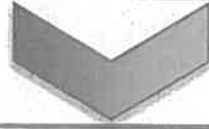


民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



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	日 時 令和 8年 7月 1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 7月 9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 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 世田谷区桜丘三丁目2724番地2

家屋 番号 2724番2の4

種 類 居宅・教習所

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 94.81平方メートル  
2階 70.38平方メートル

(現況)

種 類 居宅

床 面 積 1階 94.81平方メートル  
2階 約87平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 5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】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

---

---

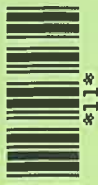
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番2724番2，地積279.84平方メートル，所有者B）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 世田谷区桜丘三丁目2724番地2

家屋 番号 2724番2の4

種 類 居宅・教習所

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 94.81平方メートル  
2階 70.38平方メートル

(現況)

種 類 居宅

床 面 積 1階 94.81平方メートル  
2階 約87平方メートル



令和7年(ケ)第604号  
令和8年2月10日受理  
令和8年3月13日提出  
(評価人：竹迫裕美子)

# 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 世田谷区桜丘三丁目2724番地2  
家屋 番号 2724番2の4  
種 類 居宅・教習所  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 94.81平方メートル  
2階 70.38平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都世田谷区桜丘三丁目11番13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 checked="" type="checkbox"/> 種 類： 居宅 <input type="checkbox"/> 構 造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積： 2階 約87平方メートル
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種 類： 構 造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を家族とともに居宅として使用している <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
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関係)		
所 在	世田谷区桜丘三丁目	
地 番	2724番2	
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	279.84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 (B)	
その他の事項		
■関係人 ( <input checked="" type="checkbox"/> A (建物所有者) <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57年8月1日	
最初の契約等	契約日	昭和57年7月18日
	期間	昭和57年8月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成19年7月31日まで 25年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	平成19年8月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和14年7月31日まで 25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"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
地代・支払時期等	毎月金70,035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借地権 当初の貸主は上記土地所有者Bの被相続人C 当初の借主は本件建物の所有権保存登記時の共有者亡D	
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
■A (建物所有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 私は、本件建物に母と2人で住んでいます。</li><li>2. 本件建物は、かつて1階部分を母の運営する教室として使用していましたが、現在は、建物全体を居宅としてのみ使用しています。</li><li>3. 本件建物2階南東側の納戸は、当初は屋根裏部分でしたが、建物竣工後に新たに造作したものです。そのため、登記上の床面積とは異なっていると思います。</li><li>4. 本件建物に不具合等はありません。</li><li>5. 本件建物の敷地の賃貸借契約は、当初の契約期間は昭和57年8月1日から平成19年7月31日までの25年間でしたが、法定更新により、現在の契約期間は平成19年8月1日から25年間となっています。また、現在の地代は月額70,035円で、地代の滞納はありません。</li><li>6. 本件建物の敷地は私道に接面していますが、その通行に関しては何らの取決めもなく、金銭の負担等もありません。</li></ol> <p>(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契約書等から、3枚目に記載のとおりと認められた。
3. 本件建物の2階部分の現況床面積は、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 本件建物の表札には、所有者の姓が表示されていた。
  - ② 初回臨場時は不在であったが、立入調査時には所有者が在宅し、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
  - ③ 本件建物は、室内に家具や日常生活用品等があり、その全体が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関係人の陳述等から、本件建物は、所有者がその家族とともに居宅として占有していると認められた。
6. 評価人の調査によれば、本件建物の敷地となっている目的外土地は、建築基準法上の接道要件を満たしていないとのことであった。

以上

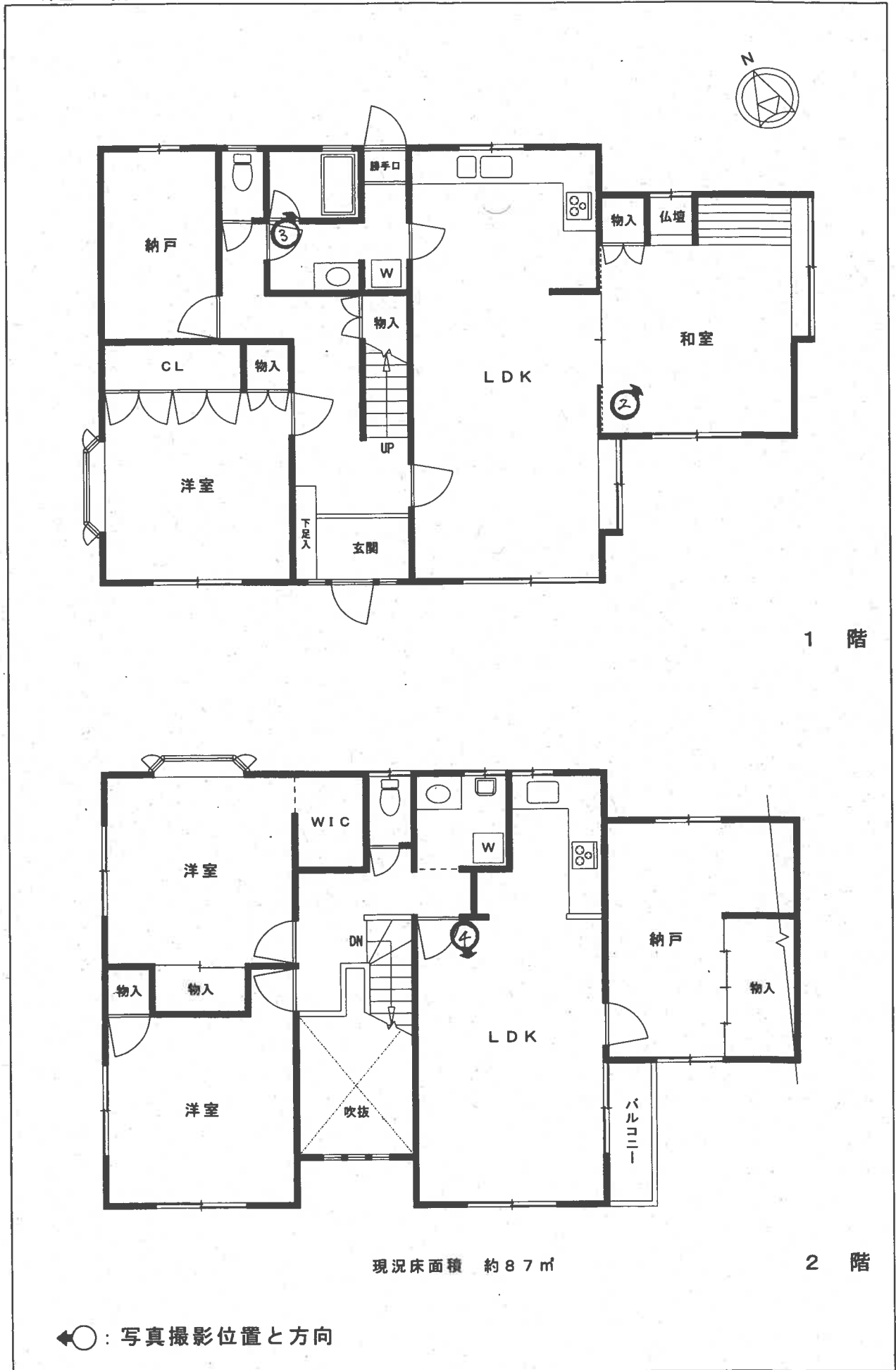
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月24日	当庁(郵便)	■目的外土地所有者に照会書送付
令和8年2月24日 12:00-12:08	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8年3月4日 10:15-10:46	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 ■建物所有者から面接聴取
<p>(特記事項)</p> <p>■ 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>□ 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>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>□</p>		

(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



1



2



3



4



令和 7年 (ケ) 第 604号  
令和 8年 3月 4日 現地調査  
令和 8年 3月 19日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 竹迫 裕美子

## 第1 評 価 額

評 価 額	
物件1（建物）	金 51,750,000円

物件1の価格は、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の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 本件評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて評価するものであり、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 目的物件の表示

番号	所在等	登記	現況
1	次頁物件目録記載のとおり	種類 居宅 床面積 2階 約87平方メートル	住居表示：世田谷区桜丘3丁目11番13号
番号	特記事項		
1	<p>下記目的外土地に建在する。</p> <p>(目的外土地)</p> <p>所在 世田谷区桜丘3丁目</p> <p>地番 2724番2</p> <p>地目 宅地</p> <p>地積 279.84平方メートル</p>		

\* 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 世田谷区桜丘三丁目2724番地2
- 家屋 番号 2724番2の4
- 種 類 居宅・教習所
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 94.81平方メートル  
2階 70.38平方メートル

## 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	小田急線「千歳船橋」駅の南東方約 1,000 m（道路距離・徒歩約 13 分）、世田谷区桜丘 3 丁目 1 1 番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並び、中低層の共同住宅も介在する既成住宅地域。	
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 第1種高度地区・日影規制 4～2.5h/1.5m・絶対高さ 10 m・敷地面積の最低限度 70 m <sup>2</sup>
画地条件等	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	279.84 m <sup>2</sup> （登記面積） ほぼ台形 南北長約 17.8 m・東西長最長約 16 m ほぼ平坦 格別なものはない
接面道路の状況等	隣接地地番 2724 番 22・同番 17 を介して南西側幅員 4.0～4.17 m 行止り舗装私道（H17/5/9 指定・第 2225 号・建築基準法第 42 条 1 項 5 号該当）の終端部にほぼ等高に接する。同じく北西側は幅約 0.92 m 舗装通路に接する。	
土地の利用状況等	目的外土地は物件 1 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	不明 あり 不明 ※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。

借地契約の概要	<p>土地賃貸借契約の概要は下記のとおり。</p> <p>賃貸人：土地所有者B  賃借人：建物所有者A  権利の内容：非堅固建物所有を目的とする土地賃借権  占有開始時期：昭和57年8月1日  契約期間：平成19年8月1日～令和14年7月31日まで25年間  契約面積：登記面積と同じ（当初契約書上は318.74㎡）  地代：70,035円/月  敷金等：授受なし  地代滞納：ない  契約解除・訴訟提起等：ない  特約等：無断での借地権売買・譲渡・転貸・建物の増改築の禁止等</p>
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.借地の範囲を示す図面等は確認できなかったため、南西側私道の道路位置指定申請図、隣接地の地積測量図等を参考に確認したところ、物件1は目的外土地に建在しているが、建物所有者が使用している現況敷地の範囲（南西端のカーポート及びブロック塀・フェンス・生垣で区画された範囲）には、目的外土地の北西側隣接地地番2724番22及び同番17が含まれていると推定される。なお、上記隣接地2筆はいずれも以前はBの被相続人亡Cの所有地で、調査日現在は隣接建物「プラハテラス桜丘シエル」の敷地権登記がされている。</li> <li>2.以上より目的外土地は建築基準法上の道路接道要件を満たしておらず、目的外土地単独での再建築は困難と認められる。なお、上記2筆を含んだ現況の使用範囲が南西側位置指定道路に接する間口は約1.3m程度。</li> <li>3.建物所有者Aによると私道の通行等に関して何らの取り決めはなく、金銭の負担等もないとのことである。私道の掘削・重機の使用等に当たっては私道所有者の承諾を要すると認められる。</li> </ol>

2 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 58 年 1 月 25 日 約 43 年 約 6 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 モルタル吹付仕上等 ビニールクロス貼・プラスター・タイル貼等 ビニールクロス貼・化粧ボード・合板等 フローリング・CFシート等 システムキッチン・浴室・洗面室・トイレ等 外構にカーポートあり
床面積(現況)	2 階は登記面積より大きい(納戸部分が該当) 1 階 94.81 m <sup>2</sup> 2 階 約 87 m <sup>2</sup> 延 181.81 m <sup>2</sup>	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 2LDK+納戸×2(二世帯住宅仕様)
品 等	中位	
保守管理の状態	経年相応の陳腐化・劣化のほか 2 階を中心に天井・内壁に若干のクラックがみられ、1 階トイレ・洗面室・浴室付近を中心に床にきしみ・緩みを感じられる等やや劣る。	
建物の利用状況	建物所有者 A が家族とともに居宅として使用し占有していると認められる。	
特 記 事 項	<p>1. 区担当部署発行の建築確認関係台帳記載事項証明書によると、昭和 57 年 8 月 30 日付確認済証交付記録があるが、検査済証交付記録はなく建築基準法令適合性は確認できない。同記載事項証明書上の敷地面積は 306.63 m<sup>2</sup>。</p> <p>2. A によると雨漏り・漏水、設備の不具合等は特段感じられないとのことであった。設備等につき動作確認は行っていない。</p> <p>3. 2 階キッチン部分は平成 30 年頃にリフォーム済みとのことである。</p>	

## 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）

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
253,000	× 181.81	× 0.12	= 5,520,000

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：現況面積を採用。

ウ 現価率：

・経過年数約43年・経済的残存耐用年数約6年・観察減価率5%（維持管理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 ÷ (43年 + 6年) × (1 - 0.05) = 0.12 （小数第3位を四捨五入）

② 土地価格（借地）

物件1の敷地（借地）の建付地価格を次のとおり求めた。

物件	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			
目的外 土地	635,000	× (1 - 0.35)	× 279.84	× 0.97	= 112,040,000

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（間口・奥行・規模等）が標準的な中間画地を想定している。

公示地 世田谷 - 29

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 660,000 \text{ 円/㎡} \times 101 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 105 = 635,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正：令和8年1月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：公示地等はほぼ標準的画地と認められ必要なし。

地域格差：対象地域に比して公示地等の所在地域は街路条件に優ることを考慮して総合の格差率を査定。

イ 個別格差：行止り道路の奥地であり、建築基準法上の道路接道要件を満たさない街路条件に劣る減価要因を総合的に考慮。

ウ 地積：登記面積による。

エ 建付減価：建物と敷地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求めた。

### ① 土地利用権等価格

物件	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
目的外 土地	112,040,000	× 0.63	借地権	= 70,590,000

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)

土地利用権等割合 =  $0.7 \times (1 - 0.1) = 0.63$  (小数第3位を四捨五入)

### ② 評価額

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)
(5,520,000)	+ 70,590,000)	× 1.00	× (1-0.15)	× 0.80	= 51,750,000

ア 建物価格：前記1①エ

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：経済的残存耐用年数が相対的に短いこと、接道要件等建築基準法令適合性に疑義がある2世帯住宅仕様の借地権付建物（居宅）であること、現況の使用範囲に隣接地が含まれると推定されること等から、複合不動産としての市場流通性が劣る程度等を総合的に勘案して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て修正を行った。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格（世田谷－29）

所 在：世田谷区桜丘3丁目2711番26、「桜丘3－18－1」

価 格：660,000円／㎡

位 置：「千歳船橋」駅の南東方道路距離約1,000mに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：197㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南東4m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：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

## 第7 附属資料

位置図

土地建物位置関係図

地積測量図写

公図写

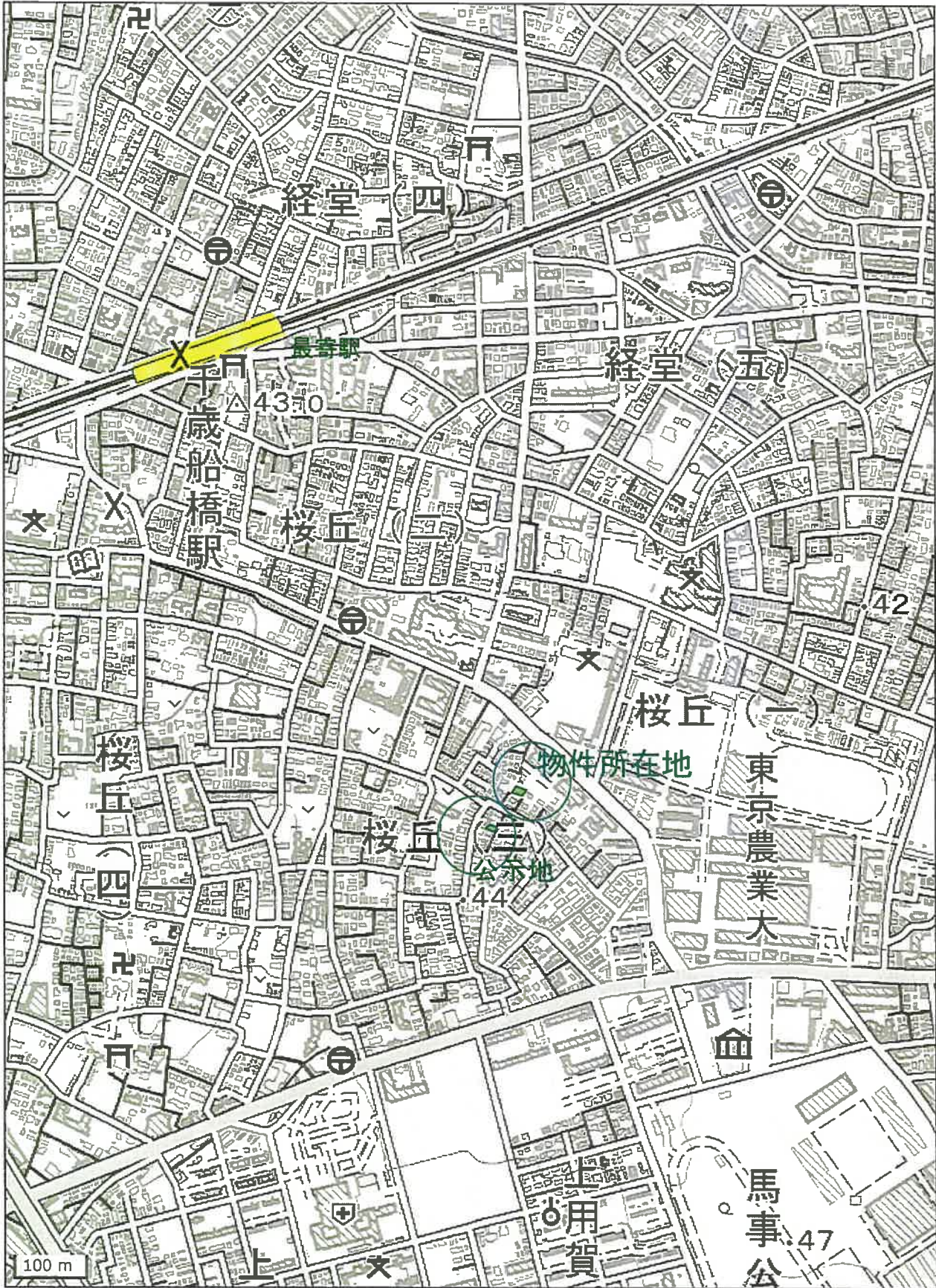
建物図面・各階平面図写

以 上

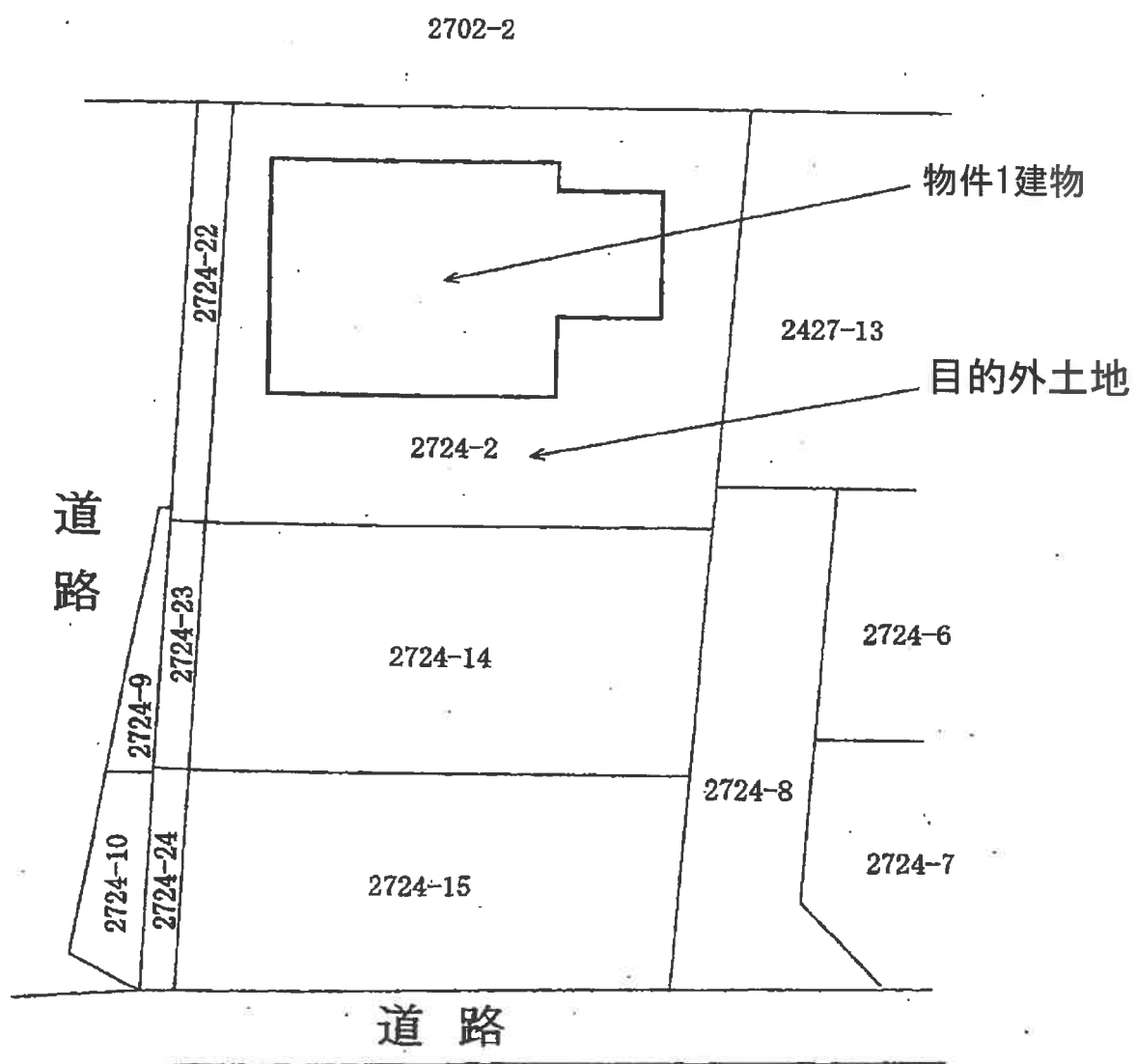
令和8年3月19日

評価人 不動産鑑定士

竹迫 裕美子 ⑩



位置図



土地建物位置關係圖





2718-4    2702-27    2720-10    2705-22    2705-6    2714-17  
2702-26    2720-22    2705-2    2705-24    2707-40



目的外土地

縮尺 1/600

公 図 写

ヲ 2714-3  
ワ 2714-8  
カ 2724-11  
ヨ 2724-12  
タ 2724-17  
レ 2724-9  
ソ 2714-11  
ツ 2724-21  
ネ 2714-21  
ナ 2714-22  
ラ 2714-20  
ム 2718-8  
ウ 2719-10

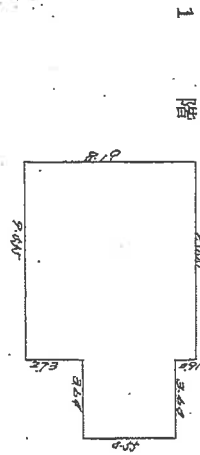
公 図 写

登記年月日：昭和58年1月31日

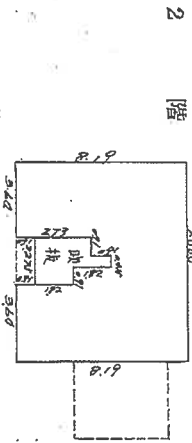
各階平面図

家屋番号	2724番2-4	建築物平面図
建築物の所在	東京都世田谷区桜丘3丁目2724番地2	各階平面図

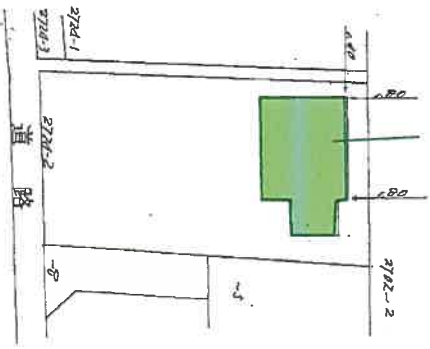
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(東京法務局世田谷出張所管轄)  
昭和7年10月15日 東京法務局 登記官



1階  
 求積 8,19  
 4,55  
 × ×  
 9,555  
 3,64  
 = 計積 78,255  
 16,562  
 94,817  
 94,817  
 45  
 ㎡



2階  
 求積 8,19  
 4,55  
 3,64  
 5,46  
 8,19  
 × × × × × ×  
 3,64  
 0,91  
 0,45  
 0,91  
 3,64  
 = 計積 29,811  
 4,14  
 1,65  
 4,96  
 29,811  
 70,38  
 ㎡



作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/250
-----	---------	----	-------

202093  
申請人

縮尺	1/500
----	-------

(千葉県土地家屋調査士会印)

本図はA3版をA4版に縮小

建物図面・各階平面図写

請求番号：10-2