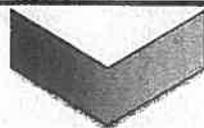


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 3月11日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 出崎 恵

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 3月26日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 8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 4月16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 4月 9日 午前 9時20分から 令和 8年 4月13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 3月11日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 世田谷区東玉川一丁目
地 番 153番5
地 目 宅地
地 積 299.69平方メートル
共有者 円乗寺 持分10000分の319

2 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区東玉川一丁目153番地5
建物の名称 日興パレセゾン田園調布

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東玉川一丁目153番5の403
建物の名称 403
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 14.03平方メートル
所有者 円乗寺



- 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 世田谷区東玉川一丁目
地 番 153番5
地 目 宅地
地 積 299.69平方メートル
共有者 円乗寺 持分10000分の319

2 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区東玉川一丁目153番地5
建物の名称 日興パレセゾン田園調布

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東玉川一丁目153番5の403
建物の名称 403
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 14.03平方メートル
所有者 円乗寺



令和6年(ヌ)第389号
令和7年5月15日受理
令和7年6月25日提出
(評価人：石原伸彦)

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 世田谷区東玉川一丁目

地 番 153番5

地 目 宅地

地 積 299.69平方メートル

共有者 円乗寺 持分10000分の319

2 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区東玉川一丁目153番地5

建物の名称 日興パレセゾン田園調布

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東玉川一丁目153番5の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 14.03平方メートル

所有者 円乗寺



執行官の意見

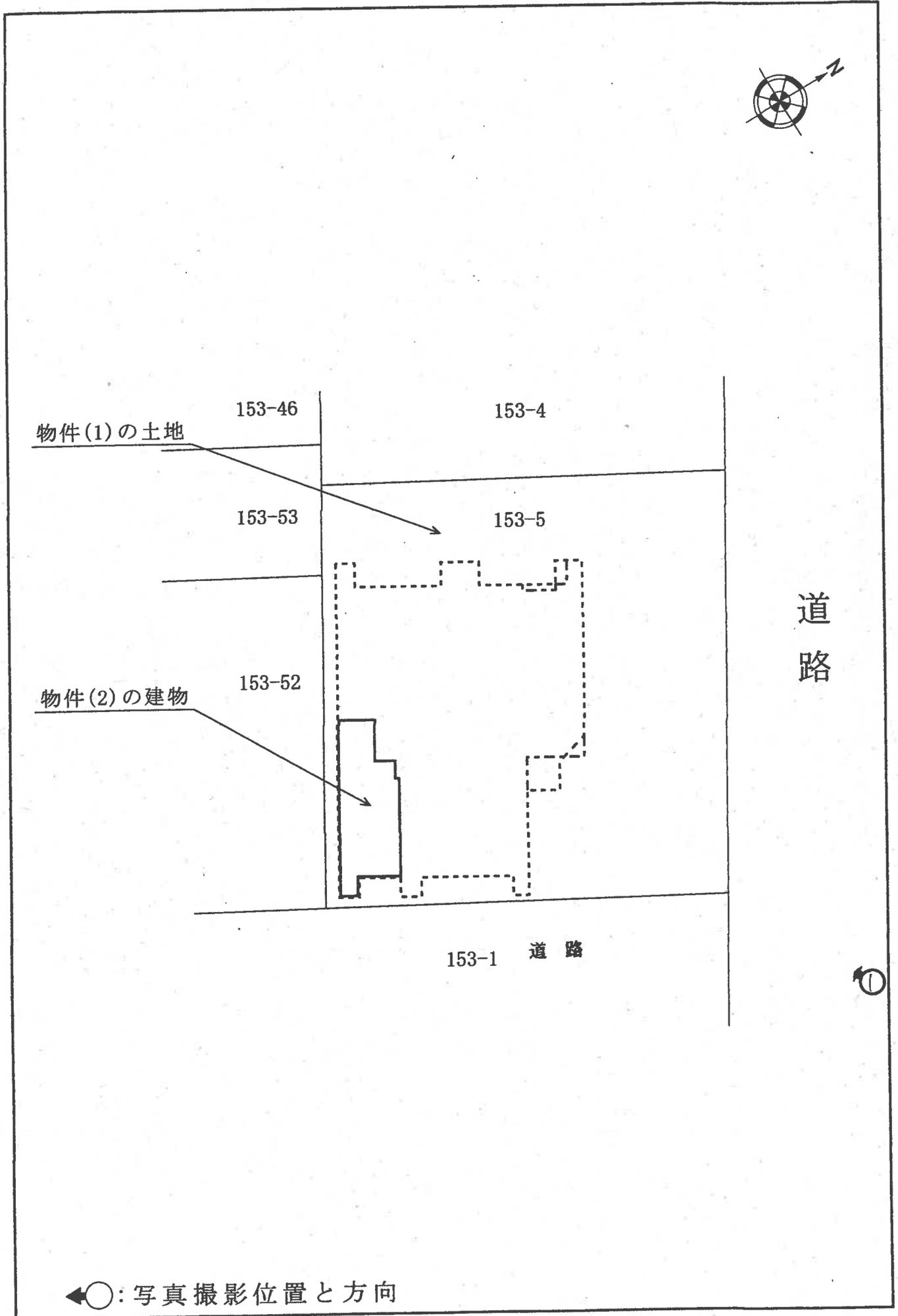
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件マンションの占有状況等は次のとおりであった。
 - ① 本件マンション1階集合郵便受け及び玄関表札には、それぞれ所有者の名称が表示されていた。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時のいずれも不在であった。
 - ③ ライフライン調査の結果、水道局から、本件建物については水道契約がないとの回答書が提出された。
 - ④ 本件建物内には、所有者以外の第三者による占有を示す徴表は見受けられなかった。
 - ⑤ 本件建物は居宅であるが、トイレ、キッチン、浴槽が撤去され、室内に多数の段ボール箱や書籍が重ね置かれるなどして、倉庫として使用されている状況であった。
3. 上記現場の状況等から、本件建物は、所有者が居宅を倉庫として占有していると認められた。
4. 本件建物の室内は、北側の一部、西側、南側の一部の壁材が天井部分にわたり剥離されている状態であった（写真番号3～5）。
5. なお、所有者に占有に関する照会書を送付したが、代表者が急逝した旨の記載のある文書とともに未開封のまま返送された（具体的な差出人は不明）。

以上

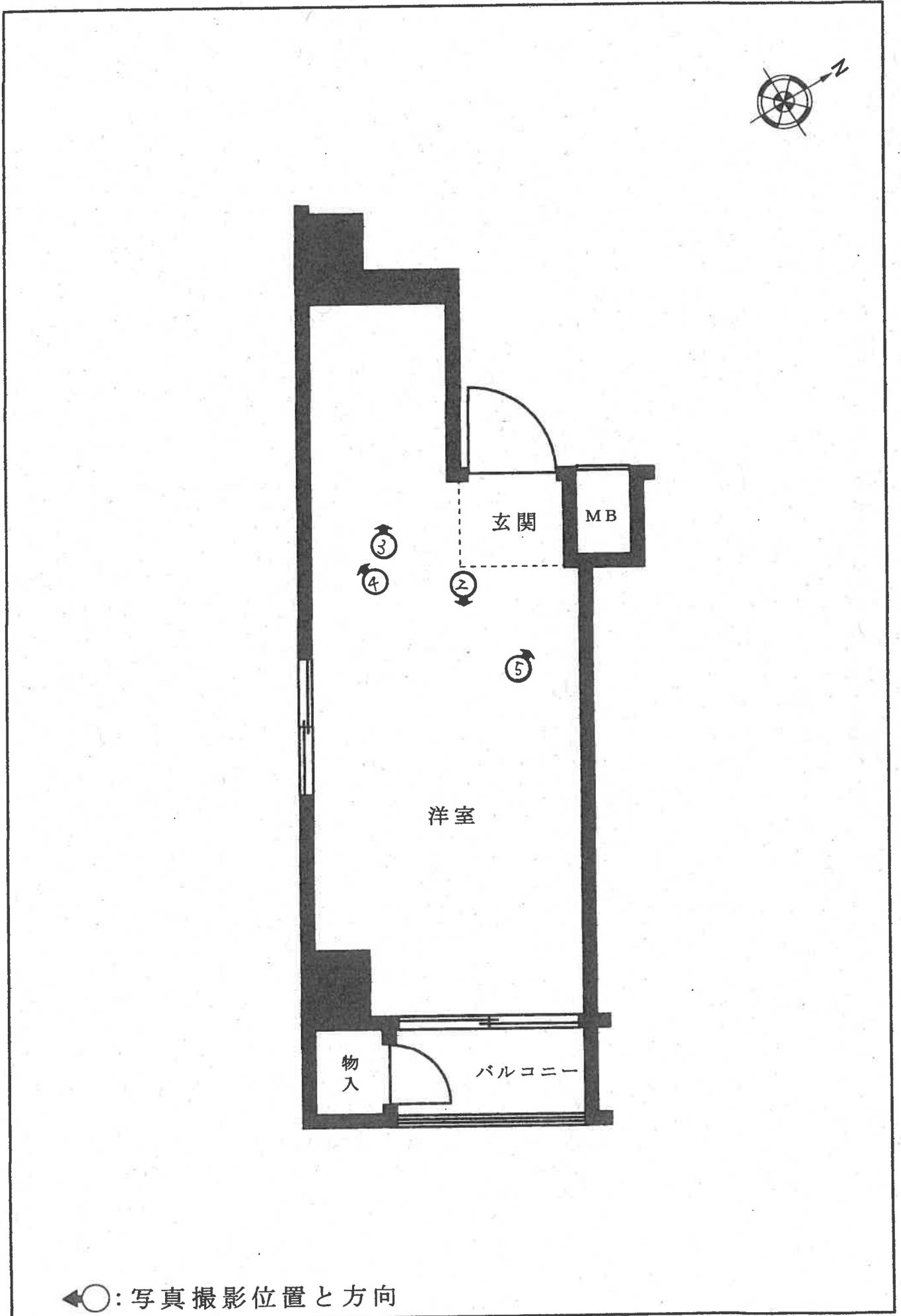
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

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5月15日	当庁（郵便）	■ライフライン照会（水道）
令和7年5月15日	当庁（FAX）	■管理費等に関する調査
令和7年5月22日 15:50-16:00	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・照会書差置
令和7年5月23日	当庁（郵便）	■所有者に照会書送付
令和7年5月30日 8:45-9:17	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
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p>■ 令和7年5月30日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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6年(又)第389号
令和7年5月30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 石原 伸彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,320,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,130,000円
物件2 (建物)	金 1,190,000円

- 1 一括価格は、物件1及び2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の内訳価格は物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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の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	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		(住居表示) 世田谷区東玉川1丁目40番12号 (マンション名・部屋番号) 日興パレセゾン田園調布 403号室
番号	特記事項		
2	本件専有部分は、3点ユニットバスとキッチンが撤去されている(詳細は7頁特記事項参照)。		

*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 世田谷区東玉川一丁目
地 番 153番5
地 目 宅地
地 積 299.69平方メートル

共有者 円乗寺 持分10000分の319

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 世田谷区東玉川一丁目153番地5
建物の名称 日興パレセゾン田園調布

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 東玉川一丁目153番5の403
建物の名称 403
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 14.03平方メートル

所有者 円乗寺

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）

位置・交通	東急目黒線「奥沢」駅の南東方約650m（道路距離，徒歩約8分），東急東横線・目黒線「田園調布」駅の北東方約780m（道路距離，徒歩約10分），世田谷区東玉川1丁目40番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	低層あるいは中層のマンション，低層の店舗付マンション・店舗，小規模の一般住宅等が建ち並ぶ混在住宅地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 25m第二種高度地区，緑化地域， 敷地規模の最低限度70㎡， 日影規制（3時間・2時間，4m）
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	299.69㎡ 長方形 北側間口約18.1m，奥行約16.5m ほぼ平坦 ・セットバック部分を含む（特記事項参照） ・都市計画道路予定地を含む（特記事項参照）
接面道路の状況等	北側で現況幅員約9.6mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号に該当）にほぼ等高に，東側で現況幅員約3.7mの舗装区道（建築基準法第42条2項に該当）にほぼ等高に接面する角地。	
土地の利用状況等	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	10,000分の319	

<p>特 記 事 項</p>	<p><セットバック部分を含むことについて></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本件土地は東側区道面のセットバック部分を含んでおり，当該セットバック部分は空間確保されているが，L形側溝は後退していない。 <p><都市計画道路予定地を含むことについて></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本件土地が北側で接面する区道は，都市計画道路補助 126 号線として幅員 15mに拡幅予定である。計画決定段階であり，第四次事業化計画優先整備路線（平成 28 年度から令和 7 年度までに優先的に整備すべき路線）には選定されていない。 ・ 東京都都市整備局都市計画課備付の計画線詳細図（事業実施前）で確認したところ，本件土地については現況道路端から 5.5～5.6m（図面の精度等による誤差を含む）までの部分が道路予定地であり，本件一棟の建物は道路予定地にかかっていない。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本件専有部分の所有者代表者が敷地内南西側に無断でコンテナを設置しており，令和 6 年 11 月 19 日付で撤去を命ずる東京地方裁判所の判決がでているが，現況は残置されたままである。
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	日興パレセゾン田園調布	
建物の用途	共同住宅（総戸数33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59年10月16日新築 約41年 約9年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建・延床面積 571.10 m ²	
仕様	外壁 その他	45二丁掛タイル貼，吹付タイル等 特になし
設備等	駐車場（平置3台），自転車置場，集合郵便受等。 （注）本件一棟の建物にはエレベーターが設置されていないので，本件専有部分（4階）へは階段利用となる。	
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 その他	あり 興和管理株式会社 委託管理 管理人室あり
管理の状況	普通	
特記事項	<管理会社からの聴取事項> ・平成26年に大規模修繕工事を実施した。 <その他> ・エントランスアプローチの庇のエントランス側で，雨漏りが発生している。 ・2階から4階の中廊下の内壁に，クラックがやや多くみられる。	

(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	4階(403号室), 角部屋 主要開口部の方位: 東向き	
床面積	専有面積	14.03 m ²
	共用部分を含む 現況床面積	18.34 m ² (固定資産評価証明書の記載による)
間取り	ワンルーム	
バルコニー等	東側にあり(東向き, 1.62 m ²)	
仕様	天井 床 内設 その他	石膏ボード, コンクリート等 ビニール床シート等 ビニールクロス, 石膏ボード, コンクリート等 特記事項参照 特になし
保守管理の状態	劣る(特記事項参照)	
管理費等	管理費 修繕積立金 その他 滞納額 遅延損害金	9,419円(月額)(令和7年6月16日現在, 以下同じ) 7,849円(月額) なし 448,968円(令和5年5月分~令和7年6月分) 管理会社による回答書には記載なし。
専有部分の 利用状況等	建物所有者が占有し, 倉庫として使用している。	
特記事項	<p><設備及び保守管理の状態について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・3点ユニットバス, キッチンが撤去されており, それらが設置されていた室内西側(玄関側)の内装は, 天井及び内壁(一部を除く)の内装材も撤去され, コンクリートが露出している(附属資料「室内の写真」参照)。 ・その他の内装も, 目視可能な部分に特に大きく目立つ汚損等は見られないが, やや老朽化している。 	

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 建付地価格（物件1）

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 (㎡) 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/㎡) ア	個別格差 イ				
1	745,000	×1.01	×299.69	×1.00	×319/10,000	= 7,190,000

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（形状、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-24

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $693,000 \text{ 円/㎡} \times 106.4/100 \times 100/100 \times 100/99 = 745,000 \text{ 円/㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和6年7月1日から評価日までの推定地価変動率である。

標準化補正：基準地は標準的画地であり、補正の必要なし。

地域格差：基準地の所在地域は対象地域に比べ、環境条件で優るが、街路条件、行政的条件で劣り、総合的にやや劣ると判定した。

イ 個別格差：増価要因として角地であること、減価要因として、セットバック部分を含むこと、都市計画道路予定地を含むことを考慮し、総合では+1% (1.01) と判定した。

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2）

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/m ² ） ア	現況床面積（m ² ） イ	現価率 ウ	建物価格（円） エ
2	409,000	× 18.34	× 0.09	= 680,000

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ 現況床面積：固定資産評価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41年、経済的残存耐用年数約9年、観察減価率50%（3点ユニットバスやキッチン等が撤去されている本件専有部分の状況等を考慮した）
- ・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 = 9年 ÷ (41年 + 9年) × (1 - 0.50) = 0.09

エ 建物価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2 積算価格

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、個別格差を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

① 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	7,190,000	× 0.40	場所的利益	= 2,880,000

ア 建付地価格：前記1①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。

② 積算価格

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	(7,190,000)	-2,880,000)	×0.70	×1.00		=3,020,000	54.8
2	(680,000)	+2,880,000)	×0.70	×1.00	×1.00	=2,490,000	45.2
合 計						5,510,000	100

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2①ウ

ウ 価 格 補 正：同一マンション及び周辺類似マンション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 … 0.98 (対象=4階・基準階=2階, エレベーターなし)

位置別等補正 … 1.02 (角部屋)

そ の 他 … なし

相乗積 $0.98 \times 1.02 = 1.00$ (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。

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）

目的物件は賃貸借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。

なお、目的物件の状況を考慮し、賃貸借にあたって支出されると想定される多額のリフォーム等費用（設備設置費用等）を1年目に計上したため、3年間の有効純収益現価の合計はマイナスとなっている。

《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)
-475,783 (-10.2%)	370,484	5.9	6,091,008	0.8468	5,157,866 (110.2%)	4,680,000 (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

$$1 \div (1 + 5.7\%)^3 = 0.8468 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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。積算価格は土地価格に建物価格を加算したもので原価性に着目した価格であるが、対象マンション及び周辺類似マンションの取引市場における価格水準を価格補正で考慮しているため、市場性をも考慮した価格となっている。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。

積算価格と収益価格は開差を生じて求められたが、目的物件は築後長期間を経過していることや、周辺地域において目的物件と同タイプの物件の供給が多いことなどから賃料水準が低いため、収益価格が積算価格と比較して低位に求められたと思料される。

目的物件はシングルタイプのマンションであり、投資目的の需要が中心となると見込まれることから、本件においては収益価格を重視のうえ積算価格を関連づけ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	5,510,000円
② 収益価格	4,680,000円
③ 調整後の価格	4,850,000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	4,850,000	×54.8%	×1.00	×0.80			=2,130,000
2		×45.2%	×1.00	×0.80	×0.68	- 0	=1,190,000
一 括 価 格 (合 計)							3,320,000

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 2②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

基準地価格（世田谷－24）

所 在：世田谷区東玉川2丁目158番46 「東玉川2-28-13」

価 格：693,000円/㎡

位 置：東急東横線・目黒線「田園調布」駅の東方道路距離約730mに
位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：152㎡

供給処理施設：ガス，水道，下水

接 面 街 路：北西側5.4m区道

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%），
準防火地域

地域の概要：一般住宅等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

室内の写真

以 上

令和7年7月8日

評価人 不動産鑑定士

石 原 伸 彦

位置図



縮尺 1:8,000



151-22
151-24

ハ 151-28
ニ 153-11

ホ 153-38
ヘ 153-39

ト 153-44
チ 155-5

リ 151-38
ヌ 151-21

ル 153-49
つづく

公 図 写

N



縮尺 1:600



地番区域

市川

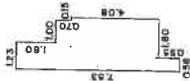
登記年月日：昭和59年11月7日

各階平面図

建物図面

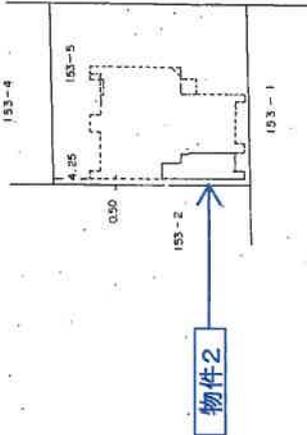
東玉川1-153-5-403

家屋番号
建物の所在
世田谷区東玉川一丁目153番地5



** 功 率 件 **

1.23 X	1.80 =	2.2140
2.23 X	0.70 =	1.5610
2.38 X	4.08 =	9.7104
0.58 X	0.95 =	0.5510
カ	イ	14.0364
		14.03 m ²



建物の存する部分4階

この図面はA3版をA4版に縮小したものです

403126

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

59年11月 7日

3点ユニットバスが設置されていたとみられる部分



キッチンが設置されていたとみられる部分の上部

