

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 3月25日

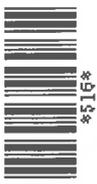
東京地方裁判所民事第21部

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 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 4月22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 5月 1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 4月23日 午前 9時20分から 令和 8年 4月27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 3月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 | |



物 件 目 録

- 1 所 在 世田谷区上馬二丁目
地 番 15番4
地 目 宅地
地 積 238.31平方メートル

- 2 所 在 世田谷区上馬二丁目
地 番 15番10
地 目 宅地
地 積 121.48平方メートル

- 3 所 在 世田谷区上馬二丁目15番地4、15番地10
家屋 番号 15番4の4
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 85.35平方メートル
(現況)
床 面 積 約82平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月17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】

本件共有者らが占有している。

【物件番号1, 2】

本件共有者らが占有している。同人ら所有の次の売却対象外建物が本件土地上に存在する。

(一棟の建物)

所 在 世田谷区上馬二丁目15番地4、15番地10

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 108.33平方メートル

2階 91.12平方メートル

3階 91.12平方メートル

(専有部分の建物・1階)

家屋 番号 上馬二丁目15番4の1

共 有 者 E及び株式会社クリーク

(専有部分の建物・2階)

家屋 番号 上馬二丁目15番4の3



共有者 A, B及びC
(専有部分の建物・3階)
家屋番号 上馬二丁目15番4の2
所有者 D

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掲載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 世田谷区上馬二丁目
- 地 番 15番4
- 地 目 宅地
- 地 積 238.31平方メートル
- 共有者 A 持分6462分の718
共有者 B 持分6462分の718
共有者 C 持分6462分の718
共有者 D 持分6462分の2154
共有者 E 持分6462分の1222
共有者 株式会社クリーク 持分6462分の932
- 2 所 在 世田谷区上馬二丁目
- 地 番 15番10
- 地 目 宅地
- 地 積 121.48平方メートル
- 共有者 A 持分6462分の718
共有者 B 持分6462分の718
共有者 C 持分6462分の718
共有者 D 持分6462分の2154
共有者 E 持分6462分の1222
共有者 株式会社クリーク 持分6462分の932
- 3 所 在 世田谷区上馬二丁目15番地4、15番地10
- 家屋 番号 15番4の4
- 種 類 居宅
- 構 造 木造かわらぶき平家建
- 床 面 積 85.35平方メートル
- (現況)

物 件 目 録

床 面 積 約82平方メートル

共有者 A 持分9分の1
共有者 B 持分9分の1
共有者 C 持分9分の1
共有者 D 持分3分の1
共有者 E 持分9分の1
共有者 株式会社クリーク 持分9分の2

令和6年(ケ)第534号
令和7年10月17日受理
令和7年12月25日提出
(評価人：岩下剛佳)

現況調査報告書

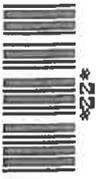
東京地方裁判所

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 世田谷区上馬二丁目
地 番 15番4
地 目 宅地
地 積 238.31平方メートル
共有者 A 持分6462分の718
共有者 B 持分6462分の718
共有者 C 持分6462分の718
共有者 D 持分6462分の2154
共有者 E 持分6462分の1222
共有者 株式会社クリーク 持分6462分の932
- 2 所 在 世田谷区上馬二丁目
地 番 15番10
地 目 宅地
地 積 121.48平方メートル
共有者 A 持分6462分の718
共有者 B 持分6462分の718
共有者 C 持分6462分の718
共有者 D 持分6462分の2154
共有者 E 持分6462分の1222
共有者 株式会社クリーク 持分6462分の932
- 3 所 在 世田谷区上馬二丁目15番地4、15番地10
家屋 番号 15番4の4
種 類 居宅
構 造 木造かわら葺平家建
床 面 積 85.35平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分9分の1
共有者 B 持分9分の1
共有者 C 持分9分の1
共有者 D 持分3分の1
共有者 E 持分9分の1
共有者 株式会社クリーク 持分9分の2



| 目的外建物の概況 (物件1、2関係) | |
|--------------------|---|
| 所 在 | 世田谷区上馬二丁目 15番地4、15番地10 |
| 家 屋 番 号 | <input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 上馬二丁目 15番4の1 |
| 種 類 | <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| 構 造 | 鉄骨造1階建 |
| 床 面 積 (概 略) | 1階 105.31平方メートル |
| 所 有 者 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者E、(株)クリーク <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明 |
| 建 築 時 期 | <input checked="" type="checkbox"/> 昭和48年7月5日 <input type="checkbox"/> 不明 |
| 建 築 者 | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明 |
| その他の事項 | <p>上記目的外建物は、下記一棟の区分建物の1階専有部分である。 (一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 世田谷区上馬二丁目 15番地4、15番地10 構 造 鉄骨造陸屋根3階建 床面積 1階 108.33平方メートル 2階 91.12平方メートル 3階 91.12平方メートル</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

| 目的外建物の概況 (物件1、2関係) | |
|--------------------|---|
| 所 在 | 世田谷区上馬二丁目 15番地4、15番地10 |
| 家 屋 番 号 | <input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 上馬二丁目 15番4の3 |
| 種 類 | <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| 構 造 | 鉄骨造1階建 |
| 床 面 積 (概 略) | 2階 88.53平方メートル |
| 所 有 者 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者A、B、C <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明 |
| 建 築 時 期 | <input checked="" type="checkbox"/> 昭和48年7月5日 <input type="checkbox"/> 不明 |
| 建 築 者 | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明 |
| その他の事項 | <p>上記目的外建物は、下記一棟の区分建物の2階専有部分である。 (一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 世田谷区上馬二丁目 15番地4、15番地10 構 造 鉄骨造陸屋根3階建 床面積 1階 108.33平方メートル 2階 91.12平方メートル 3階 91.12平方メートル</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

| 目的外建物の概況 (物件1、2関係) | |
|--------------------|---|
| 所 在 | 世田谷区上馬二丁目 15番地4、15番地10 |
| 家 屋 番 号 | <input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 上馬二丁目 15番4の2 |
| 種 類 | <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| 構 造 | 鉄骨造1階建 |
| 床 面 積 (概 略) | 3階 88.53平方メートル |
| 所 有 者 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者D <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明 |
| 建 築 時 期 | <input checked="" type="checkbox"/> 昭和48年7月5日 <input type="checkbox"/> 不明 |
| 建 築 者 | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明 |
| その他の事項 | <p>上記目的外建物は、下記一棟の区分建物の3階専有部分である。 (一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 世田谷区上馬二丁目 15番地4、15番地10 構 造 鉄骨造陸屋根3階建 床面積 1階 108.33平方メートル 2階 91.12平方メートル 3階 91.12平方メートル</p> |

(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

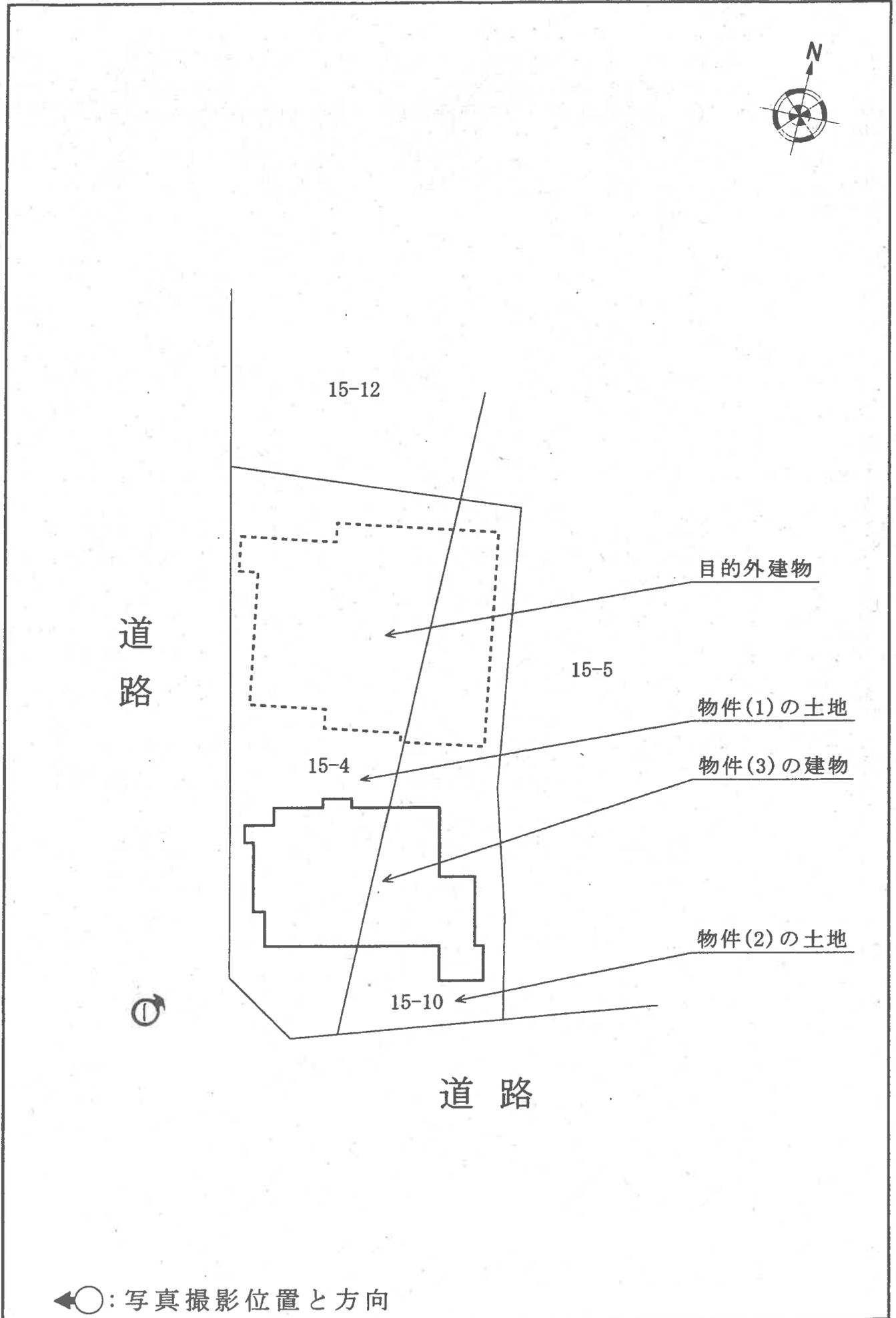
1. 本件土地建物の位置関係及び形状等は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 物件1及び物件2の土地(本件各土地)上に物件3の建物(本件建物)が建てられていて、本件各土地は、本件建物の敷地として使用されていた。
本件建物の現況床面積は、3枚目に記載のとおりであった。
本件各土地には、本件建物のほかに一棟の区分建物(目的外建物)が建てられていて、その概況は4～6枚目に記載のとおりである。なお、4枚目及び5枚目に記載の目的外建物については、一件記録に基づき、実体上の所有者を記載した(相続登記未了のため、被相続人が登記上の権利者として表示されたままになっている。)
3. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件建物には、表札など氏名等の表示はなかった。
 - 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、共有者ら以外の第三者による占有をうかがわせる徴表は見受けられなかった。
 - ④ 本件建物は、居宅としての様式が備わっていた。
 - ⑤ 本件建物は、室内に動産類は多数存在していたものの、埃が堆積するなどして生活感は全くなく、長期間使用されていない状態と思われた。なお、建物全体も著しく老朽化していた。
4. 上記現場の状況から、本件建物は、共有者らが居宅(残置動産のある空室)として共同して占有していると認められた。
5. 本件各土地には、多数の樹木等が繁茂していた。申立人復代理人から提出された上申書によれば、これら樹木等の一部が隣地に越境しているとして、隣地所有者から共有者らに対し、その対応方について申入れがされているとのことであった。

以上

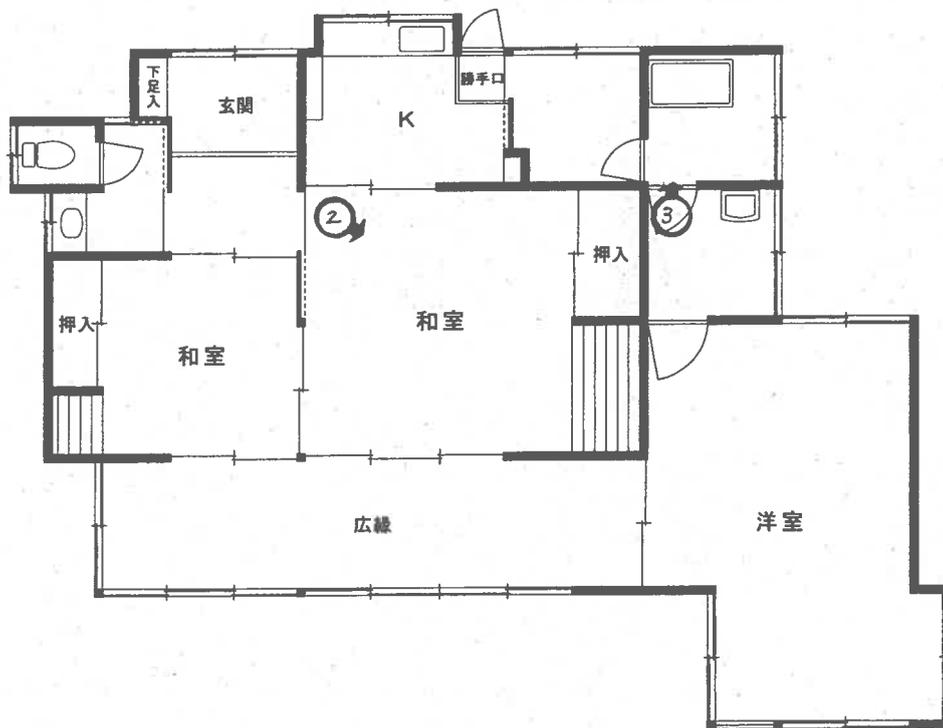
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

| 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10月23日 15:05-15:20 | 物件所在地 | <input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 評価人同行 <input type="checkbox"/> 占有者等から面接聴取 |
| 令和7年10月28日 | 法務局 | <input checked="" type="checkbox"/> 不動産登記事項証明書等交付申請 (目的外建物) |
| 令和7年10月29日 15:55-16:32 | 物件所在地 | <input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査(立入調査) <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行 <input type="checkbox"/> 占有者等から面接聴取 |
| | | |
| | | |
| | | |
| (特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月29日 目的物件は不在であったので、立会人Fを立ち会わせて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> | | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり



←○: 写真撮影位置と方向



現況床面積 約82㎡

←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和6年(ケ)第534号
令和7年10月29日現地調査
令和8年1月6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 215,680,000 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物 件 1 (土地) | 金 128,850,000 円 |
| 物 件 2 (土地) | 金 65,680,000 円 |
| 物 件 3 (建物) | 金 21,150,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1～3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1,2の内訳価格は物件3及び目的外建物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 | (床面積) 約82平方メートル (住居表示) 世田谷区上馬2丁目32番5号 |
| 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 世田谷区上馬二丁目
地 番 15番4
地 目 宅地
地 積 238.31平方メートル

共有者 A 持分6462分の718
共有者 B 持分6462分の718
共有者 C 持分6462分の718
共有者 D 持分6462分の2154
共有者 E 持分6462分の1222
共有者 株式会社クリーク 持分6462分の932

2 所 在 世田谷区上馬二丁目
地 番 15番10
地 目 宅地
地 積 121.48平方メートル

共有者 A 持分6462分の718
共有者 B 持分6462分の718
共有者 C 持分6462分の718
共有者 D 持分6462分の2154
共有者 E 持分6462分の1222
共有者 株式会社クリーク 持分6462分の932

3 所 在 世田谷区上馬二丁目15番地4、15番地10
家屋 番号 15番4の4
種 類 居宅
構 造 木造かわら葺平家建
床 面 積 85.35平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分9分の1
共有者 B 持分9分の1
共有者 C 持分9分の1
共有者 D 持分3分の1
共有者 E 持分9分の1
共有者 株式会社クリーク 持分9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, 2）

| | | |
|--|---|--|
| 位置・交通 | 東急田園都市線「三軒茶屋」駅の南西方道路距離約 870m(徒歩約 11 分)、世田谷区上馬 2 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 | 中小規模一般住宅や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 種中高層住居専用地域 60% (指定) 200% (指定) 準防火地域 19m 第 2 種高度地区, 日影規制 3h-2h/4m, 敷地面積の最低限度 60 m ² , 緑化地域, 地区計画区域等 |
| 画地条件 | 地形 間口・奥行 地勢 その他 | 積状 359.79 m ² (物件 1, 2 合計) ほぼ長方形 約 29.5m・約 14m 平坦 特になし |
| 接面道路の状況等 | 西側現況幅員約 8m 舗装区道及び南側現況幅員約 6m 舗装区道にほぼ等高に接面する角地。 (接面道路は何れも建築基準法 42 条 1 項 1 号該当) | |
| 土地の利用状況等 | 物件 3 及び後記目的外建物の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 あり ※前面道路の本管の有無を基準とした。 |
| 特記事項 | 地積については現地概測によりほぼ公簿地積と一致することを確認したが, 正確を期するには専門的な測量を要する。 上馬二丁目地区地区計画により以下の規制がある。 ・建築物等の用途の規制 ・建築物の敷地面積の最低限度 100 m ² ・建築物の高さの最高限度 12m ・垣又は柵の構造の制限 詳細は区の所管部署に確認を要する。 | |

特 記 事 項

画地内は竹、桜、金木犀等の樹木や雑草が繁茂している。これらの枝の一部が隣接地や道路にはみ出しており、隣接地所有者から対応について申入れがされている。

また、道路部分のはみ出しについては、道路管理者より伐採等の措置命令を受ける可能性がある。

なお、道路との境界には高さ約 1.8m のブロック塀と金属製のフェンスが設置されている。

目的外建物の概要は以下のとおり。

〈一棟の建物の表示〉

所在 世田谷区上馬 2 丁目 15 番地 4, 15 番地 10

構造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床面積 1 階 108.33 m²

2 階 91.12 m²

3 階 91.12 m²

〈専有部分の建物の表示〉

家屋番号 上馬 2 丁目 15 番 4 の 1

種類 居宅

構造 鉄骨造 1 階建

床面積 1 階 105.31 m²

〈専有部分の建物の表示〉

家屋番号 上馬 2 丁目 15 番 4 の 2

種類 居宅

構造 鉄骨造 1 階建

床面積 3 階 88.53 m²

〈専有部分の建物の表示〉

家屋番号 上馬 2 丁目 15 番 4 の 3

種類 居宅

構造 鉄骨造 1 階建

床面積 2 階 88.53 m²

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 | 建築年月日等（登記記載） " " " " 経 過 年 数 経済的残存耐用年数 | 昭和 25 年月日不詳新築 昭和 32 年月日不詳増築 年月日不詳一部取壊し，増築 約 75～76 年 0 年 |
| 仕 様 | 構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他 | 木造瓦葺平家建 下見板張り，羽目板張り，漆喰塗り等 京壁，漆喰塗り，布クロス等 竿縁天井，石膏ボード等 フローリング，畳，カーペット等 キッチンセット，トイレ，浴室等 石灯籠等 |
| 床面積（現況） | 約 82 m ² ※登記床面積 85.35 m ² ※固定資産関係証明書記載の現況床面積 83.96 m ² | |
| 現 況 用 途 等 | 現況用途 間 取 り | 居宅 3K |
| 品 等 | 劣る | |
| 保守管理の状態 | 劣る。退去後長期間維持管理がされていないと思われ，家財道具等の多数の残置物があるほか，内装の損壊箇所も多く全体的に老朽化が著しい状態。継続使用するには全面的なリフォームを要する。 | |
| 建物の利用状況 | 自用（空家） | |
| 特 記 事 項 | なし | |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1, 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 | | | |
| 1 | 921,000 | × 1.04 | × 238.31 | × 0.98 | = 223,700,000 |
| 2 | 921,000 | × 1.04 | × 121.48 | × 0.98 | = 114,030,000 |

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。

地価公示 世田谷-72

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 921,000 \text{ 円/㎡} \times 108/100 \times 100/100 \times 100/108 = 921,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正：令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：必要なし。

地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比し、交通接近条件、環境条件で優り、街路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：増価要因としての角地を考慮して、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 | 172,000 | × 約82 | × 0.02 | = 280,000 |

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：現況による。

ウ 現価率：経済的耐用年数は満了しているが，社会通念上建物としての効用は失っていないと認められるため，残価率として2%と査定した。

2 評価額の判定

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，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 | 223,700,000 | × 0.20 | 場所的利益 | = 44,740,000 |
| 2 | 114,030,000 | × 0.20 | 場所的利益 | = 22,810,000 |
| 合 計 | | | | 67,550,000 |

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は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及び建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

なお，物件 3 と目的外建物の土地利用権等価格は，上記の土地利用権等価格合計を物件 3 と目的外建物の敷地面積割合で按分し，以下の通り算定した。

物件 3 の土地利用権等価格：67,550,000 円×約 82 m² / (約 82 m² + 108.33 m²) = 29,100,000 円

目的外建物の土地利用権等価格：67,550,000 円×108.33 m² / (約 82 m² + 108.33 m²) = 38,450,000 円

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 | (223,700,000 | - 44,740,000) | / | × 0.9 | × 0.8 | = 128,850,000 |
| 2 | (114,030,000 | - 22,810,000) | / | × 0.9 | × 0.8 | = 65,680,000 |
| 3 | (280,000 | + 29,100,000) | × 1.0 | × 0.9 | × 0.8 | = 21,150,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 215,680,000 |

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：売却対象外（目的外）の区分所有建物が存在することによる市場性の減退を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

地価公示価格（世田谷-72）

所 在：世田谷区三軒茶屋1丁目422番42「三軒茶屋1-16-18」

価 格：921,000円／㎡

位 置：東急田園都市線「三軒茶屋」駅の南方道路距離約480m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：139㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北6m区道

用途地域等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%），
準防火地域

地域の概要：中規模一般住宅，マンション等が多い住宅地域

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

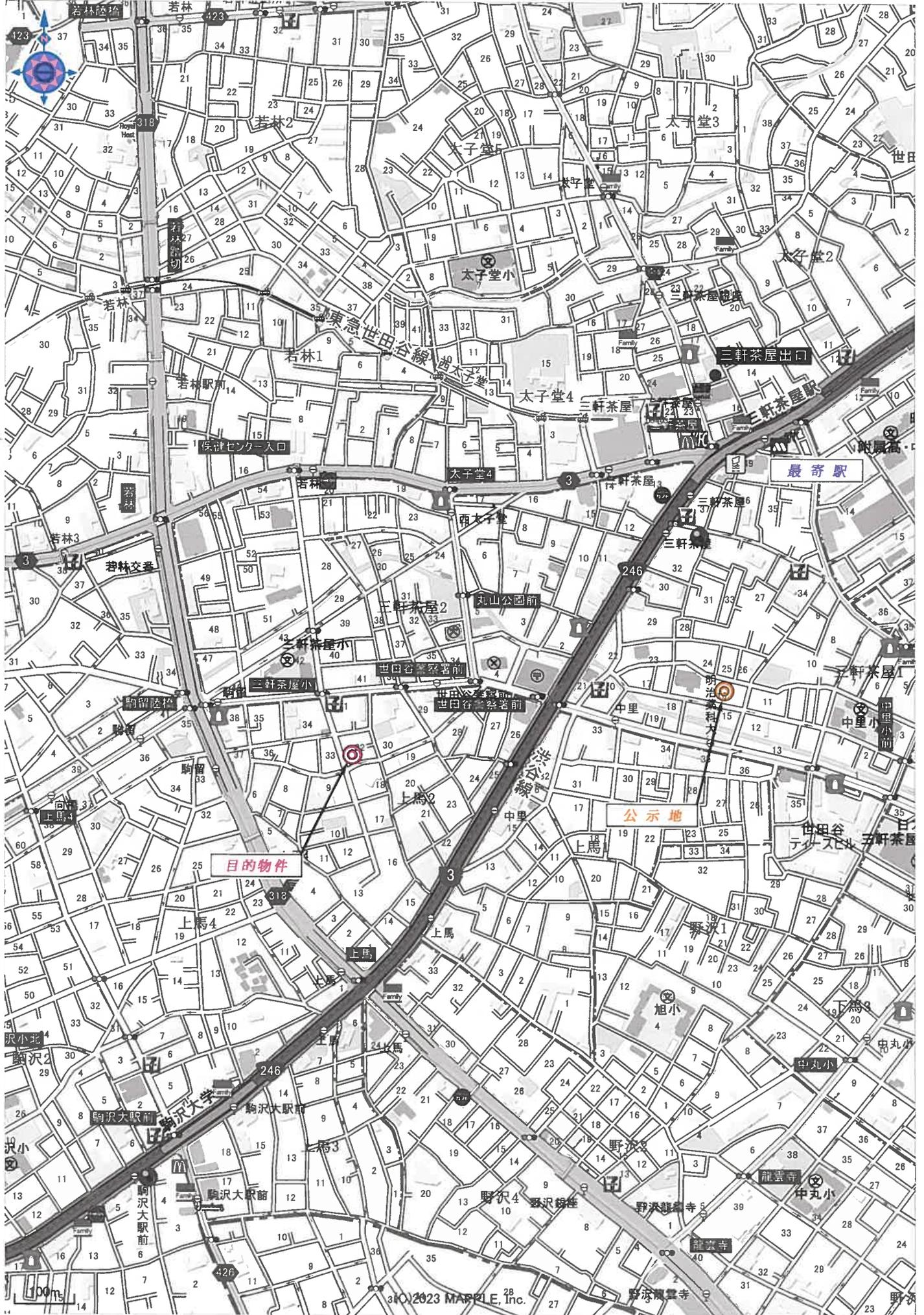
以 上

令和8年1月6日

評価人 不動産鑑定士

岩 下 剛 佳

位置図



1 : 8,000 相当
地図使用承認(C)マップル第7-013号

地図上の1センチは約 80メートル



(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。

地番区域見出
上馬2丁目

| | | | | | | | | |
|-------|-------|-----------|-----------|-----------|----------|------|------|-----------|
| 請求部 | 所在 | 世田谷区上馬二丁目 | | | 地番 | 15番4 | | |
| 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)

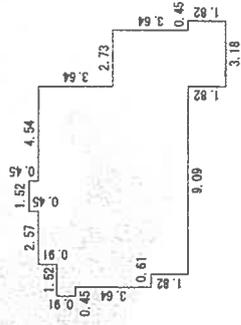
令和6年11月6日
東京法務局



登記年月日：令和6年9月4日

各階平面図

A3判をA4判に縮小



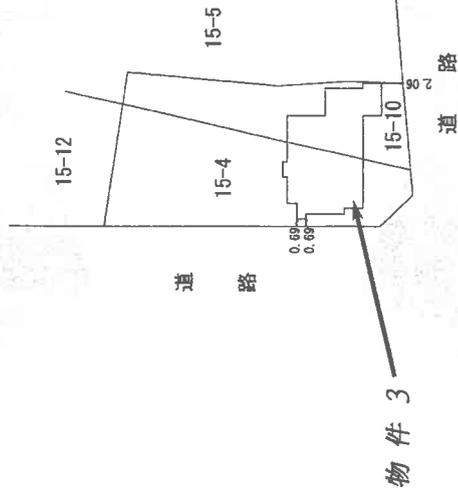
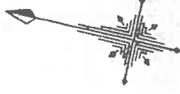
求積表

| | |
|---------------|---------|
| 0.45 x 0.91 = | 0.4095 |
| 0.61 x 4.55 = | 2.7755 |
| 0.46 x 6.37 = | 2.9302 |
| 8.63 x 7.28 = | 62.8264 |
| 1.52 x 0.45 = | 0.6840 |
| 2.73 x 3.64 = | 9.9372 |
| 3.18 x 1.82 = | 5.7876 |
| 計 | 85.3504 |
| 床面積 | 85.35㎡ |

建物図面

家屋番号 15番4の4

建物の所在 世田谷区上馬二丁目15番地4、15番地10



作成者

社員 (令和6年8月7日作成)

申請人

被相続人

縮尺

1/500

縮尺

1/250

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9月27日

東京法務局

登記官