

令和8年（ヌ）第13号

注 意 書

売却対象物件は、1～3（土地）です。

現況調査報告書及び評価書には物件4（建物）に関する記載もありますが、今回の入札ではこの物件は売却対象ではありませんので、ご注意ください。

東京地方裁判所民事第21部

本件は共有持分についての売却です

本件では、本土地(物件1, 2)の共有持分を競売により取得したとしても、本土地(物件1, 2)の完全な支配権を得たものではないので、本土地(物件1, 2)からの占有者の排除やその利用(共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど)については、他の共有者と協議して決めなければなりません。

その意味で、物件明細書の5欄に記載されているとおり、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。

東京地方裁判所民事第21部

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 27 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 11 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 25 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 12 月 3 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 11 月 26 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 11 月 30 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 10 月 27 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)
1～3	56,360,000 45,088,000	一括	11,272,000	433,195	151,271
1	43,470,000				
2	11,150,000				
3	1,740,000				
</					



物 件 目 録

1 所 在 世田谷区奥沢四丁目
地 番 18番6
地 目 宅地
地 積 257.85平方メートル

共有者 A 持分4分の3

2 所 在 世田谷区奥沢四丁目
地 番 18番15
地 目 宅地
地 積 66.15平方メートル

共有者 A 持分4分の3

3 所 在 世田谷区奥沢四丁目
地 番 18番5
地 目 宅地
地 積 23.14平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 24 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 ～ 3】

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

【物件番号 3】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号 18 番 6）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 ～ 3】

物件 1 及び 2 の売却対象外の共有持分を有する B 及び本件共有者（物件 3 につき本件所有者）A が占有している。

同人ら所有の売却対象外建物（家屋番号 18 番 6）が本件土地上に存する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号 3】

隣地（地番 18 番 4）との境界が不明確である。

《 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 世田谷区奥沢四丁目
地 番 18番6
地 目 宅地
地 積 257.85平方メートル

共有者 A 持分4分の3

2 所 在 世田谷区奥沢四丁目
地 番 18番15
地 目 宅地
地 積 66.15平方メートル

共有者 A 持分4分の3

3 所 在 世田谷区奥沢四丁目
地 番 18番5
地 目 宅地
地 積 23.14平方メートル

所有者 A



令和 8 年（ヌ）第 1 3 号

現況調査報告書の補充説明書

令和 8 年 8 月 2 4 日

東京地方裁判所民事第 2 1 部不動産売却係

裁判所書記官 吉 川 直 子

申立債権者（物件番号 4 の売却対象外持分権者 B）代理人弁護士 E からの聞き取りの結果を踏まえて以下のとおり報告する。

記

申立債権者は、物件 3 につき、土地利用権の取り決めをしていないし、それに関する金銭の授受もない。

以 上

令和8年(ヌ)第 13号
令和8年 3月 6日 受理
令和8年 4月 21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 岡 克 吉

(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 世田谷区奥沢四丁目
地 番 18 番 6
地 目 宅地
地 積 257.85 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3

2 所 在 世田谷区奥沢四丁目
地 番 18 番 15
地 目 宅地
地 積 66.15 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3

3 所 在 世田谷区奥沢四丁目
地 番 18 番 5
地 目 宅地
地 積 23.14 平方メートル

所有者 A

4 所 在 世田谷区奥沢四丁目 18 番地 6
家屋 番号 18 番 6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 108.27 平方メートル
2 階 86.23 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 10 分の 7

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	世田谷区奥沢4丁目11番13号	
土地	物件1～3	
現況地目	■宅地(物件1～3) □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	■物件1,2共有者B及び物件1,2共有者兼物件3所有者(債務者)A □その他の者 上記の者が上記物件1～3土地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		
建物	物件4	
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	■共有者(債務者)A □その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として占有している。 □「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 □ある [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 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 (債務者)	1 物件4建物は、私の父である前共有者亡 C が居宅として使用しており、家具等の動産類は当時のままになっています。 私は、亡 C の財産を相続し、定期的に建物の管理を行っています。 2 物件1土地南側及び物件2土地(物件4建物の庭部分)に池があり、地下水をくみ上げて水を入れていましたが、現在は取水口を封鎖しています。 3 物件4建物北西側の屋根が下がっているとの指摘を受けたことがあります。 (令和8年4月14日面接聴取)
D (債務者A代理人弁護士)	1 公衆用道路に接する物件3土地の間口は約1.8メートルで、物件4建物の建築時に隣地(地番18番4)所有者の合意は得られていないと認識しています。 (令和8年4月14日面接聴取)

執行官の意見

- 1 本件対象物件の状況は、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 物件1～3土地は一体として物件4建物の敷地として使用されているが、公衆用道路に接する物件3土地の間口は約1.8メートルであると思われる。
- 3 物件1土地南側及び物件2土地は、物件4建物の庭部分として使用されており、池や石灯籠等の動産類が存在する。
池部分は、雨水等が少量溜まっているのみで、付近に地下水をくみ上げていた取水口と思われる部分が木製の板で封鎖されている。
- 4 物件4建物北西側の屋根部分について、室内及び外観から目視により確認したが、屋根が下がっている状態は確認できなかった。
- 5 物件4建物の占有状況は、亡C名義の表札の表示及び関係人の陳述並びに現場の状況から、3枚目記載のとおり報告する。

以 上

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3月18日 : - :	当庁(郵便)	■債務者Aに対し 照会書送付
令和8年3月18日 13:10-13:30	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 ■居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和8年4月1日 : - :	当庁(郵便)	■債務者A代理人弁護士Dに対し 臨場時通知書送付
令和8年4月14日 12:50-13:20	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 ■評価人を同行 ■債務者A及び同代理人弁護士Dに 面接聴取
年 月 日 : - :		

(特記事項)

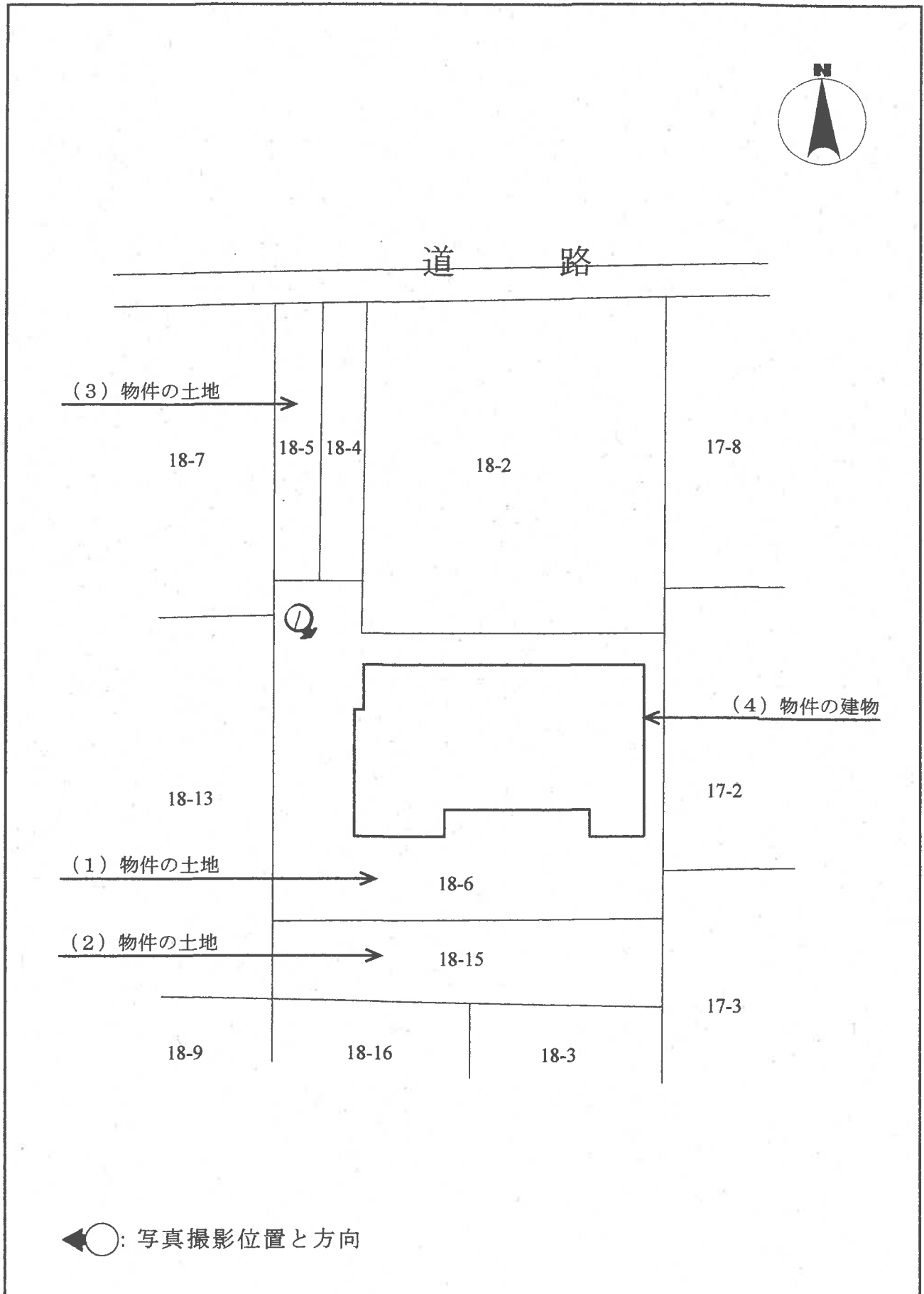
- 令和8年4月14日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
-

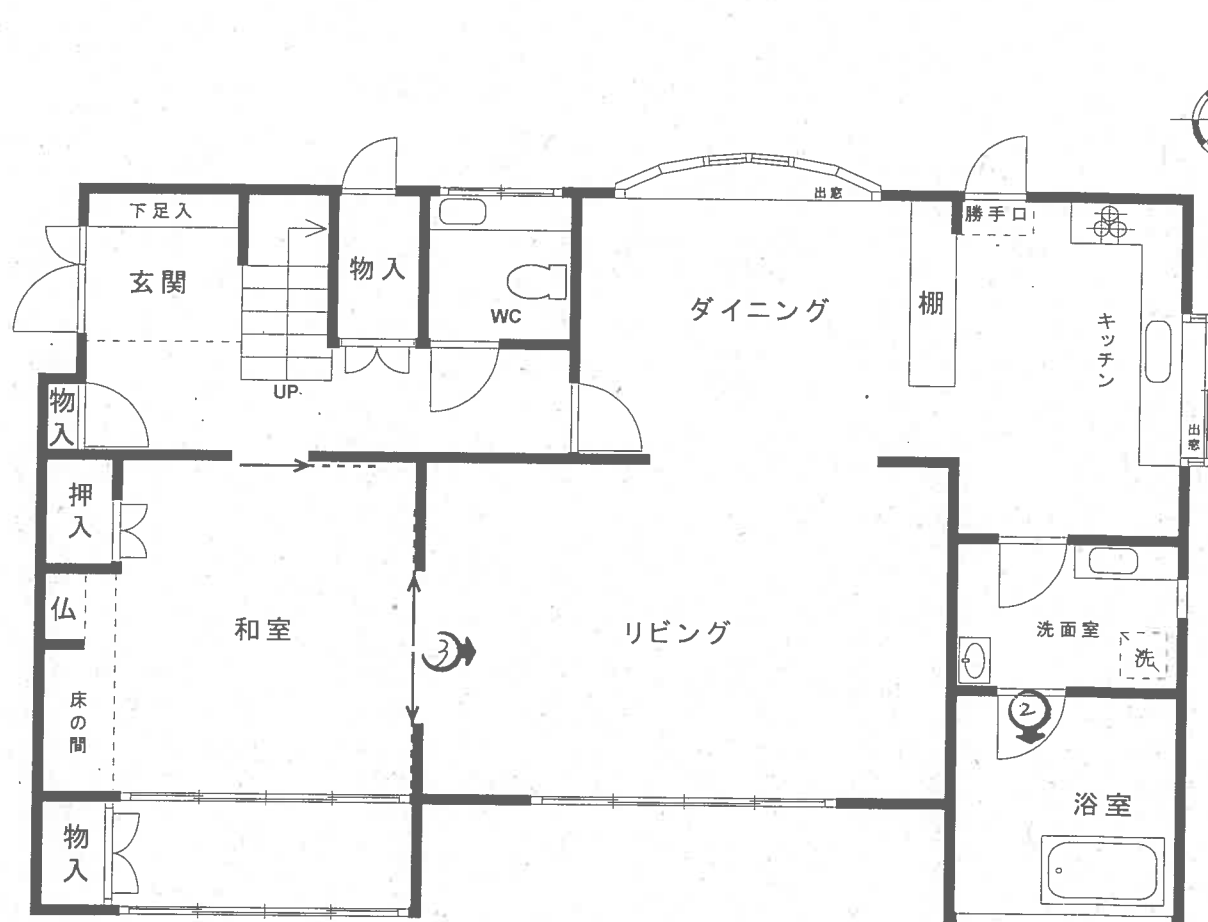
(写真 3点添付)

(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)

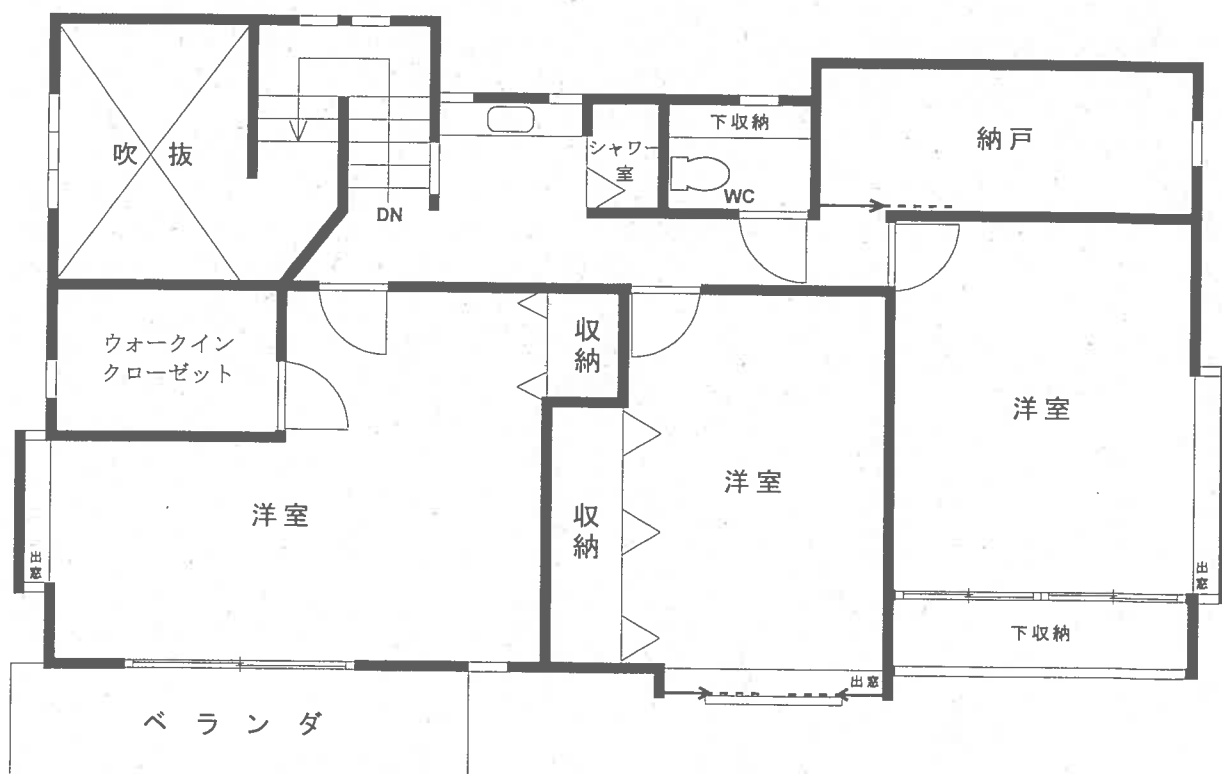
土地建物位置関係図

令和8年（ヌ）第13号





1F



2F

←○写真撮影位置と方向

1



2



3



令和8年8月25日

意見書

東京地方裁判所 民事第21部 御中

評価人 山田光治

令和8年4月24日付評価しました令和8年(ヌ)第13号の評価書において、物件1～4の各不動産について一括売却を前提とした評価を行ったが、物件1～3の各不動産について一括売却する場合の評価額は以下のとおりである。

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)	共有 持分 割合	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	キ
1	(125,790,000	－12,580,000)	×3/4		×0.64	×0.80	= 43,470,000
2	(32,270,000	－3,230,000)	×3/4		×0.64	×0.80	= 11,150,000
3	(11,290,000	－7,900,000)	×1.00		×0.64	×0.80	= 1,740,000
一括価格(合計)							56,360,000

評価額(円)については、万円未満四捨五入とした。

ア 基礎となる価格：本件評価書 第5評価額算出の過程 1 基礎となる価格①オ

イ 土地利用権等価格：本件評価書 第5評価額算出の過程 2 評価額の判定①ウ

ウ 共有持分割合：登記記載による。

エ 占有減価修正：必要なし。

オ 市場性修正：物件1及び2の土地が共有持分であること、目的外建物が存する底地であること等から、
使用・収益が制約されることによる市場性の減退を考慮して－36%の市場性修正を行った。

カ 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。

以上

令和 8 年（ヌ）第 13 号
令和 8 年 4 月 14 日 現地調査
令和 8 年 4 月 24 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 84,970,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 54,340,000 円
物件 2 (土地)	金 13,940,000 円
物件 3 (土地)	金 2,170,000 円
物件 4 (建物)	金 14,520,000 円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 4 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 3 の内訳価格は、物件 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 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 5 8 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		住居表示：世田谷区奥沢 4-11-13
番号	特 記 事 項		
1・2・4	売却対象は共有持分である。		

※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 世田谷区奥沢四丁目
 地 番 18 番 6
 地 目 宅地
 地 積 257.85 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 3

2 所 在 世田谷区奥沢四丁目
 地 番 18 番 15
 地 目 宅地
 地 積 66.15 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 3

3 所 在 世田谷区奥沢四丁目
 地 番 18 番 5
 地 目 宅地
 地 積 23.14 平方メートル
 所有者 A

4 所 在 世田谷区奥沢四丁目 18 番地 6
 家屋 番号 18 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 108.27 平方メートル
 2 階 86.23 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 10 分の 7

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1～3）

位 置 ・ 交 通	東急目黒線「奥沢」駅の南西方約 460m（道路距離、徒歩約 6 分）の地点、世田谷区奥沢 4 丁目 11 番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心とする閑静な住宅地域。	
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 第一種低層住居専用地域 50%（指定） 100%（指定） 準防火地域 絶対高さ 10m、敷地規模の最低限度 80 m ² 、 第 1 種高度地区、日影規制、景観計画区域、 緑化地域、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	347.14 m ² （物件 1～3 合計） 不整形（路地状敷地） 間口約 1.8m・奥行約 32m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北側で現況幅員約 3.6mの舗装区道（建築基準法第 42 条 2 項該当）にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件 4 の建物の敷地等として利用されている。 建物の配置は、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 都 市 ガ ス 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	【路地状部分(物件 3)の間口等について】 物件 3(地番 18-5)の所有者Aからの聴取により、南東角部分の境界標は現地調査時に確認できたものの、北東角部分の境界は不明とのことであった。 南東角部分の境界標の位置、公図における形状、登記地積等を参考として、路地状部分と区道との接道の長さ(間口)及び路地状部分終端における敷地との接面の長さ(幅員)をいずれも約 1.8m前後と判定した。 ただし、正確な路地状部分の接道の長さ(間口)などについては、隣接地所有者との合意に基づく確定測量により最終的に確定されるものであり、その結果によっては 1.8mに満たない可能性もある。 【再建築等について】 本件敷地(物件 1～3)は、道路との接道の長さ(間口)が 2mに満たないことから建築基準法上の接道義務を満たしていないと推察され、通常の建築確認申請による建物の再建築等は困難であると思われる。 本件敷地(物件 1～3)において建物の再建築等をするためには、その都度、建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の許可(接道義務に対する例外的な許可)を取得する必要がある。ただし、必ず許可が得られるものではない。 【隣接地(地番 18-4)について】 Dからの聴取によると、本件建物を建築した際(建築確認時)において、隣接地(地番 18-4)を敷地の一部とすることに関して、隣接地(地番 18-4)所有者の合意は得られていないと認識しているとのことであった。 【セットバックについて】 本件敷地の北側接面区道について、セットバックを要するが、セットバックは未了である。 【庭の状況等について】 物件 1 の土地南側及び物件 2 の土地は、物件 4 の建物の庭部分として使用されており、池、石灯籠、簡易物置等の動産類が存在した。池部分は雨水が溜まっているのみで、付近に地下水をくみ上げていた取水口と思われる部分が木製の板で封鎖されていた。
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件 4）

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 1 年 5 月 12 日新築 約 37 年 約 8 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 塗装等 クロス貼り等 クロス貼り、板貼り等 フローリング、カーペット、畳等 キッチン、浴室、洗面台、トイレ、シャワー室等 室内洗濯機置場
床面積（現況）	1 階 108.27 m ² 2 階 86.23 m ² 延 194.50 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 4 L D K、納戸、ウォークインクローゼット
品 等	中位	
保守管理の状態	床、壁、天井などに経年使用による剥がれ、汚損等があり、設備の陳腐化等が認められるものの、保守管理の状態は標準的である。	
建物の利用状況	建物共有者 A が居宅として占有している。	
特 記 事 項	・ 2 階東端の洋室の北側壁とその上部の天井に、雨漏りの跡がある。建物共有者 A によると現在は修繕されており雨漏りはないとのこと（附属資料「写真」参照）。 ・ 設備等の動作確認は行っていない。 ・ 本件建物の建築時期から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。	

第5 評価額算出の過程

本件は主として土地及び建物の共有持分の評価であるため、各共有者の持分全部の基礎となる価格に、売却対象の共有持分割合を乗じ、市場性修正において共有による減価を施すことにより評価額を決定した。

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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	887,000	× 0.55	× 257.85	× 1.00	= 125,790,000
2	887,000	× 0.55	× 66.15	× 1.00	= 32,270,000
3	887,000	× 0.55	× 23.14	× 1.00	= 11,290,000

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 「世田谷-9」

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 913,000 \text{ 円/㎡} & \times & 102/100 & \times & 100/100 & \times & 100/105 & = & 887,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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、環境条件、交通接近条件等で優れること等を考慮して総合の地域格差を判定した。

イ 個別格差：建築基準法上の接道義務を満たしていない路地状敷地であること、敷地規模が大きいこと、セットバックを要すること、庭に池等があること等を考慮し格差を判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：必要なし。

② 物件 4（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
4	280,000	× 194.50	× 0.16	= 8,710,000

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 37 年、経済的残存耐用年数約 8 年、観察減価率 10%（保守管理の状態等を考慮した）
- ・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 = 8 年 ÷（37 年＋8 年）×（1－0.10）= 0.16（小数第 3 位を四捨五入）

2 評価額の判定

前記1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たうえ、売却対象の共有持分割合を乗じ、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
1	125,790,000	×0.10	場所的利益	= 12,580,000
2	32,270,000	×0.10	場所的利益	= 3,230,000
3	11,290,000	×0.70	法定地上権	= 7,900,000
合 計				23,710,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 土地利用権等割合：(物件1、2)

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。

(物件3)

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）	共有 持分 割合	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	キ
1	(125,790,000	－12,580,000)	×3/4		×0.80	×0.80	= 54,340,000
2	(32,270,000	－3,230,000)	×3/4		×0.80	×0.80	= 13,940,000
3	(11,290,000	－7,900,000)	×1.00		×0.80	×0.80	= 2,170,000
4	(8,710,000	＋23,710,000)	×7/10	×1.00	×0.80	×0.80	= 14,520,000
一括価格（合計）							84,970,000

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 共有持分割合：登記記載による。

エ 占有減価修正：必要なし。

オ 市場性修正：共有持分の売却は、その使用等が制限されるため市場性が劣ることを考慮して、－20%の市場性修正を行った。

カ 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-9)
所 在 : 世田谷区奥沢 3 丁目 300 番 3 「奥沢 3-16-15」
価 格 : 913,000 円/㎡
位 置 : 「奥沢」駅、道路距離約 380m
価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日
地 積 : 184 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側 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 : 中規模住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

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

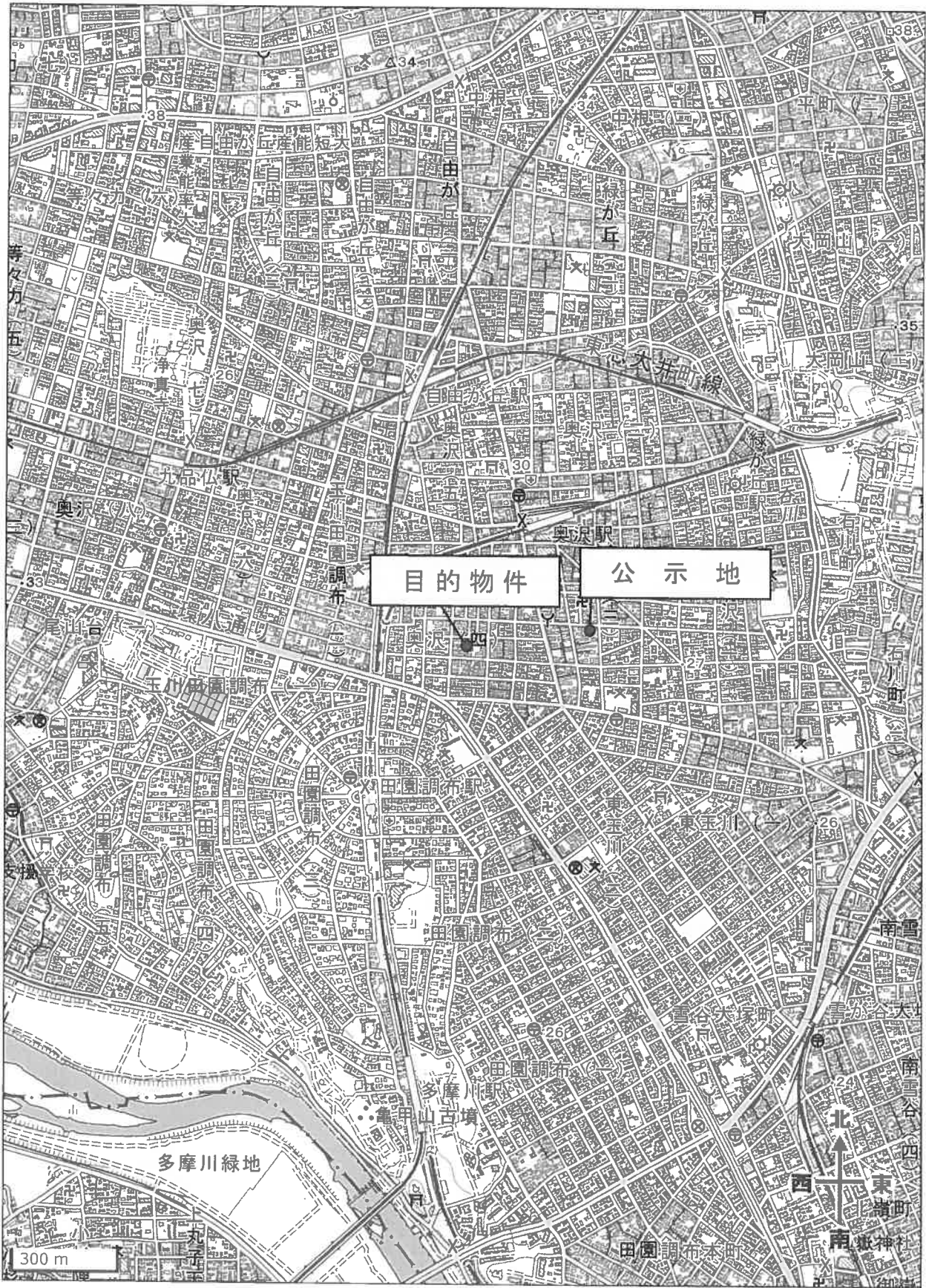
以 上

令和 8 年 4 月 24 日

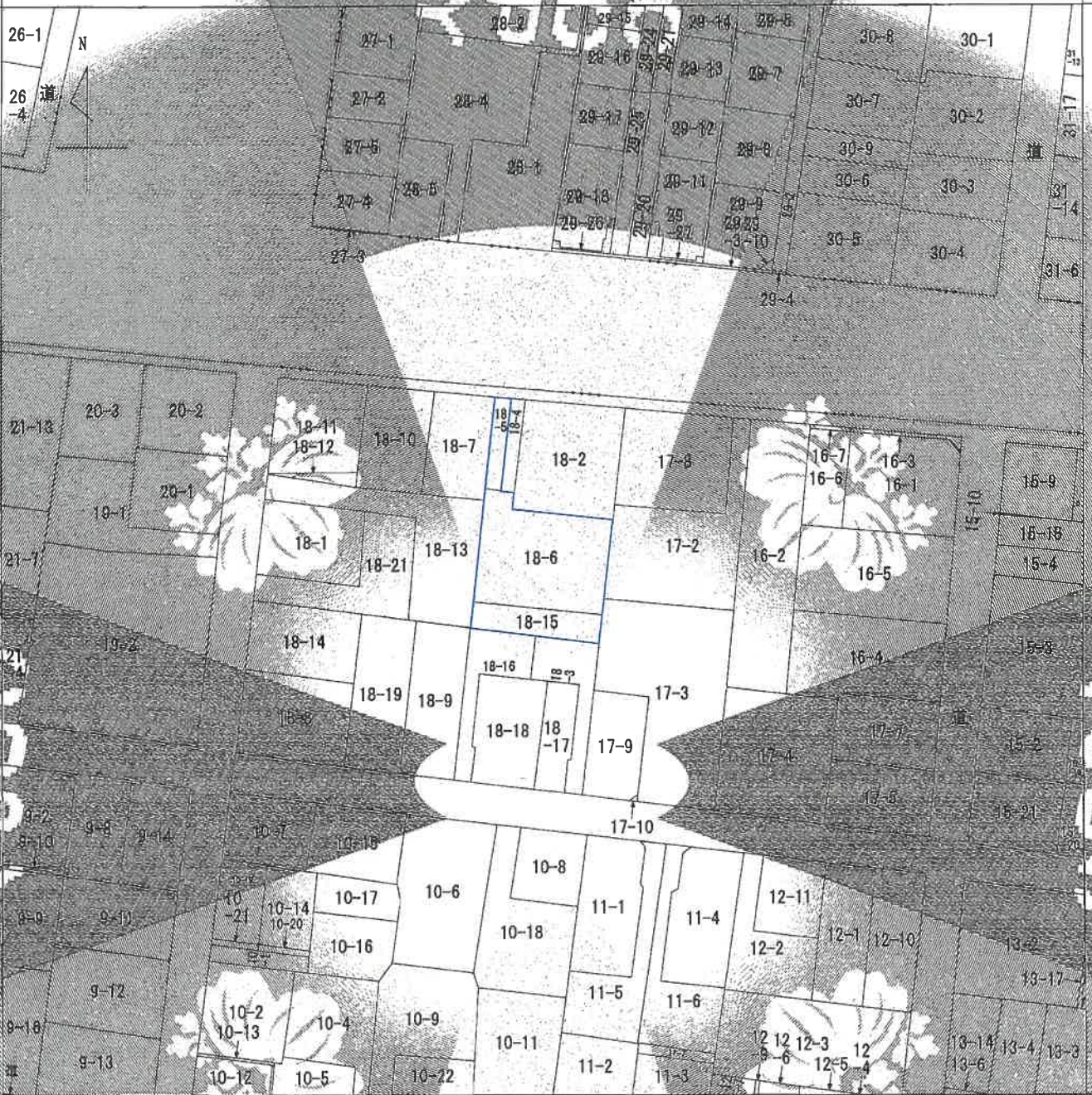
評価人 不動産鑑定士

山 田 光 治

位置図



1 13-15
D 15-15



(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、これに代わら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簡略を施した図面です。

地番区画自治	奥沢4丁目	奥沢4丁目
	奥沢4丁目	

請 求 部 分	所 在	世田谷区奥沢四丁目			地 番	18番6		
出 給 力 尺	1/600	積 度 分	座標系 符号 又は 記号	種類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳所屬地図
作 成 年 月 日	備 考 年 月 日 (原 因)			備 考 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。

(東京法務局世田谷出張所管轄)

令和8年1月13日

大阪法務局北府張成

地図整理番号：M12497

登録官

公 図 (写)

※A3をA4に縮小しています

これは図面に記録されている内容とほぼ一致する。
(東京法務局世田谷出張所管轄)
令和8年1月13日 大阪法務局北出張所

大阪法務局北出事務所

登記管

地圖整理番号: M12487

面
区
物
建

144

10

表
種
文

$$\begin{array}{r} 0.455 \times 5.678 = 2.898350 \\ 4.095 \times 8.645 = 35.401275 \\ 6.370 \times 7.240 = 46.373600 \\ 2.730 \times 8.645 = 23.600850 \\ \hline \text{合計} 108.274075 \end{array}$$

來源載108.27

二階

解

2,750 × 4,550	= 12,421,500
2,550 × 5,480	= 13,963,350
1,550 × 5,825	= 9,018,750
4,550 × 5,480	= 24,934,000
4,550 × 7,290	= 33,129,000
合計	86,231,600

合計 86,231
床面積: 86,231

0215023

香製件

11

100

縮尺 $\frac{1}{500}$

YPOC

YUQUN

中華民國五年五月

500

写 真



2 階東端洋室の北側壁とその上部の天井の雨漏りの跡