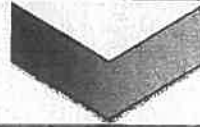


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 2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

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26日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3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 3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 3月12日 午前 9時20分から 令和 8年 3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 2月10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	5,450,000 4,360,000		1,090,000	37,563	8,049



物 件 目 録

1 所 在 杉並区和泉三丁目
地 番 929番20
地 目 宅地
地 積 66.37平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 1 月 14 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】

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

【物件番号 1】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号 929 番 20 の 1）のために法定地上権が成立する。

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】

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登載されています。



11

物 件 目 録

1 所 在 杉並区和泉三丁目
地 番 929番20
地 目 宅地
地 積 66.37平方メートル



令和7年（ヌ）第 225号
令和7年10月17日 受理
令和7年11月19日 提出
（評価人 菱村 千枝 ）

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 | 杉並区和泉三丁目 |
| | 地 番 | 9 2 9 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 . 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 杉並区和泉三丁目 9 2 9 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 9 2 9 番 2 0 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 4 . 3 0 平方メートル
2 階 2 3 . 4 9 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	杉並区和泉3丁目42番5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土地上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異なる(■主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 1階 約34.30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 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)

(陳述等用)

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)	1 物件2建物は、私が居宅として使用しています。 (令和7年11月11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1土地はその西側旗竿状部分で、本件所有者Aと隣地（地番929番19）所有者が共有する私道を介して建築基準法上の道路（42条1項5号）に接しており、物件1土地単独では、道路に接面していない。
- 3 物件2建物の占有状況は、郵便受けの表示、建物所有者Aあて郵便物の存在、提出された回答書の内容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10月31日 13:40-14:00	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 ☒ 居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和7年11月11日 10:40-11:10	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 ☒ 評価人を同行 ☒ 所有者 A に 面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☒ 令和7年11月11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。

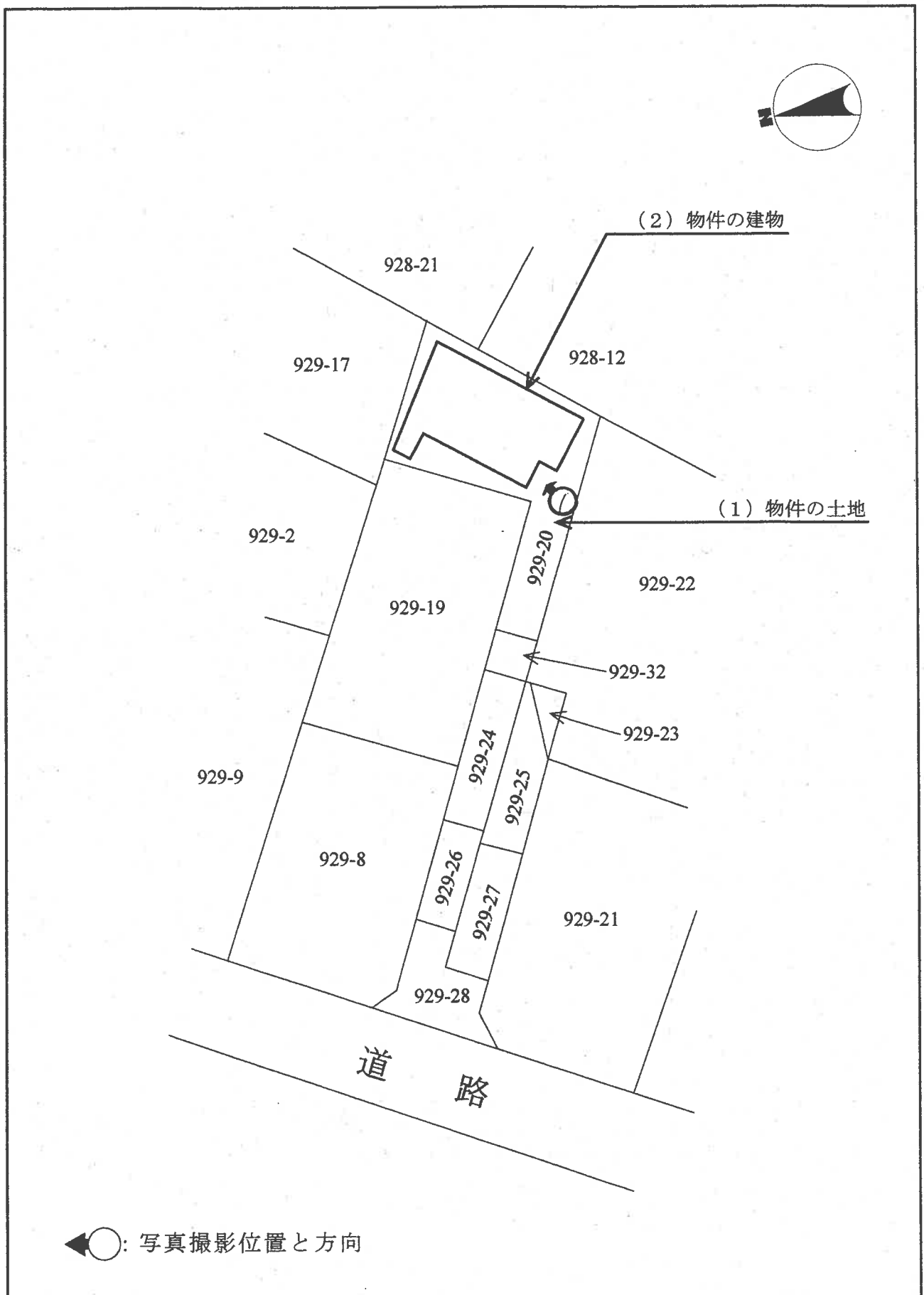
☐

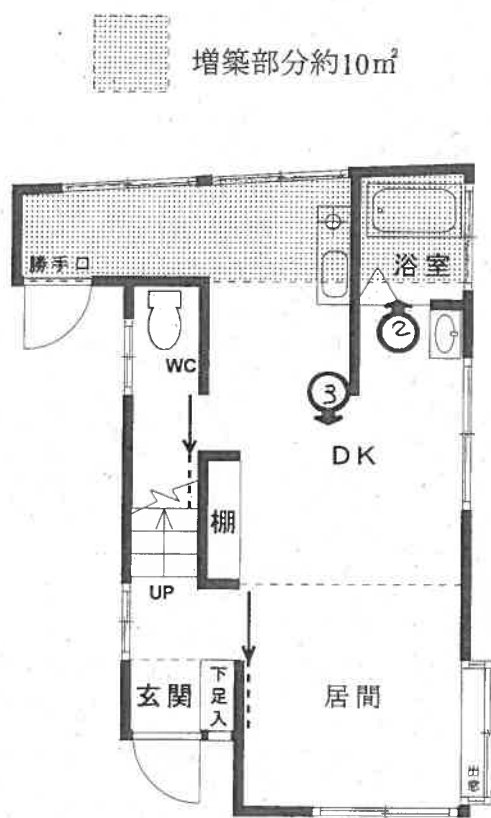
(写真 3点添付)

(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(又)第225号





1F



2F

1



2



3



令和 7 年 12 月 8 日

東京地方裁判所御中
令和 7 年（ヌ）第 225 号

意 見 書

評価人 菱村 千枝

記

標記事件の評価額につき、物件 1、物件 2 を個別に売却の対象とした場合以下の通りとなる。

物件 番号	基礎となる 価格(円)	土地利用権等 価格の控除 及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売 市場 修正	評 価 額 (円)
1	(24,310,000	- 15,800,000)		×0.80	× 0.80	=5,450,000
2	(520,000	+15,800,000)	×1.00	×0.80	× 0.80	=10,440,000

なお、市場性修正において、物件 1 は底地であり、物件 2 は法定地上権付建物であることから、市場性が減退する程度を考慮して、それぞれの減価率を判断した。

令和 7 年（ヌ）第 225 号

令和 7 年 11 月 11 日 現地調査

令和 7 年 11 月 20 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 菱 村 千 枝

第 1 評価額

一括価格	
金 19,870,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 6,810,000 円
物件 2 (建物)	金 13,060,000 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、買受け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法定手続きを取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）等の特殊性を反映した価格とする。
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化は、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範囲に限定される。
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			
物件 1	次の物件目録記載のとおり。				
物件 2	次の物件目録記載のとおり。	所在：杉並区和泉 3 丁目 42 番 5 号 床面積：1 階 約 34.30 m ²			
番号	特記事項				
物件 1	物件 1 は、幅員約 4m・長さ約 16m の行止り私道（以下「正面街路」）の末端付近に 存する旗竿形状地である。物件 1 の所有者は、周辺の次の 2 筆の土地を所有している。				
	地番	現況地目	登記地積	共有者	備考
件外土地①	929 番 32	宅地	3.60 m ²	あり※	正面街路と物件 1 の間に介在する。 物件 2 の建築確認申請上の敷地の一 部と見られる。
件外土地②	929 番 26	公衆用道路	9.19 m ²	なし	正面街路の敷地の一部
※件外土地①の共有者：物件 1 の西側隣地（地番 929 番 19）の所有者が持分 1/2 を共有している。					

※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 | 杉並区和泉三丁目 |
| | 地 番 | 929番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 66.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 杉並区和泉三丁目929番地20 |
| | 家屋 番号 | 929番20の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ銅板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 24.30平方メートル
2階 23.49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	京王井の頭線「永福町」駅から北方へ道路距離約 700m（徒歩約 9 分）に位置する。杉並区和泉 3 丁目 42 番街区に所在する。（附属資料「位置図」参照）										
付近の状況	一般戸建住宅のほか、アパートがみられる住宅地域。										
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 50%（指定建蔽率） 100%（指定容積率） 高さ制限 10m 準防火地域 第 1 種高度地区、最低敷地面積 70 ㎡、日影規制									
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	登記 66.37 ㎡ 通路状部分と有効宅地部分で構成された旗竿形状地 通路状部分の間口約 2m、延長約 6m 有効宅地部分の南北長さ 10m、東西長さ約 5.5m 台地上の緩やかな起伏地									
接面道路の状況等	物件 1 を含む建築確認上の敷地は、次の正面街路の東端に接面しているが、物件 1 と正面街路との間には件外土地①が介在しており、物件 1 単独では無道路地である。 <table><tr><td>方位</td><td>幅員・公私道</td><td>建築基準法</td><td>備考</td></tr><tr><td>西側</td><td>約 4m 私道</td><td>42 条 1 項 5 号</td><td>延長約 16m の行止り私道（注）</td></tr></table> なお、正面街路の西端は、幅員約 4m の通り抜け私道（以下「西方私道」）に接続している。			方位	幅員・公私道	建築基準法	備考	西側	約 4m 私道	42 条 1 項 5 号	延長約 16m の行止り私道（注）
方位	幅員・公私道	建築基準法	備考								
西側	約 4m 私道	42 条 1 項 5 号	延長約 16m の行止り私道（注）								
土地の利用状況等	物件 2 建物の敷地に供用されている。 建物の配置は、附属資料「建物図面」のとおり。										
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり（正面街路に埋設されている） あり（正面街路に埋設されている） 不明（私道下の配管は不明であるが西方私道が接続する区道下に本管の埋設がある。）									
特記事項	□正面街路（注） 件外土地②を含む正面街路は、沿道の宅地の所有者らが分有して、通行に供している。 物件 1 の所有者によると、正面街路の管理・利用に関する取決めは無いとのことである。										

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	昭和 44 年 6 月 29 日新築（登記）
	経過年数	約 56 年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数を満了している
仕様	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	外壁	モルタル塗りほか
	内壁	ビニールクロスほか
	天井	棹縁天井ほか
	床	ビニールシートほか
	設備	電気、水道、台所、トイレ、浴室、洗面室ほか
	その他	
現況床面積	2 階	23.49 m ²
	1 階	約 34.30 m ² （増築部分約 10 m ² を含む）
	計	約 57.79 m ²
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	2LDK
品等	劣る	
保守管理の状態	竣工から約 56 年経過し、経年相応の老朽化が認められる。生活物品が部屋中に散乱しており、床面の状態はほとんど確認できない。保守管理の状態は著しく劣る。	
建物の利用状況	所有者が居住している。	
特記事項	建築確認：第 3913 号（S44.3.12）	
	完了検査：記載なし	
	敷地面積 69.98 m ² （件外土地①を含むとみられる） 延べ面積 46.89 m ²	

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 オ
	標準画地価格 ア	個別格差 イ			
1	740,000 円/㎡	×0.55	×66.37 ㎡	×0.90	=24,310,000 円

ア. 標準画地価格：下記の規準価格を中心に、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、西方私道沿いにある、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。

地価公示 杉並-4

（公示価格等）	（時点修正）	（標準化補正）	（地域格差）	（規準価格）
740,000 円/㎡	×107/100	×100/100	×100/107	=740,000 円/㎡
（上3桁未満四捨五入）				

- ・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。
- ・標準化補正：公示地等の画地条件を考慮。
- ・地域格差：公示地等の所在地域の特性（交通接近・街路条件が優ること等）を総合的に考慮。

イ. 個別格差：画地条件（正面街路の系統が劣ること、建築確認上の敷地は行止り私道の末端に接すること、物件1単独では無道路地であること、旗竿形状地であること）等を総合的に考慮。

ウ. 地積：登記数量

エ. 建付減価：建物と敷地との適応状態等を考慮。

オ. 建付地価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

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、建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
2	180,000 円/㎡	×57.79 ㎡	×0.05	=520,000 円

ア. 再調達原価：対象建物の使用資材、施工の程度等を考慮して、単価を査定した。

イ. 現況延床面積：概測数量

ウ. 現価率：経済的耐用年数を満了していると判断し、残価率を以て現価率とした。

エ. 建物価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格について、物件 1 は土地利用権等価格を控除し、物件 2 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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ウ
1	24,310,000 円	×0.65	法定地上権	=15,800,000 円

ア. 建付地価格：前記 1①

イ. 土地利用権等割合：売却により法定地上権が成立すると解される。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総合的に勘案して判定した。

ウ. 土地利用権等価格：1 万円未満四捨五入の端数処理を行った。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 イ	占有減価 修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額 カ
1	(24,310,000	-15,800,000)		×1.00	×0.80	=6,810,000 円
2	(520,000	+15,800,000)	×1.00	×1.00	×0.80	=13,060,000 円
一括価格（合計）						19,870,000 円

ア. 基礎となる価格：前記 1

イ. 土地利用権等価格：前記 2①

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した。

カ. 評価額：1 万円未満四捨五入の端数処理を行った。

第 6 参考価格資料

地価公示等 杉並-4
所在： 杉並区和泉 3 丁目 734 番 8「和泉 3-26-21」
価格： 740,000 円／㎡
位置： 「永福町」駅から道路距離約 600m に位置する。
価格時点： 令和 7 年 1 月 1 日
地積： 332 ㎡
供給処理施設： 水道、下水、ガス
接面街路： 南東側 6m 区道
用途指定等： 第 1 種低層住居専用地域（指定建蔽率 50%、指定容積率 100%）、
 準防火地域
地域の概要 中規模一般住宅が立ち並ぶ閑静な住宅地域

第 7 附属資料

位置図
公図写
地積測量図（A3 判を A4 判に縮小）
建物図面・各階平面図写（A3 判を A4 判に縮小）

以 上

令和 7 年 11 月 20 日
評価人 不動産鑑定士
菱 村 千 枝



1:10,500 相当
地図使用承認(C)マッフル第7-023号

地図上の1センチは 約 105 メートル
印刷中心は 東経 139度38分50秒 北緯 35度40分43秒

公図写し
 縮尺1:600



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
 り、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

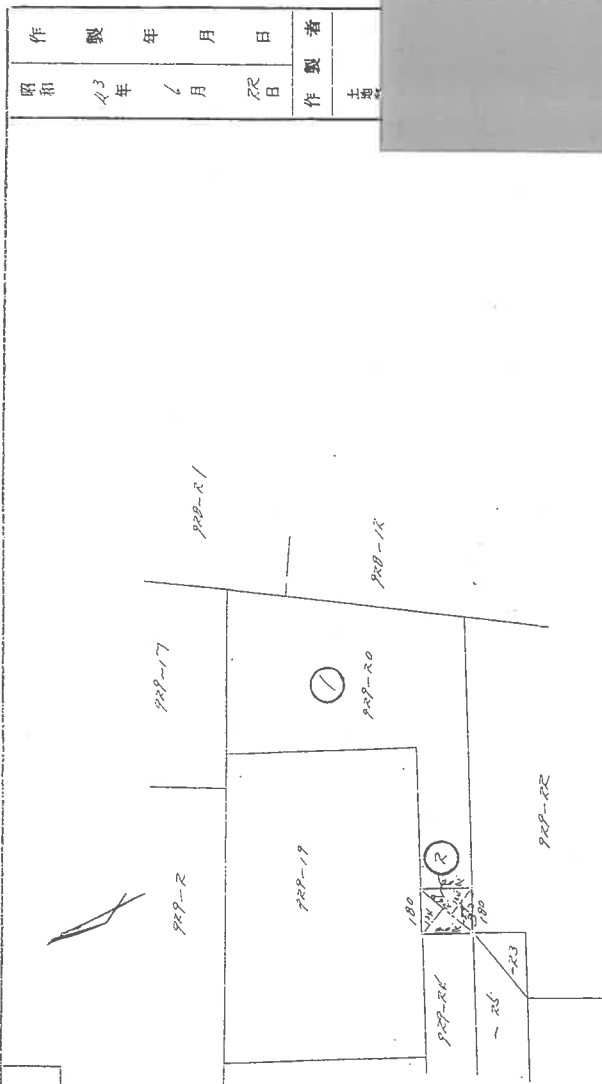
地番区域見

登記年月日：昭和43年6月28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。
(東京法務局形並出張所管轄)
令和7年7月7日 東京法務局 登記官

地番	前 929-20 929番 20
土地の所在	形並平和泉3丁目

地積測量図



地積及び求積の方法				距離単位 (M)	
符号	地番	記号	求積の方法 (三斜法)	地積	坪
①	929-20		$69.98 \times 3.6046 = 253.764$	253.764	
②	"	計	$69.98 \times (1.24 + 1.24) \div 2 = 86.98$	86.98	
				340.744	

602736

(全国土地家屋調査士用紙)

格 尺 1/S=200:1

東京法務局形並出張所 17 丁 形並平和泉 3 丁目 (929) 20 番

登記年月日 昭和46年1月13日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
（東京都庁杉並区出所管轄）
令和7年7月7日 東京都税務局

登記官

請求番号 7-3

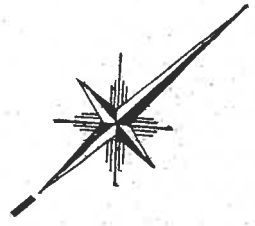
建物階平面図

020番20

東京都杉並区知事3丁目929番地20

家屋番号
建物の所在

作製年月日
昭和46年1月12日
作製者



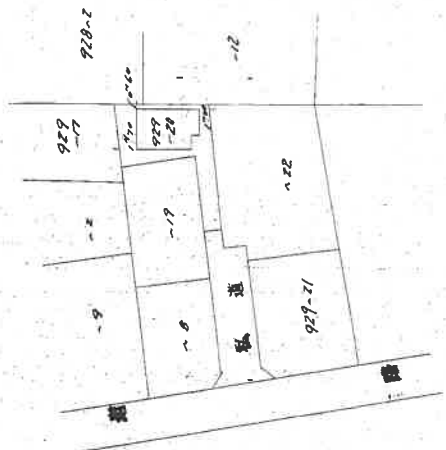
1階平面図



2階平面図



建物図面



1 階 求 積 表			
4.05 x 5.40	21.8700		
2.70 x 0.90	2.4300		
床 面 積	計	24.3000	M ²

2 階 求 積 表			
4.05 x 5.40	21.8700		
2.70 x 0.90	2.4300		
床 面 積	計	24.3000	M ²

205472

46.1.13

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/200 1/500

(日 本 地 家 屋 調 査 士 会 連 合 会 用 紙)