

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 2 月 10 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 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	27,600,000 22,080,000		5,520,000	82,060	17,583



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区上池台一丁目 27 番地 4

建物の名称 セザール長原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上池台一丁目 27 番 4 の 402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 53.10 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 大田区上池台一丁目 27 番 4

地 目 宅地

地 積 780.42 平方メートル

(現況)

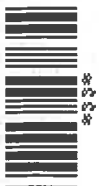
地 目 宅地一部公衆用道路

(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 100000 分の 4743



物 件 明 細 書

令和 8年 1月19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】

Bが占有している。同人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。

《 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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区上池台一丁目27番地4

建物の名称 セザール長原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上池台一丁目27番4の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 53.10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 大田区上池台一丁目27番4

地 目 宅地

地 積 780.42平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

(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 100000分の4743



令和6年(ケ)第680号
令和7年9月25日受理
令和7年10月30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 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区上池台一丁目 27 番地 4

建物の名称 セザール長原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上池台一丁目 27 番 4 の 402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 53.10 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 大田区上池台一丁目 27 番 4

地 目 宅地

地 積 780.42 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 100000 分の 4743



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都大田区上池台一丁目47番2-402号 セザール長原	
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家族とともに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 13,100円 修繕積立金 9,000円	令和7年10月7日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計22,100円 令和7年10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	株式会社東京建物アメニティサポート	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地(一部公衆用道路)(符号1) ☐ 公衆用道路(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

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (賃借人) ■A (所有者)) の陳述／■提示文書 (回答書、契約書) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和2年8月1日	
最初の契約等	契約日	令和2年7月21日	
	期間	令和2年8月1日から ■令和4年7月31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	
現在の契約等	期間	令和6年8月1日から ■令和8年7月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金160,000円 (毎月25日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金160,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		上記賃料のほかに月額5,000円の共益費及び月額200円の駐輪場使用料あり	
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	
本件建物は、当初は所有者が(株)レベッカに賃貸し、これを(株)レベッカがBに転貸していたが、所有者と(株)レベッカとの間の原賃貸借契約が終了したことに伴い、特約に基づき、上記(株)レベッカとBとの間の賃貸借契約 (転貸借契約) における賃貸人の地位が所有者に承継された。			

(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
■ B (賃借人)	1. 私は、本件建物を賃借し、家族とともに住んでいます。玄関の表札に併記されている「C」というのは、同居する妻の旧姓です。 2. 賃貸借契約書等を提出します。 3. 本件建物に不具合等はありません。 4. ペットは飼っていません。 (令和7年10月7日、令和7年10月14日面接聴取)
■ A (所有者)	1. 本件建物は、当初、私が(株)レベッカに賃貸し、(株)レベッカがBに転貸していましたが、私と(株)レベッカとの間の賃貸借契約は終了していて、現在、Bとの関係では私が(株)レベッカの契約上の地位を承継して貸主となっています。 現在、(株)Lemonが本件建物の賃貸管理を行っていますが、同社は貸主代理の立場であり、私との間で賃貸借契約をしているものではありません。 (令和7年10月16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 本件建物の玄関表札には賃借人Bの姓が表示されていた。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時のいずれも賃借人Bが在宅していた。
 - ③ 賃借人Bからは、賃貸借契約書等が提出された。所有者からは、占有に関する回答書が提出された。
 - 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賃借人Bであった。
 - 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、賃貸借契約書等及びライフライン調査の結果等から、本件建物は、賃借人Bが家族とともに居宅として占有していると認められ、その契約内容は3枚目に記載のとおりであった。
4. 本件マンションの敷地は、北東側が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9月26日	当庁（郵便）	■ライフライン照会（水道）
令和7年10月6日	当庁（郵便）	■所有者に照会書送付
令和7年10月7日 11:53-12:06	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 ■賃借人Bから面接聴取 ■賃借人Bに臨場日時通知書・照会書交付
令和7年10月7日	当庁（FAX）	■管理費等に関する調査
令和7年10月14日 10:08-10:27	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 ■賃借人Bから面接聴取
令和7年10月16日 15:23-15:29	当庁（電話）	■所有者から聴取

(特記事項)

令和7年10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
させて建物内に立ち入った。

を立ち会わせ、技術者に解錠

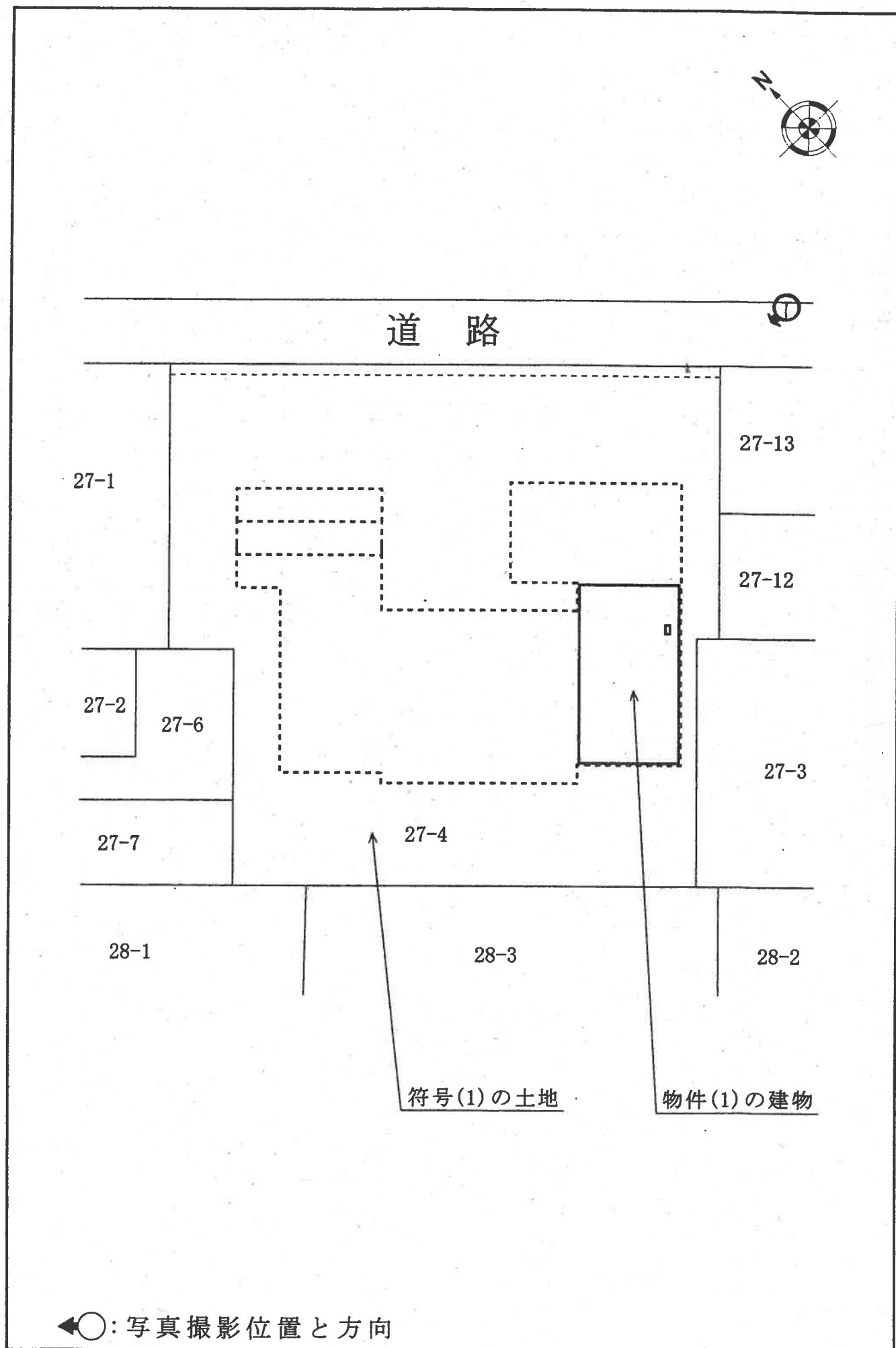
□ 令和 年 月 日

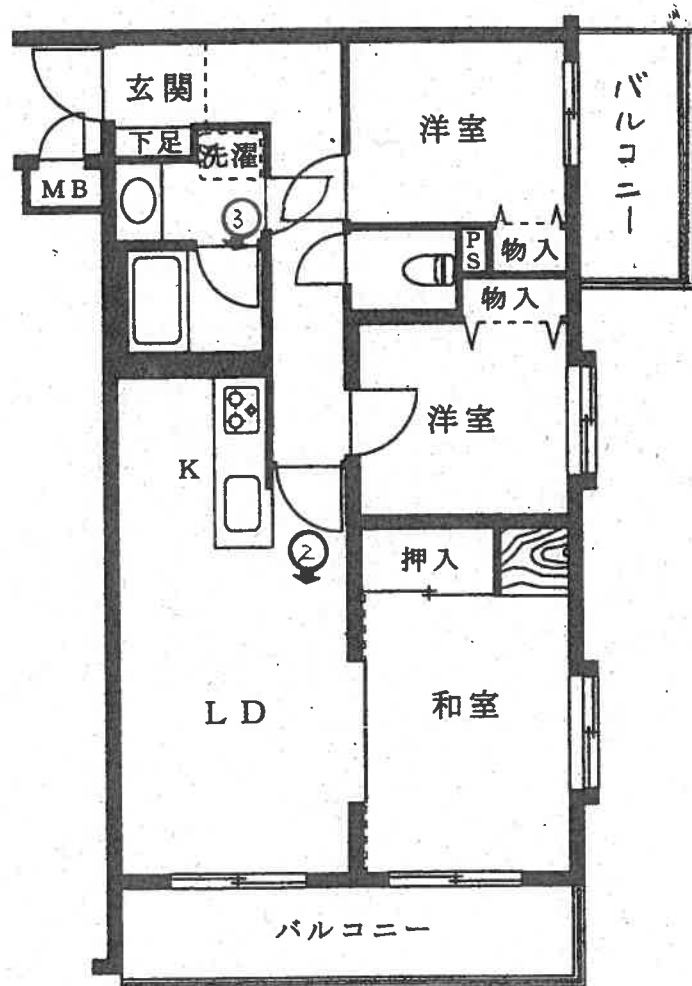
休日・夜間執行許可の提示をした。

9

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

(6 枚目)





←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 6年 (ケ) 第 680 号
令和 7年10月14日 現地調査
令和 7年11月18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

物件番号	評価額
1	金 27,600,000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ついて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		(敷地権の目的である土地の表示) 地目 宅地一部公衆用道路 (住居表示) 大田区上池台1丁目47番2号 (マンション名・部屋番号) セザール長原 402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 大田区上池台一丁目 27 番地 4

建物の名称 セザール長原

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 上池台一丁目 27 番 4 の 402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 53.10 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 大田区上池台一丁目 27 番 4

地 目 宅地

地 積 780.42 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 100000 分の 4743

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（符号1）

位 置 ・ 交 通	東急池上線「長原」駅の南東方約400m（道路距離・徒歩約5分）、大田区上池台1丁目47番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中低層共同住宅、一般住宅等が混在する住宅地域。	
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 第一種中高層住居専用地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 第2種高度地区・日影規制 3～2h/4m
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行 地 勢 そ の 他	780.42㎡ ほぼ整形 間口約29m・奥行約28m ほぼ平坦 特になし
接 面 道 路 の 状 況 等	北東側幅員約3.94～4m舗装私道（建築基準法第42条2項該当）にほぼ等高に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1を含む区分所有建物の敷地として利用されているほか、北東側一部が上記道路に提供されていると認められる。 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 100,000分の4,743
特 記 事 項	1. 上記道路への道路提供について、分譲時パンフレット上10.64㎡道路後退との表示あり。区担当部署での聴取によると狭あい協議は行っていないが、縁石設置等の工事は区が施工済みとのこと。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	セザール長原		
建 物 の 用 途	共同住宅（総戸数23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5年8月31日 約32年 約18年	
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 延床面積1,214.90㎡		
仕 様	外 壁 その他	タイル貼等 なし	
設 備	集合郵便受、駐車場、自転車置場、ごみ置場、管理員室等		
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 (株)東京建物アメニティサポート 委託管理	
管 理 の 状 態	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	4階（402号室）・二面採光 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	専 有 面 積	53.10㎡	
	共用部分を含む現況床面積		57.87㎡
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	バルコニー南西側・南東側にあり		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング・C F シート・畳等 ビニールクロス貼等 キッチンセット・浴室・トイレ・洗面室等 格別なものはない	
維持管理の状態	汚損の程度は経年相応と認められ普通。		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	13,100円(月額)(令和7年10月7日現在・以下同じ) 9,000円(月額) なし 22,100円（令和7年10月分） 申告なし	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	下記建物の占有者等の状況一覧のとおり。		
特 記 事 項	1. 廊下・LDの扉付近を中心として床に若干の緩み・きしみが 感じられた。 2. 賃借人によると、以前階下への漏水があったが修理済みで調 査日現在雨漏り・漏水、設備の不具合等は特段感じられない とのことである。設備等の動作確認は行っていない。		

建物の占有者等の状況一覧

賃 貸 人	占 有 者	占有開始日	契約期間	月 額 賃 料 円	預 り 金 等 円
所 有 者	賃 借 人	R2.8.1	R6.8.1 } R8.7.31	160,000 別途共益費 5,000	敷金 160,000
占有権原は賃借権で、賃借人が住居として使用し占有していると認められる。 上記のほか駐輪場使用料月額200円の負担あり。					

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/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
360,000	× 57.87	× 0.36	= 7,500,000

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32年、経済的残存耐用年数約18年、観察減価率0%(保守管理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 = 18年 ÷ (32年 + 18年) × (1 ± 0.0) = 0.36 (小数以下第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				
623,000	×1.10	×780.42	×1.00	×4,743/100,000	=25,370,000

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的画地の価格を求めた。なお、標準的画地は、近隣地域において、土地の概況(間口・奥行・規模等)及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

基準地 大田(都)－4

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $623,000 \text{ 円/㎡} \times 102 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 102 = 623,000 \text{ 円/㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

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：公示地等はほぼ標準的画地と認められ必要なし。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域と比し、交通接近・行政条件で劣るが街路・環境条件で優ること等を考慮し総合の格差率を判定した。

イ 個別格差：規模のまとまりによる増価要因、道路負担を含むこと、形状にやや劣ることによる減価要因等を考慮し総合の個別格差率を判定した。

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 敷地権割合：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。

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
(7,500,000)	+25,370,000)	×1.10	×1.01	×1.00	=36,520,000

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・・・0.98(対象＝4階・基準階2階・エレベーターなし)

位置別補正・・・1.03(南西・南東向き二面採光)

その他・・・なし

相乗積 $0.98 \times 1.03 \times 1.00 = 1.01$

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 $(1+i)^3 \times (1-0.03)$	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ＝カ	ア＋カ＝キ
3,951,717円 (12.6%)	1,477,400 円	4.6%	31,153,870 円	0.8788	27,378,021円 (87.4%)	31,330,000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

$$1 \div (1+4.4\%)^3 = 0.8788$$

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、開差を生じた。

目的物件は大田区内の東急池上線沿線の住宅地域に所在する小規模なファミリータイプのマンションである。駅への接近性及び生活利便性に優り自己使用または再販目的の需要は底堅く、取引水準を考慮した積算価格は相対的に高位に求められた。一方築後30年以上を経過し相応の陳腐化が認められることから、周辺の新築または築浅物件と比較し賃料水準は低位にあり収益価格も低位に試算されたと思料する。以上より本件においては積算価格を重視の上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	36,520,000円
② 収 益 価 格	31,330,000円
③ 調整後の価格	34,500,000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。

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
34,500,000	×1.00	×0.80	×1.00		=27,600,000

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が、その割合は評価額に対して僅少であるため競売市場修正に含めた。

オ その他の控除減価(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

地価調査基準地価格（大田(都)－4）

所 在：大田区上池台4丁目175番4、「上池台4－25－4」

価 格：623,000円／㎡

位 置：「長原」駅の南方道路距離約600mに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：177㎡・台形

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北側6.6m区道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建蔽率50％・容積率100％）、準防火地域

地 域 の 概 要：中規模の一般住宅が多い高台の住宅地域

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

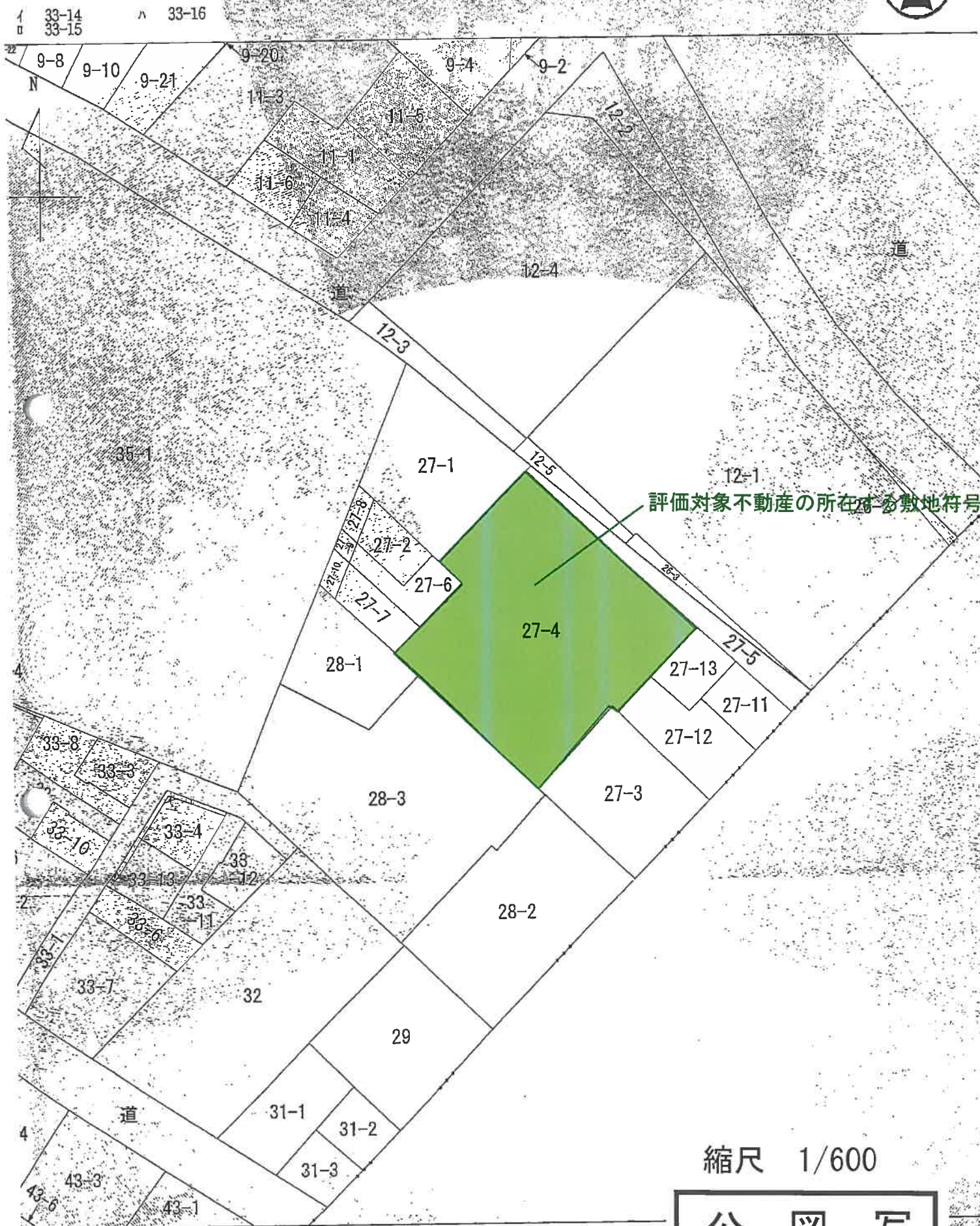
以 上

令和7年11月18日

評価人 不動産鑑定士

竹迫 裕美子 ㊞





評価対象不動産の所在を敷地符号

縮尺 1/600

公 図 写

本図面は、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



地番	① 27-3 ② 27-4 ③ 27-5
土地の所在	大田区上池台一丁目

地積測量図

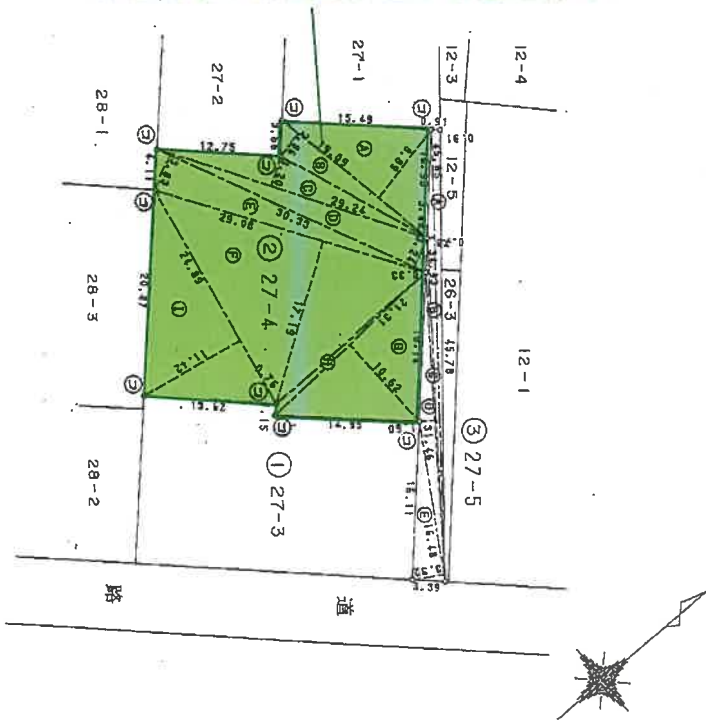
三斜求積表

地番	② 27-4	底辺	高さ	倍	面積
N.O.					
A	19.09	8.89		169.7101	
B	19.09	2.96		56.5064	
C	29.24	3.20		93.5680	
D	30.33	3.24		98.2692	
E	30.33	3.83		116.1639	
F	29.08	17.19		499.8852	
G	21.31	10.62		226.3122	
H	21.31	0.76		16.1956	
I	24.89	11.42		284.2438	
		倍	面積	1560.8544	
		地積		780.42720	
				780.42	m ²

地番	③ 27-5	底辺	高さ	倍	面積
N.O.					
A	45.85	0.91		41.7235	
B	45.85	0.78		35.7630	
C	34.93	0.33		11.5269	
D	31.46	1.60		50.3360	
E	16.48	3.32		54.7136	
		倍	面積	194.0630	
		地積		97.03150	
				97.03	m ²

残地番	① 27-3	倍	面積
公簿	1347.20	總計	877.45870
		殘地	469.74130
		地積	469.74 m ²

評価対象不動産の所在する敷地符号1



境界点の座標	北緯	東経
①	34° 45' 12.34"	139° 45' 12.34"
②	34° 45' 12.34"	139° 45' 12.34"
③	34° 45' 12.34"	139° 45' 12.34"
④	34° 45' 12.34"	139° 45' 12.34"
⑤	34° 45' 12.34"	139° 45' 12.34"
⑥	34° 45' 12.34"	139° 45' 12.34"
⑦	34° 45' 12.34"	139° 45' 12.34"
⑧	34° 45' 12.34"	139° 45' 12.34"
⑨	34° 45' 12.34"	139° 45' 12.34"
⑩	34° 45' 12.34"	139° 45' 12.34"

3.1.25

(単位 m)

026026

作製者

土地家屋調査士

年 月 日 作製

申請人

(東京土地家屋調査士会印)

縮尺

1/500

本図はA3版をA4版に縮小

地積測量図写

圖 1 平面階梯

建筑物编号 402

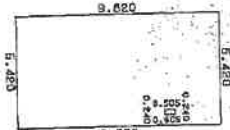


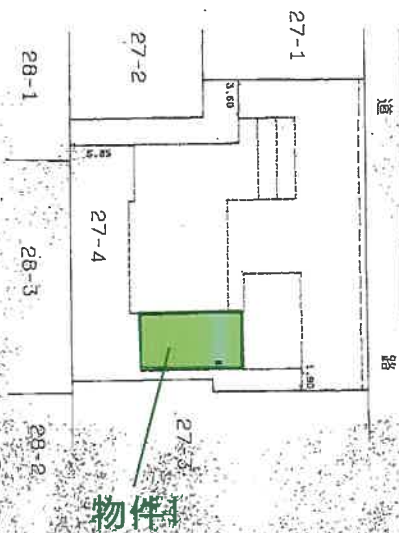
表 積 求

4.670	×	9.820	=	45.859400
0.240	×	2.190	=	0.525600
0.240	×	7.125	=	1.710000
0.240	×	9.820	=	5.008200
合 計				53.103200
床面積				53.10 m ²

床面積 53.10 m²

家屋番号	上池台1丁目27番 4の402
建物の所在	大田区上池台1丁目27番地4

面圖
物圖
階面
建名



334169

建物の番号 402

建築物の存在する部分 4 階部分

作者

5年 9月 2日(作製)

縮尺

250

人壽串

縮尺

500

(千葉土地家屋調査士会用品)

平成五年九月發賣

建物図面・各階平面図写

本図はA3版をA4版に縮小