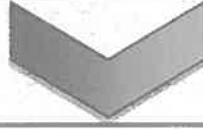


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 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 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

1 所 在 杉並区阿佐谷北一丁目
地 番 346番1
地 目 宅地
地 積 225.25平方メートル



※
※
※

物件明細書

令和 8年 3月13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】

本件共有者Cが占有している。

同人所有の売却対象外建物(家屋番号346番2)が本件土地上に存在する。

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、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 杉並区阿佐谷北一丁目
地 番 346番1
地 目 宅地
地 積 225.25平方メートル
- 共有者 A 持分8分の2
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の5



令和6年(ケ)第 674号
令和7年12月24日 受理
令和8年 2月26日 提出
(評価人 梅本 淳史)

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 杉並区阿佐谷北一丁目
地 番 346番1
地 目 宅地
地 積 225.25平方メートル
- 共有者 A 持分8分の2
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の5

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	杉並区阿佐谷北1丁目47番8号 付近
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <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"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者C <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が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 type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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
建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" 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)

執行官の意見

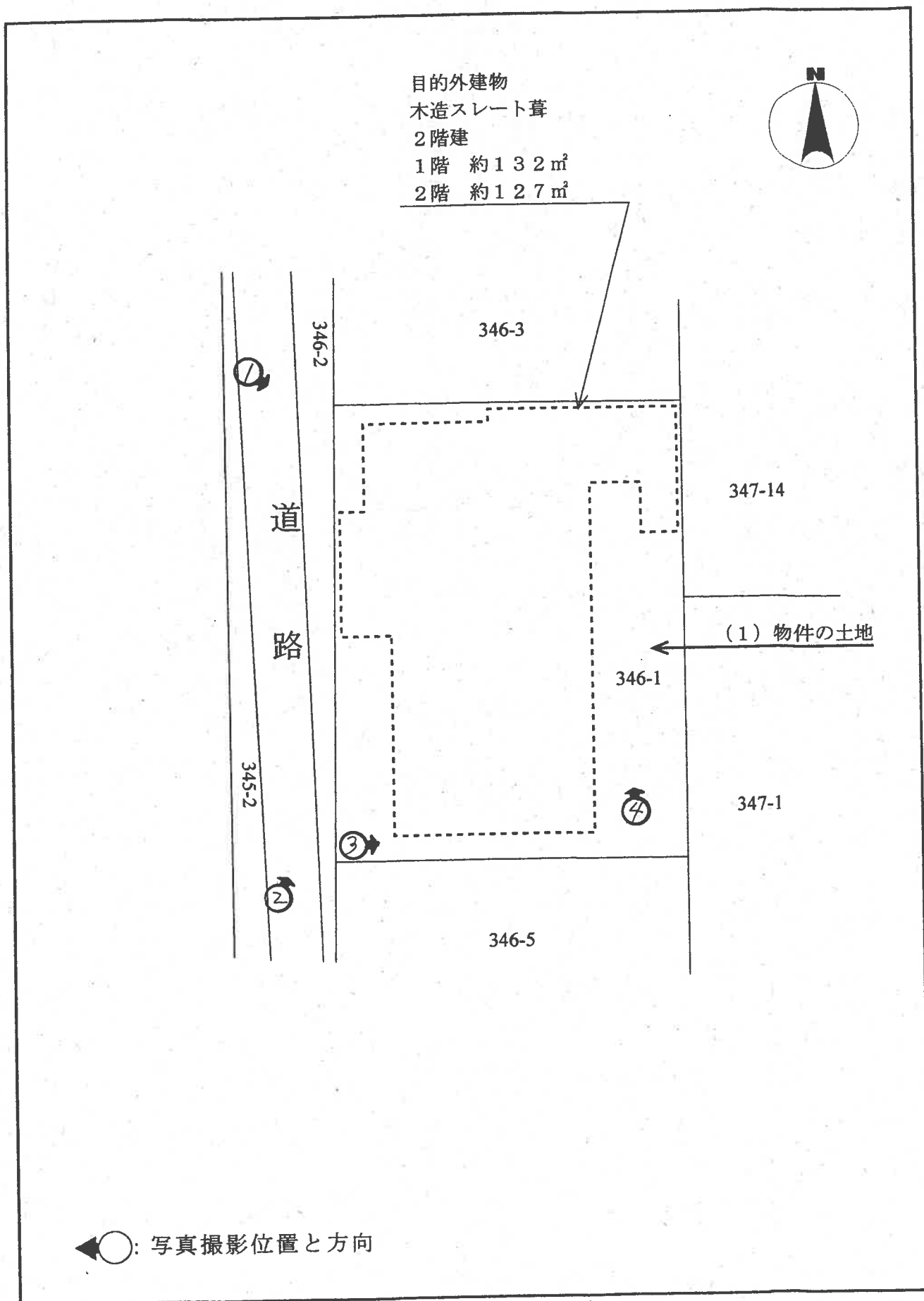
- 1 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1土地に、「目的外建物の概況」記載の建物（以下「目的外建物」という。）が存在し、それ以外の建物等は存在しない。
- 3 物件1土地南東側に物置が存在するが、土地との定着性がなく、動産であるとする。
- 4 提出された回答書の内容及び本件債務名義の内容並びに登記簿等の資料によれば、物件1土地を亡Dが所有し、同土地に亡Dの配偶者である亡Eが目的外建物を所有していたところ、亡Dは平成7年3月17日死亡し、その後亡Eが平成19年2月23日死亡しその一切の財産を子であるCが相続したため、物件1土地を亡Dの子であるA、B、Cが共有し、目的外建物をCが所有するに至った。
また、目的外建物の敷地（物件1土地）使用にあたり、土地共有者らとの間に賃貸借契約や地代等の授受はなく、Cは自己が有する土地共有持分に基づき使用している。
- 5 上記調査結果及び現場の状況等を総合して以上のとおり報告する。

以上

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1月14日 13:00-13:30	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> 図面作成
令和8年2月9日 : - :	当庁 (郵便)	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 C に照会書送付
令和8年2月17日 11:30-11:50	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月17日 目的物件は不在で門扉等が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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> (写真 4点添付)		

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第674号



1



2



3



4



令和6年(ケ)第674号

令和8年1月27日現地調査

令和8年3月3日評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 梅本淳史

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 103,970,000 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評価するものであり、調査日以降に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		(住居表示) 杉並区阿佐谷北1丁目47番8号付近
特記事項			
	本件土地上に、2階建共同住宅が存するが、借地契約は締結されていない。 共同住宅の正確な居室数は把握できていないが、複数の居住者が居る模様である。		

*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 杉並区阿佐谷北一丁目
地 番 346番1
地 目 宅地
地 積 225.25平方メートル
- 共有者 A 持分8分の2
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の5



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	JR中央線「阿佐ヶ谷駅」の北方、道路距離約650m（徒歩約9分）、杉並区阿佐谷北1丁目47番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	共同住宅や戸建住宅が建ち並ぶ中杉通り背後の住宅地域。	
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 第一種低層住居専用地域 60%（指定） 150%（指定） 準防火地域（新防火区域） 10m第一種高度地区、最低敷地面積60㎡、日影規制、景観区域、宅地造成等工事規制区域等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	225.25㎡ 長方形 間口約16m、奥行約14m ※現地でのメジャーによる計測 平坦 無し
接面道路の状況等	西側：幅員約3.7m舗装区道（建築基準法42条2項道路） 中間画地。 約0.3mのセットバックが必要となる（対面側は一部、セットバック済み）。	
土地の利用状況等	土地共有者Cが本土地上に、目的外建物を所有し、占有している（現況調査報告書2枚目）。目的外建物の敷地（物件1土地）使用にあたり、土地共有者らとの間に賃貸借契約や地代等の授受はなく、Cは自己が有する土地共有持分に基づき使用している（現況調査報告書4枚目） 目的外建物の概要は次頁の通り。	
権利の種類	所有権（共有）、共有者A持分2/8、共有者B持分1/8、共有者C持分5/8	

供給処理施設 (基本的には敷地内 への引き込みの有無 を基準としている)	上水道	あり
	都市ガス	あり
	下水道	不明(特記事項のとおり)
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1土地南東側に物置が存在するが、土地との定着性がなく、動産であるとする(現況調査報告書4枚目)。 ・下水道の配管は本物件の西側区道下にあるが、埋設状況及び引込管の状況は不明である。 	

2 目的外建物の概要等

所 家 種 構 床	屋 番 号 類 造 積 面	在 杉並区阿佐谷北一丁目346番地 346番2 居宅 木造瓦葺2階建 (現況) 1階 約132㎡ 2階 約127㎡ 延床 約259㎡ (登記) 1階 130.80㎡ 2階 130.80㎡ 延床 261.60㎡
建 築 時 期	昭和31年5月7日所有権保存登記	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・台帳記載事項証明より 〔建築主〕 個人(E) 〔延べ面積〕 記載なし 〔用途〕 共同住宅 〔遵法性〕 確認済証発行年月日番号：昭和31年3月17日 第1451号 検査済証発行年月日番号：記載なし 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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	建付減価 補正 エ	建付地価格 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	(㎡) ウ		
1	773,000	×0.97	×225.25	×0.95	= 160,450,000

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た。

公示地 杉並 - 39

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 668,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 110 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 95 & = & 773,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(千円未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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である。

標準化補正：標準的な画地。

地域格差：公示地の所在する地域は対象地域と比較し、最寄駅への接近性は優るものの、街路条件等でやや劣る。

イ 個別格差：セットバック等を考慮。

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を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、件外建物の土地利用権等価格を控除し、これ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	160,450,000	×0.10	場所的利益	= 16,050,000

(注) 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。

ア 建付地価格： 前記1才

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

② 評価額の判定

物件 番号	基礎となる価格 建付地価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	評 価 額 (円)
1	(160,450,000	-16,050,000)	×0.90	×0.80	= 103,970,000

ア 基礎となる価格：前記1より。

イ 土地利用権等価格：上記2①ウ

ウ 市場性修正： 土地上に築年数の嵩んだアパートが存することを考慮。

エ 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

公示地価格 (杉並 -39)

所 在 : 杉並区阿佐谷北1丁目454番13「阿佐谷北1-21-10」

価 格 : 668,000円/m²

位 置 : JR中央線「阿佐ヶ谷駅」の北東方道路距離約400mに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 132m²

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 西側3.4m私道

用途指定等 : 第一種低層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率150%)、準防火地域、第一種高度地区

地域の概要 : 中小規模一般住宅、アパート等が多い住宅地域。

第7 附属資料

位置図

公図写

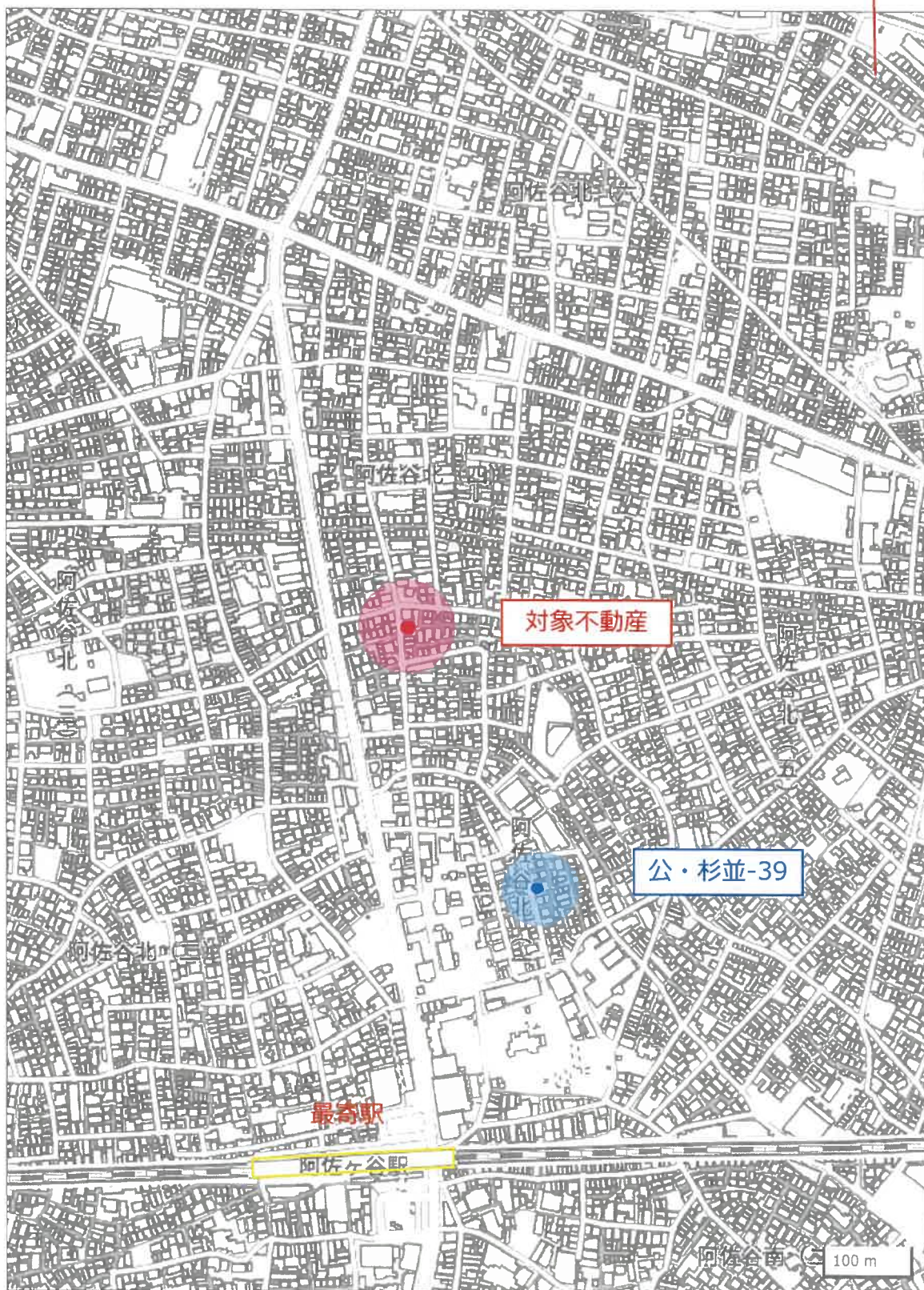
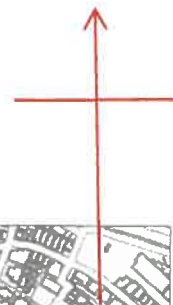
以上

令和8年3月3日

評価人 不動産鑑定士

梅本淳史 ⑩

地理院地図
Vector



出典：国土地理院

位置図

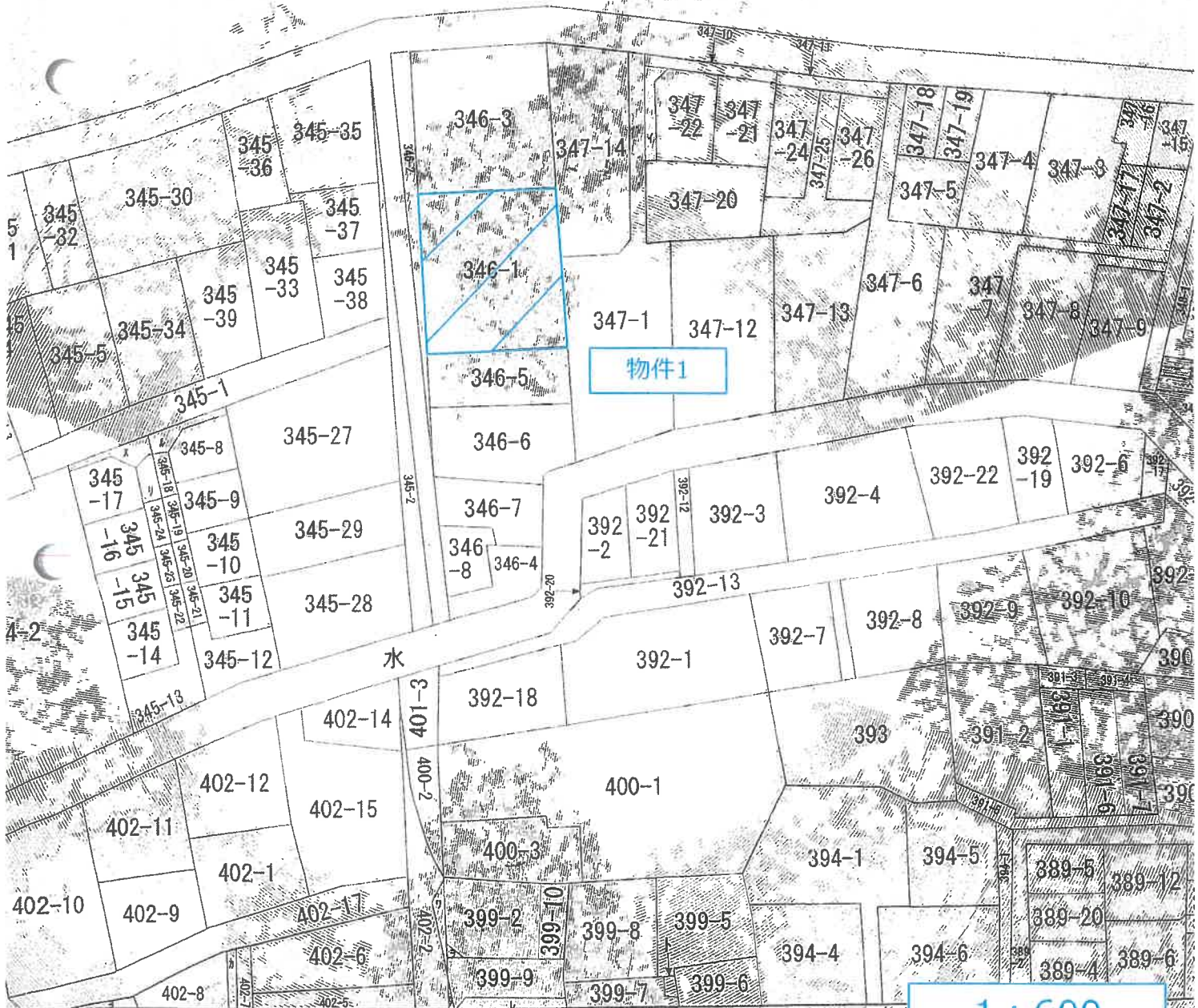
348-17
348-8

348-5
348-6

399-12
348-13

345-25
345-26

345-7



物件1

1 : 600
公図写

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位置及び形状の概略を記載した図面です。