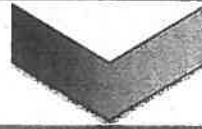


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	13, 200, 000 10, 560, 000	一括	2, 640, 000	47, 886	10, 260
1	5, 990, 000				
2	7, 210, 000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 大田区大森西三丁目
 地 番 151番4
 地 目 宅地
 地 積 264.03平方メートル
 共有者 A 持分10000分の490

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区大森西三丁目151番地4
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
 床 面 積

1階	161.18平方メートル
2階	143.22平方メートル
3階	143.22平方メートル
4階	143.22平方メートル
5階	125.35平方メートル
6階	108.95平方メートル
7階	94.49平方メートル
8階	75.67平方メートル
9階	57.15平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森西三丁目151番4の2
 建物の名称 201
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 2階部分 44.08平方メートル
 所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年12月 8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】

管理費等の滞納状況は不明である。

《 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。



*
11
*

物 件 目 録

1 所 在 大田区大森西三丁目
 地 番 151番4
 地 目 宅地
 地 積 264.03平方メートル
 共有者 A 持分10000分の490

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区大森西三丁目151番地4
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
 床 面 積

1階	161.18平方メートル
2階	143.22平方メートル
3階	143.22平方メートル
4階	143.22平方メートル
5階	125.35平方メートル
6階	108.95平方メートル
7階	94.49平方メートル
8階	75.67平方メートル
9階	57.15平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森西三丁目151番4の2
 建物の名称 201
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 2階部分 44.08平方メートル
 所有者 A



令和7年(ヌ)第175号
令和7年10月27日受理
令和7年11月25日提出
(評価人：山田光治)

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 大田区大森西三丁目
 地 番 151番4
 地 目 宅地
 地 積 264.03平方メートル
 共有者 A 持分10000分の490

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区大森西三丁目151番地4
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
 床 面 積
 1階 161.18平方メートル
 2階 143.22平方メートル
 3階 143.22平方メートル
 4階 143.22平方メートル
 5階 125.35平方メートル
 6階 108.95平方メートル
 7階 94.49平方メートル
 8階 75.67平方メートル
 9階 57.15平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森西三丁目151番4の2
 建物の名称 201
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 2階部分 44.08平方メートル
 所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都大田区大森西三丁目29番2-201号 (ベルハイム大森)		
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	☒ 不明 管理費等の月額以下のとおり 管理費 円 修繕積立金 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 令和 年 月分～ 年 月分 ☐ 遅延損害金(年 %) 計 円 ☐ 「その他の事項」欄参照	
管理費等の照会先	ベルハイム大森管理組合(自主管理) (回答なし)		
その他の事項			
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1. 私は、本件建物に1人で住んでいます。 2. 本件建物に起因して階下の部屋に漏水被害が発生しているということで、本件の請求債権もそれが理由とされているようですが、私にはどこにどのような不具合があるのかは分かりません。自分で調べたことはありませんし、他人を部屋に立ち入らせたくないなので、専門業者等による調査も断っています。 3. ペットは飼っていません。 (令和7年11月14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には、それぞれ所有者の姓が表示されていた。
 - ② 初回臨場時は不在であったが、立入調査時には所有者が在宅していた。
 - ③ 所有者からは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - 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. 上記現場の状況及び前記所有者の陳述等から、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。
4. 本件マンションは、ベルハイム大森管理組合が自主管理しているところ、本件建物の管理費等の状況について同管理組合に照会したが、現在まで回答はない。

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

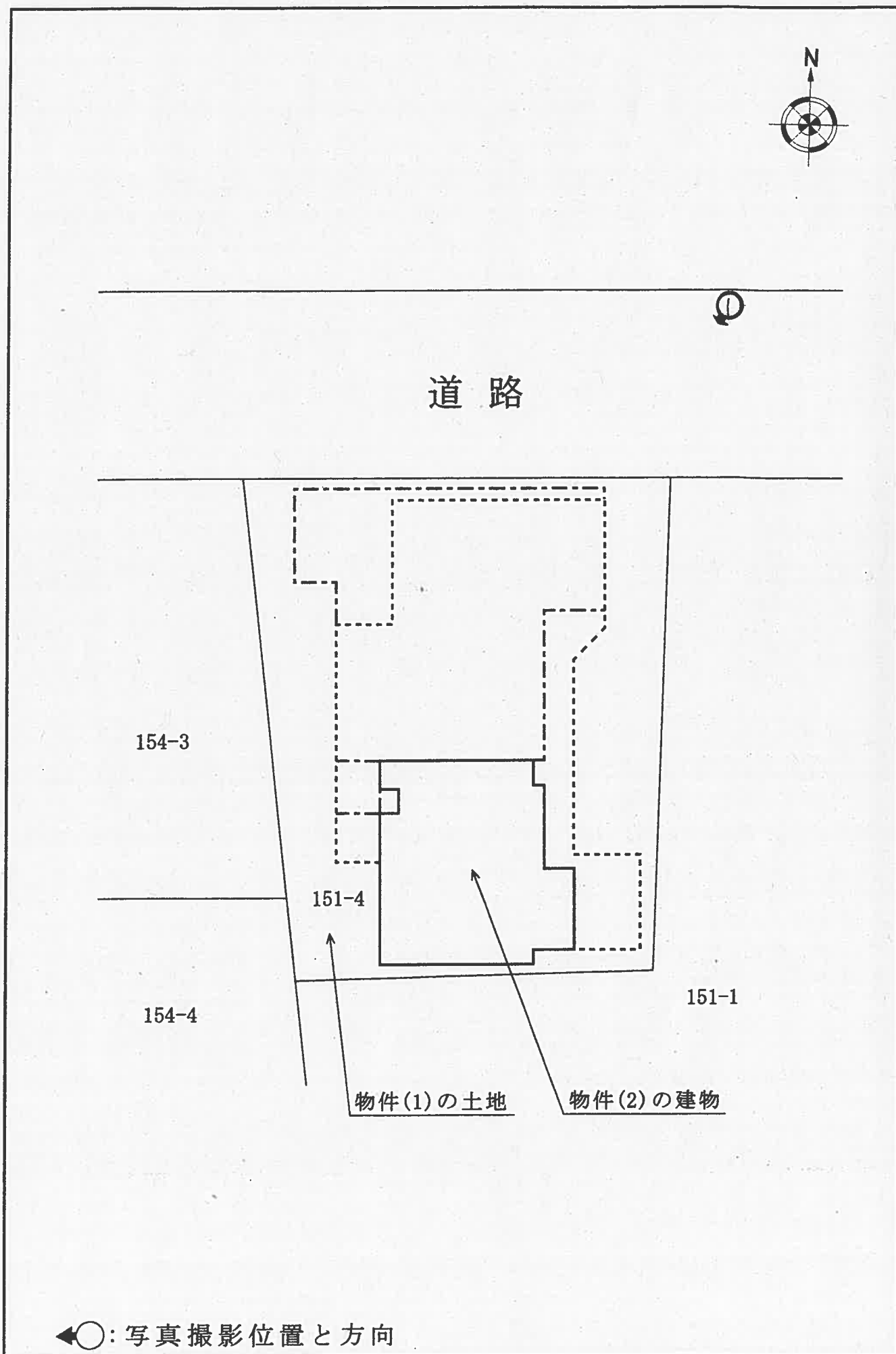
調査の経過

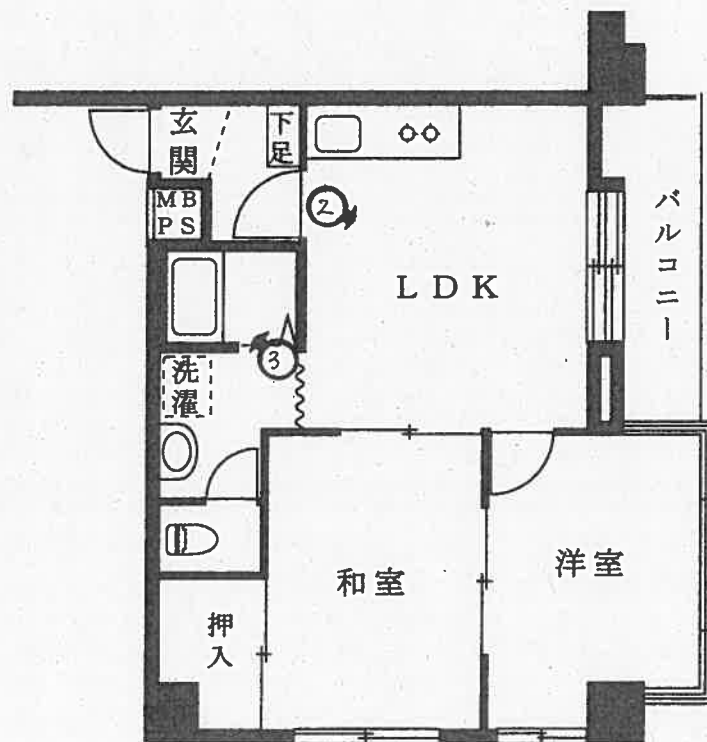
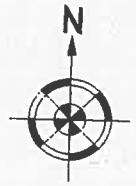
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年11月7日 11:30-11:43	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 □評価人同行 □占有者等から面接聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和7年11月10日	当庁（郵便）	■管理費等に関する調査（回答なし）
令和7年11月14日 9:20-9:49	物件所在地	■物件確認 ■物件調査（立入調査） ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■所有者から面接聴取

(特記事項)

- ☒ 令和7年11月14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 を立ち会わせ、技術者に解錠さ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（ヌ）第 175 号
令和 7 年 11 月 14 日 現地調査
令和 7 年 11 月 28 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 山 田 光 治

第1 評価額

一括価格	
金 13,200,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 5,990,000 円
物件2（建物）	金 7,210,000 円

- 1 一括価格は、物件1、物件2の各不動産について、一括売却（民事執行法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2の建物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の内訳価格は当該敷地利用権等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	次頁物件目録記載のとおり		
2	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 大田区大森西 3-29-2 (マンション名、部屋番号) ベルハイム大森 201号
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 所 在 大田区大森西三丁目
 地 番 151 番 4
 地 目 宅地
 地 積 264.03 平方メートル
 共有者 A 持分 10000 分の 490

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区大森西三丁目 151 番地 4
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
 床 面 積
 1 階 161.18 平方メートル
 2 階 143.22 平方メートル
 3 階 143.22 平方メートル
 4 階 143.22 平方メートル
 5 階 125.35 平方メートル
 6 階 108.95 平方メートル
 7 階 94.49 平方メートル
 8 階 75.67 平方メートル
 9 階 57.15 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森西三丁目 151 番 4 の 2
 建物の名称 201
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 2 階部分 44.08 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	京急本線「大森町」駅の北東方約 380m（道路距離、徒歩約 5 分）、大田区大森西 3 丁目 29 番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中高層の共同住宅、事業所、店舗等が建ち並ぶ地域。	
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） 500%（指定） 防火地域 景観計画区域等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	264.03 m ² ほぼ台形 間口約 15.6m、奥行約 18m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北側で幅員約 8.1mの舗装区道（建築基準法第 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 2 を含む後記一棟の建物の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
評 価 対 象 持 分	10000 分の 490	
特 記 事 項	・現地での概測等によれば、大きな縄のびあるいは縄縮みは、ないとみられるが正確には境界確定及び専門家による測量等を要する。 ・大田区ハザードマップ（風水害編）によると、多摩川の氾濫・高潮の被害・中小河川等の氾濫による浸水想定区域に該当する。	

2 建物の概況（物件 2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ベルハイム大森	
建物の用途	共同住宅等（総戸数 19 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 58 年 7 月 31 日新築 約 42 年 約 18 年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建 延床面積 1,052.45 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼り等 なし
設 備 等	エレベーター、集合郵便受、駐輪場等	
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 — 自主管理
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	2階(201号室)、角部屋 主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	専 有 面 積	44.08 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	52.00 m ²
間 取 り	2LDK	
バルコニー等	東側にあり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼、板貼等 クッションフロア、畳、カーペット等 クロス貼等 キッチン、トイレ、浴室、洗面台等 なし
保守管理の状態	床・壁・天井などに経年使用や原因不明による汚損・剥がれ等がある。 また、特記事項欄に記載の事項や設備の陳腐化等が認められることなどから保守管理の状態は劣る。	
管 理 費 等	管 理 費	不明
	修 繕 積 立 金	不明
	滞 納 額	不明
	遅 延 損 害 金	不明
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が居宅として使用している。	
特 記 事 項	・現況調査報告における所有者の陳述によると、「本件建物に起因して階下の部屋に漏水被害が発生しているということですが、私にはどこにどのような不具合があるのかは分かりません。自分で調べたことはありませんし、専門業者等による調査も断っています。」とのことである。したがって、この漏水に関する詳細は不明であり、その原因も不明である。 ・浴室の扉の一部に欠損がある（附属資料「写真」参照）。 ・本件建物の建築時期から判断すると、アスベスト含有建材が使用されている可能性がある。なお、アスベスト使用の有無の確定に当たっては、専門家による調査を要する。 ・設備等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、積算価格及び収益価格を求め、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）

物件1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 (㎡)	建付 減価	共有持分	建付地価格 (円)
	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ				
	ウ	エ	オ	カ		
1	755,000	×0.98	×264.03	×1.00	×490/10,000	=9,570,000

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。

東京都基準地 「大田 5-16」

（公示価格等） （時点修正）（標準化補正）（地域格差） （規準価格）

$$740,000 \text{ 円/㎡} \times 103/100 \times 100/100 \times 100/101 = 755,000 \text{ 円/㎡}$$

（上三桁未満四捨五入）

時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：不要と判定した。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域に比して、行政的条件、街路条件で劣るものの、環境条件、交通接近条件等で優ることを考慮して、総合的な地域格差を判定した。

イ 個別格差：敷地の形状等を考慮し、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：不要と判定した。

オ 共有持分：登記記載による。

カ 建付地価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

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次のとおり建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価（円／㎡） ア	現況床面積 （㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） エ
2	490,000	× 52.00	× 0.12	= 3,060,000

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 42 年、経済的残存耐用年数約 18 年、観察減価率 60%（本件建物に起因する階下への漏水被害があるもののその原因が不明であること等の保守管理状況等を考慮）

・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 = 18 年 ÷（42 年 + 18 年）×（1 - 0.60）= 0.12

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 番号	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	9,570,000	× 0.40	場所的利益	= 3,830,000

ア 建付地価格：前記 1 ①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判定した。

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

前記1で求めた基礎となる価格に、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、さらに価格補正、個別格差による補正等を実施し、下記のとおり積算価格を求めた。

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	(9,570,000)	－3,830,000)	×1.4	×0.95	×1.00	= 7,630,000	45.4
2	(3,060,000)	＋3,830,000)	×1.4	×0.95	×1.00	= 9,160,000	54.6
合計						16,790,000	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：同一区分所有建物並びに周辺類似の区分所有建物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・・・0.93（基準階4階 対象2階）

位置別等修正・・・1.02（角部屋）

その他・・・・なし

相乗積 $0.93 \times 1.02 = 0.95$ （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。

キ 価格構成比：各物件の価格割合（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 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
-884,251 (-6.2%)	986,900	5.4	17,727,648	0.8589	15,226,277 (106.2%)	14,340,000 (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

$$1 \div (1 + 5.2\%)^3 = 0.8589 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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。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。

目的物件はファミリータイプのマンションであり、収益性よりも居住の快適性及び市場性を重視して価格形成がなされるものと判定されるので、本件においては積算価格を重視し、収益価格を比較考量して、調整後の価格を以下のとおり求めた。

① 積 算 価 格	16,790,000 円
② 収 益 価 格	14,340,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	16,500,000 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	その他 の控除 （敷金 等） （円）	評価額（円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
1	16,500,000	×45.4%	× 1.00	× 0.80			=5,990,000
2		×54.6%	× 1.00	× 0.80	× 1.00		=7,210,000
一括価格（合計）							13,200,000

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：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。本件では不明のため競売市場修正において考慮した。

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。本件の場合なし。

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

東京都基準地価格 (大田 5-16)

所 在 : 大田区大森西 5 丁目 4 番 4 「大森西 5-9-3」
価 格 : 740,000 円／㎡
位 置 : 「大森町」駅、道路距離約 200m
価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日
地 積 : 171 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側 6.4m 区道
用途指定等 : 近隣商業地域（建ぺい率 80%、容積率 300%）、準防火地域
地域の概要 : 小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

地積測量図写

写真

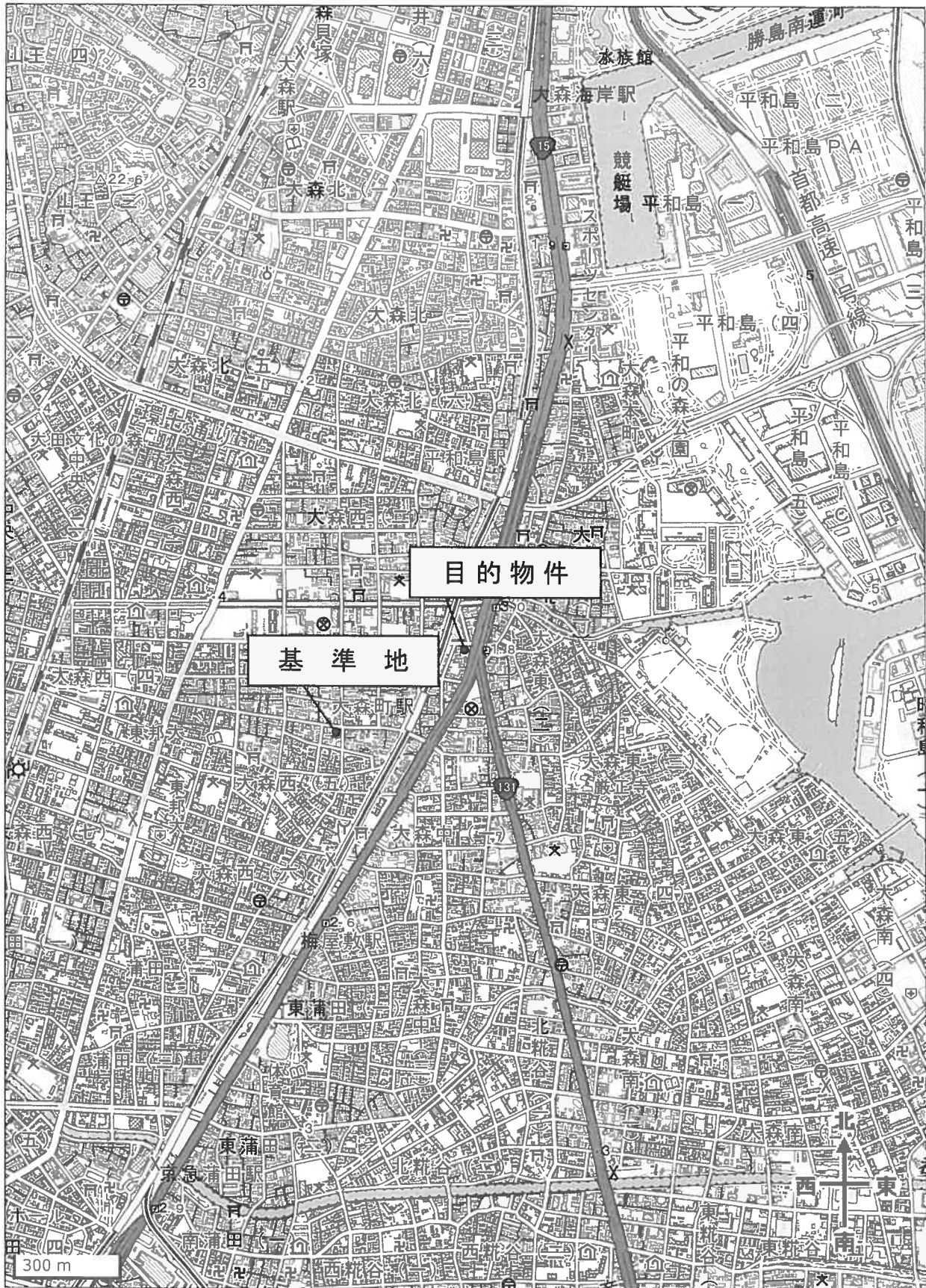
以 上

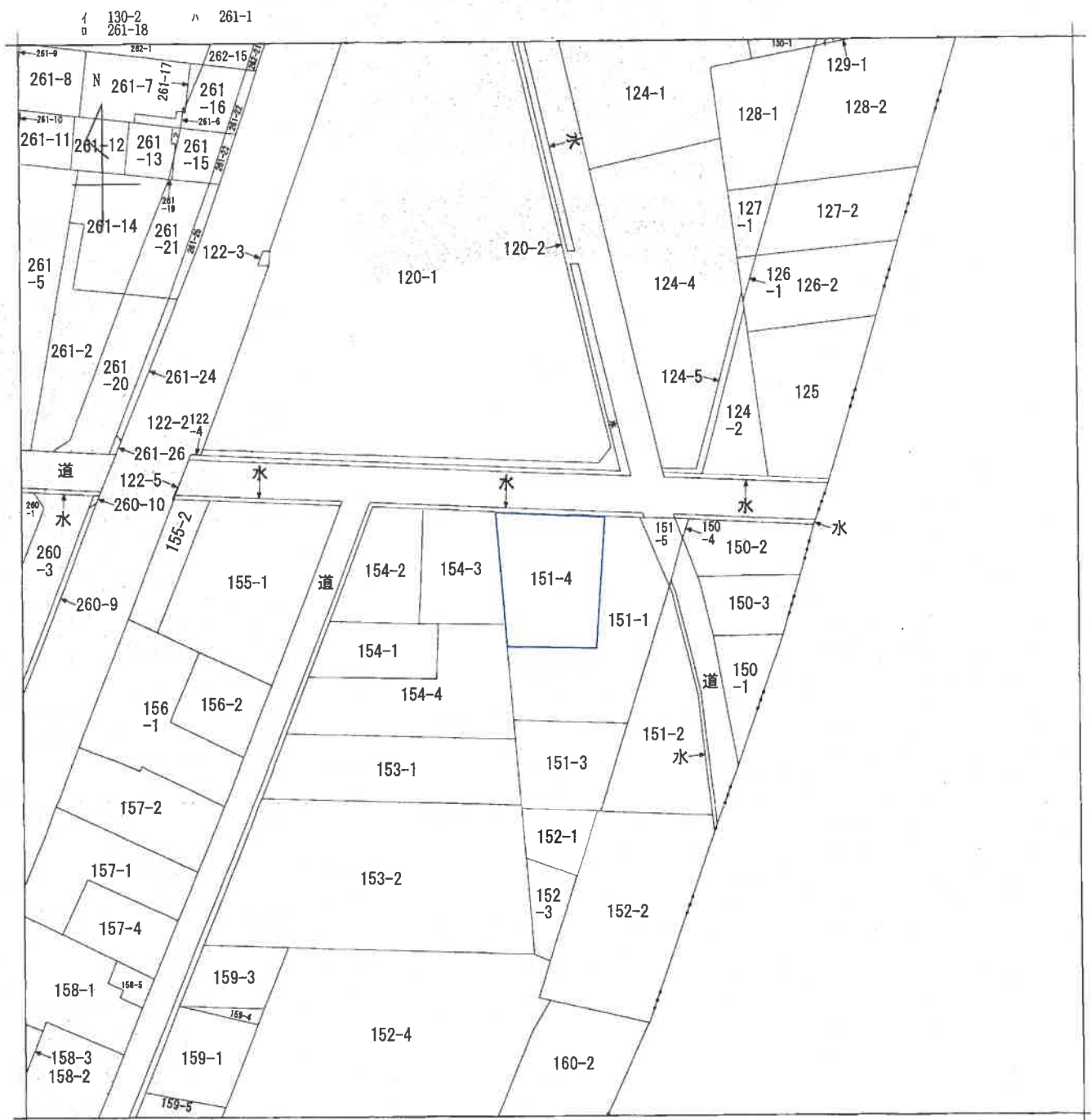
令和 7 年 11 月 28 日

評価人 不動産鑑定士

山 田 光 治

位置図





(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。

地番区域見出
大森西
3丁目

請 求 部 分	所 在 大田区大森西三丁目					地 番	151番4			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 他 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					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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。

令和7年5月19日
東京法務局城南出張所
地図整理番号：M24408
(1/1)

登記官

公 図 (写)
※A3をA4に縮小しています

登記年月日：昭和58年8月23日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年5月19日 東京法務局城南出張所

登記官

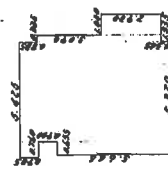
建物図面・各階平面図（写）
※A3をA4に縮小しています

各階平面図

家屋番号 151～4～2

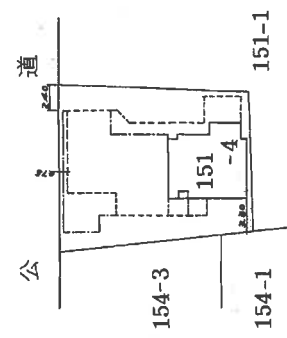
建物の所在 大田区大森西3丁目151番地4

建物図面
各階平面図



0.905	×	0.760	=	0.6878
+) 5.645	×	0.655	=	3.6974
+) 7.450	×	4.665	=	34.7542
+) 6.020	×	0.335	=	2.0167
+) 2.930	×	1.000	=	2.9300
			=	44.0861

44.08 m²



建物の存する部分 2階
建物番号 201

(日調連12)

(日加新)

270437

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

58.8.23

地図整理番号：M24406

写 真



浴室の扉の一部の欠損