

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 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 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	219,130,000 175,304,000		43,826,000	334,116	71,594



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区太子堂三丁目 12 番地 1

建物の名称 グランドヒルズ三軒茶屋ヒルトップガーデン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 太子堂三丁目 12 番 1 の B1303

建物の名称 B1303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 13 階部分 119.20 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 1.23 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 世田谷区太子堂三丁目 12 番 1

地 目 宅地

地 積 14105.48 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



物 件 目 録

敷地権の割合 2951689分の12778



物 件 明 細 書

令和 8年 9月11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】

Aが占有している。同人は本件債務者会社の代表者である。

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 世田谷区太子堂三丁目12番地1

建物の名称 グランドヒルズ三軒茶屋ヒルトップガーデン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 太子堂三丁目12番1のB1303

建物の名称 B 1 3 0 3

種 類 居宅

構造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 119.20平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物 置

構造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 1階部分 1.23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 世田谷区太子堂三丁目12番1

地 目 宅地

地 積 14105.48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



物 件 目 録

敷地権の割合 2951689分の12778



令和7年（ヌ）第368号
令和8年7月17日受理
令和8年8月24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 世田谷区太子堂三丁目12番地1

建物の名称 グランドヒルズ三軒茶屋ヒルトップガーデン

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 太子堂三丁目12番1のB1303

建物の名称 B1303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 119.20平方メートル

（附属建物）

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 1.23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 世田谷区太子堂三丁目12番1

地 目 宅地

地 積 14105.48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 2951689分の12778



(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	世田谷区太子堂三丁目37番1-B1303号 グランドヒルズ三軒茶屋ヒルトップガーデンブライトフォート	
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主たる建物を居宅、附属建物をトランクルーム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 28,670円 修繕積立金 45,570円 駐車場使用料 50,000円 自転車置場使用料 500円 バイク置場使用料 4,000円	令和8年7月26日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計772,440円 令和8年2月分から令和8年7月分まで ☒ 遅延損害金 28,322円 年利14.6パーセントの定めあり
管理費等照会先	住友不動産建物サービス株式会社	
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	北西側: 都道(建築基準法第42条1項1号に該当) 西側: 区道(建築基準法第42条1項1号に該当) 南・南東側: 区道(建築基準法第42条1項1号に該当)に接面する 北東側は本件土地内に設けられた通路	
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 (2占))

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☒ 株式会社 WORKERS アセット	
占有状況		☐ 債務者 ☒ A	
		☒ 主たる建物：居宅（転貸） ☒ 附属建物：トランクルーム（転貸） ☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 事務所 ☐ 店舗	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述（ ☒ A（占有者代表者）） ☐ 文書（ ☐	
		☒ 陳述（A（占有者）） ☒ 文書（ ☒ 回答書、社宅使用契約書）	
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☒ 転借 ☐	
最初の契約等		令和7年11月17日 （登記記録から記載）	
契約日		令和5年8月1日	
期間		令和7年11月17日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		令和5年8月1日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
現在の契約等		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
契約等		☐ 所有者 ☒ その他（株式会社クロスフィールド）	
当事者		☐ 所有者 ☒ その他（株式会社 WORKERS アセット）	
貸主		☐ 所有者 ☒ その他（株式会社 WORKERS アセット）	
借主		☒ 占有者 ☐ その他（	
賃料・支払時期		☐ 占有者 ☐ その他（	
敷金・保証金		☐ 占有者 ☐ その他（	
特約等		☐ 占有者 ☐ その他（	
その他		☐ 占有者 ☐ その他（	
賃料・支払時期		毎月 金 70,000円 （毎月25日限り翌月分支払） ☐ 前払（ ） ☐ 相殺（ ）	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		☐ 譲渡転貸可 ☐	
執行官の意見		代表者社宅 賃料に管理費を含む 賃料は持参払い	
		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
		仮差押後の所有権移転に伴う割り込み 型の使用借権	
		法人とその代表者（法人の機関）との賃 貸借契約 上記賃料は近隣相場と比較すると低廉 であると思われた	

(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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (株式会社 WORKERS アセット代表者兼占有者)	1 私は本件建物を家族と居宅としてのみ使用しています。 2 私は株式会社 WORKERS アセットの代表者を務めています。本件建物の現所有者株式会社クロスフィールドは当社の関連会社になります。また、同社の代表者と私は友人です。 3 本件建物を使用するに際し、当社と現所有者との間で賃貸借契約や賃料名目等の金銭の授受はありません。従って、本件建物は、当社が現所有者から使用貸借し、私が当社の代表者社宅として使用していることになります。 4 本件建物内で不具合な部分はありません。 5 1階にはトランクルームがありますが、妻が管理しているため位置及び番号等は分かりません。また、鍵も持っていません。 (令和8年8月7日面接聴取) 6 附属建物であるトランクルームは「No.61」を使用しています。中には荷物等が入っています。 (令和8年8月21日面接聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 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表示はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、占有者が在室し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、主たる建物の室内には日常使用される動産一式が存在し、居宅として、附属建物（No.6 1）には荷物が存在し、トランクルームとして、それぞれ使用されていることが窺われた。
- 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。

(調査経過用)

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21日 17:25-17:50	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21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 (株式会社クロスフィールド) (期限までに回答なし)
令和8年8月7日 12:42-13:10	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、占有者に面接聴取
令和8年8月20日 : - :	世田谷区役所	住民票交付申請
令和8年8月21日 9:55-10:05	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、占 有者に面接聴取
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。

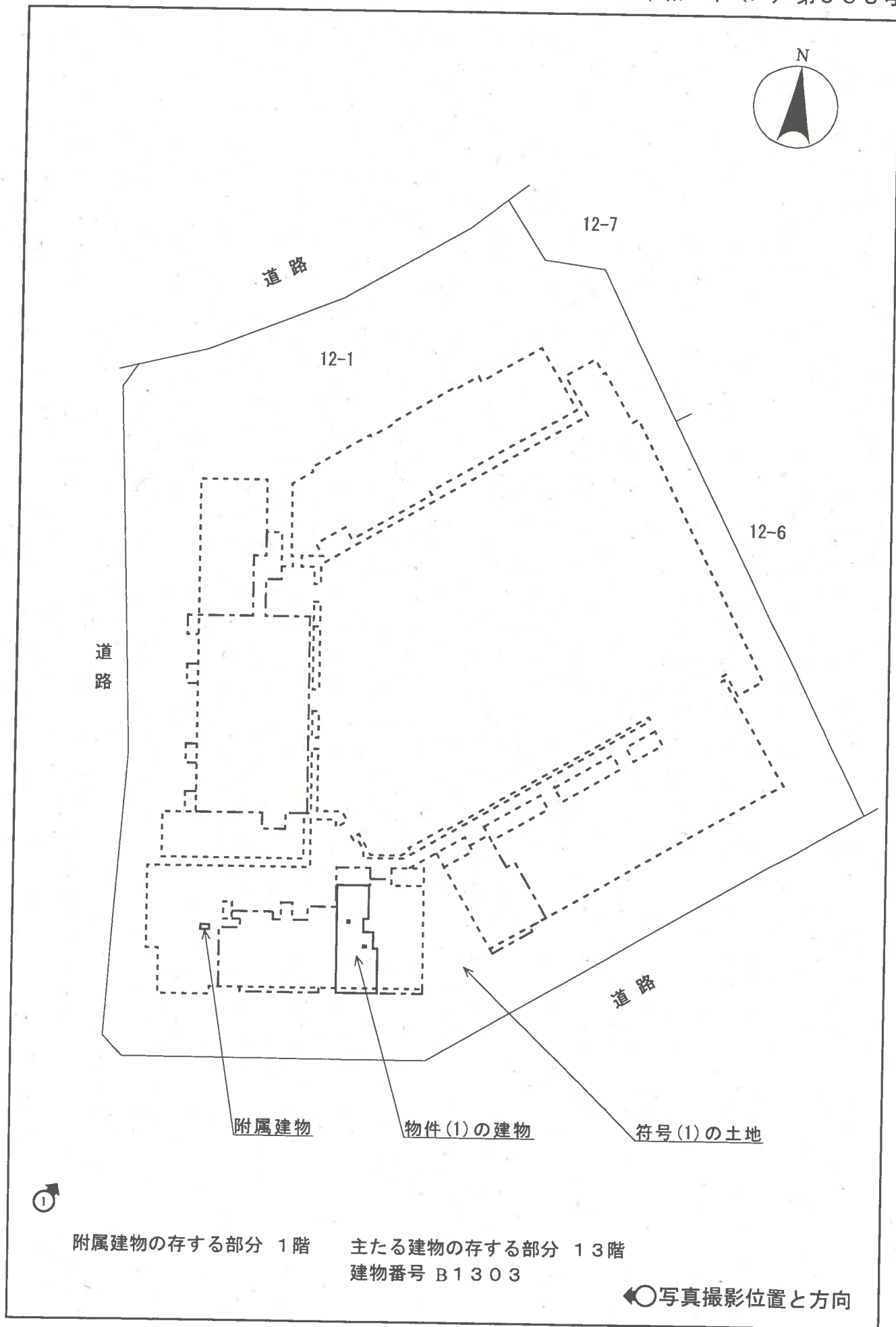
☐ 令和 年 月 日

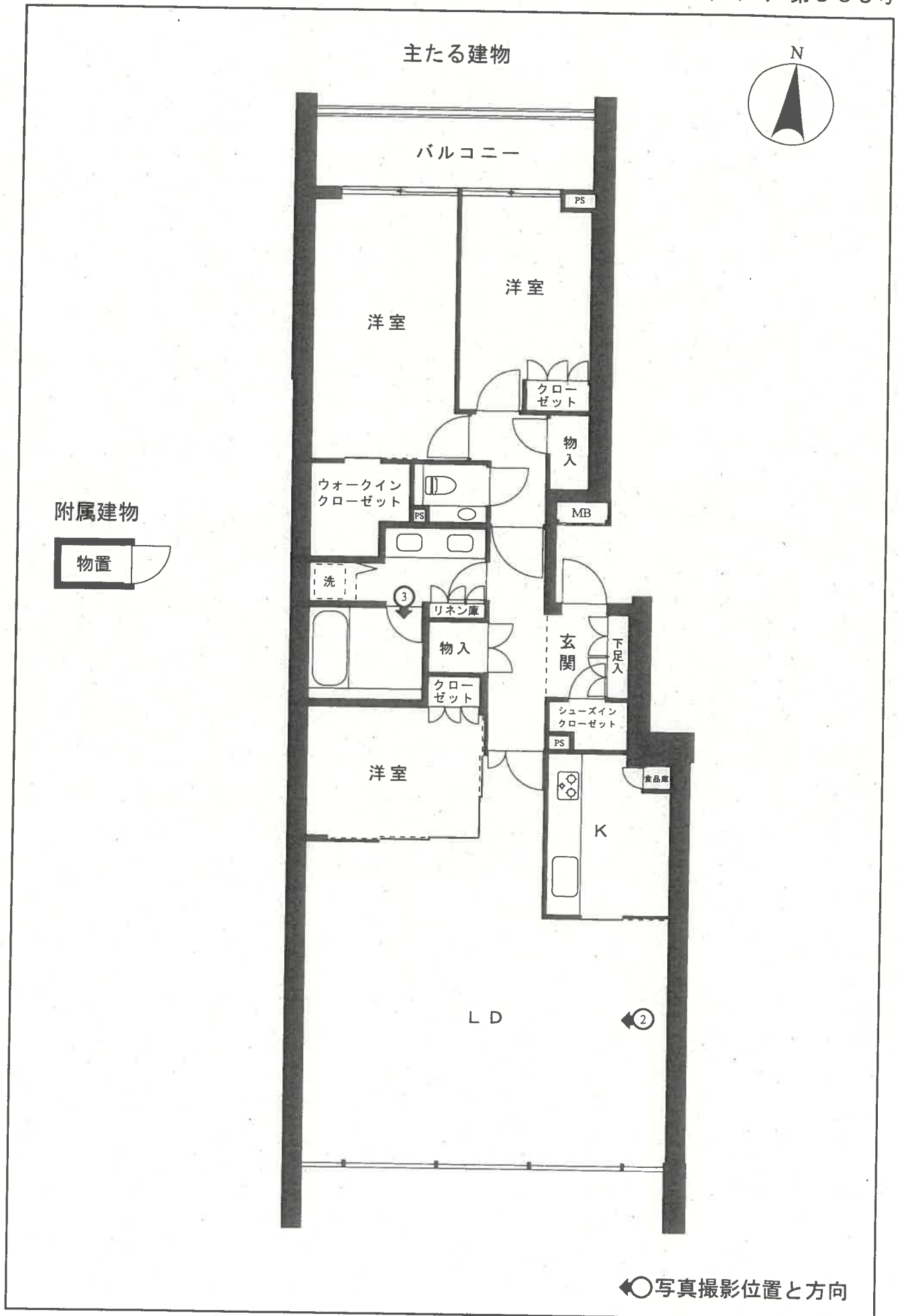
 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち
入った。

☐ 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)





001



002



003



令和7年(ヌ)第368号
令和8年8月7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 石原伸彦

第 1 評価額

物件番号	評価額
物件 1	金 219,130,000 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	3・4 頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 世田谷区太子堂 3 丁目 37 番 1 号 (マンション名・部屋番号) グランドヒルズ三軒茶屋ヒルトップ ガーデン ブライトフォート B1303 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 世田谷区太子堂三丁目 12 番地 1

建物の名称 グランドヒルズ三軒茶屋ヒルトップガーデン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 太子堂三丁目 12 番 1 の B1303

建物の名称 B1303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 13 階部分 119.20 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 1.23 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 世田谷区太子堂三丁目 12 番 1

地 目 宅地

地 積 14105.48 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

令和 7年(ヌ)第 368号

物 件 目 録

敷地権の割合 2951689分の12778

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	東急田園都市線「三軒茶屋」駅の北方約1.05km（道路距離，徒歩約13分），バス停留所「太子堂中学校」（渋谷駅へ連絡）に近接，世田谷区太子堂3丁目37番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	中高層あるいは中層のマンション，低層のアパート・店舗付アパート，小規模の一般住宅，小工場等が建ち並ぶ混在住宅地域。	
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）	北西側都道（淡島通り）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 第一種住居地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 25m第二種高度地区，緑化地域， 太子堂二・三丁目地区地区計画， 太子堂二・三丁目地区地区街づくり計画， 敷地規模の最低限度 60 m ² ， 日影規制（4時間・2.5時間，4.0m）， 宅地造成等工事規制区域， 周知の埋蔵文化財包蔵地（太子堂下本村遺跡）
	北西側都道（淡島通り）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， 太子堂二・三丁目地区地区計画， 太子堂二・三丁目地区地区街づくり計画， 敷地規模の最低限度 60 m ² ， 日影規制（3時間・2時間，4.0m）， 宅地造成等工事規制区域， 周知の埋蔵文化財包蔵地（太子堂下本村遺跡）

画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 14,105.48 m ² やや不整形 北西側間口約 75m, 奥行最大約 133m 概ね平坦 特になし
接面道路の状況等	北西側で現況幅員約 15.2～15.4mの舗装都道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当, 淡島通り）にほぼ等高に, 西側で現況幅員約 8.0m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・南東側で現況幅員約 6.0mの舗装区道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当）にほぼ等高に接面する三方路面地。	
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 2,951,689 分の 12,778
特 記 事 項	世田谷区ハザードマップ（内水氾濫・中小河川洪水版）において, 浸水想定区域に該当している。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランドヒルズ三軒茶屋ヒルトップガーデン	
建物の用途	共同住宅，保育所（総戸数 312 戸，うち共同住宅 311 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 20 年 2 月 29 日新築 約 18 年 約 32 年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付き 1 3 階建，免震構造 延床面積 43,468.86 m ²	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 特になし
設備等	エレベーター（13 基），オートロックシステム， 駐車場，自転車置場，バイク置場，集会室，集合郵便受， 宅配ボックス，ゴミ置場等。	
建物の品等	優る	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態 その他	あり 住友不動産建物サービス株式会社 委託管理 管理室あり
管理の状況	優る	
特記事項	本件土地には，建築基準法第 86 条第 1 項の認定（一団地認定）をうけることにより，建築基準法上四棟の建物が建築されている（登記上は一棟）。本件専有部分は南西側に位置する棟（「ブライトフォート」と呼称されている）に所在している。	

(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（専有部分）・物置（附属建物）	
位 置	ブライトフォートの13階（B1303号室），中間部屋 主要開口部の方位：南・北向き	
床 面 積	専 有 面 積	120.43 m ² (専有部分 119.20 m ² + 附属建物 1.23 m ²)
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	187.77 m ² (固定資産関係証明書の記載による)
間 取 り	3LDK+ウォークインクローゼット+トランクルーム	
バルコニー等	北側にあり（北向き，8.81 m ² ）	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 カーペット，タイル貼等 ビニールクロス等 システムキッチン，浴室（換気暖房乾燥機付）， 洗面台，トイレ， 天井カセット形エアコン（5基）等 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 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	28,670 円（月額）（令和8年7月26日現在，以下同じ） 45,570 円（月額） 駐車場使用料 50,000 円（月額） 自転車置場使用料 500 円（月額） バイク置場使用料 4,000 円（月額） 772,440 円（令和8年2月分～令和8年7月分） 28,322 円（年利14.6%）
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	次頁〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特 記 事 項	〈保守管理の状態について〉 ・内装は，目視可能な部分に特に目立つ汚損等はみられない。なお，トイレの北側（外側）の化粧板の意匠シートにひび割れがみられ，物入の化粧板の意匠シートに浮きがみられる。 ・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。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

(使用貸借の状況)

貸主等	借主等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
(株)クロス フィールド	(株)WORKERS アセット	R 7. 11. 17	定めなし	なし	なし
・ 仮差押後の所有権移転に伴う割り込み型の使用借権である。					

(転貸借の状況)

転貸人等	転借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料 月額管理費	預り金等
(株)WORKERS アセット	現占有者 (個人)	R 5. 8. 1	定めなし	70,000 円 賃料に含む	なし
・ 占有権原は転借権。転借人が使用借人から転借して、居宅及びトランクルームとして使用している。 ・ 法人とその代表者との転貸借契約であり、賃料が著しく低廉である。					

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/㎡） ア	現況床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） エ
498,000	× 187.77	× 0.61	= 57,040,000

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 18 年，経済的残存耐用年数約 32 年，観察減価率 5%（建物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 = 32 年 ÷（18 年 + 32 年）×（1 - 0.05）= 0.61（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				
1,520,000	× 1.40	× 14,105.48	× 1.00	× 12,778 ／ 2,951,689	= 129,940,000

- 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－111

$$\begin{array}{l} \text{(公示価格等)} \quad \quad \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \quad \text{(規準価格)} \\ 1,600,000 \text{ 円}/\text{m}^2 \times 107.5/100 \times 100/103 \times 100/110 = 1,520,000 \text{ 円}/\text{m}^2 \\ \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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、街路条件で劣るが、交通・接近条件、行政的条件で優り、総合的に優ると判定した。

- イ 個別格差：増価要因として、三方路画地であること、規模が大きくマンション適地であること（面大增価）、減価要因として形状がやや不整形であることを考慮し、総合では+40%（1.40）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
(57,040,000	+129,940,000)	×1.40	×1.07	×1.00	=280,100,000

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 … 1.07（対象＝13階・基準階＝7階）

位置別等補正 … 1.00（中間部屋）

その他 … なし

$$\text{相乗積 } 1.07 \times 1.00 = 1.07$$

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）

占有者の占有権原が使用借権及び法人とその代表者との転借権（仮差押後の所有権移転の前は賃借権）であるため、新規の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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
21,254,900	7,098,120	3.2	215,161,763	0.9151	196,894,529	218,150,000
(9.7%)					(90.3%)	(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

$$1 \div (1 + 3.0\%)^3 = 0.9151 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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、目的物件は地域で賃貸需要の多い物件タイプと比較して専有面積が大きいことなどから賃料水準（単価）が相対的にやや低いため、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。

目的物件はラージタイプのマンションであり、自用もしくは転売目的の需要が中心となると見込まれることから、本件においては積算価格を重視のうえ収益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	280,100,000 円
② 収 益 価 格	218,150,000 円
③ 調整後の価格	273,910,000 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) 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) オ	評 価 額 (円) カ
273,910,000	×1.00	×0.80	×1.00		=219,130,000

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：必要なし（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が少額であるため、競売市場修正に含めて考慮した）。

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－111）

所 在：世田谷区三軒茶屋 2 丁目 234 番 15 「三軒茶屋 2－28－4」

価 格：1,600,000 円／ m^2

位 置：東急田園都市線「三軒茶屋」駅の南西方道路距離約 700m に位置する。

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：1,698 m^2

供給処理施設：ガス，水道，下水

接 面 街 路：西側 8.0m 区道，南東側側道

用 途 指 定 等：第一種住居地域（建蔽率 60%，容積率 300%），準防火地域

地 域 の 概 要：マンション，一般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 9 月 4 日

評価人 不動産鑑定士

石 原 伸 彦



位置図

N

4

縮尺 1:8,000

目的物件

最寄駅

地価公示地

公 図 写

N



縮尺不詳

符号 1 の土地

12-6

12-1

12-11

12-10 (1/2)

12-8

12-17

12-3

1-28

1-96

この図面はA3版をA4版に縮小したものです

地番
区域見出

太子堂 3 丁目

請 求 部 分	所 在	世田谷区太子堂三丁目				地 番	12番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項		

地積測量図

番 12-1

土地の所在 世田谷区太子堂三丁目



図 3-1082

座標求積表

地番 点名	12-1 X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	Y_n	$(X_{n+1}-X_{n-1}) \cdot Y_n$
G. 27	-38884.042	-14794.158	-8.508	127318.508536	
G. 26	-38888.358	-14796.688	-28.484	391875.432024	
G. 25	-38710.528	-14793.248	-83.908	945377.178878	
G. 22	-38752.282	-14787.384	-92.600	1389311.758400	
G. 17	-38803.128	-14786.382	-54.128	800316.859958	
G. 16	-38808.391	-14781.573	2.450	-36214.853850	
G. 13	-38800.878	-14729.077	67.113	-841221.774701	
G. 12	-38748.278	-14859.798	53.059	-777834.222082	
G. 41	-38747.617	-14658.092	87.123	-983895.109318	
G. 40	-38882.155	-14699.252	90.577	-1331414.148404	
G. 39	-38857.040	-14715.080	26.478	-374910.298680	
G. 38	-38856.577	-14725.789	9.930	-147110.932110	
G. 28	-38847.080	-14733.559	4.041	-59638.311919	
K. 18	-38862.636	-14739.364	-20.587	303144.499388	
K. 17	-38867.517	-14759.961	-27.114	400201.582554	
K. 16	-38878.750	-14782.518	-16.425	242804.500650	
倍面積					28210.987064
面積					14105.4935320
地積					14105.48
					m ²

世界測地系世田谷区基準点座標リスト			
点名	X	Y	
3-1082	-38888.354	-14847.242	
3-1082-1	-38880.455	-14754.132	
3-1167-4	-38884.139	-14835.660	
3-1167-6	-38775.888	-14815.377	

この図面はA3版をA4版に縮小したものです

図 3-1167-4

作製者

申請人

807916

縮尺

1/1000

平成 26 年 07 月 24 日 登記

登記年月日：平成20年3月18日

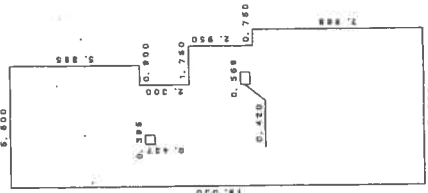
各階平面図

建物図面

家屋番号
太子堂三丁目
12番1のB1303

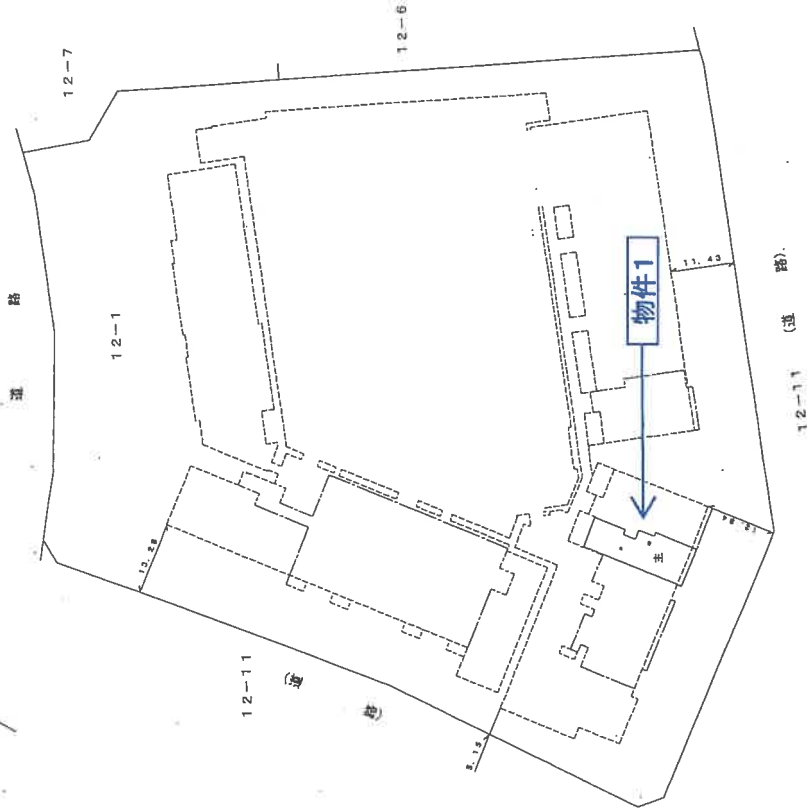
建物の所在
東京都世田谷区太子堂三丁目12番地1

専有部分の建物
主たる建物



建物の存する部分 13階

1/2



5.500 x 5.895	=	33.012000
4.700 x 2.300	=	10.810000
6.450 x 2.950	=	19.027500
7.200 x 7.885	=	56.772000
-0.395 x 0.437	=	-0.172615
-0.569 x 0.420	=	-0.239980
合計		119.208905
床面積		119.20㎡

この図面はA3版をA4版に縮小したものです

253348

縮尺
1/250

縮尺
1/1000

作成者

申請人

平成30年参月参八日 参

登記年月日：平成20年3月18日

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	太子堂三丁目 12番1のB1303
建物の所在	東京都世田谷区太子堂三丁目12番地1

2/2

専有部分の建物

建物の存する部分 1階

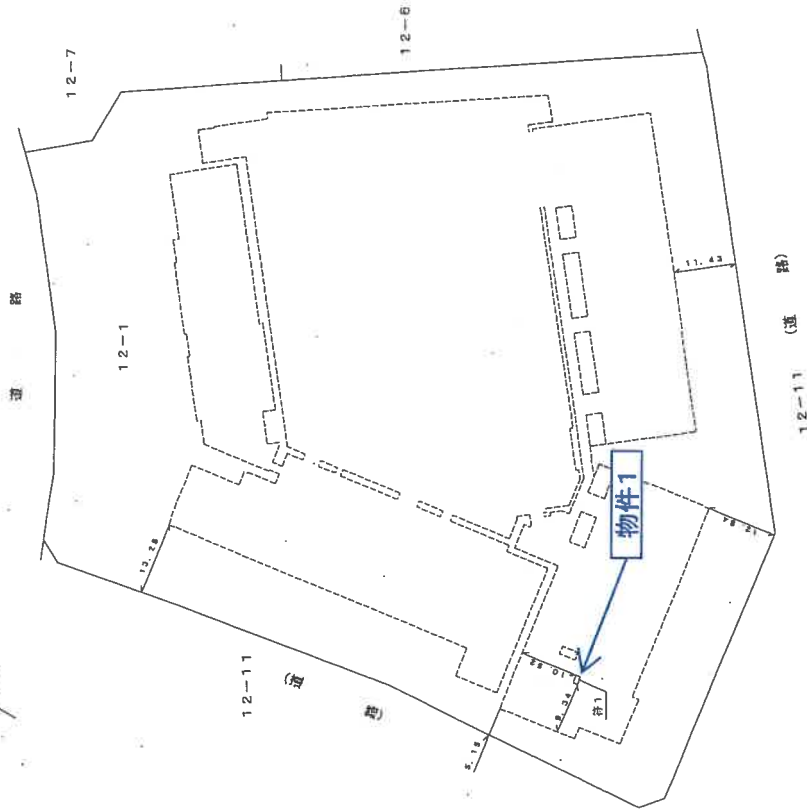
附属建物 符号 1



求積表

0.860 x 1.438 =	1.236580
床面積	1.23㎡

この図面はA3版をA4版に縮小したものです



253349

作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/1000

平成30年8月8日現在