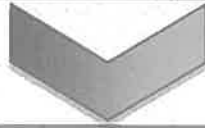


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 2 1 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 7 年 10 月 22 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 7 年 11 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 19 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 7 年 11 月 28 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 7 年 11 月 20 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 11 月 25 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 7 年 10 月 22 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	35, 500, 000 28, 400, 000	一括	7, 100, 000	121, 918	26, 125
1	8, 860, 000				
2	26, 640, 000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 大田区鵜の木一丁目 | |
| | 地 番 | 7番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 52.08平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 大田区鵜の木一丁目7番地2 | |
| | 家屋 番号 | 7番2の2 | |
| | 種 類 | 居宅・車庫 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 33.05平方メートル |
| | | 2階 | 34.70平方メートル |
| | | 3階 | 34.70平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 5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。

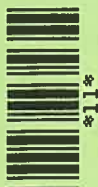
5 その他買受けの参考となる事項

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、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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大田区鵜の木一丁目 |
| | 地 番 | 7番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 52.08平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大田区鵜の木一丁目7番地2 |
| | 家屋 番号 | 7番2の2 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 33.05平方メートル
2階 34.70平方メートル
3階 34.70平方メートル |



令和7年(ケ)第209号
令和7年6月30日受理
令和7年7月25日提出
(評価人：萩原謙介)

現況調査報告書

東京地方裁判所

執行官 中 野 真 英

(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 | 大田区鵜の木一丁目 | | |
| | 地 番 | 7番2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 52.08平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 大田区鵜の木一丁目7番地2 | | |
| | 家屋 番号 | 7番2の2 | | |
| | 種 類 | 居宅・車庫 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 33.05平方メートル | |
| | | 2階 | 34.70平方メートル | |
| | | 3階 | 34.70平方メートル | |



執 行 官 の 意 見

1. 本件土地建物の位置関係及び形状等は、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. 物件1の土地（本件土地）上に物件2の建物（本件建物）が建てられていて、本件土地は、本件建物の敷地として使用されていた。
本件土地は中間画地であり、東側が幅員約4メートルの区道に接面していた。
3. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件建物の郵便受け及び玄関表札には所有者の姓が表示されていた。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時のいずれも不在であった。
 - ③ 本件建物内には、所有者宛ての郵便物等が多数存在した。他方、所有者以外の第三者による主体的な占有をうかがわせる徴表は見受けられなかった。
 - ④ 本件建物は、室内に家具や日常生活用品があり、個人の居宅として使用されている状況であった。また、1階には車庫が設けられていた。
4. 上記現場の状況等から、本件建物は、所有者が居宅・車庫として占有していると認められた。
5. 本件建物の3階居室の窓に一部破損が見られた。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

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7月3日	当庁	■地積測量図情報取得（物件1）
令和7年7月10日 10:07-10:12	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 □占有者等から面接聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和7年7月16日 10:53-11:20	物件所在地	■物件確認 ■物件調査（立入調査） ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 □占有者等から面接聴取

(特記事項)

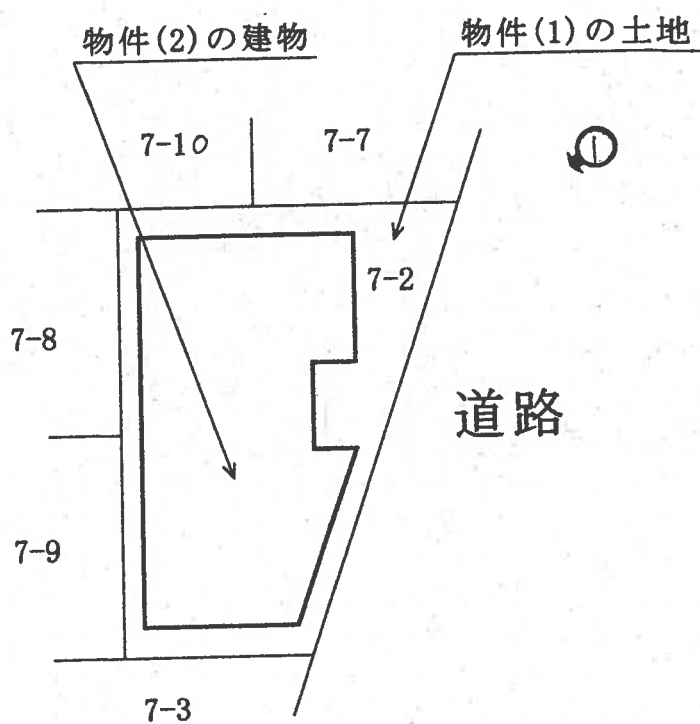
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和7年7月16日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

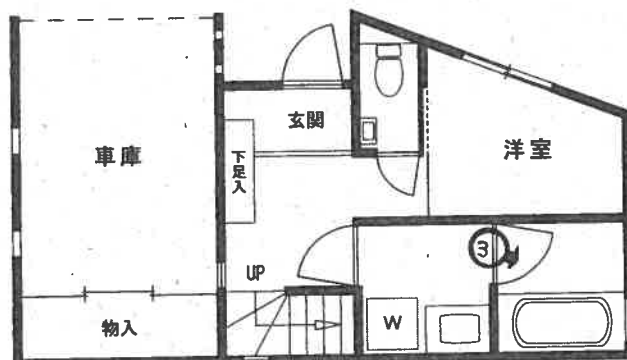
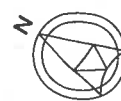
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

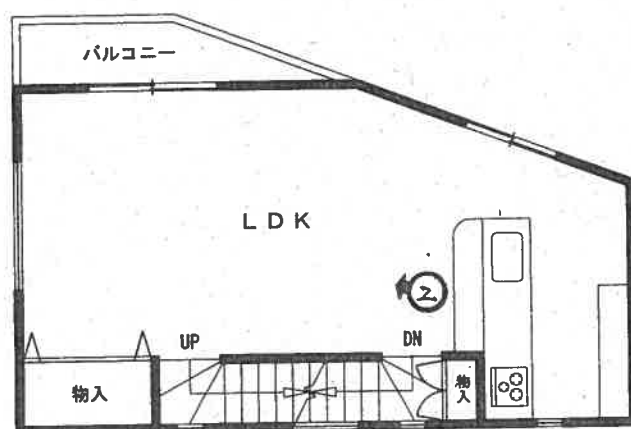
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり



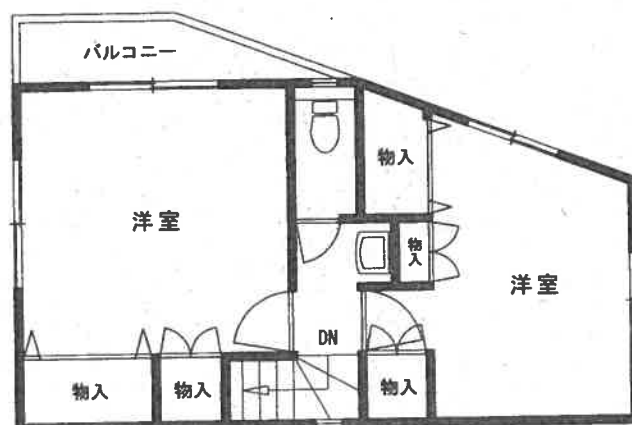
←○: 写真撮影位置と方向



1 階



2 階



3 階

←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 7 年（ケ）第 2 0 9 号
令和 7 年 0 7 月 1 6 日 現地調査
令和 7 年 0 7 月 1 7 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 萩原 謙介

第1 評価額

一括価格	
金 35,500,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 8,860,000円
物件2（建物）	金 26,640,000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の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き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		
2	次頁物件目録記載のとおり		住居表示:大田区鵜の木1丁目9番2号
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 | 大田区鶴の木一丁目 | | |
| | 地 番 | 7 番 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 52.08 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 大田区鶴の木一丁目 7 番地 2 | | |
| | 家屋 番号 | 7 番 2 の 2 | | |
| | 種 類 | 居宅・車庫 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 33.05 平方メートル | |
| | | 2 階 | 34.70 平方メートル | |
| | | 3 階 | 34.70 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	東急電鉄多摩川線「鵜の木」駅の北東方道路距離約110m(徒歩約2分)、大田区鵜の木1丁目9番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幅員約4m道路沿いに一般住宅、共同住宅等が混在する地域	
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 防火指定 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 高度地区:第三種高度地区 日影規制:(5h-3h, 4.0m) 景観計画区域区分:市街地類型 地域商業市街地
画 地 条 件	地 形 間口・奥行 地 勢 そ の 他	52.08㎡ 台形 間口約9.9m・奥行最大約7m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	東側:幅員約4m舗装区道(建築基準法第42条1項1号道路該当、及び一部、建築基準法第42条2項道路該当)に接面する	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地等として利用されている	
供給処理施設 (基本的には敷地内への引き込みの有無を基準としている)	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり 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	・東側の一部セットバックの恐れあり ・建物密集地の不整形地であり、十分な概測困難である。実測を要する。 ・「大田区ハザードマップ」に浸水想定に記載がある。	

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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成25年11月10日新築 約12年 約18年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造スレートぶき3階建 タイル張等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング等 キッチン, トイレ, 浴室等 車庫
床面積(現況)	1階: 33.05 m ² 2階: 34.70 m ² <u>3階: 34.70 m²</u> 延床 102.45 m ²	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅・車庫 3LDK・車庫
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅として使用している。	
特 記 事 項	・ エントランス部分道路より約0.5m高い。 ・ 3階の窓の一部に破損がみられた。	

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 (㎡) ウ	建付 減価 工	建 付 地 価 格 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	614,000	×0.99	×52.08	×1.00	= 31,660,000

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。

公示地 大田－27

$$\begin{aligned} & \text{(公示地価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\ & 525,000\text{円}/\text{㎡} \times 103/100 \times 100/100 \times 100/88 = 614,000\text{円}/\text{㎡} \\ & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

時 点 修 正：令和7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、道路の系統・幅員・住環境で優り、駅接近性及び用途の多様性等で劣り、総合的には劣る。

イ 個 別 格 差：やや不整形地及びセットバックの恐れあり等でやや劣る。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：必要なし。

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	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
2	230,000	×102.45	×0.54	= 12,720,000

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：登記記録延床面積による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約 12 年，経済的残存耐用年数約 18 年，観察減価率 10%（保守管理の状況等を考慮）
- ・耐用年数に基づく方法及び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 = 18 年 ÷ (12 年 + 18 年) × (1 - 0.1) = 0.54（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、土地については土地利用権等価格を控除し、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	31,660,000	×0.65	法定地上権	= 20,580,000

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)
1	(31,660,000)	-20,580,000)		×1.00	×0.80	= 8,860,000
2	(12,720,000)	+20,580,000)	×1.00	×1.00	×0.80	= 26,640,000
一括価格（合計）						35,500,000

ア 基礎となる価格：前記1①オ及び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

公示地価格：大田－27

所 在：東京都大田区田園調布南5番29「田園調布南5－13」

価 格：525,000円/㎡

位 置：東急電鉄多摩川線「鵜の木」駅から北西方道路距離約750mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：107㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：南西側5.5m区道

用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率60％，容積率200％），
準防火地域

地域の概要：一般住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年07月17日

評価人 不動産鑑定士

萩 原 謙 介 印

位置図



公示地

物件

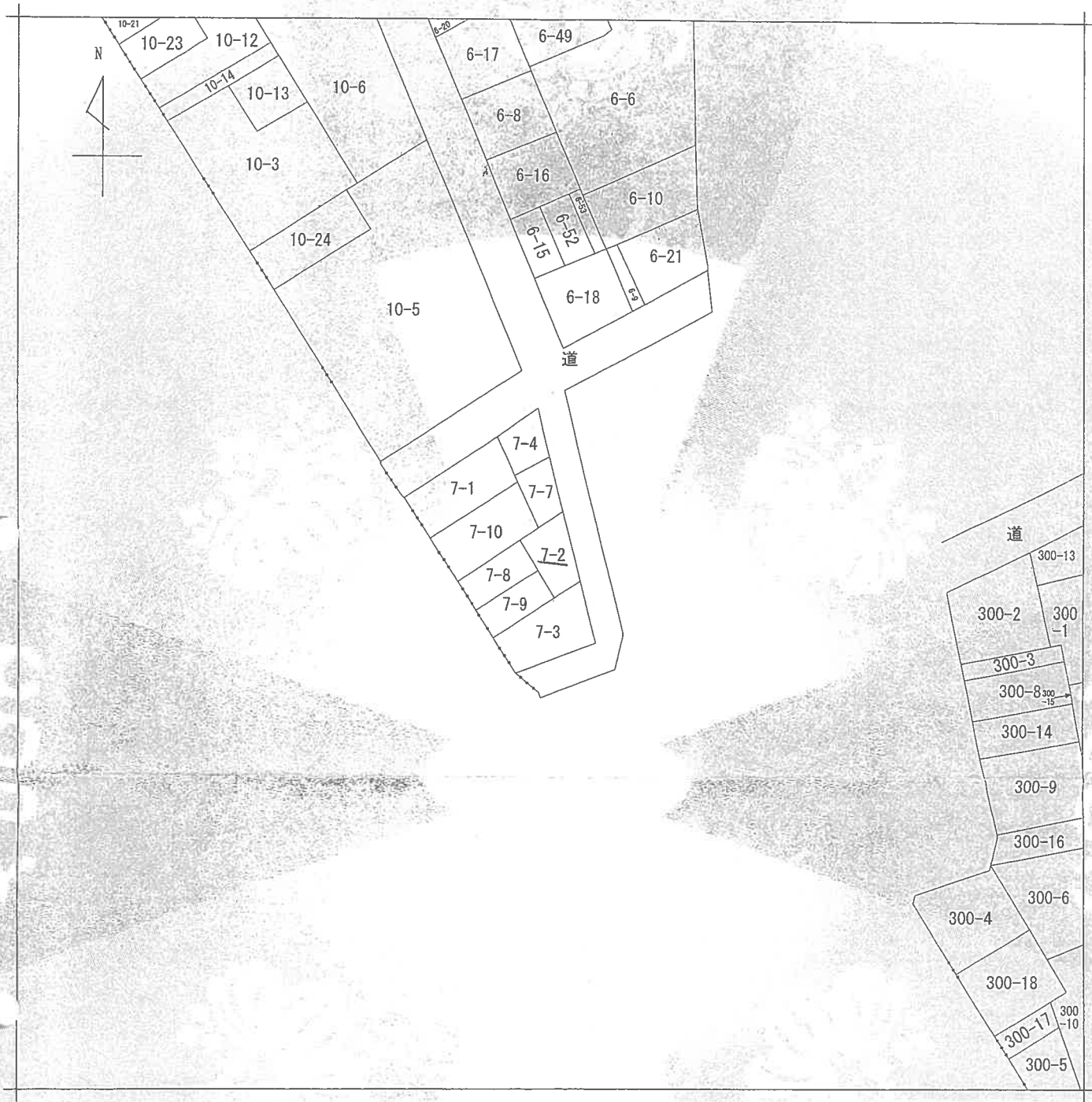
最奇駅

神奈川県

昭文社 東京都区分地図『大田区』2023年5版

縮尺1/15,000

川崎市
幸区
SAIWAU-KU



(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	大田区鵜の木一丁目				地 番	7番2			
出 力 尺 寸	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。

A 3判をA 4判に縮小

令和7年3月14日
東京法務局城南出張所
登記官

請求番号：15-1
(1/1)

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。
令和7年3月14日 東京法務局城南出張所

登記官

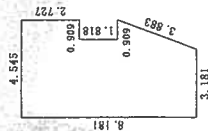
各階平面図

建物図面

家屋番号	7番2の2
建物の所在	大田区鶴の木一丁目 7番地2

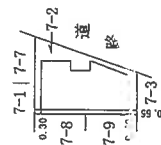
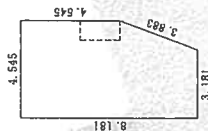
1 階

求 積 表			
(3.181	+	4.545) × 3.636 / 2	= 14.045868
3.636	×	1.818	= 6.610248
4.545	×	2.727	= 12.394215
合 計			33.050331
床面積			33.05 m ²



2 階、3 階
(各階同型)

求 積 表			
(3.181	+	4.545) × 3.636 / 2	= 14.045868
4.545	×	4.545	= 20.657025
合 計			34.702893
床面積			34.70 m ²



土地家屋

作製者

申請人

縮尺

500

縮尺

250

A3判をA4判に縮小