

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 6月 3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 6月 18日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 1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 7月 9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 7月 2日 午前 9時20分から 令和 8年 7月 6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 6月 3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 品川区南大井三丁目  
地 番 6番21  
地 目 宅地  
地 積 110.32平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分24分の6  
共有者 B 持分24分の3  
共有者 C 持分24分の1  
共有者 D 持分24分の1  
共有者 E 持分24分の1  
共有者 F 持分24分の6  
共有者 G 持分24分の6



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月24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 品川区南大井三丁目  
地 番 6番21  
地 目 宅地  
地 積 110.32平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分24分の6  
共有者 B 持分24分の3  
共有者 C 持分24分の1  
共有者 D 持分24分の1  
共有者 E 持分24分の1  
共有者 F 持分24分の6  
共有者 G 持分24分の6



令和7年(ケ)第476号  
令和8年2月27日受理  
令和8年3月26日提出  
(評価人：竹迫裕美子)

# 現況調査報告書

(物件1)

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 品川区南大井三丁目  
地 番 6番21  
地 目 宅地  
地 積 110.32平方メートル

共有者 A 持分24分の6  
共有者 B 持分24分の3  
共有者 C 持分24分の1  
共有者 D 持分24分の1  
共有者 E 持分24分の1  
共有者 F 持分24分の6  
共有者 G 持分24分の6



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都品川区南大井三丁目33番5号 付近
土地	物件1
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 農地(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件1) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本件土地に下記目的外建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が時間貸駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他事項	不動産登記記録上の地目：宅地
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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、「■」の箇所記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株トヨタエンタプライズ	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■H(賃貸管理会社(株)阜月不動産代表者))の陳述/■提示文書(契約書)の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成11年11月1日	
最初の契約等	契約日	平成11年10月12日
	期間	平成11年11月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成13年10月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年11月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年10月31日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金302,500円(税込) (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 ( ) 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 ( ) 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある ( <input checked="" type="checkbox"/> 敷金325,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 ( ) 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	当初の貸主は土地共有者らの被相続人 時間貸駐車場の経営等を目的とし、建物所有を目的としない土地賃貸借契約 賃借権の設定登記なし	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■H (賃貸管理会社(株)阜月不動産代表者)	1. 物件1の土地は、共有者らが(株)トヨタエンタプライズに賃貸しています。当社は、両者を仲介して賃貸管理を行っています。 2. 賃貸借契約書等を提出します。賃料の滞納はありません。 (令和8年3月9日面接聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

## 執行官の意見

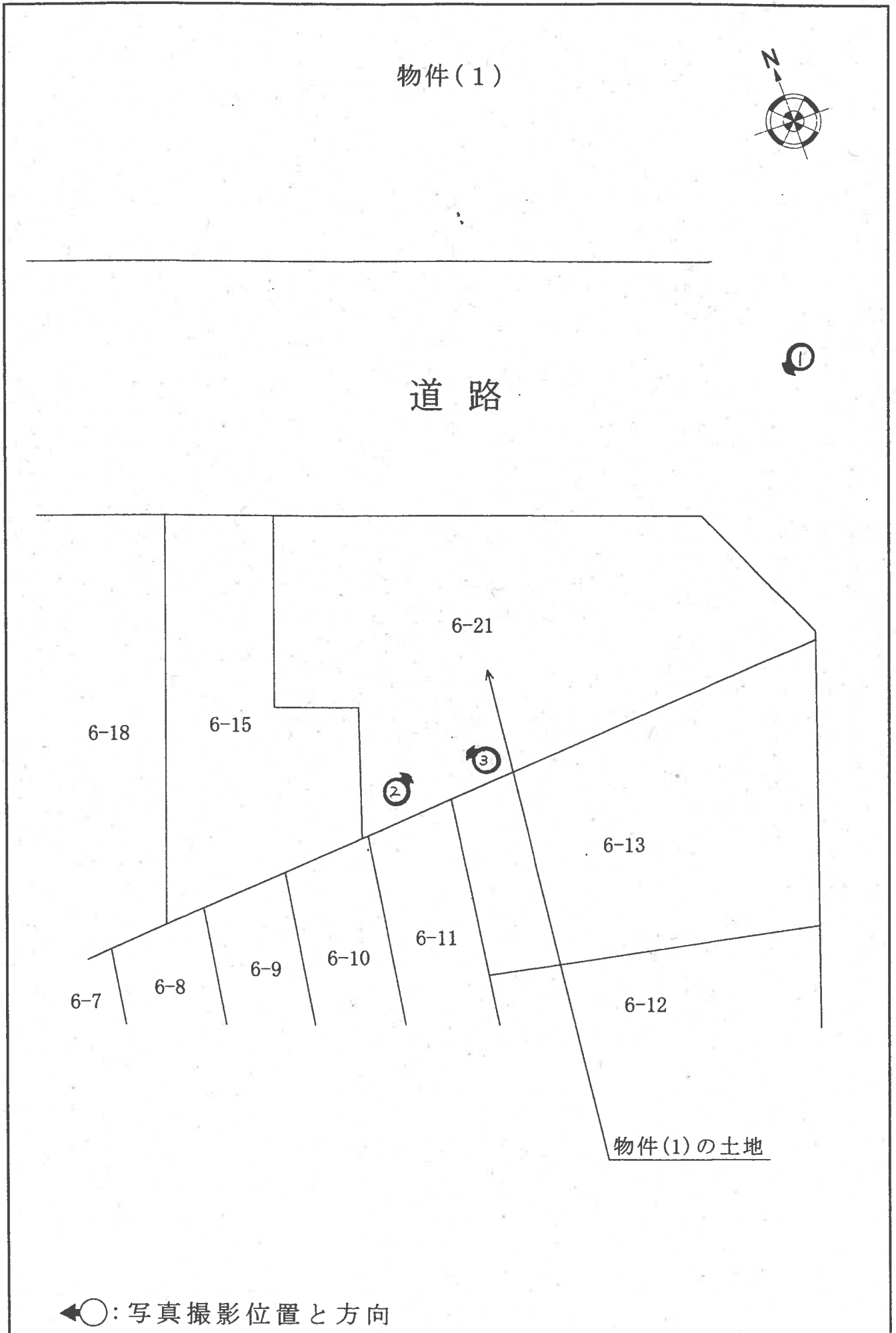
1. 物件1の土地の形状等は、土地位置関係図及び添付写真のとおりである。物件1の土地の地積は、概測により公簿上の地積とほぼ一致するものと思われた。
2. 物件1の土地は、(株)トヨタエンタプライズが共有者らから賃借し、自動車5台分の駐車区画が設けられた時間貸駐車場として使用されていた。  
上記の土地賃貸借は、駐車場経営等を目的としていて、契約の内容は3枚目に記載のとおりであった。
3. 物件1の土地は、東側が現況幅員約8メートルの区道に、北側が現況幅員約7.7メートルの区道にそれぞれ接面していた。

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8年3月6日	当庁	■地積測量図情報取得(物件1)
令和8年3月9日 13:15-13:22	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
令和8年3月9日 13:40-14:02	東京都品川区南大井3-15-10	■H(賃貸管理会社(株)阜月不動産代表者)から面接聴取
令和8年3月23日	当庁	■法人登記情報取得 (賃借人(株)トヨタエンタプライズ)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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

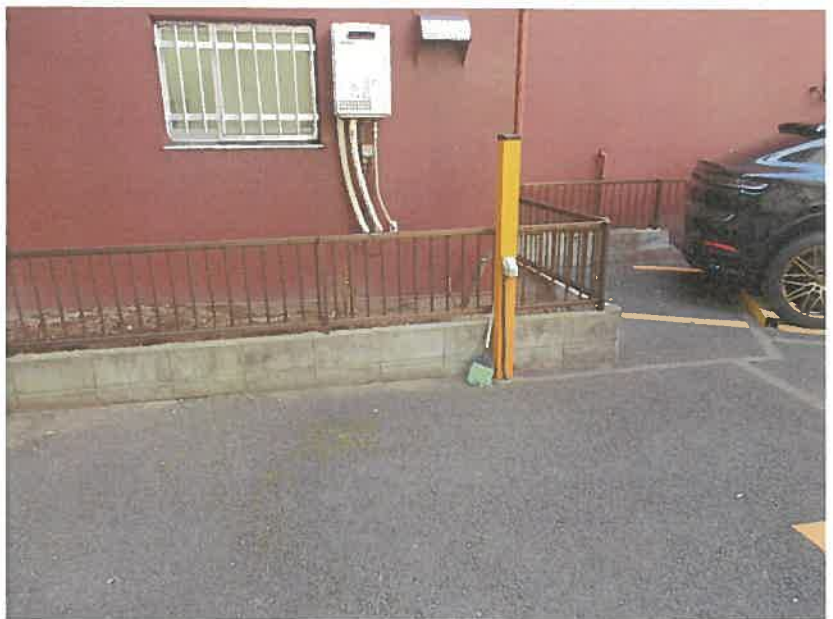
1



2



3



令和 7年 (ケ) 第476号-①  
令和 8年 3月16日 現地調査  
令和 8年 3月31日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 竹迫 裕美子

## 第1 評価額

評 価 額	
物件1 (土地)	金 123,000,000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の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 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 目的物件の表示

番号	所在等	登記	現況
1	次頁物件目録記載のとおり	地目雑種地	住居表示：品川区南大井3丁目33番5号付近
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 品川区南大井三丁目  
地 番 6番21  
地 目 宅地  
地 積 110.32平方メートル
- 共有者 A 持分24分の6  
共有者 B 持分24分の3  
共有者 C 持分24分の1  
共有者 D 持分24分の1  
共有者 E 持分24分の1  
共有者 F 持分24分の6  
共有者 G 持分24分の6

#### 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	京急本線「大森海岸」駅の西方約100m(道路距離・徒歩約1分)、品川区南大井3丁目3番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	店舗兼共同住宅、中小規模の事務所が建ち並び、駐車場等も介在する駅に近い商業地域。	
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 商業地域 80%(指定) 南側に近接する区道境界から20mまで600%・超えると400%(指定)  防火地域 格別なものはない
画地条件等	地形 間口・奥行 地勢 その他	積形状 110.32㎡ 南西部が欠けたやや不整形 北間口約13.5m・奥行約5～10.2m ほぼ平坦 格別なものはない
接面道路の状況等	東側幅員約8m・北側幅員約7.7mの舗装区道(いずれも建築基準法第42条1項1号該当)にそれぞれほぼ等高に接面する角地。	
土地の利用状況等	舗装済み貸し駐車場として利用されていると認められる(下記土地の占有者等の状況一覧記載のとおり)。	
供給処理施設	上水道 都市ガス道 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できない場合をいう。
特記事項	1.品川区浸水ハザードマップに中小河川氾濫浸水想定情報あり。品川区高潮ハザードマップに浸水想定情報あり。	

##### 土地の占有者等の状況一覧

貸主	占有者	占有開始日	契約期間	月額賃料 円	敷金等 円
共有者ら	(株)トヨタ エンタプライズ	H11.11.1	R7.11.1 ) R8.10.31	302,500	敷金 325,000
占有権原は賃借権で駐車場経営等目的。最初の貸主は共有者らの被相続人。					

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

目的土地の土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 エ	土地価格 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	1,550,000	× 0.95	× 110.32		= 162,450,000

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ている。

公示地 品川5-3

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\
 1,950,000 \text{ 円/㎡} & \times 102 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 128 & = 1,550,000 \text{ 円/㎡} & \\
 & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & 
 \end{array}$$

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：ほぼ標準的画地と認められ必要なし。

地域格差：対象地域に比して公示地等の所在地域は街路・環境条件に優ること等を考慮して総合の格差率を判定した。

イ 個別格差：角地で優る増価要因、容積率が劣る裏地を含みやや不整形地である減価要因等を考慮して総合の格差率を判定した。

ウ 地積：登記地積

エ 建付減価：必要なし。

## 2 評価額の判定

前記1により求めた価格を基に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### 評価額

建物価格 (円) ア	土地利用権等価格の加算 (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)
162,450,000		× 1.00	× 1.00	× 0.80	= 123,000,000

ア 基礎となる価格：前記1①オ

イ 土地利用権等価格：必要なし。

ウ 占有減価修正：駐車場使用目的で民法上の土地賃借権が付着しているが必要なし。

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

地価公示価格（品川5-3）

所 在：品川区南大井3丁目6番20、「南大井3-33-10」

価 格：1,950,000円/㎡

位 置：「大森海岸」駅の西方道路距離約130mに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：155㎡・台形

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南25m区道

用途指定等：商業地域（建蔽率80％・容積率600％）、防火地域

地域の概要：高層店舗兼事務所に共同住宅も混在する商業地域

## 第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

以 上

令和8年3月31日

評価人 不動産鑑定士

竹迫 裕美子 ㊞





縮尺 1/600

公 図 写

