

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25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 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月 1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23日 午前 9時20分から 令和 8年 4月27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25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 世田谷区上馬二丁目626番地15、626番地14

建物の名称 ライオンズマンション三軒茶屋第6

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上馬二丁目626番15の702

建物の名称 702号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 17.47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 世田谷区上馬二丁目626番14

地 目 宅地

地 積 253.36平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 2

所在及び地番 世田谷区上馬二丁目626番15

地 目 宅地

地 積 145.55平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 117864分の1949



《 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 世田谷区上馬二丁目626番地15、626番地14

建物の名称 ライオンズマンション三軒茶屋第6

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上馬二丁目626番15の702

建物の名称 702号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 17.47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 世田谷区上馬二丁目626番14

地 目 宅地

地 積 253.36平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 2

所在及び地番 世田谷区上馬二丁目626番15

地 目 宅地

地 積 145.55平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 117864分の1949



令和7年(ケ)第498号
令和7年12月15日受理
令和8年1月22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 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区上馬二丁目626番地15、626番地14
建物の名称 ライオンズマンション三軒茶屋第6

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上馬二丁目626番15の702
建物の名称 702号
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 7階部分 17.47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 世田谷区上馬二丁目626番14
地 目 宅地
地 積 253.36平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 世田谷区上馬二丁目626番15
地 目 宅地
地 積 145.55平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 117864分の1949



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"/> DOTOWN(株)	
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	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述(()) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 回答書、契約書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借	
占有開始時期	平成30年4月27日	
最初の契約等	契約日	平成30年4月21日
	期間	平成30年4月27日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和5年4月26日まで 5年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和5年4月27日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和10年4月26日まで 5年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月16日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月15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"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月金69,300円 (毎月15日限り当月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金) 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input checked="" type="checkbox"/> 転貸可	
その他	契約書に自動更新の定めあり	
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 checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
■A (転借人)	<p>1. 私は、本件建物をDOTOWN(株)から賃借(転借)して1人で住んでいます。本件建物は、平成26年2月に私の母Bが前所有者Cから賃借し、当初から私が住んでいたのですが、その後、当事者間の合意により、平成28年6月1日付けで私がBの賃借人の地位を承継することになりました。その際の覚書を提出します。 現在のDOTOWN(株)との間の賃貸借契約は、上記の原契約をそのまま承継する形になっています。</p> <p>2. ペットは飼っていません。</p> <p>3. 本件建物に特に不具合はありません。</p> <p>(令和7年12月16日、同月22日面接聴取)</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が、1階エントランスに設置された入居者表示板には転借人Aの姓が表示されていた。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時のいずれも転借人Aが在宅し、同人から「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ③ 転借人Aからは、賃貸借契約に関する一部の書類が提出された。賃借人(転貸人)DOTOWN(株)からは、回答書及び賃貸借契約書が提出された。なお、所有者から提出された回答書には、占有に関する詳細は不明であるとして、具体的な記載はなかった。
 - ④ 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転借人A(平成26年3月9日使用開始)である旨の回答書が提出された。
 - 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・賃貸借契約関係書類及びライフライン調査の結果等から、本件建物の占有状況は2枚目及び3枚目に記載のとおりと認められた。

本件建物は、当初、転借人Aの母Bが前所有者Cから賃借し、転借人Aが居住していたものであるが、その後、平成28年6月1日付けで、当事者間の合意によりBの賃借人の地位が転借人Aに承継された。転借人Aによる本件建物の占有は、最先の抵当権設定登記前に開始されている。

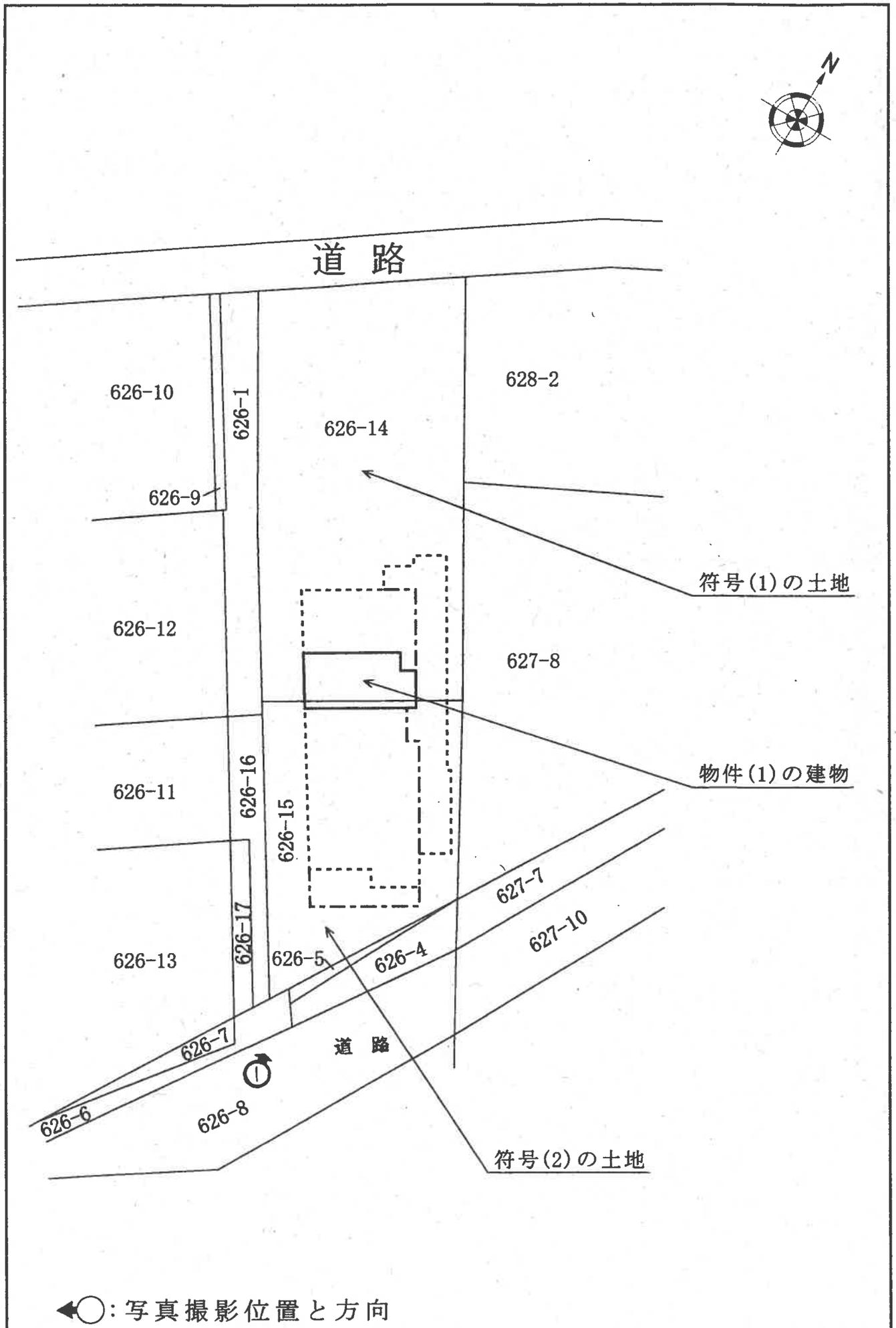
本件建物の所有権が現所有者に移転するに伴い、現所有者と賃借人(転貸人)DOTOWN(株)(旧商号:バンズシティ(株))との間において平成30年4月21日付けで賃貸借契約(マスターリース契約)が締結され、現在はDOTOWN(株)が転借人Aに本件建物を転貸(サブリース)するという契約関係になっているが、この転貸借契約は、上記の、前所有者Cと転借人Aとの間の当初の賃貸借契約を承継したものとなっている。

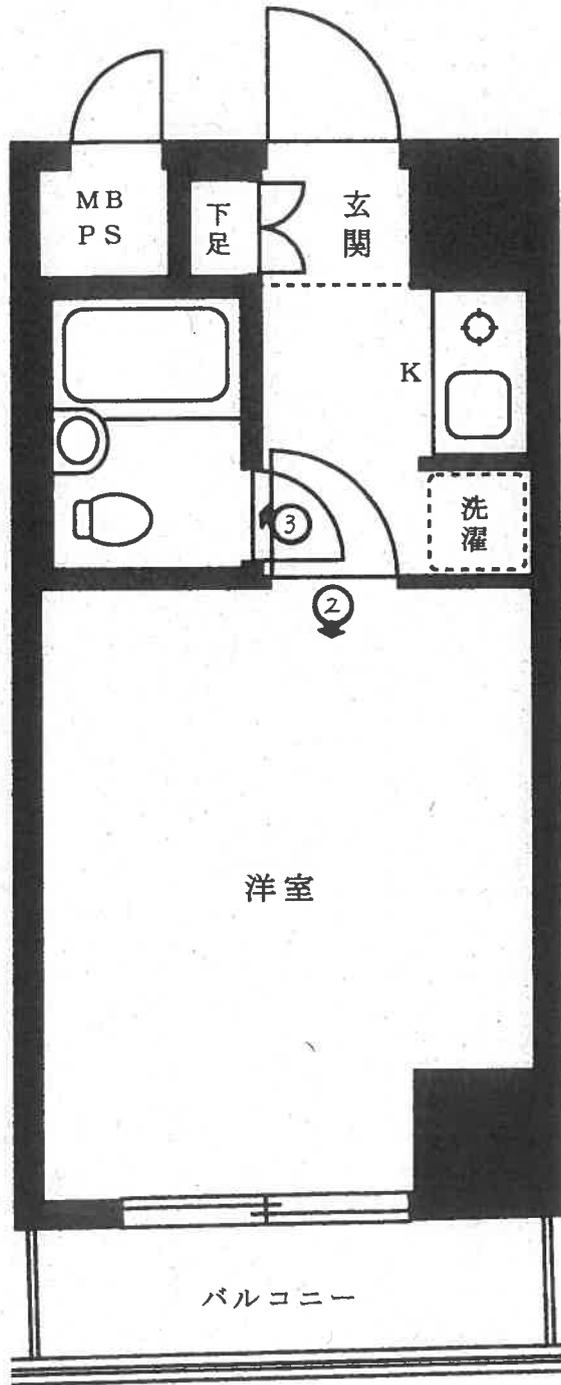
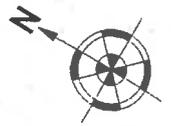
以上

(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12月15日	当庁(郵便)	■ライフライン照会(水道)
令和7年12月15日	当庁(郵便)	■所有者に照会書送付
令和7年12月16日 10:32-10:47	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 ■転借人Aから面接聴取 ■転借人Aに臨場日時通知書・照会書交付
令和7年12月17日	当庁(FAX)	■管理費等に関する調査
令和7年12月22日 8:20-8:31	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 ■転借人Aから面接聴取
令和7年12月23日	当庁	■法人登記情報取得 (賃借人(転貸人) DOTOWN(株))
令和8年1月5日	当庁(郵便)	■賃借人(転貸人) DOTOWN(株)に照会書送付
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年12月22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

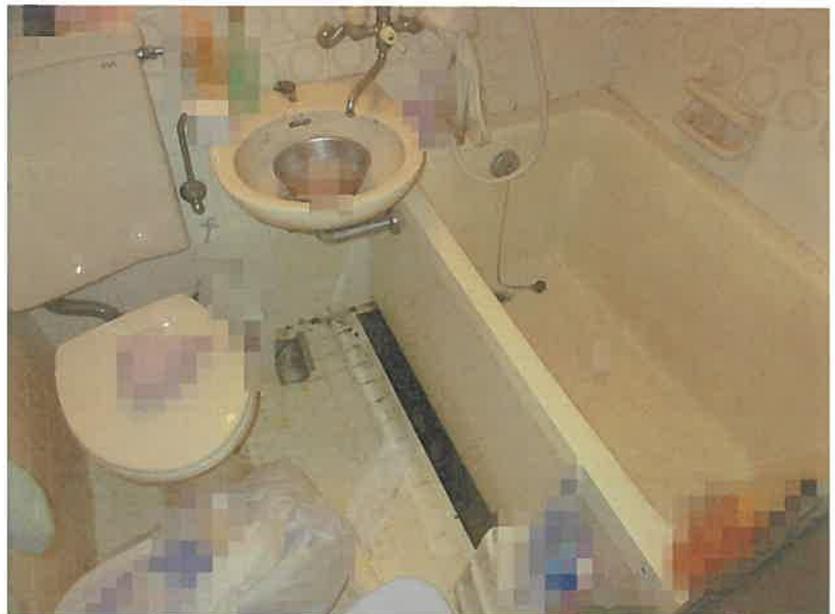
1



2



3



令和7年(ケ)第498号
令和7年12月22日 現地調査
令和8年2月9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

物件番号	評価額
物件1	金 6,920,000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		<p>(住居表示) 世田谷区上馬2丁目22番6号</p> <p>(マンション名・部屋番号) ライオンズマンション三軒茶屋第6 702号室</p> <p>(土地の符号1・2) 地目：宅地一部公衆用道路</p>
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 世田谷区上馬二丁目626番地15、626番地14
建物の名称 ライオンズマンション三軒茶屋第6

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上馬二丁目626番15の702
建物の名称 702号
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 7階部分 17.47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 世田谷区上馬二丁目626番14
地 目 宅地
地 積 253.36平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 世田谷区上馬二丁目626番15
地 目 宅地
地 積 145.55平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 117864分の1949

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（符号1・2）の概況及び利用状況等

位置・交通	東急田園都市線「駒沢大学」駅の北東方約630m（道路距離，徒歩約8分），東急田園都市線「三軒茶屋」駅の南西方約840m（道路距離，徒歩約11分），世田谷区上馬2丁目22番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	中高層あるいは中層の店舗付マンション・マンションが建ち並ぶほか，中層の事務所ビルもみられる住商混在地域。	
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）	南東側国道（玉川通り）より20mまでの範囲	
	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 商業地域 80%（指定） 500%（指定） 防火地域 緑化地域，宅地造成等工事規制区域
	南東側国道（玉川通り）より20mを超える範囲	
	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 19m第二種高度地区，宅地造成等工事規制区域， 緑化地域，敷地規模の最低限度60㎡， 日影規制（4時間・2.5時間，4m）
画地条件	地積	符号1 253.36㎡ 符号2 145.55㎡ 合計 398.91㎡
	形状 間口・奥行 地勢 その他	台形 南東側間口約11.7m，奥行約34.3～38.5m 敷地内高低差あり 私道敷及び区管理道路敷を含む（特記事項参照）
接面道路の状況等	南東側で現況幅員約30mの舗装国道（建築基準法第42条1項1号に該当，玉川通り）にほぼ等高に，南西側で現況幅員約2.9～4.0mの舗装私道（建築基準法第42条2項に該当，国道との接続部分は階段状になっている）より0～約2m低く，北西側で現況幅員約3.4mの舗装区管理道路（建築基準法第42条2項に該当）にほぼ等高に接面する三方路面地。	

土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地及び公衆用道路の敷地の一部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 (符号1・2とも) 117,864分の1,949 (符号1・2とも)
特記事項	<p><私道敷及び区管理道路敷を含むことについて></p> <ul style="list-style-type: none"> ・本件土地の南西側私道面及び北西側区管理道路面は、いずれもセットバック済であり、当該セットバック部分は道路状になっている (南西側私道面はL形側溝後退済)。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> ・首都高速道路3号渋谷線高架に近接している。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション三軒茶屋第6	
建物の用途	共同住宅, 店舗 (総戸数 56 戸, うち共同住宅 55 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 60 年 5 月 24 日新築 約 41 年 約 14 年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 2 階建・延床面積 1,303.98 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	45 二丁掛タイル貼等 特になし
設 備 等	エレベーター (1 基), オートロックシステム, 自転車置場 (平置 9 台), バイク置場 (5 台), 時間貸駐車場 (平置 2 台), 集合郵便受, ゴミ置場, コインランドリー等。	
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 そ の 他	あり 株式会社大京アステージ 委託管理 管理人室あり
管理の状況	普通	
特記事項	1 階エントランスのドアに, 民泊禁止の案内が掲示されている。	

(2) 専有部分の概要

構造・種類	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建・居宅	
位 置	7階(702号室), 中間部屋 主要開口部の方位: 南西向き	
床 面 積	専 有 面 積	17.47 m ²
	共用部分を含む 現況床面積	21.73 m ² (固定資産関係証明書の記載による)
間 取 り	1K	
バルコニー等	南西側にあり(南西向き, 2.94 m ²)	
仕 様	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	内 壁	ビニールクロス等
	設 備	ミニキッチン(IHヒーター), 3点ユニットバス等
	そ の 他	室内洗濯機置場あり
保守管理の状態	劣る(特記事項参照)	
管 理 費 等	管 理 費	10,410円(月額)(令和7年12月18日現在,以下同じ)
	修繕積立金	11,360円(月額)
	そ の 他	なし
	滞 納 額	1,088,500円 (令和3年11月分~令和7年12月分)
	遅延損害金	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	次頁(建物の占有者等の状況一覧)のとおり。	

特記事項	<p><保守管理の状態について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・洋室は、一面に衣類等が山積みになっており、足の踏み場がない状態である。 ・設備は経年劣化している。 ・ミニキッチンは、ワークトップやシンクの汚れが目立っているほか、ヒーターの上にダンボール等が置かれている。 ・3点ユニットバスは、床、浴槽、洗面器の汚れが目立っている。 ・転借人によれば、入居時に当時の賃貸人の費用負担で、物入であった部分に洗濯機置場を設置してもらったとのことである。
------	--

<建物の占有者等の状況一覧>

(賃貸借の状況)

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料 月額共益費	預り金等
所有者	DOTOWN(株)	H30.4.27	R5.4.27 } R10.4.26	69,300円 なし	なし
占有権原は賃借権。第三者に転貸することを目的とするサブリース契約である。					

(転貸借の状況)

転貸人等	転借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料 月額共益費	預り金等
DOTOWN(株)	現占有者 (個人)	H26.2.16	R6.2.16 } R8.2.15	70,000円 なし	70,000円 (敷金)
占有権原は転借権。転借人が賃借人から転借して、居宅として使用している。					

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
561,000	× 21.73	× 0.20	= 2,440,000

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41年，経済的残存耐用年数約14年，観察減価率20%(建物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 = 14年 ÷ (41年 + 14年) × (1 - 0.20) = 0.20 (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・2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 (m ²) 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/m ²) ア	個別格差 イ				
1,690,000	×0.75	×398.91	×1.00	×1,949/117,864	=8,360,000

- 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。

地価公示 世田谷 5-15

$$\begin{aligned} & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\ & 1,470,000 \text{ 円/m}^2 \times 111.3/100 \times 100/100 \times 100/97 = 1,690,000 \text{ 円/m}^2 \\ & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

時点修正：令和7年1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：地価公示地は標準的画地であり、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・接近条件で優るが、環境条件で劣り、総合的に劣ると判定した。

- イ 個別格差：増価要因として三方路面地であること、減価要因として、私道敷及び区管理道路敷を含むこと、奥行長大であること、敷地内高低差があること、用途地域が第一種中高層住居専用地域に跨り基準容積率が劣ることを考慮し、総合では-25% (0.75) 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 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) 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
(2,440,000	+8,360,000)	×1.20	×1.00	×1.00	=12,960,000

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 … 1.00 (対象=7階・基準階=7階)

位置別等補正 … 1.00 (中間部屋)

その他 … なし

$$\text{相乗積 } 1.00 \times 1.00 = 1.00$$

オ 占有減価修正：必要なし。

II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した区分所有建物であるので、現行の賃貸条件を所与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 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
1,448,646 (16.1)	446,760	5.0	8,667,144	0.8688	7,530,015 (83.9%)	8,980,000 (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

$$1 \div (1 + 4.8\%)^3 = 0.8688 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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、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。

目的物件は賃貸借に供されている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を考慮し、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	12,960,000 円
② 収益価格	8,980,000 円
③ 調整後の価格	10,170,000 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 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) オ	評価額 (円) カ
10,170,000	×1.00	×0.80	×0.85		=6,920,000

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を行った。

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

地価公示価格（世田谷 5-15）

所 在：世田谷区駒沢 2 丁目 963 番 18 「駒沢 2-16-2」

価 格：1,470,000 円／㎡

位 置：東急田園都市線「駒沢大学」駅の南西方道路距離約 400m に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：121 ㎡

供給処理施設：ガス，水道，下水

接 面 街 路：南東側 30.0m 国道

用途指定等：商業地域（建蔽率 80%，容積率 500%），防火地域

地域の概要：中高層の店舗兼共同住宅が多い商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

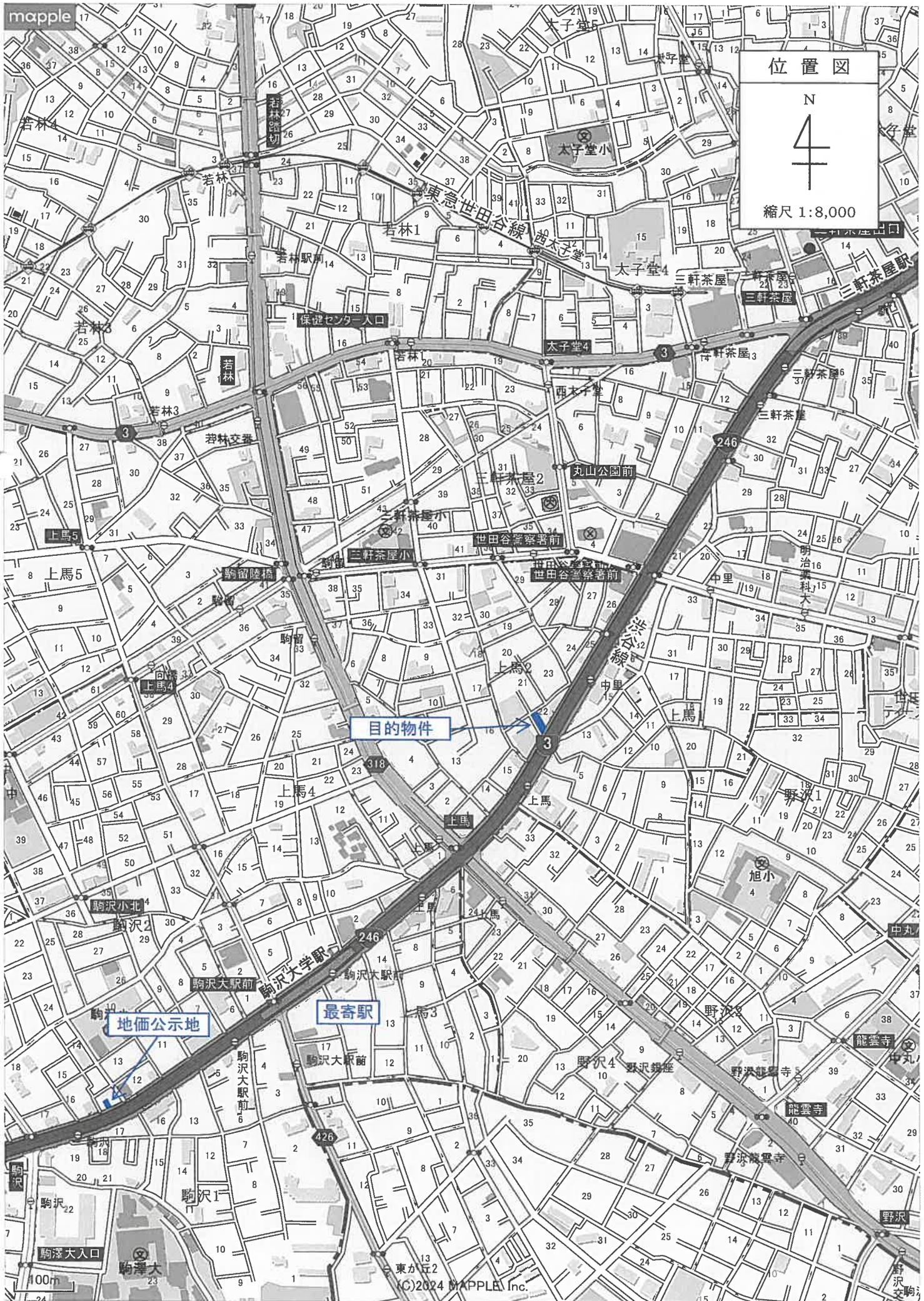
建物図面・各階平面図写

以 上

令和 8 年 2 月 9 日

評価人 不動産鑑定士

石 原 伸 彦



位置図

N

4

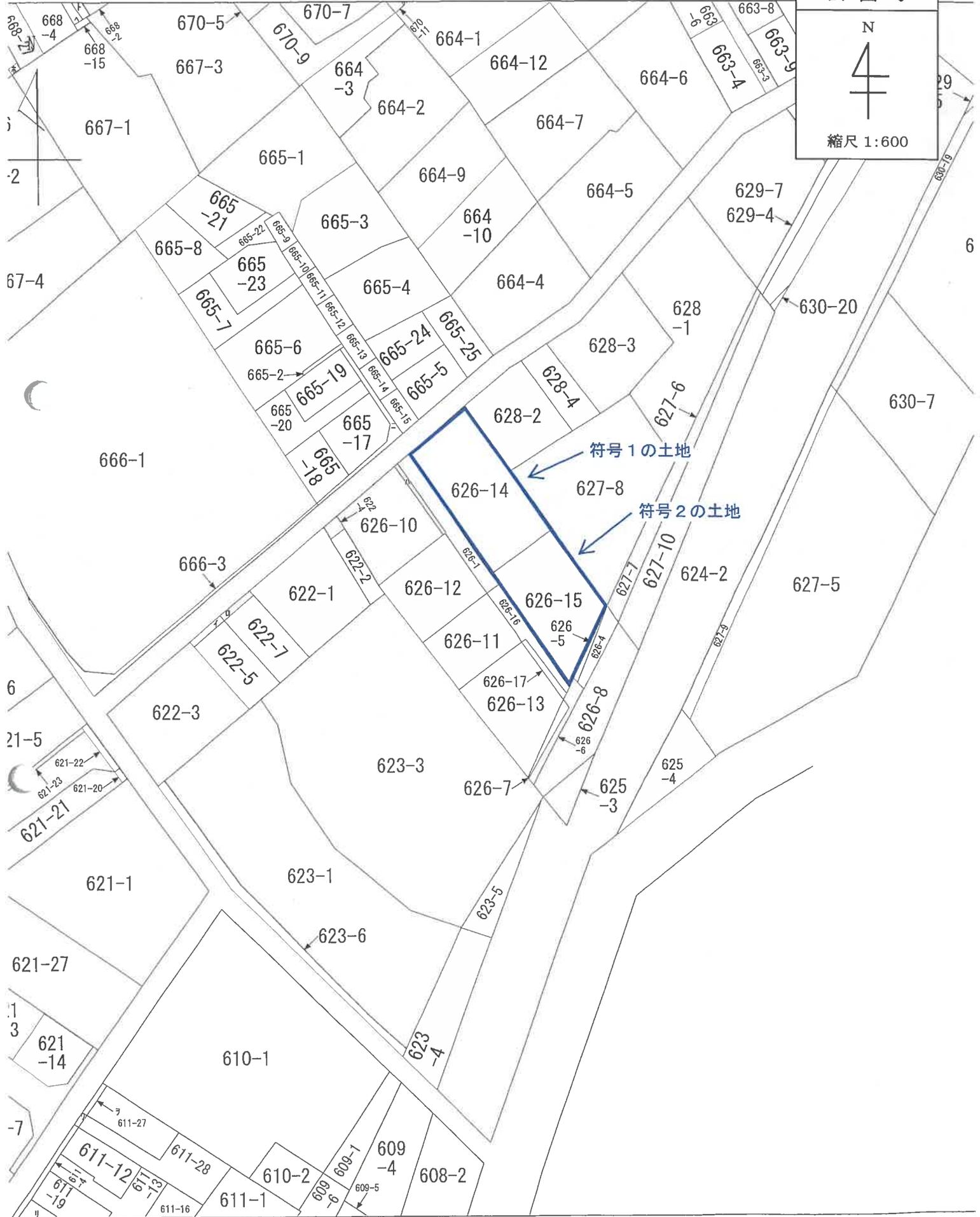
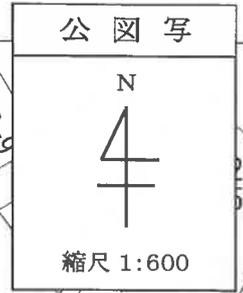
縮尺 1:8,000

目的物件

最寄駅

地価公示地

イ	622-6	ハ	626-9	ホ	668-14	ト	668-18	リ	611-15	ル	621-11
ロ	622-8	ニ	665-16	ヘ	668-17	チ	670-36	ヌ	620-1	ツ	つづく



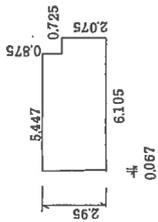
各階平面図

建物図面

家屋番号 上馬二丁目626番
15の702

建物の所在 世田谷区上馬二丁目626番地15,626番地14

建物の存する部分 7階
建物番号 702号



求積

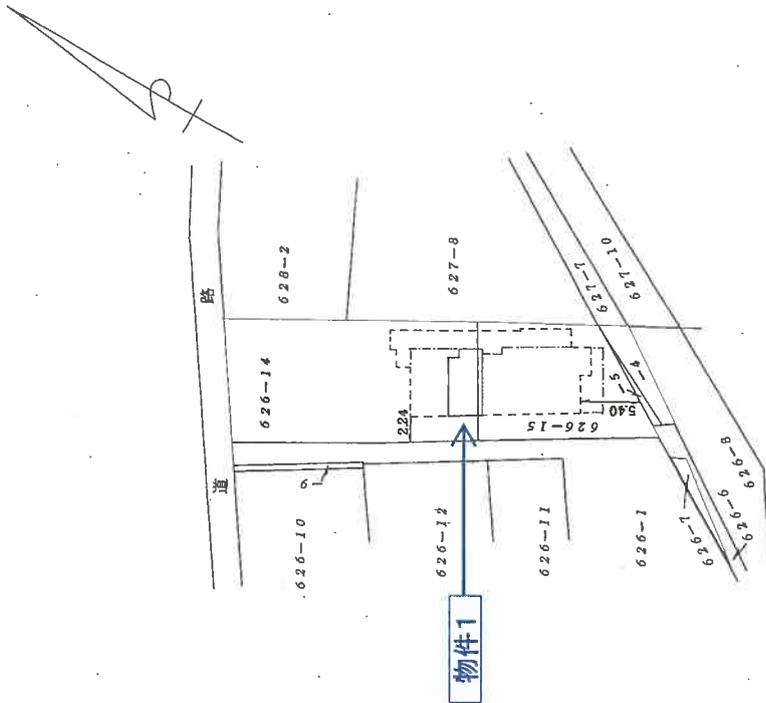
$$6.172 \times 2.95 = 18.20740$$

$$-0.725 \times 0.875 = 0.634375$$

$$-0.067 \times 2.95 \times \frac{1}{2} = 0.098825$$

$$17.474200$$

床面積 17.47 m²



この図面はA3版をA4版に縮小したものです

040509

単位はメートル

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500