

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 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 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 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 19 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 11 月 12 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 11 月 16 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 10 月 14 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	22,740,000 18,192,000	一括	4,548,000	56,743	12,159
1	14,870,000				
2	7,870,000				



物 件 目 録

1 所 在 大田区大森西五丁目
地 番 130番7
地 目 宅地
地 積 60.05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 大田区大森西五丁目130番地7
家屋 番号 130番7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 29.52平方メートル
2階 35.46平方メートル
3階 22.68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 8 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, 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 B 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 大田区大森西五丁目
地 番 130番7
地 目 宅地
地 積 60.05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 大田区大森西五丁目130番地7
家屋 番号 130番7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 29.52平方メートル
2階 35.46平方メートル
3階 22.68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50号
令和8年5月28日受理
令和8年6月18日提出
（評価人 竹 迫 裕美子）

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 大田区大森西五丁目

地 番 130番7

地 目 宅地

地 積 60.05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 大田区大森西五丁目130番地7

家屋 番号 130番7

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 29.52平方メートル

2階 35.46平方メートル

3階 22.68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	大田区大森西五丁目23番16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	南西側で私道（建築基準法第42条第1項第5号に該当）に接面する		
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B ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☐ 「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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (建物共有者)	1 私は本件建物を家族と居宅として使用しています。建物共有者 A は妹にあたります。 2 本件建物内で不具合な部分や増改築した部分はありません。亡父 C が本件建物の屋根の葺き替えと外壁塗り直しで約 800 万円の費用を支出しました。 3 本件土地建物内で第三者が使用している部分はありません。 4 本件土地の境界等につき近隣との間で争いはありません。 5 南西側の道路は、近隣者が共有しているため、何らの取り決めや金銭等の授受なく使用しています。 (令和 8 年 6 月 10 日面接聴取)
D (建物共有者の母)	1 私は、B の母親にあたります。 2 B の陳述のとおり間違いありません。 (令和 8 年 6 月 10 日面接聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 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 郵便受けには表示はなかったが、表札にはBの姓が表示されていた。
- 3 立入調査を実施したところ、B及びDが在室し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、室内には日常使用される動産一式が存在し、居宅として使用されていることが窺われた。2階東側洋室の壁面には複数の損傷が見られた。なお、亡父Cは南西側の私道に供されている130番1の土地の共有持分を有している。
- 4 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。

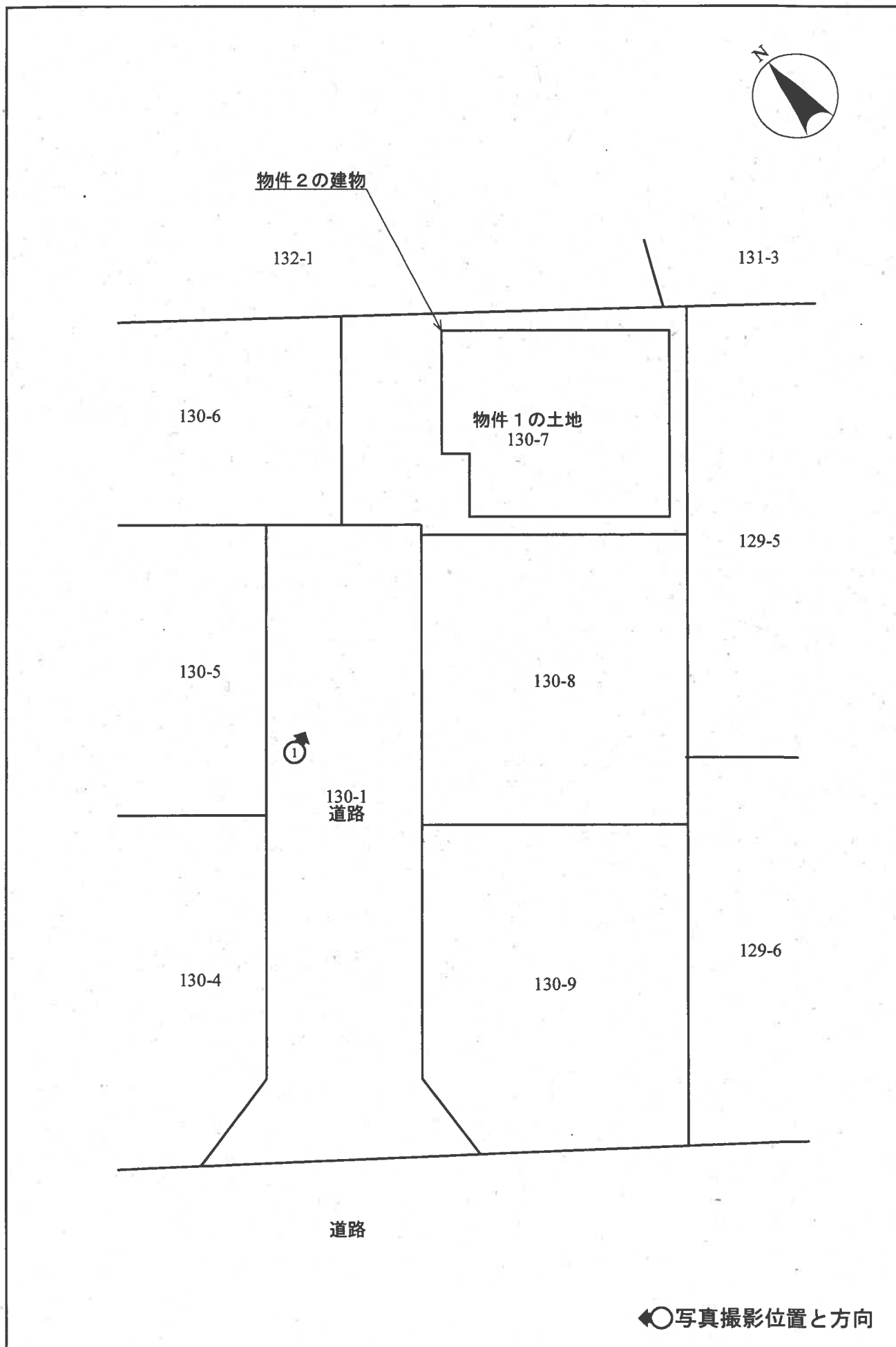
調 査 の 経 過

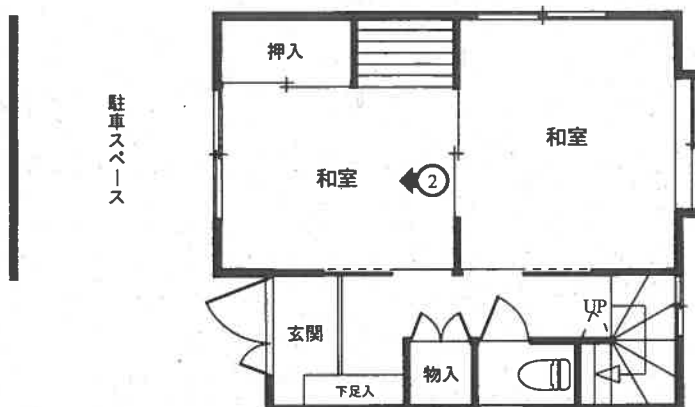
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 8 年 5 月 2 8 日 16 : 05 - 16 : 15	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影 照会書差置
令和 8 年 5 月 2 9 日 : - :	大田区役所	建築計画概要書交付申請 記載事項証明書交付申請 住民票交付申請
令和 8 年 6 月 1 0 日 12 : 50 - 13 : 10	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評 価人同行、建物共有者 B 及び在室者 D に面接聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

(特記事項)

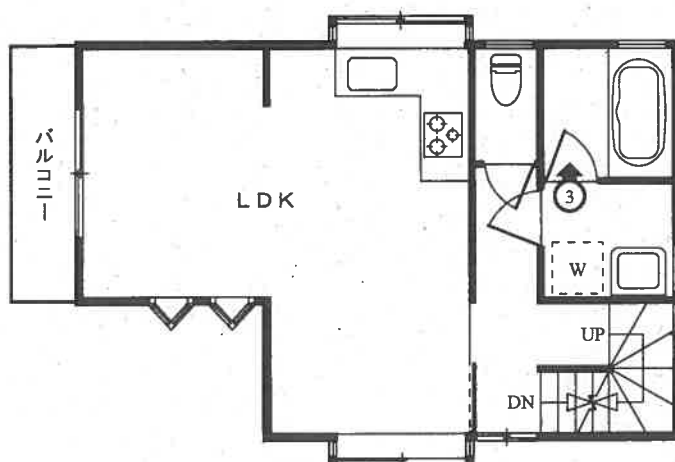
- ☒ 令和 8 年 6 月 1 0 日
目的物件が施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち
入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

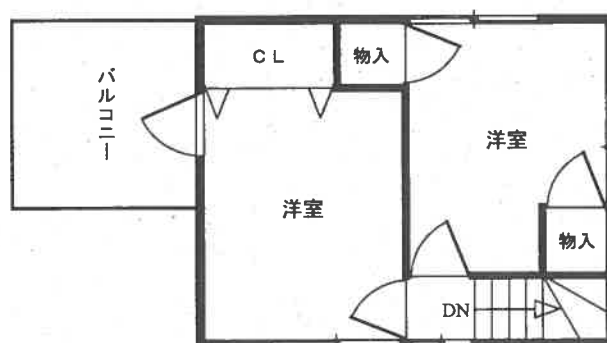




1 階



2 階



3 階

◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



令和 8 年 (ケ) 第 50 号
令和 8 年 6 月 10 日 現地調査
令和 8 年 6 月 18 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

一 括 価 格 (合 計)	
金 22,740,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 14,870,000円
物件 2 (建物)	金 7,870,000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（民事執行法第 61 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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 の土地価格は物件 2 の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件 2 の価格は当該土地利用権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		
2	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 大田区大森西5丁目23番16号
番号	特記事項		

* 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 大田区大森西五丁目
- 地 番 130番7
- 地 目 宅地
- 地 積 60.05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 大田区大森西五丁目130番地7
- 家屋 番号 130番7
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺3階建
- 床 面 積 1階 29.52平方メートル
2階 35.46平方メートル
3階 22.68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	京急本線「梅屋敷」駅の北西方約 540 m (道路距離・徒歩約 7 分)、大田区大森西 5 丁目 2 3 番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	低層一般住宅、低層共同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 第一種住居地域 60 % (指定) 200 % (指定) 準防火地域・新たな防火規制区域 第 2 種高度地区・日影規制 4 ～ 2.5h/4 m
画 地 条 件 等	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	60.05 m ² ほぼ整形 間口約 2.15 m・奥行約 5.7 m ほぼ平坦 格別なものはない
接 面 道 路 の 状 況 等	南西側指定幅員 4.3 m 行止り舗装私道 (位置指定 H8/4/18 第 3 号・建築基準法第 42 条 1 項 5 号該当) の終端部にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状 況等	共有者らが物件 2 の建物の敷地として利用している。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 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.南西側私道である地番 130 番 1 は近隣居住者らが共有しており、物件 1 共有者 A・B の被相続人は登記記録上共有持分 1/6 を有している。 2.本件共有者 B によると、私道の通行・使用に関して私道共有者らとの間に取り決め・金銭の授受等はないとのことである。ただし物件 1 上の建物の建替等に当たって、私道の掘削・重機の使用を行う際には私道共有者らの承諾を要すると認められる。 3.大田区防災ハザードマップに多摩川洪水・高潮・呑川氾濫・津波の浸水想定情報あり。	

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 8 年 11 月 7 日 約 30 年 約 10 年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造スレート葺 3 階建 サイディング等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼・板貼等 フローリング・畳・CFシート等 システムキッチン・浴室・洗面室・トイレ等 格別なものはない
床面積(現況)	1 階 2 階 3 階 延	29.52 m ² 35.46 m ² 22.68 m ² 87.66 m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 4 L D K
品 等	中位	
保守管理の状態	内装の汚損・劣化の程度は経年相応と認められ普通。ただし下記特記事項 2 の損傷あり。	
建物の利用状況	共有者 B が家族と居住し占有していると認められる。	
特 記 事 項	1.区担当部署発行の建築確認関係台帳記載事項証明書によると、平成 8 年 5 月 23 日付第 297 号の確認済証交付記録があるが、検査済証交付記録は確認できず、建築基準法令への適合性は確認できない。 2.Bによると前所有者である被相続人が 3 年程前に屋根及び外壁の修理を行い、費用は 800 万円程と記憶しており、雨漏り・漏水、設備の不具合等は調査日現在特段感じられないとのことであった。屋根・外壁等の外観からは同時期に葺き替え・塗り替え等の修繕がされたものと認められた。 3.廊下・階段付近の内壁を中心にクロスの剥離、3 階東側洋室の内壁に穴がある。設備等の動作確認は行っていない。	

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 エ	建付地価格 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	488,000	× 0.86	× 60.05	× 0.97	= 24,450,000

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。

基準地 大田（都）－21

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & & \\
 497,000 \text{ 円/㎡} & \times 106 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 108 & = & 488,000 \text{ 円/㎡} & \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} &
 \end{array}$$

時点修正：令和7年7月1日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交通接近条件に劣るが、街路・行政的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：間口狭小及び行止り道路の奥地である減価要因等を考慮し総合の個別格差率を判定した。

ウ 地積：登記地積

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

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 番	件 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	260,000	× 87.66	× 0.24	= 5,470,000

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：登記面積を採用。

ウ 現価率：

- ・経過年数約 30 年、経済的残存耐用年数約 10 年、観察減価率－ 5 % (保守管理の状況等を考慮した)
- ・耐用年数に基づく方法と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＝10 年÷(30 年＋10 年)×(1－0.05)＝0.24 (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、物件1の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求めた。

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	24,450,000	× 0.20	場所的利益	= 4,890,000

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と解されるので、建物の場所的利益を考慮した。
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)
1	(24,450,000)	－ 4,890,000)	× 1.0	× (1-0.05)	× 0.8	= 14,870,000
2	(5,470,000)	＋ 4,890,000)	× 1.0	× (1-0.05)	× 0.8	= 7,870,000
一括価格 (合計)						22,740,000

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：共有持分のない私道に接すること、建築基準法令適合性が確認できないことによる市場流通性の減退の程度を総合的に考慮して修正を行った。

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

地価調査基準地価格（大田（都）－21）

所 在：大田区大森西7丁目256番11外、「大森西7-2-5」

価 格：497,000 円／㎡

位 置：「梅屋敷」駅の西方道路距離約800mに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：180 ㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北5.5m区道

用途指定等：準工業地域（建蔽率60%，容積率300%）、準防火地域

地域の概要：小工場、事務所、共同住宅等が混在する地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

以 上

令和8年6月18日

評価人 不動産鑑定士

竹迫 裕美子 ㊞





縮尺 1/600

公 図 写

登記年月日：平成8年4月22日

130-1

地積測量図

地番	(E) 130-7
土地の所在	大田区大森西五丁目

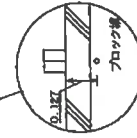
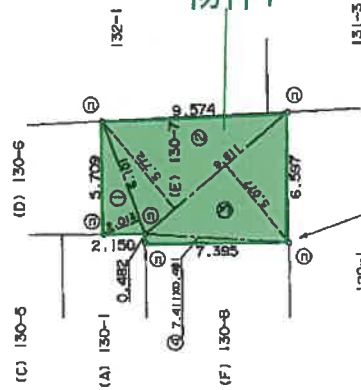
5/7



求積表

番号	(E) 130-7	長さ	幅	面積
1	6.101	2.013		12.281313
2	9.611	5.772		55.474692
3	9.611	5.077		48.785047
4	7.411	0.481		3.564681
合計				120.113743
面積				60.0578715
容積				60.00 m ³

物件1



境界点	境界線の種類	距離
(A)	石	コンクリート杭
(B)	金	金
(C)	金	金
(D)	金	金
(E)	金	金
(F)	金	金

平成8年4月22日

014962

製作者	土地家屋調査士
申請人	
縮尺	1/250

(東京土地家屋調査士会印)

平成8年2月15日(現)

本図はA3版をA4版に縮小

地積測量図写

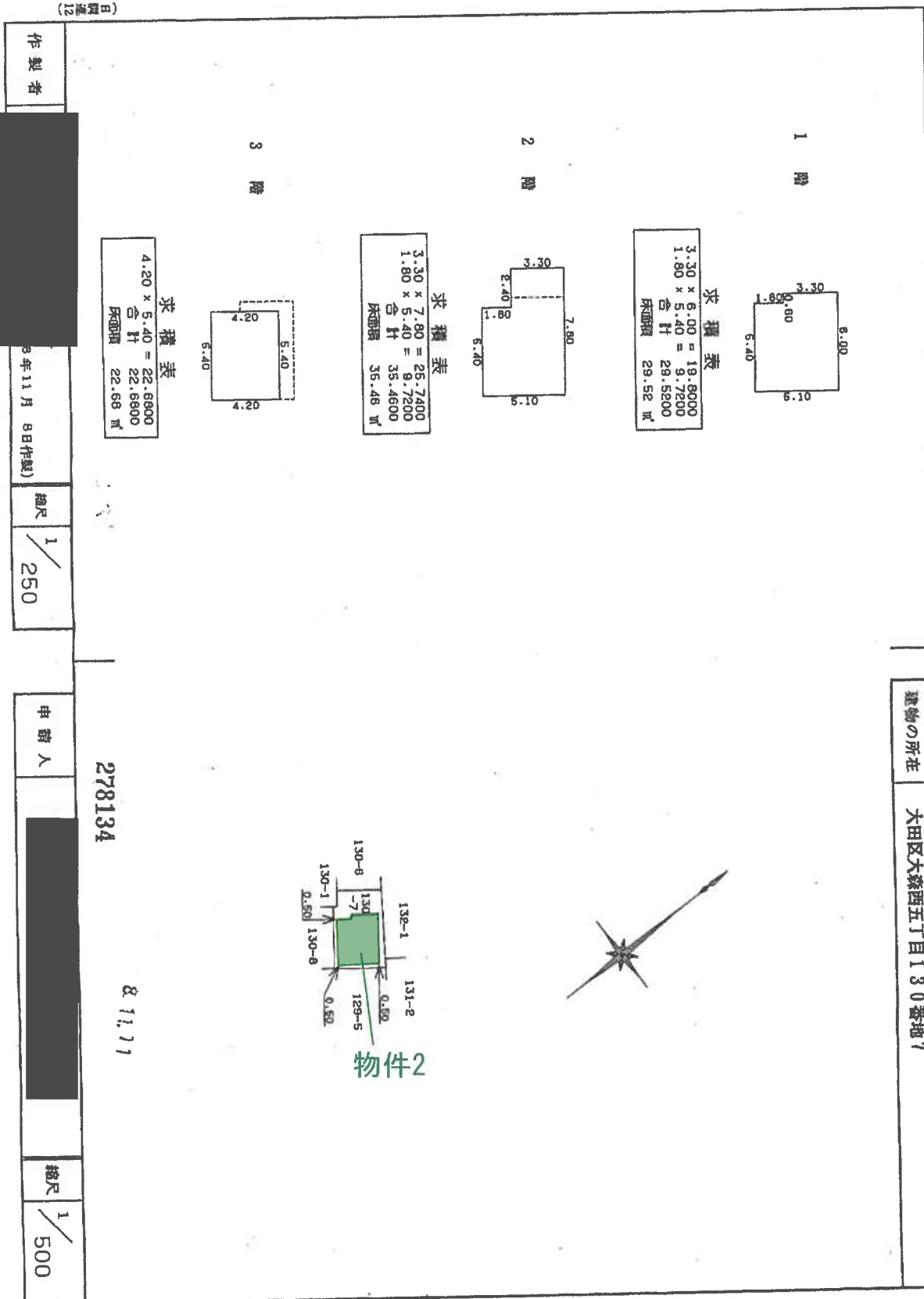
登記年月日：平成3年11月11日

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8年1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
各階平面図

家屋番号	130-7
建物の所在	大田区大森西五丁目130番地7



本図はA3版をA4版に縮小

建物図面・各階平面図写