

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 3月11日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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 3月26日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 8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 4月16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 4月 9日 午前 9時20分から 令和 8年 4月13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 3月11日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区仲六郷一丁目106番地1

建物の名称 ニックハイム京浜蒲田第2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仲六郷一丁目106番1の77

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 47.83平方メートル

所有者 A

2 所 在 大田区仲六郷一丁目

地 番 106番1

地 目 宅地

地 積 947.53平方メートル

共有者 A 持分100000分の1146



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 鈴木 知 保

-
- 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

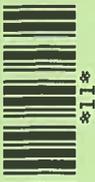
 - 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1, 2】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
本件所有者が占有している。

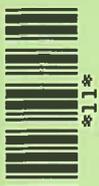
 - 5 その他買受けの参考となる事項
【物件番号1】
管理費等の滞納あり。

《 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 大田区仲六郷一丁目106番地1

建物の名称 ニックハイム京浜蒲田第2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仲六郷一丁目106番1の77

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 47.83平方メートル

所有者 A

2 所 在 大田区仲六郷一丁目

地 番 106番1

地 目 宅地

地 積 947.53平方メートル

共有者 A 持分100000分の1146



令和7年(ケ)第482号
令和7年12月11日受理
令和7年12月25日提出
(評価人：有沢範芳)

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 大田区仲六郷一丁目106番地1

建物の名称 ニックハイム京浜蒲田第2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仲六郷一丁目106番1の77

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 47.83平方メートル

所有者 A

2 所 在 大田区仲六郷一丁目

地 番 106番1

地 目 宅地

地 積 947.53平方メートル

共有者 A 持分100000分の1146



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都大田区仲六郷一丁目57番6-802号 ニックハイム京浜蒲田第2	
建物	物件1	
種類・構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 12,960円 修繕積立金 12,440円 町会費 150円	令和7年12月18日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計70,200円 令和7年10月分～令和7年12月分 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金(年14.6%) 計1,282円 <input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	ナイスコミュニティー(株)	
その他の事項	上記遅延損害金は、管理費及び修繕積立金の滞納金に対するものである。	
土地	物件2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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、本件建物に家族とともに住んでいます。 2. 本件手続は、申立債権者に連絡してやめてもらうようにするので、調査には一切応じません。本件建物への立入りは拒否します。 (令和7年12月16日面接、筆談により聴取)

(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

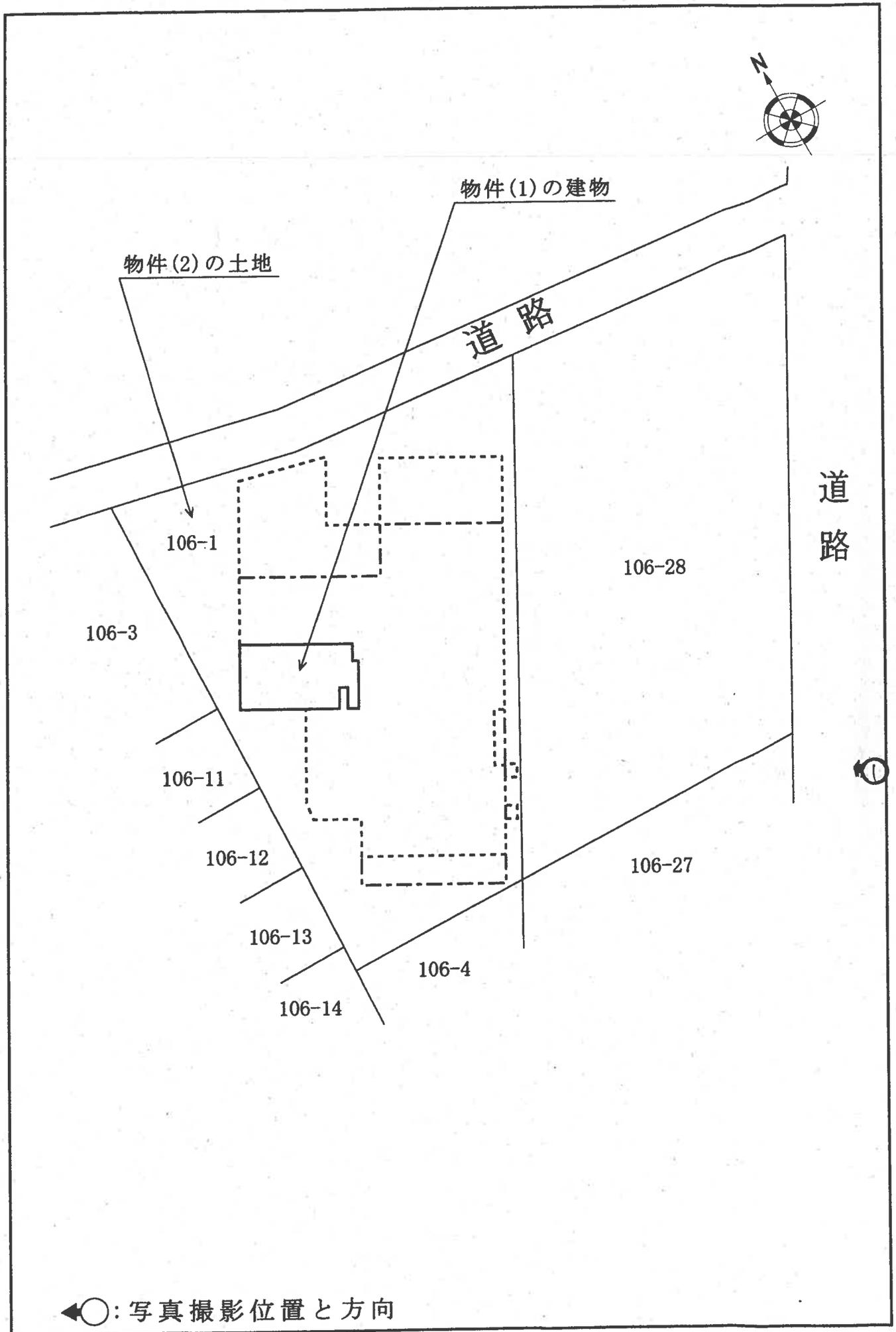
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件マンションの占有状況等は次のとおりであった。
 - ① 本件マンション1階集合郵便受け及び玄関表札には、それぞれ所有者の姓が表示されていた。
 - ② 初回臨場時は所有者が在宅していたが、立入調査時は不在であった。
 - ③ 所有者から「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ④ 本件建物内には、所有者宛てのライフライン関係書類その他郵便物が見受けられた。
 - ⑤ 本件建物は、室内に家具や日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。また、所有者の陳述のとおり、その家族と思われる者が同居している様子も見受けられた。
3. 上記現場の状況及び所有者の陳述等から、本件建物は、所有者が家族とともに居宅として占有していると認められた。
4. 所有者は難聴の様子であり、聴取は筆談により行った。本件建物の玄関表札には、所有者の姓のほかに「B」との表示もあり、この点について所有者からの回答はなかったが、本件建物内に「B」の徴表は見受けられなかったことなどから、占有とは無関係と判断した。

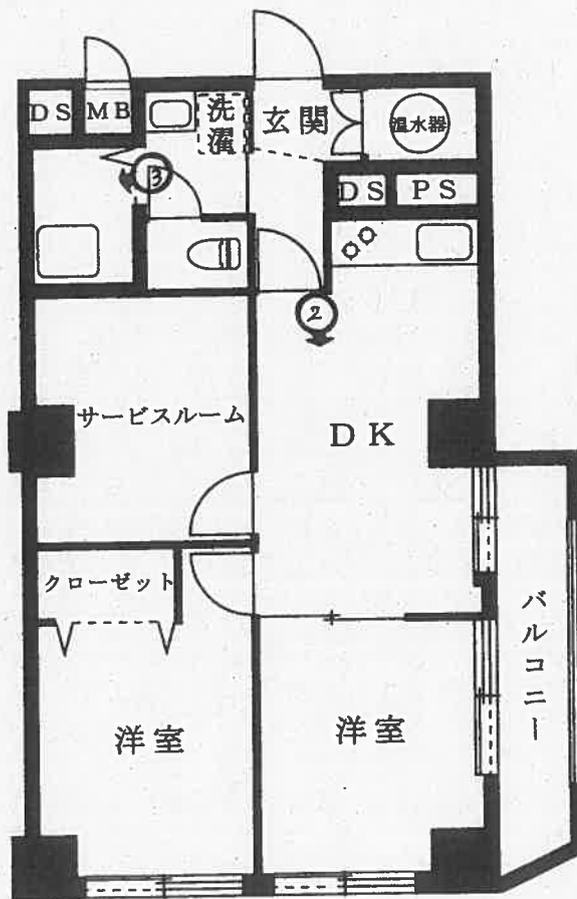
以上

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年12月16日 12:20-12:43	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input type="checkbox"/> 図面作成 <input type="checkbox"/> 評価人同行 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者から面接聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者に対する臨場日時通知書・照会書交付
令和7年12月17日	当庁 (FAX)	<input checked="" type="checkbox"/> 管理費等に関する調査
令和7年12月22日 10:35-10:50	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 (立入調査) <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 図面作成 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行 <input type="checkbox"/> 占有者から面接聴取
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月22日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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482号

令和7年12月22日 現地調査

令和7年1月13日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 有 沢 範 芳

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,660,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (建物)	金 9,210,000円
物件2 (土地)	金 6,450,000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、土地利用権等付建物としての価格であり、物件2の内訳価格は、物件1の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格である。

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	(住居表示) 大田区仲六郷1-57-6 (マンション名・部屋番号) ニックハイム京浜蒲田第2 802号室	
2	次頁物件目録記載のとおり		
番号	特記事項		
	特になし		

※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 大田区仲六郷一丁目106番地1

建物の名称 ニツクハイム京浜蒲田第2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仲六郷一丁目106番1の77

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 47.83平方メートル

所有者 A

2 所 在 大田区仲六郷一丁目

地 番 106番1

地 目 宅地

地 積 947.53平方メートル

共有者 A 持分100000分の1146

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2）

位置・交通	京急本線「京急蒲田」駅の南西方約650m（道路距離、徒歩約9分）、大田区仲六郷1丁目57番街区に位置している。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	店舗兼共同住宅、事業所、マンション等が建ち並ぶ路線商業地域。	
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 防火規制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80%（指定） 300%（指定） 防火地域 第3種高度地区
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	947.53㎡ 不整形 間口約42m・奥行約16m～約32m 平坦
接面道路の状況等	南東側が幅員約50mの国道（注1）、北側が幅員約6.6m～約6.8mの区道（注2）に接面している。 （注1）建築基準法第42条1項4号に該当する。事業中の都市計画道路放射19号線、計画幅員50m。 （注2）建築基準法第42条1項1号に該当する。	
土地の利用状況等	物件1を含む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
評価対象持分	100,000分の1,146	
特記事項	大田区の「防災ハザードマップ（風水害編）」によると浸水が想定される区域に所在している。	

2. 建物の概況（物件1）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ニックハイム京浜蒲田第2	
建物の用途	共同住宅（総戸数99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54年3月20日新築 約46年 約9年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 1 1 階建 延床面積 5,271.67㎡	
仕様	外壁 その他	吹付タイル等 なし
設備等	エレベーター、集合郵便受、管理事務室等	
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 ナイスコミュニティー(株) 委託
管理の状況	普通	
特記事項	<p>※ 一棟の建物は旧耐震基準(昭和52年12月12日、第21号)により建築された建物である。管理会社からの聴取によれば耐震診断を行った結果、耐震工事が必要があるが、まだ工事は行われていないとのことである。</p> <p>※ 一棟の建物の建築時の敷地面積は1,836.82㎡であるが、建築後敷地の一部が道路として買収されているため、再建築の際には、原則として現在と同じ規模の建物は建築できない。</p>	

(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	8階部分(802号室)・角住戸 主要開口部の方位：南西向き	
床面積	専有面積	47.83㎡
	共用部分を含む現況床面積	61.64㎡
間取り	2SDK	
バルコニー等	南西側にバルコニーあり	
仕様	天井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
仕様	内壁	ビニールクロス等
	設備	キッチン、ユニットバス等
仕様	その他	特になし
維持管理の状態	やや劣る	
管理費等	管理費	12,960円/月
	修繕積立金	12,440円/月
	町会費	150円/月
	滞納額	70,200円
	遅延損害金	1,282円(年利14.6%) 令和7年12月18日現在
専有部分の利用状況等	自用	
特記事項	現在の間取りは、分譲時のパンフレットの間取りと異なること等から、専有部分は分譲後大きな改修工事が行われた建物と推定される。しかしユニットバス、洗面台は建築当初のものと見受けられ、水廻りについては改修の時期が近づいていると判断する。	

第5 評価額算出の過程

評価対象不動産は、区分所有建物（マンション）である。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2）

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 (㎡)	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				
2	775,000	×1.03	×947.53	×1.00	× 1,146 / 100,000	= 8,670,000

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）等が標準的な中間画地を想定した。

基準地 「 大田5-8 」

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\
 1,060,000 \text{ 円/㎡} \times & 106 / 100 \times & 100 / 100 \times & 100 / 145 & = 775,000 \text{ 円/㎡} & \\
 & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} &
 \end{array}$$

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。

標準化補正：必要なし。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域と比較して、環境条件及び行政的条件で優っていることを考慮して査定した。

イ 個別格差：不整形の角地であること等を考慮して査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 共有持分：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処理を行った。

② 建物価格（物件1）

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。

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
1	415,000	× 61.64	× 0.16	= 4,090,000

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46年、 経済的残存耐用年数 約9年、 観察減価率 5%（建物の状況等を考慮）
- ・ 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 = 9年 ÷ (46年 + 9年) × (1 - 0.05) = 0.16（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処理を行った。

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
2	8,670,000	× 0.40	場所的利益	= 3,470,000

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、個別格差を施して、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	(4,090,000	+3,470,000)	×1.50	×1.05	×1.00	= 11,910,000	59.3
2	(8,670,000	-3,470,000)	×1.50	×1.05	×1.00	= 8,190,000	40.7
合 計						20,100,000	100.0

ア 基礎となる 価格：物件1＝前記1①カ、物件2＝前記1②エ

イ 敷地利用権等価格：前記2ウ

ウ 価格補正：同一マンション及び周辺の類似マンションの取引水準を考慮して判定した。

エ 個別格差： 階層別補正 … 1.02 (基準階=6階、対象=8階)

位置別等修正 … 1.03 (角住戸)

そ の 他 … 1.00 なし

相乗積 1.02 × 1.03 × 1.00 = 1.05 (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処理を行った。

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

目的物件は、賃貸に供されてはいないが、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、さら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ため、必ずしも想定 of 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)	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
円 2,558,333 (16.2%)	円 1,086,300	% 6.6	円 15,965,318	0.8302	円 13,254,407 (83.8%)	円 15,810,000 (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

$$1 \div (1 + 6.4\%)^3 = 0.8302 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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処理を行った。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格と収益価格は開差が生じて求められた。両手法とも相応の根拠を有しているが、対象物件はファミリータイプのマンションであり、取引においては収益性よりも居住の快適性が重視される不動産であることから、本件では市場性を考慮した積算価格を標準として調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	20,100,000 円
② 収益価格	15,810,000 円
③ 調整後の価格	19,800,000 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) ア	価格構成比 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	滞納管理費等 相当額の減価 オ	その他の控除 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) キ
1	19,800,000	×59.3%	×1.00	×0.80	×0.98		= 9,210,000
2		×40.7%	×1.00	×0.80			= 6,450,000
一括価格（合計）							15,660,000

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：滞納管理費等及び代金納付に至る間の予想滞納相当額を考慮した修正を行った。

カ その他の控除（敷金等）：必要なし。

キ 評価額：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

第6 参考価格資料

基準地価格 (大田5-8)
所 在 : 大田区蒲田本町2丁目4番13 「蒲田本町2-2-2」
価 格 : 1,060,000 円/㎡
位 置 : 「蒲田」駅、650m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 246㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北30m都道
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)、防火地域
地 域 の 概 要 : 中高層店舗兼共同住宅、事務所等の多い商業地域

第7 附属資料

位置図
公図写
建物図面・各階平面図写

以 上

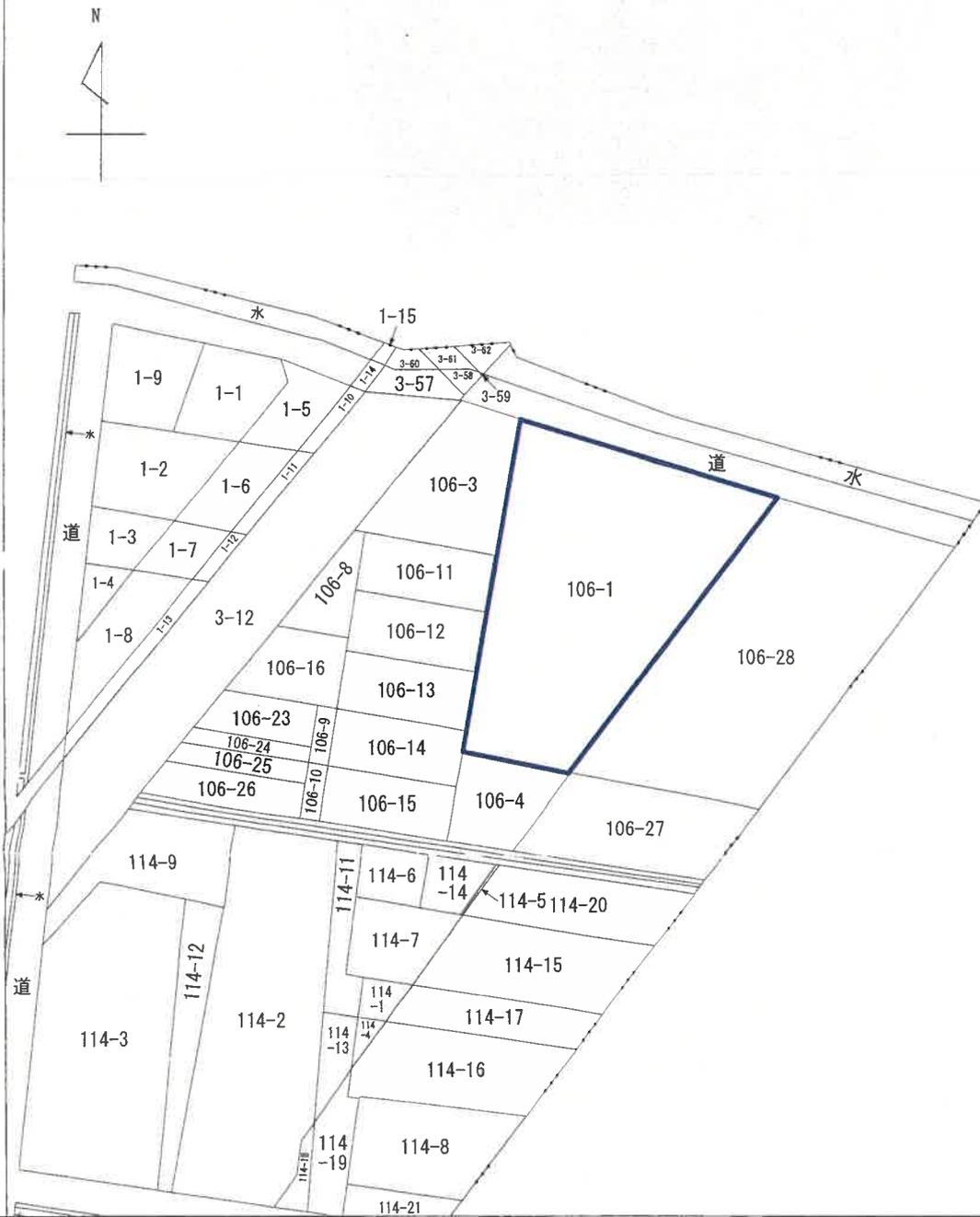
令和7年1月13日

評価人 不動産鑑定士

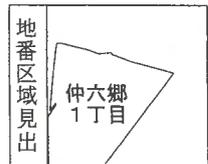
有 沢 範 芳



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです



(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	大田区仲六郷一丁目			地番	106番1		
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				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。

(東京法務局城南出張所管轄)

令和7年7月29日
東京法務局



登記年月日：昭和54年4月5日

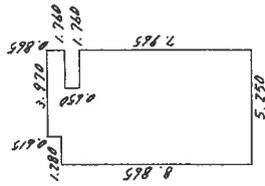
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号
仲六郷1丁目
106番1の77

建物の所在
東京都大田区仲六郷1丁目106番地1

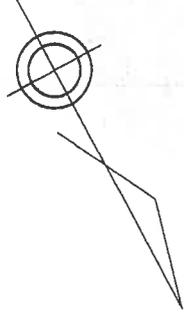
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小したものです



求積表

0. 8.65 X 1. 760 =	1. 522400
0. 615 X 2. 210 =	1. 359150
0. 900 X 3. 490 =	3. 141000
7. 965 X 5. 250 =	41. 816250
	47. 838800

47. 83 m²



道路

106~1

道路

3.40

1.00

106~3

506478

(目録表 12)

縮尺 1/250

縮尺 1/500

作製者

申請人

令和7年7月29日

東京法務局

登記官

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。
(東京法務局城南出張所管轄)