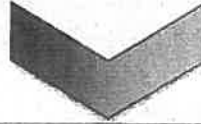


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 4月21日
 東京地方裁判所民事第21部
 裁判所書記官 出 崎 恵

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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 5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 8年 5月21日 午前 9時20分から 令和 8年 5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 8年 4月21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

- 4 所 在 杉並区高円寺北四丁目
地 番 451番10
地 目 宅地
地 積 133.02平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 5 所 在 杉並区高円寺北四丁目451番地10
家屋 番号 451番10
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 66.04平方メートル
2階 66.04平方メートル



物件明細書

令和 7年10月 1日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

1 不動産の表示

【物件番号4, 5】

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4, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件共有者らが占有している。

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。



物 件 目 録

4 所 在 杉並区高円寺北四丁目
地 番 451番10
地 目 宅地
地 積 133.02平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 A

5 所 在 杉並区高円寺北四丁目451番地10
家屋 番号 451番10
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 66.04平方メートル
2階 66.04平方メートル

共有者 B 持分100分の14

共有者 C 持分100分の86



令和7年(ケ)第83号-2
令和7年 5月28日 受理
令和7年 6月26日 提出
(評価人 江藤 和臣)

現況調査報告書 (物件4～5)

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

4 所 在 杉並区高円寺北四丁目
地 番 451番10
地 目 宅地
地 積 133.02平方メートル

所有者 A

5 所 在 杉並区高円寺北四丁目451番地10
家屋 番号 451番10
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 66.04平方メートル
2階 66.04平方メートル

共有者 B 持分100分の14

共有者 C 持分100分の86

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	杉並区高円寺北4丁目20番14号
土地	物件4
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（一部公衆用道路）（物件4） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件）
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"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が上記物件4土地上に下記建物を共有し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「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）	<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）
その他の事項	
建物	物件5
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある — <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日
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)

占有者及び占有権原 (物件4 関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■物件5建物共有者ら
占有状況	■敷地 <input 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 (■B (占有者) ■C (占有者) ■A (所有者)) の陳述 / ■提示文書 (回答書) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日
最初の契約等	契約日 年 月 日
	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 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 type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 ■占有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎金 円 (毎 限り 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 type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■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、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

関係人の陳述等

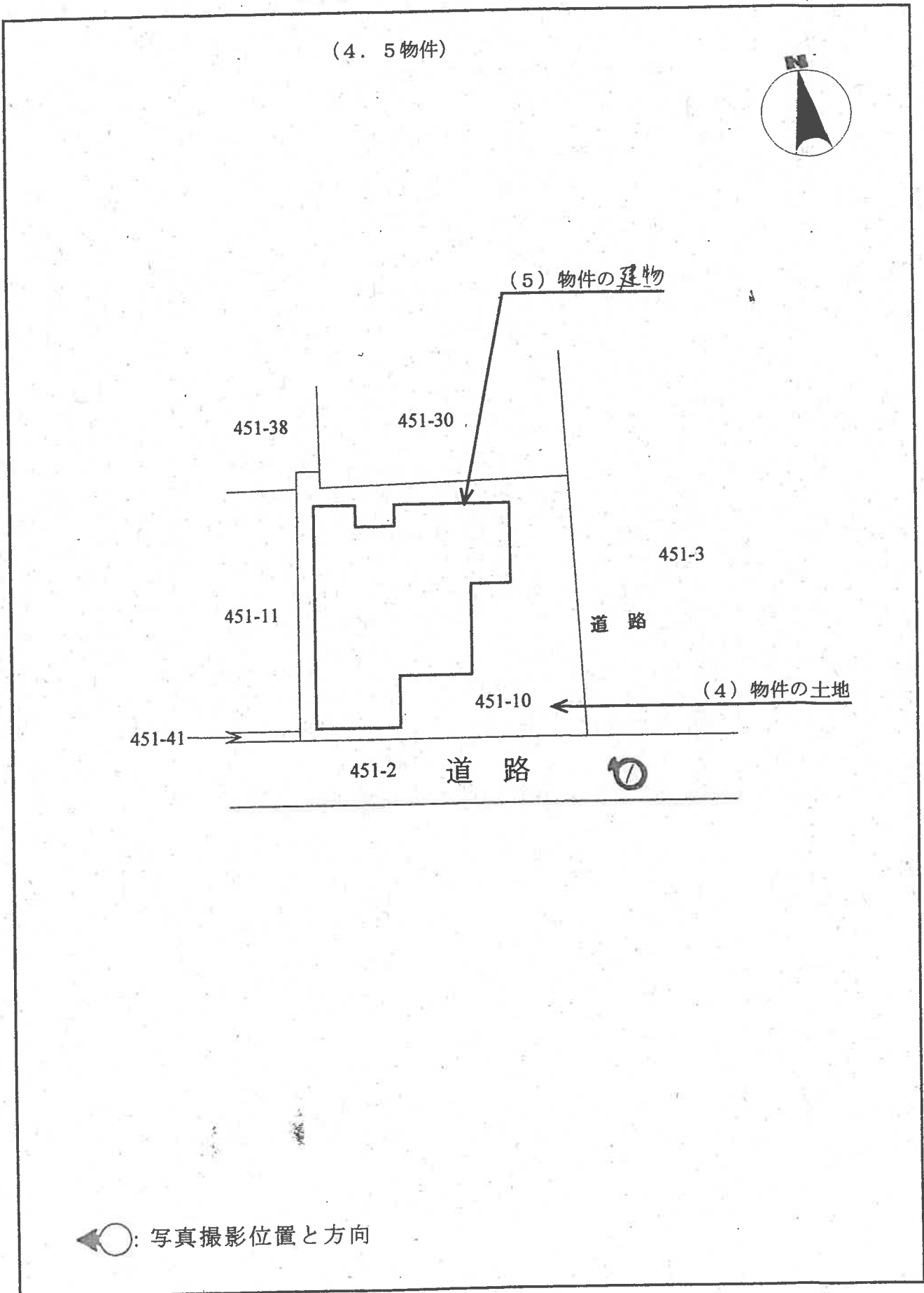
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (物件5建物共有者)	<p>1 本件建物は、私と相共有者 C が居宅として使用しています。</p> <p>2 本件土地所有者 A は、相共有者 C の姉であり、親族であるので、賃貸借契約や地代の授受等はなく、本件土地を本件建物の敷地として使用しています。</p> <p>(令和7年6月6日面接聴取) (令和7年6月17日面接聴取)</p>
C (物件5建物共有者)	<p>1 本件建物は、私と相共有者 B が居宅として使用しています。</p> <p>2 本件土地所有者 A は、私の姉であり、親族であるので、賃貸借契約や地代の授受等はなく、本件土地を本件建物の敷地として使用しています。</p> <p>3 本件土地南東側車庫部分は、私が駐車場として使用しています。</p> <p>(令和7年6月17日面接聴取)</p>
A (物件4土地所有者)	<p>1 本件土地は、本件建物共有者らが同建物の敷地として使用しています。</p> <p>2 建物共有者らは親族なので、本件土地の使用にあたり賃貸借契約や地代の授受等はありません。</p> <p>(令和7年6月24日電話聴取)</p>

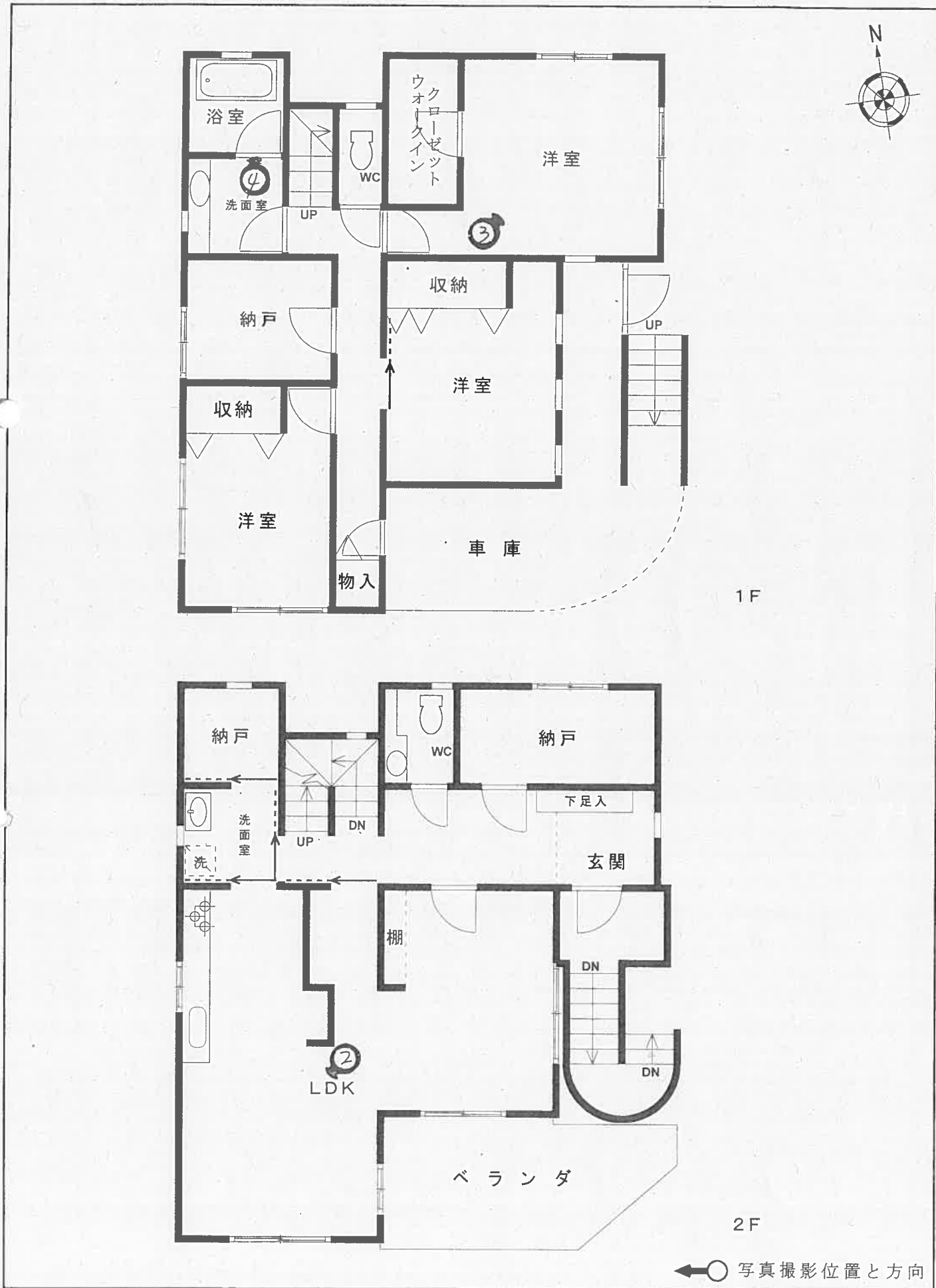
(執行官の意見用)

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4土地東側の一部が公衆用道路に供されている。
- 3 物件5建物の屋上に塔屋が存在する。
- 4 物件5建物の占有状況は、関係人の陳述及び提出された回答書の内容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





1



2



3



4



令和 7年 (ケ) 第 83号-2
令和 7年 6月17日 現地調査
令和 7年 7月11日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 江 藤 和 臣

第1 評価額

一 括 価 格	
金 76,210,000円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 50,340,000円
物件5 (建物)	金 25,870,000円

- 1 一括価格は、物件4及び5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4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
4	次頁物件目録記載のとおり		地目：宅地一部公衆用道路
5	次頁物件目録記載のとおり		住居表示：杉並区高円寺北4丁目20番14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

~~床面積 1階 64.23平方メートル
 2階 68.51平方メートル
 3階 63.24平方メートル
 4階 53.94平方メートル~~

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 根岸二丁目82番58の3

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 4階部分 42.11平方メートル

共有者 有限会社凡 持分10000分の4321

4 所 在 杉並区高円寺北四丁目

地 番 451番10

地 目 宅地

地 積 133.02平方メートル

所有者 A

5 所 在 杉並区高円寺北四丁目451番地10

家屋 番号 451番10

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床面積 1階 66.04平方メートル
 2階 66.04平方メートル

共有者 B 持分100分の14

共有者 C 持分100分の86

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4）

位置・交通	JR中央線「高円寺」駅の北西方約640m（徒歩約8分）、杉並区高円寺北4丁目20番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	区道沿いに低層の一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60%（指定） 200%（指定） 防火地域 第二種高度地区、気象研究所跡地周辺地区地区計画
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	133.02㎡ ほぼ整形 約12.5m（南側）・約11.5m（最大） ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	南側幅員約3.7m区道（建築基準法第42条2項該当）、東側幅員約3.3m～4m私道（建築基準法第42条2項該当）にほぼ等高に接面する角地。	
土地の利用状況等	物件5の建物敷地等として利用されているほか、南側区道のセットバック用地として道路提供しており、また東側私道用地及びセットバック用地として道路提供しており、それらの提供部分は公衆用道路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	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	私道を含むため境界が不分明で、概測が困難であり、境界確認の上実測を要する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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12月10日新築 約29年 約16年
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2階建 吹付タイル等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング等 トイレ, 浴室, キッチン等 特になし
床面積(現況)	1階 66.04㎡ 2階 66.04㎡ 延 132.08㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 3LDK+納戸
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物共有者らが居宅として使用している。	
特記事項	建築時期・構造・種類等からアスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4（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			
4	730,000	×0.90	×133.02	×0.90	=78,650,000

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 杉並-13

$$\begin{array}{l}
 \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 677,000 \text{ 円/㎡} \times 110/100 \times 100/100 \times 100/102 = 730,000 \text{ 円/㎡} \\
 \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：令和6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：必要なし。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域に比して環境条件、道路条件等が優るが、交通接近条件、行政的条件等が劣ることを考慮して総合の地域格差を判定した。

イ 個別格差：角地等で優るが、私道用地及びセットバック用地を含むこと等で劣ることを考慮した。

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。

② 物件5（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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
5	393,000	×132.08	×0.32	=16,610,000

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：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約29年、経済的残存耐用年数約16年、観察減価率10%（保守管理の状況を考慮した。）
- ・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 = 16年 ÷ (29年 + 16年) × (1 - 0.1) = 0.32（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
4	78,650,000	×0.20	使用借権	=15,730,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 土地利用権等割合：使用借権の価値割合は、当該使用借権の態様とその経緯、建物の性質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)
4	(78,650,000)	-15,730,000)	/	×1.00	×0.80	=50,340,000
5	(16,610,000)	+15,730,000)	×1.00	×1.00	×0.80	=25,870,000
一括価格 (合計)						76,210,000

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：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

基準地価格（杉並-13）

所 在：杉並区高円寺北4丁目447番6「高円寺北4-9-11」

価 格：677,000円／㎡

位 置：JR中央線「高円寺」駅の北西方約900mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：82㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北側4.5m区道

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%，容積率100%）
高度地区，準防火地域

地域の概要：一般住宅，共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

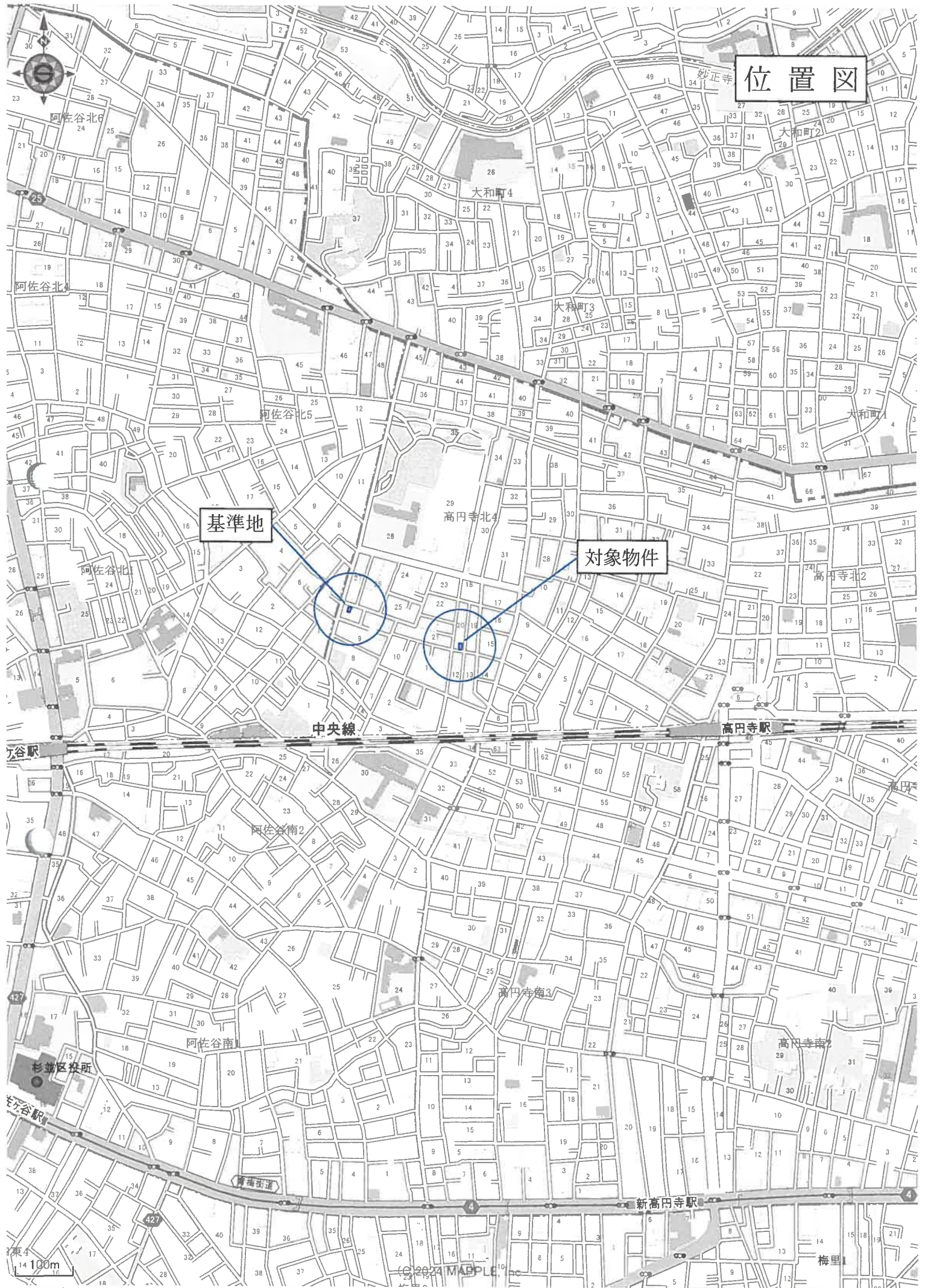
建物図面・各階平面図写

以上

令和7年7月18日

評価人 不動産鑑定士

江 藤 和 臣 印



位置図

基準地

対象物件

中央線

高円寺駅

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

イ 500-40 ハ 500-4 ホ 450-7 ト 452-1 リ 451-28 ル 451-36
ロ 500-23 ニ 449-1 ヘ 450-9 チ 452-15 レ 452-32 一つく



(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。

地番
区域見出し
高円寺北
4丁目
A A 高円寺北4
丁目

請求部	所在	杉並区高円寺北四丁目		地番	451番16		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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。
(東京法務局杉並出張所管轄)

令和7年1月23日
宇都宮地方法務局

請求番号: 14-1
(1/2)

登記官

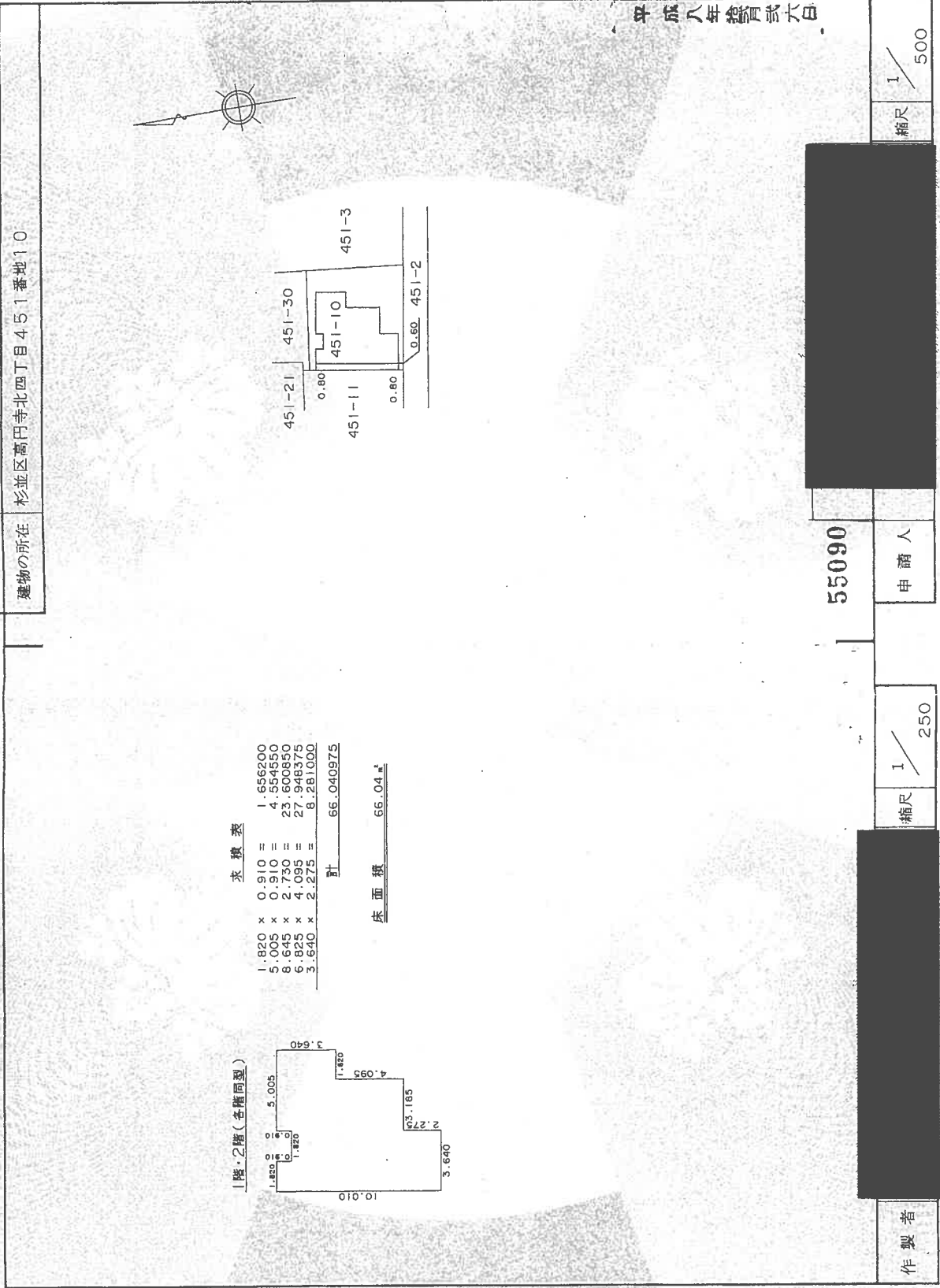


この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです

平成八年十二月二十六日

面図
階平面
各階

家屋番号	451-10
建物の所在	杉並区高円寺北四丁目451番地10

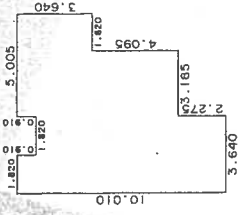


求積表

1.820 x 0.910 =	1.656200
5.005 x 0.910 =	4.554550
8.645 x 2.730 =	23.600850
6.825 x 4.095 =	27.948375
3.640 x 2.275 =	8.281000
計	66.040975

床面積 66.04㎡

1階・2階(各階面型)



縮尺	1/500
申請人	[Redacted]
55090	[Redacted]
縮尺	1/250
製作者	[Redacted]

(東京土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成8年12月26日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(東京生務局高円寺出張所管轄)
令和7年1月23日 宇都宮地方務局

登記官

地図整理番号：M54540