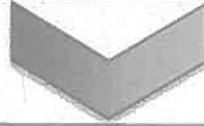


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 8 月 12 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 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 9 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 17 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 9 月 10 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 9 月 14 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 8 月 12 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	51,570,000 41,256,000		10,314,000	120,681	25,860



物 件 目 録

- 1 所 在 世田谷区奥沢七丁目
- 地 番 207 番 3
- 地 目 宅地
- 地 積 84.72 平方メートル
- 共有者 A 持分 200 分の 79
- 共有者 B 持分 200 分の 121



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 10 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】

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】

本件共有者 B が占有している。同人所有の売却対象外建物（家屋番号 207 番 3）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

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登載されています。

物 件 目 録

- 1 所 在 世田谷区奥沢七丁目
地 番 207 番 3
地 目 宅地
地 積 84.72 平方メートル
共有者 A 持分 200 分の 79
共有者 B 持分 200 分の 121



令和8年（ケ）第87号
令和8年6月5日受理
令和8年6月8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 塚田 正

（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 世田谷区奥沢七丁目
地 番 207 番 3
地 目 宅地
地 積 84.72 平方メートル

共有者 A 持分 200 分の 79
共有者 B 持分 200 分の 121



(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	世田谷区奥沢七丁目14番1号 付近		
土 地	物件1		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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	☒ 土地共有者B ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」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 令和 年（ ）第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 令和 年 月 日		
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）		
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)

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (B (土地共有者兼目的外建物所有者)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■土地の共有持分権	
占有開始時期		年 月 日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
(3 枚目)

(目的外建物用 〈单独〉)

[illegible]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 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
B (土地共有者兼目的外建物所有者)	1 私は本件土地共有者であるとともに目的外建物の所有者です。土地共有者 A は妹にあたります。 2 現在、私は別の場所に居住していますが、週に 1 回くらい目的外建物に来て、維持・管理をしています。 3 本件土地は目的外建物の敷地として使用しています。目的外建物は私が所有するものですが、昭和 38 年ころ父である C が新築し、平成 24 年ころ C が柱等を残したまま増築し、外壁等のリホームをしました。 4 本件土地を使用するに際し、A との間では何らの取り決めや金銭等の授受はありません。 5 本件土地上で第三者が使用している部分はありません。近隣との間で境界等に争いはありません。 (令和 8 年 6 月 5 日面接聴取及び同年 6 月 8 日電話聴取)

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

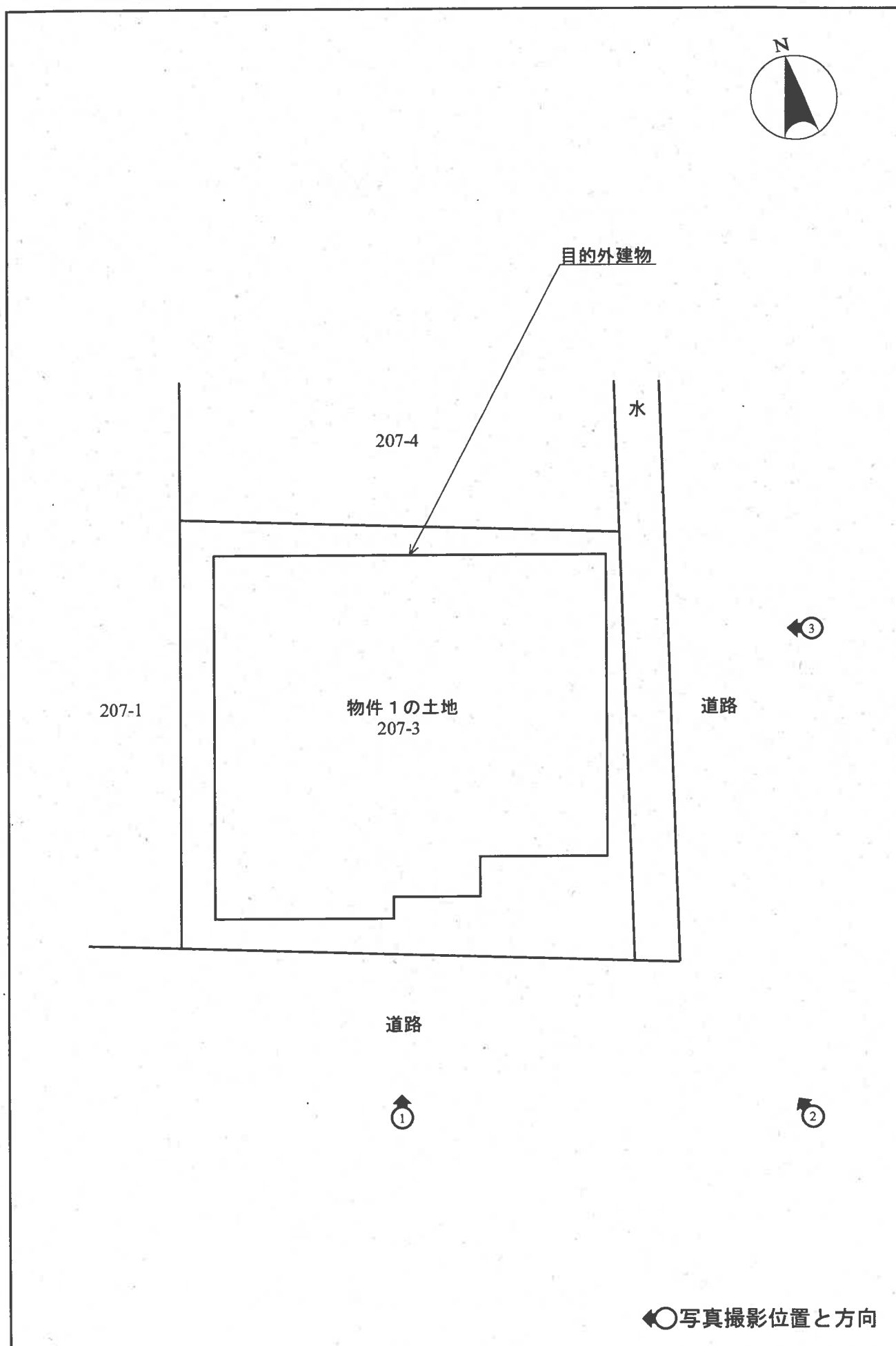
執行官の意見

- 1 本物件の状況は、土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 目的外建物の郵便受け付近の表示には C 及び D の姓が表示されていた。
- 3 現地調査の結果、本件土地は目的外建物の敷地として使用され、庭等は手入れされた状態であった。目的外建物は、登記記録上、昭和 38 年月日不詳新築と記載されているが、外観及び法務局備付けの建物図面、関係人の陳述から柱等は残され、増築されたものと思われた。
- 4 本件土地の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

(調査経過用)

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 6 月 5 日 12 : 35 - 12 : 55	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成 土地共有者兼目的外建物所有者 B に面接聴取
令和 8 年 6 月 8 日 8 : 12 - 8 : 18	当 庁	土地共有者兼目的外建物所有者 B に電話聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件が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 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
(7 枚目)



001



002



003



令和 8 年（ケ）第 87 号
令和 8 年 6 月 9 日 現地調査
令和 8 年 6 月 11 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

物 件 番 号	評 価 額
物件 1	金 51,570,000 円

物件 1 の土地価格は目的外建物のための土地利用権等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 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		
番号	特 記 事 項		
1	住居表示：世田谷区奥沢 7-14-1 付近		

※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 世田谷区奥沢七丁目
地 番 207 番 3
地 目 宅地
地 積 84.72 平方メートル
共有者 A 持分 200 分の 79
共有者 B 持分 200 分の 121

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	東急大井町線「九品仏」駅の北東方約340m（道路距離、徒歩約5分）の地点、世田谷区奥沢7丁目14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、集合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、絶対高さ10m、敷地規模の最低限度70㎡、日影規制、緑化地域、景観計画区域、宅地造成等工事規制区域等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	84.72㎡ ほぼ長方形 南西側間口約9.7m・奥行約8.7m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	南西側で幅員約6.1mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）にはほぼ等高に、南東側で幅員約0.9mの舗装区管理道路（建築基準法上の道路に該当しない）にはほぼ等高に接面する。 なお、南東側においては、区管理道路（建築基準法上の道路に該当しない）を介して現況幅員約6.5mの区道（建築基準法第42条1項1号該当）に接続する。	
土地の利用状況等	目的外建物の敷地等として利用されている。	
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。 ・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）において、浸水予想区域にある。
---------	---

2 目的外建物の概況

所 在	世田谷区奥沢七丁目 207 番地 3		
家 屋 番 号	207 番 3		
種 類	居宅		
構 造	木造かわらぶき 2 階建		
床 面 積（登 記）	1 階	59.77 m ²	
	2 階	59.08 m ²	
	延	118.85 m ²	
建 築 時 期	昭和 38 年月日不詳 新築（登記記載）		
所 有 者	土地共有者 B		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1（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（㎡）	建付減価	建付地価格 （円）
	標準画地価格 （円／㎡） ア	個別格差 イ			
1	1,080,000	× 1.03	× 84.72	× 0.95	=89,530,000

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 「世田谷-24」

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 1,060,000 \text{ 円／㎡} & \times & 103/100 & \times & 100/100 & \times & 100/101 & = & 1,080,000 \text{ 円／㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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、街路条件でやや優ること等を考慮して総合の地域格差を判定した。

イ 個別格差：接面道路の状況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 評価額の判定

前記1により求めた価格に、目的外建物の土地利用権等価格を控除し、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	89,530,000	×0.10	場所的利益	= 8,950,000

ア 建付地価格：前記1オ

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権は成立しないが、場所的利益（収去されない利益）が認められる。場所的利益の割合は、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	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） カ
1	(89,530,000)	-8,950,000)		×0.80	×0.80	= 51,570,000

ア 基礎となる価格：前記1オ

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：目的外建物が存する土地が売却対象であることに基づく市場流通性を考慮し減価率を20%と判定した。

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

地価公示価格 (世田谷-24)
所 在 : 世田谷区奥沢7丁目101番2
価 格 : 1,060,000 円/㎡
位 置 : 「九品仏」駅、道路距離約300m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 159 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側7.6m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 : 一般住宅、集合住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

以 上

令和8年6月11日

評価人 不動産鑑定士

山田光治

位置図



