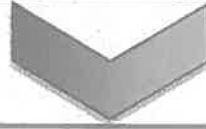


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 4月 21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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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28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 5月21日 午前 9時20分から 令和 8年 5月25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 4月21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 世田谷区太子堂五丁目
地 番 154番1
地 目 宅地
地 積 79.23平方メートル
- 2 所 在 世田谷区太子堂五丁目154番地1
家屋 番号 154番1
種 類 居宅・共同住宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 48.60平方メートル
2階 43.74平方メートル
- (現況)
- 種 類 共同住宅
床 面 積 1階 約47平方メートル
2階 43.74平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月19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	103号室
賃借人	C
期限	令和8年9月30日まで
賃料	月額67,000円
賃料前払	不明
敷金	不明
保証金	不明

審尋の結果、上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できない。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

101号室につきAが、102号室につきBが、201号室につき森建設株式会社が、202号室につきDが、203号室につきEがそれぞれ占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しは猶予される。

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、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 世田谷区太子堂五丁目
地 番 154番1
地 目 宅地
地 積 79.23平方メートル
- 2 所 在 世田谷区太子堂五丁目154番地1
家屋 番号 154番1
種 類 居宅・共同住宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 48.60平方メートル
2階 43.74平方メートル
(現況)
種 類 共同住宅
床 面 積 1階 約47平方メートル
2階 43.74平方メートル



令和7年(ケ)第303号
令和7年9月8日受理
令和7年11月28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 世田谷区太子堂五丁目
地 番 154番1
地 目 宅地
地 積 79.23平方メートル
- 2 所 在 世田谷区太子堂五丁目154番地1
家屋 番号 154番1
種 類 居宅・共同住宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 48.60平方メートル
2階 43.74平方メートル



占有者及び占有権原										
物件 番号	占有範囲		関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見等							
	占有者	占有 状況	占有開始		占有 権原	貸主	更新 種別	賃料		特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約					敷	金等	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H22・8・31		<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 53,000円	<input type="checkbox"/> 保 53,000円	共益費月額2,000円
	A		自 R6・8・31 至 R8・8・30							
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H28・8・1		<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 53,700円	<input type="checkbox"/> 保 53,700円	契約書上の賃貸名義人は(有)日生研(代表者:所有者)
	B		自 R6・8・1 至 R8・7・31							
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H14・10・1頃		<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有権原不明
	C		不明							
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R3・11・24		<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 59,000円	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 59,000円	住宅を事務所として 使用 契約書上の賃貸名義 人は(有)日生研(代表 者:所有者) 敷金は償却
	森建設(株)		自 R7・11・24 至 R9・11・23							
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R3・11・27		<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 35,000円	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 35,000円	契約書上の賃貸名義人は(有)日生研(代表者:所有者)
	D		自 R7・11・27 至 R9・11・26							
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・10・25		<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000円	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 50,000円	
	E		自 R7・10・25 至 R9・10・24							

※ 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
 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)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、本件建物の101号室を賃借して、1人で住んでいます。 2 ペットは飼っていません。 3 101号室に特段の不具合はありませんが、トイレの便座が破損しています。
■B (賃借人)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、本件建物の102号室を賃借して、1人で住んでいます。 2 最初の賃貸借契約期間は平成28年8月1日から2年間で、合意更新を重ねて現在の契約期間は令和6年8月1日から2年間となっておりますが、契約関係書類は手元にないので、賃貸管理会社から提出してもらいます。賃料月額が53,700円で、敷金も同額です。 3 ペットは飼っていません。 4 102号室に不具合はないと思います。
■E (賃借人)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、本件建物の203号室を賃借して、1人で住んでいます。 2 賃貸借契約について、契約書は手元にないので提出できませんが、契約の際に交付された重要事項説明書があるので提示します。契約内容は重要事項説明書のとおりで、期間は令和5年10月25日から2年間です。なお、合意更新の手続きは完了していて、契約は令和7年10月25日から2年間更新されることになっています。 <p style="text-align: center;">(以上につき令和7年10月10日面接聴取)</p>
■D (賃借人)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は202号室の賃借人です。さきに提出した契約書のとおり、最初の賃貸借契約期間は令和3年11月27日から2年間で、この契約は合意更新により令和7年11月27日から2年間更新されることになっていますが、更新契約書はまだ手元に届いていないので提出することができません。 <p style="text-align: right;">(令和7年11月25日電話聴取)</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

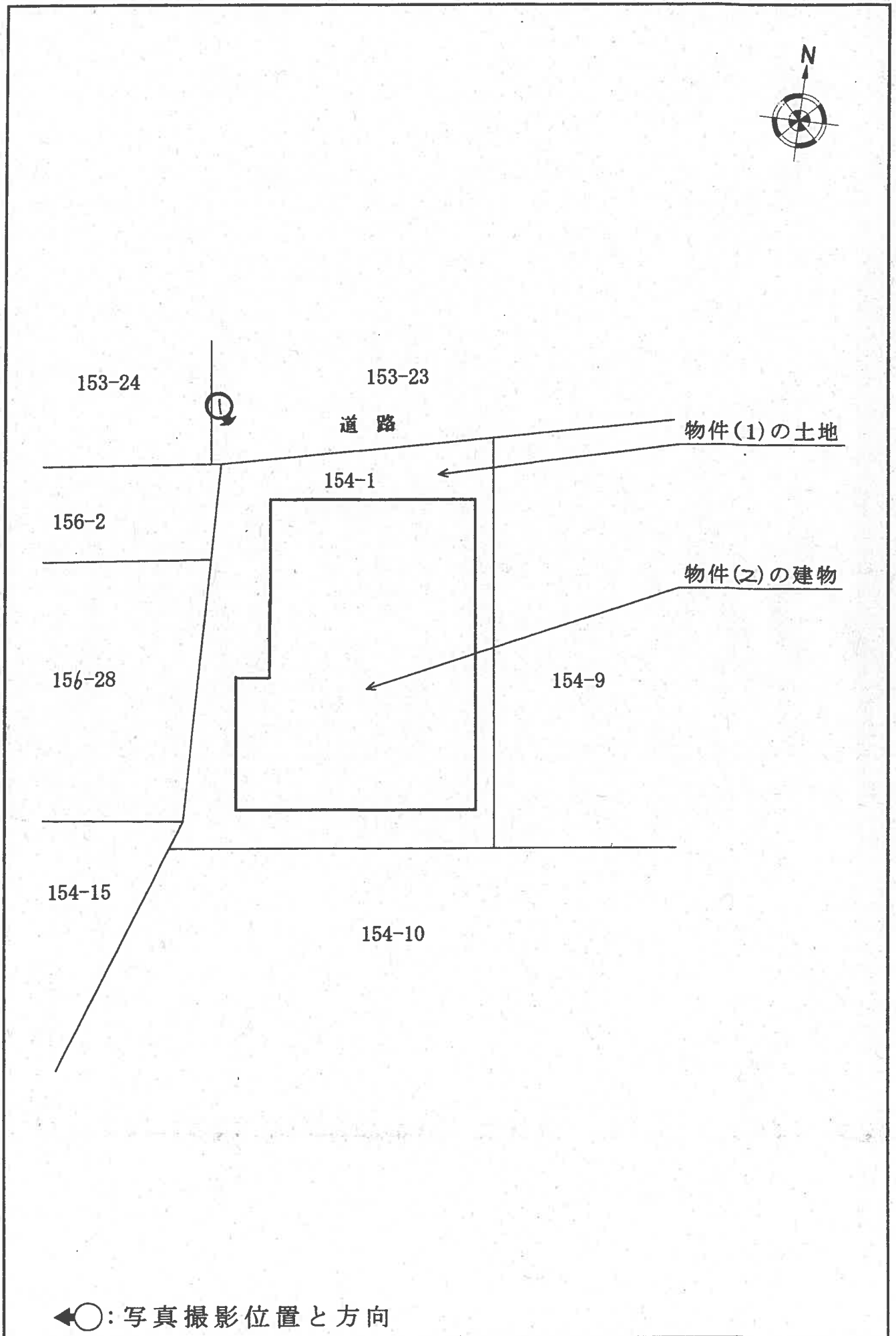
1. 本件土地建物の位置関係及び形状等は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 物件1の土地（本件土地）上に物件2の建物（本件建物）が建てられていて、本件土地は、本件建物の敷地として使用されていた。
本件土地は、北側が幅員約1.4～1.8メートルの現況公衆用道路（建築基準法42条2項に該当）に接面していた。
3. 本件建物は、1階部分に3室（101号室、102号室、103号室）、2階部分に3室（201号室、202号室、203号室）の計6室を有する共同住宅であった。
本件建物の1階南西側は、一部減築されていて、概測により現況の床面積は2枚目に記載したとおりと思われた。
4. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件建物の集合郵便受けに氏名等の表示はなかった。101号室の玄関表札には賃借人Aの氏名が表示されていたが、その余の居室の玄関表札に氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時は全戸不在であったが、立入調査時は101号室に賃借人A、102号室に賃借人B、203号室に賃借人Eがそれぞれ在宅していた。
 - 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 ライフライン調査の結果、水道局から、各居室の水道契約者について、101号室は賃借人A、102号室は賃借人B、103号室は占有者C、201号室は賃借人森建設㈱、202号室は賃借人D、203号室は賃借人Eである旨の回答書が提出された。
 - ⑤ 101号室、102号室、201号室、202号室、203号室については、各賃借人又は賃貸管理会社から賃貸借契約関係書類等が提出・提示された。
 - ⑥ 101号室及び102号室には、それぞれ賃借人A及び賃借人B宛ての郵便物が見受けられ、103号室には占有者C宛ての郵便物が見受けられた。201号室には賃借人森建設㈱宛ての水道料金請求書のほか、同会社名義のパンフレットなどが見受けられた。202号室には、賃借人D宛ての宅配物伝票が見受けられた。
 - ⑦ 所有者に対し占有に関する照会書を送付したが、回答書の提出等はなかった。
 - ⑧ 101号室、102号室、103号室、202号室及び203号室は、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。201号室は、居宅の様式ではあるが、主として事務机や事務用品等が備え置かれていて、事務所として使用されている状況であった。
5. 上記現場の状況、前記関係人の陳述、提出された賃貸借契約関係書類等及びライフライン調査の結果等から、本件建物の占有状況は3枚目に記載のとおりと認められた。
103号室はCが占有していると認められたが、その占有権原については、資料や陳述が得られず不明である（居室により賃貸管理会社が異なっていて、103号室に係る賃貸管理会社は不明）が、Cは平成14年10月1日から103号室の水道を使用していることから、少なくとも同時期から占有しているものと思われた。
また、102号室、201号室及び202号室の各賃貸借契約書上、㈱日生研が賃貸人になっているところ、同会社の代表者は所有者である。

以上

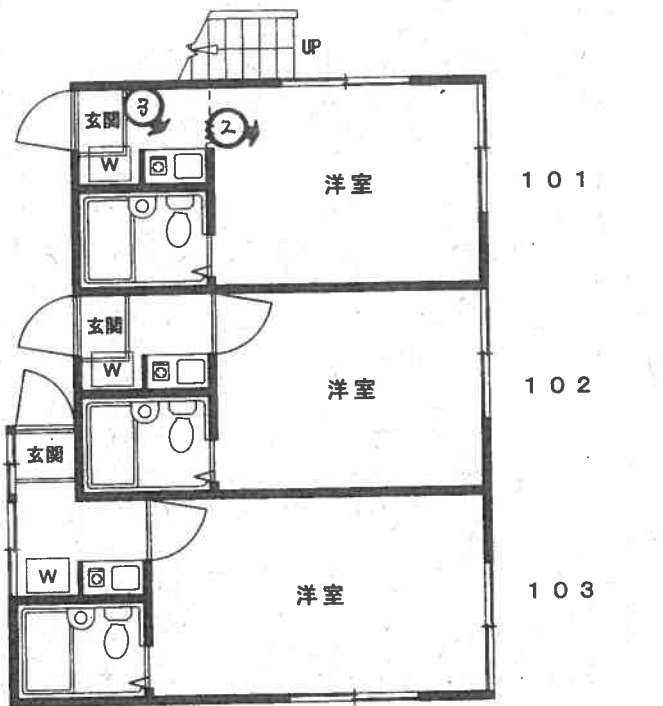
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

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26日	当庁(郵便)	<input checked="" type="checkbox"/> ライフライン照会(水道) <input checked="" type="checkbox"/> 所有者に照会書送付
令和7年9月30日	当庁	<input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図情報取得(本件土地)
令和7年10月3日 10:55-11:08	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 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和7年10月8日	当庁	<input checked="" type="checkbox"/> 法人登記情報取得(㈲日生研)
令和7年10月10日 13:05-16:17	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 checked="" type="checkbox"/> 賃借人A、B、Eから面接聴取
令和7年10月27日	当庁(郵便)	<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸管理会社に照会書送付
令和7年10月27日	当庁	<input checked="" type="checkbox"/> 法人登記情報取得(賃借人森建設㈱)
令和7年10月28日	当庁(郵便)	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借人森建設㈱に照会書送付
令和7年11月25日 11:12-11:15	当庁(電話)	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借人Dから聴取
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月10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10日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Fを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。(201号室、202号室) 目的物件は不在であったので、立会人Fを立ち合わせ建物内に立ち入った。(103号室) <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

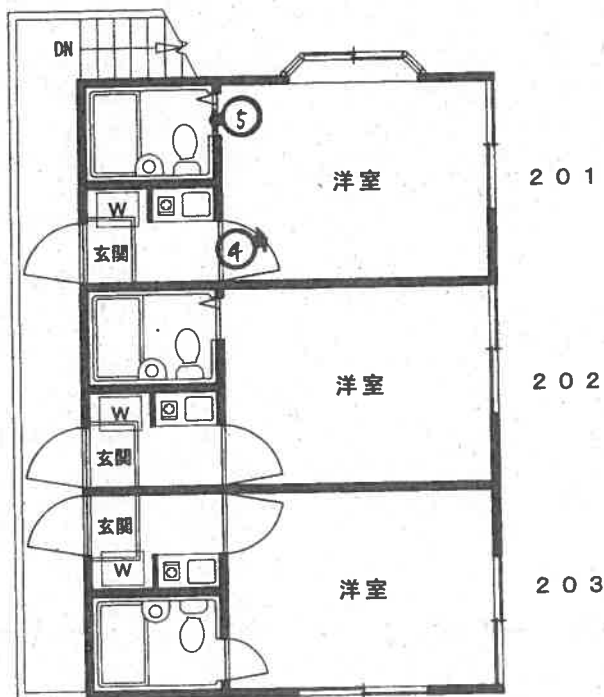


←○: 写真撮影位置と方向



現況床面積 約47㎡

1階



2階

←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



令和7年(ケ)第303号
令和7年10月10日 現地調査
令和7年12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 40,330,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 9,880,000円
物件2 (建物)	金 30,450,000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：世田谷区太子堂5丁目13番21号 建物名：メゾン三軒茶屋 種類：共同住宅 床面積：1階 約47㎡
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 | 世田谷区太子堂五丁目 |
| | 地 番 | 154番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 世田谷区太子堂五丁目154番地1 |
| | 家屋 番号 | 154番1 |
| | 種 類 | 居宅・共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.60平方メートル
2階 43.74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	東急田園都市線「三軒茶屋」駅の北西方約 640m（道路距離，徒歩約 8 分），東急世田谷線「三軒茶屋」駅の北方約 530m（道路距離，徒歩約 7 分），世田谷区太子堂 5 丁目 13 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，低層のアパート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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80%（指定） 300%（指定） 準防火地域（新たな防火規制区域） 28m 第三種高度地区，緑化地域， 太子堂五丁目・若林二丁目地区地区街づくり計画， 宅地造成等工事規制区域， 日影規制（5 時間・3 時間，4m）
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	79.23 m ² ほぼ長方形 間口約 7.2m，奥行約 10.1～10.7m ほぼ平坦 要セットバック部分を含む（特記事項参照）
接面道路の状況等	北側で現況幅員約 1.4～1.8m の舗装私道（建築基準法第 42 条 2 項に該当）にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件 2 の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「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。

<p>特 記 事 項</p>	<p><要セットバック部分を含むことについて></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本件土地の地積測量図写，西側隣地（地番 156-28・156-2 の土地，セットバック済，L形側溝後退済）の地積測量図写，現地調査等によれば，本件土地は幅約 1.0mのセットバックを要するとみられるが，正確には境界確認及び世田谷区との狭あい道路拡幅整備協議を行うことが必要である。 <p><下水道について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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，前面道路が東側で接続する区道には，本管（合流管）が通っている。 <p><水害リスクについて></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 世田谷区ハザードマップ（内水氾濫，中小河川洪水版）において，浸水想定区域に該当している。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内北西端に木製の電柱があり，やや傾いている。
----------------	---

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	昭和 50 年 1 月 8 日新築 約 51 年 約 4 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 タイル貼, 吹付タイル等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング, ビニール床タイル等 一棟の建物: 集合郵便受等 各住戸: ミニキッチン, 3点ユニットバス等 各住戸ともに室内洗濯機置場あり
床面積(現況)	1階 約 47 m ² 2階 43.74 m ² 延 約 90.74 m ²	
現況用途等	現況用途 間 取 り	共同住宅 1K×6戸
品 等	劣る	
保守管理の状態	101・103号室: 劣る 102・202・203号室: やや劣る 201号室: 普通	
建物の利用状況	8頁〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特 記 事 項	<p><建築確認について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・世田谷区建築調整課において, 本件建物の建築確認の記録は確認できなかった。 <p><保守管理の状態について></p> <p>(101号室)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・内装, 設備ともにやや老朽化している。 ・洋室, キッチンの内壁・天井クロスは, 全体的に着色しており, 内壁クロスはひどく汚れている部分や剥がれも一部にみられる。 ・ユニットバスは, ドアと浴槽がひどく汚れているほか, 便座が損傷して半分ほどなくなっている。 	

特 記 事 項

(102 号室)

- ・内装は経年劣化，設備はやや老朽化している。
- ・賃借人によれば，2年半ぐらい前まで室内で喫煙していたとのことであり，洋室の天井・内壁クロスには全体的に着色汚れがみられる。
- ・ユニットバスは，天井に黒カビが広がっているほか，内壁も汚れが目立っている。
- ・賃借人によれば，ネズミがでたことがあるとのことである。
- ・インターホンが故障している。

(103 号室)

- ・洋室は，一面にゴミ等が山積みになっており，中に立ち入れない状態となっている。このため，ユニットバスは目視することができなかった。
- ・床フローリングは，汚れが目立っている。
- ・ミニキッチンのヒーターは，ひどく汚れている。
- ・現地調査時に占有者が不在であったため，建物・設備の不具合等に関する聴取はできなかった。

(201 号室)

- ・内装は過去にリフォームされているとみられ，目視可能な部分に特に大きく目立つ汚損等はみられない。
- ・設備は経年劣化しており，ミニキッチンのヒーターは汚れが目立っている。
- ・現地調査時に占有者が不在であったため，建物・設備の不具合等に関する聴取はできなかった。

(202 号室)

- ・内装は過去にリフォームされているとみられ，目視可能な部分に特に目立つ汚損等はみられない。
- ・設備はやや老朽化しており，ユニットバスは，洗面台のボウルと便器の内側の汚れが目立っているほか，浴槽のまわりに黒カビがみられる。また，ミニキッチンのコンロは，汚れが目立っているほか少し歪んでいる。
- ・現地調査時に賃借人が不在であったため，建物・設備の不具合等に関する聴取はできなかった。

(203 号室)

- ・内装は過去にリフォームされているとみられ，目視可能な部分に特に大きく目立つ汚損等はみられない。
- ・設備は経年劣化しており，ユニットバスの内壁，床，浴槽は，やや汚れが目立っている。また，賃借人によれば，水栓のハンドルを固くしめないと，蛇口からの水がきっちりと止まらないとのことである。
- ・インターホンが故障している。

(外部)

- ・外壁は，蔦などの植物が一面にからみついている。
- ・外階段，外廊下は，鉄部の錆が目立っている。

〈建物の占有者等の状況一覧〉

占有範囲	賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料 月額共益費	預り金等
1階 101 号室	所有者	現占有者 (個人)	H22.8.31	R6.8.31 } R8.8.30	53,000円 2,000円	53,000円 (敷金)
	・占有権原は賃借権。現占有者が所有者から賃借して居宅として使用している。					
1階 102 号室	所有者	現占有者 (個人)	H28.8.1	R6.8.1 } R8.7.31	53,700円 なし	53,700円 (敷金)
	・占有権原は賃借権。現占有者が所有者から賃借して居宅として使用している。 ・契約書上の賃貸名義人は(有)日生研(代表者:所有者)					
1階 103 号室	・現占有者(個人)が占有していると認められるが、その占有権原については不明である。					
2階 201 号室	所有者	森建設(株)	R3.11.24	R7.11.24 } R9.11.23	59,000円 なし	59,000円 (敷金)
	・占有権原は賃借権。現占有者が所有者から賃借して事務所として使用している。 ・契約書上の賃貸名義人は(有)日生研(代表者:所有者) ・敷金は償却					
2階 202 号室	所有者	現占有者 (個人)	R3.11.27	R7.11.27 } R9.11.26	35,000円 なし	35,000円 (敷金)
	・占有権原は賃借権。現占有者が所有者から賃借して居宅として使用している。 ・契約書上の賃貸名義人は(有)日生研(代表者:所有者)					
2階 203 号室	所有者	現占有者 (個人)	R5.10.25	R7.10.25 } R9.10.24	50,000円 なし	50,000円 (敷金)
	・占有権原は賃借権。現占有者が所有者から賃借して居宅として使用している。					

第5 評価額算出の過程

目的物件は共同住宅及びその敷地であるため、積算価格と収益価格を求めて、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を下記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

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	750,000	× 0.91	× 79.23	× 0.95	= 51,370,000

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-81

$$\begin{aligned} & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\ & 771,000 \text{ 円/㎡} \times 106.1/100 \times 100/100 \times 100/109 = 750,000 \text{ 円/㎡} \\ & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

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（最寄駅の性格も考慮）、行政的条件で劣るが、街路条件、環境条件で優り、総合的に優ると判定した。

イ 個別格差：減価要因として要セットバック部分を含むことを考慮し、-9%（0.91）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	241,000	× 90.74	× 0.05	= 1,090,000

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 51 年，経済的残存耐用年数約 4 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 = 4 年 ÷ (51 年 + 4 年) × (1 - 0.30) = 0.05 (小数第 3 位を四捨五入)

2 積算価格

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、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 イ		土地利用権等価格 (円) ウ
1	51,370,000	× 0.75	法定地上権	= 38,530,000

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 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	51,370,000	- 38,530,000		= 12,840,000	24.5
2	(1,090,000	+ 38,530,000)	× 1.00	= 39,620,000	75.5
積 算 価 格 (合 計)				52,460,000	100.0

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。

オ 価格構成比：各物件の価格割合（小数第2位を四捨五入）

II 収益価格の試算（直接還元法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物であり，その賃貸状況は概ね標準的で妥当なものであるので，現行の賃貸条件を参考として（占有権原が不明の103号室は賃貸借を想定することにより）収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより得られるであろうと予測される有効総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して，収益価格を以下のとおり求めた。

但し，当該物件に関する収集可能な資料には限界があり，更に競売による売却後の現実の賃貸借は，特定の当事者間の契約行為によるものであるもので，必ずしも現行の賃貸条件及び想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

有効総収益(円)	総費用(円)	純収益(円)	還元利回り	収益価格(円)
ア	イ	ウ	エ	オ
3,634,000	－ 636,000	= 2,998,000	÷ 6.2%	= 48,350,000

ア 有効総収益：現在收受している支払賃料等及び103号室の想定賃料等から本件建物の状況等を考慮した空室損を控除して，有効総収益を求めた。

イ 総費用：修繕費，維持管理費，公租公課，損害保険料等を加算して総費用とした。

エ 還元利回り：標準的還元利回りを基本に，目的物件の立地条件，建物の状況，将来の変動状況等の個別リスクを検討して査定した。

III 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益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原価性に着目した価格である。一方，収益価格は目的物件が有する収益性に着目した価格である。

積算価格と収益価格は開差を生じて求められたが，建物が築後長期間を経過していることなどから賃料水準が低いため，収益価格が積算価格と比較して低位に求められたと思料される。

目的物件は共同住宅及びその敷地であるが，建物の経済的残存耐用年数が短いため，投資目的の需要及び土地の価値に着目した需要のいずれも見込まれることから，本件においては積算価格と収益価格を同等に関連づけ，調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	52,460,000 円
② 収益価格	48,350,000 円
③ 調整後の価格	50,410,000 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、さらにその他の控除(敷金等)を考慮して評価額を決定した。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価格 構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の 控除 (敷金等,円) オ	評価額 (円) カ
1	50,410,000	×24.5%	×1.00	×0.80		= 9,880,000
2		×75.5%	×1.00	×0.80	- 0	= 30,450,000
一括価格(合計)						40,330,000

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：積算価格の構成比。前記 I 2②オ

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た修正を行った。

オ その他の控除(敷金等)：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の場合なし。

第6 参考価格資料

地価公示価格（世田谷－81）

所 在：世田谷区若林2丁目465番6 「若林2-5-8」

価 格：771,000円／㎡

位 置：東急世田谷線「西太子堂」駅の北西方道路距離約350mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：83㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北東側6.0m区道

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：中小規模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

土地・建物位置関係図

以 上

令和7年12月25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48年7月13日

土地積測量図

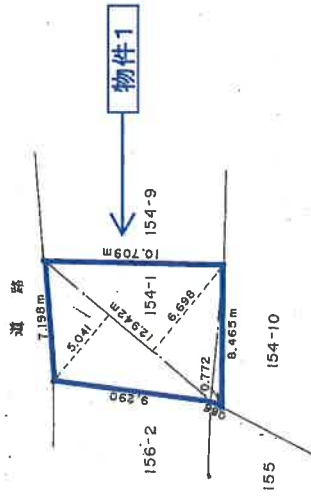
地番 154-1
 土地の所在 世田谷区太子堂5丁目

製作年月日
 昭和48年7月10日

製作者
 申請人

面積計算表

$8.465 \times 0.772 = 6.5349$
 $12.942 \times 5.041 = 65.2406$
 $12.942 \times 6.698 = 86.6855$
 2) 158.4610
79.2305m²



この図面はA3版をA4版に縮小したものです

808856

(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300 1/

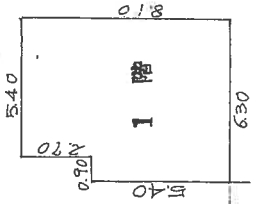
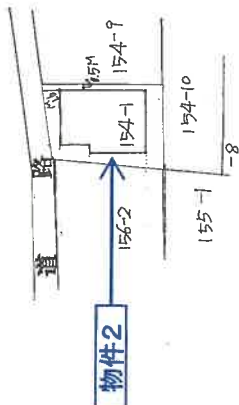
48-7-13

登記年月日：昭和50年1月13日

建築物平面図

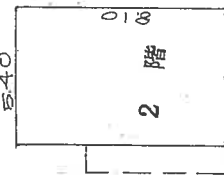
家屋番号 154-1
 建物の所在 世田谷区太3堂5丁目154番地1

作製年月日 昭和50年1月10日
 作製者 [Redacted]
 申請人 [Redacted]



床面積計算

$$\begin{array}{r} 5.40 \times 8.10 = 43.740 \\ 0.90 \times 5.40 = 4.860 \\ \hline 48.600M^2 \end{array}$$



床面積計算

$$5.40 \times 8.10 = 43.740M^2$$

この図面はA3版をA4版に縮小したものです

255854

縮尺 1/500 1/200

50.1.13

