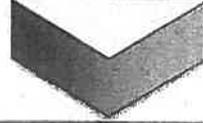


民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



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 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 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 世田谷区池尻四丁目506番地129、506番地132、506番地130

建物の名称 グレンパーク駒場

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 池尻四丁目506番129の49

建物の名称 E408

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 62.57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 世田谷区池尻四丁目506番129

地 目 宅地

地 積 3634.02平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 世田谷区池尻四丁目506番130

地 目 宅地

地 積 556.92平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 世田谷区池尻四丁目506番132

地 目 宅地



## 物 件 目 録

地 積 3289.33平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 世田谷区池尻四丁目506番131

地 目 宅地

地 積 304.29平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1595153分の6770



## 物件明細書

令和 8年 2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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

### 《 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 世田谷区池尻四丁目506番地129、506番地132、506番地130

建物の名称 グレンパーク駒場

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 池尻四丁目506番129の49

建物の名称 E408

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 62.57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 世田谷区池尻四丁目506番129

地 目 宅地

地 積 3634.02平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 世田谷区池尻四丁目506番130

地 目 宅地

地 積 556.92平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 世田谷区池尻四丁目506番132

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 3289.33平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 世田谷区池尻四丁目506番131

地 目 宅地

地 積 304.29平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1595153分の6770



令和7年(ケ)第597号  
令和8年1月5日受理  
令和8年1月23日提出  
(評価人：岩下剛佳)

# 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 世田谷区池尻四丁目506番地129、506番地132、506番地130

建物の名称 グレンパーク駒場

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 池尻四丁目506番129の49

建物の名称 E408

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 62.57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 世田谷区池尻四丁目506番129

地 目 宅地

地 積 3634.02平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 世田谷区池尻四丁目506番130

地 目 宅地

地 積 556.92平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 世田谷区池尻四丁目506番132

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 3289.33平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 世田谷区池尻四丁目506番131

地 目 宅地

地 積 304.29平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1595153分の6770



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都世田谷区池尻四丁目10番1-E408号 グレンパーク駒場	
建物	物件1	
種類・構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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 28,200円 修繕積立金 10,800円 駐輪場使用料 400円	令和8年1月13日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計625,800円 令和6年2月分～令和8年1月分 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金(年14%) 計66,103円 <input type="checkbox"/> 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	双日ライフワン(株)	
その他の事項		
敷地権	符号1～4	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1～3) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(符号4) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1～4) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

## 執行官の意見

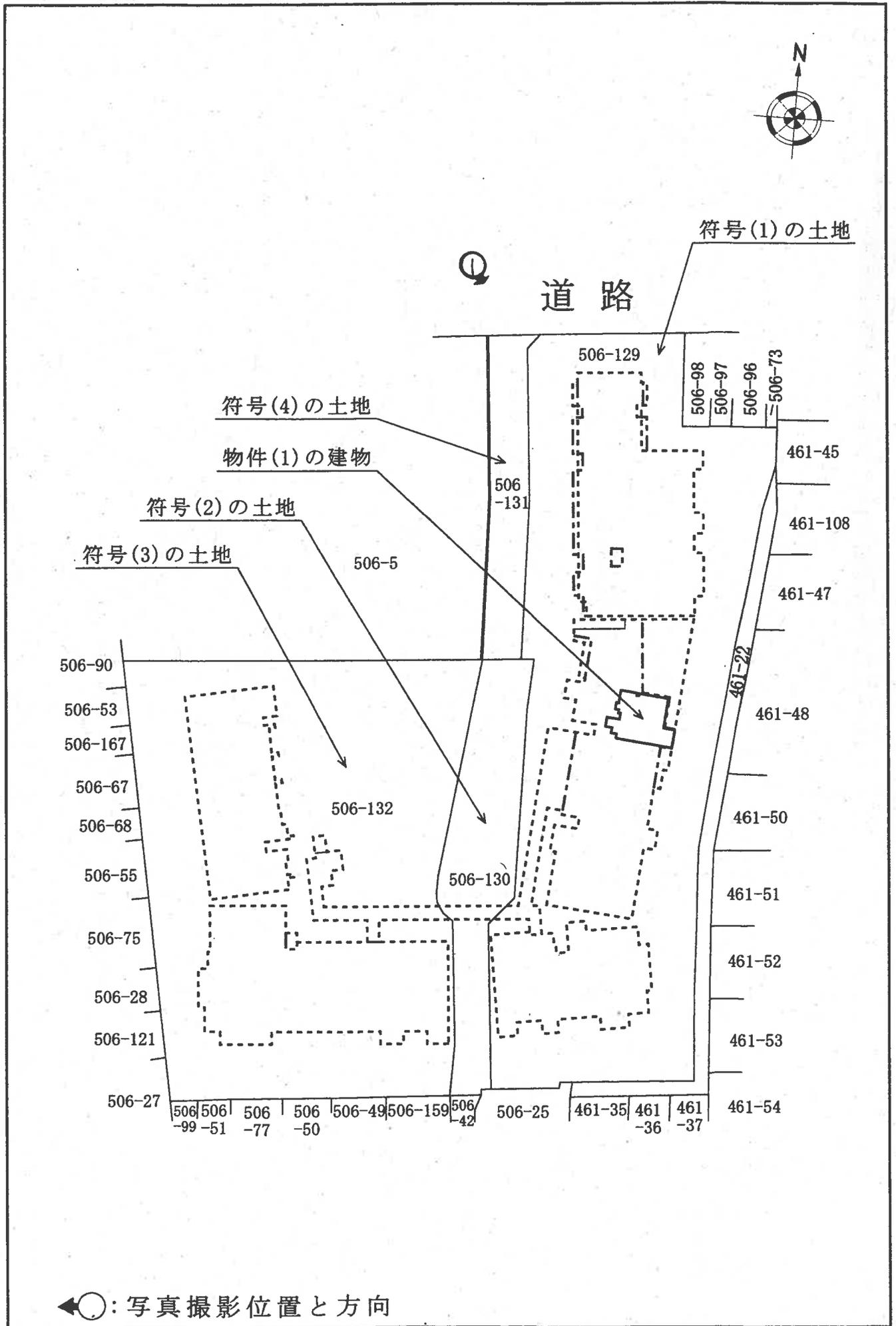
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件マンションの敷地の一部である符号2の土地は、その大部分が本件マンションの敷地内通路として使用されている。  
本件マンションは、上記符号2の土地を挟んで東側に「EAST棟」が、西側に「WEST棟」があり、物件1の建物（本件建物）は「EAST棟」に属している。
3. 本件建物の占有状況等は次のとおりであった。
  - ① 本件マンション1階集合郵便受け及び玄関表札のいずれにも氏名等の表示はなかった。
  - ② 初回臨場時及び立入調査時のいずれも不在であった。
  - ③ 本件建物内には、所有者宛ての公共料金請求書その他郵便物等が見受けられた。所有者以外の第三者による占有をうかがわせる徴表は見受けられなかった。
  - 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。
4. 上記現場の状況から、本件建物は、所有者が居宅として占有していると認められた。
5. 本件建物内にはペット用品が散在していたが、ペット等は見受けられず、現に飼育されているかは不明であった。

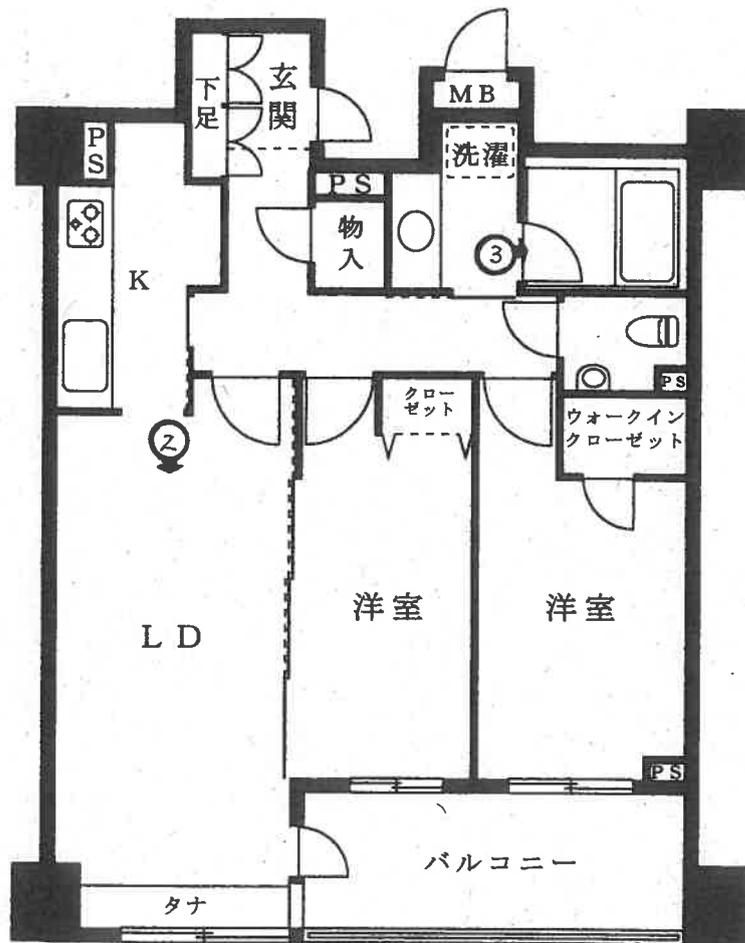
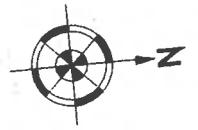
以上

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和8年1月9日 14:47-15:03	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 評価人同行 <input type="checkbox"/> 占有者等から面接聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和8年1月13日	当庁 (FAX)	<input checked="" type="checkbox"/> 管理費等に関する調査
令和8年1月16日 10:03-10:58	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 (立入調査) <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行 <input type="checkbox"/> 占有者等から面接聴取
(特記事項) <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。  <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月16日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(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597号  
令和8年1月16日現地調査  
令和8年1月26日評価

東京地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 岩 下 剛 佳

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 1 0 3 , 2 0 0 , 0 0 0 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	物件目録記載のとおり		(住居表示) 世田谷区池尻4丁目10番1号  (マンション名, 部屋番号) グレンパーク 駒場 E408号室  (土地の符号4) 地目: 公衆用道路
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 世田谷区池尻四丁目506番地129、506番地132、506番地130

建物の名称 グレンパーク駒場

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 池尻四丁目506番129の49

建物の名称 E408

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 62.57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 世田谷区池尻四丁目506番129

地 目 宅地

地 積 3634.02平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 世田谷区池尻四丁目506番130

地 目 宅地

地 積 556.92平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 世田谷区池尻四丁目506番132

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 3289.33平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 世田谷区池尻四丁目506番131

地 目 宅地

地 積 304.29平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1595153分の6770

## 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

位置・交通	京王井の頭線「駒場東大前」駅の南西方道路距離約 650m(徒歩約 8 分), 世田谷区池尻 4 丁目 10 番街区に位置する。 東急田園都市線「池尻大橋」駅も徒歩圏にある。また, JR 渋谷駅方面のバス便も利用可能。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	小規模一般住宅, 中高層の共同住宅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 ①淡島通りから 20m 迄, ②同 20m 超 ①第 1 種住居地域, ②第 1 種中高層住居専用地域 ①②60% (指定) ①②200% (指定) ①②準防火地域 ①25m 第 2 種高度地区, 日影規制 4h-2.5h/4m ②19m 第 2 種高度地区, 日影規制 3h-2h/4m ①②地区街づくり計画, 緑化地域等
画地条件	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	7,784.56 m <sup>2</sup> (符号 1~4 合計) 不整形 約 30m・約 115m 南向きの緩傾斜地 特になし
接面道路の状況等	北側現況幅員約 15m 舗装都道 (淡島通り・建築基準法 42 条 1 項 1 号該当) 及び南側現況幅員約 3.6m 舗装私道 (建築基準法 42 条 1 項 5 号該当) にほぼ等高に接面する二方路面地。	
土地の利用状況等	符号 1~3 の土地は物件 1 を含む一棟の建物敷地等として利用されている。なお, 符号 2 の土地は大部分が敷地内通路である。建物の配置は附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。 符号 4 の土地は公衆用道路 (現況幅員約 6m の私道で建築基準法 42 条 1 項 2 号該当) として利用されている。	
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 1,595,153 分の 6,770
特記事項	<p>池尻四丁目・三宿二丁目地区地区街づくり計画により以下の規制がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 壁面の位置の制限</li> <li>・ 垣又は柵の構造の制限</li> <li>・ 建築物の構造の制限</li> <li>・ 集合住宅の駐輪場，ゴミ置場の設置</li> <li>・ 敷地内の緑化</li> </ul> <p>詳細は区の所管部署に確認を要する。</p> <p>世田谷区洪水・内水氾濫ハザードマップ（内水氾濫・中小河川洪水版）に浸水予想の記載あり。</p>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	グレンパーク駒場	
建物の用途	共同住宅（総戸数 199戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（閉鎖登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成19年11月21日新築 約18年 約32年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建 延床面積 22,896.34㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 なし
設備等	エレベーター7基，集合郵便受，オートロックシステム， 駐車場，駐輪場，宅配ボックス，ラウンジ，ドッグラン， コンシェルジュサービス等	
建物の品等	優る	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 双日ライフワン(株) 委託管理（24時間有人管理）
管理の状況	優る	
特記事項	・共同住宅の共用部分等は延面積に算入されないため，基準容積率は超過していないと判断した。	

## (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	2階（E408号室）・中間部屋 主要開口部の方位：東向き	
床面積	専有面積	62.57㎡
	共用部分を含む現況床面積	95.87㎡
間取り	2LDK	
バルコニー等	東側バルコニーあり	
仕様	天井 床 内設 その他	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス，化粧パネル等 システムキッチン，ユニットバス，トイレ， 天井カセットエアコン，ガス給湯器等 ウォークインクローゼット等
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費 修繕積立金 その他 滞納額 遅延損害金	28,200円（月額） 10,800円（月額） 400円（月額）（駐輪場使用料） 625,800円（令和6年2月分～令和8年1月分） 66,103円（滞納額に対し年利14%） （令和8年1月13日現在）
専有部分の利用状況等	自用（住居として使用）	
特記事項	なし	

## 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/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
553,000	× 95.87	× 0.64	= 33,930,000

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 18 年，経済的残存耐用年数約 32 年，観察減価率 0%
- ・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=32年÷(18年+32年)×(1-0.00)=0.64

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 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
1,190,000	× 1.40	× 7,784.56	× 1.00	× 6,770/1,595,153	= 55,040,000

- 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 目黒-6

$$\begin{array}{cccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\ 1,190,000 \text{ 円/m}^2 & \times 107/100 & \times 100/100 & \times 100/107 & = 1,190,000 \text{ 円/m}^2 & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

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である。

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に比し，街路条件で劣るが，交通接近条件，環境条件で優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：増価要因としての敷地規模（面大増価），減価要因としての形状，道路負担を考慮して，総合の個別格差を判定した。

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）	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
( 33,930,000	+ 55,040,000 )	× 1.50	× 0.97	× 1.00	= 129,450,000

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…… 0.97（対象：2階・基準階：5階）  
位置別等修正… 1.00（中間部屋）  
その他…………… なし  
相乗積 0.97 × 1.00 = 0.97

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、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。

ただし、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに、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によるため、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 $I \div U \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 *2 (2.8%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
8,606,484 (9.0%)	2,936,100	3.0	94,933,900	0.9205	87,386,655 (91.0%)	95,990,000 (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

$$1 \div (1 + 2.8\%)^3 = 0.9205 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。

目的物件は最寄り駅徒歩圏の品等良好なマンションで、主として居住の快適性や資産性を選択指標とした需要が予想される。

以上勘案し、積算価格を重視した関連付けをもって調整し、所要の修正を行ったうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	129,450,000 円
② 収益価格	95,990,000 円
③ 調整後の価格	129,000,000 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及びその他の控除（敷金等）を考慮して評価額を決定した。

調整後の価格（円） 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
129,000,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00		= 103,200,000

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。本件は少額のため競売市場修正において考慮した。

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6 参考価格資料

東京都基準地価格（目黒-6）

所 在：目黒区駒場 2 丁目 730 番 71 「駒場 2-15-7」

価 格：1,190,000 円／㎡

位 置：京王井の頭線「駒場東大前」駅の南方道路距離約 300m

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：169 ㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：西 4m 区道

用途地域等：第 1 種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%，容積率 200%），  
高度地区，準防火地域

地域の概要：中規模一般住宅，アパート等が混在する住宅地域

## 第7 附属資料

位置図

公図（旧土地台帳附属地図）写

建物図面・各階平面図写

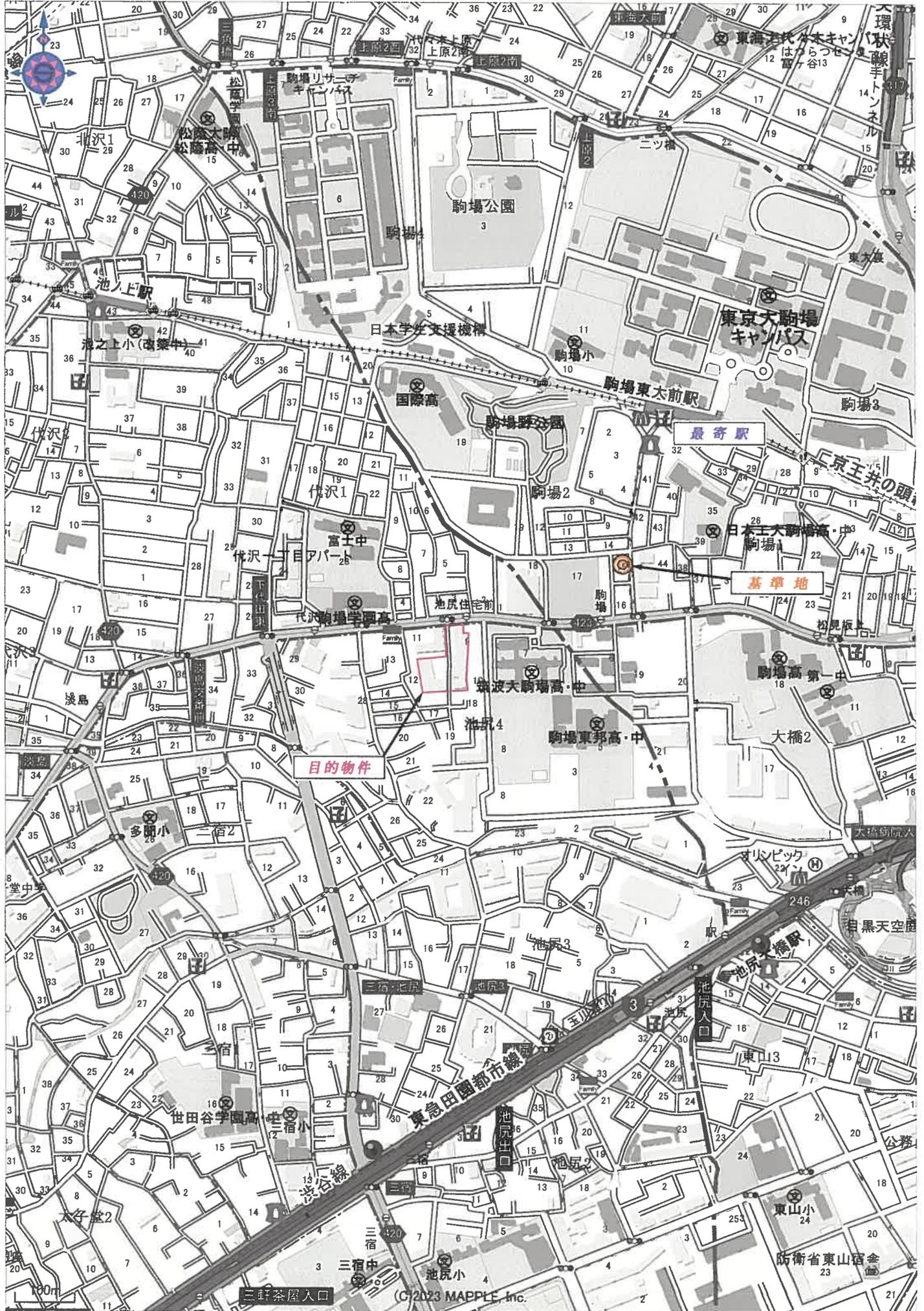
以 上

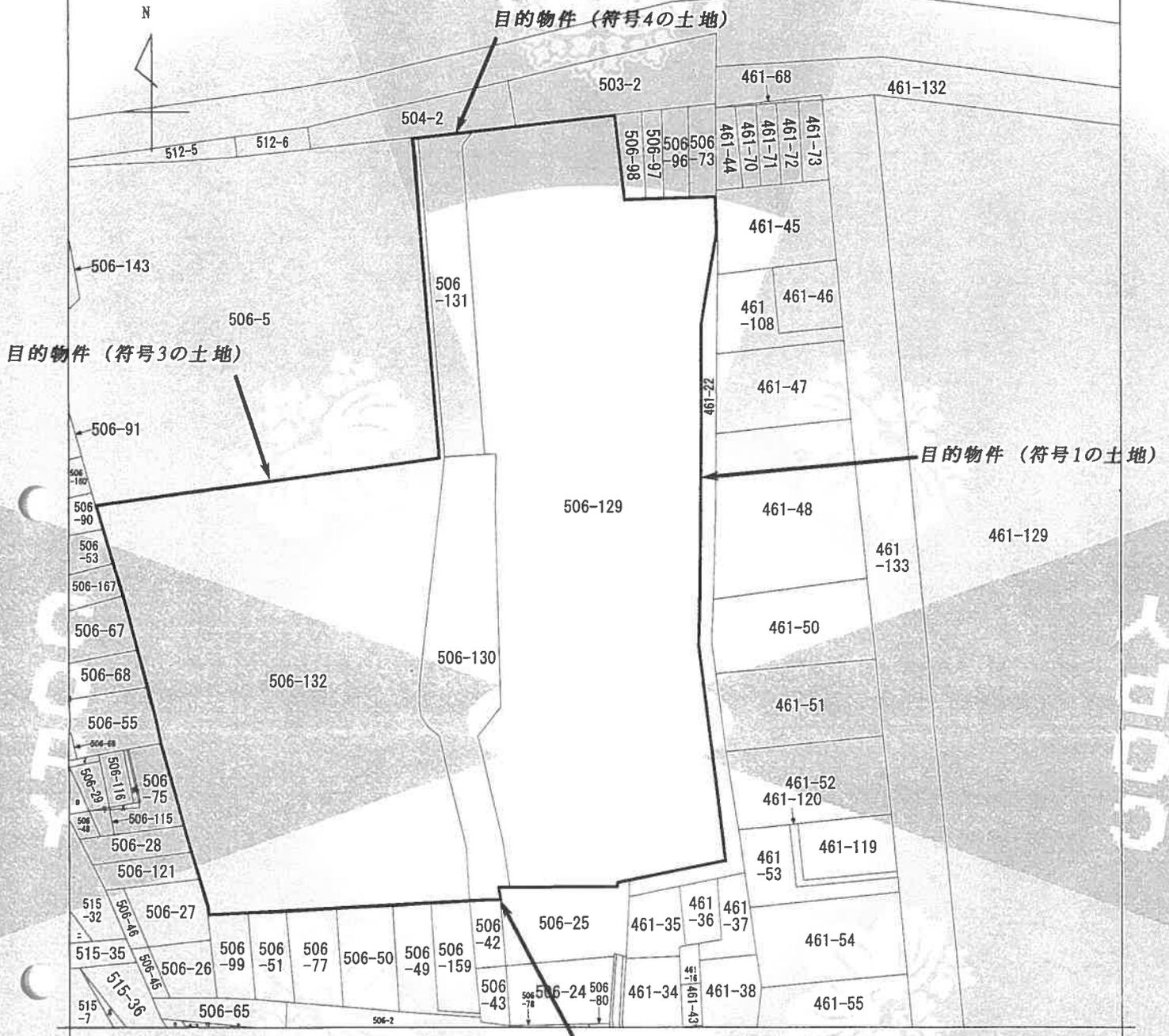
令和 8 年 1 月 26 日

評価人 不動産鑑定士

岩 下 剛 佳

# 位置図





(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。

地番区域見出  
池尻4丁目

目的物件 (符号2の土地)

請求部	所在	世田谷区池尻四丁目			地番	506番129		
出力縮尺	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。

令和7年10月20日  
東京法務局世田谷出張所

地図整理番号：M41927

登記官

