

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 6月 3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 6月 18日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 25日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 7月 1日 午前 9時30分 東京地方裁判所民事執行センター売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 7月 9日 午前11時00分 東京地方裁判所民事第21部
特別売却 実施期間	令和 8年 7月 2日 午前 9時20分から 令和 8年 7月 6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 6月 3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 世田谷区上用賀三丁目248番地1

家屋 番号 248番1の7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 90.06平方メートル
2階 74.77平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約104平方メートル
2階 74.77平方メートル

共有者 A 持分326426908分の35004691
共有者 B 持分326426908分の35004691
共有者 C 持分326426908分の35004691
共有者 D 持分326426908分の186408144
共有者 E 持分326426908分の35004691

2 所 在 世田谷区上用賀三丁目248番地1

家屋 番号 248番1の2

種 類 居宅・事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 29.74平方メートル
2階 26.99平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分	163213454分の35004691
共有者	B	持分	163213454分の35004691
共有者	C	持分	163213454分の35004691
共有者	D	持分	163213454分の23194690
共有者	E	持分	163213454分の35004691



物件明細書

令和 8年 5月 8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, 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1】

1階部分を本件共有者Eが占有している。

2階部分を本件共有者A, B, C及びDが占有している。

【物件番号2】

1階部分を本件共有者A, B, C及びDが占有している。

2階部分を本件共有者E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】

本件建物のために、その敷地(地番248番9, 地積389.93平方メートル, 所有者株式会社イデアルコンサルティング)につき借地権(賃借権)が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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 世田谷区上用賀三丁目248番地1

家屋 番号 248番1の7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 90.06平方メートル
2階 74.77平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約104平方メートル
2階 74.77平方メートル

共有者 A 持分326426908分の35004691

共有者 B 持分326426908分の35004691

共有者 C 持分326426908分の35004691

共有者 D 持分326426908分の186408144

共有者 E 持分326426908分の35004691

2 所 在 世田谷区上用賀三丁目248番地1

家屋 番号 248番1の2

種 類 居宅・事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 29.74平方メートル
2階 26.99平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分163213454分の35004691
共有者 B 持分163213454分の35004691
共有者 C 持分163213454分の35004691
共有者 D 持分163213454分の23194690
共有者 E 持分163213454分の35004691



令和7年(ケ)第438号
令和8年2月4日受理
令和8年3月18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 世田谷区上用賀三丁目248番地1
- 家屋 番号 248番1の7
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 90.06平方メートル
2階 74.77平方メートル
- 共有者 A 持分326426908分の35004691
共有者 B 持分326426908分の35004691
共有者 C 持分326426908分の35004691
共有者 D 持分326426908分の186408144
共有者 E 持分326426908分の35004691
- 2 所 在 世田谷区上用賀三丁目248番地1
- 家屋 番号 248番1の2
- 種 類 居宅・事務所
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 29.74平方メートル
2階 26.99平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分163213454分の35004691
共有者 B 持分163213454分の35004691
共有者 C 持分163213454分の35004691
共有者 D 持分163213454分の23194690
共有者 E 持分163213454分の35004691



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都世田谷区上用賀三丁目10番6号
建 物	物件1
種類・構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約104平方メートル (増築)
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input type="checkbox"/> 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らのうち、物件1の建物の1階部分を共有者Eが居宅として占有し、2階部分を共有者A、B、C及びDが居宅として占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり (物件2と共通)
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

目的外土地の概況 (物件1、2関係)		
所在地	世田谷区上用賀三丁目	
地番	248番9	
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地積	389.93平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)	
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (株イデアルコンサルティング)	
その他の事項		
■関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> D (建物共有者) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / ■提示文書 (回答書、契約書) の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	昭和25年頃	
最初の契約等	契約日	不明
	期間	不明
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	平成19年1月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年12月31日まで 20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者D <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月金168,036円 (毎月末日限り翌月分支払)	
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等		
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()	
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 地方裁判所 支部 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()	
その他	非堅固建物所有目的の賃借権。土地所有者から提出された回答書には、「契約期間満了に伴い賃貸借契約を解消して頂きたい。競売手続きが進むなら介入権を行使します。」との記載がある。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
■D (建物共有者)	<ol style="list-style-type: none">1. 物件1の建物の2階部分と物件2の建物の1階部分を共有者A、B、C及びDが占有し、物件1の建物の1階部分と物件2の建物の2階部分を共有者Eが占有しています。2. 物件1の建物は、昭和61年の建物の竣工後間もないうちに、北側の物置部分を増築しました。3. 物件1及び物件2の建物の敷地である目的外土地は、当初、昭和25年頃に当時の所有者から建物所有目的で賃借しました。当時の契約書は消失していて提出することができないのですが、本件各建物を建てる前に目的外土地上にあった建物（現在は滅失）が昭和25年頃に竣工したので、その頃から賃借していることは間違いありません。それ以来、借地契約の更新を続けてきて、現在の契約期間は平成19年1月1日から令和8年12月31日までの20年間です。なお、現在の地代は月額168,036円で、滞納はしていません。4. 本件建物に特段の不具合等はないと思います。
■E (建物共有者)	<ol style="list-style-type: none">1. 私は、物件1の建物の1階部分に住んでいます。また、物件2の建物の2階部分も居宅として使用しています。2. 物件1の建物については、敷地内を通る配管から水漏れしているのではないかということで、業者に調査を依頼したことがありました。水漏れしているとしてもごく少量に過ぎないとのことで、調査をしても原因となっている箇所を特定することができなかったので、修理等の工事はしていません。 <p>(以上につき令和8年3月4日面接聴取)</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

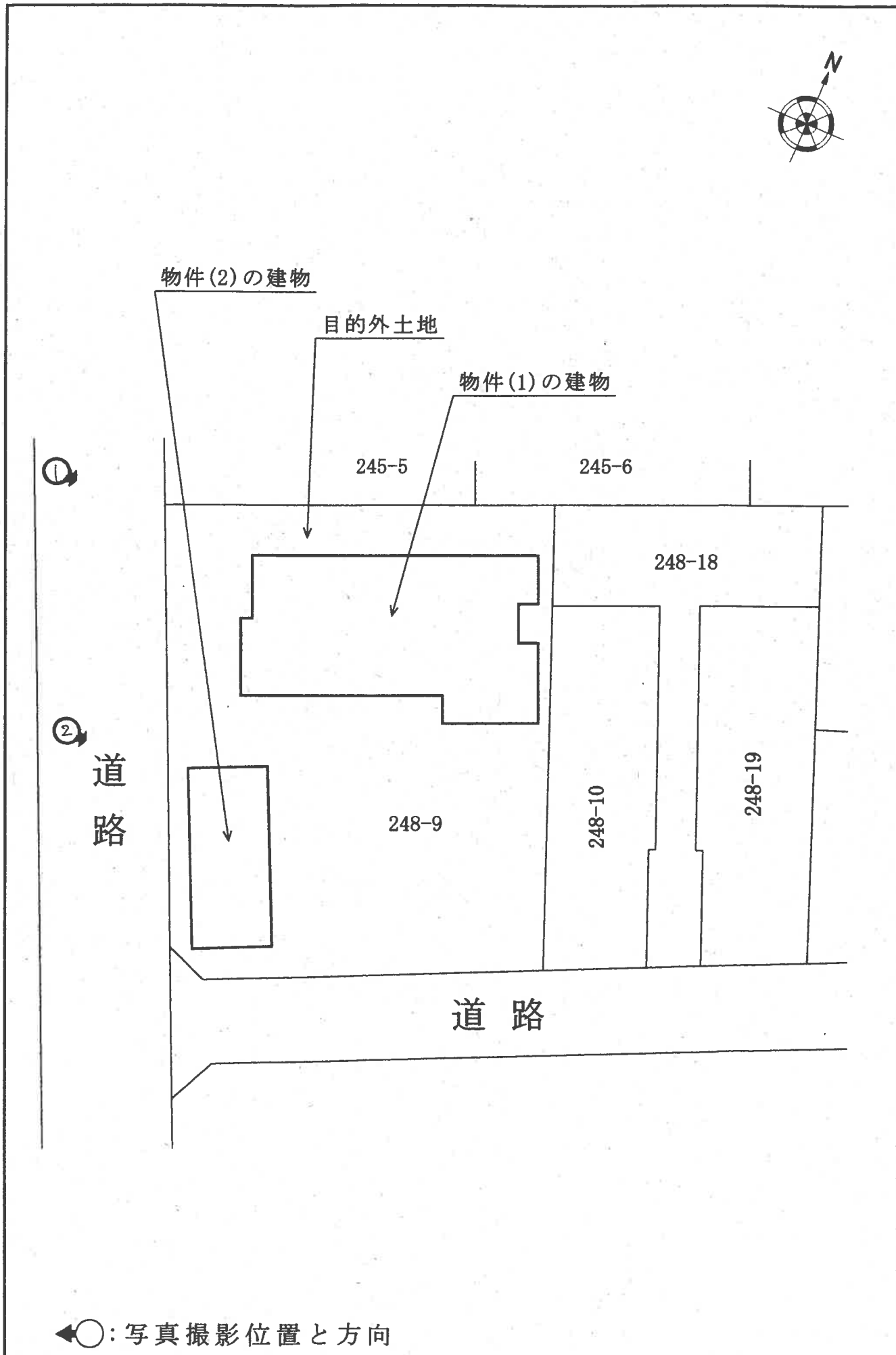
1. 本件各建物の位置関係及び形状等は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件各建物は、目的外土地上に建てられていて、目的外土地の概況及びその占有関係については、関係人の陳述及び提出された回答書・契約書等から、5枚目に記載のとおりと認められた。
3. 物件1の建物は増築されていて、現況の床面積は概測により3枚目に記載のとおりと思われる。
4. 物件1の建物は、1階部分の表札には共有者Eの姓が表示されていて、2階部分の表札には共有者Dの姓名が表示されていた。立入調査時には、共有者D及び共有者Eからそれぞれ「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
物件1の建物は、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。物件2の建物は、1階部分は倉庫が併設されるなど事務所として使用される様式になっていて、2階部分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。
以上の状況等から、本件各建物の占有状況は3枚目及び4枚目に記載のとおりと認められた。

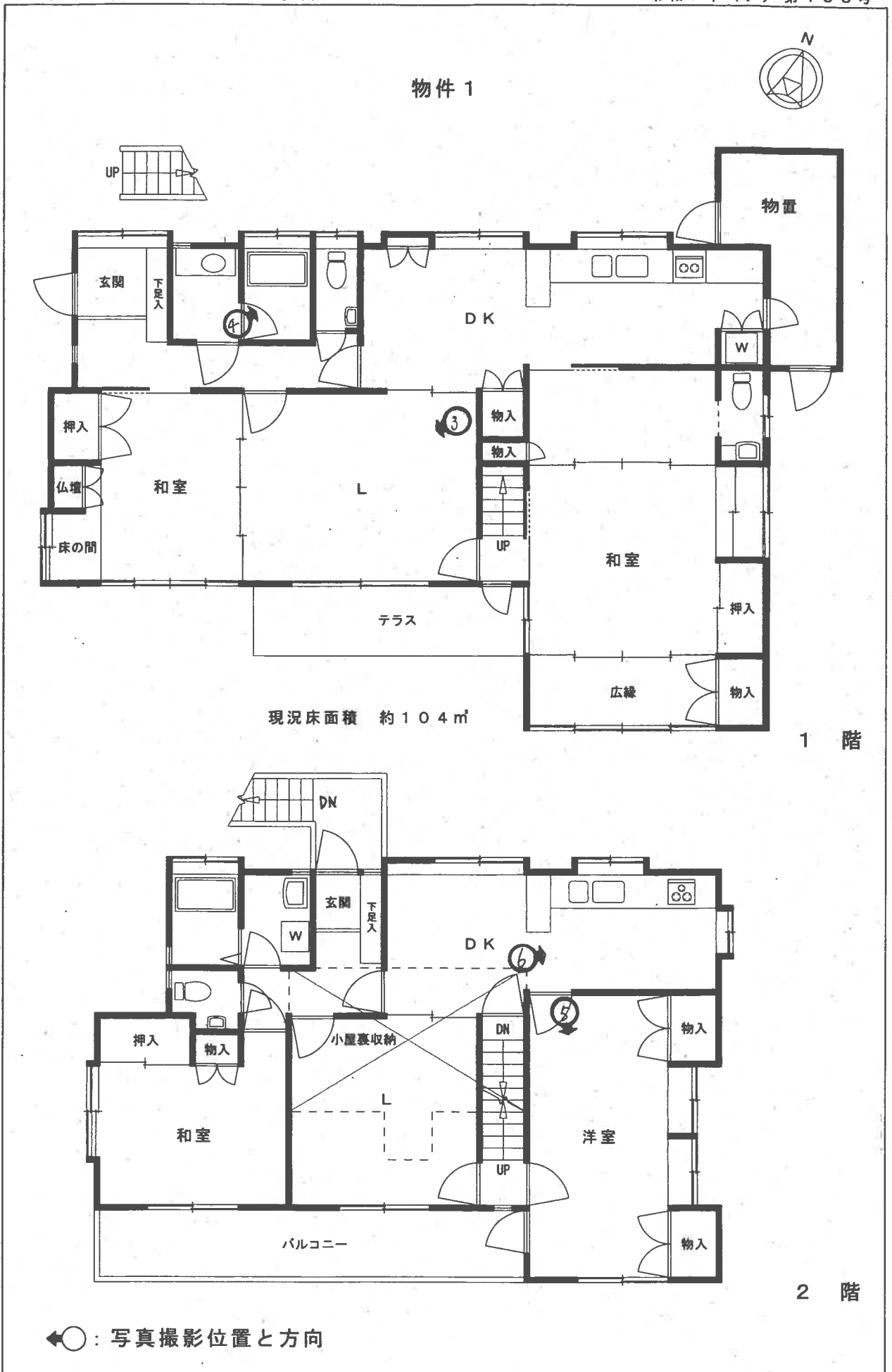
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

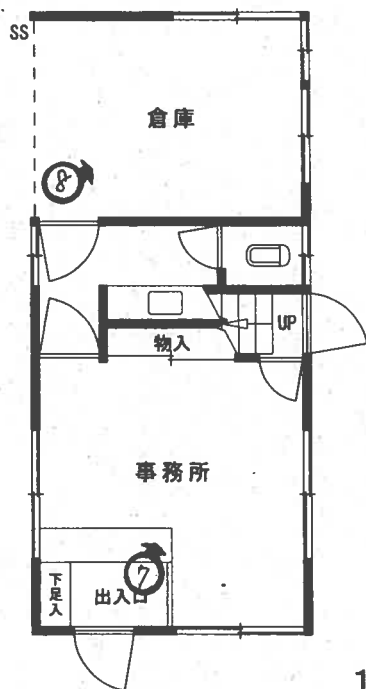
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月20日	当庁	<input checked="" type="checkbox"/> 不動産登記情報取得（目的外土地） <input checked="" type="checkbox"/> 法人登記情報取得（目的外土地所有者(株)イデアルコンサルティング）
令和8年2月24日	当庁（郵便）	<input checked="" type="checkbox"/> (株)イデアルコンサルティングに照会書送付
令和8年2月24日 14:17-14:25	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 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8年3月4日 13:30-14:42	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"/> 建物共有者D、Eから面接聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月4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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

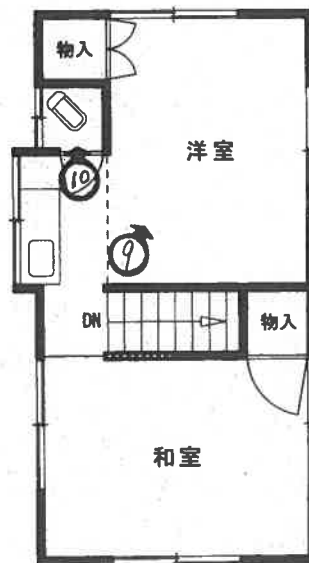




物件 2



1 階



2 階

←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



令和7年(ケ)第438号
令和8年3月4日現地調査
令和8年3月31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 124,020,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 96,850,000円
物件2	金 27,170,000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及び2は借地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き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	3頁物件目録記載のとおり		住居表示：世田谷区上用賀3丁目10番6号 床面積：1階 約104㎡
2	3・4頁物件目録記載のとおり		住居表示：世田谷区上用賀3丁目10番6号
番号	特記事項		
1・2	土地所有者から提出された回答書には、「契約期間満了に伴い賃貸借契約を解消して頂きたい。競売手続きが進むなら介入権を行使します。」との記載がある。		

*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 世田谷区上用賀三丁目248番地1

家屋 番号 248番1の7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 90.06平方メートル
2階 74.77平方メートル

共有者 A 持分326426908分の35004691

共有者 B 持分326426908分の35004691

共有者 C 持分326426908分の35004691

共有者 D 持分326426908分の186408144

共有者 E 持分326426908分の35004691

2 所 在 世田谷区上用賀三丁目248番地1

家屋 番号 248番1の2

種 類 居宅・事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 29.74平方メートル
2階 26.99平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分163213454分の35004691
共有者 B 持分163213454分の35004691
共有者 C 持分163213454分の35004691
共有者 D 持分163213454分の23194690
共有者 E 持分163213454分の35004691

第4 目的物件の位置・環境等

1 建物の敷地（借地）の概況及び利用状況等

位置・交通	東急田園都市線「用賀」駅の北方約730m（道路距離，徒歩約9分），世田谷区上用賀3丁目10番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	中・小規模の一般住宅が建ち並ぶほか，低層のアパートやテニスクラブ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 50%（指定） 100%（指定） 準防火地域 第一種高度地区，建築物の高さの限度10m， 敷地規模の最低限度80㎡，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	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	389.93㎡ ほぼ長方形 西側間口約21m，奥行約18～19m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	西側で現況幅員約6.0～6.1m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，南側で現況幅員約3.8～3.9mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号かつ第42条1項5号（指定幅員4.0m）に該当）にほぼ等高に接面する角地。	
土地の利用状況等	物件1及び2の建物の敷地として利用されている（特記事項参照）。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（特記事項参照） あり あり（汚水先行分流区域） ※供給処理施設における「あり」とは，建物の敷地の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。

借地契約の概要	<p>土地所有者との賃貸借契約の概要は以下のとおりである。</p> <p>所 在：世田谷区上用賀 3 丁目 地 番：248 番 9 契約面積：389.93 m²（登記面積と同じ） 地 目：宅地 貸 主：土地所有者 借 主：建物共有者 D 占有権原：賃借権 使用目的：非堅固建物所有 占有開始時期：昭和 25 年頃 契 約 日：不明 最初の契約期間：不明 更新の種別：合意更新 現在の契約期間：平成 19 年 1 月 1 日から令和 8 年 12 月 31 日 まで 20 年間 地 代：月額 168,036 円 支払時期：毎月末日限り翌月分支払 地代前払：なし 敷金・保証金等：なし 地代滞納：なし 契約解除：なし 訴訟提起等：なし そ の 他：土地所有者から提出された回答書には、「契約期間満了に伴い賃貸借契約を解消して頂きたい。競売手続きが進むなら介入権を行使します。」との記載がある。</p>
特 記 事 項	<p><土地の利用状況等について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地内に中低木が多く植えられており、その枝葉（枯葉）や雑草が、建物のない部分一面に繁茂している。 ・道路面に植えられている低木の枝葉が、道路に越境している。 ・敷地内西側に、小さなガラス張りの温室（動産）がある。 <p><上水道について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物共有者 E によれば、敷地内の給水管から漏水が発生しているとみられるため、業者に調査してもらったが、漏水箇所が特定できなかったとのことである。

2-1 建物の概況及び利用状況（物件1）

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 61 年 12 月 17 日新築 約 39 年 約 6 年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造瓦葺 2 階建 吹付タイル等 ビニールクロス, 砂壁等 ビニールクロス, 合板等 フローリング, 畳等 1 階: キッチン, 浴室, 洗面台, トイレ (2ヶ所), 室内洗濯機置場, 掘り炬燵 (各和室) 等 2 階: システムキッチン, 浴室, 洗面台, トイレ, 室内洗濯機置場等 ・小屋裏収納あり (固定階段利用) ・2階南側にバルコニーあり
床面積(現況)	1 階 約 104 m ² 2 階 74.77 m ² 延 178.77 m ²	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 (二世帯住宅, 特記事項参照) 1 階: 2LDK+物置 2 階: 2LDK
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	1 階部分を建物共有者 E が占有し, 居宅として使用している。 2 階部分を建物共有者 A, B, C, D が占有し, 居宅として使用している。	

特 記 事 項

<未登記増築部分について>

- ・ 1階の北東側に未登記増築部分である物置があり、1階の現況床面積は、前記のとおり約104㎡である。
- ・ 建物共有者Dによれば、本件建物の竣工後間もないうちに増築したとのことであるが、世田谷区建築調整課で調査したところ、増築の建築確認申請の記録は確認できなかった。

<現況用途について>

- ・ 1階と2階にそれぞれ玄関のある二世帯住宅であるが、中階段で行き来できるようになっている。

<保守管理の状態について>

(1階)

- ・ 内装、設備ともに経年劣化しているが、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。なお、リビングの西側内壁にクロスのひび割れが1ヶ所、ダイニングの北西角上部にクロスの汚れがみられるほか、南東側和室の畳の一部に擦り切れがみられる。
- ・ 物置の出入口のドアのガラスが、ひび割れている。

(2階)

- ・ 内装、設備ともに経年劣化している。
- ・ キッチンの内壁クロスは、全体的に汚れが目立っている。
- ・ リビングは、天井クロスに継ぎ目の浮きや一部に汚れがみられ、東側内壁クロスにひび割れがみられる。
- ・ ダイニングの南側内壁クロスに、やや大きな剥がれがみられる。
- ・ 洋室の内壁クロスは、浮きや一部に汚れがみられる。
- ・ 和室の畳は、一部に擦り切れがみられる。
- ・ 建物共有者Dによれば、バルコニーは、手すり壁のモルタルが剥落している部分があり、床面のタイルも一部が剥がれているので、それぞれシートを張って保護しているとのことである。

(外装)

- ・ 2階北側外壁に、クラックがみられる。
- ・ 外階段のけこみ板は、塗装の剥がれと錆が目立っている。

2-2 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 48 年 3 月 25 日新築 約 53 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	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 吹付タイル等 1 階：板張り，塗装仕上等 2 階：ビニールクロス，砂壁等 1 階：化粧石膏ボード，ボード等 2 階：ビニールクロス，合板等 1 階：フローリング，コンクリート等 2 階：フローリング，畳等 1 階：流し台，トイレ（和式）等 2 階：流し台，トイレ（和式）等 特になし
床面積（現況）	1 階 29.74 m ² 2 階 26.99 m ² 延 56.73 m ²	
現況用途等	現況用途 間 取 り	事務所，居宅 1 階：事務所 1 室，倉庫 1 室 2 階：洋室 1 室，和室 1 室
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	1 階部分を建物共有者 A，B，C，D が占有し，事務所として使用している。2 階部分を建物共有者 E が占有し，居宅として使用している。	

<p>特 記 事 項</p>	<p><建築確認等について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・世田谷区発行の記載事項証明書によれば，本件建物は建築確認を受けているが，検査済証は交付されていない。 <p><保守管理の状態について></p> <p>(1階)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・内装はやや老朽化，設備は老朽化している。 ・倉庫の出入口のドアは，建て付けが悪くなっており，開け閉めしにくい。 ・トイレは，便器内側の汚れが目立っているほか，虫の死骸が多く落ちている。 <p>(2階)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・内装，設備ともにやや老朽化しているが，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。なお，和室の畳は，一部に擦り切れがみられる。 <p>(外装)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・西側外壁や基礎にクラックがみられる。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> ・1階部分は南側に出入口があり，2階部分へは，1階東側に設けられた出入口から中階段を使用して入る設計となっている。
----------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建物価格（物件1及び2）

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
1	265,000	× 178.77	× 0.11	= 5,210,000
2	217,000	× 56.73	× 0.05	= 620,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 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：物件1は現況数量、物件2は登記数量による。

ウ 現価率：

(物件1)

- ・経過年数約39年、経済的残存耐用年数約6年、観察減価率20%（建物の状況等を考慮した）
- ・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 = 6年 ÷ (39年 + 6年) × (1 - 0.20) = 0.11 (小数第3位を四捨五入)

(物件2)

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、現価率を5%と判定した。

② 土地価格（借地）

物件1及び2の敷地（借地）の建付地価格を次のとおり求めた。

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			
827,000	× 1.03	× 389.93	× 0.96	= 318,860,000

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-99

$$\begin{aligned} & (\text{公示価格等}) \quad (\text{時点修正}) \quad (\text{標準化補正}) \quad (\text{地域格差}) \quad (\text{規準価格}) \\ & 841,000 \text{ 円/㎡} \times 102.3/100 \times 100/100 \times 100/104 = 827,000 \text{ 円/㎡} \\ & \hspace{15em} (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{aligned}$$

時点修正：令和8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・接近条件でやや劣るが、行政的条件で優り、総合的に優ると判定した。

イ 個別格差：増価要因として角地であること、減価要因として、敷地内の給水管に漏水が発生しているとみられること、敷地内に多くの中低木が植えられているほか雑草が繁茂していることを考慮し、総合では+3%（1.03）と判定した。

ウ 地積：借地契約面積（登記面積と同じ）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 評価額の判定

前記1により求めた基礎となる価格（建物価格）に，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

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
318,860,000	× 0.63	借地権	= 200,880,000

ア 建付地価格：前記1②オ

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定し，その割合は，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，建物の性質等を勘案して査定し，名義書換料を考慮して下記のとおり求めた。

土地利用権等割合：借地権割合 × (1 - 名義書換料相当率)

土地利用権等割合：0.70 × (1 - 0.10) = 0.63

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	建物価格 (円) ア	土地利用権等 価格の加算 (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	(5,210,000)	+156,210,000)	×1.00	×0.75	×0.80	=96,850,000
2	(620,000)	+ 44,670,000)	×1.00	×0.75	×0.80	=27,170,000
一括価格 (合計)						124,020,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

物件1及び2の土地利用権等価格は、目的外土地の土地利用権等価格を物件1及び2の建築面積で按分することより、次のとおり求めた。

物件1：200,880,000円×104㎡／(104㎡+29.74㎡)＝156,210,000円

物件2：200,880,000円×29.74㎡／(104㎡+29.74㎡)＝44,670,000円

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：借地権付建物は市場流通性に劣ること、建物の経済的残存耐用年数が短いあるいはほぼ満了していること（増改築承諾料発生の可能性）、契約期間満了直前であること（更新料発生の可能性）、土地所有者が介入権の行使を主張していることによる市場性の減退等を考慮して、-25%の市場性修正を行った。

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た修正を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格（世田谷－99）

所 在：世田谷区上用賀1丁目14番17 「上用賀1-14-6」

価 格：841,000円／㎡

位 置：東急田園都市線「用賀」駅の北方道路距離約850mに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：240㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：西側6.0m区道

用途指定等：第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%），
準防火地域

地域の概要：中規模，小規模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8年3月31日

評価人 不動産鑑定士

石原 伸彦



位置図

N

4

縮尺 1:8,000

目的物件

地価公示地

最寄駅

1-9
34-5

公 図 写

N



縮尺 1:600



地
番
区
域

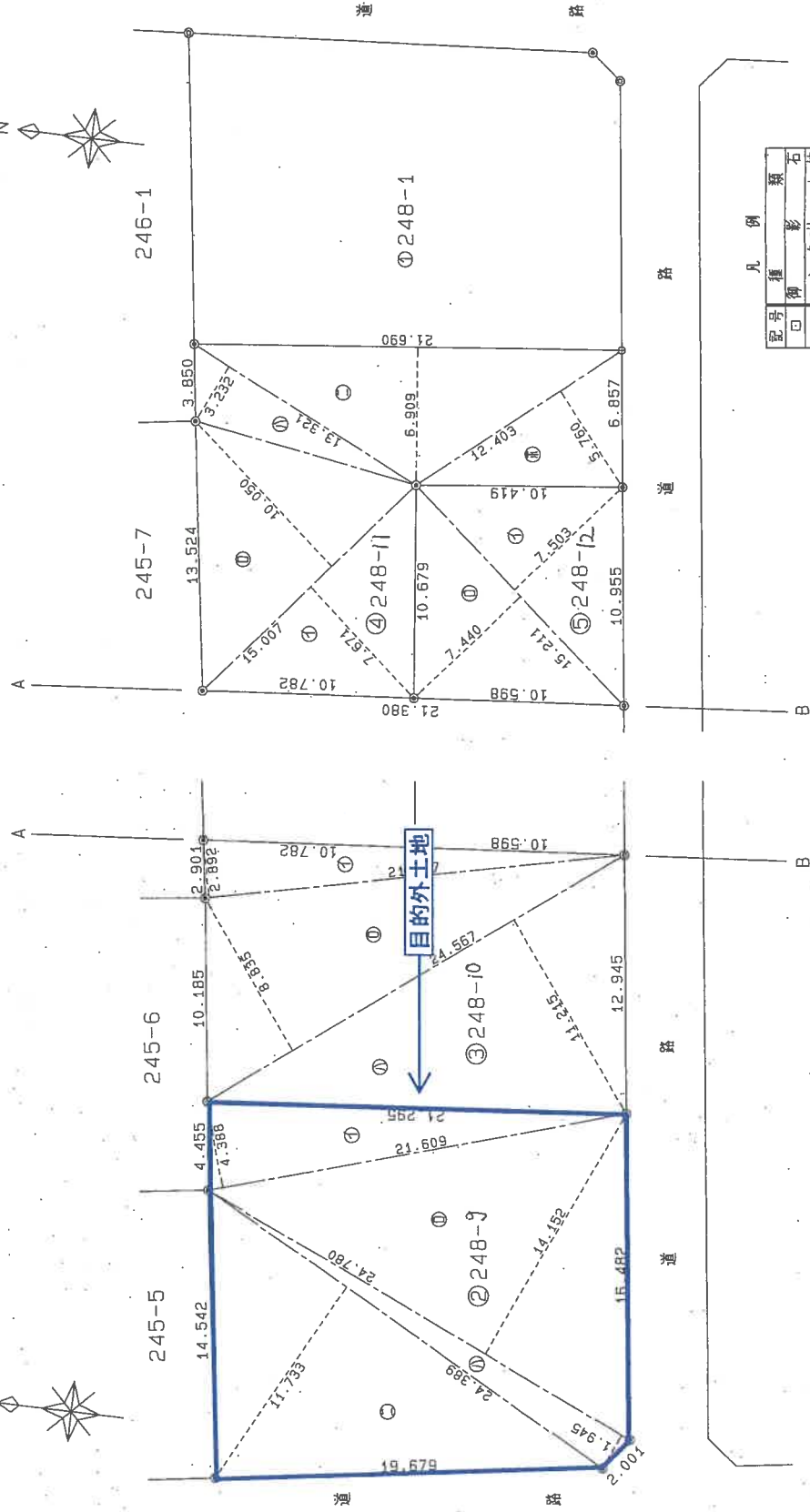
上用賀 3 丁

平成七年九月七日

地積測量図 1/2

地番 ① 248-1
248-1ないし248-12

土地の所在 世田谷区上用賀三丁目



凡例

記号	種類	石
□	御影	石
◎	コンクリート	杭
⊙	金	属
⊕	鉄	線
⊛	ギザミ	、
○	ベン	キ
。	計	算
	店	

この図面はA3版をA4版に縮小したものです

601551

作製者

申請人

縮尺

1/250

(東京土地家屋調査士会用紙)

地積測量図

248-1
248-9 ないし 248-12

世田谷区上賀三丁目

地番

土地の所在

平成七年九月七日

求積表

目的外土地

地番	① 248-1	残地
公簿	合計面積	342.0372675
1388.00	1045.9627325	342.03
	地積	m ²

地番	② 248-9	底辺	高さ	倍面積
イ	21.609	4.388	94.820292	
ロ	24.780	14.152	350.686560	
ハ	24.780	1.945	48.197100	
ニ	24.389	11.733	286.156137	
		合計	779.860089	
		面積	389.9300445	
		地積	389.93	m ²

地番	③ 248-10	底辺	高さ	倍面積
イ	21.407	2.892	61.909044	
ロ	24.567	8.835	217.049445	
ハ	24.567	11.215	275.518905	
		合計	554.477394	
		面積	277.2386970	
		地積	277.23	m ²

地番	④ 248-11	底辺	高さ	倍面積
イ	15.007	7.671	115.118697	
ロ	15.007	10.050	150.820350	
ハ	13.321	3.232	43.053472	
ニ	21.690	6.909	149.856210	
ホ	12.403	5.760	71.441280	
		合計	530.290009	
		面積	265.1450045	
		地積	265.14	m ²

地番	⑤ 248-12	底辺	高さ	倍面積
イ	15.211	7.503	114.128133	
ロ	15.211	7.440	113.169840	
		合計	227.297973	
		面積	113.6489865	
		地積	113.64	m ²

合計面積 1045.9627325 m²

601552

作製者

申請人

縮尺

1/

(東京土地家屋調査士会用紙)

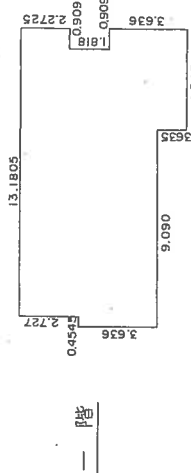
この図面はA3版をA4版に縮小したものです

登記年月日：昭和62年1月29日

各階平面図

建物図面

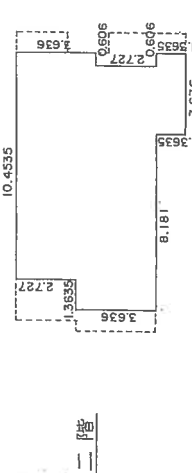
家屋番号	248-1-7
建物の所在	世田谷区上用賀三丁目248番地1



求積

8.6355	X	6.363	=	54.9476865
3.636	X	7.7265	=	28.093554
0.909	X	2.2725	=	2.0657025
0.909	X	3.636	=	3.305124
0.4545	X	3.636	=	1.652562
計				90.064629

床面積 90.06 m²



求積

6.8175	X	6.363	=	43.3797525
3.030	X	7.7265	=	23.411295
0.606	X	3.636	=	2.203416
0.606	X	1.3635	=	0.826281
1.3635	X	3.636	=	4.957686
計				74.7784305

床面積 74.77 m²

目的外土地



この図面はA3版をA4版に縮小したものです

作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
(単位：メートル)	106837	縮尺	1/250
		縮尺	1/500

62.1.23

建築物各階平面図

家屋番号

248-1-2

建物の所在

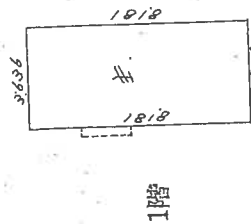
世田谷区上用賀町目248番地1.

製作年月日
昭和48年10月12日

製作者

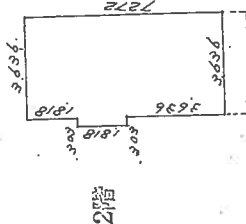
申請人

各階平面図



1階求積表

3,636 x 1,818 = 29,228.7
床面積 29,228.7



2階求積表

3,636 x 1,818 = 28,440.9
床面積 28,440.9

所在図



この図面はA3版をA4版に縮小したものです

106832

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/500

縮尺 1/200