

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 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 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	12,750,000 10,200,000		2,550,000	27,471	5,885



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 目黒区大橋一丁目375番地4

建物の名称 ダイアパレス池尻大橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大橋一丁目375番4の1203

建物の名称 1203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 18.08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 目黒区大橋一丁目375番4

地 目 宅地

地 積 437.81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 10000分の109



物 件 明 細 書

令和 7年11月25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】

転借人Aが占有している。原賃借人ファーストトラスト株式会社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 目黒区大橋一丁目375番地4

建物の名称 ダイアパレス池尻大橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大橋一丁目375番4の1203

建物の名称 1203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 18.08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 目黒区大橋一丁目375番4

地 目 宅地

地 積 437.81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 10000分の109



令和7年(ヌ)第126号
令和7年8月6日受理
令和7年9月26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 (一棟の建物の表示)

所 在 目黒区大橋一丁目 3 7 5 番地 4

建物の名称 ダイアパレス池尻大橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大橋一丁目 3 7 5 番 4 の 1 2 0 3

建物の名称 1 2 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 2 階部分 1 8 . 0 8 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 目黒区大橋一丁目 3 7 5 番 4

地 目 宅地

地 積 4 3 7 . 8 1 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 1 0 0 0 0 分の 1 0 9

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都目黒区大橋一丁目1番5-1203号 ダイアパレス池尻大橋	
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 8,400円 修繕積立金 6,140円	令和7年8月18日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計959,640円 令和2年3月分～令和7年8月分 ☒ 遅延損害金(年6%) 計159,261円 ☒ 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	株式会社東急コミュニティー	
その他の事項	上記滞納金は、本件請求債権の一部を含む。	
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

(占有關係用〈2占〉)

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 ■ファーストトラスト(株)	☐ 債務者 ■A
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述(☐ ()) ■文書(■回答書、契約書)	■陳述(■A(転借人)) ■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24年9月1日	令和3年3月13日
最初の契約等	契約日	平成24年10月29日	令和3年3月13日
	期間	平成24年9月1日から ■平成26年8月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和3年3月13日から ■令和5年3月12日まで2年間 ☐ 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7年3月1日から ■令和9年2月28日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和7年3月13日から ■令和9年3月12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()	■ファーストトラスト(株)
	借主	■占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ■その他(B(Aの父))
賃料・支払時期		毎月金70,500円 (毎月15日限り当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月金69,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 ☐ 保証金) 金 円	☐ ない ■ある (■敷金 ☐ 保証金) 金69,000円(解約時に償却)
特約等		☐ 譲渡転貸可 ■転貸可	☐ 譲渡転貸可 ☐ 転貸可
その他		原契約は、平成25年3月1日付け契約により期間同日から2年間、賃料月額70,500円とする合意更新がされている。	上記賃料のほかに共益費月額10,000円あり
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官意見」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

(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 (転借人)	1. 私は、本件建物をファーストトラスト㈱から賃借（転借）して、1人で住んでいます。 最初の契約書が手元にあるので提示します。賃貸借契約書上の賃借人は私の父であるBとなっていますが、これは、当時私が未成年者であったことなどから父Bに名義人になってもらい、その後も名義人の変更等をしないままにしているだけであり、Bは本件建物を一切使用していませんし、賃料についても、私がファーストトラスト㈱に直接支払っています。 2. ペットは飼っていません。 3. 本件建物に不具合等はありません。 (令和7年8月20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Aが在宅していた。
 - ③ 転借人Aからは、賃貸借契約書が提示されるとともに「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ④ 原賃借人ファーストトラスト㈱からは、回答書及び賃貸借契約書が提出された。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。
 - 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転借人Aであり、水道使用開始日は令和3年3月13日である旨の回答書が提出された。
 - 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・賃貸借契約書、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。転借人について、Aの父であるBは賃貸借契約書上の名義人になっているに過ぎず、現実の占有者はAであると判断した。

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8月7日	当庁（郵便）	■ライフライン照会（水道）
令和7年8月7日	当庁（郵便）	■所有者に照会書送付
令和7年8月13日 14:22-14:37	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8月14日	当庁（FAX）	■管理費等に関する調査
令和7年8月20日 9:33-9:55	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 ■転借人Aから面接聴取
令和7年8月21日	当庁	■法人登記情報取得 （ファーストトラスト㈱）
令和7年8月21日	当庁（郵便）	■ファーストトラスト㈱に照会書送付

(特記事項)

令和7年8月20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
せて建物内に立ち入った。

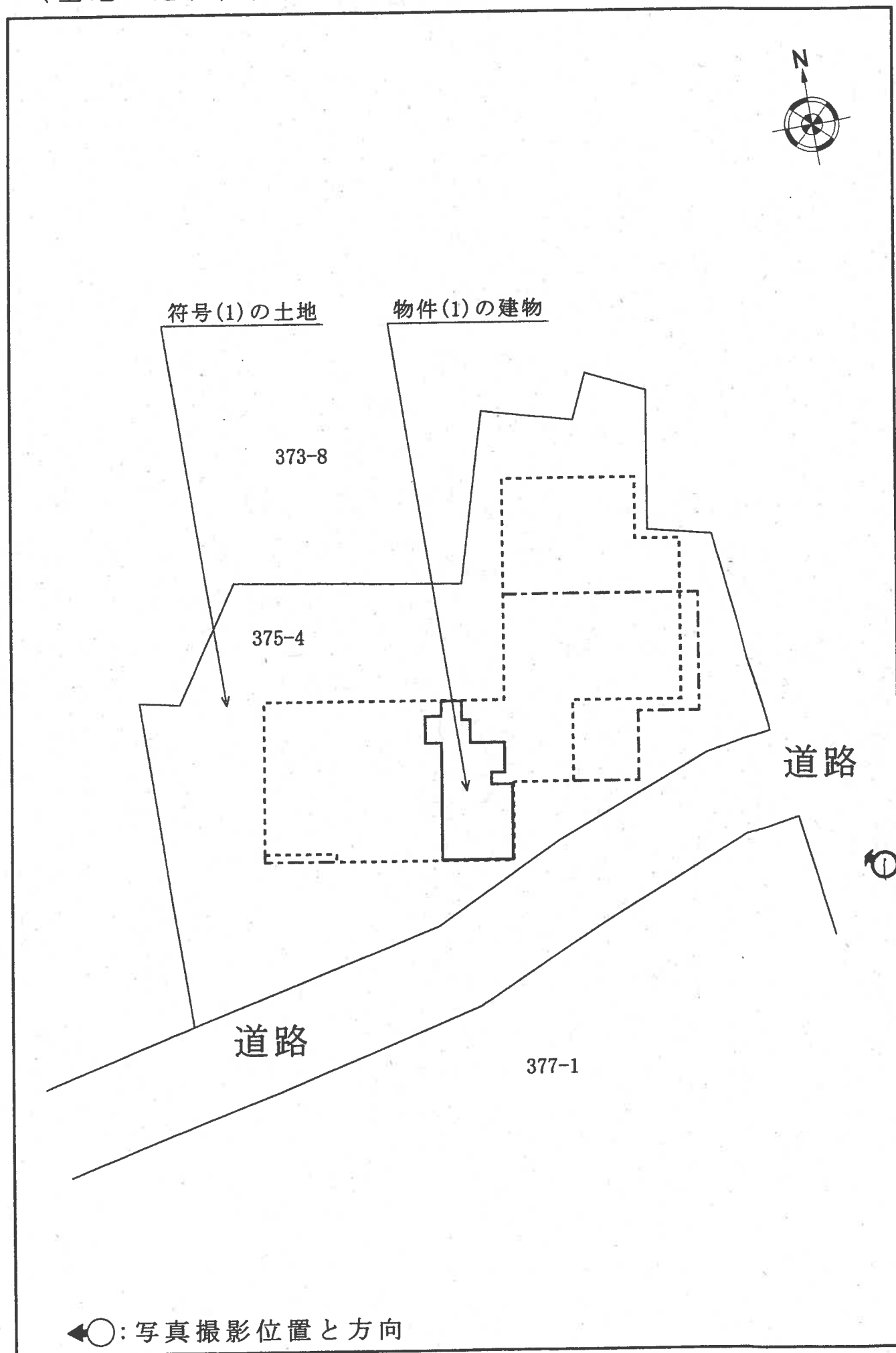
を立ち会わせ、技術者に解錠

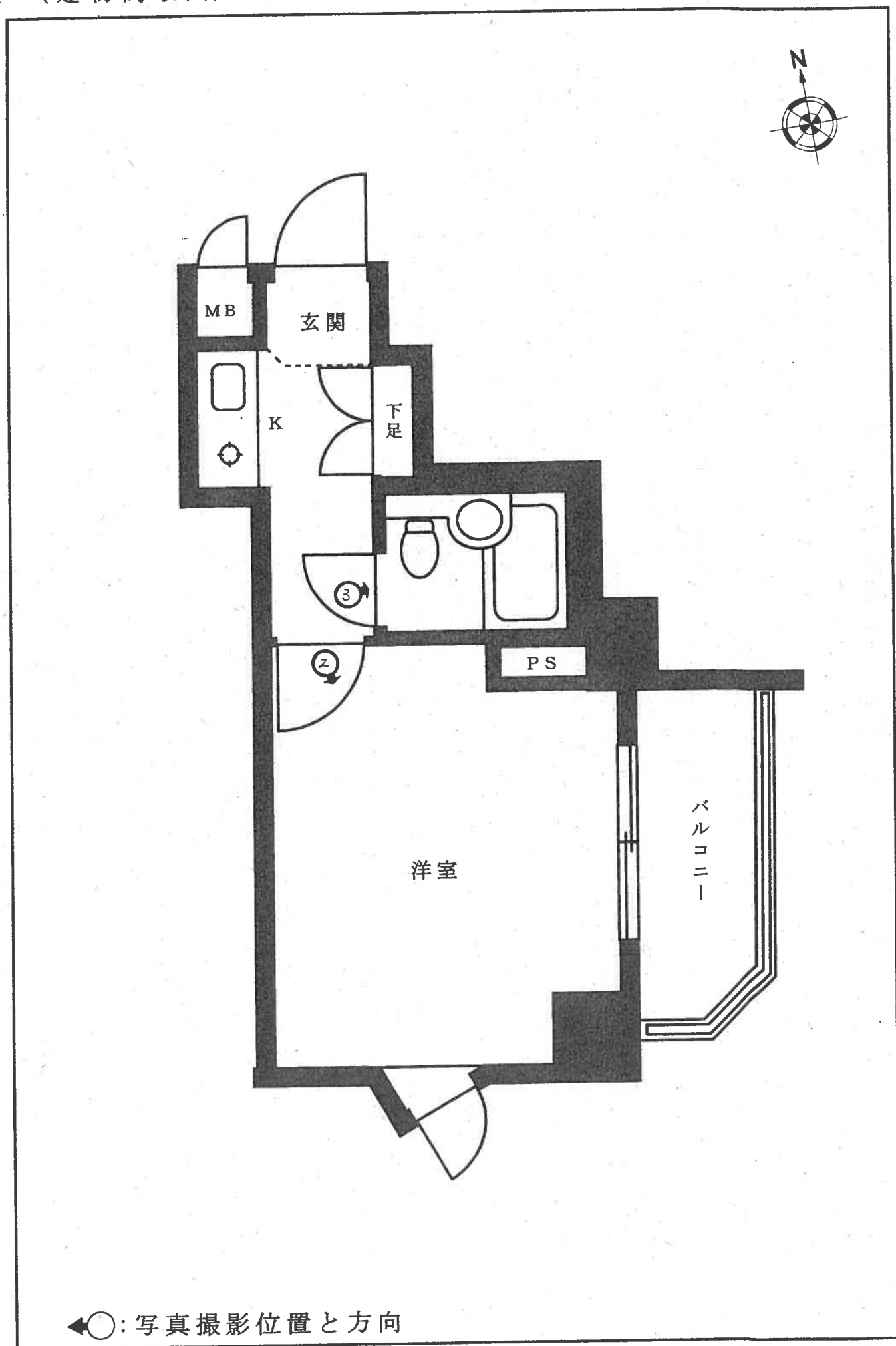
□ 令和 年 月 日

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





1



2



3



東京地方裁判所 御中

意 見 書

評価人 萩 原 謙 介

記

令和 7 年（ヌ）第 1 2 6 号事件に関しまして、滞納管理費等相当額の減価を修正した事を考慮した場合の評価額について、下記の通り判断します。

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
16, 260, 000	× 1. 00	× 0. 80	× 0. 98		= 12, 750, 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：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。ただし、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。
- オ その他の控除減価（敷金等）：本件の場合なし。
- カ 評価額：1 万円未満四捨五入整理を行った。

以 上

令和 7 年（ヌ）第 1 2 6 号
令和 7 年 0 8 月 2 0 日 現地調査
令和 7 年 0 9 月 3 0 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

物件番号	評 価 額
物件1	金 11,840,000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		(住居表示) 目黒区大橋1丁目1番5号 (マンション名・部屋番号) ダイアパレス池尻大橋・1203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 目黒区大橋一丁目 3 7 5 番地 4

建物の名称 ダイアパレス池尻大橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大橋一丁目 3 7 5 番 4 の 1 2 0 3

建物の名称 1 2 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 2 階部分 1 8 . 0 8 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 目黒区大橋一丁目 3 7 5 番 4

地 目 宅地

地 積 4 3 7 . 8 1 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 1 0 0 0 0 分の 1 0 9

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（土地の符号1）

位置・交通	東急電鉄田園都市線「池尻大橋」駅の北東方道路距離約500m(徒歩約7分)、目黒区大橋1丁目1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32mの都道沿いにマンション、事務所ビル等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 防火指定 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 500% 防火地域 高度地区(最低限高度、最高限高度指定のみ) ・最高限度50m
画地条件	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	437.81㎡ やや不整形 (東側)間口約10m・奥行最長約28m 南方にやや低く傾斜 なし
接面道路の状況等	東側：幅員約32m舗装都道(建築基準法第42条1項1号道路該当) 南側：幅員約3.9m舗装区道(建築基準法第42条2項道路該当)に接面する	
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
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 10000分の109
特記事項	・敷地面積：登記記録面積は437.81㎡であるが、「建築計画概要書」記載面積は428.004㎡である	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ダイヤパレス池尻大橋	
建 物 の 用 途	共同住宅・事務所店舗(68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60年6月21日新築 約40年 約20年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建, 延床面積 2,112.21 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル張等 なし
設 備 等	オートロックシステム、エレベーター、集合郵便受等	
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 株式会社東急コミュニティー 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	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建・居宅	
位 置	12階部分 (1203号室) ・角部屋 主要開口部の方位：東側	
床 面 積	専 有 面 積	18.08 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	22.95 m ²
間 取 り	1 K	
バルコニー等	東側	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 浴室, キッチン, トイレ等 なし
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 金 元 本 同 遅 延 損 害 金	8,400 円 (月額) (令和 7 年 8 月 18 日現在, 以下同じ) 6,140 円 (月額) 959,640 円 (令和 2 年 3 月分から令和 7 年 8 月分まで) 上記元本の他に 159,261 円 (年利 6%)
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	敷金
所有者	ファーストトラスト(株)	平成24年9月1日	令和7年3月1日 ～ 令和9年2月28日 まで2年間	70,500円 (毎月15日限り 当月分払)	なし
・原契約は、平成25年3月1日付け契約により期間同日から2年間、賃料月額70,500円とする合意更新がされている。					
転貸人等	転借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷金
ファーストトラスト(株)	個人A	令和3年3月13日	令和7年3月13日 ～ 令和9年3月12日 まで2年間	69,000円 (毎月末日限り 翌月分払)	69,000円
・上記賃料のほかに共益費月額10,000円あり					

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/m ²) ア	現況床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
393,000	×22.95	×0.30	= 2,710,000

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40年、経済的残存耐用年数約20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 = 20年 ÷ (40年 + 20年) × (1 - 0.10) = 0.30 (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

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				
2,560,000	×1.06	×437.81	×1.00	×109/10,000	= 12,950,000

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。

公示地 目黒－27

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示地価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 1,420,000 \text{ 円/㎡} \times 108/100 \times 100/100 \times 100/60 = 2,560,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正：令和7年1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：公示地の所在地域は、対象地域と比し交通接近、行政条件及び用途の多様性等で劣る。

イ 個別格差：角地で優り、やや不整形地で劣り、総合的には優る。

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 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
(2, 710, 000)	+ 12, 950, 000)	× 1. 10	× 1. 07	× 1. 00	= 18, 430, 000

ア 建物価格：前記①エ

イ 敷地権価格：前記②カ

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…1.06（対象＝12階，基準階＝6階）

位置別等修正…1.01（角部屋等を考慮した）

その他…なし

相乗積 $1.06 \times 1.01 = 1.07$ （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÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率※2 (3.4%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
1,490,477 (10.3%)	533,270	3.6	14,368,664	0.9046	12,997,893 (89.7%)	=14,490,000 (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

$$1 \div (1 + 3.4\%)^3 = 0.9046 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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通り試算した。

積算価格は、土地価格と建物価格を加算した手法で、原価性に着目している。一方、収益価格は、標準的な純収益が安定的に永続するものとして評定したものである。

本件は間取り等より、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	18,430,000円
② 収 益 価 格	14,490,000円
③ 調整後の価格	16,260,000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
16,260,000	×1.00	×0.80	×0.91		= 11,840,000

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：滞納管理費相当額等を考慮した修正を行った

オ その他の控除減価(敷金等)：必要なし。

カ 評価額：1万円未満四捨五入整理を行った。

第6 参考価格資料

公示地価格（目黒－27）

所 在：東京都目黒区青葉台3丁目314番3「青葉台3-13-14」

価 格：1,420,000円／㎡

位 置：東急電鉄田園都市線「池尻大橋」駅の北東方道路距離約760mに位置する

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：186㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：北西側7.2m区道

用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率60%，容積率300%），準防火地域

地域の概要：共同住宅、事務所、店舗等が混在する住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

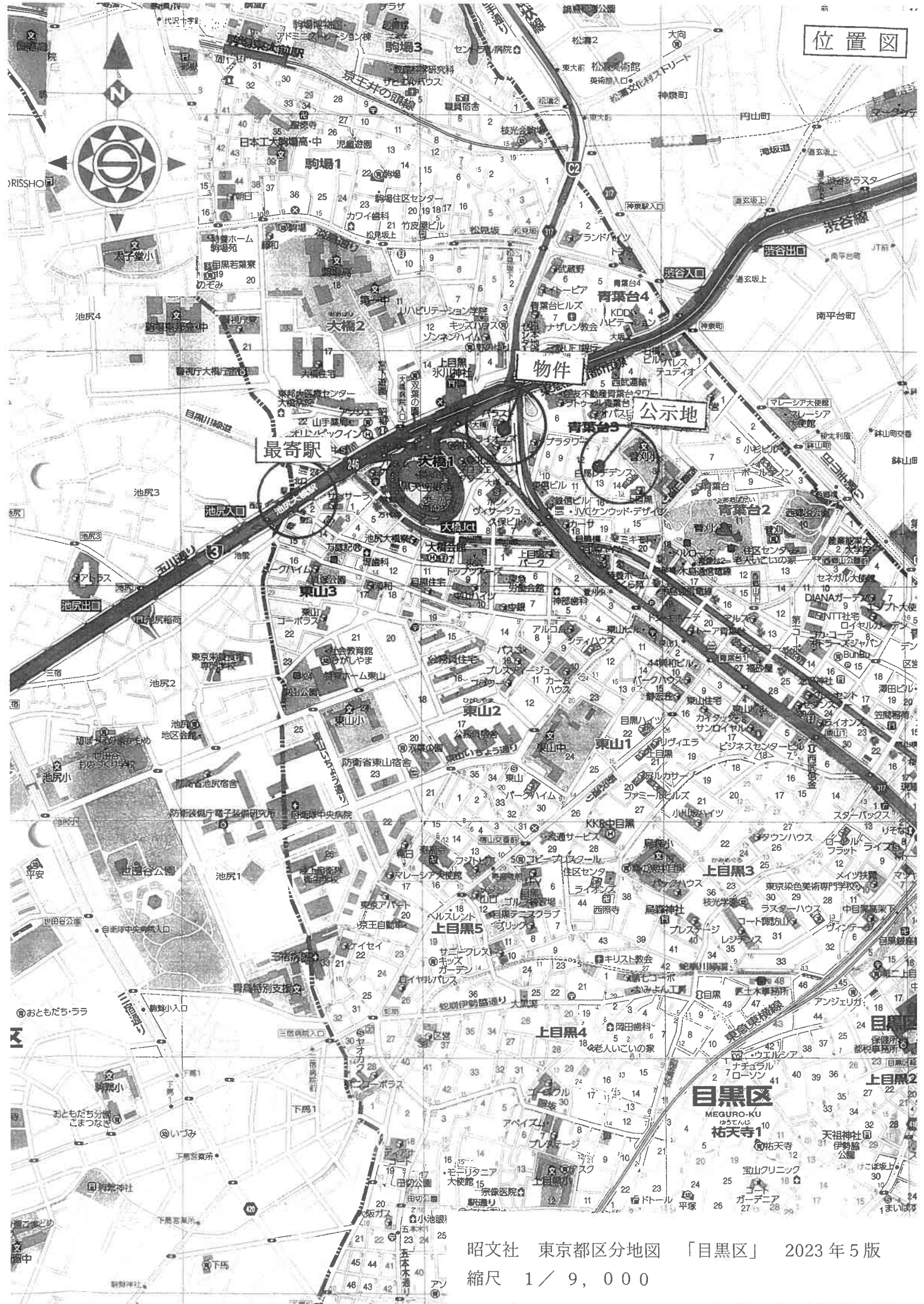
建物図面・各階平面図写

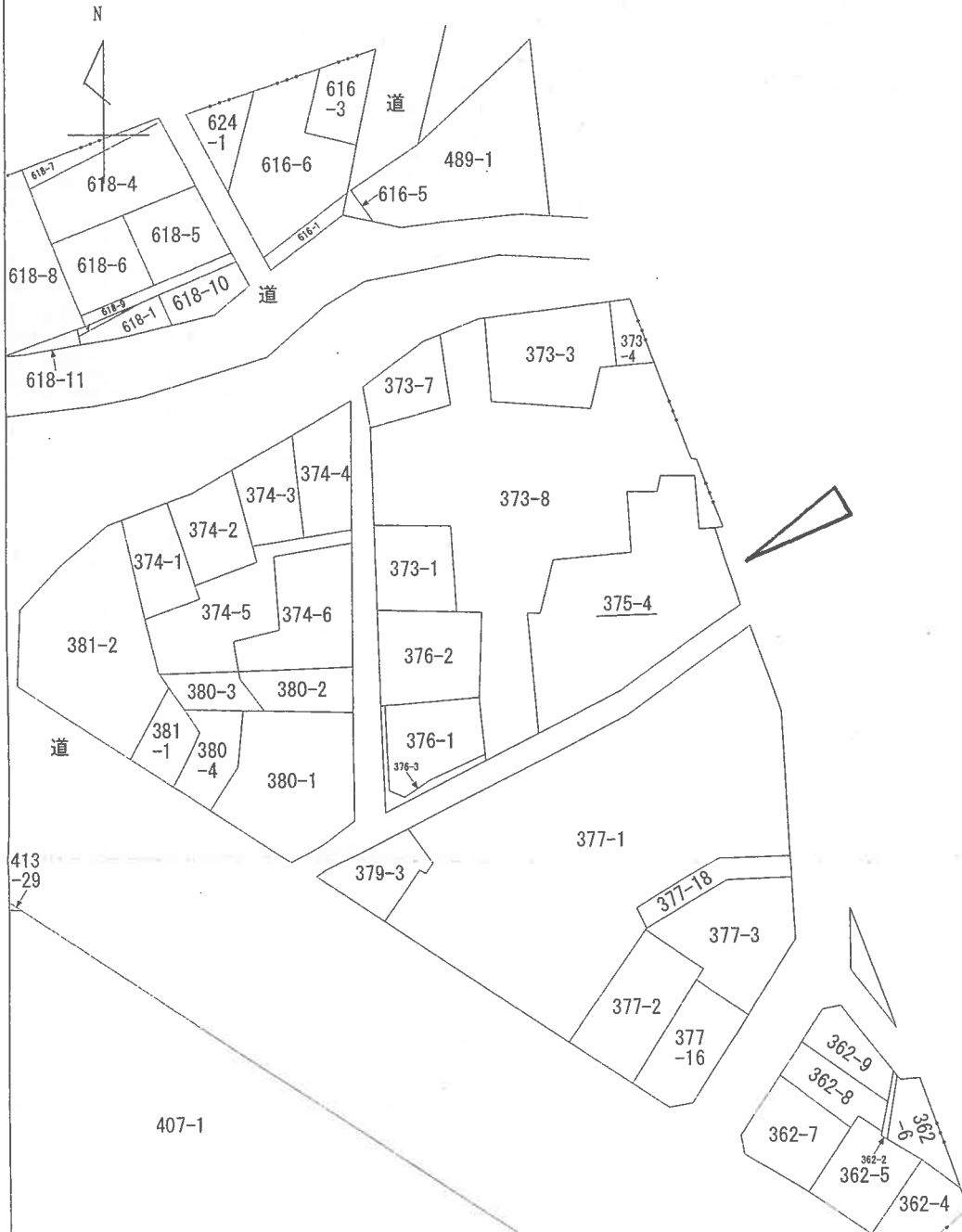
以 上

令和7年09月30日

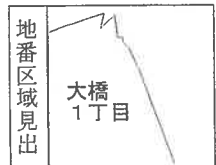
評価人 不動産鑑定士

萩 原 謙 介 印





(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	目黒区大橋一丁目				地番	375番4			
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	昭和51年7月9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。

A 3判をA 4判に縮小

令和7年4月9日
東京法務局渋谷出張所

地図整理番号：M50937

登記官

登記年月日：昭和60年7月3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4月9日 東京法務局浜谷出張所

登記官

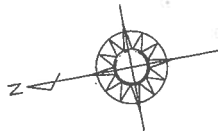
A3判をA4判に縮小

建築物各階平面図 C1203

家屋番号 大橋1丁目 375番地4の1203

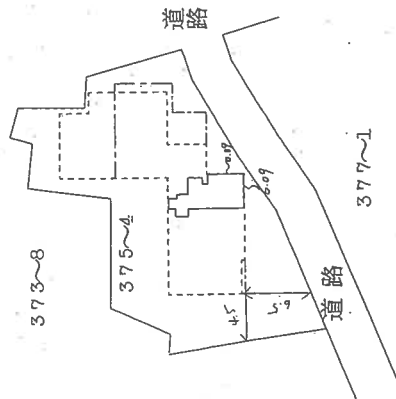
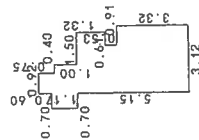
建築物の所在 目黒区大橋1丁目375番地4

建築物の存する部分/2階



求積表

0.60 x	0.92	=	0.5520
0.15 x	1.62	=	0.2430
1.00 x	2.02	=	2.0200
0.02 x	3.52	=	0.0704
1.30 x	2.82	=	3.6660
0.53 x	2.21	=	1.1713
3.32 x	3.12	=	10.3584
合計			18.0811
床面積			18.08 m ²



06788

申請人

縮尺 1/250

製作者 土地調査士 茶屋

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)