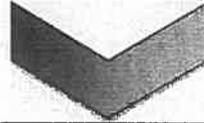


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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25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 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月 1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23日 午前 9時20分から 令和 8年 4月27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25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 大田区北馬込二丁目165番地2
建物の名称 ステージグランデ馬込アジュールコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北馬込二丁目165番2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 19.01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 大田区北馬込二丁目165番2
地 目 宅地
地 積 614.31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 147073分の2145



物 件 明 細 書

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

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】

賃借権

範 囲	全部
賃借人	株式会社明和住販流通センター
期 限	令和9年7月31日まで
賃 料	月額81,000円
賃料前払	なし
敷 金	なし
保証金	600,000円(償却済み)
特 約	転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
転借人株式会社リロケーション・ジャパンからの転々借人株式会社DYMが
占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

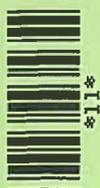
【物件番号1】

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登載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区北馬込二丁目165番地2
建物の名称 ステージグランデ馬込アジュールコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北馬込二丁目165番2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 19.01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 大田区北馬込二丁目165番2
地 目 宅地
地 積 614.31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 147073分の2145



令和7年(ケ)第426号
令和7年11月27日受理
令和7年12月23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 大田区北馬込二丁目165番地2

建物の名称 ステージグランデ馬込アジュールコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北馬込二丁目165番2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 19.01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 大田区北馬込二丁目165番2

地 目 宅地

地 積 614.31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 147073分の2145



占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社明和住販流通センター <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社リロケーション・ジャパン	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述(<input type="checkbox"/> ()) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 回答書、契約書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借	
占有開始時期	平成24年7月10日	
最初の契約等	契約日	平成24年7月2日
	期間	平成24年7月10日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成29年7月31日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年8月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年7月31日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月金81,000円 (毎月8日限り当月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 <input checked="" type="checkbox"/> 保証金) 金600,000円 (償却済み)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input checked="" type="checkbox"/> 転貸可	
その他	当初の借主は株式会社GRAND CITY マスターリース賃料は転貸借賃料の90パーセントとする契約条項あり	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 株DYM (入居者: 同社従業員B)	<input type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 (社宅) <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> B (上記占有者従業員)) <input type="checkbox"/> 文書 ()	<input type="checkbox"/> 陳述 (()) <input type="checkbox"/> 文書 ()
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input checked="" type="checkbox"/> 転々借	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借
占有開始時期	令和6年2月26日	年 月 日
最初の契約等	契約日	令和6年2月26日
	期間	令和6年2月26日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月25日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 株リロケーション・ジャパン
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
賃料・支払時期	毎月金80,000円 (毎月末日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	毎月金 円 (毎月 日限り 月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (<input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金) 金160,000円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金) 金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/> 転貸可	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/> 転貸可
その他	ほかに共益費月額10,000円あり	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官意見」のとおり	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官意見」のとおり
	上記貸主・借主につき平成28年2月1日付けで借上社宅の運用業務委託契約及び住宅転貸借包括契約が締結されている。	

(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 (転々借人㈱DYM 従業員)	1. 本件建物は、㈱DYMが社宅として賃借していて、同社の従業員である私が入居して使用しています。契約書等の資料が必要とのことなので、会社に連絡します。 2. ペットはいません。 3. 本件建物に不具合はありません。 <p style="text-align: right;">(令和7年12月10日面接聴取)</p>
■ A (転借人㈱リロケーション・ジャパン従業員)	1. 本件建物は、当社と㈱DYMとの間の借上社宅の運用業務委託契約等に基づき、当社が㈱明和住販流通センターから賃借し、㈱DYMに転貸しています。業務委託契約に基づく転貸という形なので、当社と㈱DYMとの間の転貸借契約の内容は、㈱明和住販流通センターと当社との間の賃貸借契約と同じ内容になっています。 本日、本件建物への立入調査が実施されたと㈱DYMから連絡があり、占有等に関する照会への対応を依頼されましたので、契約書等については当社から提出するようにします。 <p style="text-align: right;">(令和7年12月10日電話聴取)</p>

(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

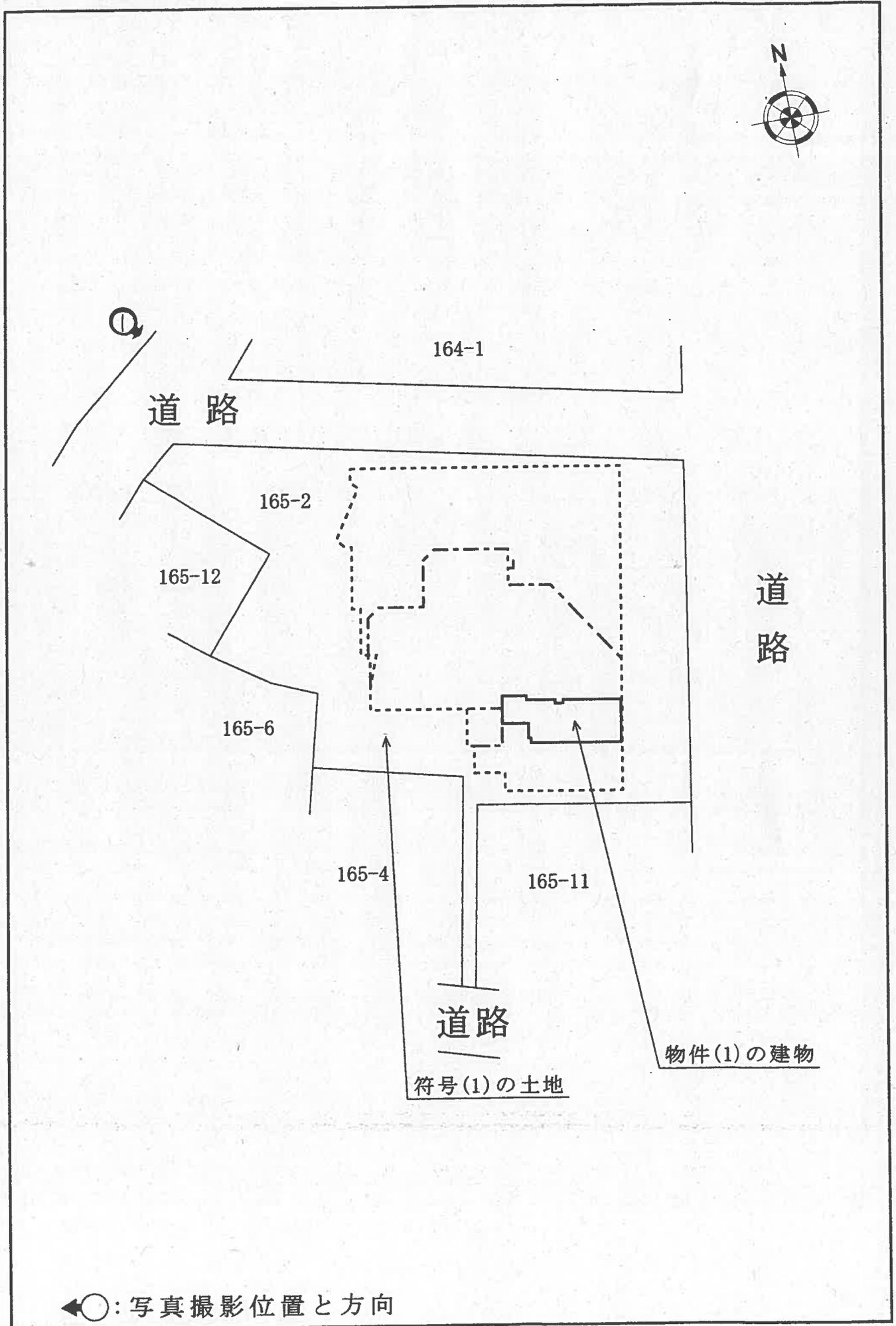
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件マンションの占有状況等は次のとおりであった。
 - ① 本件マンション1階集合郵便受け及び玄関表札には、いずれも氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時には不在であったが、立入調査時にはB（占有補助者）が在宅していた。
 - ③ 原賃借人(株)明和住販流通センター及び転借人(株)リロケーション・ジャパンからは、それぞれ回答書及び賃貸借契約関係書類が提出された。所有者に対し占有に関する照会書を送付したが、現在までの間に回答書の提出等はない。
 - ④ 関係人からは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ⑤ 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・賃貸借契約関係書類等から、本件建物の占有状況は2枚目ないし4枚目に記載のとおりと認められた。
なお、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B（占有補助者）である旨の回答書が提出された。

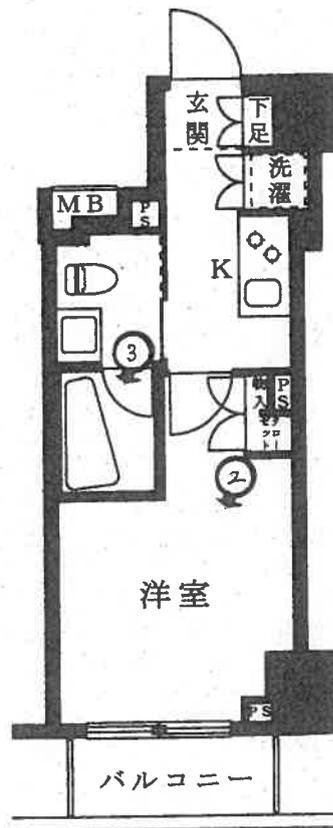
以上

(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11月27日	当庁(郵便)	■ライフライン照会(水道)
令和7年11月27日	当庁(郵便)	■所有者に照会書送付
令和7年11月27日	当庁(FAX)	■管理費等に関する調査
令和7年11月27日	当庁	■法人登記情報取得 (株明和住販流通センター)
令和7年11月27日	当庁(FAX)	■株明和住販流通センターに照会書送付
令和7年12月4日 11:20-11:28	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12月10日 9:03-9:12	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 ■B(占有補助者)から面接聴取
令和7年12月10日 16:44-16:48	当庁(電話)	■株リロケーション・ジャパン従業員Aから聴取
令和7年12月15日	当庁	■法人登記情報取得 (株リロケーション・ジャパン、株DYM)
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年12月10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。</p> <p>□ 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>□</p>		

(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426号
令和7年11月27日 現地調査
令和7年12月25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 13,860,000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) 大田区北馬込2丁目41番8号 (マンション名・部屋番号) ステージグランデ馬込 アジュールコート・402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 大田区北馬込二丁目165番地2

建物の名称 ステージグランデ馬込アジュールコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北馬込二丁目165番2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 19.01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 大田区北馬込二丁目165番2

地 目 宅地

地 積 614.31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 147073分の2145

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	都営浅草線「馬込」駅の北方道路距離約290m(徒歩約4分), 大田区北馬込2丁目41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25m道路沿いにマンション, 事務所ビル等が存する地域	
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	東側の道路境界から20mまで 市街化区域 準住居地域 60% 300% 防火地域 第三種高度地区 日影規制(5h-3h, 4.0m) 景観計画の区域区分: 市街地類型 幹線道路沿道市街地
	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	東側の道路境界から20m超える 市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 新たな防火規制:指定あり 第二種高度地区 日影規制(3h-2h, 4.0m) 景観計画の区域区分: 市街地類型 住環境保全市街地
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	614.31㎡ やや不整形 間口(東側)約22m・奥行最大約32m 西方にやや高く傾斜 特になし
接面道路の状況等	東側:幅員約25m舗装国道(建築基準法第42条1項1号道路該当), 北側:幅員約4m舗装区道(建築基準法第42条1項1号道路該当), 西側:幅員約5m舗装区道(建築基準法第42条1項1号道路該当), 南側の一部:幅員約4m舗装区道(建築基準法第42条1項1号道路 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 147073分の2145
特記事項	なし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ステージグランデ馬込アジュールコート	
建物の用途	共同住宅（総戸数62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24年3月14日新築 約14年 約36年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建, 延床面積1,719.65㎡	
仕様	外壁 その他	タイル張り等 なし
設備等	エレベーター, オートロックシステム, 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 株式会社快適空間 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	鉄筋コンクリート造1階建・居宅		
位置	4階部分(402号室)・中間部屋 主要開口部の方位:東側		
床面積	専有面積	19.01 m ²	
	共用部分を含む 現況床面積	24.86 m ²	
間取り	1K		
バルコニー等	東側		
仕様	天井	井	ビニールクロス貼等
	床		フローリング等
	内	壁	ビニールクロス貼等
	設	備	浴室, キッチン, トイレ等
	そ	他	なし
保守管理の状態	普通		
管理費等	管理費	8,000円(月額)(令和7年12月2日現在, 以下同じ)	
	修繕積立金	6,720円(月額)	
	滞納金元本	計329,600円(平成29年8月分~令和7年10月分)	
	弁護士費用	65,920円	
	郵送等経費	7,490円	
	上記元本の他に 遅延損害金(年14%)	計212,417円	
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・保証金
所有者	(株)明和住販流通センター	平成 24 年 7 月 10 日	令和 7 年 8 月 1 日 ～ 令和 9 年 7 月 31 日 まで 2 年間	81,000 円 (毎月 8 日 限り当月分 払)	保証金 600,000 円 (償却済み)
<ul style="list-style-type: none"> ・転貸可 ・当初の借主は (株) GRAND CITY マスターリース賃料は転貸借賃料の 90 パーセントとする契約条項あり 					
転貸人等	転借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷金
(株)明和住販流通センター	(株)リロケーション・ ジャパン	令和 6 年 2 月 26 日	令和 6 年 2 月 26 日 ～ 令和 8 年 2 月 25 日 まで 2 年間	80,000 円 (毎月末日 限り翌月分 払)	160,000 円
<ul style="list-style-type: none"> ・ほかに共益費月額 10,000 円あり 					
転々貸人等	転々借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷金
(株)リロケーション・ ジャパン	(株)DYM (入居者:同社従業員B)	令和 6 年 2 月 26 日	令和 6 年 2 月 26 日 ～ 令和 8 年 2 月 25 日 まで 2 年間	80,000 円 (毎月末日 限り翌月分 払)	160,000 円
<ul style="list-style-type: none"> ・ほかに共益費月額 10,000 円あり ・上記貸主・借主につき平成 28 年 2 月 1 日付けで借上社宅の運用業務委託契約及び住宅転貸借包括契約が締結されている。 					

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
380,000	×24.86	×0.68	= 6,420,000

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14年、経済的残存耐用年数約36年、観察減価率5%(保守管理の状況を考慮した)
- ・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 = 36年 ÷ (14年 + 36年) × (1 - 0.05) = 0.68 (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 (㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
995,000	×1.05	×614.31	×1.00	×2,145/147,073	= 9,360,000

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 大田-39

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示地価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 563,000 \text{ 円/㎡} \times 106/100 \times 100/100 \times 100/60 = 995,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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、対象地域と比し街路条件、環境条件及び敷地規模等で劣る。

イ 個別格差：四方路面地で優り、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
(6,420,000)	+9,360,000)	×1.30	×0.99	×1.00	= 20,310,000

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…0.99（対象＝4階，基準階＝5階）

位置別等修正…1.00（中間部屋）

その他…なし

相乗積 $0.99 \times 1.00 = 0.99$ （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ため、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ため、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年日期末復帰価格※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)
1,735,403 (10.3%)	620,660	3.6	16,723,339	0.9046	15,127,932 (89.7%)	=16,860,000 (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年日期末復帰価格：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	20,310,000円
② 収益価格	16,860,000円
③ 調整後の価格	18,240,000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 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
18,240,000	×1.00	×0.80	×0.95		= 13,860,000

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て修正を行った。

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（大田－39）

所 在：東京都大田区東馬込1丁目55番32「東馬込1-11-15」

価 格：563,000円/㎡

位 置：都営浅草線「馬込」駅の北東方道路距離約230mに位置する

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：220㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：南側5.5m区道

用途指定等：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%），
準防火地域

地域の概要：中規模一般住宅、共同住宅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12月25日

評価人 不動産鑑定士

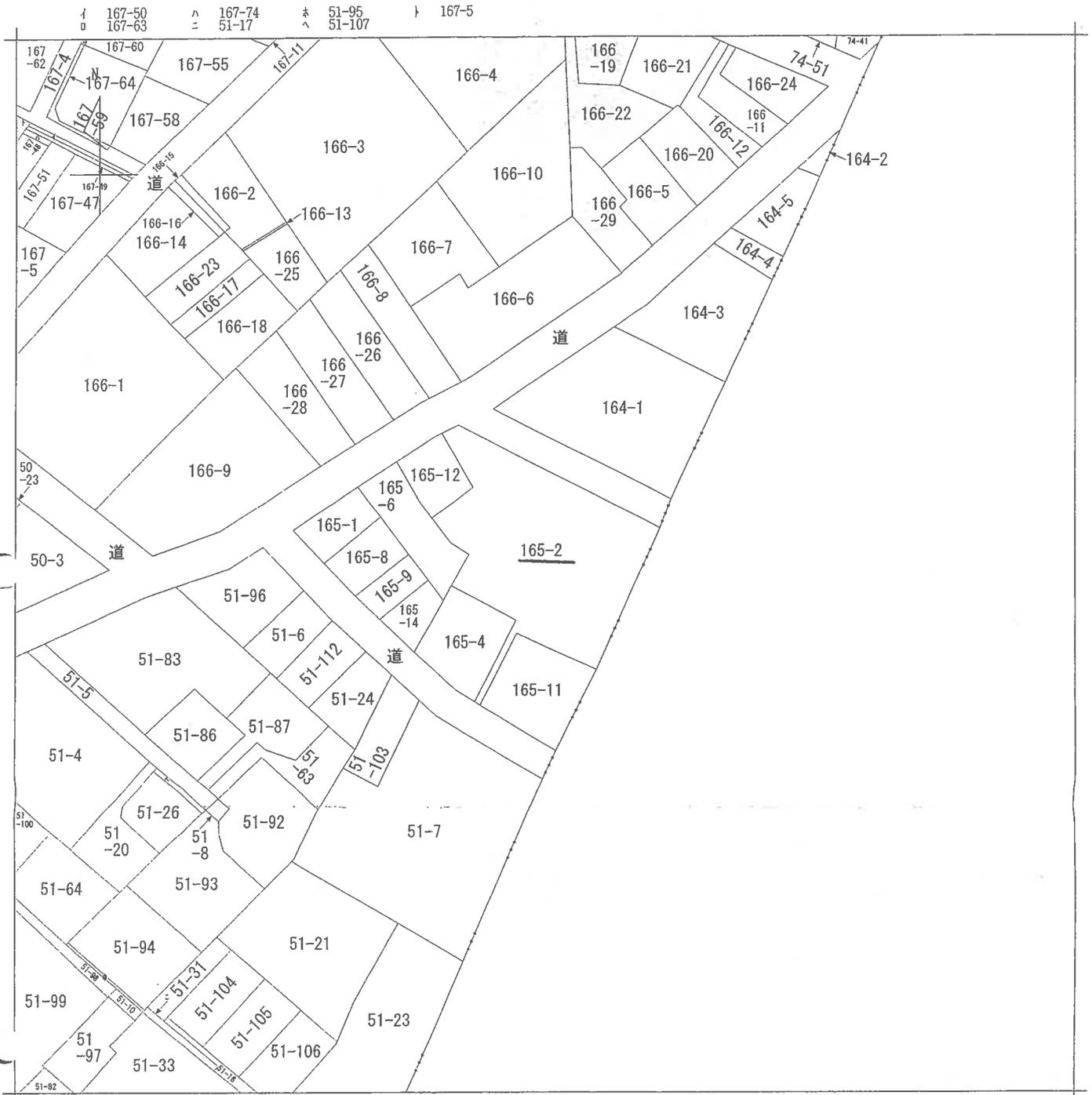
萩原謙介印

位置図



昭文社 東京都区分地図『大田区』2023年5月

縮尺1/15,000



(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
北馬込
2丁目

請求部	所在	大田区北馬込二丁目		地番	165番2			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	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28日
 東京法務局品川出張所
 登記官

A3判をA4判に縮小

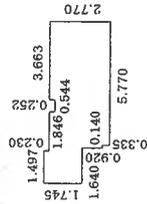


登記年月日：平成24年3月21日

各階平面図

建物の番号 402

4階部分



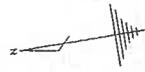
求積表

0.252 × 3.663 =	0.923076
0.230 × 1.497 =	0.344310
0.252 × 3.343 =	0.842436
1.263 × 7.550 =	9.536650
0.920 × 5.910 =	5.437200
0.335 × 5.770 =	1.932950
面積	19.015622
床面積	19.01㎡

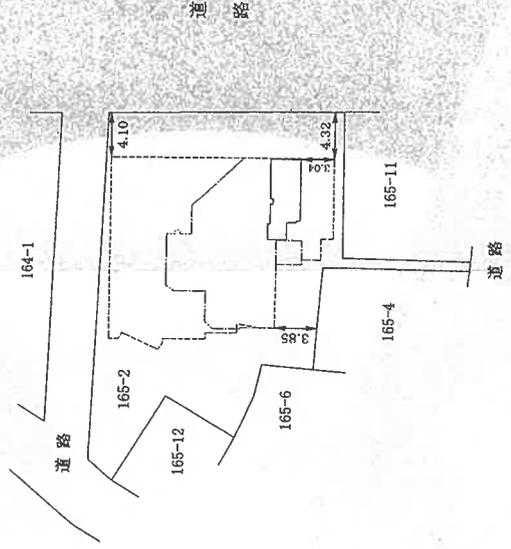
建物図面

家屋番号 北馬込二丁目 165番2の402

建物の所在 大田区北馬込二丁目165番地2



建物の存する部分 4階



単位・メートル

作成者

3月14日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

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)

令和7年7月28日

東京法務局品川出張所

登記官