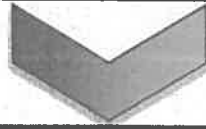


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 7日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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10月22日 午前 9時00分から 令和 7年10月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 5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13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 6日 午前 9時20分から 令和 7年11月10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 7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	41,690,000 33,352,000		8,338,000	123,819	26,532
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 世田谷区北烏山七丁目 2 2 1 0 番地 1

建物の名称 セルテシティオ世田谷烏山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北烏山七丁目 2 2 1 0 番 1 の 2 0 9

建物の名称 2 0 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 7 7 . 5 6 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 世田谷区北烏山七丁目 2 2 1 0 番 1

地 目 宅地

地 積 3 4 6 1 . 6 0 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 4 9 4 0 4 6 分の 8 0 9 1



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 3日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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】

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 世田谷区北鳥山七丁目2210番地1

建物の名称 セルテシティオ世田谷鳥山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北鳥山七丁目2210番1の209

建物の名称 209

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 77.56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 世田谷区北鳥山七丁目2210番1

地 目 宅地

地 積 3461.60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 494046分の8091



令和7年(ケ)第264号
令和7年7月8日受理
令和7年8月4日提出
(評価人：萩原謙介)

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 世田谷区北烏山七丁目2210番地1

建物の名称 セルテシティオ世田谷烏山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北烏山七丁目2210番1の209

建物の名称 209

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 77.56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 世田谷区北烏山七丁目2210番1

地 目 宅地

地 積 3461.60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 494046分の8091

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都世田谷区北鳥山七丁目20番8-209号 セルテシティオ世田谷鳥山	
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家族とともに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 15,400円 修繕積立金 19,864円 駐車場使用料 7,000円 自転車置場使用料 450円	令和7年6月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計427,140円 令和6年9月分～令和7年6月分 ☒ 遅延損害金(年18.25%) 計29,049円 (管理規約上は利率を日歩5銭と表記) ☐ 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	株式会社長谷工コミュニティ	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1. 私は、本件建物に家族とともに住んでいます。 2. 私は株式会社フォーチュンシステムの代表者で、本件建物を本店所在地として法人登記して仕事もしていますが、本件建物はいくまで個人の居住用に使用しているものであり、これと区別して法人として独立に使用しているものではありません。 3. 浴室のドア板が破損しています。また、キッチン台備付けの食洗機が正常に作動しません。 4. ペットは飼っていません。 5. 本件については、任意の解決を検討しています。 (令和7年7月30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所有者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、立入調査時には所有者が在宅していた。
 - ③ 所有者からは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ④ 本件建物は、室内に家具や日常生活用品等があり、主として個人の居宅として使用されていた。
3. 上記現場の状況及び前記所有者の陳述等から、本件建物は、所有者が家族とともに居宅として占有していると認めた。
4. 本件マンション1階集合郵便受けには株式会社フォーチュンシステムの名称も表示されていて、本件建物内にも事務機器類や業務関係書類等が見受けられたが、本件建物の全部又は一部を独立して使用している状況にはなく、代表者である所有者の陳述にも照らし、株式会社フォーチュンシステムは本件建物を主体的に使用するものではなく、所有者の占有補助者にとどまるものと認めた。

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)

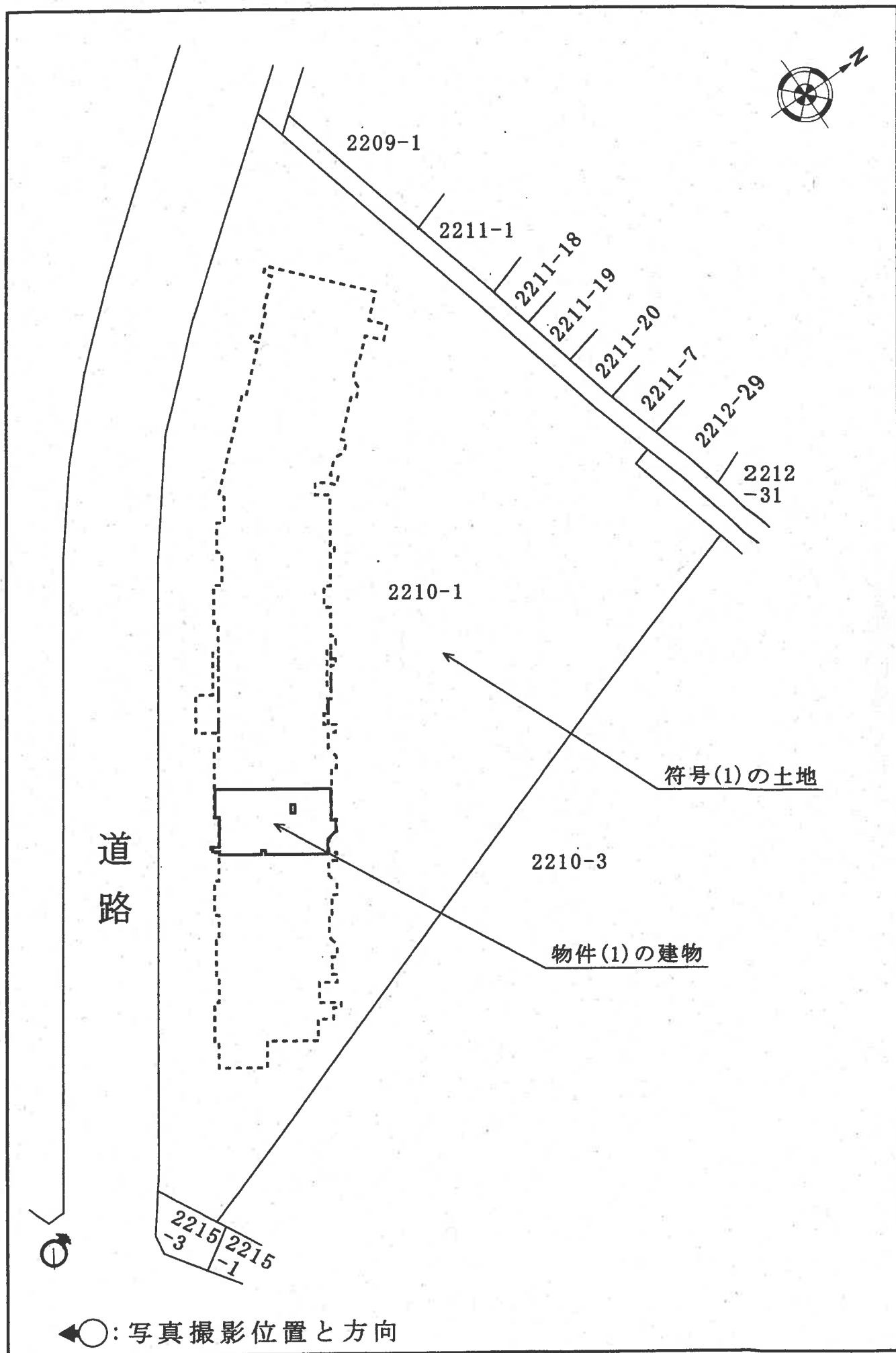
調 査 の 経 過

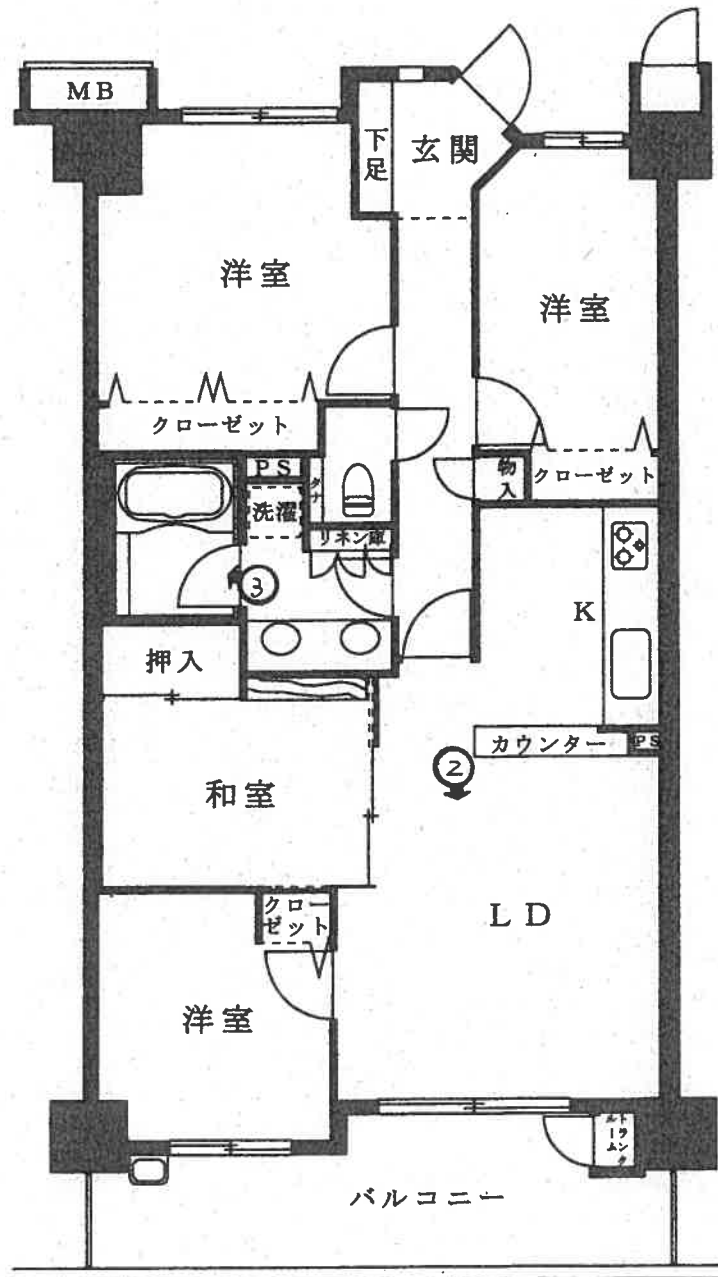
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年7月23日 15:00-15:15	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☐ 図面作成 ☐ 評価人同行 ☐ 占有者等から面接聴取 ☒ 占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和7年7月25日	当庁（FAX）	☒ 管理費等に関する調査
令和7年7月30日 10:40-11:01	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査（立入調査） ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人同行 ☒ 所有者から面接聴取

(特記事項)

- ☒ 令和7年7月30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

1



2



3



令和 7 年（ケ）第 2 6 4 号
令和 7 年 0 7 月 3 0 日 現地調査
令和 7 年 0 8 月 0 6 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 萩原 謙介

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 41,690,000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の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	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 世田谷区北烏山7丁目20番8号 (マンション名・部屋番号) セルテシティオ世田谷烏山209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 世田谷区北烏山七丁目 2 2 1 0 番地 1

建物の名称 セルテシティオ世田谷烏山

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 北烏山七丁目 2 2 1 0 番 1 の 2 0 9

建物の名称 2 0 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 7 7 . 5 6 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 世田谷区北烏山七丁目 2 2 1 0 番 1

地 目 宅地

地 積 3 4 6 1 . 6 0 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 4 9 4 0 4 6 分の 8 0 9 1

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（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	京王電鉄京王線「千歳烏山」駅の北西方道路距離約1,700m（徒歩約21分）、世田谷区北烏山7丁目20番街区に位置する。 バス便は小田急バスが千歳烏山駅と吉祥寺駅を結んで運行しており、最寄りバス停「日本女子体育大学前」から徒歩約2分である。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	幅員約9.3mの道路沿いに一般住宅、共同住宅、店舗等が見られる住宅地域。	
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 防火地域 その他の規制	南西側道路の境界から20mまで
		市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 19m第2種高度地区 日影規制:3時間 2時間 4m 敷地規模の最低限度:70㎡ 宅地造成等工事規制区域:あり 緑地地域:あり 景観計画区域:一般地域(住宅共存系ゾーン) 土地区画整理事業を施行すべき区域:世田谷北部
	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火地域 その他の規制	南西側道路の境界から20m超え
		市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 100% 準防火地域 第1種高度地区 敷地規模の最低限度:80㎡ 日影規制:4時間 2.5時間 1.5m 絶対高さ:10m 宅地造成等工事規制区域:あり 緑地地域:あり 景観計画区域:一般地域(低層住宅系ゾーン) 土地区画整理事業を施行すべき区域:世田谷北部 地区計画・沿道地区計画・防災街区街区整備地区計画:世田谷西部地域北烏山北部地区地区計画 地区街づくり:世田谷西部地域北烏山北部地区地区計画

画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 3,461,60㎡ 不整形 間口約111m・奥行最大：約57m 平坦 特になし
接面道路の状況等	南西側：幅員約9.3m舗装区道（建築基準法第42条1項1号道路該当）， 北西側：幅員約2.0m未舗装区管理道路（建築基準法外）に接面する。	
土地の利用状況等	物件1を含む一棟の建物敷地等として利用している。 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 494,046分の8,091
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	セルテシティオ世田谷烏山	
建 物 の 用 途	共同住宅（総戸数68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15年11月28日新築 約22年 約28年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建, 延床面積 5,310.23 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼等 なし
設 備 等	エレベーター1基, オートロックシステム, 集合郵便受, 駐車場, 自転車置場, 防犯カメラ等	
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 (株)長谷工コミュニティ 委託管理
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	なし	

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造1階建・住宅	
位 置	2階部分(209号室)・中間部屋 主要開口部の方位：南西側	
床 面 積	専 有 面 積	77.56 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	88.04 m ²
間 取 り	4LDK	
バルコニー等	南西側	
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 キッチン, 浴室, トイレ等 バルコニーにトランクルームあり
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	15,400 円 (月額)
	修 繕 積 立 金	19,864 円 (月額)
	駐 車 場 使 用 料	7,000 円 (月額)
	自 転 車 置 場 使 用 料	450 円 (月額)
	滞 納 額	427,140 円 (令和6年9月分～令和7年6月分)
	遅 延 損 害 金	29,049 円 (令和7年6月30日現在)
専有部分の利用状況等	自用(住居として使用)	
特 記 事 項	建物所有者より以下の陳述あり。 ・食洗器、正常に作動しない。 ・ペットは飼育していない。	

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/m ²) ア	現況床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
380,000	×88.04	×0.56	= 18,730,000

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22年、経済的残存耐用年数約28年、観察減価率10% (保守管理の状況を考慮した)

・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 = 28年 ÷ (22年 + 28年) × (1 - 0.00) = 0.56 (小数第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 (㎡)	建付 減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
ウ	エ	オ	カ		
444,000	×0.98	×3,461.60	×1.00	×8,091/494,046	= 24,670,000

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(間口、奥行、規模等)が標準的な中間画地を想定した。

公示地 世田谷ー77

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示地価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & & \\
 409,000 \text{ 円/㎡} \times & 102/100 \times & 100/100 \times & 100/94 & = & 444,000 \text{ 円/㎡} & \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} &
 \end{array}$$

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

標準化補正：必要なし。

地域格差：公示地の所在地域は対象地域と比し、交通接近条件でやや優り、街路条件・行政条件等でやや劣り、総合的には、やや劣る。

イ 個別格差：形状等で、やや劣る。

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
(18,730,000	+ 24,670,000)	× 1.25	× 0.98	× 1.00	= 53,170,000

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…0.98（対象＝2階・基準階＝4階）

位置別等修正…1.00（中間部屋）

その他…1.00（なし）

相乗積 $0.98 \times 1.00 = 0.98$ （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。

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、収益還元法を採用する。

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 of 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					DCF法による 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)
5,762,863	1,924,732	4.8	38,895,626	0.8738	33,986,998	=39,750,000
(14.5%)					(85.5%)	(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

$$1 \div (1 + 4.6\%)^3 = 0.8738 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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、土地価格と建物価格を加算したものであり、原価性に着目した供給者価格とされている。収益価格は、DCF法を採用して、投資家サイドの投資採算性を考慮して試算されたものである。

本件は間取り等より、積算価格を採用し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	53,170,000円
② 収益価格	39,750,000円
③ 調整後の価格	53,170,000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 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) (円) カ	評価額 (円) キ
53,170,000	×1.00	×0.80	×0.98		= 41,690,000

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を行った。

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

公示地価格（世田谷－77）

所 在：東京都世田谷区北烏山7丁目2224番7「北烏山7－15－16」

価 格：409,000円／㎡

位 置：京王電鉄井の頭線「久我山」駅の南西方道路距離約1,400mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：117㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：西側4.5m区道

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

地 域 の 概 要：一般住宅のほかアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

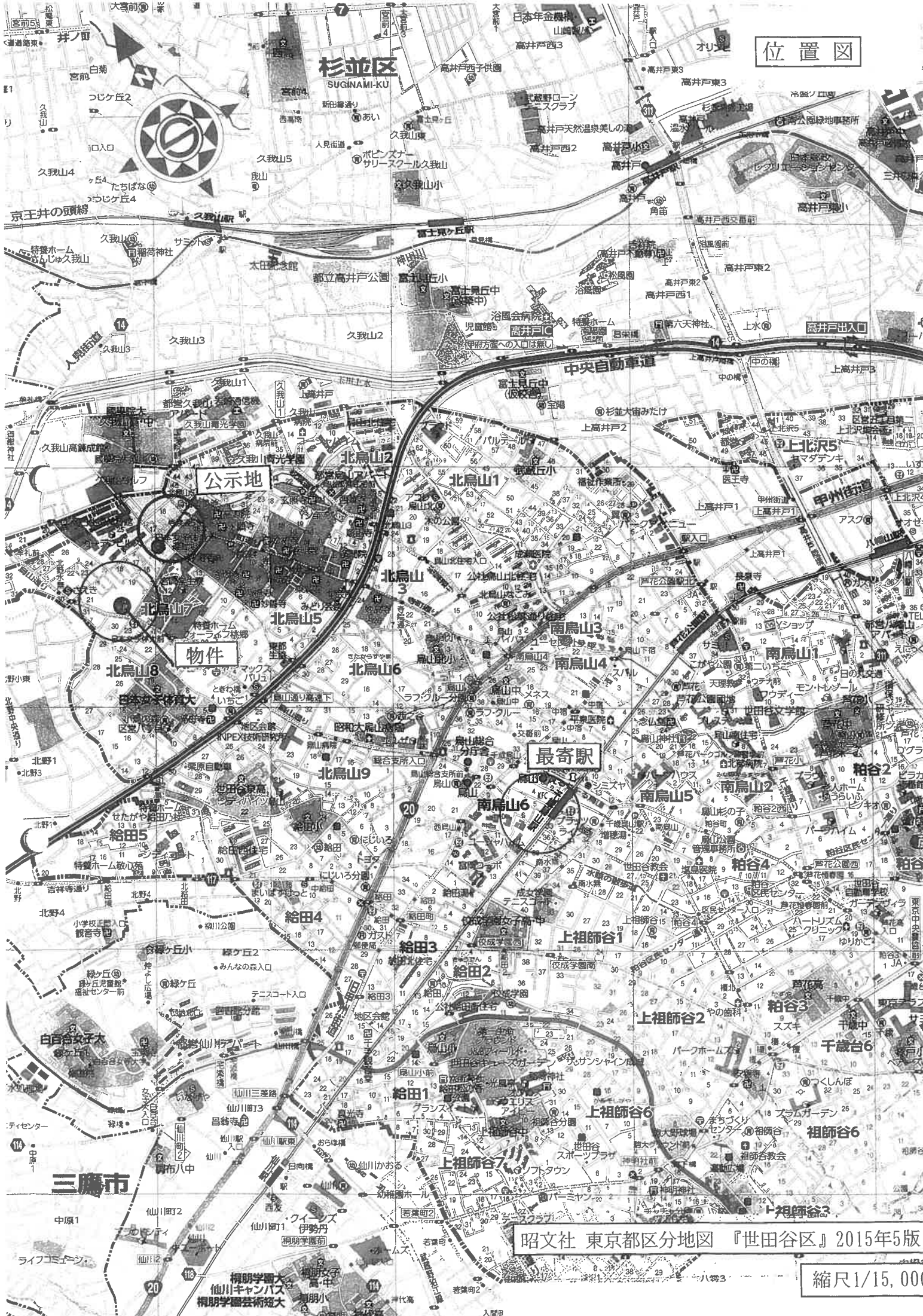
以 上

令和7年08月06日

評価人 不動産鑑定士

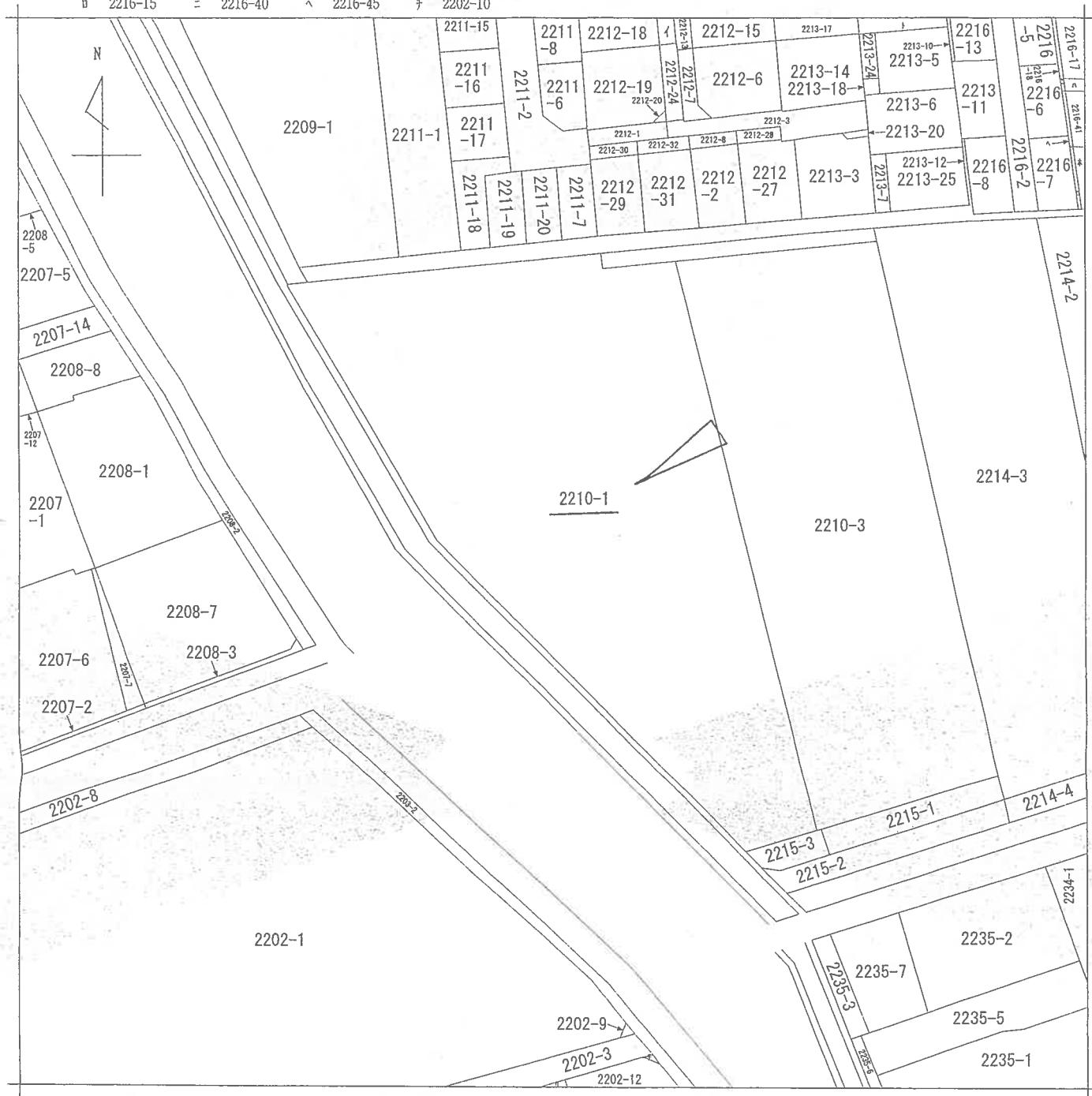
萩 原 謙 介 印

位置図



昭文社 東京都区分地図『世田谷区』2015年5版

縮尺1/15,000



請 求 部 分	所 在	世田谷区北烏山七丁目				地 番	2210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。

(東京法務局世田谷出張所管轄)

令和7年5月7日

東京法務局板橋出張所

地図整理番号：M22417

登記官

(1/1)

A 3判をA 4判に縮小

登記年月日：平成15年12月12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。

(東京法務局世田谷出張所管轄)

令和7年5月7日

東京法務局板橋出張所

登記官

地図整理番号：

各階平面図

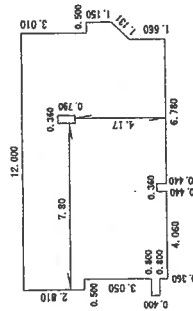
家屋番号
北島山七丁目
2210番1の209

建物の所在

世田谷区北島山七丁目2210番地1

建物図面図
各階平面図

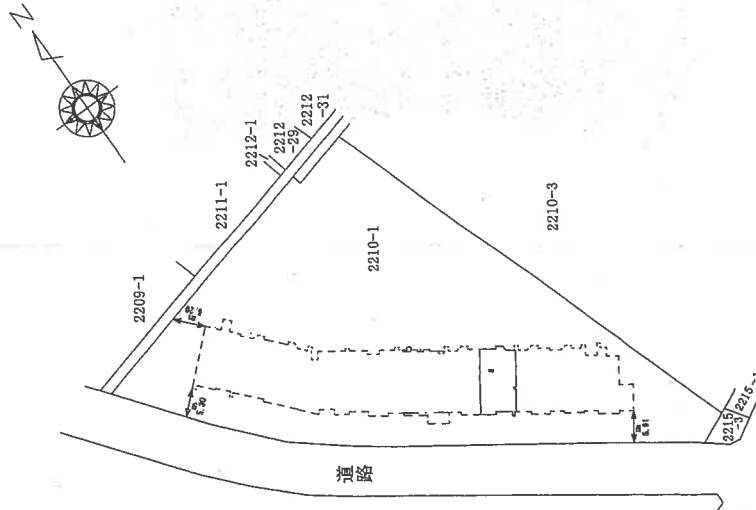
建物の存する部分 2階
建物番号 209



求積表

0.800 × 0.400	=	0.3200
0.500 × 2.810	=	1.4050
4.060 × 6.620	=	26.8772
0.360 × 6.180	=	2.2248
6.780 × 6.620	=	44.8836
0.300 × 3.010	=	0.9030
(1.150 + 1.950) × 0.800	÷ 2 =	1.24000
0.360 × 0.790	=	-0.2844
計		77.56920

成面積 77.56 m²



114592

作製者

2月6日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

A3判をA4判に縮小

平成十五年五月七日登記