

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 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 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 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 19 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 11 月 12 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 11 月 16 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 10 月 14 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	6,330,000 5,064,000		1,266,000	23,459	5,026



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区南烏山四丁目 1 7 7 6 番地 2 3

建物の名称 スターホームズ千歳烏山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南烏山四丁目 1 7 7 6 番 2 3 の 3 0 4

建物の名称 3 0 4 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 1 5 . 8 8 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 世田谷区南烏山四丁目 1 7 7 6 番 2 3

地 目 宅地

地 積 1 0 6 8 . 2 9 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 世田谷区南烏山四丁目 1 7 7 6 番 1 9

地 目 公衆用道路

地 積 6 7 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 1 0 2 2 4 0 0 分の 1 1 3 4 7



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 14 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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和 9 年 8 月 9 日まで

賃 料 月額 73,000 円

賃料前払 なし

敷 金 73,000 円

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 世田谷区南烏山四丁目 1776 番地 23

建物の名称 スターホームズ千歳烏山

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 南烏山四丁目 1776 番 23 の 304

建物の名称 304 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 15.88 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 世田谷区南烏山四丁目 1776 番 23

地 目 宅地

地 積 1068.29 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 世田谷区南烏山四丁目 1776 番 19

地 目 公衆用道路

地 積 67 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 1022400 分の 11347



令和8年（ケ）第227号
令和8年8月6日受理
令和8年8月31日提出
（評価人 山田光治）

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 世田谷区南烏山四丁目 1776 番地 23

建物の名称 スターホームズ千歳烏山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南烏山四丁目 1776 番 23 の 304

建物の名称 304 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 15.88 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 世田谷区南烏山四丁目 1776 番 23

地 目 宅地

地 積 1068.29 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 世田谷区南烏山四丁目 1776 番 19

地 目 公衆用道路

地 積 67 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 1022400 分の 11347



(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	世田谷区南烏山四丁目13番3-304号 スターホームズ千歳烏山		
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	☐ 建物所有者 ☒ 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 ☒ 「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 9,230円 修繕積立金 2,130円	令和8年8月10日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 令和 年 月分から令和 年 月分まで ☐ 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	明和地所コミュニティ株式会社		
その他の事項			
敷地権	符号1、2		
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☒ 公衆用道路 (符号2) ☐ (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、2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
その他の事項	南側で区道 (建築基準法第42条1項1号該当) 北側で私道 (建築基準法第42条1項5号該当部分及び同法42条1項3号該当部分) 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		
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)

(占有関係用 (単独))

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	
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 (回答書、契約書等) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成7年8月10日	
最初の 契約等	契約日	平成7年8月10日ころ	
	期間	平成7年8月10日から ■平成9年8月9日まで 2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	令和7年8月10日から ■令和9年8月9日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 73,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金 73,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		現在の貸主：A	
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	
占有者から最初の賃貸借契約書の提出がなかったため、最初の貸主については不明である。 登記記録から、複数回、貸主の地位が移転されていると思われた。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 私は本件建物を居宅として使用しています。 2 私は、本件建物を平成7年8月10日から2年毎に契約を更新し、家賃月73,000円、敷金73,000円で賃借しています。 3 最初の賃貸借契約書は手元にありません。 (令和8年8月31日電話聴取)

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 郵便受け及び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、室内には日常使用される動産一式と占有者宛の公共料金関係書類（水道）等が存在した。廃棄物を含めた大量の荷物のため床面の確認ができない状況であり、歩行することも困難であった。洋室の壁面には損傷（穴）が見られた。
- 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

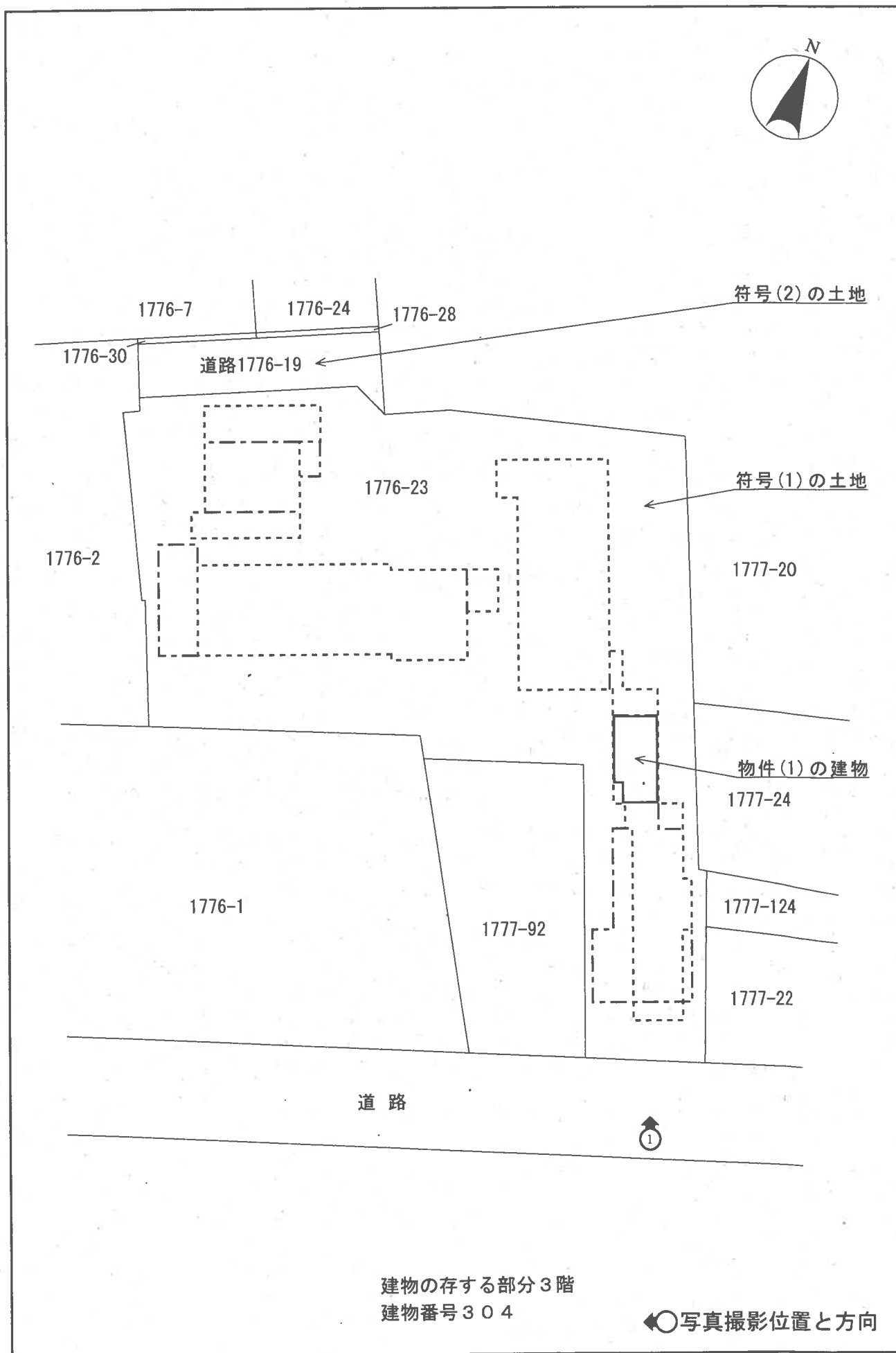
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年8月10日 13:10-13:27	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影 照会書差置
令和8年8月10日 : - :	当 庁	管理費等調査照会 FAX
令和8年8月19日 17:15-17:35	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評 価人同行
令和8年8月20日 : - :	大田区役所	住民票交付申請
令和8年8月31日 9:10- 9:15	当 庁	Bに電話聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

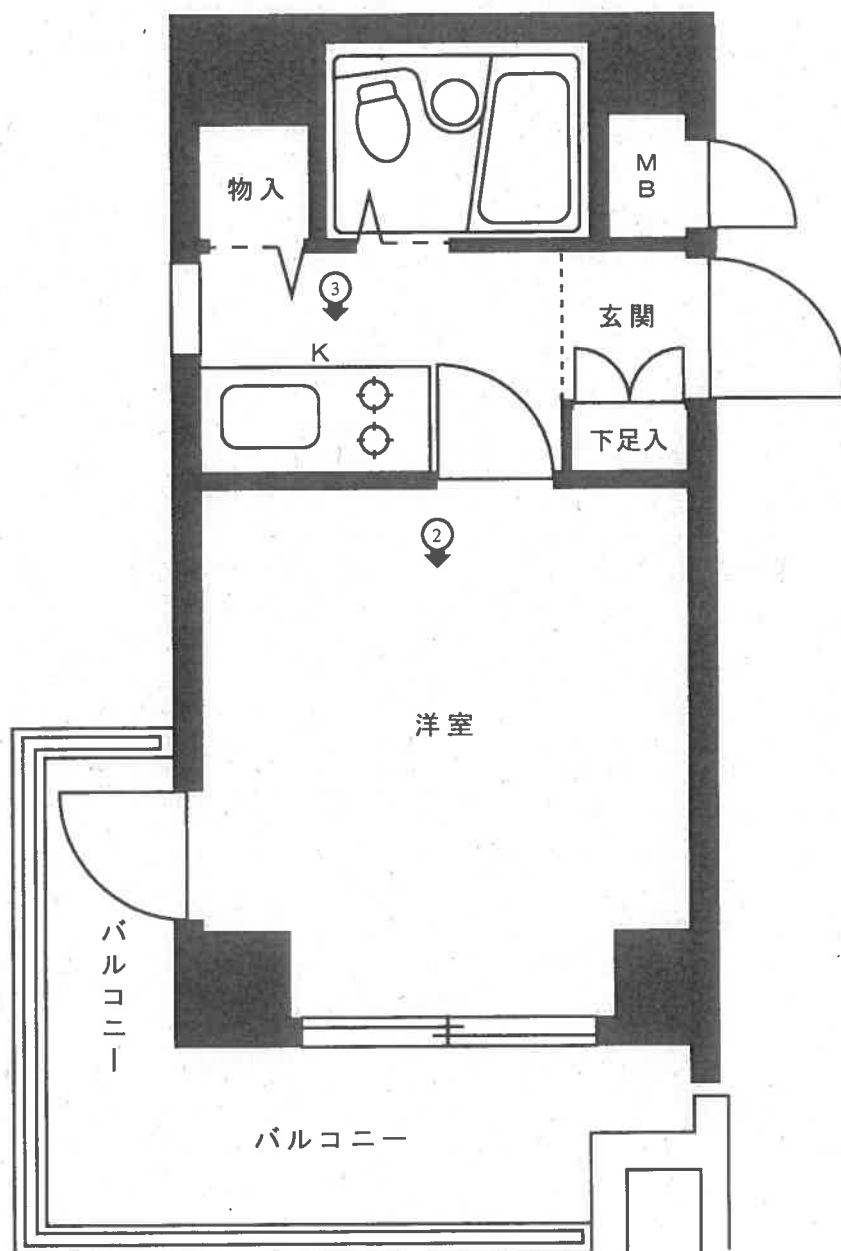
(特記事項)

- ☐ 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19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

(6 枚目)





◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



令和 8 年（ケ）第 227 号
令和 8 年 8 月 19 日 現地調査
令和 8 年 9 月 4 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 山 田 光 治

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件 1	金 6,330,000 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	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 世田谷区南鳥山 4-13-3 (マンション名、部屋番号) スターホームズ千歳鳥山 304 号
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 世田谷区南烏山四丁目 1776 番地 23

建物の名称 スターホームズ千歳烏山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南烏山四丁目 1776 番 23 の 304

建物の名称 304 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 15.88 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 世田谷区南烏山四丁目 1776 番 23

地 目 宅地

地 積 1068.29 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 世田谷区南烏山四丁目 1776 番 19

地 目 公衆用道路

地 積 67 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 1022400 分の 11347

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 土地（符号1）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	京王線「千歳烏山」駅の北方約250m（道路距離、徒歩約3分）、世田谷区南烏山4丁目13番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	低層の店舗併用住宅、中層の店舗付事務所ビル・店舗付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）	南側都市計画道路計画線より20mまでの範囲	
	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 近隣商業地域 80%（指定） 300%（指定） 準防火地域 28m第三種高度地区、緑化地域、千歳烏山駅周辺地区地区計画、千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画、街づくり誘導地区、景観計画区域、日影規制、宅地造成等工事規制区域 等
	南側都市計画道路計画線より20m超える範囲	
	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 第一種住居地域 80%（指定） 200%（指定） 準防火地域 19m第二種高度地区、緑化地域、千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画、景観計画区域、敷地規模の最低限度70㎡、日影規制、宅地造成等工事規制区域 等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	1,068.29㎡（特記事項参照） 不整形（特記事項参照） 南側間口約8m、奥行約45m 敷地内高低差あり 特になし

接面道路の状況等	南側で現況幅員約 9.4m 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、北側で現況幅員約 3.9～4.0m の舗装私道（建築基準法第 42 条 1 項 5 号（指定幅員 4.0m、符号 2 の土地）に該当、建築基準法第 42 条 1 項 3 号に該当（符号 2 の土地より東側の部分、接道長さ 9m））にほぼ等高に接面する二方路面地。なお、世田谷区建築安全課備付の結論図によれば、上記建築基準法第 42 条 1 項 3 号道路は、その東側で建築基準法第 42 条 1 項 5 号の道路（指定幅員 4.0m）と接続しているが、当該道路と符号 1 の土地の間には幅 0.25m 間隔が設けられているため、当該道路には接面していない。	
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。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 1,022,400 分の 11,347
特記事項	＜地積について＞ 本件一棟の建物の建築計画概要書における敷地（符号 1 の土地）面積は 1,061.60 m²（小数第 3 位を四捨五入）であり、若干の縄縮みの可能性が認められるが、正確には専門家による測量等を要する。 ＜形状について＞ 附属資料「公図写」に記載の北側境界線の東側の位置は現況と異なっており、現況は概ね附属資料「建物図面・各階平面図写」に記載のとおりである。 ＜都市計画道路について＞ 南側区道は都市計画道路として幅員 12m に拡幅予定である。計画決定段階であり、第五次事業化計画優先整備路線には選定されていない。東京都都市整備局都市計画課備付の計画線詳細図で確認したところ、符号 1 の土地については現況道路端から 2.3 m 程度の部分が道路予定地である。	

1-2 土地（符号 2）の概況及び利用状況等

画 地 条 件	地 積	67 m ²
	形 状	ほぼ長方形の帯状地 (幅約 4m、長さ約 17m)
	地 勢	ほぼ平坦
土地の利用状況等	符号 1 の土地が北側で接面する舗装私道（建築基準法第 42 条 1 項 5 号（指定幅員 4.0m）に該当）の敷地として利用されている。	
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	1,022,400 分の 11,347
特 記 事 項	登記・現況地目ともに公衆用道路であり、課税上も非課税となっている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	スターホームズ千歳烏山	
建物の用途	店舗、共同住宅（総戸数 81 戸、うち共同住宅 79 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 61 年 4 月 30 日新築 約 40 年 約 15 年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根ルーフィング葺地下 1 階付 5 階建 1,810.66 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼、吹付タイル等 特になし
設 備 等	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、駐輪場等	
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	あり 明和地所コミュニティ株式会社 委託管理
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	3 階 (304 号室)、角部屋 主要開口部の方位：北向き	
床 面 積	専 有 面 積	15.88 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	18.55 m ²
間 取 り	1 K	
バルコニー等	北側及び東側にあり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	塗装等 ビニール床シート等 クロス貼り等 キッチン、3 点ユニット (トイレ・浴槽・洗面) なし
保守管理の状態	荷物等が多くあり床の大半は確認ができなかった。壁には損傷 (穴) や汚損があり、天井にはカビ等が確認された。特にキッチンの汚損及び 3 点ユニット (トイレ・浴槽・洗面) 内部のカビ等による汚損がひどいことから、管理の状態は劣るものと判定した。	
管 理 費 等	管 理 費	9,230 円 (月額) (令和 8 年 8 月 10 日現在、以下同じ)
	修 繕 積 立 金	2,130 円 (月額)
	そ の 他	なし
	滞 納 額	なし
	遅 延 損 害 金	なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	次項〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特 記 事 項	・設備等の動作確認は行っていない。 ・本件建物の建築時期から判断すると、アスベスト含有建材が使用されている可能性がある。なお、アスベスト使用の有無の確定に当たっては、専門家による調査を要する。	

〈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	預り金等
所有者	個人	H7.8.10	R7.8.10 ～ R9.8.9	73,000 円	73,000 円 (敷金)
占有権原は賃借権。賃借人が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／㎡）	現況床面積（㎡）	現価率	建物価格（円）
ア	イ	ウ	エ
519,000	× 18.55	× 0.19	= 1,830,000

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40年、経済的残存耐用年数約15年、観察減価率30%（建物の管理状況等を考慮）

・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。

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 ÷（40年 + 15年）×（1 - 0.30）= 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 敷地権価格（符号 1 及び 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。

符号 号	更地価格		地 積 (㎡)	建付 減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
1	1,130,000	×0.74	×1,068.29	×1.00	×11,347/ 1,022,400	=9,910,000

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。

東京都基準地 「世田谷 5-16」

（公示価格等） （時点修正）（標準化補正）（地域格差） （規準価格）

$$960,000 \text{ 円/㎡} \times 109/100 \times 100/100 \times 100/93 = 1,130,000 \text{ 円/㎡}$$

（上三桁未満四捨五入）

時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：不要と判定した。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域に比べ、交通接近条件等で優るが、街路条件等で劣り、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、形状が不整形であること、縄縮みの可能性があること、敷地内高低差があること、都市計画道路予定地を含むこと、用途地域が第一種住居地域に跨り基準容積率が劣ることを考慮し、個別格差を判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：不要と判定した。

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。

符号 号	更地価格		地 積 (㎡)	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	価値率 イ			
2	1,130,000	×0.05	×67	×11,347/1,022,400	=40,000

ア 標準画地価格：前記符号1ア

イ 価値率：公衆用道路としての現況を考慮して、価値率を5%と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 敷地権の割合：登記記載による。

オ 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
(1,830,000	+9,950,000)	× 0.70	× 1.03	× 1.00	= 8,490,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②符号1カ及び符号2オの合計価格

$$9,910,000 \text{ 円} + 40,000 \text{ 円} = 9,950,000 \text{ 円}$$

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・・・1.00 （基準階＝3階、対象＝3階）

位置別等修正・・・1.03 （角部屋）

その他・・・・なし

$$\text{相乗積 } 1.00 \times 1.03 = 1.03$$

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マンションであるので、現行の賃貸借条件等を前提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 イ÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
1,901,845 (24.0%)	642,680	8.2	7,602,434	0.7938	6,034,812 (76.0%)	7,940,000 (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

$$1 \div (1 + 8.0\%)^3 = 0.7938 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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。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。

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から、本件においては収益価格を重視し、積算価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	8,490,000 円
② 収 益 価 格	7,940,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	8,000,000 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)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 (敷金等) (円)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
8,000,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00	－ 73,000	=6,330,000

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。本件の場合なし。

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。本件の実額を計上。

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

東京都基準地価格 (世田谷 5-16)

所 在 : 世田谷区南烏山 6 丁目 776 番 3 「南烏山 6-7-15」
価 格 : 960,000 円/㎡
位 置 : 「千歳烏山」駅、道路距離約 180m
価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日
地 積 : 101 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側 4m 区道
用途指定等 : 近隣商業地域 (建ぺい率 80%、容積率 300%)、準防火地域
地域の概要 : 飲食、小売店舗、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域

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 9 月 4 日

評価人 不動産鑑定士

山 田 光 治

位置図



これは図面に記録されている内容を証明する書類である。
(東京法務局世田谷出張所管轄)

令和8年2月18日 東京法務局

令和8年2月18日 東京法務局

长江流域

COOL

建物図面・各階平面図（写）
※A3をA4に縮小しています

地圖整理番号: M97606

各階平面図

南島山四丁目
1776番23の304

世田谷区南島田四丁目177番地23

圖面
圖面
物平
建階
各

昭和六年七月九日

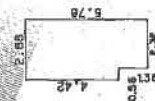
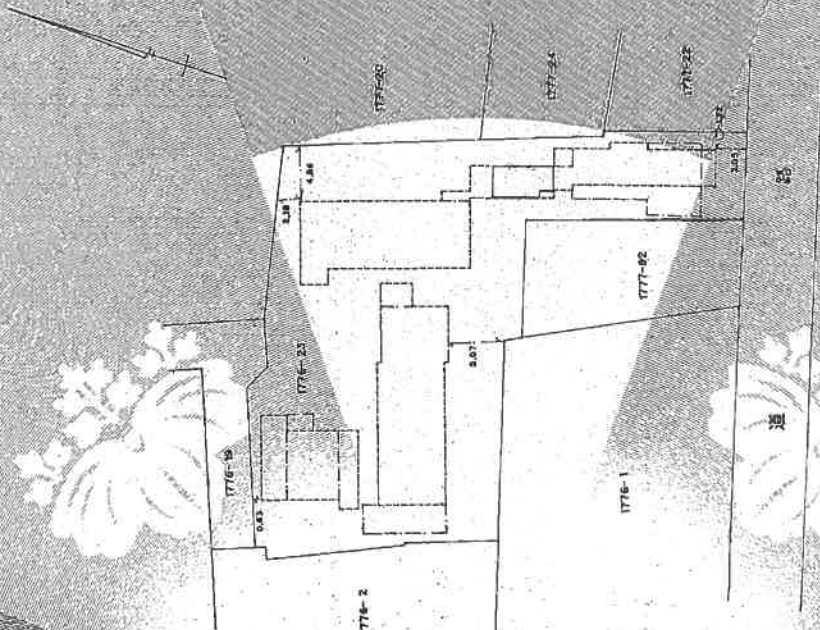


表 積 求

0.56 × 4.42 =	2.4752
2.32 × 5.78 =	13.4096
合計	15.8848
床面積	15.88 m ²



建築物の存する部分 3層

454

第二卷 第二号

作者

24

0137

人 員 表

縮尺

1

(東京) 土家園地全用(地)