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

令和　6年（ケ）第　　５３９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　７年　４月１７日
東京地方裁判所民事第２１部
裁判所書記官　鈴　木　知　保

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　７年　５月　２日　午前　９時００分から 令和　７年　５月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　７年　５月１５日　午前　９時３０分 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 場　所	令和　７年　５月２３日　午前１１時００分 東京地方裁判所民事第２１部
特別売却実施期間	令和　７年　５月１６日　午前　９時２０分から 令和　７年　５月２０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　７年　４月１７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６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	40,210,000 32,168,000		8,042,000	56,049	12,010
備考					

令和　6年（ケ）第　　５３９号

物　件　目　録

１　所　　在　　杉並区宮前二丁目５９３番地２１

家屋　番号　　５９３番２１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレート葺３階建

床　面　積　　１階　　９９．９３平方メートル
２階　　７１．５１平方メートル
３階　　３８．５２平方メートル

共有者　株式会社アセットインベスター　持分４０分の３８
共有者　株式会社アリックホーム　持分４０分の２

令和　6年（ケ）第　　５３９号

物　件　明　細　書

令和　7年　3月　7日
東京地方裁判所民事第２１部
裁判所書記官　鈴　木　知　保

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】

Ａ，Ｂ，Ｃが占有している。同人らの占有権原の存否は不明であるが，買受人には対抗できないものとして売却基準価額が定められている。

5　その他買受けの参考となる事項

【物件番号１】

本件建物のために，その敷地（地番５９３番２１，地積１６９．８０平方メートル，所有者国）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。

《　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。

令和　６年（ケ）第　　５３９号

物　件　目　録

１　所　　在　　杉並区宮前二丁目５９３番地２１

家屋　番号　　５９３番２１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレート葺３階建

床　面　積　　１階　　９９．９３平方メートル
２階　　７１．５１平方メートル
３階　　３８．５２平方メートル

共有者　株式会社アセットインベスター　持分４０分の３８
共有者　株式会社アリックホーム　持分４０分の２

令和６年(ケ)第５３９号
令和６年１２月２日受理
令和７年１月２０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　　中　野　真　英

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　6年（ケ）第　　５３９号

物　件　目　録

１　所　　在　　杉並区宮前二丁目５９３番地２１

家屋　番号　　５９３番２１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレート葺３階建

床　面　積　　１階　　９９．９３平方メートル
２階　　７１．５１平方メートル
３階　　３８．５２平方メートル

共有者　株式会社アセットインベスター　持分４０分の３８
共有者　株式会社アリックホーム　持分４０分の２

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都杉並区宮前二丁目１８番２４号
建物	物件１
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	□建物所有者　■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 □
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　令和　年（　）第　号 保管開始日　令和　年　月　日
敷地（目的外土地）	「目的外土地の概況」のとおり
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，「■」の箇所記載のとおり

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■A、B、C（共同占有）
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■F（申立人代理人弁護士）　□　（　　））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権　□使用借権　■無権原
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　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者　□その他の者（　　）
	借主	□占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎　金　　円（毎　限り　分支払） □前払（　分　円） □相殺（　分　円）
敷金・保証金		□ない　□ある　（□敷金　円　□保証金　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		

執行官の意見	■上記のとおり　□下記のとおり　□「執行官意見」のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所記載のとおり

目的外土地の概況（物件１関係）

所在	東京都杉並区宮前二丁目
地番	５９３番２１
地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積	１６９．８０平方メートル　（■全部　□約　　平方メートル）
所有者	□建物所有者　■その他の者（国）
その他の事項	

□関係人（□　（建物所有者）　□　（　））の陳述／■提示文書（回答書、契約書等）の要旨

占有権原		□所有権　□地上権　■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		平成元年５月２日頃（不動産登記記録上の建物新築時）
最初の契約等	契約日	平成９年７月２４日
	期間	平成８年８月３１日から　■平成２０年９月３０日まで □期間の定めなし
更新の種別		■合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	平成２０年１０月１日から　■令和１０年９月３０　日まで　２０年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■土地所有者　□その他の者（　）
	借主	□建物所有者　■その他の者（亡D）
地代・支払時期等		年額　金３１９，６５９円（毎年１、４、７、１０月の４回払）
地代前払		■ない　□ある　（金　円　分まで）
敷金・保証金		■ない　□ある　（□敷金　円　□保証金　円）
特約等		
地代滞納		■ない　□ある（□　年　月　日現在　金　円）
契約解除		■ない　□ある（　）
訴訟提起等		■ない □ある　地方裁判所　支部　年（　）第　号 □係属中　□終局（　）
その他		上記目的外土地は、平成７年８月３１日物納により国有地となった。
執行官の意見		■上記のとおり　□「執行官意見」のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所記載のとおり

関　係　人　の　陳　述　等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
■F （申立人代理人弁護士）	1．　本件建物には、現在もA、B、Cが居住していると思いますが、同人らには、建物の使用に関して何らの権原も与えていません。 （令和７年１月２０日電話聴取）

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所記載のとおり

執　行　官　の　意　見

1．　本件建物の位置関係及び形状等は、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．　目的外土地は、本件建物の敷地として使用され、南東側において幅員約３．８メートルの道路に接している。

3．　目的外土地は国有地であり、所管する関東財務局東京財務事務所長から以下の要旨のとおりの主張がされている。

・　平成２４年５月２２日付財理２４４５号「普通財産の管理処分に係る契約からの暴力団排除について」通達より同通達で規定する排除対象者については、国（財務省）の契約相手方から排除されることとなり、貸付契約等を締結できない。
・　競落人が借地権の譲渡による名義変更を希望する場合、申請が必要となり、国の承認条件に対する承諾及び名義書換承諾料の支払いが必要となる。
・　建物の増改築を行う場合、国の承認条件に対する承諾及び増改築承諾料の支払いが必要となる。
・　土地の貸付料は年４回払いとしている。滞納が発生した場合はその清算が必要であり、滞納が解消されない場合、国は契約解除を行うことがある。
・　本件建物は、現所有者ら（共有者ら）から借地契約名義の変更申請が出されていないため、現所有者らとは借地契約を締結していない。現在、土地の貸付料は、従前の借地契約者である亡Ｄの法定相続人Ａ、Ｂ、Ｃ、Ｅが支払っている。

4．　本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。

①　本件建物の表札には、Ａ、Ｂ、Ｃの姓が表示されていた。
②　初回臨場時及び立入調査時のいずれも不在であった。
③　本件申立人代理人弁護士Ｆからは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
④　本件建物占有者宛てに占有に関する照会書を投函したが、回答書の提出等はなかった。また、本件建物共有者の㈱アリックホーム宛てに照会書を送付したが、回答書の提出等はなかった。
⑤　本件建物内には、Ａ宛ての公共料金請求書のほか、Ａ、Ｂ、Ｃ宛ての郵便物等が存在した。
⑥　本件建物は、室内に家具や日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。

5．　上記現場の状況及び関係人の陳述等から、本件建物は、Ａ、Ｂ、Ｃが居宅として共同して占有しているが、占有権原はないものと認められた。

なお、Ｅについては、前件（当庁令和５年（ヌ）第２１７号）の調査において、本件建物に対する占有のないことが判明している。また、本件建物の表札には、Ｇという姓の表示もあったが、同様に前件の調査において、占有とは無関係であることが確認されている。

以　上

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所記載のとおり

（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６年１２月１３日 13：25－13：38	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　□評価人同行 □居住者から面接聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和６年１２月２０日 13：30－14：04	物件所在地	■物件確認　■物件調査（立入調査） ■占有調査　■写真撮影　■図面作成 ■評価人同行　□居住者から面接聴取
令和６年１２月２４日	当庁（郵便）	■㈱アリックホームに照会書送付 ■国（関東財務局東京財務事務所長）に照会書送付
令和７年１月２０日 9：43－9：50	当庁（電話）	■申立人代理人弁護士Ｆから聴取

（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６年１２月２０日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Ｈを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

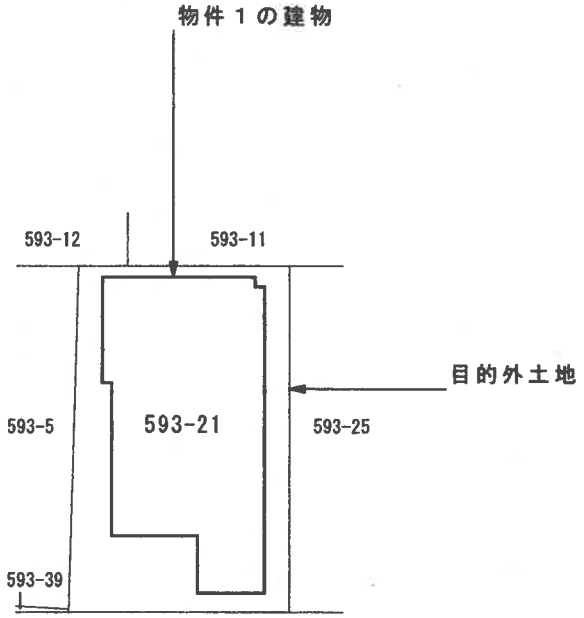
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所記載のとおり

（土地建物位置関係図）

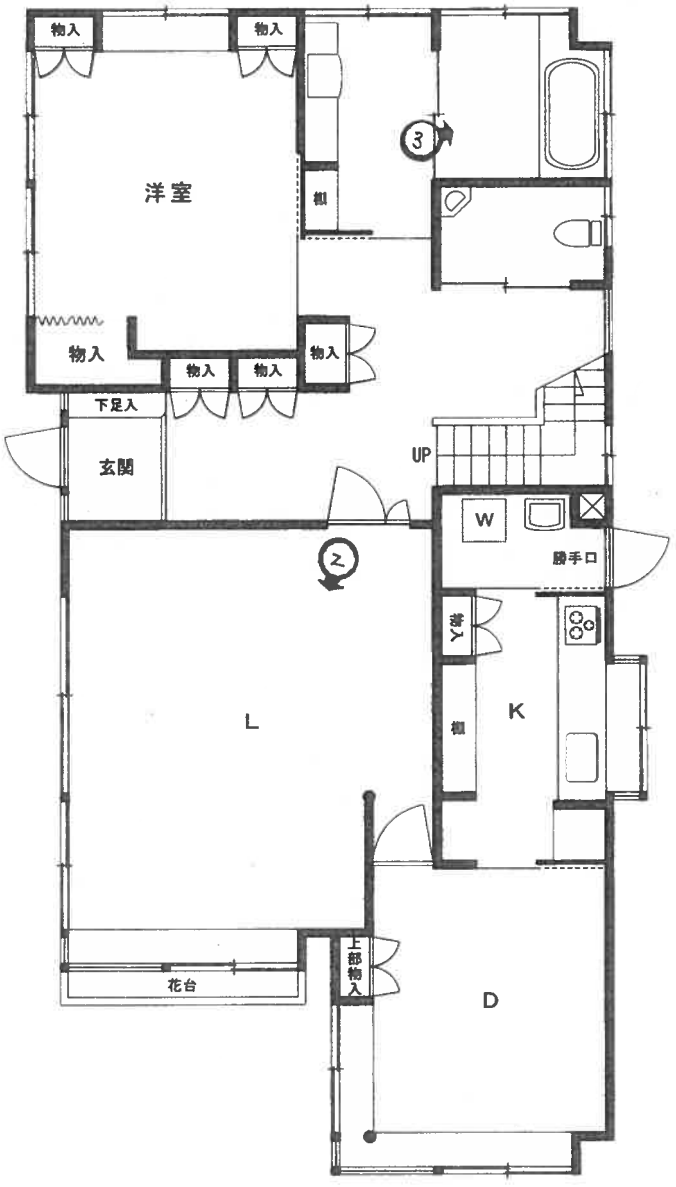
令和６年（ケ）第５３９号



◀◯：写真撮影位置と方向

（建　物　間　取　図）

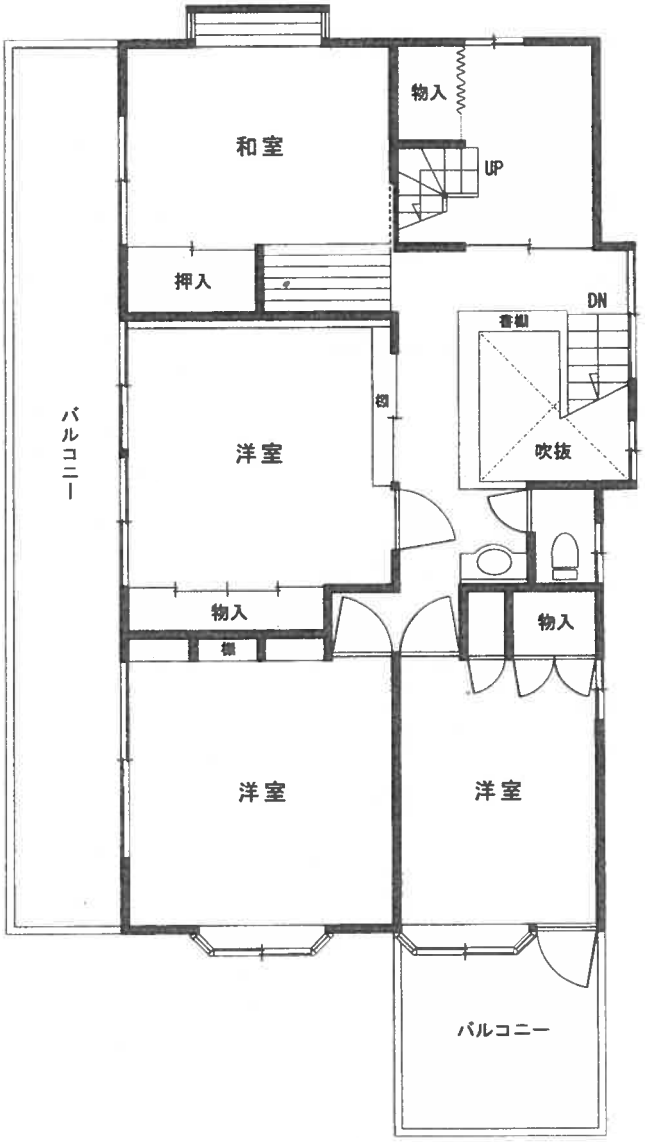
令和６年（ケ）第５３９号



1　階

◀○：写真撮影位置と方向

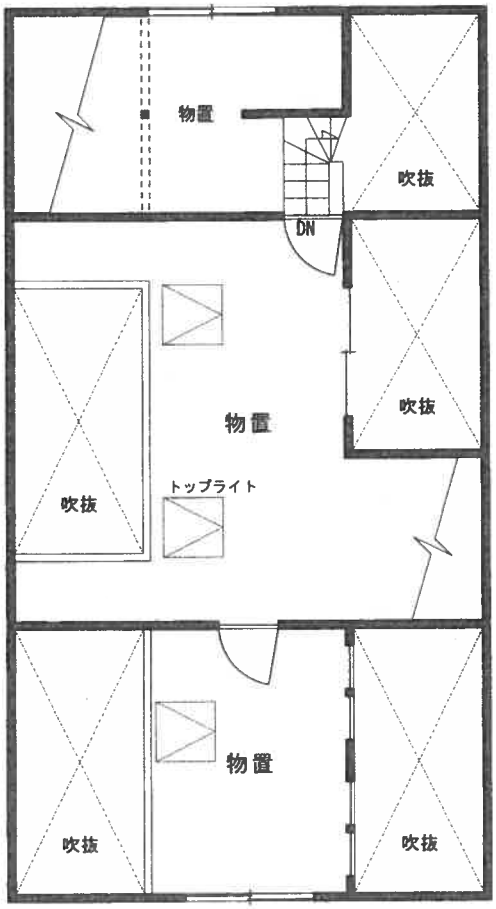
（建　物　間　取　図）　　令和６年（ケ）第５３９号



２　階

◀○：写真撮影位置と方向

（建　物　間　取　図）　　令和６年（ケ）第５３９号



３　階

◀○：写真撮影位置と方向

（　11　枚目）

1

2

3

令和　６年（ケ）第　　５３９号
令和　６年１２月２０日 現地調査
令和　７年　１月２１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

物件番号	評　価　額
物件１	金　４０，２１０，０００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		住居表示：杉並区宮前２－１８－２４
番号	特記事項		
	目的物件は借地権付建物である。		

＊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。

令和　６年（ケ）第　　５３９号

物　件　目　録

１　所　　在　　杉並区宮前二丁目５９３番地２１

家屋　番号　　５９３番２１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレート葺３階建

床　面　積　　１階　　９９．９３平方メートル
２階　　７１．５１平方メートル
３階　　３８．５２平方メートル

共有者　株式会社アセットインベスター　持分４０分の３８
共有者　株式会社アリックホーム　持分４０分の２

第４　目的物件の位置・環境等

１　建物の敷地（目的外土地（借地））の概況及び利用状況等

位置・交通	京王井の頭線「富士見ヶ丘」駅の北東方約1.4km（徒歩約18分） 関東バス「高井戸警察署」バス停の北方約380m（徒歩約5分） 杉並区宮前2丁目18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	戸建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％
	容積率	100％
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第一種高度地区、最高高さ限度10m 日影規制3ｈ-2ｈ/1.5m、宮前二丁目地区地区計画 地区計画による敷地面積の最低限度100㎡
画地条件	地積	169.80㎡（契約面積（登記面積も同じ））
	形状	長方形
	間口・奥行	間口約10m、奥行約17m
	地勢	ほぼ平坦
	その他	特になし
接面道路の状況等	南東側で幅員約3.8mの舗装私道（建築基準法第42条1項5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１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	あり
	都市ガス	あり
	下水道	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。	

借地契約の概要	所　　在：杉並区宮前2丁目 地　　番：593番21 契約面積：169.80㎡ 地　　目：宅地 貸　　主：国 借　　主：亡D 占有権原：賃借権（旧法借地権） 使用目的：非堅固建物所有 専有開始時期：平成1年5月2日（建物登記簿記載の新築年月日）頃 更新の種別：合意更新 契約期間：平成20年10月1日から令和10年9月30日まで 地　　代：319,659円／年（毎年1、4、7、10月の4回払） 地代前払：なし 敷金・保証金：なし 主な特約：借地権の無断譲渡、建物の無断増改築の禁止等 地代滞納：なし 訴訟提起等：なし そ　の　他：本件目的外土地は平成7年8月31日物納により国有地となった。本件目的外土地を所管する関東財務局東京財務事務所長によると、本件建物の現所有者ら（共有者ら）から借地契約名義の変更申請が出されていないため現所有者らとは借地契約を締結しておらず、現在も土地の貸付料は従前の借地契約者である亡Dの法定相続人（A、B、C、E）が支払っているとのことである。
特記事項	現況の借地部分面積の確定には専門家による実測を要する。 杉並区水害ハザードマップに浸水想定の記載がある。 再建築に際しては道路後退が必要となる可能性がある。

2　建物の概況及び利用状況（物件１）

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	平成1年5月2日新築（登記記録）
	経過年数	約36年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕　　様	構　　造	木造スレート葺3階建
	外　　壁	サイディング等
	内　　壁	ビニールクロス等
	天　　井	板張り等
	床	板張り、畳等
	設　　備	キッチン、浴室、トイレ、収納等
	その他	特になし
床面積（登記）	1階　99.93㎡ 2階　71.51㎡ 3階　38.52㎡ 延　209.96㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	５ＬＤＫ
品　　等	標準的	
保守管理の状態	標準的	
建物の利用状況	Ａ、Ｂ、Ｃが居宅として使用していると考えられる。	
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。 本件建物は現在の都市計画による容積率を超過して建築されており、再建築に際しては現在と同規模の建物の建築はできないと考えられる。 外壁・内壁や床、浴室・トイレ等は経年相応の劣化が見られる。 建築確認台帳記載事項証明書には敷地面積169.73㎡、延べ床面積115.32㎡、確認年月日・番号は「昭和63年10月15日　第1670号」、検査証発行年月日・番号は「台帳に記載なし」と記載されている。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　建物価格（物件１）

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。

再調達原価（円／㎡） ア	延床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） エ
300,000	× 209.96	× 0.11	＝ 6,930,000

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　：　経過年数約36年、経済的残存耐用年数約5年、中古としての市場性や室内状況等を考慮した観察減価率10%。
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）
⇒　5年　÷（　36年　＋　5年　）×（ 1 －　0.10　）＝　0.11　（小数点第3位を四捨五入）

エ　建物価格　：　1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 土地価格（借地）

物件１の敷地（目的外土地（借地））の建付地価格を次のとおり求めた。

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	ウ	エ	オ
570,000	× 1.04	× 169.80	× 0.90	＝ 90,590,000

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（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－13）

（公示価格等）		（時点修正）		（標準化補正）		（地域格差）		（規準価格）
564,000 円／㎡	×	108.2／100	×	100／102	×	100／105	＝	570,000 円／㎡

（上三桁未満四捨五入）

時点修正 ： 令和6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 ： 公示地等は方位を考慮しているので補正した。

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が優ること等を考慮した。

イ 個別格差 ： 方位を考慮した。

ウ 地積 ： 契約数量による。

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　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

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
90,590,000	× 0.54	借地権	＝ 48,920,000

ア　建付地価格：前記１②オ

イ　土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定し、その割合を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、契約上の建物の性質（非堅固建物所有）等を勘案して査定し、名義書換料を考慮して下記のとおり求めた。

土地利用権等割合：借地権割合 ×（1－（名義書換料））
⇒ 0.60 ×（ 1 － 0.10 ）＝ 0.54 （小数点第3位を四捨五入）

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　評価額

建物価格（円） ア	土地利用権等価格の加算（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
(6,930,000	＋ 48,920,000)	× 1.00	× 0.90	× 0.80	＝ 40,210,000

ア　建物価格：前記１①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：借地権付建物の市場流通性等を考慮して判定した。

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－13）
所　　在：杉並区宮前３丁目５２３番１９
住居表示：宮前３－２８－８
価　　格：564,000 円／㎡
位　　置：「西荻窪」駅、1.2km
価格時点：令和６年１月１日
地　　積：136㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接面街路：西　3.7m　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：一般住宅の中にアパートも見られる住宅地域

第７　附属資料

位置図
公図写
建物図面・各階平面図写

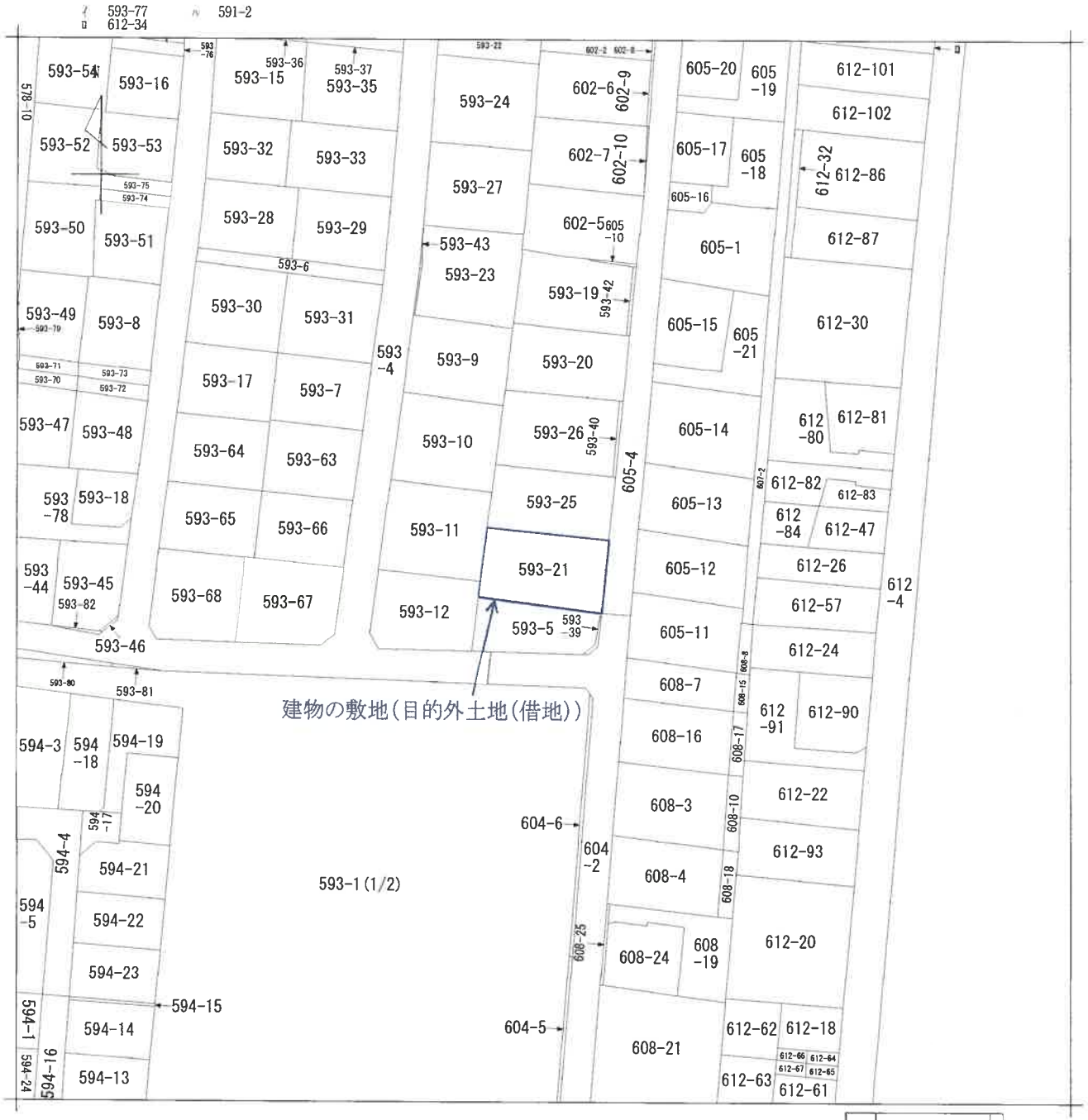
以　上

令和７年１月２１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）

表示年月日：２０２４／１２／０５

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです



地番区域見出	宮前２丁目

請求部分	所在	杉並区宮前二丁目			地番	593番21		
出力縮尺	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			

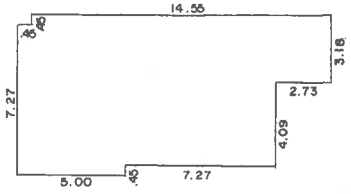
登記年月日：平成2年4月24日

表示年月日：2024/12/05

各階平面図

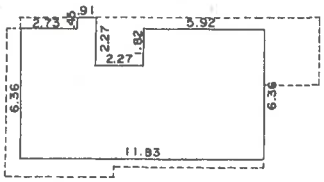
家屋番号	593番21
建物の所在	杉並区宮前二丁目593番地21

1階 求積



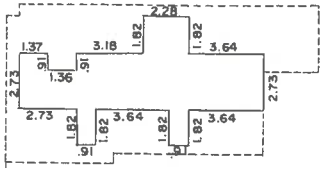
2.73 × 3.18	=	8.6814
7.27 × 7.27	=	52.8529
4.55 × 7.72	=	35.1260
.45 × 7.27	=	3.2715
計		99.9318
床面積		99.93 m²

2階 求積



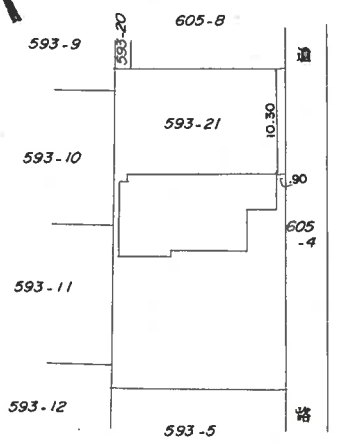
5.92 × 6.36	=	37.6512
2.27 × 4.54	=	10.3058
.91 × 6.81	=	6.1971
2.73 × 6.36	=	17.3628
計		71.5169
床面積		71.51 m²

3階 求積



3.64 × 2.73	=	9.9372
2.28 × 4.55	=	10.3740
3.18 × 2.73	=	8.6814
1.36 × 1.82	=	2.4752
1.37 × 2.73	=	3.7401
.91 × 1.82	=	1.6562
.91 × 1.82	=	1.6562
計		38.5203
床面積		38.52 m²

建物図面 各階平面図



平成弐年四月弐四日

228735

作製者	土地家屋調査士	4月21日作製	縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

（東京土地家屋調査士会用紙）

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです