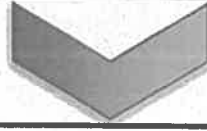


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 7月 1日
 東京地方裁判所民事第21部
 裁判所書記官 吉川直子

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 7月 16日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 29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 8月 6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 30日 午前 9時20分から 令和 8年 8月 3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 7月 1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 目黒区鷹番二丁目
地 番 192番2
地 目 宅地
地 積 88.36平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分4分の1
共有者 A 持分4分の3

2 所 在 目黒区鷹番二丁目
地 番 192番98
地 目 宅地
地 積 2.54平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分4分の1
共有者 A 持分4分の3

3 所 在 目黒区鷹番二丁目
地 番 192番99
地 目 宅地
地 積 1.86平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分4分の1
共有者 A 持分4分の3

4 所 在 目黒区鷹番二丁目
地 番 192番111
地 目 宅地
地 積 2.49平方メートル



物 件 目 録

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分4分の1
共有者 A 持分4分の3

5 所 在 目黒区鷹番二丁目192番地1
家屋 番号 734番
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 50.41平方メートル
2階 37.19平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅
床 面 積 1階 約54平方メートル
2階 約50平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分4分の1
共有者 A 持分4分の3



物件明細書

令和 8年 6月12日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉川直子

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件共有者Aが占有している。

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 目黒区鷹番二丁目
地 番 192番2
地 目 宅地
地 積 88.36平方メートル
共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分4分の1
共有者 A 持分4分の3
- 2 所 在 目黒区鷹番二丁目
地 番 192番98
地 目 宅地
地 積 2.54平方メートル
共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分4分の1
共有者 A 持分4分の3
- 3 所 在 目黒区鷹番二丁目
地 番 192番99
地 目 宅地
地 積 1.86平方メートル
共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分4分の1
共有者 A 持分4分の3
- 4 所 在 目黒区鷹番二丁目
地 番 192番111
地 目 宅地
地 積 2.49平方メートル



物 件 目 録

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分4分の1
共有者 A 持分4分の3

5 所 在 目黒区鷹番二丁目192番地1
家屋 番号 734番
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 50.41平方メートル
2階 37.19平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅
床 面 積 1階 約54平方メートル
2階 約50平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分4分の1
共有者 A 持分4分の3



令和8年（ケ）第63号
令和8年3月26日受理
令和8年4月27日提出
（評価人 山田光治）

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 塚田 正

（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 目黒区鷹番二丁目
地 番 192番2
地 目 宅地
地 積 88.36平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分4分の1
共有者 A 持分4分の3

2 所 在 目黒区鷹番二丁目
地 番 192番98
地 目 宅地
地 積 2.54平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分4分の1
共有者 A 持分4分の3

3 所 在 目黒区鷹番二丁目
地 番 192番99
地 目 宅地
地 積 1.86平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分4分の1
共有者 A 持分4分の3

4 所 在 目黒区鷹番二丁目
地 番 192番111
地 目 宅地
地 積 2.49平方メートル

(1枚目)



物 件 目 録

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分4分の1
共有者 A 持分4分の3

5 所 在 目黒区鷹番二丁目192番地1

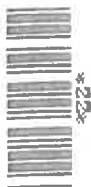
家屋 番号 734番

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 50.41平方メートル
2階 37.19平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分4分の1
共有者 A 持分4分の3



不動産の表示	「物件目録」のとおり																
住居表示	目黒区鷹番二丁目20番20号																
土地	物件1乃至4																
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1乃至4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)																
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>																
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)																
その他の事項	北側で区道(建築基準法第42条第1項第1号に該当)、西側で私道(建築基準法第42条2項)に接面する 西側の私道についてはセットバック未了																
建物	物件5																
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が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:店舗・居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階 現況約54平方メートル 2階 現況約50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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:								
{	種類:																
	構造:																
	床面積:																
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 店舗・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																
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()	第	号		保管開始日	令和	年	月	日	
[地方裁判所	支部	令和	年()	第	号											
	保管開始日	令和	年	月	日												
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、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (建物共有者)	<ol style="list-style-type: none">1 私は本件建物北側の一部を個人営業の理療院の店舗として使用し、それ以外の部分を居宅として使用しています。2 本件建物内で不具合な部分や増改築した部分はありません。台風等の強い雨の日に一部分雨漏りしたことがあります。3 本件土地建物内で第三者が使用している部分はありません。4 本件土地建物を使用するに際し、共有者である申立人との間では何らの取り決めや金銭等の授受はありません。5 本件土地の境界等につき近隣との間で争いはありません。6 本件土地の西側の道路は私道ですが、道路幅員が狭いため廃止するよう区役所と協議しています。 <p style="text-align: right;">(令和8年4月14日面接聴取)</p>

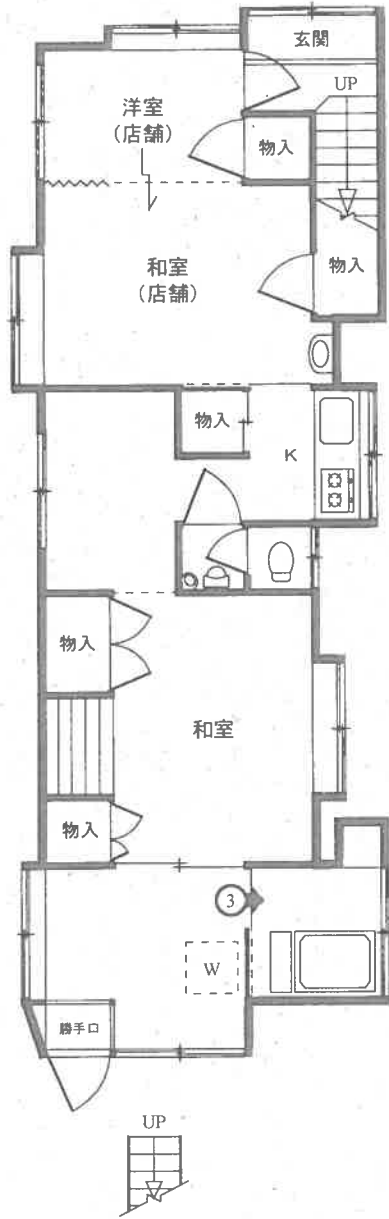
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

執行官の意見

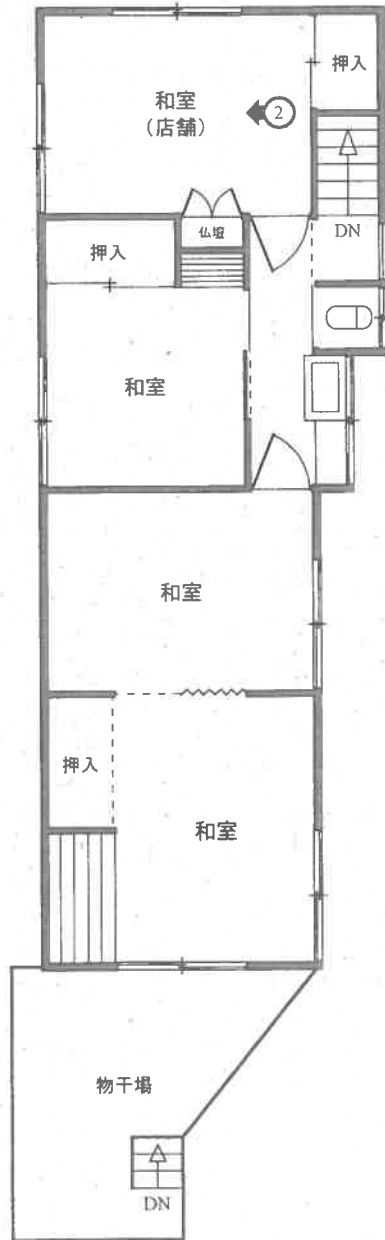
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 郵便受けはなかったが、玄関付近に理療院の看板が掲げられていた。
- 3 立入調査を実施したところ、A が在室し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、本件建物1階及び2階北側の室内には理療院設備一式、それ以外の室内には日常使用される動産一式が存在し、店舗・住宅として使用されていることが窺われた。室内の床には緩んでいる部分があり、天井及び物干場には損傷が見られた。
- 4 法務局には物件1の土地の地積測量図及び本件建物の建物図面が存在せず、公図とは現地の南側の形状が相違しているため、現状に基づき土地建物位置関係図を記載した。本件土地の範囲等は不明確であり、形状、面積及び境界等を確定するためには実測（測量）を要すると思われた。
- 5 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

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4月6日 11:50-12:00	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影 建物共有者 A に照会書交付
令和8年4月14日 8:30-9:15	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、建物共有者 A に面接聴取
令和8年4月15日 : - :	目黒区役所	土地建物調査
令和8年4月16日 : - :	東京法務局渋谷出張所	登記事項証明書等交付申請 地図などの写し交付申請
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月14日 目的物件が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。</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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)



現況床面積 約54㎡ 1階



現況床面積 約50㎡ 2階

◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



令和8年（ケ）第63号
令和8年4月14日 現地調査
令和8年4月30日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 山田光治

第1 評価額

一 括 価 格	
金 77,200,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 63,460,000 円
物件2 (土地)	金 1,850,000 円
物件3 (土地)	金 1,310,000 円
物件4 (土地)	金 1,780,000 円
物件5 (建物)	金 8,800,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至5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乃至4の内訳価格は、物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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	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		
3	次頁物件目録記載のとおり		
4	次頁物件目録記載のとおり		
5	次頁物件目録記載のとおり		種類：店舗・居宅 床面積：1階 現況約 54 m ² 2階 現況約 50 m ² 住居表示：目黒区鷹番 2-20-20
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 目黒区鷹番二丁目
地 番 192番2
地 目 宅地
地 積 88.36平方メートル
共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分4分の1
共有者 A 持分4分の3

- 2 所 在 目黒区鷹番二丁目
地 番 192番98
地 目 宅地
地 積 2.54平方メートル
共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分4分の1
共有者 A 持分4分の3

- 3 所 在 目黒区鷹番二丁目
地 番 192番99
地 目 宅地
地 積 1.86平方メートル
共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分4分の1
共有者 A 持分4分の3

- 4 所 在 目黒区鷹番二丁目
地 番 192番111
地 目 宅地
地 積 2.49平方メートル

物 件 目 録

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分4分の1
共有者 A 持分4分の3

5 所 在 目黒区鷹番二丁目192番地1

家屋 番号 734番

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 50.41平方メートル
2階 37.19平方メートル

共有者 株式会社クランピーリアルエステート 持分4分の1
共有者 A 持分4分の3

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1～4）

位置・交通	東急東横線「学芸大学」駅の北東方約220m（道路距離、徒歩約3分）の地点、目黒区鷹番2丁目20番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	店舗兼共同住宅、店舗等が建ち並ぶ商業地域。	
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 商業地域 80%（指定） 400%（指定） 防火地域 高度地区（最高限度30m）等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	95.25㎡（物件1～4合計） やや不整形 北側間口約5.8m・奥行約17m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北側で幅員約8.2mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）にほぼ等高に、西側で幅員約2.3mの未舗装私道（建築基準法第42条2項該当）にほぼ等高に接面する角地。 なお、西側私道はセットバックを要するが未了である。	
土地の利用状況等	物件5の建物の敷地等として利用されている。建物の配置や敷地の形状は、現況調査報告書における「土地建物位置関係図」のとおり。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり
※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。		

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・ 本件敷地西側の私道(建築基準法第 42 条 2 項該当)について、目黒区役所での調査によると、中心線が不明確とのことであった。ただし、本件敷地の南西方の同私道の中心線については近隣のビル建築時の配置図において判明していることから、当該中心線の位置を参考として、要セットバック部分の範囲を査定した。 ・ 本件敷地の南側部分の形状が公図と現況占有部分とで相違している。現況占有部分に基づく形状は、現況調査報告書における土地建物位置関係図の通りである。なお、正確な敷地形状や面積等を確定するためには、隣接地所有者立会いのもと確定測量を行う必要がある。 ・ 本件敷地内の南西端に大型の樹木があり、その枝が隣地へ越境している。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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(家屋課税台帳) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和4年5月23日新築 約97年 経済的耐用年数を満了していると判断した。
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 塗装等 石膏ボード、漆喰等 板貼り等 畳、ビニールカーペット、板貼り等 キッチン、トイレ、浴室、洗面台等 なし
床面積（現況）	1階 約54㎡ 2階 約50㎡ 延 約104㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	店舗、居宅 1階：洋室(店舗)、和室(店舗)、和室、台所 2階：和室(店舗)、和室3室
品 等	普通	
保守管理の状態	床のたわみや壁・天井に経年使用による損傷、汚損があり、設備の陳腐化も認められる。また、1階台所の北西角及び1階和室(店舗)の南西角の天井部分には雨漏りによる損傷があり、保守管理状態は劣る（附属資料：「写真」参照）。	
建物の利用状況	建物共有者Aが店舗・居宅として使用している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の南方に存する物干場は破損しており使用できない。 ・設備等の動作確認は行っていない。 ・建物の経過年数から、アスベスト含有建材の使用可能性について否定できないものと判定した。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 	

第5 評価額算出の過程

目的物件について、収益性に基づく需要者も想定されるため、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 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ			
1	1,540,000	× 0.70	× 88.36	× 0.95	= 90,490,000
2	1,540,000	× 0.70	× 2.54	× 0.95	= 2,600,000
3	1,540,000	× 0.70	× 1.86	× 0.95	= 1,900,000
4	1,540,000	× 0.70	× 2.49	× 0.95	= 2,550,000

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）が標準的な中間画地を想定した。

地価公示 「目黒 5-6」

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 2,350,000 \text{ 円/㎡} \times 105/100 \times 100/100 \times 100/160 = 1,540,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正：公示価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：不要と判定した。

地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比して、街路条件、行政的条件で劣るものの、環境条件、交通接近条件等で優ると判定し総合の地域格差を判定した。

イ 個別格差：角地であること、セットバックを要すること、間口が狭いこと、形状がやや不整形であること、大型の樹木があること等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て、5%と判定した。

② 物件 5

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ
5	290,000	× 約 104	× 0.05	= 1,510,000

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：現況の床面積。

ウ 現価率：経済的耐用年数は満了しているが、なお使用価値は認められるため、残価率として5%と査定した。

2 積算価格

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、下記のとおり積算価格を試算した。

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
1	90,490,000	×0.10	場所的利益	= 9,050,000
2	2,600,000	×0.10	場所的利益	= 260,000
3	1,900,000	×0.10	場所的利益	= 190,000
4	2,550,000	×0.10	場所的利益	= 260,000
合 計				9,760,000

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は成立しないが、場所的利益（収去されない利益）が認められる。場所的利益の割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	積算価格 (円)	価格 構成 比 (%)
	ア	イ	ウ	エ	オ
1	(90,490,000)	-9,050,000)		= 81,440,000	82.2
2	(2,600,000)	-260,000)		= 2,340,000	2.4
3	(1,900,000)	-190,000)		= 1,710,000	1.7
4	(2,550,000)	-260,000)		= 2,290,000	2.3
5	(1,510,000)	+9,760,000)	×1.00	= 11,270,000	11.4
積算価格 (合計)				99,050,000	100.0

ア 基礎となる価格：前記1①オ、②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。

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
4,062,000	－ 914,000	= 3,148,000	÷ 4.3%	= 73,210,000

ア 有効総収益：市場水準に基づく査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、賃借人の状況、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に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。

目的物件は店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域に所在する店舗兼居宅であるものの、築年数が経過した容積消化率の低い建物であることから、収益価格は流動的なものと判定される。したがって、本件においては積算価格を重視し、収益価格を比較考量して、調整後の価格を以下のとおり求めた

① 積算価格	99,050,000 円
② 収益価格	73,210,000 円
③ 調整後の価格	96,500,000 円

2 評価額の判定

調整後の価格に、積算価格の構成比を乗じ、市場性修正及び競売市場修正等を施し、さらにその他の控除（敷金等）を考慮して下記のとおり評価額を決定した。

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	96,500,000	×82.2%	× 1.00	× 0.80		=63,460,000
2		×2.4%	× 1.00	× 0.80		=1,850,000
3		×1.7%	× 1.00	× 0.80		=1,310,000
4		×2.3%	× 1.00	× 0.80		=1,780,000
5		×11.4%	× 1.00	× 0.80		=8,800,000
一括価格 (合計)						77,200,000

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 2 ②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。

カ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格	(目黒5-6)
所 在	: 目黒区鷹番2丁目189番2 「鷹番2-19-20」
価 格	: 2,350,000円/㎡
位 置	: 「学芸大学」駅、道路距離約70m
価 格 時 点	: 令和8年1月1日
地 積	: 105㎡
供給処理施設	: 水道、ガス、下水
接 面 街 路	: 北側6.2m区道
用途指定等	: 商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)、防火地域
地域の概要	: 中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ駅前の商業地域

第7 附属資料

位置図
公図写
地積測量図
写真

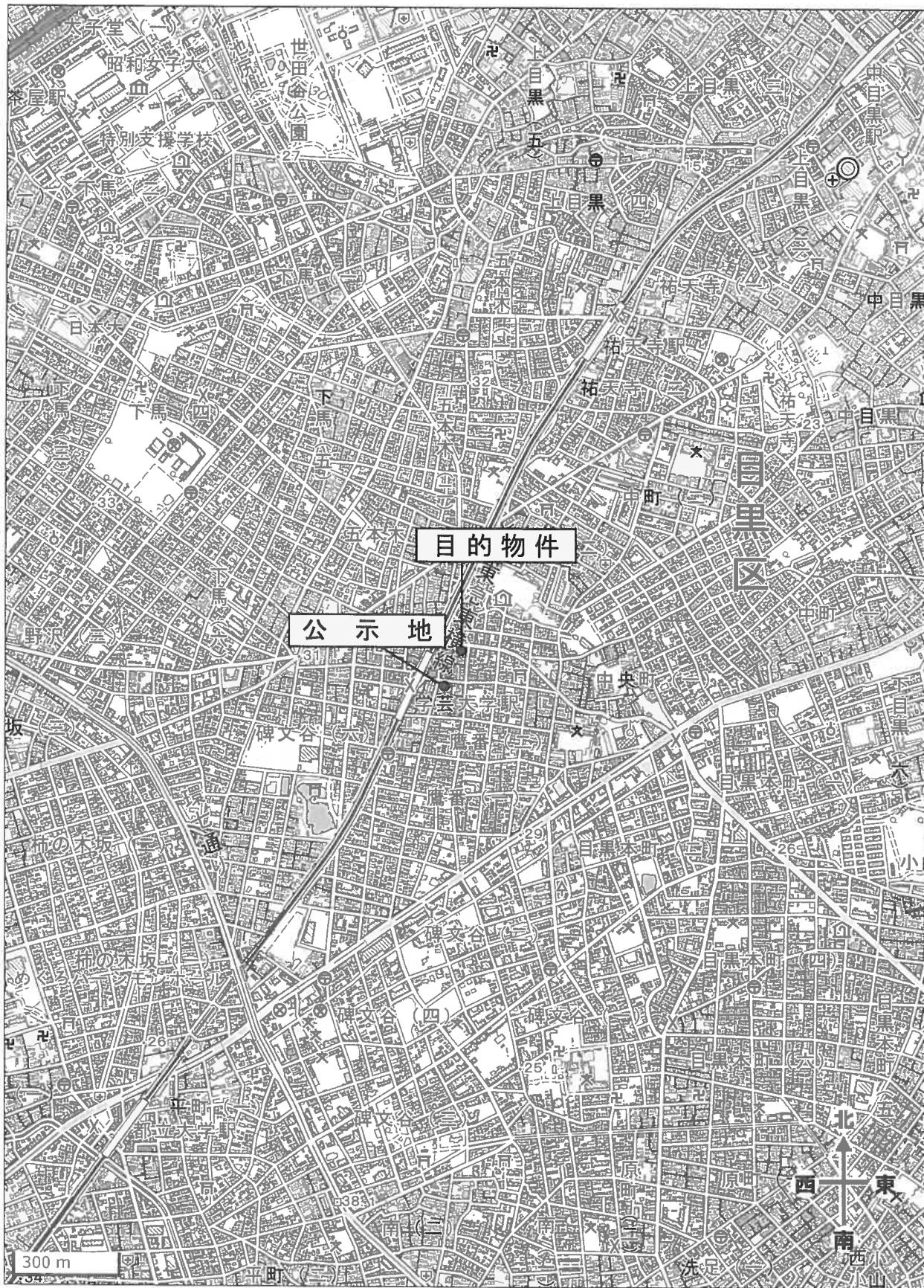
以 上

令和8年4月30日

評価人 不動産鑑定士

山田光治

位置図



194-12 109-5 108-7 109-15 192-111 192-115
 194-13 103-15 108-9 192-106 192-113 つづく



(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
鷹番2丁目

請求部	所在	目黒区鷹番二丁目			地番	192番2		
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	昭和51年7月9日			備付年月日(原図)	平成5年8月31日		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。

(東京法務局渋谷出張所管轄)

令和8年1月29日
東京法務局

整理番号 : H18528-1

登記官

(1/2)

公 図 (写)

※A3をA4に縮小しています

登記年月日：昭和41年12月2日

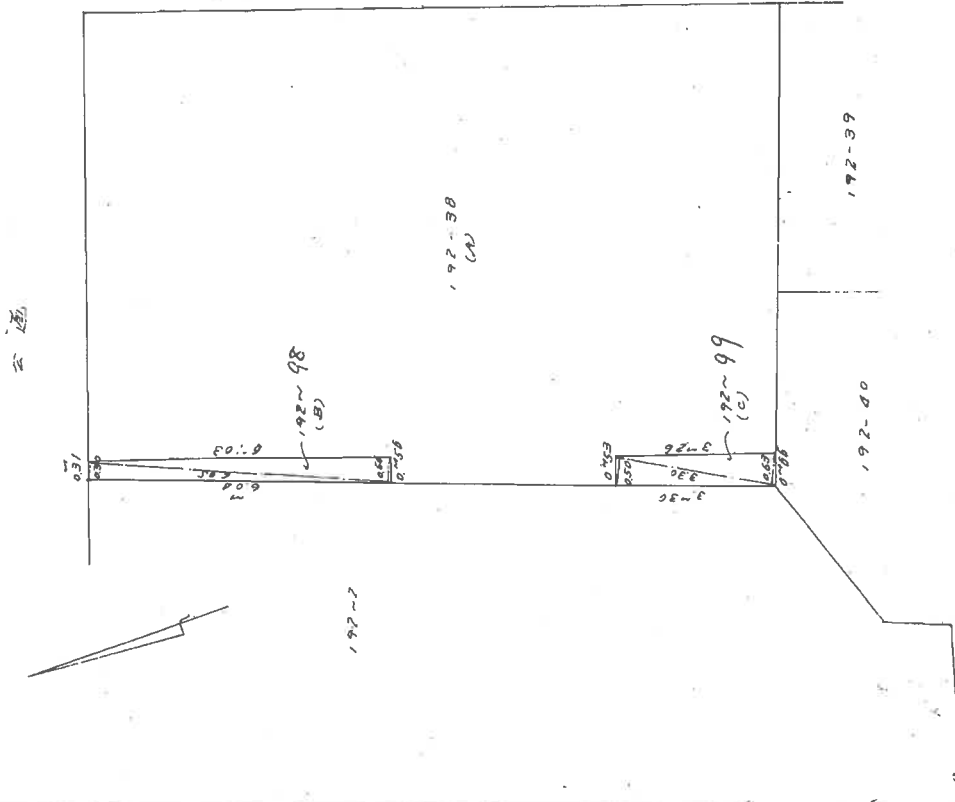
色澤町
番地加入

192-38

地番	192-38-2-98、99
土地の所在	目黒区溝町番地

地積測量図

54、12、2



面積計算表

192-38(A)
 $153 \text{ m}^2 \times 1.2 = (B + C) = 128 \text{ m}^2 714.5$
 192-99(B)
 $6.05 \times 0.30 = 1.8150$
 $6.05 \times 0.34 = 2.0670$
 計 $5.0820 \times \frac{1}{2} = 2 \text{ m}^2 54.10$
 192-99(C)
 $5.30 \times 0.50 = 2.6500$
 $5.30 \times 0.63 = 3.3390$
 計 $3.7290 \times \frac{1}{2} = 1 \text{ m}^2 864.5$

昭和41年11月28日	製年月日
申請人	製年月日

514546

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺	1/100
----	-------

地積測量図(写)
 ※A3をA4に縮小しています

登記年月日：昭和62年8月4日

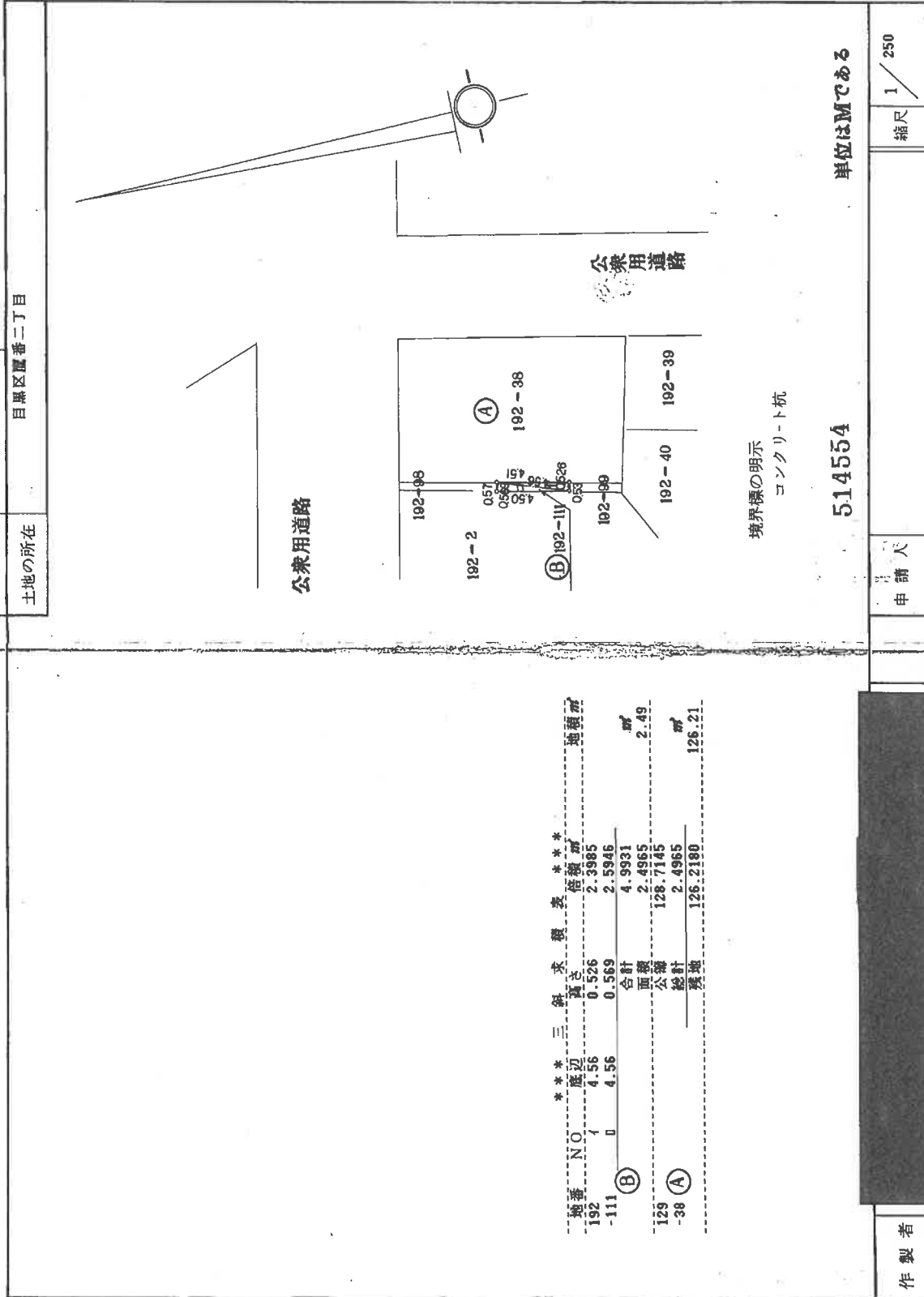
① 192-38

地積測量図

地番 192-111

目黒区雁番二丁目

土地の所在



地番	NO	底辺	高さ	積算	面積	種類
192-111	0	4.56	0.526	2.3985	2.5946	
				合計	4.9931	
129-38	A			面積	2.4965	2.49
				公積	128.7145	
				総計	2.4965	
				築地	126.2180	126.21

境界標の明示
コンクリート杭

514554

単位はMである

申請人	縮尺	1/250
製作者		

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地積測量図(写)
※A3をA4に縮小しています

昭和六十二年八月四日(印刷)

写 真



1 階台所の北西角の天井部分の雨漏りによる損傷



1 階和室(店舗)南西角の天井部分の雨漏りによる損傷