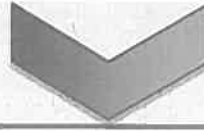


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 7 月 2 9 日

東京地方裁判所民事第 2 1 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 8 月 1 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 8 月 2 0 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 2 6 日 午前 9 時 3 0 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 9 月 3 日 午前 1 1 時 0 0 分 場 所 東京地方裁判所民事第 2 1 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 8 月 2 7 日 午前 9 時 2 0 分から 令和 8 年 8 月 3 1 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 7 月 2 9 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）
1～3	28,290,000 22,632,000	一括	5,658,000	48,148	10,317
1	170,000				
2	6,960,000				
3	21,160,000				



物 件 目 録

1 所 在 杉並区上荻四丁目
地 番 2 4 8 番 7
地 目 宅地
地 積 2 8 . 5 7 平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分8分の2

2 所 在 杉並区上荻四丁目
地 番 2 4 8 番 1 2
地 目 宅地
地 積 6 4 . 0 4 平方メートル
所有者 亡A相続財産

3 所 在 杉並区上荻四丁目 2 4 8 番地 1 2
家屋 番号 2 4 8 番 1 2 の 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 3 . 7 0 平方メートル
2 階 3 1 . 3 9 平方メートル
所有者 亡A相続財産



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 23 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 1～3】

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 1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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

【物件番号 1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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。



物 件 目 録

1 所 在 杉並区上荻四丁目
地 番 2 4 8 番 7
地 目 宅地
地 積 2 8 . 5 7 平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分8分の2

2 所 在 杉並区上荻四丁目
地 番 2 4 8 番 1 2
地 目 宅地
地 積 6 4 . 0 4 平方メートル
所有者 亡A相続財産

3 所 在 杉並区上荻四丁目 2 4 8 番地 1 2
家屋 番号 2 4 8 番 1 2 の 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 3 . 7 0 平方メートル
2 階 3 1 . 3 9 平方メートル
所有者 亡A相続財産



令和8年(ケ)第 2号
令和8年 4月22日 受理
令和8年 5月19日 提出
(評価人 在間 浩二)

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 杉並区上荻四丁目
地 番 2 4 8 番 7
地 目 宅地
地 積 2 8 . 5 7 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分 8 分の 2

2 所 在 杉並区上荻四丁目
地 番 2 4 8 番 1 2
地 目 宅地
地 積 6 4 . 0 4 平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 杉並区上荻四丁目 2 4 8 番地 1 2
家屋 番号 2 4 8 番 1 2 の 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 . 1 階 3 3 . 7 0 平方メートル
2 階 3 1 . 3 9 平方メートル

所有者 亡A相続財産

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	杉並区上荻4丁目24番18号	
土 地	物件1、2	
現 況 地 目	■宅地(物件1、2) □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2土地に下記建物を所有し、占有している。 物件1土地は、通路として使用されている。 □「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3	
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:	
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 所有して占有 している(但し、空家である。) □「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
B (亡 A 相続財産清算人)	1 本件建物は、現在、誰も居住しておらず、空家の状態です。 2 本件建物は、亡 A の妹で前所有者の C が居宅として使用していたものを、亡 A が相続により取得しました。 (令和 8 年 5 月 7 日電話聴取)

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1土地は、近隣土地所有者らと共有し、通路として使用されている。
- 3 物件2土地北側に、カーポートが存在する。
- 4 物件3建物の表札に、前所有者Cの表示がある。
- 5 物件3建物の室内は、動産類がほとんど存在せず、空家の状態である。
また、所有者以外の第三者の占有を示す徴表は見当たらなかった。
- 6 物件3建物の占有状況は、前所有者C名義の表札の表示、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 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1日 : - :	当庁 (郵便)	■亡 A 相続財産清算人 B に対し 照会書送付
令和8年5月1日 13:20-13:40	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8年5月7日 : - :	当庁 (電話)	■亡 A 相続財産清算人 B に 電話聴取
令和8年5月12日 11:30-11:50	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
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 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。

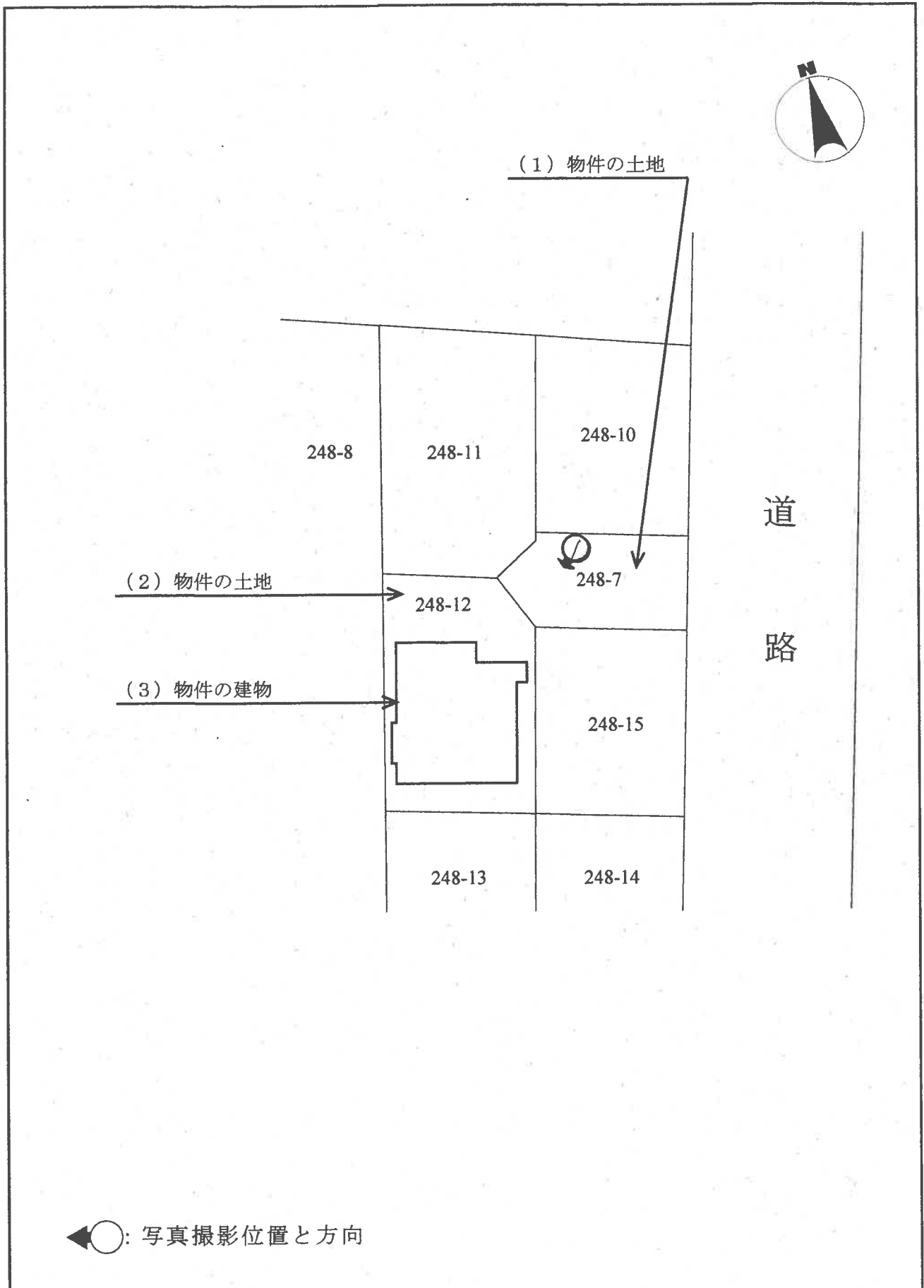
■ 令和8年5月12日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 D を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

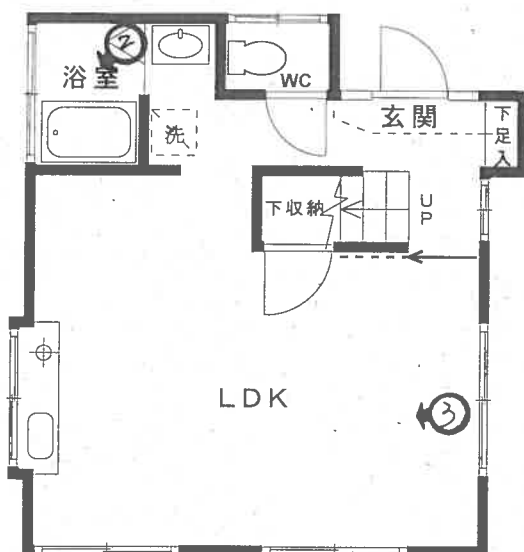
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

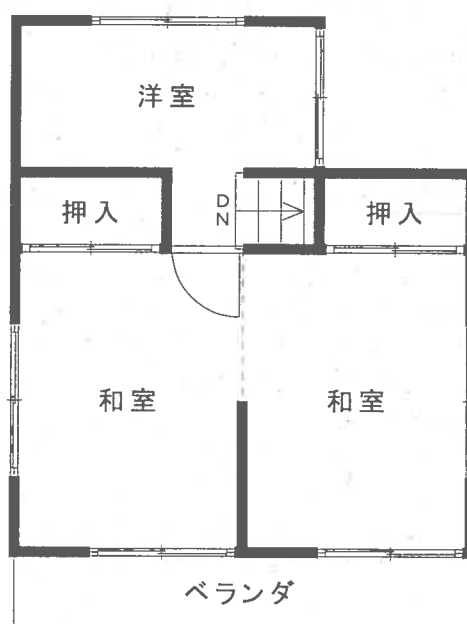
(写真 3点添付)

(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)





1F



2F

←○写真撮影位置と方向

物件3の建物

1



2



3



令和 8 年（ケ）第 2 号
令和 8 年 5 月 1 2 日 現地調査
令和 8 年 5 月 2 0 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 在 間 浩 二

第 1 評価額

一 括 価 額 （ 合 計 ）	
金 28,290,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 （土地）	金 170,000円
物件 2 （土地）	金 6,960,000円
物件 3 （建物）	金 21,160,000円

- 1 一括価格は、物件 1～3 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 2 の内訳価格は物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 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		
3	次頁物件目録記載のとおり		住居表示：杉並区上荻4－24－18
番号	特 記 事 項		
1～3	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 杉並区上荻四丁目
地 番 248番7
地 目 宅地
地 積 28.57平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分8分の2

- 2 所 在 杉並区上荻四丁目
地 番 248番12
地 目 宅地
地 積 64.04平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 3 所 在 杉並区上荻四丁目248番地12
家屋 番号 248番12の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 33.70平方メートル
2階 31.39平方メートル

所有者 亡A相続財産

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「西荻窪」駅の北東方約950m（徒歩約12分） 杉並区上荻4丁目24番街区に位置する。 （距離は道路距離、附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域	
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 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% 150% 準防火地域 日影規制4h-2.5h/1.5m、最低敷地60㎡ 最高高さ限度10m、第一種高度地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	64.04㎡（登記記録） ほぼ長方形 間口約2.5m、東西方向の奥行最大約6.3m 南北方向の奥行最大約10.2m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	東側で物件1を介して幅員約7.2mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号道路）にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件3の建物の敷地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 不明
	※ 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）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	カーポートが設置されている。 正確な地積の確定には専門家による実測を要する。 再建築に際しては物件1の使用に関して他の共有者の承諾を得る必要があると考えられる。	

1-2 土地の概況及び利用状況等（物件1）

画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行	28.57㎡（登記記録） ほぼ長方形 間口約4.0m、奥行最大約8.0m
土地の利用状況等	通路として使用されている。 建築基準法の道路には指定されていない。	
特 記 事 項	持分は8分の2である。 正確な地積の確定には専門家による実測を要する。 東側で区道（建築基準法第42条1項1号道路）に接続している。 他の共有者の通路としても使用されていると思われる。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和47年11月20日新築（登記記録） 約54年 耐用年数を超過したと判断した。
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦葺2階建 モルタル仕上げ等 塗り壁等 板張り等 板張り、畳等 キッチン、浴室、トイレ、収納等 特になし
床面積（登記）	1階 2階 延	33.70㎡ 31.39㎡ 65.09㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居 宅 3LDK
品 等	劣る	
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況	空家である。	
特 記 事 項	建築時期から見て建築資材にアスベストが含まれている可能性がある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2（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	建付地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
2	715,000	× 1.00	× 64.04	× 0.95	= 43,500,000

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（形状、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－42）

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 795,000 \text{ 円/㎡} & \times & 103.4/100 & \times & 100/100 & \times & 100/115 & = & 715,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和8年1月1日から評価日までの推定地価変動率である。

標 準 化 補 正：公示地等は標準的画地であり補正は不要と判断した。

地 域 格 差：公示地等の所在地域は対象地域に比べ交通接近条件は優るが、行政的条件は劣ること等を考慮した。

イ 個 別 格 差：概ね標準的であり補正は不要と判断した。

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。

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1（土地）

目的土地は通路として利用されているので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	価 値 率 イ	地 積 (㎡) ウ	共 有 持 分 エ	土地価格 (円) オ
1	715,000	× 0.05	× 28.57	× 2 / 8	= 260,000

ア 標準画地価格：前記1①ア

イ 価 値 率：通路であることを考慮して価値率を5%と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 共 有 持 分：登記記録による。

オ 土 地 価 格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

③ 物件3（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/㎡) ア	延 床 面 積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) エ
3	219,000	× 65.09	× 0.03	= 430,000

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 延 床 面 積：登記数量による。

ウ 現 価 率：建築後約54年を経過しており、建物の仕様も考慮して経済的耐用期間を経過したと判断した。しかし当面使用は可能なので、観察により現価率を3%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1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
2	43,500,000	× 0.75	法定地上権	= 32,630,000

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。

ウ 土地利用権等価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格（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） カ
1	(260,000	－ 0)		×0.80	×0.80	= 170,000
2	(43,500,000	－ 32,630,000)		×0.80	×0.80	= 6,960,000
3	(430,000	＋ 32,630,000)	×1.00	×0.80	×0.80	= 21,160,000
一括価格（合計）						= 28,290,000

ア 基礎となる価格：前記1①オ、②オ、③エ

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：減価なし。

エ 市場性修正：再建築の際には物件1の他の共有者の承諾を得る必要があると考えられることを考慮した。

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た修正を行った。

カ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (杉並-42)

所 在 : 杉並区西荻北2丁目23番11

住 居 表 示 : 西荻北2-21-1

価 格 : 795,000 円/㎡

位 置 : 「西荻窪」駅、520m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 100㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南 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%)
準防火地域

地 域 の 概 要 : 中小規模の住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域

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8年5月20日

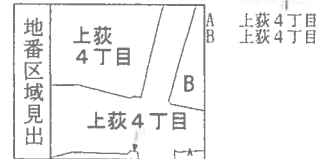
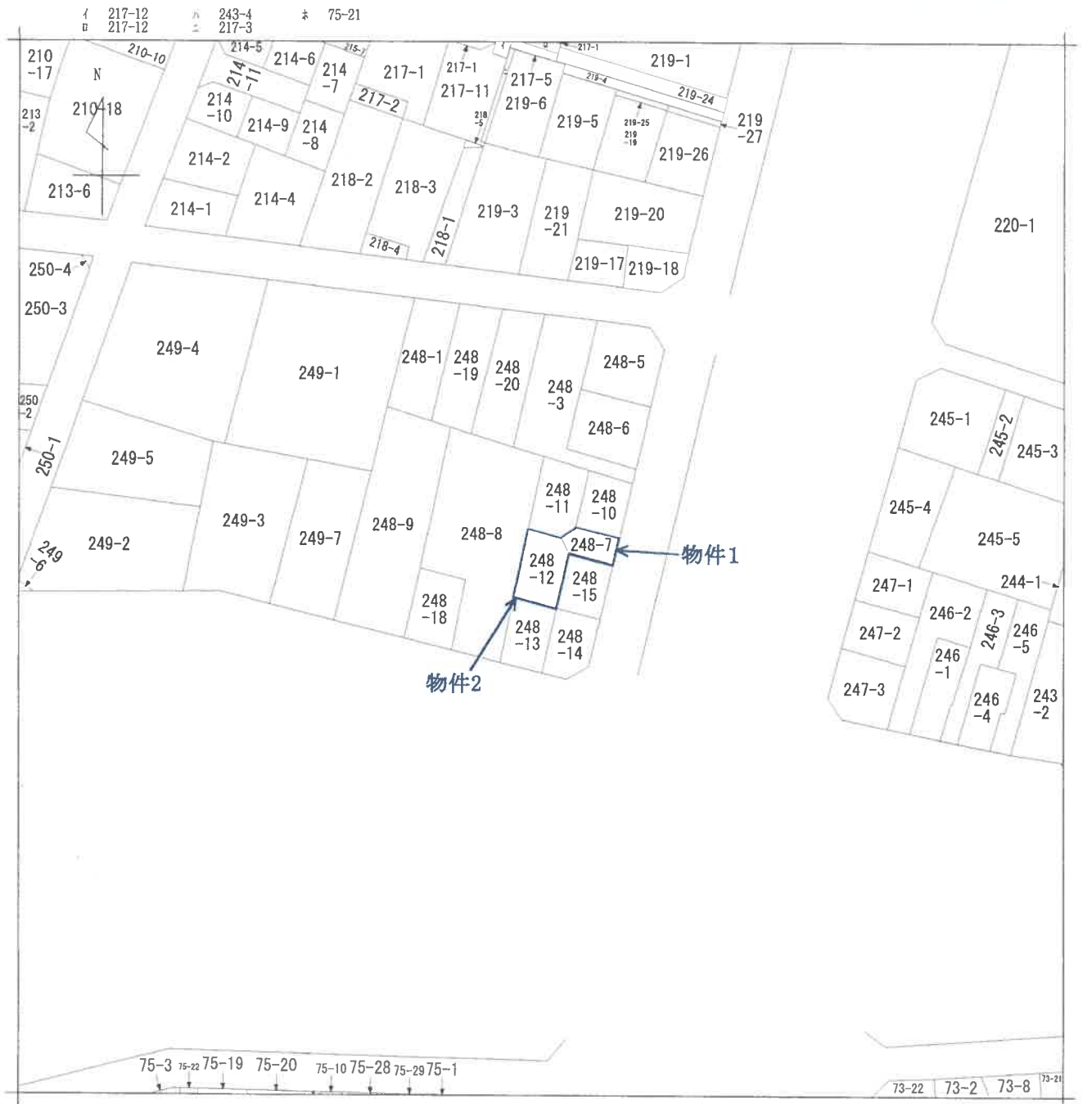
評価人 不動産鑑定士

在 間 浩 二

位置図(地理院地図を加工して作成)



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです



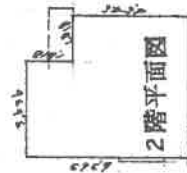
請求部	所在	杉並区上荻四丁目				地番	248番12			
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

建築物平面図

家屋番号	248~12~1
建物の所在	東京都杉並区上荻4丁目248番地12



1階平面図、求積表、柱心算定に依る。
 $5.454 \times 5.454 = 29.7661$
 $3.326 \times 0.909 = 3.0251$
 $1.918 \times 0.216 = 0.4142$
 $0.909 \times 0.303 = 0.2754$
 計 33.7083 m^2



2階平面図、求積表、柱心算定に依る。
 $5.454 \times 4.545 = 24.7884$
 $3.636 \times 1.818 = 6.6102$
 計 31.3986 m^2

27104

縮尺 $\frac{1}{200}, \frac{1}{500}$

S48.2.26