

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月14日

東京地方裁判所民事第21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10月29日 午前 9時00分から 令和 8年11月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11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11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11月12日 午前 9時20分から 令和 8年11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10月14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	74, 500, 000 59, 600, 000	一括	14, 900, 000	165, 104	35, 379
1	16, 030, 000				
2	58, 470, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 杉並区上荻三丁目 |
| | 地 番 | 221 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.39 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 杉並区上荻三丁目 221 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 221 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 49.68 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 9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, 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】

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、BIT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 | 杉並区上荻三丁目 |
| | 地 番 | 221 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.39 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 杉並区上荻三丁目 221 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 221 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 49.68 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル |



令和8年（ケ）第 134号
令和8年 7月29日 受理
令和8年 8月28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 | 杉並区上荻三丁目 |
| | 地 番 | 221 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.39 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 杉並区上荻三丁目 221 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 221 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 49.68 平方メートル
2 階 49.68 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	杉並区上荻3丁目14番2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が異なる(□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 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)	1 本件建物は、私が、居宅として使用しています。 2 本件建物の屋根部分にソーラーパネルが設置されています。 このソーラーパネルは平成23年頃に私が設置したもので、 設置費用は約300万円です。 また、リース契約等はしていません。 自家用の電力に使用していますが、余った分は東京電力に売 電しており、年間約4万円の金員が振込まれています。 設置に関する契約書や工事概要書等の関連書類は見当たり ません。 3 本件土地南側に、私が自動車を駐車しています。 (令和8年8月18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2階部分に屋根裏収納が存在する。
- 3 物件2建物屋根部分にソーラーパネルが設置されている（詳細は「関係人の陳述等」記載のとおり）。
- 4 物件2建物の占有状況は、表札の表示、所有者Aあて郵便物の存在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8月7日 15:00-15:20	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8月18日 12:50-13:10	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

(特記事項)

☒ 令和8年8月18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

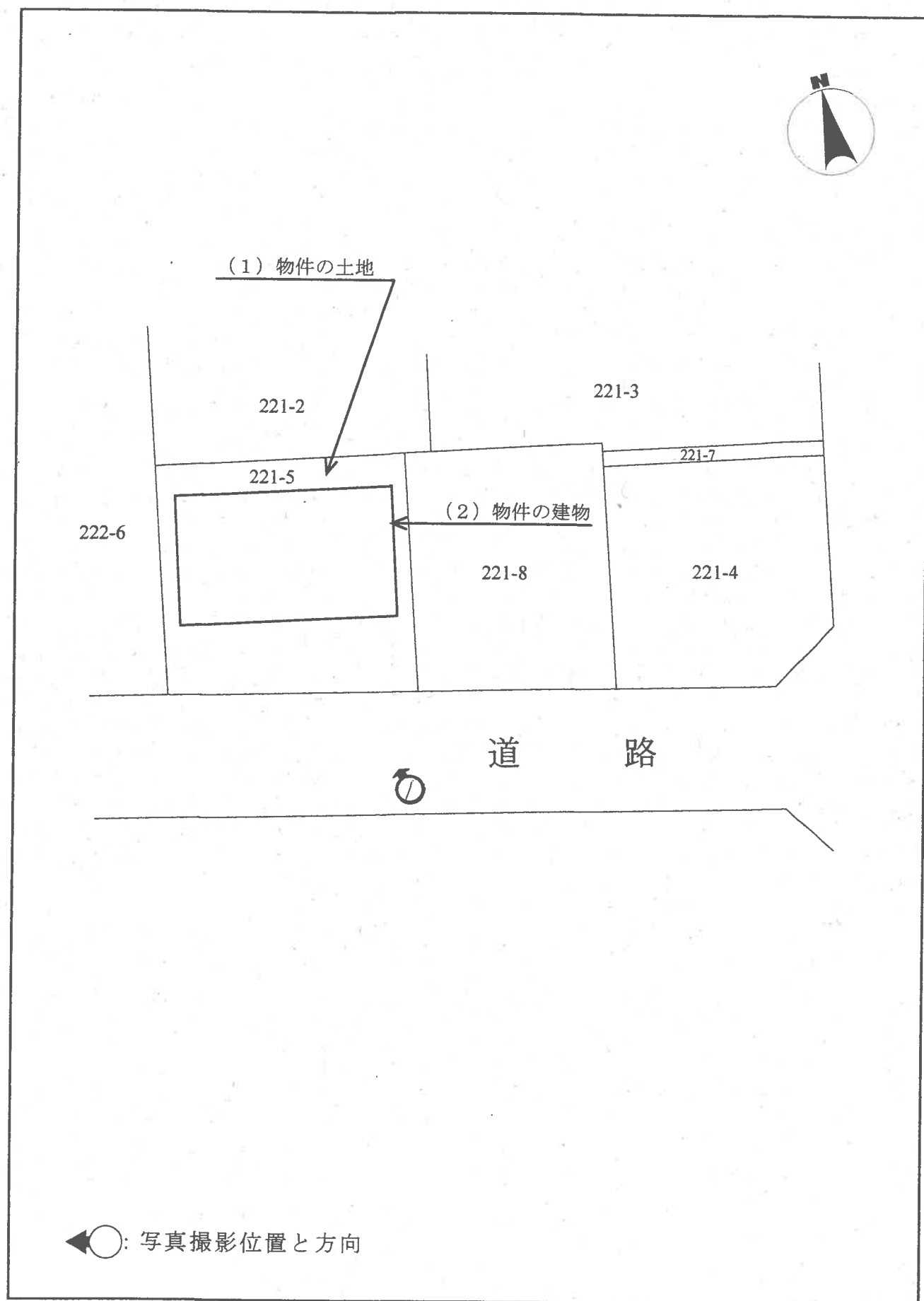
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

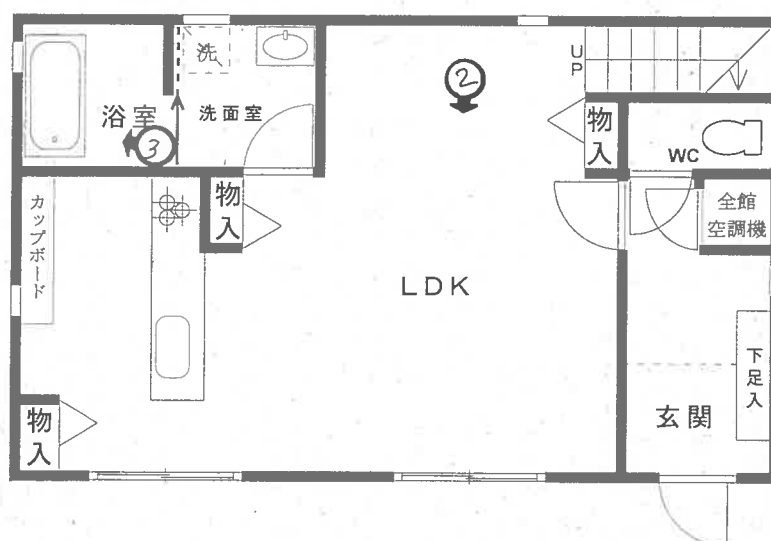
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

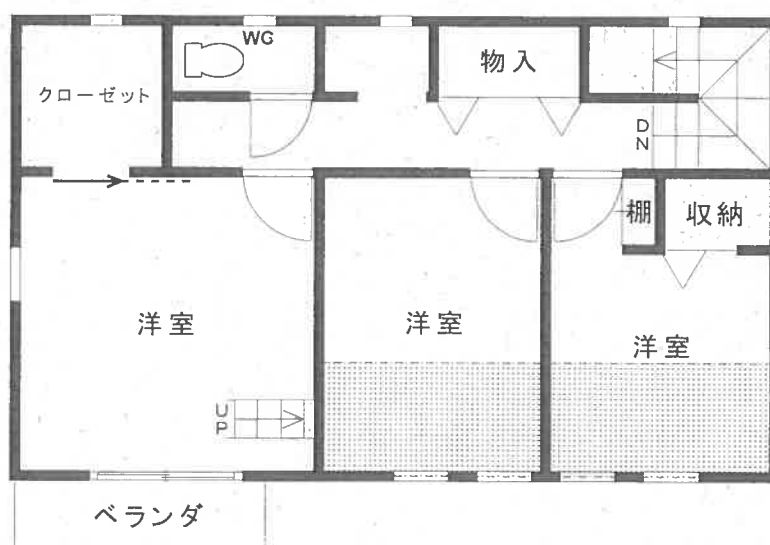
(写真 3点添付)



◀○: 写真撮影位置と方向



1F



2F

 屋根裏収納部分

←○写真撮影位置と方向

1



2



3



令和8年(ケ)第134号

令和8年8月18日 現地調査

令和8年8月31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

一括価格	
金 74,500,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 16,030,000 円
物件2 (建物)	金 58,470,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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		
2	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 杉並区上荻3丁目14番2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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 杉並区上荻三丁目 |
| | 地 番 | 221番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 杉並区上荻三丁目221番地5 |
| | 家屋 番号 | 221番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 49.68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	JR中央線・東京メトロ丸ノ内線「荻窪駅」の北西方、道路距離約1000m（徒歩約13分）、杉並区上荻3丁目14番街区に位置する。 また、「八丁バス停」（関東バス等）より南方へ約300m。荻窪駅等へ運行。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	低層戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	50%（指定）
	容 積 率	100%（指定）
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	10m第1種高度地区、最低敷地面積70㎡、景観区域、日影規制、宅地造成等工事規制区域等。
画 地 条 件	地 積	109.39㎡
	形 状	正方形
	間 口 ・ 奥 行	南側間口約10.7m、奥行約10.4m
	地 勢	平坦
接 面 道 路 の 状 況 等	南側現況幅員約5.3m舗装区道（建築基準法第42条1項1号）、中間画地。 西から東への一方通行路。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2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。	
権 利 の 種 類	所有権	
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	なし（オール電化住宅）
	下 水 道	不明（特記事項のとおり）

特記事項	・ 樹木（柑橘系）の枝が西側隣地に越境している。 ・ 杉並区洪水ハザードマップ（わが家の水害ハザードマップ）によると、洪水による浸水想定区域（0.1～0.5m未満）に物件1の一部がかかっている（周辺は区域外の箇所が多い）。 ・ 下水道の配管は南側区道にあるが、宅内への引込管の状況は不明である。ただし、建物内に風呂やトイレは存する。 ・ 都市ガスの配管は南側区道にある。
------	--

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	新 築 年 月 日 （ 登 記 記 載 ）	平成20年12月22日新築
経 済 的 残 存 耐	経 過 年 数	約18年
用 年 数	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約12年
仕 様	構 造 木造スレートぶき2階建 外 壁 吹付タイルほか 天 井 ビニールクロスほか 内 壁 ビニールクロスほか 床 フローリングほか 設 備 (1階) キッチン、風呂、トイレ、洗面所、全館空調機（全館空調システムが導入されており、玄関近くにそのためのスペースがある）、（2階）トイレ。	
床面積（現況）	1階：49.68㎡、2階：49.68㎡	
	延床：99.36㎡	登記数量による。
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	1F：LDK、2F：洋室（3部屋）の3LDK+屋根裏収納
品 等	上位	
保守管理の状態	普通	
建 物 の 利 用 状 況	・建物所有者が居宅として利用している。	
特 記 事 項	・2階部分に屋根裏収納がある（現況調査報告書4枚目）。梯子付。広さ約1.7m×約5.4m、高さ最大約1.3m。※現地での簡易計測。 ・建物の屋根部分にソーラーパネルが設置されている（現況調査報告書4枚目）。オール電化住宅。 ・建築計画概要書及び建築確認台帳記載事項証明書より 建築主：個人 設計・監理：三井ホーム株式会社 主要用途：一戸建ての住宅 工事種別：新築 構造：木造（桎組壁工法）造、地上2階 敷地面積：109.44㎡ 建築面積：49.68㎡ 延べ床面積：99.36㎡ 確認年月日・番号：平成20年9月17日 第373号 検査証発行年月日・番号：平成20年12月26日 第373号 ・占有者によると、以前室内犬を飼っていたとのことである。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

更地価格を算出した後、必要に応じて建付減価補正を行い、土地価格を求めた。

物件 番号	更地価格		地積 (㎡) ウ	建付減価 補正 エ	土地価格 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	733,000	×1.00	×109.39	×1.00	= 80,180,000

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。

（都）基準地 杉並－8

（（都）基準地価格） （時点修正） （標準化補正） （地域格差） （規準価格）

$$612,000\text{円/㎡} \times 109 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 91 = 733,000\text{円/㎡}$$

（千円未満四捨五入）

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：（都）基準地は標準画地であり、補正の必要なし。

地 域 格 差：（都）基準地の所在地域は対象地域に比して、最寄駅等への接近性等でやや劣る。

イ 個 別 格 差：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。

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
2	362,000	×99.36	×0.36	= 12,950,000

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 18年 経済的残存耐用年数約 12年

・ 観察減価率 10%

※ 中古戸建住宅の市場性を考慮した。

・ 耐用年数に基づく方法と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 = 12年 ÷ (18年 + 12年) × (1 - 0.1) = 0.36 (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、物件1（土地）については土地利用権等価格を控除し、物件2（建物）については土地利用権等価格を加算し、これ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	80,180,000	×0.75	法定地上権	= 60,140,000

(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。

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を75%と査定した。

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	(80,180,000)	－60,140,000)		×1.00	×0.80	= 16,030,000
2	(12,950,000)	＋60,140,000)	×1.00	×1.00	×0.80	= 58,470,000
一括価格 (合計)						74,500,000

ア 基礎となる価格： 前記1①オ②エ

イ 土地利用権等価格： 上記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

(都) 基準地価格 (杉並 ー8)

所 在 : 杉並区桃井一丁目219番3

住居表示「桃井1-23-6」

価 格 : 612,000円/㎡

位 置 : JR中央線等「荻窪駅」の北西方、道路距離約1,100mに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 204㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 西側約5.4m区道

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、高度(2種)等

地域の概要 : 中規模の一般住宅が多い閑静な住宅地域。

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

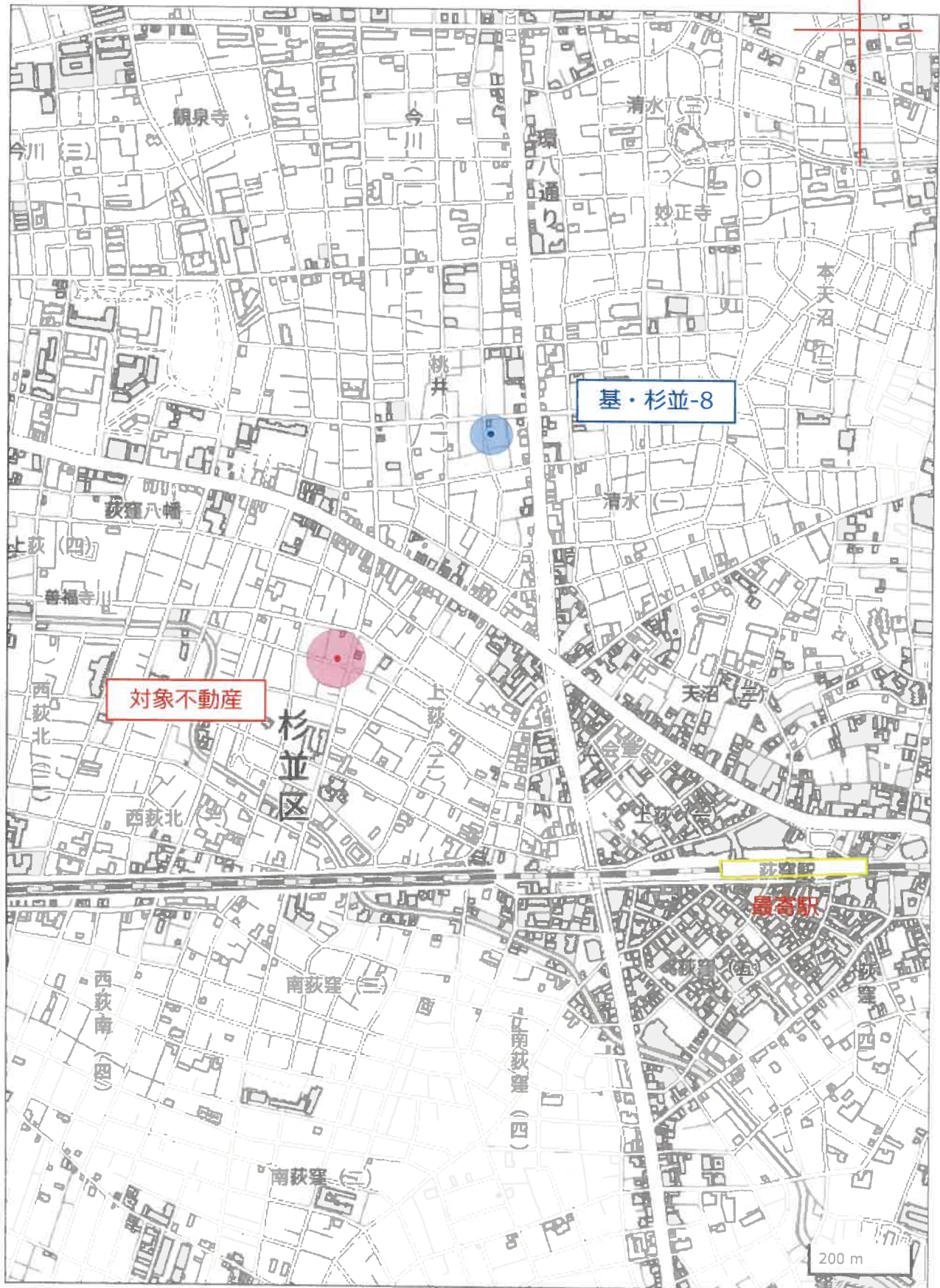
以上

令和8年8月31日

評価人 不動産鑑定士

梅 本 淳 史 (印)

地理院地図
Vector



出典: 国土地理院

位置図

イ 252-11 ハ 252-5 ホ 252-9 ト 250-17
ロ 252-4 ニ 252-8 ヘ 250-16 チ 253-8



1 : 600
公図写

(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、
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。 付

これは図面に記載されている内容を証明した面である。

(東京法務局杉並出張所管轄)

令和8年3月11日

東京法務局 出表所

登記官

地積測量図

地番	221番5、221番8
土地の所在	杉並区上荻三丁目

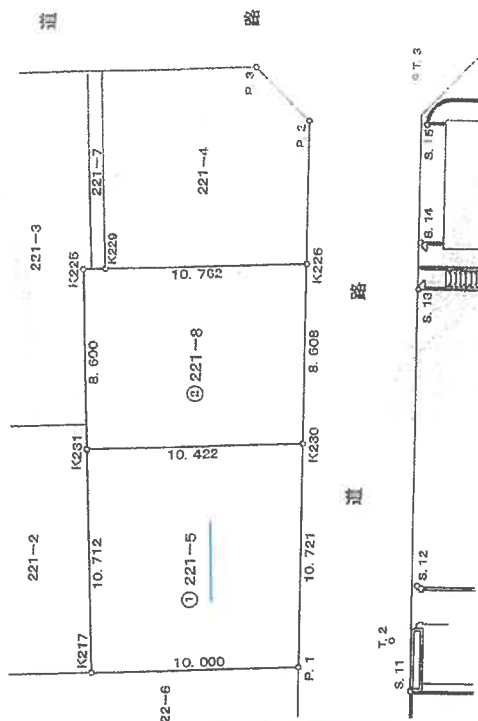
求積表(任意座標)

地番	① 221-5	② 221-8
NO	境界線の座標	境界線の座標
P.1	X ₀ 436.767 Y ₀ 450.278	X ₀ 434.166 Y ₀ 480.679
K217	コンクリート杭 446.661 12.611	コンクリート杭 444.373 10.530
K231	コンクリート杭 444.373 8.377	コンクリート杭 442.618 6.241
K230	コンクリート杭 434.166 -12.611	コンクリート杭 432.078 -10.530
合計	合計 109.39	合計 91.10
面積	109.39	91.10

地番	③ 221-5	④ 221-8
NO	境界線の座標	境界線の座標
K230	コンクリート杭 434.166 10.530	コンクリート杭 444.373 6.241
K231	コンクリート杭 444.373 8.377	コンクリート杭 446.661 12.611
K226	コンクリート杭 432.078 -10.530	コンクリート杭 434.166 -12.611
合計	合計 182.215282	合計 109.39
面積	91.10	109.39

引照点一覧

点名	X座標	Y座標	備考
P.2	430.417	476.675	区金庫
P.3	432.364	478.753	区金庫
K229	441.598	470.999	コンクリート杭
S.11	431.762	447.819	角
S.12	430.301	452.806	門柱タイル角
S.13	427.099	466.924	門柱タイル角
S.14	426.485	468.813	門柱タイル角
S.15	424.948	474.233	門柱タイル角
T.2	432.056	450.492	鉄
T.3	424.985	476.593	鉄



物件1

510815

【単位：m】

作成者

申請人

縮尺

250

(平成20年8月20日作成)

(千葉県土地家屋調査士会所属)

H20.8.27

地図整理番号：M35125

A3→A4縮小

登記年月日：平成20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図面である。
(東京法務局杉並区出所存続)

令和8年3月11日

東京法務局豊島出所

登記官

地図登録番号：M35126

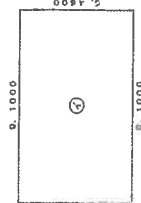
平成20年豊島区登記簿

建物図面

家屋番号	221番5
建物の所在	杉並区上荻三丁目221番地5

各階平面図

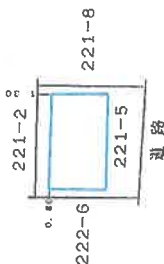
1階2階(各階同型)



求積法

$$\textcircled{1} \quad 9,100 \times 5,400 = 49,6800$$

床面積 49.68㎡



道路

物件2

A3→A4縮小

25684

作成者

2月22日(作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会)