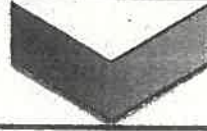


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 9月30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10月15日 午前 9時00分から 令和 8年10月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月28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11月 6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10月29日 午前 9時20分から 令和 8年11月 2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9月30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	50,180,000 40,144,000		10,036,000	125,795	26,955
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区粕谷一丁目416番地

建物の名称 ジェイシティ千歳烏山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 粕谷一丁目416番の714

建物の名称 714

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 68.53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 世田谷区粕谷一丁目416番

地 目 宅地

地 積 6353.19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 1205783分の7203

共有者 C 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 8月25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】

本件共有者B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、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 世田谷区粕谷一丁目416番地

建物の名称 ジェイシティ千歳烏山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 粕谷一丁目416番の714

建物の名称 714

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 68.53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 世田谷区粕谷一丁目416番

地 目 宅地

地 積 6353.19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 1205783分の7203

共有者 C 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1



令和7年(ケ)第 675号
令和8年 3月 5日 受理
令和8年 4月 2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 岡 克 吉

(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 世田谷区粕谷一丁目 4 1 6 番地

建物の名称 ジェイシティ千歳烏山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 粕谷一丁目 4 1 6 番の 7 1 4

建物の名称 7 1 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 8 . 5 3 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 世田谷区粕谷一丁目 4 1 6 番

地 目 宅地

地 積 6 3 5 3 . 1 9 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 1 2 0 5 7 8 3 分の 7 2 0 3

(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	世田谷区粕谷1丁目9番23-714号 ジェイシティ千歳烏山	
建 物	物件1	
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :	
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある 種 類 : 構 造 : 床面積 :	
占有者及び 占有状況	☒ B ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 月額は次のとおり 管理費 14,000 円 修繕積立金 10,810 円	令和8年3月9日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年2月分～ 令和8年3月分 計 645,060 円 ☒ 遅延損害金 130,612 円 (年利 18%)
管理費等照会先	株式会社国土信和	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 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)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B (所有者の子)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (占有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■不明	
占有開始時期		年 月 日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 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
B (占有者)	1 私は、本件所有者 A の子です。 2 本件建物は、A が居宅として使用しており、私も同居していましたが、A は令和 7 年 1 2 月 2 1 日に本件建物内で自然死しています。 3 私は、引き続き本件建物に居住しています。 (令和 8 年 3 月 2 7 日面接聴取)

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 関係人の陳述及び提示された資料によれば、所有者 A は令和7年12月21日に本件建物内で自然死しており、同居していた A の子である B は、A の死亡後も引き続き本件建物を居宅として使用している。
B は A の推定相続人であり、所有権に基づき本件建物を占有しているものと推定できるが、現時点で A の相続関係について特定できないので、B の占有権原は不明とした。
- 3 物件1建物北西側及び北東側各洋室内に、空のペットボトル等の動産類が積み上げられている。
- 4 物件1建物の占有状況は、集合郵便受けの表示、インフォメーションの表示、表札の表示、所有者 A あてガス使用料請求書の存在及び関係人の陳述並びに現場の状況から、2枚目及び3枚目記載のとおり報告する。

以 上

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18日 16:30-17:00	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 ☒ 居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和8年3月24日 : - :	当庁 (ファックス)	☒ 管理費に関する調査
令和8年3月27日 11:00-11:20	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 ☒ 評価人を同行 ☒ 占有者 B に 面接聴取
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8年3月27日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて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。

(写真 3点添付)

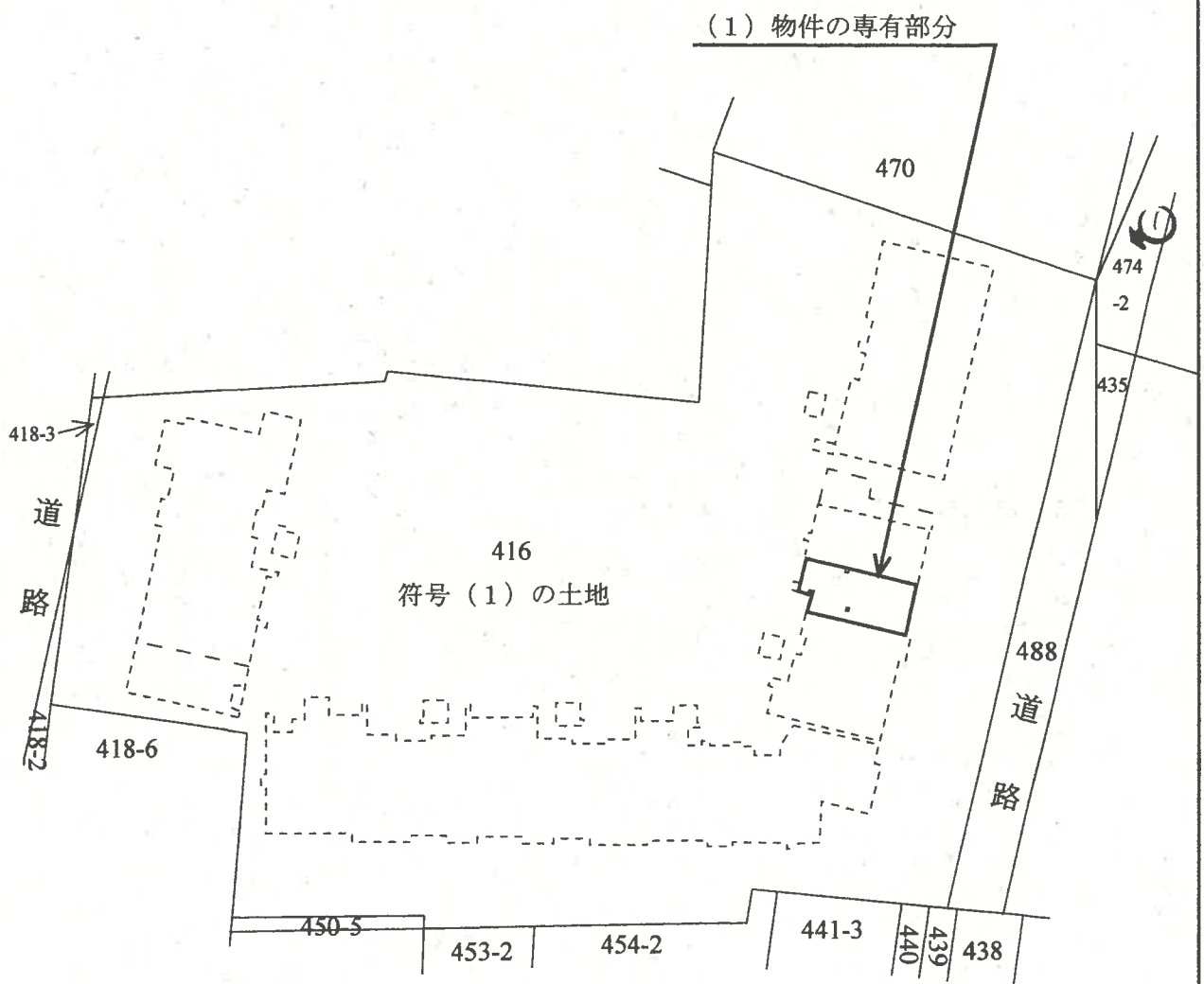
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第675号

建物の存する部分 7階

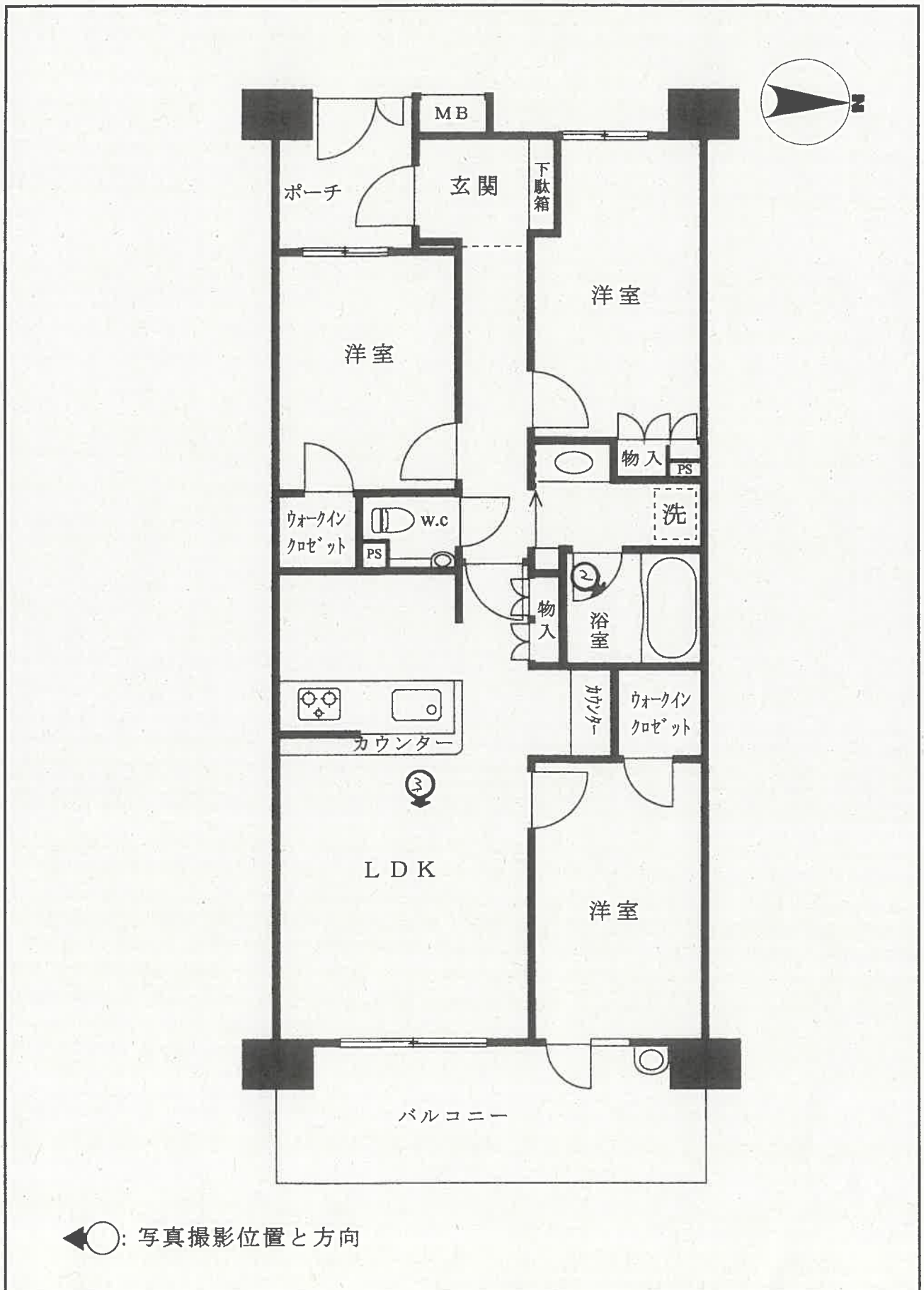
建物の名称 714



←○: 写真撮影位置と方向

建物間取図

令和7年(ケ)第675号



1



2



3



令和7年(ケ)第675号
令和8年3月27日現地調査
令和8年4月21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 5 0 , 1 8 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) 世田谷区粕谷1丁目9番23号 (マンション名, 部屋番号) ジェイシティ千歳烏山 714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 世田谷区粕谷一丁目 4 1 6 番地

建物の名称 ジェイシティ千歳烏山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 粕谷一丁目 4 1 6 番の 7 1 4

建物の名称 7 1 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 8 . 5 3 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 世田谷区粕谷一丁目 4 1 6 番

地 目 宅地

地 積 6 3 5 3 . 1 9 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 1 2 0 5 7 8 3 分の 7 2 0 3

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	京王線「千歳烏山」駅の南東方道路距離約 1,350m(徒歩約 17 分), 世田谷区粕谷 1 丁目 9 番街区に位置する。 バス便は京王バス及び小田急バスが千歳船橋駅, 千歳烏山駅, 成城学園前駅方面へ運行しており, 最寄りバス停「千歳台 6 丁目」からは徒歩約 3 分である。 (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 2 種中高層住居専用地域 60% (指定) 200% (指定) 準防火地域 19m 第 2 種高度地区, 日影規制 3h-2h/4m, 敷 地面積の最低限度 70 m ² , 土地区画整理事業を 施行すべき区域, 宅地造成等工事規制区域, 緑化地域等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	6,353.19 m ² 不整形 約 71.6m ・ 約 95m 平坦 特になし
接面道路の状況 等	東側現況幅員約 6m 舗装区道及び西側現況幅員約 6m 舗装区 道にはほぼ等高に接面する二方路画地。 (接面道路は何れも建築基準法 42 条 1 項 1 号該当)	
土 地 の 利 用 状 況等	物件 1 を含む一棟の建物敷地等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 1,205,783 分の 7,203

特記事項	・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。 ・嫌悪施設として、画地東側で東京ガスネットワーク株式会社西部導管ネットワークセンターに隣接しており，その敷地内にガスタンクが5基設置されている。
------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ジェイシティ千歳烏山		
建物の用途	共同住宅（総戸数 155戸，他に管理員室1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）	平成16年5月26日新築	
	経過年数	約22年	
	経済的残存耐用年数	約33年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 延床面積 12,832.72㎡		
仕様	外壁	タイル貼，吹付タイル等	
	その他	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，自転車置場，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	あり	
	管理会社	株国土信和	
	管理形態	委託管理	
管理の状況	普通		
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。 ・ 敷地の東端と西端に歩道状の公開空地あり。		

(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	7階（714号室）・中間部屋 主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	専 有 面 積	68.53㎡
	共用部分を含む現況床面積	94.37㎡
間 取 り	3LDK	
バルコニー等	東側バルコニーあり (分譲時のパンフレットによる面積 12.00㎡)	
仕 様	天 井 床 内 設 壁 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング, タイル, CFシート 等 ビニールクロス, タイル等 システムキッチン, ユニットバス, トイレ, エアコン, ガス給湯器等 なし
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る。占有者の陳述によれば, キッチンの水道が故障して使えない。トイレの水漏れがあるとのことである。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	14,000円 (月額) 10,810円 (月額) なし 645,060円 (令和6年2月分～令和8年3月分) 130,612円 (滞納額に対し 年利18%) (令和8年3月9日現在)
専有部分の利用 状況等	所有者は令和7年12月21日に本件建物内で自然死しており, 現在は所有者の子 (従前から所有者と同居) が住居として使用している。	
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
457,000	× 94.37	× 0.57	= 24,580,000

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 22 年，経済的残存耐用年数約 33 年，観察減価率 5%（保守管理の状況を考慮）
- ・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。

$$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$\text{現価率} = 33 \text{ 年} \div (22 \text{ 年} + 33 \text{ 年}) \times (1 - 0.05) = 0.57$$

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				
676,000	× 1.08	× 6,353.19	× 1.00	× 7,203 / 1,205,783	= 27,710,000

- 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。

地価公示 世田谷-110

$$\begin{array}{cccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\ 663,000 \text{ 円/m}^2 & \times 107/100 & \times 100/100 & \times 100/105 & = 676,000 \text{ 円/m}^2 & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

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：必要なし。

地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比し，街路条件、交通接近条件でやや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：増価要因としての二方路，規模（面大增価），減価要因としての形状を考慮して，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
（ 24,580,000	+ 27,710,000 ）	× 1.30	× 1.02	× 1.00	= 69,340,000

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…… 1.02（対象：7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 1.02 × 1.00 = 1.02

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 $1 \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 *2 (3.4%)	正味復帰 価格現価 $\text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
4,279,227 (8.3%)	1,929,280	3.6	51,983,378	0.9046	47,024,164 (91.7%)	51,300,000 (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

$$1 \div (1 + 3.4\%)^3 = 0.9046 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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から徒歩限界圏に位置するが品等良好なファミリー向けマンションで、自用物件としての居住用途を中心に転売や投資目的等の需要が予想される。

以上勘案し、積算価格をやや重視した関連付けを行い、所要の修正を行ったうえで、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	69,340,000 円
② 収益価格	51,300,000 円
③ 調整後の価格	64,000,000 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
64,000,000	× 1.00	× 0.80	× 0.98		= 50,180,000

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

地価公示価格（世田谷-110）

所 在：世田谷区粕谷 1 丁目 411 番 1 「粕谷 1-12-9」

価 格：663,000 円／㎡

位 置：京王線「千歳烏山」駅の南東方道路距離約 1,100m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：1,173 ㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：西 7m 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%），
準防火地域

地 域 の 概 要：中高層マンションが多く見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図（旧土地台帳附属地図）写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

以 上

令和 8 年 4 月 21 日

評価人 不動産鑑定士

岩 下 剛 佳

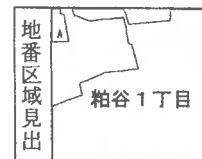
This is a detailed grayscale map of the Asahi Park area in Tokyo. The map shows a dense network of streets and buildings. A red circle highlights a specific plot of land, labeled '目的物件' (Target Object). The map includes various station names, such as '京王線' (Keio Line) and '芦花公園駅' (Asahi Park Station), and numerous residential and commercial buildings. A scale bar at the bottom left indicates 100m. The map is oriented with North at the top.

地図上の1センチは約80メートル

A3判をA4判に縮小



(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。



A 粕谷1丁目

請 部 分	所 在	世田谷区粕谷一丁目				地 番	416番		
出 縮	力 尺	1/600	精 区 度 分	座 標 系 又 番 号 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 日 (原図)			補 事 記 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。

(東京法務局世田谷出張所管轄)

令和7年12月22日

福岡法務局

地図整理番号：M80575

登記官

(1/1)

登記年月日：平成16年4月27日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(東京法務局世田谷出張所管轄)

令和7年12月22日 福岡法務局

登記官

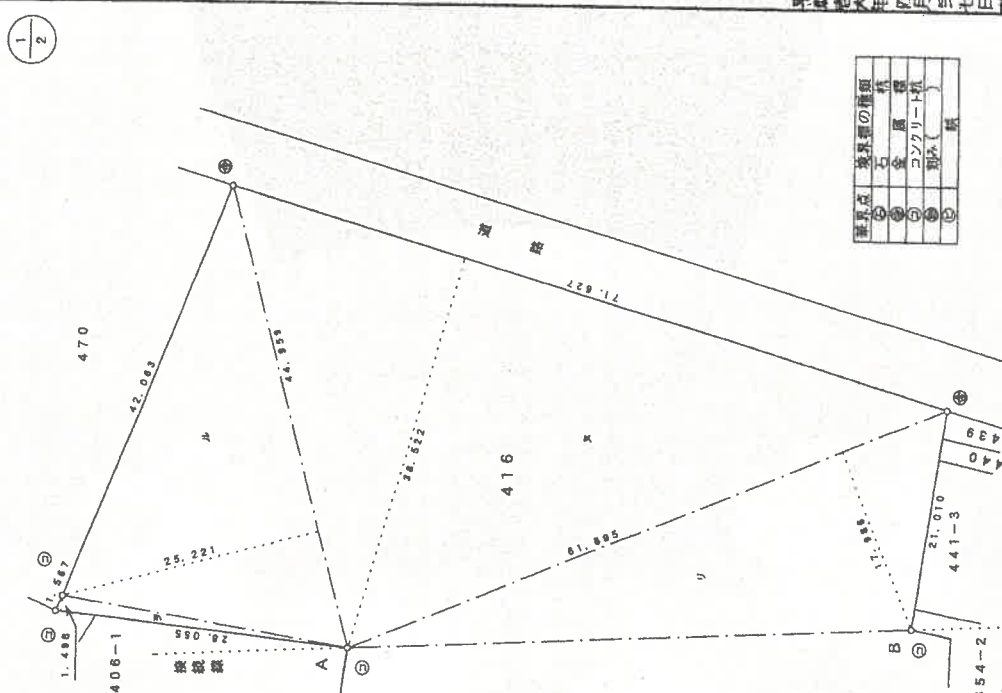
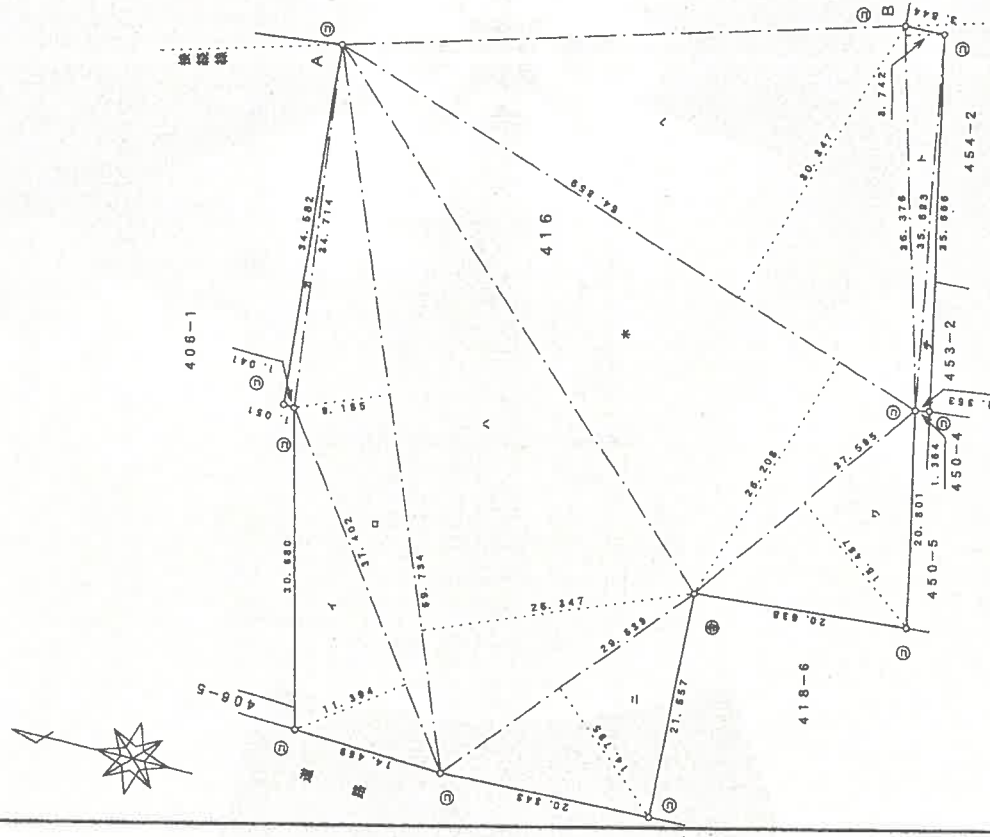
A3判をA4判に縮小

地

416

地積測量図

土地の所在
世田谷区粕谷一丁目



測量点	境界線の種類	面積
①	境界線	1.480
②	境界線	1.480
③	境界線	1.480
④	境界線	1.480
⑤	境界線	1.480
⑥	境界線	1.480
⑦	境界線	1.480
⑧	境界線	1.480
⑨	境界線	1.480
⑩	境界線	1.480

513307

作製者

土地家屋調査士

(平成16年4月15日作製)

申請人

オリックス・リアルエステイト株式会社

代表取締役

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会印)

平成16年4月27日登記

登記年月日：平成16年4月27日

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番	416
土地の所在	世田谷区粕谷一丁目

2/2

三斜求積表

地番 符号	416	底辺	高さ	斜面積
イ		37.402	11.394	426.158388
ロ		69.734	9.185	640.506790
ハ		69.734	26.347	1837.281698
ニ		29.639	14.795	438.509005
ホ		64.859	26.208	1699.824672
ヘ		36.376	3.742	136.118892
ト		35.698	1.393	48.649559
チ		61.895	17.985	1113.243470
リ		71.627	38.532	2759.215294
ル		44.959	25.221	1132.910939
ヲ		28.055	1.488	42.026390
ワ		27.595	15.457	426.536918
力		34.714	1.041	36.137274
合計		合計	合計	12706.394459
合計		合計	合計	6353.197295
合計		合計	合計	6353.19 m ²

平成16年4月27日登記

513308

作製者	土地家屋調査士	申請人	オリックス・リアルエステー	縮尺	1/
			代表取締役		

(東京土地家屋調査士会)

(平成16年4月15日作成)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局世田谷出張所管轄)

令和7年12月22日 福岡法務局

登記官

地図整理番号：M80576 (2/2)

令和7年12月22日 煙田法務局

地圖整理番号: M80577

A3判をA4判に縮小

求 積 表					
1.280	×	0.500	=		0.6400000
1.541	×	3.335	=		5.139350
0.056	×	1.985	=		0.1111600
2.809	×	5.810	=		16.348380
0.300	×	5.335	=		1.6005000
7.700	×	5.810	=		44.8140000
0.350	×	0.350	=		0.1245000
				合 計	68.5307750

床面積	68.53 m ²
-----	----------------------

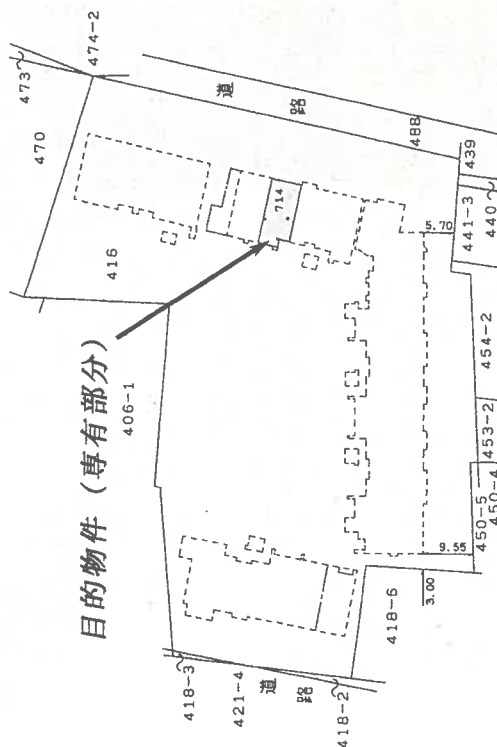
建各階平面圖

家屋番号 柏谷一丁目416番の714

建物の所在



目的物件（專有部分）



单位: m

建築物の存する部分

株式会社日本ブレス
代表取締役

033308

オリックス・リアルエステート株式会社
代表取締役

(東京土地家屋調査士会金庫用紙)

作者

(平)

日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{1000}$