令和　８年（ケ）第　　１５９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２５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１２月１０日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１７日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３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	日　時 場　所	令和　９年　１月　６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１２月２４日　午前　９時２０分から 令和　８年１２月２８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１１月２５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	42,130,000 33,704,000		8,426,000	115,975	24,850
備考					

令和　８年（ケ）第　　１５９号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　世田谷区北烏山八丁目２１６６番地８

建物の名称　　ベルジュール千歳烏山Ⅱ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　北烏山八丁目２１６６番８の４０１

建物の名称　　４０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　　５７．５５平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　世田谷区北烏山八丁目２１６６番８

地　　目　　宅地

地　　積　　７８５．６５平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１５２８９４分の６１０７

令和　8年（ケ）第　　１５９号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　4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】
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】
管理費等の滞納あり。

《　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登載されています。

令和　８年（ケ）第　　１５９号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　世田谷区北烏山八丁目２１６６番地８

建物の名称　　ベルジュール千歳烏山Ⅱ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　北烏山八丁目２１６６番８の４０１

建物の名称　　４０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　　５７．５５平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　世田谷区北烏山八丁目２１６６番８

地　　目　　宅地

地　　積　　７８５．６５平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１５２８９４分の６１０７

令和８年（ケ）第１５９号
令和８年７月１４日受理
令和８年７月２８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

令和　8年（ケ）第　　１５９号

物　件　目　録

1　(一棟の建物の表示)

所　　在　　世田谷区北烏山八丁目２１６６番地８

建物の名称　　ベルジュール千歳烏山Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋　番号　　北烏山八丁目２１６６番８の４０１

建物の名称　　４０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　　５７．５５平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号　　1

所在及び地番　世田谷区北烏山八丁目２１６６番８

地　　目　　宅地

地　　積　　７８５．６５平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号　　1

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１５２８９４分の６１０７

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	世田谷区北烏山八丁目２０番１３－４０１号　ベルジュール千歳烏山Ⅱ
建物	物件１
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 □ある　種　類： 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（空室）　として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
管理費等の状況（月額）	管　理　費　　１４，７００円 修繕積立金　　１３，３００円 自転車置場使用料　　３００円 令和８年７月２７日現在 □滞納はない ■滞納がある　　計３０２，８００円 令和７年６月分から令和８年７月分まで ■遅延損害金　　円 年利１４．６パーセントの定めあり
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー
その他の事項	
敷地権	符号１
現況地目	■宅地（符号１）　□公衆用道路（符号　　）□　　（符号　　）
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 □
敷地権の種類	■所有権（符号１）　□地上権（符号　　）　□賃借権（符号　　） □　　（符号　　）
その他の事項	北側で区道（建築基準法第４２条１項１号に該当）に接面する
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
敷地権以外の土地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
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

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　郵便受け及び表札には建物所有者の姓が表示されていた。
3　立入調査を実施したところ、在室者はおらず、室内はクリーニングされ、日常使用される動産は存在しなかった。LDK に建物所有者宛の郵便物が存在した。
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。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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７月１４日 ：　－　：	当　庁	管理費等調査照会 FAX
令和８年７月１５日 13：50－14：00	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 照会書差置
令和８年７月１５日 ：　－　：	世田谷区役所	住民票交付申請
令和８年７月２２日 8：55－ 9：37	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２４日 ：　－　：	当　庁	管理費等調査照会 FAX
令和　年　月　日 ：　－　：		
令和　年　月　日 ：　－　：		
令和　年　月　日 ：　－　：		

（特記事項）

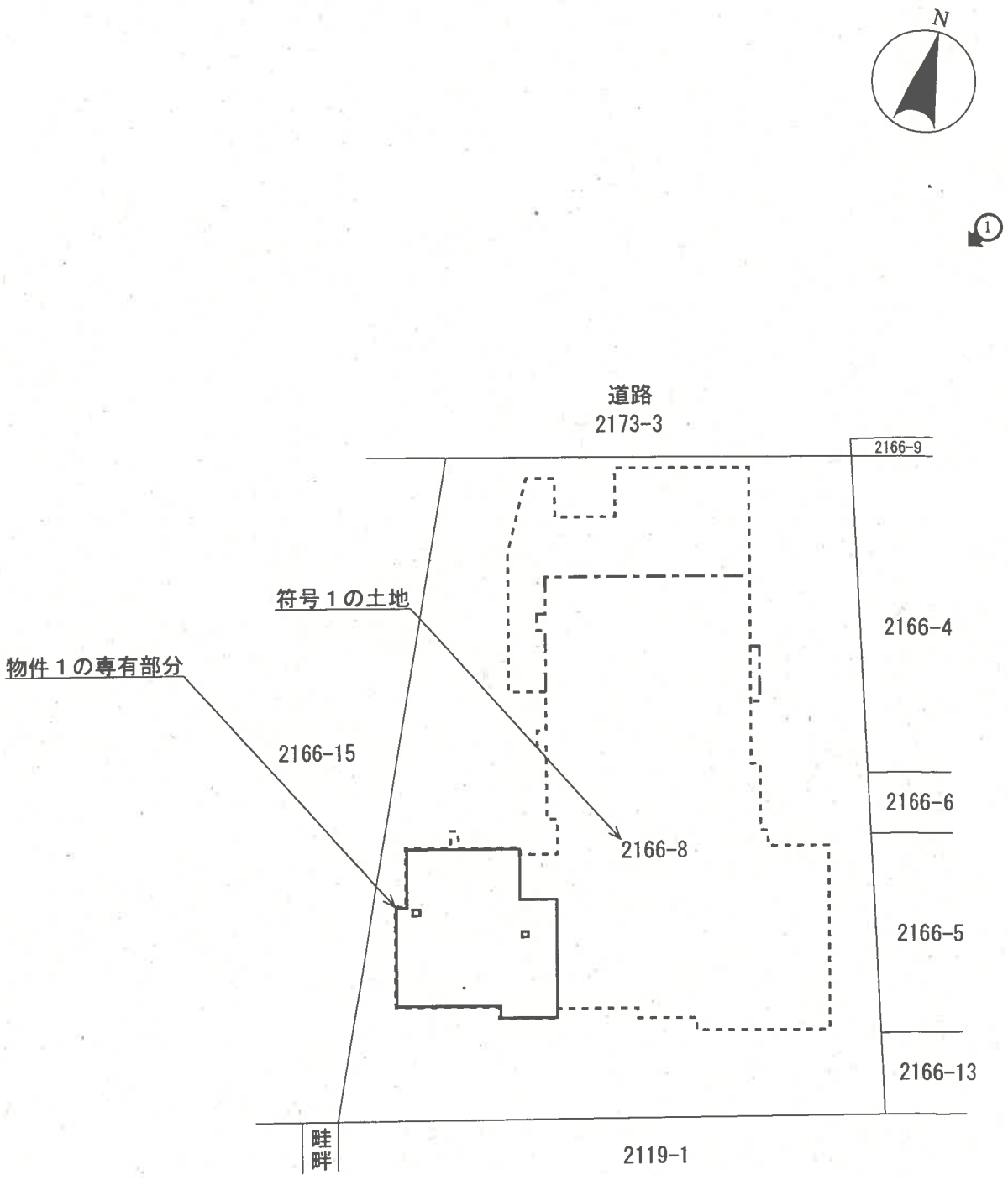
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件が施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和８年７月２２日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Ｂを立ち会わせ、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

（土地建物位置関係図）　　令和８年（ケ）第１５９号



建物の存する部分４階
建物番号４０１

◀○写真撮影位置と方向

（ 5 枚目）


N


サービス
バルコニー
クローゼット
下足入
玄関
物入
洋室
洗
食品庫
PS
K
3
クローゼット
棚
カウンター
物入
クローゼット
洋室
LDK
洋室
2
バルコニー

◐写真撮影位置と方向

001



002



003



令和８年（ケ）第159号
令和８年７月22日　現地調査
令和８年７月29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

物 件 番 号	評　価　額
物件１	金　42,130,000 円

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		（住居表示） 世田谷区北烏山 8-20-13 （マンション名、部屋番号） ベルジュール千歳烏山Ⅱ　401 号
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。

令和　8年（ケ）第　　１５９号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　世田谷区北烏山八丁目２１６６番地８

建物の名称　　ベルジュール千歳烏山Ⅱ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　北烏山八丁目２１６６番８の４０１

建物の名称　　４０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　　５７．５５平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　世田谷区北烏山八丁目２１６６番８

地　　目　　宅地

地　　積　　７８５．６５平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１５２８９４分の６１０７

第４　目的物件の位置・環境等

１　土地（符号１）の概況及び利用状況等

位置・交通	京王線「千歳烏山」駅の北西方約 1,400m（道路距離、徒歩約 18 分）、世田谷区北烏山 8 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	中高層のマンション、低層のアパート、一般住宅等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 第一種中高層住居専用地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 19m第２種高度地区、土地区画整理事業を施行すべき区域、緑化地域、敷地規模の最低限度 70 ㎡、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	785.65 ㎡ ほぼ台形 間口約 20.2m、奥行約 32m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	北側で幅員約 6mの舗装区道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号該当）にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	後記一棟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（基本的には敷地内への引き込みの有無を基準としている）	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり

敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 152894分の6107
特記事項	・世田谷区洪水・内水氾濫ハザードマップ（内水氾濫・中小河川洪水版）において、浸水予想区域にある。 ・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。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ベルジュール千歳烏山Ⅱ	
建物の用途	共同住宅（総戸数25戸）	
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25年1月6日新築 約13年 約37年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 1,749.50㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 特になし
設備等	エレベーター、オートロックシステム、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、駐輪場等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 株式会社東急コミュニティー 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	なし	

（2）専有部分の概要

構造・種類	鉄筋コンクリート造1階建・居宅	
位置	4階（401号室）、角部屋 主要開口部の方位：南向き（西側、北側にも窓がある）	
床面積	専有面積	57.55㎡
	共用部分を含む現況床面積	70.09㎡
間取り	３ＬＤＫ	
バルコニー等	南側にあり（北側にサービスバルコニーあり）	
仕様	天井	クロス貼り等
	床	フローリング等
	内壁	クロス貼り等
	設備	キッチン、浴室、洗面台、トイレ等
	その他	洗濯機置場あり
保守管理の状態	床・壁・天井等に経年使用による傷・汚損等が見られるものの、保守管理の状態は概ね標準的である。	
管理費等	管理費	14,700円（月額）（令和8年7月27日現在、以下同じ）
	修繕積立金	13,300円（月額）
	自転車置場使用料	300円（月額）
	滞納額	302,800円
	遅延損害金	年利14.6パーセント
専有部分の利用状況等	家具や日常生活用品等の動産類がない空室の状況で、建物所有者が居宅（空室）として使用している。	
特記事項	・南東端の洋室の東側の壁に2か所の穴があった（附属資料「写真」参照）。 ・本件建物の建築時期から判断すると、アスベスト含有建材が使用されている可能性がある。なお、アスベスト使用の有無の確定に当たっては、専門家による調査を要する。 ・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

本件は都市型の区分所有建物であり、買受人が投資用不動産として保有することも社会的・経済的観点から合理的と判断されるので、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　建物価格

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下記のとおり建物価格を求めた。

再調達原価（円／㎡） ア	現況床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） エ
498,000	× 70.09	× 0.70	＝ 24,430,000

ア　再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ　現況床面積：固定資産税・都市計画税関係証明書記載の現況床面積（共用部分を含む）を採用。

ウ　現価率

・経過年数約 13 年、経済的残存耐用年数約 37 年、観察減価率 5%（建物の状況等を考慮）

・耐用年数に基づく方法と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 ＝ 37 年 ÷（ 13 年 ＋ 37 年 ） ×（ 1 － 0.05 ）＝ 0.70（小数第 3 位を四捨五入）

エ　建物価格：1 万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 敷地権価格（符号１の土地）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

更地価格		地　積	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格
標準画地価格（円/㎡）	個別格差	（㎡）			（円）
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
425,000	×0.97	×785.65	×1.00	×6,107／152,894	＝ 12,940,000

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た。

地価公示　「世田谷-86」

（公示価格）　（時点修正）（標準化補正）（地域格差）　（規準価格）

474,000 円／㎡ × 103／100 × 100／100 × 100／115 ＝ 425,000 円／㎡

（上三桁未満四捨五入）

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：地価公示地の所在地域は対象地域に比べ、環境条件及び交通接近条件で優ると判定した。

イ　個別格差：減価要因として敷地の形状等を考慮して個別格差を判定した。

ウ　地　　積：登記数量による。

エ　建付減価：不要と判定した。

オ　敷地権の割合：登記記載による。

カ　敷地権価格：１万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2　積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格（円） ア	敷地権価格（円） イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	占有減価修正 オ	積算価格（円） カ
(24,430,000	＋12,940,000)	× 1.40	× 1.06	× 1.00	＝ 55,460,000

ア　建物価格：前記１①エ

イ　敷地権価格：前記１②カ

ウ　価格補正：同一マンション及び周辺類似マンションの取引水準等を斟酌して補正した。

エ　個別格差：階層別補正・・・1.01　（基準階＝3階、対象＝4階）

位置別等修正・・1.05　（角部屋でサービスバルコニーを有する）

その他・・・・・なし

相乗積　1.01×1.05＝1.06（小数第３位を四捨五入）

オ　占有減価修正：必要なし。

カ　積算価格：１万円未満四捨五入の端数整理を行った。

Ⅱ　収益価格の試算（ＤＣＦ法による）

目的物件は賃貸借に供されている区分所有建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、ＤＣＦ法（Discounted Cash Flow 法）による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。

《ＤＣＦ法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目の有効純収益	最終還元利回り	3年目期末復帰価格※1	複利現価率※2	正味復帰価格現価	
			イ÷ウ×(1-0.03)			
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
（円）	（円）	（%）	（円）		（円）	（円）
4,350,103	1,521,700	4.6	32,088,022	0.8788	28,198,954	32,550,000
(13.4%)					(86.6%)	(100%)

※1　売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2　複利現価率の計算式

$1 \div (1 + 4.4\%)^3 = 0.8788$　（小数第5位を四捨五入）

ア　3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の有効純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ　4年目の有効純収益：保有期間終了後（4年目）の有効純収益である。

ウ　最終還元利回り：4年目の有効純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスク等を考慮して査定した。

エ　3年目期末復帰価格：4年目の有効純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ　複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ　正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ　収益価格：保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予測価格の現在価値の合計額で、1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

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。

目的物件はファミリータイプのマンションであり、収益性よりも居住の快適性及び市場性を重視して価格形成がなされるものと判定されるので、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	55,460,000 円
② 収　益　価　格	32,550,000 円
③ 調整後の価格	53,200,000 円

2　評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額並びにその他の控除（敷金等）を考慮して評価額を決定した。

調整後の価格（円） ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	滞納管理費等相当額の減価 エ	その他の控除（敷金等）（円） オ	評価額（円） カ
53,200,000	× 1.00	× 0.80	× 0.99		=42,130,000

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　市場性修正：必要なし。

ウ　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。

エ　滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等及び代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額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		（　世田谷-86　）
所　　在	：	世田谷区北烏山９丁目 2023 番 19　「北烏山 9-23-10」
価　　格	：	474,000 円／㎡
位　　置	：	「千歳烏山」駅、道路距離約 1,000m
価格時点	：	令和８年１月１日
地　　積	：	103 ㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面街路	：	南西側 6m区道
用途指定等	：	第一種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）、準防火地域
地域の概要	：	小規模戸建住宅、アパート等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
写真

以　上

令和８年７月 29 日

評価人　不動産鑑定士

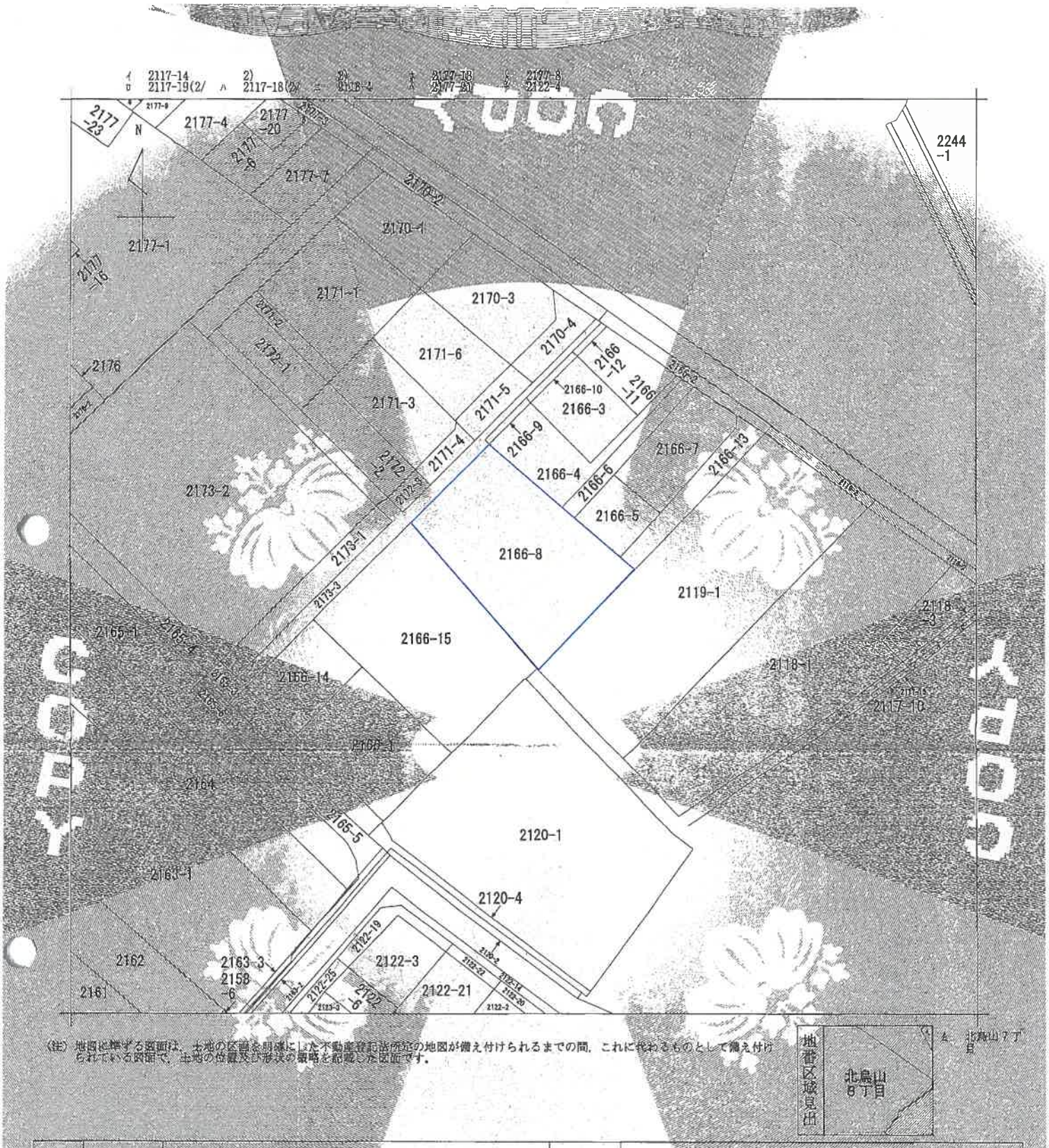
山 田 光 治

位置図



京王電鉄井の頭線
三鷹台駅
井の頭（一）
牟礼（三）
久我山駅
久我山
久我山（三）
神田川
牟礼（五）
牟礼（一）
高井戸公園
久我山（二）
特別支援学校
北烏山（四）
北烏山（二）
北野（一）
北野（三）
目的物件
幸龍寺
日本女子体育大
北烏山（一）
中央自動車道
公示地
北烏山（三）
世田谷区
甲州街道
北野（四）
給田（五）
北烏山（九）
南烏山（四）
給田（四）
緑ケ丘（一）
白百合女子大
緑ケ丘（二）
南烏山（六）
区民会館
南烏山（五）
千歳烏山駅
上祖師谷（一）
給田（三）
仙川町（三）
仙川駅
給田（一）
粕谷
北
西
東
南
300 m

国土地理院地図



(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。

請求部分	所在	世田谷区北烏山八丁目				地番	2166番8		
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				備付年月日(原図)			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。

令和8年3月19日
東京法務局世田谷出張所
登記官

公　図　(写)
※A3をA4に縮小しています

請求番号：22-1
(1/1)

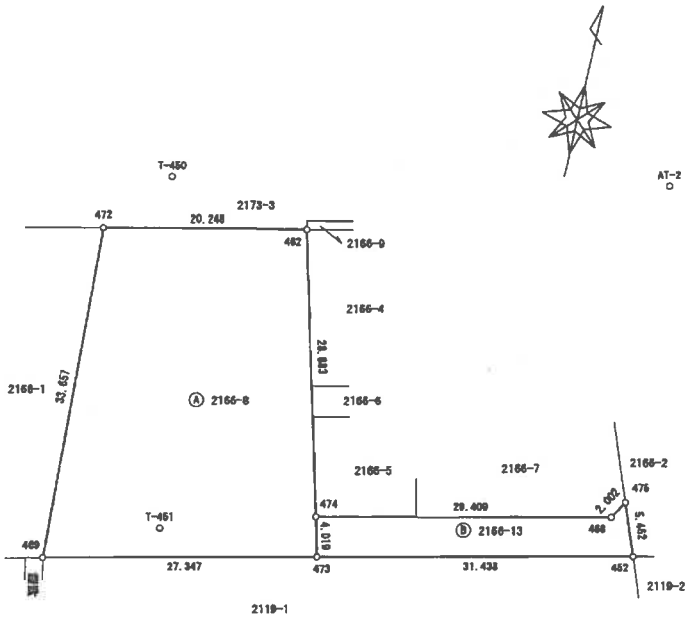
登記年月日：平成23年12月1日

地番	2166-8・-13
土地の所在	世田谷区北烏山八丁目

地積測量図

地番	Ⓐ 2166-8			
測点名	境界標種	X座標	Y座標	$X_{n-1}-X_{n-1}$	$Y(X_{n-1}-X_{n-1})$
462	コンクリート杭	95.723	93.406	23.738	2217.271628
472	コンクリート杭	91.513	73.600	-37.837	-2784.803200
469	コンクリート杭	57.886	75.029	-27.627	-2072.826183
473	コンクリート杭	63.886	101.710	9.889	1005.810190
474	コンクリート杭	67.775	100.695	31.837	3205.856552
倍面積					1571.310987
面積					785.6554935
地積					785.65 ㎡

地番	Ⓑ 2166-13			
測点名	境界標種	X座標	Y座標	$X_{n-1}-X_{n-1}$	$Y(X_{n-1}-X_{n-1})$
475	コンクリート杭	75.884	130.424	3.377	440.441848
468	コンクリート杭	74.161	129.404	-8.109	-1049.337036
474	コンクリート杭	67.775	100.695	-10.275	-1034.651400
473	コンクリート杭	63.886	101.710	3.009	306.045390
452	金属標	70.784	132.382	11.998	1588.319236
倍面積					250.618038
面積					125.4090190
地積					125.40 ㎡



地積一覧

地番	地積
Ⓐ 2166-8	785.65 ㎡
Ⓑ 2166-13	125.40 ㎡

測量年月日	平成23年11月15日
座標系	任意

境界点・引照点			
測点名	種類	X座標	Y座標
AT-2	金属標	107.911	127.588
T-450	金属標	98.023	79.169
T-451	木杭	63.312	85.774

作成者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1／500

（東京土地家屋調査士会用紙）

地積測量図（写）
※A3をA4に縮小しています

表示年月日：2026/07/17

登記年月日：平成26年1月9日

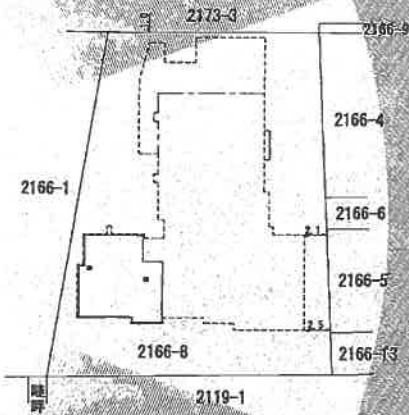
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月19日　東京法務局世田谷出張所
登記官

各階平面図

家屋番号	北烏山8丁目 2166番8の401
建物の所在	世田谷区北烏山8丁目2166番地8

建物図面





求積表		
1.40 × 5.87	=	8.2180
0.32 × 3.97	=	1.2704
0.32 × 1.57	=	0.5024
0.08 × 5.87	=	0.4696
1.02 × 8.37	=	8.5374
3.93 × 7.82	=	30.7326
0.37 × 4.50	=	1.6650
0.37 × 3.00	=	1.1100
0.30 × 7.82	=	2.3460
0.55 × 4.92	=	2.7060
合計		57.5574
床面積		57.55 ㎡

建物の存する部分4階
建物の名称　401

作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（東京土地家屋調査士会用紙）

建物図面・各階平面図（写）
※A3をA4に縮小しています

請求番号：22-2

写　真



南東端の洋室の東側の壁の穴



南東端の洋室の東側の壁の穴