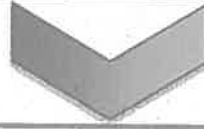


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 5月28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 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 場 所 令和 7年 6月25日 午前 9時30分 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 場 所 令和 7年 7月 3日 午前11時00分 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	17,920,000 14,336,000		3,584,000	52,143	11,172
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区赤堤二丁目712番地1

建物の名称 グランドコンシェルジュ赤堤

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤堤二丁目712番1の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 22.78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 世田谷区赤堤二丁目712番1

地 目 宅地

地 積 629.83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 120938分の2552



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 28 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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社明和住販流通センター

期 限 令和 8 年 10 月 31 日まで

賃 料 月額 85,950 円

賃料前払 なし

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。
転借人 A 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登載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区赤堤二丁目712番地1

建物の名称 グランドコンシェルジュ赤堤

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤堤二丁目712番1の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 22.78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 世田谷区赤堤二丁目712番1

地 目 宅地

地 積 629.83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 120938分の2552



令和6年(ケ)第625号
令和7年2月3日受理
令和7年3月6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 世田谷区赤堤二丁目712番地1

建物の名称 グランドコンシェルジュ赤堤

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤堤二丁目712番1の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 22.78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 世田谷区赤堤二丁目712番1

地 目 宅地

地 積 629.83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 120938分の2552



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都世田谷区赤堤二丁目41番8-101号 グランドコンシェルジュ赤堤	
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	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 9,200円 修繕積立金 6,000円 円 円 円	令和7年2月4日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計60,800円 令和6年11月分～令和7年2月分 ☒ 遅延損害金(年14%) 計1,172円 ☐ 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	株式会社快適空間	
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 ☐	■全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■(株)明和住販流通センター	☐ 債務者 ■A
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述(☐ ()) ■文書(■回答書、契約書)	■陳述(■A(転借人)) ■文書(■回答書、契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借
占有開始時期		平成29年10月13日	令和5年5月10日
最初の契約等	契約日	平成29年9月18日	令和5年5月8日
	期間	平成29年10月13日から ■令和4年10月31日まで ☐ 期間の定めなし	令和5年5月10日から ■令和7年5月9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	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和6年11月1日から ■令和8年10月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	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()	☐ 所有者 ■その他(株)明和住販流通センター
	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月金85,950円 (毎月8日限り当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月金90,500円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ■ある (☐ 敷金 ■保証金) 金200,000円 (償却済み)	☐ ない ■ある (■敷金 ☐ 保証金) 金90,500円 (契約終了時に償却)
特約等		☐ 譲渡転貸可 ■転貸可	☐ 譲渡転貸可 ☐ 転貸可
その他			上記賃料のほかに月額5,000円の共益費あり
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	■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 (転借人)	1. 私は、本件建物を㈱明和住販流通センターから賃借（転借）して1人で住んでいます。この場で回答書と契約書写しを提出します。 2. ペットは飼っていません。 3. 本件建物に特に不具合等はありません。 (令和7年2月17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、立入調査時には転借人Aが在宅していた。
 - ③ 賃借人(株)明和住販流通センター及び転借人Aからは、それぞれ回答書及び契約書が提出された。所有者からは、本件建物を(株)明和住販流通センターに賃貸している旨の回答書が提出された。
 - ④ ライフライン調査の結果、水道局から、本件建物の給水契約者は転借人Aであり、給水開始日は令和5年5月10日である旨の回答書が提出された。
 - ⑤ 転借人Aからは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - 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、賃貸借契約書及びライフライン調査の結果等から、本件建物の占有状況は2枚目及び3枚目に記載のとおりと認められた。

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

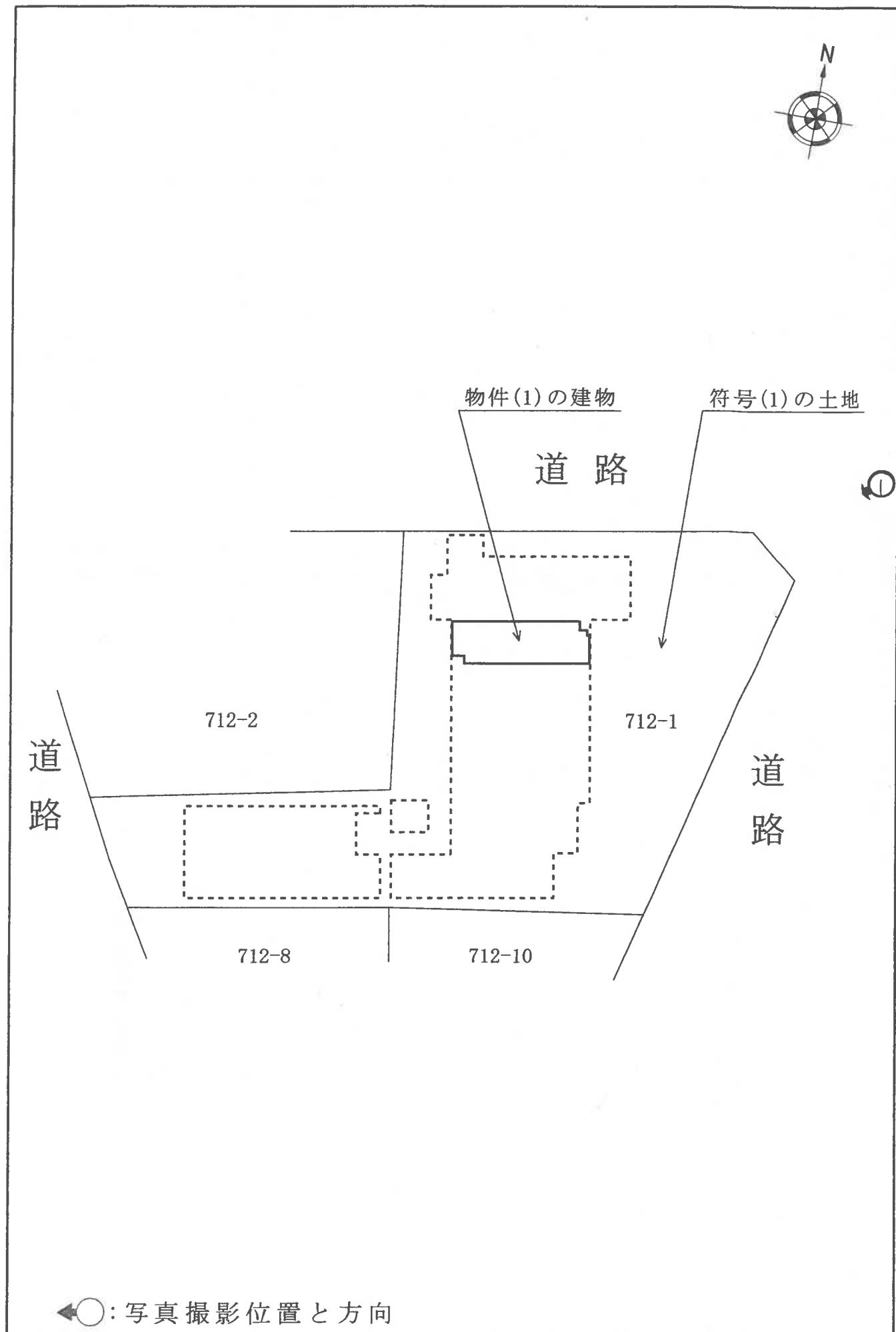
調査の経過

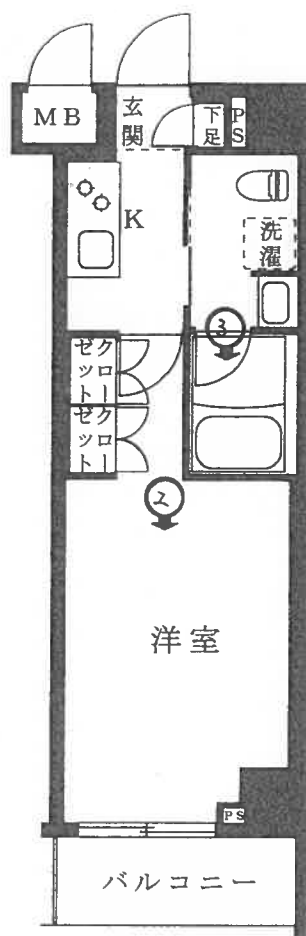
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月4日	当庁（FAX）	■管理費等に関する調査 ■㈱明和住販流通センターに照会書送付
令和7年2月5日	当庁（郵便）	■ライフライン照会（水道） ■所有者に照会書送付
令和7年2月7日 9：10－9：19	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 □評価人同行 □居住者から面接聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和7年2月17日 8：05－8：11	物件所在地	■物件確認 ■物件調査（立入調査） ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■転借人Aから面接聴取
令和7年3月5日	当庁	■法人登記情報取得（㈱明和住販流通センター）

(特記事項)

- ☒ 令和7年2月17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6年(ケ)第625号
令和7年2月17日現地調査
令和7年3月10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 1 7 , 9 2 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) 世田谷区赤堤2丁目41番8号 (マンション名, 部屋番号) グランドコンシェルジュ赤堤 101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 世田谷区赤堤二丁目712番地1

建物の名称 グランドコンシェルジュ赤堤

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 赤堤二丁目712番1の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 22.78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 世田谷区赤堤二丁目712番1

地 目 宅地

地 積 629.83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 120938分の2552

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	東急世田谷線「松原」駅の南東方道路距離約 170m(徒歩約 2 分), 世田谷区赤堤 2 丁目 41 番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中層又は低層の共同住宅や一般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 第 1 種住居地域 60% (指定) 200% (指定) 準防火地域 19m 第 2 種高度地区, 日影規制 4h-2.5h/4m 敷地面積の最低限度 70 m ² 等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	629.83 m ² 不整形 約 23m・約 32m 平坦 特になし
接面道路の状況 等	東側現況幅員約 11m 舗装区道 (建築基準法 42 条 1 項 1 号該当), 北側現況幅員約 6m 舗装区道 (建築基準法 42 条 1 項 1 号該当) 及び西側現況幅員約 4m 舗装区道 (建築基準法 42 条 1 項 5 号該当) にほぼ等高に接面する三方路面地。	
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 120,938 分の 2,552
特 記 事 項	・嫌悪施設としての東急世田谷線の線路敷に近接する。 ・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。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランドコンシェルジュ赤堤	
建物の用途	共同住宅（総戸数 40戸，他に管理員室1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29年1月18日新築 約8年 約42年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 延床面積 1,289.19㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼，天然石貼等 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， 駐車場，自転車置場，宅配ボックス等	
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 ㈱快適空間 委託管理
管理の状況	普通	
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	鉄筋コンクリート 造1階建・居宅	
位 置	1階（101号室）・中間部屋 主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	専 有 面 積	22.78㎡
	共用部分を含む現況床面積	26.79㎡
間 取 り	1K	
バルコニー等	東側バルコニーあり	
仕 様	天 井 床 内 設 壁 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング, タイル, CFシート 等 ビニールクロス等 ミニシステムキッチン, ユニットバス, トイレ, ガス給湯器, 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	9,200円（月額） 6,000円（月額） なし 60,800円（令和6年11月分～令和7年2月分） 1,172円（滞納額に対し年率14%） （令和7年2月4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	なし	

〈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	H29.10.13	R6.11.1 ～ R8.10.31	85,950 円	200,000 円 (保証金)
占有権原は賃借権。現占有者に転貸している。 上記の保証金は償却済。					

(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	現占有者	R5.5.10	R5.5.10 ～ R7.5.9	90,500 円 (別途共益費 5,000 円)	90,500 円 (敷金)
占有権原は転借権。現占有者が住居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
432,000	× 26.79	× 0.84	= 9,720,000

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8年，経済的残存耐用年数約42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＝42年÷(8年+42年)×(1-0.00)=0.84

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				
713,000	× 1.04	× 629.83	× 1.00	× 2,552／120,938	= 9,860,000

- 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。

基準地 世田谷-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\ 720,000 \text{ 円/m}^2 & \times 105/100 & \times 100/100 & \times 100/106 & = & 713,000 \text{ 円/m}^2 \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：必要なし。

地域格差：基準地の所在地域は対象地域に比し，街路条件，交通接近条件，行政的条件でやや劣るが，環境条件で優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，減価要因としての形状を考慮して，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） 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
(9,720,000	+ 9,860,000)	× 1.30	× 0.97	× 1.00	= 24,690,000

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…… 0.97（対象：1階・基準階：3～4階）
位置別等修正… 1.00（中間部屋）
その他…………… なし
相乗積 0.97 × 1.00 = 0.97

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 (2.8%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
1,974,800 (9.2%)	652,050	3.0	21,082,950	0.9205	19,406,855 (90.8%)	21,380,000 (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

$$1 \div (1 + 2.8\%)^3 = 0.9205 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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至近の単身世帯向けマンションで利便性に優れる。自己居住用をはじめ多様な用途を背景とした需要が考えられるが、市場では投資用不動産として収益性を志向した需要が強いと予想される。

以上勘案し、収益価格をやや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	24,690,000 円
② 収益価格	21,380,000 円
③ 調整後の価格	22,400,000 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
22,400,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00		= 17,920,000

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。本件は少額のため競売市場修正において考慮した。

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

東京都基準地価格（世田谷-1）

所 在：世田谷区赤堤3丁目271番14「赤堤3-9-11」

価 格：720,000円／㎡

位 置：東急世田谷線「松原」駅の南西方道路距離約320m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：204㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北6m区道

用 途 地 域 等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%，容積率100%），
高度地区，準防火地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多く共同住宅もある住宅地域

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3月10日

評価人 不動産鑑定士

岩 下 剛 佳

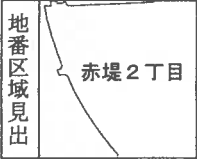
位置図



A3判をA4判に縮小



(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 世田谷区赤堤二丁目				地 番 712番1					
出 力 縮 小 率	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 項 事		

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10月31日

東京法務局品川出張所

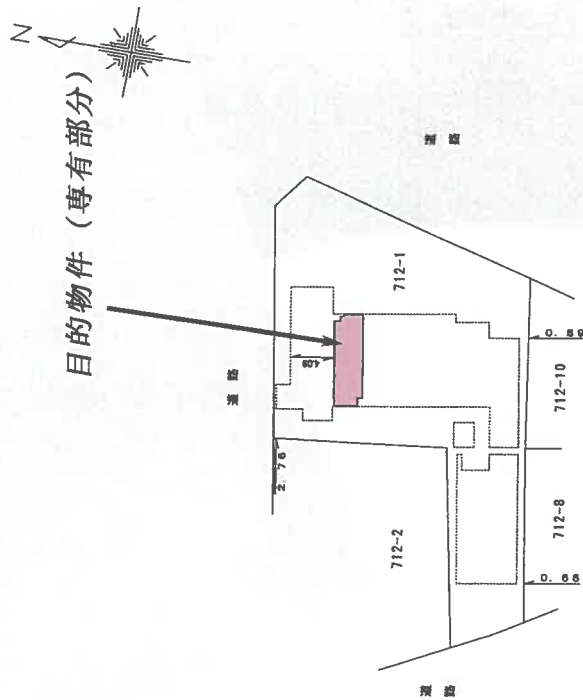
地図整理番号：M82456

登記官

面
图
物
建

A3判をA4判に縮小

家屋番号	赤堤二丁目 712番1の101
建物の所在	世田谷区赤堤二丁目



建築物の存する部分

建物の名称

0.700	x	2.235	=	1.564500
7.380	x	2.720	=	19.992000
0.430	x	2.150	=	0.924500
0.170	x	1.760	=	0.302800
			計	22.783800

床面積 22.78 m²

作成者	土地家屋調査士				縮尺		1 / 250		申請人		株式会社 明和		縮尺		1 / 500	
					229年1月21日(作成)						代表取締役					