

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 2 1 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 10 月 22 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 11 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 19 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 11 月 28 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 11 月 20 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 11 月 25 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 10 月 22 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	15,360,000 12,288,000		3,072,000	37,912	8,123



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 世田谷区上北沢四丁目 1 1 2 7 番地 1

建物の名称 上北沢ハイネスコーポ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 上北沢四丁目 1 1 2 7 番 1 の 5 2

建物の名称 1 2 2 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 2 階部分 4 6 . 0 3 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 世田谷区上北沢四丁目 1 1 2 7 番 1

地 目 宅地

地 積 5 1 4 . 4 1 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 1 0 0 0 分の 1 7



物 件 明 細 書

令和 7年 9月16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】

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 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区上北沢四丁目1127番地1

建物の名称 上北沢ハイネスコーポ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上北沢四丁目1127番1の52

建物の名称 122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 46.03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 世田谷区上北沢四丁目1127番1

地 目 宅地

地 積 514.41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 1000分の17



令和7年(ケ)第195号
令和7年6月16日受理
令和7年7月15日提出
(評価人：竹迫裕美子)

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 世田谷区上北沢四丁目1127番地1

建物の名称 上北沢ハイネスコーポ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上北沢四丁目1127番1の52

建物の名称 122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 46.03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 世田谷区上北沢四丁目1 1 2 7番1

地 目 宅地

地 積 514.41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 1000分の17



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都世田谷区上北沢四丁目19番18-1202号 上北沢ハイネスコーポ	
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 { 種類: ☐ ある { 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	管理費等の月額以下のとおり 管理費 13,000円 修繕積立金 14,650円	令和7年6月30日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 令和 年 月 分 ~ 年 月 分 ☐ 遅延損害金 (年 %) 計 円 ☐ 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	ハイネス管理株式会社	
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		
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	
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、「☒」の箇所記載のとおり

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 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (賃借人) ☐ ()) の陳述／■提示文書 (契約書) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和5年3月25日	
最初の契約等	契約日	令和5年3月25日	
	期間	令和5年3月25日から ■令和7年3月24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3月25日から ■令和9年3月24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125,000円 (毎月27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125,000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 (賃借人)	1. 私は、本件建物を所有者から賃借して、使用しています。 2. 当初の契約書を提示します。また、貸主代理（管理業者）の合同会社ビルディングマネージメントから更新契約書の写しを取り寄せたので、この場で提出します。 3. 本件建物に特に不具合等はありませんが、最上階の部屋ということもあり、水回りの水圧が弱いと感じています。 (令和7年7月7日面接聴取)

(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階集合郵便受けには賃借人Aの姓が表示されていた。玄関表札に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、立入調査時には賃借人Aが在宅していた。
 - ③ 賃借人Aからは、賃貸借契約書が提示・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 賃借人A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賃借人Aで、水道使用開始日は令和5年4月1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、提示・提出された賃貸借契約書及びライフライン調査の結果等から、本件建物は、賃借人Aが居宅として占有していると認められ、その契約内容は3枚目に記載のとおりであった。
4. なお、本件建物は、登記上の建物の名称は「122号」であるが、住居表示上の居室番号は「1202号」である。

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

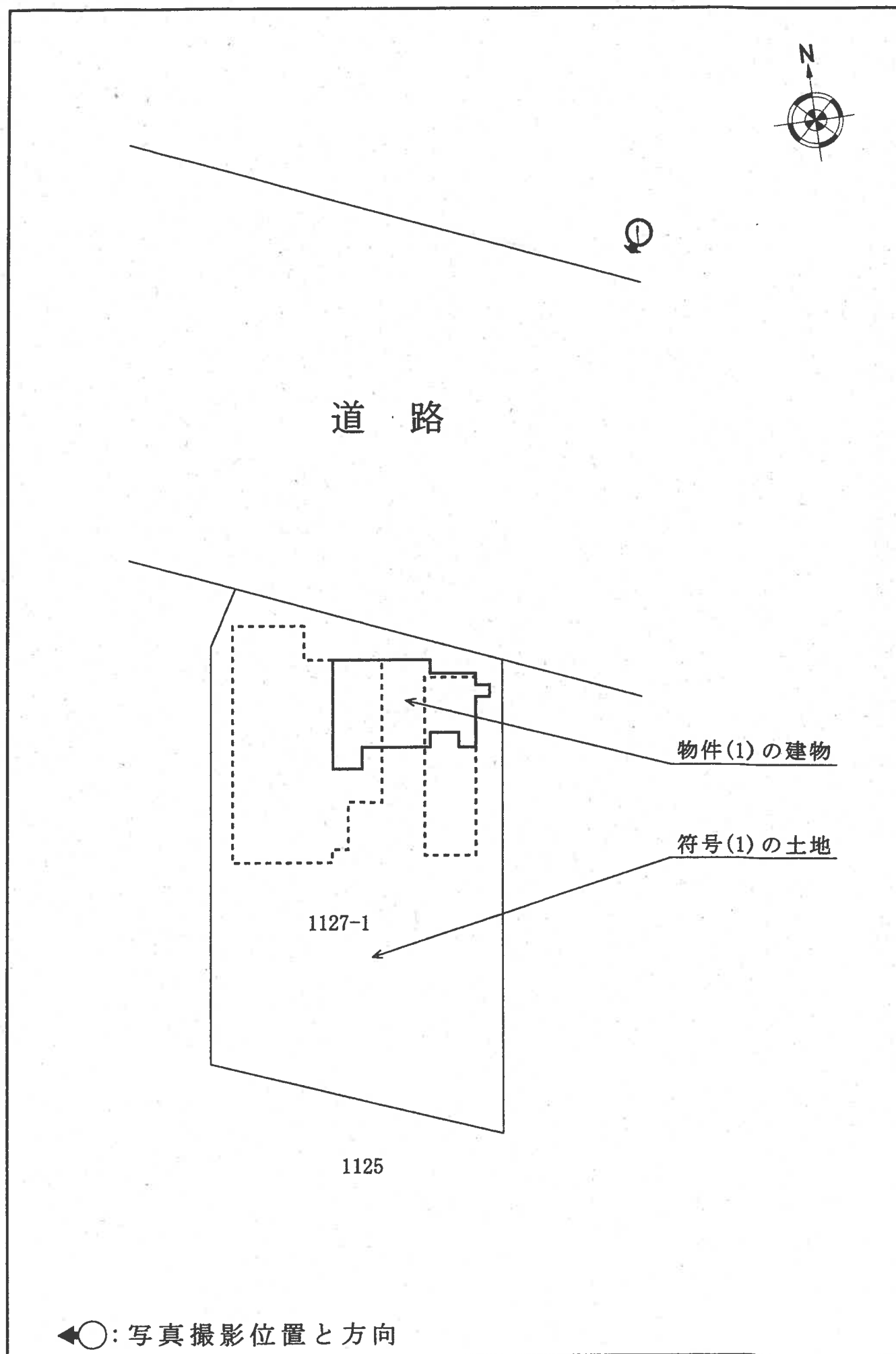
調査の経過

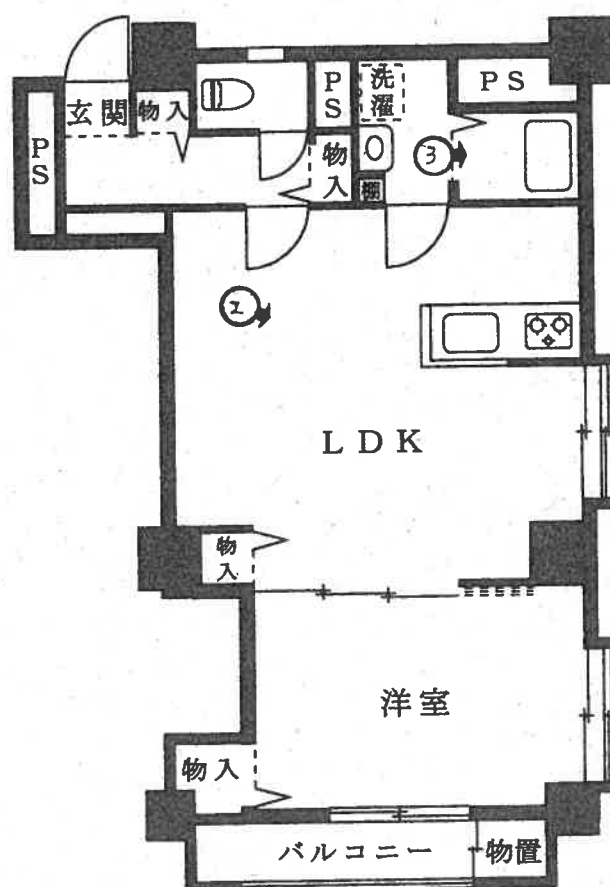
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年6月27日	当庁（郵便）	■ライフライン照会（水道） ■所有者に照会書送付
令和7年6月30日 12：13－12：25	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 □評価人同行 □居住者から面接聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書差置
令和7年6月30日	当庁（FAX）	■管理費等に関する調査
令和7年7月7日 12：25－12：38	物件所在地	■物件確認 ■物件調査（立入調査） ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■賃借人Aから面接聴取

(特記事項)

- 令和 7 年 7 月 7 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 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、「■」の箇所記載のとおり





←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 7 年 (ケ) 第 195 号
令和 7 年 7 月 7 日 現地調査
令和 7 年 7 月 16 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 竹迫 裕美子

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金 15,360,000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ついて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) 世田谷区上北沢4丁目19番18号 (マンション名・部屋番号) 上北沢ハイネスコーポ1202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 世田谷区上北沢四丁目1127番地1

建物の名称 上北沢ハイネスコーポ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上北沢四丁目1127番1の52

建物の名称 122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 46.03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 世田谷区上北沢四丁目1127番1

地 目 宅地

地 積 514.41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 1000分の17

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（符号1）

位 置 ・ 交 通	京王線「上北沢」駅の北方約350m（道路距離・徒歩約4分）、世田谷区上北沢4丁目19番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	幅員約25m国道（甲州街道）沿いに店舗事務所ビル、店舗付共同住宅、マンション等が混在する路線商業地域。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 国道20号との境界から30mまで近隣商業地域、超えると第一種住居地域 近隣商業地域80%、第一種住居地域60%（指定） 近隣商業地域300%、第一種住居地域200%（指定） 近隣商業地域が防火地域、第一種住居地域が準防火地域 上北沢駅周辺地区地区街づくり計画区域・日影規制4～2.5h/4m、近隣商業地域が第2種高度地区、第一種住居地域が19m第2種高度地区 ・敷地規模の最低面積70㎡
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	514.41㎡ ほぼ台形 間口約18.7m・奥行約30m ほぼ平坦 特になし
接 面 道 路 の 状 況 等	北側幅員約25m両側歩道付舗装国道20号（甲州街道・建築基準法第42条1項1号該当）にほぼ等高に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1を含む区分所有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 1,000分の17
特 記 事 項	1. 上記地区街づくり計画の幹線沿道市街地ゾーンに該当し、建築物を建築する場合等は工事着手30日前かつ建築確認申請前までに区担当部署（区烏山総合支所街づくり課）への届出を要する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	上北沢ハイネスコーポ		
建物の用途	店舗・共同住宅（総戸数55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45年3月15日 約55年 約10年	
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 延床面積3,363.87㎡		
仕 様	外 壁 その他	吹付タイル等 なし	
設 備	エレベーター1基、集合郵便受、駐車場、自転車置場、ごみ置場、管理員室等		
建物の品等	中位		
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり（上北沢ハイネスコーポ管理組合） ハイネス管理(株) 委託管理	
管理の状態	普通		
特記事項	1.敷地の容積率を超過しており、容積率の指定の変更によるものと推定されるが、都担当部署発行の建築確認関係台帳記載事項証明書によると、主たる用途：共同住宅 敷地面積：586.223㎡ 延べ面積：3,353.865㎡の確認済証発行記録及び検査済証発行記録がある。敷地面積に現況と齟齬が認められ、建築基準法令適合性に疑義がある。 2.本件建物はいわゆる新耐震基準の施行日(昭和56年6月1日)前に建築確認を受けているが、東京都発行の耐震マーク交付書の掲示があり、耐震改修済みと認められる。 3.対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。		

(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	12階（1202号室）・三面採光 主要開口部の方位：東向き		
床 面 積	専 有 面 積	46.03㎡	
	共用部分を含む現況床面積	57.85㎡	
間 取 り	1LDK＋物置		
バルコニー等	バルコニー東側にあり		
仕 様	天 井 床 壁 内 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング・CFシート等 ビニールクロス貼等 システムキッチン・浴室・トイレ・洗面所等 格別なものはない	
維持管理の状態	普通。内装リフォームされており特記すべき汚損はみられなかった。		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	13,000円(月額)(令和7年6月30日現在・以下同じ) 14,650円(月額) なし なし 申告なし	
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	1.賃借人によると、雨漏り・漏水等はないが、最上階であるためか水圧が弱い、結露による汚濁があり内壁クロスは一部交換したとのことである。その他設備の不具合等は特段感じられないとのことである。設備等の動作確認は行っていない。 2.登記上建物名称は122号であるが、住居表示上の居室番号は1202号である。		

建物の占有者等の状況一覧

賃 貸 人	占 有 者	占有開始日	契 約 期 間	月 額 賃 料 円	預 り 金 等 円
所 有 者	賃 借 人	R5.3.25	R7.3.25 ～ R9.3.24	125,000	敷金 125,000
占有権原は賃借権で、賃借人が住居として使用し占有していると認められる。					

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
421,000	×57.85	×0.15	=3,650,000

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55年、経済的残存耐用年数約10年、観察減価率0%(保守管理の状況等を考慮した)
- ・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＝10年÷(55年+10年)×(1±0.0)＝0.15 (小数以下第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

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				
781,000	×1.15	×514.41	×1.00	×17/1,000	=7,850,000

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的画地の価格を求めた。なお、標準的画地は、近隣地域において、土地の概況(間口・奥行・規模等)及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

基準地 世田谷(都)5-13

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $750,000 \text{ 円/㎡} \times 106 / 100 \times 100 / 97 \times 100 / 105 = 781,000 \text{ 円/㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：公示地等は不整形地である減価要因等を考慮し標準化補正を行った。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域と比し、交通接近条件でやや劣るが環境条件で優ること等を考慮し総合の格差率を判定した。

イ 個別格差：規模のまとまった整形地である増価要因等を考慮し総合の個別格差率を判定した。容積率の劣る裏地を含むがその割合は全体地積に対して僅少であり減価要因としなかった。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮して判定した。

オ 敷地権割合：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
(3,650,000	+7,850,000)	×1.50	×1.08	×1.00	=18,630,000

ア 建物価格：前記①エ

イ 敷地権価格：前記②カ

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺類似の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・・・1.06(対象=12階・基準階6階)
 位置別補正・・・1.02(東・北・西向き三面採光)
 その他・・・なし
 相乗積 $1.06 \times 1.02 \times 1.00 = 1.08$

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建物であり、その賃貸状況は標準的で
 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	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 $\div 7 \times (1-0.03)$	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
3,062,609円 (15.6%)	1,054,200 円	5.3%	19,293,849 円	0.8614	16,619,722円 (84.4%)	19,680,000円 (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

$$1 \div (1+5.1\%)^3 = 0.8614$$

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、僅少であるが開差を生じた。

目的物件は世田谷区内の路線商業地域に所在する小規模なファミリータイプのマンションである。駅への接近性及び生活利便性に優り、規模・築年から値頃感があり居住目的及び投資目的ともに需要は底堅いものの、築後55年を経過し相応の陳腐化が認められる。以上より本件においては両試算価格のほぼ中庸を以て調整し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	18,630,000円
② 収 益 価 格	19,680,000円
③ 調整後の価格	19,200,000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
19,200,000	×1.00	×0.80	×1.00		=15,360,000

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。

オ その他の控除減価(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

地価調査基準地価格（世田谷（都）5－13）

所 在：世田谷区上北沢4丁目1077番3外、「上北沢4－29－25」

価 格：750,000円／㎡

位 置：「八幡山」駅の北東方道路距離約470mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：351㎡・不整形

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北側27m国道

用途指定等：近隣商業地域（建蔽率80％・容積率300％）、防火地域

地域の概要：店舗、事務所、共同住宅が混在する路線商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

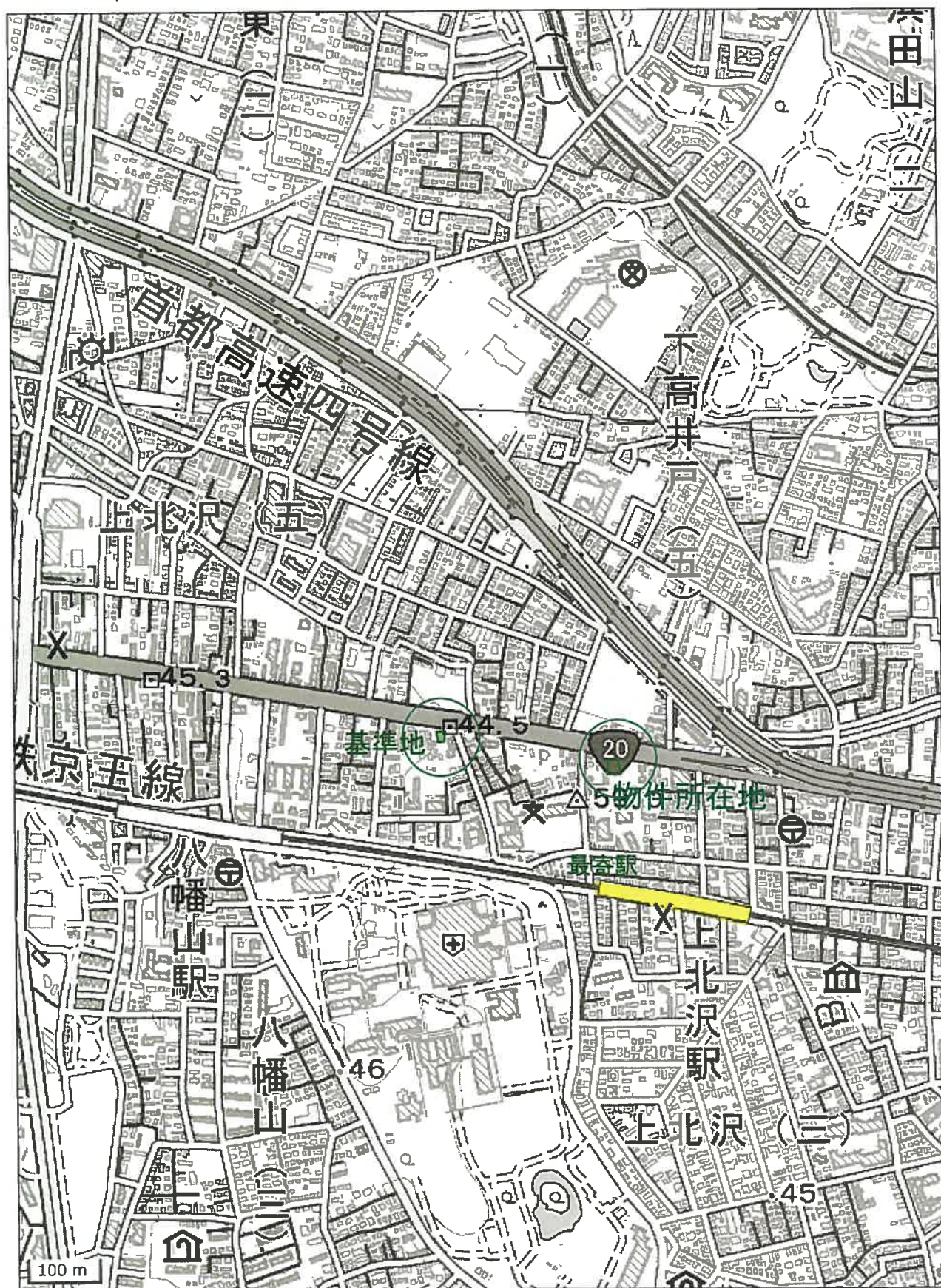
建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年7月16日

評価人 不動産鑑定士

竹迫 裕美子 ㊞

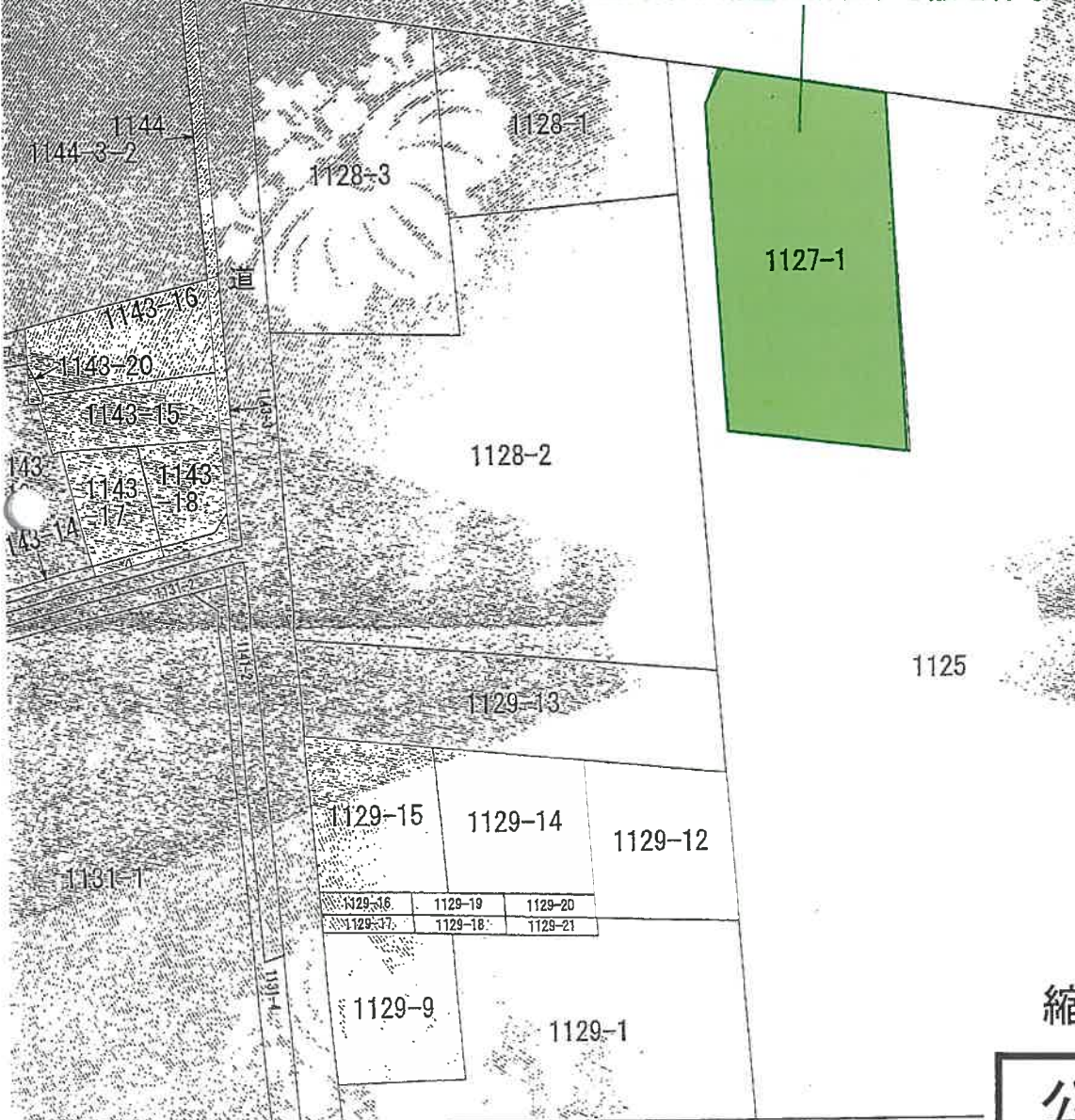




1 1119-21 A 1143-1 1143-9
2 1143-4 1143-19 1143-11

N

評価対象不動産の所在する敷地符号1



縮尺 1/600

公 図 写

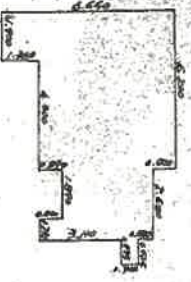
登記年月日：昭和45年4月7日

これは図面に記載されている内容を証明した地図である
昭和7年3月5日 東京法務局世田谷出張所 登記官

建物各階平面図

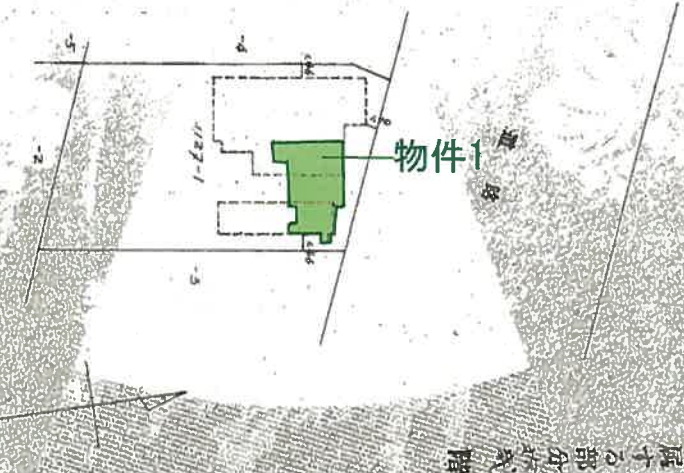
家屋番号 上北沢4丁目1127番1～5の2

建物の所在 東京都世田谷区上北沢4丁目1127番地1



12 階床面図 (12F)

5,240 × 5,280 = 27,660
1,900 × 1,360 = 2,584
2,680 × 3,498 = 9,352
0,935 × 0,700 = 0,655
0,790 × 0,700 = 0,553
計 46,038 m ²



047612

(日本土地家屋調査士会連合会印)

45年4月 7日

建物図面・各階平面図写

本図はA 3版をA 4版に縮小