

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 7月29日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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 8月13日 午前 9時00分から 令和 8年 8月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月26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 9月 3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 8月27日 午前 9時20分から 令和 8年 8月31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 7月29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	75, 490, 000 60, 392, 000	一括	15, 098, 000	206, 168	44, 178
1	19, 660, 000				
2	55, 830, 000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 目黒区南三丁目 |
| | 地 番 | 1874番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 104.01平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 目黒区南三丁目1874番地9 |
| | 家屋 番号 | 1874番9の2 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.48平方メートル
2階 49.72平方メートル
3階 41.85平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月19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 目黒区南三丁目
地 番 1874番9
地 目 宅地
地 積 104.01平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 目黒区南三丁目1874番地9
家屋 番号 1874番9の2
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺3階建
床 面 積 1階 51.48平方メートル
2階 49.72平方メートル
3階 41.85平方メートル



令和7年（ケ）第524号
令和7年12月2日受理
令和8年1月9日提出
（評価人 山田光治）

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 御 供 英一郎 （印）

（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 | 目黒区南三丁目 |
| | 地 番 | 1874番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 104.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 目黒区南三丁目1874番地9 |
| | 家屋 番号 | 1874番9の2 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.48平方メートル
2階 49.72平方メートル
3階 41.85平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	目黒区南三丁目4番16号	
土 地	物件1	
現 況 地 目	■宅地（一部公衆用道路）（物件1） □公衆用道路（物件 ）	
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ■土地建物位置関係図のとおり ☐	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し占有している ☐ 「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）	■ない ☐ 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	■公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：	
物件目録にない 附 属 建 物	■ない ☐ ある — 種 類： — 構 造： — 床面積：	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として占有している ☐ 「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）	■ない ☐ 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	■ない ☐ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ あり ☐ 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ■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）

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)	私は、本件物件の所有者です。本件建物は、令和6年3月に転居するまでは、私が居宅として使用していましたが、現在は、空き家の状態です。 (令和7年12月16日面接聴取)

(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)

執行官の意見

- 1 本件物件の現況は、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 本件建物について、各臨場時に表札や郵便受けの表示等はなかった。立入調査時において、本件建物の室内は、基本的に動産類がない空き家の状態であった。
- 3 本件建物の占有関係については、上記2、関係人の陳述及びその他の現場の状況等から、2枚目のとおり所有者（A）が占有しているものと認めた。

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月9日 9:25-9:35	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書差置
令和7年12月10日	当庁	所有者に占有関係照会書送付（郵送・速達）
令和7年12月16日 10:25-10:45	物件所在地	物件調査、占有調査、写真撮影、立入調査、評価人同行、所有者に面接聴取

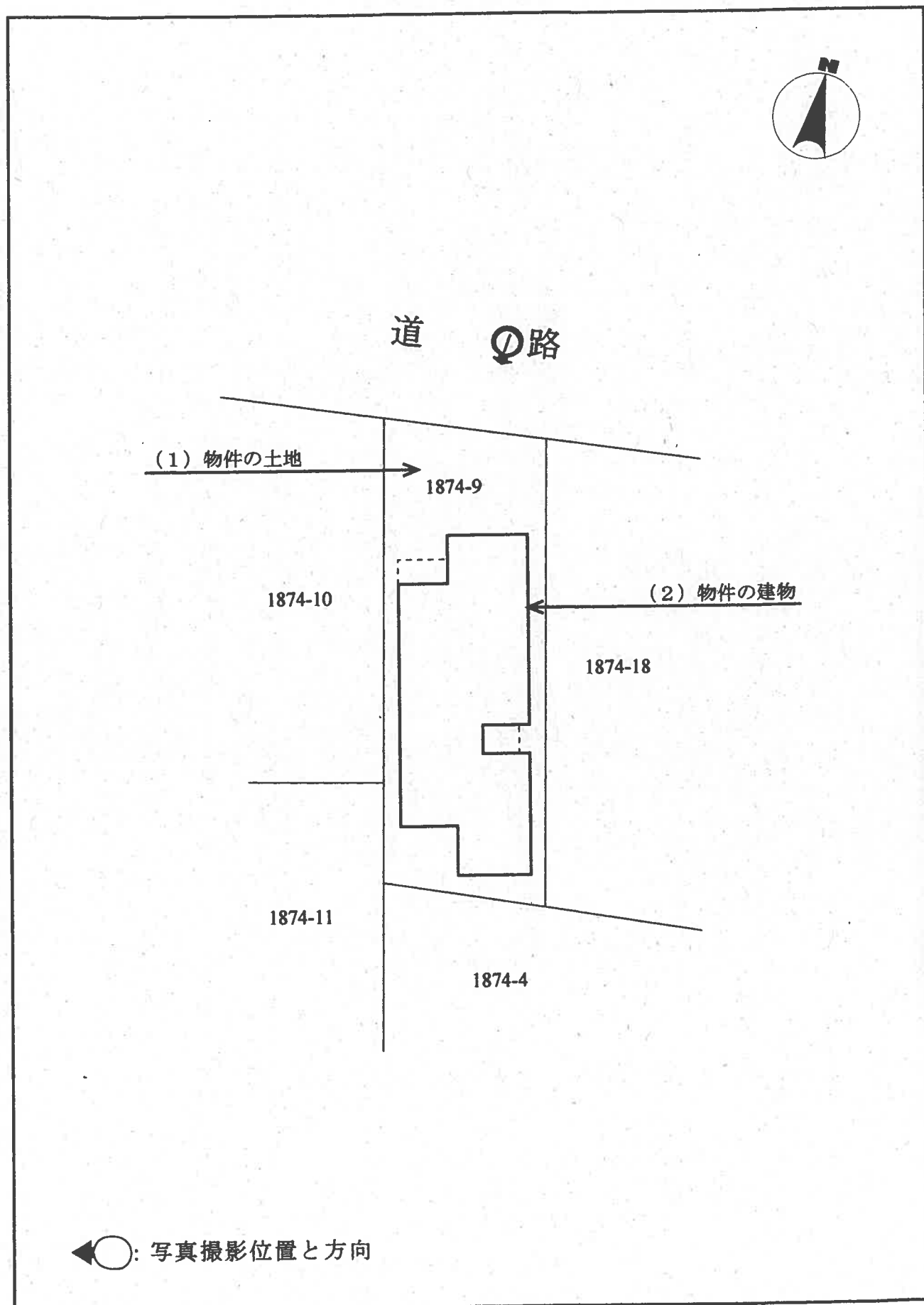
(特記事項)

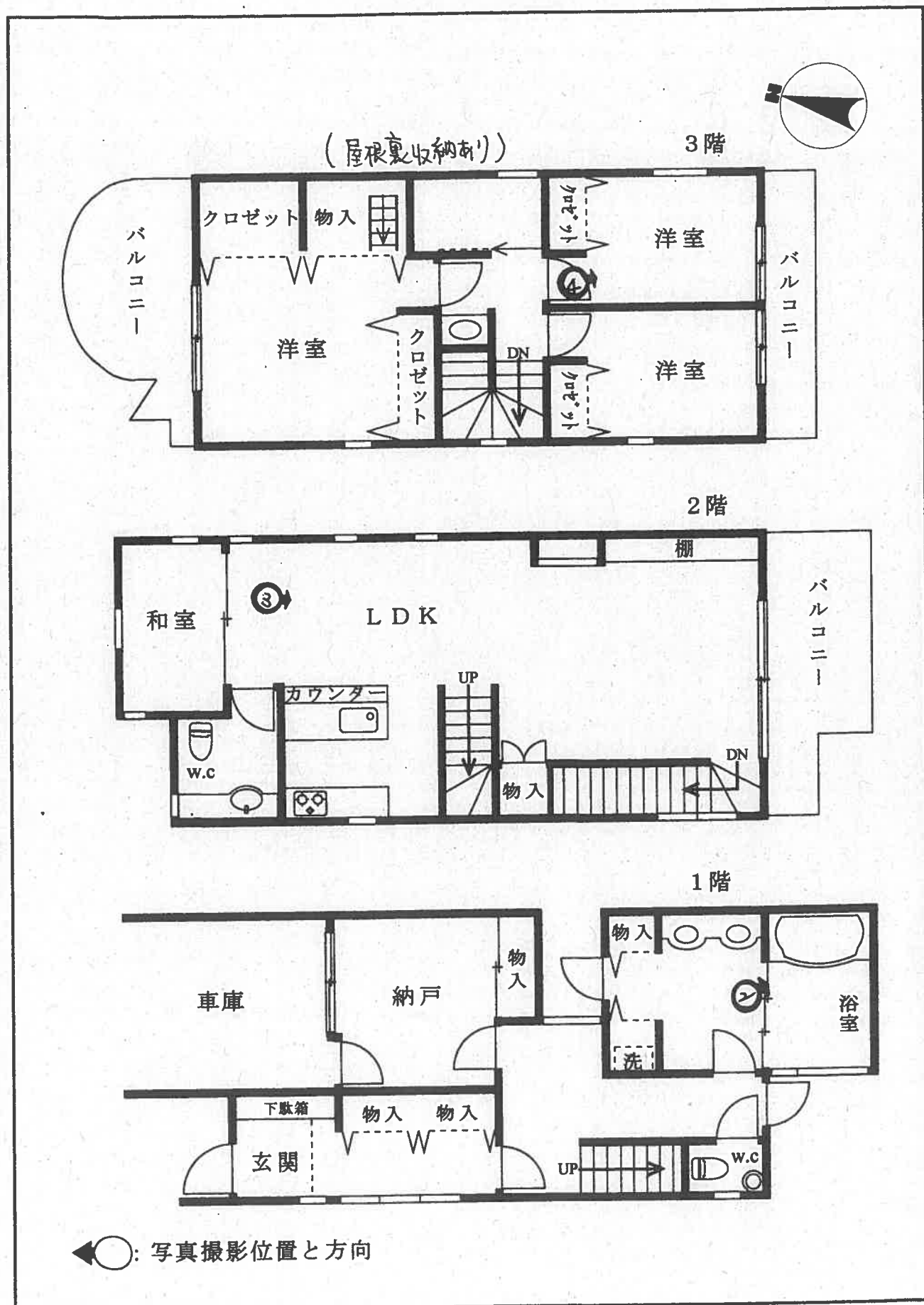
■ 令和7年12月16日
目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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。

□ 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、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)





1



2



3



(8 枚目)

4



令和 7 年（ケ）第 524 号
令和 7 年 12 月 16 日 現地調査
令和 8 年 1 月 9 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 山 田 光 治

第1 評価額

一 括 価 格	
金 75,490,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 19,660,000 円
物件 2 (建物)	金 55,830,000 円

- 1 一括価格は、物件 1、物件 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 5 8 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：目黒区南 3-4-16
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 目黒区南三丁目
地 番 1874番9
地 目 宅地
地 積 104.01平方メートル
- 2 所 在 目黒区南三丁目1874番地9
家屋 番号 1874番9の2
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺3階建
床 面 積 1階 51.48平方メートル
2階 49.72平方メートル
3階 41.85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	東急目黒線・東急大井町線「大岡山」駅の北方約 860m（道路距離、徒歩約 11 分）、東急東横線「都立大学」駅の南東方約 900 m（道路距離、徒歩約 12 分）、目黒区南 3 丁目 4 番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第 1 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、高さの最高限度 10m、敷地面積の最低限度 70 m ² 、日影規制等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	104.01 m ² ほぼ長方形 間口約 6m・奥行約 17m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	北側で幅員約 3.6m～約 4mの舗装区道（建築基準法第 42 条 2 項該当）にほぼ等高に接面する中間画地。なお、本件敷地の一部はセットバックし道路として使用されている。	
土地の利用状況等	物件 2 の建物の敷地等として利用されている。建物の配置は、附属資料における「建物図面・各階平面図写」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	あり
供 給 処 理 施 設	下 水 道	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	現地での概測等によれば、大きな縄のびあるいは縄縮みは、ないとみられるが正確には境界確定及び専門家による測量等を要する。	

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	平成 14 年 12 月 10 日新築 約 23 年 約 12 年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木・鉄筋コンクリート造スレート葺 3 階建 タイル貼り、塗装等 クロス貼り等 クロス貼り等 フローリング、タイル貼り、畳等 キッチン、浴室、トイレ、洗面台等 屋根裏収納あり、室内洗濯機置場あり
床面積（現況）	1 階 2 階 3 階 延	51.48 m ² 49.72 m ² 41.85 m ² 143.05 m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅、車庫 4LDK、納戸、車庫
品 等	普通	
保守管理の状態	床・壁・天井などに経年使用によるキズ・汚損等があり、設備の陳腐化等が認められるものの、保守管理の状態は概ね標準的である。	
建物の利用状況	建物所有者が居宅(空家)として占有している。	
特 記 事 項	・所有者からの聴取によると、2 階の和室及びLDKのエアコンが故障しており、インターホンも故障しているとのこと。 ・車庫の入り口にシャッター付きゲートあり。 ・設備等の動作確認は行っていない。 ・本件建物の建築時期からアスベスト含有建材が使用されている可能性がある。なお、アスベスト使用の有無の確定に当たっては、専門家による調査を要する。	

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（物件1）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（㎡）	建付減価	建付地価格（円）
	標準画地価格 （円／㎡） ア	個別格差 イ			
1	846,000	× 0.98	× 104.01	× 0.95	= 81,920,000

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た。

地価公示 「目黒-28」

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 899,000 \text{ 円／㎡} & \times & 111/100 & \times & 100/100 & \times & 100/118 & = & 846,000 \text{ 円／㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：公示価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：不要と判定した。

地域格差：公示地の所在地域は、対象地域に比して環境条件、交通接近条件、街路条件等で優ると等を考慮して総合の地域格差を判定した。

イ 個別格差：敷地の一部がセットバックしており道路として使用されていること及び敷地形状等を考慮して総合の個別格差を判定した。

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、5%と判定した。

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ
2	300,000	× 143.05	× 0.29	= 12,450,000

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 23 年、経済的残存耐用年数約 12 年、観察減価率 15%（エアコン等が故障していること等、保守管理の状況を考慮した。）

・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 = 12 年 ÷ (23 年 + 12 年) × (1 - 0.15) = 0.29 (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、物件2の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） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ウ
1	81,920,000	×0.70	法定地上権	= 57,340,000

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） カ
1	(81,920,000)	－57,340,000)		×1.00	×0.80	= 19,660,000
2	(12,450,000)	＋57,340,000)	×1.00	×1.00	×0.80	= 55,830,000
一括価格（合計）						75,490,000

ア 基礎となる価格：前記1①オ、②エ

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-28)
所 在 : 目黒区大岡山 1 丁目 86 番 18 「大岡山 1-4-12」
価 格 : 899,000 円／㎡
位 置 : 「大岡山」駅、道路距離約 520m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 125 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側 4.6m 区道
用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域(建ぺい率 60%、容積率 150%)、
準防火地域
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域

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 1 月 9 日

評価人 不動産鑑定士

山 田 光 治

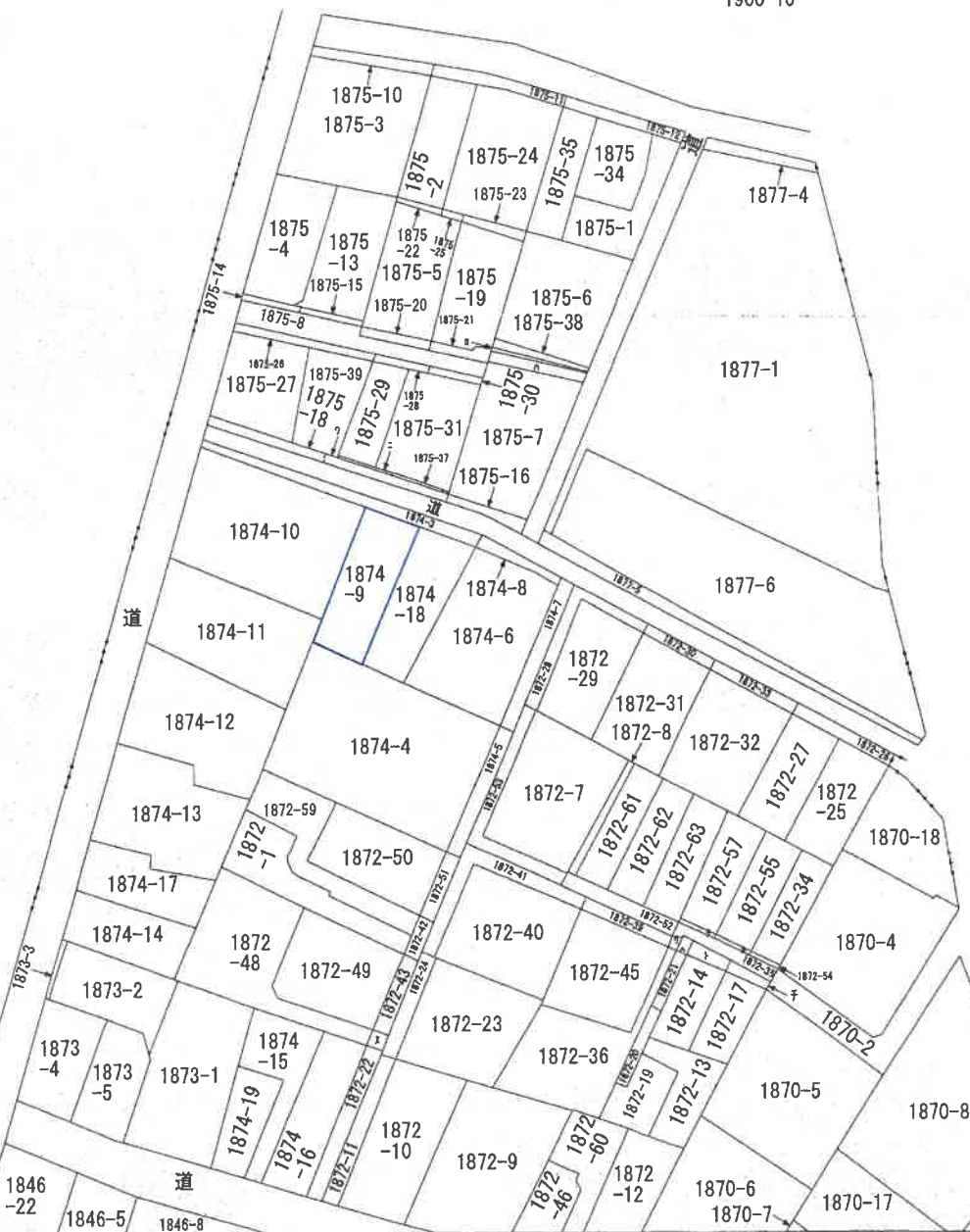
位置図



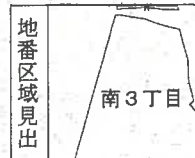
イ 1870-10 ハ 1875-33 ホ 1903-23 ト 1872-16 リ 1872-37 ル 1872-56
ロ 1875-32 ニ 1875-36 ヘ 1872-15 チ 1872-18 ス 1872-44 ヅ つづく



道 1903-1 1903-18 1903-18 1900-4
1903-8 1900-10



(注) 地図に準ずる図面は、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、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 南3丁目
B 南3丁目

請求部	所在	目黒区南三丁目				地番	1874番9			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和48年3月1日			備付年月日(原図)	平成5年8月31日			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局渋谷出張所管轄)

令和7年9月8日

東京法務局豊島出張所

登記官

請求番号：34-1

(1/2)

公 図 (写)
※A3をA4に縮小しています

登記年月日：平成14年8月23日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局校舎出張所管轄)

令和7年9月8日

東京法務局豊島出張所

登記官

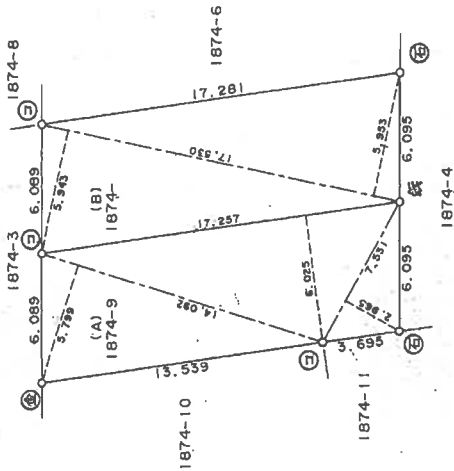
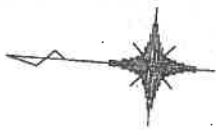
地積測量図(写)
※A3をA4に縮小しています

請求番号：34-2

地積測量図

地番 1874-9, 1874-18

土地の所在 目黒区南三丁目



三級求積表

地番	陸辺	高さ	積算額	面積	地積
(A) 1874-9	14.082	5.793	81.719508	104.011740	104.01 m ²
	17.257	6.025	103.973425		
	7.531	2.965	22.329415		
(B) 1874-18	17.530	5.943	208.022348	104.2684400	104.26 m ²
	17.530	5.953	104.180790		
			208.536880		

境界点	境界線の経過
①	石
②	金
③	瓦
④	コンクリート
⑤	鉄
⑥	コンクリート
⑦	瓦
⑧	金
⑨	石
⑩	コンクリート

534009

作製者

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成14年12月11日

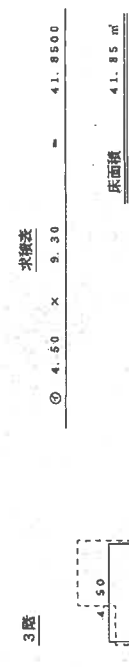
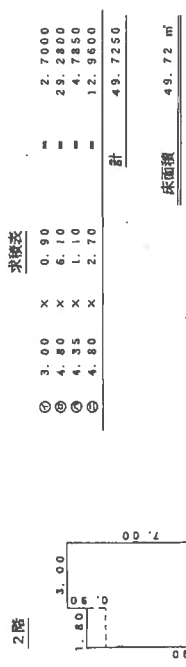
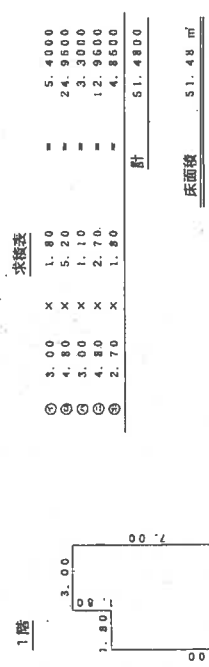
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局渋谷出張所管轄)
令和7年9月8日 東京法務局 管轄出張所

登記官

建物図面・各階平面図 (写)
※A3をA4に縮小しています

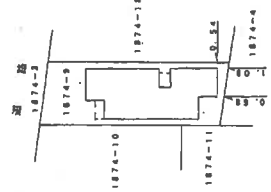
請求番号：34-3

各階平面図



建物図面

家屋番号 1874番9の2
建物の所在 目黒区南3丁目1874番地9



126961

申請人 [Redacted]
縮尺 1/250
縮尺 1/500
作製者 [Redacted]

平成14年12月11日