

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10月22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 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	208,000,000 166,400,000		41,600,000	330,883	70,901



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 7年 9月22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。同人は本件所有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

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



030

令和7年(ケ)第257号
令和7年8月8日受理
令和7年9月2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



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が異なる（ ☐ 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居宅（社宅）・物置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	管理費等の月額は以下のとおり 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7年9月1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	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		
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

(占有関係用〈単独〉)

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(社宅)・物置 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(賃借人・所有者代表者))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		令和5年8月1日	
最初の契約等	契約日	令和5年8月1日	
	期間	令和5年8月1日から ☐ 年 ☐ 月 ☐ 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 ☐ 月 ☐ 日まで 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70,000円(毎月25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 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・所有者代表者)	1. 私は、本件建物の所有者の代表者です。本件建物は、私が所有者から社宅として賃借し、家族とともに住んでいます。令和5年8月1日付けで賃貸借契約をして、同日から使用を開始しています。期間の定めはありません。 2. 本件建物に不具合等はありません。 3. ペットは、現在は飼っていませんが、本年6月まで室内犬を飼っていました。 4. 本件については、近日中に和解により解決する見込みです。 (令和7年8月20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（賃借人・所有者代表者）が在宅し、同人から「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ③ Aからは、回答書及び賃貸借契約書が提出された。
 - ④ 本件建物内には、A個人宛ての郵便物が存在した。
 - ⑤ 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。
 - ⑥ 附属建物は物置として使用されていた（扉表面に「61」との番号表示あり）。
3. 上記現場の状況、前記関係人の陳述及び提出された回答書・賃貸借契約書等から、本件建物は、賃借人A（所有者代表者）が居宅（社宅）・物置として占有していると認められ、その契約内容は4枚目に記載のとおりであった。Aから提出された契約書には社宅使用契約書と表記され、その内容は一般的な賃貸借契約書に比して簡素であるほか、使用料も月額70,000円と相場より低廉とはいえるものの、本件建物があくまで社宅として運用されている前提に照らせば、必ずしも賃料としての対価性がないとまではいえず、賃借権そのものに疑義があるともいえないものと思われた。
なお、Aの占有は、最先の抵当権設定前に開始されている。

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

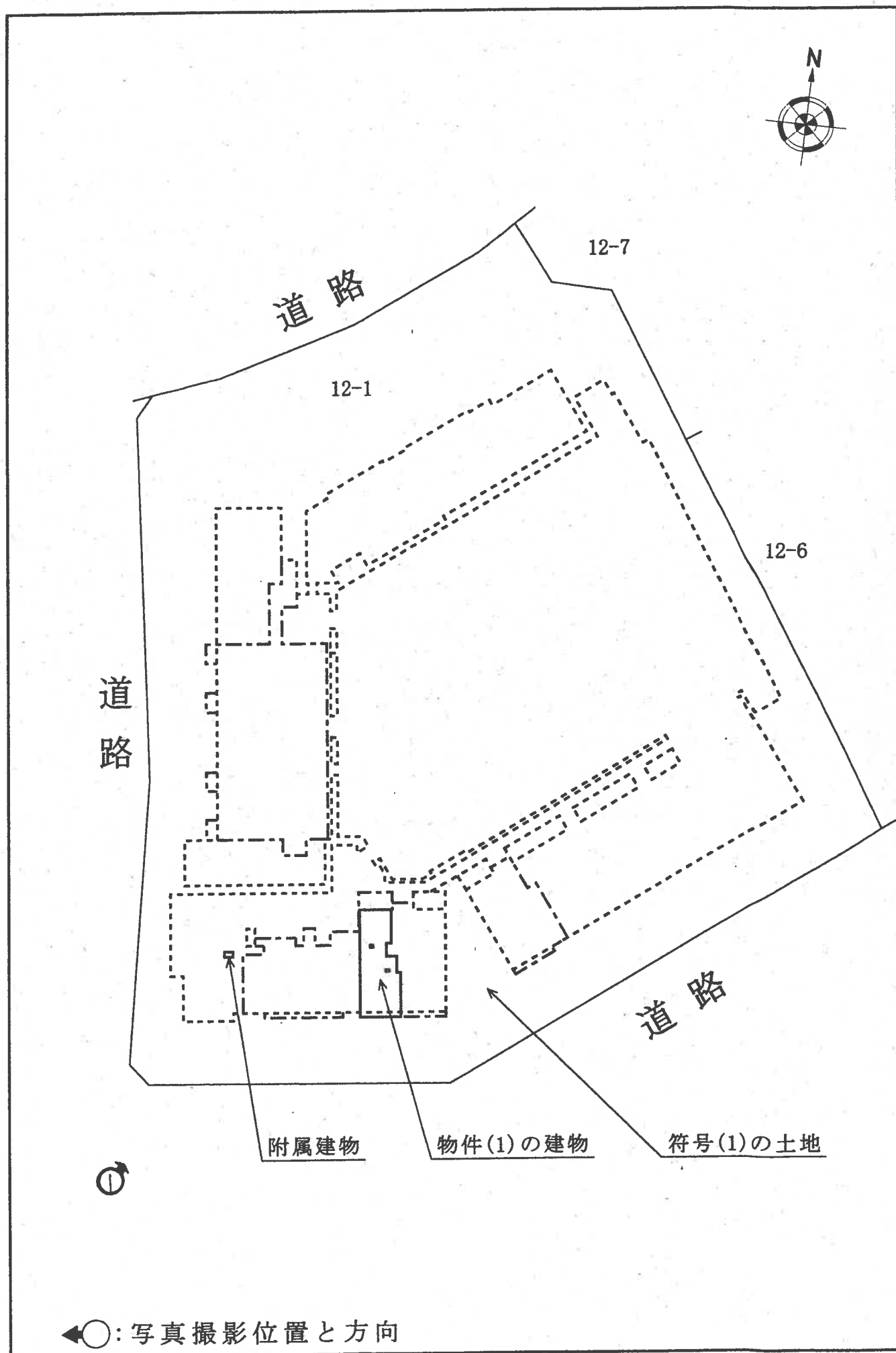
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年8月13日 13:20-13:57	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 □評価人同行 □占有者等から面接聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和7年8月14日	当庁（FAX）	■管理費等に関する調査
令和7年8月20日 8:56-9:12	物件所在地	■物件確認 ■物件調査（立入調査） ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■A（賃借人・所有者代表者）から面接聴取

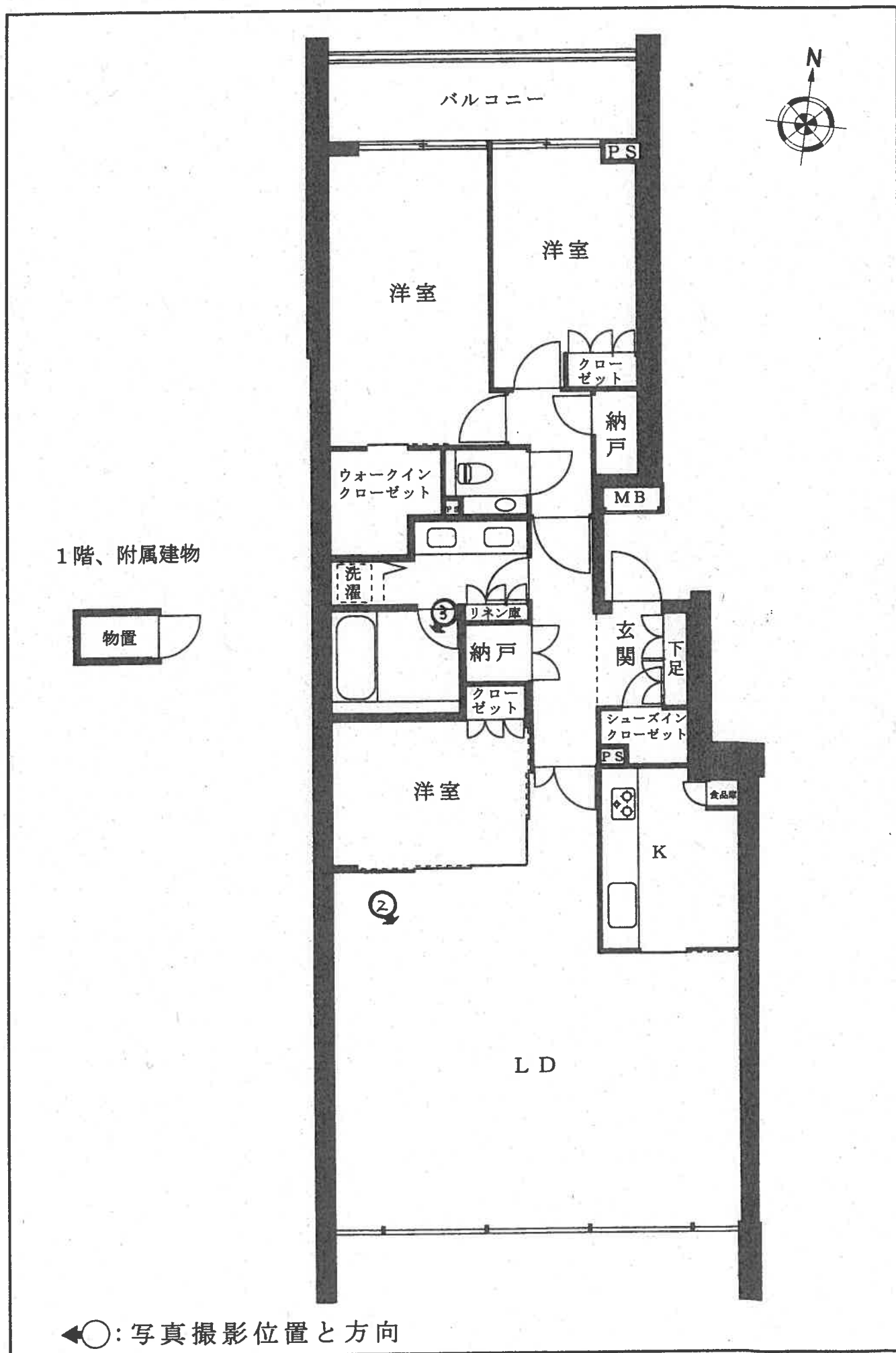
(特記事項)

- ☒ 令和 7 年 8 月 2 0 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

(7 枚目)





1



2



3



令和7年（ケ）第257号
令和7年8月20日現地調査
令和7年9月5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 2 0 8 , 0 0 0 , 0 0 0 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 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

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」駅の北方道路距離約 790m(徒歩約 10 分), 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	中高層の共同住宅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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制 " "	市街化区域 以下①:北西側都道より 20m 迄, ②:同 20m 超 ①:第 1 種住居地域, ②:第 1 種中高層住居専用地域 ①②:60% (指定) ①②:200% (指定) ①②:準防火地域, 新たな防火規制区域 ①:25m 第 2 種高度地区, 日影規制 4h-2.5h/4m ②:19m 第 2 種高度地区, 日影規制 3h-2h/4m ①②:敷地面積の最低限度 60 m ² , 太子堂二・三丁目地区地区計画, 同地区整備計画, 埋蔵文化財包蔵地 (太子堂下本村遺跡) 等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	14,105.48 m ² ほぼ台形状の多角形地 約 75m・約 130m 平坦 特になし
接面道路の状況等	北西側現況幅員約 15.4m 舗装都道, 西側現況幅員約 7.5m 舗装区道及び南側～南東側現況幅員約 6.0m 舗装区道にほぼ等高に接面する三方路画地。 (接面道路は何れも建築基準法 42 条 1 項 1 号該当)	
土地の利用状況等	物件 1 を含む一棟の建物敷地及び歩道状空地等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	なし	

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）	
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17年 約33年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建 延床面積 43,468.86㎡	
仕様	外壁 その他	磁器質タイル貼，吹付タイル等 免震構造
設備等	エレベーター13基，集合郵便受，カメラ付き集合玄関機， 駐車場，バイク置場，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	優る	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 住友不動産建物サービス(株) 委託管理（24時間有人管理）
管理の状況	優る	
特記事項	・共同住宅の共用部分等は延面積に算入されないため，基準容積率は超過していないと判断した。	

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	専有部分の建物：鉄筋コンクリート造1階建・居宅 附属建物：鉄筋コンクリート造1階建・物置	
位 置	専有部分の建物：13階（B1303号室）・中間部屋 主要開口部の方位：南及び北向き 附属建物：1階	
床 面 積	専 有 面 積	120.43㎡（専有部分119.20㎡，附属建物1.23㎡）
	共用部分を含む現況床面積	187.77㎡
間 取 り	専有部分の建物：3LDK 附属建物：物置（トランクルーム）	
バルコニー等	北側バルコニーあり （分譲時のパンフレットによる面積 8.81㎡）	
仕 様	天 井 床 内 設 壁 備 そ の 他	ビニールクロス等 カーペット，天然石等 ビニールクロス，タイル等 システムキッチン，ユニットバス，トイレ， 天井カセット型エアコン，ガス給湯器等 ウォークインクローゼット，納戸等
保 守 管 理 の 状態	普通（占有者の陳述によれば，建物や設備の不具合等は特に無い）	
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） 45,570円（月額） 50,000円（月額）（駐車場使用料） 500円（月額）（自転車置場使用料） 4,000円（月額）（バイク置場使用料） なし なし （令和7年9月1日付管理会社回答による）
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	なし	

〈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	預り金等
所有者	現占有者	R5.8.1	R5.8.1 ～ 定めなし	70,000 円	なし
占有権原は賃借権。現占有者（所有者である法人の代表者）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
471,000	× 187.77	× 0.66	= 58,370,000

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 17 年，経済的残存耐用年数約 33 年，観察減価率 0%
- ・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＝33 年÷(17 年+ 33 年)×(1-0.00)＝0.66

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				
1,400,000	× 1.40	× 14,105.48	× 1.00	× 12,778／2,951,689	= 119,680,000

- 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-111

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & & \\ 1,440,000 \text{ 円/m}^2 & \times 107/100 & \times 100/103 & \times 100/107 & = 1,400,000 \text{ 円/m}^2 & & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & & \end{array}$$

時点修正：令和7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：公示地は角地でやや優る。

地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比し、交通接近条件、行政的条件で優り、街路条件でやや劣ること等を考慮して、総合の地域格差を判定した。

- イ 個別格差：増価要因としての三方路、画地規模（面大增価）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
(58,370,000	+ 119,680,000)	× 1.40	× 1.07	× 1.00	= 266,720,000

- 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…… 1.07（対象：13階・基準階：7階）

位置別等修正… 1.00（中間部屋）

その他…………… なし

相乗積 1.07 × 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）

目的物件は賃貸借に供されている建物だが、その賃貸状況が本来の収益性から乖離しており、標準的水準へと補正すべきと認められるため、一部補正を行っ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、必ずしも補正後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 $1 \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 *2 (2.3%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
16,796,361 (7.5%)	5,751,420	2.5	223,155,096	0.9341	208,449,175 (92.5%)	225,250,000 (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

$$1 \div (1 + 2.3\%)^3 = 0.9341 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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徒歩圏の品等良好なファミリー向けマンションで、主として居住の快適性や資産性を選択指標とした需要が予想される。

以上勘案し、積算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	266,720,000 円
② 収益価格	225,250,000 円
③ 調整後の価格	260,000,000 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
260,000,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00		= 208,000,000

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（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：1,440,000 円／㎡

位 置：東急田園都市線「三軒茶屋」駅の西方道路距離約700m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：1,698 ㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：西8.0m区道

用 途 地 域 等：第1種住居地域（建ぺい率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（旧土地台帳附属地図）写

建物図面・各階平面図写

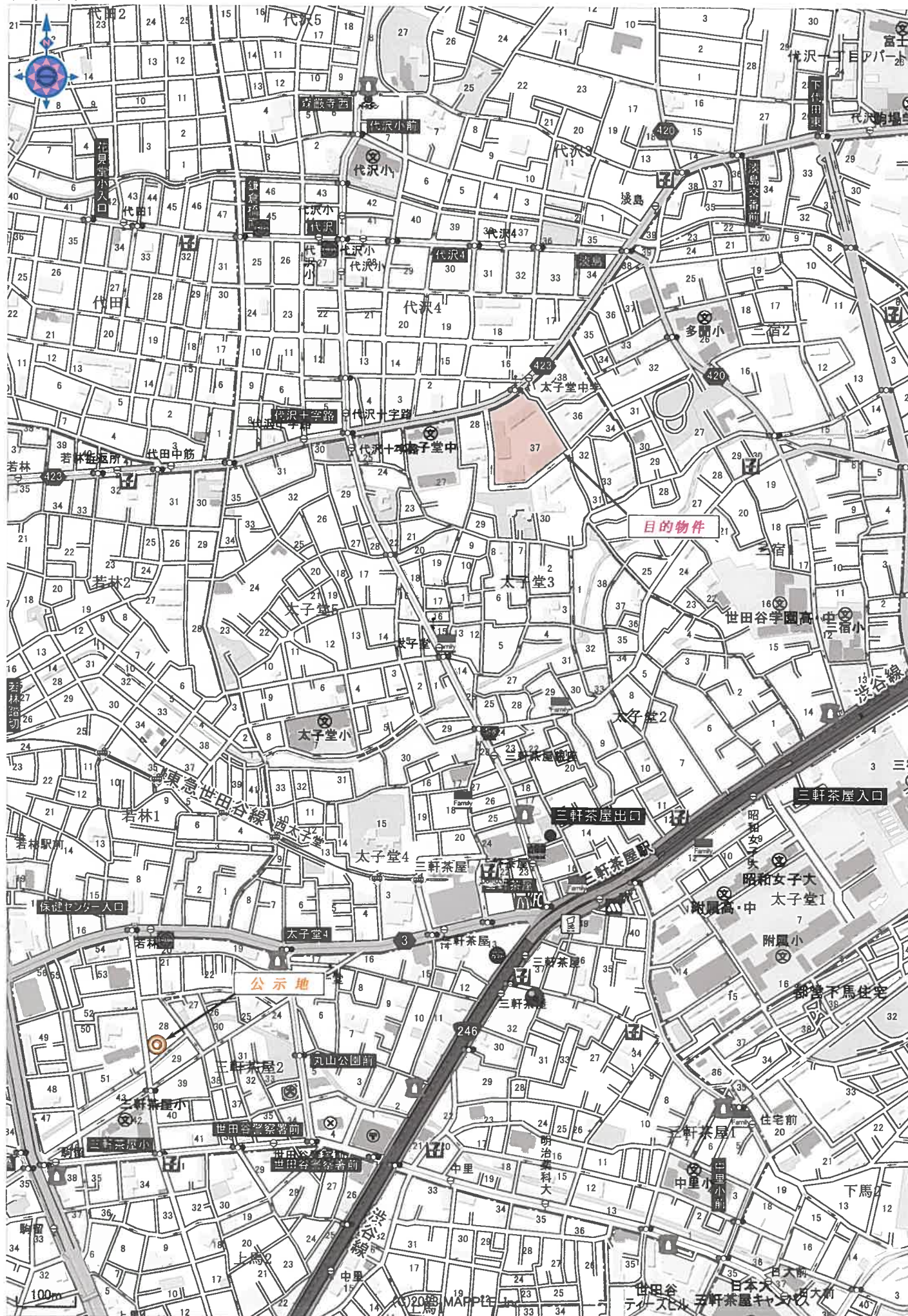
以 上

令和7年9月5日

評価人 不動産鑑定士

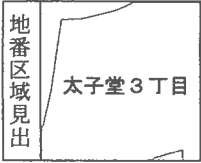
岩 下 剛 佳

位置図





(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 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。

令和7年4月28日
東京法務局世田谷出張所
登記官

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月28日 東京法務局世田谷出張所

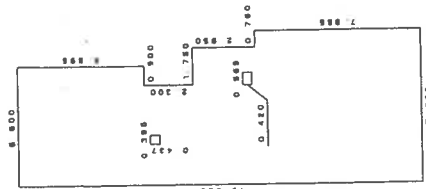
登記官

地図整理番号：M40986

各階平面図

A3判をA4判に縮小

専有部分の建物
主たる建物



求積表

5.600 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
-0.385 x	0.437	-0.172615
-0.569 x	0.420	-0.238980
合計		119.208905
床面積		119.20㎡

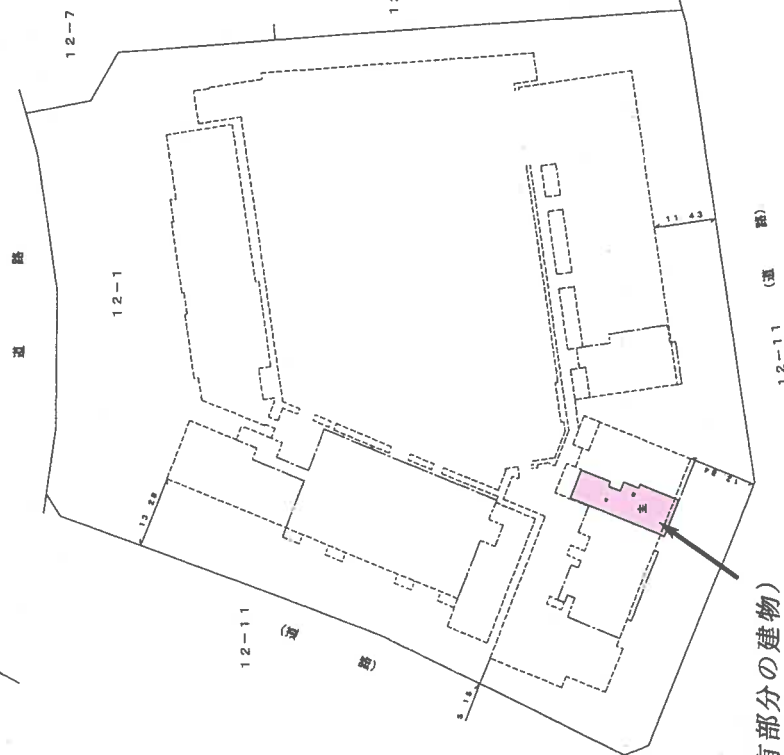
建物図面
各階平面図

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

1/2

建物の存する部分 13階



目的物件（専有部分の建物）

253348

縮尺
1/250

作成者
東京都千代田区丸の内二丁目2
土地調査士
（平成20年 2月26日作成）

申請人
住友不動産株式会社
代表取締役

縮尺
1/1000

登記年月日：平成20年3月18日

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。
令和7年4月28日 東京法務局世田谷出張所

登記官

地図整理番号：M40986

各階平面図

A3判をA4判に縮小

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

建物各階平面図

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 =	1.23680
床面積	1.23㎡

目的物件（附属建物）

12-11 (道 路)

253349

東京都千代田区丸の内二丁目2番3

土地
調査士

平成20年 2月28日作成)

申

住友不動産株式会社
代表取締役

縮尺
1/250

縮尺
1/1000

平成20年3月18日登記