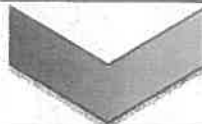


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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。

また、他の共有者が占有している場合又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合に、それらの占有者には引渡命令が発令されない可能性があります。

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 30 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 10 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 22 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 28 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 11 月 6 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 29 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 11 月 2 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 30 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	22,060,000 17,648,000		4,412,000	不明	不明



物 件 目 録

- 1 所 在 世田谷区奥沢一丁目
地 番 233番14
地 目 宅地
地 積 96.71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6分の4



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 31 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

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】

売却対象外の共有持分を有する B が月極賃貸駐車場として使用している。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

【物件番号 1】

- (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。
- (2) 本件土地につき、本件共有者 A を原告、売却対象外の共有持分を有する B を被告とする共有物分割訴訟（東京地方裁判所令和 7 年（ワ）第 28728 号）が係属中である。

《 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、B I T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 世田谷区奥沢一丁目
地 番 2 3 3 番 1 4
地 目 宅地
地 積 9 6 . 7 1 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 6 分の 4



令和8年（ケ）第244号
令和8年7月24日受理
令和8年7月24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 世田谷区奥沢一丁目
地 番 233番14
地 目 宅地
地 積 96.71平方メートル
共有者 A 持分6分の4



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	世田谷区奥沢一丁目54番10号 付近
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) ☐ 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 ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
C (債務者)	1 本件土地は共有者 B が 3 台分の月極賃貸駐車場として管理しており、賃料は本件土地を維持管理するための固定資産税等の支出に使用しています。 2 共有者ら間で共有物分割訴訟が継続しています。 (令和 8 年 7 月 2 4 日電話聴取)

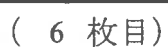
執行官の意見

- 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、本件土地はアスファルト舗装されており、白線で区画された3台分の駐車場として使用されている状態であった。本件土地には看板や管理者の連絡先等の表示はなく、北側は東急電鉄目黒線軌道、北西側には大岡山4号踏切が存在した。
- 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 7 月 2 4 日 8 : 35 - 8 : 50	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
令和 8 年 7 月 2 4 日 11 : 40 - 11 : 45	当 庁	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 : - :		
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
(5 枚目)



001



002



003



令和 8 年（ケ）第 244 号
令和 8 年 7 月 27 日 現地調査
令和 8 年 7 月 29 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 (土地)	金 22,060,000 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

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：世田谷区奥沢 1-54-10 付近
番号	特 記 事 項		
1	共有者持分 6 分の 4 が評価の対象である。		

※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 世田谷区奥沢一丁目
地 番 233番14
地 目 宅地
地 積 96.71平方メートル
共有者 A 持分6分の4

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「奥沢」駅の東方約480m（道路距離、徒歩約6分）、東急大井町線「緑が丘」駅の南西方約480m（道路距離、徒歩約6分）、世田谷区奥沢1丁目54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、駐車場等がみられる住宅地域。	
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 第一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、絶対高さ10m、敷地規模の最低限度80㎡、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	96.71㎡ ほぼ台形 西側間口約7.9m・奥行約8.9m（土地南側の私道として使用されている部分を除く間口・奥行の長さを記載） ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	西側で幅員約5.1m～5.3mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）に、南側で幅員約3.9m～4mの行き止まりの舗装私道（建築基準法第42条1項5号該当）に接面する角地。	
土地の利用状況等	土地共有者Bが車3台分の月極賃貸駐車場として使用し、占有している。 なお、本件土地の南側部分は上記の私道（建築基準法第42条1項5号該当）として提供され、使用されている。	

供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	あり
	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。	
評価対象持分	6分の4	
特記事項	【本件土地の一部が道路として使用されていることについて】 本件土地の南側部分は私道として提供され、使用されている。 なお、本件土地に係る正確な面積等を確定するためには、隣接地所有者立会いのもと確定測量を行う必要がある。 【東急電鉄目黒線に関する騒音等について】 本件土地の北側で東急電鉄目黒線の軌道に接面していることや土地の北西方には踏切が存在することから、騒音や振動等が認められる。 【埋蔵文化財包蔵地について】 本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当（遺跡名：諏訪山遺跡）する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更 地 価 格		地積 (㎡)	更地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ		
1	940,000	× 0.65	× 96.71	= 59,090,000

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-9」

(公示価格) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $913,000 \text{ 円/㎡} \times 104/100 \times 100/100 \times 100/101 = 940,000 \text{ 円/㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

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、交通接近条件等で優ると判定した。

イ 個別格差：増価要因として、角地であること、減価要因として、本件土地の南側部分が私道として提供され使用されていること、東急目黒線の軌道に接面し踏切にも近接していること、埋蔵文化財包蔵地に該当すること、敷地の形状がほぼ台形であること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。

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、共有持分割合を乗じ、市場性修正及び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。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	共有持分 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	評価額 (円)
1	59,090,000	×4/6	×0.70	×0.80	= 22,060,000

ア 基礎となる価格：前記1エ

イ 共有持分：評価の対象となる持分。

ウ 市場性修正：土地の共有持分が売却対象であることによる市場流通性を考慮し減価率を30%と判定。

エ 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-9)
所 在 : 世田谷区奥沢3丁目300番3 「奥沢3-16-15」
価 格 : 913,000 円/㎡
位 置 : 「奥沢」駅、道路距離約380m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 184 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側5.5m区道
用 途 指 定 等 : 第一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 : 中規模住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

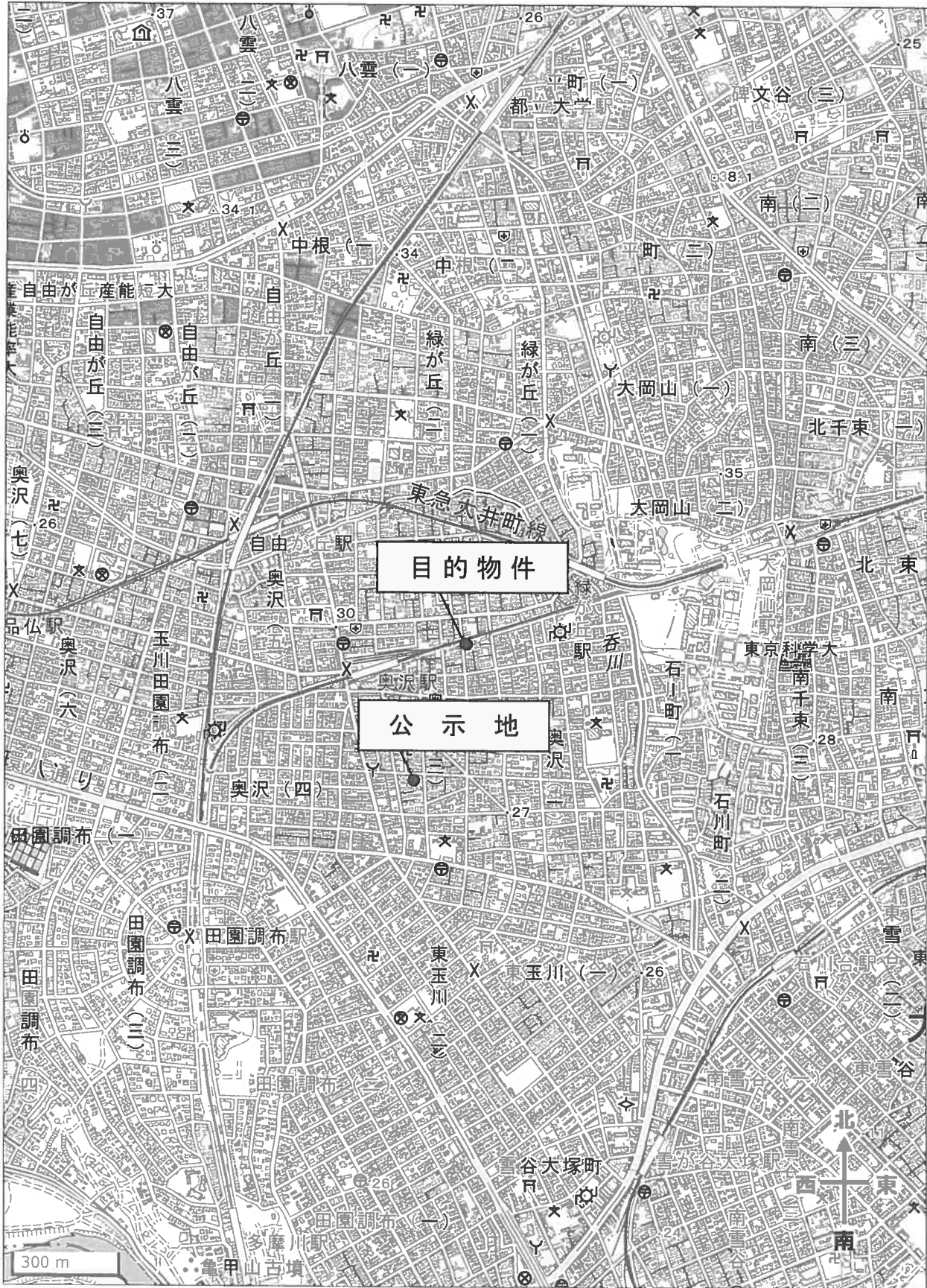
以 上

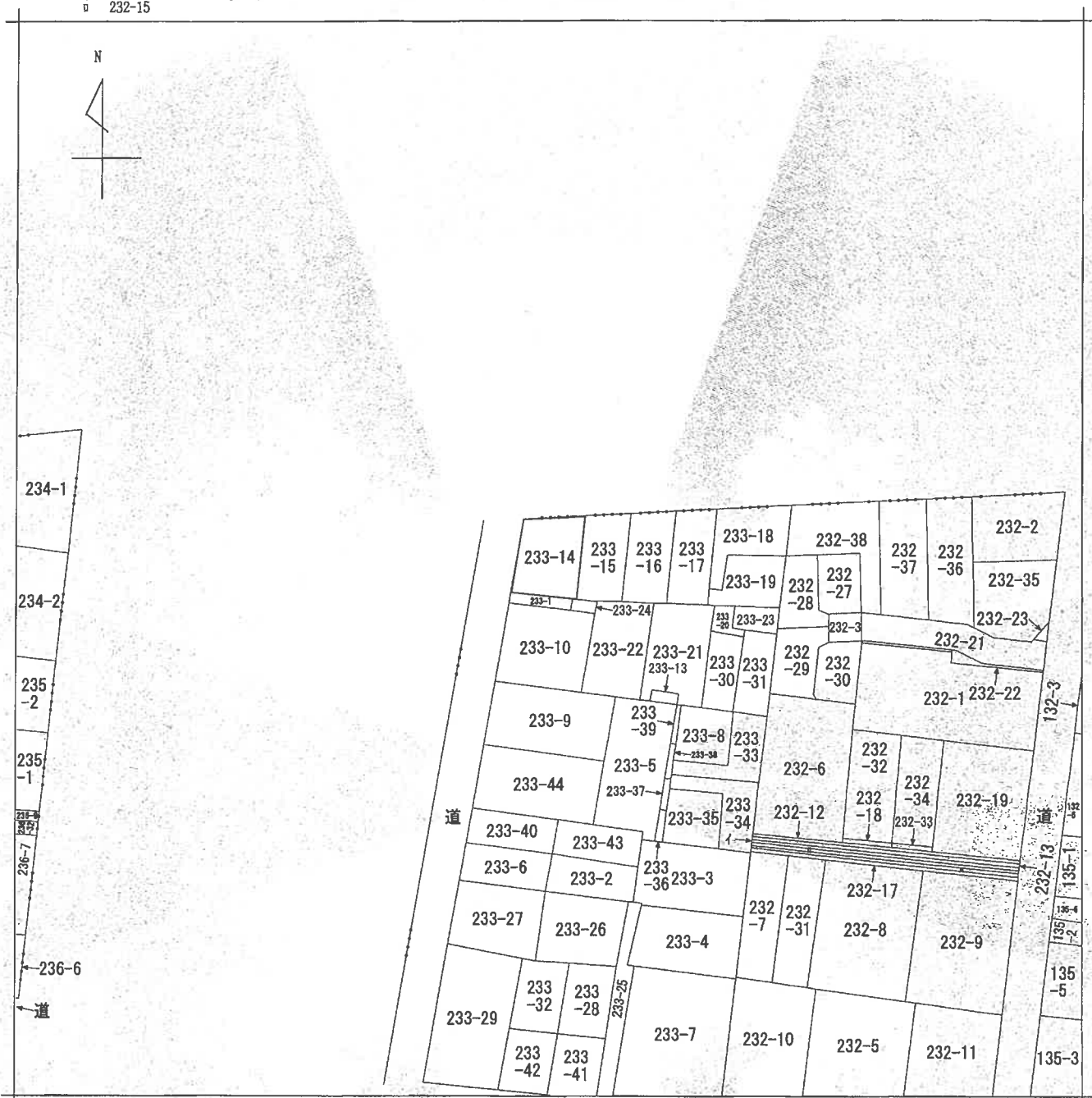
令和8年7月29日

評価人 不動産鑑定士

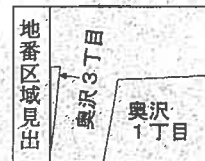
山田光治

位置図





(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。



請 求 部 分	所 在	世田谷区奥沢一丁目				地 番	233番14			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 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6月1日

東京法務局品川出張所

登記官

整理番号: H24082-1

(1/1)

公 図 (写)

※A3をA4に縮小しています