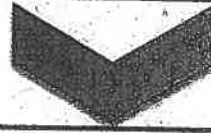


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 9 月 15 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 吉 川 直 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 9 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 10 月 22 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 10 月 15 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 10 月 19 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 9 月 15 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 世田谷区喜多見五丁目

地 番 4283番

地 目 雑種地

地 積 552平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 20 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 吉 川 直 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】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

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 世田谷区喜多見五丁目

地 番 4 2 8 3 番

地 目 雑種地

地 積 5 5 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1



令和8年（ケ）第183号
令和8年7月3日受理
令和8年8月3日提出
（評価人 岩 下 剛 佳）

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 世田谷区喜多見五丁目

地 番 4283番

地 目 雑種地

地 積 552平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1



(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	世田谷区喜多見五丁目16番25号 付近 「池田駐車場」
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 ☒ 土地位置関係図のとおり ☐
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地共有者D ☒ 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	南側：都道（建築基準法第42項1項1号該当）に接面する
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)

占有者及び占有権原（物件番号1）

占有 範囲	占有者	占有権原	占有開始	現在の契約 (始期)	現在の契約 (終期)	賃料（円） (月額・税込)	敷金 保証金	更新種別・特約等
A区画	土地共有者D	共有持分権						水道設備
B区画	株式会社ワイルド	賃借権	令和7年10月11日	令和7年10月11日	令和8年10月10日	15,000	15,000	新規契約 借主：代表者F
C区画	株式会社ワイルド	賃借権	令和7年10月1日	令和7年10月1日	令和8年9月30日	15,000	15,000	新規契約 借主：代表者F
D区画	あいおいニッセイ同 和損害保険株式会社	賃借権	令和7年4月11日	令和8年4月11日	令和9年4月10日	15,000	15,000	自動更新
E区画	有限会社カラーアル バム社	賃借権	令和7年3月1日	令和8年3月1日	令和9年2月28日	15,000	15,000	合意更新
F区画	有限会社カラーアル バム社	賃借権	令和7年3月1日	令和8年3月1日	令和9年2月28日	15,000	15,000	合意更新
G区画	G	賃借権	不明	令和8年3月10日頃	令和9年3月9日頃	15,000	15,000	自動更新 契約日から記載
H区画	G	賃借権	不明	令和8年3月10日頃	令和9年3月9日頃	15,000	15,000	自動更新 契約日から記載
I区画	H	賃借権	不明	令和8年3月1日頃	令和9年2月28日頃	15,000	15,000	自動更新 契約日から記載
J区画	株式会社ワイルド	賃借権	令和7年5月1日	令和8年5月1日	令和9年4月30日	15,000	15,000	自動更新
K区画	I	賃借権	不明	令和8年3月16日頃	令和9年3月15日頃	15,000	15,000	自動更新 契約日から記載
L区画	J	賃借権	不明	令和8年3月20日頃	令和9年3月19日頃	15,000	15,000	自動更新 契約日から記載
M区画	K	賃借権	不明	令和8年1月9日	令和9年1月8日	15,000	15,000	自動更新
N区画	株式会社小原商店	賃借権	不明	令和8年3月20日頃	令和9年3月19日頃	15,000	15,000	自動更新 契約日から記載
O区画	有限会社清美興業	賃借権	不明	不明	不明	15,000	15,000	自動更新
P区画	L	賃借権	不明	令和8年2月1日	令和9年1月31日	15,000	15,000	自動更新
Q区画	M	賃借権	不明	令和8年3月11日頃	令和9年3月10日頃	15,000	15,000	自動更新 契約日から記載
R区画	N	賃借権	不明	令和8年3月10日頃	令和9年3月9日頃	15,000	15,000	自動更新 契約日から記載
S区画	児玉硝子建株式会社 材	賃借権	令和7年2月1日	令和8年2月1日	令和9年1月31日	15,000	15,000	自動更新
T区画	O	賃借権	不明	令和8年3月16日頃	令和9年3月15日頃	15,000	15,000	自動更新 契約日から記載
U区画	児玉硝子建株式会社	賃借権	令和7年2月1日	令和8年2月1日	令和9年1月31日	15,000	15,000	自動更新
V区画	有限会社清美興業	賃借権	不明	不明	不明	15,000	15,000	自動更新
W区画	P	賃借権	不明	令和8年3月24日頃	令和9年3月23日頃	15,000	15,000	自動更新 契約日から記載
X区画	Q	賃借権	令和2年12月13日	令和7年12月13日	令和8年12月12日	15,000	15,000	合意更新
上記以 外	上記占有者らの共同 占有							各占有権原等は上記 に同じ

B区画乃至X区画については占有状況：駐車場、貸主：土地共有者D

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
C (土地共有者)	1 本件土地は月極賃貸駐車場として D が管理・使用しています。 2 駐車区画は A 区画から X 区画までありますが、A 区画は水道設備が設置してあります。 3 賃貸区画は全て契約期間 1 年間、賃料月 15,000 円、保証金 15,000 円、自動更新で契約されています。 4 最初の契約については、父である E が 40 年から 50 年位前に契約したため、詳細は分かりません。 (令和 8 年 7 月 27 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
(4 枚目)

執行官の意見

- 1 本物件の状況は、土地位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 現地調査の結果、本件土地には建物等はなく、賃貸駐車場用の屋根が造作され、東側5台分、西側18台分に区画され、駐車車両が存在し、未舗装の屋根付き賃貸駐車場として使用されていた。本件土地の地積については若干の縄伸びの可能性はある。
- 3 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。

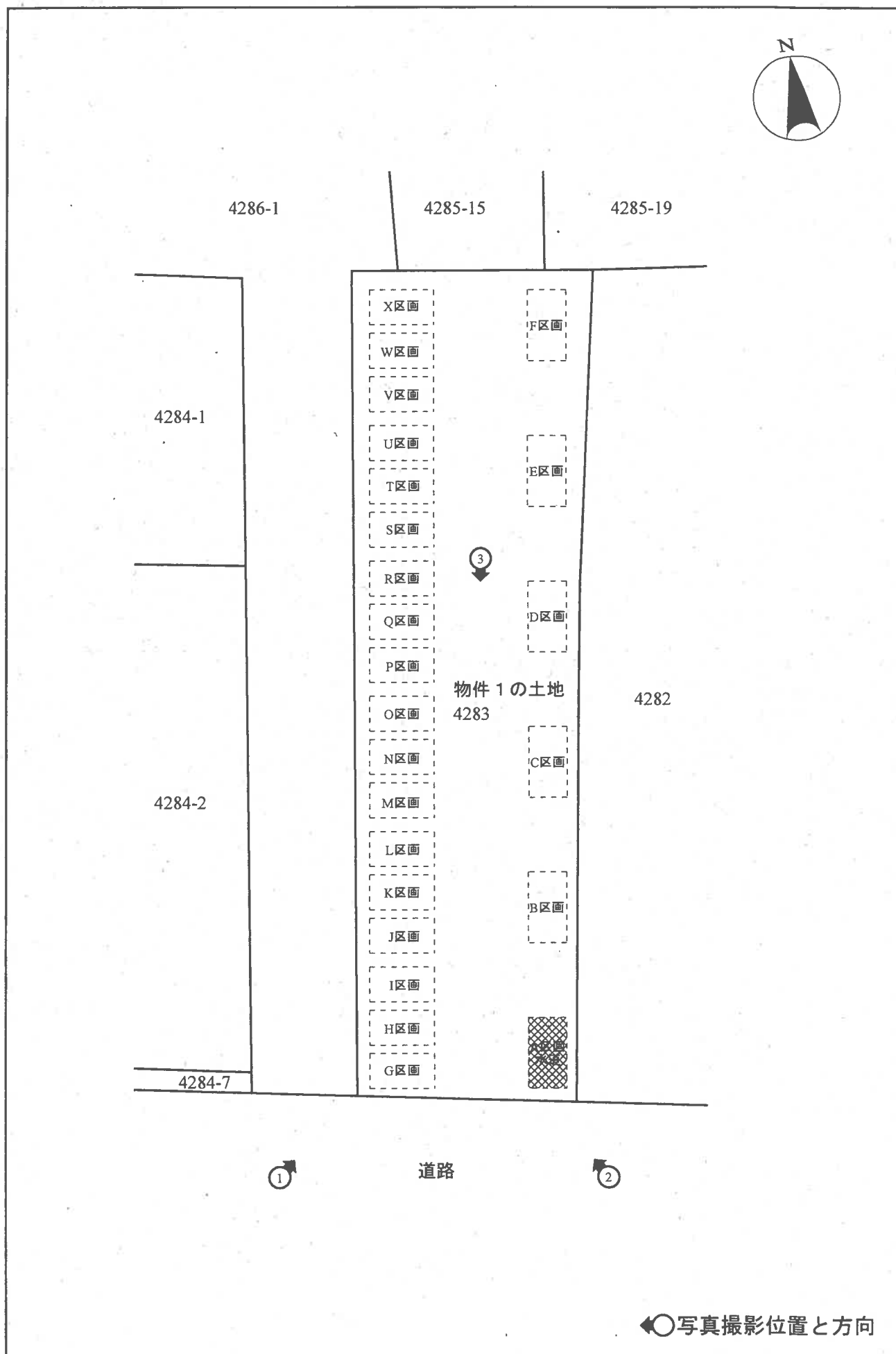
調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年7月8日 15:35-15:55	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影 図面作成
令和8年7月13日 : - :	当 庁	照会書送付 (土地共有者ら)
令和8年7月27日 14:25-14:35	当 庁	土地共有者 C 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 : - :		

(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
(6 枚目)



001



002



003



令和8年（ケ）第183号
令和8年7月15日現地調査
令和8年8月10日評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 岩下 剛 佳

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 164,510,000 円

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 目的物件の表示

番号	所在等	登 記	現 況
1		物件目録記載のとおり	(地目) 宅地
番号	特 記 事 項		
	なし		

(住居表示) 世田谷区喜多見 5-16-25 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 世田谷区喜多見五丁目

地 番 4 2 8 3 番

地 目 雑種地

地 積 5 5 2 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

第4 目的物件の位置・環境等

対象土地の概況及び利用状況等（物件 1）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「成城学園前」駅の南方道路距離約 1.7km(徒歩約 21 分)、世田谷区喜多見 5 丁目 16 番街区に位置する。 バス便は小田急バスが成城学園前駅、二子玉川駅、調布駅方面へ運行しており、最寄りバス停「下宿」からは徒歩 2～3 分である。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅、低層の共同住宅、駐車場等が見られる住宅地域。	
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 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 50%（指定） 100%（指定） 準防火地域 第 1 種高度地区、日影規制 4h-2.5h/1.5m、 緑化地域、敷地規模の最低限度 80 m ² 、 第 2 種風致地区、地区計画区域、土地区画整理事業を施行すべき区域、景観計画区域等
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 552 m ² （公簿） ほぼ長方形 約 13m・約 45m 平坦 特になし
接面道路の状況等	南側現況幅員約 4.1m 舗装都道（建築基準法 42 条 1 項 1 号該当）にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	土地共有者 D 及びその他の者が砂利敷の月極駐車場として使用している。 D は当該駐車場を管理している。その他の者は賃借権に基づく専用区画（全 23 区画）を駐車場として使用している。 賃貸借契約の詳細は現況調査報告書を参照。 洗車用の水道設備、及び鉄骨製の柱に波板の屋根を載せた日除け・雨除け用のカーポート（照明付き）が設置されている。	

供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり ※前面道路の本管の有無を基準とした。
特記事項	地積は公簿では 552 m²だが、現地概測では約 585 m²であり、6%程度の縄伸びが生じている可能性がある。正確を期するには専門的な測量を要する。 東京都風致地区条例により建築物の新築、改築等に当たっては区長の許可を要する。主な許可基準（原則）は以下の通り。 （第2種風致地区） ・ 建ぺい率 40% 以下 ・ 建築物の高さ 15m 以下 ・ 壁面後退距離 道路側 2m 以上、他の部分 1.5m 以上 画地の南側の一部が土地区画整理事業を施行すべき区域の市街化予想線（道路の予定線）に含まれている。 周知の埋蔵文化財包蔵地（喜多見清水遺跡）に該当しているため、土木・建築工事等を実施する場合は、原則として文化財保護法により工事着手 60 日前までの届出を要する 世田谷区洪水・内水氾濫ハザードマップ（多摩川洪水版及び内水氾濫・中小河川洪水版）に浸水予想の記載あり。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件 1 (土地)

物件 番号	更地価格		地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地価格 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	355,000	× 1.06	× 552	× 1.00	= 207,720,000

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) 及び利用状況等が標準的な中間画地を想定している。

地価公示 世田谷-57

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & & \\
 383,000 \text{ 円/㎡} & \times 102/100 & \times 100/100 & \times 100/110 & = 355,000 \text{ 円/㎡} & & \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：必要なし。

地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比し、交通接近条件、環境条件で優り、街路条件でやや劣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：増価要因としての縄伸びの可能性を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を決定した。

物件 番号	基礎となる 価格（円） ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	評 価 額 （円）
1	207,720,000	× 0.99	× 0.80	= 164,510,000

ア 基礎となる価格：前記 1

イ 市場性修正：賃借権が付着した土地の市場性の減退を考慮して修正を行った。

ウ 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-57）

所 在：世田谷区大蔵5丁目2864番21 「大蔵5-18-12」
価 格：383,000 円／㎡
位 置：小田急小田原線「成城学園前」駅の南東方道路距離約1.6km
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：140 ㎡
供給処理施設：水道，ガス，下水
接 面 街 路：北西4m私道
用 途 地 域 等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%，容積率100%），
準防火地域
地 域 の 概 要：一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図（旧土地台帳附属地図）写

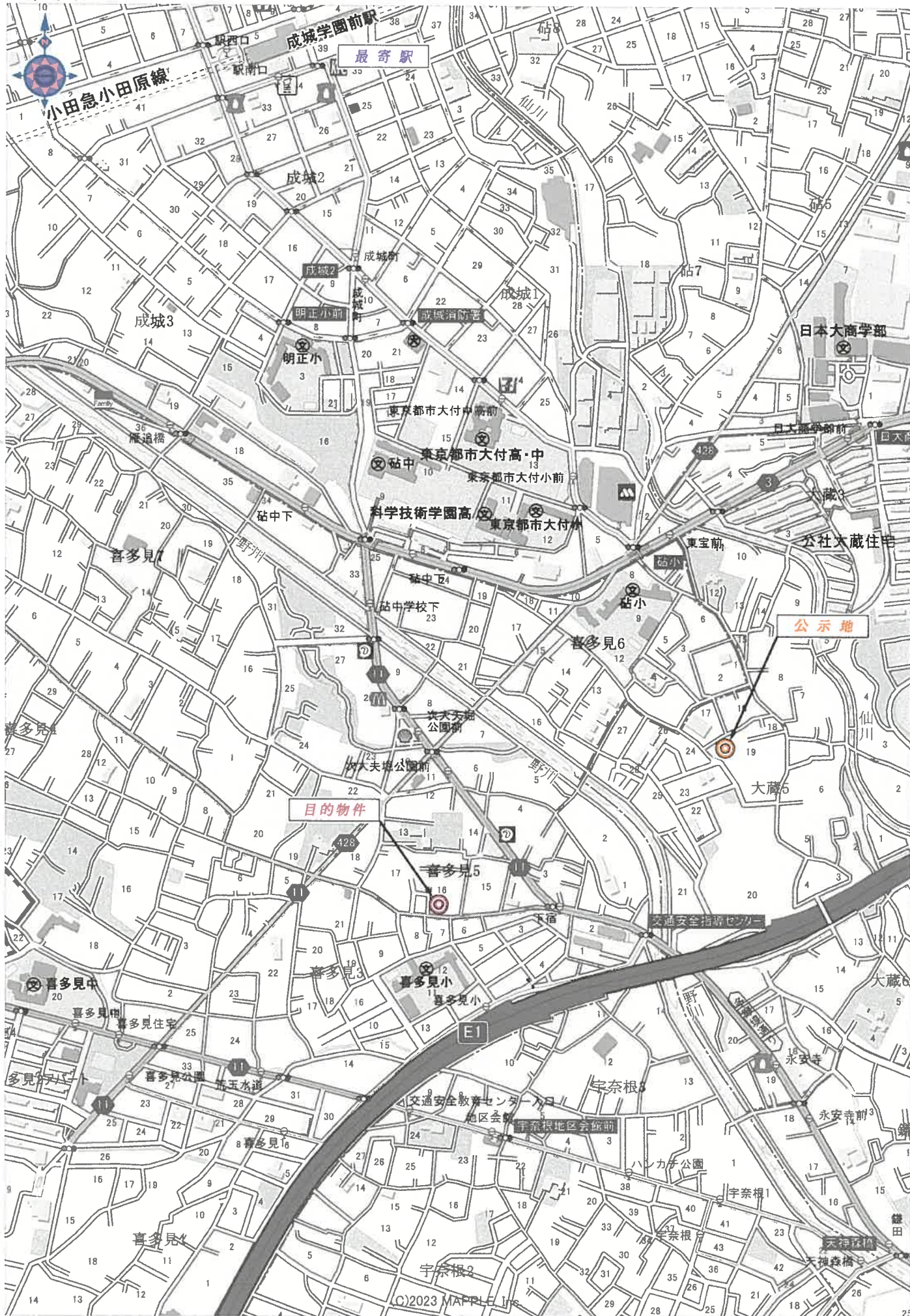
以 上

令和8年8月10日

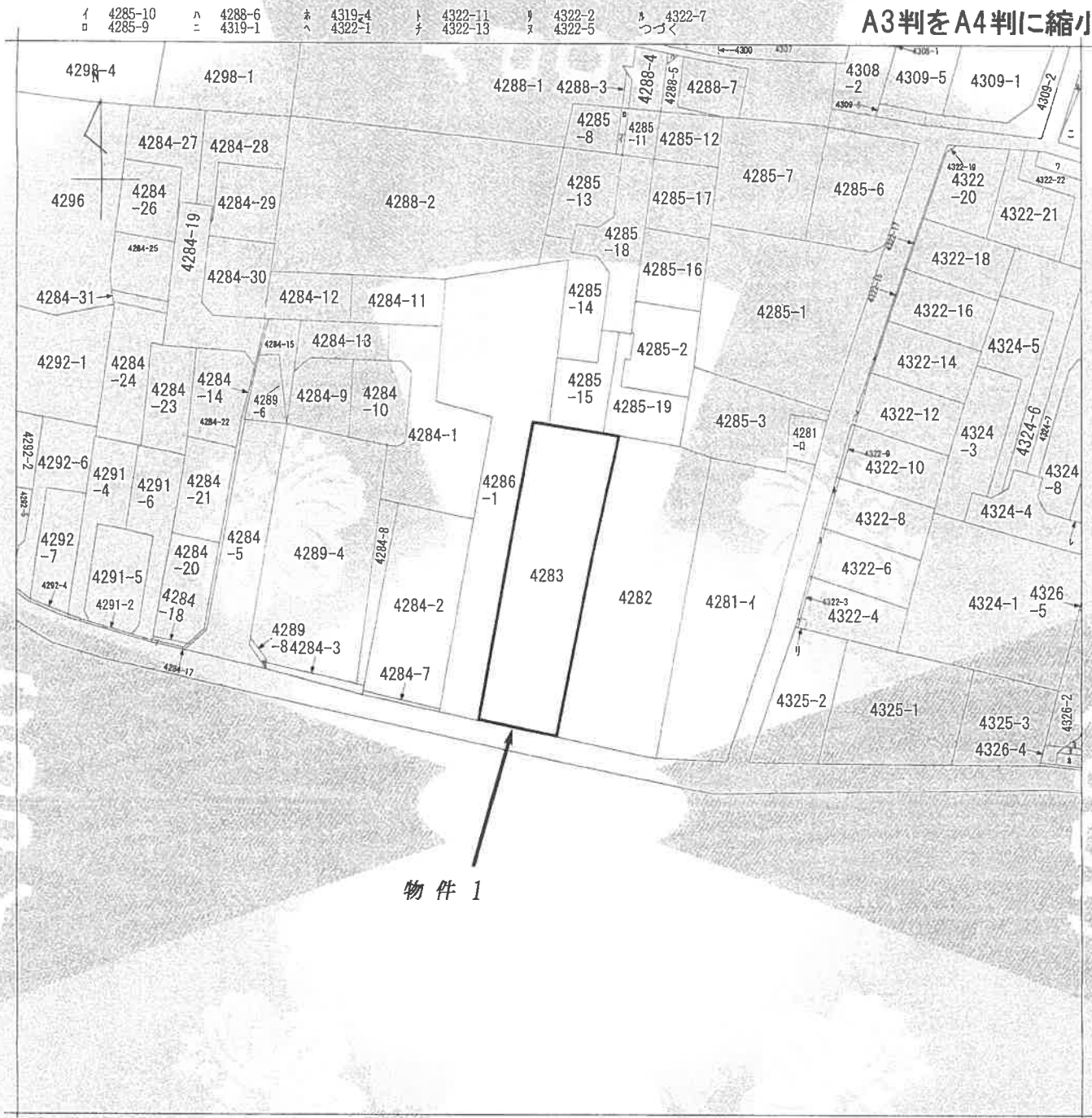
評価人 不動産鑑定士

岩 下 剛 佳

位置図



A3判をA4判に縮小



(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。

地番区域見出
喜多見5丁目

請求部	所在	世田谷区喜多見五丁目				地番	4283番			
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					備付年月日(原図)			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。

(東京法務局世田谷出張所管轄)

令和8年4月27日

長野地方裁判所

請求番号: 13-1

登記官

(1/2)