

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

令和6年（ケ）第516号―③

注 意 書

本売却対象物件は売却単位③（物件3）です。

本件事件では、物件1～3に関し、1通の現況調査報告書で報告がなされていますが、売却手續においては、物件1、物件2及び物件3を個別に売却します。

本件3点セットは物件3に関するものですので、現況調査報告書についても物件3に関する記載を参照して下さい。

東京地方裁判所民事第21部

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 13 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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 7 年 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 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 7 年 9 月 19 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 7 年 9 月 11 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 9 月 16 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 7 年 8 月 13 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）
3	1,140,000 912,000		228,000	不明	不明

物 件 目 録

3（一棟の建物の表示）

所 在 世田谷区三軒茶屋二丁目 257 番地 15、257 番地
20

建物の名称 ダイヤアクテイ三軒茶屋

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 三軒茶屋二丁目 257 番 15 の 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 13.78 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 世田谷区三軒茶屋二丁目 257 番 15

地 目 宅地

地 積 203.47 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 世田谷区三軒茶屋二丁目 257 番 20

地 目 宅地

地 積 127.09 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000 分の 156



物 件 目 録

共有者	C	持分72分の4
共有者	D	持分72分の1
共有者	E	持分72分の1
共有者	F	持分72分の1
共有者	G	持分72分の1
共有者	H	持分9分の1
共有者	A	持分18分の7
共有者	B	持分18分の7



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 14 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 相 田 亜由子

1 不動産の表示

【物件番号 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

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 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

J が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 3】

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。

- 

物 件 目 録

3（一棟の建物の表示）

所 在 世田谷区三軒茶屋二丁目 257 番地 15、257 番地
20

建物の名称 ダイヤアクテイ三軒茶屋

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 三軒茶屋二丁目 257 番 15 の 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 13.78 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 世田谷区三軒茶屋二丁目 257 番 15

地 目 宅地

地 積 203.47 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 世田谷区三軒茶屋二丁目 257 番 20

地 目 宅地

地 積 127.09 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000 分の 156



物 件 目 録

共有者	C	持分72分の4
共有者	D	持分72分の1
共有者	E	持分72分の1
共有者	F	持分72分の1
共有者	G	持分72分の1
共有者	H	持分9分の1
共有者	A	持分18分の7
共有者	B	持分18分の7



令和6年(ケ)第516号
令和7年2月14日受理
令和7年3月27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 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区三軒茶屋二丁目 2 5 7 番地 1 5、2 5 7 番地
2 0

建物の名称 ダイヤアクテイ三軒茶屋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三軒茶屋二丁目 2 5 7 番 1 5 の 5 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 1 3 . 3 2 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 世田谷区三軒茶屋二丁目 2 5 7 番 1 5

地 目 宅地

地 積 2 0 3 . 4 7 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 世田谷区三軒茶屋二丁目 2 5 7 番 2 0

地 目 宅地

地 積 1 2 7 . 0 9 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 0 0 0 分の 1 5 1



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区三軒茶屋二丁目257番地15、257番地
20

建物の名称 ダイヤアクテイ三軒茶屋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三軒茶屋二丁目257番15の603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 13.76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 世田谷区三軒茶屋二丁目257番15

地 目 宅地

地 積 203.47平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 世田谷区三軒茶屋二丁目257番20

地 目 宅地

地 積 127.09平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2



物件目録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の155

共有者 C 持分72分の4
共有者 D 持分72分の1
共有者 E 持分72分の1
共有者 F 持分72分の1
共有者 G 持分72分の1
共有者 H 持分9分の1
共有者 A 持分18分の7
共有者 B 持分18分の7

3 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区三軒茶屋二丁目257番地15、257番地20

建物の名称 ダイヤアクテイ三軒茶屋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三軒茶屋二丁目257番15の604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 13.78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 世田谷区三軒茶屋二丁目257番15

地 目 宅地

地 積 203.47平方メートル

土地の符号 2



物 件 目 録

所在及び地番 世田谷区三軒茶屋二丁目257番20

地 目 宅地

地 積 127.09平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の156

共有者 C 持分72分の4

共有者 D 持分72分の1

共有者 E 持分72分の1

共有者 F 持分72分の1

共有者 G 持分72分の1

共有者 H 持分9分の1

共有者 A 持分18分の7

共有者 B 持分18分の7



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番2-503号 ダイヤアクティ三軒茶屋	
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	
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 7,140円 修繕積立金 2,500円 円 円 円	令和7年2月21日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計983,280円 令和3年8月分～令和7年2月分 ☒ 遅延損害金(年14%) 計6,383,608円 ☐ 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	株式会社クリーンライフ	
その他の事項		
敷地権	符号1、2 (物件2、3と共通)	
現況地目	☒ 宅地(符号1、2) ☐ 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、2) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
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	
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、「☒」の箇所記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番2-602号 ダイアアクティ三軒茶屋 (登記記録上の家屋番号：三軒茶屋二丁目 257番15の603)	
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を居宅（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	管理費等の月額以下のとおり 管理費 7,470円 修繕積立金 2,500円 円 円 円	令和7年2月21日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計1,016,940円 令和3年8月分～令和7年2月分 ☒ 遅延損害金（年14%） 計6,602,134円 ☐ 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	株式会社クリーンライフ	
その他の事項		
敷地権	符号1、2 (物件1、3と共通)	
現況地目	☒ 宅地（符号1、2） ☐ 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、2） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
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	
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、「☒」の箇所記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番2-603号 ダイヤアクティ三軒茶屋 (登記記録上の家屋番号：三軒茶屋二丁目 257番15の604)		
建 物	物件3		
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		
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 管 理 費 7,470円 修繕積立金 2,500円 円 円 円	令和7年2月21日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計1,016,940円 令和3年8月分～令和7年2月分 ☒ 遅延損害金(年14%) 計6,602,134円 ☐ 「その他の事項」欄参照	
管理費等の照会先	株式会社クリーンライフ		
その他の事項			
敷 地 権	符号1、2 (物件1、2と共通)		
現 況 地 目	☒ 宅地(符号1、2) ☐ 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、2) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)		
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		
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、「☒」の箇所記載のとおり

(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 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約				敷金等		
1	☒ 全部 ☐ I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・12・15 自 R6・12・1 至 R8・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,700円 ☒ 敷 ☐ 保 161,100円	貸主：共有者A、B	
3	☒ 全部 ☐ J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H26・5・1 自 R6・4・30 至 R8・4・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	貸主：共有者A～H	
	☐ 全部 ☐ 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐ 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐ 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		

※ 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	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
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、「■」の箇所記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ I (賃借人)	1. 私は、503号室を賃借して1人で住んでいます。 2. 賃貸借契約書の写しを提出します。 3. 室内で犬を2匹飼っています。 4. 本件建物に特に不具合等はありません。 (令和7年2月26日面接聴取)
■ J (賃借人)	1. 私は、603号室(登記上の家屋番号は604)を賃借して1人で住んでいます。 2. 回答書と賃貸借契約書の写しを提出します。当初の貸主(亡K)から、契約の更新手続は不要で、2年ごとに自動的に契約が更新されると言われていたもので、更新契約書は作成されていません。賃料も、最初の契約時から変更されていません。 3. ペットは飼っていません。 4. 本件建物は、入居当時から既に東側窓のガラスに亀裂がありましたが、それ以外には特に不具合等はありません。 (令和7年3月3日面接聴取)
■ L (共有者A、Bの母)	1. 私は、共有者A、Bの母です。503号室(物件1)について、現在の契約当事者は、賃貸人が共有者A、Bで、賃借人がIとなります。契約書上は私が賃貸人として表示されていますが、あくまでも共有者A、Bの代理人という立場で賃貸名義人になっているに過ぎません。また、契約書にあるMは、当初から賃貸管理人として関与しているもので、契約当事者ではないと聞いています。 (令和7年3月27日電話聴取)

(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

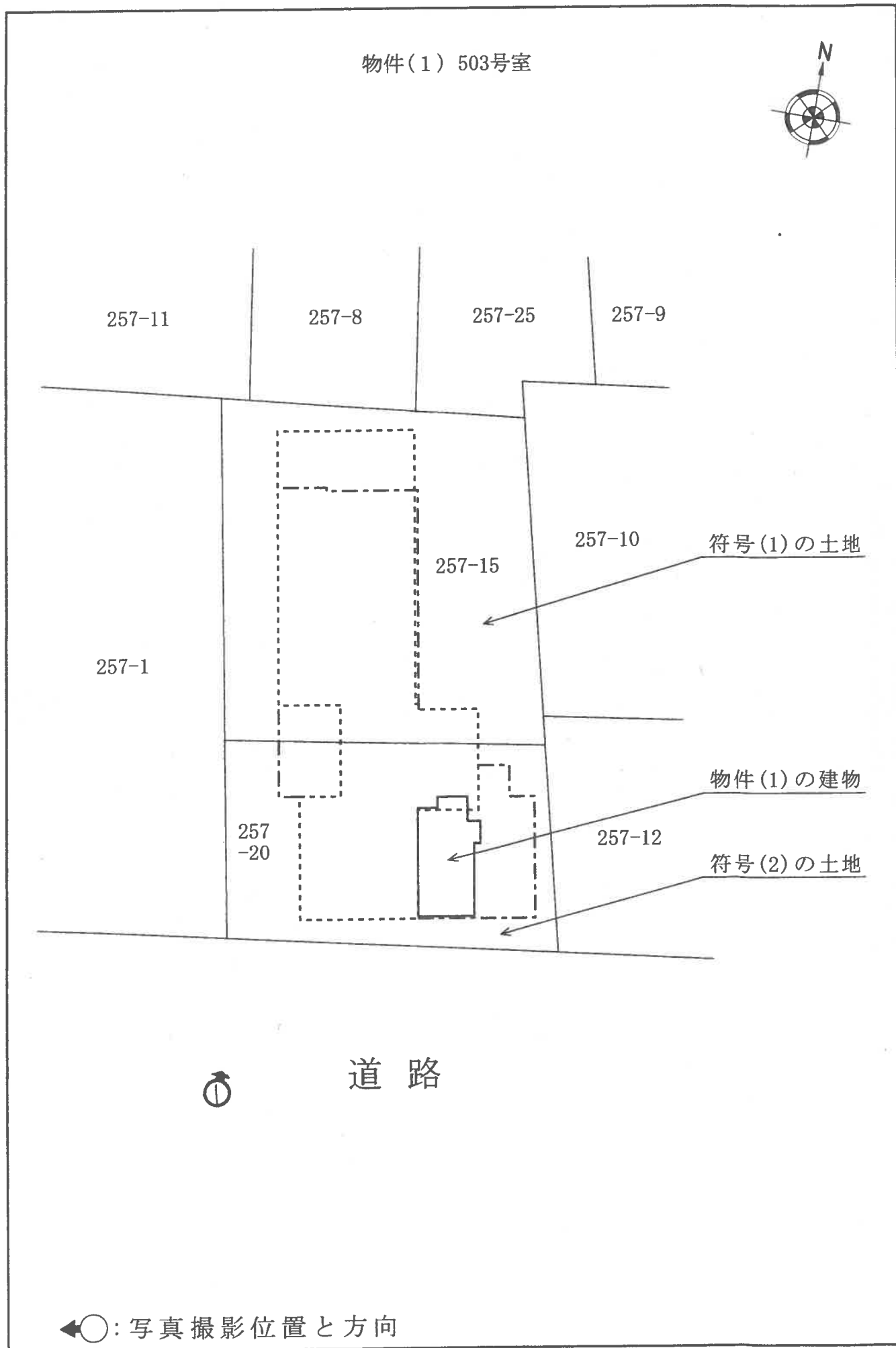
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件マンションの占有状況等は次のとおりであった。
 - (1) 物件1の建物について
 - ① 集合郵便受け玄関表札に氏名等の表示はなかった。
 - ② 水道契約者は賃借人Iであった。
 - ③ 立入調査時には賃借人Iが在宅し、賃借人Iから賃貸借契約書が提出された。
 - ④ 物件1の建物内には、賃借人I宛ての郵便物が存在した。
 - ⑤ 共有者Aからは、その母であるLを通じて回答書が提出された。
 - ⑥ 関係人から「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ⑦ 物件1の建物は、室内に家具や日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
 - (2) 物件2の建物について
 - ① 集合郵便受けに氏名等の表示はなく、その投函口はテープで封鎖されていた。玄関表札にも氏名等の表示はなかった。なお、物件2の建物は、登記記録上の家屋番号は三軒茶屋二丁目257番15の603であるが、玄関表札には602と表示されている。
 - ② 室内に動産類はなく、空室の状態であった。
 - ③ 物件3の建物は、キッチン、風呂及びトイレ等があり、居宅としての様式を備えていた。
 - (3) 物件3の建物について
 - ① 集合郵便受け及び玄関表札のいずれにも氏名等の表示はなかった。なお、登記記録上の家屋番号は三軒茶屋二丁目257番15の604であるが、玄関表札には603と表示されている。
 - ② 水道契約者は賃借人Jであった。
 - ③ 立入調査時には賃借人Jが在宅した。賃借人Jからは、回答書及び賃貸借契約書が提出されたほか、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ④ 物件3の建物は、室内に家具や日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
3. 上記現場の状況、前記関係人の陳述、提出された回答書、賃貸借契約書写し、ライフライン調査の結果等から、本件建物の占有状況は、5～8枚目に記載のとおりと認められた。

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

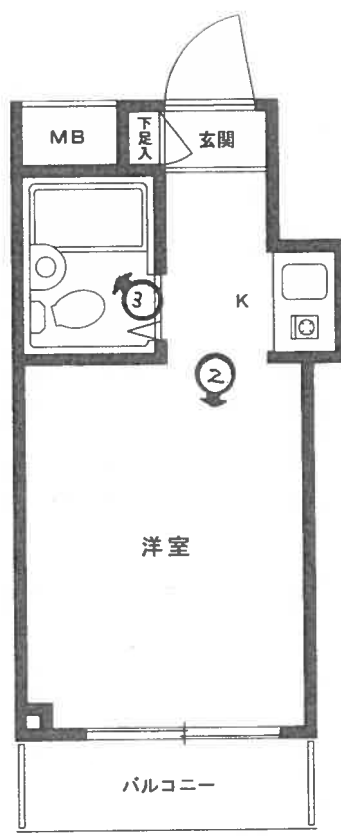
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月14日	当庁（郵便）	■ライフライン照会（水道）
令和7年2月18日	当庁（FAX）	■管理費等に関する調査
令和7年2月19日 9:35-9:58	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☐ 図面作成 ☐ 評価人同行 ☐ 居住者から面接聴取 ☒ 占有者に対する臨場日時通知書・照会書差置
令和7年2月20日	当庁（郵便）	■共有者A、Bに照会書送付（物件1関係）
令和7年2月26日 10:25-10:58	物件所在地 （物件1、2）	☒ 物件確認 ☒ 物件調査（立入調査） ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人同行 ☒ 賃借人Iから面接聴取
令和7年3月3日 15:50-16:07	物件所在地 （物件3）	☒ 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 ☒ 賃借人Jから面接聴取
令和7年3月27日 9:27-9:32	当庁（電話）	■L（共有者A、Bの母）から聴取
（特記事項） ■ 令和7年2月26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2月26日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Nを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。（物件2） ☐ 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

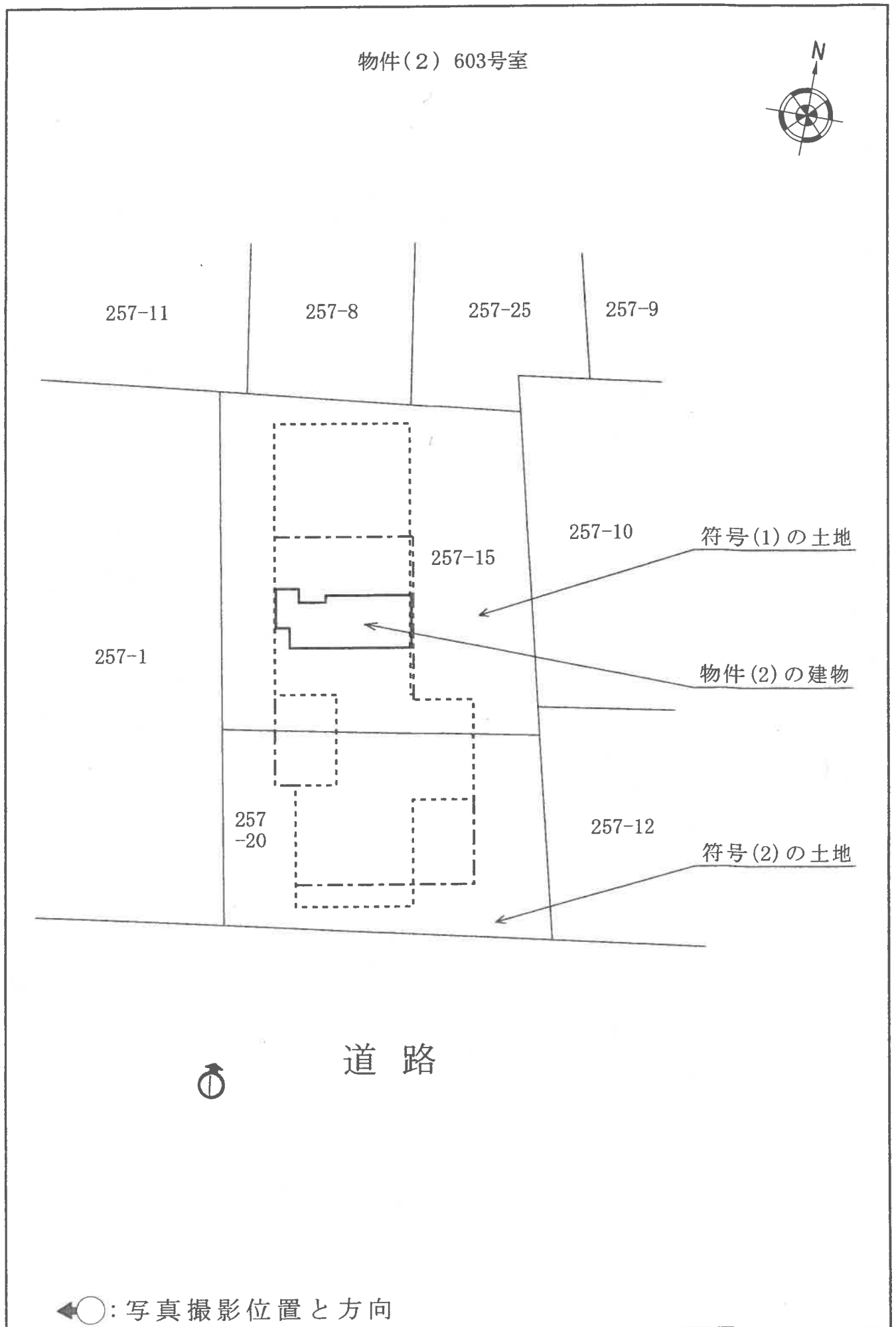




物件 1

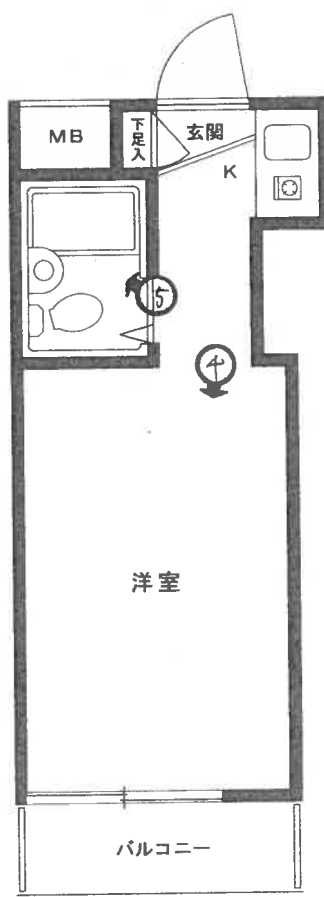


←○：写真撮影位置と方向

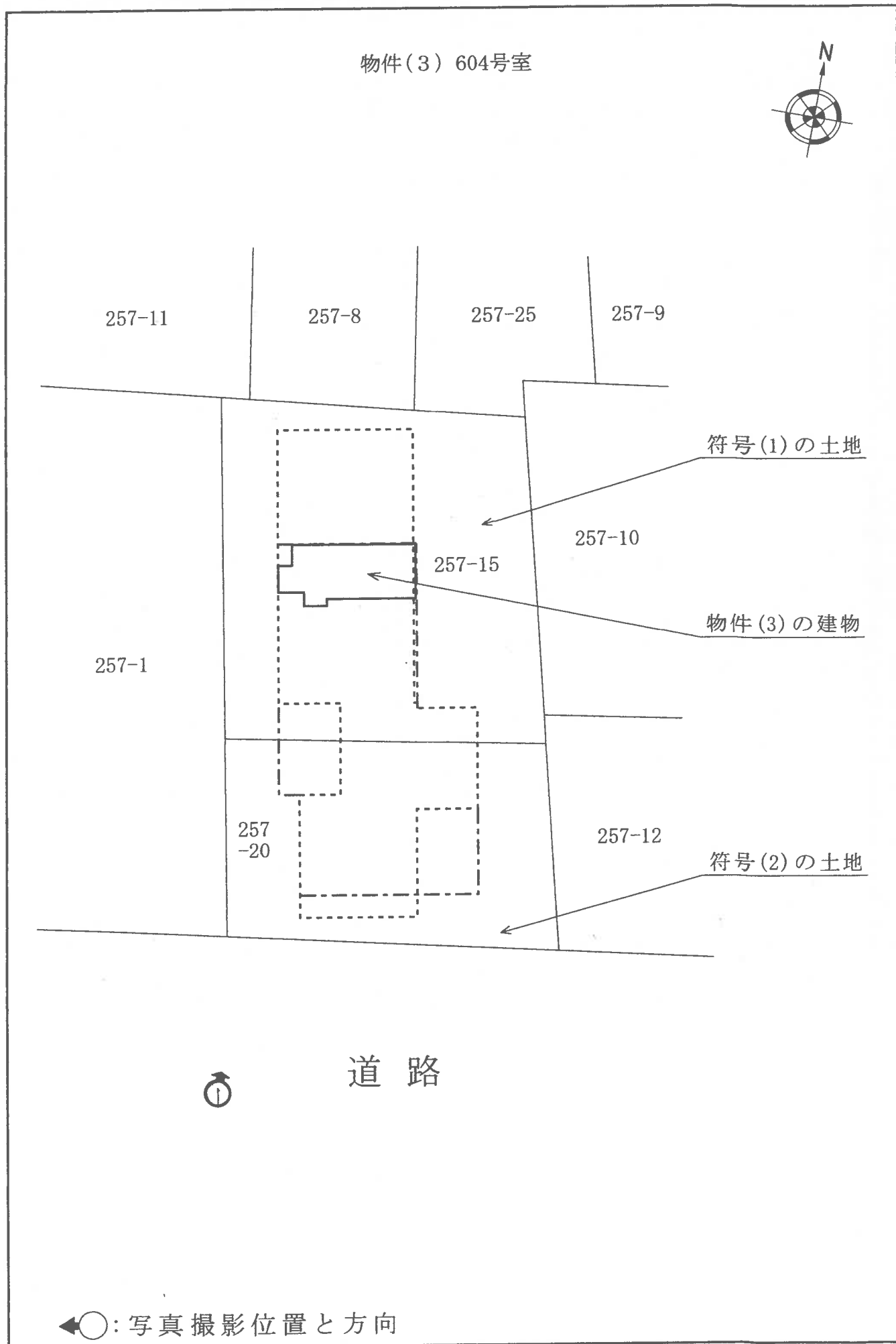




物件 2

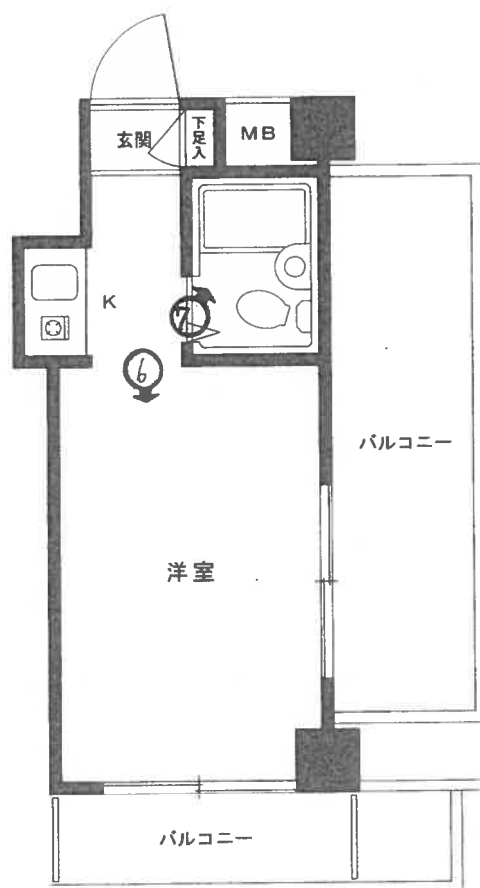


←○: 写真撮影位置と方向





物件 3



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



6



7



令和 6 年（ケ）第 516 号
令和 7 年 3 月 3 日 現地調査
令和 7 年 5 月 9 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書
（ 物 件 3 ）

評価人 山 田 光 治

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件 3	金 1,140,000 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
3	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 世田谷区三軒茶屋 2-41-2 (マンション名、部屋番号) ダイヤアクテイ三軒茶屋 603 号 [登記記録上の家屋番号：三軒茶屋二丁目 257 番 15 の 604]
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

3 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区三軒茶屋二丁目257番地15、257番地
20

建物の名称 ダイヤアクテイ三軒茶屋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三軒茶屋二丁目257番15の604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 13.78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 世田谷区三軒茶屋二丁目257番15

地 目 宅地

地 積 203.47平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 世田谷区三軒茶屋二丁目257番20

地 目 宅地

地 積 127.09平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の156

共有者 C 持分72分の4

共有者 D 持分72分の1

共有者 E 持分72分の1

共有者 F 持分72分の1

共有者 G 持分72分の1

共有者 H 持分9分の1

共有者 A 持分18分の7

共有者 B 持分18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

位 置 ・ 交 通	東急田園都市線「三軒茶屋」駅の南西方約 830m（道路距離、徒歩約 11 分）、世田谷区三軒茶屋 2 丁目 41 番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中高層の店舗事務所併用共同住宅、事業所等が建ち並ぶ地域。	
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 第一種住居地域 60%（指定） 300%（指定） 準防火地域 28m第3種高度地区、敷地規模の最低限度 60 m ² 、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	符号 1、2 合計：330.56 m ² ほぼ長方形 間口約 14.4m、奥行約 24.0m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	南側で幅員約 10.9m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 10000 分の 156
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	ダイヤアクティ三軒茶屋	
建物の用途	共同住宅、事務所等（総戸数 45 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 59 年 7 月 20 日新築 約 41 年 約 14 年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建 1, 145. 99 m ²	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 なし
設備等	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場等	
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 株式会社クリーンライフ 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	6階(603号室)、角部屋 ただし、登記記録上の家屋番号は三軒茶屋二丁目257番15の604 主要開口部の方位：東向き及び北向き	
床 面 積	専 有 面 積	13.78 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	18.32 m ²
間 取 り	ワンルーム	
バルコニー等	東側及び北側にあり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼り等 フローリング等 クロス貼り等 キッチン、3点ユニット(トイレ・浴槽・洗面) 等 なし
保守管理の状態	床、壁などに経年使用による傷などがあり、設備の陳腐化等も認められるものの、保守管理の状態は標準的。	
管 理 費 等	管 理 費	7,470円(月額)(令和7年2月21日現在、以下同じ)
	修 繕 積 立 金	2,500円(月額)
	そ の 他	なし
	滞 納 額	1,016,940円
	遅 延 損 害 金	6,602,134円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	次頁<建物の占有者等の状況一覧>のとおり。	
特 記 事 項	・賃借人からの聴取によると、入居当時から既に東側の窓ガラスに亀裂があったとのこと(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。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸借契約の概要

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
共有者 A、B、 C、D、E、 F、G、H	J	H26.5.1	R6.4.30 ～ R8.4.29	60,000 円	なし
占有権原は賃借権。賃借人が居宅として使用している。					

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／㎡）	現況床面積（㎡）	現価率	建物価格（円）
ア	イ	ウ	エ
470,000	× 18.32	× 0.23	= 1,980,000

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41年、経済的残存耐用年数約14年、観察減価率10%（窓ガラスに亀裂があることなど管理状況を考慮）

・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 = 14年 ÷（41年 + 14年）×（1 - 0.10）= 0.23（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

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 (円)
標準画地 価格 (円/㎡)	個別格差				
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
1,410,000	×0.98	×330.56	×1.00	×156/10,000	= 7,130,000

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。

公示地 「世田谷-111」

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 1,440,000 \text{ 円/㎡} \times 104/100 \times 100/103 \times 100/103 = 1,410,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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：角地及び形状を考慮した。

地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比べ、街路条件で劣るが、環境条件、交通接近条件で優り、総合的に優ると判定した。

イ 個別格差：敷地形状等を考慮。

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)	敷地権価格 (円)	価格補正	個別格差	占有減価 修正	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
(1, 980, 000	+7, 130, 000)	× 1. 40	× 1. 09	× 1. 00	= 13, 900, 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. 05 （基準階＝3 階、対象＝6 階）

位置別等修正・・・1. 02 （角部屋）

その他・・・・・・1. 02 （バルコニーが2 つあり）

相乗積 $1. 05 \times 1. 02 \times 1. 02 = 1. 09$ （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あり、その賃貸状況は概ね標準的なものであると判断されるので、現行の賃貸条件を参考として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もので、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) 1,481,266 (18.3%)	(円) 540,560	(%) 6.6	(円) 7,944,594	0.8302	(円) 6,595,602 (81.7%)	(円) 8,080,000 (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、自己使用目的、収益獲得目的のいずれの需要も見込まれることから、本件においては積算価格と収益価格とを同程度に関連づけ、調整後の価格を下記のとおり求めた

① 積 算 価 格	13,900,000 円
② 収 益 価 格	8,080,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	11,000,000 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)	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
11,000,000	× 1.00	× 0.80	× 0.13		=1,140,000

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-111)
所 在 : 世田谷区三軒茶屋2丁目234番15 「三軒茶屋2-28-4」
価 格 : 1,440,000 円/㎡
位 置 : 「三軒茶屋」駅、道路距離約700m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 1,698 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西8m区道 南東に側道あり
用途指定等 : 第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率300%)、準防火地域
地域の概要 : マンション、一般住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

写真

以 上

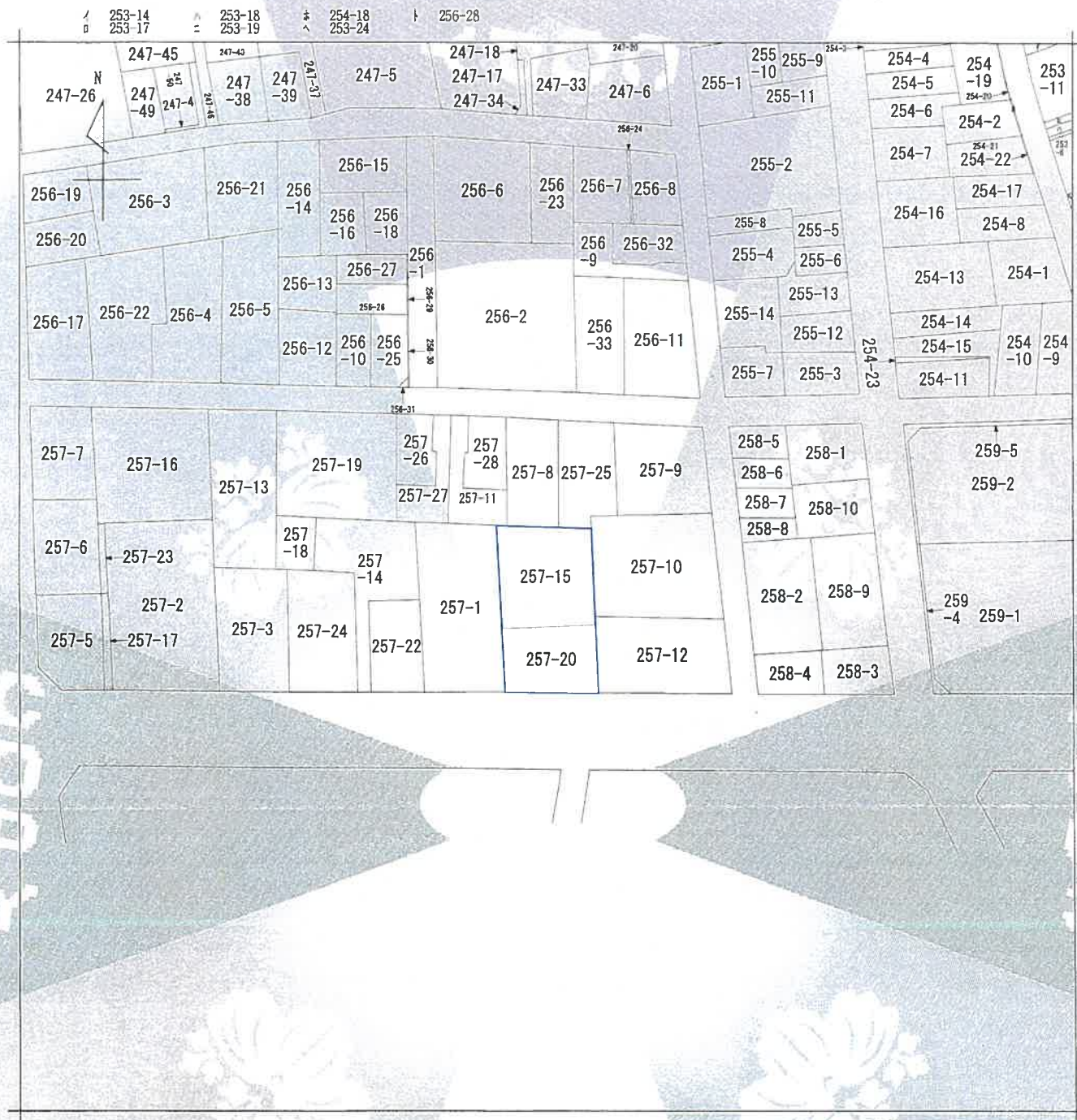
令和7年5月9日

評価人 不動産鑑定士

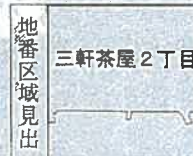
山田 光 治

位置図





(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 世田谷区三軒茶屋二丁目				地 番 257番15			
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 事 記 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8月23日
東京法務局世田谷出張所
登記官

地図整理番号：M39519
(1/1)

公 図 (写)
※A3をA4に縮小しています

地圖整理番号: M39518

写 真



東側の窓ガラスの亀裂：1 か所目 (向かって左)



東側の窓ガラスの亀裂：2 か所目 (向かって右)