

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 30 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 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。	



013

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	100,010,000 80,008,000	一括	20,002,000	186,357	45,990
1	89,470,000				
2	10,540,000				



物 件 目 録

1 所 在 世田谷区成城九丁目
地 番 880番
地 目 山林
地 積 221平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 世田谷区成城九丁目880番地
家屋 番号 880番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 74.91平方メートル
2階 28.36平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 4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, 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】

本件共有者らが占有している。

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登載されています。

物 件 目 録

1 所 在 世田谷区成城九丁目

地 番 880 番

地 目 山林

地 積 221 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 世田谷区成城九丁目 880 番地

家屋 番号 880 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 74.91 平方メートル

2 階 28.36 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和8年（ケ）第136号
令和8年7月22日受理
令和8年8月27日提出
（評価人 榎本 純）

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 世田谷区成城九丁目
地 番 880 番
地 目 山林
地 積 221 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 世田谷区成城九丁目 880 番地
家屋 番号 880 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 74.91 平方メートル
2 階 28.36 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	世田谷区成城九丁目18番10号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	プレハブ物置（動産）が1基設置されている		
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅（空家） として使用（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 ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、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 郵便受け付近の表札には被相続人 C の姓が表示されていた。
- 3 立入調査を実施したところ、在室者はおらず、室内には被相続人 C の遺品と思われる動産が整理された状態で存在した。また、初回臨場時には近隣者から「本件建物は空家であるが、たまに手入れに来ている者がいる」旨の陳述がされた。
令和8年3月30日付け申立人代理人弁護士 D 作成の現地調査報告書、近隣者の陳述、郵便受け及び室内の各状況から本件建物は被相続人 C の遺品が残されているが空家と認定した。
- 4 本件土地は、北側で区道（建築基準法第42条1項1号及び同条2項該当）、北東側で区道（建築基準法外）、東側で区道（建築基準法第42条2項該当）にそれぞれ接面する。北側及び東側の道路については再建築等の際にはセットバックを要する。建築確認申請時の敷地面積（263.22平方メートル）から、登記面積は実際よりもやや少ないものと思われる（縄縮み）。
- 5 本件建物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。

(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)

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 3 日 16 : 20 - 16 : 30	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 照会書差置
令和 8 年 8 月 3 日 : - :	当 庁	照会書送付 (建物共有者 B) (期限までに回答なし)
令和 8 年 8 月 5 日 15 : 40 - 16 : 10	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、評 価人同行
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 8 年 8 月 5 日

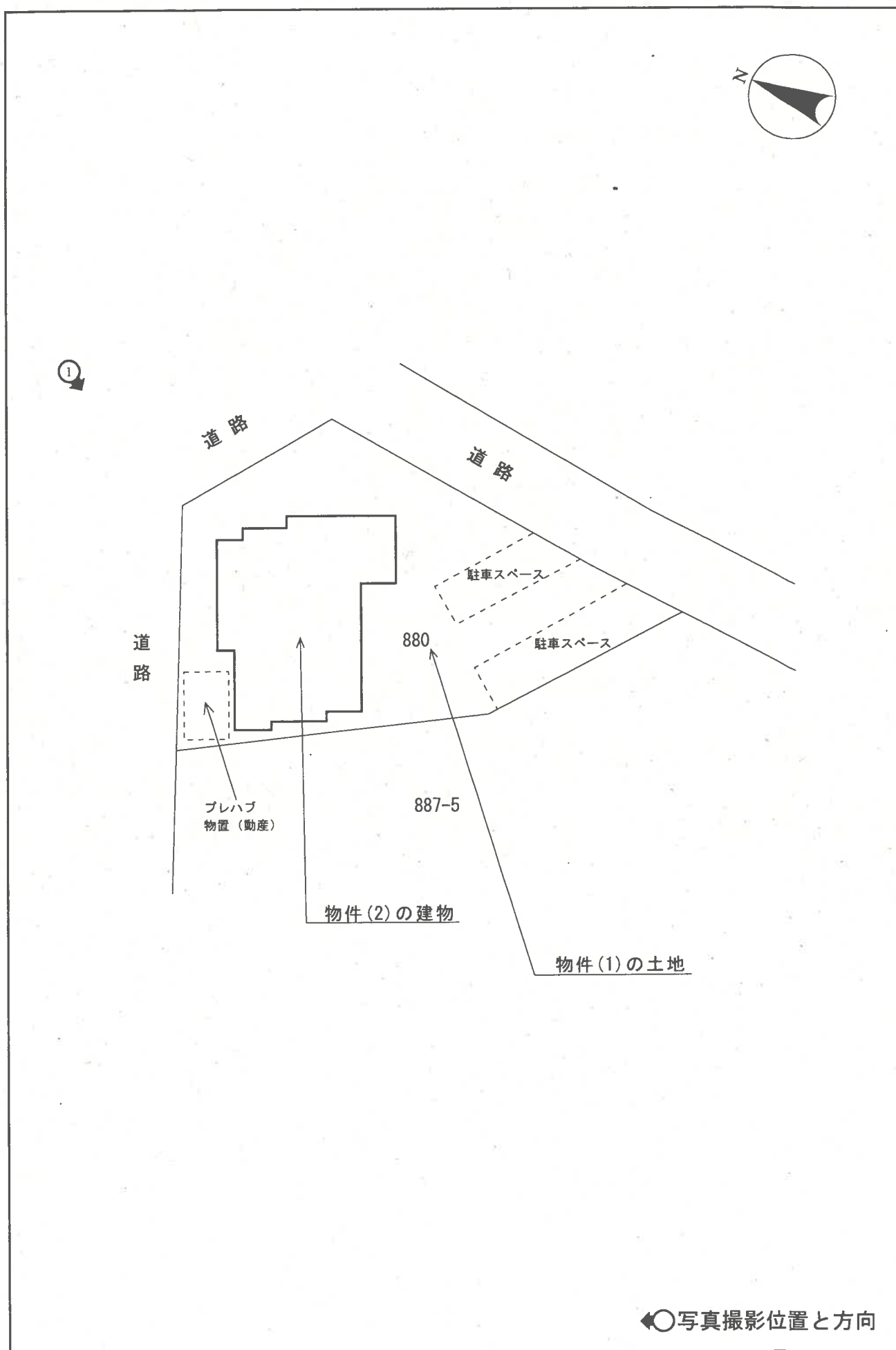
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 E を立ち会わせ、申立人代理人弁護士 D から借用した鍵を使用し、建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

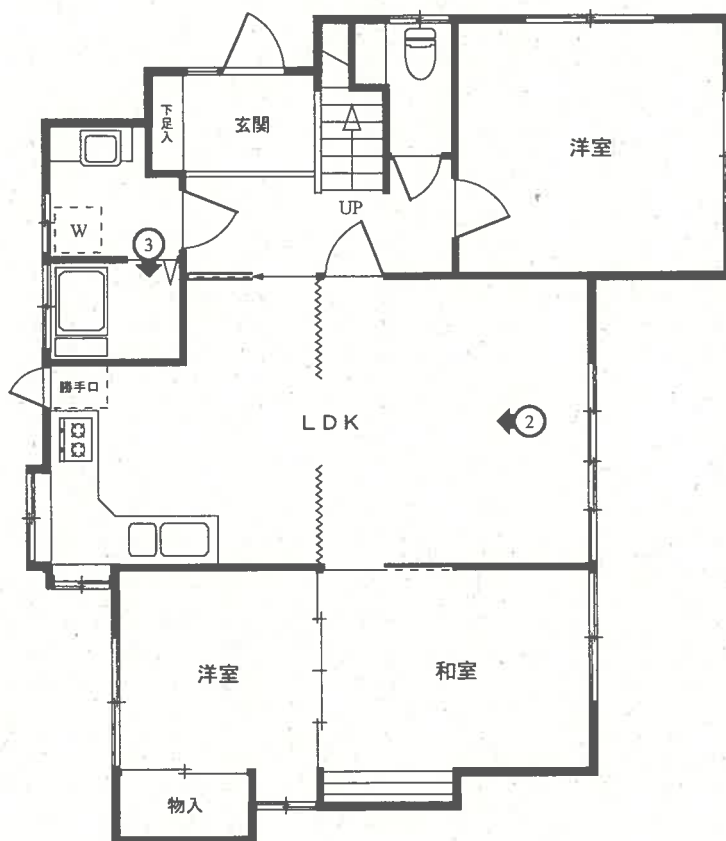
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

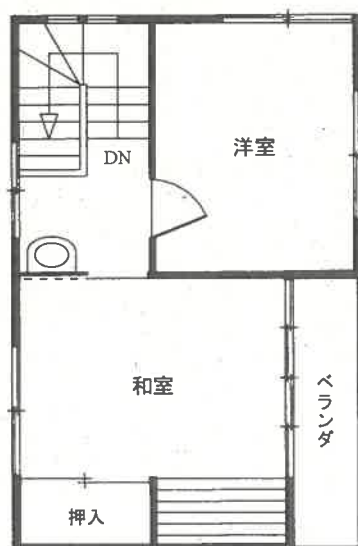
(4 枚目)



◀○写真撮影位置と方向



1 階



2 階

◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



令和 8 年（ケ）第 136 号
令和 8 年 8 月 5 日 現地調査
令和 8 年 8 月 28 日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 榎本 純

第1 評価額

一括価格	
金 100,010,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 89,470,000円
物件2（建物）	金 10,540,000円

- 1 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却（民事執行法61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

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
2			住 居 表 示 : 世田谷区成城 9－18－10
番 号	特 記 事 項		
	特になし。		

※ 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 世田谷区成城九丁目
地 番 880 番
地 目 山林
地 積 221 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 世田谷区成城九丁目 880 番地
家屋 番号 880 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 74.91 平方メートル
2 階 28.36 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

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	小田急小田原線「成城学園前」駅の北方 道路距離約1.5km（徒歩約19分）、「鞍橋」バス停の西方 道路距離約20m（徒歩約1分）、世田谷区成城9丁目18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 蔽 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（高さ10m） 40%（指定） 80%（指定） 防火地域規制なし 第1種高度地区、日影規制、都市計画公園、 日影規制、地区計画、成城憲章等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	221.00㎡（登記面積） 不整形 北側間口約12m・最大奥行約25m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北側で現況幅員約11.6m舗装区道（建築基準法第42条1項1号及び第42条2項該当）に、北東側で現況幅員約4m舗装区道（建築基準法外）に、東側で現況幅員約3.5～4m舗装区道（建築基準法第42条2項該当）に、接面する三方路地。	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地として、利用されている。建物の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 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出来ない場合をいう。
特 記 事 項	・ 建築確認申請時の敷地面積は263.22㎡であり、登記面積は実際よりもやや少ないものとみられる（いわゆる縄縮み）。 ・ 北側道路は①北側：幅員約8mの42条1項1号道路と②南側：幅員約3.6mの42条2項道路とが並んでいる状態である。そのため対象敷地について、再建築等の際にはセットバックが必要である。 ・ 東側道路は現況幅員4m未満の42条2項道路であるため、再建築等の際にはにセットバックが必要である。なお世田谷区の主要生活道路に指定されている。 ・ 北東側には仙川があり、世田谷区ハザードマップでは洪水等による浸水想定区域に含まれている。 ・ 道路を挟んだ北側には都立祖師谷公園がある。	

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)	昭和39年2月15日新築 ※ 昭和53年6月2日増築 約62年 ほぼ経済的耐用年数を満了している。
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦葺2階建 吹付塗装等 ビニールクロス等 ビニールクロス、板貼り等 フローリング、畳等 キッチン、トイレ、浴室等 なし
床面積 (登記)	1階 : 74.91㎡ 2階 : 28.36㎡ 合計 : 103.27㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	住宅 1階：洋室×2・和室×1・LDK等 2階：洋室×1・和室×1等
品 等	普通	
管 理 の 状 態	劣る	
建物の利用状況	自用(空家)	
特 記 事 項	・1階天井、2階天井の一部に雨漏り跡とみられるシミが見られた。 ・設備の稼働の可否は不明である。 ・敷地の南東側に駐車スペースが約2台分あり、北西角付近に物置が置いてあった。	

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	604,000	× 0.98	× 221.00	× 0.95	= 124,270,000

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。

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{基準地} & & \text{世田谷-30} & & & & & & \\
 (\text{公示価格等}) & & (\text{時点修正}) & & (\text{標準化補正}) & & (\text{地域格差}) & & (\text{規準価格}) \\
 552,000 \text{ 円/㎡} & \times & 105 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 96 & = & 604,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入})
 \end{array}$$

時点修正：公示価格等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：公示地等は、標準的であり補正なし。

地域格差：公示地等の地域は対象地域に比して、交通・接近条件で優るものの街路条件で劣ること等を総合的に考慮した。

イ 個別格差：セットバック、形状、縄縮み等を考慮した。

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、5.0%の減価と判定した。

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/㎡) ア	床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
2	241,000	× 103.27	× 0.03	= 750,000

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 床面積：登記数量による。

ウ 現価率：経済的残存耐用年数がほぼ満了していること等を考慮して、現価率を3%と査定した。

2 評価額の判定

前記1により求めた価格を基に、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、これら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。

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	124,270,000	× 0.10	場所的利益	= 12,430,000

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 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	(124,270,000	－ 12,430,000)		× 1.00	× 0.8	= 89,470,000
2	(750,000	＋ 12,430,000)	× 1.0	× 1.00	× 0.8	= 10,540,000
一括価格（合計）						100,010,000

ア 基礎となる価格 : 前記1

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

基準地価格（世田谷-30）

所在：世田谷区成城九丁目9-13番8
「成城9-9-8」

価格：552,000 円/m²

位置：「成城学園前」駅、道路距離約1.4kmに位置する。

価格時点：令和7年7月1日

地積：125m²

供給処理施設：水道・ガス・下水

接面街路：西側 4m 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100%、準防火地域、高度地区等

地域の概要：中小規模の戸建住宅の多い標準住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以上

令和8年8月28日

評価人 不動産鑑定士

榎本 純



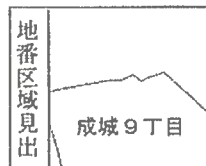
位置図

目的物件

基準地



(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	所在	世田谷区成城九丁目				地番	880番		
出力縮	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3月16日

横浜地方法務局

請求番号：29-1

登記官

(1/1)

※A3をA4に縮小しています

これは図面に記載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3月16日 横浜地方法務局

※A3をA4に縮小しています

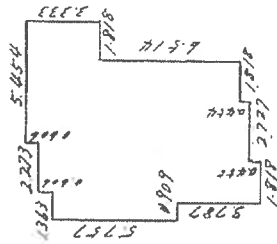
登記官

各階平面図

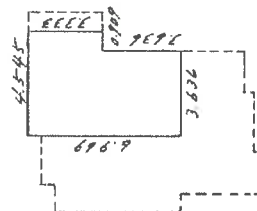
家屋番号 880-1

建物図面図

建物の所在 東京都世田谷区成田9丁目880番地



2階床面積



(目録表 12)

234295

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和五拾三年六月七日

(登録簿)