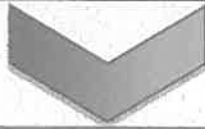


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 11 月 19 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 12 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 12 月 25 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 12 月 18 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 12 月 22 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 11 月 19 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）
1～6	18,300,000 14,640,000	一括	3,660,000	不明	不明
1	6,950,000				
2	220,000				
3	650,000				
4	410,000				
5	670,000				
6	9,400,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 世田谷区奥沢六丁目
地 番 49番7
地 目 宅地
地 積 251.83平方メートル
共有者 A 持分252470分の10814
- 2 所 在 世田谷区奥沢六丁目
地 番 49番9
地 目 宅地
地 積 8.19平方メートル
共有者 A 持分252470分の10814
- 3 所 在 世田谷区奥沢六丁目
地 番 49番10
地 目 宅地
地 積 23.18平方メートル
共有者 A 持分252470分の10814
- 4 所 在 世田谷区奥沢六丁目
地 番 49番11
地 目 宅地
地 積 15.06平方メートル
共有者 A 持分252470分の10814



物 件 目 録

5 所 在 世田谷区奥沢六丁目

地 番 49 番 12

地 目 宅地

地 積 23.87 平方メートル

共有者 A 持分 252470 分の 10814

6 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区奥沢六丁目 49 番地 7、49 番地 9、49 番地 10、49 番地 11、49 番地 12

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積	1 階	157.84 平方メートル
	2 階	169.65 平方メートル
	3 階	169.65 平方メートル
	4 階	169.65 平方メートル
	5 階	169.65 平方メートル
	6 階	169.65 平方メートル
	7 階	169.65 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 奥沢六丁目 49 番 7 の 18

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 建

床 面 積 6 階部分 42.39 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 24 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 高 原 明 佳

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 6】

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 4, 5】

地上権

原 因 昭和 47 年 12 月 4 日設定

目 的 竹木所有

地上権者 C

存続期間 20 年

地代 地方税法第 349 条の課税価格の 1000 分の 16

支払期 毎年 4 月末日

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 6】

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 6】

- ・管理費等の滞納あり。ただし、本件請求債権及び配当要求債権はその一部である。

《 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 所 在 世田谷区奥沢六丁目
地 番 49番7
地 目 宅地
地 積 251.83平方メートル
共有者 A 持分252470分の10814

2 所 在 世田谷区奥沢六丁目
地 番 49番9
地 目 宅地
地 積 8.19平方メートル
共有者 A 持分252470分の10814

3 所 在 世田谷区奥沢六丁目
地 番 49番10
地 目 宅地
地 積 23.18平方メートル
共有者 A 持分252470分の10814

4 所 在 世田谷区奥沢六丁目
地 番 49番11
地 目 宅地
地 積 15.06平方メートル
共有者 A 持分252470分の10814



物 件 目 録

5 所 在 世田谷区奥沢六丁目

地 番 49 番 12

地 目 宅地

地 積 23.87 平方メートル

共有者 A 持分 252470 分の 10814

6 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区奥沢六丁目 49 番地 7、49 番地 9、49 番地 10、49 番地 11、49 番地 12

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積	1 階	157.84 平方メートル
	2 階	169.65 平方メートル
	3 階	169.65 平方メートル
	4 階	169.65 平方メートル
	5 階	169.65 平方メートル
	6 階	169.65 平方メートル
	7 階	169.65 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 奥沢六丁目 49 番 7 の 18

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 建

床 面 積 6 階部分 42.39 平方メートル

所有者 A



令和6年(ヌ)第354号
令和7年2月14日受理
令和7年3月3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 世田谷区奥沢六丁目
地 番 49番7
地 目 宅地
地 積 251.83平方メートル
共有者 A 持分252470分の10814
- 2 所 在 世田谷区奥沢六丁目
地 番 49番9
地 目 宅地
地 積 8.19平方メートル
共有者 A 持分252470分の10814
- 3 所 在 世田谷区奥沢六丁目
地 番 49番10
地 目 宅地
地 積 23.18平方メートル
共有者 A 持分252470分の10814
- 4 所 在 世田谷区奥沢六丁目
地 番 49番11
地 目 宅地
地 積 15.06平方メートル
共有者 A 持分252470分の10814



物 件 目 録

5 所 在 世田谷区奥沢六丁目

地 番 49番12

地 目 宅地

地 積 23.87平方メートル

共有者 A 持分252470分の10814

6 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区奥沢六丁目49番地7、49番地9、49番地10、49番地11、49番地12

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床 面 積	1階	157.84平方メートル
	2階	169.65平方メートル
	3階	169.65平方メートル
	4階	169.65平方メートル
	5階	169.65平方メートル
	6階	169.65平方メートル
	7階	169.65平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 奥沢六丁目49番7の18

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1建

床 面 積 6階部分 42.39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	東京都世田谷区奥沢六丁目22番14-602号 (自由が丘ハイム)	
建物	物件6	
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A ☐ 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 11,460円 修繕積立金 19,500円 円 円 円	令和7年2月18日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計1,385,680円 令和3年5月分～令和6年6月分 ☒ 遅延損害金(年14%) ☐ 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	自由が丘ハイム管理組合 代理人弁護士B	
その他の事項	上記滞納金は本件請求債権を含む。	
土地	物件1～5	
現況地目	☒ 宅地(物件1～5) ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (建物所有者)	1. 私は、本件建物に1人で住んでいます。 2. ペットは飼っていません。 3. 今から数か月前に、階下に水漏れがあるということで、管理会社が調査をしたことがありました。管理会社の担当者からは、階下との間にある配管の破損が原因であると判明し、既に修理をしたと聞いています。その後、水漏れがあるという話は聞いていないのですが、私としてはトラブルになるのを避けたいため、現在は台所の水は使用しないようにしています。 (令和7年2月26日面接聴取)

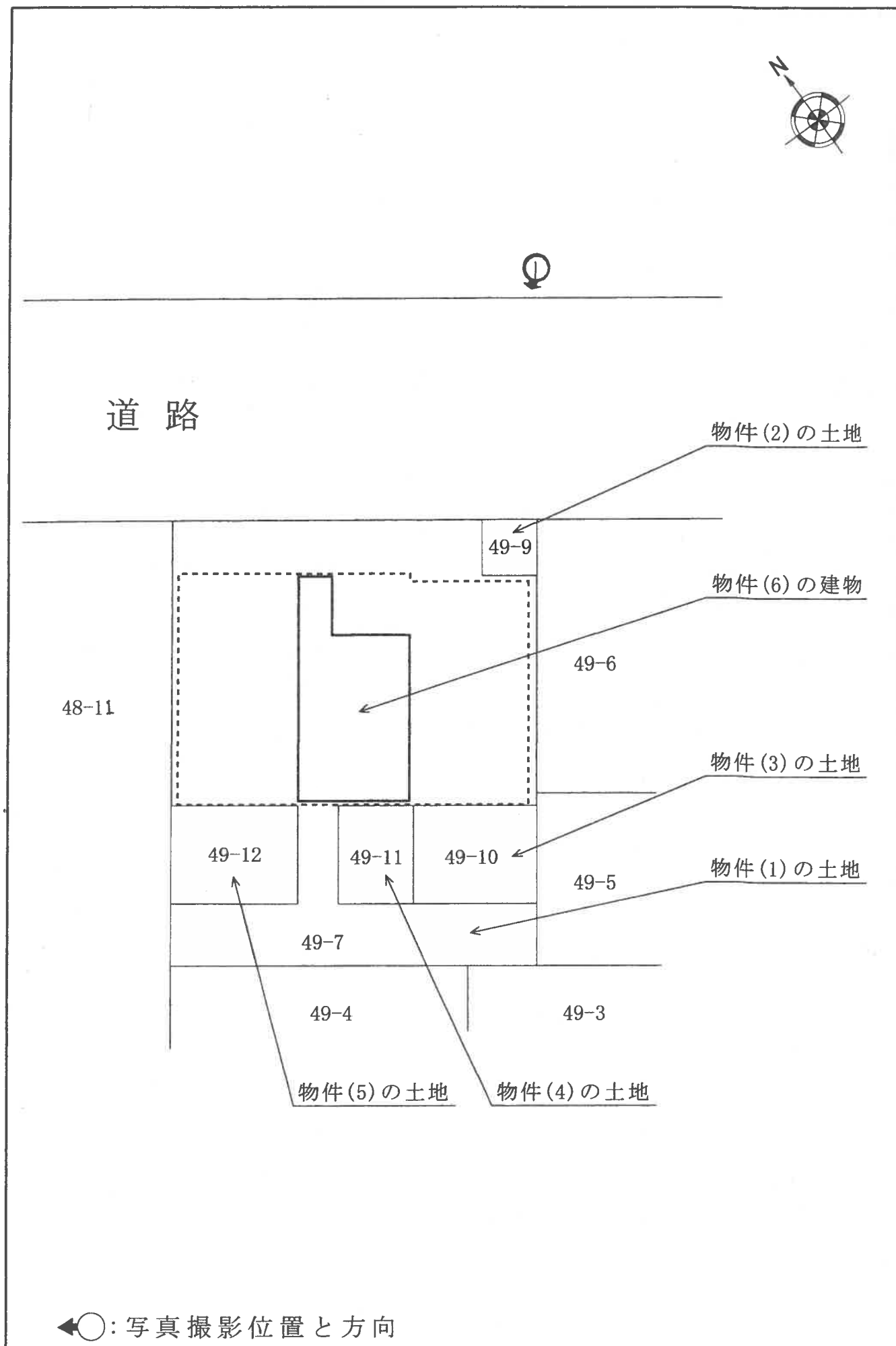
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

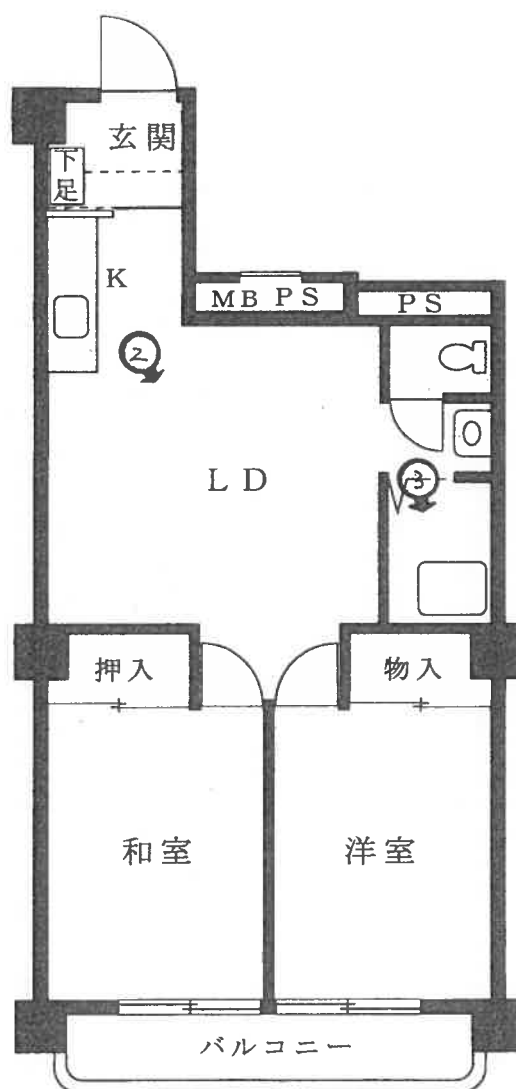
執 行 官 の 意 見

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建物所有者A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、立入調査時には建物所有者Aが在宅していた。
 - ③ 本件建物内には、建物所有者A宛ての郵便物等が存在した。
 - ④ 建物所有者Aからは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - 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. 上記現場の状況及び前記関係人の陳述等から、本件建物は、建物所有者Aが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





◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年3月14日

意見書

東京地方裁判所 民事第21部 御中

評価人 山田光治

令和7年2月28日付評価しました令和6年(ヌ)第354号の評価書について、下記のとおり修正いたします。

記

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, 100, 000	×37.6%	×1.00	×0.80			= 6, 950, 000
2		×1.2%	×1.00	×0.80			= 220, 000
3		×3.5%	×1.00	×0.80			= 650, 000
4		×2.2%	×1.00	×0.80			= 410, 000
5		×3.6%	×1.00	×0.80			= 670, 000
6		×51.9%	×1.00	×0.80	×0.98		= 9, 400, 000
一括価格（合計）							18, 300, 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。

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：管理費等の滞納額とその未払遅延損害金があるが、これらの一部は本件請求債権及び配当要求債権であり、評価額及び担保設定状況等を勘案して、本件において配当が見込まれる分につき、これを控除しないこととした。ただし、その余の滞納額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て修正を行った。

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。

以上

令和 6 年（ヌ）第 354 号
令和 7 年 2 月 26 日 現地調査
令和 7 年 2 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 16,570,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 6,950,000 円
物件 2 (土地)	金 220,000 円
物件 3 (土地)	金 650,000 円
物件 4 (土地)	金 410,000 円
物件 5 (土地)	金 670,000 円
物件 6 (建物)	金 7,670,000 円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 6 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 及び 5 の内訳価格は、物件 6 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 6 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
1～5	次頁物件目録記載のとおり		
6	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 世田谷区奥沢 6-22-14 (マンション名、部屋番号) 自由が丘ハイム 602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 世田谷区奥沢六丁目
地 番 49番7
地 目 宅地
地 積 251.83平方メートル
共有者 A 持分252470分の10814

2 所 在 世田谷区奥沢六丁目
地 番 49番9
地 目 宅地
地 積 8.19平方メートル
共有者 A 持分252470分の10814

3 所 在 世田谷区奥沢六丁目
地 番 49番10
地 目 宅地
地 積 23.18平方メートル
共有者 A 持分252470分の10814

4 所 在 世田谷区奥沢六丁目
地 番 49番11
地 目 宅地
地 積 15.06平方メートル
共有者 A 持分252470分の10814

物 件 目 録

5 所 在 世田谷区奥沢六丁目
 地 番 49 番 12
 地 目 宅地
 地 積 23.87 平方メートル

共有者 A 持分 252470 分の 10814

6 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区奥沢六丁目 49 番地 7、49 番地 9、49 番地 10、49 番地 11、49 番地 12
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
 床 面 積
 1 階 157.84 平方メートル
 2 階 169.65 平方メートル
 3 階 169.65 平方メートル
 4 階 169.65 平方メートル
 5 階 169.65 平方メートル
 6 階 169.65 平方メートル
 7 階 169.65 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 奥沢六丁目 49 番 7 の 18
 建物の名称 602
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 建
 床 面 積 6 階部分 42.39 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1～5）

位 置 ・ 交 通	東急大井町線「九品仏」駅の東方約290m（道路距離、徒歩約4分）、世田谷区奥沢6丁目22番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中高層の店舗付共同住宅等が建ち並ぶ地域。	
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 近隣商業地域 80%（指定） 300%（指定） 準防火地域 第二種高度地区、緑化地域、景観計画区域、日影規制、埋蔵文化財包蔵地（奥沢台遺跡）、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	322.13 m ² （物件1～5 合計） ほぼ長方形 間口約16m、奥行約20m 南西方へ上り傾斜（敷地内は概ね平坦） 南西方隣地より本件敷地は約6m低い
接面道路の状況等	北東側で幅員約9.7m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。	
土地の利用状況等	物件6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 あり あり
評 価 対 象 持 分	252470 分の 10814	
特 記 事 項	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（物件 6）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	自由が丘ハイム	
建物の用途	共同住宅等（総戸数 21 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 47 年 11 月 4 日新築 約 52 年 約 13 年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建 延床面積 1,175.74 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	吹付塗装等 なし
設 備 等	エレベーター、集合郵便受、駐輪場等	
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 アズマビルサービス株式会社 委託管理
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	・本件一棟の建物は、現行の基準容積率を超過している可能性がある。 ・本件建物はいわゆる新耐震基準の施行日（昭和 56 年 6 月 1 日）前に建築確認を受けた旧耐震基準の建築である。本件マンションにおいて耐震診断調査及び耐震改修工事は実施されていない。	

(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(602 号室) 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	専 有 面 積	42.39 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	50.61 m ²
間 取 り	2LDK	
バルコニー等	南西側にあり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼、板貼等 フローリング、たたみ等 クロス貼、土壁等 キッチン、トイレ、浴室、洗面等 特になし
保守管理の状態	床及びキッチンには荷物などが積まれており、詳細な確認ができなかった。床・壁・天井などに経年使用等による剥がれ・汚損等があること、設備の陳腐化等が認められることから保守管理の状態は劣る。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	11,460 円(月額) (令和 7 年 2 月 18 日現在、以下同じ) 19,500 円(月額) なし 1,385,680 円 上記滞納額元本の他に、各月分の弁済期翌日から支払済まで年利 14 パーセントの遅延損害金
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が居宅として使用している。	
特 記 事 項	・設備等の動作確認は行っていない。 ・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。 ・所有者からの聴取によると、数か月前に下の階の 502 号室の天井への水漏れがあり、その際に調査を行った管理会社の担当者から配管に不具合があるのではないかとされたとのこと。これ以降、現在までキッチンは使用せず、キッチンに関する水を停止しているとのこと。 ・所有者からの聴取によると、トイレと浴室との間にある洗面の下の床の部分に、穴があるとのこと (附属資料「写真」参照)。	

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1～5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/㎡) ア	個別 格差 イ				
1	1,030,000	×0.95	×251.83	×1.00	×10814/252470	=10,550,000
2	1,030,000	×0.95	×8.19	×1.00	×10814/252470	=340,000
3	1,030,000	×0.95	×23.18	×1.00	×10814/252470	=970,000
4	1,030,000	×0.95	×15.06	×1.00	×10814/252470	=630,000
5	1,030,000	×0.95	×23.87	×1.00	×10814/252470	=1,000,000

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。

東京都基準地 「世田谷5-5」

（公示価格等） （時点修正）（標準化補正）（地域格差） （規準価格）

$$945,000 \text{ 円/㎡} \times 105/100 \times 100/100 \times 100/96 = 1,030,000 \text{ 円/㎡}$$

（上三桁未満四捨五入）

時点修正：公示価格等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：公示地等の所在地域は対象地域に比べ、交通接近条件で優るが、環境条件、街路条件で劣り、総合的に劣ると判定した。

イ 個 別 格 差：南西方隣地との高低差、埋蔵文化財包蔵地であること等を考慮し総合の格差率を判定。

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 6）

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
6	471,000	× 50.61	× 0.14	= 3,340,000

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 52 年、経済的残存耐用年数約 13 年、観察減価率 30%（基準容積率超過の可能性のある建物であること、旧耐震基準の建物であること、保守管理の状況、漏水等を考慮）

・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 = 13 年 ÷（52 年 + 13 年）×（1 - 0.30）= 0.14

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	10,550,000	×0.40	場所的利益	= 4,220,000
2	340,000	×0.40	場所的利益	= 140,000
3	970,000	×0.40	場所的利益	= 390,000
4	630,000	×0.40	場所的利益	= 250,000
5	1,000,000	×0.40	場所的利益	= 400,000
合計				5,400,000

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	(10,550,000)	－4,220,000)	×1.4	×1.02	×1.0	= 9,040,000	37.6
2	(340,000)	－140,000)	×1.4	×1.02	×1.0	= 290,000	1.2
3	(970,000)	－390,000)	×1.4	×1.02	×1.0	= 830,000	3.5
4	(630,000)	－250,000)	×1.4	×1.02	×1.0	= 540,000	2.2
5	(1,000,000)	－400,000)	×1.4	×1.02	×1.0	= 860,000	3.6
6	(3,340,000)	＋5,400,000)	×1.4	×1.02	×1.0	= 12,480,000	51.9
合計						24,040,000	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・・・1.02（基準階4階 対象6階）

位置別等修正・・・1.00（中間部屋）

その他・・・・・・なし

相乗積 $1.02 \times 1.00 = 1.02$

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) 2,213,568 (15.0%)	(円) 1,141,180	(%) 7.2	(円) 15,374,231	0.8163	(円) 12,549,985 (85.0%)	(円) 14,760,000 (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

$$1 \div (1 + 7.0\%)^3 = 0.8163 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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。

目的物件はコンパクト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	24,040,000 円
② 収 益 価 格	14,760,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	23,100,000 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, 100, 000	×37. 6%	×1. 00	×0. 80			= 6, 950, 000
2		×1. 2%	×1. 00	×0. 80			= 220, 000
3		×3. 5%	×1. 00	×0. 80			= 650, 000
4		×2. 2%	×1. 00	×0. 80			= 410, 000
5		×3. 6%	×1. 00	×0. 80			= 670, 000
6		×51. 9%	×1. 00	×0. 80	×0. 80		= 7, 670, 000
一括価格（合計）							16, 570, 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

東京都基準地価格 (世田谷 5-5)

所 在 : 世田谷区奥沢 8 丁目 236 番 10 「奥沢 8-32-12」
価 格 : 945,000 円／㎡
位 置 : 「九品仏」駅、道路距離約 90m
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 146 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側 8m 区道
用途指定等 : 近隣商業地域（建ぺい率 80%、容積率 300%）、準防火地域
地域の概要 : 小売店舗、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

公図写

地積測量図

建物図面・各階平面図写

写真

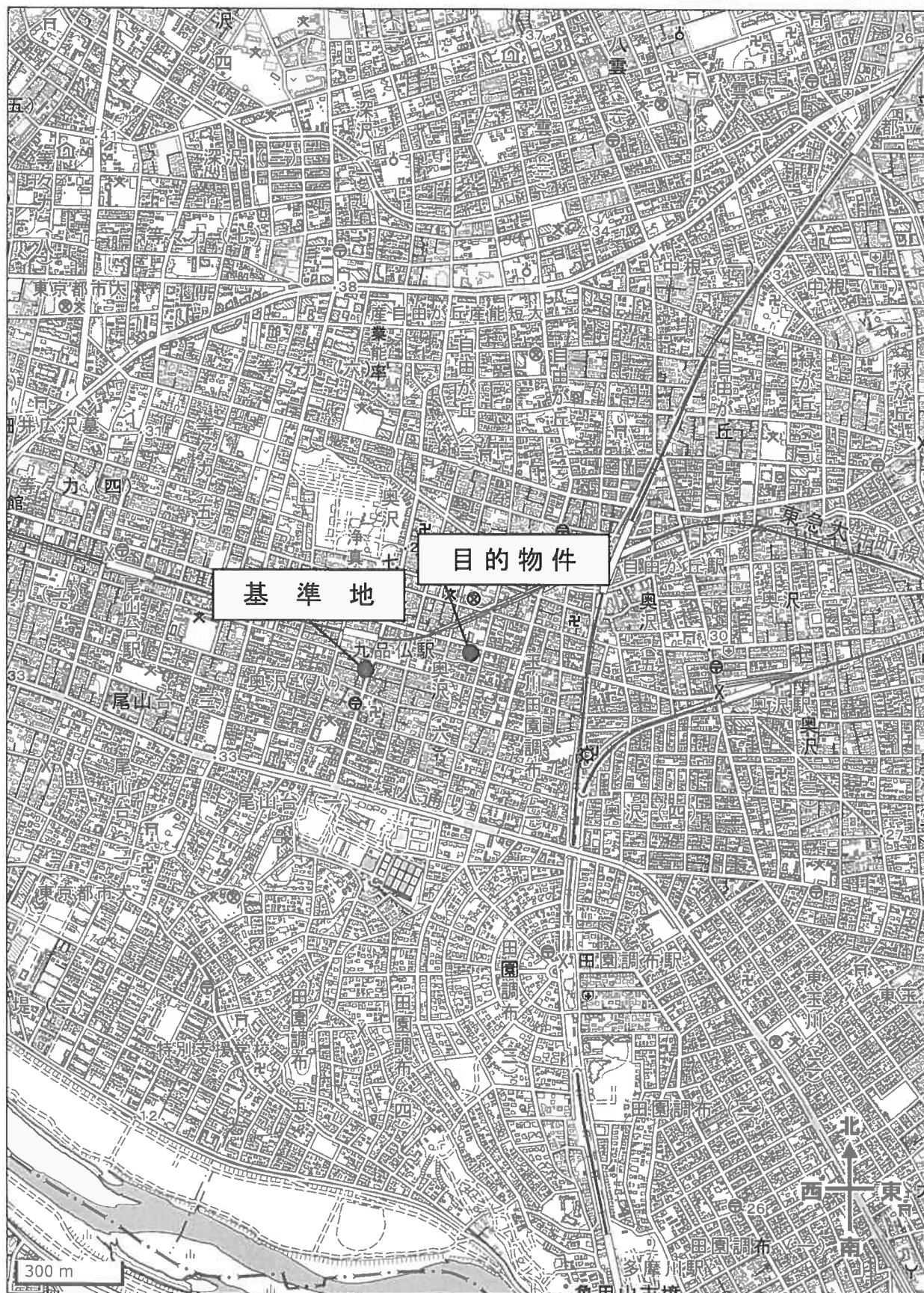
以 上

令和 7 年 2 月 28 日

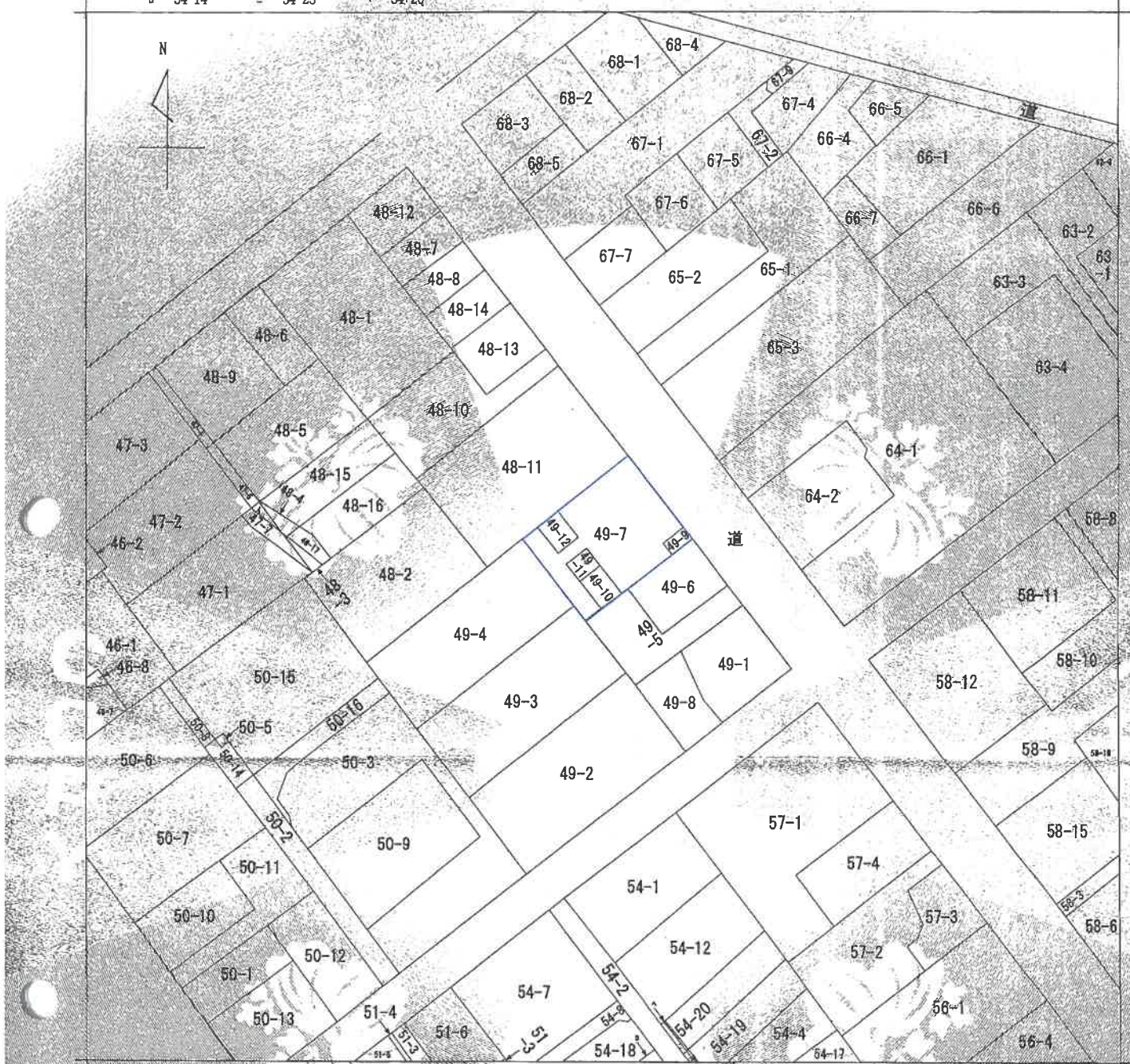
評価人 不動産鑑定士

山 田 光 治

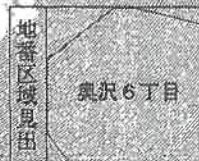
位置図



イ 47-6 ハ 54-22 キ 54-25
ロ 54-14 ニ 54-23 ケ 54-26



（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	所在	世田谷区奥沢六丁目			地番	49番7		
出力 縮尺	1/600	精度 区分		原簿系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		
作成 年月日					種類	旧土地台帳附属地図		
				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10月16日
東京法務局世田谷出張所
登記官

請求番号：25-1
(1/1)

公 図 （写）
※A3をA4に縮小しています

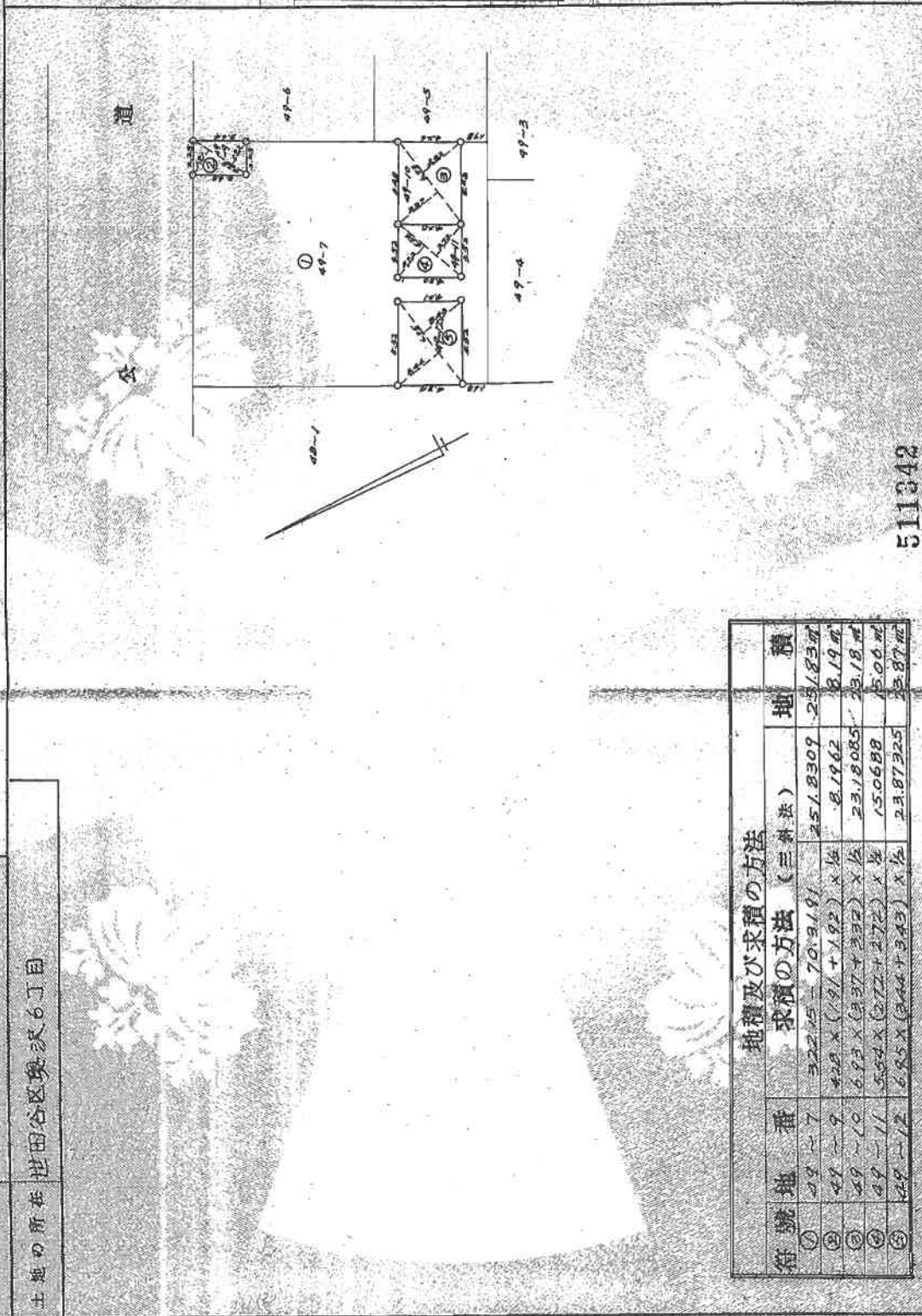
登記年月日：昭和47年11月16日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和6年10月16日 東京法務局世田谷出張所 登記官

地番	49-7, 49-8 6nL 49-12
土地の所在	世田谷区奥沢6丁目

地積測量図

作製年月日	昭和47年11月14日
作製者	
申請人	



符號	地番	地積及び求積の方法		地積
		求積の方法	(三斜法)	
①	49-7	322.25×70.3191	22,618.37	
②	49-9	$42.8 \times (191 + 192) \times \frac{1}{2}$	8,191.2	
③	49-10	$6.93 \times (337 + 332) \times \frac{1}{2}$	23,180.85	
④	49-11	$5.94 \times (272 + 272) \times \frac{1}{2}$	15,068.8	
⑤	49-12	$6.95 \times (344 + 343) \times \frac{1}{2}$	23,873.25	

511342

(東京土地家屋調査士会印)

547.11.16

縮尺 1/300

地積測量図(写)
※A3をA4に縮小しています

登記年月日：昭和47年12月13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10月16日 東京法務局世田谷出張所

登記官

建物図面・各階平面図（写）
※A3をA4に縮小しています

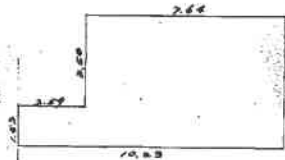
請求番号：25-3

建物図面

各階平面図

家屋番号	東区6丁目 49番7～18
建物の所在	世田谷区奥米4丁目49番地7

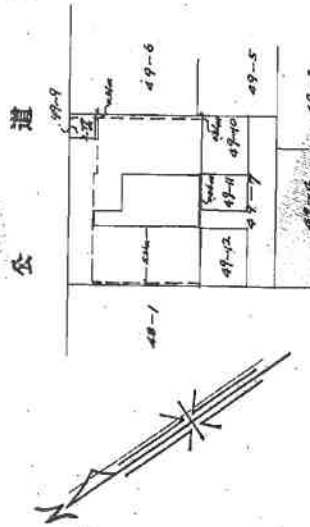
平面図



床面積及び求積の方法

2.64 × 10.25 = 15.6519
2.60 × 2.64 = 36.7400
合計 42.3919
床面積 42.39㎡

建物図面



建物の存する部分 8階
建物番号 602

028058

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/200 1/500

47年12月13日

作製年月日
昭和47年11月30日

作製者

申請人

写真



洗面の下の排水管と床との接する付近に腐食によるものと推察される穴がある。

