

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 2月10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 2月26日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3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 3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 3月12日 午前 9時20分から 令和 8年 3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 2月10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, 2	52, 270, 000 41, 816, 000	一括	10, 454, 000	96, 677	20, 716
1	12, 540, 000				
2	39, 730, 000				



物 件 目 録

1 所 在 目黒区目黒本町四丁目
地 番 341 番 1
地 目 宅地
地 積 80.36 平方メートル

2 所 在 目黒区目黒本町四丁目 341 番地 1
家屋 番号 341 番 1 の 3
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィング葺 3 階建
床 面 積 1 階 38.70 平方メートル
2 階 55.23 平方メートル
3 階 18.35 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 42.70 平方メートル
2 階 55.23 平方メートル
3 階 18.35 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 6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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人は所有権を主張している。審尋の結果、同人は留置権を主張している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

審尋の結果、占有者Aが修繕費、改装費及び造作費を支出した旨主張している。

《 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、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 目黒区目黒本町四丁目
地 番 341番1
地 目 宅地
地 積 80.36平方メートル

2 所 在 目黒区目黒本町四丁目341番地1
家屋 番号 341番1の3
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィング葺3階建
床 面 積 1階 38.70平方メートル
2階 55.23平方メートル
3階 18.35平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約42.70平方メートル
2階 55.23平方メートル
3階 18.35平方メートル



令和7年(ケ)第241号
令和7年7月8日受理
令和7年8月1日提出
(評価人：石原伸彦)

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 | 目黒区目黒本町四丁目 |
| | 地 番 | 341番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 80.36平方メートル |
| 2 | 所 在 | 目黒区目黒本町四丁目341番地1 |
| | 家屋 番号 | 341番1の3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィング葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.70平方メートル
2階 55.23平方メートル
3階 18.35平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都目黒区目黒本町四丁目20番22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	☐ 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（未登記）、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：1階 約42.70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 保管開始日 支部 令和 年 月 日 令和 年（ ）第 号
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	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (未登記所有者) ☐ ()) の陳述／■提示文書 (回答書等) の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■未登記所有権	
占有開始時期		平成13年9月11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	
更新の種類別		☐ 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		毎月金 円 (毎月 日限り 月分支払) ☐ 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

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (未登記所有者) ☐ ()) の陳述／■提示文書 (回答書等) の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■未登記所有権	
占有開始時期		平成13年9月11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	
更新の種類別		☐ 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		毎月金 円 (毎月 日限り 月分支払) ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (未登記所有者)	1. 私は、本件建物に家族とともに住んでいます。 2. 私は、本件土地建物を、その登記上の所有者である B から購入することを前提に、平成 13 年 9 月 11 日から無償で借りて使用していました。B との間で賃貸借契約をしたことはありません。その後、平成 24 年頃に、B との間で本件土地建物の売買の合意をしました。売買契約書は作成しませんでした。売買代金 5,100 万円を、平成 24 年から平成 30 年にかけて、500 万円、3,000 万円、1,100 万円、500 万円と 4 回に分けて B に支払いました。その際の送金控えがあるので提示します。 以上のとおり、私が本件土地建物の現所有者なのですが、所有権移転登記手続きをしないまま現在に至っています。 3. 表札に B の姓が表示されていますが、跡が残っているだけで、B は本件建物に住んでいないし、使用もしていません。また、C という表示もありますが、これは私の旧姓です。 4. 本件建物については、平成 21 年か平成 22 年頃に 1 階玄関部分を増築しました。 5. 1 階洋室の南側の窓付近は、強雨のときなどに雨漏りをすることがあります。 6. ペットは飼っていません。 (令和 7 年 7 月 16 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. 本件建物の1階玄関部分は増築されていて、現況建物の床面積は2枚目に記載のとおりであった。
4. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件建物の表札及び郵便受けには、それぞれ未登記所有者Aの姓が表示されていた。
 - ② 初回臨場時には不在であったが、立入調査時には未登記所有者Aが在宅していた。
 - ③ 未登記所有者Aから「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ④ 未登記所有者A及び登記上の所有者Bから、それぞれ占有に関する回答書が提出された。
 - ⑤ 未登記所有者Aからは、同人宛ての公共料金請求書が提示された。
 - 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、前記関係人の陳述、提出された占有に関する回答書及び提示されたライフライン関係書類等から、本件建物は未登記所有者Aが家族とともに居宅として占有していると認められた。

未登記所有者Aからは、登記上の所有者Bから本件土地建物を購入したとして、みずからの所有権の主張とともにBに対する代金支払に関する資料が提示され、Bからも、Aの主張と同旨の回答書が提出されていることなどから、本件土地建物に対するAの占有権原を所有権としたが、未登記である。なお、Aの所有権が認められない場合、Aの本件建物に対する占有権原は使用借権と思われる。

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7月9日	当庁	■地積測量図情報取得（物件1）
令和7年7月9日	当庁（郵便）	■登記上の所有者Bに照会書送付
令和7年7月10日 14:20-14:33	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7月16日 14:13-14:52	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 ■未登記所有者Aから面接聴取

(特記事項)

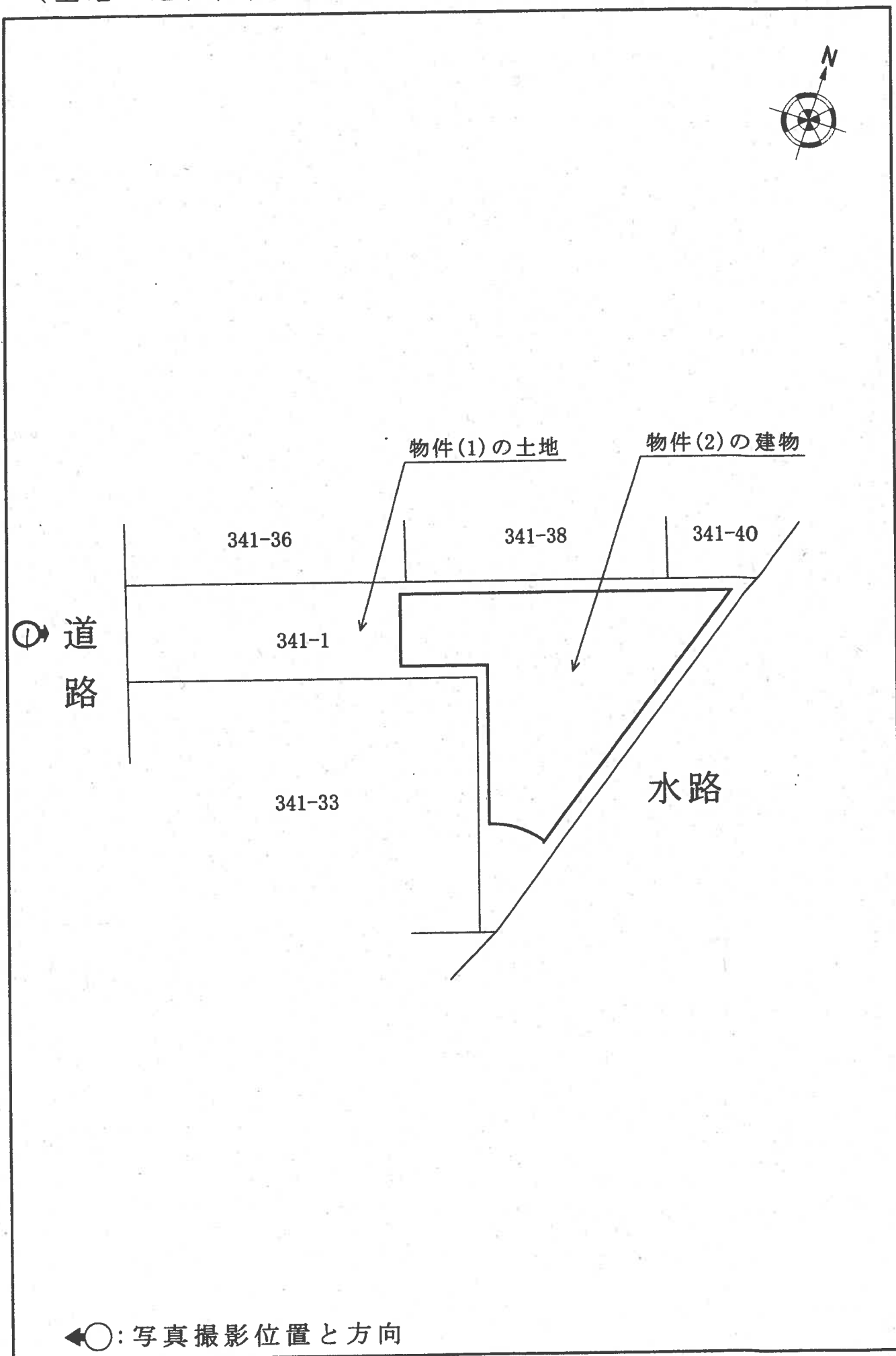
■ 令和7年7月16日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

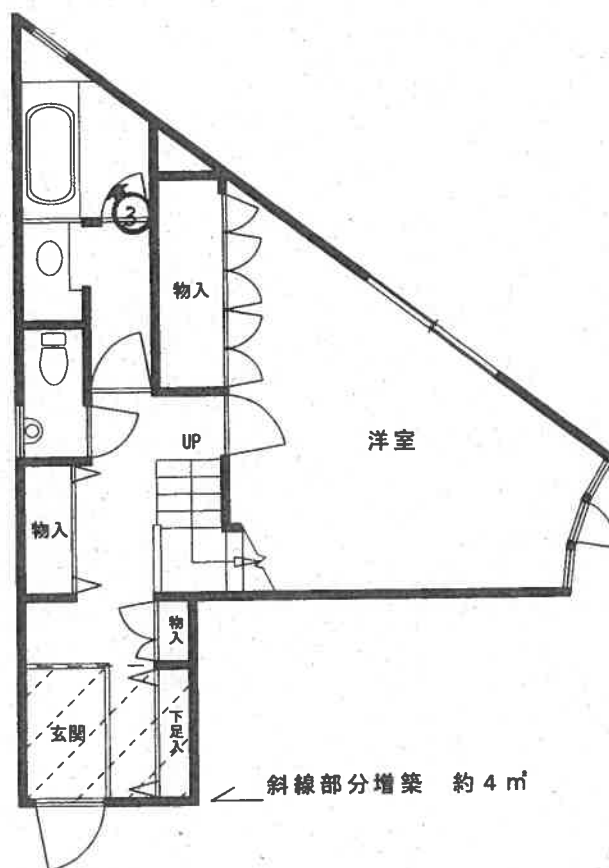
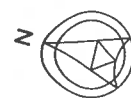
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

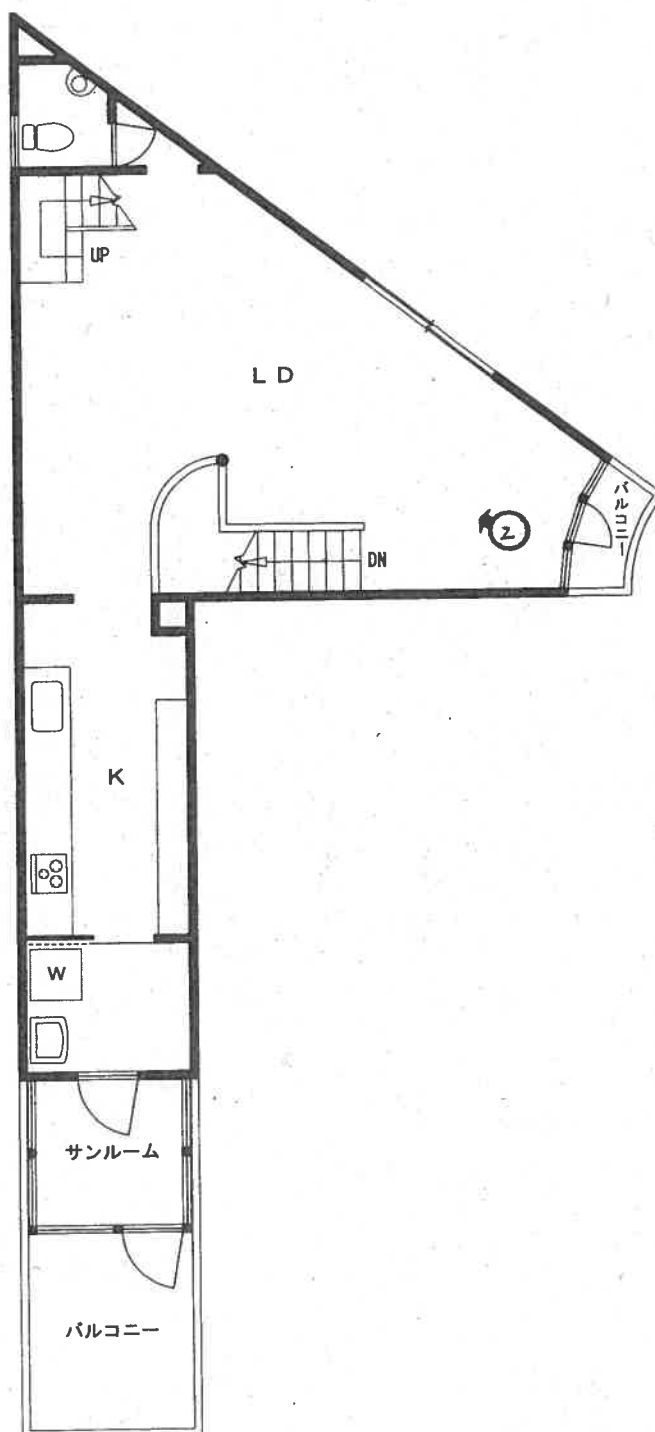
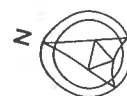
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり





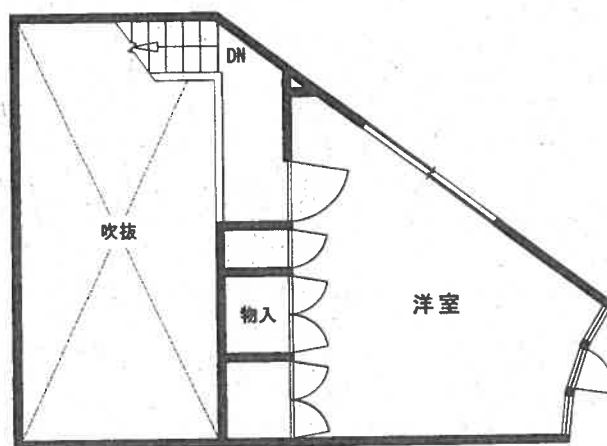
1 階

←○: 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

1



2



3



令和 7 年 1 2 月 8 日

東京地方裁判所 御中

評価人 石原 伸彦

意見書

令和 7 年 8 月 2 5 日付で提出いたしました令和 7 年（ケ）第 2 4 1 号の評価書につきまして、下記のとおり意見申し上げます。

記

1. 占有者 A による留置権等の主張（以下のとおり）を考慮した場合の評価額（内訳価格及び一括価格）は次のとおりとなります。
- ・平成 21 年 4 月頃に内装、外装、及び水廻りの改修工事、平成 31 年 2 月に玄関ドア改修工事、令和 5 年 6 月にエアコンの新設工事、同年 9 月にトイレ便器 1 台の交換、令和 6 年 3 月に駐車場の鉄柱の補強工事を行ったので（費用総額 9,830,535 円）、当該有益費等の費用償還請求権及び同請求権を被担保債権とする留置権を主張する。

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	係争減 価修正 エ	市場性 修 正 オ	競売市場 修 正 カ	評 価 額 (円) キ
1	(62,700,000	－ 47,030,000)			×1.0	×0.8	=12,540,000
2	(5,250,000	＋ 47,030,000)	×1.00	×0.95	×1.0	×0.8	=39,730,000
一括価格（合計）							52,270,000

ア 基礎となる価格：評価書に記載のとおり。

イ 土地利用権等価格：評価書に記載のとおり。

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 係争減価修正：被担保債権には時効消滅している可能性が高いものがあること、占有者 A の支出が造作に係るものであれば建物につき留置権を主張できない可能性があること、占有者 A の支出が建物の有益費に係るものであれば土地につき留置権を主張できない可能性があることを考慮し、物件 2（建物）について－5% の係争減価修正を行った。

オ 市場性修正：必要なし。

カ 競売市場修正：不動産競売市場の特殊性等を考慮した修正を行った。

キ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2. 物件2（建物）を個別に売却した場合の評価額は次のとおりとなります。

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	係争減 価修正 エ	市場性 修 正 オ	競売市場 修 正 カ	評 価 額 (円) キ
2	(5,250,000	+ 47,030,000)	×1.00	×0.95	×0.8	×0.8	=31,790,000

ア 基礎となる価格：評価書に記載のとおり。

イ 土地利用権等価格：評価書に記載のとおり。

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 係争減価修正：前記1のとおり。

オ 市場性修正：法定地上権付建物である本物件の市場流通性を考慮して、－20%の市場性修正を行った。

カ 競売市場修正：不動産競売市場の特殊性等を考慮した修正を行った。

キ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

以 上

令和 7 年（ケ）第 241 号
令和 7 年 7 月 16 日 現地調査
令和 7 年 8 月 25 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 石 原 伸 彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 54,360,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 12,540,000円
物件2（建物）	金 41,820,000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		住居表示：目黒区目黒本町4丁目20番22号 床面積：1階 約42.70㎡（約4㎡増築）
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 | 目黒区目黒本町四丁目 | | |
| | 地 番 | 341番1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 80.36平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 目黒区目黒本町四丁目341番地1 | | |
| | 家屋 番号 | 341番1の3 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造ルーフィング葺3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 38.70平方メートル | |
| | | 2階 | 55.23平方メートル | |
| | | 3階 | 18.35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	東急目黒線「西小山」駅の北西方約 1.05 km（道路距離，徒歩約 13 分），目黒区目黒本町 4 丁目 20 番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	小規模の一般住宅，低層あるいは中層のマンションが建ち並ぶほか，低層のバイク専用ガレージ等もみられる住宅地域。	
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 17m第二種高度地区，敷地面積の最低限度 60 m ² ， 日影規制（3 時間・2 時間，4m）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	80.36 m ² （特記事項参照） 旗竿地（有効宅地部分の形状は三角形） 間口約 3.0m，奥行約 19.6m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南西側で現況幅員約 10.7mの舗装区道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当）にほぼ等高に接面する中間画地。なお，東側で現況幅約 1.3mの区管理水路（建築基準法の道路に該当しない，現況は通路）にほぼ等高に接面している。	
土地の利用状況等	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。なお，1 台分の駐車スペースが設けられている。	
供 給 処 理 施 設	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 認できない場合をいう。
土地の利用状況	A が本件土地上に本件建物を所有し（未登記）占有しているが， 本件土地の所有権について未登記である。	

特 記 事 項	＜地積について＞ ・ 目黒区発行の記載事項証明書及び建築計画概要書写によれば、本件建物の建築確認申請における敷地（本件土地）面積は83.00 m²であり、若干の縄延びの可能性が認められるが、正確には専門家による測量等を要する。 ＜水害リスクについて＞ ・ 目黒区水害ハザードマップにおいて、浸水予想区域に該当している。
---------	--

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	平成 11 年 1 月 29 日新築 約 26 年 約 9 年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造ルーフィング葺 3 階建 塗装仕上等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 カーペット、フローリング等 システムキッチン、浴室、洗面台、トイレ（2ヶ所）等 ・ 2 階西側・南東側にバルコニーあり ・ 室内洗濯機置場あり
床面積（現況）	1 階 約 42.70 m ² 2 階 55.23 m ² 3 階 18.35 m ² 延 約 116.28 m ²	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 2LDK+サンルーム
品 等	普通	
保守管理の状態	普通（特記事項参照）	
建物の利用状況	Aが占有し居宅として使用しているが、本件建物の所有権について未登記である。Aの所有権が認められない場合、その占有権原は使用借権と思われる。	

特 記 事 項	＜未登記増築部分について＞ ・ 1 階北西側に約 4 m²の未登記増築部分（現況の玄関部分）があり，占有者 A によれば，平成 21 年頃に増築したとのことである。 ＜建築確認等について＞ ・ 目黒区発行の記載事項証明書及び建築計画概要書写によれば，本件建物は新築時に建築確認をうけているが，完了検査は行われていない。また，建築確認申請上の建築面積（49.06 m²）が登記上の建築面積（55.23 m²，現況と概ね一致）より小さく，使用建蔽率が基準建蔽率を超過していると思われる。さらに，前記の平成 21 年の増築については，目黒区建築課において確認申請の記録を確認できなかった。 ＜保守管理の状態について＞ ・ 占有者 A によれば，平成 21 年に内装を全面的にリフォームしたとのことである。 ・ 占有者 A によれば，1 階南側開口部から雨漏りが発生し，過去に修繕を行ったが，現在も強雨の時に雨漏りが発生することであり，開口部脇の床カーペットに雨漏りによる汚れがみられる。 ・ その他，内装は，経年劣化しているが，目視可能な部分に特に目立つ汚損等はみられない。 ・ 占有者 A によれば，2 階北側の天窓から 10 年ぐらい前に雨漏りが発生したが，修繕済とのことである。 ・ 占有者 A によれば，本件建物はセントラル空調となっているが，昨年（令和 6 年）からエラーがでるようになり，セントラル空調を更新することは費用面などから現実的ではないので，1 階洋室と 2 階 LD には個別のエアコンを設置したとのことである。 ・ その他，設備は，経年劣化しているが，目視可能な部分に特に目立つ汚損等はみられない。なお，占有者 A によれば，平成 21 年に 1 階のトイレ便器を更新したとのことである。 ・ 占有者 A によれば，平成 21 年に外壁塗装工事を実施したとのことである。 ＜設計について＞ ・ 3 階の北側部分は吹抜になっており，その下の 2 階 LD 北側は，最高天井高さが約 4m となっている。 ・ 2 階 LD 北側及び 3 階吹抜部分北側の内壁は，斜め壁になっている。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	993,000	× 0.81	× 80.36	× 0.97	= 62,700,000

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。

基 準 地 目黒-3

（公示価格等） （時点修正） （標準化補正） （地域格差） （規準価格）
 $880,000 \text{ 円/㎡} \times 115.1/100 \times 100/100 \times 100/102 = 993,000 \text{ 円/㎡}$
 （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地価変動率である。

標準化補正：基準地は標準的画地であり、補正の必要なし。

地 域 格 差：基準地の所在地域は対象地域に比べ、交通・接近条件でやや劣るが、環境条件でやや優り、総合的にやや優ると判定した。

イ 個 別 格 差：増価要因として縄延びの可能性があること、減価要因として形状が旗竿地であることを考慮し、総合では-19%（0.81）と判定した。なお、東側で区管理水路に接面していることについては、増価要因とはならないと判定した。

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て判定した。

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	251,000	× 116.28	× 0.18	= 5,250,000

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：現況数量による。

ウ 現価率：

- ・ 経過年数約 26 年，経済的残存耐用年数約 9 年，
観察減価率 30%（建物の状況及び建築基準法との関連等を考慮した）
- ・ 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 = 9 年 ÷ (26 年 + 9 年) × (1 - 0.3) = 0.18 (小数第 3 位を四捨五入)

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

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	62,700,000	× 0.75	法定地上権	= 47,030,000

ア 建付地価格：前記 1 ①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 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	(62,700,000	－ 47,030,000)		×1.0	×0.8	= 12,540,000
2	(5,250,000	＋ 47,030,000)	×1.00	×1.0	×0.8	= 41,820,000
一括価格（合計）						54,360,000

ア 基礎となる価格：前記 1

イ 土地利用権等価格：前記 2 ①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た修正を行った。

第6 参考価格資料

基準地価格（目黒－3）

所 在：目黒区碑文谷1丁目7番23 「碑文谷1－12－20」

価 格：880,000円／㎡

位 置：東急東横線「学芸大学」駅の南東方道路距離約1.2kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：281㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北西側11.0m区道

用途指定等：第一種住居地域（建蔽率60%，容積率200%），準防火地域

地域の概要：中低層共同住宅，一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

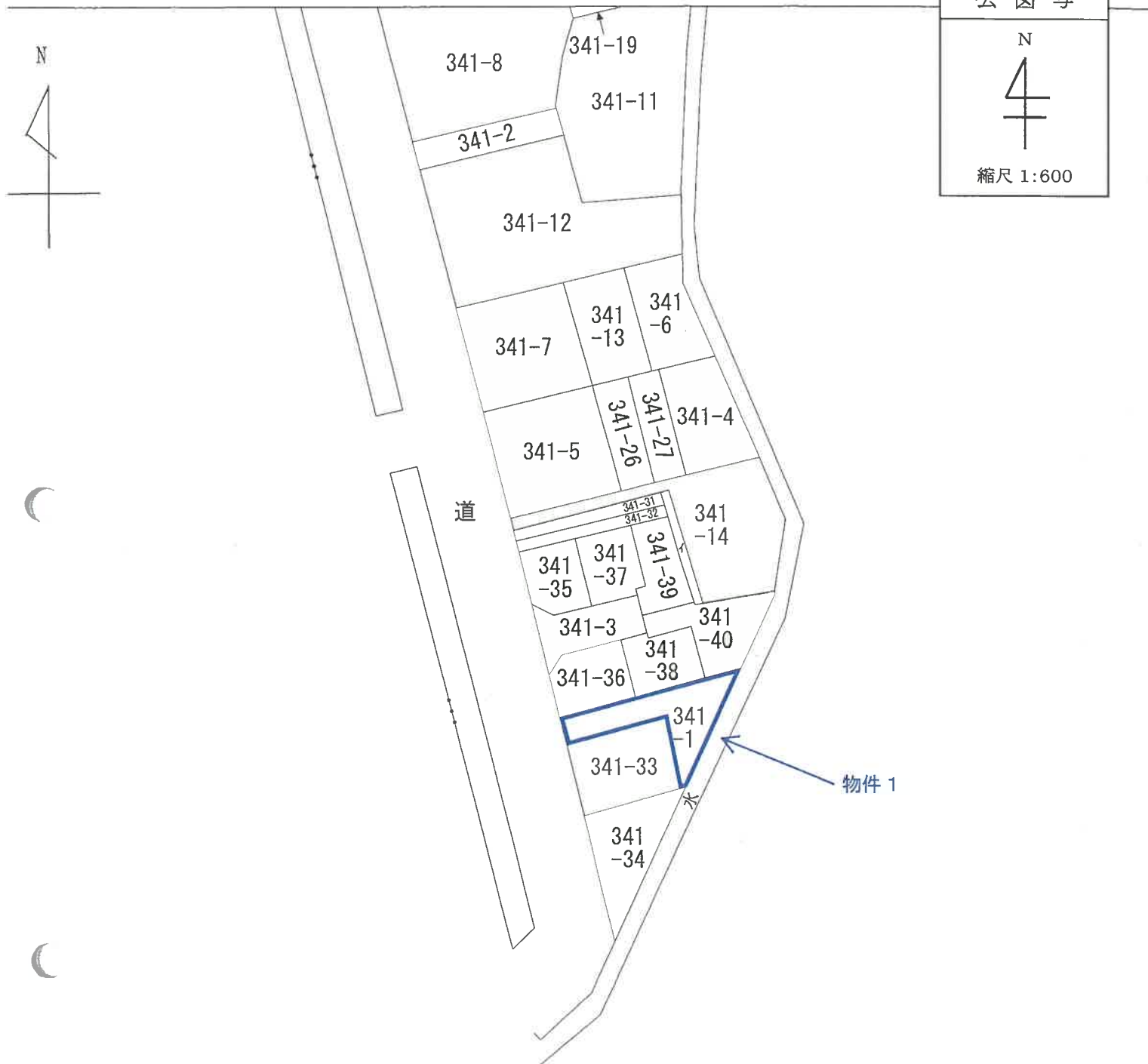
建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年8月25日

評価人 不動産鑑定士

石 原 伸 彦



登記年月日：平成10年9月18日

平成拾年九月廿八日

地積測量図

③341-1

地番
③341-33
③341-34

土地の所在
東京都目黒区黒本町四丁目

求積

③341-33

$13.379 \times 6.393 = 85.531947$

$13.379 \times 6.242 = 83.511718$

計169.043665

二除面積84.5218325㎡

地積84.52㎡

③341-34

$17.450 \times 8.749 = 152.670050$

二除面積76.335025㎡

地積76.33㎡

④341-1

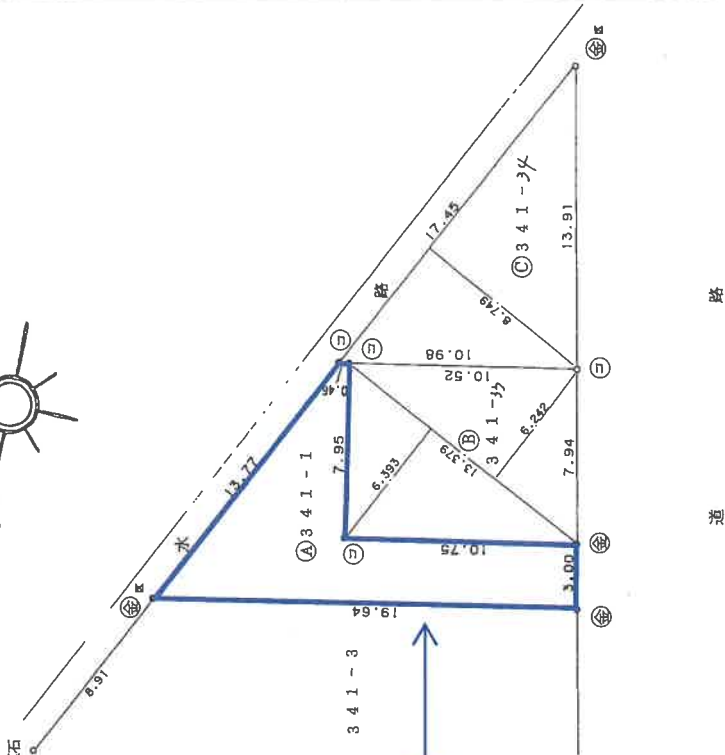
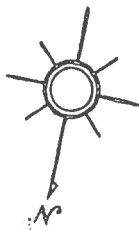
$241.22\text{㎡} - (84.5218325 + 76.335025)$

$= 80.3631425\text{㎡}$

地積80.36㎡

境界線の種類	植
⑤石	杭
⑥金	属
⑦コンクリート杭	
⑧刻ミ()	
⑨区・金属線	

この図面はA3版をA4版に縮小したものです



5512552 556252

作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成10年9月14日作製)

各 階 平 面 図

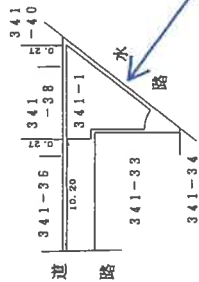
建 物 図 面 図

341番1-3

家屋番号

目黒区目黒本町四丁目341番地1

建物の所在



この図面はA3版をA4版に縮小したものです

単位：m

184331

作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

各階平面図

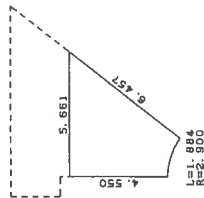
建物図面

家屋番号 341番1-3

建物の所在 目黒区目黒本町四丁目341番地1

物件2

3階

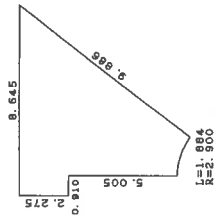


求積表

(	4.550	+	5.141	)	x	1.754/2	=	8.499007
	5.141	x	3.907/2				=	10.0429435
	-3.14	x	2.900		x	37.2193/360	=	-2.73018
	1.851	x	2.748/2				=	2.54327
						合計		18.3550405
						床面積		18.35㎡

この図面はA3版をA4版に縮小したものです

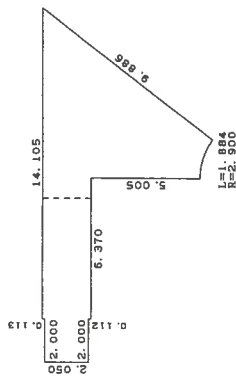
1階



求積表

(	2.275	x	0.910				=	2.070250
	7.280	+	7.871	)	x	1.754/2	=	13.287427
	7.871	x	5.981/2				=	23.5382255
	-3.14	x	2.900		x	37.2193/360	=	-2.73018
	1.851	x	2.748/2				=	2.54327
						合計		38.7089925
						床面積		38.70㎡

2階



求積表

(	2.050	x	2.000				=	4.100000
	2.275	+	7.871	)	x	1.754/2	=	14.491750
	7.871	x	5.981/2				=	23.5382255
	-3.14	x	2.900		x	37.2193/360	=	-2.73018
	1.851	x	2.748/2				=	2.54327
						合計		55.2304925
						床面積		55.23㎡

184332

作製者

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会用品紙)