

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 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 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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区経堂一丁目150番地14

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 105.84平方メートル
2階 105.84平方メートル
3階 90.72平方メートル
4階 75.60平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 経堂一丁目150番14の20

建物の名称 第406号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 13.44平方メートル

所有者 A

2 所 在 世田谷区経堂一丁目

地 番 150番14

地 目 宅地

地 積 259.96平方メートル

共有者 A 持分10000分の390



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 31 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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者が占有している。

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 世田谷区経堂一丁目150番地14

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積	1階	105.84平方メートル
	2階	105.84平方メートル
	3階	90.72平方メートル
	4階	75.60平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 経堂一丁目150番14の20

建物の名称 第406号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 13.44平方メートル

所有者 A

2 所 在 世田谷区経堂一丁目

地 番 150番14

地 目 宅地

地 積 259.96平方メートル

共有者 A 持分10000分の390



令和8年（ケ）第226号
令和8年7月27日受理
令和8年8月10日提出
（評価人 竹 迫 裕美子）

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 世田谷区経堂一丁目150番地14

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積	1階	105.84平方メートル
	2階	105.84平方メートル
	3階	90.72平方メートル
	4階	75.60平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 経堂一丁目150番14の20

建物の名称 第406号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 13.44平方メートル

所有者 A

2 所 在 世田谷区経堂一丁目

地 番 150番14

地 目 宅地

地 積 259.96平方メートル

共有者 A 持分10000分の390



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	世田谷区経堂一丁目35番2-406号 ネオハイシティ経堂 (建物壁面及び住宅地図上の表示「ハイシティ経堂」)		
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が異なる (☐ 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 (空室) として使用している ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況 (月額)	管理費 8,500円 修繕積立金 4,500円 組合協力費 100円	令和8年7月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計13,100円 令和8年7月分 ☒ 遅延損害金 125円 年14パーセントの定めあり	
管理費等照会先	株式会社穴吹ハウジングサービス		
その他の事項			
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地 (物件2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本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 ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	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	☒ ない ☐ ある	☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 保管開始日 令和 年 月 日	
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
近隣者	1 本件建物は空室です。 2 本件マンションの名称はネオハイシティ経堂です。 (令和8年8月5日面接聴取)

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 郵便受けは投函口がテープで閉鎖され、表札に表示はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、在室者はおらず、室内はクリーニングされ、日常使用される動産等は存在しなかった。
- 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7月27日 17:15-17:30	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7月31日 : - :	当 庁	管理費等調査照会 FAX
令和8年8月4日 : - :	当 庁	照会書送付（建物所有者）
令和8年8月5日 15:03-15:23	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、近隣者に面接聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

(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8月5日

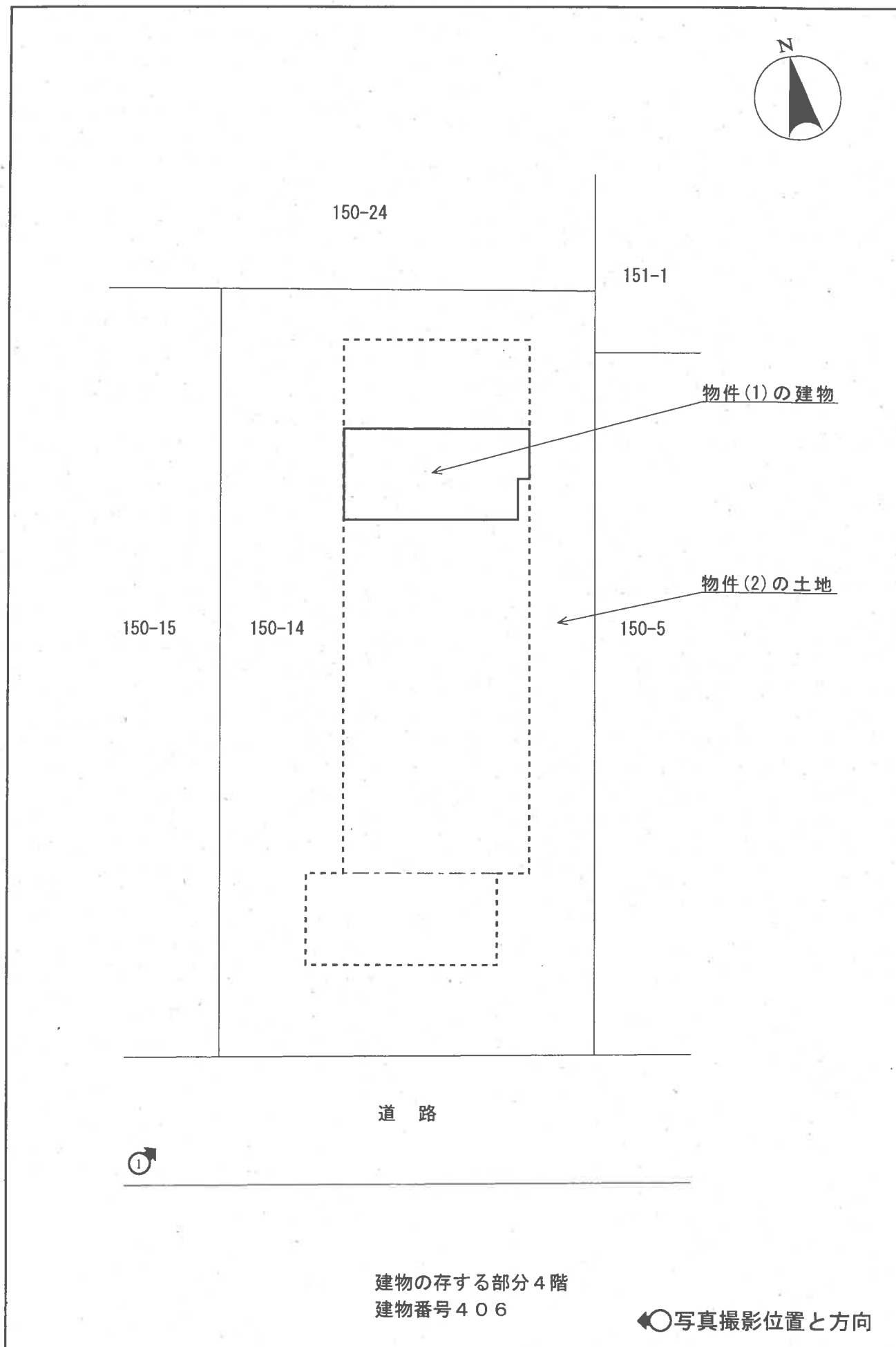
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

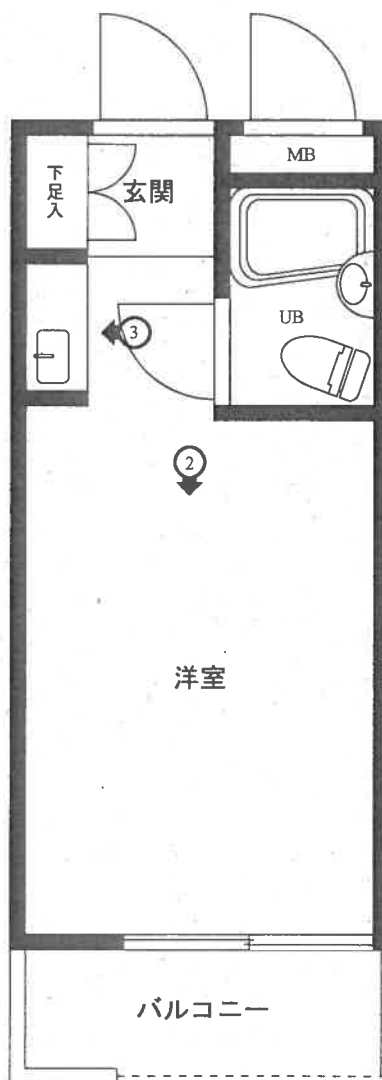
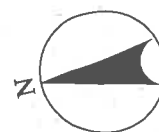
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)





◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



令和 8 年 (ケ) 第 2 2 6 号
令和 8 年 8 月 5 日 現地調査
令和 8 年 8 月 1 7 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 竹迫 裕美子

第1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 6, 5 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (建物)	金 3, 0 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3, 5 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 及び 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 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 2 の内訳価格は物件 1 のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件 1 の価格は当該敷地利用権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き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 5 8 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) 世田谷区経堂1丁目35番2号 (マンション名・部屋番号) ネオハイシティ経堂 406号室
2	次頁物件目録記載のとおり		
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 世田谷区経堂一丁目150番地14

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積	1階	105.84平方メートル
	2階	105.84平方メートル
	3階	90.72平方メートル
	4階	75.60平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 経堂一丁目150番14の20

建物の名称 第406号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 13.44平方メートル

所有者 A

2 所 在 世田谷区経堂一丁目

地 番 150番14

地 目 宅地

地 積 259.96平方メートル

共有者 A 持分10000分の390

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2）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「経堂」駅の南西方約500m（道路距離・徒歩約6分）、世田谷区経堂1丁目35番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	低層一般住宅、中低層共同住宅等が混在する既成住宅地域。	
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 第一種住居地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 敷地面積の最低限度70㎡・19m第2種高度地区 ・日影規制4～2.5h/4m・経堂駅周辺地区地区 街づくり計画区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行 地 勢	259.96㎡ ほぼ長方形 間口約11.2m・奥行約23m ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況 等	南側幅員約4m舗装区道（建築基準法第42条第1項第1号）にほぼ等高に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	共有者らにより後記一棟の建物の敷地として利用されている。建物等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
評価対象持分	10,000分の390	
特 記 事 項	1. 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）に浸水想定情報あり。	

2 建物の概況（物件1）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ネオハイシティ経堂		
建物の用途	共同住宅（総戸数25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57年11月18日 約44年 約11年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 延床面積 378.00㎡		
仕 様	外 壁 その他	タイル貼・吹付タイル等 なし	
設 備	集合郵便受、ごみ置場、自転車置場等		
建物の品等	中位		
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり (株)穴吹ハウジングサービス 委託管理（巡回）	
管理の状態	普通		
特記事項	1.一棟の建物名称は管理会社の回答書によると「ネオハイシティ経堂」、建物名表示板は「Hi-City経堂」で、一棟の建物内に居住している管理組合関係者によれば、いずれの名称も使用されているとのことであった。		

(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	4階（406号室）・一面採光 主要開口部の方位：西向き		
床 面 積	専 有 面 積	13.44㎡	
	共用部分を含む現況床面積		15.20㎡
間 取 り	1 R		
バルコニー等	西側にバルコニー（洗濯機置場あり）あり。		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 ミニキッチン・ユニットバス等 格別なものはない	
維持管理の状態	汚損の程度は経年相応で普通。		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	8,500円(月額)(令和8年7月31日現在・以下同) 4,500円(月額) 組合協力費100円(月額) 13,100円（令和8年7月分） 上記のほか125円（年利14%）	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が空室の状態で占有していると認められる。		
特 記 事 項	1. 現地調査日現在ハウスクリーニング済みの空室と認められる。 2. 雨漏り・漏水、設備の不具合等について聴取は行えなかった。設備の動作確認は行っていない。		

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

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、下記のとおり積算価格を求めた。

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地 積 (m^2) 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/ m^2) ア	個別 格差イ				
2	836,000	$\times 0.97$	$\times 259.96$	$\times 1.00$	$\times 390/10,000$	$= 8,220,000$

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）が標準的な中間画を想定している。

基準地 世田谷（都）－9

$$\begin{aligned}
 & (\text{公示価格等}) \quad (\text{時点修正}) \quad (\text{標準化補正}) \quad (\text{地域格差}) \quad (\text{規準価格}) \\
 & 805,000\text{円}/\text{m}^2 \times 109/100 \times 100/100 \times 100/105 = 836,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & \hspace{15em} (\text{上三桁未満四捨五入})
 \end{aligned}$$

時点修正：令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：公示地等はほぼ標準地画地と認められ必要なし。

地域格差：対象地域に比して公示地等の所在地域は行政的条件にやや劣るが、交通接近・街路条件に優ること等を考慮して総合の格差率を判定した。

イ 個別格差：間口と奥行の関係にやや劣る減価要因等を考慮して総合の格差率を判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮して判定した。

オ 共有持分：土地の概況及び利用状況等記載の評価対象持分。

カ 建付地価格：総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

② 建物価格（物件 1）

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
380,000	× 15.20	× 0.19	= 1,100,000

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11年、観察減価率－5%（保守管理の状況等を考慮した）
- ・耐用年数に基づく方法と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＝11年 ÷（44年＋11年）×（1－0.05）＝0.19 （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 敷地利用権等価格

物件	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
2	8,220,000	× 0.40 場所的利益	= 3,290,000

ア 建付地価格：前記 1 ①カ

イ 敷地利用権等割合：売却により法定地上権が成立しないが、場所的利益（収去されない利益）が認められる。場所的利益の価値割合は、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求めた。

ウ 敷地利用権等価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

3 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	(1,100,000	+3,290,000)	×0.90	×0.97		=3,830,000	47.1%
2	(8,220,000	−3,290,000)	×0.90	×0.97		=4,300,000	52.9%
積算価格（合計）						8,130,000	100.0%

ア 基礎となる価格：前記1①カ及び②エ

イ 敷地利用権等価格：前記2ウ

ウ 価 格 補 正：同一マンション並びに周辺類似の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・・・0.97(対象＝4階 基準階：2階 エレベーターなし)

位置別補正・・・1.00（西一面採光）

そ の 他・・・1.00（なし）

相乗積 $0.97 \times 1.00 \times 1.00 = 0.97$

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。

キ 価 格 構 成 比：各物件の価値割合（小数第2位を四捨五入）

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 $\frac{1}{1+i} \times (1-0.03)$ エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 $エ \times オ = カ$	
1,412,116円 (16.7%)	467,900円	5.5%	8,252,055 円	0.8565	7,067,885円 (83.3%)	8,480,000円 (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

$$1 \div (1+5.3\%)^3 = 0.8565$$

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試算し下記のとおり若干の開差が生じた。

本件建物は小田急線「経堂」駅徒歩圏内の既成住宅地域に所在する1Rタイプのマンションで、生活利便性・住環境から収益目的・再販目的での需要は根強い。一方築後44年を経過し、建物には築年相応の陳腐化が認められること等から家賃水準・取引水準ともに周辺の新築・築浅物件と比較して低位にあり、積算価格も相対的に低位に試算されたものと思料する。本件では熟成した住宅地域に所在する1Rタイプのマンションであることから、両試算価格の概ね中庸を以て調整し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	8,130,000円
② 収 益 価 格	8,480,000円
③ 調整後の価格	8,300,000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)	価格 構成比	市場性 修 正	競売市 場修正	滞納管 理費等 相当額 の減価 オ	その他の 控除 (敷金等)	評 価 額 (円) キ
	ア	イ	ウ	エ		カ	
1	8,300,000	47.1%	×1.00	×0.8	×0.97		=3,030,000
2		52.9%	×1.00	×0.8	×1.00		=3,510,000
一括価格（合計）							6,540,000

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Ⅰ3キ

ウ 市場性修正：必要なし。

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：物件1につき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減価を行った。

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。本件では必要なし。

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

地価調査基準地価格（世田谷（都）－9）

所 在：世田谷区経堂1丁目90番3、「経堂1－5－16」

価 格：805,000円／㎡

位 置：「経堂」駅の南方道路距離約410mに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：162㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北5.4m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：中規模一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

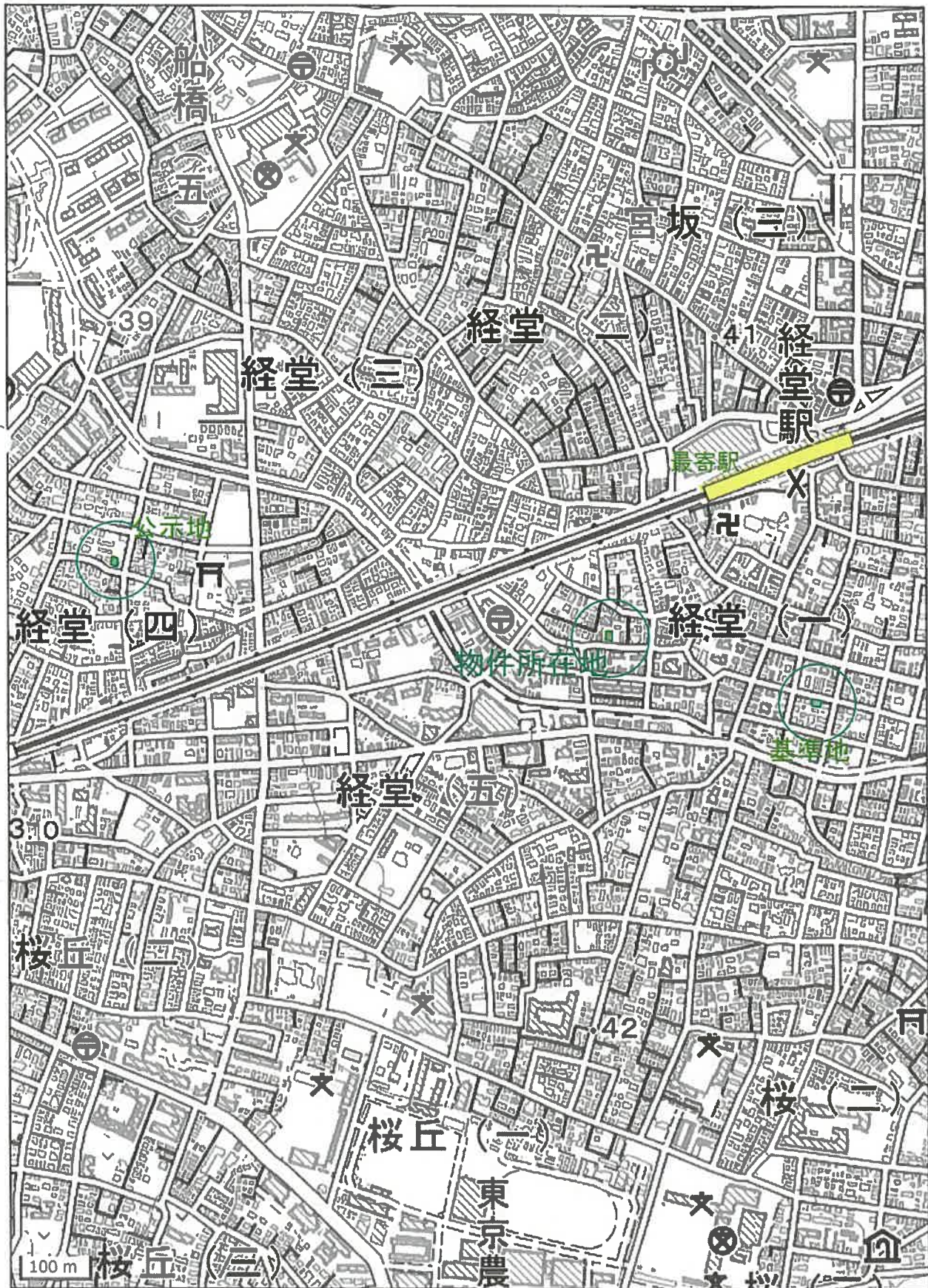
建物図面・各階平面図写

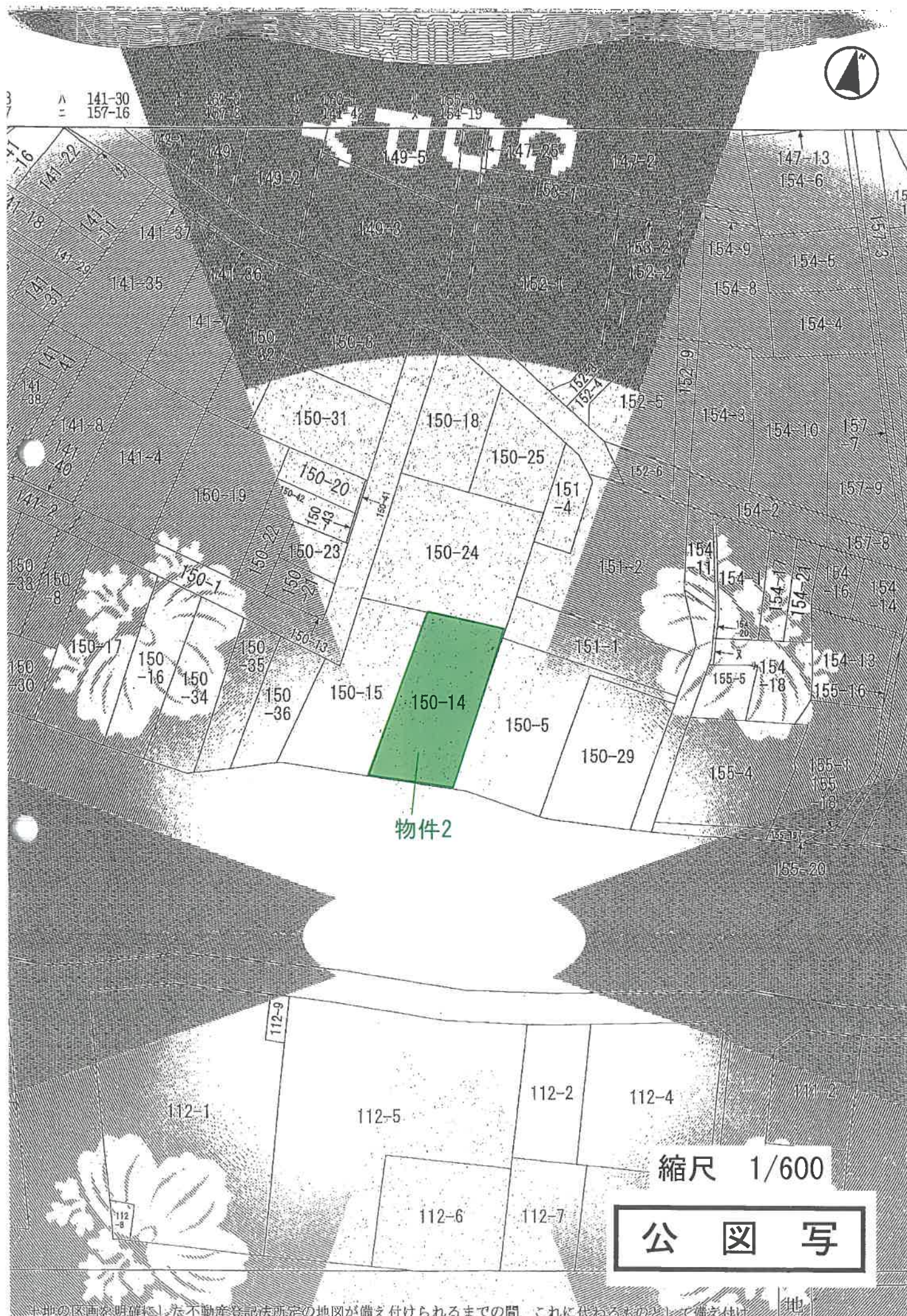
以 上

令和8年8月17日

評価人 不動産鑑定士

竹迫 裕美子 ㊞





縮尺 1/600

公 圖 寫

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

令和8年2月18日

東京法務局

（東京法務局世田谷出張所管轄）

1. 若以國庫券抵押者，其利率為

地積測量図写

本図はA3版をA4版に縮小



登記年月日：昭和57年12月9日

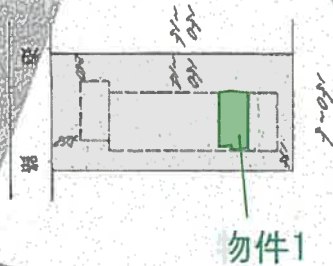
令和8年2月18日
（東京法務局世田谷区役所管轄）
東京法務局

各階平面図

建物図面

系図番号	建築1丁目150番14の20
建物の所在	東京都世田谷区緑野1丁目150番地14

建物の存する部 A 階
建物番号 第 406 号



床面積計算表			
イ	エ	コ	小計
1	0.666	0.00	0.666
2	0.666	0.00	0.666
3	0.666	0.00	0.666
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
合	計		0.666 m ²

139059

作製者

1/2月3 作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

本図はA3版をA4版に縮小

建物図面・各階平面図写