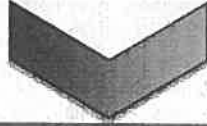


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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

令和7年（ヌ）第41号―①

注 意 書

本件では、物件1ないし6につき、1通の現況調査報告書で記載されていますが、売却手続においては、①物件1ないし3、②物件4ないし6の2つの売却単位で個別に売却します。

本件3点セットは物件1ないし3に関するものですので、現況調査報告書についても物件1ないし3に関する記載を参照してください。

東京地方裁判所民事第21部

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 2 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 出 崎 恵

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 7 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 30 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 8 月 7 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 7 月 31 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 8 月 4 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 7 月 2 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）
1～3	13,340,000 10,672,000	一括	2,668,000	27,023	5,789
1	3,760,000				
2	3,350,000				
3	6,230,000				

物 件 目 録

1 所 在 世田谷区池尻三丁目
地 番 162 番 3
地 目 宅地
地 積 250.57 平方メートル

共有者 A 持分 365748 分の 3476

(甲区 順位 282 番で登記した持分)

2 所 在 世田谷区池尻三丁目
地 番 162 番 4
地 目 宅地
地 積 223.76 平方メートル

共有者 A 持分 365748 分の 3476

(甲区 順位 282 番で登記した持分)

3 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区池尻三丁目 162 番地 3、162 番地 4

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 13 階建

床 面 積	1 階	345.64 平方メートル
	2 階	328.22 平方メートル
	3 階	328.22 平方メートル
	4 階	328.22 平方メートル
	5 階	328.22 平方メートル
	6 階	328.22 平方メートル
	7 階	328.22 平方メートル
	8 階	328.22 平方メートル
	9 階	328.22 平方メートル
	10 階	328.22 平方メートル
	11 階	328.22 平方メートル



物 件 目 録

12階	328.22平方メートル
13階	266.66平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 池尻三丁目162番3の92

建物の名称 第1205号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 34.76平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 6 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 出 崎 恵

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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 3】

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、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 世田谷区池尻三丁目
地 番 162番3
地 目 宅地
地 積 250.57平方メートル
共有者 A 持分365748分の3476
(甲区 順位282番で登記した持分)

2 所 在 世田谷区池尻三丁目
地 番 162番4
地 目 宅地
地 積 223.76平方メートル
共有者 A 持分365748分の3476
(甲区 順位282番で登記した持分)

3 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区池尻三丁目162番地3、162番地4
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建

床 面 積	1階	345.64平方メートル
	2階	328.22平方メートル
	3階	328.22平方メートル
	4階	328.22平方メートル
	5階	328.22平方メートル
	6階	328.22平方メートル
	7階	328.22平方メートル
	8階	328.22平方メートル
	9階	328.22平方メートル
	10階	328.22平方メートル
	11階	328.22平方メートル



物 件 目 録

12階 328.22平方メートル

13階 266.66平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 池尻三丁目162番3の92

建物の名称 第1205号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 34.76平方メートル

所有者 A



令和7年(ヌ)第41号
令和7年3月17日受理
令和7年4月9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 中 野 真 英

物件目録

1 所 在 世田谷区池尻三丁目
 地 番 162番3
 地 目 宅地
 地 積 250.57平方メートル
 共有者 A 持分365748分の3476
 (甲区 順位282番で登記した持分)

2 所 在 世田谷区池尻三丁目
 地 番 162番4
 地 目 宅地
 地 積 223.76平方メートル
 共有者 A 持分365748分の3476
 (甲区 順位282番で登記した持分)

3 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区池尻三丁目162番地3、162番地4
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建

床 面 積	1階	345.64平方メートル
	2階	328.22平方メートル
	3階	328.22平方メートル
	4階	328.22平方メートル
	5階	328.22平方メートル
	6階	328.22平方メートル
	7階	328.22平方メートル
	8階	328.22平方メートル
	9階	328.22平方メートル
	10階	328.22平方メートル
	11階	328.22平方メートル



物 件 目 録

12階 328.22平方メートル
13階 266.66平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 池尻三丁目162番3の92

建物の名称 第1205号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 34.76平方メートル

所有者 A

4 所 在 世田谷区池尻三丁目

地 番 162番3

地 目 宅地

地 積 250.57平方メートル

共有者 A 持分365748分の8180

(甲区 順位283番で登記した持分)

5 所 在 世田谷区池尻三丁目

地 番 162番4

地 目 宅地

地 積 223.76平方メートル

共有者 A 持分365748分の8180

(甲区 順位283番で登記した持分)



物 件 目 録

6 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区池尻三丁目 1 6 2 番地 3、1 6 2 番地 4

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 3 階建

床 面 積	1 階	3 4 5. 6 4 平方メートル
	2 階	3 2 8. 2 2 平方メートル
	3 階	3 2 8. 2 2 平方メートル
	4 階	3 2 8. 2 2 平方メートル
	5 階	3 2 8. 2 2 平方メートル
	6 階	3 2 8. 2 2 平方メートル
	7 階	3 2 8. 2 2 平方メートル
	8 階	3 2 8. 2 2 平方メートル
	9 階	3 2 8. 2 2 平方メートル
	1 0 階	3 2 8. 2 2 平方メートル
	1 1 階	3 2 8. 2 2 平方メートル
	1 2 階	3 2 8. 2 2 平方メートル
	1 3 階	2 6 6. 6 6 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 池尻三丁目 1 6 2 番 3 の 1 1 3

種 類 駐車場

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 7 9. 5 8 平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都世田谷区池尻三丁目30番5-1205号（ニュー池尻マンション）		
建物	物件3		
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 { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ 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	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 6,360円 修繕積立金 13,000円 円 円 円	令和7年3月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計193,600円 令和6年6月分～令和7年3月分 ☐ 遅延損害金（年 %） ☐ 「その他の事項」欄参照	
管理費等の照会先	ニュー池尻マンション管理組合（自主管理）		
その他の事項			
土地	物件1、2 （持分割合を除き物件1と物件4、物件2と物件5は同じ）		
現況地目	☒ 宅地（物件1、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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本件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			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 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、「☒」の箇所記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	東京都世田谷区池尻三丁目30番5号（ニュー池尻マンション）			
建物	物件6			
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A ☐ その他の者 上記の者が本建物を駐車場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	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 3,500円 修繕積立金 0円	令和7年3月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計35,000円 令和6年6月分～令和7年3月分 ☐ 遅延損害金（年 %） ☐ 「その他の事項」欄参照		
管理費等の照会先	ニュー池尻マンション管理組合（自主管理）			
その他の事項				
土地	物件4、5（持分割合を除き物件4と物件1、物件5と物件2は同じ）			
現況地目	☒ 宅地（物件4、5） ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本件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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	地方裁判所 保管開始日	支部 令和 年 月 日	令和 年（ ）第 号
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
■ B (申立債権者モリオキ産業㈱代理人弁護士)	1. 本件マンションの1205号室(物件3)は、所有者Aの被相続人であり前所有者である亡Cが、その生前、モリオキコーポレーションという屋号で水道関係の事業を個人で営んでいた際に、その事務所として使用していたものと思われます。所有者Aは亡Cの妻です。 2. 本件の立入調査時に、1205号室の室内にモリオキ産業㈱の過去の業務関係書類等が散見されたとのことですが、その点についてモリオキ産業㈱は関知していません。所有者Aも亡Cも、モリオキ産業㈱に在籍していたことがあるので、いずれかが個人的に持ち込んだものと思われますが、少なくとも、モリオキ産業㈱が1205号室を使用しているということはありません。 (令和7年3月27日電話聴取)

(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 初回臨場時及び立入調査時のいずれも不在であった。
 - ③ 物件3の建物（1205号室）には、所有者A宛ての郵便物があつたほか、所有者Aの氏名が表示された紙ファイルが備え置かれるなどしていた。

他方、上記のほかに申立債権者モリオキ産業㈱の業務関係書類等も見受けられたが、この点につきモリオキ産業㈱の代理人弁護士Bから聴取した要旨は「関係人の陳述等」欄に記載したとおりであり、モリオキ産業㈱は物件3の建物を占有するものとは認められず、その他、所有者A以外の第三者による占有をうかがわせる徴表は見受けられなかった（前所有者である亡Cに関する徴表も存在したが、所有者Aが亡Cを相続している。）。
 - ④ ライフライン調査の結果、水道局から、物件3の建物について現在水道契約はなく、前契約者は所有者Aで、契約終了日は令和3年2月27日である旨の回答書が提出された。
 - ⑤ 物件3の建物は、室内に事務用品等が残置されていて、かつて事務所としても使用されていたことがあると思われる状態ではあつたが、現在も使用されていることをうかがわせるような新しい徴表類は一切見受けられず、また、上記④のとおり、水道契約終了後、現在まで4年以上が経過していることなどから、長期不在と思われた。なお、初回臨場時に通知書等を玄関ドアに差し挟んだが、立入調査時まで一切その状態に変わりはなかった。
 - ⑥ 物件6の建物は、その床面に駐車用の区画を示すものと思われるラインが引かれ、駐車場となっていたが、第三者が使用していることを示すような看板、案内板等の表示は一切見受けられなかった。
 - ⑦ 所有者A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。
3. 上記現場の状況、ライフライン調査の結果及び前記関係人の陳述等から、所有者Aが物件3の建物を居宅として占有し、物件6の建物を駐車場として占有していると認められた。

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7年3月19日	当庁（郵便）	☒ ライフライン照会（水道） ☒ 所有者に照会書送付
令和7年3月19日 16:05-16:24	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 ☐ 占有者から面接聴取 ☒ 占有者に対する臨場日時通知書・照会書差置
令和7年3月26日	物件所在地	☒ 管理費等に関する調査
令和7年3月26日 15:35-16:20	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査（立入調査） ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人同行 ☐ 占有者から面接聴取
令和7年3月27日	当庁（郵便）	☒ 所有者に照会書送付（再送）
令和7年3月27日 13:30-13:39	当庁（電話）	☒ B（申立債権者モリオキ産業㈱代理人弁護士）から聴取

（特記事項）

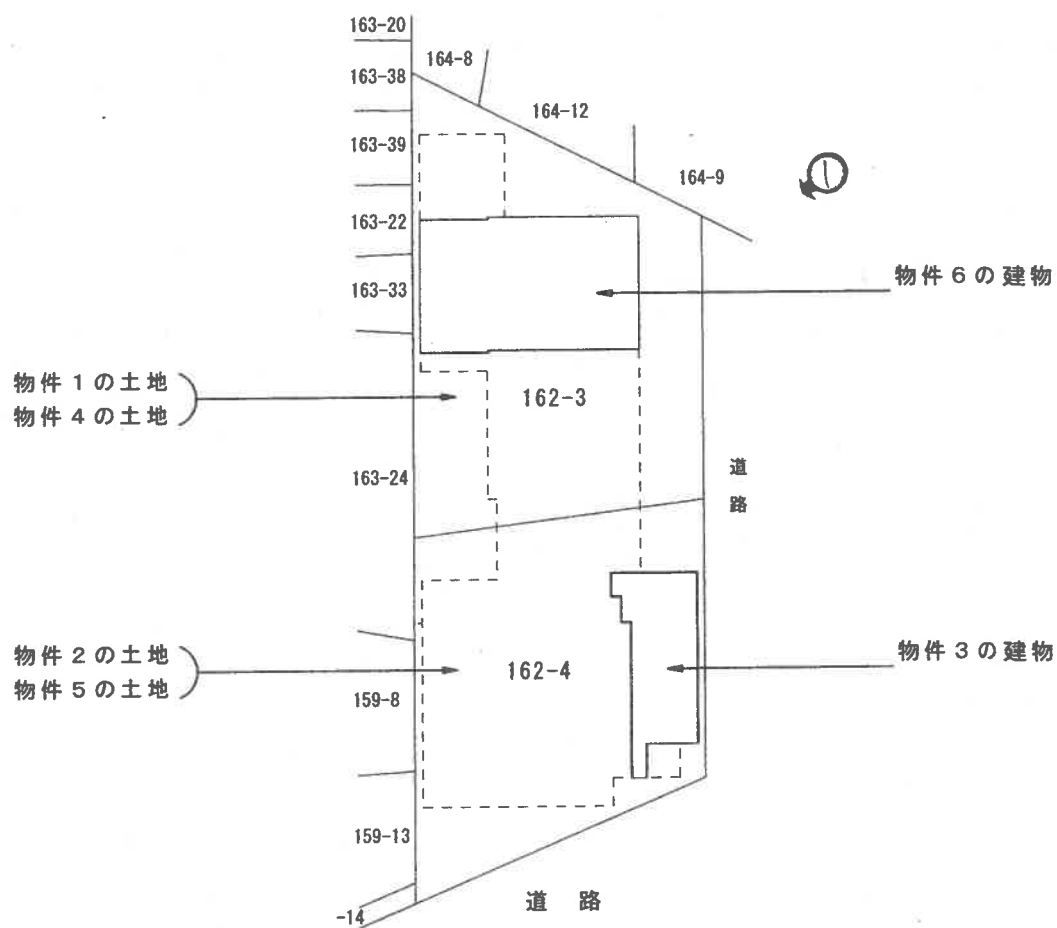
☒ 令和7年3月26日
目的物件が不在で施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年3月26日
物件3の建物は不在で施錠されていたので、立会人D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。

☐

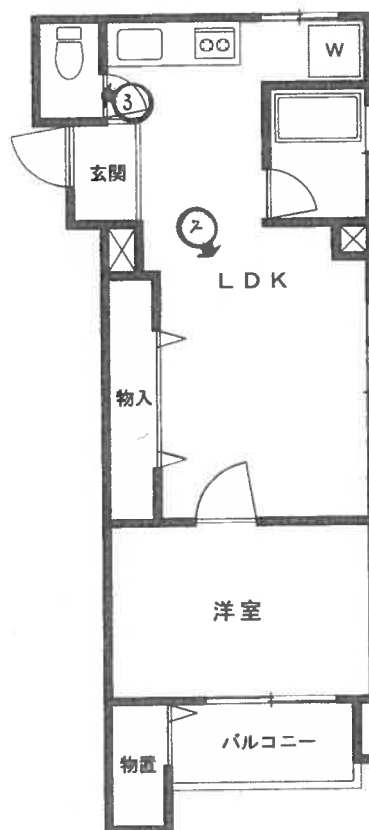
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所記載のとおり



←○: 写真撮影位置と方向



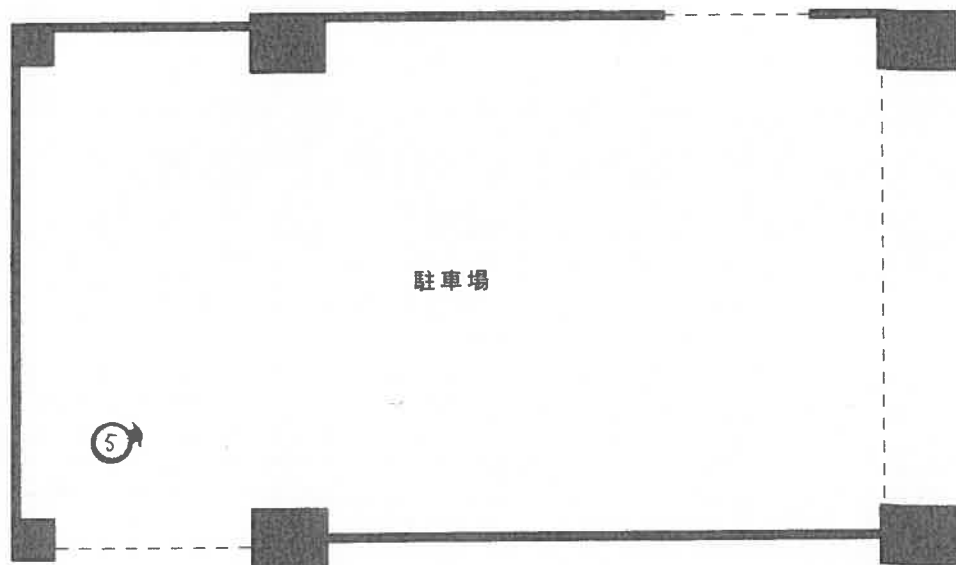
物件 3



←○: 写真撮影位置と方向



物件 6



←○ : 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



令和 7 年（ヌ）第 4 1 号－ 1
令和 7 年 3 月 2 6 日 現地調査
令和 7 年 4 月 2 8 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 13,340,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,760,000円
物件2（土地）	金 3,350,000円
物件3（建物）	金 6,230,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至3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1及び2の内訳価格は物件3のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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・4 頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 世田谷区池尻 3 丁目 30 番 5 号 (マンション名・部屋番号) ニュー池尻マンション 1205 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 所 在 世田谷区池尻三丁目

地 番 162番3

地 目 宅地

地 積 250.57平方メートル

共有者 A 持分365748分の3476

(甲区 順位282番で登記した持分)

2 所 在 世田谷区池尻三丁目

地 番 162番4

地 目 宅地

地 積 223.76平方メートル

共有者 A 持分365748分の3476

(甲区 順位282番で登記した持分)

3 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区池尻三丁目162番地3、162番地4

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建

床 面 積	1階	345.64平方メートル
	2階	328.22平方メートル
	3階	328.22平方メートル
	4階	328.22平方メートル
	5階	328.22平方メートル
	6階	328.22平方メートル
	7階	328.22平方メートル
	8階	328.22平方メートル
	9階	328.22平方メートル
	10階	328.22平方メートル
	11階	328.22平方メートル

物 件 目 録

12階 328.22平方メートル
13階 266.66平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 池尻三丁目162番3の92

建物の名称 第1205号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 34.76平方メートル

所有者 A

4 所 在 世田谷区池尻三丁目

地 番 162番3

地 目 宅地

地 積 250.57平方メートル

共有者 A 持分365748分の8180

(甲区 順位283番で登記した持分)

5 所 在 世田谷区池尻三丁目

地 番 162番4

地 目 宅地

地 積 223.76平方メートル

共有者 A 持分365748分の8180

(甲区 順位283番で登記した持分)

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及び2）

位 置 ・ 交 通	東急田園都市線「池尻大橋」駅の南西方約620m（道路距離，徒歩約8分），東急田園都市線「三軒茶屋」駅の北東方約800m（道路距離，徒歩約10分），世田谷区池尻3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	中層の店舗付事務所ビル，中高層の店舗付マンション・マンション，低層の店舗等が建ち並ぶ，玉川通り沿いの商業地域。	
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）	南側国道（玉川通り）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 商業地域 80%（指定） 500%（指定） 防火地域 緑化地域，池尻三丁目西地区地区計画， 池尻三丁目西地区地区街づくり計画
	南側国道（玉川通り）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 第一種住居地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 緑化地域，19m第二種高度地区， 池尻三丁目西地区地区計画， 池尻三丁目西地区地区街づくり計画， 日影規制（5時間・3時間，4m）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	物件1 250.57 m ² 物件2 223.76 m ² 合 計 474.33 m ² （特記事項参照） 台形 南側間口約17m，奥行約39m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南側で現況幅員約40mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号に該当，玉川通り）にほぼ等高に，東側で現況幅員約3.2～4.0mの舗装区管理道路（建築基準法第42条2項に該当，行止り道路）にほぼ等高に接面する角地。	

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
評価対象持分	365,748 分の 3,476 (物件 1・2 とも)	
特記事項	<地積について> ・現地での道路境界線長さの測定等に基づいた図上概測によれば、縄延びの可能性があるとみられるが、正確には専門家による測量等を要する。なお、東京都建築指導課発行の台帳記載事項証明によれば、本件一棟の建物の建築確認申請における敷地面積は 636.261 m²であるが、本件土地のみを敷地としていたか否か不明である。 <セットバックについて> ・世田谷区道路管理課備付の「世田谷区有通路の指定について」によれば、東側区管理道路の指定時の幅員は 3.13～3.23 mであり、その底地は地番 162-1 の土地（東側隣地，世田谷区の所有地）である。また，世田谷区建築安全課によれば，平成 17 年に世田谷区による道路調査が行われ，セットバックについては，本件土地側の L 形側溝からの一方後退によると判定されているとのことである。さらに現地確認も踏まえたうえ，本件土地は要セットバック部分を含まないものと判断した。ただし正確に判定するためには，本件土地と地番 162-1 の土地との境界確定が必要である（現在は未確定）。 <その他> ・南側で首都高速 3 号線高架に近接している。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ニュー池尻マンション	
建物の用途	共同住宅，店舗，事務所，駐車場 （総戸数113戸，うち共同住宅108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46年7月31日新築 昭和48年10月5日増築 昭和60年月日不詳増築 約54年 約6年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建・延床面積 4,222.72 m ²	
仕様	外壁 その他	吹付仕上等 特になし
設備等	エレベーター（2基），自転車置場，集合郵便受，ゴミ置場等。	
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 その他	あり なし（特記事項参照） 自主管理 管理人室あり
管理の状況	やや劣る	
特記事項	<耐震基準等について> ・本件一棟の建物は，いわゆる新耐震基準の施行日（昭和56年6月1日）以前に建築されているが，管理組合役員によれば，平成27年に耐震診断及び耐震改修工事を実施したとのことである。 <建築確認等について> ・東京都建築指導課発行の台帳記載事項証明によれば，本件一棟の建物は新築時に建築確認をうけているが，検査済証は発行されていない。また，昭和48年及び昭和60年の増築については，東京都建築指導課あるいは世田谷区建築調整課において，建築確認の記録を確認することができなかった。 ・使用容積率が現在の基準容積率を大きく超過しているとみられる。	

特 記 事 項	＜管理会社について＞ ・ 本件マンションは自主管理であるが、日本マンション管理(株)担当者によれば、理事会・総会の支援や会計といったアドバイザー業務を同社に委託しているとのことである。 ＜管理組合役員からの聴取事項＞ ・ 大規模修繕工事の実施時期は把握できていないが、少なくとも平成 27 年の耐震改修工事以後は実施していない。 ・ 管理費及び修繕積立金の値上げを理事会で検討中であり、今年（令和 7 年）8 月の総会の議案となる可能性がある。 ・ 建替については、具体的な話はでていない。 ＜その他＞ ・ 外壁は、クラックがやや多くみられるほか、北面 1 階部分には大きな塗装の剥がれがみられる。 ・ 中廊下、外廊下、中階段の壁に、クラックがやや多くみられる。 ・ 外階段は、塗装の剥がれや錆が目立っているほか、立入禁止となっている。 ・ 玄関ドアは、外側の塗装が大きく剥がれた住戸が多くみられるなど、老朽化している。 ・ エレベーターは、かごのリニューアルは過去に行われているとみられるが、やや老朽化している。
---------	--

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建・居宅	
位 置	1 2 階 (1205 号室) , 角部屋 主要開口部の方位: 南・東向き	
床 面 積	専 有 面 積	34.76 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	40.27 m ² (固定資産関係証明書の記載による)
間 取 り	1 L D K	
バルコニー等	南側にあり (南向き)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	化粧石膏ボード等 フローリング等 ビニールクロス等 キッチン, 浴室, トイレ等 室内洗濯機置場あり
保守管理の状態	やや劣る (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	6,360 円 (月額) (令和 7 年 3 月 28 日現在, 以下同じ) 13,000 円 (月額) なし 193,600 円 (令和 6 年 6 月分~令和 7 年 3 月分) 管理組合による回答書には 0 円と記載されている。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が占有し, 居宅として使用している。	
特 記 事 項	<保守管理の状態について> ・内装は経年劣化しており, L D の梁のクロスに浮きがみられる。 ・L D K には, ダンボール箱, スーツケース, 書類, ゴミなど多くの物が置かれている。洋室にも, ダンボール箱, 衣類など多くの物が置かれている。さらに, バルコニーにも, ダンボール箱, ゴミなどが山積みになっている。 ・設備はやや老朽化しており, 浴室には, スーツケース, ダンボール箱, 生活用品など多くの物が山積みになっている。また, キッチンのワークトップやシンクにも, ダンボール箱や生活用品が置かれている。 ・玄関ドアの内側は, 塗装の剥がれが目立っている。	

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及び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 (㎡) 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	1,760,000	×0.98	×250.57	×1.00	×3,476/365,748	=4,110,000
2	1,760,000	×0.98	×223.76	×1.00	×3,476/365,748	=3,670,000

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 5-7

（公示価格等） （時点修正） （標準化補正） （地域格差） （規準価格）

$1,690,000 \text{ 円/㎡} \times 103.9/100 \times 100/100 \times 100/100 = 1,760,000 \text{ 円/㎡}$

（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：地価公示地はほぼ標準的画地であり，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と同じであるため，格差なし。

イ 個 別 格 差：増価要因として，角地であること，縄延びの可能性があることとみられること，減価要因として，形状が台形であること，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，総合では-2%（0.98）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 共 有 持 分：登記記載による。

カ 建付地価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 建物価格（物件３）

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次のとおり建物価格を求めた。

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
3	430,000	× 40.27	× 0.07	= 1,210,000

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 54 年，経済的残存耐用年数約 6 年，観察減価率 30%（一棟の建物及び本件専有部分の状況並びに建築基準法との関連等を考慮した）
- ・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 = 6 年 ÷（54 年 + 6 年）×（1 - 0.30）= 0.07

エ 建物価格：1 万円未満四捨五入の端数整理を行った。

2 積算価格

前記 1 で求めた基礎となる価格に，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) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) ウ
1	4,110,000	× 0.40	場所的利益	= 1,640,000
2	3,670,000	× 0.40	場所的利益	= 1,470,000
合 計				3,110,000

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判定した。

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。

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	(4, 110, 000	－1, 640, 000)	×1. 60	×1. 08		=4, 270, 000	27. 5
2	(3, 670, 000	－1, 470, 000)	×1. 60	×1. 08		=3, 800, 000	24. 5
3	(1, 210, 000	+3, 110, 000)	×1. 60	×1. 08	×1. 00	=7, 460, 000	48. 0
合 計						15, 530, 000	100

ア 基礎となる価格：前記 1 ①カ及び②エ

イ 敷地利用権等価格：前記 2 ①ウ

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. 05 (対象=12 階・基準階=7 階)

位置別等補正 … 1. 03 (角部屋)

そ の 他 … なし

相乗積 $1. 05 \times 1. 03 = 1. 08$ (小数第 3 位を四捨五入)

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：各物件の価格割合 (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区分所有建物ではないが、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÷ウ×(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)
2,265,889 (13.0%)	1,048,380	5.7	17,840,853	0.8516	15,193,270 (87.0%)	17,460,000 (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

$$1 \div (1 + 5.5\%)^3 = 0.8516 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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、対象マンションの総戸数等との関連で目的物件の敷地の持分が小さいことなどから、積算価格が収益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マンションであり、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を考慮し、取引市場動向も検討した結果、本件においては収益価格を重視のうえ積算価格を関連づけ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	15,530,000 円
② 収 益 価 格	17,460,000 円
③ 調整後の価格	17,070,000 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) ア	価 格 構 成 比 イ	市 場 性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他の 控除 (敷金等) カ	評 価 額 (円) キ
1	17,070,000	×27.5%	×1.00	×0.80			=3,760,000
2		×24.5%	×1.00	×0.80			=3,350,000
3		×48.0%	×1.00	×0.80	×0.95	－ 0	=6,230,000
一 括 価 格 (合 計)							13,340,000

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Ⅰ2②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：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。

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。本件の場合なし。

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

地価公示価格（世田谷 5－7）

所 在：世田谷区池尻 3 丁目 159 番 13 外 「池尻 3－30－6」

価 格：1,690,000 円／ m^2

位 置：東急田園都市線「池尻大橋」駅の南西方道路距離約 630m 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：南東側 40.0m 国道

用 途 指 定 等：商業地域（建蔽率 80%，容積率 500%），防火地域

地 域 の 概 要：中小規模の店舗ビル等が建ち並ぶ路線商業地域

第 7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

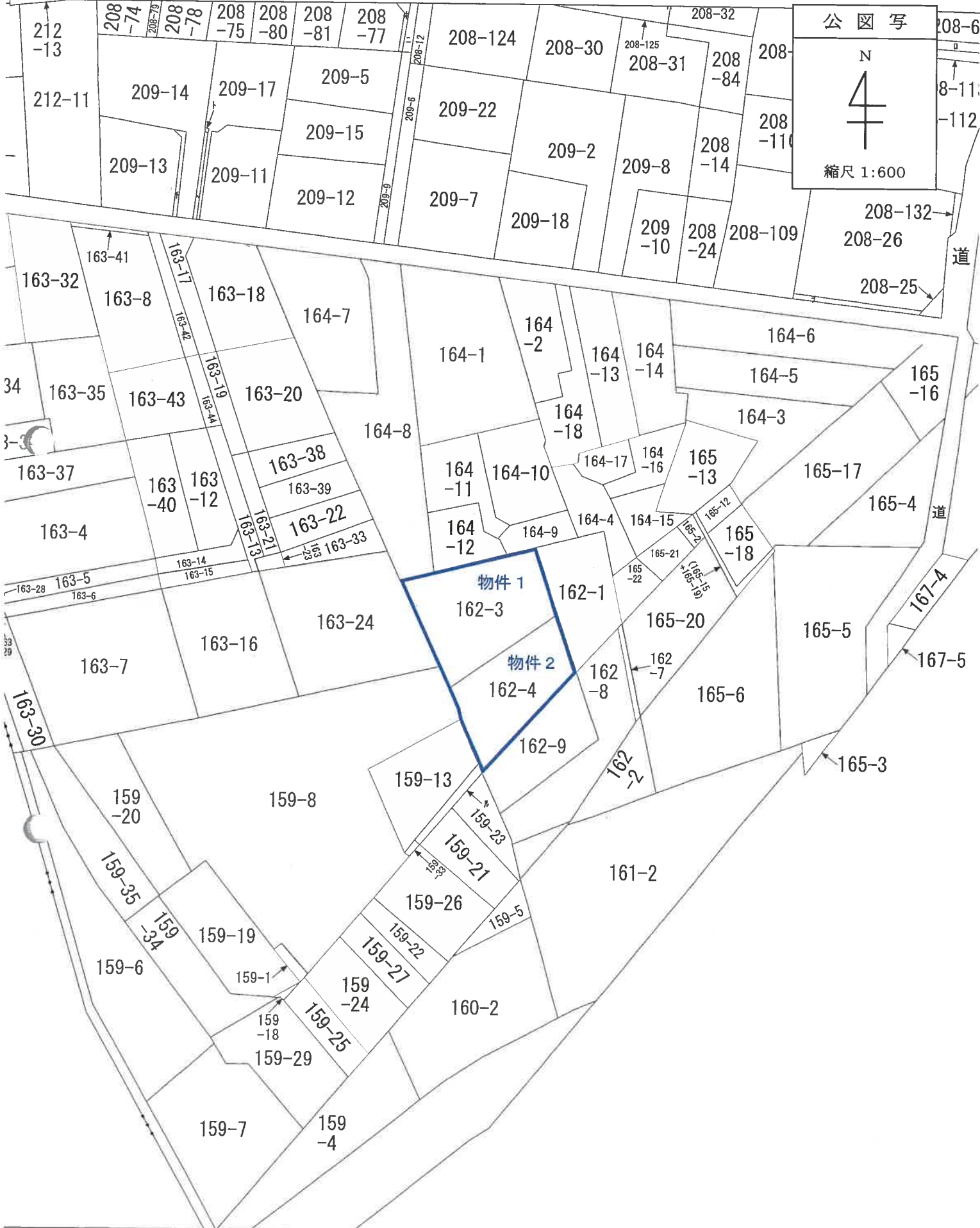
令和 7 年 4 月 2 8 日

評価人 不動産鑑定士

石 原 伸 彦



-1	ハ	208-121	ホ	208-76	ト	209-20	リ	208-167	ル	159-14
-61	ニ	208-22	ヘ	209-19	チ	209-21	ヌ	208-157	ヲ	208-131



登記年月日：昭和46年8月25日

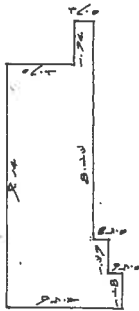
建物図面図

家屋番号	池尻3丁目162番3～92
建物の所在	東京都世田谷区池尻3丁目 162番地3. 162番地4. 164番地1. 164番地8.

D-1205

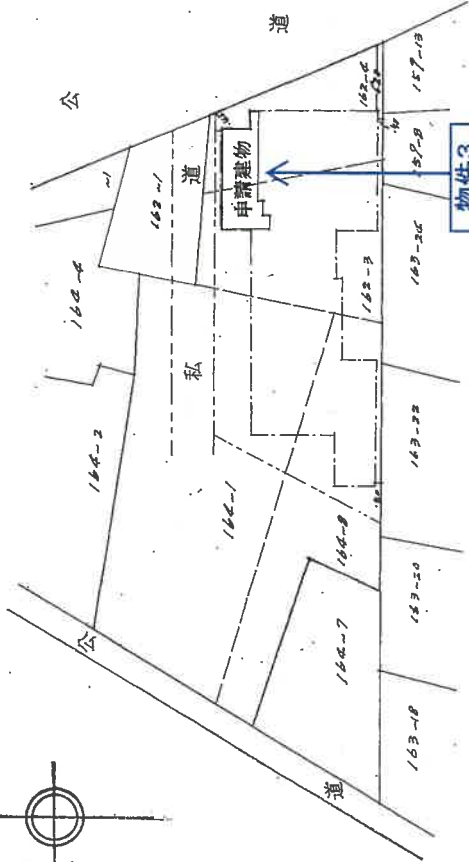
作製年月日	昭和46年7月31日
作製者	申請人

(注) 本図面は方位が誤っている。



床面積 内壁面算定

1.72 x 0.72 = 1.2384
2.72 x 0.72 = 1.9584
1.72 x 0.72 = 1.2384
1.72 x 0.72 = 1.2384
4.2384 m²



建物の存する部分 12階
建物番号 1205

この図面はA3版をA4版に縮小したものです

007449

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

昭和46年8月25日