

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 8年 1月 7日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 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 1月22日 午前 9時00分から 令和 8年 1月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 4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 2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 8年 2月 5日 午前 9時20分から 令和 8年 2月 9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 1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, 2	17, 700, 000 14, 160, 000	一括	3, 540, 000	47, 214	10, 116
1	8, 340, 000				
2	9, 360, 000				



物 件 目 録

1 所 在 大田区新蒲田一丁目
地 番 39番2
地 目 宅地
地 積 1792.64平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分343897分の4228

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区新蒲田一丁目39番地2

建物の名称 朝日プラザ新蒲田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新蒲田一丁目39番2の22

建物の名称 205号

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 42.28平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年11月 5日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 子

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2】

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2】

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 所 在 大田区新蒲田一丁目
地 番 39番2
地 目 宅地
地 積 1792.64平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分343897分の4228

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区新蒲田一丁目39番地2

建物の名称 朝日プラザ新蒲田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新蒲田一丁目39番2の22

建物の名称 205号

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 42.28平方メートル

所有者 A



令和7年(ヌ)第131号
令和7年8月28日受理
令和7年9月25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 所 在 大田区新蒲田一丁目
地 番 39番2
地 目 宅地
地 積 1792.64平方メートル
共有者 A 持分343897分の4228

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区新蒲田一丁目39番地2
建物の名称 朝日プラザ新蒲田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新蒲田一丁目39番2の22
建物の名称 205号
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 42.28平方メートル
所有者 A



(区分所有建物用2)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都大田区新蒲田一丁目13番20-205号 朝日プラザ新蒲田		
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	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 10,500円 修繕積立金 13,060円 円 円 円	令和7年9月5日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計1,601,437円 令和3年8月分～令和7年9月分 ☒ 遅延損害金（年14%） 計168,764円 ☒ 「その他の事項」欄参照	
管理費等の照会先	三菱地所コミュニティ株式会社		
その他の事項	上記滞納金は本件請求債権を含み、内訳は管理費493,800円、修繕積立金653,000円、弁護士費用277,235円、訴訟費用20,600円、確定遅延損害金156,802円である。ほかに上記弁護士費用の遅延損害金8,499円（年3%）がある。		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（一部公衆用道路）（物件1） ☐ 公衆用道路（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 ☐ ある	地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 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

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階集合郵便受けに表示はなかったが、玄関表札には所有者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 本件建物内には、所有者宛ての公共料金請求書その他郵便物が多数存在した。他方、所有者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。
 - ④ 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、所有者が居宅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9月10日 9:30-9:42	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・照会書差置
令和7年9月11日	当庁（FAX）	☒ 管理費等に関する調査
令和7年9月17日 8:15-8:27	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 ☐ 占有者等から面接聴取

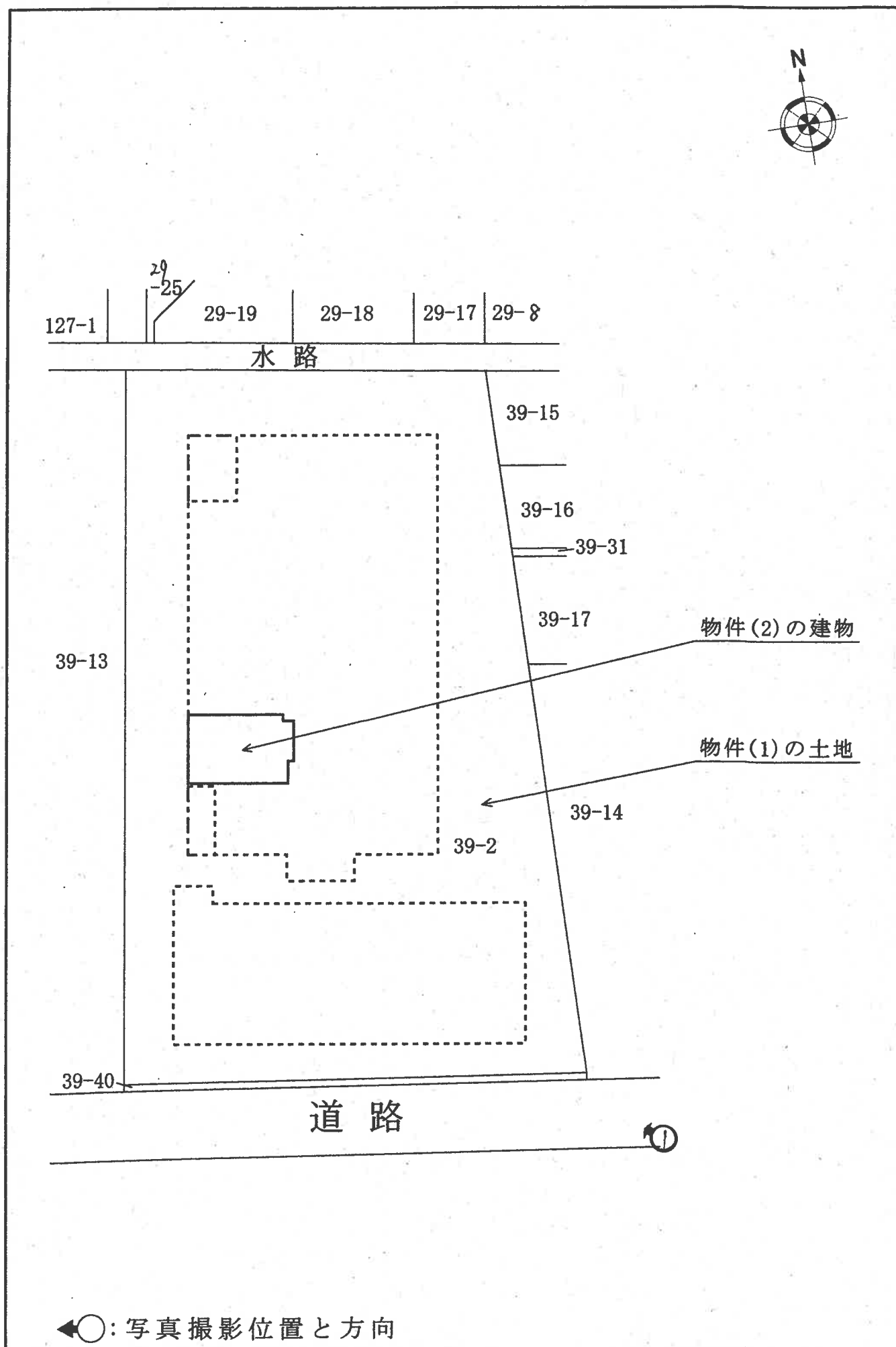
(特記事項)

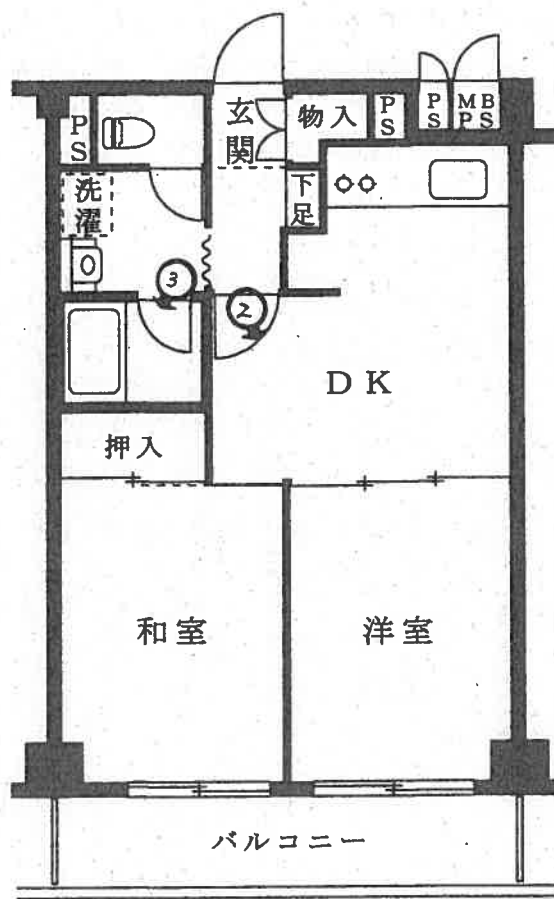
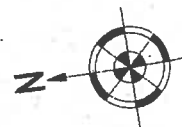
☒ 令和7年9月17日
目的物件は不在であったので、立会人Bを立ち会わせて建物内に立ち入った。

☐ 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10月30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10月16日付で提出した令和7年（ヌ）第131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、その一部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)	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 オ	その他の 控除 (敷金等) カ	評 価 額 (円) キ
	ア	イ	ウ	エ			
1	23,000,000	45.3%	×1.00	×0.8	×1.00		=8,340,000
2		54.7%	×1.00	×0.8	×0.93		=9,360,000
一括価格（合計）							17,700,000

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 I 3 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2につきその余の滞納額及び損害金並びに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 7 年（又） 第 131 号
令和 7 年 9 月 17 日 現地調査
令和 7 年 10 月 16 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 16,490,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 8,340,000円
物件2（建物）	金 8,150,000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1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2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き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		地 目 宅地一部公衆用道路
2	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 大田区新蒲田1丁目13番20号 (マンション名・部屋番号) 朝日プラザ新蒲田 205号室
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 大田区新蒲田一丁目

地 番 39番2

地 目 宅地

地 積 1792.64平方メートル

共有者 A 持分343897分の4228

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区新蒲田一丁目39番地2

建物の名称 朝日プラザ新蒲田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新蒲田一丁目39番2の22

建物の名称 205号

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 42.28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「蓮沼」駅の南方約730m（道路距離・徒歩約9分）、大田区新蒲田1丁目13番街区に位置する。JR京浜東北線・東急池上線・東急多摩川線「蒲田」駅も徒歩圏内で利用可能。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中層マンションが建ち並び、低層一般住宅・駐車場等も介在する住宅地域。	
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 第二種住居地域 60%（指定） 300%（指定） 準防火地域・新たな防火規制区域 第3種高度地区・日影規制5～3h/4m
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 状 勢	1,792.64㎡ ほぼ台形 南間口約36m・奥行約57m ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況 等	南側幅員約5.4m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）・西側現況幅員約3.3～4m舗装私道（物件1の一部を含む・建築基準法第42条2項該当）・北側幅約2.2m認定外道路（旧水路敷・建築基準法上の道路に該当しない）にそれぞれほぼ等高に接面する三方路地。	
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	343,897分の4,228	
特 記 事 項	1. 西側私道及び南西端の隅切り部分に道路提供あり。区担当部署発行の本件建物の建築確認等台帳記載事項証明書によると敷地面積は1,760.41㎡。 2. 大田区防災ハザードマップに浸水想定（多摩川洪水・内水・高潮・津波）情報あり。	

2 建物の概況（物件2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	朝日プラザ新蒲田	
建物の用途	共同住宅（総戸数75戸・うち管理人室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	昭和59年3月27日 約41年 約14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 4,169.19㎡	
仕 様	外 壁 その他	タイル貼・吹付タイル等 なし
設 備	エレベーター（9人乗1基）、集合郵便受、宅配ボックス、自転車置場、ごみ置き場等	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 三菱地所コミュニティ(株) 委託管理
管理の状態	普通	
特記事項	1. 区担当部署発行の本件建物の建築確認等台帳記載事項証明書によると、完了検査済証の発行記録は確認できない。	

(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	2階（205号室）・一面採光 主要開口部の方位：西向き	
床 面 積	専 有 面 積	42.28㎡
	共用部分を含む現況床面積	51.44㎡
間 取 り	2DK	
バルコニー等	西側にバルコニーあり。	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	化粧ボード・ビニールクロス貼等 カーペット敷・畳・CFシート等 ビニールクロス貼等 キッチンセット・浴室・洗面室・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やや劣る。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	10,500円(月額)(令和7年9月17日現在・以下同) 13,060円(月額) なし 1,601,437円(令和3年8月分～令和7年9月分までの管理費・修繕積立金滞納元本1,146,800円、弁護士費用277,235円、訴訟費用20,600円、確定遅延損害金156,802円の合計) 上記のほか168,764円(年利14%)・8,499円(年利3%)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が居宅として占有していると認められる。	
特 記 事 項	1. 浴室・キッチン等水回りに黴が発生する等の汚濁、DKの点灯スイッチが外れている、北西側和室の壁にクラックがある、畳が損傷している等の汚損が認められる。 2. 雨漏り・漏水、設備の不具合等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。	

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	553,000	×1.23	×1,792.64	×1.00	×4,228 /343,897	=14,990,000

ア 標準画地価格：下記標準価格を中心に、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)－16

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 542,000\text{円/㎡} & \times & 102/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & = & 553,000\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：令和7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優るが、行政的条件に劣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：規模のまとまった三方地である増価要因、道路負担を含む減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。

再調達原価（円/㎡） ア	現況床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） エ
393,000	×51.44	×0.24	=4,850,000

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41年、経済的残存耐用年数約14年、観察減価率－5%（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＝14年÷（41年＋14年）×（1－0.05）＝0.24（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
1	14,990,000	×0.40	場所的利益	=6,000,000

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	(14,990,000)	－6,000,000)	×1.20	×0.98		=10,570,000	45.3%
2	(4,850,000)	＋6,000,000)	×1.20	×0.98		=12,760,000	54.7%
積算価格（合計）						23,330,000	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＝2階 基準階：3階)

位置別補正・・・0.99（西一面採光）

そ の 他・・・1.00（なし）

相乗積 $0.99 \times 0.99 \times 1.00 = 0.98$

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 $1 \div 3 \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	$エ \times オ = カ$	$ア + カ = キ$
2,836,339円 (13.9%)	1,091,480 円	5.2%	20,360,300 円	0.8638	17,587,227円 (86.1%)	20,420,000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

$$1 \div (1 + 5.0\%)^3 = 0.8638$$

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下記のとおり若干の開差が生じた。

本件建物は「蒲田」駅徒歩圏内の住宅地域に所在する2DKタイプのマンションで、築後41年を経過しているものの、都心へのアクセス及び生活利便性に優る立地条件等から自己使用目的・再販目的での需要は堅調である。一方築年相応の陳腐化が認められ、家賃水準は周辺の新築・築浅物件と比較して相対的に低位にあり、収益価格も相対的に低位に試算されたと思料する。本件では値頃感のある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な規範性を認め、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	23,330,000円
② 収 益 価 格	20,420,000円
③ 調整後の価格	23,000,000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 オ	その他の 控除 (敷金等)	評 価 額 (円) キ
	ア	イ	ウ	エ		カ	
1	23,000,000	45.3%	×1.00	×0.8	×1.00		=8,340,000
2		54.7%	×1.00	×0.8	×0.81		=8,150,000
一括価格（合計）							16,490,000

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2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

地価調査基準地価格（大田（都）－16）

所 在：大田区新蒲田2丁目120番3、「新蒲田2－23－15」

価 格：542,000円／㎡

位 置：「蓮沼」駅の南方道路距離約700mに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：121㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：西8m区道

用 途 指 定 等：第一種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）、準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅の中にアパートが見られる住宅地域

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10月16日

評価人 不動産鑑定士

竹迫 裕美子 ㊞





縮尺 1/600

公図写

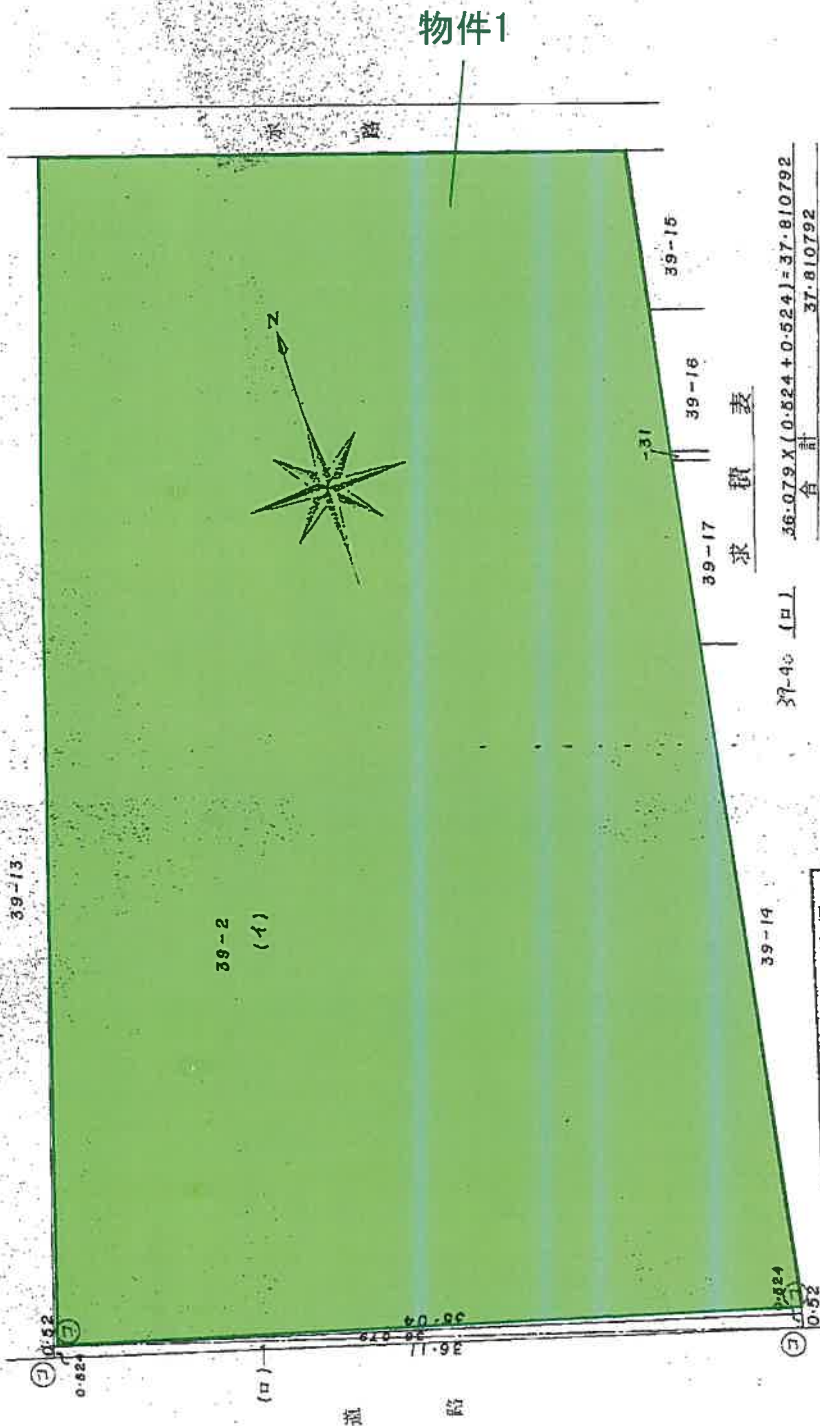
登記年月日：昭和59年3月23日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年2月28日 東京法務局城南出張所 登記官

本図はA3版をA4版に縮小

地積測量図

地番	39-2, a, 40
土地の所在	東京都大田区新蒲田1丁目



昭和五十九年三月二十三日

求積表

39-40 (口)	36.079 X (0.524 + 0.524) = 37.810792
合計	37.810792
39-41 (イ)	181.55 - 37.810792 = 143.739208
求積	143.739208
残地	1792.64

051267

縮尺 1/250

作製者

申請人

(昭和59年3月16日作製)

地積測量図写

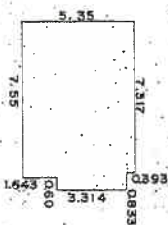
登記年月日：昭和59年5月7日

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。
令和7年2月28日
東京法務局城南出張所
登記官

各階平面図

建物図面 各階平面図	家屋番号 新蒲田1丁目 39番2の22	建物の所在 大田区新蒲田1丁目39番地2
---------------	---------------------------	-------------------------

平面図

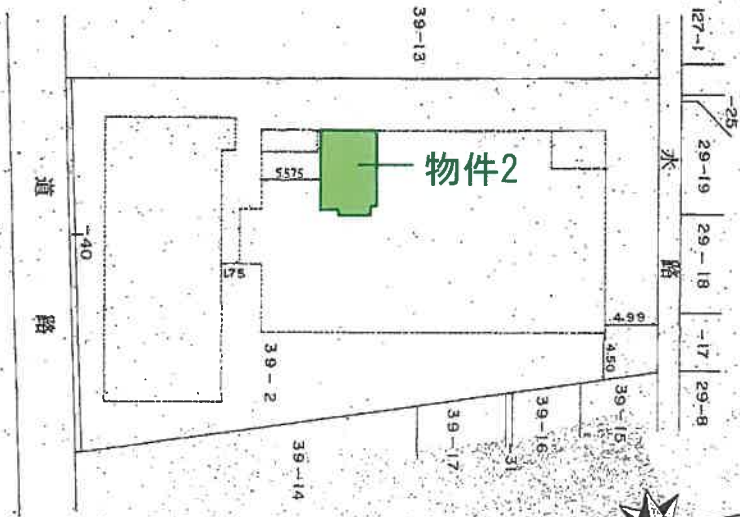


床面積

1.643 X 7.55 = 12.40465
3.314 X 8.15 = 27.0091
0.393 X 7.317 = 2.87581
計 42.28931

42.28 m²

建物の存する部分 2階



426020

59.5.1

作製者
土地調査士

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

(東京土地家屋調査士会 用紙)

本図はA3版をA4版に縮小

建物図面・各階平面図写