分	16.71	平方メートル
1階部分	38.58	平方メートル										
2階部分	37.74	平方メートル										
3階部分	16.71	平方メートル										
1	共有持分3/18の評価である											

*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 世田谷区北沢三丁目
地 番 921番21
地 目 宅地
地 積 67.76平方メートル
共有者 A 持分18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	小田急線・京王井の頭線「下北沢」駅の北方約 390 m (道路距離・徒歩約 5 分)、世田谷区北沢 3 丁目 30 番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	商店街背後に中小規模一般住宅、低層共同住宅等が混在する既成住宅地域。	
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 商業地域 80% (指定) 300% (指定) 準防火地域・新たな防火規制区域 北沢三・四丁目地区地区計画及び同街づくり計画区域・不燃化特区(北沢三・四丁目地区)
画地条件等	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	67.76 m ² ほぼ長方形 間口約 4.9 m・奥行約 11.2 m (宅地部分) ほぼ平坦 格別なものはない
接面道路の状況等	南東側現況幅員約 2 m の簡易舗装私道 (物件 1 を含む・建築基準法第 42 条 2 項該当) にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	土地共有者 B 及び目的外建物共有者 C により目的外建物の敷地として利用されており、土地利用権原は B の所有権 (共有持分) と認められる。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	不明 あり 不明 ※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. 物件 1 を測量した地積測量図は法務局に備付がなく、道路提供部分を含み宅地部分・私道提供部分・南東側隣接地 921 番 8 との境界標識は見当たらない。目的外建物の建築計画概要書上の敷地面積は 53.98 m²であり、同建築計画概要書添付図面を参考に検尺したところ、私道提供部分を含んだ現況地積は登記面積と大きな齟齬はないと推定されるが、境界及び現況地積の確定にあたっては専門家による測量を要する。
2. 目的外建物共有者 C 及び隣接地居住者 D によると、物件 1 と隣接地 921 番 8 との境界について争いはなく、921 番 8 上の建物が物件 1 に越境している認識はないとのことであるが、上記 1 のとおり境界は確認できず、921 番 8 上の建物が物件 1 の私道提供部分に越境している可能性は否定できない。
3. 物件 1 が接面する私道は、現況私道部分を含み、南側で接続する区道から延長 20 m・幅員 4 m が 2 項道路と見なされるが、道路中心線は確定していない（区担当部署にて聴取）。
4. 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）に浸水想定情報あり。
5. 前記地区計画の商業地区に所在し、建替等にあたっては、建築物等の用途の制限・建築物の敷地面積の最低限度（40 m²）等の制限がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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	981,000	× 0.77	× 67.76	3/18	0.95	= 8,100,000

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 世田谷－5

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 914,000 \text{ 円/㎡} \times 102 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 95 = 981,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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街路条件に優るが、交通接近・行政的条件に劣ることを考慮し総合の格差率を判定した。

イ 個別格差：私道提供部分を含むこと、行止り道路に接面し街路条件が劣る減価要因等を考慮し、総合の格差率を判定した。

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 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、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	8,100,000	× 0.20	場所的利益	= 1,620,000

ア 建付地価格：前記1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 評価額

物件番号	基礎となる価格 (円) ア	敷土地利用権等価格の控除 (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	8,100,000	- 1,620,000		× 0.8	× 0.8	= 4,150,000

ア 基礎となる価格：前記1カ

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：土地利用権付土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、事実上土地利用が制約されること、隣地からの越境の恐れ等から市場流通性が劣る程度を考慮した修正を行った。

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

地価公示価格（世田谷－5）

所 在：世田谷区大原1丁目1060番23、「大原1－3－6」

価 格：914,000 円／㎡

位 置：「下北沢」駅の北西方道路距離約 680 m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：133 ㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：北西 3.8 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 150%）

地域の概要：一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

位置図

土地建物位置関係図

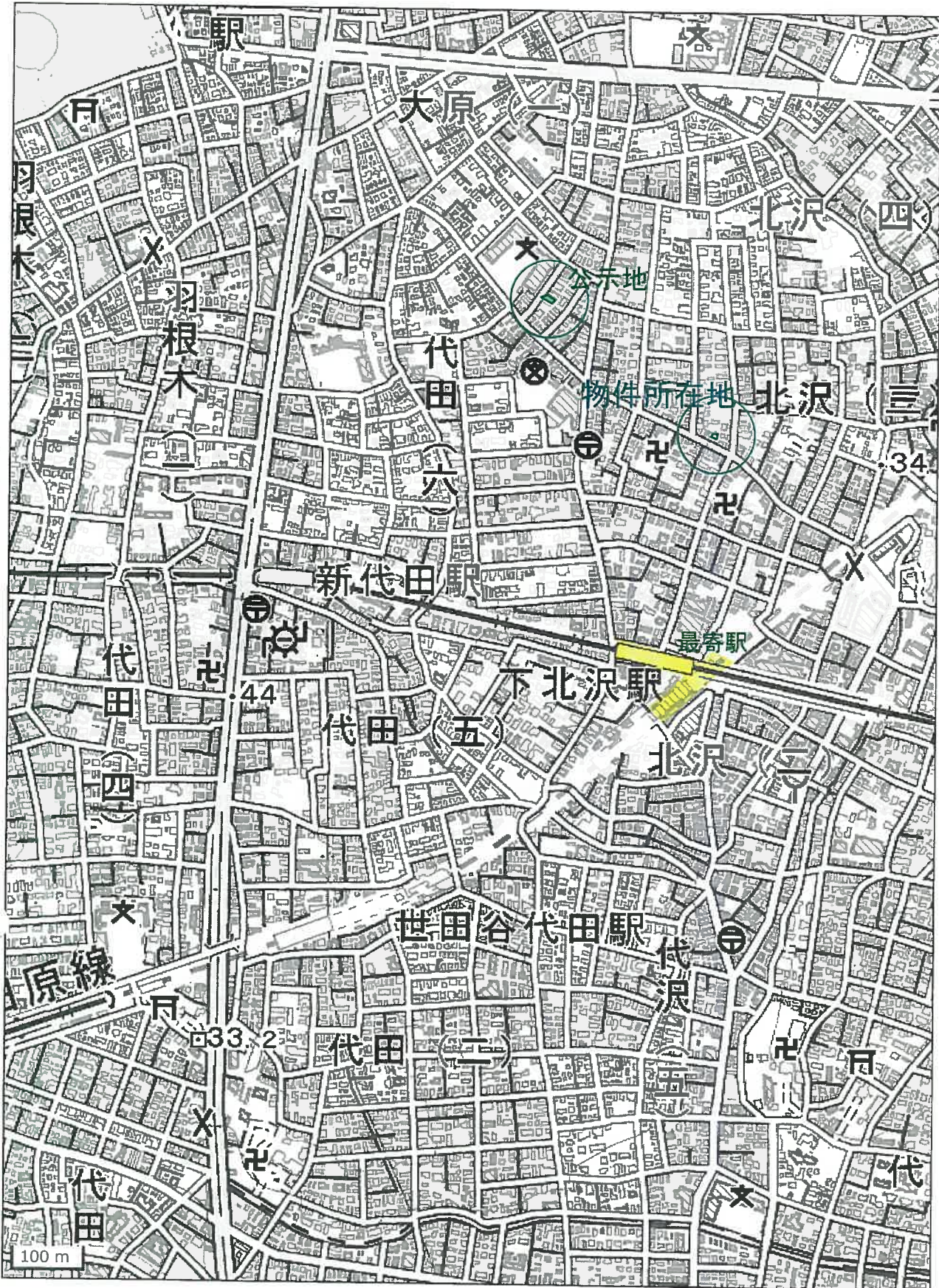
公図写

以 上

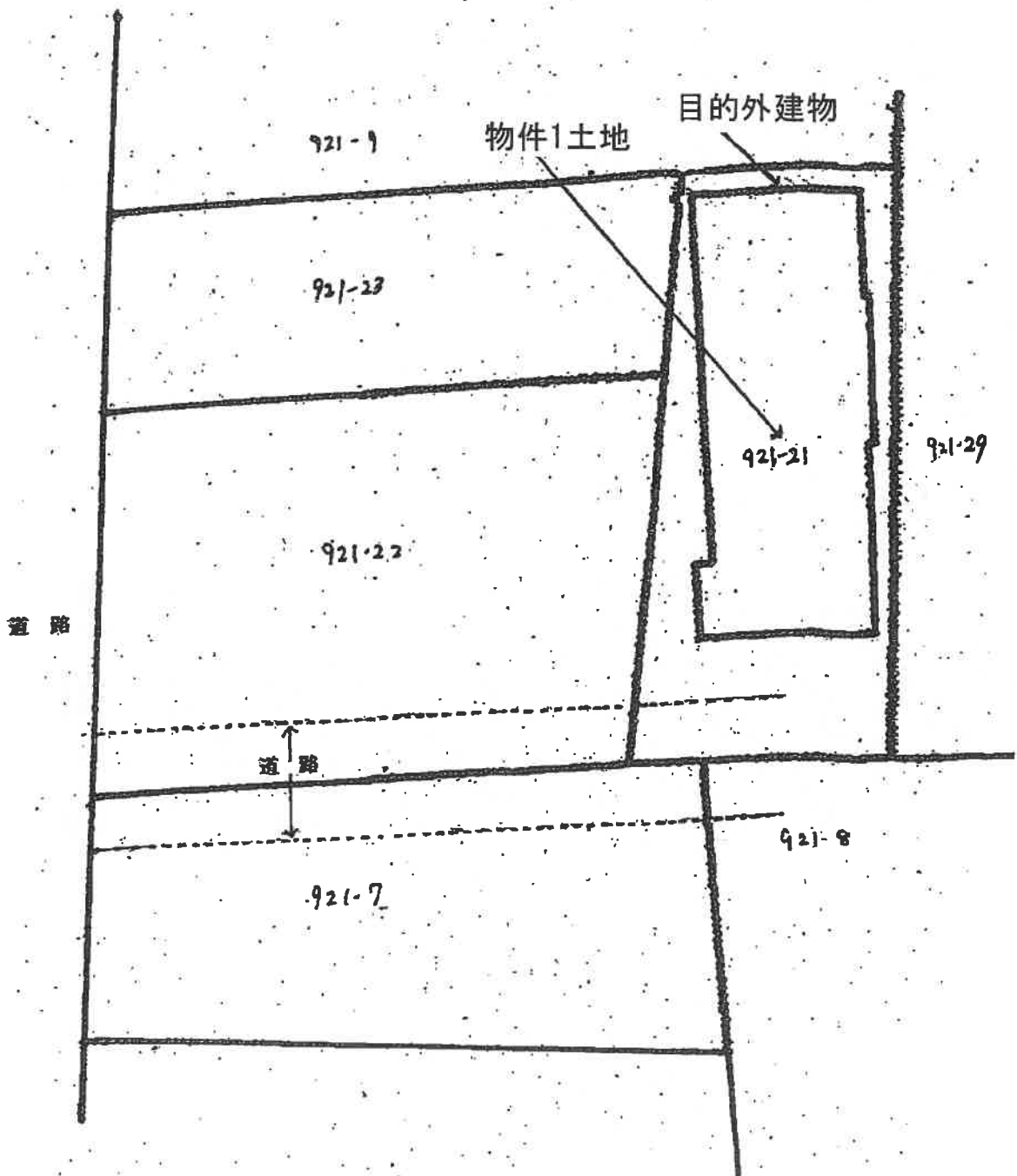
令和8年4月22日

評価人 不動産鑑定士

竹迫 裕美子 ㊞



位置図



土地建物位置關係圖

