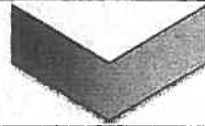


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 2 1 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 8年 2月10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 8年 2月26日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月11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 8年 3月19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 8年 3月12日 午前 9時20分から 令和 8年 3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 8年 2月10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	16,950,000 13,560,000		3,390,000	63,141	13,529



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区蒲田一丁目 2 番地 3

建物の名称 ステージグランデ蒲田Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蒲田一丁目 2 番 3 の 2 1 2

建物の名称 2 1 2

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 22.76 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 大田区蒲田一丁目 2 番 3

地 目 宅地

地 積 1165.22 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大田区蒲田一丁目 2 番 1 8

地 目 宅地

地 積 60.53 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 183224分の2552



※のり※

物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 22 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 8 月 31 日まで
賃 料	月額 87,300 円
賃料前払	なし
敷 金	なし
保証金	200,000 円 (償却済み)
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。
転借人リンナイ株式会社が占有している。

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 大田区蒲田一丁目 2 番地 3

建物の名称 ステージグランデ蒲田Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蒲田一丁目 2 番 3 の 2 1 2

建物の名称 2 1 2

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 22.76 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 大田区蒲田一丁目 2 番 3

地 目 宅地

地 積 1165.22 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大田区蒲田一丁目 2 番 18

地 目 宅地

地 積 60.53 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 183224分の2552



令和7年(ケ)第229号
令和7年7月14日受理
令和7年8月1日提出
(評価人：石原伸彦)

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 大田区蒲田一丁目 2 番地 3

建物の名称 ステージグランデ蒲田Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蒲田一丁目 2 番 3 の 2 1 2

建物の名称 2 1 2

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 22.76 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 大田区蒲田一丁目 2 番 3

地 目 宅地

地 積 1165.22 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大田区蒲田一丁目 2 番 1 8

地 目 宅地

地 積 60.53 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 183224 分の 2552



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都大田区蒲田一丁目12番19-212号 ステージグランデ蒲田II	
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(社宅)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 8,000円 修繕積立金 6,600円	令和7年7月24日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計58,400円 令和7年4月分～令和7年7月分 ☒ 遅延損害金(年14%) 計1,556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、2	
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☒ 公衆用道路(符号2) ☐ (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、2) ☐ 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 ☒ リンナイ(株)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 居宅 (社宅使用:入居者A)	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述(☐ ()) ☒ 陳述(☒ A (占有補助者)) ☒ 文書(☒ 回答書、契約書) ☒ 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27年8月21日 令和5年11月18日	
最初の契約等	契約日	平成27年8月10日 令和5年11月18日	
	期間	平成27年8月21日から 令和5年11月18日から ☒ 令和2年8月31日まで ☒ 令和7年11月17日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし ☐ 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9月1日から 年 月 日から ☒ 令和8年8月31日まで 2年間 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 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87,300円(転賃料の9割) 毎月金92,000円 (毎月8日限り当月分払) (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払() ☐ 前払() ☐ 相殺() ☐ 相殺()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ない ☒ ある (☐ 敷金 ☒ 保証金) ☒ ある (☒ 敷金 ☐ 保証金) 金200,000円(償却済み) 金184,000円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☒ 転貸可 ☐ 譲渡転貸可 ☐ 転貸可	
その他		当初の賃貸人は前所有者 上記賃料のほかに月額5,000円の 株明和住販流通センターが当初の賃借 共益費あり 人の地位を承継	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官意見」のとおり ☐ 「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 (占有補助者)	1. 私は、転借人リンナイ(株)の従業員です。本件建物は、リンナイ(株)が(株)明和住販流通センターから社宅として借り上げていて、現在は私が入居して1人で住んでいます。回答書とともに、勤務先から取り寄せた契約書等の写しを提出します。 2. 本件建物に不具合等はありません。 3. ペットは飼っていません。 (令和7年7月28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、転借人リンナイ(株)の従業員であり、本件建物に入居中のA(占有補助者)が在宅していた。
 - ③ 原賃借人(株)明和住販流通センターからは、回答書及び賃貸借契約書等が提出された。転借人リンナイ(株)からは、A(占有補助者)を通じて賃貸借契約書等が提出された。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 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、本件建物の水道契約者はA(占有補助者)であり、水道使用開始日は令和5年11月18日である旨の回答書が提出された。また、本件建物内には、A(占有補助者)宛ての郵便物が存在した。
 - 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、賃貸借契約関係書類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3枚目に記載のとおりと認められた。
4. 原賃借人(株)明和住販流通センターによる本件建物の占有は、最先の抵当権設定前に開始されている。
5. 本件符号2の土地は、現況公衆用道路の一部になっていた。

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14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7月22日 16:22-16:30	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23日	当庁（FAX）	■管理費等に関する調査 ■原賃借人（株）明和住販流通センターに照会書送付
令和7年7月23日	当庁	■法人登記情報取得（株）明和住販流通センター）
令和7年7月28日 12:42-12:53	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 ■A（占有補助者）から面接聴取
令和7年7月31日	当庁	■法人登記情報取得（リンナイ（株）

(特記事項)

令和7年7月28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
 させて建物内に立ち入った。

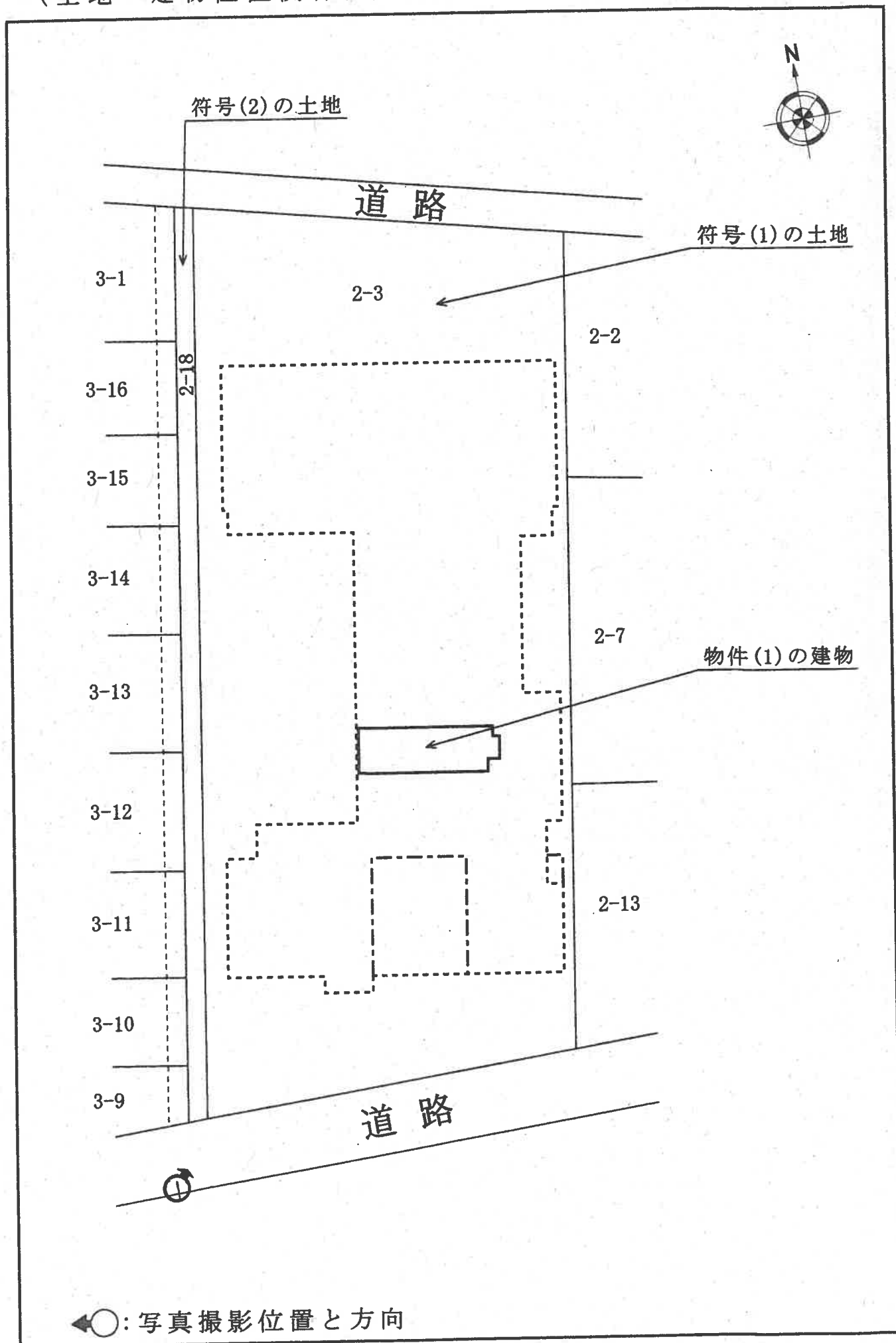
を立ち合わせ、技術者に解錠

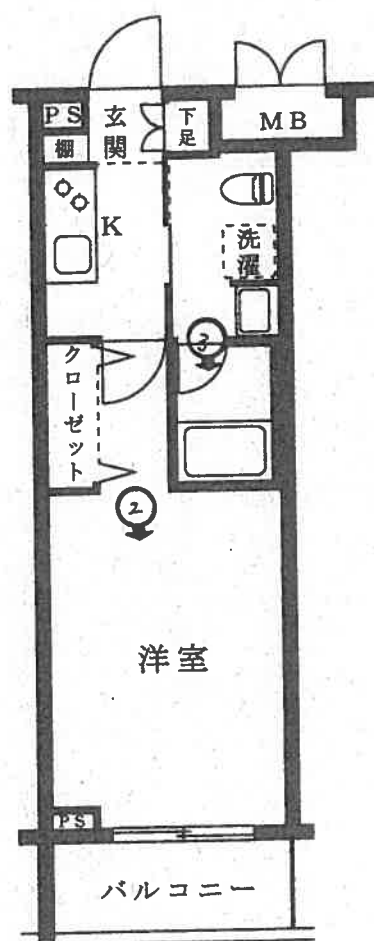
□ 令和 年 月 日

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229号
令和7年7月28日 現地調査
令和7年9月12日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 石原 伸彦

第 1 評価額

物件番号	評価額
物件 1	金 16,950,000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の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) 大田区蒲田 1 丁目 12 番 19 号 (マンション名・部屋番号) ステージグランデ蒲田Ⅱ 212 号室 (土地の符号 2) 地 目：公衆用道路
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 大田区蒲田一丁目2番地3

建物の名称 ステージグランデ蒲田Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蒲田一丁目2番3の212

建物の名称 212

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 22.76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 大田区蒲田一丁目2番3

地 目 宅地

地 積 1165.22平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大田区蒲田一丁目2番18

地 目 宅地

地 積 60.53平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 183224分の2552

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 土地（符号1）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 京浜東北線「蒲田」駅の北東方約 720m（道路距離，徒歩約 9 分），東急池上線・多摩川線「蒲田」駅の北東方約 860m（道路距離，徒歩約 11 分），京急本線・空港線「京急蒲田」駅の北西方約 870m（道路距離，徒歩約 11 分），大田区蒲田 1 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	中・小規模の一般住宅が建ち並ぶほか，中層のマンションもみられる住宅地域。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60%（指定） 300%（指定） 準防火地域（新たな防火規制区域） 第三種高度地区， 日影規制（5 時間・3 時間，4m）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	1,165.22 m ² ほぼ長方形 南側間口約 22.6m，奥行約 49.2～54.8m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南側で現況幅員約 4.0m の舗装区道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当）にほぼ等高に，西側で現況幅員約 2.6～4.0m の舗装私道（建築基準法第 42 条 2 項に該当）にほぼ等高に接面する角地。なお，北側で現況幅員約 2.1～2.2m の舗装認定外道路（建築基準法の道路に該当しない）にほぼ等高に接面している。	
土地の利用状況等	後記一棟の建物の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 183,224 分の 2,552

特 記 事 項	<土地利用履歴等について> ・過去住宅地図（平成 11 年）によれば，本件一棟の建物が建築される以前，本件土地には工場が立地していたとみられる。当該工場にかかる有害物質取扱事業者の該当の有無や東京都環境確保条例第 116 条に基づく土壌汚染状況調査の実施の有無等については，その記録が大田区環境対策課において 5 年保存の後廃棄されているため，不明である。 <水害リスクについて> ・大田区多摩川ハザードマップ，高潮ハザードマップ，中小河川ハザードマップにおいて，浸水想定区域に該当している。
---------	--

1－2 土地（符号 2）の概況及び利用状況等

画 地 条 件	地 形 幅 地 積 状 長 さ 勢	60.53 m ² 長方形の帯状地 幅約 1.1m，長さ約 55m ほぼ平坦
土地の利用状況等	符号 1 の土地が西側で接面する舗装私道（建築基準法第 42 条 2 項に該当）の敷地の一部として利用されている。	
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 183,224 分の 2,552
特 記 事 項	現況地目は公衆用道路であり，課税上も非課税となっている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ステージグランデ蒲田Ⅱ	
建物の用途	共同住宅（総戸数 63 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 27 年 1 月 15 日新築 約 11 年 約 39 年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建・延床面積 2,506.07 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	45 二丁掛磁器質タイル貼等 特になし
設 備 等	エレベーター（1 基），オートロックシステム， 駐車場（平置 3 台），自転車置場（ラック式 61 台，平置 4 台）， バイク置場（4 台），集合郵便受，宅配ボックス，ゴミ置場等。	
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 そ の 他	あり 株式会社快適空間 委託管理 管理人室あり
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	2 階 (212 号室) , 中間部屋 主要開口部の方位: 西向き	
床 面 積	専 有 面 積	22.76 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	34.57 m ² (固定資産関係証明書の記載による)
間 取 り	1 K	
バルコニー等	西側にあり (西向き, 3.48 m ²)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 システムキッチン, 浴室 (換気暖房乾燥機付) , 洗面台, トイレ等 室内洗濯機置場あり
保守管理の状態	普通 (内装, 設備ともに, 目視可能な部分に特に目立つ汚損等は見られない。)	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	8,000 円 (月額) (令和 7 年 7 月 24 日現在, 以下同じ) 6,600 円 (月額) なし 58,400 円 (令和 7 年 4 月分~令和 7 年 7 月分) 1,556 円 (年利 14%)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	次頁〈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〉

（賃貸借の状況）

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料 月額共益費	預り金等
所有者	㈱明和住販 流通センター	H27.8.21	R6.9.1 ～ R8.8.31	87,300 円 (転賃料の 9 割) なし	200,000 円 (保証金, 償却済)
占有権原は賃借権。第三者に転賃することを目的とするサブリース契約である。					

（転貸借の状況）

転貸人等	転借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料 月額共益費	預り金等
㈱明和住販 流通センター	リンナイ㈱	R5.11.18	R5.11.18 ～ R7.11.17	92,000 円 5,000 円	184,000 円 (敷金)
占有権原は転借権。転借人が賃借人から転借して、居宅（社宅、従業員が入居している）として使用している。					

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/㎡） ア	現況床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） エ
373,000	× 34.57	× 0.70	= 9,030,000

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 11 年，経済的残存耐用年数約 39 年，観察減価率 10%（建物の状況等を考慮した）
- ・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 = 39 年 ÷（11 年 + 39 年）×（1－0.10）= 0.70（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（符号 1 及び 2 の土地）

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。

符号	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	575,000	×1.04	×1,165.22	×1.00	×2,552/183,224	=9,710,000

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（形状、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－6

（公示価格等） （時点修正） （標準化補正） （地域格差） （規準価格）

$$527,000 \text{ 円}/\text{m}^2 \times 110.2/100 \times 100/100 \times 100/101 = 575,000 \text{ 円}/\text{m}^2$$

（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地価変動率である。

標準化補正：基準地は標準的画地であり、補正の必要なし。

地域格差：基準地の所在地域は対象地域に比べ、交通・接近条件でやや優ると判定した。

イ 個別格差：増価要因として角地であること、北側で認定外道路に接面していること、減価要因として過去に工場が立地していたとみられることを考慮し、総合では+4%（1.04）と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 敷地権の割合：登記記載による。

カ 敷地権価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

符号	更 地 価 格		地 積 (m^2) ウ	敷地権の割合 エ	敷地権価格 (円) オ
	標準画地価格 (円/ m^2) ア	価 値 率 イ			
2	575,000	$\times 0.05$	$\times 60.53$	$\times 2,552/183,224$	$= 20,000$

ア 標準画地価格：上記符号1ア

イ 価 値 率：公衆用道路としての現況を考慮して、価値率を5%と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 敷地権の割合：登記記載による。

オ 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
(9,030,000	+9,730,000)	×1.30	×0.99	×1.00	= 24,140,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②符号1カ及び符号2オの合計価格

$$9,710,000 \text{ 円} + 20,000 \text{ 円} = 9,730,000 \text{ 円}$$

ウ 価格補正：同一マンション及び周辺類似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＝2階・基準階＝3階）

位置別等補正 … 1.00（中間部屋）

その他の … なし

$$\text{相乗積 } 0.99 \times 1.00 = 0.99$$

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）

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した区分所有建物であるので、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。

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÷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)
2,209,357	716,800	3.8	18,297,263	0.8993	16,454,729	18,660,000
(11.8%)					(88.2%)	(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

$$1 \div (1 + 3.6\%)^3 = 0.8993 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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に建物価格を加算したもので原価性に着目した価格であるが、対象マンション及び周辺類似マンションの取引市場における価格水準を価格補正で考慮しているため、市場性をも考慮した価格となっている。一方、収益価格は目的物件が有する収益性に着目した価格である。

積算価格と収益価格は開差を生じて求められたが、周辺地域において目的物件と同タイプの物件の供給が多いことなどから賃料水準が相対的にやや低いため、収益価格が積算価格と比較して低位に求められたと思料される。

目的物件は賃貸借に供されているシングルタイプのマンションであり、投資目的の需要が中心となると見込まれることを考慮し、取引市場動向も検討した結果、本件においては積算価格と収益価格を同等に関連づけ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	24,140,000 円
② 収 益 価 格	18,660,000 円
③ 調整後の価格	21,400,000 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。

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) オ	評 価 額 (円) カ
21,400,000	×1.00	×0.80	×0.99		=16,950,000

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(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

基準地価格（大田－6）

所 在：大田区蒲田 3 丁目 15 番 3 「蒲田 3－3－14」

価 格：527,000 円／ m^2

位 置：J R 京浜東北線「蒲田」駅の東方道路距離約 600m に位置する。

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：132 m^2

供給処理施設：ガス，水道，下水

接 面 街 路：南側 4.2m 区道

用 途 指 定 等：第一種住居地域（建蔽率 60%，容積率 300%），準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅，共同住宅等が混在する住宅地域

第 7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

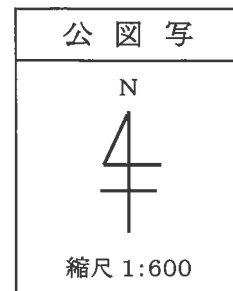
以 上

令和 7 年 9 月 1 2 日

評価人 不動産鑑定士

石 原 伸 彦





地積測量図

番 2番3、2番18

地 番

土地の所在 大田区蒲田一丁目

三 斜 求 積 表

地 番 ㊦ 2-3			
NO.	底 辺	高 さ	倍 面 積
㊦	55.589	19.946	1108.778194
㊦	55.589	21.977	1221.679453
倍 面 積			2330.457647
倍 面 積			1165.2288235
地 積			1165.22 m ²

符号1の土地

地 番 ㊦ 2-18			
NO.	底 辺	高 さ	倍 面 積
㊦	54.944	1.100	60.438400
㊦	55.127	1.100	60.639700
倍 面 積			121.078100
倍 面 積			60.5390500
地 積			60.53 m ²

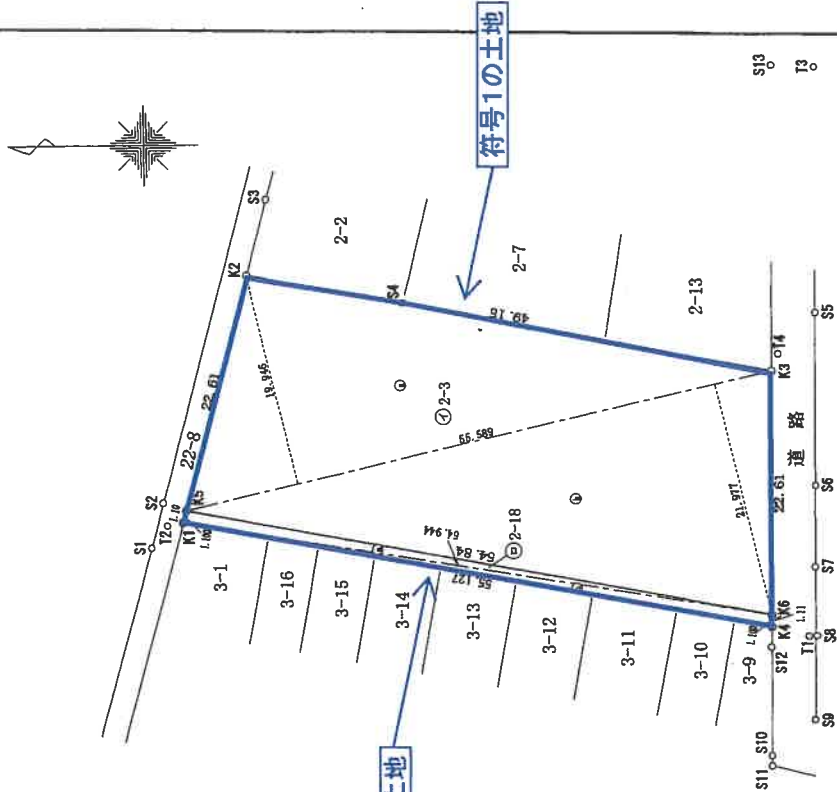
符号2の土地

合 計 1225.7678735

座 標 一 覧 表

点 名	X座標	Y座標	計算点	備 考
K1	-48099.832	-10280.199	ベンキ(コンクリート杭上)	
K2	-48105.964	-10257.280	刻印(みかげ石上)	
K3	-48154.248	-10266.480	金属標	
K4	-48154.042	-10290.213	金属標	
K5	-48100.117	-10279.131	金属標	
K6	-48154.051	-10289.096	金属標	
S1	-48096.946	-10282.526	民有地境界点(金属標)	
S2	-48098.052	-10278.382	民有地境界点(金属標)	
S3	-48107.847	-10250.252	民有地境界点(金属標)	
S4	-48120.423	-10259.972	民有地境界点(金属標)	
S5	-48158.364	-10261.077	民有地境界点(コンクリート杭)	
S6	-48158.201	-10277.127	民有地境界点(コンクリート杭)	
S7	-48158.082	-10284.658	民有地境界点(金属標)	
S8	-48158.202	-10291.047	民有地境界点(金属標)	
S9	-48157.967	-10298.894	道路境界点(区金属標)	
S10	-48163.933	-10302.195	民有地境界点(金属標)	
S11	-48153.930	-10303.127	道路境界点(ベンキ)	
S12	-48153.975	-10292.086	私道境界点(鉄)	
S13	-48154.494	-10298.165	道路境界点(区コンクリート杭)	
T1	-48157.455	-10291.084	鉄	
T2	-48098.397	-10280.479	鉄(街区多角点)	
T3	-48158.469	-10238.353	鉄(街区多角点)	
T4	-48154.871	-10284.871	鉄	

(縮尺係数：0.999901)



この図面はA3版をA4版に縮小したものです

測量年月日	測量者	測量係
平成25年9月4日	任	任

(単位：m)

作成者

(平成26年12月22日作成)

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

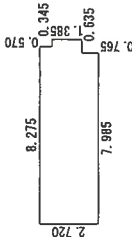
家 屋 番 号

蒲田一丁目2番3の212

建物の所在

大田区蒲田一丁目2番地3

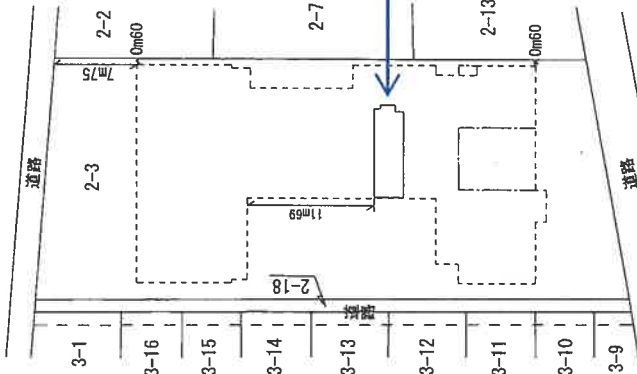
(建物の名称212)



求 積 表

8.275×0.570	$=$	4.716750
8.620×1.385	$=$	11.938700
7.985×0.765	$=$	6.108525
合 計		22.763975
床面積		22.76 m ²

この図面はA3版をA4版に縮小したものです



建物の存する部分2階

作 成 者

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500