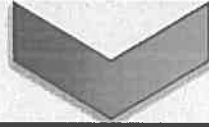


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 4 月 30 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 佐 伯 明 彦

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 5 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 22 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 28 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 6 月 5 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 5 月 29 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 6 月 2 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 4 月 30 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, 2	9,040,000 7,232,000	一括	1,808,000	39,384	8,439
1	4,700,000				
2	4,340,000				



物 件 目 録

1 所 在 大田区南久が原二丁目
地 番 71 番 3
地 目 宅地
地 積 128.99 平方メートル
共有者 A 持分 10000 分の 1212

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区南久が原二丁目 71 番地 3
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 96.01 平方メートル
2 階 98.70 平方メートル
3 階 90.97 平方メートル
4 階 66.48 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南久が原二丁目 71 番 3 の 3
建物の名称 301 号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 3 階部分 36.03 平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 3月28日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 高 原 明 佳

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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2】

賃借権

範 囲	全部
賃借人	B
期 限	令和7年9月28日まで
賃 料	月額85,000円
敷 金	85,000円
保証金	なし

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。

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

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登載されています。



物 件 目 録

1 所 在 大田区南久が原二丁目
地 番 71 番 3
地 目 宅地
地 積 128.99 平方メートル
共有者 A 持分 10000 分の 1212

2（一棟の建物の表示）

所 在 大田区南久が原二丁目 71 番地 3
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 96.01 平方メートル
2 階 98.70 平方メートル
3 階 90.97 平方メートル
4 階 66.48 平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 南久が原二丁目 71 番 3 の 3
建物の名称 301 号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 3 階部分 36.03 平方メートル
所有者 A



令和6年(ケ)第570号
令和7年1月10日受理
令和7年3月13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 所 在 大田区南久が原二丁目
地 番 71番3
地 目 宅地
地 積 128.99平方メートル
共有者 A 持分10000分の1212

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区南久が原二丁目71番地3
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 96.01平方メートル
2階 98.70平方メートル
3階 90.97平方メートル
4階 66.48平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南久が原二丁目71番3の3
建物の名称 301号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 36.03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	東京都大田区南久が原二丁目12番2-301号（コペル久が原）			
建物	物件2			
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	■不明 管理費等の月額は以下のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円		令和 年 月 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	不明			
その他の事項				
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ C (賃借人Bの妻) ☐) の陳述 / ☒ 提示文書 (回答書、契約書等) の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成17年9月29日	
最初の契約等	契約日	平成17年9月29日頃	
	期間	平成17年9月29日から ☒ 平成19年9月28日まで 2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	令和5年9月29日から ☒ 令和7年9月28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85,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (☒ 敷金85,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		上記賃料のほかに月額4,000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 ☒ 「執行官の意見」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
■ C (賃借人 B の妻)	1. 本件建物には、賃借人 B が、妻の私と娘とともに住んでいます。 2. 本件建物には、平成 17 年 9 月 29 日から賃借して住んでいます。最初の契約書は手元になく提出することができませんが、最初から 2 年契約で、更新を続けています。現在の賃貸借契約は、令和 5 年 9 月 29 日から 2 年間として合意更新していますが、最新の更新契約書は所在がわからず提出することができません。平成 29 年 9 月 29 日付けの更新契約書が残っていたので提出しますが、現在に至るまで契約内容に変更等はありません。 3. ペットは飼っていません。 4. 和室の南側の壁面が、湿気によりかなり傷んでいます（写真番号 4 及び 5）。 (令和 7 年 1 月 29 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B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C（賃借人Bの妻）が在宅していた。
 - ③ 賃借人Bからは、回答書及び賃貸借契約書等が提出された。
 - ④ 関係人からは、「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Bであり、水道使用開始日は平成17年10月17日である旨の回答書が提出された。
 - ⑥ 本件建物の賃貸管理会社である㈱レベッカに対し照会書を送付し、賃貸借契約書等の提出を求めたが、期限までに回答書の提出等はなかった。なお、本件マンションの管理形態は、いわゆる自主管理と思われたが、管理組合理事長等の、管理費等に関する照会先については、本件マンションに案内等の表示がなく不明であった。㈱レベッカにも照会を試みたが、回答はなかった。
 - ⑦ 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、本件建物は、賃借人Bが家族とともに居宅として占有していると認められ、賃貸借契約の内容等は3枚目に記載のとおりと思われた。
4. 賃借人Bの本件建物の占有は、最先の抵当権設定前から開始されている。

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

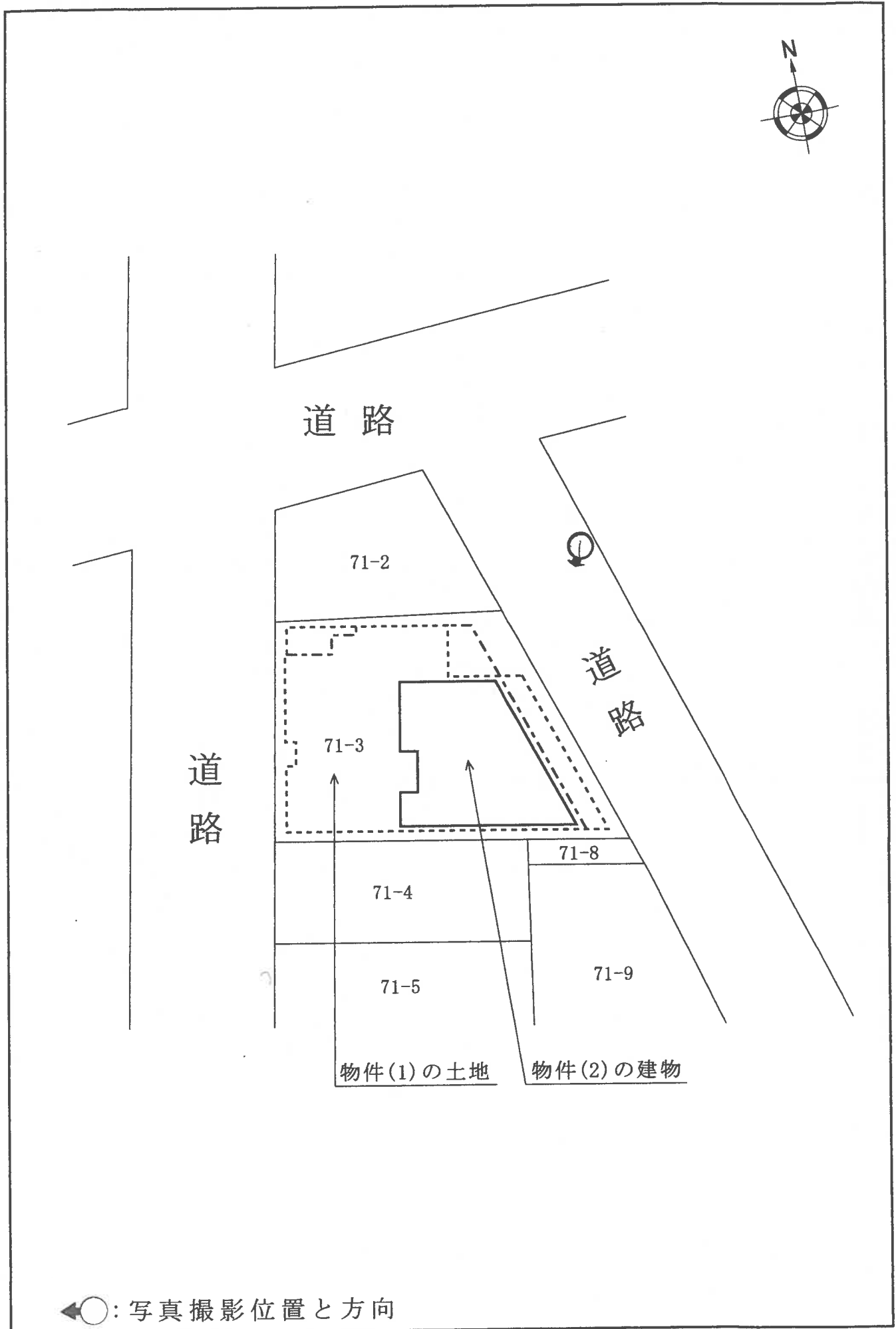
調査の経過

調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月17日	当庁（郵便）	■ ライフライン照会（水道）
令和7年1月22日 8:50-9:03	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1月29日 9:45-10:04	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 ■ C（賃借人Bの妻）から面接聴取
令和7年2月14日	当庁（郵便）	■ (株)レベッカに照会書送付

(特記事項)

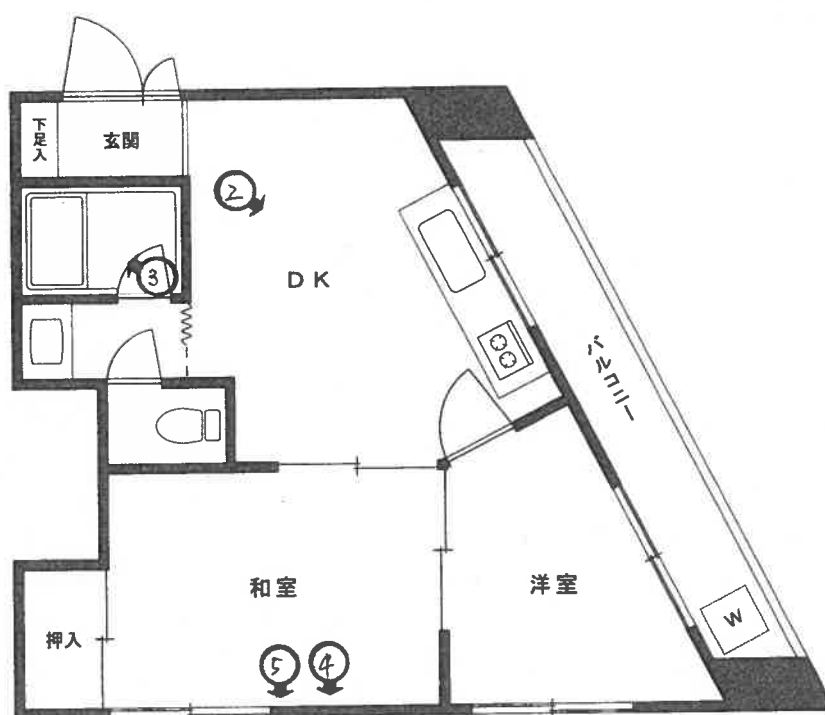
- ☒ 令和7年1月29日
目的物件が不在で施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり





301



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



令和6年（ケ）第570号
令和7年01月29日 現地調査
令和7年03月13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

一括価格	
金 9,040,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 4,700,000円
物件2（建物）	金 4,340,000円

- 1 一括価格は、物件1及び2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の内訳価格は物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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		
2	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 大田区南久が原2丁目12番2号 (マンション名・部屋番号) コペル久が原・301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 大田区南久が原二丁目

地 番 71番3

地 目 宅地

地 積 128.99平方メートル

共有者 A 持分10000分の1212

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区南久が原二丁目71番地3

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積	1階	96.01平方メートル
	2階	98.70平方メートル
	3階	90.97平方メートル
	4階	66.48平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南久が原二丁目71番3の3

建物の名称 301号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 36.03平方メートル

所有者 A

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）

位 置 ・ 交 通	東急池上線「久が原」駅の南方道路距離約120m（徒歩約2分），大田区南久が原2丁目12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6m道路沿いにマンション，事務所ビル等が建ち並ぶ地域。	
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	市街化区域 近隣商業地域 80％ 300％ 準防火地域 第3種高度地区 日影規制（5h，3h，4.0m） 景観条例上の区域区分：地域商業市街地
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	128.99㎡ やや不整形 間口（西側）約9m・奥行最大約15m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	西側：幅員約6m舗装区道（建築基準法第42条1項1号道路該当），東側：幅員約4m舗装区道（建築基準法第42条1項1号道路該当）に接面する。	
土地の利用状況等	物件2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
評価対象持分	10,000分の1,212	
特 記 事 項	・敷地面積：登記記録記載面積は128.99㎡であるが，「建築計画概要書」記載の敷地面積は127.980㎡である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コペル久が原	
建物の用途	共同住宅・店舗等（総戸数6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58年3月19日新築 約42年 約8年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建，延床面積 352.16 m ²	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 なし
設備等	集合郵便受等，エレベーターなし	
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	不明 不明 自主管理と思われる
管理の状況	やや劣る	
特記事項	・東方約30mに東急池上線が通っており，踏切に近い。	

(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	3階部分 (301号室) ・角部屋 主要開口部の方位：北東側	
床 面 積	専 有 面 積	36.03 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	42.17 m ²
間 取 り	2DK	
バルコニー等	東側	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング, 畳, カーペット等 ビニールクロス貼等 キッチン, 浴室, トイレ等 なし
保守管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額 遅 延 損 害 金	不明 不明 不明 不明
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	・和室の南側の壁面が湿気によりかなり傷んでいる。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

(賃貸借の状況)

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	現在の契約期間	賃料	敷金
所有者	個人B	平成17年9月29日	令和5年9月29日 から 令和7年9月28日	毎月 金 85,000 円	85,000 円
・上記賃料のほかに月額 4,000 円の共益費あり					

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、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を下記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

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、下記のとおり積算価格を求めた。

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

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	745,000	×1.02	×128.99	×1.00	×1,212/10,000	= 11,880,000

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。

東京都基準地 大田（都）5-7
(基準地価格) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $774,000 \text{ 円/㎡} \times 103/100 \times 100/100 \times 100/107 = 745,000 \text{ 円/㎡}$
(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

標準化補正：必要なし。

地域格差：基準地の所在地域は、対象地域と比し、接面道路及び環境条件等で優る。

イ 個別格差：二方路画地で優り、やや不整形で劣り；総合的にはやや優る。

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 建物価格（物件２）

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。

物件 番号	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
2	330,000	×42.17	×0.14	= 1,950,000

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42年、経済的残存耐用年数約8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 = 8年 ÷ (42年 + 8年) × (1 - 0.10) = 0.14（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	11,880,000	×0.40	場所的利益	= 4,750,000

ア 建付地価格：前記1①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。

3 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。

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	11,880,000	-4,750,000	×1.10	×1.02		= 8,000,000	51.5
2	1,950,000	+4,750,000	×1.10	×1.02	×1.00	= 7,520,000	48.5
合 計						15,520,000	100.0

ア 基礎となる価格：前記①カ及び②エ

イ 敷地利用権等価格：前記2ウ

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…1.01 (対象=3階・基準階=2階)

位 置 別 等 修 正…1.01 (角部屋)

そ の 他 …なし

相乗積 $1.01 \times 1.01 = 1.02$ (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 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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
2,176,234 (25.1%)	631,300	7.6	8,057,382	0.8072	6,503,919 (74.9%)	8,680,000 (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

$$1 \div (1 + 7.4\%)^3 = 0.8072 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。

本件マンションは、間取り・専有面積・築年数等を考慮のうえ、収益価格をやや重視し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	15,520,000円
② 収 益 価 格	8,680,000円
③ 調整後の価格	11,400,000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) (円) カ	評 価 額 (円) キ
1	11,400,000	×51.5%	×1.00	×0.80			= 4,700,000
2		×48.5%	×1.00	×0.80	—	-85,000	= 4,340,000
一 括 価 格 (合 計)							9,040,000

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Ⅰ3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：本件の場合不明であり、競売市場修正率で考慮した。

カ その他の控除(敷金等)：引受けとなる賃借権の敷金相当額を控除した。

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

東京都基準地価格（大田（都）5－7）

所 在：東京都大田区久が原三丁目1052番10「久が原3－37－6」

価 格：774,000円/㎡

位 置：東急池上線「久が原」駅から道路距離約240mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：254㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：北側9.0m区道

用途指定等：近隣商業地域（建ぺい率80％，容積率300％），準防火地域
地域の概要：中層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ近隣商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

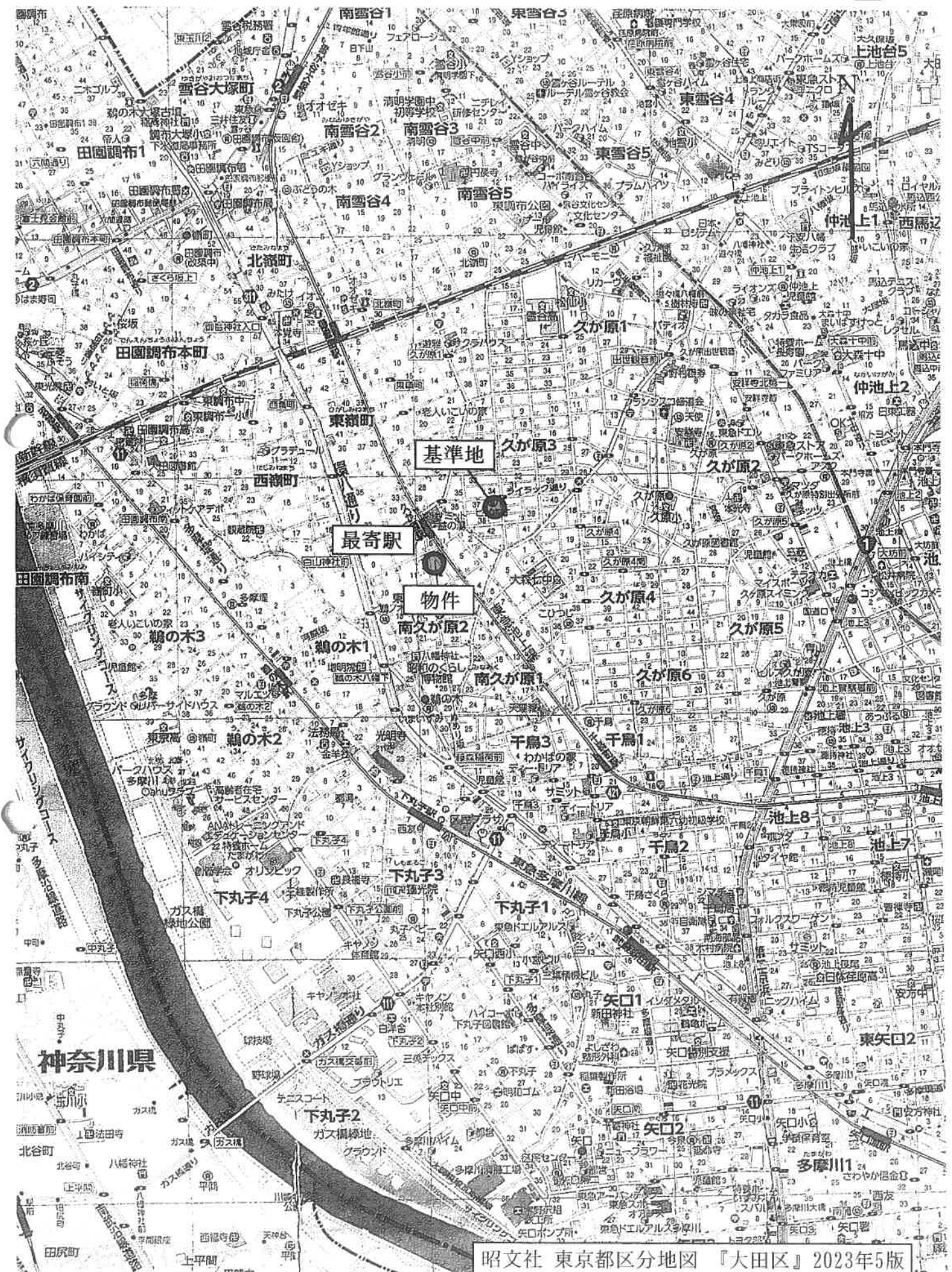
以 上

令和7年03月13日

評価人 不動産鑑定士

萩 原 謙 介 印

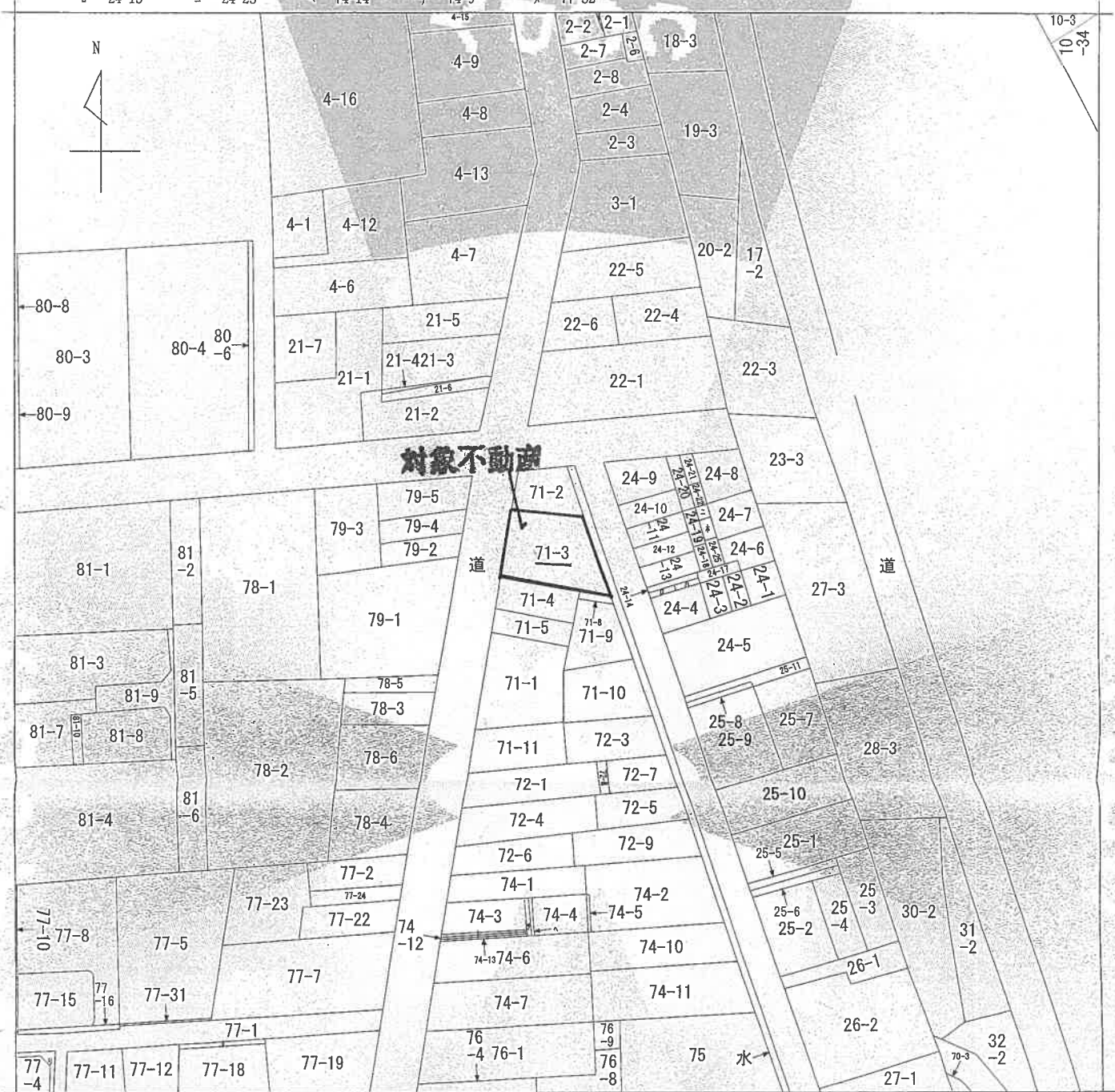
位置図



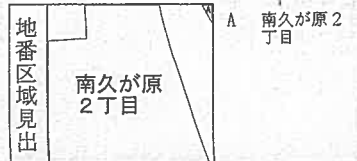
昭文社 東京都区分地図『大田区』2023年5版

縮尺1/15,000

イ 2-5 ハ 24-16 ホ 24-24 ト 74-8 リ 77-30
ロ 24-15 ニ 24-23 ヘ 74-14 チ 74-9 ヌ 77-32



(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	所在	大田区南久が原二丁目				地番	71番3		
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。

(東京法務局城南出張所管轄)

令和6年10月1日

宮崎地方法務局

登記官

A 3判をA 4判に縮小

請求番号：30-1

(1/1)

登記年月日：昭和58年4月11日

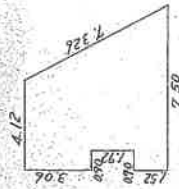
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局城南出張所管轄)
令和6年10月1日 宮崎地方法務局

建物図面図

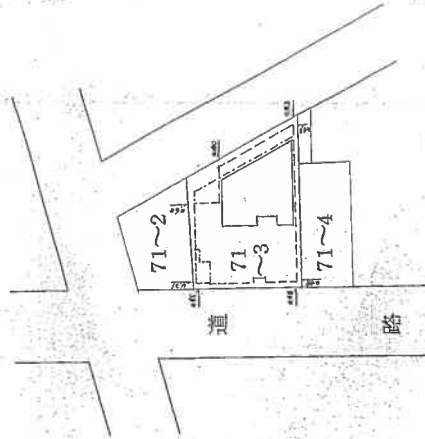
家屋番号	南久が原2丁目 71番3の3
建物の所在	東京都大田区南久が原二丁目71番地3

各階平面図

床面積 36㎡03



$$\begin{aligned} & (4.12 + 7.50) \times 6.50 \times \frac{1}{2} \\ & = 37.7650 \\ & (-) 0.90 \times 1.92 = 1.7280 \\ & 36.0370 \end{aligned}$$



建物の存する部分 3 階
建物番号 301号

(主観地)
単位：メートル
縮尺 1/250
縮尺 1/500
58.4.11

650830

申請人

作製者

A3判をA4判に縮小