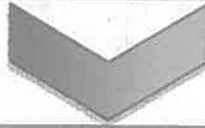


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 9 月 1 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

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 9 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 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 10 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 10 月 2 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 10 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 9 月 1 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	57,610,000 46,088,000	一括	11,522,000	144,589	30,983
1	170,000				
2	190,000				
3	50,000				
4	16,120,000				
5	460,000				
6	40,620,000				

物 件 目 録

1 所 在 大田区田園調布一丁目
地 番 4番30
地 目 公衆用道路
地 積 24平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 大田区田園調布一丁目
地 番 5番45
地 目 公衆用道路
地 積 28平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 大田区田園調布一丁目
地 番 5番32
地 目 宅地
地 積 7.13平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分4分の1

4 所 在 大田区田園調布一丁目
地 番 5番39
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 8 5 . 0 4 平方メートル

所有者 A

5. 所 在 大田区田園調布一丁目

地 番 5 番 4 0

地 目 宅地

地 積 2 . 4 2 平方メートル

所有者 A

6 所 在 大田区田園調布一丁目 5 番地 3 9

家屋 番号 5 番 3 9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 3 階建

床 面 積	1 階	3 6 . 6 4 平方メートル
	2 階	5 2 . 3 7 平方メートル
	3 階	4 3 . 2 6 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 3日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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4】

地番5番38、5番42及び5番44を承役地とする地役権設定登記がある。

【物件番号5】

通行のための地役権設定登記がある。

《 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、B I Tシステムのお知らせメニューにも登載されています。



物 件 目 録

1 所 在 大田区田園調布一丁目
地 番 4 番 3 0
地 目 公衆用道路
地 積 2 4 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 大田区田園調布一丁目
地 番 5 番 4 5
地 目 公衆用道路
地 積 2 8 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1

3 所 在 大田区田園調布一丁目
地 番 5 番 3 2
地 目 宅地
地 積 7. 1 3 平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分 4 分の 1

4 所 在 大田区田園調布一丁目
地 番 5 番 3 9
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 85.04 平方メートル

所有者 A

5 所 在 大田区田園調布一丁目

地 番 5 番 4 0

地 目 宅地

地 積 2.42 平方メートル

所有者 A

6 所 在 大田区田園調布一丁目 5 番地 3 9

家屋 番号 5 番 3 9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 3 階建

床 面 積	1 階	36.64 平方メートル
	2 階	52.37 平方メートル
	3 階	43.26 平方メートル

所有者 A



令和8年（ケ）第71号
令和8年6月8日受理
令和8年6月29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 大田区田園調布一丁目
地 番 4番30
地 目 公衆用道路
地 積 24平方メートル
共有者 A 持分4分の1

2 所 在 大田区田園調布一丁目
地 番 5番45
地 目 公衆用道路
地 積 28平方メートル
共有者 A 持分4分の1

3 所 在 大田区田園調布一丁目
地 番 5番32
地 目 宅地
地 積 7.13平方メートル
共有者 A 持分4分の1

4 所 在 大田区田園調布一丁目
地 番 5番39
地 目 宅地
地 積 85.04平方メートル
所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 大田区田園調布一丁目
地 番 5番40
地 目 宅地
地 積 2.42平方メートル

所有者 A

6 所 在 大田区田園調布一丁目5番地39
家屋 番号 5番39
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 36.64平方メートル
2階 52.37平方メートル
3階 43.26平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大田区田園調布一丁目5番15号		
土地	物件1乃至5		
現況地目	☒ 宅地(物件4、5) ☒ 公衆用道路(物件1、2、3) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件4の土地上に下記建物を所有し、物件5の土地を敷地として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり 物件1乃至3の土地は道路に供せられている		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	物件4、5の土地は、北東側で私道(建築基準法第42条2項該当)、北西側で行止り私道(建築基準法第42条1項5号該当)に接面する 物件1乃至3の土地は私道として使用されている		
建物	物件6		
種類・構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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 (建物所有者)	1 私は本件建物を家族と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。3階のトイレは水漏れがあります。2階のリビングダイニングには床暖房があります。 3 駐車スペースにあるのは自家用車です。 (令和8年6月24日面接聴取)

(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 郵便受け付近の表札には A の姓が表示されていた。
- 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、室内には日常使用される動産一式が存在し、居宅として使用されていることが窺われた。
- 4 物件 4 の土地には要役地地役権（目的：通行、範囲：全部、承役地：大田区田園調布一丁目 5 番 3 8、同 5 番 4 2、同 5 番 4 4 の各土地）、物件 5 の土地には地役権（目的：通行、範囲：全部、要役地：大田区田園調布一丁目 5 番 1 2、同 5 番 4 1、同 5 番 4 3 の各土地）が設定登記されている。
- 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。

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

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6月8日 18:00-18:10	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
令和8年6月9日 : - :	当 庁	照会書送付(建物所有者)
令和8年6月24日 9:32-10:15	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、Aに面接聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

(特記事項)

☒ 令和8年6月24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。

☐ 令和 年 月 日

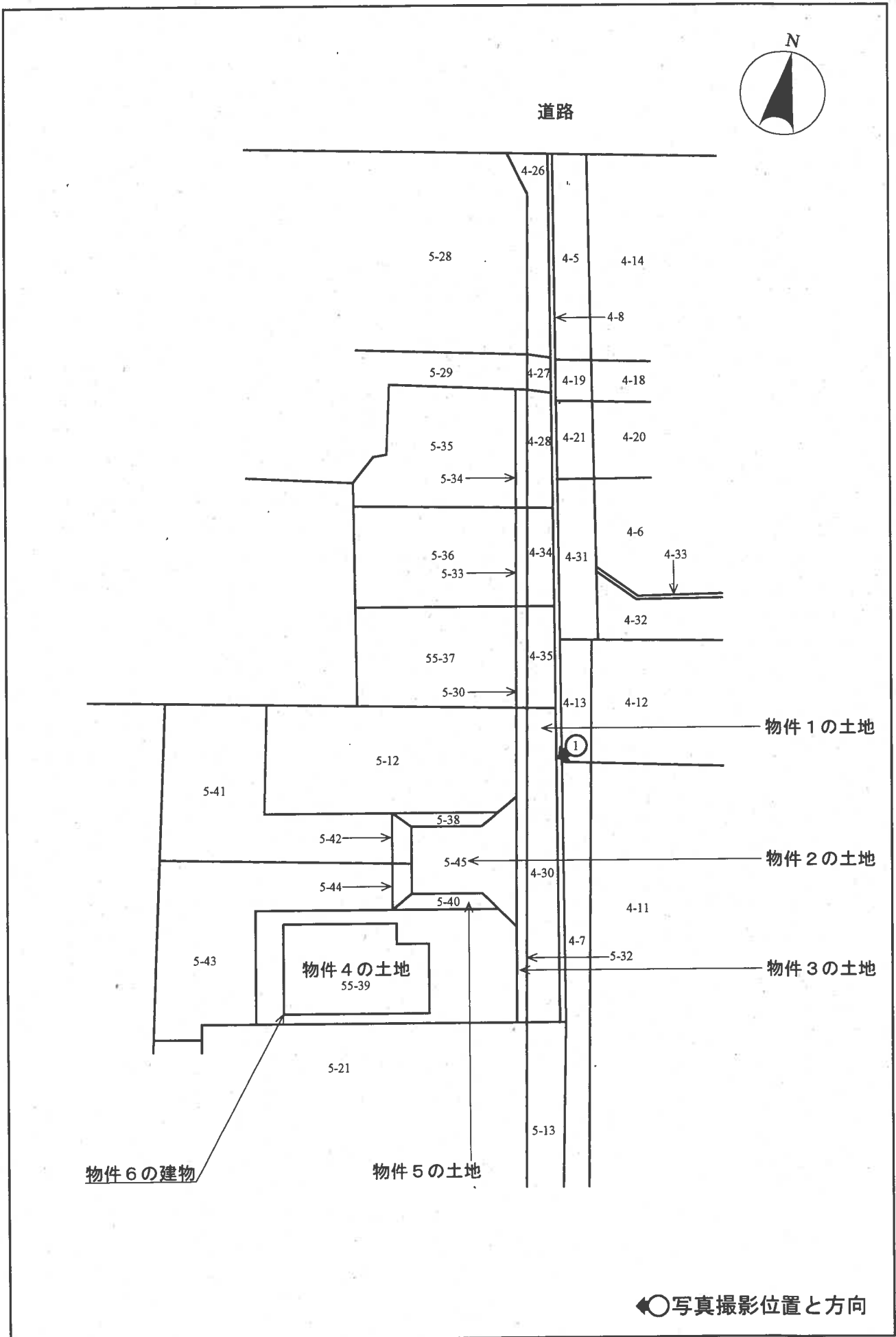
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

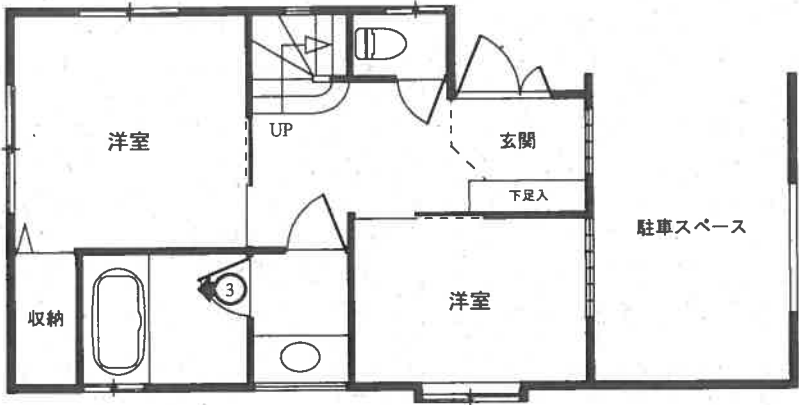
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

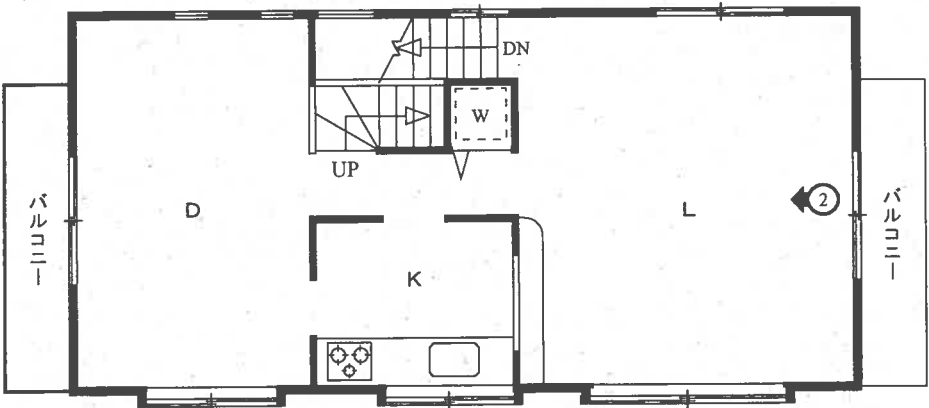
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

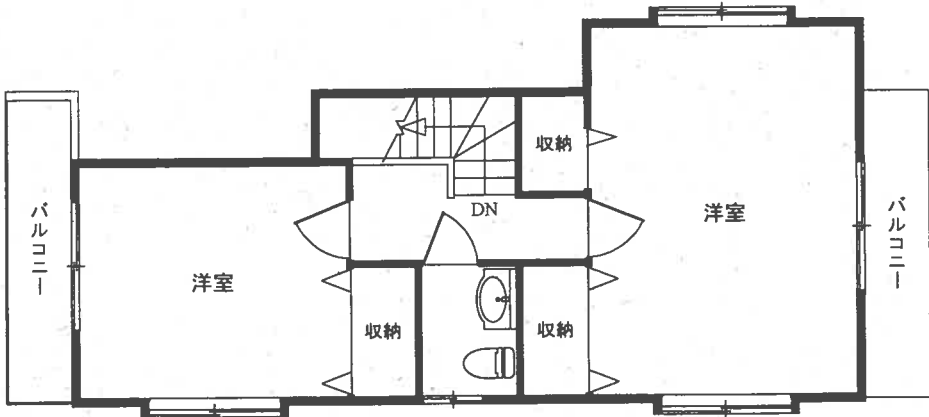




1 階



2 階



3 階

◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



令和 8 年（ケ）第 71 号
令和 8 年 6 月 24 日 現地調査
令和 8 年 6 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 57,610,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 170,000 円
物件2 (土地)	金 190,000 円
物件3 (土地)	金 50,000 円
物件4 (土地)	金 16,120,000 円
物件5 (土地)	金 460,000 円
物件6 (建物)	金 40,620,000 円

- 1 一括価格は、物件1～6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4、5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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		地目：公衆用道路
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		
6	次頁物件目録記載のとおり		住居表示：大田区田園調布 1-5-15
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 大田区田園調布一丁目

地 番 4番30

地 目 公衆用道路

地 積 24平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 大田区田園調布一丁目

地 番 5番45

地 目 公衆用道路

地 積 28平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 大田区田園調布一丁目

地 番 5番32

地 目 宅地

地 積 7.13平方メートル

共有者 A 持分4分の1

4 所 在 大田区田園調布一丁目

地 番 5番39

地 目 宅地

地 積 85.04平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 大田区田園調布一丁目
 地 番 5 番 4 0
 地 目 宅地
 地 積 2. 4 2 平方メートル

所有者 A

6 所 在 大田区田園調布一丁目 5 番地 3 9
 家屋 番号 5 番 3 9
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 3 階建
 床 面 積 1 階 3 6. 6 4 平方メートル
 2 階 5 2. 3 7 平方メートル
 3 階 4 3. 2 6 平方メートル

所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 土地の概況及び利用状況等（物件4、5）

位 置 ・ 交 通	東急池上線「雪が谷大塚」駅の南西方約750m（道路距離、徒歩約10分）、東急多摩川線「沼部」駅の北東方約750m（道路距離、徒歩約10分）、大田区田園調布1丁目5番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅、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 第2種高度地区、日影規制、景観計画区域、宅地造成等工事規制区域 等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	87.46 m ² （物件4、5合計） ほぼ長方形 北東側間口約4.4m・奥行約14.4m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	北東側で幅員約3.4mの舗装私道（建築基準法第42条2項該当、本件敷地側はセットバック済み）に、北西側で幅員約4mの行き止まりの舗装私道（建築基準法第42条1項5号該当）にほぼ等高に接面する角地。	
土地の利用状況等	物件6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「建物図面・各階平面図写」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	不明（※1）
※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	・(※1) 下水道の施設管は、本件北東側私道と接続する北方の区道及び南方の都道には埋設されているが、私道部分における埋設状況は不明である。 ・現地での概測等によれば、大きな縄のびあるいは縄縮みは、ないとみられるが正確には境界確定及び専門家による測量等を要する。 ・物件4には以下の要役地地役権の設定登記あり。 承役地：大田区田園調布1丁目5番38、同5番42、同5番44 目的：通行 範囲：全部 ・物件5には以下の地役権の設定登記あり。 要役地：大田区田園調布1丁目5番12、同5番41、同5番43 目的：通行 範囲：全部
---------	---

1-2 土地の概況及び利用状況等（物件1、3）

画 地 条 件	地 積	31.13 m ² （物件1、3 合計）
	形 状	路地状
	地 勢	ほぼ平坦
土地の利用状況等	物件4が北東側で接面する幅員約3.4mの私道（建築基準法第42条2項該当）の一部である。	
特 記 事 項	売却対象共有持分は、物件1、3とも4分の1である。	

1-3 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画 地 条 件	地 積	28 m ²
	形 状	路地状（隅切りあり）
	地 勢	ほぼ平坦
土地の利用状況等	物件4、5が北西側で接面する幅員約4mの行き止まり私道（建築基準法第42条1項5号該当）である。	
特 記 事 項	売却対象共有持分は4分の1である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件 6）

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	平成 19 年 8 月 24 日新築 約 19 年 約 11 年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造スレートぶき 3 階建 モルタル塗り等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、タイル貼等 システムキッチン、浴室、トイレ、洗面台等 2 階のリビングダイニングに床暖房あり、駐車スペースあり
床面積（現況）	1 階 2 階 3 階 延	36.64 m ² 52.37 m ² 43.26 m ² 132.27 m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 4 L D K
品 等	普通	
保守管理の状況	床、壁、天井などに経年使用による汚損、キズ等が見られるものの、保守管理の状況は概ね標準的。	
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。	
特 記 事 項	・建物所有者によると 3 階のトイレは水漏れがあるとのこと。 ・建物の建築年月日から、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。 ・設備等の動作確認は行っていない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4、5（土地）

目的土地（物件4、5）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			
4	692,000	× 1.03	× 85.04	× 0.95	= 57,580,000
5	692,000	× 1.03	× 2.42	× 0.95	= 1,640,000

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。

東京都基準地 「大田-12」

（公示価格等） （時点修正）（標準化補正）（地域格差） （規準価格）

$$698,000 \text{ 円／㎡} \times 109/100 \times 100/100 \times 100/110 = 692,000 \text{ 円／㎡}$$

（上三桁未満四捨五入）

時点修正：公示価格等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：公示地等の所在地域は対象地域に比し、行政的條件で劣るものの、街路条件、環境条件等において優ること等を考慮し、総合の格差率を判定した。

イ 個 別 格 差：増価要因としての角地、要役地地役権、減価要因としての地役権（承役地）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て、5%と判定した。

② 物件 1～3（土地）

物件 1～3 の土地は公衆用道路として利用されているので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	地積 (㎡)	道路価値率	共有持分割合	土地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ
1	692,000	× 24	× 0.05	× 1/4	= 210,000
2	692,000	× 28	× 0.05	× 1/4	= 240,000
3	692,000	× 7.13	× 0.05	× 1/4	= 60,000

ア 標準画地価格：前記 1 ①アより。

イ 地 積：登記数量による。

ウ 道 路 価 値 率：公衆用道路であり、かつ建築基準法上の道路であることを考慮し価値率を 5%と判定。

エ 共有持分割合：登記記載による。

③ 物件 6（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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ
6	265,000	× 132.27	× 0.35	= 12,270,000

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：登記数量による。

ウ 現価率

・経過年数約 19 年、経済的残存耐用年数約 11 年、観察減価率 5%（保守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 = 11 年 ÷（19 年＋11 年）×（1－0.05）= 0.35（小数第 3 位を四捨五入）

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件 4、5 の土地については土地利用権等価格を控除し、物件 6 の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
4	57,580,000	×0.65	法定地上権	= 37,430,000
5	1,640,000	×0.65	法定地上権	= 1,070,000
合 計				38,500,000

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 内訳価格及び一括価格

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	市場性 修正	競売 市場 修正	評価額（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1	210,000			×1.00	×0.80	= 170,000
2	240,000			×1.00	×0.80	= 190,000
3	60,000			×1.00	×0.80	= 50,000
4	(57,580,000	－37,430,000)		×1.00	×0.80	= 16,120,000
5	(1,640,000	－1,070,000)		×1.00	×0.80	= 460,000
6	(12,270,000	＋38,500,000)	×1.00	×1.00	×0.80	= 40,620,000
一括価格（合計）						57,610,000

ア 基礎となる価格：前記１①オ、②オ、③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：必要なし。

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

東京都基準地価格 (大田-12)

所 在 : 大田区田園調布1丁目16番7 「田園調布1-16-18」
価 格 : 698,000 円/㎡
位 置 : 「多摩川」駅、道路距離約740m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 129 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西5.5m区道
用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率100%)、
準防火地域
地 域 の 概 要 : 一般住宅にアパートも見られる住宅地域

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

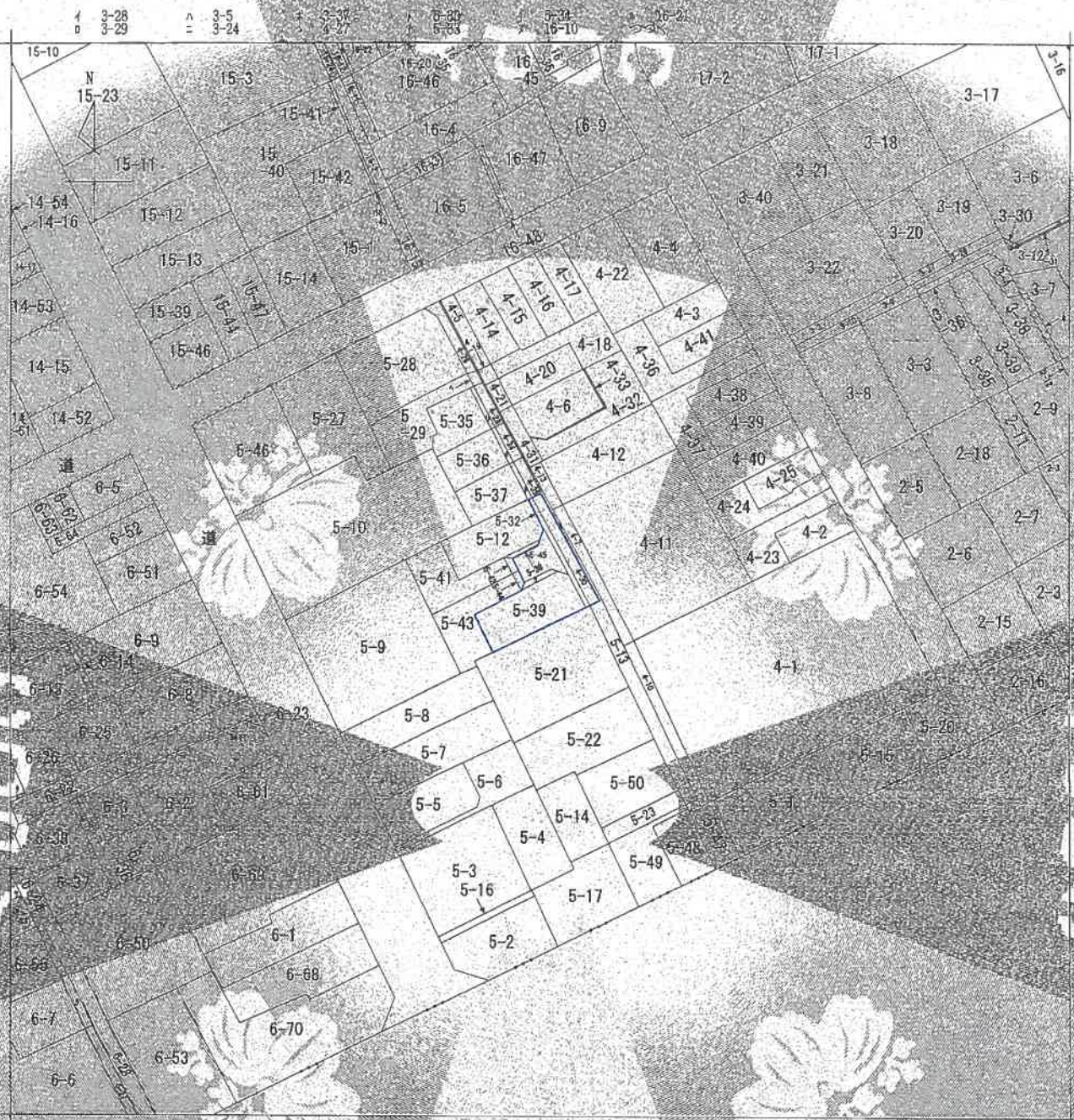
令和8年6月30日

評価人 不動産鑑定士

山 田 光 治

位置図





(注) 地籍に準ずる図面は、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地籍図
田園調布
丁目

請求 部分	所 在 大田区田園調布一丁目				地 番 5番40		
出 縮 力 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 及 補 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 申 日 (原図)			施 事 記 項

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(東京法務局城南出張所管轄)

令和8年1月16日

宇都宮地方方法務局

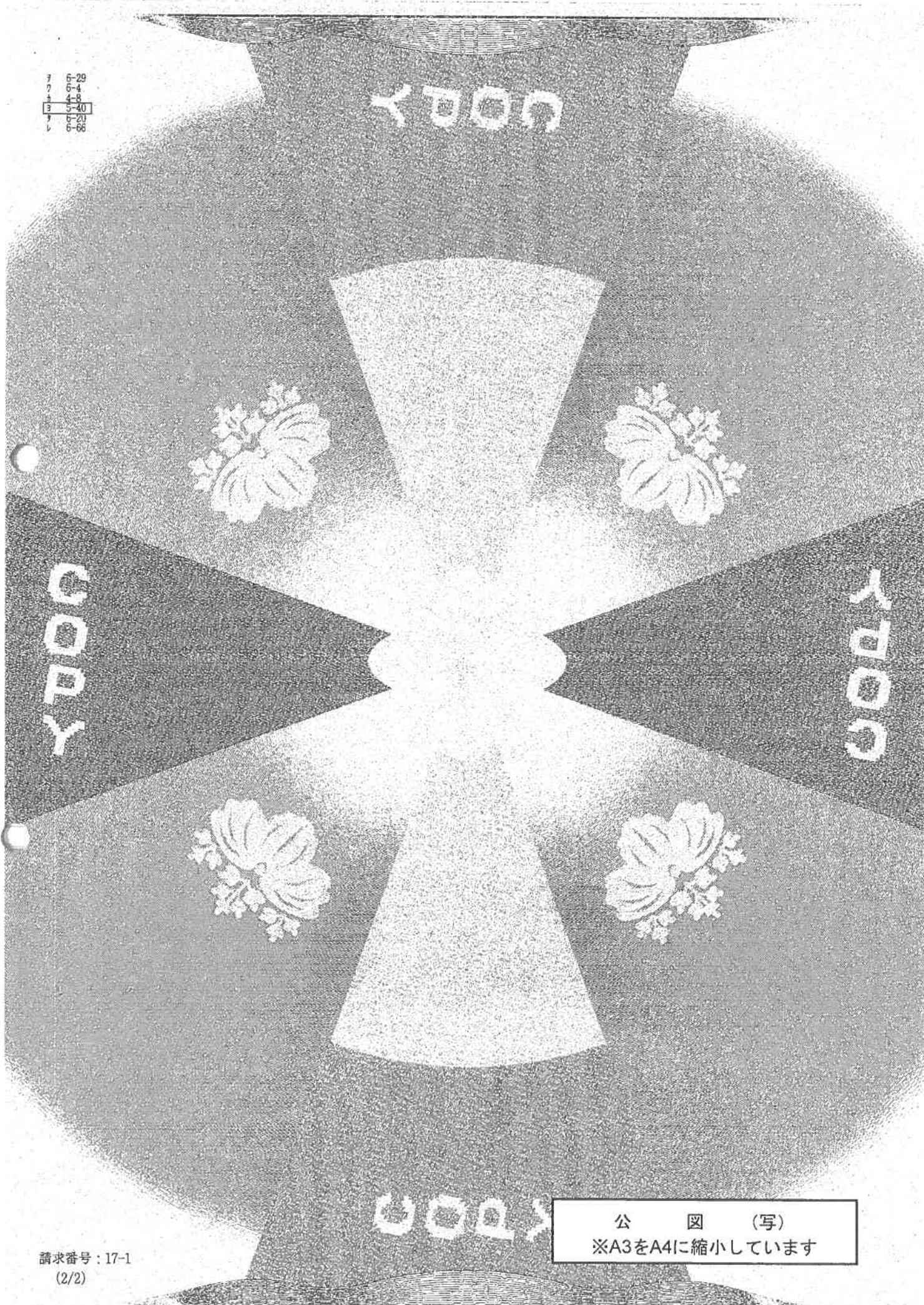
登記官

請求番号: 17-1

(1/2)

公 図 (写)
※A3をA4に縮小しています

7	6-29
7	6-4
4	4-8
3	5-40
9	6-20
レ	6-66



登記年月日：平成16年9月24日

これは図面に記載されている地積を算出したもので、
(東京法務局検閲印)を捺印したものとします。

令和8年1月16日 宇都宮地方庁

地積測量図

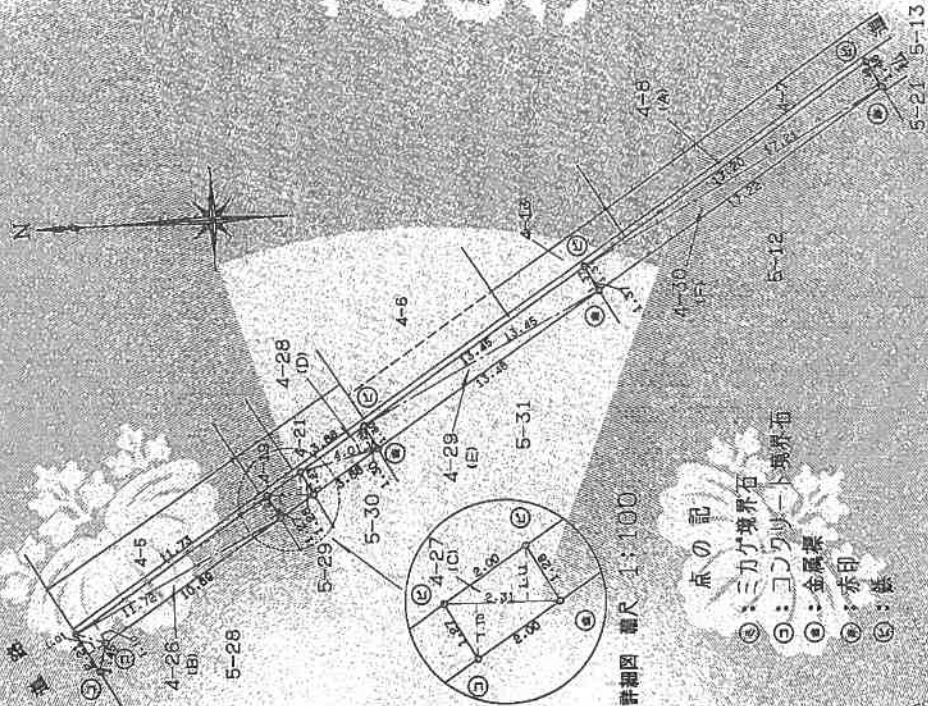
4-8 4-28
4-26 4-27 4-28
4-29 4-30

土地の所在 大田区田圃町一丁目

4-29-4-28-合筆

三斜求積表

地積	NO	座	辺	長さ	面積	面積
4-26	1	11.73	X	1.27	-	14.8971
(B)	2	11.78	X	1.10	-	12.8920
	3	2.21	X	1.01	-	2.2321
		合計		30.0212		
4-27	1	2.31	X	1.11	-	2.6841
(C)	2	2.31	X	1.10	-	2.5410
		合計		5.1051		
4-28	1	4.01	X	1.25	-	5.0125
(D)	2	4.01	X	1.23	-	4.9323
		合計		9.9448		
4-29	1	13.45	X	1.37	-	18.4255
(E)	2	13.46	X	1.30	-	17.4980
		合計		35.9245		
4-30	1	17.21	X	1.48	-	25.1296
(F)	2	17.22	X	1.37	-	23.5914
		合計		46.7180		
4-8		合計		79.3368		
(A)		合計		64.8567		
		合計		14.4821		



詳細図 縮尺 1:100

- 点の記
- ：ミカゲ境界石
 - ⊗：コンクリート境界石
 - ⊖：金属標
 - ⊕：赤印
 - ⊙：鉄

063248

作製者

申請人

縮尺 1/250

地積測量図(写)
※A3をA4に縮小しています

地図整理番号：M58103

登記年月日：平成19年6月7日

これは図面に図解を記し、必要に応じて説明した事項とする。

(東京法務局内閣府出納所管轄)

令和8年1月16日

宇都宮地方定検局

地積

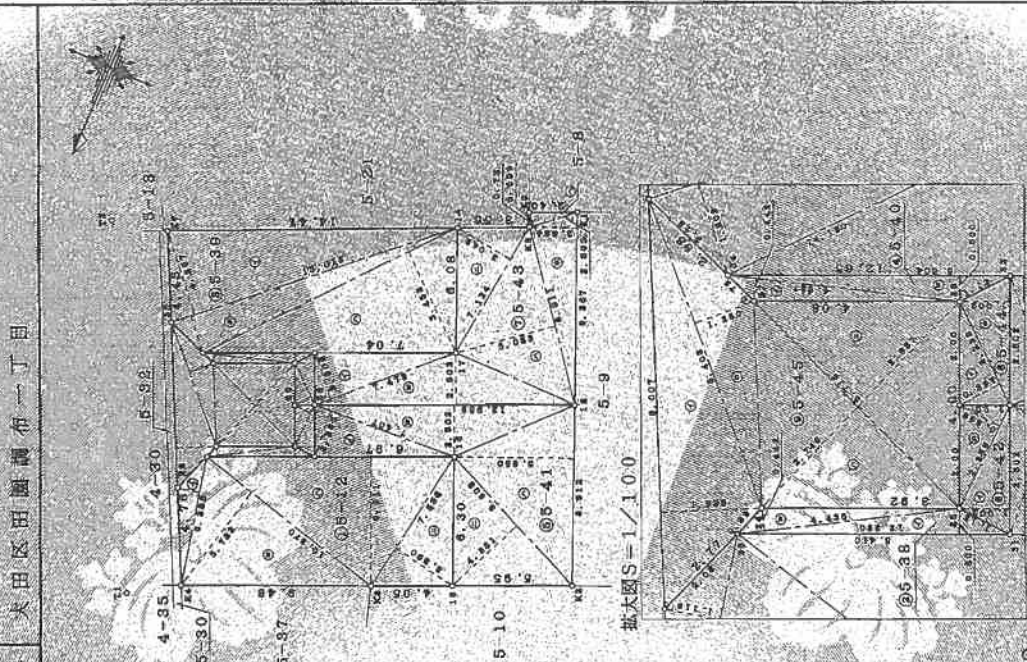
地積測量図(写)
※A3をA4に縮小しています

地図整理番号：M58102

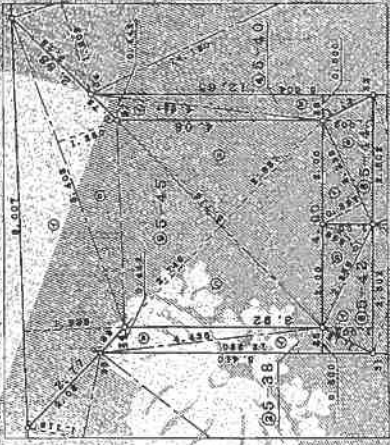
地積測量図

第1巻 5-12.5-38
5-12.5-45

土地の所在 大田区田圃角一丁目



拡大図S=1/100



063263

作製者

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会館蔵)

登記年月日：平成18年9月21日

これは図面と同等と見做すことができる図面です。

(東京法務局後援出版所管轄)

令和8年1月16日

宇都宮地方法務局

地積測量図(写)
※A3をA4に縮小しています

地図整理番号：M58101

地積測量図

地番 希 5-12-32

土地の所在 本市区田園調布一丁目

求積表

地番	面積	面積
1	25.035	8.511
2	26.550	8.511
3	26.550	11.855
4	18.288	0.080
5	18.288	2.345
合計	95.000	43.616
合計面積	348.00	348.00

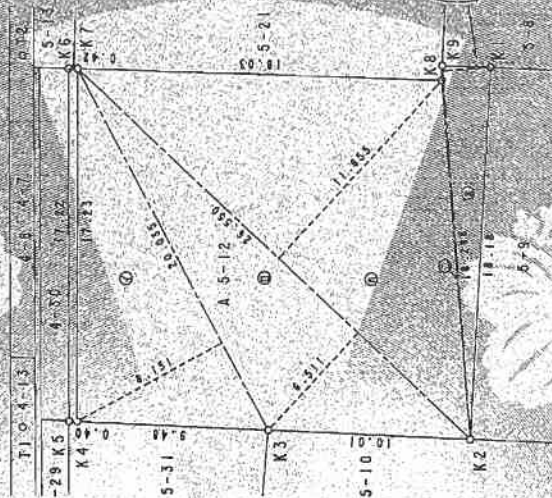
地番	面積	面積
1	25.035	0.401
2	17.251	0.406
合計	42.286	0.807
合計面積	7.13	7.13

合計面積 355.1343410 m²

地番	面積
A 5-12	348.002525 m ²
B 5-32	7.132885 m ²

座標表

測点名	X座標	Y座標	備
K1	280.98	161.050	コンクリート杭
K2	285.230	53.962	石杭
K3	279.598	163.122	コンクリート杭
K4	283.348	171.822	金屋杭
K5	285.508	172.191	金屋杭
K6	288.036	179.770	金屋杭
K7	291.850	179.381	金屋杭
K8	298.427	162.941	コンクリート杭
K9	299.770	163.240	コンクリート杭
T1	284.801	174.128	杭
T2	284.485	183.124	杭



測量年月日 平成18年9月19日
測量場所 住友不動産

作成者

申請人

縮尺 1/250

COPY

COPY

平成十九年九月式拾日

COPY

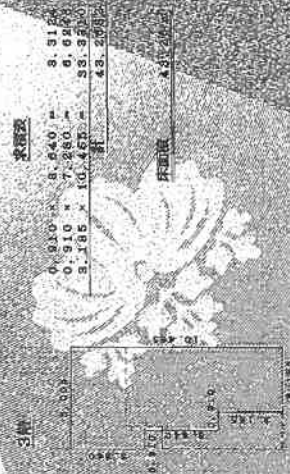
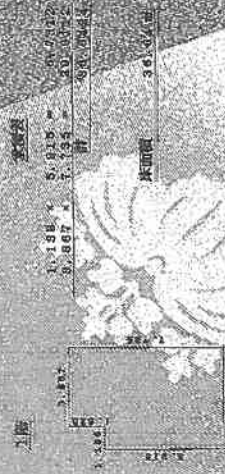
登記年月日：平成19年9月20日

これは図面に記載された土地の権利（所有権）を示す図面です。
(東京法務局城南出張所管轄)
令和8年1月16日 宇都宮地方支庁

建物図面
各階平面図

5番39

大田区田圃町布一丁目5番地39



464S27

作成者

縮尺 1/200

申請人

縮尺 1/500

(東京士地家賃調査士会所属)

建物図面・各階平面図（写）
※A3をA4に縮小しています

地図整理番号：M58104