

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 15 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 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 22 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 15 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 10 月 19 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 15 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, 2	134,080,000 107,264,000	一括	26,816,000	206,488	44,246
1	106,220,000				
2	27,860,000				
		</			



物 件 目 録

- 1 所 在 目黒区五本木二丁目

地 番 2 6 0 7 番 9 0

地 目 宅地

地 積 1 4 3 . 3 1 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1
 共有者 B 持分 8 分の 1
 共有者 C 持分 8 分の 1
 共有者 D 持分 8 分の 1
 共有者 E 持分 8 分の 4

- 2 所 在 目黒区五本木二丁目 2 6 0 7 番地 9 0

家屋 番号 2 6 0 7 番 2 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 5 . 6 8 平方メートル
 2 階 5 6 . 1 9 平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅

床 面 積 1 階 約 6 8 平方メートル
 2 階 約 5 6 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1
 共有者 B 持分 8 分の 1
 共有者 C 持分 8 分の 1
 共有者 D 持分 8 分の 1
 共有者 E 持分 8 分の 4



物 件 明 細 書

令和 8年 8月21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, 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2】

本件共有者らが占有している。

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 目黒区五本木二丁目
- 地 番 2607番90
- 地 目 宅地
- 地 積 143.31平方メートル
- 共有者 A 持分8分の1
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1
共有者 E 持分8分の4
- 2 所 在 目黒区五本木二丁目2607番地90
- 家屋 番号 2607番24
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 65.68平方メートル
2階 56.19平方メートル
- (現況)
- 種 類 共同住宅
- 床 面 積 1階 約68平方メートル
2階 約56平方メートル
- 共有者 A 持分8分の1
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1
共有者 E 持分8分の4

令和8年（ケ）第143号
令和8年6月24日受理
令和8年7月27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 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 目黒区五本木二丁目
地 番 2607番90
地 目 宅地
地 積 143.31平方メートル

共有者 A 持分8分の1
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1
共有者 E 持分8分の4

2 所 在 目黒区五本木二丁目2607番地90

家屋 番号 2607番24

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 65.68平方メートル
2階 56.19平方メートル

共有者 A 持分8分の1
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1
共有者 E 持分8分の4



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	目黒区五本木二丁目49番25号				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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	☒ 土地共有者ら ☐ 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 ☐ 「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）	☒ 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	南側で区道（建築基準法第42条1項1号に該当） 西側で区道（建築基準法第42条2項に該当）に接面する				
建物	物件2				
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：共同住宅 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 現況約68平方メートル 2階 現況約56平方メートル				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を 共同住宅（空室） 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	1階1世帯、2階3世帯用の共同住宅である 現地では部屋番号がなかったため、1階を101号室、2階を201号室乃至203号室と表記する				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </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	☐ 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
 (2 枚目)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 101号室 建物共有者ら (空室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 共						
2	☐ 全部 ☒ 201号室 建物共有者ら (空室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 共						
2	☐ 全部 ☒ 202号室 建物共有者ら (空室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 共						天井・内壁クロスの 損傷(剥離)が 見られた
2	☐ 全部 ☒ 203号室 建物共有者ら (空室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 共						
2	☐ 全部 ☒ 上記以外の 部分 建物共有者ら (空室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 共						
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 共						

※ 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	共：共同住宅
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	共：共有持分権
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、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
F (申立人ら代理人弁護士)	1 私は申立人ら代理人弁護士です。 2 本件建物は空き家です。 (令和8年6月26日電話聴取)

(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 郵便受けの投函口は全室テープで閉鎖されていた。1階101号室の表札には前使用者の表示が残され、2階全室に表札はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、
 - (1) 1階101号室には在室者はおらず、室内には布団や家具等の動産が存在した。
 - (2) 2階201号室乃至203号室には在室者はおらず、室内には日常使用される動産は存在しなかった。
- 4 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。

(調査経過用)

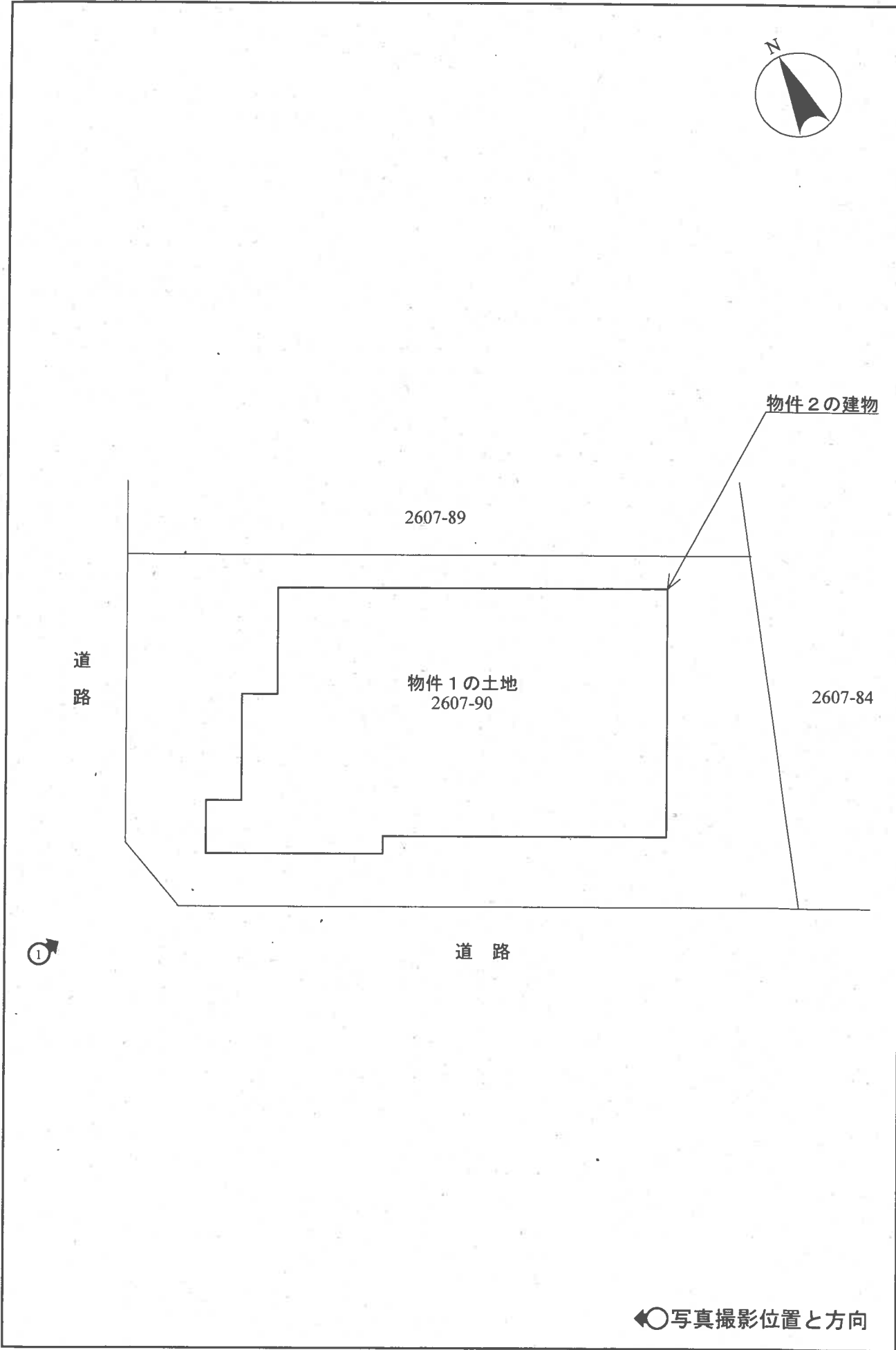
調 査 の 経 過

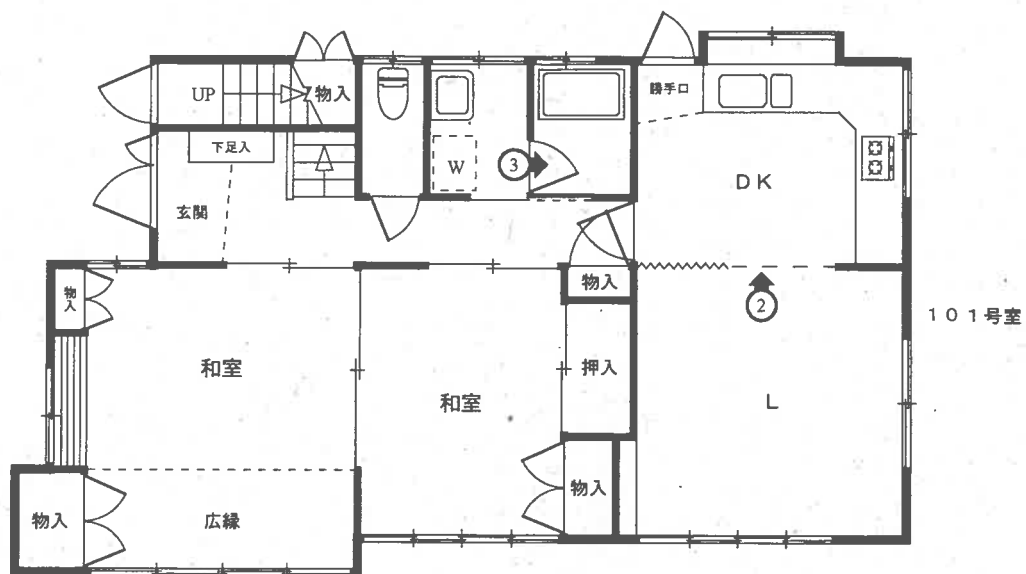
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年6月26日 17:15 - 17:20	当 庁	申立人ら代理人弁護士 F に電話聴取
令和8年6月29日 17:10 - 17:20	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影
令和8年6月30日 : - :	当 庁	照会書送付 (建物共有者 E)
令和8年7月8日 8:35 - 9:10	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行
令和8年7月9日 : - :	当 庁	申立人ら代理人弁護士 F に鍵返還
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 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8年7月8日
目的物件1階101号室は不在で施錠されていたので、立会人 G を立ち会わせ、申立人ら代理人弁護士 F から借り受けた鍵を使用し、建物内に立ち入った。
2階201号室乃至203号室は不在であったので、立会人 G を立ち会わせ、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。

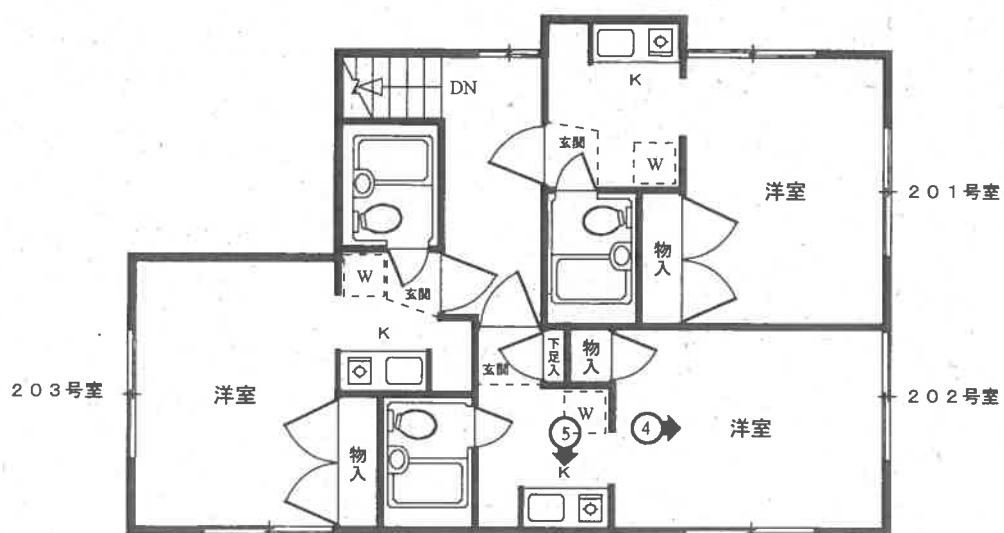
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)





現況床面積 約 68 m²

1 階



現況床面積 約56㎡

2 階

◀○写真撮影位置と方向

001



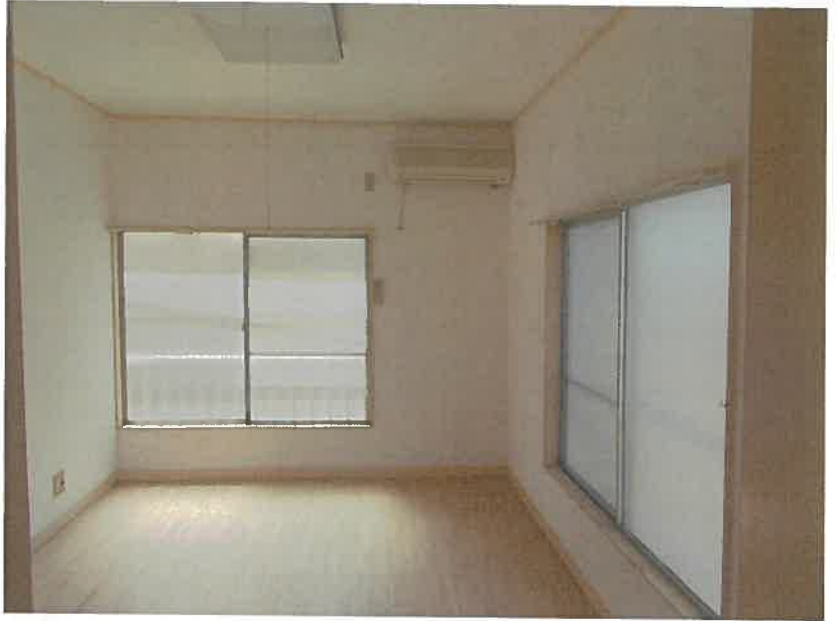
002



003



004



005



令和 8 年 (ケ) 第 1 4 3 号
令和 8 年 7 月 8 日 現地調査
令和 8 年 7 月 3 1 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

一 括 価 格 (合計)	
金 134,080,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 106,220,000円
物件 2 (建物)	金 27,860,000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（民事執行法第 61 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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 の土地価格は物件 2 の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件 2 の価格は当該土地利用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 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		
2	次頁物件目録記載のとおり	種 類 共同住宅 床面積 1階 約68平方メートル 2階 約56平方メートル (住居表示) 目黒区五本木2丁目49番25号	
番号	特記事項		

* 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 目黒区五本木二丁目
地 番 2607番90
地 目 宅地
地 積 143.31平方メートル

共有者 A 持分8分の1
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1
共有者 E 持分8分の4

2 所 在 目黒区五本木二丁目2607番地90

家屋 番号 2607番24

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 65.68平方メートル
2階 56.19平方メートル

共有者 A 持分8分の1
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1
共有者 E 持分8分の4

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	東急東横線「学芸大学」駅の北西方約 660 m (道路距離・徒歩約 8 分)、目黒区五本木 2 丁目 4 9 番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	低層一般住宅を中心に共同住宅等も混在する住宅地域。	
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 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/1.5 m・敷地面積の最低限度 70 m ² ・高さの最高限度 10 m
画 地 条 件 等	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 所 の 他	積 状 143.31 m ² ほぼ台形 南間口約 15.5 m・奥行約 9 m ほぼ平坦 格別なものはない
接 面 道 路 の 状 況 等	南側幅員約 6.0 m舗装区道 (建築基準法第 42 条 1 項 1 号該当)・西側現況幅員約 3.22 ～ 3.37 m舗装区道 (建築基準法第 42 条 2 項該当) にそれぞれほぼ等高に接面する角地。	
土地の利用状況等	共有者らが物件 2 の建物の敷地として利用している。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 道 下 水 道	あ り あ り 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	1.建替等に当たっては西側区道接面部分にセットバックを要すると認められる。区担当部署によると狭あい協議等は未済で原則的には現況中心から 2 m後退を要すること。 2.南西側隣接地地番 2607 番 91 (登記上所有者は三光株式会社・地目は宅地) は現況南・西側区道の交差する隅切り部分とみられるが、区担当部署によると区道への移管は未済とのこと。	

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 36 年 1 月 28 日 約 65 年 0 年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦葺 2 階建 モルタル吹付等 ビニールクロス貼・タイル貼・じゅらく等 ビニールクロス貼・板貼等 板貼・畳・CFシート等 キッチンセット・浴室・洗面室・トイレ・ユニットバス等 格別なものはない
床面積(現況)	1 階 約 68 m² 2 階 約 56 m² 延 約 124 m²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	共同住宅 1 階部分 (101 号室) : 2 L・DK 2 階部分 (201 ~ 203 号室) : 1 K × 3
品 等	中位	
保守管理の状態	1 階部分は内装の汚損・劣化の程度は経年相応と認められ普通。2 階部分は共同住宅仕様に改装・リフォームされていると推定されるが時期は不明で、下記特記事項 2 の損傷あり。	
建物の利用状況	共有者らが空室の状態で占有していると認められる。	
特 記 事 項	1. 区担当部署で建築確認関係記録を調査したが、建築確認及び完了検査等の記録は確認できなかったため、建築基準法令への適合性は確認できない。 2. 物件 2 建物の建物図面は法務局に備付がない。 3. 1 階部分は和室・DK 部分を中心に床の緩み・きしみが感じられた。2 階 202 号室は天井及び内壁クロスに損傷（剥離）があり、雨漏りの可能性があるためと認められた。 4. 雨漏り・漏水、その他設備の不具合等につき聴取はできなかった。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	1,170,000	× 1.01	× 143.31	× 0.98	= 165,960,000

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ている。

公示地 目黒－23

$$\begin{aligned}
 & \text{（公示価格等）} \quad \text{（時点修正）} \quad \text{（標準化補正）} \quad \text{（地域格差）} \quad \text{（規準価格）} \\
 & 1,130,000 \text{ 円/㎡} \times 105 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 101 = 1,170,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{（上三桁未満四捨五入）}
 \end{aligned}$$

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交通接近条件にやや優ること等を考慮して総合の格差率を判定した。

イ 個別格差：角地である増価要因、セットバックを要する減価要因等を考慮し総合の個別格差率を判定した。

ウ 地積：登記地積

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

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	265,000	× 約 124	× 0.05	= 1,640,000

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：2 建物の概況及び利用状況 床面積（現況）記載の現況面積を採用。

ウ 現価率：

- ・経過年数約 65 年、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 5 %を現価率と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の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、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	165,960,000	× 0.20	場所的利益	= 33,190,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権が成立しないと解されるので、建物の場所的利益を考慮した。
場所的利益の価値割合は、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 内訳価格及び一括価格

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	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額(円)
1	(165,960,000	－ 33,190,000)	× 1.0	× 1.00	× 0.8	= 106,220,000
2	(1,640,000	＋ 33,190,000)	× 1.0	× 1.00	× 0.8	= 27,860,000
一括価格（合計）						134,080,000

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。

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

地価公示価格（目黒－23）

所 在：目黒区五本木2丁目2607番74、「五本木2－50－13」

価 格：1,130,000 円／㎡

位 置：「学芸大学」駅の北方道路距離約 530 mに位置する。

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：115 ㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南 6.0 m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：一般住宅が多く共同住宅等も混在する住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

土地建物位置関係図

地積測量図写

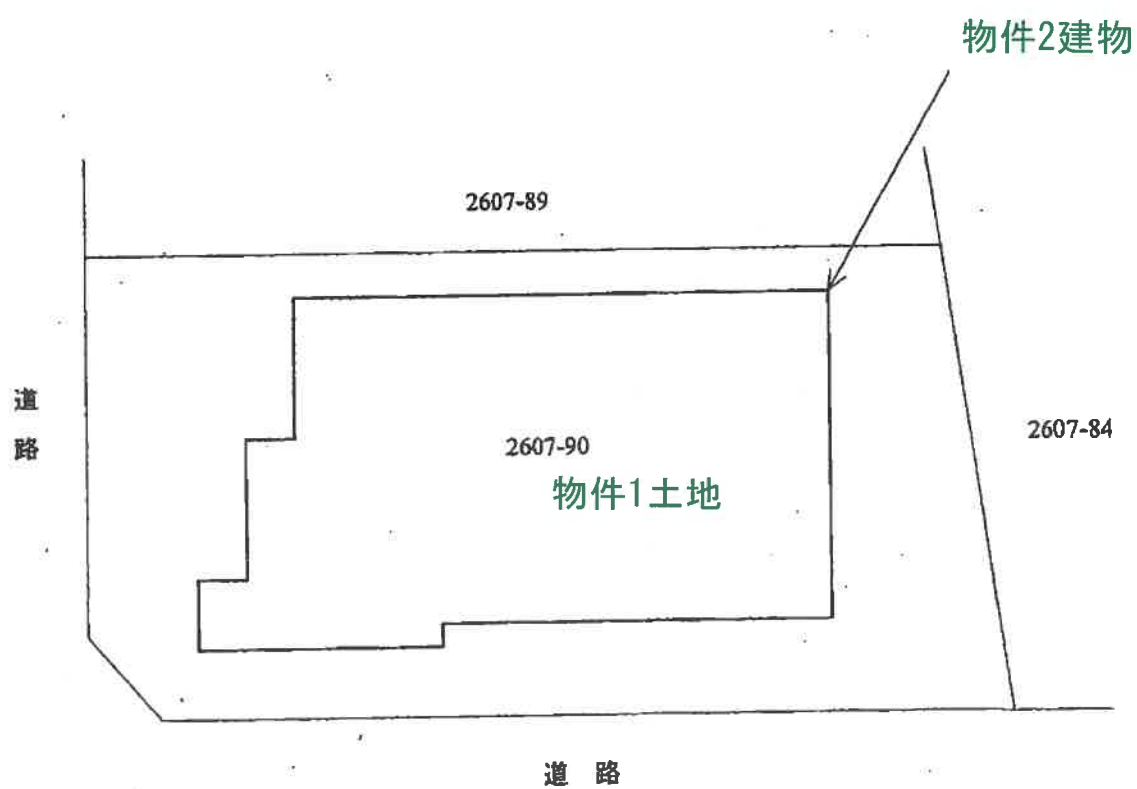
以 上

令和 8 年 7 月 31 日

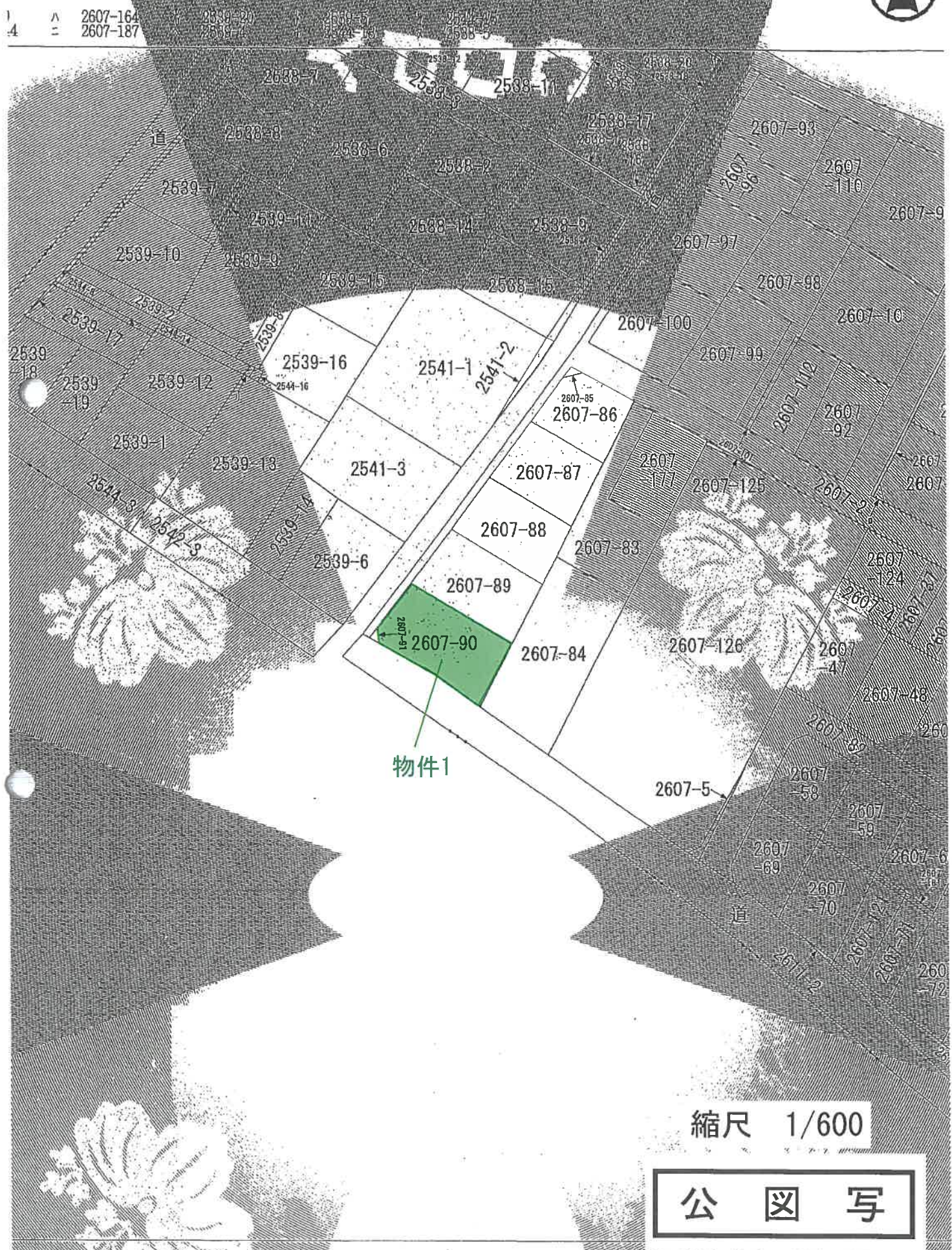
評価人 不動産鑑定士

竹迫 裕美子 ㊞





土地建物位置関係図



縮尺 1/600

公 図 写

登記年月日：令和2年4月1日

地 積 測 量 図

地 番 2607-90 地 積 測 量 図
土地の所在 目黒区五本木二丁目

座 標 求 算 表

座 標 点	2607-90	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n-1)Y_n$	境界線
P1		326.047	284.534	-864.687324	隣
K638		318.308	297.318	-4792.486842	コンクリート杭
P4		309.928	293.749	-201.805563	区画
P3		317.621	280.765	2229.475456	区画
K2		317.859	280.337	620.636902	区画
K1		319.867	280.239	679.579575	区画
P2		320.294	280.523	1733.632140	区画
			面 積	-286.637657	
			面 積	143.318285	
			面 積	143.31	m

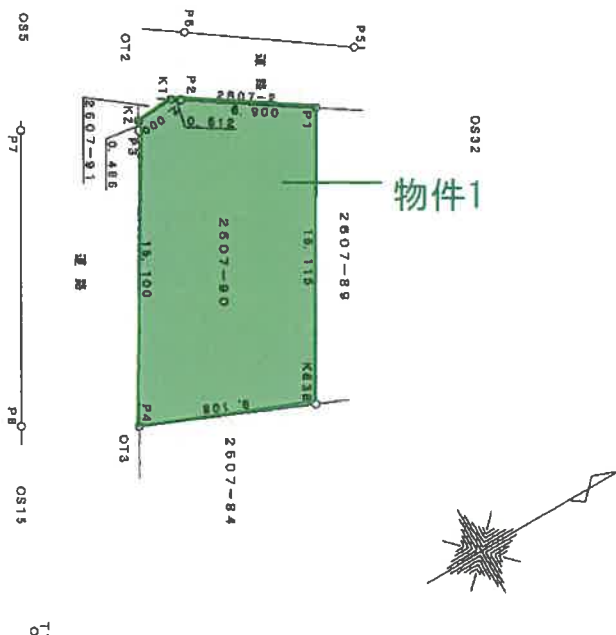
総 計 143.318285

恒久的地物の種類及び座標値 (任意数値)

測 点 名	種 類	X 座 標	Y 座 標
引張点			
P5	区画	328.317	282.647
P6	区画	322.216	277.621
P7	区画	312.458	277.698
P8	区画	304.765	280.592
S5	区画	315.517	272.842
S15	区画	303.060	283.523
S20	区画	304.980	265.407
S21	区画	309.458	267.733
S32	区画	332.796	258.848
標識点			
T1	区画	300.000	300.000
T2	区画	319.447	276.366
T3	区画	308.938	293.899

測量年月日	令和2年12月13日
測量地番	在 宅 座 標 系

S20 O S21



作成者

(令和 2 年 3 月 10 日作成)

申請人

縮尺 1/250

地積測量図写

本図はA 3 版をA 4 版に縮小