

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 2 月 10 日

東京地方裁判所民事第 21 部

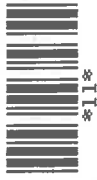
裁判所書記官 出 崎 恵

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	12,970,000 10,376,000	一括	2,594,000	51,856	11,112
1	150,000				
2	3,150,000				
3	9,670,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 世田谷区野沢一丁目
地 番 25番11
地 目 宅地
地 積 92.72平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分18分の1
- 2 所 在 世田谷区野沢一丁目
地 番 25番23
地 目 宅地
地 積 56.53平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 世田谷区野沢一丁目25番地23
家屋 番号 25番23
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 31.58平方メートル
2階 25.61平方メートル
共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 1月13日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出 崎 恵

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者A及び売却対象外の共有持分を有するB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2, 3】

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。



物 件 目 録

1 所 在 世田谷区野沢一丁目
地 番 25番11
地 目 宅地
地 積 92.72平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分18分の1

2 所 在 世田谷区野沢一丁目
地 番 25番23
地 目 宅地
地 積 56.53平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 世田谷区野沢一丁目25番地23
家屋 番号 25番23
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 31.58平方メートル
2階 25.61平方メートル

共有者 A 持分2分の1



令和7年(ヌ)第166号
令和7年8月21日受理
令和7年9月16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 世田谷区野沢一丁目
地 番 25番11
地 目 宅地
地 積 92.72平方メートル
共有者 A 持分18分の1
- 2 所 在 世田谷区野沢一丁目
地 番 25番23
地 目 宅地
地 積 56.53平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 世田谷区野沢一丁目25番地23
家屋 番号 25番23
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 31.58平方メートル
2階 25.61平方メートル
共有者 A 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	東京都世田谷区野沢一丁目32番26号			
土地	物件1、2			
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☒ 公衆用道路（物件1） ☐ （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（物件2） ☐ その他の者 上記の者らが物件2の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3			
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：			
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. 私は、本件建物に、夫である共有者 B を含む家族とともに住んでいます。 2. 本件建物に特に不具合等はありません。 3. ペットは飼っていません。 4. 本件については、本年 9 月末までに任意に解決する予定です。 (令和 7 年 9 月 3 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. 本件競売手続は、共有者Aの持分を目的とするものである。
3. 物件2の土地に物件3の建物（本件建物）が建てられていて、物件2の土地は、本件建物の敷地として使用されていた。
物件2の土地は、東側部分が物件1の土地に接面していた。物件1の土地は、現況公衆用道路であった。
4. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件建物の表札には、共有者ら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、立入調査時には共有者Aが在宅していた。
 - ③ 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。
 - ④ 本件建物内には、共有者B宛ての郵便物等が見受けられた。
 - ⑤ 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前記共有者Aの陳述等から、本件建物は、共有者らとその家族とともに居宅として共同して占有していると認められた。

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

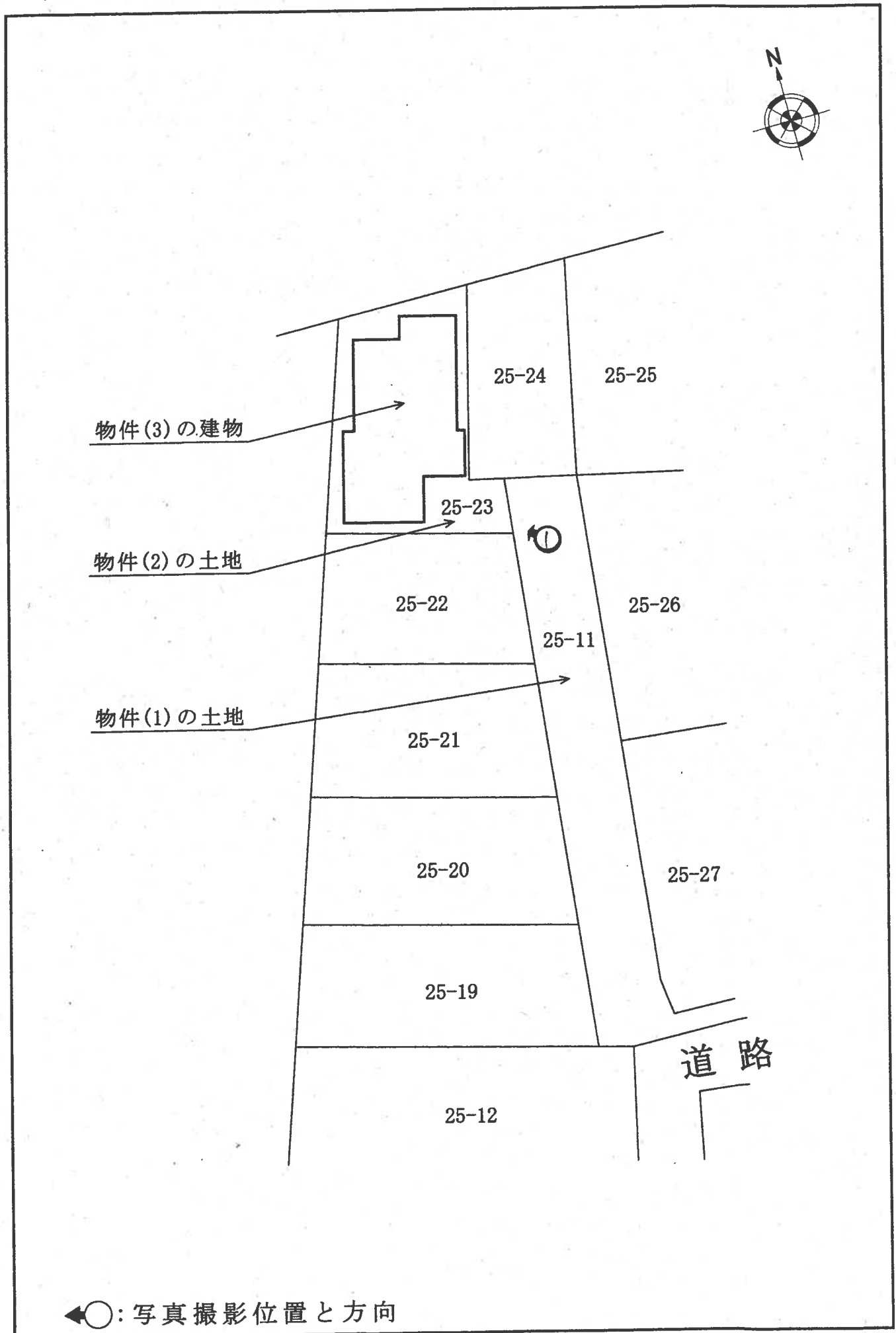
調 査 の 経 過

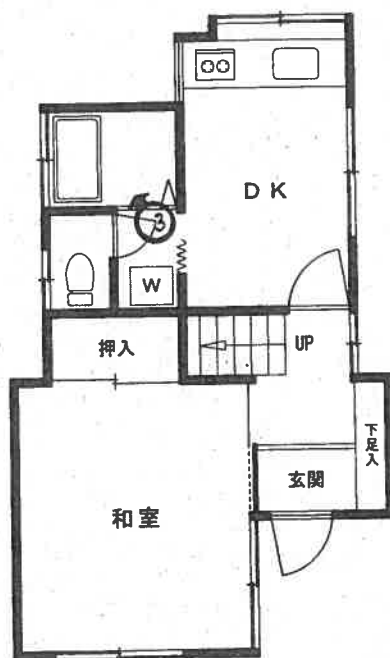
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年8月27日 14:01-14:10	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☐ 図面作成 ☐ 評価人同行 ☐ 占有者等から面接聴取 ☒ 占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和7年9月3日 11:15-11:34	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査（立入調査） ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人同行 ☒ 共有者Aから面接聴取

(特記事項)

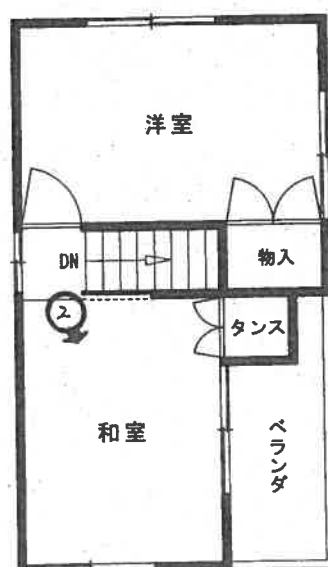
- ☒ 令和7年9月3日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(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



2 階

←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 7 年 (ヌ) 第 166 号
令和 7 年 9 月 3 日 現地調査
令和 7 年 10 月 15 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 12,970,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 150,000円
物件2（土地）	金 3,150,000円
物件3（建物）	金 9,670,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至3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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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		地 目：公衆用道路
2	次頁物件目録記載のとおり		
3	次頁物件目録記載のとおり		住居表示：世田谷区野沢1丁目32番26号
番号	特 記 事 項		
1～3	売却対象は、本件土地及び建物の共有持分（物件2及び3の持分割合：2分の1，物件1の持分割合：18分の1）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。

物 件 目 録

- 1 所 在 世田谷区野沢一丁目
地 番 25番11
地 目 宅地
地 積 92.72平方メートル
共有者 A 持分18分の1
- 2 所 在 世田谷区野沢一丁目
地 番 25番23
地 目 宅地
地 積 56.53平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 世田谷区野沢一丁目25番地23
家屋 番号 25番23
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 31.58平方メートル
2階 25.61平方メートル
共有者 A 持分2分の1

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位 置 ・ 交 通	東急田園都市線「三軒茶屋」駅の南方約 950m（道路距離，徒歩約 12 分），世田谷区野沢 1 丁目 32 番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	小規模の一般住宅が建ち並ぶほか，低層のマンション・アパート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 第一種低層住居専用地域 60%（指定） 150%（指定） 準防火地域（新たな防火規制区域） 第一種高度地区，建築物の高さの限度 10m， 旭小学校周辺地区地区計画， 旭小学校周辺地区地区街づくり計画， 敷地規模の最低限度 70 m ² ，緑化地域， 宅地造成等工事規制区域， 日影規制（4 時間・2.5 時間，1.5m）
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	56.53 m ² 旗竿地 接道間口約 2.0m，奥行約 9.6m（特記事項参照） ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	東側で現況幅員約 4.0mの舗装私道（建築基準法第 42 条 1 項 5 号に該当，指定幅員 4.0m，行止り道路）にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件 3 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 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり 不明（特記事項参照） ※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。

評価対象持分	2分の1
特記事項	<間口等について> ・ 本件土地の地積測量図によれば、接道間口及び路地状部分の幅は2.02mであり、現地においても地積測量図と概ね一致することが確認できたが、境界標は設置されていない。 <下水道について> ・ 前面道路が私道であるため下水道本管が通っているか否かは不明であるが、前面道路が南方で接続する区道には、本管（合流管）が通っている。

1-2 土地の概況及び利用状況等（物件1）

画地条件	地積 92.72 m² 形状 不整形の帯状地 幅・長さ 幅約4.0m(南側私道との接続部分は約10.8m), 長さ約21.0m 地勢 ほぼ平坦
土地の利用状況等	物件2の土地が接面する現況幅員約4.0mの舗装私道（建築基準法第42条1項5号に該当）の敷地及び南側で接続する舗装私道（建築基準法第42条2項に該当）のセットバック部分として利用されている。
評価対象持分	18分の1
特記事項	現況地目は公衆用道路であり、課税上も非課税となっている。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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 52 年 2 月 25 日新築 約 49 年 ほぼ満了している。
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、タイル貼等 ビニールクロス、羽目板等 合板、ボード等 畳、フローリング、カーペット等 キッチン、浴室、トイレ等 ・2階南東側にベランダあり ・室内洗濯機置場あり
床面積(現況)	1階 31.58 m ² 2階 25.61 m ² 延 57.19 m ²	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 3DK
品 等	劣る	
保守管理の状態	やや劣る（特記事項参照）	
建物の利用状況	建物共有者らが占有し、居宅として使用している。	
評価対象持分	2分の1	

特 記 事 項	<建築確認等について> ・世田谷区発行の台帳記載事項証明書及び建築計画概要書写によれば，本件建物は建築確認をうけているが，検査済証は交付されていない。 <保守管理の状態について> ・内装は，やや老朽化している。 ・1階DKの天井ボードは全体的に茶色く汚れており，内壁クロスは汚れや埃のこびりつきが目立ち，換気扇まわりは特にひどく汚れている。 ・1階和室の内壁クロスの一部に，剥がれがみられる。 ・2階北側洋室は，衣類や生活用品等が山積みになっており，足の踏み場がない状態である。 ・設備は，老朽化あるいはやや老朽化している。 ・浴室は，床にひび割れがみられるほか，天井に黒カビが広がっている。 ・キッチンには，コンロ台の汚れが目立っている。 ・建物共有者によれば，屋根の棟押さえの釘が腐食して効かなくなりましたが，修繕をしたため雨漏りはないとのことである。ただし，修繕後長期間を経過しているため，釘が再び効かなくなっている恐れがあるとのことである。 ・建物共有者によれば，平成9年に本件建物を取得した2,3年後にシロアリが発見されたため，床下に換気扇を設置し，これまでに2回防蟻剤を散布したとのことである。なお，2回目の散布は，5年ぐらい前に行ったとのことである。 ・建物共有者によれば，建物南西側の雨樋が損傷しているとのことである。
----------------	--

第5 評価額算出の過程

本件は土地及び建物の共有持分の評価であるため、各共有者の持分全部の基礎となる価格に共有持分割合を乗じ、さらに物件2及び3については、市場性修正において共有による減価を施すことにより評価額を決定した。

1 基礎となる価格

① 物件2（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			
2	740,000	× 0.88	× 56.53	× 0.95	= 34,970,000

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。

地価公示 世田谷－3

$$\begin{aligned} & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\ & 743,000 \text{ 円/㎡} \times 106.6/100 \times 100/100 \times 100/107 = 740,000 \text{ 円/㎡} \\ & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

時 点 修 正：令和7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：地価公示地は標準的画地であり、補正の必要なし。

地 域 格 差：地価公示地の所在地域は対象地域に比べ、交通・接近条件、環境条件で優ると判定した。

イ 個 別 格 差：増価要因として単価と総額との関連（規模が小さいため総額が低くなることによる単価の上昇）、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－12%（0.88）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 1（土地）

目的土地の公衆用道路としての現況を考慮して、土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	価 値 率 イ	地 積 (㎡) ウ	土 地 価 格 (円) エ
1	740,000	× 0.05	× 92.72	= 3,430,000

ア 標準画地価格：前記 1 ①ア

イ 価 値 率：当該道路の性格等を考慮して、価値率を 5%と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

③ 物件 3（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
3	217,000	× 57.19	× 0.05	= 620,000

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：登記数量による。

ウ 現価率：経済的耐用年数をほぼ満了しているが、建物の状態等を考慮して（建築基準法との関連も考慮）、現価率を 5%と判定した。

2 評価額の判定

前記 1 により求めた価格に、物件 2 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たうえ、共有持分割合を乗じ、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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ウ
2	34,970,000	× 0.75	法定地上権	= 26,230,000

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	共有持分 割 合 ウ	占有減価 修 正 エ	市場性 修 正 オ	競売市場 修 正 カ	評 価 額 (円)
1	3,430,000		$\times 1/18$		$\times 1.0$	$\times 0.8$	= 150,000
2	(34,970,000	-26,230,000)	$\times 1/2$		$\times 0.9$	$\times 0.8$	= 3,150,000
3	(620,000	+26,230,000)	$\times 1/2$	$\times 1.00$	$\times 0.9$	$\times 0.8$	= 9,670,000
一 括 価 格 (合 計)							12,970,000

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 共有持分割合：登記記載による。

エ 占有減価修正：必要なし。

オ 市場性修正：物件 2 及び 3 の共有持分のみの売却は、その使用等が制限されるため、市場性が劣ることを考慮して修正を行った。

カ 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

地価公示価格（世田谷－3）

所 在：世田谷区上馬 1 丁目 595 番 2 「上馬 1－7－7」

価 格：743,000 円／㎡

位 置：東急田園都市線「駒沢大学」駅の北東方道路距離約 750m に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：86 ㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：西側 3.5m 私道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建蔽率 60%，容積率 150%），準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅とアパートが建ち並ぶ既成住宅地域

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 1 0 月 1 5 日

評価人 不動産鑑定士

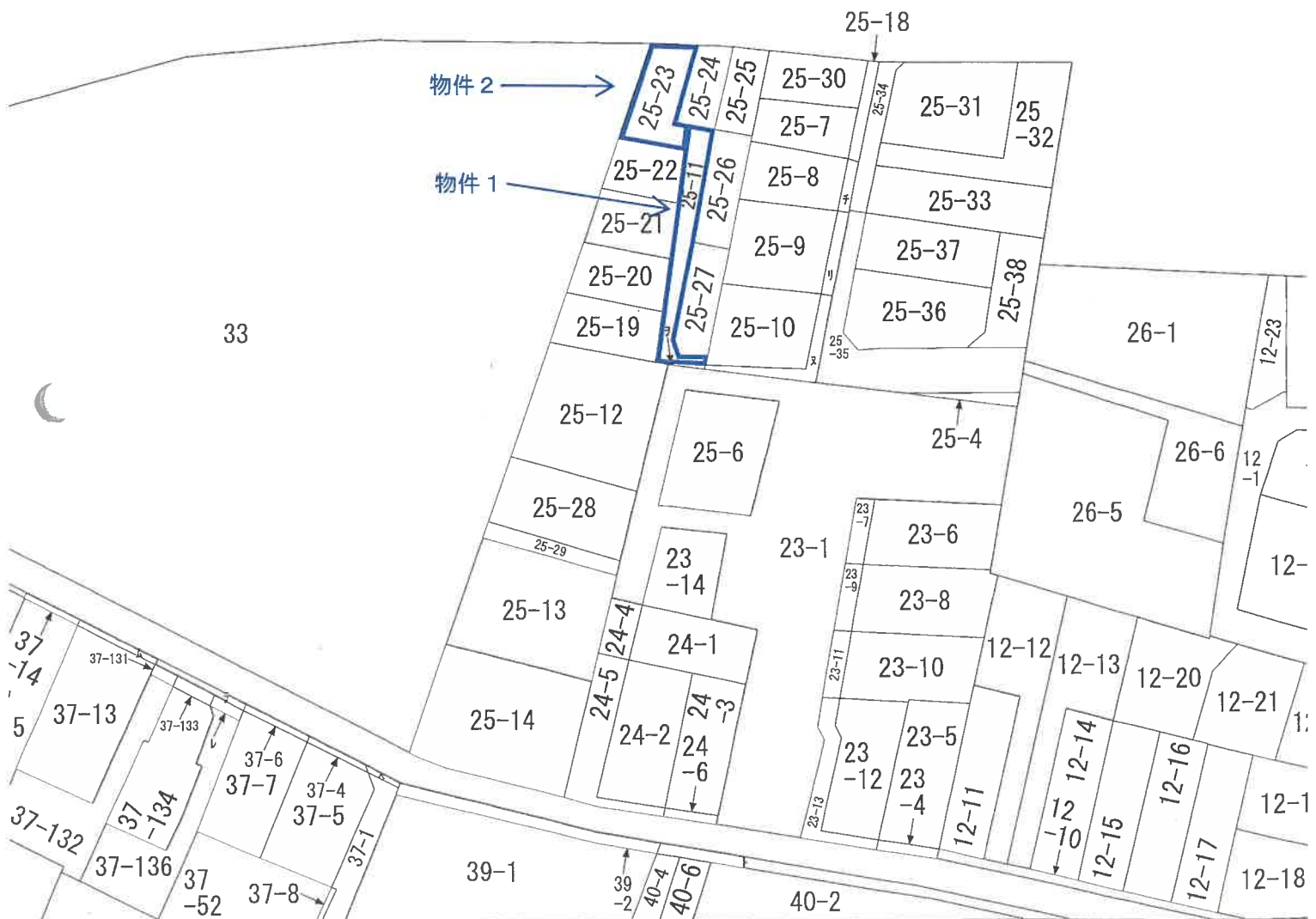
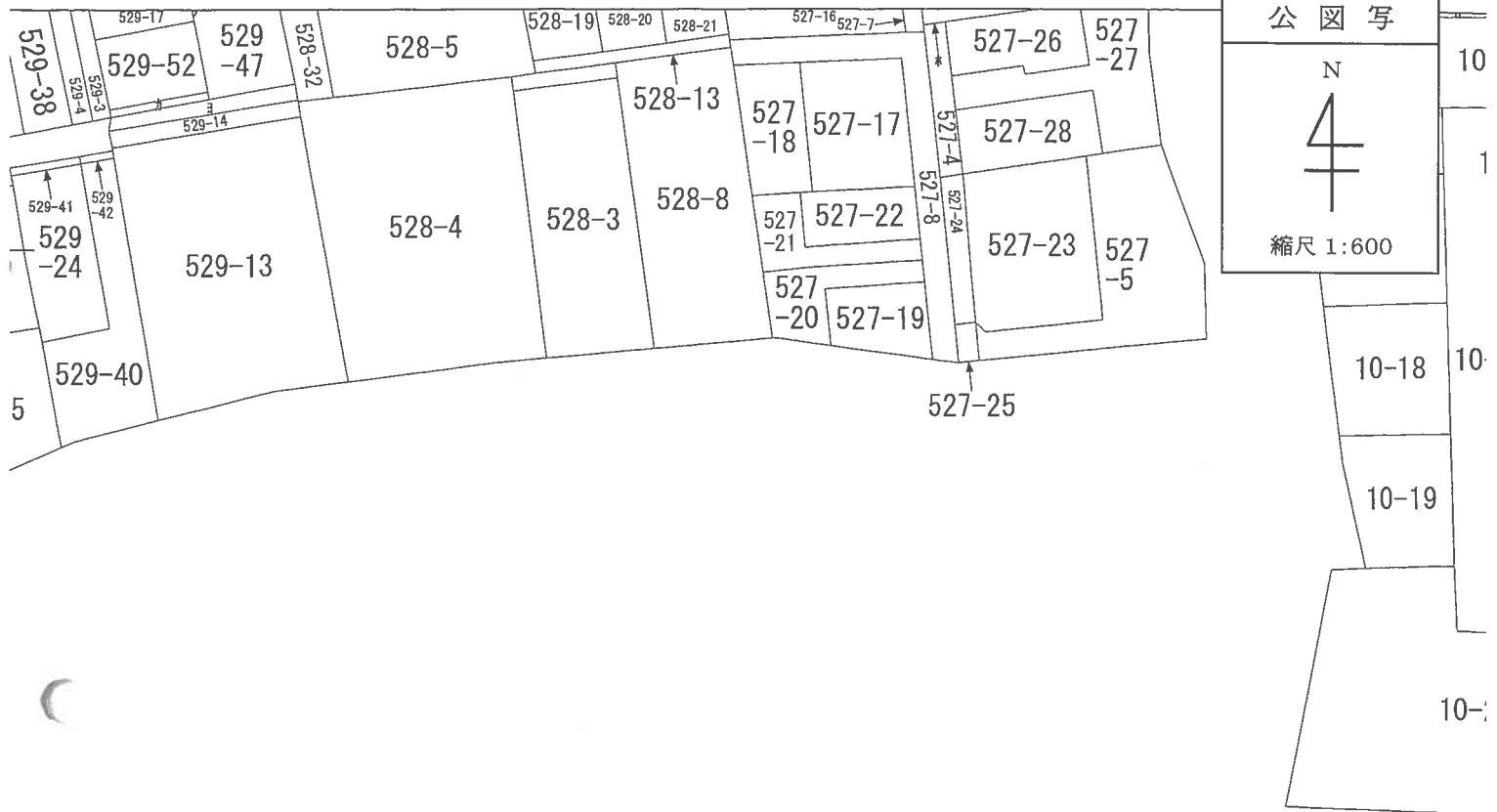
石 原 伸 彦



位置図



縮尺 1:8,000



登記年月日：昭和51年11月27日

前

地番 25番11、19、20、21、22、23、24、25、26、27

土地の所在 世田谷区野沢1丁目

地積測量図

昭和51年11月25日

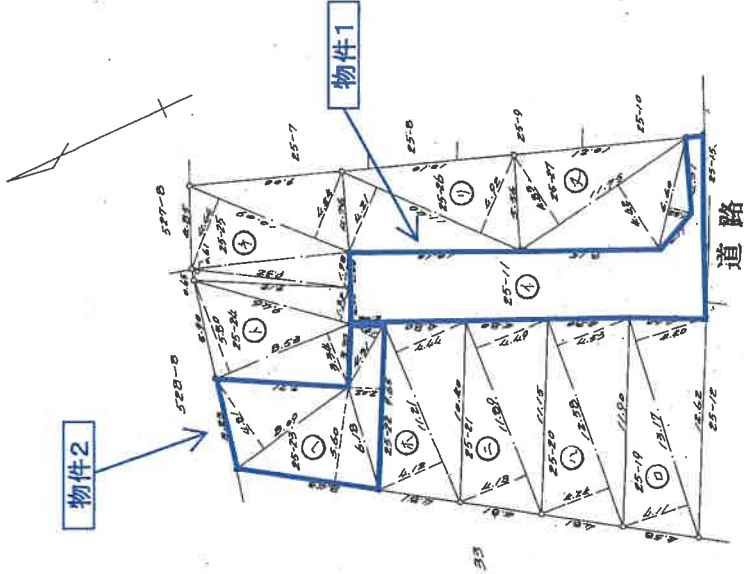
製作者

製作年月日

地積算出表

地番	符号	底辺	裏線	側面積	地積
25-19	㊶	13.17	4.11 + 4.40	112.0767	56.03838
20	㊷	12.58	4.24 + 4.63	110.3266	55.1633
21	㊸	11.89	4.18 + 4.49	103.0863	51.54315
22	㊹	11.21	4.12 + 4.44	95.9586	47.9788
23	㊺	9.65	2.02	19.4930	
		8.43	5.60	47.2080	
		8.09	4.81	38.9129	
		4.31	1.73	7.4563	
				113.0702	56.5351
24	㊻	8.53	3.34 + 5.80	77.9642	
		9.46	1.92	18.1632	
				96.1274	48.0637
25	㊼	9.32	0.61 + 1.93	24.1388	
		10.09	4.44 + 4.24	87.5812	
				111.7200	55.8600
26	㊽	11.40	4.21 + 4.92	104.0820	52.0410
27	㊾	11.75	4.83 + 4.42	108.6875	
		6.60	1.32	8.7120	
				117.3995	58.69975
				分筆面積合計 = 481.92315	

物件1 25-11 ㊿ 574.6456 - 481.92315 = 92.72245



この図面はA3版をA4版に縮小したものです

900717

(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

51.11.27

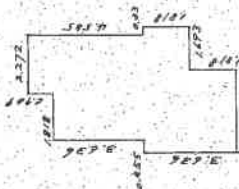
面圖

面圖

家 址 番 号 25卷23

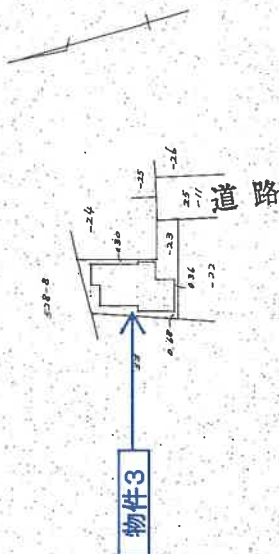
建造物の所在 世田谷区野沢1丁目25番地23

各階平面図

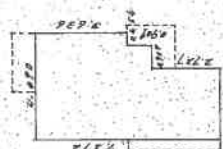

$$\begin{array}{r} 0.909 \times 2.272 = 2.065248 \\ 3.636 \times 4.090 = 14.871240 \\ 3.636 \times 3.182 = 11.569752 \\ 1.818 \times 1.693 = 3.077874 \text{ ct} \\ \hline 31.584114 \end{array}$$

1 階床面積 $31.58m^2$

面
区
物
建



この図面はA3版をA4版に縮小したものです


$$\begin{array}{r} 3.636 \times 4.090 = 14.871260 \\ 0.909 \times 3.636 = 3.305124 \\ 2.727 \times 2.727 = 7.436529 \end{array} \quad \begin{array}{r} 25.612893 \end{array}$$

2階床面積 25.6/m² 345793

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(東京土地家屋調査士会 用紙)

52-3-4