

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は、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 5 月 28 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 吉 川 直 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 7 年 6 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 19 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 25 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 7 月 3 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 6 月 26 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 6 月 30 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 5 月 28 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	14,680,000 11,744,000	一括	2,936,000	53,083	11,371
1	4,170,000				
2	280,000				
3	3,290,000				
4	230,000				
5	6,710,000				
			</		

物 件 目 録

1 所 在 世田谷区経堂四丁目
地 番 5 5 5 番 4
地 目 宅地
地 積 7 8 . 0 4 平方メートル

共有者 A 持分5分の1

2 所 在 世田谷区経堂四丁目
地 番 5 5 5 番 9
地 目 宅地
地 積 5 . 2 8 平方メートル

共有者 A 持分5分の1

3 所 在 世田谷区経堂四丁目
地 番 5 5 5 番 1 3
地 目 宅地
地 積 3 5 . 1 7 平方メートル

所有者 A

4 所 在 世田谷区経堂四丁目
地 番 5 5 5 番 1 5
地 目 宅地
地 積 4 . 2 4 平方メートル

共有者 A 持分5分の1



物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区経堂四丁目555番地10、555番地11、
555番地12、555番地13、555番地14

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 104.13平方メートル
2階 95.83平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 経堂四丁目555番10の3

建物の名称 104号

種 類 居宅

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 19.19平方メートル
3階 18.02平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約20.19平方メートル
3階 18.02平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 4月25日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 子

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 世田谷区経堂四丁目
地 番 555番4
地 目 宅地
地 積 78.04平方メートル

共有者 A 持分5分の1

2 所 在 世田谷区経堂四丁目
地 番 555番9
地 目 宅地
地 積 5.28平方メートル

共有者 A 持分5分の1

3 所 在 世田谷区経堂四丁目
地 番 555番13
地 目 宅地
地 積 35.17平方メートル

所有者 A

4 所 在 世田谷区経堂四丁目
地 番 555番15
地 目 宅地
地 積 4.24平方メートル

共有者 A 持分5分の1



物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在	世田谷区経堂四丁目 5 5 5 番地 1 0、5 5 5 番地 1 1、 5 5 5 番地 1 2、5 5 5 番地 1 3、5 5 5 番地 1 4		
構 造	鉄骨造スレート葺 2 階建		
床 面 積	1 階	1 0 4 . 1 3	平方メートル
	2 階	9 5 . 8 3	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	経堂四丁目 5 5 5 番 1 0 の 3		
建物の名称	1 0 4 号		
種 類	居宅		
構 造	鉄骨造スレート葺 2 階建		
床 面 積	1 階	1 9 . 1 9	平方メートル
	3 階	1 8 . 0 2	平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 2 0 . 1 9	平方メートル
	3 階	1 8 . 0 2	平方メートル

所有者 A



令和6年（ケ）第 617号
令和7年 2月25日 受理
令和7年 4月 4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 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 所 在 世田谷区経堂四丁目
地 番 555番4
地 目 宅地
地 積 78.04平方メートル

共有者 A 持分5分の1

2 所 在 世田谷区経堂四丁目
地 番 555番9
地 目 宅地
地 積 5.28平方メートル

共有者 A 持分5分の1

3 所 在 世田谷区経堂四丁目
地 番 555番13
地 目 宅地
地 積 35.17平方メートル

所有者 A

4 所 在 世田谷区経堂四丁目
地 番 555番15
地 目 宅地
地 積 4.24平方メートル

共有者 A 持分5分の1

物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区経堂四丁目555番地10、555番地11、
555番地12、555番地13、555番地14

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 104.13平方メートル
2階 95.83平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 経堂四丁目555番10の3

建物の名称 104号

種 類 居宅

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 19.19平方メートル
3階 18.02平方メートル

所有者 A

(区分所有建物用2)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	世田谷区経堂4丁目30番16-104号 シティハウス経堂		
建物	物件5		
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: 1階 約 20.19 平方メートル 2階 18.02 平方メートル		
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		
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	☐ 月額次のとおり 管理費 円 修繕積立金 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分 年 月分 計 円 ☐ 遅延損害金 円 (年利 %)	
管理費等照会先			
その他の事項	管理組合は存在せず、管理費・修繕積立金等もない。		
土地	物件1～4		
現況地目	☒ 宅地 ((物件1～4) ☐ 公衆用道路 (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	☒ 物件3土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が上記物件3土地に上記建物を所有し、占有している。 ☐ 「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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 保管開始日 平成 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
(3 枚目)

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件5 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) ■A (所有者)) の陳述／■提示文書 (回答書・契約書) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成24年9月15日	
最初の 契約等	契約日	平成24年9月15日	
	期間	平成24年9月15日から ■平成26年9月14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6年9月15日から ■令和8年9月14日まで 2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		毎月 金90,000円 (毎月28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90,000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
(4 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 本件建物は、私が所有者から賃借し、家族とともに居宅として使用しています。 (令和7年3月19日面接聴取)
A (所有者)	1 本件建物は、私がBに賃貸しています。 最初の契約開始日は平成24年9月15日で、現在の更新契約は令和6年9月15日から2年間、賃料は月額90,000円、敷金90,000円です。 2 本件建物に管理組合はなく、管理費・修繕積立金等ありません。 (令和7年3月24日電話聴取)

執行官の意見

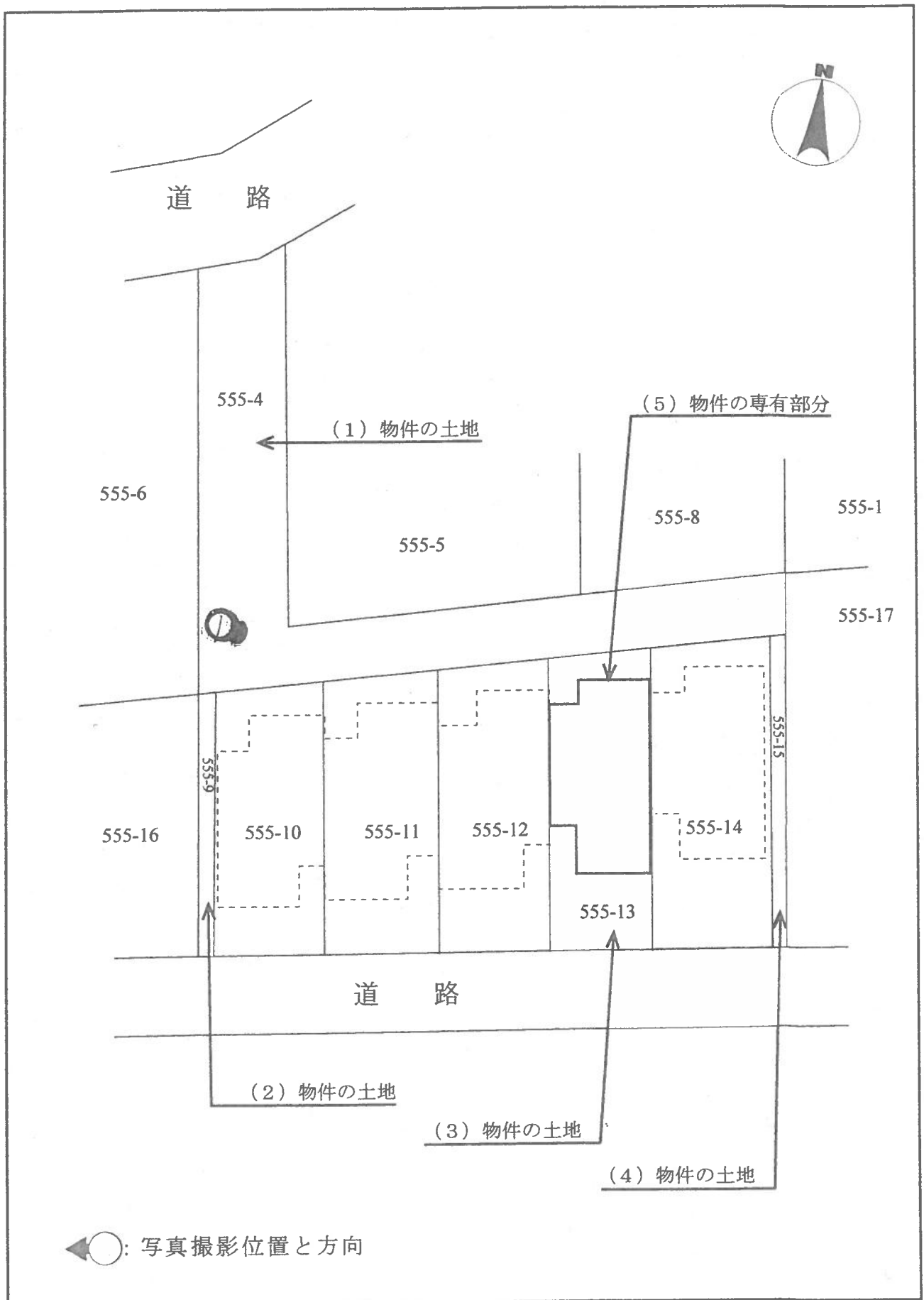
- 1 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件5建物1階南側に増築部分（洗濯機置場）が存在する。
- 3 物件5建物の占有状況は、関係人の陳述、賃借人Bあて郵便物の存在及び提出された回答書等の内容並びに現場の状況から、3枚目及び4枚目記載のとおり報告する。

以 上

(調査経過用)

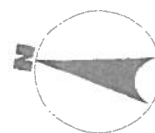
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年3月7日 : : :	当庁 (郵便)	■所有者 A に対し、照会書送付
令和7年3月7日 11:50-14:10	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 ■居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和7年3月19日 11:00-11:20	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人を同行 ■賃借人 B に 面接聴取
令和7年3月24日 : : :	当庁 (電話)	■所有者 A に 電話聴取
令和 年 月 日 : : :		
令和7年 月 日 : : :		
令和 年 月 日 : : :		
令和 年 月 日 : : :		
(特記事項) ■ 令和7年3月19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。 (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
(7 枚目)

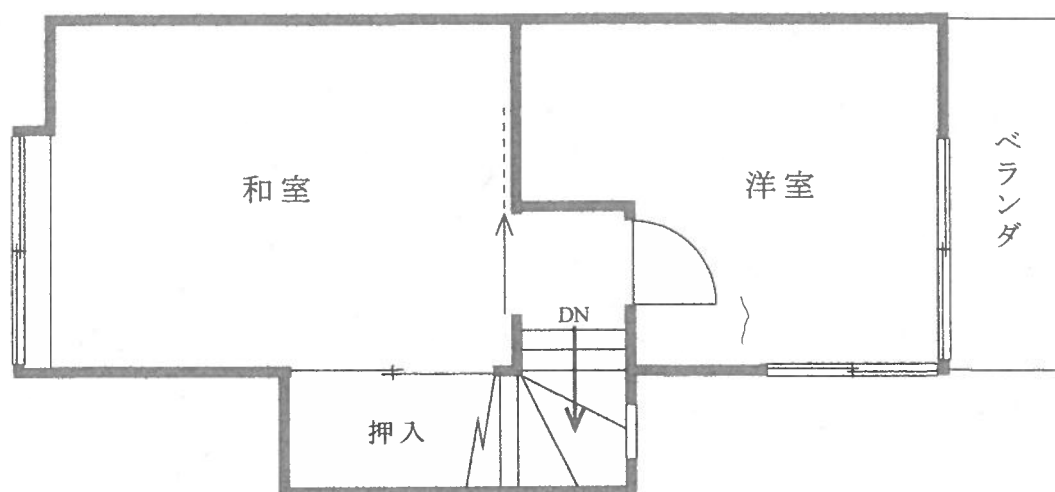


建物間取図

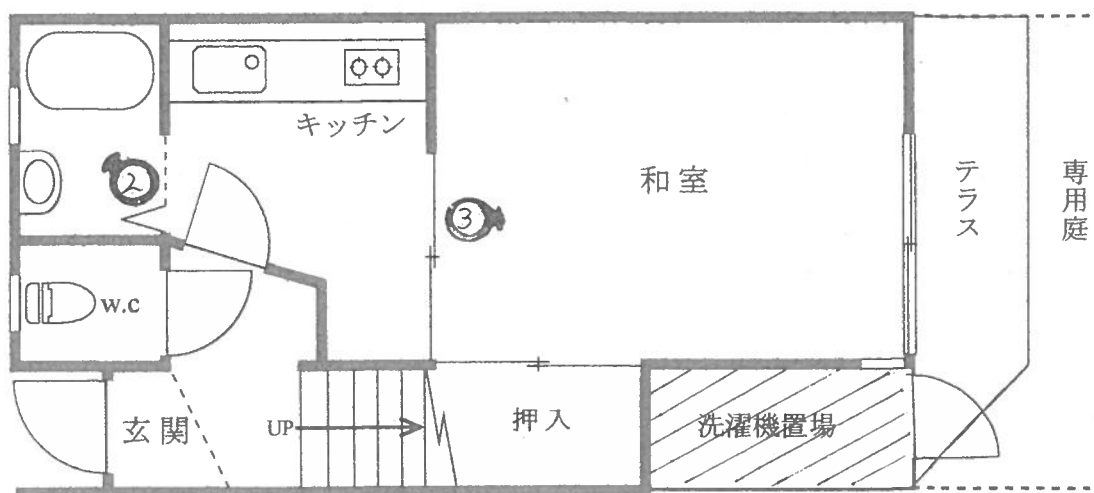
令和6年(ケ)第617号



2 階



1 階



 増築部分 約1平方メートル

←○: 写真撮影位置と方向

物件5の建物

1



2



3



令和6年(ケ)第617号
令和7年 3月19日 現地調査
令和7年 4月15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

一括価格	
金 14,680,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 4,170,000円
物件2（土地）	金 280,000円
物件3（土地）	金 3,290,000円
物件4（土地）	金 230,000円
物件5（建物）	金 6,710,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至5の各不動産について、一括売却（民事執行法61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3の内訳価格は物件5のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の内訳価格は当該敷地利用権等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 頁物件目録記載のとおり		
2	3 頁物件目録記載のとおり		
3	3 頁物件目録記載のとおり		
4	3 頁物件目録記載のとおり		
5	4 頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 世田谷区経堂 4 丁目 30 番 16 号 (マンション名・部屋番号) シティハウス経堂 104 号室 (専有部分の建物の表示) 床面積：1 階 約 20.19 m ² 2 階 18.02 m ²
番号	特 記 事 項		
1 ～ 5	目的物件は、敷地が分有の縦割型区分所有建物（長屋）である。		

* 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 所 在 世田谷区経堂四丁目
地 番 555番4
地 目 宅地
地 積 78.04平方メートル

共有者 A 持分5分の1

2 所 在 世田谷区経堂四丁目
地 番 555番9
地 目 宅地
地 積 5.28平方メートル

共有者 A 持分5分の1

3 所 在 世田谷区経堂四丁目
地 番 555番13
地 目 宅地
地 積 35.17平方メートル

所有者 A

4 所 在 世田谷区経堂四丁目
地 番 555番15
地 目 宅地
地 積 4.24平方メートル

共有者 A 持分5分の1

物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区経堂四丁目555番地10、555番地11、
555番地12、555番地13、555番地14

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 104.13平方メートル
2階 95.83平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 経堂四丁目555番10の3

建物の名称 104号

種 類 居宅

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 19.19平方メートル
3階 18.02平方メートル

所有者 A

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1乃至4を含む一棟の建物の敷地）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「千歳船橋」駅の北東方約440m（道路距離，徒歩約6分），世田谷区経堂4丁目30番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	中・小規模の一般住宅，低層のアパート・マンション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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50%（指定） 100%（指定） 準防火地域 第一種高度地区，建築物の高さの限度10m， 敷地規模の最低限度80㎡，緑化地域， 日影規制（4時間・2.5時間，1.5m）
画 地 条 件	一棟の建物の敷地（特記事項参照）	
	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	270.22㎡ 旗竿地 間口約3.1m，奥行約23.4m 路地状部分は南傾斜，有効宅地部分はほぼ平坦 ・路地状部分は東側隣地より0～約1.4m低い。 ・有効宅地部分は北側隣地より約1.4m低い。 ・要セットバック部分を含む（特記事項参照）
	物件3（物件5の建物の敷地）	
	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	35.17㎡ ほぼ長方形 間口約3.5m，奥行約9.9～10.2m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北側で現況幅員約3.6mの舗装区道（建築基準法第42条2項に該当）にほぼ等高に接面する中間画地。なお，南側で現況幅員約2.7～3.0mの舗装区管理道路（建築基準法の道路に該当しない）より約0.5m高く接面している。	

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
評価対象持分	物件1・2・4:5分の1 物件3:1分の1	
特記事項	<一棟の建物の敷地について> ・物件1乃至4及び地番 555-10・11・12・14 の土地を建築基準法上の敷地として、本件一棟の建物である長屋が建築されている。 <要セットバック部分を含むことについて> ・世田谷区道路管理課での調査によれば、西側隣地（地番 555-6 の土地）及びその向かいの土地（地番 551-5 の土地）は前面区道との官民境界を確定済であり、その確定幅は 3.63mである。また、西側隣地区道面の幅 0.19m（物件1の土地との接面部分）の部分は道路区域に編入されている。よって、本件土地の北側区道面幅約 0.19mの部分は要セットバック部分であると判定される。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	シティハウス経堂	
建物の用途	共同住宅（総戸数5戸，特記事項参照）	
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9月10日新築 約43年 約5年
構造・延床面積	鉄骨造スレート葺2階建・延床面積 約200.96㎡ （注）上記延床面積は本件専有部分の未登記増築部分約1㎡を含む。	
仕様	外壁 その他	吹付タイル等 特になし
設備等	特になし	
建物の品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	なし なし －
管理の状況	劣る（特記事項参照）	
特記事項	<建物の用途等について> ・本件一棟の建物は，敷地が分有の縦割型区分所有建物であり，建築基準法上の用途は長屋である。 <管理の状況について> ・建物所有者によれば，管理組合はなく，管理費や修繕積立金も支払っていないとのことである。 <アスベストについて> ・建築年から判断して，鉄骨の耐火被覆材としてのアスベスト含有吹付材が使用されていることは否定できない。評価上は建付減価で考慮した。	

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄骨造スレート葺2階建・居宅	
位 置	中間住戸（104号室），主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	専 有 面 積	約 38.21 m ² (未登記増築部分を含む，特記事項参照)
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	約 41.09 m ² (未登記増築部分を含む，特記事項参照)
間 取 り	3 K	
バルコニー等	1階南側にテラス及び専用庭，2階南側にベランダあり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング，畳等 ビニールクロス等 システムキッチン，浴室，洗面器（浴室内）， トイレ等 屋内洗濯機置場あり
保守管理の状態	普通（特記事項参照）	
管 理 費 等	なし	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	下記〈建物の占有者等の状況一覧〉のとおり。	
特 記 事 項	〈未登記増築部分について〉 ・ 1階南西側に床面積約 1 m²の未登記増築部分（洗濯機置場，専用庭から出入りする）がある。 〈保守管理の状態について〉 ・ 内装は経年劣化しており，1階キッチン，廊下の床フローリングには小さい傷がやや多くみられ，2階洋室の床フローリングは，開口部付近に色褪せがみられるほか，少し床鳴りがする。 ・ 1階及び2階の和室の畳は，上にウッドカーペットやカーペットが敷かれていたため，目視することができなかった。 ・ 設備は，経年劣化しているが，目視可能な部分に特に大きく目立つ汚損等はみられない。 ・ 賃借人によれば，入居して以降，内装のリフォームや設備の更新は行っていないとのことである。 ・ 外壁北面に，クラックが数ヶ所みられる。	

〈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 月 額 管 理 費	預 り 金 等
所有者	現占有者 (個人)	H24.9.15	R6.9.15) R8.9.14	90,000 円 なし	90,000 円 (敷金)
占有権原は賃借権。現占有者が所有者から賃借し、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 建付地価格（物件1乃至4）

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 (㎡) 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/㎡) ア	個別格差 イ				
1	649,000	×0.73	×78.04	×0.96	×1/5	= 7,100,000
2	649,000	×0.73	× 5.28	×0.96	×1/5	= 480,000
3	649,000	×0.73	×35.17	×0.96		=16,000,000
4	649,000	×0.73	× 4.24	×0.96	×1/5	= 390,000

総額(円)については，万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

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－69

（公示価格等） （時点修正） （標準化補正） （地域格差） （規準価格）

$727,000 \text{ 円/㎡} \times 101.7/100 \times 100/100 \times 100/114 = 649,000 \text{ 円/㎡}$

（上三桁未満四捨五入）

時 点 修 正：令和7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：地価公示地は標準的画地であり，補正の必要なし。

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，環境条件で優ると判定した。

イ 個別格差：増価要因として南側で区管理道路に接面すること，減価要因として，形状が旗竿地であること，隣地と高低差があること，路地状部分が南傾斜であること，要セットバック部分を含むことを考慮し，総合では－27%（0.73）と判定した。なお，個別格差の判定にあたっては，目的土地が一棟の建物の敷地の一部として利用されていることに鑑み，一棟の建物の敷地に基づいて判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮して判定した。

オ 共有持分：登記記載による。

② 建物価格（物件5）

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，建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価（円/㎡） ア	現況床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） エ
5	270,000	× 41.09	× 0.09	= 1,000,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材，施工の程度等を観察し，その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況床面積：固定資産関係証明書記載の現況床面積に未登記増築部分の床面積を加算した。

ウ 現 価 率：

- ・経過年数約43年，経済的残存耐用年数約5年，観察減価率10%（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＝5年 ÷（43年＋5年）×（1－0.10）＝0.09（小数第3位を四捨五入）

2 積算価格

前記1で求めた基礎となる価格に、物件3の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、さらに価格補正、個別格差を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格(円)
	ア	イ		ウ
3	16,000,000	× 0.65	法定地上権	= 10,400,000

ア 建付地価格：前記1①カ

イ 敷地利用権等割合：売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

② 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	7,100,000		×1.00	×1.00		= 7,100,000	28.4
2	480,000		×1.00	×1.00		= 480,000	1.9
3	(16,000,000	－10,400,000)	×1.00	×1.00		= 5,600,000	22.4
4	390,000		×1.00	×1.00		= 390,000	1.6
5	(1,000,000	＋10,400,000)	×1.00	×1.00	×1.00	= 11,400,000	45.7
合 計						24,970,000	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2①ウ

ウ 価 格 補 正：必要なし。

エ 個 別 格 差：階層別補正 … 1.00（必要なし）

位置別等補正 … 1.00（中間住戸）

そ の 他 … なし

相乗積 $1.00 \times 1.00 = 1.00$

オ 占有減価修正：必要なし。

キ 価 格 構 成 比：各物件の価格割合（小数第2位を四捨五入）

Ⅱ 収益価格の試算（直接還元法による）

目的物件は賃貸借に供されている区分所有建物であり、その賃貸状況は概ね標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考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得られるであろうと予測される有効総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、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。

有効総収益(円)	総費用(円)	純収益(円)	還元利回り	収益価格(円)
ア	イ	ウ	エ	オ
1,080,000	－ 243,000	= 837,000	÷ 5.3%	= 15,790,000

ア 有効総収益：現在収受している支払賃料等から、本件建物の状況等を考慮した空室損を控除して、有効総収益を求めた。

イ 総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を加算して総費用とした。

エ 還元利回り：標準的還元利回りを基本に、目的物件の立地条件、建物の状況、賃借人の状況、将来の変動状況等の個別リスクを検討して査定した。

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と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。

積算価格と収益価格は開差を生じて求められたが、本件建物が築後長期間を経過していることなどから賃料水準が低いため、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。

目的物件はコンパクトタイプの区分所有建物であり、自用目的ならびに投資目的双方の需要が見込まれることから、本件においては積算価格と収益価格を同等に関連づけ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	24,970,000円
② 収 益 価 格	15,790,000円
③ 調整後の価格	20,380,000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) ア	価 格 構 成 比 イ	市 場 性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	その他の 控除 (敷金等) オ	評 価 額 (円) カ
1	20,380,000	×28.4%	×0.90	×0.80		= 4,170,000
2		× 1.9%	×0.90	×0.80		= 280,000
3		×22.4%	×0.90	×0.80		= 3,290,000
4		× 1.6%	×0.90	×0.80		= 230,000
5		×45.7%	×0.90	×0.80	－ 0	= 6,710,000
一 括 価 格 (合 計)						14,680,000

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 I 2 ②キ

ウ 市 場 性 修 正：区分所有建物は、建替等にあたり他の区分所有者との協議等が必要になることから、市場性が劣ることを考慮して修正を行った。

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 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。

第 6 参考価格資料

地価公示価格（世田谷－69）

所 在：世田谷区経堂 4 丁目 542 番 12 「経堂 4－24－2」

価 格：727,000 円／ m^2

位 置：小田急小田原線「千歳船橋」駅の北東方道路距離約 450m に
位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：134 m^2

供給処理施設：ガス，水道，下水

接 面 街 路：南側 6.3m 区道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建蔽率 50%，容積率 100%），
準防火地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅とアパートが建ち並ぶ住宅地域

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 7 年 4 月 1 5 日

評価人 不動産鑑定士

石 原 伸 彦



地積測量図

地番 555-4-9-10-11
-12-13-14-15

土地の所在 世田谷区経堂4丁目

この図面はA3版をA4版に縮小したものです

面積計算式

A 555-4
 $20.214 \div (1.966 + 1.666) \div 2 = 36.688410$
 $3.840 \div 1.610 \div 2 = 3.091200$
 $12.677 \div (2.003 + 3.000) \div 2 = 31.711555$
 $13.026 \div (1.006) \div 2 = 6.552078$
計 78.0432035

登記面積 78.04 m²

B 555-9
 $8.883 \div (0.592 + 0.597) \div 2 = 5.2809435$

登記面積 5.28 m²

C 555-10
 $10.101 \div (3.415 + 3.798) \div 2 = 36.4292565$

登記面積 36.42 m²

D 555-11
 $10.199 \div (3.251 + 3.370) \div 2 = 33.7637895$

登記面積 33.76 m²

E 555-12
 $10.516 \div (3.269 + 3.384) \div 2 = 34.981474$

登記面積 34.98 m²

F 555-13
 $10.793 \div (3.205 + 3.313) \div 2 = 35.174387$

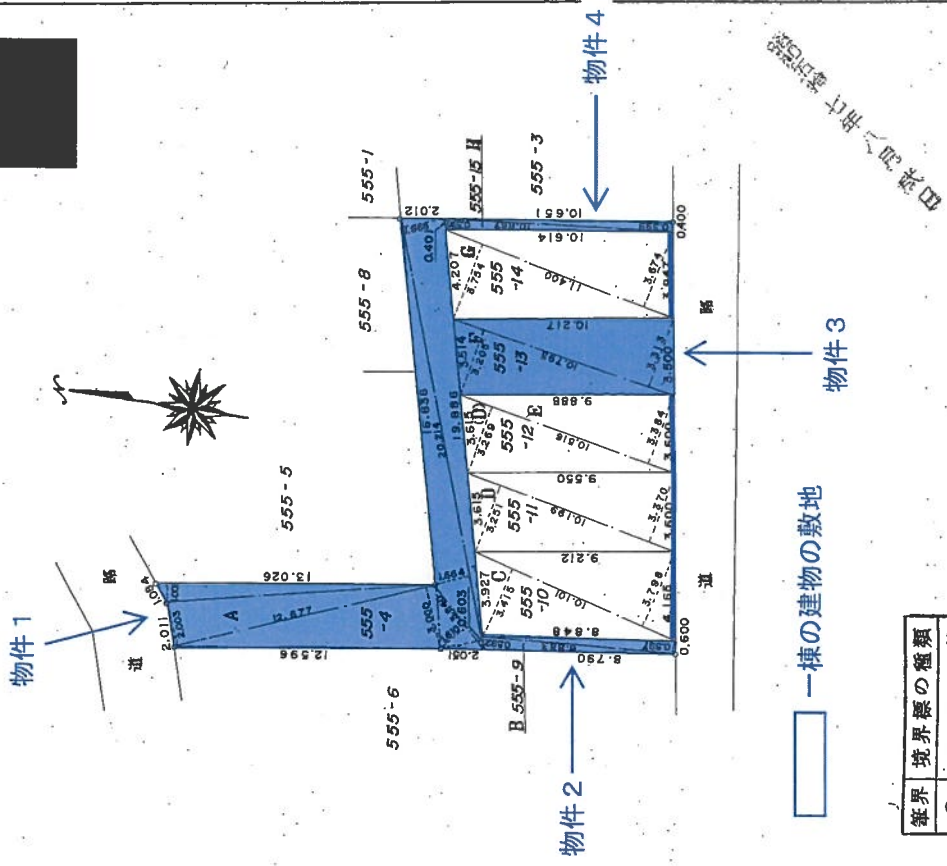
登記面積 35.17 m²

G 555-14
 $11.400 \div (3.754 + 3.674) \div 2 = 42.339600$

登記面積 42.33 m²

H 555-15
 $10.667 \div (0.396 + 0.399) \div 2 = 4.2401325$

登記面積 4.24 m²



一棟の建物の敷地

筆界	境界線の種類
○	コンクリート杭
●	金属標
○	刻ミ()

701569

作製者

(昭和 57 年 7 月 28 日 作製)

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会館)

登記年月日：昭和57年9月20日

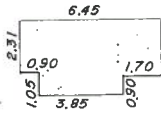
各階平面図

建物図面図

家屋番号 経堂4丁目-3
555-10-3

建物の所在 世田谷区経堂4丁目555番地10, 同番地13, 同番地14

各階平面図

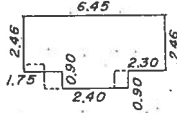


床面積計算式

$$\begin{aligned} 1.05 \times 3.85 &= 4.0425 \\ 2.31 \times 6.45 &= 14.8995 \\ 0.15 \times (5.55) &= 0.8325 \\ \hline \text{計} &18.7745 \end{aligned}$$

登記面積 $19.67m^2$

式階平面図



床面積計算式

$$\begin{aligned} 0.90 \times 2.40 &= 2.1600 \\ 2.46 \times 6.45 &= 15.8670 \\ \hline \text{計} &18.0270 \end{aligned}$$

登記面積 $18.02m^2$

この図面はA3版をA4版に縮小したものです

141417

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500