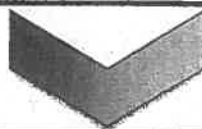


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 8 年 1 月 7 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 8 年 1 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 4 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 8 年 2 月 13 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 8 年 2 月 5 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 2 月 9 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 8 年 1 月 7 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	52,640,000 42,112,000	一括	10,528,000	274,270	58,770
1	1,580,000				
2	27,060,000				
3	11,210,000				
4	12,790,000				



物 件 目 録

1 所 在 世田谷区松原五丁目

地 番 186番11

地 目 宅地

地 積 19.60平方メートル

共有者 A 持分200000分の39090

共有者 B 持分200000分の3909

共有者 C 持分200000分の3909

共有者 D 持分200000分の31272

2 所 在 世田谷区松原五丁目

地 番 188番11

地 目 宅地

地 積 339.49平方メートル

共有者 A 持分200000分の39090

共有者 B 持分200000分の3909

共有者 C 持分200000分の3909

共有者 D 持分200000分の31272

3 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区松原五丁目188番地11

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 146.65平方メートル

2階 194.42平方メートル

3階 155.87平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松原五丁目188番11の1

建物の名称 201



物 件 目 録

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 85.90平方メートル
 共有者 A 持分100分の50
 共有者 B 持分100分の5
 共有者 C 持分100分の5
 共有者 D 持分100分の40

4 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区松原五丁目188番地11
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 146.65平方メートル
 2階 194.42平方メートル
 3階 155.87平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松原五丁目188番11の4
 建物の名称 202
 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 98.09平方メートル
 共有者 A 持分100分の50
 共有者 B 持分100分の5
 共有者 C 持分100分の5
 共有者 D 持分100分の40

物 件 明 細 書

令和 7年12月 1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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

本件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3, 4】

物件番号3(家屋番号188番11の1)の建物と物件番号4(家屋番号188番11の4)の建物の隔壁の一部が取り除かれ、行き来ができる状況となっている。

《 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掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 世田谷区松原五丁目

地 番 186番11

地 目 宅地

地 積 19.60平方メートル

共有者 A 持分200000分の39090

共有者 B 持分200000分の3909

共有者 C 持分200000分の3909

共有者 D 持分200000分の31272

2 所 在 世田谷区松原五丁目

地 番 188番11

地 目 宅地

地 積 339.49平方メートル

共有者 A 持分200000分の39090

共有者 B 持分200000分の3909

共有者 C 持分200000分の3909

共有者 D 持分200000分の31272

3 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区松原五丁目188番地11

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 146.65平方メートル

2階 194.42平方メートル

3階 155.87平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松原五丁目188番11の1

建物の名称 201



物 件 目 録

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 85.90平方メートル

共有者 A 持分100分の50

共有者 B 持分100分の5

共有者 C 持分100分の5

共有者 D 持分100分の40

4 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区松原五丁目188番地11

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 146.65平方メートル
2階 194.42平方メートル
3階 155.87平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松原五丁目188番11の4

建物の名称 202

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 98.09平方メートル

共有者 A 持分100分の50

共有者 B 持分100分の5

共有者 C 持分100分の5

共有者 D 持分100分の40



令和7年(ケ)第334号
令和7年9月9日受理
令和7年10月7日提出
(評価人：野坂啓介)

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 世田谷区松原五丁目

地 番 186番11

地 目 宅地

地 積 19.60平方メートル

共有者 A 持分200000分の39090

共有者 B 持分200000分の3909

共有者 C 持分200000分の3909

共有者 D 持分200000分の31272

2 所 在 世田谷区松原五丁目

地 番 188番11

地 目 宅地

地 積 339.49平方メートル

共有者 A 持分200000分の39090

共有者 B 持分200000分の3909

共有者 C 持分200000分の3909

共有者 D 持分200000分の31272

3 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区松原五丁目188番地11

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 146.65平方メートル

2階 194.42平方メートル

3階 155.87平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松原五丁目188番11の1

建物の名称 201



物 件 目 録

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 85.90平方メートル

共有者 A 持分100分の50

共有者 B 持分100分の5

共有者 C 持分100分の5

共有者 D 持分100分の40

4 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区松原五丁目188番地11

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 146.65平方メートル

2階 194.42平方メートル

3階 155.87平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松原五丁目188番11の4

建物の名称 202

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 98.09平方メートル

共有者 A 持分100分の50

共有者 B 持分100分の5

共有者 C 持分100分の5

共有者 D 持分100分の40



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都世田谷区松原五丁目60番6-201号 (クレードル東松原)		
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 ☐ ある { 種類: 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として共同して使用している ☐ 「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 6,400円 修繕積立金 10,890円 駐車場使用料 5,000円	令和7年10月6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	クレードル東松原管理組合 (自主管理)		
その他の事項			
土地	物件1、2 (物件4と共通)		
現況地目	☒ 宅地 (物件1、2) ☐ 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 ☐ ある	地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都世田谷区松原五丁目60番6-202号 (クレードル東松原)		
建物	物件4		
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 ☐ ある { 種類: 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として共同して使用している ☐ 「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 7,300円 修繕積立金 12,430円 駐車場使用料 5,000円	令和7年10月6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	クレードル東松原管理組合 (自主管理)		
その他の事項			
土地	物件1、2 (物件3と共通)		
現況地目	☒ 宅地 (物件1、2) ☐ 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 ☐ ある	地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 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
■D (共有者)	1. 私は、本件各建物に共有者A、B及びCとともに住んでいます。共有者Aは妻で、共有者B及びCは子です。 2. 本件マンションは、クレードル東松原管理組合が自主管理していて、現在、私が管理組合の理事長を務めています。本件各建物の管理費等の月額は次のとおりです。なお、管理費等の滞納はありません。 【201号室(物件3)】 管理費 6,400円 修繕積立金 10,890円 駐車場使用料 5,000円 【202号室(物件4)】 管理費 7,300円 修繕積立金 12,430円 駐車場使用料 5,000円 3. ペットは飼っていません。 4. 本件建物に不具合等はありません。 5. 本件については、遅くとも本年12月中に任意に解決するよう調整中です。 (令和7年9月26日面接聴取、令和7年10月6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 本件マンション1階集合郵便受けには共有者らの姓が表示されていた。物件3の建物(201号室)の玄関表札にも共有者ら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、立入調査時には共有者A及びDが在宅していた。
 - ③ 共有者D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共有者Dの陳述等から、本件各建物は、共有者らが居宅として共同して占有していると認められた。
4. 物件3の建物(201号室)及び物件4の建物(202号室)は、登記上はそれぞれ独立した区分建物であるが、隔壁の一部が取り除かれてドアが設置され、行き来ができる状況になっていた(建物間取図のとおり、201号室の玄関を入り東に向かう廊下と202号室のリビング・ダイニングが通じていた。)。

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9月11日 11:50-12:02	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 ☐ 占有者等から面接聴取 ☒ 占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和7年9月26日 9:00-9:24	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 ☒ 共有者Dから面接聴取
令和7年10月6日 14:38-14:43	当庁（電話）	☒ 共有者Dから電話聴取

(特記事項)

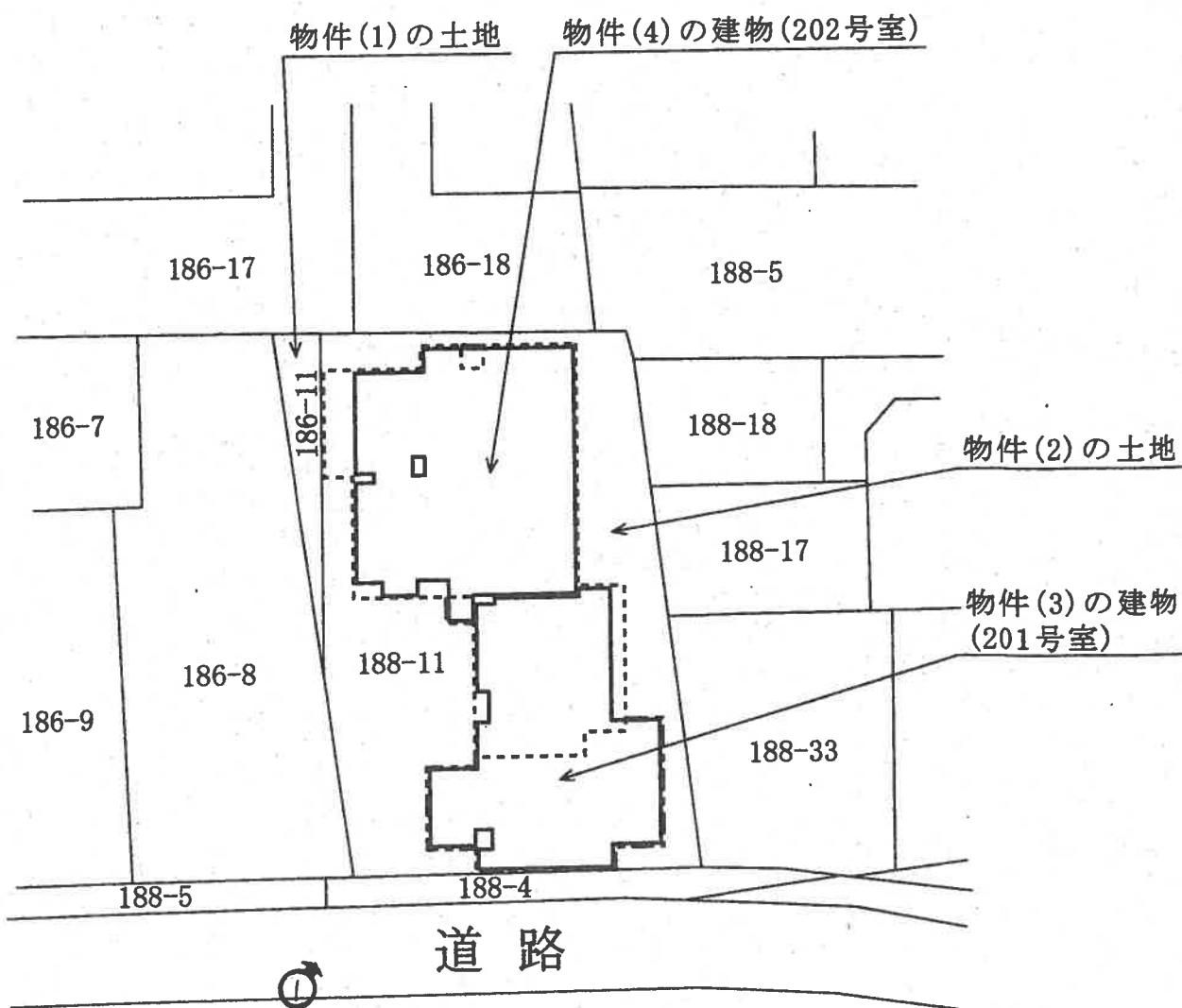
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件が不在で施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

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

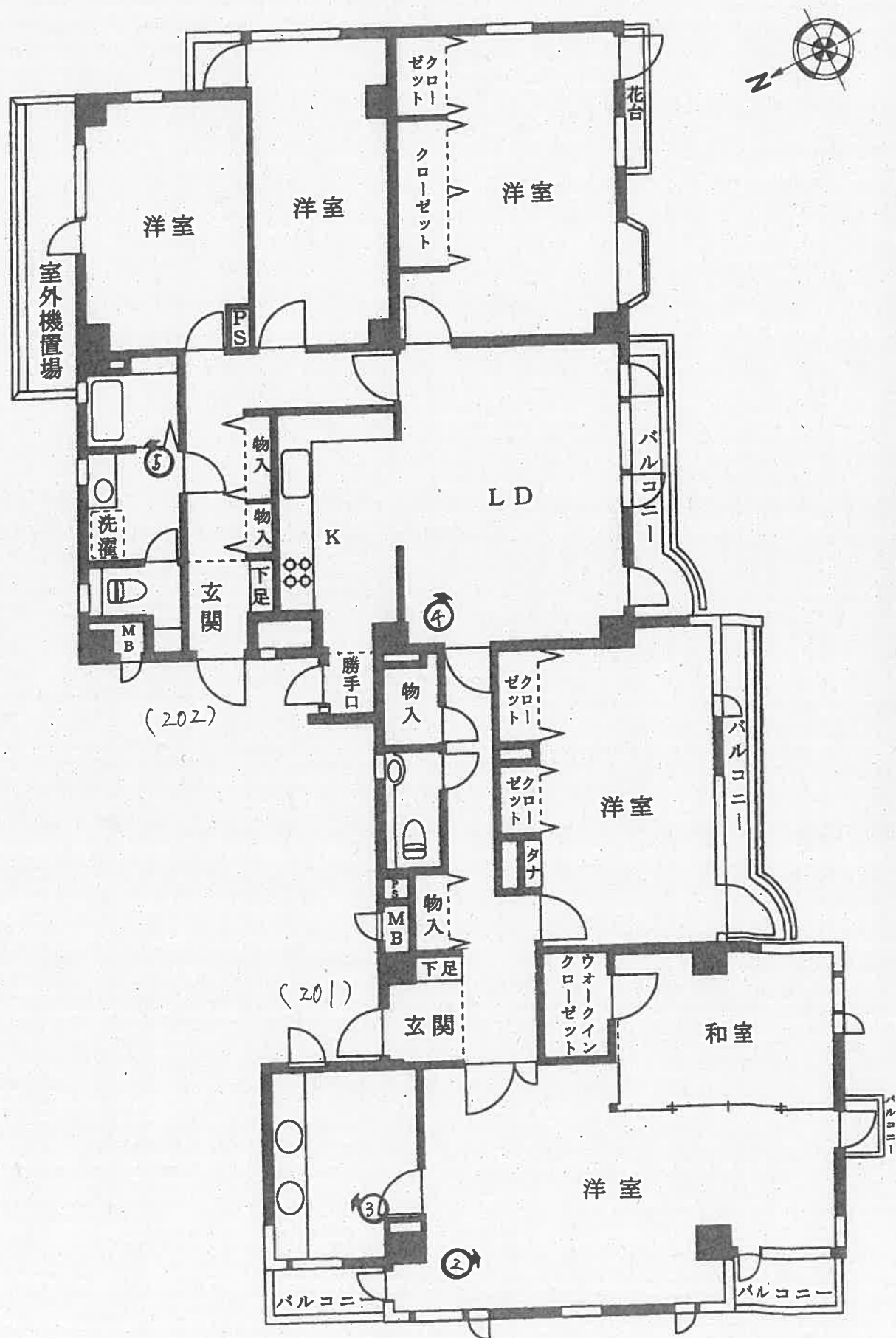
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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



4



5



令和 7 年 (ケ) 第 334 号

令和 7 年 9 月 26 日 現地調査

令和 7 年 10 月 30 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 野 坂 啓 介

第1 評価額

一 括 価 格	
金 52,640,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,580,000円
物件2（土地）	金 27,060,000円
物件3（建物）	金 11,210,000円
物件4（建物）	金 12,790,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至4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2の内訳価格は物件3及び4のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件3及び4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き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	次頁物件目録記載のとおり		
2	次頁物件目録記載のとおり		
3	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 世田谷区松原5丁目60番6号 (マンション名、部屋番号) クレードル東松原 201号室
4	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 世田谷区松原5丁目60番6号 (マンション名、部屋番号) クレードル東松原 202号室
特 記 事 項			
1、2	物件1及び2の評価対象持分は200,000分の78,180		

* 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 世田谷区松原五丁目

地 番 186 番 11

地 目 宅地

地 積 19.60 平方メートル

共有者 A 持分 200000 分の 39090
 共有者 B 持分 200000 分の 3909
 共有者 C 持分 200000 分の 3909
 共有者 D 持分 200000 分の 31272

2 所 在 世田谷区松原五丁目

地 番 188 番 11

地 目 宅地

地 積 339.49 平方メートル

共有者 A 持分 200000 分の 39090
 共有者 B 持分 200000 分の 3909
 共有者 C 持分 200000 分の 3909
 共有者 D 持分 200000 分の 31272

3 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区松原五丁目 188 番地 11

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 146.65 平方メートル
 2 階 194.42 平方メートル
 3 階 155.87 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松原五丁目 188 番 11 の 1

建物の名称 201

物 件 目 録

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 85.90平方メートル

共有者 A 持分100分の50

共有者 B 持分100分の5

共有者 C 持分100分の5

共有者 D 持分100分の40

4 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区松原五丁目188番地11

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 146.65平方メートル

2階 194.42平方メートル

3階 155.87平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松原五丁目188番11の4

建物の名称 202

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 98.09平方メートル

共有者 A 持分100分の50

共有者 B 持分100分の5

共有者 C 持分100分の5

共有者 D 持分100分の40

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及び2）

位置・交通	京王井の頭線「東松原」駅の北東方道路距離約80m(徒歩約1分)、世田谷区松原5丁目60番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅の中に低層マンション等も見られる住宅地域	
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 第一種低層住居専用地域 60%(指定) 150%(指定) 準防火地域 建物の絶対高さ 10m 第1種高度地区 敷地規模の最低限度 (70 m ²) 日影規制 (4時間、2.5時間) 1.5m 周知の埋蔵文化財包蔵地 (桜ヶ丘遺跡)
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	物件1の土地 19.60m ² 物件2の土地 339.49m ² 359.09m ² (登記記録) ほぼ整形 約15m・約24m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	西側幅員約5.3m区道(建築基準法第42条1項5号該当)に接面する中間画地。※1	
土地の利用状況等	物件3及び4を含む一棟の建物敷地等として利用している。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	200,000分の78,180	
特記事項	※1 西側区道は位置指定道路に該当する。建物再建築時に位置指定道路の幅員 (5.45m) を復元する必要がある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3及び4）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	クレードル東松原	
建物の用途	共同住宅（住居3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55年12月11日新築 約45年 約10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 496.94 m ²	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 なし
設備等	集合郵便受等	
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 なし 自主管理
管理の状況	普通	
特記事項	※2 世田谷区役所にて取得した「証明書」に記載されている建築確認及び完了検査に関する概要は下記のとおり。 （確認済証交付年月日番号） 昭和55年5月28日 第S55確建0085号 （検査済証交付年月日番号） 昭和55年12月25日 第S55確建0085号 本件建物は旧耐震基準により建築確認を受けている。 管理組合理事長である本件建物所有者に確認したところ、耐震診断は行っていないとのこと。 ※3 目視の範囲内では、明らかにアスベストが使用されている部分はなかったが、建築年より建築資材にアスベストが含まれる可能性はある。	

(2) 専有部分の概要

① 物件 3

構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造 1 階建・居宅	
位 置	2階 (201号室) ・角部屋 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	専有面積	85.90 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	90.70 m ²
間 取 り	6 L D K ※4	
バルコニー等	南側にあり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング、畳等 ビニールクロス貼等 キッチン、バス、トイレ等 ※4 なし
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	6,400 円(月額) (令和 7 年 10 月 6 日現在、以下同じ)
	修 繕 積 立 金	10,890 円(月額)
	そ の 他	駐車場使用料 5,000 円(月額)
	滞 納 額	なし
	遅 延 損 害 金	なし
専有部分の利用状況等	建物所有者が占有し、居宅として利用している。	
特 記 事 項	※4 物件 3 の建物は、物件 4 の建物と一体利用されている。間取りと設備は一体利用を前提としている。	

② 物件 4

構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造 1 階建・居宅	
位 置	2階（202号室）・角部屋 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	専有面積	98.09 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	103.57 m ²
間 取 り	6 L D K ※5	
バルコニー等	南側にあり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 キッチン、バス、トイレ等 ※5 なし
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	7,300 円(月額) (令和 7 年 10 月 6 日現在、以下同じ)
	修 繕 積 立 金	12,430 円(月額)
	そ の 他	駐車場使用料 5,000 円(月額)
	滞 納 額	なし
	遅 延 損 害 金	なし
専有部分の利用状況等	建物所有者が占有し、居宅として利用している。	
特 記 事 項	※5 物件 4 の建物は、物件 3 の建物と一体利用されている。間取りと設備は一体利用を前提としている。	

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、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、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 建付地価格（物件1及び2）

目的土地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 (m ²) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) カ
	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ				
1	786,000	×1.00	×19.60	×1.00	$\times \frac{78,180}{200,000}$	= 6,020,000
2	786,000	×1.00	×339.49	×1.00	$\times \frac{78,180}{200,000}$	= 104,310,000

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的な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-49

（公示地価格等） （時点修正）（標準化補正）（地域格差） （規準価格）

$$713,000 \text{ 円/m}^2 \times 108/100 \times 100/100 \times 100/98 = 786,000 \text{ 円/m}^2$$

（上三桁未満四捨五入）

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：公示地は概ね標準的な画地で補正の必要なし。

地 域 格 差：公示地等の所在地域は対象地域に比して交通接近条件が劣ってい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：必要なし。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：必要なし。

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 3 及び 4）

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
3	394,000	× 90.70	× 0.15	= 5,360,000
4	394,000	× 103.57	× 0.15	= 6,120,000

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 45 年、経済的残存耐用年数約 10 年、観察減価率 20%
- ・耐用年数に基づく方法及び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 = 10 年 ÷ (45 年 + 10 年) × (1 - 0.2) = 0.15 （小数点第 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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	面積按分 イ	敷地利用権等割合(注) ウ		敷地利用権等価格 (円) エ
1 (物件3の 対応部分)	6,020,000	$\times \frac{85.90}{183.99}$	$\times 0.40$	場所的利益	= 1,120,000
1 (物件4の 対応部分)	6,020,000	$\times \frac{98.09}{183.99}$	$\times 0.40$	場所的利益	= 1,280,000
2 (物件3の 対応部分)	104,310,000	$\times \frac{85.90}{183.99}$	$\times 0.40$	場所的利益	= 19,480,000
2 (物件4の 対応部分)	104,310,000	$\times \frac{98.09}{183.99}$	$\times 0.40$	場所的利益	= 22,240,000
合計					44,120,000

ア 建付地価格：前記1①カ

イ 面積按分：物件1及び2の土地は一体として一棟の建物の敷地となっているため、区分所有建物の登記床面積の割合により面積按分した。

分子 物件3の登記床面積 85.90㎡
物件4の登記床面積 98.09㎡

分母 物件3及び4の登記床面積の合計
85.90㎡ + 98.09㎡ = 183.99㎡

ウ 敷地利用権等割合：敷地利用権を場所的利益と判定した。場所的利益の価値割合は、建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

エ 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	積算価格 (円) オ	価 格 構 成 比 (%) カ
1	(6,020,000	－ 2,400,000)	×0.60	×1.00	= 2,170,000	3.0
2	(104,310,000	－ 41,720,000)	×0.60	×1.00	= 37,550,000	51.4
3	(5,360,000	＋ 20,600,000)	×0.60	×1.00	= 15,580,000	21.3
4	(6,120,000	＋ 23,520,000)	×0.60	×1.00	= 17,780,000	24.3
合 計					73,080,000	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より

物件1 1,120,000円＋1,280,000円＝2,400,000円

物件2 19,480,000円＋22,240,000円＝41,720,000円

物件3 1,120,000円＋19,480,000円＝20,600,000円

物件4 1,280,000円＋22,240,000円＝23,520,000円

ウ 価格補正：同一マンション並びに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＝2階)

位置別等修正…1.00(角部屋標準)

その他…1.00(必要なし)

相乗積 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00 (小数点第3位を四捨五入)

オ 積算価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

カ 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）

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、そ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 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ=キ
	4年目の有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 ※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
6,848,196 (11.7%)	2,588,260	4.3	58,386,330	0.8864	51,753,643 (88.3%)	58,600,000 (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

$$1 \div (1 + 4.1\%)^3 = 0.8864 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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：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。

積算価格と収益価格はおおむね均衡して求められ、それぞれの方式の特徴を反映した妥当な価格が得られた。本件物件は転売目的のほか、投資目的の需要も期待できるため、両試算価格のほぼ中庸値を採用し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	73,080,000円
② 収益価格	58,600,000円
③ 調整後の価格	65,800,000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) ア	価 格 構 成 比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	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
1	65,800,000	× 3.0%	×1.00	×0.80			= 1,580,000
2		×51.4%	×1.00	×0.80			= 27,060,000
3		×21.3%	×1.00	×0.80	×1.00	—	= 11,210,000
4		×24.3%	×1.00	×0.80	×1.00	—	= 12,790,000
一 括 価 格 (合 計)							52,640,000

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Ⅰ 3カ

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。
本件では必要なし。

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。本件では必要なし。

キ 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

公示地価格（世田谷－49）

所 在：世田谷区羽根木1丁目1655番23「羽根木1－29－18」
価 格：713,000円／㎡
位 置：京王井の頭線「東松原」駅の北東方約350mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：166㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：北側5m 区道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域(建ぺい率60％，容積率150％)、準防火地域
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

公図写

建物図面・各階平面図写

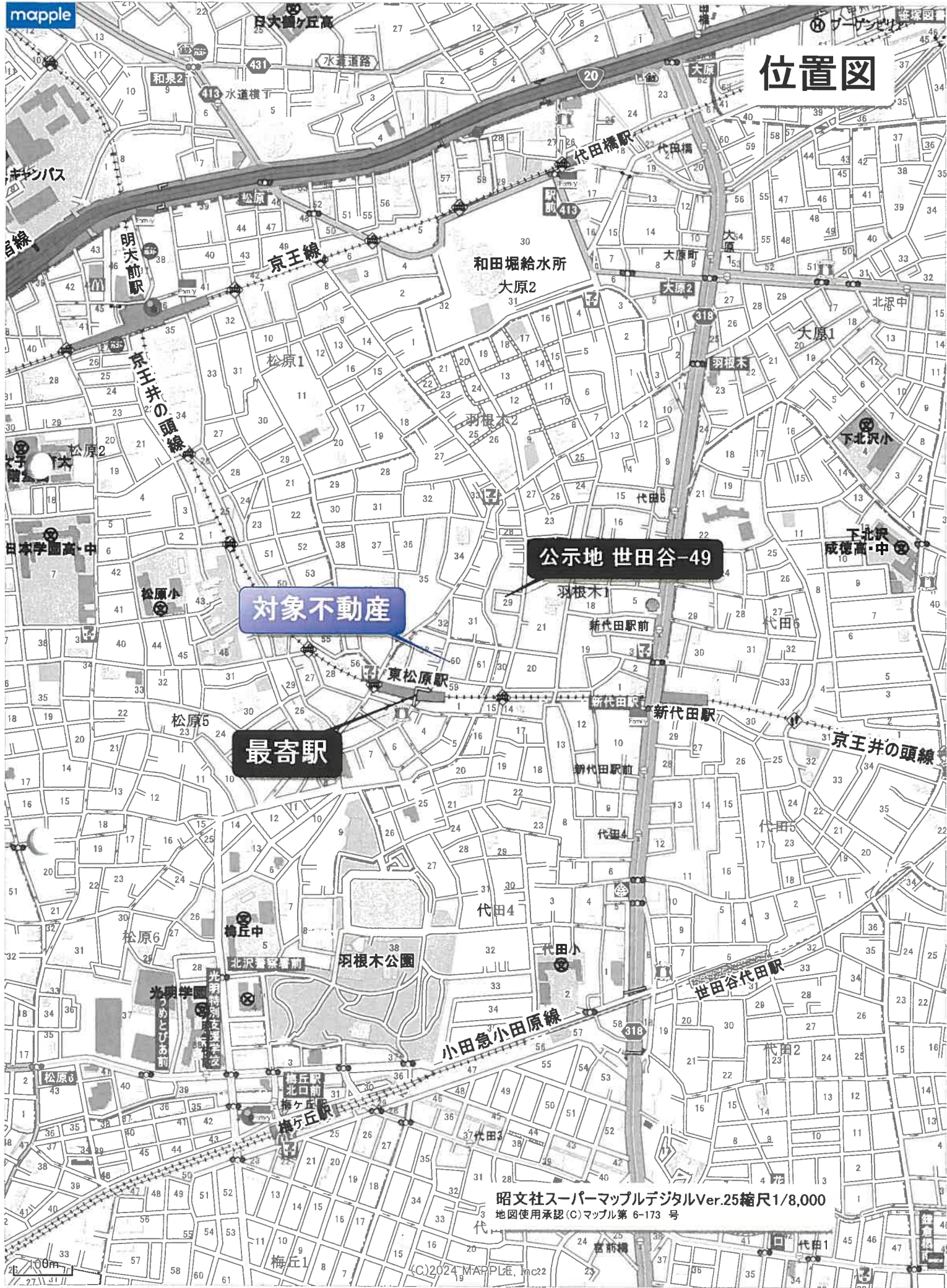
以 上

令和7年10月31日

評価人 不動産鑑定士

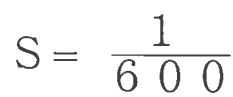
野 坂 啓 介

東京都世田谷区松原5丁目 付近



1 : 8,000 相当
地図使用承認(C)マッパル第6-173号

地図上の1センチは 約 80メートル
印刷中心は 東経 139度39分24秒 北緯 35度39分48秒



各階平面図

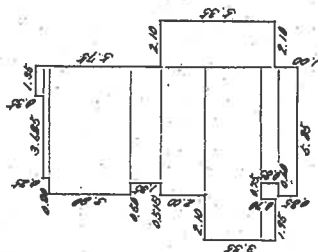
建物各階平面図

家屋番号

松原五丁目
188番1101

建物の所在

世田谷区松原五丁目188番地11

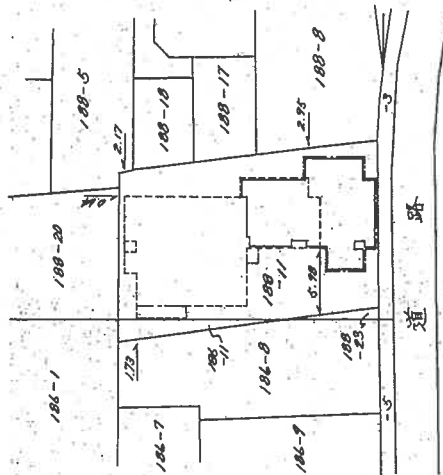


求積

1.350 x 0.350 =	0.472500
5.035 x 0.250 =	1.258750
5.035 x 3.800 =	22.133000
5.035 x 1.350 =	7.202250
5.850 x 2.000 =	11.700000
7.950 x 2.650 =	21.067500
1.850 x 0.700 =	1.295000
5.250 x 0.850 =	4.462500
5.250 x 0.850 =	4.462500
2.100 x 5.350 =	11.235000
	85.900000

床面積

85.90



建物の存する部分 2 階
(建物番号 201)

作製者

昭和56年1月14日(作製)

縮尺 1/250

申請人

425162

縮尺 1/500

昭和56年3月25日 (登録)

