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（ヌ）第　　４１１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　７年　８月２７日
東京地方裁判所民事第２１部
裁判所書記官　佐　伯　明　彦

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　９月１１日　午前　９時００分から 令和　７年　９月１８日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　７年　９月２５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１０月　３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　９月２６日　午前　９時２０分から 令和　７年　９月３０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８月２７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）
1～4	117,600,000 94,080,000	一括	23,520,000	357,826	76,675
1	8,820,000				
2	10,000,000				
3	3,290,000				
4	95,490,000				
備考					

令和　６年（ヌ）第　　４１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　世田谷区駒沢三丁目

　　地　　番　　１０１４番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６３．６３平方メートル

２　所　　在　　世田谷区駒沢三丁目

　　地　　番　　１０１４番１９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７２．８２平方メートル

３　所　　在　　世田谷区駒沢三丁目

　　地　　番　　１０１４番２０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４．２７平方メートル

４　所　　在　　世田谷区駒沢三丁目１０１４番地１９、１０１４番地１７、１０１４番地２０

　　家屋　番号　　１０１４番１９の２

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　木造ステンレス鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　９１．１７平方メートル
　　２階　　９５．４４平方メートル

（現況）

　　構　　造　　木造ステンレス鋼板ぶき３階建

令和　６年（ヌ）第　　４１１号

物　件　目　録

床　面　積	１階	９１．１７平方メートル
	２階	９５．４４平方メートル
	３階	約２６平方メートル

令和　６年（ヌ）第　　４１１号

物　件　明　細　書

令和　７年　５月１９日
東京地方裁判所民事第２１部
裁判所書記官　塩　田　俊一郎

１　不動産の表示
【物件番号１～４】
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１～４】
なし

４　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号４】
・　１階１Ａ号室をＢが、同１Ｄ号室をＦがそれぞれ占有している。同人らの賃借権は差押えに後れる。
・　１階１Ｂ号室をＣが、同１Ｃ号室をＤが、２階２Ｂ号室を株式会社東京インベストメントリサーチサービシスがそれぞれ占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。
・　２階２Ａ号室を本件所有者、株式会社ＳＤＢ－ＶｉｒｔｕａｌＢａｎｋＣｏｒｐ．、株式会社ケイアンドエイ、株式会社ジャパン・ディジタル・ディスクロージャー、株式会社ルーモスジャパン及び一般社団法人禅の心が共同で占有している。本件所有者以外の占有権原は使用借権と認められる。

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。

令和　６年（ヌ）第　　４１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　世田谷区駒沢三丁目

　　地　　番　　１０１４番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６３．６３平方メートル

２　所　　在　　世田谷区駒沢三丁目

　　地　　番　　１０１４番１９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７２．８２平方メートル

３　所　　在　　世田谷区駒沢三丁目

　　地　　番　　１０１４番２０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４．２７平方メートル

４　所　　在　　世田谷区駒沢三丁目１０１４番地１９、１０１４番地１７、１０１４番地２０

　　家屋　番号　　１０１４番１９の２

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　木造ステンレス鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　９１．１７平方メートル
　　２階　　９５．４４平方メートル

（現況）

　　構　　造　　木造ステンレス鋼板ぶき３階建

令和　６年（ヌ）第　　４１１号

物　件　目　録

床　面　積	１階	９１．１７平方メートル
	２階	９５．４４平方メートル
	３階	約２６平方メートル

令和６年(ヌ)第４１１号
令和７年２月１３日受理
令和７年４月４日提出
(評価人：岩下剛佳)

現況調査報告書

(物件１～４)

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（ヌ）第　　４１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　世田谷区駒沢三丁目

　　地　　番　　１０１４番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６３．６３平方メートル

２　所　　在　　世田谷区駒沢三丁目

　　地　　番　　１０１４番１９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７２．８２平方メートル

３　所　　在　　世田谷区駒沢三丁目

　　地　　番　　１０１４番２０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４．２７平方メートル

４　所　　在　　世田谷区駒沢三丁目１０１４番地１９、１０１４番地１７、１０１４番地２０

　　家屋　番号　　１０１４番１９の２

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　木造ステンレス鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　９１．１７平方メートル
　　２階　　９５．４４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	東京都世田谷区駒沢三丁目１２番１３号　(Kino Garden)
土地	物件１～３
現況地目	■宅地（物件１～３）　□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	■土地所有者　□その他の者 上記の者が本件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４
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：　木造ステンレス鋼板ぶき３階建 ■床面積：　３階　約２６平方メートル
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Ａ　■その他の者 上記の者らが本建物を居宅として、又は居宅を事務所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　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □ある　保管開始日　令和　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，「■」の箇所記載のとおり

占 有 者 及 び 占 有 権 原

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
4	□全部 ■１Ａ号室 B	■居 □事 □店 □倉 □他	R7・2・14 自　R7・2・14 至　R9・2・13	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月　□年 80,000円 ■敷　□保 80,000円	共益費月額3,000円 敷金は解約時償却
4	□全部 ■１Ｂ号室 C	■居 □事 □店 □倉 □他	R6・9・25 自　R6・9・25 至　R8・9・24	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月　□年 80,000円 ■敷　□保 80,000円	共益費月額3,000円 敷金は解約時償却
4	□全部 ■１Ｃ号室 D	■居 □事 □店 □倉 □他	R5・3・1 自　R7・3・1 至　R9・2・28	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 80,000円 ■敷　□保 80,000円	共益費月額3,000円 敷金は解約時償却 （入居者Ｅ）
4	□全部 ■１Ｄ号室 F	■居 □事 □店 □倉 □他	R7・3・22 自　R7・3・22 至　R9・3・21	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月　□年 90,000円 ■敷　□保 90,000円	共益費月額3,000円 敷金は解約時償却
4	□全部 ■２Ａ号室 所有者	■居 □事 □店 □倉 □他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	２Ａ号室につき以下共同占有
4	□全部 ■２Ａ号室 ㈱ SDB-Virtual Bank Corp.	□居 ■事 □店 □倉 □他	H29・3・1 自　H29・3・1 至　R9・2・28	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月　□年 125,000円 ■敷　□保 125,000円	共益費月額5,000円居宅を事務所として使用契約書に賃借人として記載の「㈱ニューサイトジャパン」は賃借人の旧商号

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸　主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃　料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（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

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
4	□全部 ■２Ａ ㈱ケイアンドエイ	□居 ■事 □店 □倉 □他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	□所 □賃 ■使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	居宅を事務所として使用
4	□全部 ■２Ａ ㈱ジャパン・ディジタル・ディスクロージャー	□居 ■事 □店 □倉 □他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	□所 □賃 ■使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	居宅を事務所として使用
4	□全部 ■２Ａ ㈱ルーモスジャパン	□居 ■事 □店 □倉 □他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	□所 □賃 ■使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	居宅を事務所として使用
4	□全部 ■２Ａ 一般社団法人禅の心	□居 ■事 □店 □倉 □他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	□所 □賃 ■使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	居宅を事務所として使用
4	□全部 ■２Ｂ ㈱東京インベストメントリサーチサービシス	■居 □事 □店 □倉 □他	H29・3・1 自　H29・3・1 至　R9・2・28	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月　□年 135,000円 ■敷　□保 135,000円	共益費月額5,000円 社宅として使用 （入居者Ｇ）
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸　主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃　料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（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
■A（所有者）	1．　本件建物は共同住宅で、１階部分には、北側から南側に順に１Ａ号室、１Ｂ号室、１Ｃ号室、１Ｄ号室の４部屋が並び、２階部分には、北側に２Ａ号室、南側に２Ｂ号室の２部屋があります。 　私は、２Ａ号室を居宅として使用していますが、私が代表者となっている㈱SDB-Virtual Bank Corp.にも賃貸し、その事務所としても使用させています。そのほか、㈱ケイアンドエイ、㈱ジャパン・ディジタル・ディスクロージャー、㈱ルーモスジャパン、一般社団法人禅の心といった各法人にも事務所として無償で使用させています。また、２Ａ号室以外も、すべて賃貸しています。 　賃貸借契約に関する回答書と契約書を提出します。 2．　２Ａ号室の２階に当たる部分は、以前はいわゆるロフトでしたが、天井までの高さを十分に確保できるよう改築して、建物として使えるようにしました。 3．　１Ｄ号室は、前入居者が退去し、ちょうど本日、新たに賃借人Ｆが入居する予定になっているため、部屋の中にはまだ何も置かれていません。
■B（賃借人）	1．　私は、所有者から１Ａ号室を賃借して１人で住んでいます。
■C（賃借人）	1．　私は、所有者から１Ｂ号室を賃借して１人で住んでいます。
■E（占有補助者）	1．　１Ｃ号室は、私の父のＤが所有者から賃借し、息子の私が入居して使用しています。
■H（占有補助者）	1．　２Ｂ号室は、㈱東京インベストメントリサーチサービシスが所有者から社宅とするために賃借し、その代表者であるＧが住み、妻の私が同居しています。水道契約名義人はＩとなっていますが、Ｉは私たちの息子です。たまたまＩの名義としたままになっているだけで、同居はしていません。 （以上令和７年３月２２日面接聴取）

（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．　本件土地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．　物件１～３の土地（本件各土地）上に物件４の建物（本件建物）が建てられており、本件土地は、本件建物の敷地として使用されていた。
　物件１の土地北西側は公衆用道路（地番：１０１４番１１）に接面していた。

3．　本件建物は、全６戸（１階部分に１Ａ号室～１Ｄ号室の４戸、２階部分に２Ａ号室及び２Ｂ号室の２戸）の共同住宅となっていた。
　本件建物の２Ａ号室には、現況洋室と認められる２階部分（建物全体としては３階部分に相当）が存在し、構造及び床面積等は２枚目のとおりと思われた。

4．　本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。

①　本件建物のうち２Ａ号室の郵便受けには所有者の姓のほか、２Ａ号室の賃借人及び使用借人の商号が表示されていた。なお、㈱Mekong Trust Corporation Group及び㈱ニューサイトジャパンの各商号は、賃借人㈱SDB-Virtual Bank Corp.の旧商号である。また、２Ａ号室の玄関表札には所有者の姓が表示されていた。

②　立入調査時の在室者からは、それぞれ「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。

③　所有者からは回答書及び賃貸借契約書が提出された。

④　ライフライン調査の結果、本件建物の各居室の水道契約者につき、１Ａ号室は賃借人Ｂ、１Ｂ号室は賃借人Ｃ、１Ｃ号室はＥ（賃借人Ｄの息子）、２Ａ号室は所有者、２Ｂ号室はＩ（賃借人㈱東京インベストメントリサーチサービシスの代表者Ｇの息子）との回答書が提出された。

⑤　１Ａ号室には賃借人Ｂ宛ての、１Ｃ号室には賃借人Ｄ宛ての、２Ａ号室には所有者宛ての、２Ｂ号室には賃借人㈱東京インベストメントリサーチサービシスの代表者であるＧ宛ての郵便物が存在した。

⑥　本件各居室は、それぞれ居宅としての様式を備え、個人の住居として使用されていたが、２Ａ号室については、前記賃借人等の業務関係書類などが多数見受けられたことから、それぞれの事務所としても使用しているものと認められた。

5．　上記現場の状況、前記関係人の陳述、提出された回答書、賃貸借契約書、ライフライン調査の結果等から、本件建物の占有状況は３枚目及び４枚目に記載のとおりと認められた。

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７年２月２８日	当庁（郵便）	■ライフライン照会（水道）
令和７年３月５日 16：33－16：52	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 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和７年３月２２日 9：06－10：04	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 ■在室者（A、B、C、E、H）から面接聴取
令和７年４月２日	当庁	■法人登記情報取得 （㈱エイアンドエイ、㈱ジャパン・ディジタル・ディスクロージャー、㈱ルーモスジャパン、一般社団法人禅の心、㈱東京インベストメントリサーチサービシス）
令和７年４月３日	法務局	■法人登記事項証明書交付申請 （㈱SDB-Virtual Bank Corp.） ■法人閉鎖事項証明書交付申請 （㈱ニューサイトジャパン）

（特記事項）

■　令和７年３月２２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７年３月２２日
　１Ｂ号室は施錠されていたので、立会人Ｊを立ち会わせ、所有者が用意した鍵を用いて解錠し建物内に立ち入ったところ、賃借人Ｃが在室していた。

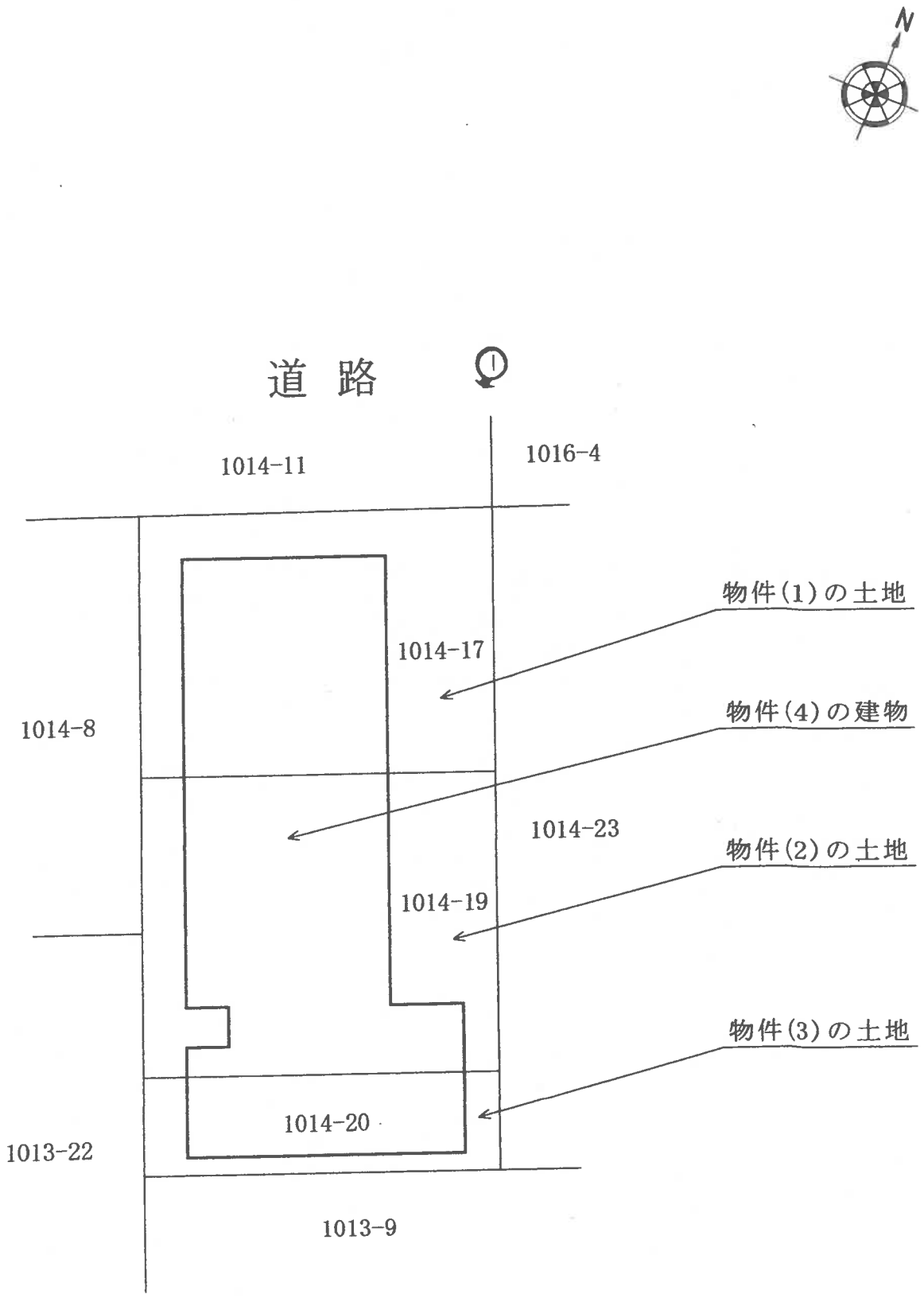
■　令和７年３月２２日
　１Ｄ号室は不在で施錠されていたので、立会人Ｊを立ち会わせ、所有者が用意した鍵を用いて解錠し建物内に立ち入った。

□　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(ｘ) 411号

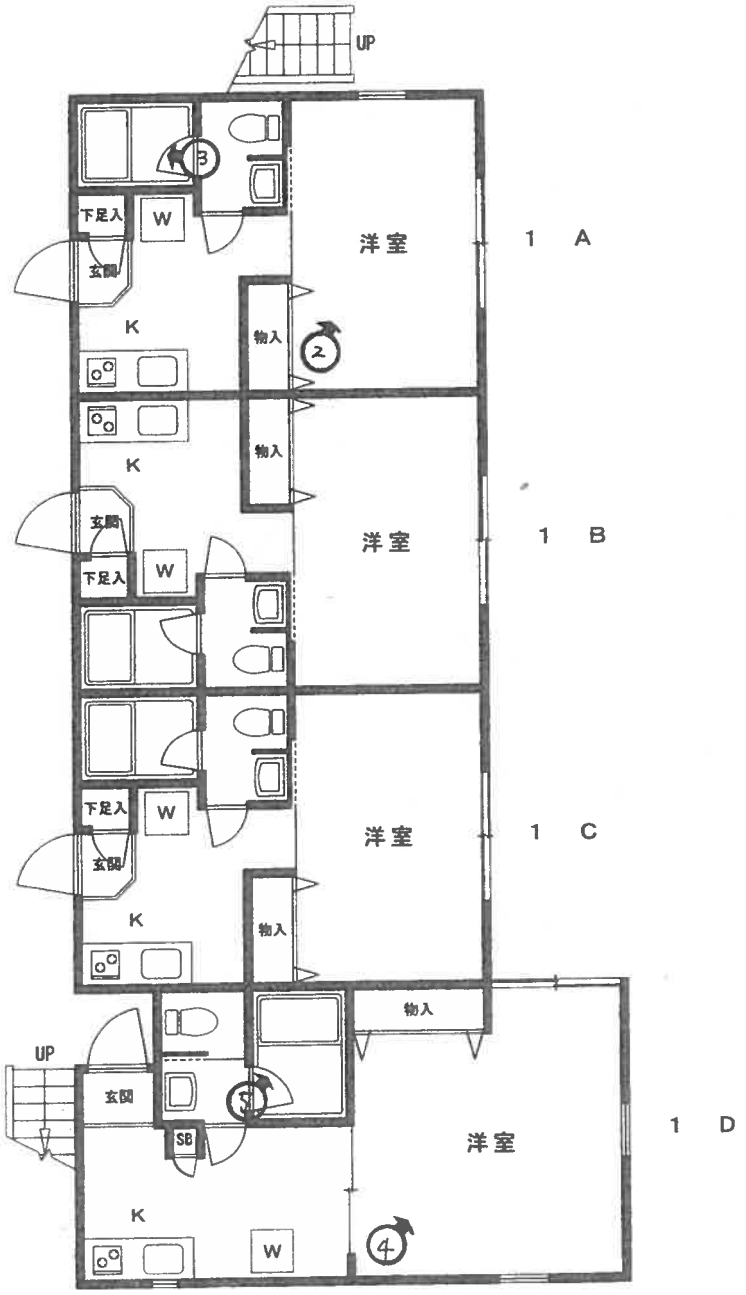


◀◯:写真撮影位置と方向

（ ８ 枚目）

（建　物　間　取　図）

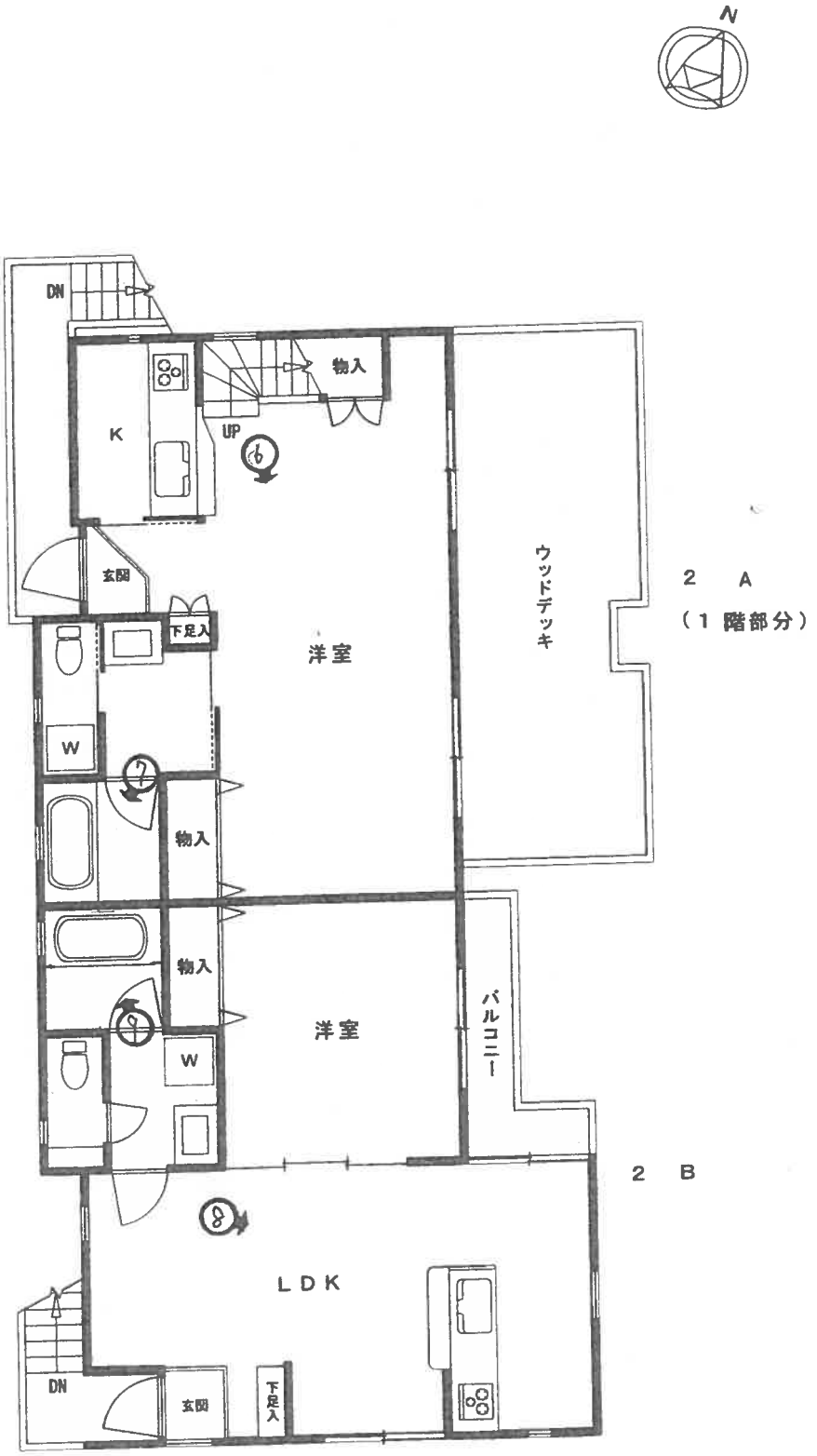
令和６年（ヌ）第４１１号



◀○：写真撮影位置と方向

（建　物　間　取　図）

令和６年（ヌ）第４１１号

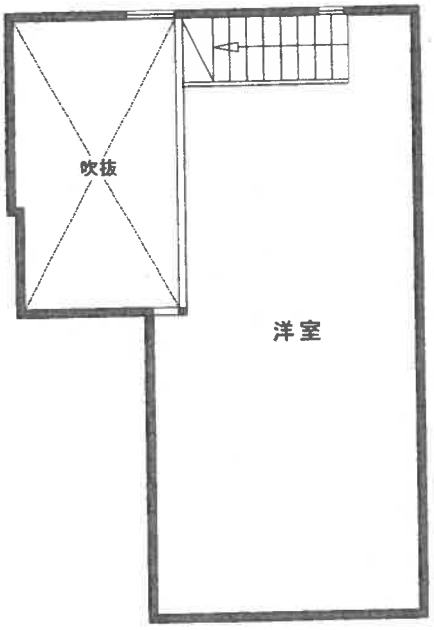


２　階

：写真撮影位置と方向

（建　物　間　取　図）

令和６年（ヌ）第４１１号



２　Ａ
（２階部分）

現況床面積　約２６㎡

３　階

⇦○：写真撮影位置と方向

1

2

3

4

5

6

7

8

9

令和6年（ヌ）第411号－1
令和7年3月22日現地調査
令和7年4月7日評　　価

東京地方裁判所 御中

評　価　書

評価人 岩　下　剛　佳

第１　評価額

一括価格	
金１１７，６００，０００円	
内訳価格	
物件１（土地）	金８，８２０，０００円
物件２（土地）	金１０，０００，０００円
物件３（土地）	金３，２９０，０００円
物件４（建物）	金９５，４９０，０００円

1　一括価格は，物件 1～4 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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり，物件 4 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	物件目録記載のとおり		
2	物件目録記載のとおり		
3	物件目録記載のとおり		
4	物件目録記載のとおり		（構造） 木造ステンレス鋼板葺3階建 （床面積） 3階　約26平方メートル （住居表示） 世田谷区駒沢3丁目12番13号 （建物名称） Kino Garden

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。

令和　６年（ヌ）第　　４１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　世田谷区駒沢三丁目

　　地　　番　　１０１４番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６３．６３平方メートル

２　所　　在　　世田谷区駒沢三丁目

　　地　　番　　１０１４番１９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７２．８２平方メートル

３　所　　在　　世田谷区駒沢三丁目

　　地　　番　　１０１４番２０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４．２７平方メートル

４　所　　在　　世田谷区駒沢三丁目１０１４番地１９、１０１４番地１７、１０１４番地２０

　　家屋　番号　　１０１４番１９の２

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　木造ステンレス鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　９１．１７平方メートル
　　２階　　９５．４４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 1～3）

位置・交通	東急田園都市線「駒沢大学」駅の西方道路距離約 860m(徒歩約 11 分)，世田谷区駒沢 3 丁目 12 番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	小規模一般住宅，低層の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 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 1 種低層住居専用地域 60%（指定） 150%（指定） 準防火地域 第 1 種高度地区，日影規制 4h-2.5h/1.5m，緑化地域，景観計画区域等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	160.72 ㎡（物件 1～3 合計） 長方形 約 9.3m・約 17.3m 平坦 特になし
接面道路の状況等	北西側現況幅員約 3.7m 舗装私道（位置指定道路・建築基準法 42 条 1 項 5 号該当）にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件 1～3 が一団で物件 4 の建物敷地等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 私設管利用と思われるため詳細不明 ※前面道路の本管の有無を基準とした。
特記事項	接面道路は位置指定道路（昭和 31 年 6 月 7 日指定・第 717 号）で，指定幅員が 4.0m であることからセットバックを要すると判断される。	

2　建物の概況及び利用状況（物件 4）

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 29 年 2 月 15 日新築 約 8 年 約 22 年
仕　　様	構　造 外　壁 内　壁 天　井 床 設　備 〃 その他	木造ステンレス鋼板葺 3 階建 タイル等 ビニールクロス，板張り，キッチンパネル等 ビニールクロス，板張り等 フローリング，塩ビシート，タイル等 カメラ付き集合玄関機，集合郵便受，防犯カメラ， システムキッチン，トイレ，浴室，ガス給湯器等 バルコニー，ウッドデッキ，カーポート等
床面積（現況）	1 階　91.17 ㎡ 2 階　95.44 ㎡ 3 階　約 26 ㎡　（現況） 延　約 212.61 ㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	共同住宅 1K×4 戸，2K×1 戸，1LDK×1 戸
品　　等	普通（内装や外観にやや意匠性あり）	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	次ページ〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特記事項	平成 29 年 2 月 23 日新築建物の完了検査に係る検査済証交付済み。 建物北東側 2 階にウッドデッキが設置され，その下をカーポートとして利用していることから，東京都建築安全条例 19 条 2 項に抵触している可能性がある。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

<table>
<tr><th>部屋</th><th>賃貸人等</th><th>賃借人等</th><th>占有開始</th><th>契約期間</th><th>月額賃料</th><th>預り金等</th></tr>
<tr><td rowspan="2">1階
(1A)</td><td>所有者</td><td>現占有者</td><td>R7.2.14</td><td>R7.2.14
～
R9.2.13</td><td>賃料 80,000 円
(共益費 3,000 円)</td><td>80,000 円
敷金</td></tr>
<tr><td colspan="6">占有権原は賃借権。現占有者B が住居として使用している。敷金は解約時償却。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">1階
(1B)</td><td>所有者</td><td>現占有者</td><td>R6.9.25</td><td>R6.9.25
～
R8.9.24</td><td>賃料 80,000 円
(共益費 3,000 円)</td><td>80,000 円
敷金</td></tr>
<tr><td colspan="6">占有権原は賃借権。現占有者C が住居として使用している。敷金は解約時償却。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">1階
(1C)</td><td>所有者</td><td>現占有者</td><td>R5.3.1</td><td>R7.3.1
～
R9.2.28</td><td>賃料 80,000 円
(共益費 3,000 円)</td><td>80,000 円
敷金</td></tr>
<tr><td colspan="6">占有権原は賃借権。現占有者D が住居として使用している。敷金は解約時償却。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">1階
(1D)</td><td>所有者</td><td>現占有者</td><td>R7.3.22</td><td>R7.3.22
～
R9.3.21</td><td>賃料 90,000 円
(共益費 3,000 円)</td><td>90,000 円
敷金</td></tr>
<tr><td colspan="6">占有権原は賃借権。現占有者F が住居として使用している。敷金は解約時償却。</td></tr>
<tr><td>2階
(2A)</td><td colspan="6">自用（所有者A が住居として使用。以下の 2A の占有者と共同占有）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">2階
(2A)</td><td>所有者</td><td>現占有者</td><td>H29.3.1</td><td>H29.3.1
～
R9.2.28</td><td>賃料 125,000 円
(共益費 5,000 円)</td><td>125,000 円
敷金</td></tr>
<tr><td colspan="6">占有権原は賃借権。現占有者㈱SDB-Virtual Bank Corp.が事務所として使用している。</td></tr>
</table>

部屋	賃貸人等	賃借人等	占有開始	契約期間	月額賃料	預り金等
2階 (2A)	所有者	現占有者				
	占有権原は使用借権。現占有者㈱ケイアンドエイが事務所として使用している。					
2階 (2A)	所有者	現占有者				
	占有権原は使用借権。現占有者㈱ジャパン・デジタル・ディスクロージャーが事務所として使用している。					
2階 (2A)	所有者	現占有者				
	占有権原は使用借権。現占有者㈱ルーモスジャパンが事務所として使用している。					
2階 (2A)	所有者	現占有者				
	占有権原は使用借権。現占有者一般社団法人禅の心が事務所として使用している。					
2階 (2B)	所有者	現占有者	H29.3.1	H29.3.1 ～ R9.2.28	賃料 135,000 円 (共益費 5,000 円)	135,000 円 敷金
	占有権原は賃借権。現占有者㈱東京インベストメントリサーチサービシスの代表者Gが住居（社宅）として使用している。					

第5 評価額算出の過程

本件は貸家及びその敷地（一部自用）の評価である。よって，積算価格と収益価格を求めて，これらを調整して得た価格に基づき，競売市場を前提とした評価額を下記のとおり決定した。

Ⅰ 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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			
1	757,000	× 0.99	× 63.63	× 0.99	＝ 47,210,000
2	757,000	× 0.99	× 72.82	× 0.99	＝ 54,030,000
3	757,000	× 0.99	× 24.27	× 0.99	＝ 18,010,000

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）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定している。

基準地 世田谷-5

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(規準価格)
743,000円／㎡	× 105／100	× 100／100	× 100／103	＝ 757,000円／㎡

（上三桁未満四捨五入）

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：基準地の所在地域は対象地域に比し，街路条件，交通接近条件で優り，行政的条件でやや劣ること等を考慮して，総合の地域格差を判定した。

イ 個別格差：減価要因としてのセットバックを考慮して，総合の個別格差を判定した。

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4 (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	現況延床面積（㎡）イ	現価率 ウ	建物価格（円）エ
4	251,000	× 約212.61	× 0.73	＝ 38,960,000

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3階部分の現況面積を加算

ウ 現価率：

・経過年数約8年，経済的残存耐用年数約22年，観察減価率0%

・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＝22年÷(8年＋22年)×(1-0.00)＝0.73（小数第3位を四捨五入）

2 積算価格

積算価格は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て求めた。

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
1	47,210,000	× 0.75	法定地上権	＝ 35,410,000
2	54,030,000	× 0.75	法定地上権	＝ 40,520,000
3	18,010,000	× 0.75	法定地上権	＝ 13,510,000
合 計				89,440,000

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。

② 積算価格

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	積算価格（円） エ	価格構成比 オ
1	（ 47,210,000	－ 35,410,000 ）		＝ 11,800,000	7.5%
2	（ 54,030,000	－ 40,520,000 ）		＝ 13,510,000	8.5%
3	（ 18,010,000	－ 13,510,000 ）		＝ 4,500,000	2.8%
4	（ 38,960,000	＋ 89,440,000 ）	× 1.00	＝ 128,400,000	81.2%
積算価格（合計）				158,210,000	100.0%

ア　基礎となる価格：前記 1①オ及び 1②エ

イ　土地利用権等価格：前記 2①ウ

ウ　占有減価修正：必要なし

オ　価格構成比：各物件の価格割合（小数第 2 位を四捨五入）

Ⅱ　収益価格の試算　（ 直接還元法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物であり，その賃貸状況は標準的で妥当と判断されるため，現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより得られるであろうと予測される有効総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して，直接還元法による収益価格を以下のとおり求めた。

ただし，当該物件に関する収集可能な資料には限界があり，さらに，競売による売却後の現実の賃貸借は，特定の当事者間の契約によるため，必ずしも想定の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

総収益（円） ア	純収益（円） イ	家賃等補正 ウ	還元利回り エ	その他補正 オ	収益価格（円） イ×ウ÷エ×オ ＝カ
7,183,000	5,695,000		4.0%		＝ 142,380,000

ア　総 収 益：総収益は可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

イ　純 収 益：総収益－総費用（修繕費・維持管理費等の各項目につき積算価格等に基づき査定した。）

ウ　家賃等修正：地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。本件の場合なし。

エ　還元利回り：当該不動産の投資対象としての危険性・流動性・資産としての安定性等を勘案して査定した。

オ　その他の補正：維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。本件の場合なし。

Ⅲ　評価額の判定

1　試算価格の調整

積算価格及び収益価格を下記のとおり試算した。

目的物件は小規模な一棟の賃貸向け共同住宅で，現況おおむね満室稼働中でほぼ最有効使用の状態に近いといえる。

以上勘案のうえ，収益価格をやや重視した関連付けをもって調整し，所要の修正を行ったうえ，調整後の価格を以下のとおり求めた。

① 積算価格	158,210,000 円
② 収益価格	142,380,000 円
③ 調整後の価格	147,000,000 円

2　評価額の判定

調整後の価格に，市場性修正及び競売市場修正を施し，さらに，その他の控除（敷金等）を考慮して評価額を決定した。

物件番号	調整後の価格（円）ア	価格構成比 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	その他の控除（敷金等）オ	評価額（円）
1	147,000,000	7.5%	× 1.00	× 0.80		＝ 8,820,000
2		8.5%	× 1.00	× 0.80		＝ 10,000,000
3		2.8%	× 1.00	× 0.80		＝ 3,290,000
4		81.2%	× 1.00	× 0.80		＝ 95,490,000
一括価格（合計）						117,600,000

ア　調整後の価格: 積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

イ　価格構成比：積算価格比を採用した。

ウ　市場性修正：必要なし。

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た修正を行った。

オ　その他の控除減価（敷金等）：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。

第6 参考価格資料

東京都基準地価格（世田谷-5）

所　　在: 世田谷区駒沢 2 丁目 1033 番 11「駒沢 2－25－12」
価　　格: 743,000 円／㎡
位　　置: 東急田園都市線「駒沢大学」駅の西方道路距離約 600m
価 格 時 点: 令和 6 年 7 月 1 日
地　　積: 215 ㎡
供給処理施設: 水道，ガス，下水
接 面 街 路: 南西 5.4m 区道
用 途 地 域 等: 第 1 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: 一般住宅のほかマンション等も見られる住宅地域

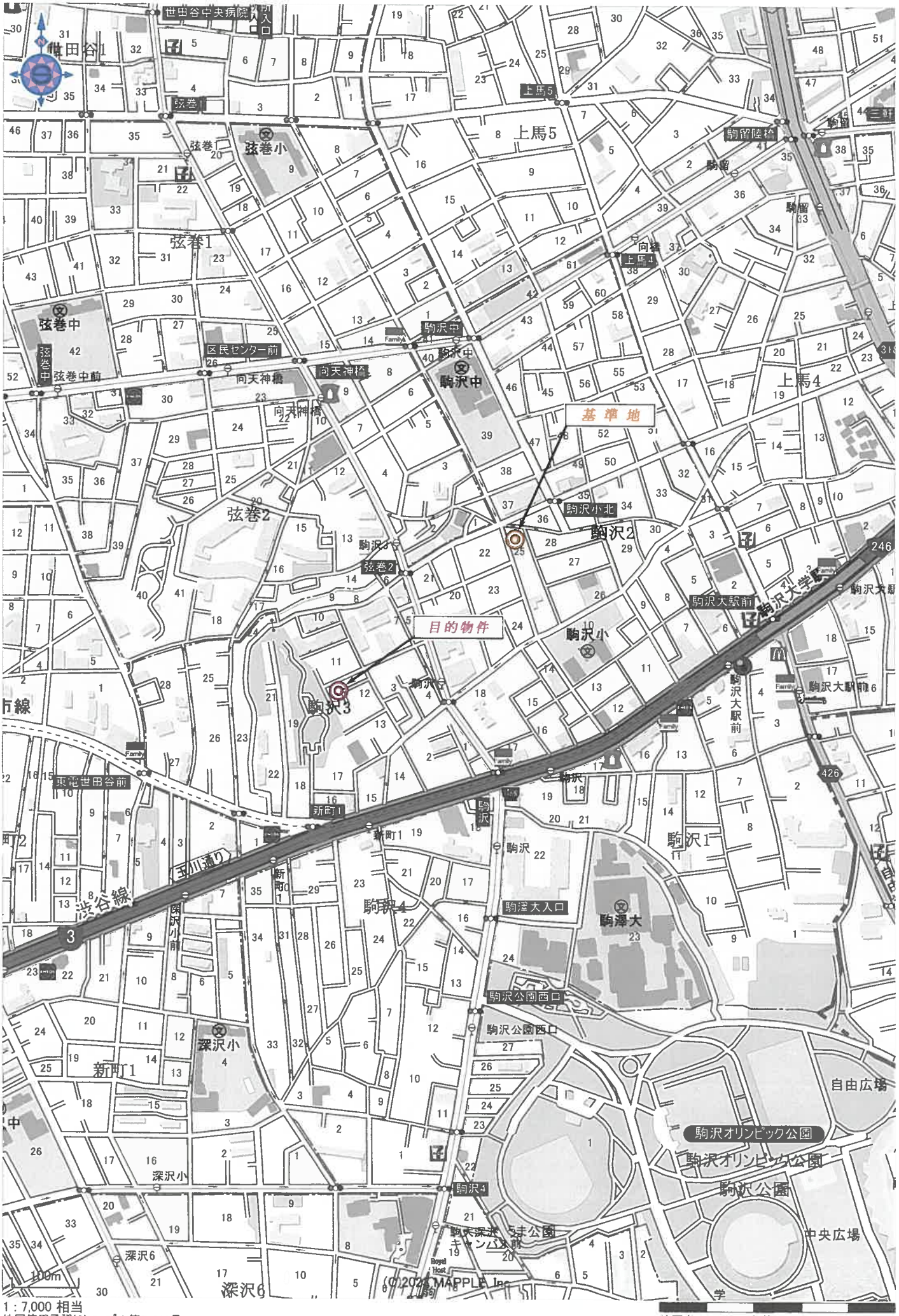
第7 附属資料

位置図
公図（旧土地台帳附属地図）写
建物図面・各階平面図写

以　上

令和 7 年 4 月 7 日
評価人　不動産鑑定士
岩　下　剛　佳

位置図



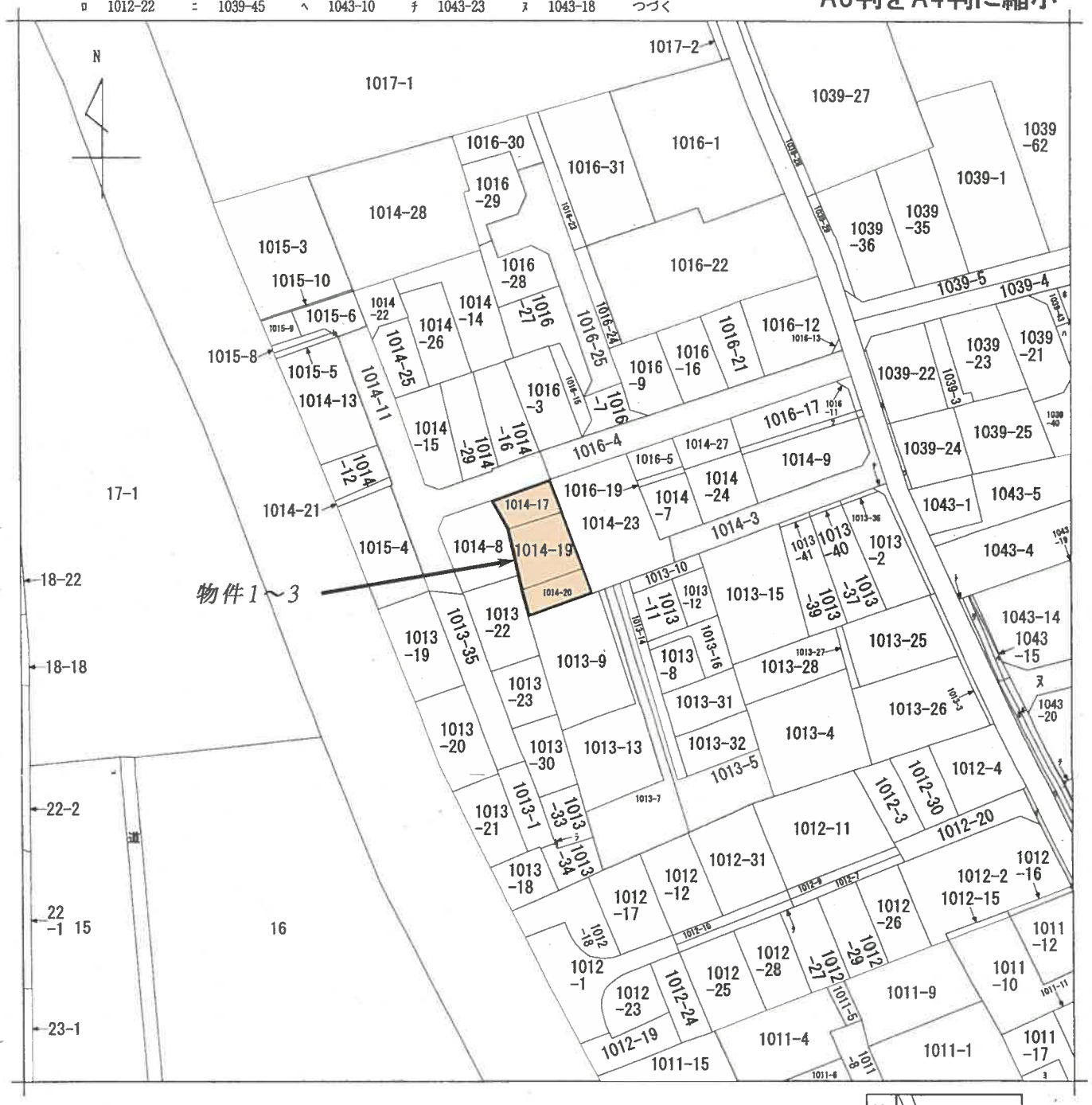
1：7,000 相当

地図使用承認(C)マップル第6-013号

地図上の1センチは 約 70 メートル

イ 1012-21　ハ 1039-44　ホ 1039-46　ト 1043-2　リ 1043-6　ル 1043-11
ロ 1012-22　ニ 1039-45　ヘ 1043-10　チ 1043-23　ヌ 1043-18　つづく

A3判をA4判に縮小



（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。

請求部分	所　在	世田谷区駒沢三丁目				地　番	1014番19		
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	

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。

（東京法務局世田谷出張所管轄）

令和6年12月20日

福岡法務局

地図整理番号：M66944　　登記官 [redacted]

(1/2)

登記年月日：平成29年2月16日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（東京法務局世田谷出張所管轄）
令和6年12月20日　福岡法務局

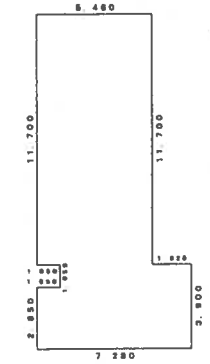
登記官

各階平面図

家屋番号	1014－19－2
建物の所在	世田谷区駒沢三丁目1014番地19、17、20

建物図面 各階平面図

1階

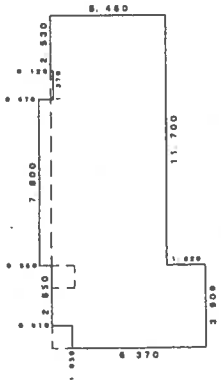


求積表

5.460	×	11.700	=	63.8820
6.230	×	3.900	=	21.2970
1.050	×	2.850	=	2.9925
		計		91.1715

床面積　91.17 ㎡

2階



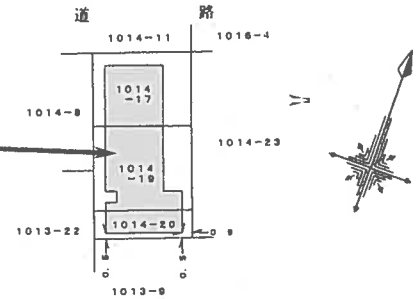
求積表

5.340	×	11.700	=	62.4780
0.120	×	2.530	=	0.3036
0.670	×	7.800	=	5.2260
7.280	×	2.850	=	20.7480
6.370	×	1.050	=	6.6885
		計		95.4441

床面積　95.44 ㎡

建物図面

物件4



A3判をA4判に縮小

作成者	土地家屋調査士 [redacted] 2月15日作成）	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（東京土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M66945