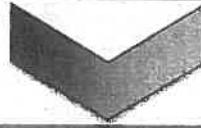


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 1月 7日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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 1月22日 午前 9時00分から 令和 8年 1月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 4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 2月13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 2月 5日 午前 9時20分から 令和 8年 2月 9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 1月 7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	109,810,000 87,848,000	一括	21,962,000	549,193	117,684
1	24,860,000				
2	84,950,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 世田谷区東玉川二丁目

地 番 193番3

地 目 宅地

地 積 188.60平方メートル

2 所 在 世田谷区東玉川二丁目193番地3

家屋 番号 193番3の2

種 類 共同住宅・作業所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建

床 面 積	1階	102.41平方メートル
	2階	110.50平方メートル
	3階	92.30平方メートル
	地下1階	83.59平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	102.41平方メートル
	2階	110.50平方メートル
	3階	92.30平方メートル
	地下1階	約88平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 17 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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 2】

賃借権

範 囲 1 階作業所

賃借人 A

期 限 令和 7 年 12 月 14 日まで

賃 料 月額 101,852 円

賃料前払 なし

敷 金 200,000 円

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

別紙占有者目録記載のとおり

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、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 世田谷区東玉川二丁目
 地 番 193番3
 地 目 宅地
 地 積 188.60平方メートル

2 所 在 世田谷区東玉川二丁目193番地3
 家屋 番号 193番3の2
 種 類 共同住宅・作業所
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建
 床 面 積
 1階 102.41平方メートル
 2階 110.50平方メートル
 3階 92.30平方メートル
 地下1階 83.59平方メートル

(現況)

床 面 積
 1階 102.41平方メートル
 2階 110.50平方メートル
 3階 92.30平方メートル
 地下1階 約88平方メートル



(別 紙)

占有者目録

範囲	占有者	
201号室	E	本件所有者が占有している。
202号室	E	本件所有者が占有している。
203号室	E	本件所有者が占有している。
204号室	E	本件所有者が占有している。
205号室	E	本件所有者が占有している。
206号室	E	本件所有者が占有している。
301号室	B	左記賃借人が占有している。同人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。
302号室	E	本件所有者が占有している。
303号室	E	本件所有者が占有している。
地下1階 B01号室	E	本件所有者が占有している。
地下1階 B02号室	E	本件所有者が占有している。

令和7年(ケ)第340号
令和7年9月9日受理
令和7年10月31日提出
(評価人：萩原謙介)

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

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|----------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 世田谷区東玉川二丁目 | | |
| | 地 番 | 193番3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 188.60平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 世田谷区東玉川二丁目193番地3 | | |
| | 家屋 番号 | 193番3の2 | | |
| | 種 類 | 共同住宅・作業所 | | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 102.41平方メートル | |
| | | 2階 | 110.50平方メートル | |
| | | 3階 | 92.30平方メートル | |
| | | 地下1階 | 83.59平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都世田谷区東玉川二丁目40番3号 (ルーラル田園調布)
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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 地下1階 約88平方メートル(増築)
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 上記の者らが本建物を共同住宅・作業所(店舗)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
2	☐ 全部 ☒ 1階作業所 A	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H23・12・15 自 R5・12・15 至 R7・12・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 101,852円 ☒ 敷 ☐ 保 200,000円	左記賃料は税込
2	☐ 全部 ☒ 201号室 所有者 (空室)	☒ 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	
2	☐ 全部 ☒ 202号室 所有者 (空室)	☒ 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	
2	☐ 全部 ☒ 203号室 所有者 (空室)	☒ 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	
2	☐ 全部 ☒ 204号室 所有者 (空室)	☒ 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	
2	☐ 全部 ☒ 205号室 所有者 (空室)	☒ 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	再：再契約	
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
2	☐ 全部 ☒ 206号室 所有者 (空室)	☒ 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	
2	☐ 全部 ☒ 301号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・9・12 自 R7・9・12 至 R8・9・11	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法 ☒ 再	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ☐ 敷 ☒ 保 15,000円	定期建物賃貸借契約 管理費月額10,000円 保証金は退去時償却
2	☐ 全部 ☒ 302号室 所有者 (空室)	☒ 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	
2	☐ 全部 ☒ 303号室 所有者 (空室)	☒ 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	
2	☐ 全部 ☒ 地下1階 B01号室 所有者 (空室)	☒ 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	
2	☐ 全部 ☒ 地下1階 B02号室 所有者 (空室)	☒ 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	再：再契約	
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 (賃借人) ■ C (賃貸管理会社(株) G.P.F担当従業員)	1. 私は、本件建物の1階作業所部分を所有者から賃借し、個人経営のバイク修理店の店舗として使用しています。 2. 建物に特に不具合等はありません。 1. (株)G.P.Fは本件建物の賃貸管理業務を担当しています。現況調査に協力するため本日同行しました。 2. 本件建物は、1階作業所部分のほかはシェアハウスになっていて、現在、1階作業所部分と3階301号室に賃借人が入居中です。それ以外の居室は空室になっています。入居中の賃借人についての賃貸借契約書等を提出します。 3. シェアハウスについては、一部の給湯器が故障していて、交換することもできない状態になっています。 (以上につき令和7年10月24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の土地（本件土地）上に物件2の建物（本件建物）が建てられていて、本件土地は、本件建物の敷地として使用されていた。
3. 本件建物は、1階作業所部分のほかは、全11室の共同住宅（シェアハウス）になっていた。
4. 本件建物の地下1階部分は一部増築されていて、現況床面積の概測は2枚目に記載のとおりであった。
5. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件建物の郵便受けには、1階作業所部分の賃借人Aの姓が表示されていた。
 - ② 立入調査時は、賃借人Aが在室していた。
 - ③ 関係人からは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ④ 賃貸管理会社（株）G.P.Fから賃貸借契約書等が提出された。
 - ⑤ 共同住宅部分については、3階301号室以外の居室はすべて空室であった。
6. 上記現場の状況、前記関係人の陳述及び提出された賃貸借契約書等から、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。

賃借人Aによる占有は、最先の抵当権設定登記前に開始されている。

賃借人Bが占有する3階301号室は複数人が共同で使用することのできる居室になっていて、室内には複数のベッドが備え置かれていた。賃借人Bの賃貸借契約書に記載されている「301C」は、そのベッドの割当てを示すものである。

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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年9月29日 15:40-15:54	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
令和7年10月24日 13:25-14:22	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 ☒ A（賃借人）、C（賃貸管理会社(株)G.P.F担当従業員）から面接聴取

(特記事項)

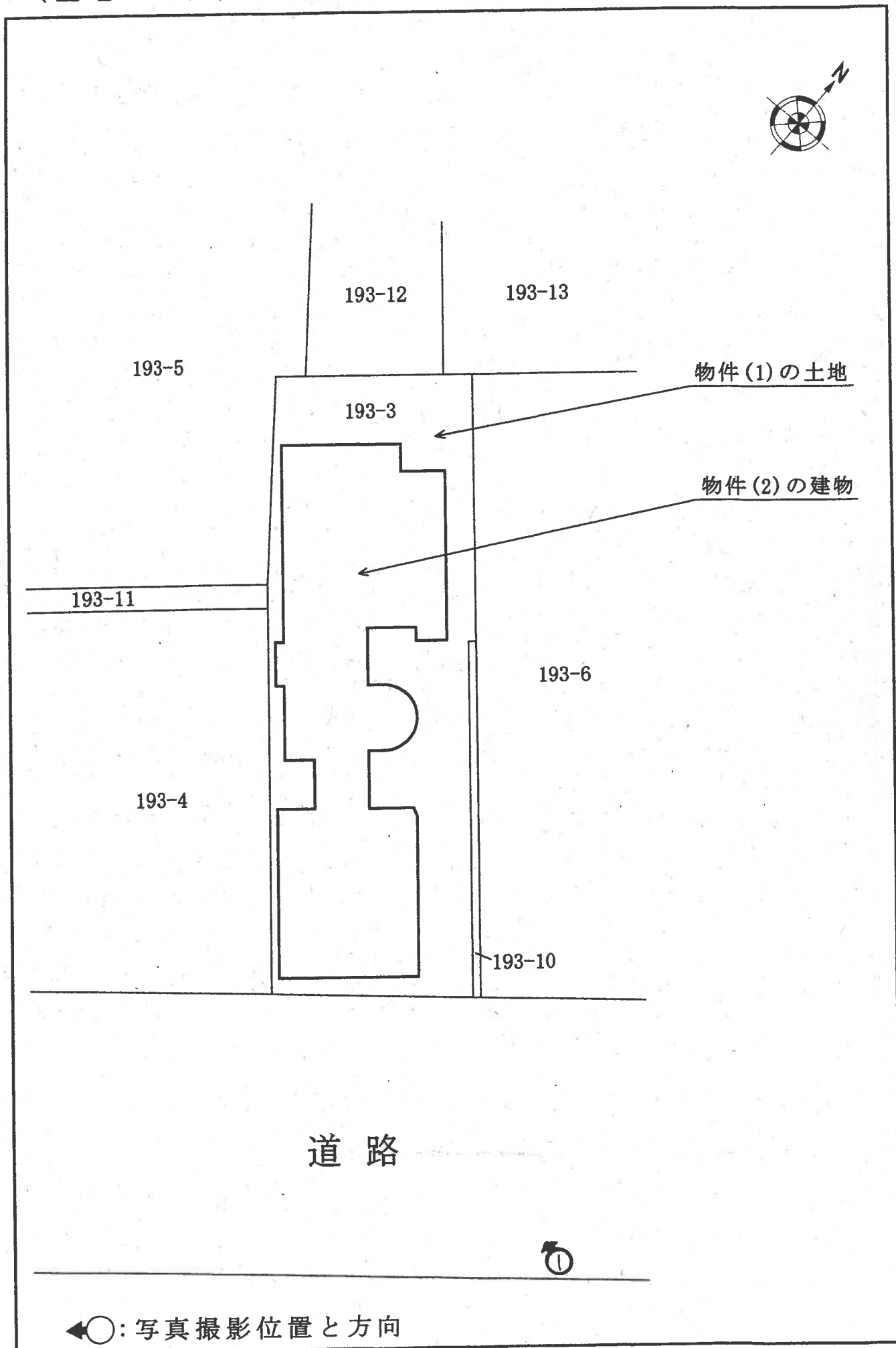
☒ 令和7年10月24日
目的物件が不在で施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

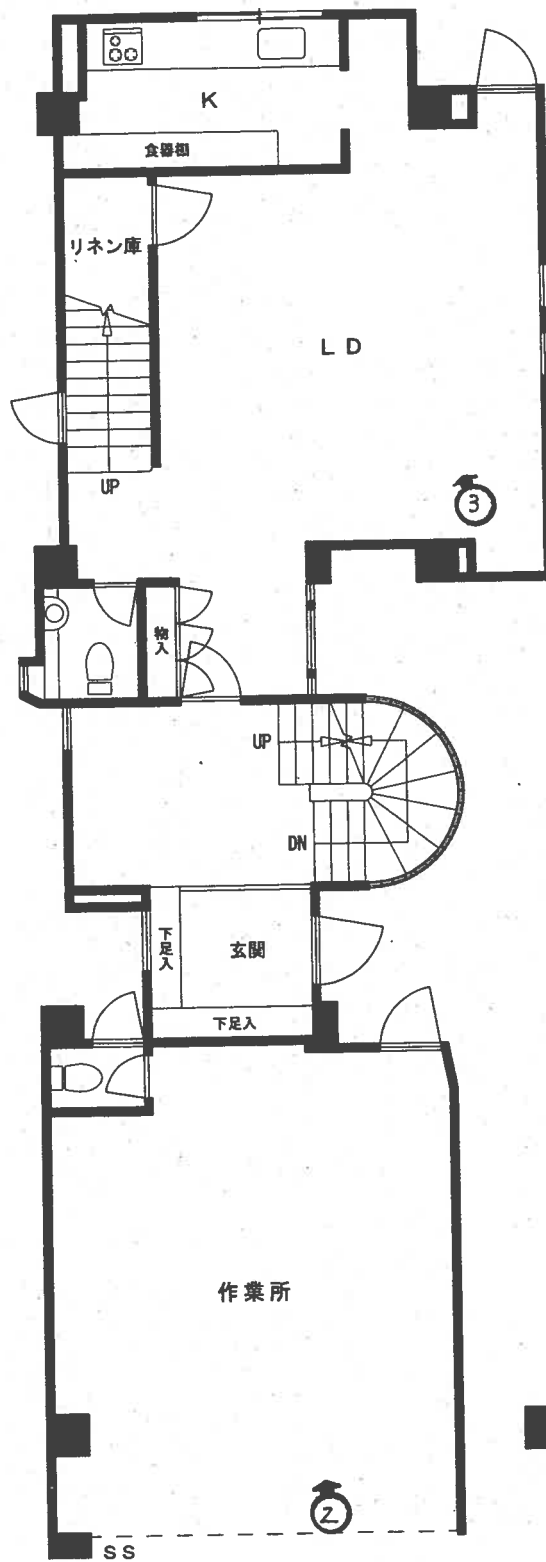
☒ 令和7年10月24日
目的物件は不在であったので、立会人Dを立ち会わせて建物内に立ち入った。
(201号室～206号室、301号室～303号室、B01号室、B02号室)

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

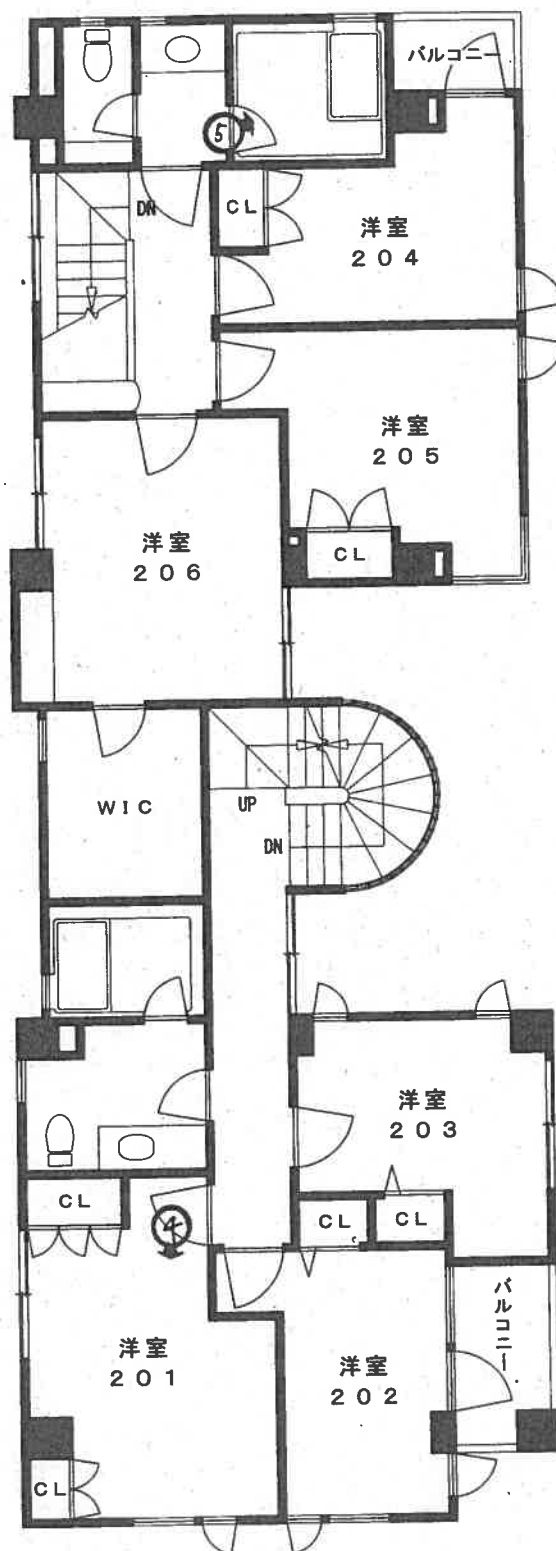
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所記載のとおり





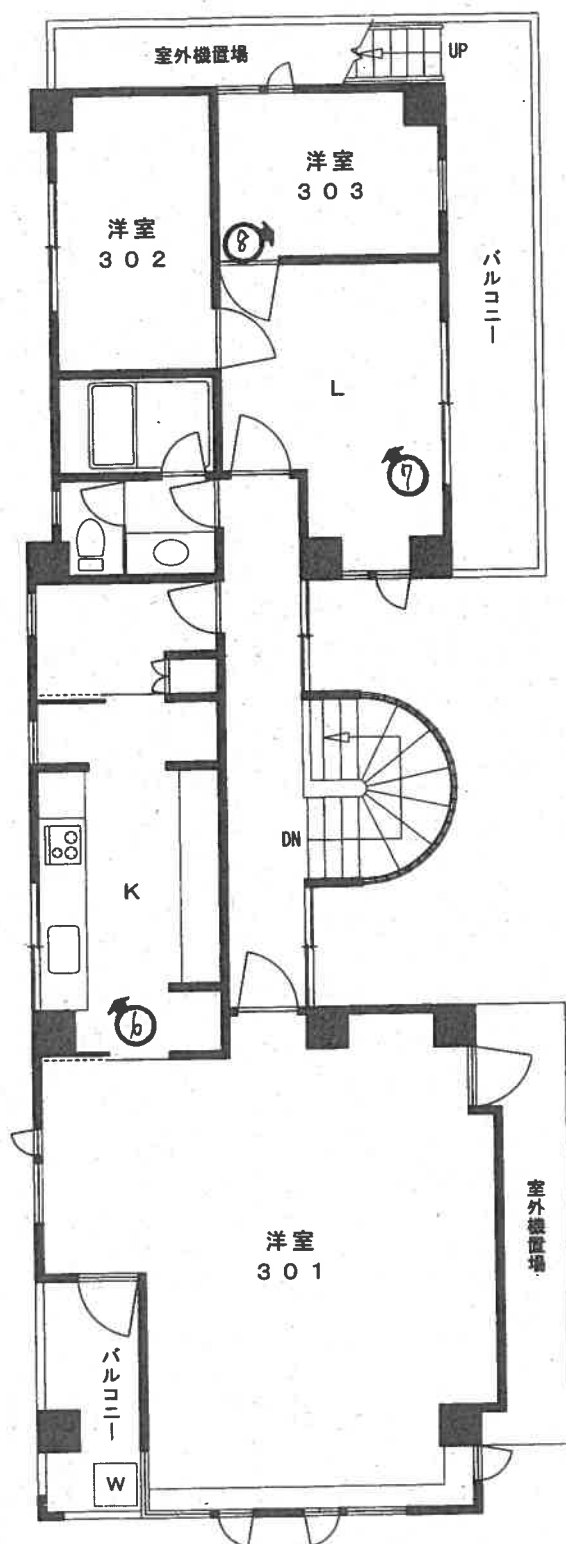
1 階

←○: 写真撮影位置と方向



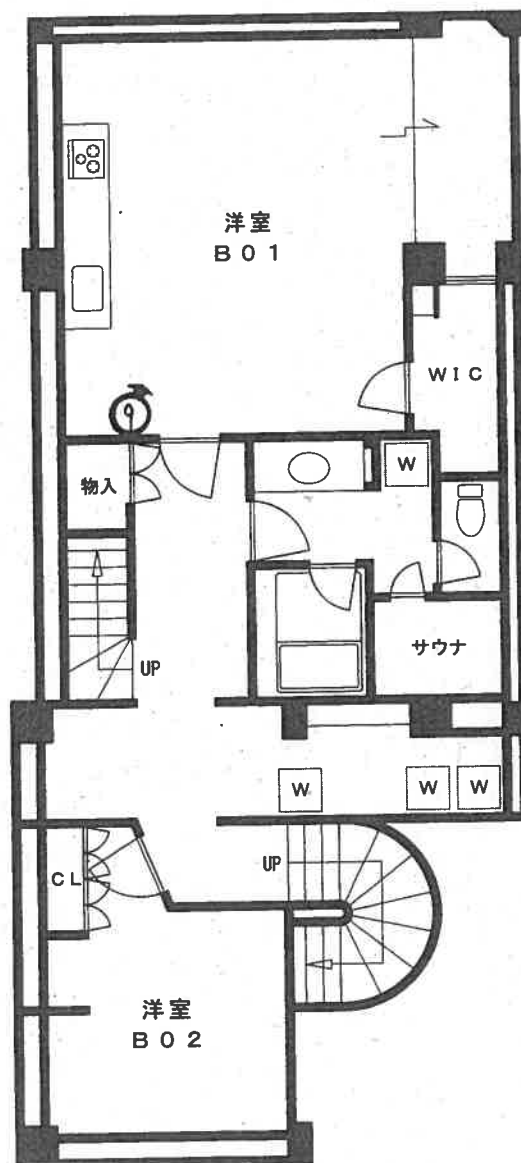
2 階

←○: 写真撮影位置と方向



3 階

←○: 写真撮影位置と方向



現況床面積 約 8 8 m²

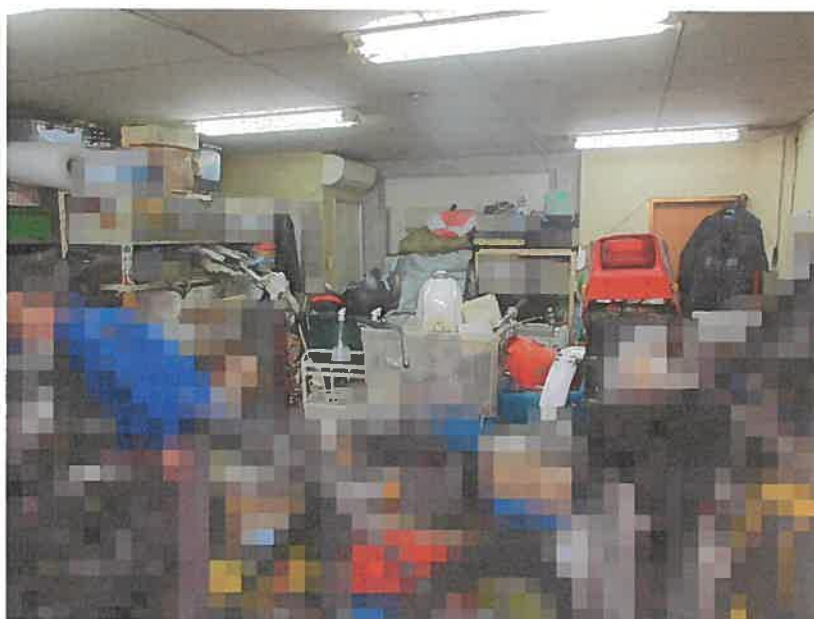
地下 1 階

←○ : 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



6



7



8



9



令和 7 年（ケ）第 3 4 0 号
令和 7 年 1 0 月 2 4 日 現地調査
令和 7 年 1 1 月 0 3 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 萩原 謙介

第1 評価額

一括価格	
金 109,810,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 24,860,000円
物件2（建物）	金 84,950,000円

- 1 一括価格は、物件1及び2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の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		床面積：地下1階 約88㎡（増築） 住居表示：世田谷区東玉川2丁目40番3号 建物名：ルーラル田園調布
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。

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|----------------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 世田谷区東玉川二丁目 | |
| | 地 番 | 193番3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 188.60平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 世田谷区東玉川二丁目193番地3 | |
| | 家屋 番号 | 193番3の2 | |
| | 種 類 | 共同住宅・作業所 | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 102.41平方メートル |
| | | 2階 | 110.50平方メートル |
| | | 3階 | 92.30平方メートル |
| | | 地下1階 | 83.59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	東急電鉄東横線・目黒線「田園調布」駅の北東方道路距離約500m（徒歩約7分）、世田谷区東玉川2丁目40番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	幅員約10m道路沿いに共同住宅、一般住宅等が存する住宅地域	
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 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 19m第2種高度地区 日影規制（4h, 2.5h, 4.0m） 敷地面積の最低限度：70㎡ 緑化地域：あり 景観計画区域：一般地域（住宅共存系ゾーン） 宅地造成等工事規制区域：あり
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	188.60㎡ ほぼ長方形 約7m・約24m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南東側幅員約10m舗装区道（建築基準法第42条1項1号道路該当）に接面する。	
土地の利用状況等	物件2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 （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 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
	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、施設管という）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出来ない場合をいう。	
特 記 事 項	・建物密集地で十分な概測困難であり実測を要する。 ・1階の作業所はバイク修理店舗として使用されており土壌汚染のリスクは低いと思われるが注意を要する。	

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	昭和63年12月9日新築, 平成年月日不詳変更, 増築 約37年 約8年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建 タイル貼等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング等 風呂, トイレ, 台所等 リネン庫, W I C, サウナ
床面積(現況)	1階: 102.41 m ² 2階: 110.50 m ² 3階: 92.30 m ² <u>地下1階: 約 88.00 m²</u> 延 床: 393.21 m ²	
現況用途等	現況用途 間 取 り	共同住宅(シェアハウス) + 作業所(店舗) 1階: 作業所・LDK, 2階: 6洋室, 3階: 3洋室・L K 地下1階: 2洋室
品 等	普通	
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	・その他の者が, 本建物をシェアハウスとして使用している。 建物の占有状況等は次頁の一覧表のとおり。	
特 記 事 項	・共同の台所・トイレ・風呂等が存する。 ・シェアハウスについては, 一部の給湯器が故障していて, 交換することもできない状態になっているとの事。 ・地下1階天井のクロスが剥がれている箇所あり。 ・容積率オーバーの恐れあり。	

建物の占有者等の状況一覧(物件2の建物)

占有 範囲	貸主	占有権原	占有開始日	契 約 期 間	月 額 賃 料 (円)	敷金等 (円)
	占有者		占 有 状 況			
1階 作業所	所有者	賃借権	平成23年12月15日	令和5年12月15日 ～	101,852 (税込)	200,000
	A		店舗	令和7年12月14日		
	・ 賃料は税込					
3階 301号室 の一部	所有者	賃借権	平成28年9月12日	令和7年9月12日 ～	25,000	保証金 15,000
	B		居宅	令和8年9月11日		
	・ 定期建物賃貸借契約 ・ 管理費月額10,000円 ・ 保証金は退去時償却					
	・ 1階作業所（店舗）及び301号室以外は空室					

第5 評価額算出の過程

I 積算価格

1 基礎となる価格

① 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 (㎡) 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	775,000	×1.00	×188.60	×0.85	= 124,240,000

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。

基準地 世田谷－24

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\ 737,000\text{円}/\text{㎡} \times & 103/100 & \times & 100/100 & \times & 100/98 & = & 775,000\text{円}/\text{㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：必要なし。

地 域 格 差：基準地の所在地域は、対象地域に比し、駅接近条件及び街路条件等でやや劣る。

イ 個 別 格 差：概ね標準的画地である。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物老朽化・特殊建築物（シェアハウス）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
2	300, 000	×393. 21	×0. 16	= 18, 870, 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：登記記録によるが，地下1階は約88㎡に増築を考慮した。

ウ 現価率：

- ・経過年数約37年，経済的残存耐用年数約8年，観察減価率10%（維持管理の状態等を勘案）
- ・耐用年数に基づく方法及び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＝8年÷（37年＋8年）×（1－0. 10）＝0. 16（小数第3位を四捨五入）

2 積算価格の査定

前記により求めた価格を基に、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、下記のとおり積算価格を求めた。

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 (注) イ		土地利用権等価格 (円) ウ
1	124,240,000	×0.75	法定地上権	= 93,180,000

(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 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	124,240,000	－ 93,180,000		= 31,060,000	22.6
2	18,870,000	＋ 93,180,000	×0.95	=106,450,000	77.4
積算価格 (合計)				137,510,000	100.0

ア 基礎となる価格：前記1①②オ及び③エ

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：抵当権に優先する賃借権が存する事を考慮し－5%と査定した。

オ 価格構成比：積算価格と収益価格の調整後価格を各物件に配分するために求めた。

Ⅱ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格を下記のとおり試算した。

積算価格は、土地価格と建物価格を加算したものであり、原価性に着目した供給者価格とされている。収益価格は、投資家サイドの投資採算性を考慮した価格であるが、下記の理由で採用しなかった。

本件においては、評価対象不動産は作業所(店舗)とシェアハウスであるが、現在シェアハウスは入居は1室のみでほぼ空室状況である。よって収益価格は試算しなかった。

積算価格を採用した。

① 積算価格	137,510,000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、その他の控除(敷金等)を考慮して、下記のとおり評価額を決定した。

物件 番号	調整後の価格 (円)	価格 構成比 (%)	市場性 修正	競売 市場 修正	その他の控除 (敷金等) (円)	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1	137, 510, 000	×22. 6	×1. 00	×0. 80		= 24, 860, 000
2		×77. 4	×1. 00	×0. 80	－200, 000	= 84, 950, 000
合計						109, 810, 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：積算価格の価格構成比を採用した。

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て修正を行った。

オ その他の控除(敷金等)：引受となる敷金を控除した。

第6 参考価格資料

基準地価格：世田谷－24

所 在：東京都世田谷区東玉川2丁目158番46「東玉川2－28－13」

価 格：737,000円/㎡

位 置：東急電鉄東横線・目黒線「田園調布」駅の北東方約730mに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：152㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接面街路：北西側5.4m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：一般住宅等が建ち並ぶ閑静な住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

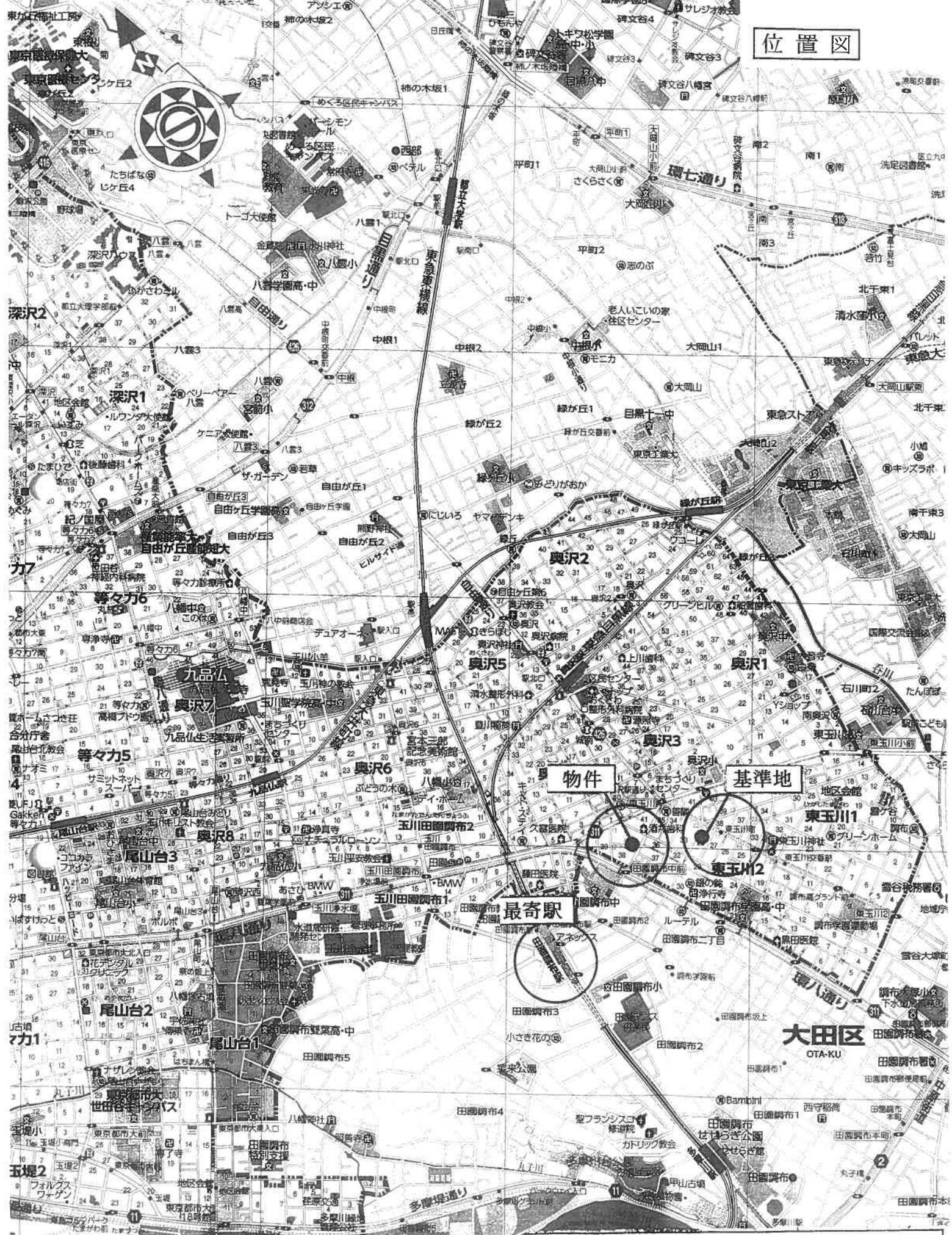
建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年11月03日

評価人 不動産鑑定士

萩原謙介印



位置図

物件

基準地

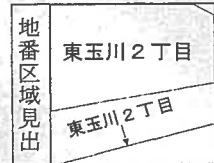
最寄駅

大田区
OTA-KU

イ 193-17
185-12 ハ 178-17



(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	所在	世田谷区東玉川二丁目			地番	193番3		
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7年6月4日

東京法務局

地図整理番号：M88458

登記官

(1/1)

A 3判をA 4判に縮小

これは図面に記載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7年6月4日

東京法務局

登記簿

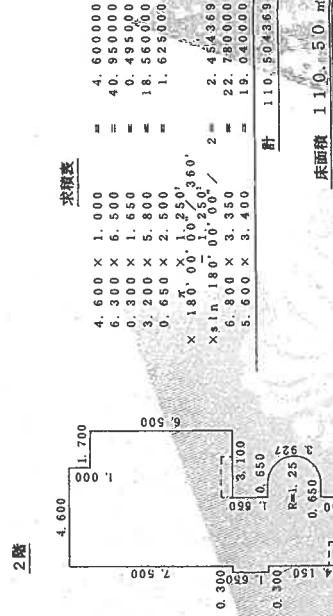
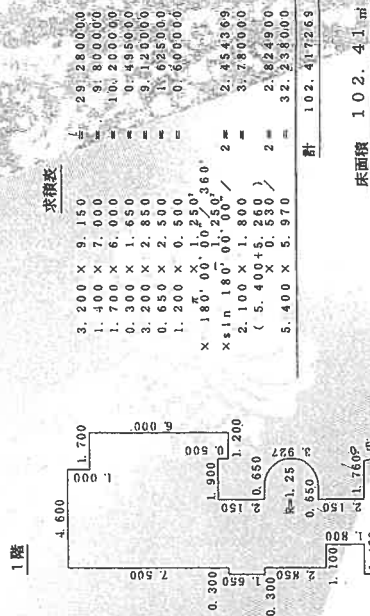
A3判をA4判に縮小

建物図面

各階平面図

(正縮尺)

家屋番号	193番3の2
建物の所在	世田谷区東玉川二丁目193番地3



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。

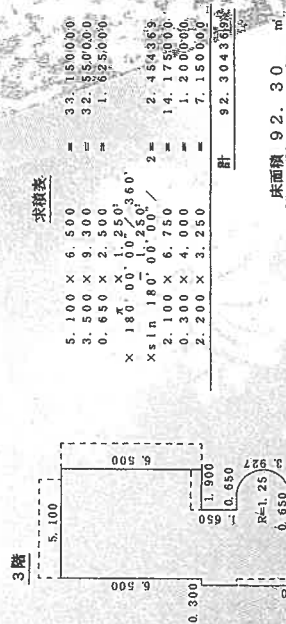
A 3 判を A 4 判に縮小

面圖
圖面
物平
建階
各

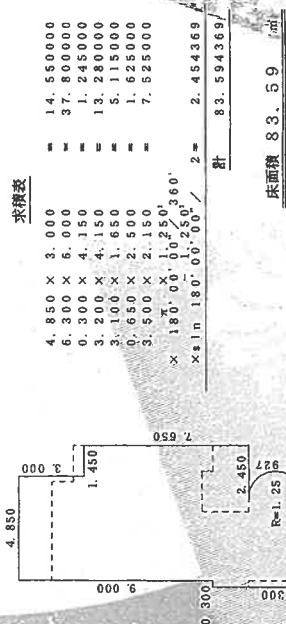
193番3の2

世田谷区東玉川二丁目19番地3

各階平面圖



地下1階



(長源納)

作者

申請人

縮尺

1/

2

1

1