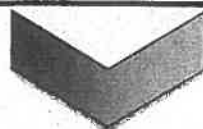


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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

本件は共有持分についての売却です

本件では、本建物の共有持分を競売により取得したとしても、本建物の完全な支配権を得たものではないので、本建物からの占有者の排除やその利用(共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど)については、他の共有者と協議して決めなければなりません。

また、他の共有者が占有している場合又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合に、それらの占有者には引渡命令が発令されない可能性があります。

その意味で、物件明細書の5欄に記載されているとおり、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。

期間入札の公告

令和 8年 6月17日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福井 琢 眞

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 7月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 7月24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 7月16日 午前 9時20分から 令和 8年 7月21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せん。
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 6月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	17,720,000 14,176,000		3,544,000	77,674	16,643
備考					



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区桜丘五丁目3008番地7

建物の名称 アネーロ千歳船橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜丘五丁目3008番7の203

建物の名称 203号

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 33.25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 世田谷区桜丘五丁目3008番7

地 目 宅地

地 積 340.12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 64173分の3540

共有者 A 持分10分の7



物 件 明 細 書

令和 8年 5月26日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

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】

本件共有者A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】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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、BITシステムのお知らせメニューにも登載されています。



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区桜丘五丁目3008番地7

建物の名称 アネーロ千歳船橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜丘五丁目3008番7の203

建物の名称 203号

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 33.25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 世田谷区桜丘五丁目3008番7

地 目 宅地

地 積 340.12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 64173分の3540

共有者 A 持分10分の7



令和7年(ケ)第621号
令和8年4月20日受理
令和8年4月23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 塚田 正

(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 世田谷区桜丘五丁目3008番地7

建物の名称 アネーロ千歳船橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜丘五丁目3008番7の203

建物の名称 203号

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 33.25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 世田谷区桜丘五丁目3008番7

地 目 宅地

地 積 340.12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 64173分の3540

共有者 A 持分10分の7



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	世田谷区桜丘五丁目20番10-203号 アネーロ千歳船橋	
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 <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">┌ 種類: <li style="margin-left: 10px;">├ 構造: <li style="margin-left: 10px;">└ 床面積: 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <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(月額)	管理費 15,430円 修繕積立金 14,760円 CATV使用料 525円	令和8年4月20日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 計 円 令和 年 月分から令和 年 月分まで <input type="checkbox"/> 遅延損害金 円 年利 パーセントの定めあり
管理費等照会先	クラシテ株式会社	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <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) <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	北側及び南側で区道(建築基準法第42条1項1号に該当)に接面する	
執行官・保管の仮処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">┌ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <li style="margin-left: 10px;">└ 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、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (建物共有者)	<ol style="list-style-type: none">1 私は本件建物を単独で居宅としてのみ使用しています。2 建物共有者 B は母です。3 本件建物内で不具合な部分や増改築した部分はありません。4 本件建物内で第三者が使用している部分はありません。5 本件建物を使用するに際し、建物共有者 B との間では何らの取り決めや金銭等の授受はありません。 <p style="text-align: right;">(令和8年4月20日電話聴取)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、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 郵便受け及び表札には建物共有者 A の姓が表示されていた。
- 3 立入調査を実施したところ、在室者はおらず、室内には日常使用される動産一式と回答書が存在した。
- 4 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

調 査 の 経 過

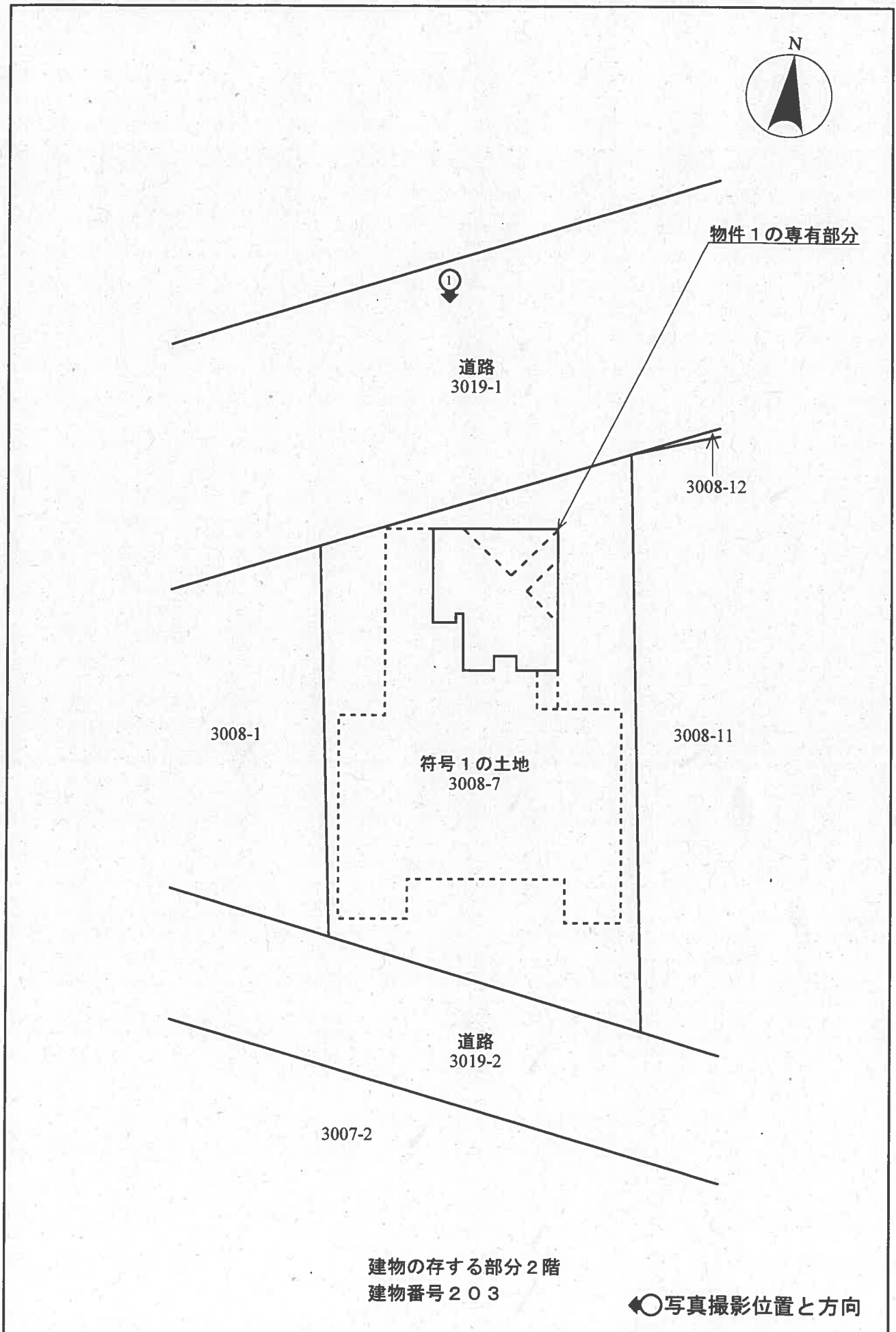
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年4月20日 12:50-13:00	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影 照会書差置
令和8年4月20日 16:45-16:50	当 庁	管理費等調査照会 FAX 建物共有者 A から電話聴取
令和8年4月22日 9:45-10:00	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評 価人同行
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

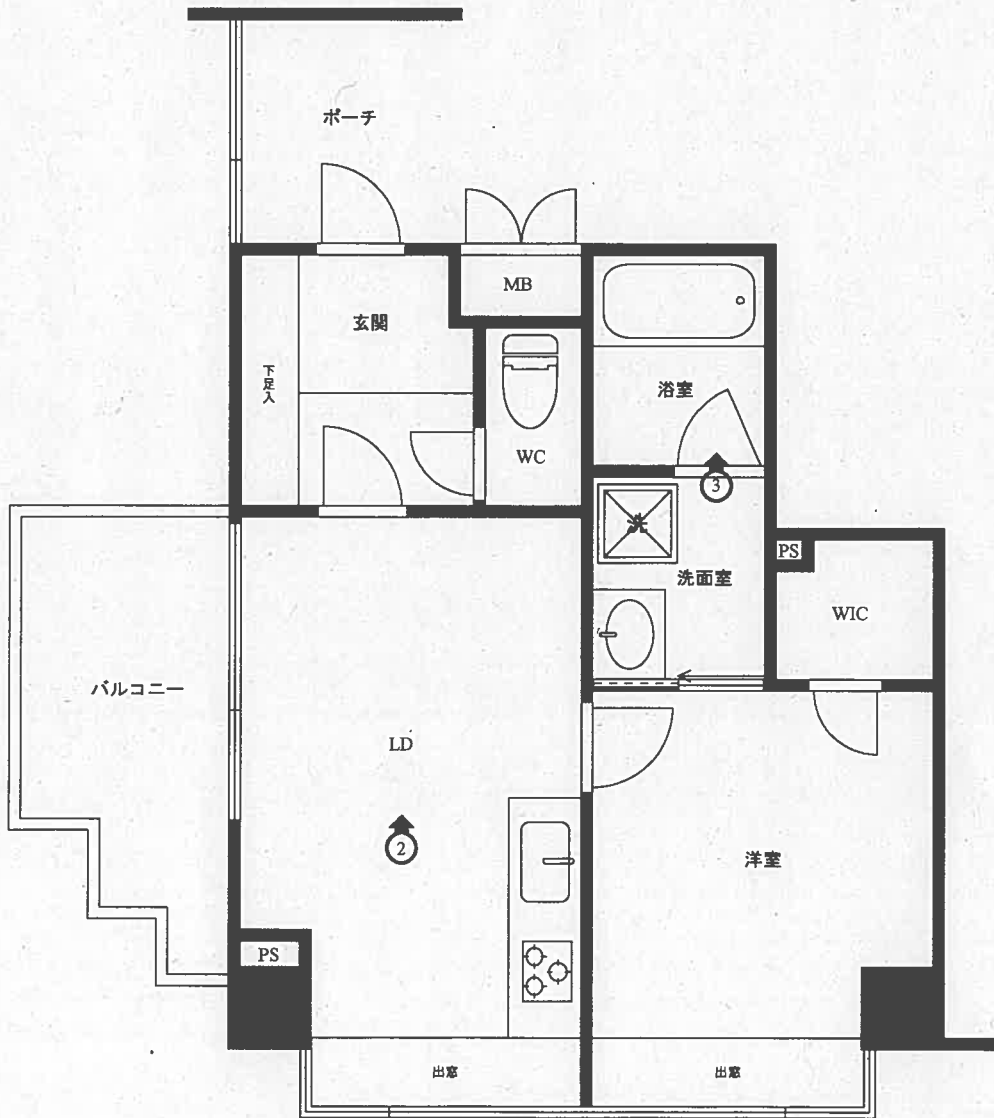
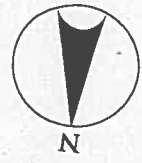
(特記事項)

- 令和 年 月 日
目的物件が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。
- 令和8年4月22日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C を立ち合わせ、建物共有者 A が準備した鍵を借り受け、建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)





001



002



003



(8枚目)

令和7年(ケ)第621号
令和8年4月22日 現地調査
令和8年5月18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 17,720,000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) 世田谷区桜丘5丁目20番10号 (マンション名・部屋番号) アネーロ千歳船橋 203号室
番号	特記事項		
1	売却対象は、本件専有部分の共有持分（持分割合：10分の7）である。		

* 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 世田谷区桜丘五丁目3008番地7

建物の名称 アネーロ千歳船橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜丘五丁目3008番7の203

建物の名称 203号

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 33.25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 世田谷区桜丘五丁目3008番7

地 目 宅地

地 積 340.12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 64173分の3540

共有者 A 持分10分の7

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（符号1）の概況及び利用状況等

位置・交通	小田急小田原線「千歳船橋」駅の南西方約270m（道路距離，徒歩約3分），世田谷区桜丘5丁目20番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	低層の店舗・店舗併用住宅，中層の店舗付事務所ビル・マンション等が建ち並ぶ商業地域。	
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）	北側区道より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 近隣商業地域 80%（指定） 200%（指定） 準防火地域 25m第二種高度地区，緑化地域， 千歳船橋駅周辺地区地区街づくり計画， 宅地造成等工事規制区域， 日影規制（4時間・2.5時間，4m）
	北側区道より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，緑化地域， 千歳船橋駅周辺地区地区街づくり計画， 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	340.12㎡ 台形 北側間口約15.4m，奥行約18.6～27.5m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北側で現況幅員約11.0mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号に該当）にほぼ等高に，南側で現況幅員約6.5mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号に該当）にほぼ等高に接面する二方路画地。	

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 (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 64,173分の3,540
特記事項	なし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アネーロ千歳船橋	
建物の用途	共同住宅（総戸数 13 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 12 年 2 月 16 日新築 約 26 年 約 24 年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建・延床面積 882.71 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， 駐車場（平置 1 台），自転車置場（2 段ラック式 14 台）， 集合郵便受，宅配ボックス，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 クラシテ株式会社 委託管理 管理人室なし
管理の状況	普通	
特記事項	なし	

(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(203号室), 角部屋 主要開口部の方位: 東・北向き	
床面積	専有面積	33.25 m ²
	共用部分を含む 現況床面積	48.66 m ² (固定資産関係証明書の記載による)
間取り	1LDK+ウォークインクローゼット	
バルコニー等	東側にあり(東向き, 5.82 m ²)	
仕様	天井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
内設	壁	ビニールクロス等
	備	システムキッチン, 浴室(換気暖房乾燥機付), 洗面台, トイレ等
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	15,430円(月額)(令和8年4月20日現在, 以下同じ)
	修繕積立金	14,760円
	その他	CATV使用料 525円(月額)
	滞納額	なし
	遅延損害金	なし
専有部分の利用状況等	建物共有者が占有し, 居宅として使用している。	
評価対象持分	10分の7	
特記事項	<p><保守管理の状態について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・LDの東側開口部脇の床フローリングの一部に, 表面材の剥がれがみられる。 ・洋室の天井クロスの継ぎ目に, 浮きがみられる。 ・その他, 内装は, 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。 ・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。 ・現地調査時に建物共有者が不在であったため, 建物・設備の不具合等に関する聴取はできなかった。 	

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。

なお、本件は区分所有建物の共有持分の評価であるため、各共有者の持分全部の調整後の価格に共有持分割合を乗じ、市場性修正において共有による減価を施すことにより評価額を決定した。

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
395,000	× 48.66	× 0.43	= 8,260,000

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26年、経済的残存耐用年数約24年、観察減価率10%(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 = 24年 ÷ (26年 + 24年) × (1 - 0.10) = 0.43 (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				
1,010,000	× 1.01	× 340.12	× 1.00	3,540 / 64,173	= 19,140,000

- 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 5-27

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$866,000 \text{ 円}/\text{m}^2 \times 103.4/100 \times 100/103 \times 100/86 = 1,010,000 \text{ 円}/\text{m}^2$$

(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地価変動率である。

標準化補正：地価公示地が角地であることを考慮して判定した。

地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域に比べ、街路条件、行政的条件で優るが、交通・接近条件、環境条件で劣り、総合的に劣ると判定した。

- イ 個別格差：増価要因として二方路画地であること、減価要因として形状が台形であることを考慮し、総合では+1% (1.01) 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
(8,260,000	+19,140,000)	×1.40	×0.99	×1.00	= 37,980,000

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 … 0.99 (対象=2階・基準階=3階)

位置別等補正 … 1.00 (全戸角部屋)

その他 … なし

$$\text{相乗積 } 0.99 \times 1.00 = 0.99$$

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に、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。

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)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
2,988,958 (12.5%)	1,071,120	4.4	23,613,327	0.8839	20,871,820 (87.5%)	23,860,000 (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

$$1 \div (1 + 4.2\%)^3 = 0.8839 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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（単価）が相対的に低いため、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。

目的物件はコンパクトタイプのマンションであり、自用目的ならびに投資目的双方の需要が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を重視のうえ収益価格を関連づけ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	37,980,000円
② 収益価格	23,860,000円
③ 調整後の価格	35,160,000円

2 評価額の判定

各共有者の持分全部の調整後の価格に共有持分割合を乗じ、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 (円) ア	共有持分割合 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
35,160,000	×7/10	×0.90	×0.80	×1.00	/	= 17,720,000

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 共有持分割合：登記記載による。

ウ 市場性修正：共有持分のみの売却は、その使用・収益等が制限されるため、市場性が劣ることを考慮して修正を行った。

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：必要なし。

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 5-27）

所 在：世田谷区桜丘 5 丁目 3115 番 1 「桜丘 5-32-6」

価 格：866,000 円／㎡

位 置：小田急小田原線「千歳船橋」駅の南西方道路距離約 750m に位置する。

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：422 ㎡

供給処理施設：ガス，水道，下水

接 面 街 路：西側 25.0m 都道，北側側道

用途指定等：準住居地域（建蔽率 60%，容積率 300%），防火地域

地域の概要：中層の店舗付マンション等が多い路線商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

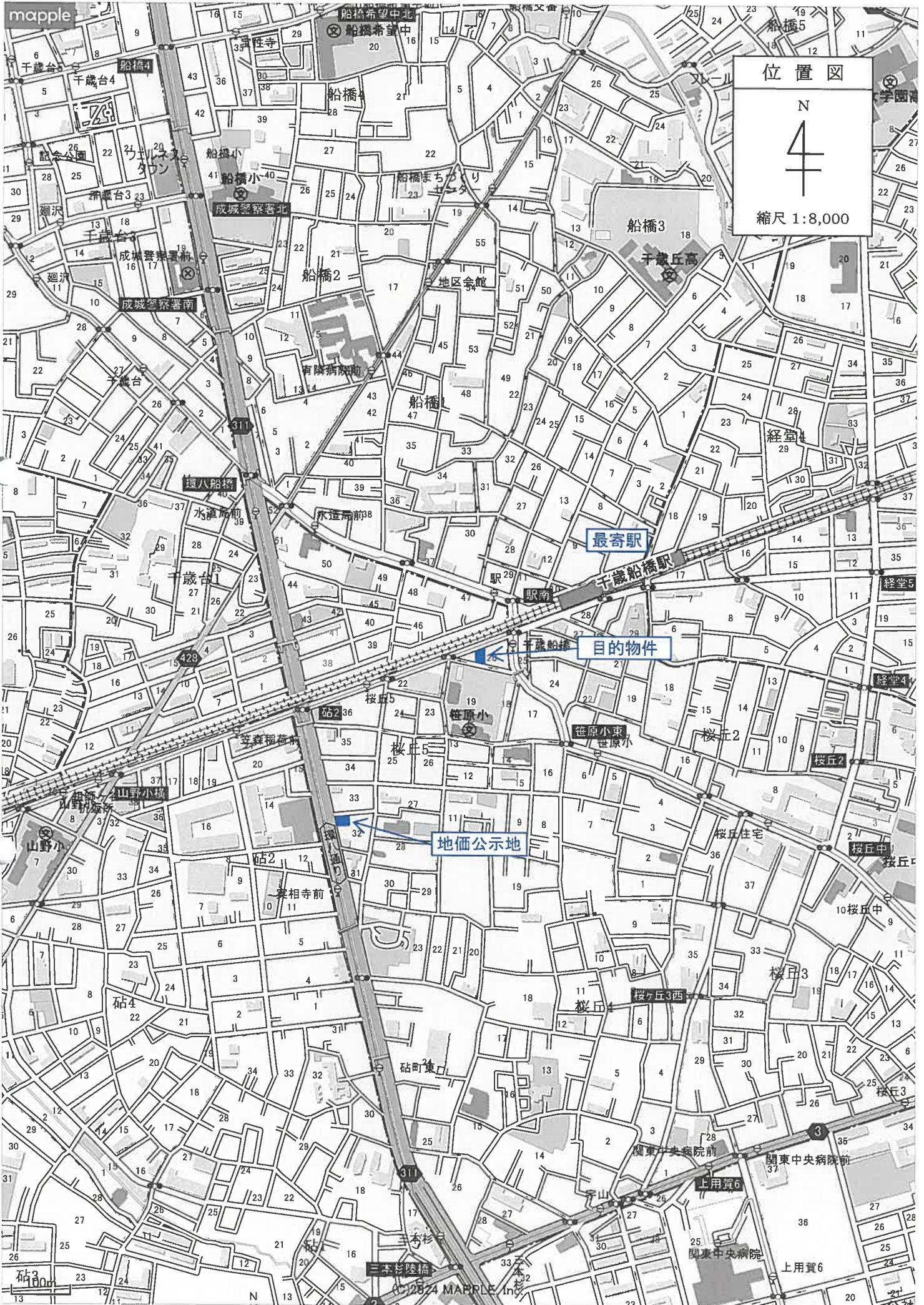
建物図面・各階平面図写

以 上

令和 8 年 5 月 1 8 日

評価人 不動産鑑定士

石 原 伸 彦



位置図

N

4

縮尺 1:8,000

最寄駅

目的物件

地価公示地



公図写

N

4

縮尺 1:500

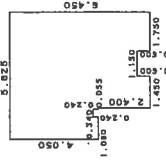
地番区 桜丘5-

各階平面図

建物図面

家屋番号	桜丘丁目 3008番7の203
建物の所在	世田谷区桜丘丁目3008番地7

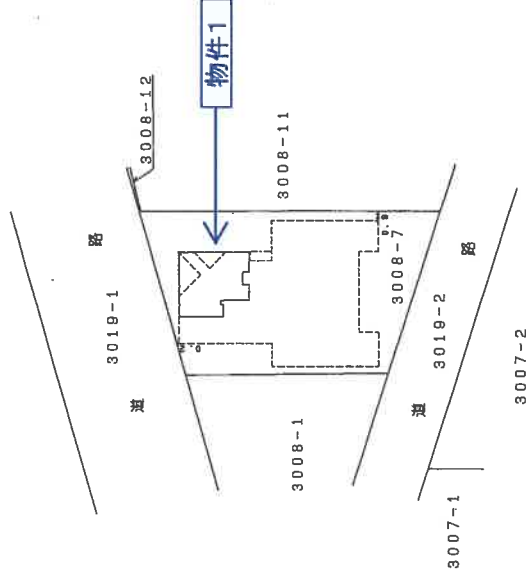
一棟の建物の番号 アネーロ千歳船橋
 建物の存する階 2階
 建物番号 203号



求積表

4.050 X 1.080	=	4.374000
3.810 X 0.340	=	1.295400
4.050 X 0.055	=	0.222750
6.450 X 1.450	=	9.352500
5.850 X 1.150	=	6.727500
6.450 X 1.750	=	11.287500
合計		33.259650
床面積		33.25 m ²

この図面はA3版をA4版に縮小したものです



204546

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500