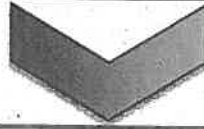


民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



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 7年 3月12日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 高原明佳

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 7年 3月27日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月 9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 7年 4月17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 7年 4月10日 午前 9時20分から 令和 7年 4月14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 7年 3月12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 世田谷区上野毛四丁目806番地6

建物の名称 ヴェルト上野毛

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上野毛四丁目806番6の402

建物の名称 402

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 20.50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 世田谷区上野毛四丁目806番6

地 目 宅地

地 積 278.90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 58374分の2277



## 物 件 明 細 書

令和 7年 1月17日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 高原 明 佳

---

---

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	株式会社フィード
期 限	令和7年4月29日まで
賃 料	月額77,700円
敷 金	なし
保証金	なし
特 約	転貸可

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。

転々借人社会福祉法人世田谷共育舎が占有している。

---

---

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

【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掲載されています。



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区上野毛四丁目806番地6

建物の名称 ヴェルト上野毛

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上野毛四丁目806番6の402

建物の名称 402

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 20.50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 世田谷区上野毛四丁目806番6

地 目 宅地

地 積 278.90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 58374分の2277



令和6年(ケ)第492号  
令和6年11月14日受理  
令和6年12月26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 中野真英

(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 世田谷区上野毛四丁目806番地6

建物の名称 ヴェルト上野毛

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上野毛四丁目806番6の402

建物の名称 402

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 20.50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 世田谷区上野毛四丁目806番6

地 目 宅地

地 積 278.90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 58374分の2277





占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社フィード	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述( ( )) <input checked="" type="checkbox"/> 文書( <input checked="" type="checkbox"/> 回答書、契約書写し)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借	
占有開始時期	令和2年4月30日	
最初の契約等	契約日	令和2年3月8日
	期間	令和2年4月30日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年4月29日まで 5年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年月日から <input type="checkbox"/> 年月日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
賃料・支払時期	毎月金77,700円 (毎月3日限り当月分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 ) 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input checked="" type="checkbox"/> 転貸可	
その他	貸主は、最初は前所有者であったが、令和2年4月30日から株式会社フィードに変更された。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 社会福祉法人世田谷共育舎	<input type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 (社宅として従業員Aが使用) <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 ( <input checked="" type="checkbox"/> A (転々借人従業員) ) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 ( <input checked="" type="checkbox"/> 回答書、契約書写し )	<input type="checkbox"/> 陳述 ( <input type="checkbox"/> ( ) ) <input type="checkbox"/> 文書 ( <input type="checkbox"/> ( ) )	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input checked="" type="checkbox"/> 転々借	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借	
占有開始時期	令和4年5月30日	年 月 日	
最初の契約等	契約日	令和4年5月30日	年 月 日
	期間	令和4年5月30日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年5月29日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年5月30日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年5月29日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他 (株)ステージプランナー	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
賃料・支払時期	毎月金81,000円 (毎月末日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	毎月金 円 (毎月 日限り 月分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある ( <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 ) 金162,000円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 ) 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/> 転貸可	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/> 転貸可	
その他	上記賃料のほかに月額8,000円の管理費あり		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官意見」のとおり	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (転々借人社会福祉法人世田谷共育舎従業員)	1. 本件建物は、社会福祉法人世田谷共育舎が(株)ステージプランナーから賃借して、社宅として使用しています。私は、社会福祉法人世田谷共育舎の従業員として本件建物に住んでいます。 2. 犬を1匹飼っています。 3. 本件建物に不具合等はありません。 <p style="text-align: right;">(令和6年11月27日面接聴取)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

## 執行官の意見

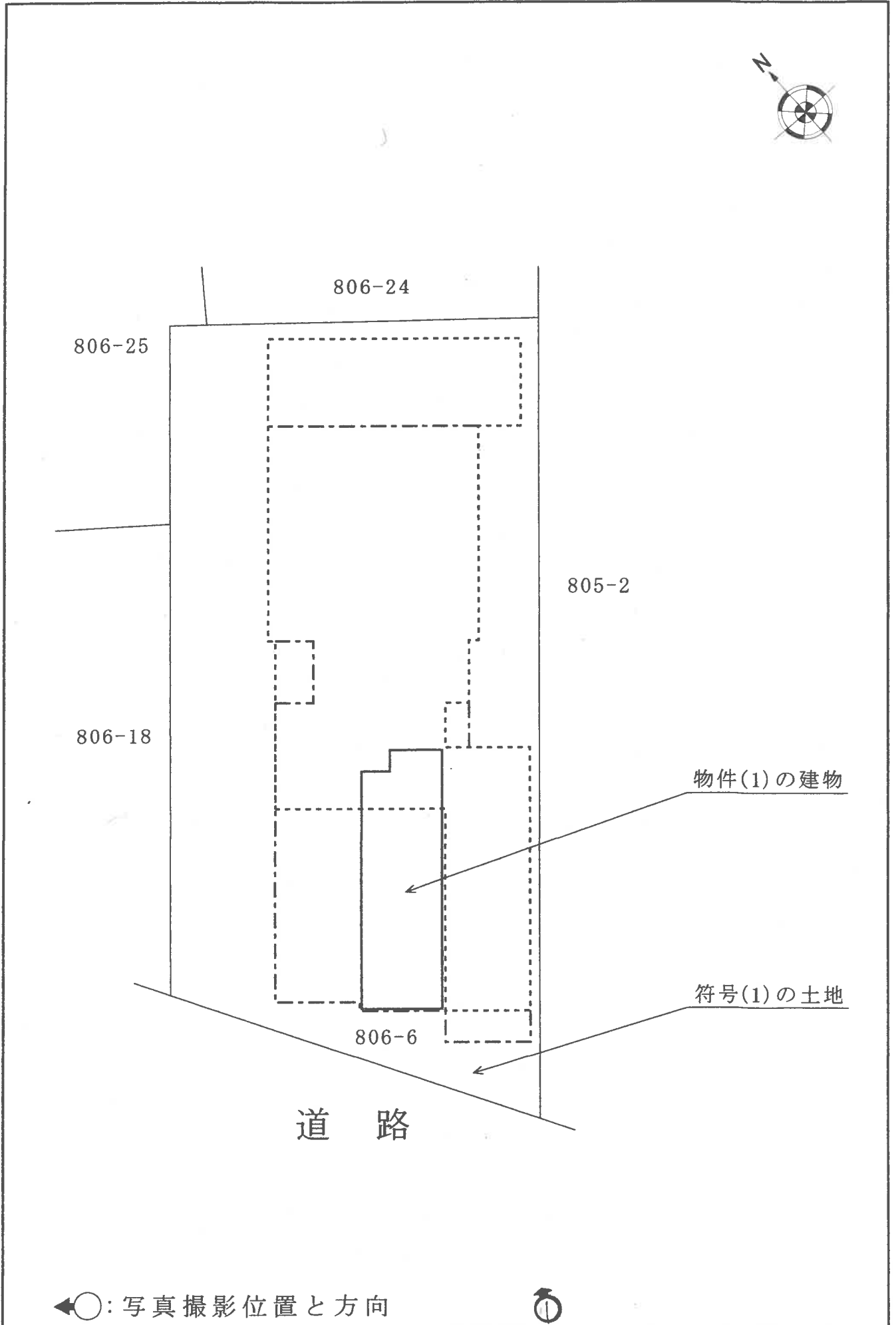
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件マンションの占有状況等は次のとおりであった。
  - ① 本件マンション1階集合郵便受け及び玄関表札のいずれにも氏名等の表示はなかった。
  - ② 初回臨場時には不在であったが、立入調査時にはAが在宅していた。
  - ③ ㈱フィード、㈱ステージプランナー、社会福祉法人世田谷共育舎からそれぞれ回答書及び賃貸借契約関係書類写しが提出された。所有者に対し、占有に関する照会書を送付したが、現在までの間に回答書の提出等はない。
  - ④ 関係人からは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
  - ⑤ ライフライン調査の結果、水道局から、本件建物の水道契約者はAで、水道供給開始日は令和4年5月31日である旨の回答書が提出された。
  - ⑥ 本件建物は、室内に家具や日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
3. 上記現場の状況、前記関係人の陳述、提出された回答書、賃貸借契約関係書類写し、ライフライン調査の結果等から、本件建物の占有状況は3枚目及び4枚目に記載のとおりと認められた。
4. 本件建物については、当初、前所有者と㈱ステージプランナーとの間で賃貸借契約が締結され、最先の抵当権設定前の平成26年10月1日から㈱ステージプランナーによる占有が開始されたが、その後、令和2年4月30日に所有権が現所有者に移転したことに伴い、同日から現所有者を賃貸人、㈱フィードを原賃借人、㈱ステージプランナーを転借人とする当事者変更と地位承継の合意がされている。

以上

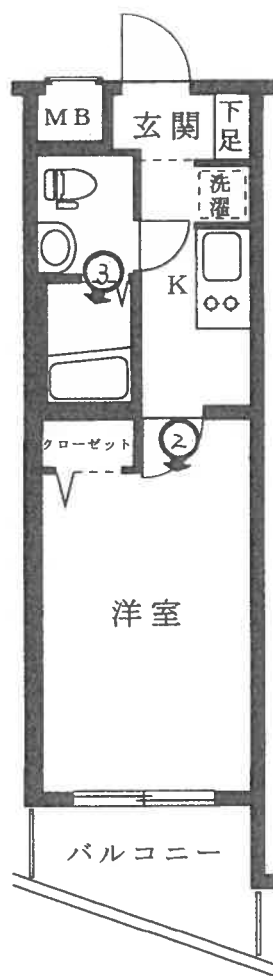
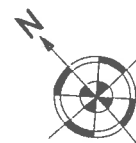
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和6年11月15日	当庁（郵便）	<input checked="" type="checkbox"/> ライフライン照会（水道） <input checked="" type="checkbox"/> 所有者に照会書送付
令和6年11月19日 16:35-16:48	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 評価人同行 <input type="checkbox"/> 居住者から面接聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和6年11月20日	当庁（FAX）	<input checked="" type="checkbox"/> 管理費等に関する調査
令和6年11月27日 10:03-10:10	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査（立入調査） <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行 <input checked="" type="checkbox"/> Aから面接聴取
令和6年11月28日	当庁（FAX）	<input checked="" type="checkbox"/> (株)ステージプランナーに照会書送付
令和6年12月16日	当庁（郵便）	<input checked="" type="checkbox"/> (株)フィードに照会書送付
令和6年12月24日	当庁	<input checked="" type="checkbox"/> 法人登記情報取得 (株)フィード、(株)ステージプランナー、社会福祉法人世田谷共育舎)
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月27日 目的物件が不在で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。  <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所記載のとおり







◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和6年(ケ)第492号  
令和6年11月27日現地調査  
令和7年1月8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 11,640,000 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	物件目録記載のとおり		(住居表示) 世田谷区上野毛4丁目39番8号  (マンション名, 部屋番号) ヴェルト 上野毛 402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 世田谷区上野毛四丁目806番地6

建物の名称 ヴェルト上野毛

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上野毛四丁目806番6の402

建物の名称 402

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 20.50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 世田谷区上野毛四丁目806番6

地 目 宅地

地 積 278.90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 58374分の2277

## 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	東急大井町線「上野毛」駅の北西方道路距離約 840m(徒歩約 11 分), 世田谷区上野毛 4 丁目 39 番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路(環八通り)の沿道に中層又は高層の店舗, 事務所, 共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域。	
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)	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) 防火地域 第 3 種高度地区, 日影規制 5h-3h/4m, 世田谷区環状八号線瀬田・上野毛・野毛地区沿道地区計画, 同街づくり計画等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	278.90 m <sup>2</sup> ほぼ台形 約 12.5m・約 25m (最大) 平坦 特になし
接面道路の状況等	南西側現況幅員約 29m 舗装国道(建築基準法 42 条 1 項 1 号該当)にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件 1 を含む一棟の建物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 58,374 分の 2,277
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公法上の規制等について, 画地東側の一部は第 1 種住居地域, 指定建ぺい率 60%, 指定容積率 200%, 準防火地域, 19m 第 2 種高度地区等である。</li> <li>・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。</li> <li>・画地北西側は周知の埋蔵文化財包蔵地に隣接する。</li> </ul>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヴェルト 上野毛	
建物の用途	共同住宅（総戸数 26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15年6月11日新築 約21年 約29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 699.65㎡	
仕様	外壁 その他	タイル，天然石等 なし
設備等	エレベーター1基，集合郵便受，カメラ付き集合玄関機， 自転車置場，宅配ボックス，防犯カメラ，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	あり （株）ライフポート 西洋 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	・1階に駐車スペースがあるが，居住者用ではなく時間貸し 駐車場として利用されている。	



## (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	
位置	4階（402号室）・中間部屋 主要開口部の方位：南西向き	
床面積	専有面積	20.50㎡
	共用部分を含む現況床面積	27.40㎡
間取り	1K	
バルコニー等	南西側にバルコニーあり	
仕様	天井 床 内設 その他	ビニールクロス等 フローリング、ビニールタイル等 ビニールクロス、タイル等 ミニシステムキッチン、ユニットバス、 トイレ、エアコン等 なし
保守管理の状態	普通（占有者の陳述によれば、建物や住宅設備機器の不具合等は特にない）	
管理費等	管理費 修繕積立金 その他 滞納額 遅延損害金	8,400円（月額） 11,200円（月額） なし 196,000円（令和6年2月分～令和6年11月分） 13,262円（滞納額に対し年率14.6%） （令和6年11月28日現在）
専有部分の利用状況等	次ページ〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特記事項	・ペットとして小型犬1匹が飼育されている。特にペットによる内装材の損傷やペット臭は無い。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

(賃貸借の概要)

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	転貸人	R2.4.30	R2.4.30 ～ R7.4.29	77,700 円	なし
占有権原は賃借権。転々貸人に転貸している。					

(転貸借の概要)

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
転貸人	転々貸人	H26.10.1	R5.10.1 ～ R7.9.30	79,700 円	なし
占有権原は転借権。現占有者に転々貸している。					

(転々貸借の概要)

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
転々貸人	現占有者	R4.5.30	R6.5.30 ～ R8.5.29	81,000 円 (別途管理費 8,000 円)	162,000 円 (敷金)
占有権原は転々借権。現占有者（法人）の従業員が住居（社宅）として使用している。					

## 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
404,000	× 27.40	× 0.58	= 6,420,000

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 21 年，経済的残存耐用年数約 29 年，観察減価率 0%

・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=29年÷(21年+29年)×(1-0.00)=0.58

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				
860,000	× 0.98	× 278.90	× 1.00	× 2,277/58,374	= 9,170,000

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 5-18

$$\begin{array}{cccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\ 836,000 \text{ 円/m}^2 & \times 106/100 & \times 100/103 & \times 100/100 & = 860,000 \text{ 円/m}^2 & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

時点修正: 令和6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: 公示地は角地で優る。

地域格差: 公示地の所在地域と対象地域はほぼ同格で格差修正の必要なし。

イ 個別格差: 減価要因としての形状、基準容積率を考慮して、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
( 6,420,000	+ 9,170,000 )	× 1.20	× 1.01	× 1.00	= 18,900,000

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…… 1.01 (対象: 4階・基準階: 3階)  
位置別等修正… 1.00 (中間部屋)  
その他…………… なし  
相乗積 1.01 × 1.00 = 1.01

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）

目的物件の賃借権と最先順位の抵当権との優劣は不明だが、当該賃借権を引き受けることを前提に現行の賃貸条件を所与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。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、必ずしも現行の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 $I \div U \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 *2 (3.2%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
1,579,321 (10.6%)	560,500	3.7	14,694,189	0.9098	13,368,773 (89.4%)	14,950,000 (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

$$1 \div (1 + 3.2\%)^3 = 0.9098 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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に比較的近い利便性に優れる単身世帯向けマンションで、投資用不動産として主として収益性を選択指標とした需要が予想される。

以上勘案し、収益価格を重視した関連付けをもって調整し、所要の修正を行ったうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	18,900,000 円
② 収益価格	14,950,000 円
③ 調整後の価格	15,000,000 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
15,000,000	× 1.00	× 0.80	× 0.97		= 11,640,000

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 5-18）

所 在：世田谷区瀬田 2 丁目 812 番 11 「瀬田 2-23-15」

価 格：836,000 円／㎡

位 置：東急田園都市線「用賀」駅の南方道路距離約 850m

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：507 ㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北東 25m 国道，南東側道

用途地域等：近隣商業地域（建ぺい率 80%，容積率 300%），防火地域  
地域の概要：中低層の店舗，事務所等が多い路線商業地域

## 第7 附属資料

位置図

公図（旧土地台帳附属地図）写

建物図面・各階平面図写

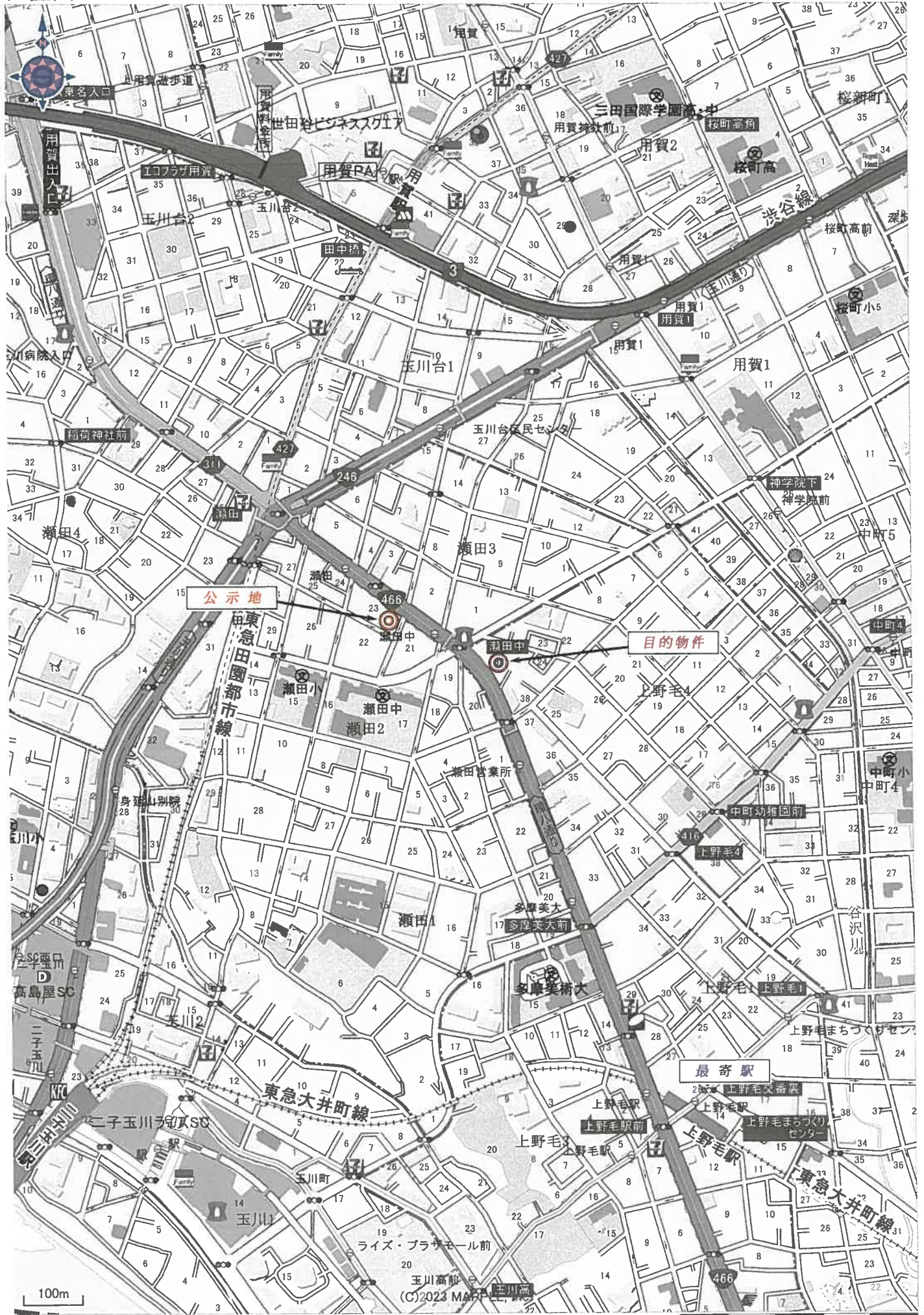
以 上

令和 7 年 1 月 8 日

評価人 不動産鑑定士

岩 下 剛 佳

# 位置図



1 : 8,000 相当  
地図使用承認(C)マップル第6-013号

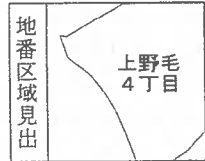
地図上の1センチは約80メートル





目的物件 (符号1の土地)

(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。



請求部分	所在		世田谷区上野毛四丁目		地番	806番6		
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)			補記事項	

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6年8月23日

東京法務局豊島出張所

登記官

請求番号：14-1

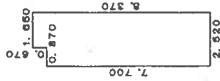
(1/1)



登記年月日：平成15年6月19日

各階平面図

A3判をA4判に縮小



求積表

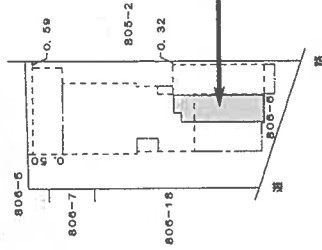
2.520 X 7.700 = 19.40400  
 1.650 X 0.670 = 1.10550  
 計 20.50950

床面積 20.50 m

家屋番号 上野毛四丁目806番地の402

建物の所在 世田谷区上野毛四丁目806番地6

建物の番号 402



目的物件 (専有部分)

建物の存する部分 4階

平成十五年六月十九日

104565

15.6.12 年 月 日 (作製)

縮尺 1/250

縮尺 1/500

株式会社ゼファ

代表取締役

申請人

土地調査士  
家鑑

製作者

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6年8月23日 東京法務局世田谷出張所

登記簿