

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

本件は共有持分についての売却です

本件では、本建物の共有持分を競売により取得したとしても、本建物の完全な支配権を得たものではないので、本建物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。

また、他の共有者が占有している場合又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合に、それらの占有者には引渡命令が発令されない可能性があります。

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7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

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10月 9日 午前 9時00分から 令和 7年10月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年10月22日 午前 9時30分 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 場 所 令和 7年10月30日 午前11時00分 東京地方裁判所民事第21部
特別売却 実施期間	令和 7年10月23日 午前 9時20分から 令和 7年10月27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 9月24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	5,030,000 4,024,000		1,006,000	26,436	5,663



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区若林三丁目 2 3 7 番地 5

建物の名称 若林ハイホーム B 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若林三丁目 2 3 7 番 5 の 3 の B

建物の名称 305

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 44.79 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 世田谷区若林三丁目 2 3 7 番 5

地 目 宅地

地 積 966.00 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 1000 分の 10



物 件 目 録

共有者	A	持分13分の2
共有者	B	持分13分の2
共有者	C	持分13分の2
共有者	D	持分13分の1
共有者	E	持分39分の1
共有者	F	持分39分の1
共有者	G	持分39分の1
共有者	H	持分78分の3
共有者	I	持分78分の3
共有者	J	持分26分の1
共有者	K	持分26分の1
共有者	L	持分13分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 8月26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】

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】

本件共有者及び売却対象外の共有持分を有する共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

①管理費等の滞納あり。

②本件建物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。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区若林三丁目 2 3 7 番地 5

建物の名称 若林ハイホーム B 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若林三丁目 2 3 7 番 5 の 3 の B

建物の名称 305

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 44.79 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 世田谷区若林三丁目 2 3 7 番 5

地 目 宅地

地 積 966.00 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 1000 分の 10



11

物 件 目 録

共有者	A	持分13分の2
共有者	B	持分13分の2
共有者	C	持分13分の2
共有者	D	持分13分の1
共有者	E	持分39分の1
共有者	F	持分39分の1
共有者	G	持分39分の1
共有者	H	持分78分の3
共有者	I	持分78分の3
共有者	J	持分26分の1
共有者	K	持分26分の1
共有者	L	持分13分の1



令和6年(ヌ)第194号
令和7年6月12日受理
令和7年7月8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 世田谷区若林三丁目237番地5

建物の名称 若林ハイホームB棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若林三丁目237番5の3のB

建物の名称 305

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 44.79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 世田谷区若林三丁目237番5

地 目 宅地

地 積 966.00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 1000分の10



物 件 目 録

共有者	A	持分13分の2
共有者	B	持分13分の2
共有者	C	持分13分の2
共有者	D	持分13分の1
共有者	E	持分39分の1
共有者	F	持分39分の1
共有者	G	持分39分の1
共有者	H	持分78分の3
共有者	I	持分78分の3
共有者	J	持分26分の1
共有者	K	持分26分の1
共有者	L	持分13分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都世田谷区若林三丁目15番3-305号 若林ハイホームB棟	
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を居宅(残置動産のある空室)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	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 8,960円 修繕積立金 10,300円	令和7年6月26日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計1,983,780円 平成28年12月分～令和7年6月分 ☒ 遅延損害金(年18%) 計1,547,189円 ☐ 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	株式会社レーベンコミュニティ	
その他の事項	上記滞納金は、本件請求債権を含む	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 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) ☐ 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

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 本件建物の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 本件建物は、ライフラインが停止されていて生活感もなく、長期不在と思われた。
 - ④ 本件建物内には、共有者らの被相続人M宛ての郵便物等が多数存在した。他方、共有者ら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。
 - 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. 上記現場の状況等から、本件建物は、共有者らが居宅（残置動産のある空室）として占有していると認められた。

なお、本件マンションの集合郵便受けには、305号室の投函口にNという姓の表示があったが、本件建物内にその存在をうかがわせる徴表は一切見受けられず、占有とは無関係と思われた。

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6月24日	当庁 (FAX)	■管理費等に関する調査
令和7年6月25日 8:28-8:43	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7月2日 8:20-8:48	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)

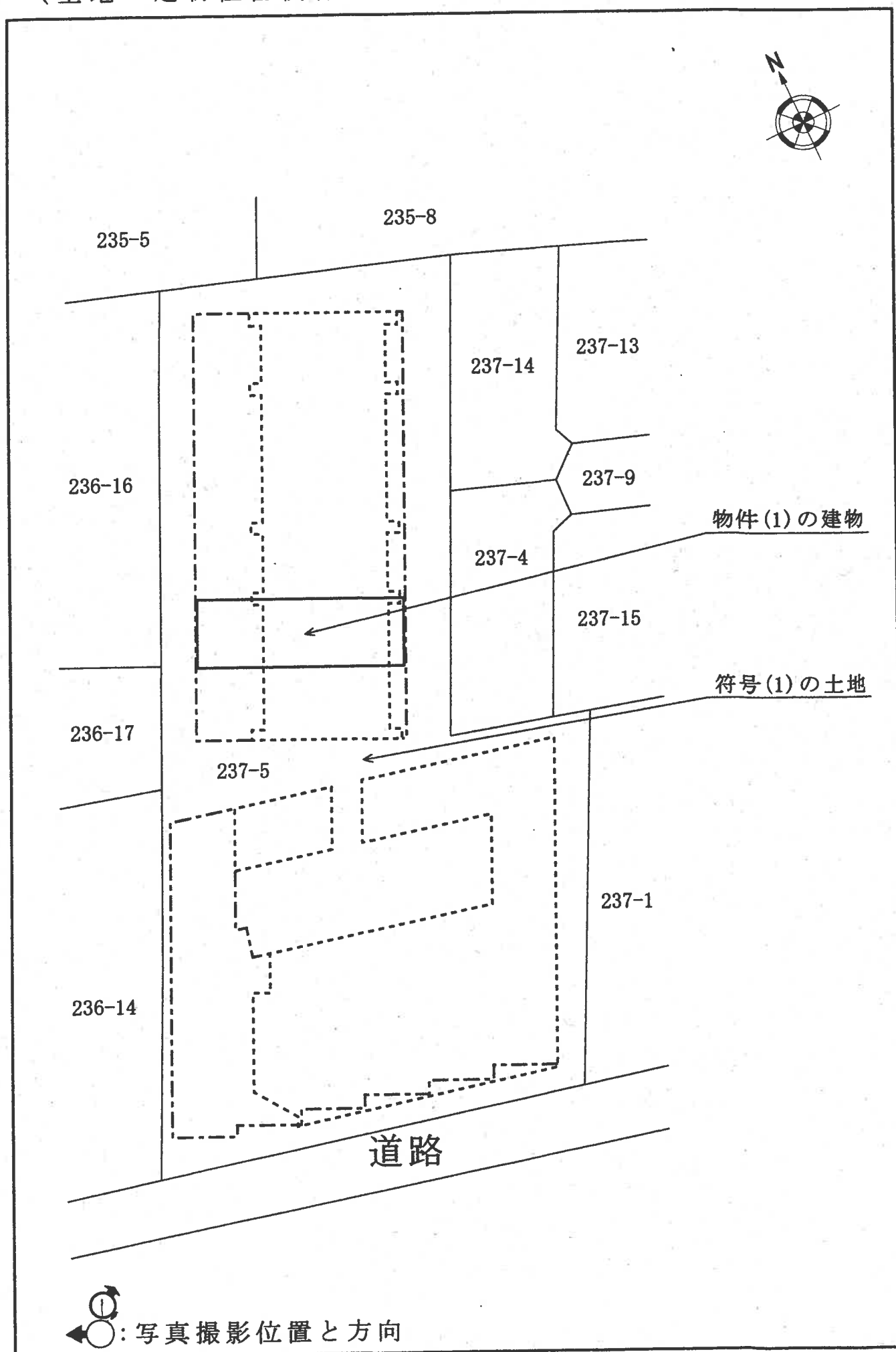
☐ 令和 年 月 日
目的物件が不在で施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

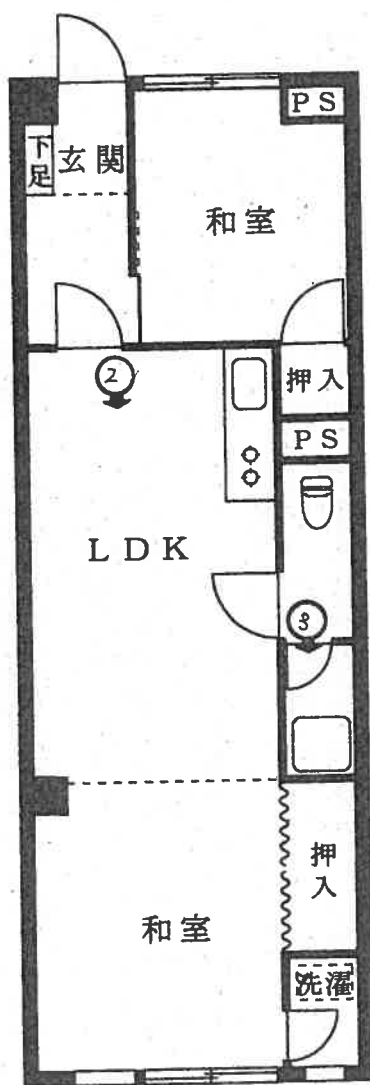
■ 令和7年7月2日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人〇を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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(ヌ)第194号
令和7年7月2日現地調査
令和7年7月8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 5 , 0 3 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) 世田谷区若林3丁目15番3号 (マンション名, 部屋番号) 若林ハイホームB棟 305号室
番号	特 記 事 項		
1	評価対象は, 物件目録2ページ目に記載の12名の共有持分を合計した共有持分78分の66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 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区若林三丁目 2 3 7 番地 5

建物の名称 若林ハイホーム B 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若林三丁目 2 3 7 番 5 の 3 の B

建物の名称 3 0 5

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 44.79 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 世田谷区若林三丁目 2 3 7 番 5

地 目 宅地

地 積 966.00 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 1000 分の 10

物 件 目 録

共有者	A	持分 13 分の 2
共有者	B	持分 13 分の 2
共有者	C	持分 13 分の 2
共有者	D	持分 13 分の 1
共有者	E	持分 39 分の 1
共有者	F	持分 39 分の 1
共有者	G	持分 39 分の 1
共有者	H	持分 78 分の 3
共有者	I	持分 78 分の 3
共有者	J	持分 26 分の 1
共有者	K	持分 26 分の 1
共有者	L	持分 13 分の 1

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	東急世田谷線「松陰神社前」駅の南東方道路距離約 300m(徒歩約 4 分), 世田谷区若林 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	幹線道路(世田谷通り)の沿道に中高層の店舗付マンション, 事務所ビル, 沿道型店舗等が建ち並ぶ商業地域。	
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 近隣商業地域 80% (指定) 300% (指定) 防火地域, 新たな防火規制区域 31m 第 3 種高度地区, 日影規制 5h-3h/4m, 若林三・四丁目地区防災街区整備地区計画, 区役所周辺地区地区街づくり計画, 緑化地域, 街づくり誘導地区, 不燃化特区等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	966.00 m ² 不整形 約 24m・約 50m (最大) 平坦 特になし
接面道路の状況等	南側現況幅員約 18m 舗装都道(建築基準法 42 条 1 項 1 号該当)ほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件 1 を含む二棟(若林ハイホーム A 棟・B 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「土地建物位置関係図」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 1,000 分の 10
特 記 事 項	公法上の規制等について, 画地北側の一部は第 1 種中高層住居専用地域, 指定建ぺい率 60%, 指定容積率 200%, 準防火地域, 19m 第 2 種高度地区等である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	若林ハイホームB棟	
建物の用途	共同住宅（総戸数 16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42年11月30日新築 約58年 約5年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建 延床面積 975.37㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼，吹付タイル等 なし
設備等	エレベーター1基，集合郵便受，駐車場，自転車置場，宅配ボックス，ゴミ置場，防犯カメラ等	
建物の品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり (株)レーベンコミュニティ 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	・敷地上には上記B棟のほかA棟（昭和43年5月10日新築，鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付13階建，延床面積4,924.72㎡，総戸数85戸）があり，B棟の1階～3階（登記上）は渡り廊下でA棟と繋がっている。なお，上記の設備等はA棟・B棟共通の設備である。 ・A棟・B棟の延床面積合計の使用容積率が基準容積率を超過しており，関係法令の改正により既存不適格建築物に該当している可能性がある。その場合，現況と同一規模の建物に建て替えることは法令違反となり不可能である。 ・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が，一部耐震改修工事が行われている。	

(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	2階（305号室）・中間部屋 主要開口部の方位：西向き	
床 面 積	専 有 面 積	44.79㎡
	共用部分を含む現況床面積	49.46㎡
間 取 り	2LDK	
バルコニー等	なし	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	吹付等 ビニール床タイル，カーペット，畳等 クロス，タイル，塗装等 キッチンセット，浴室，トイレ等 なし
保 守 管 理 の 状態	劣る。長期間使用されず必要な維持管理も行われていないと判断される。家具や日用品等の残置物あり。設備が稼働するか否かは確認できず不明。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	8,960円（月額） 10,300円（月額） なし 1,983,780円（平成28年12月分～令和7年6月分） 1,547,189円（滞納額に対し年利18%） （令和7年6月26日現在）
専有部分の利用状況等	自用（所有者が死亡し，その後使用されていない状態）	
特 記 事 項	天井の吹付材について，建築年から判断してアスベスト含有吹付材が使用されている可能性がある。詳細は専門調査機関による調査を行わないと確定できない。	

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	× 49.46	× 0.07	= 1,130,000

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 58 年，経済的残存耐用年数約 5 年，観察減価率 10%（保守管理の状況を考慮）
- ・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＝5 年÷（58 年＋5 年）×（1－0.10）＝0.07（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（㎡） 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				
961,000	× 0.92	× 966.00	× 1.00	× 10／1,000	= 8,540,000

- 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。

基準地 世田谷 5-11

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} & \\ 862,000 \text{ 円/㎡} & \times 107/100 & \times 100/100 & \times 100/96 & = & 961,000 \text{ 円/㎡} & \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

時点修正：令和6年7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：基準地の所在地域は対象地域に比し、交通接近条件でやや優り、環境条件で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：減価要因としての形状、基準容積率（用途地域が跨り劣る）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
(1,130,000	+ 8,540,000)	× 1.70	× 1.00	× 1.00	= 16,440,000

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…… 1.00（対象：2階・基準階：1～2階）

位置別等修正… 1.00（中間部屋）

その他…………… なし

相乗積 1.00 × 1.00 = 1.00

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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 *2 (6.9%)	正味復帰 価格現価 $エ \times オ = カ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
1,667,469 (14.1%)	910,880	7.1	12,444,417	0.8186	10,187,000 (85.9%)	11,850,000 (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

$$1 \div (1 + 6.9\%)^3 = 0.8186 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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に近い利便性に優れるマンションで、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	16,440,000 円
② 収益価格	11,850,000 円
③ 調整後の価格	16,000,000 円

2 評価額の判定

調整後の価格に評価対象の共有持分を乗じたうえ、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)	共有 持分	市場性 修 正	競売市場 修 正	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他の 控除 (敷金等) カ	評 価 額 (円) キ
ア 16,000,000	イ × 66/78	ウ × 0.80	エ × 0.80	オ × 0.58	カ	キ = 5,030,000

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 共有持分：登記記載による。

ウ 市場性修正：共有持分のみの売却で市場性が劣るほか、既存不適格建築物、アスベスト使用の可能性等を考慮した修正を行った。

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

東京都基準地価格（世田谷 5-11）

所 在：世田谷区世田谷 3 丁目 823 番 5「世田谷 3-1-6」

価 格：862,000 円／㎡

位 置：東急世田谷線「世田谷」駅の南方道路距離約 220m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：335 ㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：南 18m 都道

用 途 地 域 等：近隣商業地域（建ぺい率 80%，容積率 300%），高度地区，
防火地域

地 域 の 概 要：中低層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

位置図

公図（法 14 条地図）写

土地・建物位置関係図

建物図面・各階平面図写

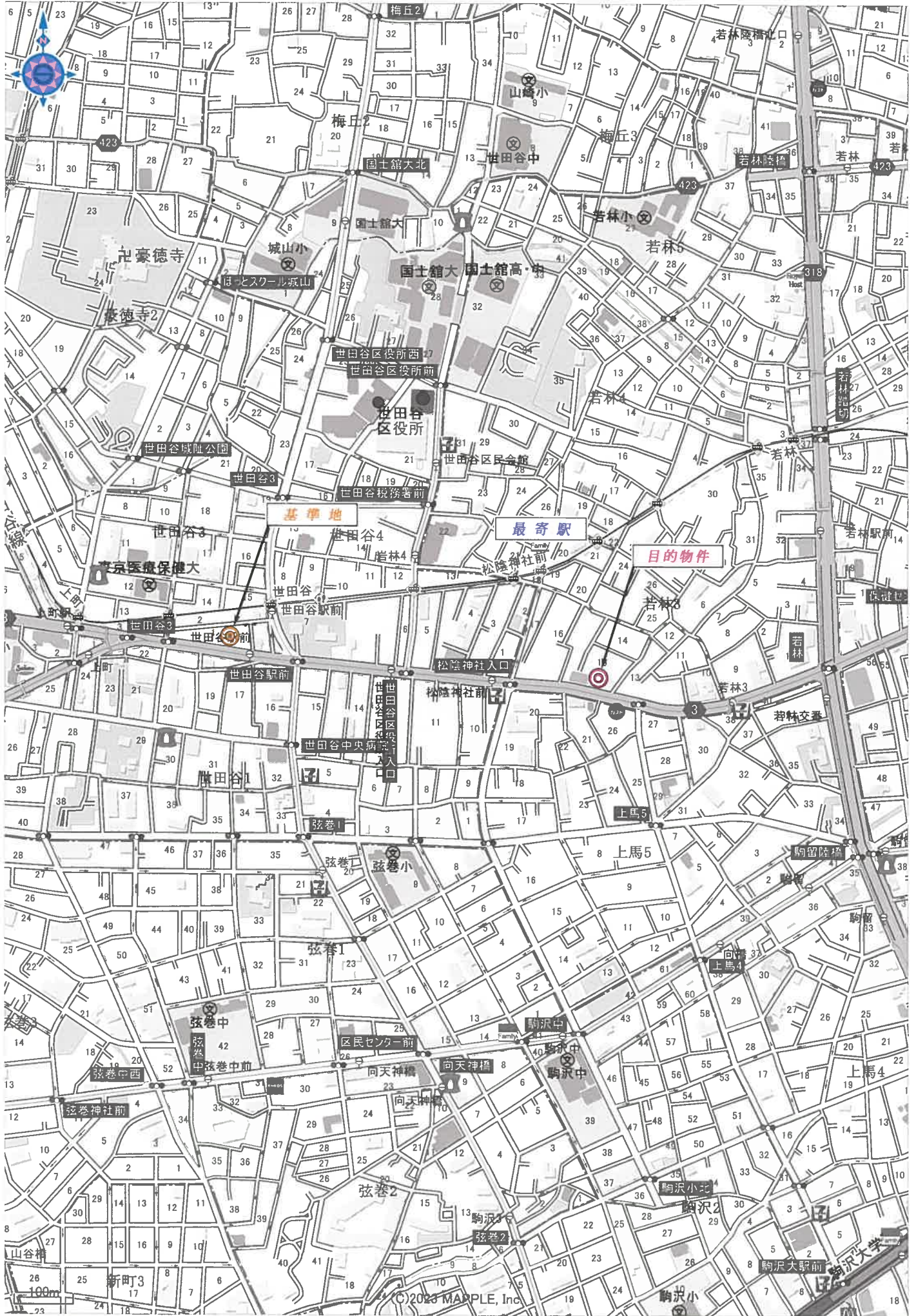
以 上

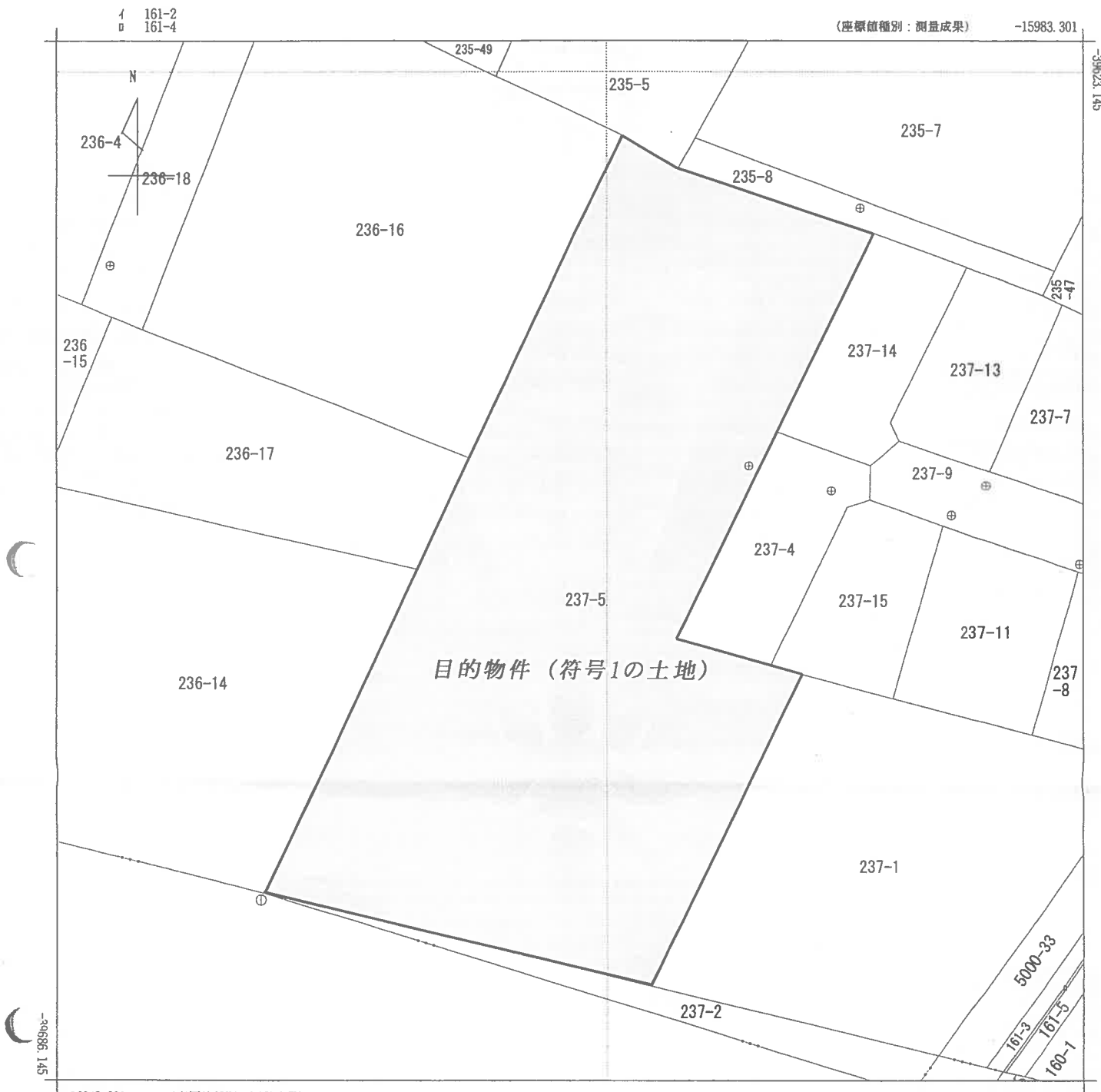
令和 7 年 7 月 8 日

評価人 不動産鑑定士

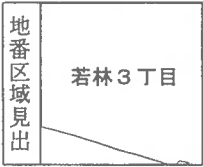
岩 下 剛 佳

位置図





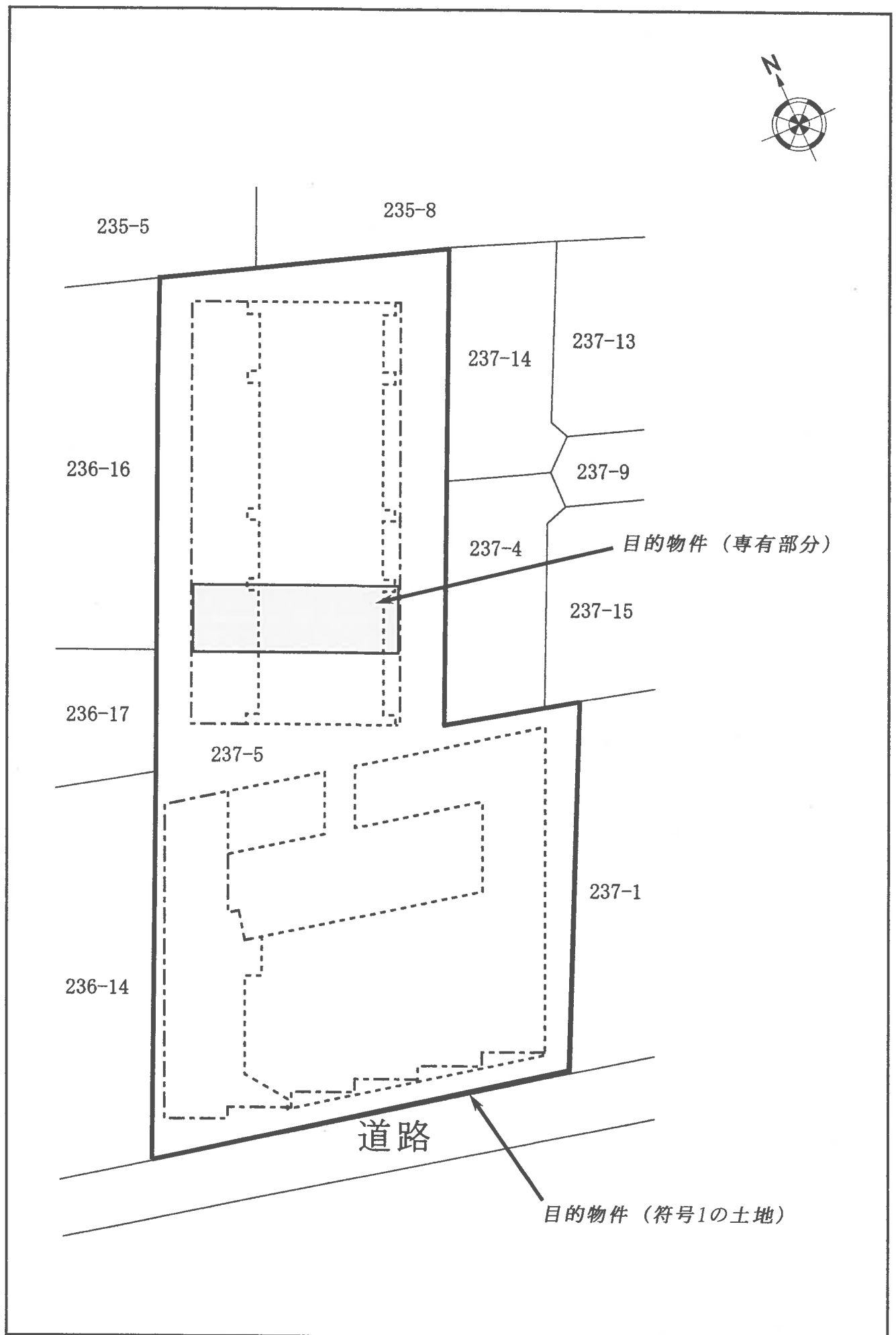
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在	世田谷区若林三丁目				地 番	237番5			
出 力 縮 小	1/250	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	IX	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	平成25年9月11日		補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。





登記年月日：昭和42年12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。
令和6年6月6日 東京法務局世田谷出張所

登記官

地図整理番号：M38928

1 若林3丁目

2337番地の3

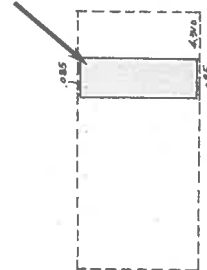
家屋番号

東京都区部豊島区若林町3丁目2337番地5

建物の所在

建 各 物 階 平 面 図

目的物件（専有部分）



3 階 部 分



建物番号 305 平面図

計算式

$$11.695 \times 3880 = 44,791.850$$
$$\therefore 44.79 \text{ m}^2$$

A3判をA4判に縮小

縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

448614

42年12月25日

49年6月24日

昭和42年拾貳月 日
作 製 年 月 日

作 製 者

土地家屋調査士

申請人