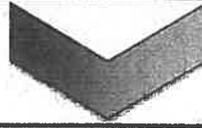


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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

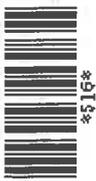
東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 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 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 (一棟の建物の表示)

所 在 目黒区上目黒五丁目1560番地1

建物の名称 祐天寺第二コーポラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上目黒五丁目1560番1の128

建物の名称 115

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 57.19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 目黒区上目黒五丁目1560番1

地 目 宅地

地 積 2676.74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 1万分の86



物件明細書

令和 8年 1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】

賃借権

範囲	全部
賃借人	C及びD
期限	令和8年2月28日まで
賃料	130,000円
賃料前払	なし
敷金	130,000円
保証金	なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 目黒区上目黒五丁目1560番地1

建物の名称 祐天寺第二コーポラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上目黒五丁目1560番1の128

建物の名称 115

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 57.19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 目黒区上目黒五丁目1560番1

地 目 宅地

地 積 2676.74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 1万分の86

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第343号
令和7年11月20日受理
令和8年1月8日提出
(評価人：萩原謙介)

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 (一棟の建物の表示)

所 在 目黒区上目黒五丁目1560番地1

建物の名称 祐天寺第二コーポラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上目黒五丁目1560番1の128

建物の名称 115

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 57.19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 目黒区上目黒五丁目1560番1

地 目 宅地

地 積 2676.74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 1万分の86

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C、D (共同占有)	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■C (賃借人) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / ■提示文書 (契約書) の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成30年3月1日	
最初の契約等	契約日	平成30年2月18日
	期間	平成30年3月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和2年2月29日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年3月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月28日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金130,000円 (毎月28日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 () 円 <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 () 円	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (<input checked="" type="checkbox"/> 敷金130,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	当初の貸主は共有者らの被相続人	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官意見」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
■ C (賃借人)	<p>1. 私は、妻のDとともに本件建物を共有者らから賃借し、2人で住んでいます。</p> <p>2. 本件建物は、私とDが、平成30年3月1日から賃借しています。その際の最初の賃貸借契約書と、いま手元にある分の更新契約書を提示します。なお、最初の賃貸借契約書に記載されているDの氏名は旧姓によるものです。契約は、2年ごとに更新を続けていて、現在の契約期間は令和6年3月1日から2年間です。更新契約書自体はありませんが、更新の合意はしていて、賃料も従前どおり支払っています。</p> <p>3. ペットは飼っていません。</p> <p>4. 本件建物に特段の不具合はありませんが、キッチンの食洗機が当初から使用できない状態になっています。</p> <p>(令和7年12月4日、同月10日面接聴取)</p>
■ E (申立人代理人弁護士)	<p>1. 本件建物は、共有者らがC及びDに賃貸していて、その契約内容は提出した契約書のとおりです。賃貸借契約書は、契約期間が令和6年2月29日までのものしかありませんが、更新の合意をしているので、現在の契約期間は令和6年3月1日から令和8年2月28日までの2年間です。</p> <p>2. 本件建物について、平成23年4月28日受付の抵当権設定登記がされていますが、既に債務を弁済していて、現在、この抵当権設定登記は抹消登記手続中と聞いています。</p> <p>(令和7年12月23日電話聴取)</p>

(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

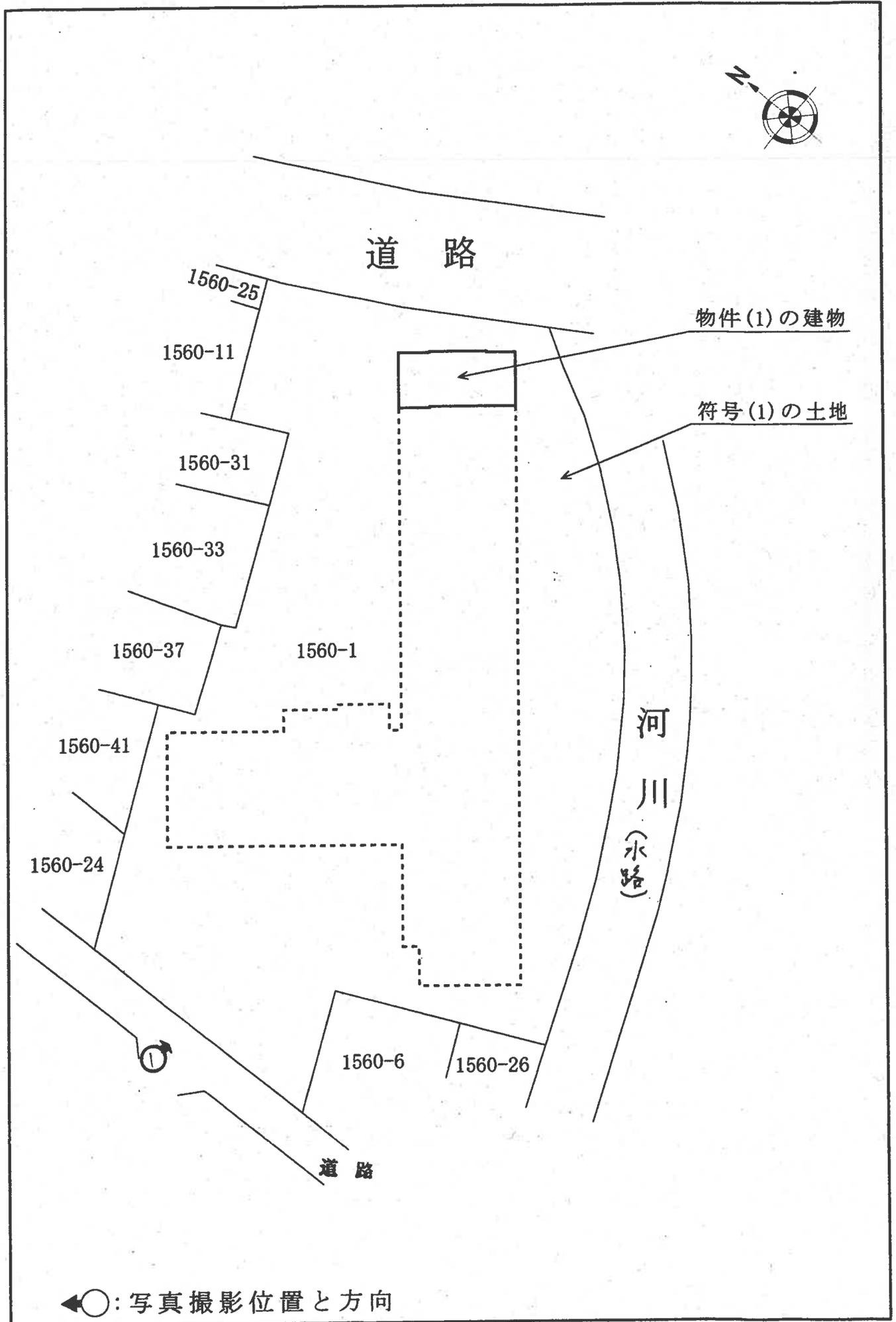
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件マンションの占有状況等は次のとおりであった。
 - ① 本件マンション1階集合郵便受け及び玄関表札のいずれにも氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時のいずれも賃借人Cが在宅していた。
 - ③ 申立人代理人弁護士E及び賃借人Cから、それぞれ賃貸借契約書が提出、提示された。
 - ④ 関係人からは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ⑤ ライフライン調査の結果、水道局から、本件建物の水道契約者は賃借人Cである旨の回答書が提出された。
 - ⑥ 本件建物は、室内に家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・提示された賃貸借契約書及びライフライン調査の結果等から、本件建物は、賃借人C及び賃借人Dが居宅として共同して占有していると認められ、その契約内容は3枚目に記載のとおりであった。
4. 本件建物に付されていた抵当権設定登記（平成23年4月28日受付第9043号）は、令和7年10月31日解除を原因として抹消されている。

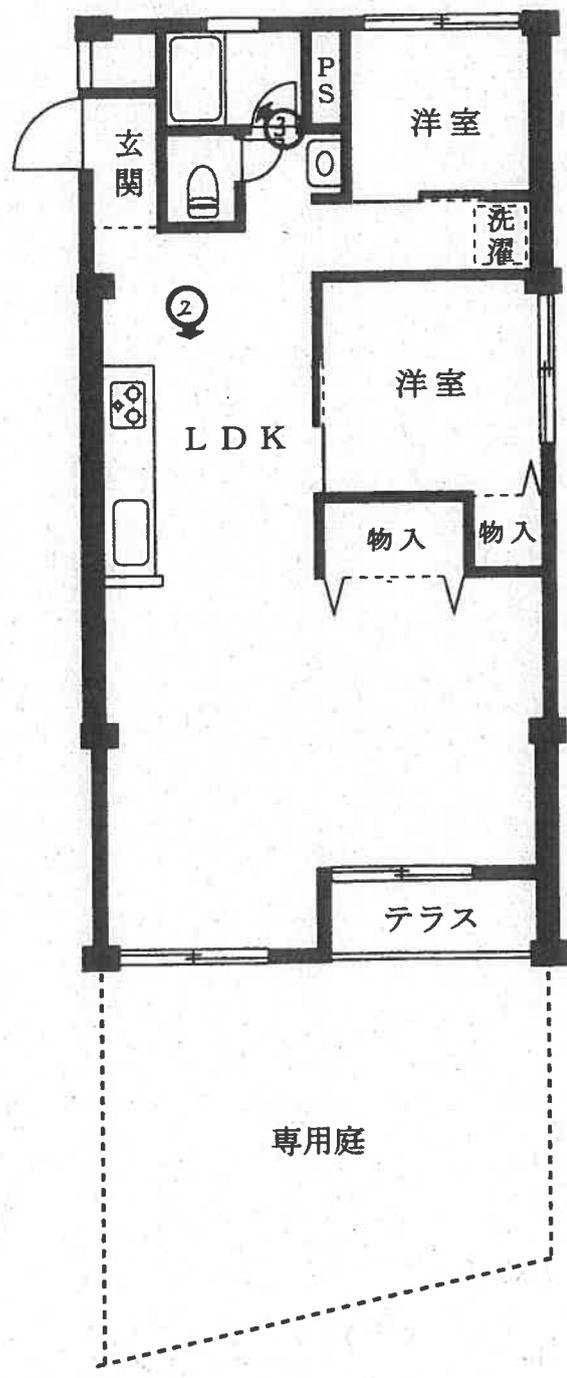
以上

(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11月21日	当庁（郵便）	■ライフライン照会（水道）
令和7年12月4日 13:00-13:27	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 ■賃借人Cから面接聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書交付
令和7年12月10日 11:45-11:58	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 ■賃借人Cから面接聴取
令和7年12月12日	当庁（FAX）	■管理費等に関する調査
令和7年12月23日 13:09-13:13	当庁（電話）	■申立人代理人弁護士Eから聴取
令和8年1月7日	当庁	■不動産登記情報取得（物件1）
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年12月10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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>□</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

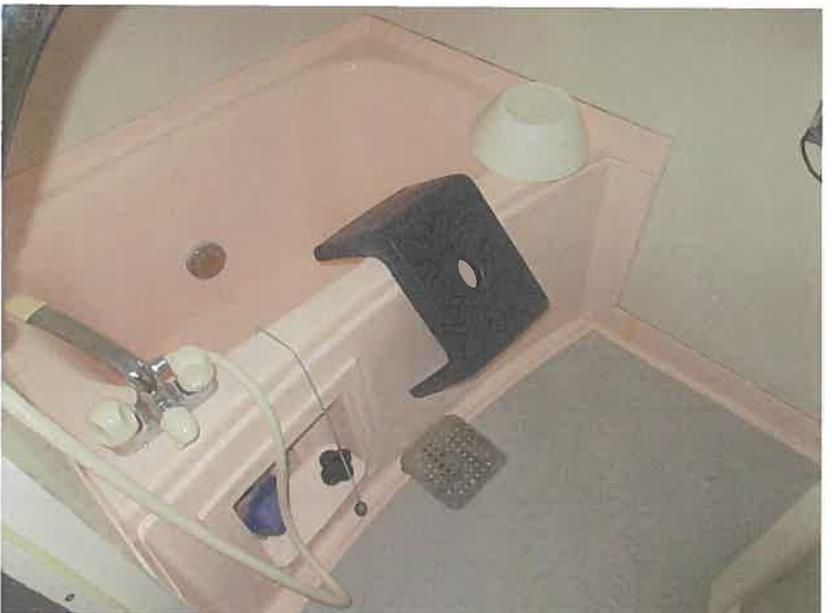
1



2



3



東京地方裁判所 御中

意見書

評価人 萩原謙介

記

令和7年(ケ)第343号事件に関しまして、本件の借借人は最先借借人となることが判明した事を考慮した場合の評価額について、下記の通り判断します。

調整後の価格 (円) ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 (敷金等) (円) オ	評価額 (円) カ
35,000,000	×1.00	×0.80	×1.00	-130,000	= 27,870,000

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：必要なし。

オ その他の控除減価(敷金等)：引受となる敷金を考慮した。

カ 評価額：1万円未満四捨五入整理。

以上

令和7年(ケ)第343号
令和7年12月10日 現地調査
令和8年01月13日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 萩原 謙介

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 28,000,000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の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) 目黒区上目黒5丁目28番11号 (マンション名・部屋番号) 祐天寺第二コーポラス・115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 目黒区上目黒五丁目1560番地1

建物の名称 祐天寺第二コーポラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上目黒五丁目1560番1の128

建物の名称 115

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 57.19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 目黒区上目黒五丁目1560番1

地 目 宅地

地 積 2676.74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 1万分の86

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2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（土地の符号1）

位置・交通	東急電鉄東横線「祐天寺」駅の北西方道路距離約720m(徒歩約9分), 目黒区上目黒5丁目28番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	幅員約10m道路沿いにマンション, 事務所ビル等が存する地域	
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 防火指定 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 第一種高度地区 日影規制(4h-2.5h, 1.5m) 敷地面積の最低限度: 70㎡ 高さの最高限度: 10m
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	2,676.74㎡ やや不整形 間口(北東側)約26m・奥行最大約72m 南方にやや低く傾斜 特になし
接面道路の状況等	北東側:幅員約10m舗装区道(建築基準法第42条1項1号道路該当), 西側:幅員約4m舗装区道(建築基準法第42条1項1号道路該当)に 接面する	
土地の利用状況等	物件1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
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 10000分の86
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・南東側河川に接している。 ・目黒区浸水ハザードマップに浸水想定に記載がある。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	祐天寺第二コーポラス	
建物の用途	共同住宅（総戸数135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45年10月28日新築 約55年 約10年
構造・延床面積	鉄骨造陸屋根10階建, 延床面積8,541.50㎡	
仕 様	外 壁 そ の 他	吹付等 なし
設 備 等	エレベーター2基, 集合郵便受等	
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 株式会社合人社計画研究所 委託管理
管理の状況	普通	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は建築時期が昭和56年以前であり旧耐震の建物である。耐震診断実施等行っているか不明である。 ・容積率オーバーの恐れあり。 	

(2) 専有部分の概要

構造・種類	鉄骨造1階建・居宅		
位置	1階部分(115号室)・角部屋 主要開口部の方位：南東側		
床面積	専有面積	57.19 m ²	
	共用部分を含む 現況床面積	73.25 m ²	
間取り	2LDK		
バルコニー等	南東側		
仕様	天井 床 内 設 そ の	井 壁 備 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 浴室、キッチン、トイレ等 専用庭
保守管理の状態	普通		
管理費等	管 理 費 修 繕 積 立 金 清 算 準 備 積 立 金 専 用 庭 使 用 料		6,293円(月額)(令和7年11月30日現在,以下同じ) 6,816円(月額) 6,818円(月額) 500円(月額) ・滞納はない
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	・キッチンの食洗機が当初から使用できない状態になっているとの事		

〈建物の占有者等の状況一覧〉

(賃貸借の状況)

賃貸人等	借借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷金・保証金
所有者	個人C 個人D (共同占有)	平成30年3月1日	令和6年3月1日 ～ 令和8年2月28日 まで 2年間 ・合意更新	130,000円 (毎月28日 限り翌月分 支払)	敷金 130,000円

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/m ²) ア	現況床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
380,000	×73.25	×0.14	= 3,900,000

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55年、経済的残存耐用年数約10年、観察減価率10%(保守管理の状況を考慮した)
- ・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 = 10年 ÷ (55年 + 10年) × (1 - 0.10) = 0.14 (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 (㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
994,000	×1.03	×2,676.74	×1.00	×86/10,000	= 23,570,000

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-35

$$\begin{aligned}
 & \text{(基準地価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 870,000 \text{ 円/㎡} \times 104/100 \times 100/100 \times 100/91 = 994,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正：令和7年7月1日から評価日までの推定変動率

標準化補正：必要なし。

地域格差：基準地の所在地域は、対象地域と比し駅接近条件、環境条件及び敷地規模等で劣る。

イ 個別格差：二方路画地で優り、やや不整形地で劣り、総合的には優る。

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) ア	敷地権価格(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
(3,900,000)	+23,570,000)	×1.30	×0.98	×1.00	= 35,000,000

ア 建物価格：前記①エ

イ 敷地権価格：前記②カ

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…0.96（対象＝1階，基準階＝5階）

位置別等修正…1.02（角部屋）

その他…なし

相乗積 $0.96 \times 1.02 = 0.98$ （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建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるため、現行の賃貸条件を参考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ため、必ずしも現行の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 (3.9%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
2,942,434 (11.8%)	1,040,976	4.1	24,627,969	0.8916	21,958,297 (88.2%)	=24,900,000 (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

$$1 \div (1 + 3.9\%)^3 = 0.8916 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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通り試算した。

積算価格は、土地価格と建物価格を加算した手法で、原価性に着目している。一方、収益価格は、標準的な純収益が安定的に永続するものとして評定したものである。

本件は間取り等より、積算価格を重視し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	35,000,000円
② 収益価格	24,900,000円
③ 調整後の価格	35,000,000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を考慮して評価額を決定した。

調整後の価格 の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 (敷金等) (円) オ	評価額 (円) カ
35,000,000	×1.00	×0.80	×1.00		= 28,000,000

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：必要なし。

オ その他の控除減価(敷金等)：必要なし。

カ 評価額：1万円未満四捨五入整理を行った。

第6 参考価格資料

基準地価格（世田谷－35）

所 在：東京都世田谷区下馬一丁目125番3「下馬1-24-6」

価 格：870,000円/m²

位 置：東急電鉄東横線「祐天寺」駅の西方道路距離約950mに位置する

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：109m²

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：北西側5.8m区道

用途指定等：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%），
準防火地域

地域の概要：一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写（A3判をA4判に縮小）

建物図面・各階平面図写（A3判をA4判に縮小）

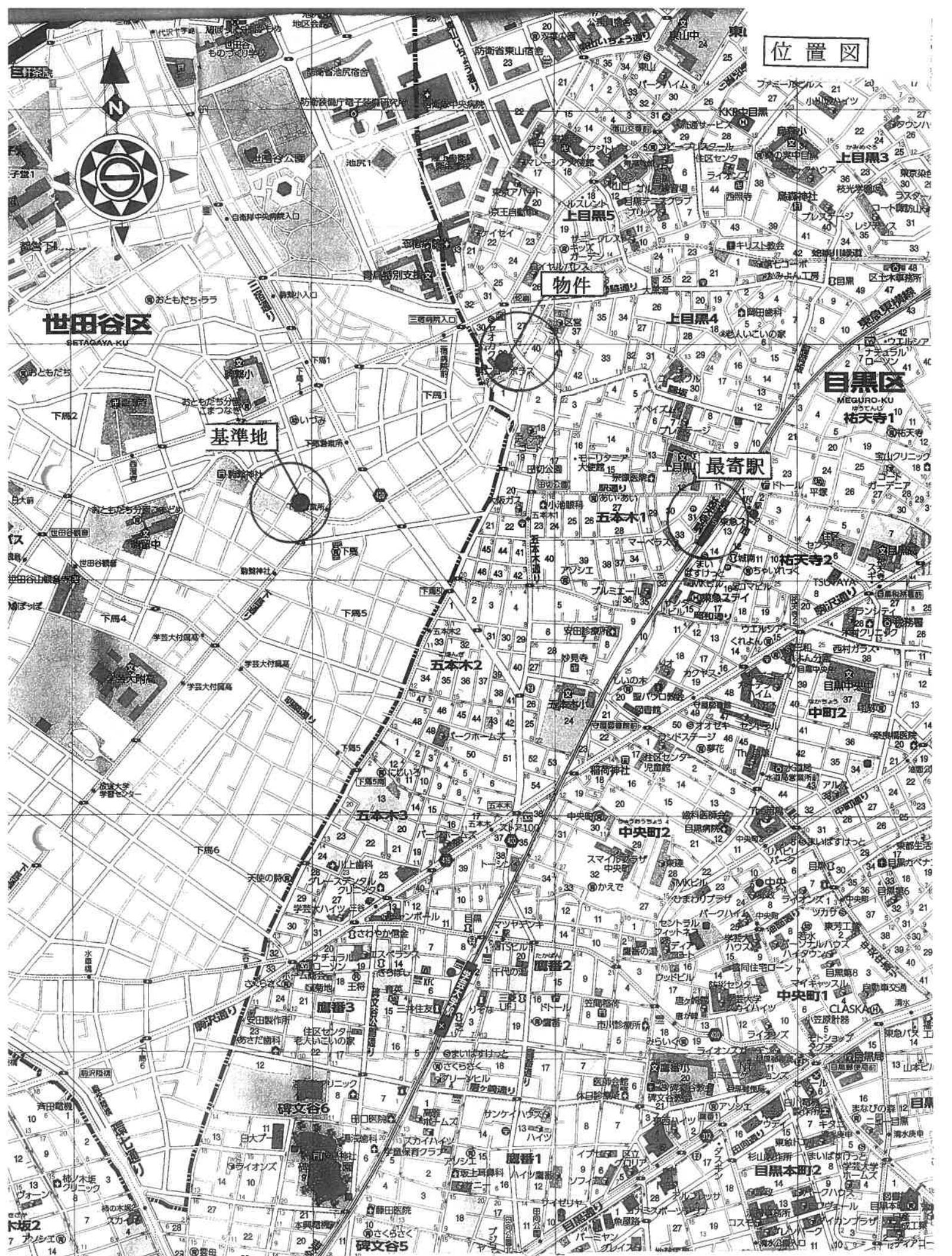
以 上

令和8年01月13日

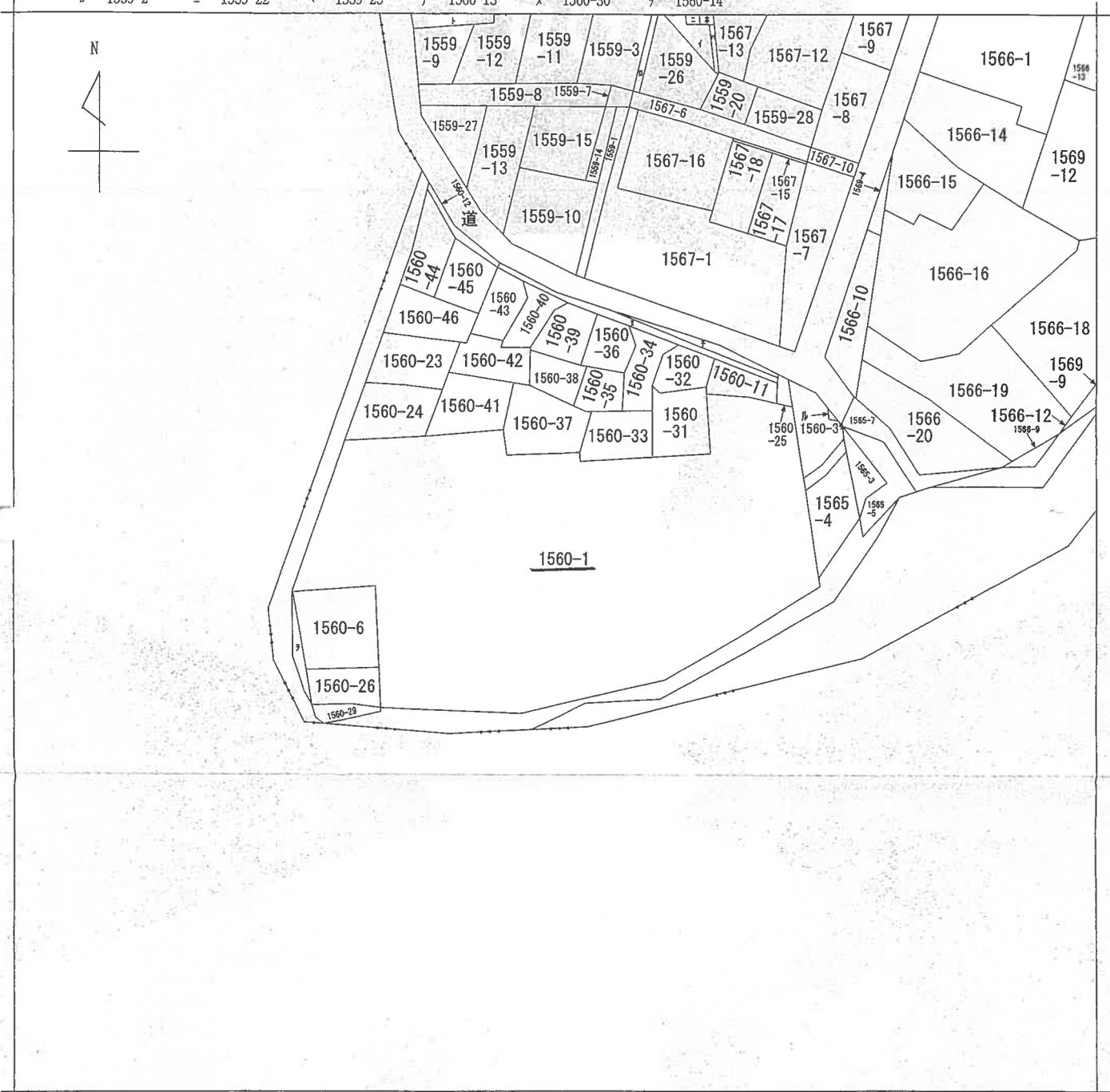
評価人 不動産鑑定士

萩原謙介印

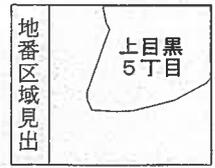
位置図



イ 1559-18 ハ 1559-21 ホ 1559-24 ト 1559-5 リ 1560-2 ル 1564-4
 □ 1559-2 ニ 1559-22 ヘ 1559-25 チ 1560-13 ス 1560-30 ヲ 1560-14



(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。



請求部分	所在	目黒区上目黒五丁目			地番	1560番1		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	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	昭和48年3月			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。

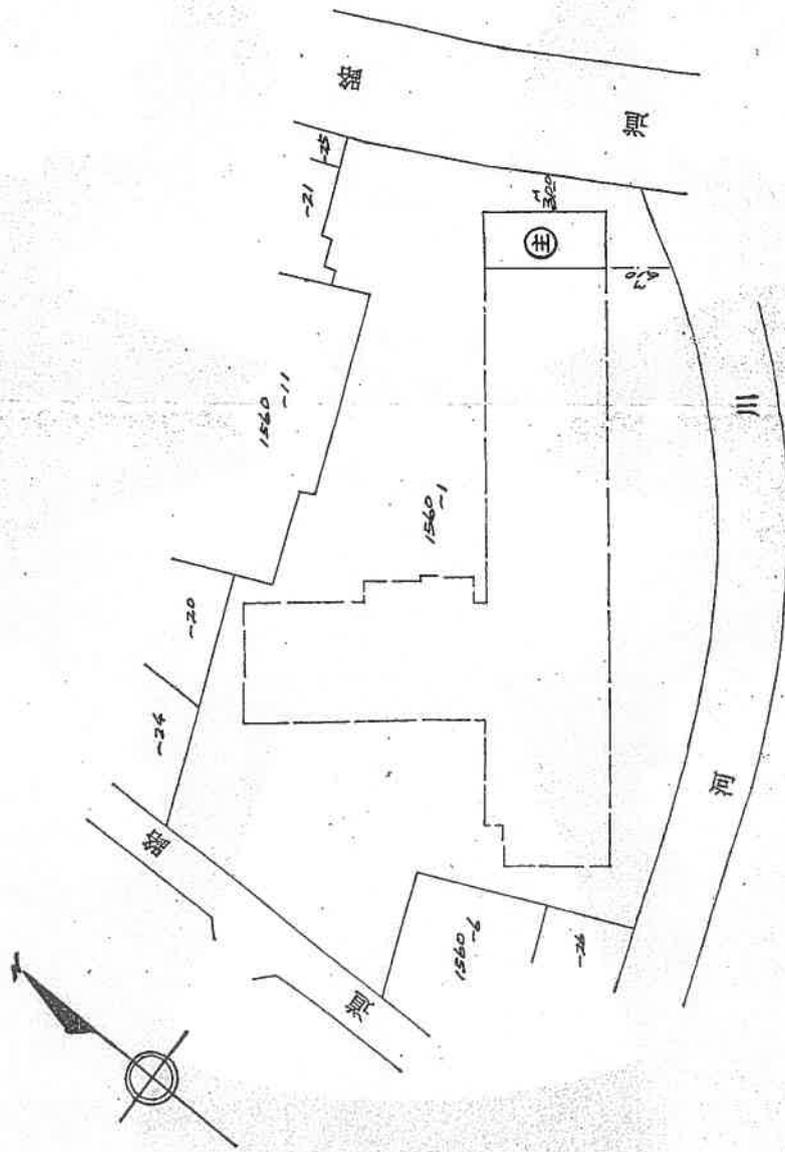
A 3判をA 4判に縮小

令和7年6月25日
 東京法務局渋谷出張所
 登記官

登記年月日：昭和46年1月25日

建築物図

家屋番号	1560~1~15
建築物の所在	目黒区上目黒5丁目1560番地1



建築物の存する部分 Ⅰ 階
 建物番号 1-15

086556

縮尺 1/500

昭和六年五月五日

作製年月日
 昭和四五年八月八日

作製者
 申請人

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7年6月25日 東京法務局捺印出票所

登記管

A3判をA4判に縮小

M51860 (1/2)

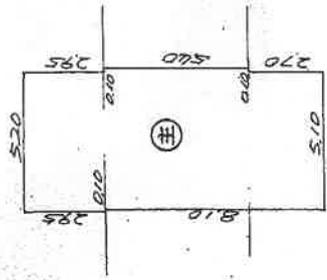
地E

昭和46年5月25日

作製年月日	昭和45年10月28日	申請人	[Redacted]
-------	-------------	-----	------------

各階平面図

家屋番号	1560-1-2A
建物の所在	目黒区上目黒5丁目1560番地1



面積計算

$$\begin{aligned}
 &510 \times 270 = 137700 \\
 &520 \times 270 = 140400 \\
 &520 \times 295 = 153400 \\
 &\hline
 &571900
 \end{aligned}$$

建物の存する部分 1 階
 建物番号 115

086557

縮尺	1/200
----	-------

登記年月日：昭和46年1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7年6月25日 東京法務局渋谷出張所 登記官

A3判をA4判に縮小