

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 7 年 8 月 1 3 日

東京地方裁判所民事第 2 1 部

裁判所書記官 佐 伯 明 彦

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 7 年 8 月 2 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 1 0 日 午前 9 時 3 0 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 7 年 9 月 1 9 日 午前 1 1 時 0 0 分 場 所 東京地方裁判所民事第 2 1 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 1 1 日 午前 9 時 2 0 分から 令和 7 年 9 月 1 6 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 7 年 8 月 1 3 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	18,450,000 14,760,000	一括	3,690,000	54,380	11,652
1	10,380,000				
2	8,070,000				



物 件 目 録

1 所 在 世田谷区世田谷二丁目

地 番 3 0 2 番 9

地 目 宅地

地 積 5 5 7 . 1 2 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 5 4 9

2 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区世田谷二丁目 3 0 2 番地 9

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積	1 階	2 9 2 . 9 9 平方メートル
	2 階	2 9 4 . 6 1 平方メートル
	3 階	2 7 7 . 0 4 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 世田谷二丁目 3 0 2 番 9 の 1

建物の名称 第 2 0 6 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 4 1 . 4 3 平方メートル

所有者 A



物件明細書

令和 7年 5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, 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。

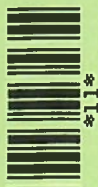
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

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、B I Tシステムのお知らせメニューにも掲載されています。



IT

物 件 目 録

1 所 在 世田谷区世田谷二丁目
地 番 3 0 2 番 9
地 目 宅地
地 積 5 5 7 . 1 2 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 5 4 9

2 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区世田谷二丁目 3 0 2 番地 9
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 2 9 2 . 9 9 平方メートル
2 階 2 9 4 . 6 1 平方メートル
3 階 2 7 7 . 0 4 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 世田谷二丁目 3 0 2 番 9 の 1
建物の名称 第 2 0 6 号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 2 階部分 4 1 . 4 3 平方メートル
所有者 A



令和6年(ケ)第646号
令和7年4月7日受理
令和7年5月1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 中 野 真 英

(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 世田谷区世田谷二丁目
地 番 302 番 9
地 目 宅地
地 積 557.12 平方メートル
共有者 A 持分 10000 分の 549

2 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区世田谷二丁目 302 番地 9
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 292.99 平方メートル
2 階 294.61 平方メートル
3 階 277.04 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 世田谷二丁目 302 番 9 の 1
建物の名称 第 206 号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 2 階部分 41.43 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	東京都世田谷区世田谷二丁目11番16-206号(プロスペアー世田谷上町)		
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		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 14,960円 修繕積立金 11,000円	令和7年4月17日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計285,560円 令和6年6月分～現在 ☐ 遅延損害金(年%) 計 円 ☐ 「その他の事項」欄参照	
管理費等の照会先	株式会社大京アステージ		
その他の事項			
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 上記の者らが本件土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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			
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、「■」の箇所記載のとおり

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. 本件マンションの占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件マンション1階集合郵便受けには建物所有者の姓が表示されていた。玄関表札に氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時のいずれも不在であった。
 - ③ 本件建物内には、建物所有者宛ての郵便物が存在した。他方、建物所有者以外の第三者による占有をうかがわせる徴表は見受けられなかった。
 - ④ 本件建物は、室内に風呂等の設備のほか、少量の日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されているものと思われた（なお、室内の状況等は後記4. のとおり）。
3. 上記現場の状況等から、本件建物は、その所有者が居宅として占有していると認められた。
4. 本件建物は、室内全般にわたり内装工事をしていた途上と思われる状態であり、キッチン台はあるが設置が完了しておらず、浴槽は真新しいにもかかわらず、トイレの便器は取り外されたままになっていたほか、バルコニーには多量の廃材が堆積するなどしていた。集合郵便受けには郵便物等が滞留し、令和6年10月16日には給水が停止されていて、初回臨場時に玄関ドアに差し挟んだ臨場日時通知書等にも一切変動がなかったことなどから、長期不在の状況と思われた。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年4月16日 10:53-11:09	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 ☐ 居住者から面接聴取 ☒ 占有者に対する臨場日時通知書・照会書差置
令和7年4月17日	当庁（FAX）	☒ 管理費等に関する調査
令和7年4月23日 14:10-15:17	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査（立入調査） ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人同行 ☐ 占有者から面接聴取

(特記事項)

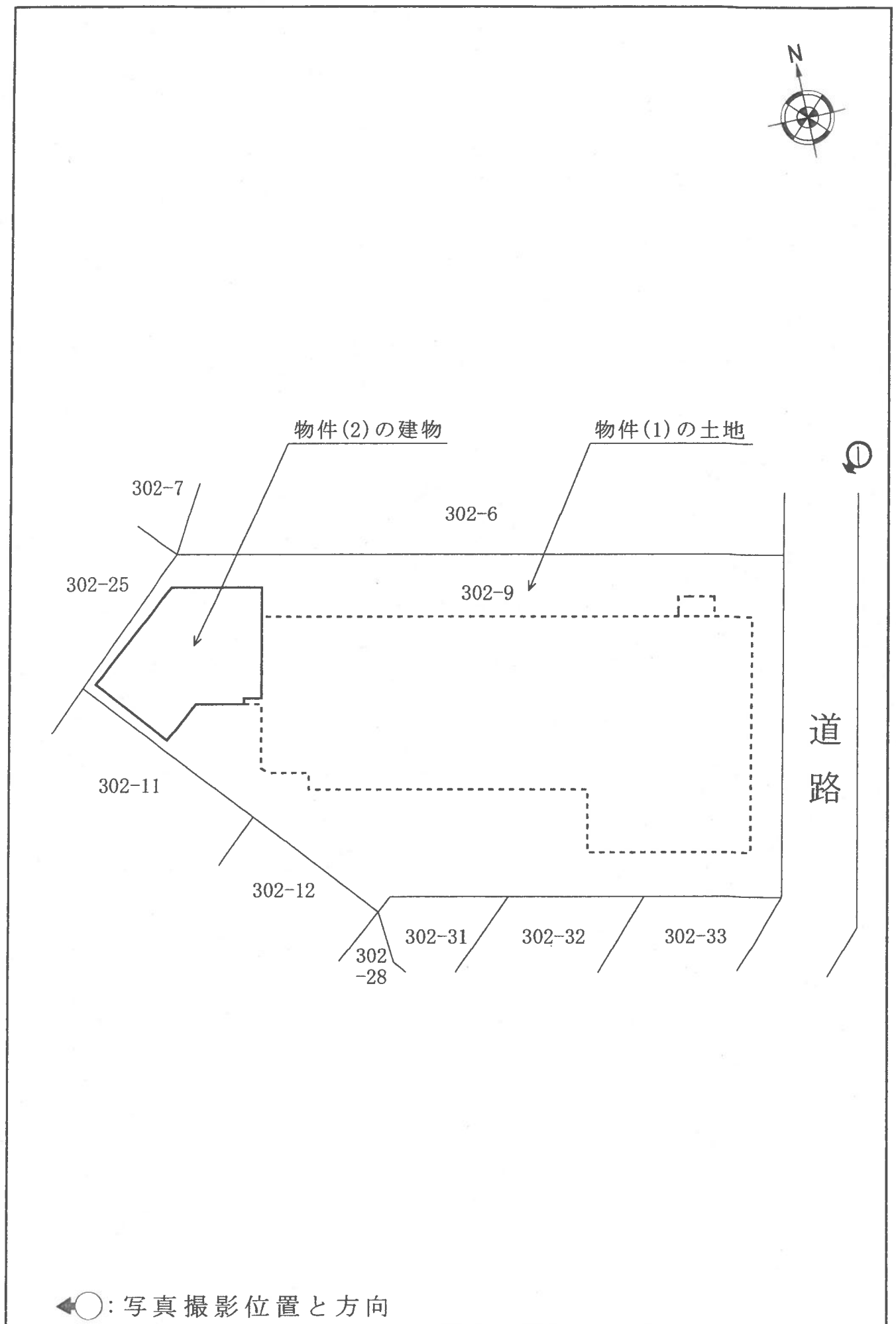
☐ 令和 年 月 日
目的物件が不在で施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

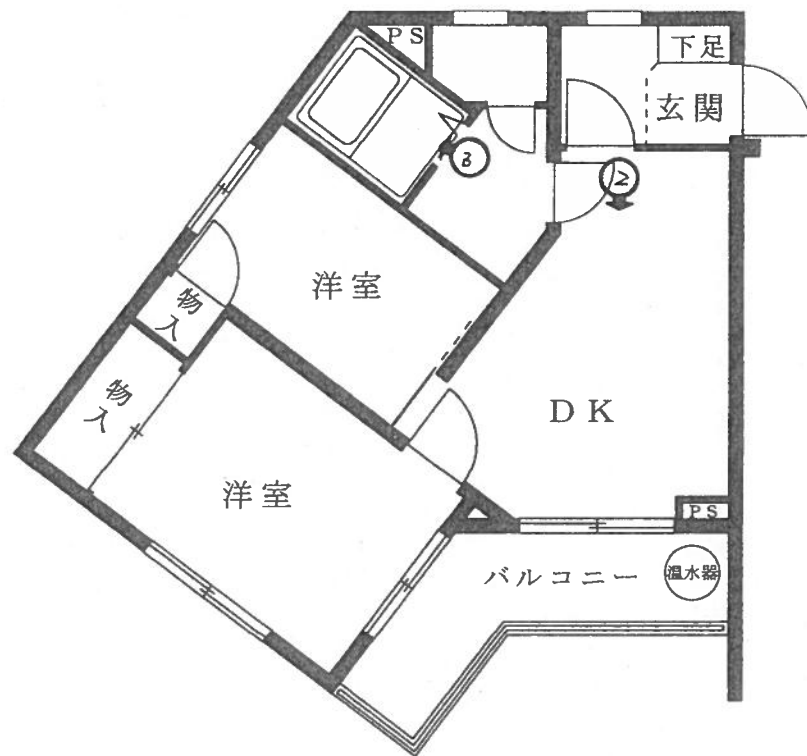
☒ 令和7年4月23日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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、「■」の箇所記載のとおり





←○: 写真撮影位置と方向

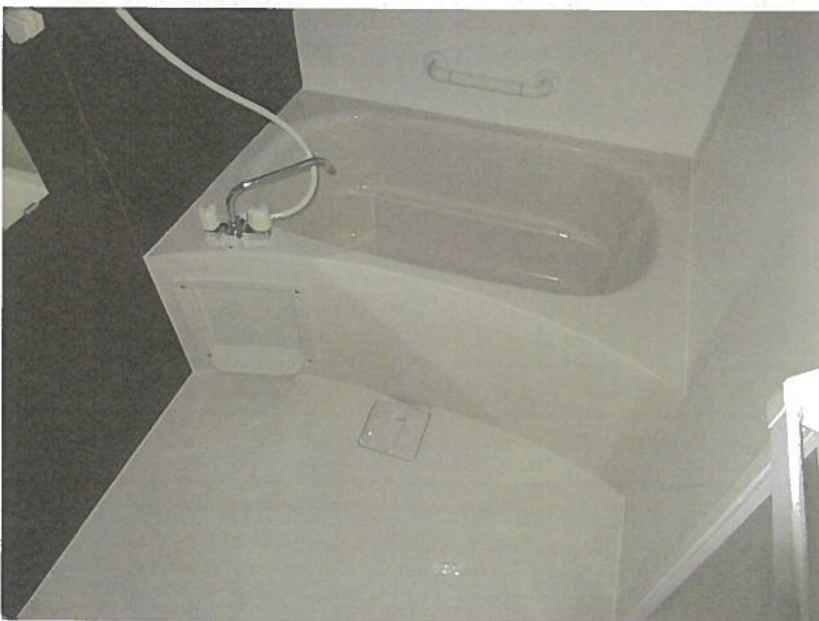
1



2



3



令和 6 年（ケ）第 646 号
令和 7 年 4 月 23 日 現地調査
令和 7 年 4 月 28 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 18,450,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 10,380,000 円
物件2（建物）	金 8,070,000 円

- 1 一括価格は、物件1、物件2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の内訳価格は、物件2の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該敷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		(住居表示) 世田谷区世田谷 2-11-16 (マンション名、部屋番号) プロスペアー世田谷上町 206 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。

物 件 目 録

1 所 在 世田谷区世田谷二丁目
地 番 302番9
地 目 宅地
地 積 557.12平方メートル
共有者 A 持分10000分の549

2 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区世田谷二丁目302番地9
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 292.99平方メートル
2階 294.61平方メートル
3階 277.04平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 世田谷二丁目302番9の1
建物の名称 第206号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 41.43平方メートル
所有者 A

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	東急世田谷線「上町」駅の南西方約300m（道路距離、徒歩約4分）、世田谷区世田谷2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	低層の共同住宅、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、敷地規模の最低限度 70㎡、日影規制、緑化地域、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	557.12㎡ 不整形 間口約17.7m、奥行約30m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	東側で現況幅員約3.9mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）より約0m～0.7m高く接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件2を含む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 なし あり
評 価 対 象 持 分	10000分の549	
特 記 事 項	建築計画概要書に記載の敷地面積は540.94㎡であることから、 本件土地は「縄縮み」があるものと判定した。なお、正確な地 積の把握のため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（物件2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	プロスペアー世田谷上町	
建物の用途	共同住宅（総戸数17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	昭和57年11月8日新築 約42年 約18年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 延床面積 864.64 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼り等 なし
設 備 等	階段、集合郵便受、駐輪場、ゴミ置場等	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	あり 株式会社大京アステージ 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	2階(206号室)、角部屋 主要開口部の方位：南向き・南東向き（南西方、北西方に窓あり）	
床 面 積	専 有 面 積	41.43 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	47.58 m ²
間 取 り	2DK	
バルコニー等	南側・南東側にあり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	塗装等 フローリング、板貼り等 クロス貼等 浴室等 バルコニーに温水器あり
保守管理の状態	室内等全てにおいて、リフォームの途中で放置された状態であった。室内には新たに設置するものと推察されるキッチンなどが放置されているほか、荷物なども残置されている。浴室については、外観上、新品が置かれた状態にあるが、使用できるかどうかは不明。トイレ、洗面台、キッチンは設置されていない。バルコニーには、リフォームに伴う廃材等が積み上げられた状態であった。 以上から保守管理の状態は劣るものと判定した。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額 遅 延 損 害 金	14,960 円(月額) (令和7年4月17日現在、以下同じ) 11,000 円(月額) 285,560 円 なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	トイレ、洗面台、キッチンなどが設置されていないリフォーム途中の状態、建物所有者が占有している。	
特 記 事 項	・本件建物はリフォーム途中で放置されており、トイレやキッチンなどがない状態である。 ・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、積算価格及び収益価格を求め、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

土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

物件1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	共有持分	建付地価格 (円)
	標準画地 価格 (円/㎡)	個別 格差				
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1	703,000	×0.94	×557.12	×1.00	×549/10,000	=20,210,000

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-45」

（公示価格） （時点修正）（標準化補正）（地域格差）（規準価格）

$$675,000 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/100 \times 100/98 = 703,000 \text{ 円/㎡}$$

（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：公示地の所在地域は対象地域に比して、交通接近条件等で劣ることを考慮して、総合的な地域格差を判定した。

イ 個別格差：減価要因として「縄縮み」があること、敷地形状が不整形であること、道路との高低差があること等を考慮し、総合の格差率を判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：不要と判定した。

オ 共 有 持 分：登記記載による。

カ 建 付 地 価 格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 建物価格（物件 2）

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次のとおり建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価（円／㎡） ア	現況床面積 （㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） エ
2	430,000	× 47.58	× 0.09	= 1,840,000

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 42 年、経済的残存耐用年数約 18 年、観察減価率 70%（リフォームの途中で放置されていること等の保守管理状況を考慮）

・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 = 18 年 ÷（42 年 + 18 年）×（1 - 0.70）= 0.09

エ 建物価格：1 万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格（円） ウ
1	20,210,000	× 0.40	場所的利益	= 8,080,000

ア 建付地価格：前記 1 ①カ

イ 敷地利用権等割合：売却により法定地上権が成立しないが、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。

ウ 敷地利用権等価格：1 万円未満四捨五入の端数整理を行った。

3 積算価格

前記1で求めた基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、さらに価格補正、個別格差による補正等を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる 価格（円） ア	敷地利用権等 価格の控除及 び加算（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	価格 構成 比 （%） キ
1	(20,210,000)	－8,080,000)	× 1.10	× 1.02	× 1.00	= 13,610,000	55.0
2	(1,840,000)	+8,080,000)	× 1.10	× 1.02	× 1.00	= 11,130,000	45.0
合計						24,740,000	100.0

ア 基礎となる価格：前記1①カ及び②エ

イ 敷地利用権等価格：前記2ウ

ウ 価格補正：同一区分所有建物並びに周辺類似の区分所有建物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・・・1.00（基準階2階 対象2階）

位置別等修正・・・1.02（角部屋）

その他・・・・なし

相乗積 $1.00 \times 1.02 = 1.02$

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。

キ 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（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 イ÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
-630,563 (-4.8%)	1,136,380	6.6	16,701,342	0.8302	13,865,454 (104.8%)	13,230,000 (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

$$1 \div (1 + 6.4\%)^3 = 0.8302 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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	24,740,000 円
② 収 益 価 格	13,230,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	23,600,000 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。

物件 番号	調整後の価 格（円）	価格 構成比	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管 理費等 相当額 の減価	その他 の控除 （敷金 等） （円）	評価額（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
1	23,600,000	×55.0%	× 1.00	× 0.80			=10,380,000
2		×45.0%	× 1.00	× 0.80	× 0.95		=8,070,000
一括価格（合計）							18,450,000

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Ⅰ３キ

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 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。

カ 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。

キ 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-45)
所 在 : 世田谷区世田谷 2 丁目 387 番 19 「世田谷 2-25-12」
価 格 : 675,000 円/㎡
位 置 : 「上町」駅、道路距離約 700m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 126 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側 4m 区道
用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)、
準防火地域
地 域 の 概 要 : 一般住宅とアパートが建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

令和 7 年 4 月 28 日

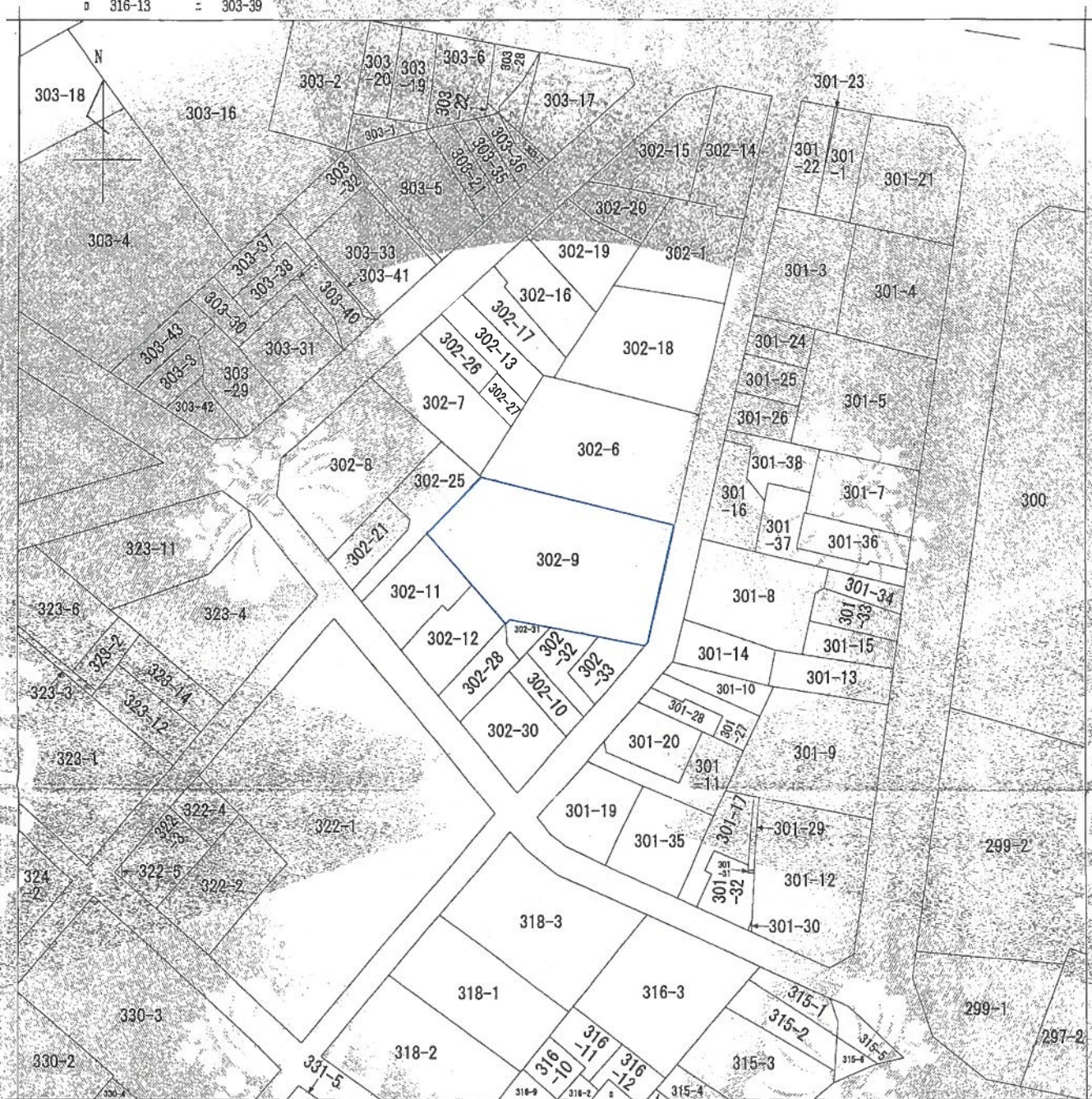
評価人 不動産鑑定士

山 田 光 治

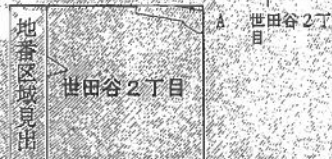
位置図



イ 316-1
ロ 316-13
ハ 303-34
ニ 303-39



〔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		世田谷区世田谷二丁目		地 番		302番9		
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6年11月5日
東京法務局世田谷出張所
登記官

請求番号：36-1
(1/1)

公 図 (写)
※A3をA4に縮小しています

登記年月日：昭和57年12月6日

これは図面に記載されている内容の証明として提出する。
令和6年11月5日 東京地裁第10回民事部会

各階平面図

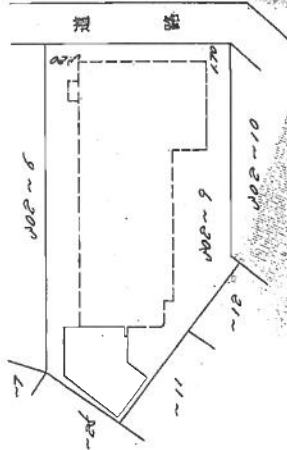
家屋番号 世田谷2丁目502番9の1

建物図面

建物の所在 東京都世田谷区世田谷2丁目30番地9

建物の存する部分 2階

建物番号 第206号



床面積計算表			
区分	用途	面積	小計
1	(20711678) 事務所	18.6560	18.6560
2	(20711678) 事務所	18.6560	18.6560
3	4.00	0.67	0.67
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
合		計	41.9680

241479

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図（写）
※A3をA4に縮小しています