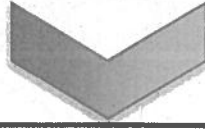


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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は、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 27 日

東京地方裁判所民事第 21 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 9 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 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 7 年 10 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 7 年 9 月 26 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 9 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 7 年 8 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
5	36,000,000 28,800,000		7,200,000	88,194	18,897
	</				



物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区駒沢三丁目1017番地1

建物の名称 駒沢ガーデンハイツA棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駒沢三丁目1017番1の46

建物の名称 118 (A棟)

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 65.28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 世田谷区駒沢三丁目1017番1

地 目 宅地

地 積 3985.39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 10万分の1263



物 件 明 細 書

令和 7年 7月15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5】

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5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

B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

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、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。



11

物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区駒沢三丁目1017番地1

建物の名称 駒沢ガーデンハイツA棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駒沢三丁目1017番1の46

建物の名称 118 (A棟)

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 65.28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 世田谷区駒沢三丁目1017番1

地 目 宅地

地 積 3985.39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 10万分の1263



令和6年(ヌ)第411号
令和7年2月13日受理
令和7年4月4日提出
(評価人：岩下剛佳)

現況調査報告書

(物件5)

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

5 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区駒沢三丁目1017番地1

建物の名称 駒沢ガーデンハイツA棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駒沢三丁目1017番1の46

建物の名称 118 (A棟)

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 65.28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 世田谷区駒沢三丁目1017番1

地 目 宅地

地 積 3985.39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 10万分の1263



(2 枚目)

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原 (物件5関係)

占有範囲		■全部		□	
占有者		□債務者		■B	
占有状況		□敷地		□駐車場	
		■居宅		□事務所	
		□店舗		□倉庫	
		□			
■関係人（■A（所有者） □（ ））の陳述／■提示文書（契約書）の要旨					
占有権原		■賃借権		□使用借権	
占有開始時期		平成30年10月1日			
最初の契約等	契約日	平成30年10月1日			
	期間	平成30年10月1日から ■令和10年9月30日まで 10年間 □期間の定めなし			
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新			
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし			
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（ ）			
	借主	■占有者 □その他の者（ ）			
賃料・支払時期等		毎月金100,000円（毎月27日限り翌月分支払） □前払（ ）分 円） □相殺（ ）分 円）			
敷金・保証金		□ない ■ある（■敷金100,000円 □保証金 円）			
特約等		□譲渡・転貸を認める □			
その他		上記賃料のほかに月額20,000円の共益費あり			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官意見」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

(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 (所有者)	1. 私は、本件建物をBに賃貸しています。Bは、私の娘の夫で、娘が同居しています。私はここには住んでいません。 2. 賃貸借契約書の写しを提出します。 3. 私は、住民登録上の住所が本件建物の所在地となっていて、私宛ての郵便物等が配達されることがあるため、郵便受けにはBの姓のほか、私の姓も表示するようにしています。 (令和7年3月22日面接聴取)

(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

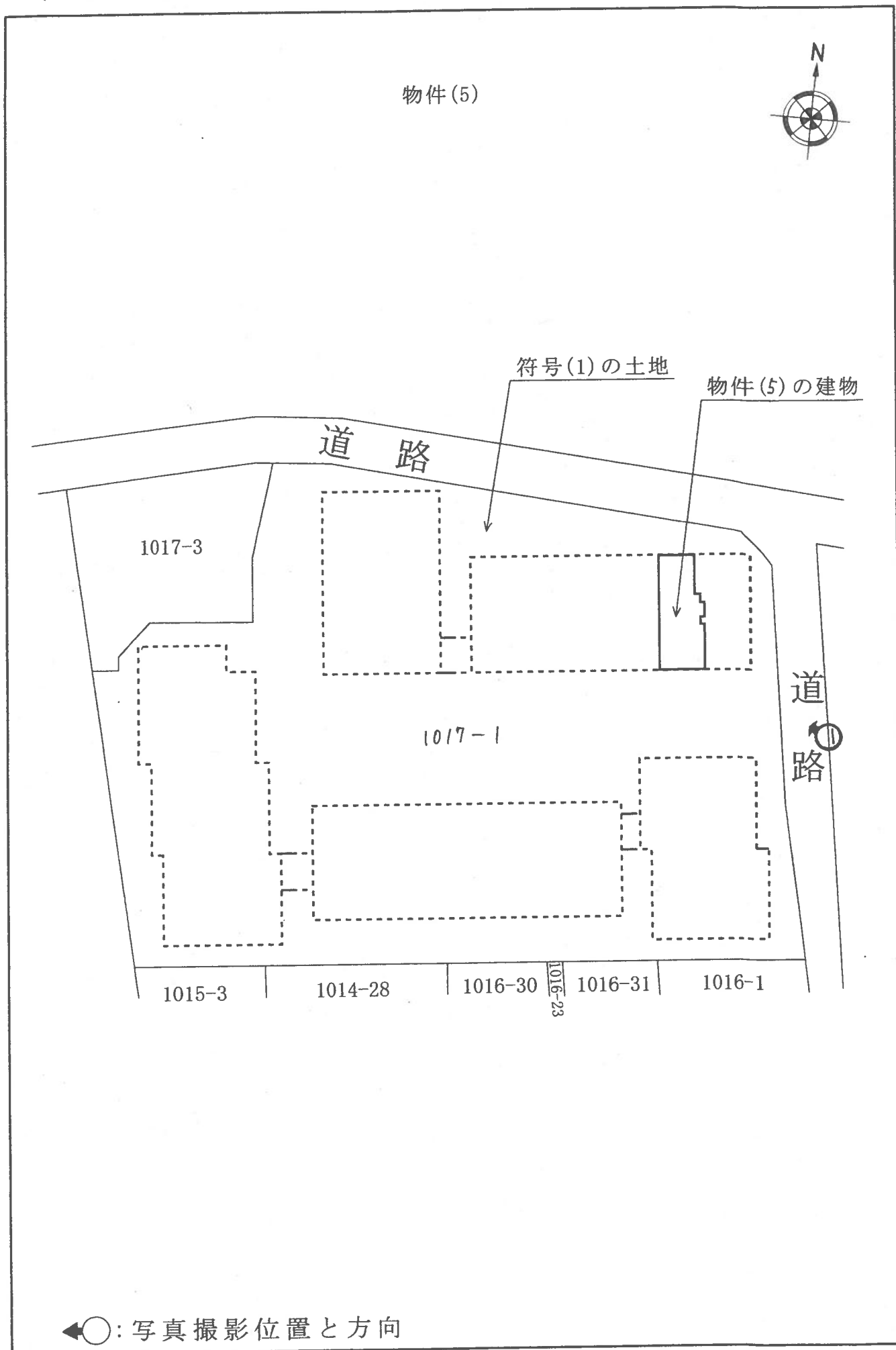
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件マンションの占有状況等は次のとおりであった。
 - ① 本件マンション1階集合郵便受けには賃借人Bの姓が表示されていた。玄関表札に氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時のいずれも不在であった。
 - ③ 所有者Aからは賃貸借契約書の写しが提出され、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ④ 本件建物内には、賃借人B宛ての郵便物が見受けられた。
 - ⑤ 本件建物は、室内に家具や日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
3. 上記現場の状況、前記関係人の陳述、提出された賃貸借契約書写しの内容等から、本件建物は、賃借人Bが居宅として占有していると認められ、その契約内容は3枚目に記載のとおりであった。

以 上

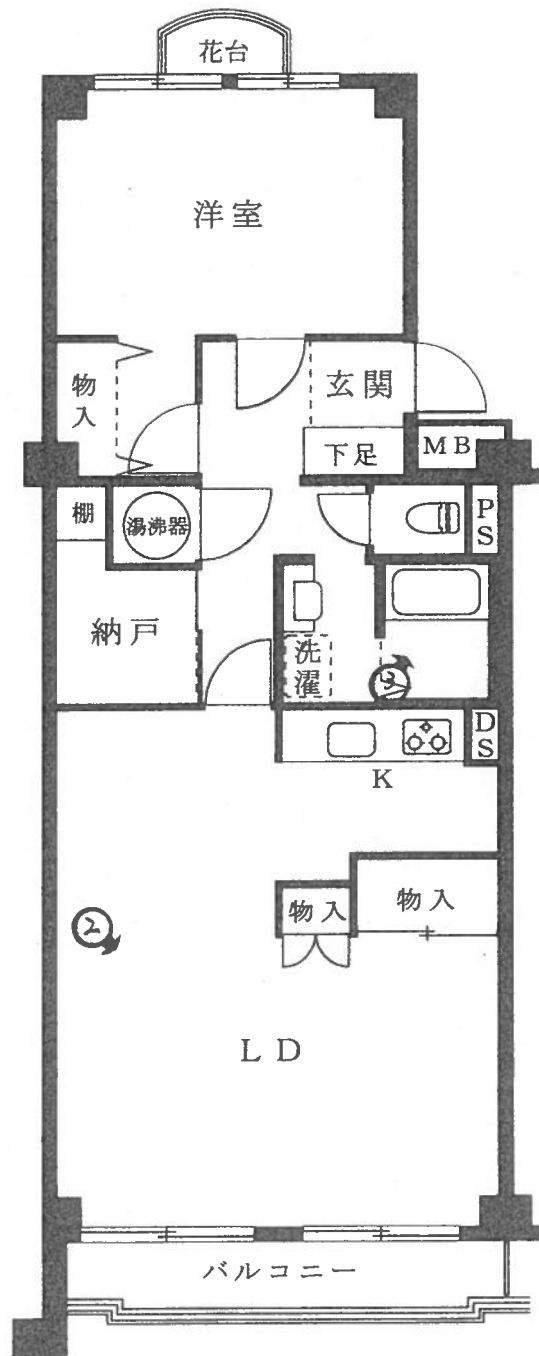
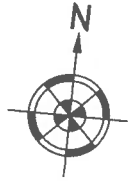
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

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3月5日 16:54-17:05	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・照会書投函
令和7年3月6日	当庁 (FAX)	☒ 管理費等に関する調査
令和7年3月22日 8:53-9:02	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 ☒ 所有者Aから面接聴取
(特記事項) ☒ 令和7年3月22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3月22日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、所有者が用意した鍵を用いて 解錠し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



物件(5)



←○: 写真撮影位置と方向

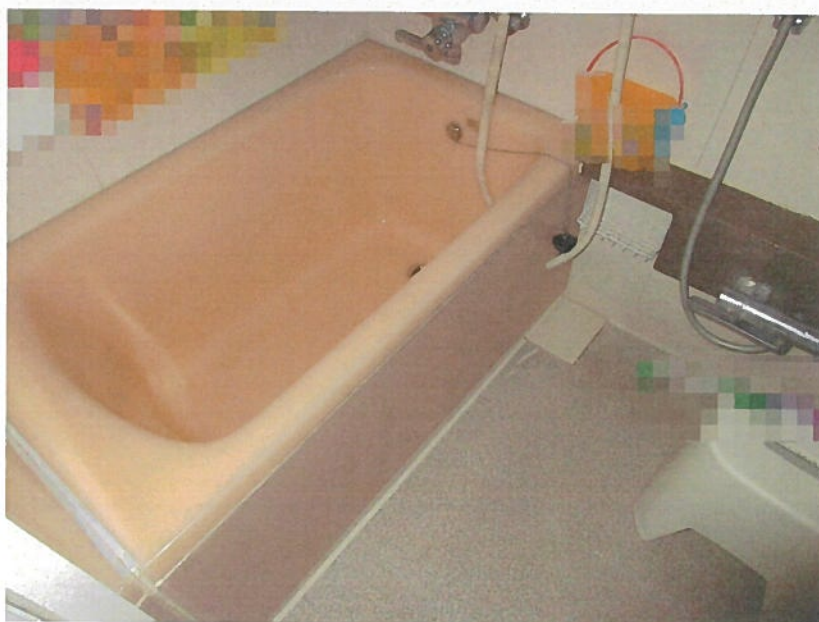
1



2



3



令和6年(ヌ)第411号－2
令和7年3月22日現地調査
令和7年4月7日評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 岩 下 剛 佳

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 5	金 3 6 , 0 0 0 , 0 0 0 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
5	物件目録記載のとおり		(住居表示) 世田谷区駒沢3丁目10番1号 (マンション名, 部屋番号) 駒沢ガーデンハイツA棟 118号室
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	世田谷区駒沢三丁目
	地 番	1014番17
	地 目	宅地
	地 積	63.63平方メートル
2	所 在	世田谷区駒沢三丁目
	地 番	1014番19
	地 目	宅地
	地 積	72.82平方メートル
3	所 在	世田谷区駒沢三丁目
	地 番	1014番20
	地 目	宅地
	地 積	24.27平方メートル
4	所 在	世田谷区駒沢三丁目1014番地19、1014番地17、1014番地20
	家屋 番号	1014番19の2
	種 類	共同住宅
	構 造	木造ステンレス鋼板ぶき2階建
	床 面 積	1階 91.17平方メートル 2階 95.44平方メートル

5 (一棟の建物の表示)

物 件 目 録

所 在 世田谷区駒沢三丁目1017番地1

建物の名称 駒沢ガーデンハイツA棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駒沢三丁目1017番1の46

建物の名称 118 (A棟)

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 65.28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 世田谷区駒沢三丁目1017番1

地 目 宅地

地 積 3985.39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 10万分の1263

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「駒沢大学」駅の西方道路距離約 860m(徒歩約 11 分)、世田谷区駒沢 3 丁目 10 番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、低層の共同住宅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 1 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 4h-2.5h/1.5m, 緑化地域、景観計画区域等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	3,985.39 m ² ほぼ台形 約 55m・約 55m 北向きの緩傾斜地 特になし
接面道路の状況 等	北側現況幅員約 6.0m～約 6.3m 舗装区道 (建築基準法 42 条 1 項 1 号該当) 及び東側現況幅員約 4.6m～約 5.5m 舗装区道 (建築基準法 42 条 1 項 1 号及び 5 号該当) にほぼ等高に接面する準角地。	
土 地 の 利 用 状 況等	物件 1 を含む A 棟と B 棟の複数棟の建物敷地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 100,000 分の 1,263
特 記 事 項	画地北東付近の一部について、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) に浸水予想の記載あり。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	駒沢ガーデンハイツA棟	
建物の用途	共同住宅（総戸数 28戸，他に管理員室1戸） ※B棟も含む総戸数は76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54年9月19日新築 約45年 約5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 2,180.69㎡ ※B棟も含む総延床面積は5,958.45㎡	
仕様	外壁 その他	吹付タイル等 なし
設備等	集合郵便受，駐車場，自転車置場，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 日本ハウズイング(株) 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	・ 本件建物はいわゆる新耐震基準の施行日前（昭和56年6月1日前）に建築確認を受けている。耐震改修工事は行われていない。 ・ 関係人の陳述によれば，1～2年後に大規模修繕工事が予定されている。	

(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	1階（A棟・118号室）・中間部屋 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	専 有 面 積	65.28㎡
	共用部分を含む現況床面積	75.96㎡
間 取 り	1LDK	
バルコニー等	南東側にバルコニーあり	
仕 様	天 井 床 内 設 壁 備 " 他 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング，塩ビシート等 ペイント，キッチンパネル等 システムキッチン，ユニットバス，トイレ， 電気温水器，エアコン等 納戸
保 守 管 理 の 状 態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	7,807円（月額） 9,360円（月額） 25,000円（月額）（駐車場使用料） なし なし （令和7年3月6日付管理会社回答）
専有部分の利用 状況等	下記〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特 記 事 項	なし	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

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
所有者	現占有者	H30.10.1	H30.10.1 ～ R10.9.30	100,000 円 (別途共益費 20,000 円)	100,000 円 (敷金)
占有権原は賃借権。現占有者が住居として使用している。					

第5 評価額算出の過程

本件は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
327,000	× 75.96	× 0.10	= 2,480,000

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 45 年，経済的残存耐用年数約 5 年，観察減価率 0%
- ・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。

$$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$\text{現価率} = 5 \text{ 年} \div (45 \text{ 年} + 5 \text{ 年}) \times (1 - 0.00) = 0.10$$

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（㎡） ウ	建付減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格（円） カ
標準画地価格 （円／㎡）ア	個別格差 イ				
944,000	× 1.01	× 3,985.39	× 1.00	× 1,263／100,000	= 47,990,000

- 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-65

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & & \\ 875,000 \text{ 円/m}^2 & \times 109/100 & \times 100/100 & \times 100/101 & = 944,000 \text{ 円/m}^2 & & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & & \end{array}$$

時点修正：令和6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：公示地は角地でやや優り、形状でやや劣る（総合±0%）。

地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比し、街路条件、行政的条件でやや優り、環境条件でやや劣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：増価要因としての準角地、減価要因としての形状を考慮して、総合の個別格差を判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 敷地権割合：登記記載による敷地権の割合による。

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
（ 2,480,000	+ 47,990,000 ）	× 1.00	× 0.98	× 1.00	= 49,460,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：必要なし。

エ 個別格差：階層別補正…… 0.98（対象：1階・基準階：2階）

位置別等修正… 1.00（中間部屋）

その他…………… なし

$$\text{相乗積 } 0.98 \times 1.00 = 0.98$$

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建物だが、その賃貸状況が本来の収益性から乖離しており、標準的水準へと補正すべきと認められるため、一部補正を行っ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。

ただし、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに、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によるため、必ずしも補正後の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 $I \div U \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 *2 (3.5%)	正味復帰 価格現価 $E \times O = K$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+ カ=キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
3,302,887 (9.9%)	1,274,496	3.7	33,412,463	0.9019	30,134,700 (90.1%)	33,440,000 (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

$$1 \div (1 + 3.5\%)^3 = 0.9019 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。

目的物件は築年の古いファミリー向けマンションだが最寄り駅徒歩圏で利便性に優れ、自己使用目的以外に投資目的の需要も認められる。以上勘案し、積算価格をやや重視した関連付けを行い、所要の修正を行ったうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	49,460,000 円
② 収益価格	33,440,000 円
③ 調整後の価格	45,000,000 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及びその他の控除（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
45,000,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00		= 36,000,000

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：必要なし。

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-65）

所 在：世田谷区弦巻3丁目14番1「弦巻3-21-1」

価 格：875,000 円／㎡

位 置：東急田園都市線「桜新町」駅の北東方道路距離約820m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：1,221 ㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：東8.0m区道，南西側道

用 途 地 域 等：第1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：中高層のマンションが多く建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図（旧土地台帳附属地図）写

建物図面・各階平面図写

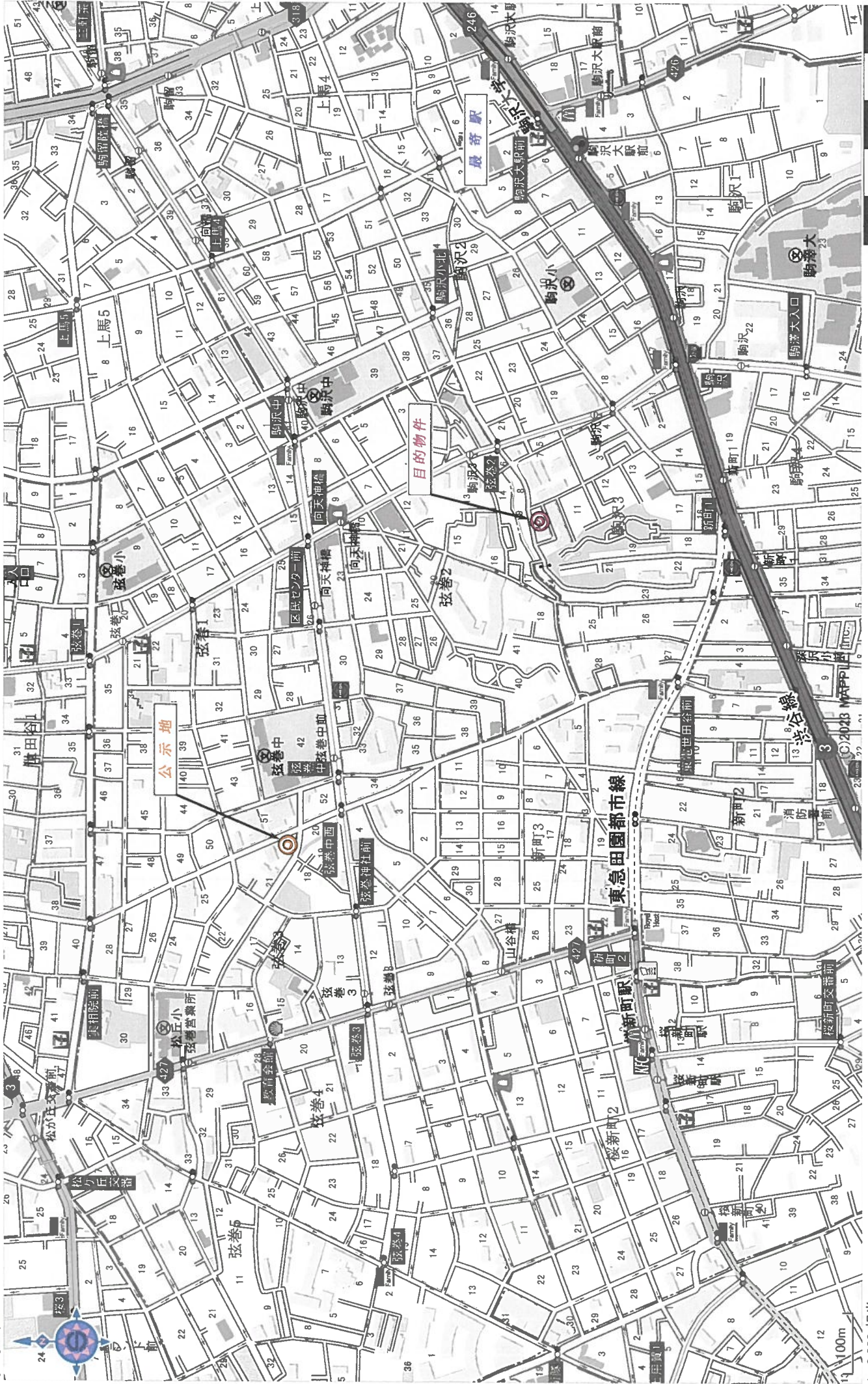
以 上

令和7年4月7日

評価人 不動産鑑定士

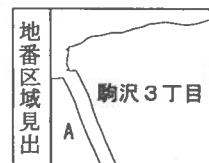
岩 下 剛 佳

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。



A 駒沢3丁目

請 部 求 分	所 在	世田谷区駒沢三丁目					地 番	1017番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 番 は 記 号	系 又 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。

(東京法務局世田谷出張所管轄)

令和6年12月20日

福岡法務局

地図整理番号：M66946

登記官

(1/2)

登記年月日：昭和54年10月12日

これは図面に記載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6年12月20日

福岡法務局

登記官

各階平面図

A3判をA4判に縮小

家屋番号 駒沢3丁目1017番の46

建物の所在 世田谷区駒沢3丁目1017番地1 (A棟)

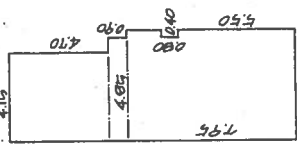
建物図面

建物番号 118

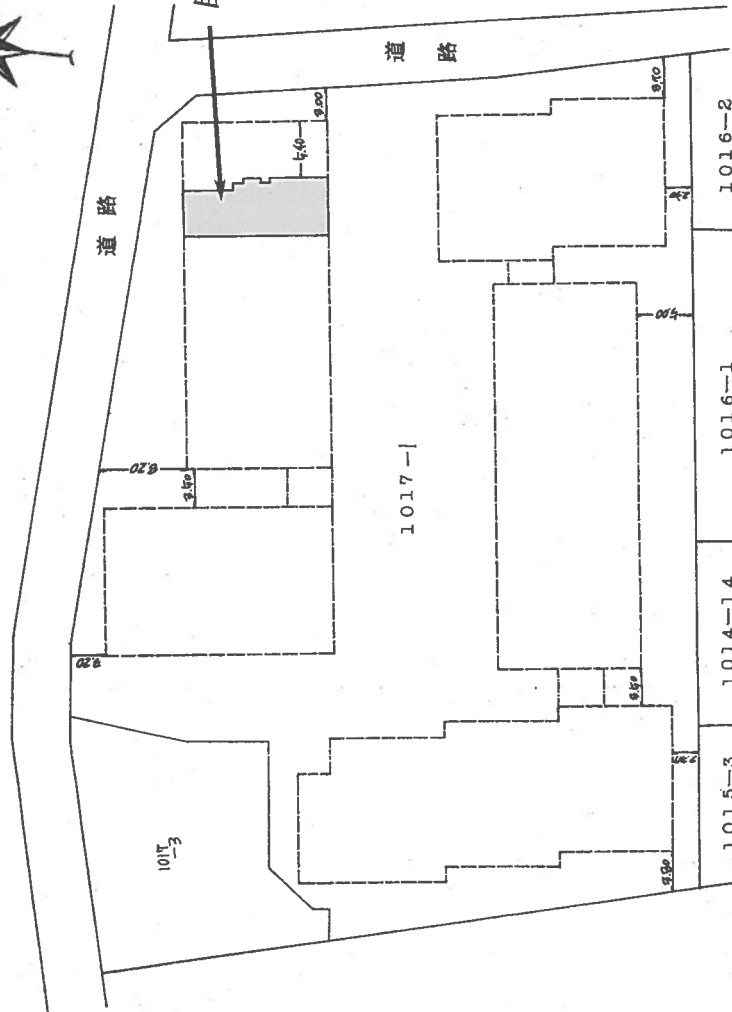
1 階部分

建物の存する部分 1 階

118



$$4.10 \times 4.15 + 0.90 \times 4.85 + 1.95 \times 5.25$$
$$= 0.80 \times 0.40 = 65.28 \text{ m}^2$$



単位・メートル
----- 1 棟の建物の 1 階
----- 1 棟の建物の 2 階
----- 3 階

146947

作製者

士海調査士

縮尺

1/250

申請人

1/500

縮尺

(昭和54年9月28日作製)

54年10月12日