

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 27 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 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）
1	80,800,000 64,640,000		16,160,000	174,625	37,412

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区成城三丁目 1 1 5 9 番地 1

建物の名称 シティハウス成城

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 成城三丁目 1 1 5 9 番 1 の 2 の 1 0 1

建物の名称 B 1 0 1

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 8 7 . 6 8 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 世田谷区成城三丁目 1 1 5 9 番 1

地 目 宅地

地 積 6 7 9 8 . 1 6 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 世田谷区成城三丁目 1 1 5 9 番 1 1 3

地 目 宅地

地 積 3 7 3 . 9 1 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 世田谷区成城三丁目 1 1 5 9 番 1 1 4

地 目 宅地

地 積 1 6 8 . 5 3 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 世田谷区成城三丁目 1159 番 115

地 目 宅地

地 積 469.92 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 世田谷区成城三丁目 1159 番 117

地 目 宅地

地 積 53.96 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 146386700 分の 9277

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 146386700 分の 918423



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 相 田 亜由子

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

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。



- 

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区成城三丁目1159番地1

建物の名称 シティハウス成城

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 成城三丁目1159番1の2の101

建物の名称 B101

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 87.68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 世田谷区成城三丁目1159番1

地 目 宅地

地 積 6798.16平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 世田谷区成城三丁目1159番113

地 目 宅地

地 積 373.91平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 世田谷区成城三丁目1159番114

地 目 宅地

地 積 168.53平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 世田谷区成城三丁目 1 1 5 9 番 1 1 5

地 目 宅地

地 積 4 6 9 . 9 2 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 世田谷区成城三丁目 1 1 5 9 番 1 1 7

地 目 宅地

地 積 5 3 . 9 6 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 4 6 3 8 6 7 0 0 分の 9 2 7 7

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 4 6 3 8 6 7 0 0 分の 9 1 8 4 2 3



令和7年(ヌ)第89号
令和7年6月2日受理
令和7年6月24日提出
(評価人：岩下剛佳)

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 世田谷区成城三丁目 1 1 5 9 番地 1

建物の名称 シティハウス成城

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 成城三丁目 1 1 5 9 番 1 の 2 の 1 0 1

建物の名称 B 1 0 1

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 8 7 . 6 8 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 世田谷区成城三丁目 1 1 5 9 番 1

地 目 宅地

地 積 6 7 9 8 . 1 6 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 世田谷区成城三丁目 1 1 5 9 番 1 1 3

地 目 宅地

地 積 3 7 3 . 9 1 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 世田谷区成城三丁目 1 1 5 9 番 1 1 4

地 目 宅地

地 積 1 6 8 . 5 3 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 世田谷区成城三丁目1159番115

地 目 宅地

地 積 469.92平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 世田谷区成城三丁目1159番117

地 目 宅地

地 積 53.96平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 146386700分の9277

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 146386700分の918423



不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	東京都世田谷区成城三丁目15番1-B101号 シティハウス成城（ブライトコート）					
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家族とともに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 20,770円 修繕積立金 22,690円 駐車場使用料 21,000円 専用庭使用料 360円 自転車置場使用料 200円			令和7年6月10日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 令和 年 月分～ 年 月分 ☐ 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	住友不動産建物サービス株式会社					
その他の事項						
敷地権	符号1～5					
現況地目	☒ 宅地（符号1～5） ☐ 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1～5） ☐ 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

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、本件建物に家族とともに住んでいます。 2. ペットは飼っていません。 3. 本件建物に不具合等はありません。 (令和7年6月23日面接聴取)

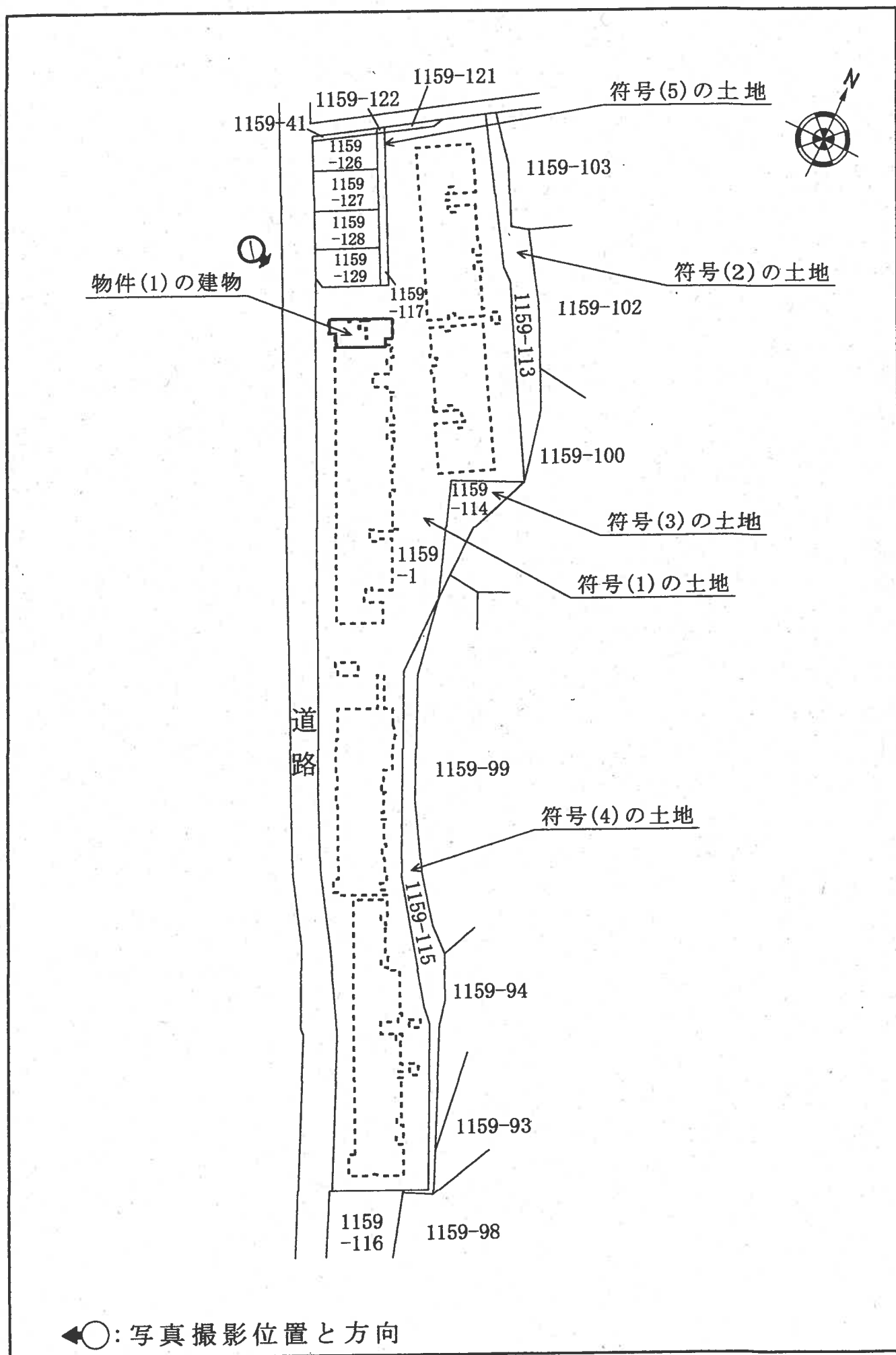
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

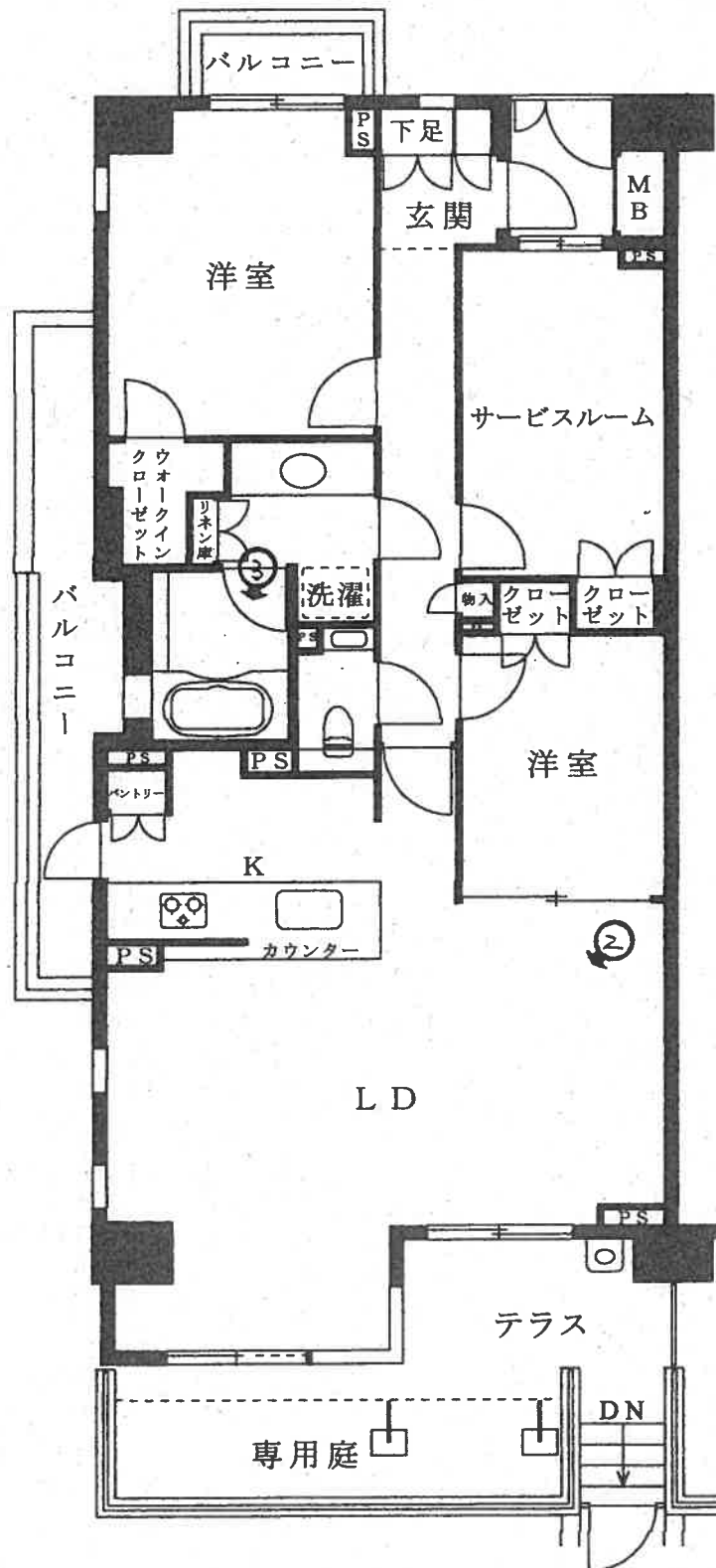
執 行 官 の 意 見

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階集合郵便受け及び玄関表札のいずれにも所有者の姓が表示されていた。
 - ② 初回臨場時には不在であったが、立入調査時には所有者が在宅していた。
 - ③ 所有者からは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ④ 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. 上記現場の状況及び前記関係人の陳述等から、本件建物は、所有者がその家族とともに居宅として占有していると認められた。

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





(8 枚目)

1



2



3



令和 7 年（ 又 ） 第 89 号
令和 7 年 6 月 23 日 現地調査
令和 7 年 6 月 27 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 1	金 8 0 , 8 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
1	物件目録記載のとおり		(住居表示) 世田谷区成城3丁目15番1号 (マンション名, 部屋番号) シティハウス成城 B101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 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区成城三丁目 1 1 5 9 番地 1

建物の名称 シティハウス成城

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 成城三丁目 1 1 5 9 番 1 の 2 の 1 0 1

建物の名称 B 1 0 1

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 87.68 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 世田谷区成城三丁目 1 1 5 9 番 1

地 目 宅地

地 積 6798.16 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 世田谷区成城三丁目 1 1 5 9 番 1 1 3

地 目 宅地

地 積 373.91 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 世田谷区成城三丁目 1 1 5 9 番 1 1 4

地 目 宅地

地 積 168.53 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 世田谷区成城三丁目1159番115

地 目 宅地

地 積 469.92平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 世田谷区成城三丁目1159番117

地 目 宅地

地 積 53.96平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 146386700分の9277

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 146386700分の918423

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	小田急小田原線「成城学園前」駅の南方道路距離約 720m(徒歩約 9 分), 世田谷区成城 3 丁目 15 番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅, 中層マンション, 公共公益施設, 駐車場等が混在する住宅地域。	
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, 日影規制 3h-2h/4m, 第 2 種風致地区, 成城地区地区街づくり計画, 景観計画区域, 国分寺崖線保全整備地区, 緑化地域, 区民街づくり協定 (成城憲章) 等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	7,864.48 m ² (符号 1~5 合計) 不整形 約 220m・約 50m (最大) 平坦地 ※周辺は平均勾配約 11%の急傾斜地。本件土地は平坦に造成されている。 特になし
接面道路の状況 等	南西側現況幅員約 5.7m~約 7.1m 舗装区道 (建築基準法 42 条 1 項 1 号該当) に等高に, 及び北西側現況幅員約 3.8m~約 4.0m 舗装区道 (建築基準法 42 条 1 項 1 号該当) に最大約 4.5m 低く接面する二方路画地。 ※北西側道路には一部歩道状空地 (世田谷区住環境条例による) を介して接面している。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件 1 を含む一棟の建物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 146,386,700 分の 9,277 146,386,700 分の 918,423 ※合計：146,386,700 分の 927,700
特 記 事 項	・ 画地北側の一部が土砂災害警戒区域に近接している。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	シティハウス成城	
建物の用途	共同住宅（総戸数 179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16年5月11日新築 約21年 約29年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建 延床面積 17,324.24㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 なし
設備等	エレベーター5基，集合郵便受，カメラ付き集合玄関機， 駐車場，自転車置場，宅配ボックス，防犯カメラ等	
建物の品等	やや優る	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 住友不動産建物サービス(株) 委託管理
管理の状況	優る	
特記事項	・共同住宅の共用部分等は延面積に算入されないため，基準容積率は超過していないと判断した。	

(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（B101号室）・角部屋 主要開口部の方位：南西及び北西向き	
床 面 積	専 有 面 積	87.68㎡
	共用部分を含む現況床面積	110.07㎡
間 取 り	2LDK+S（サービスルーム）	
バルコニー等	南西側にテラスと専用庭，北西側と北東側にバルコニーあり	
仕 様	天 井 床 内 設 壁 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング，天然石，ビニール床タイル等 ビニールクロス，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， ガス給湯器，天井カセット型エアコン等 ウォークインクローゼット
保 守 管 理 の 状 態	普通（所有者の陳述では，建物や設備の不具合等はない）	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 " " 滞 納 額 遅 延 損 害 金	20,770円（月額） 22,690円（月額） 21,000円（月額）（駐車場使用料） 360円（月額）（専用庭使用料） 200円（月額）（自転車置場使用料） なし なし (令和7年6月10日現在)
専有部分の利用 状況等	自用（住居として使用）	
特 記 事 項	なし	

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
523,000	× 110.07	× 0.58	= 33,390,000

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 21 年，経済的残存耐用年数約 29 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。

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

$$\text{現価率} = 29 \text{ 年} \div (21 \text{ 年} + 29 \text{ 年}) \times (1 - 0.00) = 0.58$$

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				
643,000	× 1.19	× 7,864.48	× 1.00	× 927,700 ／146,386,700	= 38,140,000

- 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-39

$$\begin{array}{cccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\ 737,000 \text{ 円/m}^2 & \times 102/100 & \times 100/100 & \times 100/117 & = 643,000 \text{ 円/m}^2 & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

時点修正：令和7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：必要なし。

地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比し、交通接近条件、環境条件で優り、街路条件、行政的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：増価要因としての二方路、規模（面大增価）、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）	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
(33,390,000	+ 38,140,000)	× 1.40	× 1.01	× 1.00	= 101,140,000

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のマンション取引水準等を斟酌して補正した。

エ 個別格差：階層別補正…… 0.98（対象：1階・基準階：3階）
位置別等修正… 1.03（角部屋）
その他…………… なし
相乗積 0.98 × 1.03 = 1.01（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、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。

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 $I \div r \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 *2 (3.6%)	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)
7,482,834 (11.1%)	2,616,860	3.8	66,798,795	0.8993	60,072,156 (88.9%)	67,550,000 (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

$$1 \div (1 + 3.6\%)^3 = 0.8993 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。

目的物件は最寄り駅徒歩圏の居住環境に優れるファミリー向けマンションで、収益性に期待する投資目的よりは自己所有又は転売目的の需要が予想される。

以上勘案し、積算価格を重視した関連付けをもって調整し、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	101,140,000 円
② 収益価格	67,550,000 円
③ 調整後の価格	101,000,000 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
101,000,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00		= 80,800,000

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-39）

所 在：世田谷区成城2丁目208番18「成城2-17-14」

価 格：737,000 円／㎡

位 置：小田急小田原線「成城学園前」駅の南方道路距離約480m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：316 ㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北西6.2m区道

用 途 地 域 等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率40%，容積率80%）

地 域 の 概 要：中規模一般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（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6月27日

評価人 不動産鑑定士

岩 下 剛 佳

地図使用承認(C)マッフル第7-013号

地図上の1センチは 約 75 メートル



(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 喜多見7丁目
B 成城3丁目

請求部	所在地	世田谷区成城三丁目				地番	1159番1			
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		

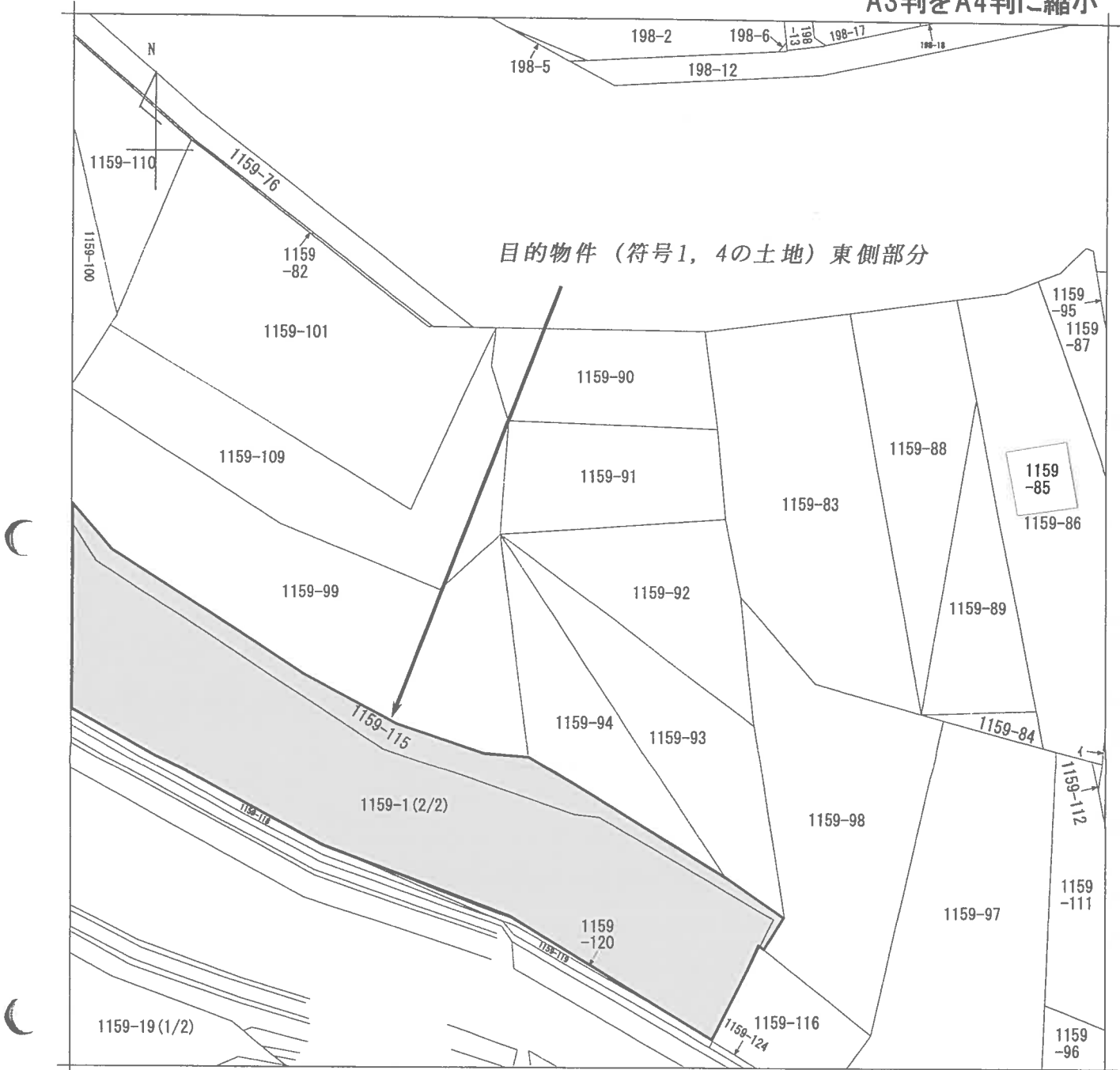
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局世田谷出張所管轄)

令和7年3月7日

東京法務局港出張所

地図整理番号:M51510

登記官



(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 成城3丁目
B 成城3丁目
C 成城3丁目
D 成城3丁目

請求部	所在	世田谷区成城三丁目				地番	1159番1			
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。

(東京法務局世田谷出張所管轄)

令和7年3月7日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M51510

登記官

(3/3)



登記年月日：平成16年6月25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。

(東京法務局世田谷出張所管轄)

令和7年3月7日

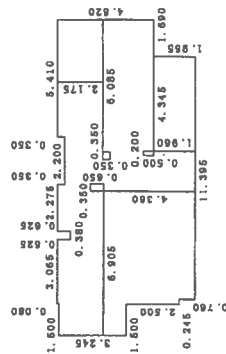
東京法務局港出張所

登記官

地図管理番号：M51509

各階平面図

A3判をA4判に縮小



求積表

3.245 x 1.500 =	4.867500
5.825 x 0.245 =	1.427125
6.585 x 2.820 =	18.569700
5.960 x 0.380 =	2.264800
6.585 x 2.275 =	14.980875
6.235 x 2.200 =	13.717000
6.585 x 3.720 =	24.496200
4.620 x 1.690 =	7.807800
0.650 x 0.350 =	-0.227500
0.350 x 0.350 =	-0.122500
0.500 x 0.200 =	-0.100000

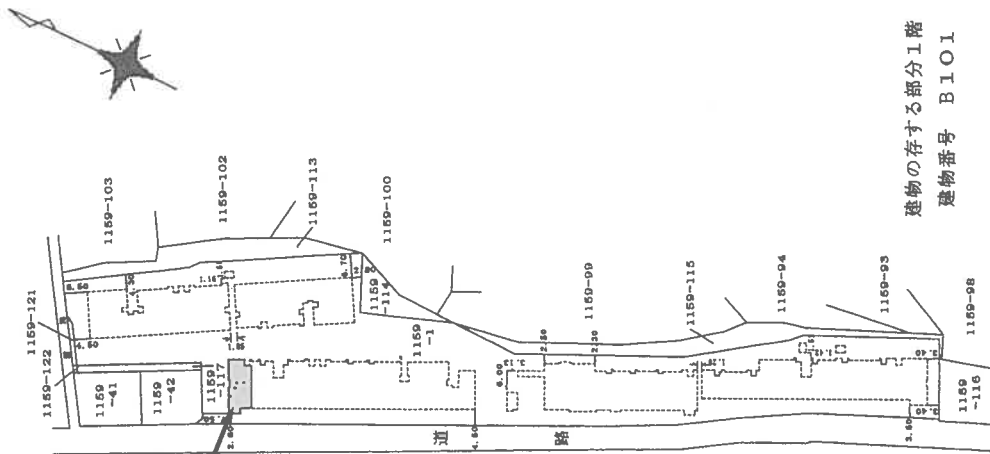
合計 87.681000
床面積 87.68 ㎡

建物図面

家屋番号 成城三丁目1159番地の2の101

建物の所在 世田谷区成城三丁目1159番地1

目的物件（専有部分）



建物の存する部分1階
建物番号 B101

229759

作製者 土地調査士 青野 隆雄

16年6月14日作製

縮尺 1/250

申請人

住友不動産株式会社
代表取締役

縮尺

1/1500

平成16年6月25日登記