

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 8 年 1 月 26 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 8 年 2 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 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 3 月 5 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 2 月 26 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 3 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 1 月 26 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	75,360,000 60,288,000	一括	15,072,000	不明	不明
1	20,980,000				
2	54,380,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 杉並区西荻北一丁目
 地 番 289番3
 地 目 宅地
 地 積 82.88平方メートル

- 2 所 在 杉並区西荻北一丁目289番地3
 家屋 番号 289番3
 種 類 事務所
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 49.59平方メートル
 2階 49.59平方メートル
 3階 49.59平方メートル
 (現況)
 種 類 事務所・居宅
 床 面 積 1階 約63.59平方メートル
 2階 約63.59平方メートル
 3階 約54.59平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月10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】

(1) 1階及び2階部分について、本件所有者が占有している。

(2) 3階部分について、Aが占有している。同人は本件所有者会社の代表者である。

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登載されています。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 杉並区西荻北一丁目
 地 番 2 8 9 番 3
 地 目 宅地
 地 積 8 2. 8 8 平方メートル

- 2 所 在 杉並区西荻北一丁目 2 8 9 番地 3
 家屋 番号 2 8 9 番 3
 種 類 事務所
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 4 9. 5 9 平方メートル
 2 階 4 9. 5 9 平方メートル
 3 階 4 9. 5 9 平方メートル
 (現況)
 種 類 事務所・居宅
 床 面 積 1 階 約 6 3. 5 9 平方メートル
 2 階 約 6 3. 5 9 平方メートル
 3 階 約 5 4. 5 9 平方メートル



令和7年(ケ)第 411号
令和7年10月28日 受理
令和7年12月 1日 提出
(評価人 曾我 一郎)

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 岡 克 吉

(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 | 杉並区西荻北一丁目 |
| | 地 番 | 289番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 82.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 杉並区西荻北一丁目289番地3 |
| | 家屋 番号 | 289番3 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.59平方メートル
2階 49.59平方メートル
3階 49.59平方メートル |

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	杉並区西荻北1丁目3番9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	■所有者 □その他の者 上記の者が上記物件1土地に下記建物を所有し、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			
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: 事務所・居宅 □構造: ■床面積: 1階 約63.59平方メートル 2階 約63.59平方メートル 3階 約54.59平方メートル		
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	■所有者 □その他の者 上記の者が本建物を 事務所・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 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 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
A (所有者会社代表者)	1 本件建物1, 2階部分は、所有者会社が事務所として使用しています。 2階入口扉及び郵便受け並びに看板に、所有者会社の外に「株式会社北都商会」の表示がありますが、同社は私が経営していた会社で現在は営業しておらず、本件建物に占有はありません。 2 本件建物3階部分は、所有者会社代表者である私が居宅として使用しています。 (令和7年11月 7日面接聴取) (令和7年11月20日面接聴取)

執行官の意見

- 1 本件対象物件の状況は、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 物件2建物は、各階に外階段から出入りする構造で、それぞれが独立している。
- 3 物件2建物2階入口扉及び郵便受け並びに看板に「株式会社北都商会」の表示があるが、関係人の陳述によれば同社の占有はすでになく、建物内には同社の占有は確認できなかった。
- 4 物件2建物の占有状況は、郵便受けの表示、看板等の表示及び関係人の陳述並びに現場の状況から、2枚目記載のとおり報告する。

以 上

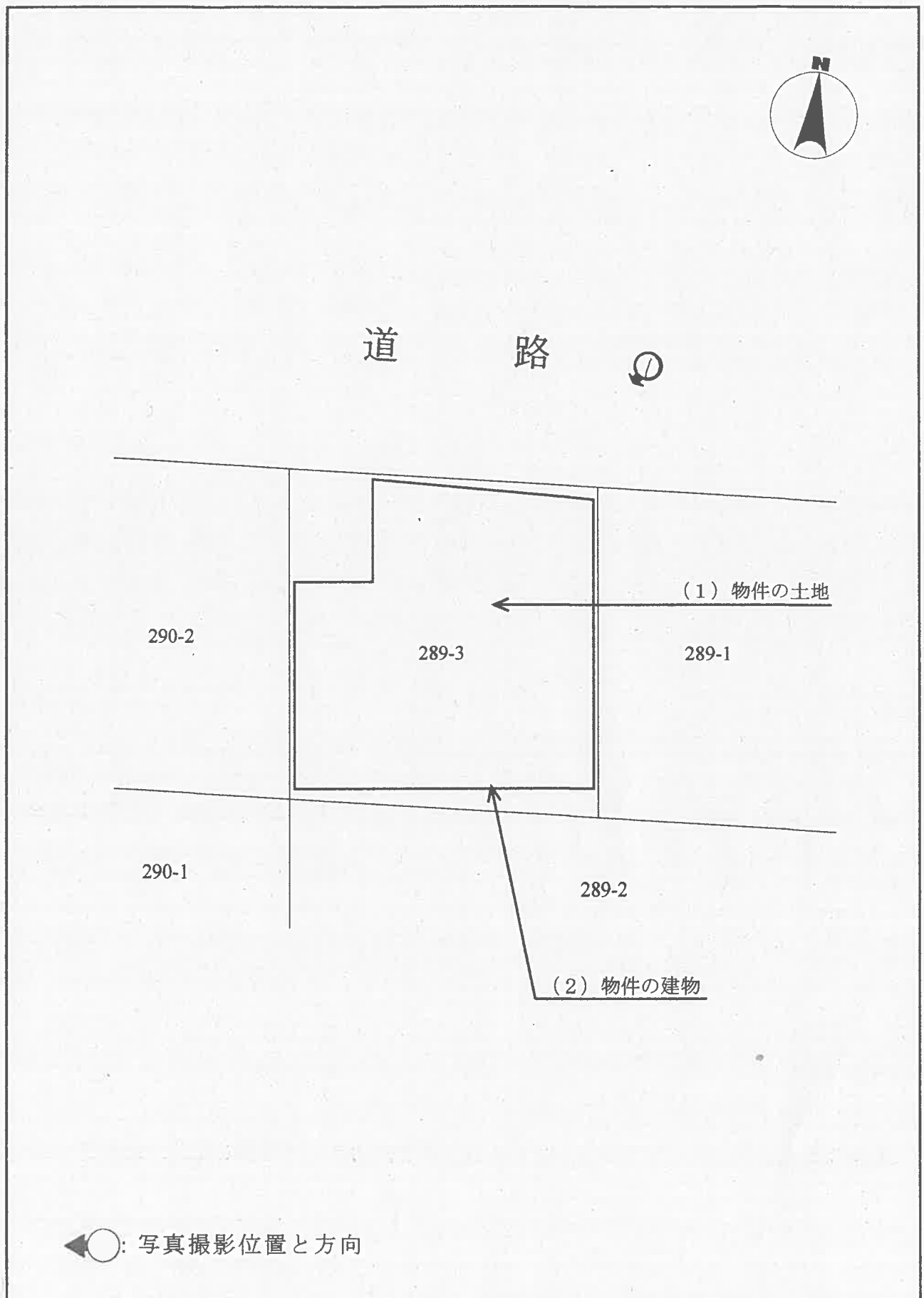
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月 7日 13:20-13:50	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 ☒ 所有者会社代表者 A に 面接聴取 ☒ 所有者会社代表者 A に対し、通知書・照会書交付
令和7年11月20日 9:10-9:50	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 ☒ 評価人を同行 ☒ 所有者会社代表者 A に 面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☒ 令和7年11月20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 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。 ☐ (写真 6点添付)		

(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)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第411号



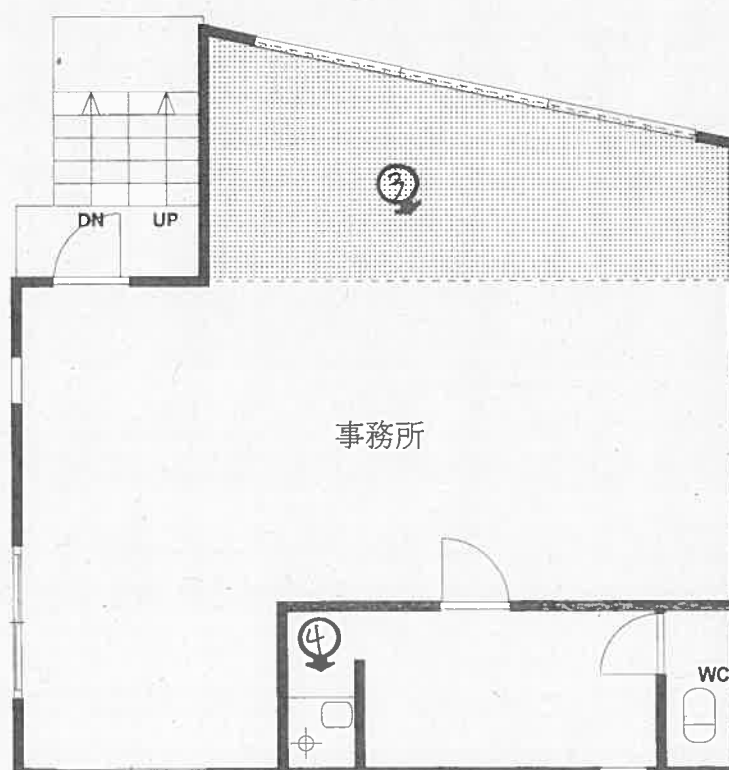


1 F



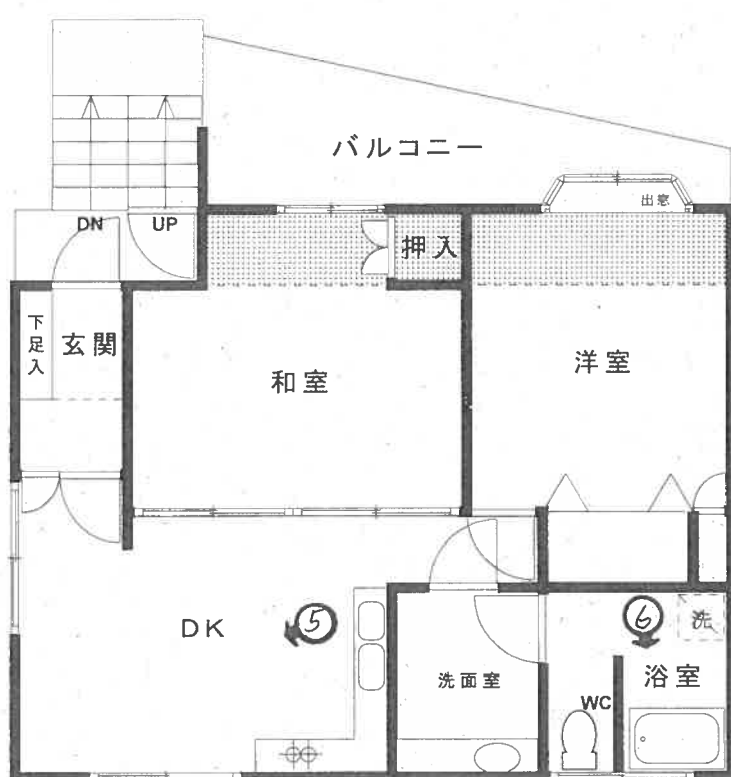
1階 増築部分約14㎡

2階 増築部分約14㎡



2 F

←○写真撮影位置と方向



3F



3階 増築部分約5m²

←○写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



6



令和7年（ケ）第411号
令和7年11月20日 現地調査
令和7年12月 3日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 曾 我 一 郎

第1 評価額

一括価格	
金 75,360,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 20,980,000円
物件2（建物）	金 54,380,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至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：杉並区西荻北1-3-9 種類：事務所・居宅 床面積：1階 約63.59㎡ 2階 約63.59㎡ 3階 約54.59㎡
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 | 杉並区西荻北一丁目 |
| | 地 番 | 289番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 82.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 杉並区西荻北一丁目289番地3 |
| | 家屋 番号 | 289番3 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.59平方メートル
2階 49.59平方メートル
3階 49.59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	J R 中央本線「西荻窪」駅より東方道路距離約 630m（徒歩約 8 分）、バス停留所「西荻窪駅」より東方道路距離約 550m（徒歩約 7 分）、杉並区西荻北一丁目 3 番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	鉄道高架軌道沿いに共同住宅、事務所、店舗等が建ち並ぶ混在地域である。近隣では 2 つの大型マンションが建築工事中である。また、近隣には工場、作業所も見られる。	
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 近隣商業地域 80％ 300％ 準防火地域 第二種高度地区、日影規制区域、杉並区景観計画区域（一般地域）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	82.88 m ² ほぼ長方形 間口約 9.1m・奥行約 9.2m 前面道路とほぼ等高、地勢はほぼ平坦
接面道路の状況等	北側幅員 5.5m 区道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号）に接する中間画地。	
土地の利用状況等	目的物件の建物敷地等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 あり あり ※ 敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。
特 記 事 項	① 杉並区水害ハザードマップに浸水想定に記載がある。 ② 鉄道軌道背後に位置するため、鉄道走行時には騒音がする。地上建物の窓は一部防音対策で三重になっている。	

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	昭和44年1月30日新築 約57年 経済的耐用年数は満了している
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 タイル貼等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼, 吸音ボード, ボード等 長尺塩ビシート貼, フローリング, 畳等 キッチン, 浴室, トイレ, 流し等
床 面 積	1階約63.59㎡, 2階約63.59㎡, 3階約54.59㎡, 延床面積約181.77㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	1・2階事務所, 3階居宅 事務所・2DK
品 等	概ね中級下位	
保守管理の状態	建物は老朽化・陳腐化が顕著で維持管理状態は全体的に劣っており, 1階は3カ所天井破損箇所が見られ, 2階も天井板の剥がれと天井黒カビ付着が見られ, 3階も壁紙剥がれ等が随所ある。占有者によると風向き等によっては雨漏りもするとのことである。外階段の錆, 腐食, 変色は目立っているだけではなく, 昇降にあたっては危険がともなう。	
建物の利用状況	建物所有者が事務所及び居宅として使用, 占有している。	
特 記 事 項	① 旧耐震基準の建物である。 ② 評価人による目視可能な天井内部の一部目視確認によると, アスベスト吹付の疑義はないが, 細部まで漏れなく確認したわけではないのでアスベスト疑義は完全には否定できない。	

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	1,110,000	× 1.00	×82.88	× 0.95	= 87,400,000

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た。

都基準地 杉並5-9

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(基準価格等)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\ 1,160,000 \text{ 円/㎡} & \times & 107/100 & \times & 100/100 & \times & 100/112 = 1,110,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：特になし

地 域 格 差：基準地等の所在地域は、対象地域に比較して地域要因等はやや優れている。

イ 個 別 格 差：特になし

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た。

オ 建 付 地 価 格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

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，これに減価修正を行って建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	残 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
2	374, 000	×約 181. 77	× 0. 10	= 6, 800, 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：現況概測床面積による。

ウ 残価率：経済的耐用年数が満了していることに鑑み，残価率を 10%と査定した。

エ 建物価格：1 万円未満四捨五入の端数整理を行った。

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 (注) イ		土地利用権等価格 (円) ウ
1	87, 400, 000	× 0. 70	法定地上権	= 61, 180, 000

(注) 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	(87,400,000	－ 61,180,000)			× 0.80	= 20,980,000
2	(6,800,000	＋ 61,180,000)			× 0.80	= 54,380,000
一 括 価 格 (合 計)						75,360,000

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た。

第6 参考価格資料

都基準地価格（杉並5-9）

所 在：杉並区西荻南三丁目199番6

住 居 表 示：西荻南3-7-3

価 格：1,160,000円／㎡

位 置：JR中央本線「西荻窪」駅より道路距離約210m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：68㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水道

接 面 街 路：南西側幅員約6.4m区道に接する中間画地

用途指定等：商業地域（建蔽率80％，容積率500％）防火地域

地域の概要：小売店舗，飲食店，事務所等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写（法務局備え付けのA3をA4へ縮小したもの）

建物図面・各階平面図写（法務局備え付けのA3をA4へ縮小したもの）

以 上

令和7年12月3日

評価人 不動産鑑定士

曾 我 一 郎

位置図

目的物件

都基準地 杉並5-9

杉並区 SUGINAMI-KU

昭文社 東京都区分地図 『杉並区』 2021年8月5版7刷 1 : 12,000

昭文社 東京都区分地図 『杉並区』 2021年8月5版7刷 1:12,000

公 図 写

N

27-1, 27-4, 27-7, 27-10, 27-11, 27-12, 27-16, 27-17, 27-2, 27-22, 27-23, 27-32, 27-33, 28, 29-1, 29-2, 30-1, 30-3, 31-2, 32-2, 291-2, 291-4, 290-1, 290-2, 289-1, 289-2, 289-3, 288-1, 288-2, 288-3, 288-4, 288-5, 726-2, 726-4, 727-3, 727-5, 727-6, 728-4

1 : 600

1 : 600

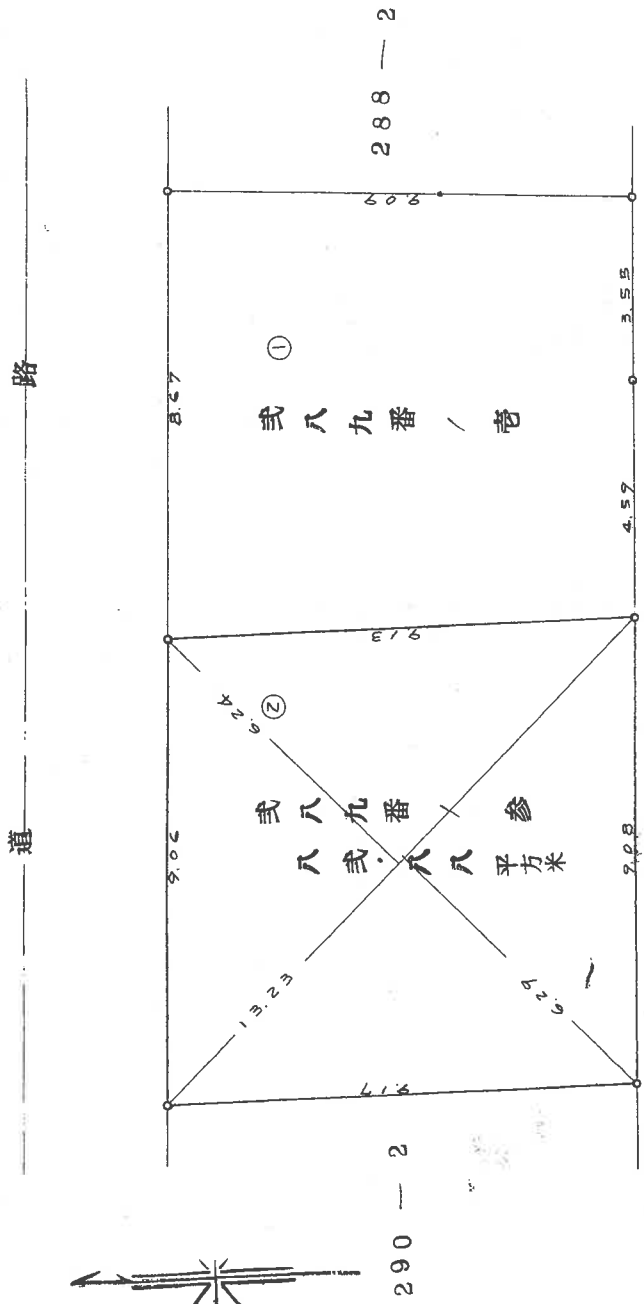
昭和43年六月十七日

登記年月日：昭和43年6月17日

土地積測量所 在 図 図

地番	289-1
土地の所在	杉並区西荻北1丁目

昭和43年6月12日	製作年月日
製作者	
申請人	



面積計算表 (三斜法)				
符號	地番	符號	底邊	面積
②	289-3	計	13.23	6.24
①	289-2	計	15.45	8.28
①	289-2	①	8.28	76.56

511596

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

543.6.17

縮尺	1/100
----	-------

登記年月日 昭和44年5月15日

これは図面に記載されている内容を証明する図面である
令和7年7月23日 東京法務局 杉田区役所

家屋番号

289-31

建物所在地

杉並区西荻北1丁目289番地3

建物階数
図面
図面

製作年月日
昭和44年5月15日

製図者
目録

申請人
目録

1階

270

$5.70 \times 8.70 = 49.5900$

床面積 49.59

2階

270

$5.70 \times 8.70 = 49.5900$

床面積 49.59

3階

270

$5.70 \times 8.70 = 49.5900$

床面積 49.59

道路

290-2 289-3 289-1

290-1 289-2

27952

S44.5.15

縮尺 1/200 1/500