

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 8月13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28日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月10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 9月19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 9月11日 午前 9時20分から 令和 7年 9月16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 8月13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	53,224	11,404
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区山王三丁目1455番地22

建物の名称 ハーモニーレジデンス大森山王

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山王三丁目1455番22の1301

建物の名称 1301

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 21.70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 大田区山王三丁目1455番22

地 目 宅地

地 積 554.83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 179549分の2427



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 4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】

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 大田区山王三丁目1455番地22

建物の名称 ハーモニーレジデンス大森山王

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山王三丁目1455番22の1301

建物の名称 1301

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 21.70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 大田区山王三丁目1455番22

地 目 宅地

地 積 554.83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 179549分の2427



令和7年(ケ)第105号
令和7年5月23日受理
令和7年6月13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 大田区山王三丁目1455番地22

建物の名称 ハーモニーレジデンス大森山王

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山王三丁目1455番22の1301

建物の名称 1301

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 21.70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 大田区山王三丁目1455番22

地 目 宅地

地 積 554.83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 179549分の2427

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都大田区山王三丁目24番3-1301号 ハーモニーレジデンス大森山王	
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(空室)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 6,030円 修繕積立金 4,500円	令和7年5月29日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計115,830円 令和6年4月分～令和7年6月分 ☒ 遅延損害金(年14%) ☐ 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	株式会社シノケンファシリティーズ	
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 (賃貸管理会社従業員)	1. 私は、(株)エストアンドカンパニーの従業員です。(株)エストアンドカンパニーは、本件建物の所有者と入居者との間の賃貸借契約を仲介する立場であり、本件建物を賃借・転貸しているものではありません。 2. 本件建物は、所有者と従前の賃借人との間の賃貸借契約が令和7年3月10日付けで解約され、現在は空室になっています。また、現在のところ、新たな入居予定はありません。 (令和7年5月29日電話聴取)

(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

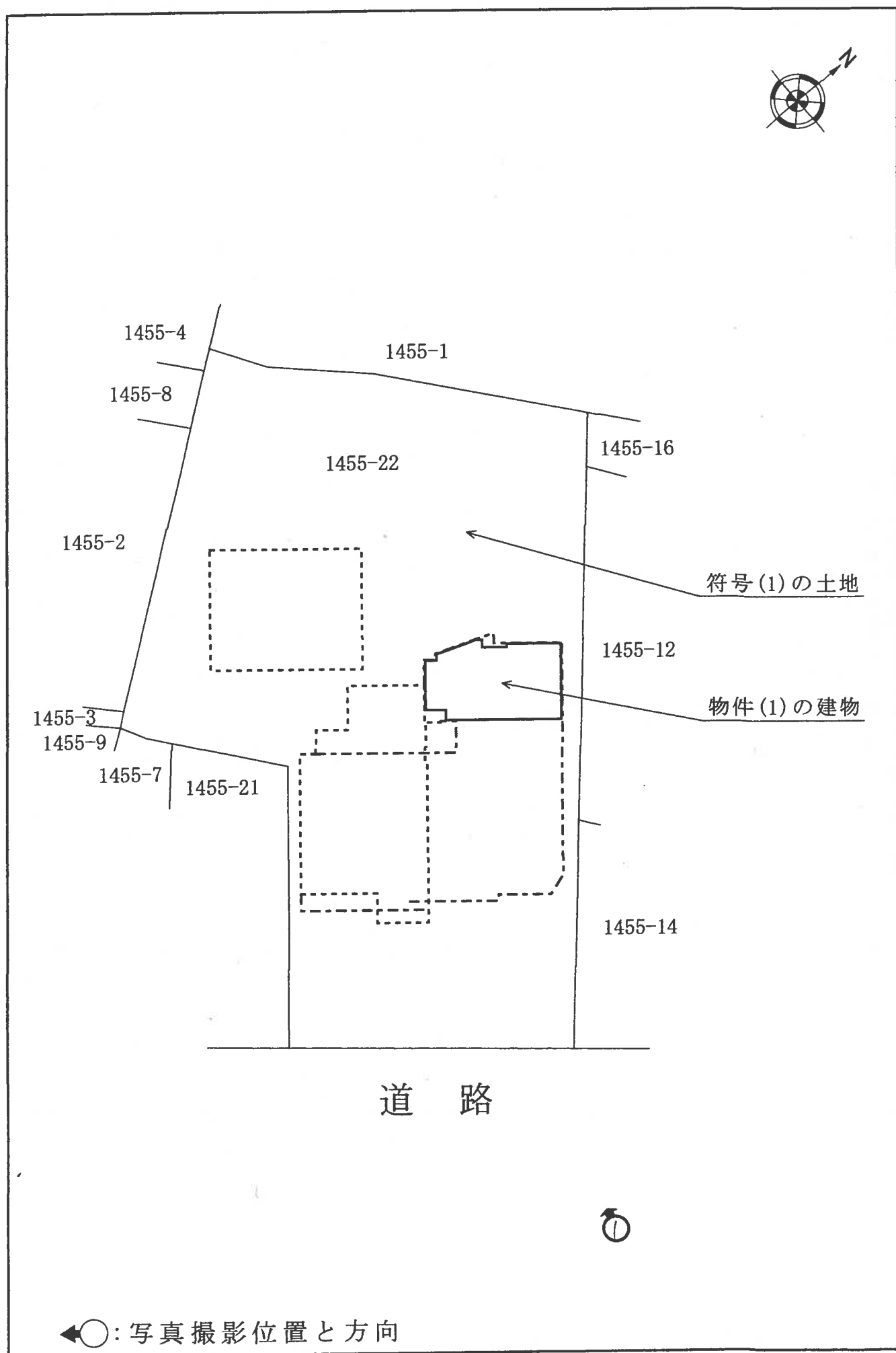
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件マンションの占有状況等は次のとおりであった。
 - ① 本件マンション1階集合郵便受け及び玄関表札のいずれにも氏名等の表示はなかった。集合郵便受けの投函口はテープで封鎖されていた。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時のいずれも不在であった。
 - ③ 所有者に対し占有に関する照会書を送付したが、現在までの間に回答書の提出等はない。
 - ④ 賃貸管理会社従業員Aから「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ⑤ 本件建物は、室内に動産類はなく、空室の状態であった。
3. 上記現場の状況、前記関係人の陳述及びライフライン調査の結果等から、本件建物は、所有者が居宅（空室）として占有していると認められた。

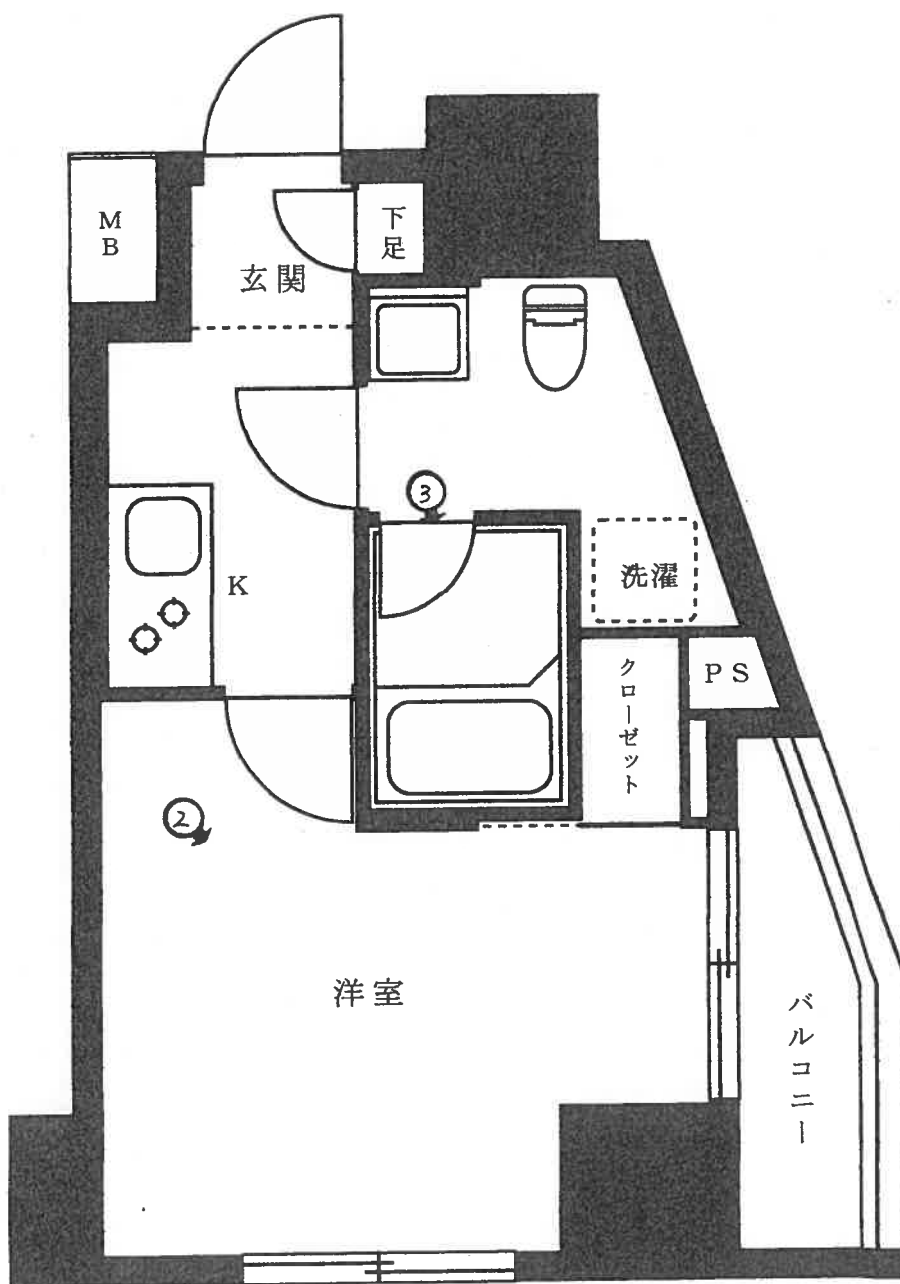
以 上

(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5月26日	当庁（郵便）	■ライフライン照会（水道）
令和7年5月27日	当庁（郵便）	■所有者に照会書送付
令和7年5月28日 10:15-10:29	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29日	当庁（FAX）	■管理費等に関する調査
令和7年5月29日 10:20-10:26	当庁（電話）	■A（賃貸管理会社従業員）から聴取
令和7年6月4日 16:26-16:34	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
（特記事項） ■ 令和7年6月4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7年6月4日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、賃貸管理会社が用意した鍵を用いて解錠し、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105号
令和7年6月4日現地調査
令和7年6月18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) 大田区山王3丁目24番3号 (マンション名, 部屋番号) ハーモニーレジデンス大森山王 1301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 大田区山王三丁目1455番地22

建物の名称 ハーモニーレジデンス大森山王

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山王三丁目1455番22の1301

建物の名称 1301

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 21.70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 大田区山王三丁目1455番22

地 目 宅地

地 積 554.83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 179549分の2427

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	JR 京浜東北線「大森」駅の南西方道路距離約 630m(徒歩約 8 分), 大田区山王 3 丁目 24 番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路(池上通り)の沿道に中低層の店舗や中高層の共同住宅が建ち並ぶ商業地域。	
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 商業地域 80% (指定) 400% (指定) 防火地域 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	554.83 m ² 不整形 約 14m ・ 約 33m 平坦 特になし
接面道路の状況 等	南東側現況幅員約 15m 舗装都道(建築基準法 42 条 1 項 1 号 該当)にほぼ等高に接面する中間画地。	
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 179,549 分の 2,427
特 記 事 項	・ 公法上の規制等について、画地北西側の一部は第 1 種低層 住居専用地域, 指定建ぺい率 60%, 指定容積率 150%, 準防 火地域, 第 1 種高度地区等である。 ・ 接面道路は都市計画道路であり, 拡幅予定がある。 (道路名称) 補助線街路第 28 号線 (計画決定) 昭和 21 年 4 月 25 日(戦復院告示第 15 号) (計画幅員) 20m	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ハーモニーレジデンス大森山王	
建物の用途	共同住宅（総戸数 70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24年9月7日新築 約13年 約37年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建 延床面積 1,921.10㎡	
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，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，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)シノケンファシリティーズ 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・居宅	
位 置	13階（1301号室）・角部屋 主要開口部の方位：北東及び北西向き	
床 面 積	専 有 面 積	21.70㎡
	共用部分を含む現況床面積	25.89㎡
間 取 り	1K	
バルコニー等	北西側バルコニーあり	
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、キッチンパネル等 システムキッチン、ユニットバス、トイレ、 エアコン、ガス給湯器等 なし
保 守 管 理 の 状 態	普通（前使用者の退去後クリーニング済みの状態）	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	6,030円（月額） 4,500円（月額） なし 115,830円（令和6年4月分～令和7年6月分） なし（下記特記事項欄参照） （令和7年5月29日現在）
専有部分の利用 状況等	自用（空室）	
特 記 事 項	管理費等の滞納額に関わる遅延損害金について、管理規約には年利14%の遅延損害金を請求することができる旨の記載がある。	

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
491,000	× 25.89	× 0.74	= 9,410,000

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 13 年，経済的残存耐用年数約 37 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。

$$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$\text{現価率} = 37 \text{ 年} \div (13 \text{ 年} + 37 \text{ 年}) \times (1 - 0.00) = 0.74$$

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				
1,100,000	× 0.90	× 554.83	× 1.00	× 2,427 / 179,549	= 7,420,000

- 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 大田 5-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\ 975,000 \text{ 円/m}^2 & \times 108/100 & \times 100/103 & \times 100/93 & = 1,100,000 \text{ 円/m}^2 & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & \end{array}$$

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：基準地は角地でやや優る。

地域格差：基準地の所在地域は対象地域に比し，交通接近条件でやや優るが，環境条件で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：減価要因としての形状，都市計画道路，基準容積率を考慮して，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
(9,410,000	+ 7,420,000)	× 1.25	× 1.06	× 1.00	= 22,300,000

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…… 1.05（対象：13 階・基準階：8 階）
位置別等修正… 1.01（角部屋）
その他…………… なし
相乗積 1.05 × 1.01 = 1.06（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、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。

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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 *2 (3.9%)	正味復帰 価格現価 $エ \times オ = カ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
2,715,203 (12.1%)	936,640	4.1	22,159,532	0.8916	19,757,439 (87.9%)	22,470,000 (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

$$1 \div (1 + 3.9\%)^3 = 0.8916 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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に近い利便性に優れるマンションで、自用物件として居住用途等又は投資目的等多様な需要が予想される。

以上勘案し、積算価格と収益価格を関連付け、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	22,300,000 円
② 収益価格	22,470,000 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（大田 5-3）

所 在：大田区山王 3 丁目 1487 番 17「山王 3－30－8」

価 格：975,000 円／㎡

位 置：JR 京浜東北線「大森」駅の南西方道路距離約 400m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：176 ㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：南東 15m 都道，南西側道

用 途 地 域 等：商業地域（建ぺい率 80%，容積率 400%），防火地域

地 域 の 概 要：低層店舗，店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域

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

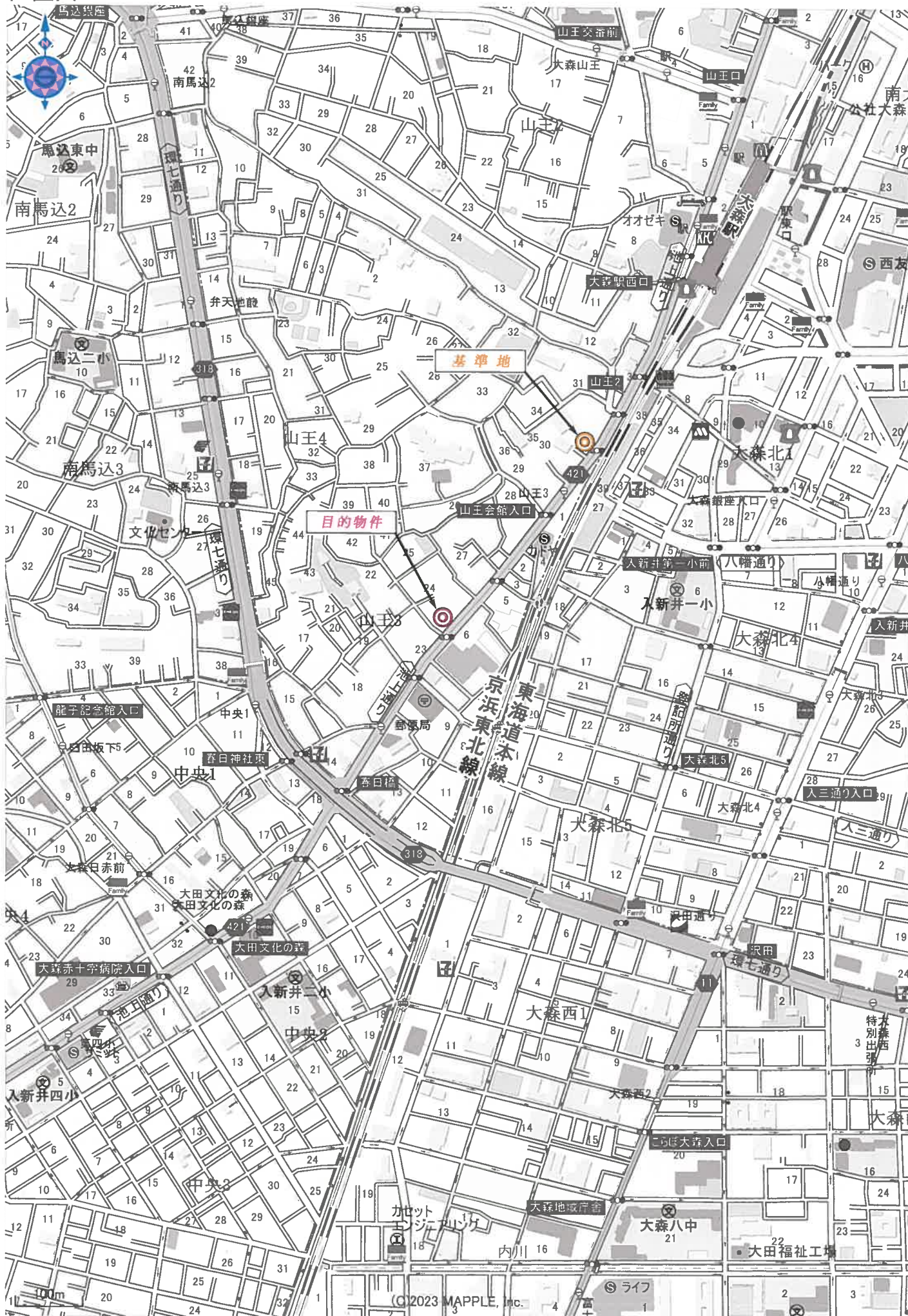
以 上

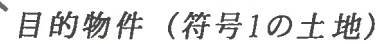
令和 7 年 6 月 18 日

評価人 不動産鑑定士

岩 下 剛 佳

位置図





地番区域見出

山王3丁目

山王3丁目

山王3丁目

(1/2)



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7年2月10日 東京法務局品川出張所

登記官

各階平面図

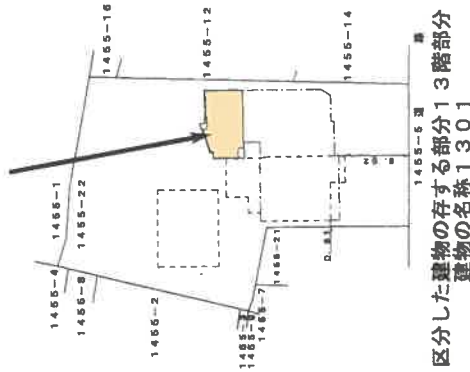
A3判をA4判に縮小



床面積

1. 570 x 3. 560	2. 360	5. 588200
0. 975 x 3. 575		3. 485825
(3. 860 + 3. 248) x 1. 765 / 2		6. 272810
1. 190 x 3. 425		4. 075750
(2. 758 + 2. 835) x 0. 355 / 2		0. 9872875
0. 860 x 2. 360		1. 221600
合 計	21. 7022425	
床 面 積	21. 70	㎡

目的物件（専有部分）



区分した建物の存する部分13階部分
建物の名称1301

建物図面

家屋番号	山王三丁目 1455番22の1301
建物の所在	大田区山王三丁目1455番地22

作成者

土地家屋調査士

(平成24年9月7日作成)

縮尺

1/250

申請人

アソシアコーポレーション株式会社
代表取締役

縮尺

1/500