

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 2 月 10 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 2 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 11 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 3 月 19 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 3 月 12 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 3 月 16 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 2 月 10 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	65,920,000 52,736,000		13,184,000	285,529	61,184
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区深沢七丁目26番地1

建物の名称 グランポート深沢

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深沢七丁目26番1の101

建物の名称 101

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 133.19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 世田谷区深沢七丁目26番1

地 目 宅地

地 積 730.96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 2395820分の278800



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 9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。
- 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 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区深沢七丁目26番地1

建物の名称 グランポート深沢

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深沢七丁目26番1の101

建物の名称 101

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 133.19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 世田谷区深沢七丁目26番1

地 目 宅地

地 積 730.96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 2395820分の278800



令和7年(ケ)第347号
令和7年12月9日

追加現況調査報告書

東京地方裁判所 執行官 中 野 真 英

別紙1 物件目録記載の不動産の占有状況等について追加の調査を行ったので、その結果を別紙2「追加調査時における物件の状況」のとおり報告する。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区深沢七丁目26番地1

建物の名称 グランポート深沢

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深沢七丁目26番1の101

建物の名称 101

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 133.19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 世田谷区深沢七丁目26番1

地 目 宅地

地 積 730.96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 2395820分の278800



(別紙2)

追加調査時における物件の状況

- 1 令和7年11月20日、別紙1物件目録記載の建物（以下「本件建物」という。）の所在地に臨場し、同日現在における本件建物の状況について追加の調査を実施した（なお、本件建物内には立ち入っていない。）。
- 2 本件建物は、本件マンションの1階部分に存在するため、リビングルーム内の状況をマンション敷地外から目視により確認した。その結果、窓に設置されていたカーテン等の遮蔽物はすべて撤去されていたほか、室内に動産類は見受けられなかった。
- 3 本件マンション1階の集合郵便受けを確認したところ、令和7年10月3日に実施した現況調査（立入調査）の際に存在していた本件建物の占有者を示す表示は撤去されていた。また、その投函口は封鎖されていて郵便物等を差し入れることができない状態になっていた。
- 4 以上のとおり、本件建物は、その概観等から空室の状況と思われた。

以 上

令和7年(ケ)第347号
令和7年8月26日受理
令和7年10月20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 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区深沢七丁目26番地1

建物の名称 グランポート深沢

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深沢七丁目26番1の101

建物の名称 101

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 133.19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 世田谷区深沢七丁目26番1

地 目 宅地

地 積 730.96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 2395820分の278800

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都世田谷区深沢七丁目18番3-101号 グランポート深沢		
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 ☐ ある { 種類： 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居宅（社宅）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 76,700円 修繕積立金 23,000円 駐車場使用料 10,000円 トランクルーム使用料 2,000円	令和7年9月26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15%） 計 円 ☐ 「その他の事項」欄参照	
	管理費等の照会先	大和ライフネクスト株式会社	
その他の事項			
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 ☐ ある	地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■フックスジャパン(株)	☐ 債務者 ■A
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅(社宅) ☐ 事務所 ☐ 店舗	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A(転使用借人) ■B(フックスジャパン(株)従業員)) ■文書(■回答書、契約書)	■陳述(■A(転使用借人) ■B(フックスジャパン(株)従業員)) ☐ 文書(☐)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借	☐ 賃借 ■転使用借 ☐ 転借
占有開始時期		平成29年4月28日	令和7年9月1日
最初の契約等	契約日	平成29年4月24日	令和7年8月31日以前
	期間	平成29年4月28日から ■平成31年4月27日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和7年9月1日から ■令和7年10月31日まで ☐ 期間の定めなし
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和7年4月28日から ■令和9年4月27日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	■フックスジャパン(株)
	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月金320,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月金 円 (毎月 日限り 月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金 ☐ 保証金) 金430,000円	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 ☐ 保証金) 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐ 転貸可	☐ 譲渡転貸可 ☐ 転貸可
その他		上記賃料のほかに月額120,000円の共益費あり	
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官意見」のとおり
		賃借人から所有者に対し、賃貸借期間を令和7年10月31日までとして解約の申入れ(同年9月24日付け)がされている。	

(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
■ B (賃借人フックスジャパン(株)従業員)	1. 本件建物は、フックスジャパン(株)が所有者から賃借しています。 フックスジャパン(株)は、本件建物を社宅として使用するために賃借し、代表者であったAが契約当初から入居していましたが、本年8月31日をもってAが代表者を退任したことに伴い、所有者に対し、同年10月31日をもって賃貸借契約を終了する旨、同年9月24日付けで解約の申入れをしました。 現在、フックスジャパン(株)は、本年9月1日から同年10月31日までとの約定で、Aに対し本件建物を無償で貸与しています。 (令和7年9月25日電話聴取)
■ A (転使用借人)	1. 私は、本件建物に家族とともに住んでいます。 2. 本件建物は、私が代表者であったフックスジャパン(株)が社宅として使用するために所有者から賃借し、当初から私が住んでいたのですが、本年8月31日をもって代表者を退任したことから、所有者とフックスジャパン(株)との間の賃貸借契約は、フックスジャパン(株)からの解約申入れにより、期間満了を待たず本年10月31日をもって終了することになりました。 私も、本年10月31日までに本件建物から転居することになっていて、それまでの間、フックスジャパン(株)から無償で貸与を受けている状況です。 3. 猫を1匹飼っています。 4. 本件建物に不具合等はありません。 (令和7年10月3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階集合郵便受けには、転使用借人Aの姓が表示されていた。玄関表札に姓名等の表示はなかった。
 - ② 立入調査時には転使用借人Aが在宅していた。
 - ③ 関係人からは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ④ 所有者及び賃借人フックスジャパン(株)からは、それぞれ回答書及び賃貸借契約書が提出された。
 - 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、前記関係人の陳述、提出された回答書及び賃貸借契約書等から、本件建物の占有状況は3枚目に記載のとおりと認められた。
4. 賃借人フックスジャパン(株)による本件建物の占有は、最先の抵当権設定前に開始されている。

所有者とフックスジャパン(株)の間の賃貸借契約は、フックスジャパン(株)からの解約申入れにより令和7年10月31日をもって終了するとのことであった。

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

(調査経過用)

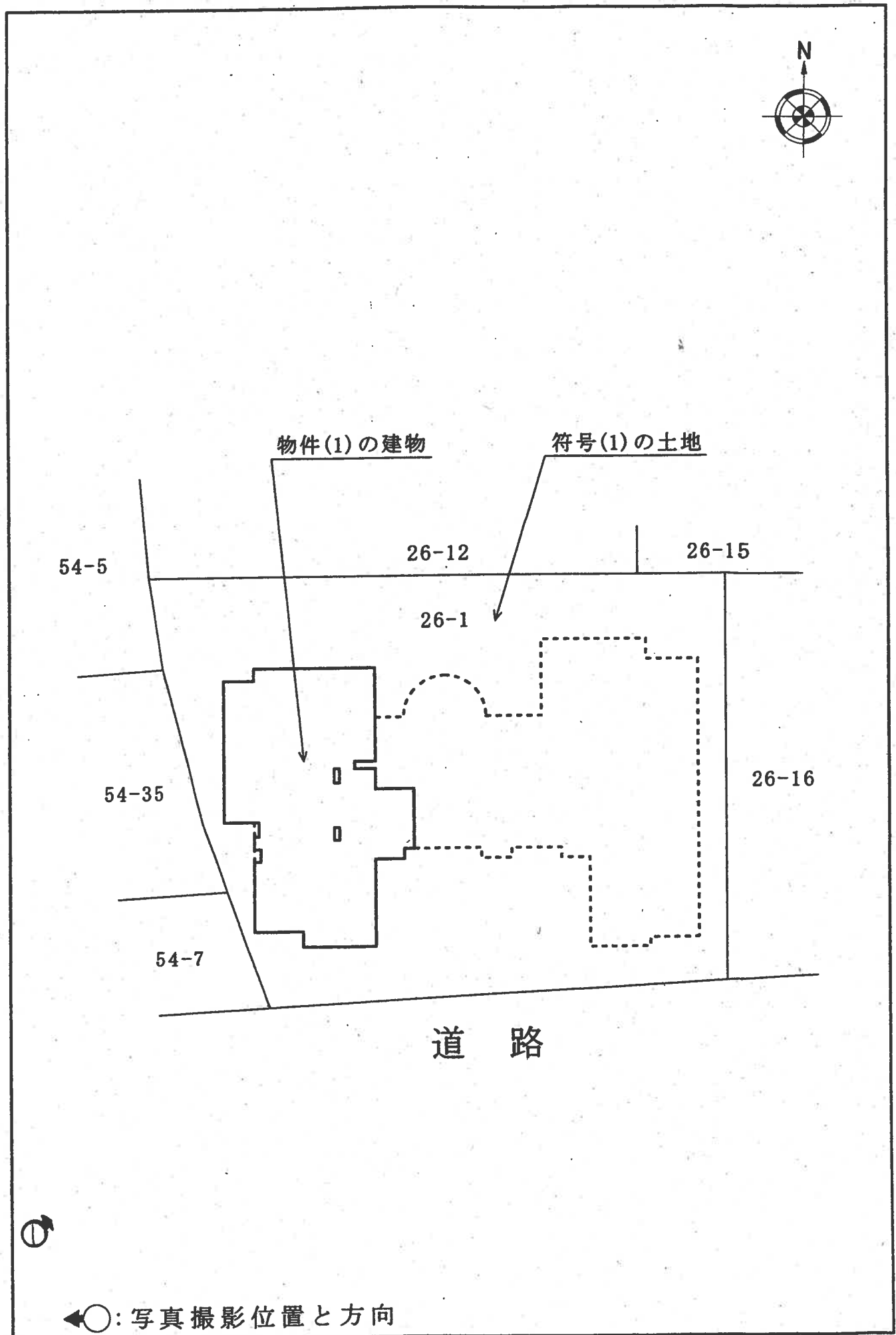
調査の経過

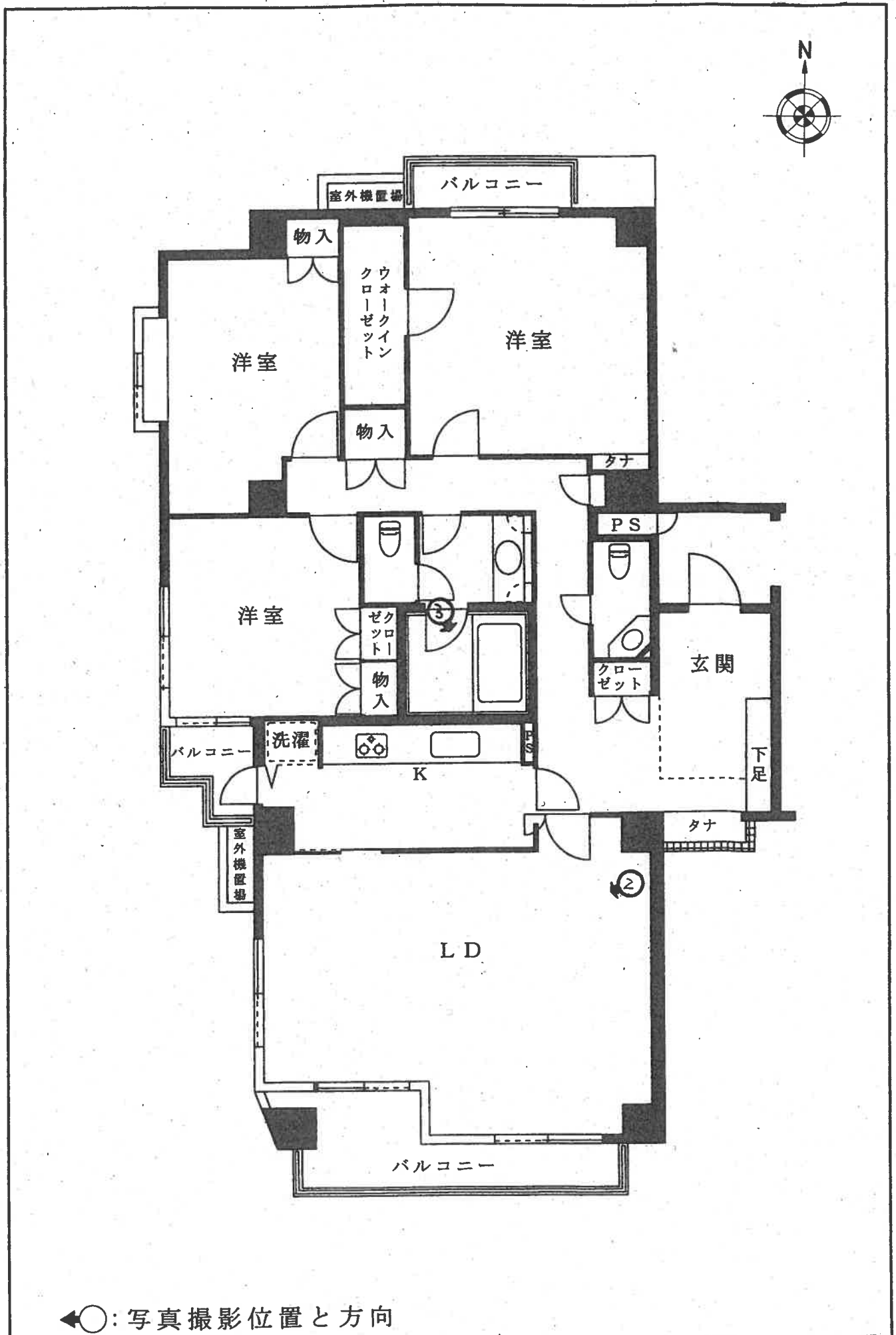
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年9月25日 10:35-10:41	当庁（電話）	■フックスジャパン㈱従業員Bから聴取
令和7年9月25日	当庁（郵便）	■フックスジャパン㈱に照会書送付
令和7年9月25日	当庁（郵便）	■所有者に照会書送付
令和7年10月3日 10:00-10:12	物件所在地	■物件確認 ■物件調査（立入調査） ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■転使用借人Aから面接聴取
令和7年10月20日	当庁	■法人登記情報取得（フックスジャパン㈱）

(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



令和 7 年（ケ）第 347 号
令和 7 年 12 月 26 日

東京地方裁判所 御中

評価人 山 田 光 治

補 充 評 価 書

令和 7 年 10 月 23 日付で提出いたしました令和 7 年（ケ）第 347 号の評価書につきまして、下記事項を考慮し、以下のとおり補充評価いたします。

記

占有状況について、最先の賃借権が存在する状況から追加現況調査により空室の状況が確認されたこと

第 1 補充後の評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件 1	金 65,920,000 円

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区深沢七丁目26番地1

建物の名称 グランポート深沢

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深沢七丁目26番1の101

建物の名称 101

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 133.19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 世田谷区深沢七丁目26番1

地 目 宅地

地 積 730.96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 2395820分の278800

第2 目的物件の位置・環境等、2 建物の概況、(2) 専有部分の概要のうち次の部分

(2) 専有部分の概要

専有部分の 利用状況等	建物所有者が居宅(空室)として使用している。
----------------	------------------------

第3 評価額算出の過程

前回評価時と比較して、占有状況について、最先の賃借権が存在する状況から追加現況調査により空室の状況が確認されたこと及び評価の時点が異なることを考慮し、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/㎡)	現況床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
ア	イ	ウ	エ
470,000	× 194.98	× 0.29	= 26,580,000

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34年、経済的残存耐用年数約16年、観察減価率10%（建物の状況等を考慮）

・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 = 16年 ÷ （34年 + 16年） × （1 - 0.10） = 0.29（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（符号 1 の土地）

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 (㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地 価格 (円/㎡)	個別格差				
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
743,000	×0.98	×730.96	×1.00	×278,800/ 2,395,820	=61,940,000

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 5-25」

（公示価格） （時点修正）（標準化補正）（地域格差） （規準価格）

$$771,000 \text{ 円/㎡} \times 106/100 \times 100/100 \times 100/110 = 743,000 \text{ 円/㎡}$$

（上三桁未満四捨五入）

時点修正：公示価格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：補正の必要なし。

地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域に比べ、交通接近条件、行政的条件で優ると判定した。

イ 個別格差：縄のびがあること、道路との接面状況、敷地の形状、道路との高低差、用途地域が第1種低層住居専用地域に跨り基準容積率が劣ること等を考慮し、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 敷地権の割合：登記記載による。

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
(26, 580, 000	+61, 940, 000)	× 1. 00	× 0. 95	× 1. 00	=84, 090, 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. 90 （基準階＝2 階、対象＝1 階）

位置別等修正・・・1. 03 角部屋

その他・・・・・・1. 02 玄関前にアルコーブがある、三面にバルコニー等がある

相乗積 $0. 90 \times 1. 03 \times 1. 02 = 0. 95$ （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。

《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) 10,201,088 (15.1%)	(円) 3,709,500	(%) 5.4	(円) 66,633,611	0.8589	(円) 57,231,608 (84.9%)	(円) 67,430,000 (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

$$1 \div (1 + 5.2\%)^3 = 0.8589 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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。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。

目的物件はファミリー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	84,090,000 円
② 収 益 価 格	67,430,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	82,400,000 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。

調整後の価格 (円)	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
82,400,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00		=65,920,000

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：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。本件の場合なし。

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4 参考価格資料

地価公示価格 (世田谷 5-25)
所 在 : 世田谷区深沢 6 丁目 41 番 22 「深沢 6-2-17」
価 格 : 771,000 円/㎡
位 置 : 「駒沢大学」駅、道路距離約 1,400m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 104 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側 15m 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 : 店舗、営業所、銀行等が混在する近隣商業地域

以 上

令和 7 年（ケ）第 347 号
令和 7 年 10 月 3 日 現地調査
令和 7 年 10 月 23 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

物 件 番 号	評 価 額
物件 1	金 60,130,000 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	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 世田谷区深沢 7-18-3 (マンション名、部屋番号) グランポート深沢 101 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 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区深沢七丁目26番地1

建物の名称 グランポート深沢

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深沢七丁目26番1の101

建物の名称 101

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 133.19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 世田谷区深沢七丁目26番1

地 目 宅地

地 積 730.96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 2395820分の278800

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（符号1）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	東急田園都市線「桜新町」駅の南方約 1.5km（道路距離、徒歩約 19 分）、バス停留所「電々アパート前」の東方約 80m（道路距離、徒歩約 1 分）、世田谷区深沢 7 丁目 18 番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中低層の共同住宅、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
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）	南側道路の境界線より 20m までの範囲	
	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 25m 第 2 種高度地区、敷地規模の最低限度 70 m ² 、日影規制、緑化地域、景観計画区域、宅地造成等工事規制区域等
	南側道路の境界線より 20m を超える範囲	
	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 50%（指定） 100%（指定） 準防火地域 第 1 種高度地区、建築物の高さの限度 10 m、敷地規模の最低限度 80 m ² 、日影規制、緑化地域、景観計画区域、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	730.96 m ² ほぼ台形 南側間口約 26.6m、奥行約 24m ほぼ平坦 特になし

接面道路の状況等	南側で幅員約 15mの舗装都道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号該当）に 0m（ほぼ等高）～約 1.2m高く接面する。 なお、北側（敷地北東端の一部）で幅員約 5mの行き止まりの舗装私道（建築基準法第 42 条 1 項 5 号該当）に接面しているが、現地では私道上に塀が設置されており、人の行き来は出来ない状況にある。	
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
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 2395820分の278800
特記事項	〈地積について〉 建築計画概要書における敷地面積は 750.93 m²である。 本件では現地での概測等を勘案し登記地積 730.96 m²より実際の敷地面積がやや大きい（縄のびがある）ものと判定した。 なお、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

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランポート深沢	
建物の用途	共同住宅（総戸数8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4年2月29日新築 約34年 約16年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建 1,668.15 m ²	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 特になし
設備等	エレベーター、オートロックシステム、集合郵便受、駐車場、トランクルーム等	
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 大和ライフネクスト株式会社 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	なし	

(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 (101 号室)、角部屋 主要開口部の方位：南向き（西方及び北方にもバルコニー・室外機置場あり）	
床 面 積	専 有 面 積	133.19 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	194.98 m ²
間 取 り	3 LDK、ウォークインクローゼット	
バルコニー等	南側、西側、北側にあり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング等 クロス貼等 キッチン、浴室、洗面台、トイレ等 洗濯機置場
保守管理の状態	床・壁・天井、設備等などに経年使用による劣化・汚損等が認められる。管理の状態は概ね標準的。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 駐 車 場 使 用 料 ト ラ ン ク ル ー ム 使 用 料 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	76,700 円(月額) (令和 7 年 9 月 26 日現在、以下同じ) 23,000 円(月額) 10,000 円(月額) 2,000 円(月額) なし なし なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	次頁<建物の占有者等の状況一覧>のとおり。	
特 記 事 項	・室内において、猫 1 匹が飼育されている。 ・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。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸借契約の概要

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	フックスジャパン(株)	H29. 4. 28	R 7. 4. 28 ～ R 9. 4. 27	320,000 円	430,000 円 (敷金)
・ 占有権原は賃借権。賃借人が居宅（社宅）として使用している。 ・ 賃借人であるフックスジャパン(株)は、令和7年9月1日から令和7年10月31日までとの約定で、個人Aに対して本件建物を無償で貸与している（個人Aの占有権原は転使用借権であり、個人Aは居宅として使用している）。 ・ 別途月額 120,000 円の共益費あり。 ・ 賃借人から所有者に対し、賃貸借期間を令和7年10月31日までとして解約の申入れ（令和7年9月24日付け）がされている。					

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／㎡）	現況床面積（㎡）	現価率	建物価格（円）
ア	イ	ウ	エ
470,000	× 194.98	× 0.29	= 26,580,000

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34年、経済的残存耐用年数約16年、観察減価率10%（建物の状況等を考慮）

・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 = 16年 ÷ （34年 + 16年） × （1 - 0.10） = 0.29（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（符号 1 の土地）

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 (㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地 価格 (円/㎡)	個別格差				
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
736,000	×0.98	×730.96	×1.00	×278,800/ 2,395,820	=61,350,000

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 5-25」

（公示価格） （時点修正）（標準化補正）（地域格差） （規準価格）

$$771,000 \text{ 円/㎡} \times 105/100 \times 100/100 \times 100/110 = 736,000 \text{ 円/㎡}$$

（上三桁未満四捨五入）

時点修正：公示価格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：補正の必要なし。

地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域に比べ、交通接近条件、行政的条件で優ると判定した。

イ 個別格差：縄のびがあること、道路との接面状況、敷地の形状、道路との高低差、用途地域が第1種低層住居専用地域に跨り基準容積率が劣ること等を考慮し、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 敷地権の割合：登記記載による。

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
(26, 580, 000	+61, 350, 000)	× 1. 00	× 0. 95	× 1. 00	=83, 530, 000

ア 建物価格：前記 1 ①エ

イ 敷地権価格：前記 1 ②カ

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. 90 （基準階＝2 階、対象＝1 階）

位置別等修正・・・1. 03 角部屋

その他・・・・・・1. 02 玄関前にアルコーブがある、三面にバルコニー等がある

相乗積 $0. 90 \times 1. 03 \times 1. 02 = 0. 95$ （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、賃貸借に供されているマンションであるので、現行の賃貸借条件等を前提として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) エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
(円) 8,435,313 (14.7%)	(円) 3,179,500	(%) 5.4	(円) 57,113,241	0.8589	(円) 49,054,563 (85.3%)	(円) 57,490,000 (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

$$1 \div (1 + 5.2\%)^3 = 0.8589 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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。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。

目的物件はファミリー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、収益価格を関連づけ、調整後の価格を以下のとおり求めた。

① 積 算 価 格	83,530,000 円
② 収 益 価 格	57,490,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	75,700,000 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。

調整後の価格 (円)	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
75,700,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00	－ 430,000	=60,130,000

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：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。本件の場合なし。

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。本件の実額を計上。

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 5-25)
所 在 : 世田谷区深沢 6 丁目 41 番 22 「深沢 6-2-17」
価 格 : 771,000 円/㎡
位 置 : 「駒沢大学」駅、道路距離約 1,400m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 104 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側 15m 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 : 店舗、営業所、銀行等が混在する近隣商業地域

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 23 日

評価人 不動産鑑定士

山 田 光 治

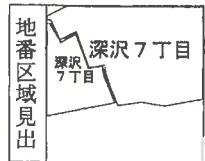
位置図



1 26-26
2 26-25



(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	世田谷区深沢七丁目				地番	26番1			
出力尺	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6月20日

さいたま地方法務局

登記官

地図整理番号：M91941

(1/1)

公 図 (写)
※A3をA4に縮小しています

登記年月日：平成4年3月31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6月17日

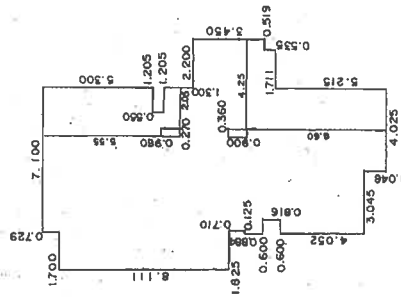
さいたま地方裁判所

登記官

建物図面・各階平面図（写）
※A3をA4に縮小しています

地図整理番号：M91865

各階平面図

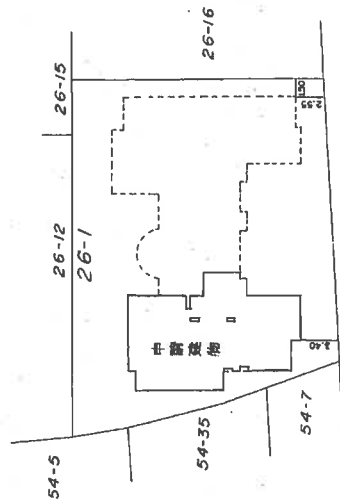
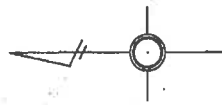


床面積計算表		
タテ	ヨコ	面積
0.729	7.100	5.175900
6.421	8.800	56.504800
1.690	11.000	18.590000
1.760	9.300	16.368000
0.535	8.781	4.697835
1.048	4.025	4.218200
4.167	7.070	29.460690
- 0.550	1.205	- 0.662750
- 0.960	0.270	- 0.259200
- 0.900	0.360	- 0.324000
- 0.710	0.125	- 0.088750
- 0.816	0.600	- 0.489600
合計		133.191125
床面積		133.19 平方米

建物図面

家屋番号 系沢七丁目26番1の101

建物の所在 世田谷区深沢七丁目26番地1



平成四年参月参拾日

建物の存する部分 1 階
建物番号 101

411017

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500