

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 世田谷区弦巻四丁目40番地18

建物の名称 日興パレス桜新町

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 弦巻四丁目40番18の105

建物の名称 105

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 15.07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 世田谷区弦巻四丁目40番18

地 目 宅地

地 積 333.96平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 世田谷区弦巻四丁目40番14

地 目 宅地

地 積 17.19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 59064分の1721



## 物件明細書

令和 8年 2月24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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しは猶予される。

---

---

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 》

- 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）。
- 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 世田谷区弦巻四丁目40番地18

建物の名称 日興パレス桜新町

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 弦巻四丁目40番18の105

建物の名称 105

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 15.07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 世田谷区弦巻四丁目40番18

地 目 宅地

地 積 333.96平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 世田谷区弦巻四丁目40番14

地 目 宅地

地 積 17.19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 59064分の1721



令和7年(ケ)第440号  
令和7年12月22日受理  
令和8年1月26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 世田谷区弦巻四丁目40番地18

建物の名称 日興パレス桜新町

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 弦巻四丁目40番18の105

建物の名称 105

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 15.07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 世田谷区弦巻四丁目40番18

地 目 宅地

地 積 333.96平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 世田谷区弦巻四丁目40番14

地 目 宅地

地 積 17.19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 59064分の1721





占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A	
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 (■A (賃借人) <input type="checkbox"/> ( ) ) の陳述 / ■提示文書 (回答書、契約書) の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成29年6月30日	
最初の契約等	契約日	平成29年6月23日
	期間	平成29年6月30日から ■令和元年6月29日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	■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7年6月30日から ■令和9年6月29日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金53,700円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 ( ) 円 <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 ( ) 円	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金53,700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	上記賃料のほかに月額3,300円の管理・共益費あり	
執行官の意見	■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
■A (賃借人)	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 私は、本件建物を所有者から賃借して1人で住んでいます。</li><li>2. 占有に関する回答書と契約書は郵便で発送したところですが、念のため契約書を提示します。</li><li>3. 洗濯機置場の水栓から水が漏れることがあります。また、建物の構造自体に起因するのかもしれませんが、隣室や上の部屋の話し声などが普通に聞こえてくるのが気になっています。</li></ol> <p>(令和8年1月16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

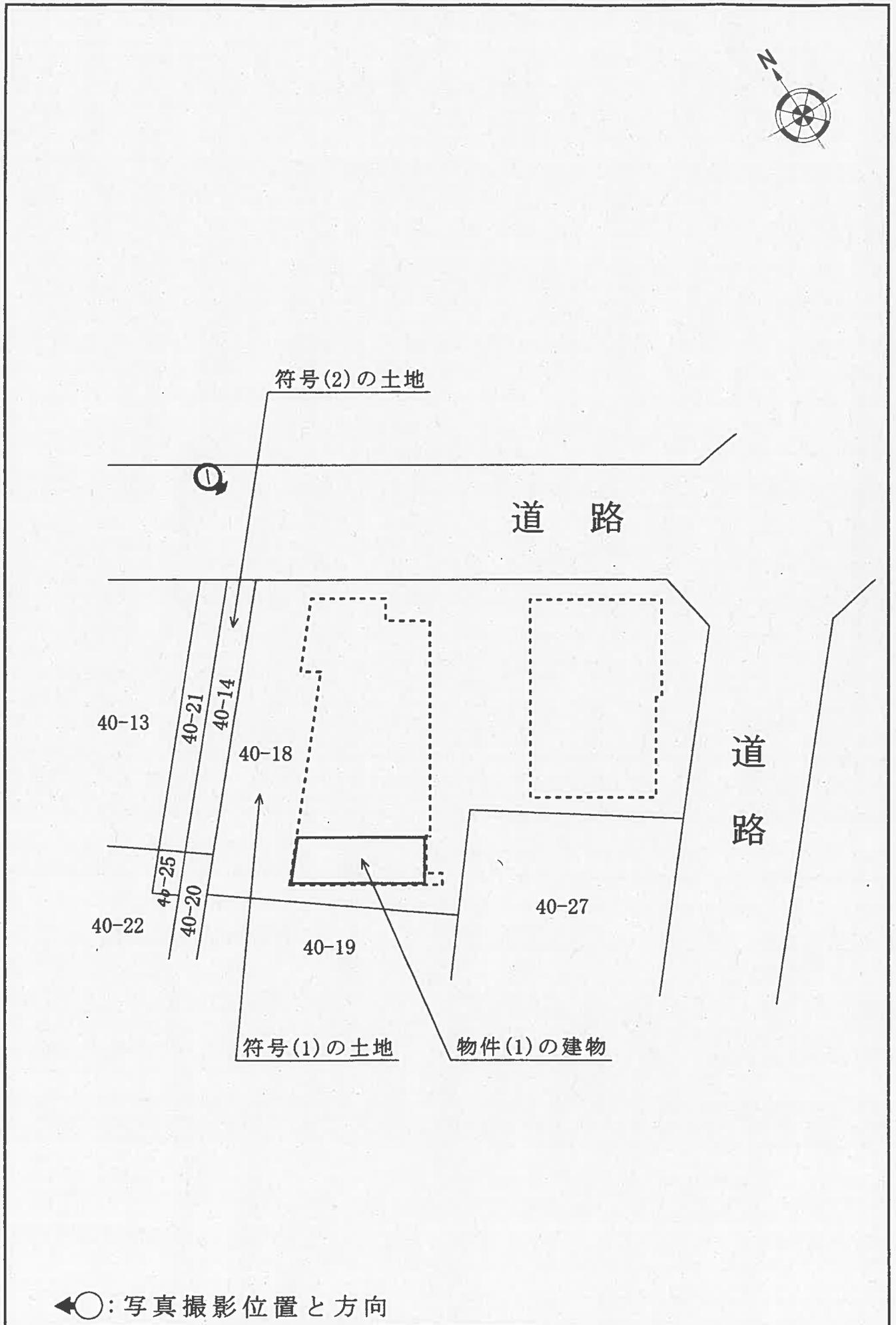
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件建物の占有状況等は次のとおりであった。
  - ① 本件マンション1階集合郵便受け及び玄関表札のいずれにも氏名等の表示はなかった。
  - ② 初回臨場時は不在であったが、立入調査時には賃借人Aが在宅していた。
  - ③ 賃借人Aからは、占有に関する回答書及び賃貸借契約書が提出された。所有者に対して占有に関する照会書を送付したが、現在までの間に回答書の提出等はない。
  - ④ 賃借人Aからは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
  - ⑤ ライフライン調査の結果、水道局から、本件建物の水道契約者は賃借人Aであり、水道使用開始は平成29年7月6日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、提出された回答書・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Aが居宅と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。

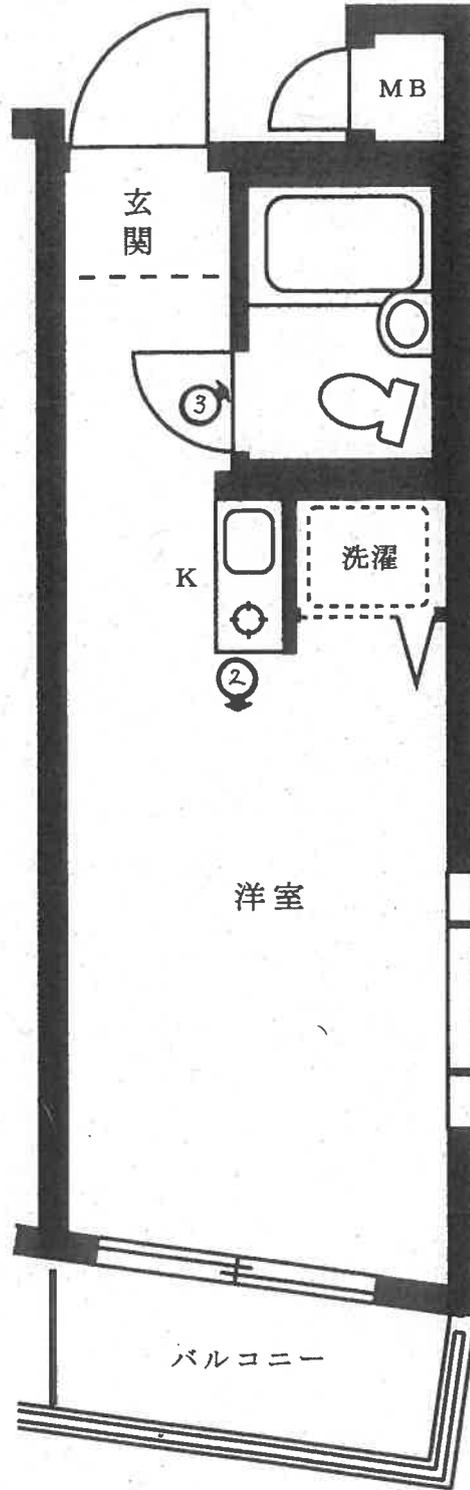
以上

(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24日	当庁（郵便）	■ライフライン照会（水道）
令和7年12月24日	当庁（郵便）	■所有者に照会書送付
令和8年1月9日 16:34-16:44	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）	■管理費等に関する調査
令和8年1月16日 13:15-13:36	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 checked="" type="checkbox"/> 賃借人Aから面接聴取
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月16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 type="checkbox"/> 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。  <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440号  
令和8年1月16日現地調査  
令和8年2月16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 7,180,000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		(住居表示) 世田谷区弦巻4丁目24番13号  (マンション名・部屋番号) 日興パレス桜新町 105号室
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 世田谷区弦巻四丁目40番地18

建物の名称 日興パレス桜新町

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 弦巻四丁目40番18の105

建物の名称 105

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 15.07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 世田谷区弦巻四丁目40番18

地 目 宅地

地 積 333.96平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 世田谷区弦巻四丁目40番14

地 目 宅地

地 積 17.19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 59064分の1721

## 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「桜新町」駅の北西方約770m（道路距離，徒歩約10分），世田谷区弦巻4丁目24番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	中・小規模の一般住宅，低層あるいは中層のマンション・アパート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）	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，緑化地域， 敷地規模の最低限度70㎡， 宅地造成等工事規制区域， 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	符号1 333.96㎡ 符号2 17.19㎡ 合計 351.15㎡ やや不整形 北東側間口約24.5m，奥行約12～17m 敷地内高低差あり 特になし
接面道路の状況等	北東側で現況幅員約5.9mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号に該当）より約0.6m低く～約0.5m高く，南東側で現況幅員約5.9mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号に該当）より約0.3m高く接面する角地。	
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（特記事項参照）。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） 59,064分の1,721（符号1・2とも）

特 記 事 項	<p>＜土地の利用状況等について＞</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・地積測量図と現地を照合したところ、符号1の土地と符号2の土地の概ね境界線上にコンクリート塀があり、符号2の土地は北西側隣地上の建物の敷地の一部として利用されているような現況となっている。</li><li>・管理会社によれば、本件マンションの分譲時の重要事項説明書においても、符号2の土地が本件マンションの敷地権の目的である土地との記載があるが、賃貸等に供しているなどの資料はなく、詳細は不明とのことである。</li></ul>
---------	--

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	日興パレス桜新町	
建物の用途	共同住宅（総戸数 34 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 3 年 2 月 2 日新築 約 35 年 約 15 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 延床面積 650.27 m <sup>2</sup>	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼, 吹付タイル等 特になし
設 備 等	オートロックシステム, 自転車置場, 集合郵便受, ゴミ置場等。	
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 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> ・本件マンションの管理組合は, 区分所有者の理事長がおらず, 管理会社が代行している。	

(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	1階(105号室), 角部屋 主要開口部の方位: 北西向き	
床 面 積	専 有 面 積	15.07 m <sup>2</sup>
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	18.81 m <sup>2</sup> (固定資産関係証明書の記載による)
間 取 り	ワンルーム	
バルコニー等	北西側にあり(北西向き, 2.52 m <sup>2</sup> )	
仕 様	天 井	ビニールクロス等
	床	ビニール床シート等
	内 壁	ビニールクロス等
	設 備	ミニキッチン(IHヒーター, 小型冷蔵庫付), 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	普通(特記事項参照)	
管 理 費 等	管 理 費	8,500円(月額)(令和8年1月15日現在, 以下同じ)
	修 繕 積 立 金	6,750円(月額)
	そ の 他	なし
	滞 納 額	334,689円(令和5年9月分~令和8年1月分)
	遅 延 損 害 金	48,337円(年利14%)
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"> <li>・内装は、目視可能な部分に特に目立つ汚損等はみられない。なお、玄関先の内壁に、何かを留めていた跡と思われる小さな穴が3ヶ所みられる。</li> <li>・賃借人によれば、洗濯機置場は、水栓の蛇口を開けると水漏れが発生し、吐水口を回転させると水漏れがとまる状態となっているとのことである。また、排水ホースと排水口のパーツが固着して取り外せなくなっているため、年1回実施される排水管清掃ができない状態が4年続いているとのことである。</li> <li>・ミニキッチンの下側の幕板の表面が、大きく剥がれている。</li> <li>・その他、設備は、経年劣化しているが、目視可能な部分に特に目立つ汚損等はみられない。</li> <li>・賃借人によれば、3年ぐらい前に賃貸人の費用負担で給湯器を更新してもらったとのことである。</li> <li>・賃借人によれば、上と横の部屋の物音や話し声が聞こえるとのことである。</li> </ul>
------	---

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料 月額管理費	預り金等
所有者	現占有者 (個人)	H29.6.30	R7.6.30 } R9.6.29	53,700円 3,300円	53,700円 (敷金)
占有権原は賃借権。現占有者が所有者から賃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/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
496,000	× 18.81	× 0.24	= 2,240,000

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35年，経済的残存耐用年数約15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 = 15年 ÷ (35年 + 15年) × (1 - 0.20) = 0.24

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 (㎡) 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				
793,000	×0.97	×351.15	×1.00	×1,721/59,064	= 7,870,000

- 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-19

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$710,000 \text{ 円}/\text{m}^2 \times 103.9/100 \times 100/100 \times 100/93 = 793,000 \text{ 円}/\text{m}^2$$

(上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和7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、交通・接近条件、行政的条件で劣ると判定した。

- 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、形状がやや不整形であること、前面道路と高低差があること、敷地内高低差があること、符号2の土地が北西側隣地上の建物の敷地の一部として利用されているような現況であることを考慮し、総合では-3% (0.97) 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
( 2,240,000	+7,870,000 )	×1.00	×1.00	×1.00	= 10,110,000

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、本件は補正の必要なしと判定した。

エ 個別格差：階層別補正 … 0.98 (対象=1階・基準階=2階)

位置別等補正 … 1.02 (角部屋)

その他 … なし

$$\text{相乗積 } 0.98 \times 1.02 = 1.00 \text{ (小数第3位を四捨五入)}$$

オ 占有減価修正：必要なし。

## II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている区分所有建物であり、その賃貸状況は概ね標準的で妥当なものであるので、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)
1,217,834 (13.6%)	418,650	4.6	8,828,054	0.8788	7,758,094 (86.4%)	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

$$1 \div (1 + 4.4\%)^3 = 0.8788 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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（本件は補正の必要なしと判定）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やや低いため、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を考慮し、取引市場動向も検討した結果、本件においては積算価格と収益価格を同等に関連づけ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	10,110,000 円
② 収益価格	8,980,000 円
③ 調整後の価格	9,550,000 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
9,550,000	×1.00	×0.80	×0.94		=7,180,000

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

基準地価格（世田谷－19）

所 在：世田谷区弦巻5丁目616番19 「弦巻5－19－8」

価 格：710,000円／㎡

位 置：東急世田谷線「上町」駅の南西方道路距離約900mに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：225㎡

供給処理施設：ガス，水道，下水

接 面 街 路：南東側6.0m区道

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建蔽率60%，容積率150%），  
準防火地域

地域の概要：一般住宅と共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域

## 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

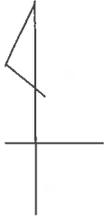
令和8年2月16日

評価人 不動産鑑定士

石 原 伸 彦



N



20-1

地番区域目

弦

登記年月日: 昭和41年11月11日

40-2

地番 40-18, 40-19, 40-20, 40-21

土地の所在 在田本区弦巻4丁目

地積測量図

昭和拾一年拾月九日 作製年月日

申請人

求積表		
地番	底辺 × 高さ	積面積
B 40-18	15.40 × (7.00 + 2.98)	152.6120
	20.89 × 11.73	245.0397
	15.96 × 10.10	161.1960
	13.90 × (2.94 + 4.83)	108.0030
	計	667.9307
C 40-19	22.35 × 4.60	56.8100
	14.60 × 10.60	154.7600
	23.23 × 8.80	204.4240
	15.80 × 7.10	112.1800
	計	528.1740
D 40-20	12.25 × (1.34 + 1.34)	32.8300
	12.70 × 1.36	17.2720
	12.56 × 1.36	17.0816
	7.58 × (1.23 + 1.23)	8.8068
	計	43.1604
E 40-21		21.5802

1310.89 <sup>M<sup>2</sup></sup>

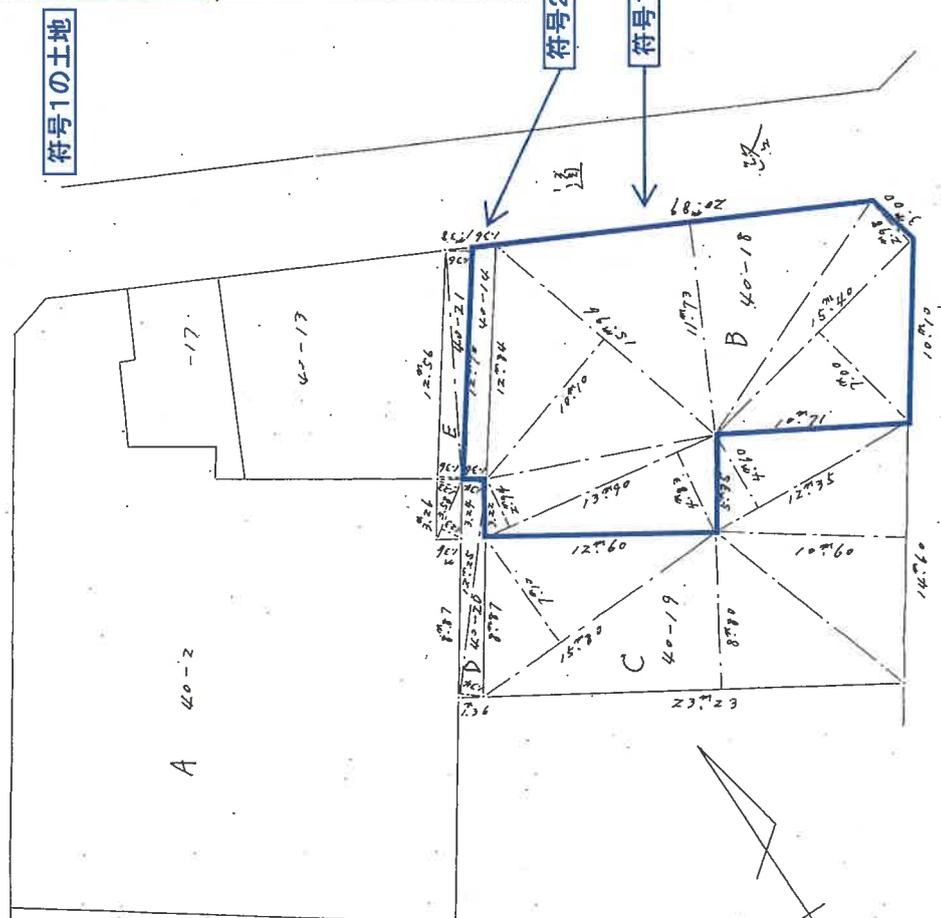
- 333.9653

- 264.0870

- 16.4150

- 21.5802

674.8425



この図面はA3版をA4版に縮小したものです

819980

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

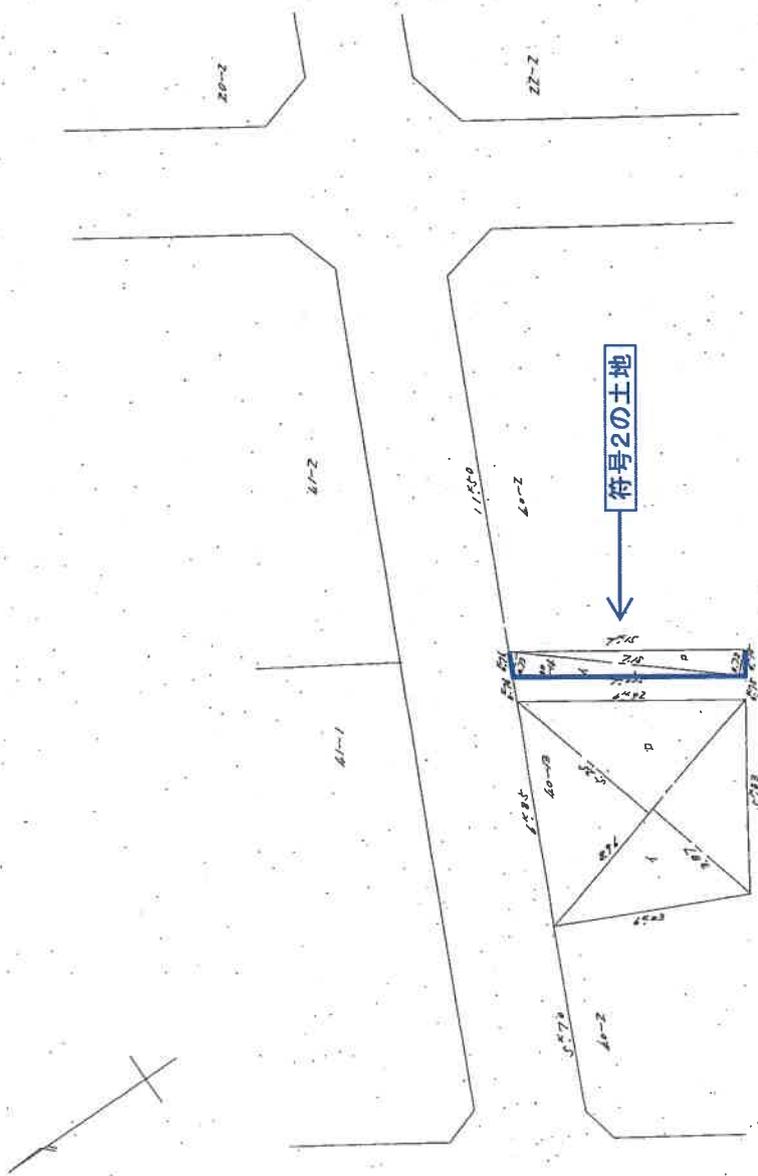
登記年月日：昭和38年9月30日

図巻4丁目40-2

地積測量図

地番	40-13 40-14
土地の所在	女田分區陸奥町3丁目

作製年月日	昭和40年三月二日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



40-13 求積

$$1. 85.76 \times 3.787 = 324.742$$

$$2. 8.94 \times 4.25 = 37.995$$

$$\text{合計} \quad 362.737$$

$$\frac{1}{2} \quad 181.3685$$

40-14 符号2の土地

$$1. 2.18 \times 0.73 = 1.5914$$

$$2. 2.18 \times 0.73 = 1.5914$$

$$\text{合計} \quad 3.1828$$

$$\frac{1}{2} \quad 1.5914$$

この図面はA3版をA4版に縮小したものです

819977

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300
----	-------

図40404

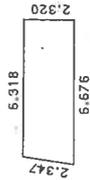
# 建物図面図

家屋番号  
放巻4丁目40番18  
の105

建物の所在  
東京都世田谷区放巻4丁目40番地18

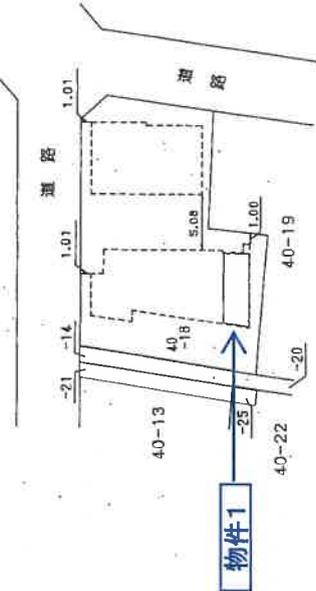
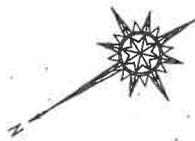
(建物の存する部分 1階)  
建物番号 105

# 各階平面図



求積表
0.358 x 2.320 / 2 = 0.415280
6.318 x 2.320 = 14.657760
合計 15.073040
床面積 15.07 m <sup>2</sup>

この図面はA3版をA4版に縮小したものです



平成35年貳月拾九日 (日加納)

329737

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日調連12)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)