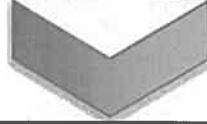


民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



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 7月30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 8月14日 午前 9時00分から 令和 7年 8月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月27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 9月 4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 8月28日 午前 9時20分から 令和 7年 9月 1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 7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	10,600,000 8,480,000	一括	2,120,000	37,153	7,960
1	4,850,000				
2	5,750,000				
備考					



## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区大森南二丁目147番地1  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建  
床面積 1階 375.36平方メートル  
2階 412.34平方メートル  
3階 412.34平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋番号 大森南二丁目147番1の4  
建物の名称 107  
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 38.15平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

### 2 所 在 大田区大森南二丁目

地 番 147番1  
地 目 宅地  
地 積 621.42平方メートル

共有者 A 持分232332分の4061  
共有者 B 持分232332分の4061



## 物件明細書

令和 7年 6月26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, 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1, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者らが占有している。

---

---

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。ただし、本件請求債権はその一部である。

《 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 大田区大森南二丁目147番地1  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建  
床面積 1階 375.36平方メートル  
2階 412.34平方メートル  
3階 412.34平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋番号 大森南二丁目147番1の4  
建物の名称 107  
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 38.15平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 大田区大森南二丁目  
地 番 147番1  
地 目 宅地  
地 積 621.42平方メートル  
共有者 A 持分232332分の4061  
共有者 B 持分232332分の4061



令和6年(ヌ)第420号  
令和7年4月23日受理  
令和7年5月20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 大田区大森南二丁目147番地1  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 375.36平方メートル  
2階 412.34平方メートル  
3階 412.34平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森南二丁目147番1の4  
建物の名称 107  
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 38.15平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 大田区大森南二丁目  
地 番 147番1  
地 目 宅地  
地 積 621.42平方メートル

共有者 A 持分232332分の4061  
共有者 B 持分232332分の4061



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	東京都大田区大森南二丁目15番10-107号 (グリーンキャピタル大森)				
建物	物件1				
種類・構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:				
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         { <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr><td>種類:</td></tr> <tr><td>構造:</td></tr> <tr><td>床面積:</td></tr> </table>		種類:	構造:	床面積:
種類:					
構造:					
床面積:					
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」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 5,560円 修繕積立金 6,760円	令和7年4月12日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計1,388,217円 平成30年11月分～令和7年4月分 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金(年14%) 計271,875円 <input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」欄参照			
管理費等の照会先	グリーンキャピタル大森管理組合 代理人弁護士C				
その他の事項	上記滞納金1,388,217円は、違約金427,257円及び本件請求債権の一部を含む。				
土地	物件2				
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )				
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり				
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日				
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

## 執行官の意見

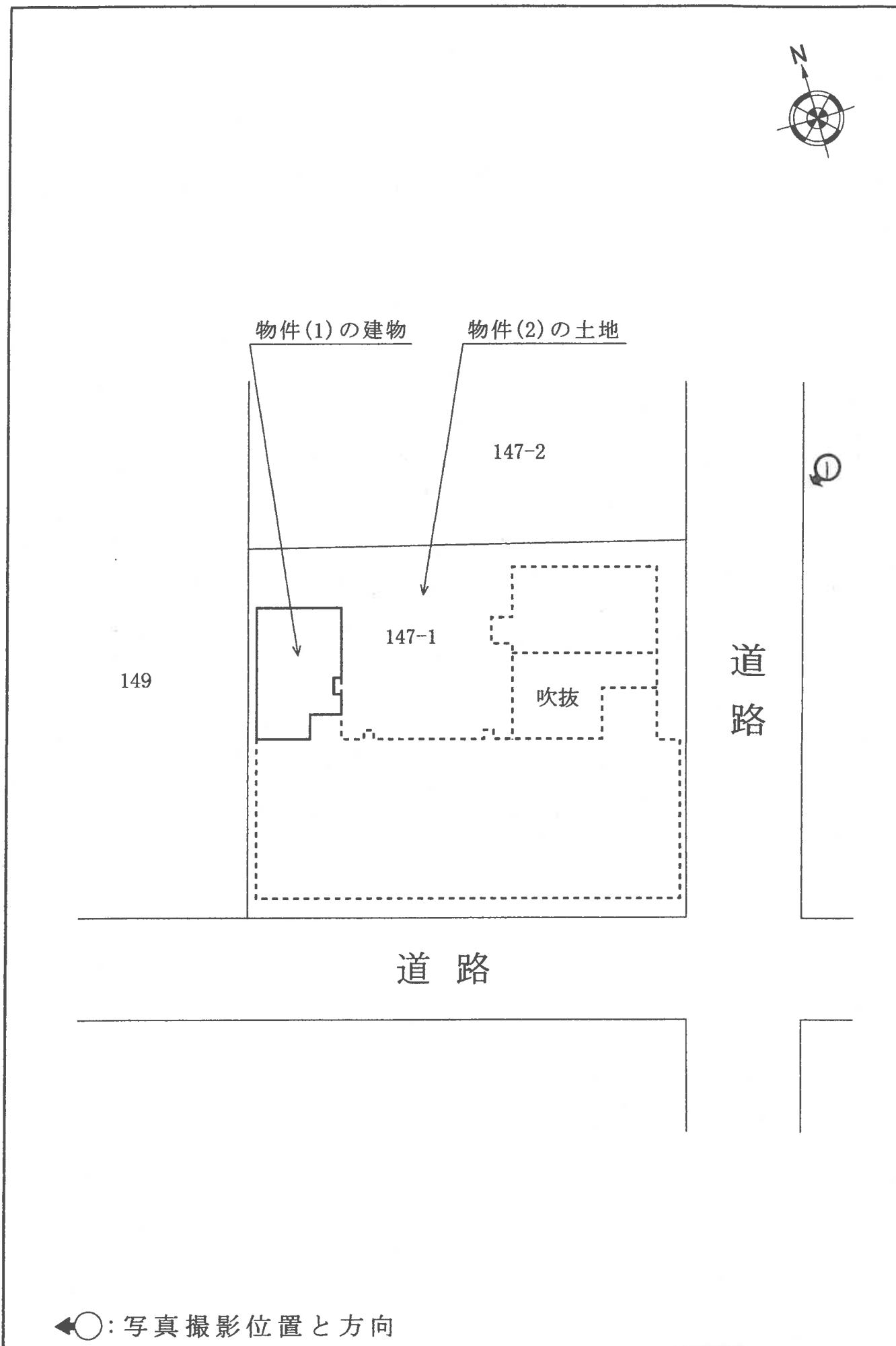
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件マンションの占有状況等は、次のとおりであった。
  - ① 本件マンション1階集合郵便受けには、共有者らの姓が表示されていた。玄関表札には、共有者らの被相続人であるDの姓名が表示されていた。
  - ② 初回臨場時及び立入調査時のいずれも不在であった。
  - ③ ライフライン調査の結果、水道局から、本件建物の水道契約者は共有者Bであるが、給水は令和4年4月18日から停止されている旨の回答書が提出された。
  - ④ 本件建物内には、共有者ら宛ての郵便物が存在した。他方、共有者ら以外の第三者による占有をうかがわせる徴表は見受けられなかった。
  - 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。
3. 上記現場の状況等から、本件建物は、共有者らが居宅として占有していると認められた。
4. 本件建物は、集合郵便受けにも玄関のドアポスト部分にも郵便物等が滞留し、ライフラインは停止されていたほか、居室内には食品の古い空き容器や空き缶その他の動産類等が堆積するなどして、生活感はなかった。  
本件建物北東側の和室は、出入口と窓に粘着テープにより目張りが施されていたので、バルコニー側の窓の天窓の施錠を解いて開扉し、室内の状況を確認した。

以上

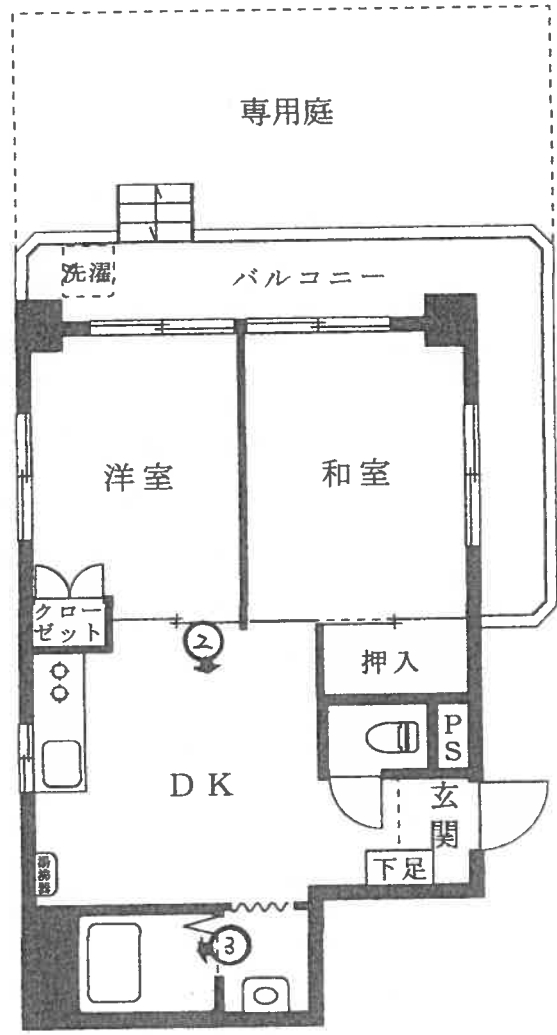
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

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4月24日	当庁（郵便）	■ライフライン照会（水道）
令和7年4月24日	当庁（FAX）	■管理費等に関する調査
令和7年4月30日 8:40-8:47	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5月7日 9:10-10:04	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 □占有者から面接聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 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。</p> <p>■ 令和7年5月7日 目的物件の居室の施錠を解くため、立会人Eを立ち合わせ、技術者に解錠させた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年 6月23日

## 意見書

東京地方裁判所民事第21部 御中

評価人 竹迫 裕美子

令和7年5月28日付で提出した令和6年(ヌ)第420号の評価書について、下記のとおりご報告いたします。

### 記

1. 管理費等の滞納額とその未払遅延損害金があるが、これは本件請求債権であり、評価額及び担保設定状況等を勘案して、本件において配当が見込まれる分につきこれを控除しないこととした。修正後の評価額は下記2のとおり。

### 2 評価額の判定

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) カ	評 価 額 (円) キ
1	13,500,000	46.8%	×1.00	×0.8	×0.96		=4,850,000
2		53.2%	×1.00	×0.8	×1.00		=5,750,000
一括価格 (合計)							10,600,000

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：上記1のとおり。ただし、物件1につきその余の損害金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て修正を行った。

カ 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。本件では必要なし。

キ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。



令和 6年(又) 第 420号  
令和 7年 5月 7日 現地調査  
令和 7年 5月 28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

一括価格（合計）	
金 9,090,000円	
内 訳 価 格	
物件1（建物）	金 3,340,000円
物件2（土地）	金 5,750,000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（民事執行法第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2の内訳価格は物件1のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件1の価格は当該敷地利用権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	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 大田区大森南2丁目15番10号  (マンション名・部屋番号) グリーンキャピタル大森 107号室
2	次頁物件目録記載のとおり		
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 大田区大森南二丁目147番地1  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 375.36平方メートル  
2階 412.34平方メートル  
3階 412.34平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森南二丁目147番1の4  
建物の名称 107  
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 38.15平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 大田区大森南二丁目  
地 番 147番1  
地 目 宅地  
地 積 621.42平方メートル  
共有者 A 持分232332分の4061  
共有者 B 持分232332分の4061

#### 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2）

位置・交通	京急空港線「大鳥居」駅の北方約1,320m（道路距離・徒歩約17分）、バス停「前の浦」の南東方徒歩3分程度、大田区大森南2丁目15番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中層共同住宅、中小の工場や事業所、中小規模一般住宅等が混在し、店舗も介在する地域。	
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 準工業地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 第2種高度地区・日影規制4～2.5h/4m
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	621.42㎡ ほぼ長方形 東間口約23.7m・奥行約27m ほぼ平坦
接面道路の状況等	東側幅員約7.2m・南側幅員約6.3m舗装区道（いずれも建築基準法第42条1項1号該当）にそれぞれほぼ等高に接面する角地。	
土地の利用状況等	共有者らにより後記一棟の建物の敷地として利用されている。建物等の配置は、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	232,332分の8,122	
特記事項	1. 西側隣接地地番149番に建築基準法第42条1項5号該当の道路（S35/11/21指定第1507号）位置指定があり、物件2に接している可能性があるが現況は道路の形態はない。 2. 大田区防災ハザードマップに多摩川洪水・内水・高潮・津波の浸水想定情報あり。	

## 2 建物の概況（物件1）

### （1）一棟の建物の概要

マンション名	グリーンキャピタル大森	
建物の用途	共同住宅（総戸数23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54年11月30日 約45年 約10年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 延床面積 1,200.04㎡	
仕 様	外 壁 その他	吹付タイル等 なし
設 備	集合郵便受、自転車置場、ごみ置場等	
建物の品等	中位の下	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり（名称：グリーンキャピタル大森管理組合） （株）ケイエヌ・マネージメント 委託管理（巡回）
管理の状態	普通	
特記事項	<p>1. 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。管理会社担当者によると耐震診断調査を行った履歴はないとのことである。</p> <p>2. 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。</p>	

(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(107号室)・三面採光 主要開口部の方位：北向き	
床面積	専有面積	38.15㎡
	共用部分を含む現況床面積	41.86㎡
間取り	2DK	
バルコニー等	北～東側にバルコニーあり。北側に専用庭あり。	
仕様	天井 床 内設 その他	ビニールクロス貼・合板等 CFシート・畳等 ビニールクロス貼・ジュラクサテン吹付等 キッチンセット・浴室・洗面所・トイレ等 格別なものはない
維持管理の状態	下記特記事項1のとおり汚損が認められ劣る。	
管理費等	管理費 修繕積立金 その他 滞納額 遅延損害金	5,560円(月額)(令和7年4月12日現在・以下同) 6,760円(月額) なし 1,388,217円(平成30年11月分～令和7年4月分・ 違約金427,257円を含む) 271,875円(年14%)
専有部分の 利用状況等	共有者らが居宅の状態で占有していると認められる。	
特記事項	<p>1. 北西側洋室からバルコニーに至る掃き出し窓は開放されており、専用庭を経由しバルコニーから室内に出入りしているとみられる。室内はティッシュペーパー・空き缶・空き容器等の廃棄物とみられる物が山積し、床・内壁等の内装は確認できない部分がある。北西側洋室の壁に穴・北東側和室の襖に破損があるほか、全般的に天井・内壁・床等の内装には相当程度の汚濁・剥離等が認められる。バルコニーにも廃棄物らしき物が散乱している。以上より継続使用に当たっては大規模なリフォームを要すると認められる。</p> <p>2. 雨漏り・漏水、設備の不具合について聴取は行えなかった。設備の動作確認は行っていない。</p> <p>3. 北東側和室は出入口と窓に粘着テープによる目張りが施されていたため、バルコニー側の掃き出し窓上の天窗の施錠を解いて開扉し、室内の状況を確認した。</p>	

## 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

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2）

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				
2	425,000	×1.13	×621.42	×1.00	×8,122/232,332	=10,430,000

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）が標準的な中間画を想定している。

基準地 大田（都）－22

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 421,000\text{円}/\text{m}^2 \times 104/100 \times 100/100 \times 100/103 = 425,000\text{円}/\text{m}^2 \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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：ほぼ標準的画地と認められ必要なし。

地域格差：対象地域に比して公示地等の所在地域は街路条件にやや劣るが環境条件に優ること等を考慮して総合の格差率を判定した。

イ 個別格差：規模のまとまった角地である増価要因等を考慮して総合の格差率を判定した。

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 共有持分：土地の概況及び利用状況等記載の評価対象持分。

カ 建付地価格：総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。



② 建物価格（物件1）

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 <sup>2</sup> ） ア	現況床面積（m <sup>2</sup> ） イ	現価率 ウ	建物価格（円） エ
354,000	×41.86	×0.09	=1,330,000

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45年、経済的残存耐用年数約10年、観察減価率-50%（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÷（45年＋10年）×（1－0.50）＝0.09（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	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
2	10,430,000	×0.40	場所的利益 =4,170,000

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求めた。

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

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	(1,330,000)	+4,170,000)	×1.15	×1.03		=6,510,000	46.8%
2	(10,430,000)	-4,170,000)	×1.15	×1.03		=7,410,000	53.2%
積算価格 (合計)						13,920,000	100.0%

ア 基礎となる価格：前記1①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・・・0.99(対象=1階 基準階：2階 エレベーターなし)

位置別補正・・・1.01(北・東・西三面採光)

そ の 他・・・1.03(専用庭あり)

相乗積  $0.99 \times 1.01 \times 1.03 = 1.03$

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：各物件の価値割合(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 $\frac{1}{1+r} \times (1-0.03)$	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
1,470,971円  (12.6%)	1,005,660円	7.7%	12,668,704円	0.8050	10,198,307円  (87.4%)	11,670,000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

$$1 \div (1+7.5\%)^3 = 0.8050$$

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試算し若干の開差が生じた。

本件建物は大田区内の住工混在地域内に所在する2DKタイプのマンションで、築後45年を経過しているものの、生活利便性に優る立地条件、規模による値頃感等から自己使用目的・再販目的での需要は堅調である。一方最寄り駅への接近性にやや劣り、築年相応の陳腐化も認められること等から家賃水準は相対的に低位にあり、収益価格も低位に試算されたと思料する。本件では小規模なファミリータイプのマンションであることから、取引水準をも考慮した積算価格に相対的性規範性を認め、積算価格を重視のうえ収益価格を比較考量して調整し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	13,920,000円
② 収益価格	11,670,000円
③ 調整後の価格	13,500,000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)	価格 構成比	市場性 修正	競売市 場修正	滞納管 理費等 相当額 の減価 率	その他の 控除 (敷金等)	評 価 額 (円) キ
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
1	13,500,000	46.8%	×1.00	×0.8	×0.66	/	=3,340,000
2		53.2%	×1.00	×0.8	×1.00		=5,750,000
一括価格 (合計)							9,090,000

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：物件1につき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減価を行った。

カ 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。本件では必要なし。

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

地価公示価格（大田（都）－22）

所 在：大田区大森南1丁目164番5外、「大森南1-19-11」

価 格：421,000円/㎡

位 置：「大鳥居」駅の北方道路距離約1.3kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：100㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：東5.5m区道

用途指定等：準工業地域(建蔽率60%，容積率200%)、準防火地域

地域の概要：中小規模住宅、中小工場等が混在する住宅地域

## 第7 附属資料

位置図

公図写

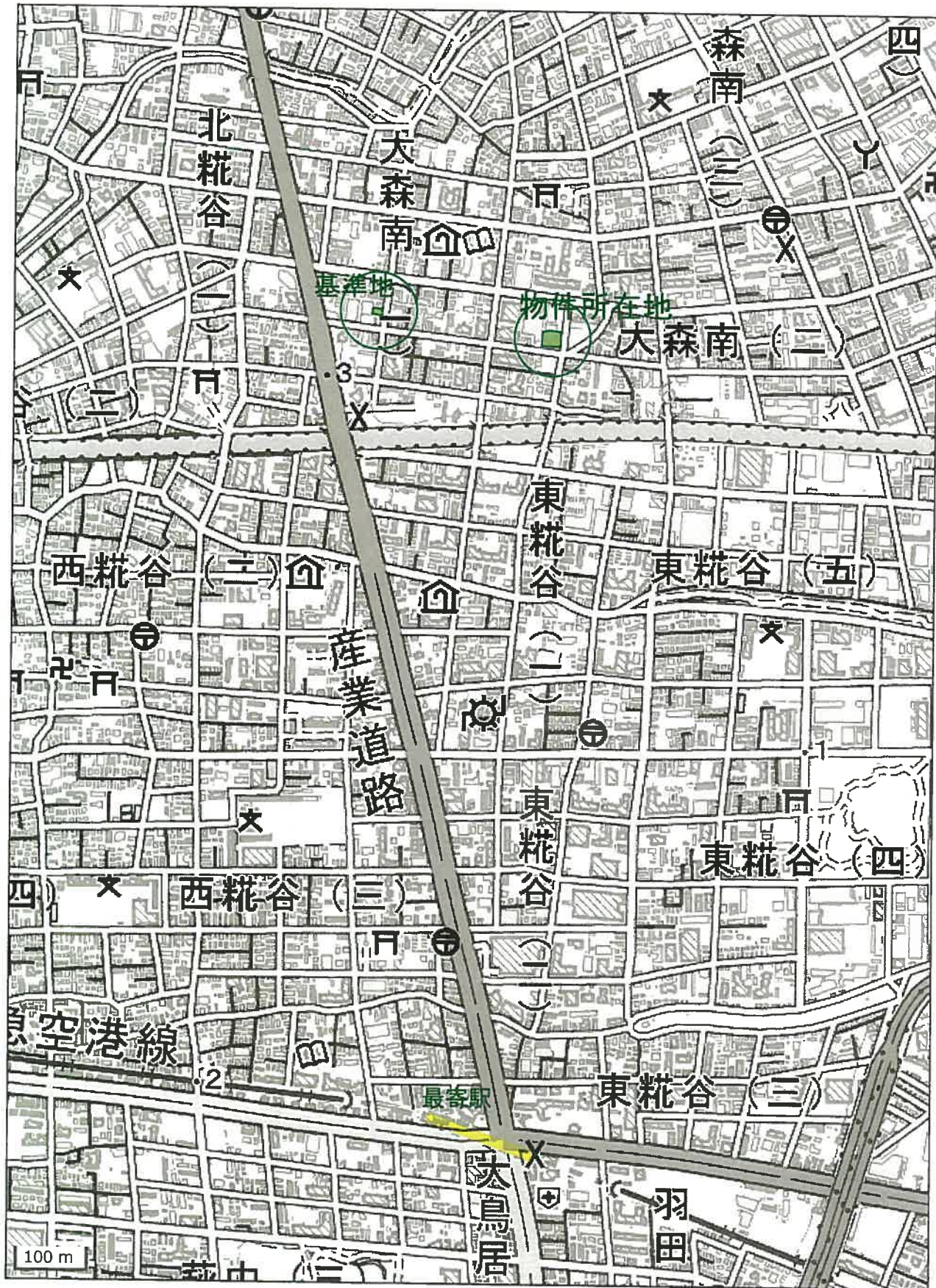
建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年5月28日

評価人 不動産鑑定士

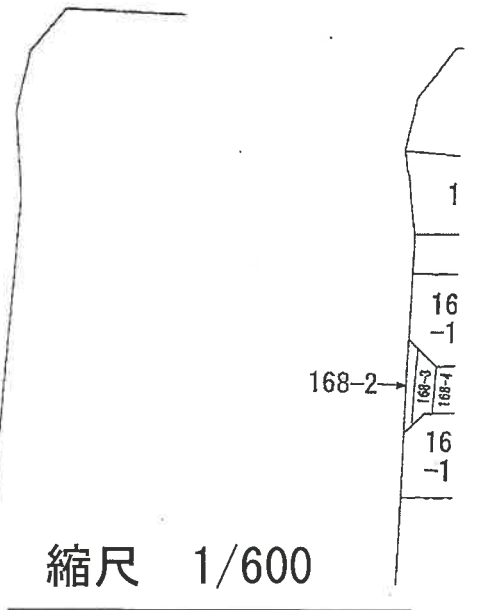
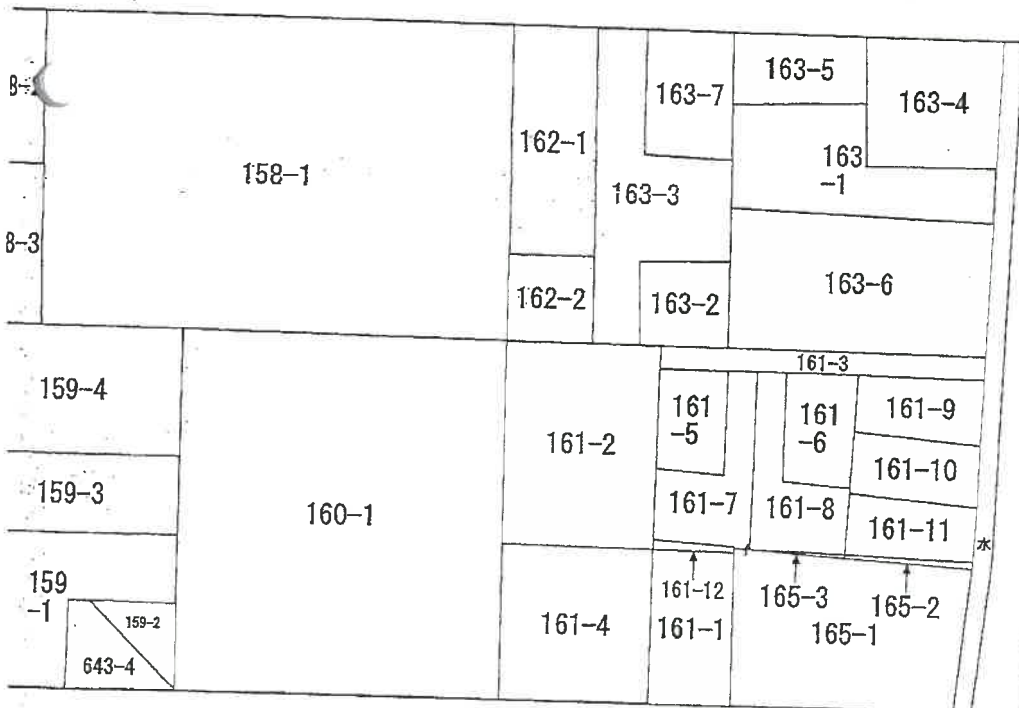
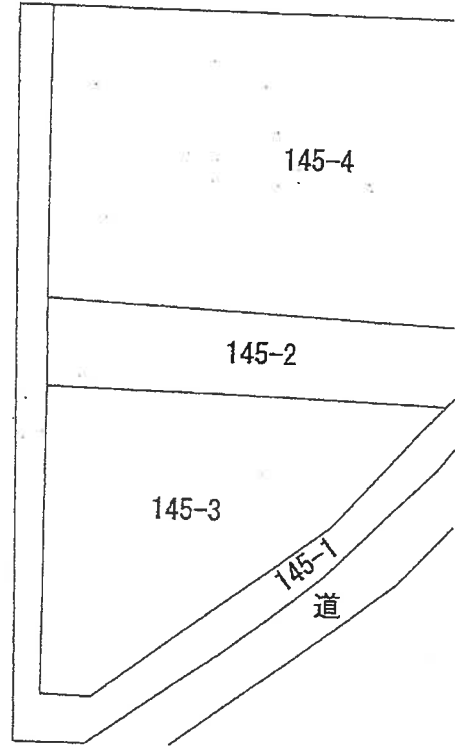
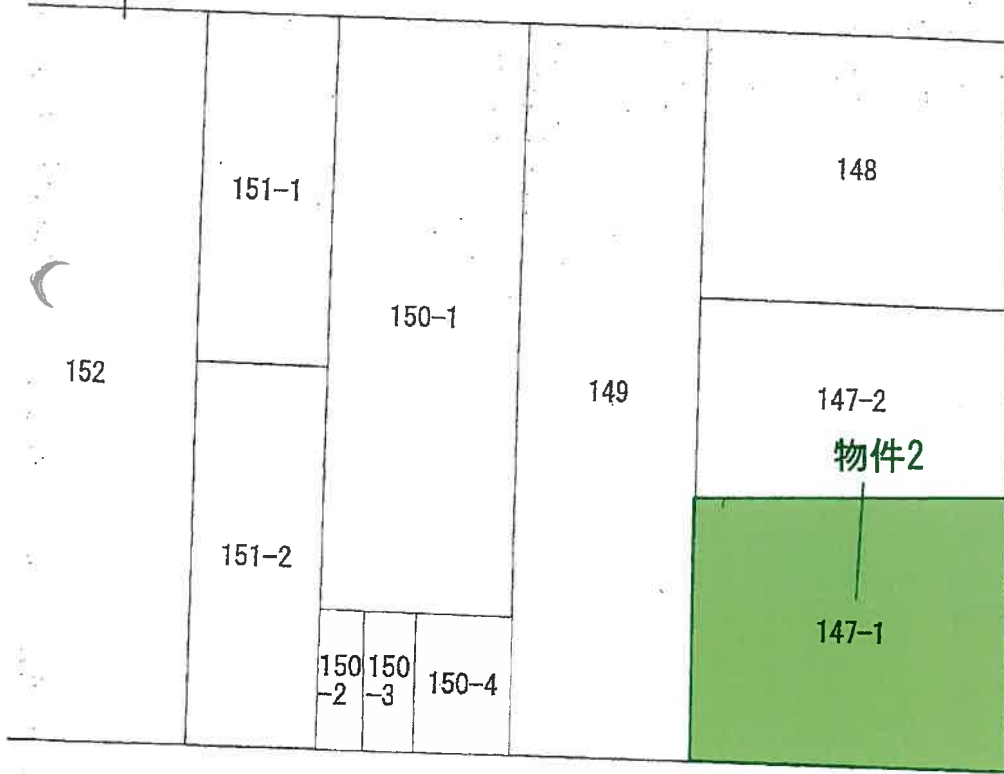
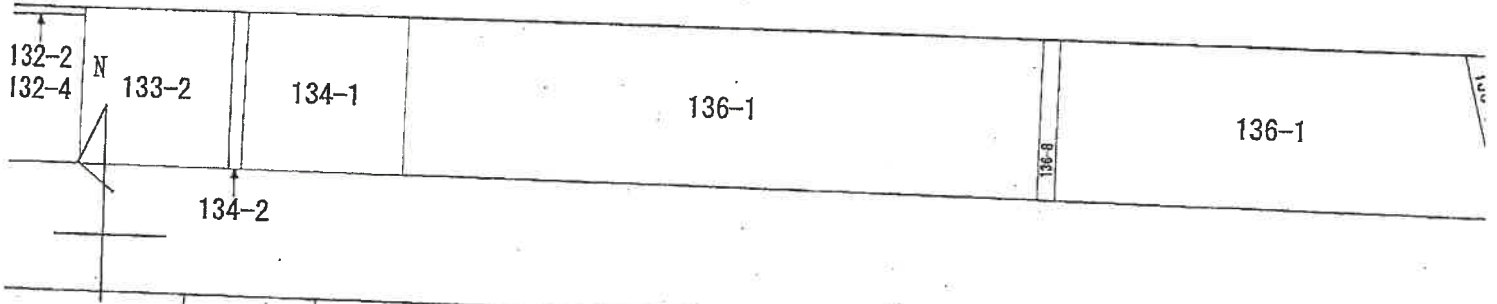
竹迫 裕美子 ㊞



位置図



イ 165-4



縮尺 1/600

公 図 写

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、これに代るものとして用いられる。これは縮尺1/600の縮尺で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

登記年月日：昭和54年12月12日

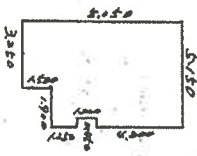
これは図面と記載されている内容を説明した書面である。  
令和6年12月9日 東京法務局城南出張所 登記官

各階平面図

家屋番号	大塚市1丁目1番19/4	建物図面
建物の所在	東京都大田区大塚新2丁目147番地1	

建物の存する部分 1階

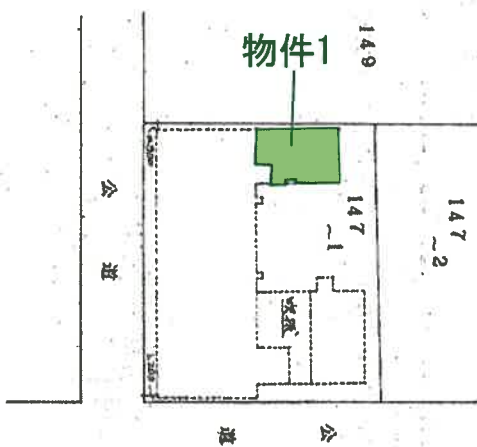
建物番号 107



平面図

床面積計算表

5,500 x 6,600 = 36,300.00	
3,250 x 6,600 = 21,450.00	
5,500 x 1,050 = 5,775.00	
3,250 x 1,050 = 3,412.50	
計	38,157.50
	38,157.50



305604

製作者	[Redacted]	縮尺	1/250	申請人	[Redacted]	縮尺	1/500
昭和54年12月1日(作製)							

昭和五十四年地籍調査日

本図はA3版をA4版に縮小

建物図面・各階平面図写