

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 5月 1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 5月 21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月 28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 3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 6月 11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 6月 4日 午前 9時20分から 令和 8年 6月 8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 5月 1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 所 在 世田谷区北烏山三丁目
地 番 1198番3
地 目 宅地
地 積 341.21平方メートル
共有者 A 持分10000分の526

2 所 在 世田谷区北烏山三丁目
地 番 1184番10
地 目 宅地
地 積 3.98平方メートル
共有者 A 持分10000分の526

3 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区北烏山三丁目1198番地3
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 214.10平方メートル
2階 214.10平方メートル
3階 194.28平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北烏山三丁目1198番3の13
建物の名称 204
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 30.44平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



物件明細書

令和 8年 4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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

B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か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

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 所 在 世田谷区北烏山三丁目
地 番 1198番3
地 目 宅地
地 積 341.21平方メートル
共有者 A 持分10000分の526

2 所 在 世田谷区北烏山三丁目
地 番 1184番10
地 目 宅地
地 積 3.98平方メートル
共有者 A 持分10000分の526

3 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区北烏山三丁目1198番地3
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 214.10平方メートル
2階 214.10平方メートル
3階 194.28平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北烏山三丁目1198番3の13
建物の名称 204
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 30.44平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和7年(ケ)第585号
令和8年2月24日受理
令和8年3月24日提出
(評価人：神川清)

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 所 在 世田谷区北烏山三丁目
地 番 1198番3
地 目 宅地
地 積 341.21平方メートル
共有者 A 持分10000分の526

2 所 在 世田谷区北烏山三丁目
地 番 1184番10
地 目 宅地
地 積 3.98平方メートル
共有者 A 持分10000分の526

3 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区北烏山三丁目1198番地3
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 214.10平方メートル
2階 214.10平方メートル
3階 194.28平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北烏山三丁目1198番3の13
建物の名称 204
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 30.44平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都世田谷区北烏山三丁目10番11-204号 (サンパレス烏山)	
建物	物件3	
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が異なる (<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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(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)	
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 5,350円	令和8年3月17日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計5,350円 令和8年3月分 <input type="checkbox"/> 遅延損害金(年%) 計 円 <input type="checkbox"/> 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	サンパレス烏山管理組合(自主管理)	
その他の事項		
土地	物件1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
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	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本件土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
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	
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

占有者及び占有権原 (物件3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"/> B	
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 (■B (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	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和3年6月30日	
最初の契約等	契約日	令和3年6月22日
	期間	令和3年6月30日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和5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	<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7年6月30日から <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金90,000円 (毎月27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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 () 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5,000円の共益費あり	
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 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
■ B (賃借人)	1. 私は、本件建物を所有者から賃借して居宅として使用しています。 2. 占有に関する回答書と賃貸借契約書を提出します。 3. 本件建物に不具合はありません。 <p style="text-align: right;">(令和8年3月10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

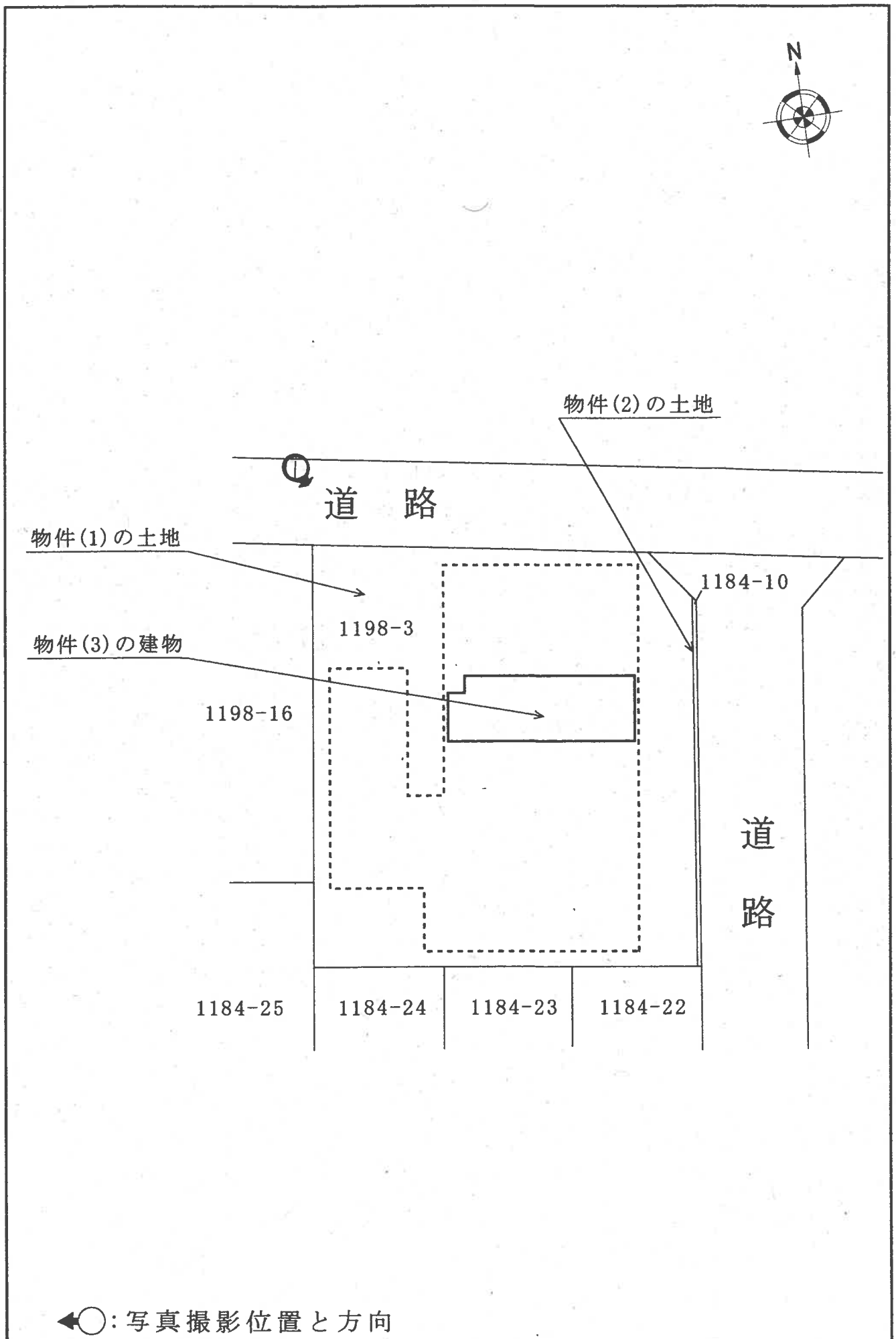
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件マンション1階集合郵便受け及び玄関表札のいずれにも氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時は不在であったが、立入調査時には賃借人Bが在宅していた。
 - ③ 所有者からは、占有に関する回答書が提出された。賃借人Bからは、占有に関する回答書及び賃貸借契約書が提出された。
 - ④ 賃借人Bからは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ⑤ ライフライン調査の結果、本件建物の水道契約者は賃借人B（令和3年7月3日水道使用開始）であった。
 - 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Bが居宅として占有していると認められ、その契約内容は4枚目に記載のとおりであった。

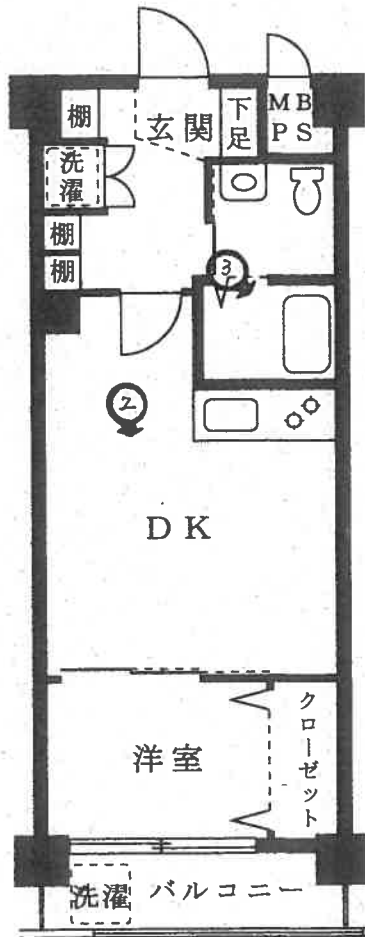
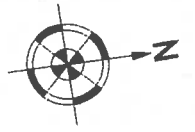
以上

(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8年3月4日	当庁(郵便)	■ライフライン照会(水道)
令和8年3月4日	当庁(郵便)	■所有者に照会書送付
令和8年3月5日 13:13-13:20	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3月10日	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 管理費等に関する調査 (管理組合宛て照会書投函)
令和8年3月10日 11:35-11:47	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Bから面接聴取
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3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。 <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585号
令和8年3月10日 現地調査
令和8年4月1日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 神 川 清

第1 評価額

一括価額（合計）	
金 11,660,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,910,000円
物件2（土地）	金 80,000円
物件3（建物）	金 5,670,000円

- 1 一括価格は、物件1から3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1と2の内訳価格は物件3のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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、目的物件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		
2	次頁物件目録記載のとおり		
3	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 世田谷区北烏山3-10-11 (マンション名、部屋番号) サンパレス烏山 204
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 所 在 世田谷区北烏山三丁目
地 番 1198番3
地 目 宅地
地 積 341.21平方メートル
共有者 A 持分10000分の526

2 所 在 世田谷区北烏山三丁目
地 番 1184番10
地 目 宅地
地 積 3.98平方メートル
共有者 A 持分10000分の526

3 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区北烏山三丁目1198番地3
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 214.10平方メートル
2階 214.10平方メートル
3階 194.28平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北烏山三丁目1198番3の13
建物の名称 204
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 30.44平方メートル
所有者 A

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（物件1と2の一体地）

位置・交通	京王線「千歳烏山」駅北方約880m(徒歩約11分) (距離は道路距離、附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅、戸建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% 200% 準防火地域 19m第2種高度地区
画地条件	地形 間奥地 積状 口行 勢	345.19㎡(登記面積) ほぼ正方形 北側約15.5m、隅切約3m、東側約17.1m 北側道路から約18.5m 平坦
接面道路の状況等	東側：現況幅員約4.9m舗装私道（建築基準法42条1項2号） 北側：現況幅員約3.9m舗装私道（建築基準法42条1項5号） 上記に等高に接面する角地である。	
土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地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	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり 〔基本的には前面道路の施設管の有無を基準とする〕
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 10000の526（登記記録）
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・東側道路は開発による道路であり、幅員は5mである。 開発許可番号：昭和49年2月20日、第51号。 ・北側道路は旧市街地建築法の告示建築線による道路であり、位置指定道路とみなされる。昭和14年11月30日、第81号、幅員4m。 ・ハザードマップによると一部が内水氾濫の浸水区域にある。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンパレス烏山	
建物の用途	共同住宅（住宅14戸）	
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記録） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和57年4月14日新築 約44年 約6年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 延べ622.48㎡（登記記録）	
仕様	外壁 その他	タイル等
設備等	駐輪場、ごみ置場（屋外ボックス）。エレベーターやオートロック等の設備はない。	
建物の品等	標準的	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり なし 自主管理
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・建築確認申請は昭和56年7月27日なので、新耐震基準の建物である。なお、完了検査も受けている。 ・建築年代から建築資材がアスベストを含む可能性がある。 	

(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	2階に位置する中間住戸（主たる開口部は東側）	
床面積	専有面積	30.44㎡（登記記録）
	共用部分を含む現況床面積	32.18㎡
間取り	1DK	
バルコニー等	バルコニーは東向き。	
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 ビニールクロス等 キッチン、浴室、トイレ兼洗面所、収納等 壁備他
保守管理の状態	居住者によると不具合はないとのことである。比較的最近にリフォームされた模様できれいである。	
管理費等	管理費 修繕積立金 その他 滞納額 遅延損害金	5,350円/月（令和8年3月17日現在、以下同じ） ない ない 5,350円（令和8年3月分） ない
専有部分の利用状況等	建物所有者から個人が賃借して居宅として使用している。	
特記事項	なし	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸人等	占有者等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	個人	R3.6.30	R7.6.30～ R9.6.29	90,000円	ない
占有権原は賃借権である。更新の種類は合意更新である。更新料は賃料の1.5か月分。他に共益費月額5,000円あり。					

第5 評価額算出の過程

本件は区分所有建物の専有部分であり、地域の状況からみて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敷地権価格（物件1、2の一体地）

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。

物件 番号	更地価格		地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) カ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
1	516,000	×1.03	×341.21	×1.00	× $\frac{526}{10,000}$	= 9,540,000
2		×1.03	× 3.98	×1.00	× $\frac{526}{10,000}$	= 110,000

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ている。なお、マンション用地の評価なので方位は考慮しない。

公示地 世田谷-103

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\
 642,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 101.2/100 & \times 100/100 & \times 100/126 & = 516,000\text{円}/\text{m}^2 & \\
 \end{array}$$

(上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和8年1月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：公示地等は標準的な画地なので補正はない。

地域格差：公示地等の地域は街路条件、公法規制(容積率160%)に劣り、交通接近条件・環境条件で優ると判断した。

イ 個別格差：角地で優ると判断した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：なし。

オ 敷地権割合：登記記録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
457,000	× 32.18	× 0.11	= 1,620,000

ア 再調達原価：一棟の建物全体の平均単価。

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44年、経済的残存耐用年数約6年。中古の経年感による観察減価率5%。

・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 = 6年 ÷ (44年 + 6年) × (1 - 0.05) = 0.11 (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 積算価格

前記1で求めた基礎価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、さらに価格補正、個別格差による補正等を施して、下記の通り積算価格を求めた。

①敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) ウ
1	9,540,000	× 0.40	場所的利益	= 3,820,000
2	110,000	× 0.40	場所的利益	= 40,000

(注) 売却により法定地上権は成立しないが、場所的利益(収去されない利益)が認められる。場所的利益の割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

ア 建付地価格：前記1①カ

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権を場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

ウ 敷地利用権等価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

②積算価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア	敷地利用権等価 格の控除及び加 算 (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	価格 構成比 (%) キ
1	(9,540,000 - 3,820,000)		×1.50	×1.00		8,580,000	50.7
2	(110,000 - 40,000)		×1.50	×1.00		110,000	0.7
3	(1,620,000 + 3,860,000)		×1.50	×1.00	×1.00	8,220,000	48.6
合計						16,910,000	100.0

ア 基礎となる価格：前記1①カ、②エ

イ 敷地権価格：前記2②ウ

ウ 価格補正：1.50(リフォームされていること、共用部設備が劣ること、周辺中古マンションの価格水準を考慮した)

エ 個別格差：階層別補正：1.00(2F=1.00)

位置別補正：1.00(中間住戸)

その他補正：1.00

相乗積 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$ (小数第3位を四捨五入)

オ 占有減価修正：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が、買受人に対抗できないので、評価時点において新規に賃貸することを想定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、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 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) 2,593,766 (17.7%)	(円) 955,100	(%) 6.4	(円) 14,475,734	0.8349	(円) 12,085,790 (82.3%)	(円) =14,680,000 (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

$$1 \div (1 + 6.2\%)^3 = 0.8349 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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での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。

積算価格と収益価格には開差がある。収益物件としては、本物件は築年数が大きいため競争力に劣る。よって本件の価格決定に当たっては市場性を反映した積算価格を重視し、収益価格を勘案して、調整後の価格を以下のとおり求めた。

① 積算価格	16,910,000円
② 収益価格	14,680,000円
③ 調整後の価格	16,200,000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。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価格 構成比 (%) イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他 の控除 (敷金等) カ	評 価 額 (円) キ
1	16,200,000	50.7	×0.90	×0.80			= 5,910,000
2		0.7	×0.90	×0.80			= 80,000
3		48.6	×0.90	×0.80	×1.00	×1.00	= 5,670,000
一括価格（合計）							11,660,000

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 価格構成比：積算価格の構成比。前記 I 2 ②キ

ウ 市場性修正：自主管理のマンションであり、築年数も大きいのに修繕積立金を徴収していないなど管理面で不安があることから市場性の減退を考慮した。

エ 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。

オ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等と代金納付に至る間の管理費等の予想滞納額は、競売市場修正後の価格に比べ少額なので競売市場修正に含めた。

カ 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。

キ 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－103）

所 在：世田谷区南烏山4丁目1093番5、「南烏山4-22-15」

価 格：642,000円／㎡

位 置：「千歳烏山」駅520m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：210㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西3.8m区道

用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）、準防火地域

地域 の 概 要：一般住宅のほか共同住宅もある住宅地域

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8年4月1日

評価人 不動産鑑定士

神 川 清

位置図



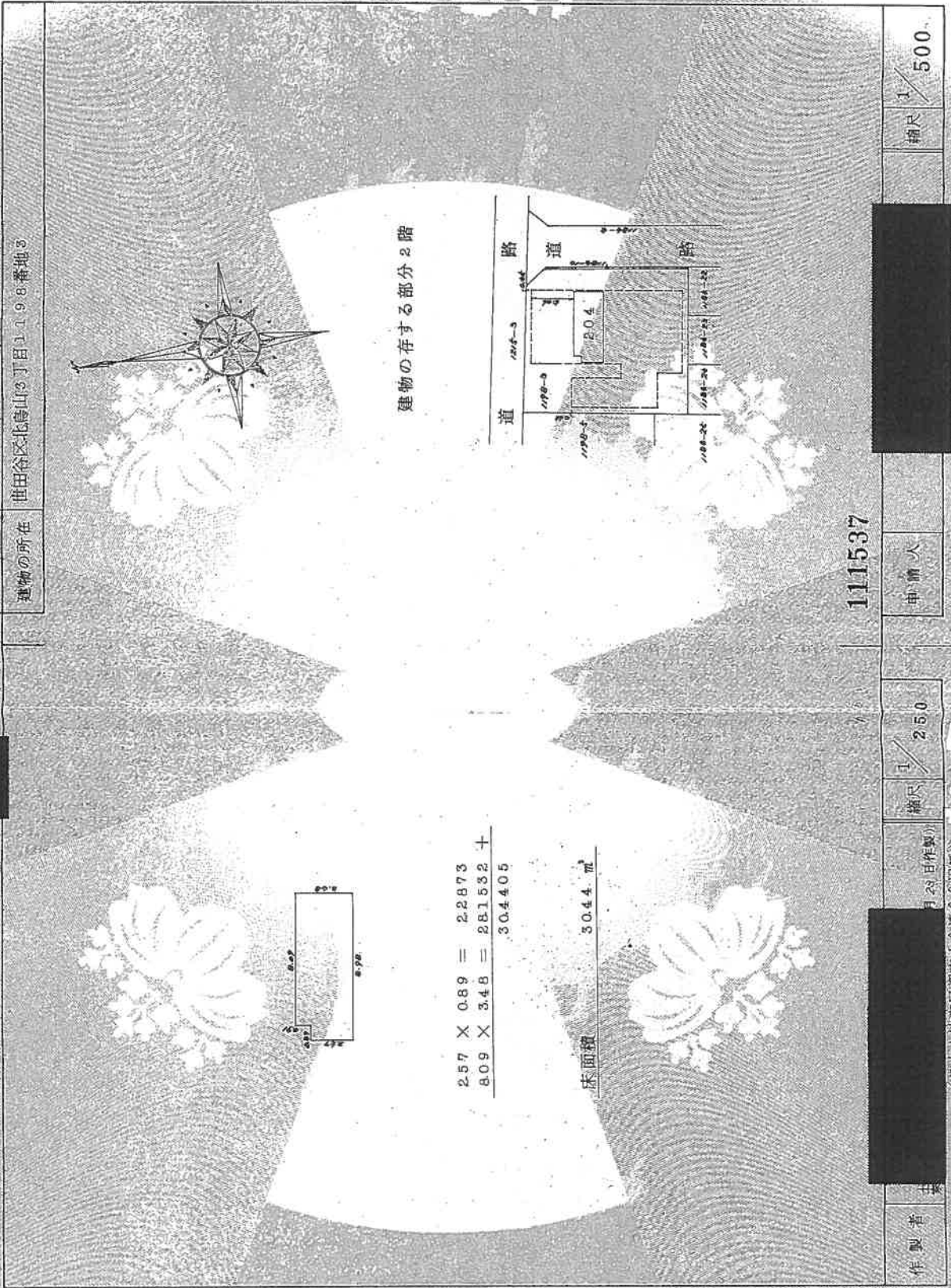
登記年月日：昭和59年7月25日

これは図面に記載されている図容を証明した図面である。
令和7年10月6日 東京法務局世田谷出張所 登記官

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 北島山3丁目
11198番3-13
建築物の所在 世田谷区北島山3丁目11198番地3



111537

製作者	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	1/500