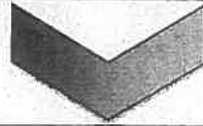


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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

本件は共有持分についての売却です

本件では、本土地及び建物の共有持分を競売により取得したとしても、本土地及び建物の完全な支配権を得たものではないので、本土地及び建物からの占有者の排除やその利用(共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど)については、他の共有者と協議して決めなければなりません。

また、他の共有者が占有している場合又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合に、それらの占有者には引渡命令が発令されない可能性があります。

その意味で、物件明細書の5欄に記載されているとおり、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。

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 吉 川 直 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）
1～4	56,650,000 45,320,000	一括	11,330,000	320,430	99,660
1	44,240,000				
2	410,000				
3	410,000				
4	11,590,000				



物 件 目 録

1 所 在 世田谷区成城九丁目
地 番 1135番5
地 目 宅地
地 積 357.75平方メートル

共有者 A 持分4分の2

2 所 在 世田谷区成城九丁目
地 番 1135番9
地 目 宅地
地 積 21.30平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分4分の2

3 所 在 世田谷区成城九丁目
地 番 1135番12
地 目 宅地
地 積 21.30平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分4分の2

4 所 在 世田谷区成城九丁目1135番地5



物 件 目 録

家屋 番号 1135番5の2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 119.29平方メートル
2階 94.92平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約130.29平方メートル
2階 94.92平方メートル

共有者 A 持分4分の2



物 件 明 細 書

令和 7年12月 8日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 子

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】

本件共有者A並びに売却対象外の共有持分を有するF及びG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1～4】

本件土地及び建物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。



11

物 件 目 録

1 所 在 世田谷区成城九丁目
地 番 1135 番 5
地 目 宅地
地 積 357.75 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2

2 所 在 世田谷区成城九丁目
地 番 1135 番 9
地 目 宅地
地 積 21.30 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 4 分の 2

3 所 在 世田谷区成城九丁目
地 番 1135 番 12
地 目 宅地
地 積 21.30 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 4 分の 2

4 所 在 世田谷区成城九丁目 1135 番地 5



物 件 目 録

家屋 番号 1135番5の2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 119.29平方メートル
2階 94.92平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約130.29平方メートル
2階 94.92平方メートル

共有者 A 持分4分の2



令和7年(ケ)第372号
令和7年10月22日受理
令和7年12月1日提出
(評価人：竹迫裕美子)

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 世田谷区成城九丁目
地 番 1 1 3 5 番 5
地 目 宅地
地 積 3 5 7. 7 5 平方メートル

共有者 A 持分4分の2

2 所 在 世田谷区成城九丁目
地 番 1 1 3 5 番 9
地 目 宅地
地 積 2 1. 3 0 平方メートル

共有者 A 持分4分の2

3 所 在 世田谷区成城九丁目
地 番 1 1 3 5 番 1 2
地 目 宅地
地 積 2 1. 3 0 平方メートル

共有者 A 持分4分の2

4 所 在 世田谷区成城九丁目 1 1 3 5 番地 5
家屋 番号 1 1 3 5 番 5 の 2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 1 1 9. 2 9 平方メートル
2階 9 4. 9 2 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分4分の2



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	東京都世田谷区成城九丁目31番15号			
土地	物件1～3			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2、3） ☐ （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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本件土地に下記建物を共有し、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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約130.29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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を居宅として共同して使用している ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	1. 現在、本件建物には誰も住んでいません。共有者ら以外の第三者が使用しているということもありません。私は、現在は別の場所に住んでいて、時々本件建物と行ったり来たりする程度です。 2. 表札にある「B」、「C」、「D」の各表示は、いずれも共有者らの被相続人であるEの生前の姓で、これらの表札はEが使用していたものです。なお、本件建物には、Eが所有していた動産類もいくつか残っています。 (令和7年11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. 本件競売手続は、本件土地建物に対する共有者Aの持分（4分の2）を目的とするものである。
3. 物件1の土地上に物件4の建物（本件建物）が建てられていて、物件1の土地は、本件建物の敷地として使用されていた。
物件2及び物件3の各土地は、物件1の土地北側に接面する現況公衆用道路（幅員約3.9メートルないし4メートル）の一部であった。
4. 本件建物は、1階南側が一部増築されていて、1階部分の現況床面積は、3枚目に記載のとおりであった（増築部分は建物間取図に破斜線で表示した部分）。
5. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件建物の表札には、共有者Aの姓名が表示されていた。
 - 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 本件建物内には、共有者A宛ての公共料金請求書その他書類が少数見受けられた。
 - ④ 共有者A、共有者F及び共有者Gからは、それぞれ占有に関する回答書が提出された。
 - ⑤ 共有者Aからは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した（電話聴取）。
 - 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る状況であったが、生活感はなく、共有者ら以外の第三者による占有をうかがわせる徴表も見受けられなかった。
6. 上記現場の状況、共有者らから提出された回答書及び共有者Aの陳述等から、本件建物は、共有者らが居宅として共同して占有していると認められた。
7. 本件建物の窓ガラスには、一部破損が見受けられた。

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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年11月4日 14:40-14:48	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 ☐ 占有者等から面接聴取 ☒ 占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和7年11月11日 11:32-12:31	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 ☐ 占有者等から面接聴取
令和7年11月17日	当庁（郵便）	☒ 共有者F及び共有者Gに照会書送付
令和7年11月20日 14:24-14:27	当庁（電話）	☒ 共有者Aから聴取

(特記事項)

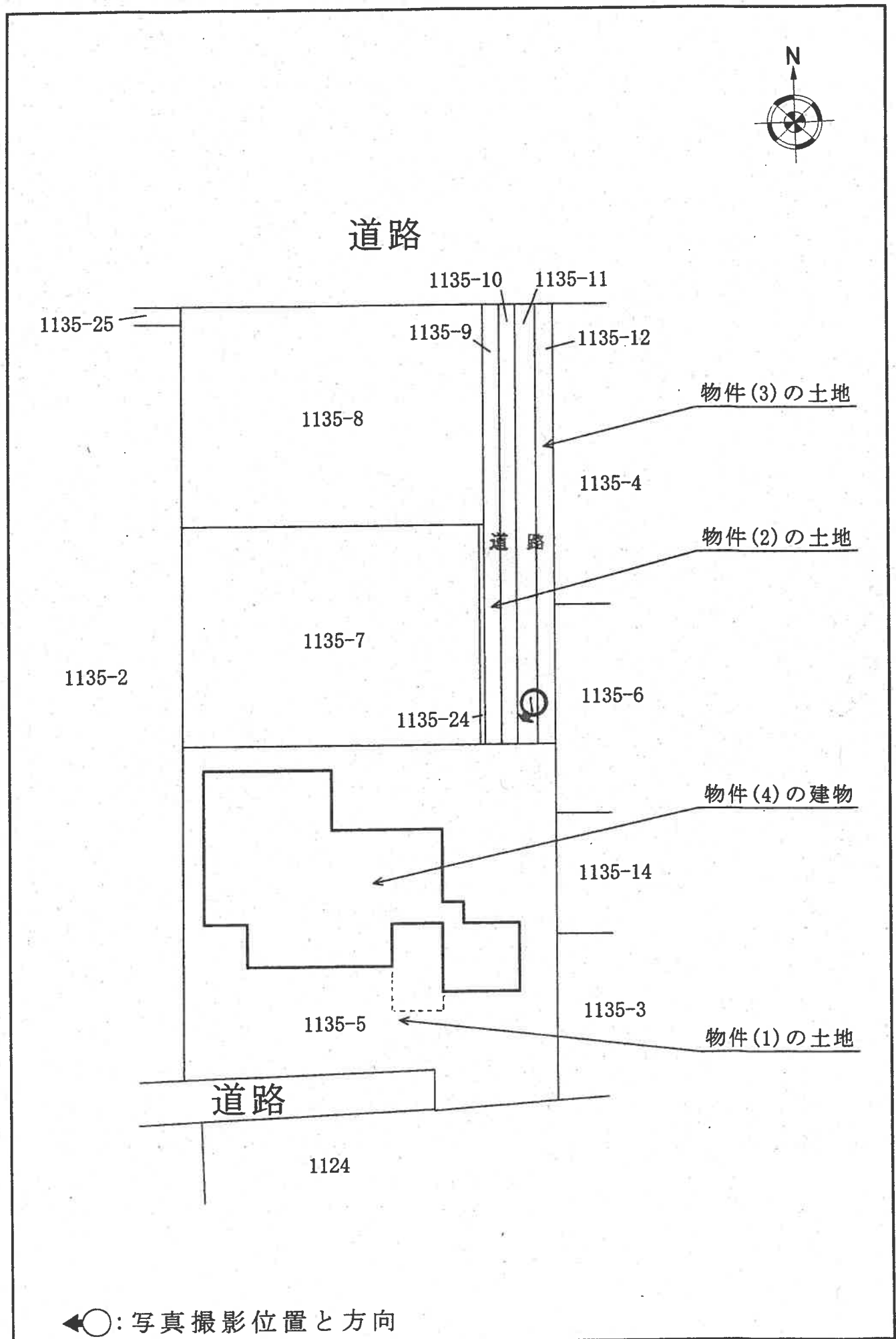
☐ 令和 年 月 日
目的物件が不在で施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

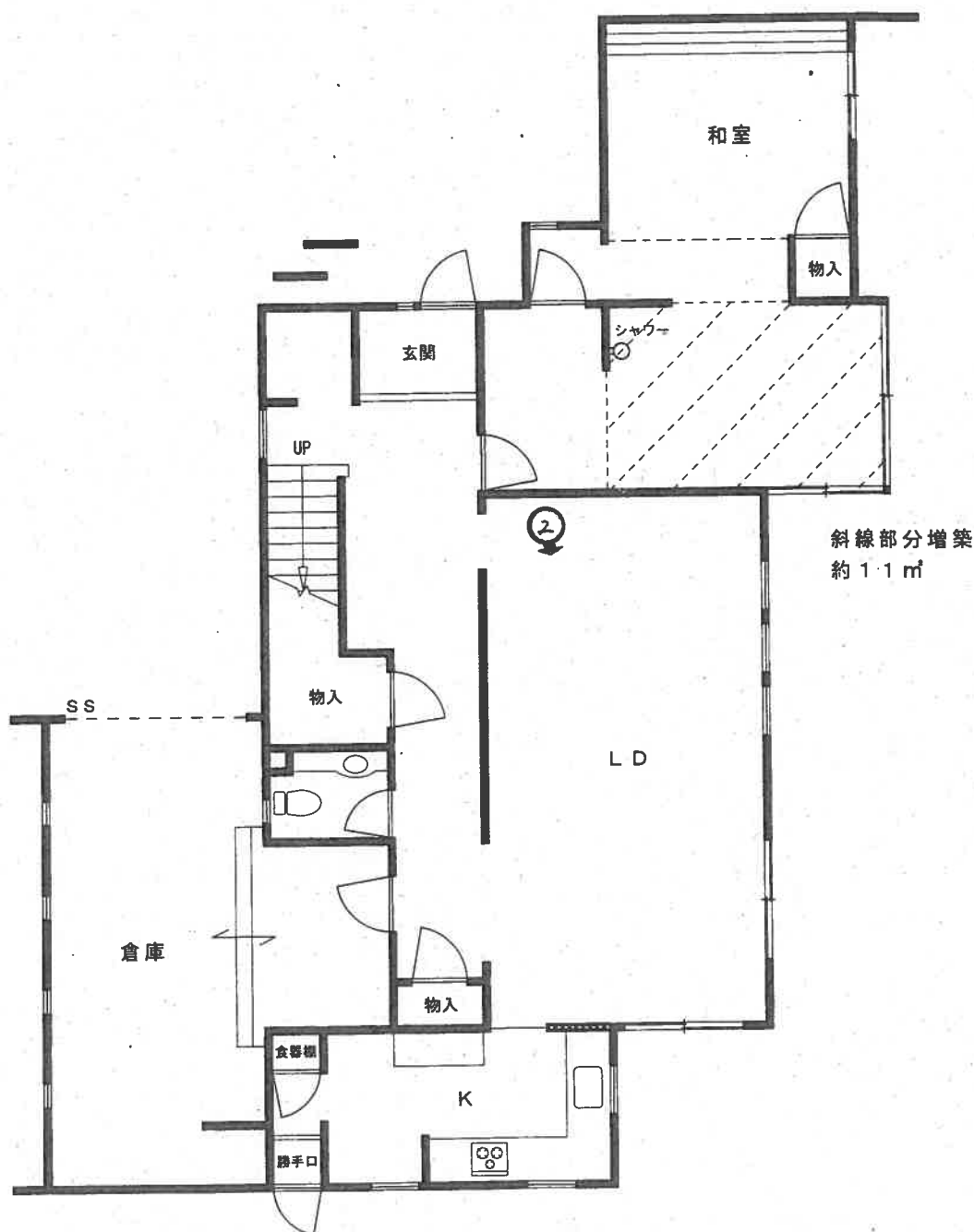
☒ 令和7年11月11日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Hを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

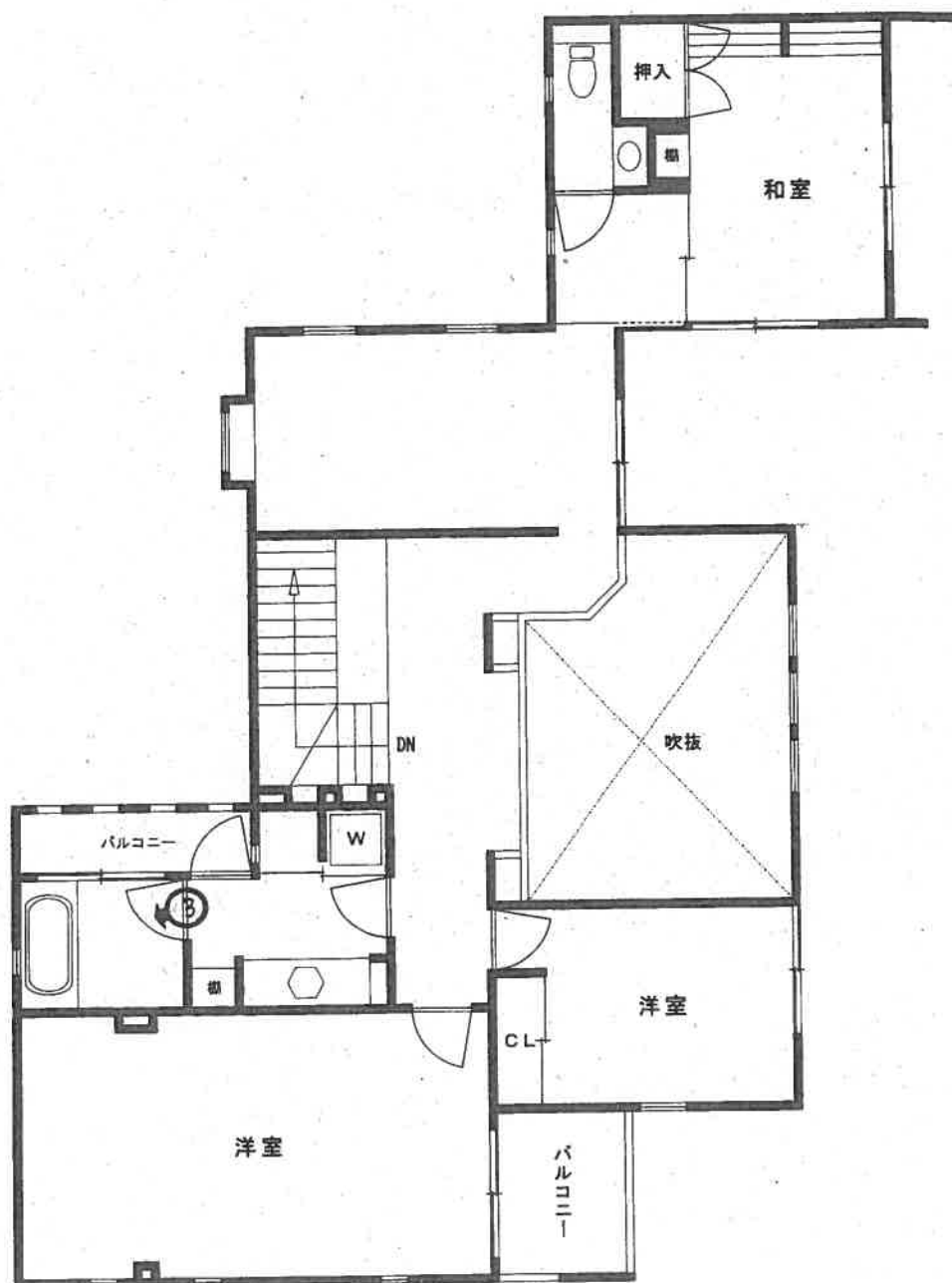
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所記載のとおり





1 階

←○: 写真撮影位置と方向



2 階

←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



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

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 竹迫 裕美子

第1 評価額

一括価格(合計)	
金 56,650,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 44,240,000円
物件2(土地)	金 410,000円
物件3(土地)	金 410,000円
物件4(建物)	金 11,590,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至4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合計価格である。
- 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の土地価格は物件4の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件4の価格は当該土地利用権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の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 本件評価は、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 目的物件の表示

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	地 目	公衆用道路
3	次頁物件目録記載のとおり	地 目	公衆用道路
4	次頁物件目録記載のとおり	床面積 1階 約130.29平方メートル (住居表示) 世田谷区成城9丁目31番15号	
番号	特記事項		
1～4	共有持分2／4の評価		

* 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 世田谷区成城九丁目
 地 番 1 1 3 5 番 5
 地 目 宅地
 地 積 3 5 7 . 7 5 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 2

2 所 在 世田谷区成城九丁目
 地 番 1 1 3 5 番 9
 地 目 宅地
 地 積 2 1 . 3 0 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 2

3 所 在 世田谷区成城九丁目
 地 番 1 1 3 5 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 2 1 . 3 0 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 2

4 所 在 世田谷区成城九丁目 1 1 3 5 番地 5
 家屋 番号 1 1 3 5 番 5 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 9 . 2 9 平方メートル
 2 階 9 4 . 9 2 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分4分の2

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	小田急線「成城学園前」駅の北西方約 1,510 m（道路距離）、バス停「成城八丁目」の北東方約 300 m（道路距離・徒歩約 4 分）、世田谷区成城 9 丁目 3 1 番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模の戸建住宅が多く、低層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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60 % (指定) 200 % (指定) 準防火地域 成城地区地区街づくり計画の住宅地区・土地区画整理事業を施行すべき区域(世田谷北部)・区民街づくり協定(成城憲章)区域・19 m 第 2 種高度地区・日影規制 3 ～ 2h/4m・敷地面積の最低限度 70 m ² (地区街づくり計画により 125 m ²)
画 地 条 件 等	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	357.75 m ² ほぼ整形 間口約 4 m・奥行約 19 m ほぼ平坦 西側上空に送電線が近接している
接 面 道 路 の 状 況 等	北側幅員約 3.9 ～ 4 m舗装区道(建築基準法第 42 条 1 項 3 号該当)に幅約 3.76 ～ 4 m行止り舗装私道(物件 2・3 を含む・建築基準法上の道路に該当しない)を介して接面する。南側幅員約 1.82 m一部舗装区道(建築基準法上の道路に該当しない)に接する。	
土地の利用状況等	共有者らが物件 4 の建物の敷地として利用している。建物の配置は附属資料土地建物位置関係図のとおり。	

供給処理施設	上水道 都市ガス 下水 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できない場合をいう。
評価対象共有持分	2/4
特記事項	1.地区街づくり計画区域の住宅地区に該当し、敷地面積の最低限度のほか建築物等の用途の制限・樹木による緑化の最低限度・壁面等の位置の制限等が定められており、建築物を建築する場合等は行為着手 30 日前までに区担当部署（区砧総合支所街づくり課）への届出を要する。 2.土地区画整理事業を施行すべき区域に該当し、建築物を建築する場合等は都市計画法第 53 条の許可が必要となる。許可基準等については区担当部署（区砧総合支所街づくり課）にて確認を要する。 3.物件 2・3 を含む私道は建築基準法上の道路に該当しないが、物件 2・3 とともに私道となっている隣接地地番 1135 番 10・同番 11・同番 24 の 5 筆は地権者らが締結した通路協定書の対象となっており、物件 1 は建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の許可を受けて再建築することは可能と認められる。審査にあたっては世田谷区建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号に関する一括許可基準のいずれかの基準に該当しない場合は個別審査となる。物件 1 については上記一括許可基準の基準 3 について検討することとなるが、許可申請に際して改めて関係地権者の承諾が必要となるとのことである（世田谷区建築調整課にて聴取）。なお、物件 4 の建築計画概要書写によると物件 4 の建築に際しては建築基準法旧第 43 条第 1 項但書の適用により建築確認を受けている。 4.世田谷区洪水・内水氾濫ハザードマップ（内水氾濫・中小河川洪水版）に浸水想定情報あり。 5.物件 1 を測量した地積測量図は法務局に備付がない。物件 2・3 の地積測量図・物件 4 の建築計画概要書写等を参考に検尺したところ、登記と現況面積に大きな齟齬は認められなかったが、境界・地積の確定には専門家による確定測量を要する。

(物件 2 ・ 3)

位 置 ・ 交 通	物件 1 と同じ	
付 近 の 状 況	物件 1 と同じ	
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)	物件 1 と同じ	
画 地 条 件 等	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	物件 2 : 21.30 m ² 物件 3 : 21.30 m ² いずれもほぼ帯状 いずれも幅約 0.912 m ・ 延長約 23.36 m ほぼ平坦 格別なものはない
接 面 道 路 の 状 況 等	北側幅員約 3.9 ～ 4 m舗装区道（建築基準法第 42 条 1 項 3 号該当）に接する。	
土地の利用状 況等	物件 2 ・ 3 は幅約 3.76 ～ 4 m行止り舗装私道（建築基準法上 の道路に該当しない）の一部として、共有者ら及び近隣居住 者らにより使用されているものと認められる。	
評価対象共有持分	2/4	
特 記 事 項	1.世田谷区洪水・内水氾濫ハザードマップ（内水氾濫・中 小河川洪水版）に浸水想定情報あり。	

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 13 年 1 月 25 日 約 25 年 約 5 年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造スレート葺 2 階建 サイディング・タイル等 石貼・ビニールクロス貼・じゅらく等 ビニールクロス貼・プラスター・格子天井等 カーペット敷・タイル貼・フローリング・C F シート等 システムキッチン・浴室・洗面室・トイレ等 2 階南中央部分（L D 上部）に吹抜あり。1 階増築部分にシャワーあり
床面積（現況）	1 階に増築部分あり 1 階 約 130.29 m ² 2 階 94.92 m ² 延 約 225.21 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 4 L D ・ K + 倉庫
品 等	上位	
保守管理の状態	下記特記事項 1 のとおり汚損が認められやや劣る。	
建物の利用状況	建物共有者らが居宅として共同で使用し占有しているものと認められる。	
特 記 事 項	1 .窓ガラスが一部破損している、2 階廊下及び階段部分の天井・内壁に若干染みがみられ、雨漏りないし漏水のおそれがあると認められる。 2 .雨漏り・漏水、設備の不具合等について使用者から聴取することはできなかった。設備等の動作確認は行っていない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

目的土地の建付地（土地）価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地積 (m^2) ウ	共有 持分 エ	建付 減価 オ	建付地 (土地) 価格 (円) カ
	標準画地価格 (円/ m^2) ア	個別 格差 イ				
1	563,000	$\times 0.80$	$\times 357.75$	$\times 2/4$	$\times 0.95$	$= 76,540,000$
2	563,000	$\times 0.10$	$\times 21.30$	$\times 2/4$		$= 600,000$
3	563,000	$\times 0.10$	$\times 21.30$	$\times 2/4$		$= 600,000$

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ている。

基準地 世田谷(都)－30

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 552,000 \text{ 円}/\text{m}^2 & \times & 103 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 101 & = & 563,000 \text{ 円}/\text{m}^2 \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：公示地等はほぼ標準的画地と認められ必要なし。

地域格差：対象地域に比して公示地等の所在地域は行政的条件に劣るが、交通接近・環境条件にやや優ること等を考慮して総合の格差率を判定した。

イ 個別格差：物件1－規模がやや過大であること、建築基準法上の道路に該当しない行き止まり私道の奥地であり街路条件に劣る減価要因等を考慮し総合の格差率を判定した。

物件2・3－共有の私道敷地である減価要因を考慮し総合の格差率を判定した。

ウ 地積：登記地積

エ 共有持分：評価対象共有持分

オ 建付減価：建物と敷地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	共有 持分 ウ	現 価 率 エ	建 物 価 格 (円) オ
4	330,000	× 225.21	× 2/4	× 0.15	= 5,570,000

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：増築を反映した現況面積を採用。

ウ 現価率：

- ・経過年数約 25 年、経済的残存耐用年数約 5 年、観察減価率－ 10 % (保守管理の状況・同種の中古建物の市場性等を考慮した)
- ・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= 5 年÷(25 年+ 5 年)×(1－ 0.10) = 0.15 (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の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	76,540,000	× 0.15	場所的利益	= 11,480,000

ア 建付地価格：前記1①カ

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権が成立しないと解されるので、建物の場所的利益を考慮した。

場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

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	76,540,000	- 11,480,000	× 1.0	× 0.85	× 0.8	= 44,240,000
2	600,000		× 1.0	× 0.85	× 0.8	= 410,000
3	600,000		× 1.0	× 0.85	× 0.8	= 410,000
4	5,570,000	+ 11,480,000	× 1.0	× 0.85	× 0.8	= 11,590,000
一括価格（合計）						56,650,000

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：居宅及び敷地の共有持分のみの売却であるため、事実上使用収益が制約されるリスク、共有物分割に際して必要となる期間・費用等のコストによる市場性の減退の程度を総合的に考慮して修正を行った。

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て修正を行った。

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格（世田谷（都）－30）

所 在：世田谷区成城9丁目913番8、「成城9－9－8」

価 格：552,000 円／㎡

位 置：「成城学園前」駅の北方道路距離約1,400 mに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：125 ㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：西側4 m区道

用途指定等：第一種低層住居専用地域(建蔽率 50 %・容積率 100 %)、準防火地域

地 域 の 概 要：中小規模の戸建住宅の多い標準住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

土地建物位置関係図

地積測量図写

建物図面写

各階平面図写

以 上

令和7年12月2日

評価人 不動産鑑定士

竹迫 裕美子 ㊞



地理院地図

GSI Maps

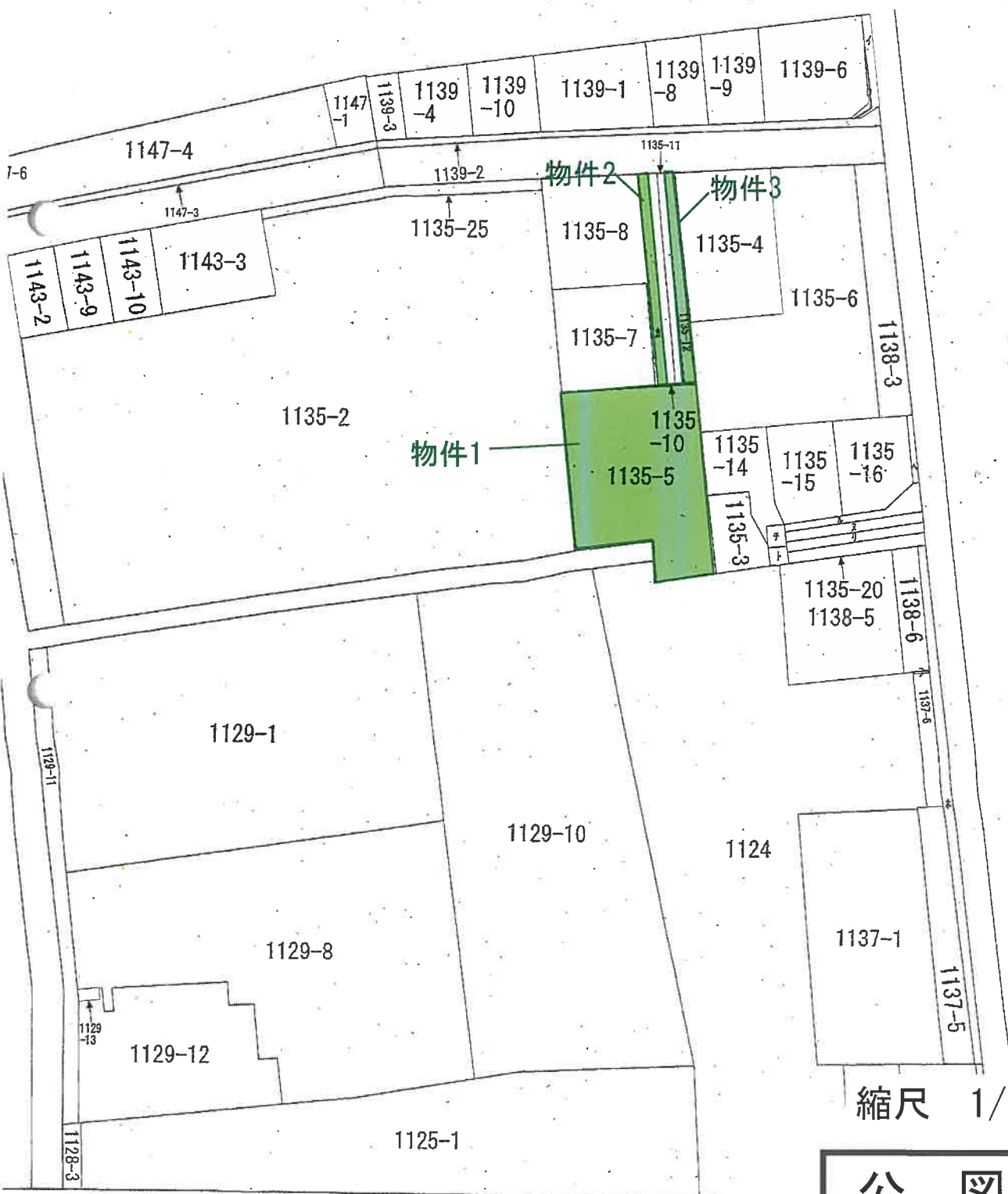


位置図



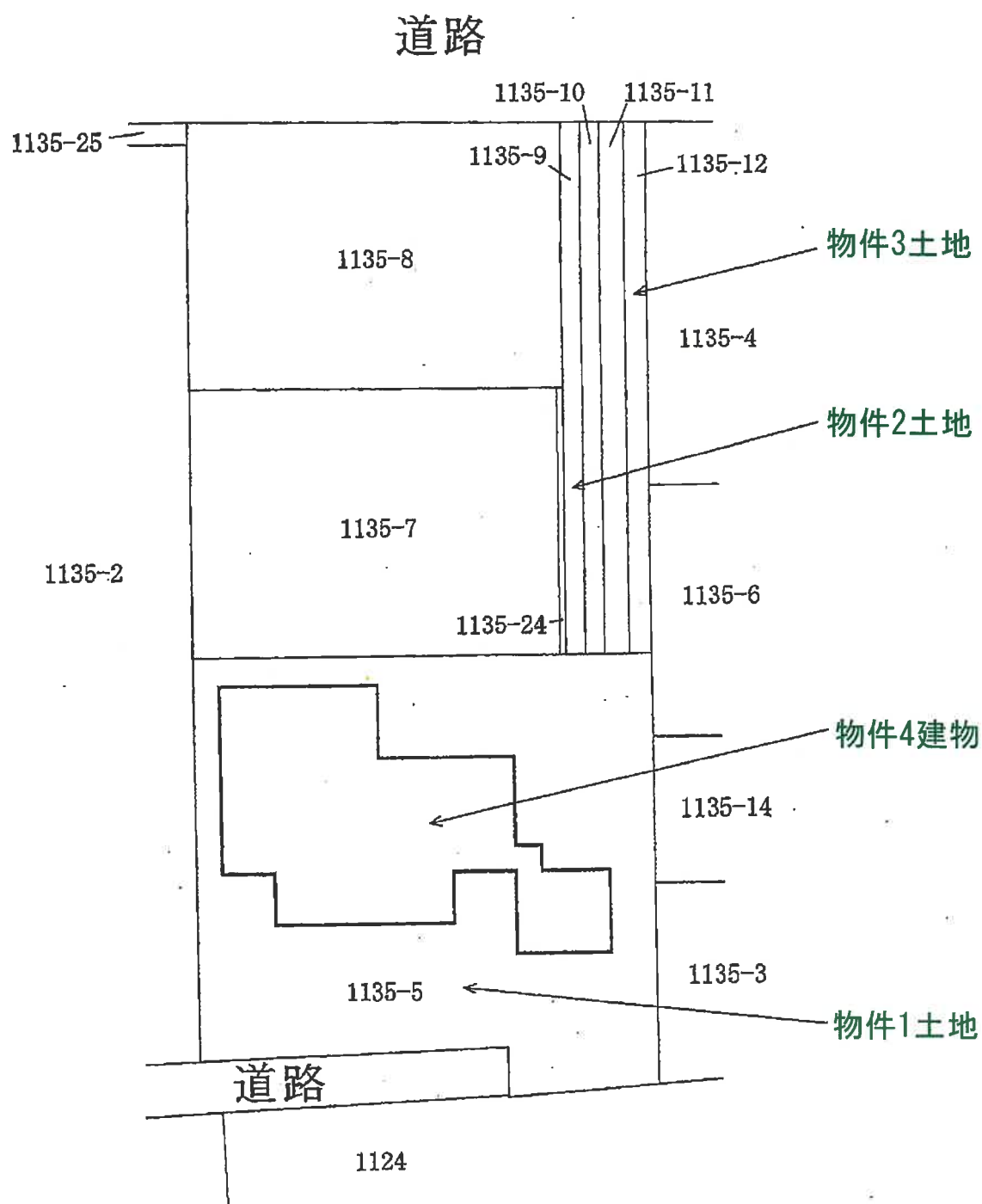
イ 1139-5 ハ 1104-1 ホ 1123-9 ト 1135-18 リ 1135-21 ル 1135-23
ロ 1139-7 ニ 1123-1 ヘ 1135-17 チ 1135-19 ス 1135-22 1135-23

N



縮尺 1/600

公 図 写



土地建物位置関係図

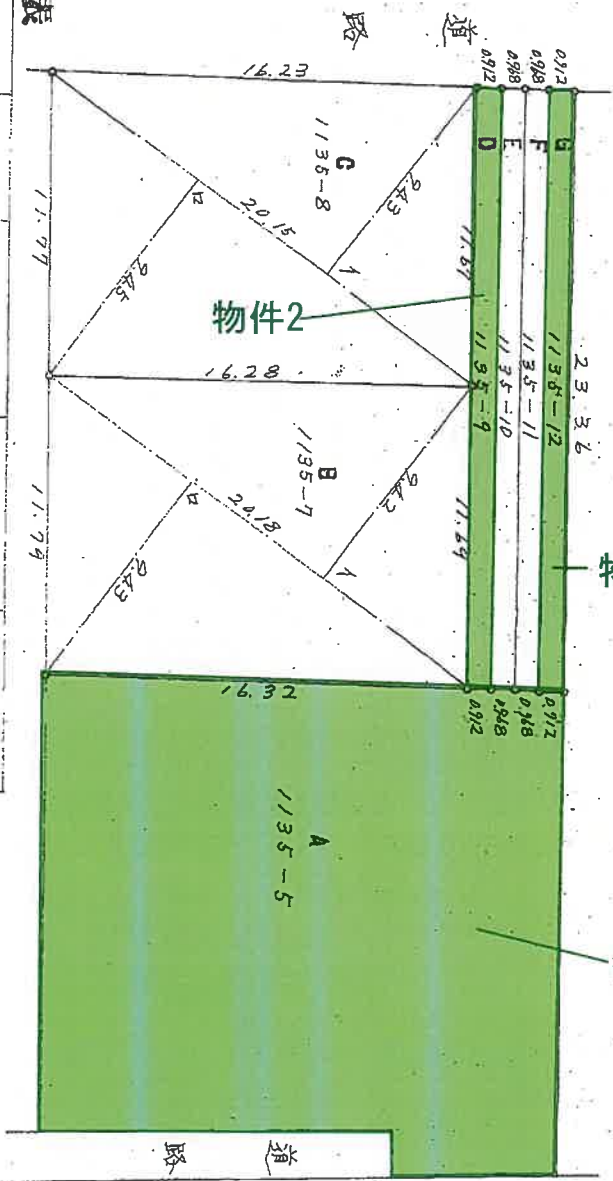
登記年月日：昭和45年10月7日

前-5

地番 1135-7.8.9.10.11.12
土地の所在 世田谷区成城町九丁目

地積測量図

物件3
物件1



面積計算表

番	符	底辺	高さ	傾	面積	面積	地積
二B	1	20.18	9.42	190.095	95.047		M ²
	2	20.18	9.43	190.297	95.148	190.9	M ²
二C	1	20.15	9.43	190.014	95.007		M ²
	2	20.15	9.45	190.417	95.208	190.21	M ²
二D	1	23.36	0.912		21.304	21.30	M ²
	2	23.36	0.968		22.612	22.61	M ²
二E	1	23.36	0.968		22.612	22.61	M ²
	2	23.36	0.912		21.304	21.30	M ²

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

720939

昭和45年九月五日
作製年月日

地積測量図写

本図はA3版をA4版に縮小

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。
令和7年6月11日 東京法務局世田谷出張所 登記官

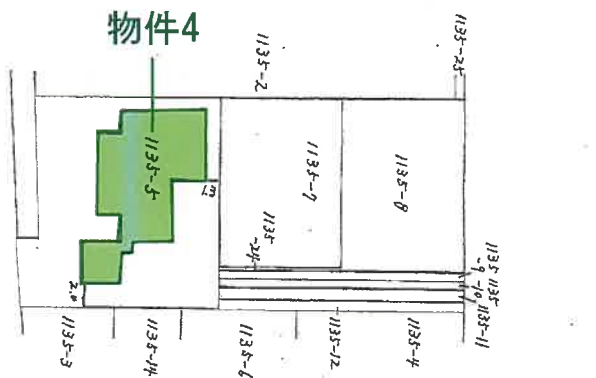
登記年月日：平成13年1月30日

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。
令和7年6月11日 東京法務局世田谷出張所 登記官

各階平面図

家屋番号	1135番5-2
建物の所在	世田谷区成城九丁目1135番地5

建物図面



寸法単位はメートル

235027

製作者	士地産士
縮尺	1/
申請人	
縮尺	1/

本図はA3版をA4版に縮小

建物図面写

平成13年1月30日登記

登記年月日：平成13年1月30日

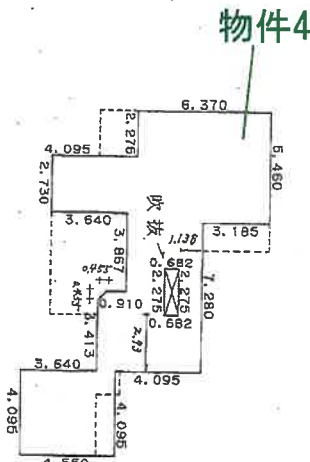
各階平面図

家屋番号	1135番5-2
建物の所在	世田谷区成城九丁目1135番地5

建物図面

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。
令和7年6月11日 東京法務局世田谷出張所 登記官

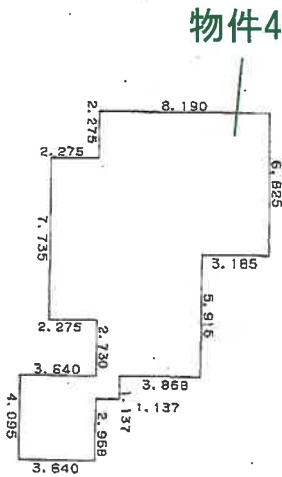
2階



求積表

6.370	X	2.275	=	14.491750
10.465	X	2.730	=	28.569450
6.825	X	0.485	=	3.305375
3.640	X	3.412	=	12.419580
5.005	X	0.455 X 1/2	=	2.1737625
5.005	X	3.413	=	17.082065
4.550	X	4.095	=	18.632250
0.682	X	2.275	=	1.551550
合計				94.9227025
床面積				94.92㎡

1階



求積表

3.185	X	6.825	=	21.737625
3.868	X	12.740	=	49.278320
1.137	X	13.877	=	15.778149
2.275	X	7.735	=	17.597125
3.640	X	4.095	=	14.805800
合計				119.297019
床面積				119.29㎡

寸法単位:m(メートル)

平成13年1月30日登記

本図はA3版をA4版に縮小

各階平面図写

作製者

士地調査士

縮尺

1/

申請人

235028

縮尺

1/