

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

令和7年（ケ）第548号一②

注 意 書

本売却対象物件は売却単位②（物件2）です。

本件事件では、物件1及び2に関し、1通の現況調査報告書で報告がなされていますが、売却手続においては、物件1と物件2を個別に売却します。

本件3点セットは物件2に関するものですので、現況調査報告書についても物件2に関する記載を参照してください。

東京地方裁判所民事第21部

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 21日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 塩 田 俊一郎

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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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28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 5月21日 午前 9時20分から 令和 8年 5月25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 4月 21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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区大森北六丁目107番地1

建物の名称 アイディ平和島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森北六丁目107番1の503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 13.86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 大田区大森北六丁目107番1

地 目 宅地

地 積 330.57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 59430分の1610



物件明細書

令和 8年 3月 5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2】

賃借権

範囲 全部

賃借人 株式会社アンビションDXホールディングス

期限 令和10年10月30日まで

賃料 月額56,700円

賃料前払 なし

敷金 なし

保証金 なし

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B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

なし



《 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、BIT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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区大森北六丁目107番地1

建物の名称 アイディ平和島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森北六丁目107番1の503

建物の名称 503

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 13.86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 大田区大森北六丁目107番1

地 目 宅地

地 積 330.57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 59430分の1610



令和7年(ケ)第548号
令和7年12月18日受理
令和8年1月30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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区大森北六丁目107番地1

建物の名称 アイディ平和島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森北六丁目107番1の104

建物の名称 104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 13.69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 大田区大森北六丁目107番1

地 目 宅地

地 積 330.57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 59430分の1600

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区大森北六丁目107番地1

建物の名称 アイディ平和島



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森北六丁目107番1の503
建物の名称 503
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 13.86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 大田区大森北六丁目107番1
地 目 宅地
地 積 330.57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 59430分の1610



占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>		■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	(株)アンビションDXホールディングス		<input type="checkbox"/> 債務者 ■A
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		<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(■回答書、契約書等)		<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■A(転借人)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(■回答書、契約書等)
占有権原	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借		<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 ■転借
占有開始時期	平成26年10月31日		令和2年12月19日
最初の契約等	契約日	平成26年10月25日	令和2年12月19日
	期間	平成26年10月31日から ■平成28年10月30日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和2年12月19日から ■令和4年12月18日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	■合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新		■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10月31日から ■令和10年10月30日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和6年12月19日から ■令和8年12月18日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他()	(株)アンビションDXホールディングス
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他()	■占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月金54,000円 (毎月25日限り当月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()		毎月金55,000円 (毎月26日限り翌月分払) 上記のほかに共益費として毎月5,000円
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金) 金 円		<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金 <input type="checkbox"/> 保証金) 金55,000円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 ■転貸可		<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/> 転貸可
その他	当初の借主(株)STARTの上記契約当事者の地位を(株)アンビションDXホールディングスが承継		当初の貸主(株)STARTの上記契約当事者の地位を(株)アンビションDXホールディングスが承継
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		<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2関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	(株)アンビションDXホールディングス <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B	
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、契約書等)	
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26年10月31日	
最初の契約等	契約日	平成26年10月25日
	期間	平成26年10月31日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成28年10月30日まで2年間 <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10月31日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和10年10月30日まで3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56,700円 (毎月25日限り当月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()	
敷金・保証金	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 転貸可	
その他	当初の借主(株)STARTの上記契約当事者の地位を(株)アンビションDXホールディングスが承継	
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

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件1の転借人)	<ol style="list-style-type: none">1. 私は、物件1の建物(104号室)を(株)アンビションDXホールディングスから賃借(転借)して、1人で住んでいます。2. 回答書を提出し、手元にある賃貸借契約書等を提示します。3. 浴室の水栓は、お湯のほうの蛇口をひねると、そこから水漏れがします。 <p style="text-align: right;">(令和8年1月14日面接聴取)</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

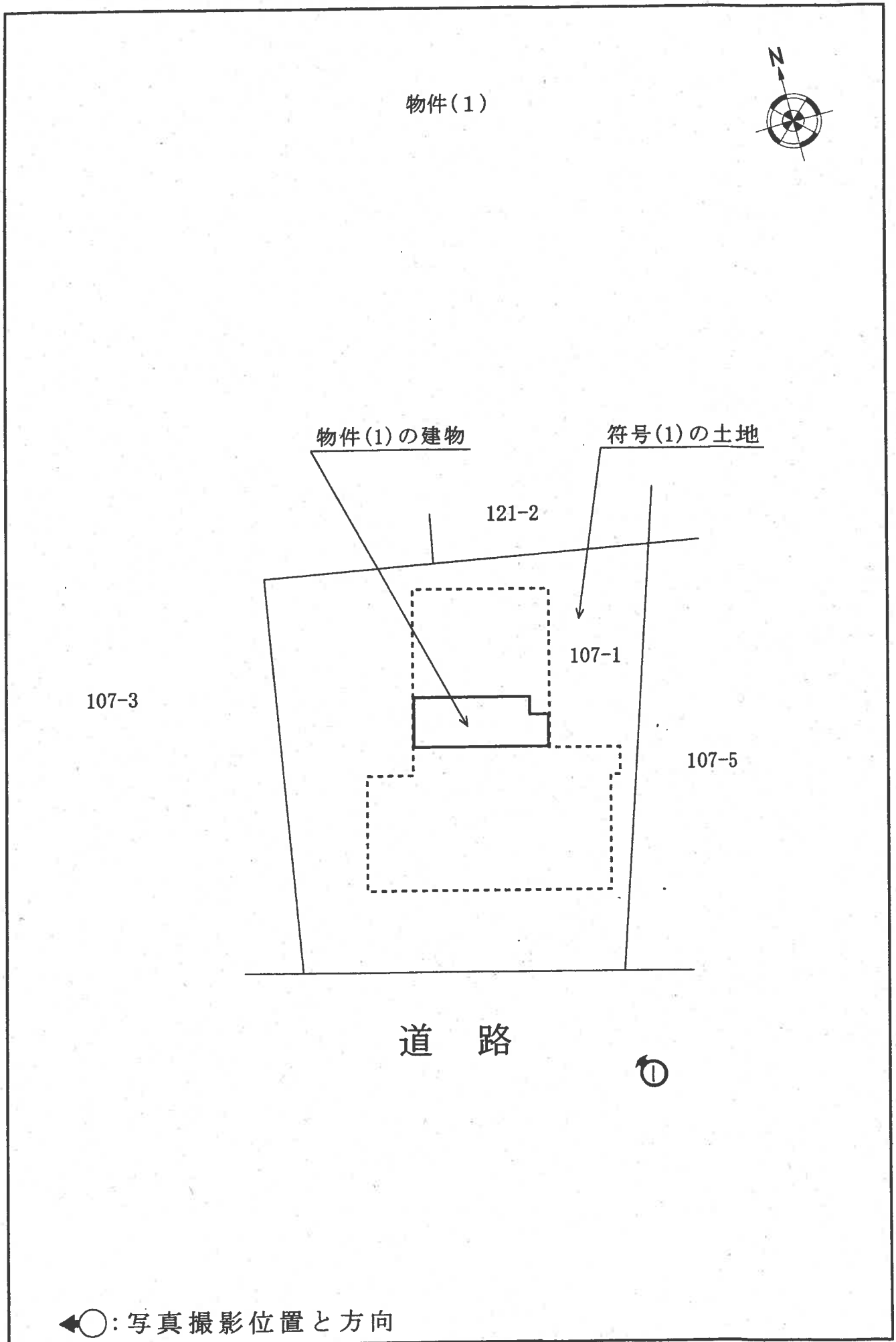
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 物件1の建物（104号室）の占有状況は、次のとおりであった。
 - ① 本件マンション1階集合郵便受け及び玄関表札のいずれにも氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時は不在であったが、立入調査時には転借人Aが在宅していた。
 - ③ 原賃借人(株)アンビションDXホールディングスからは、占有に関する回答書及び賃貸借契約書等が提出された。転借人Aからは、占有に関する回答書が提出されたほか賃貸借契約書等が提示された。所有者からは、一部賃貸借契約書等が提出された。
 - ④ 転借人Aからは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ⑤ ライフライン調査の結果、水道局から、物件1の建物の水道契約者は転借人Aである旨の回答書が提出された。
 - ⑥ 物件1の建物は、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。上記現場の状況、提出された回答書・賃貸借契約書等、転借人Aの陳述及びライフライン調査の結果等から、物件1の建物の占有状況は、5枚目に記載のとおりと認められた。
3. 物件2の建物（503号室）の占有状況は、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 初回臨場時及び立入調査時のいずれも不在であった。
 - ③ 原賃借人(株)アンビションDXホールディングス及び転借人Bからは、それぞれ占有に関する回答書及び賃貸借契約書等が提出された。所有者からは、一部賃貸借契約書等が提出された。
 - ④ 物件2の建物内には、転借人B宛ての郵便物が見受けられた。
 - ⑤ ライフライン調査の結果、水道局から、物件2の建物の水道契約者は転借人Bである旨の回答書が提出された。
 - ⑥ 物件2の建物は、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。上記現場の状況、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、物件2の建物の占有状況は、6枚目に記載のとおりと認められた。

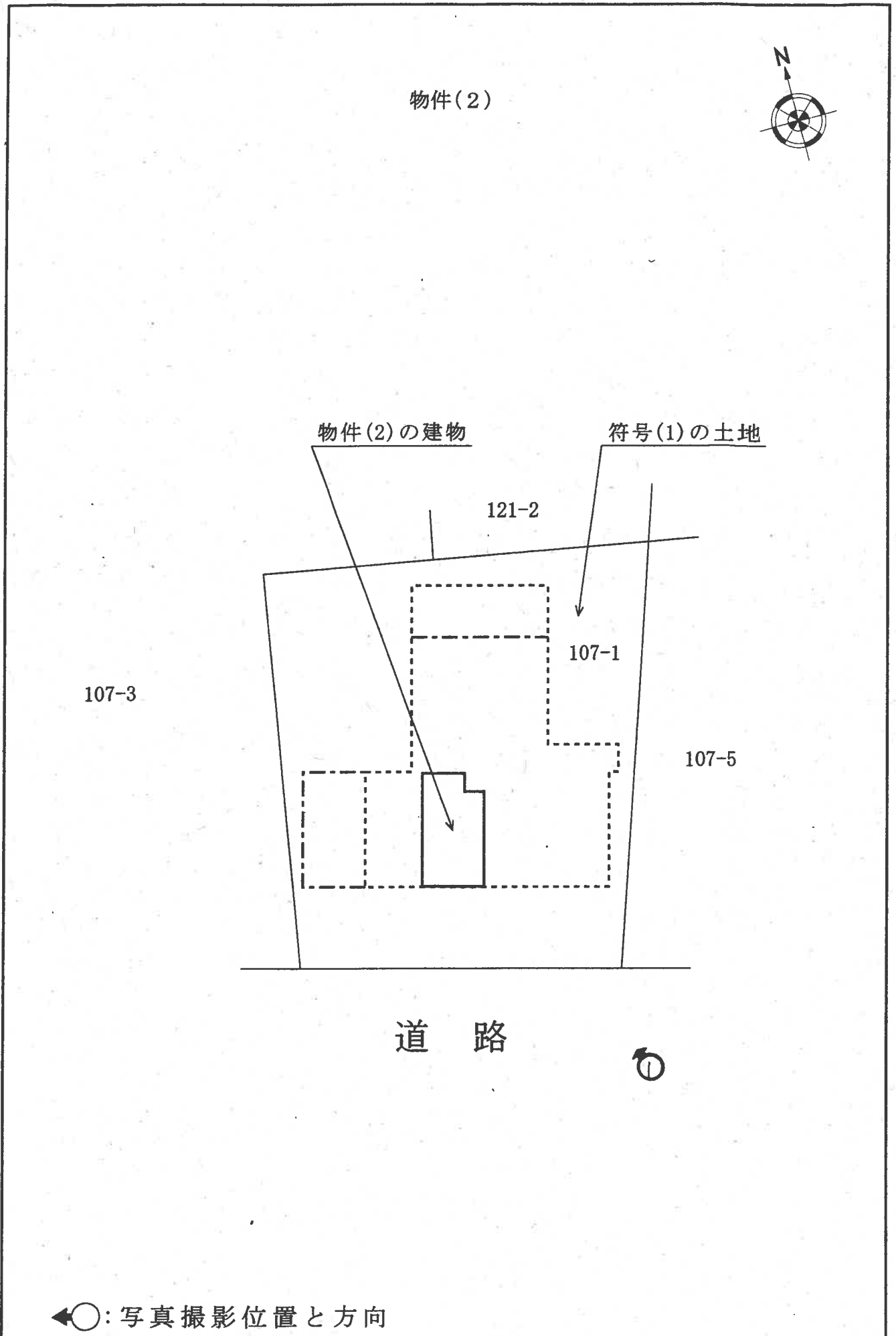
以上

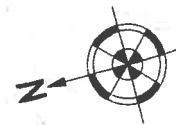
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

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12月24日	当庁（郵便）	■ライフライン照会（水道）
令和7年12月24日	当庁（郵便）	■所有者に照会書送付
令和8年1月8日 11:10-11:20	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8年1月13日	当庁（FAX）	■管理費等に関する調査
令和8年1月14日 9:53-11:10	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8年1月19日	当庁	■法人登記情報取得 （原賃借人㈱アンビションDXホールディングス）
令和8年1月19日	当庁（郵便）	■原賃借人㈱アンビションDXホールディングスに照会書送付
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年1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。</p> <p>■ 令和8年1月14日 物件2の建物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。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>□</p>		

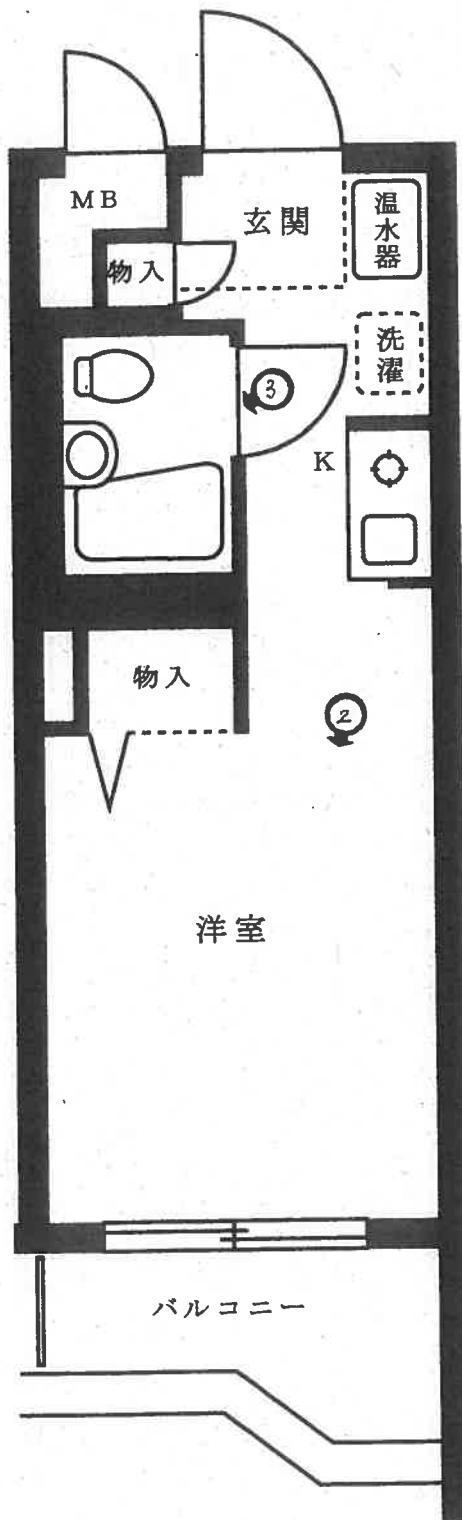
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり





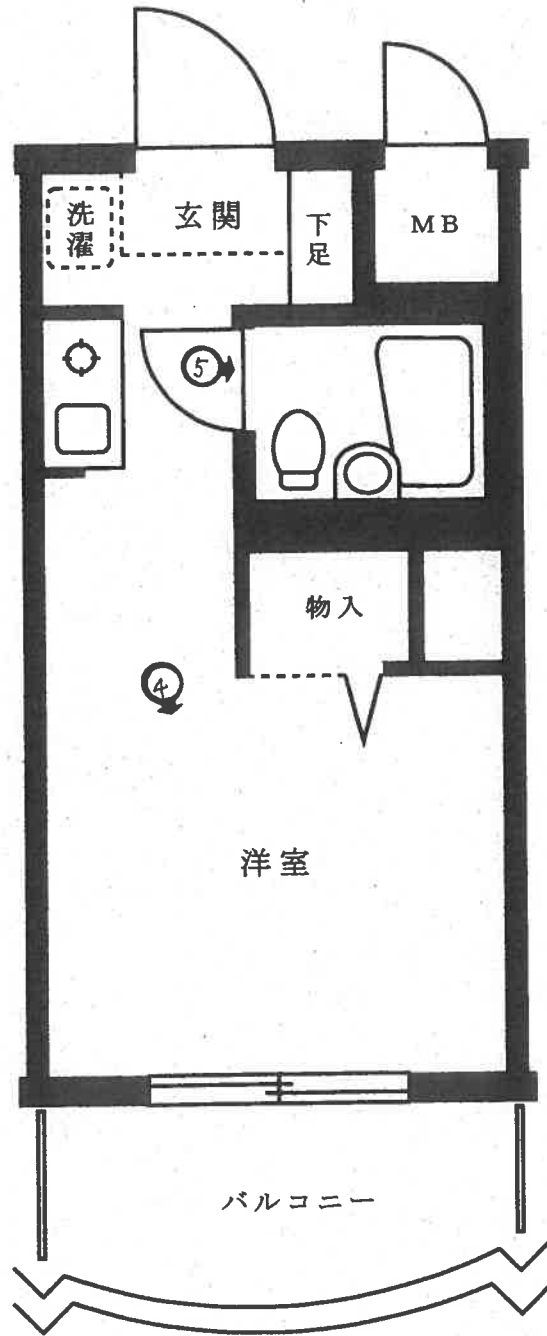
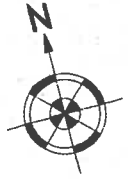


物件(1)
104号室



←○: 写真撮影位置と方向

物件(2)
503号室



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



令和7年(ケ)第548号-2
令和8年01月14日 現地調査
令和8年02月02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2	金 7,040,000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
2	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 大田区大森北6丁目17番16号 (マンション名・部屋番号) アイディ平和島・503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 大田区大森北六丁目107番地1

建物の名称 アイディ平和島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森北六丁目107番1の104

建物の名称 104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 13.69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 大田区大森北六丁目107番1

地 目 宅地

地 積 330.57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 59430分の1600

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区大森北六丁目107番地1

建物の名称 アイディ平和島

物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森北六丁目107番1の503
建物の名称 503
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 13.86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 大田区大森北六丁目107番1
地 目 宅地
地 積 330.57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 59430分の1610

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	京急本線「平和島」駅の西方道路距離約220m（徒歩約3分）、大田区大森北6丁目17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4.3mの道沿いにマンション、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 防火指定 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 新たな防火規制：指定あり 第三種高度地区 日影規制（二）：5時間3時間4m 景観計画の区域区分：市街地類型 地域商業市街地
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	330.57㎡ ほぼ長方形 間口約14m・奥行約18m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	南側：幅員約4.3m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2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 59430分の1610
特記事項	東京都建設局 洪水浸水想定区域図に浸水想定に記載がある	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アイディ平和島	
建物の用途	共同住宅(37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3年4月10日新築 約35年 約15年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建, 延床面積677.81㎡	
仕様	外壁 その他	吹付、タイル張等 なし
設備等	集合郵便受等、エレベーターなし	
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)アイディプロパティ 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	エントランス部分、道路より約0.4m低い	

(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	5階部分(503号室)・中間部屋 主要開口部の方位：南側	
床 面 積	専 有 面 積	13.86 m ²
	共用部分を含む 現況床面積	18.40 m ²
間 取 り	ワンルーム	
バルコニー等	南側	
仕 様	天 井 床 内 設 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	5,500円(月額)
	修繕積立金	7,200円(月額)
	滞納金元本	なし(令和8年1月16日現在)
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	(株)アンビション DXホールディングス	平成26年10月31日	令和7年10月31日 ～ 令和10年10月30日 まで3年間 合意更新	56,700円 (毎月25日限り 当月分払)	なし
<ul style="list-style-type: none"> ・転貸可 ・当初の借主(株)STARTの上記契約当事者の地位を(株)アンビションDXホールディングスが承継 					
転貸人等	転借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷金
(株)アンビション DXホールディングス	個人B	令和7年5月31日	令和7年5月31日 ～ 令和9年5月30日 まで2年間	59,000円 (毎月28日限り 翌月分払)	なし
<ul style="list-style-type: none"> ・上記の月額賃料の他に共益費として毎月15,000円 					

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	× 18.40	× 0.27	= 1,890,000

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35年、経済的残存耐用年数約15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 = 15年 ÷ (35年 + 15年) × (1 - 0.10) = 0.27 (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				
672,000	×1.00	×330.57	×1.00	×1,610/59,430	= 6,020,000

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-5-16

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示地価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\
 634,000 \text{ 円/㎡} \times & 106/100 \times & 100/100 \times & 100/100 = & 672,000 \text{ 円/㎡} & \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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、対象地域と比しほぼ同程度である。

イ 個別格差：標準的である。

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
(1,890,000	+6,020,000)	×1.10	×1.00	×1.00	= 8,700,000

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…1.00（対象=5階，基準階=3階 エレベーターなしを考慮した）

位置別等修正…1.00（中間部屋等を考慮した）

その他…なし

相乗積 1.00×1.00=1.00（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 (4.4%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
1,138,726 (12.9%)	415,750	4.6	8,766,902	0.8788	7,704,353 (87.1%)	=8,840,000 (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

$$1 \div (1 + 4.4\%)^3 = 0.8788 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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	8,700,000円
② 収益価格	8,840,000円
③ 調整後の価格	8,800,000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
8,800,000	×1.00	×0.80	×1.00		=7,040,000

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：必要なし。

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5-16）

所 在：東京都大田区大森北6丁目109番3「大森北6-14-11」

価 格：634,000円/m²

位 置：京急本線「平和島」駅の西方道路距離約110mに位置する

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：89m²

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：南側4.3m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：飲食店、小売店舗等が建ち並ぶ駅前の商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写（A3判をA4判に縮小）

建物図面・各階平面図写（A3判をA4判に縮小）

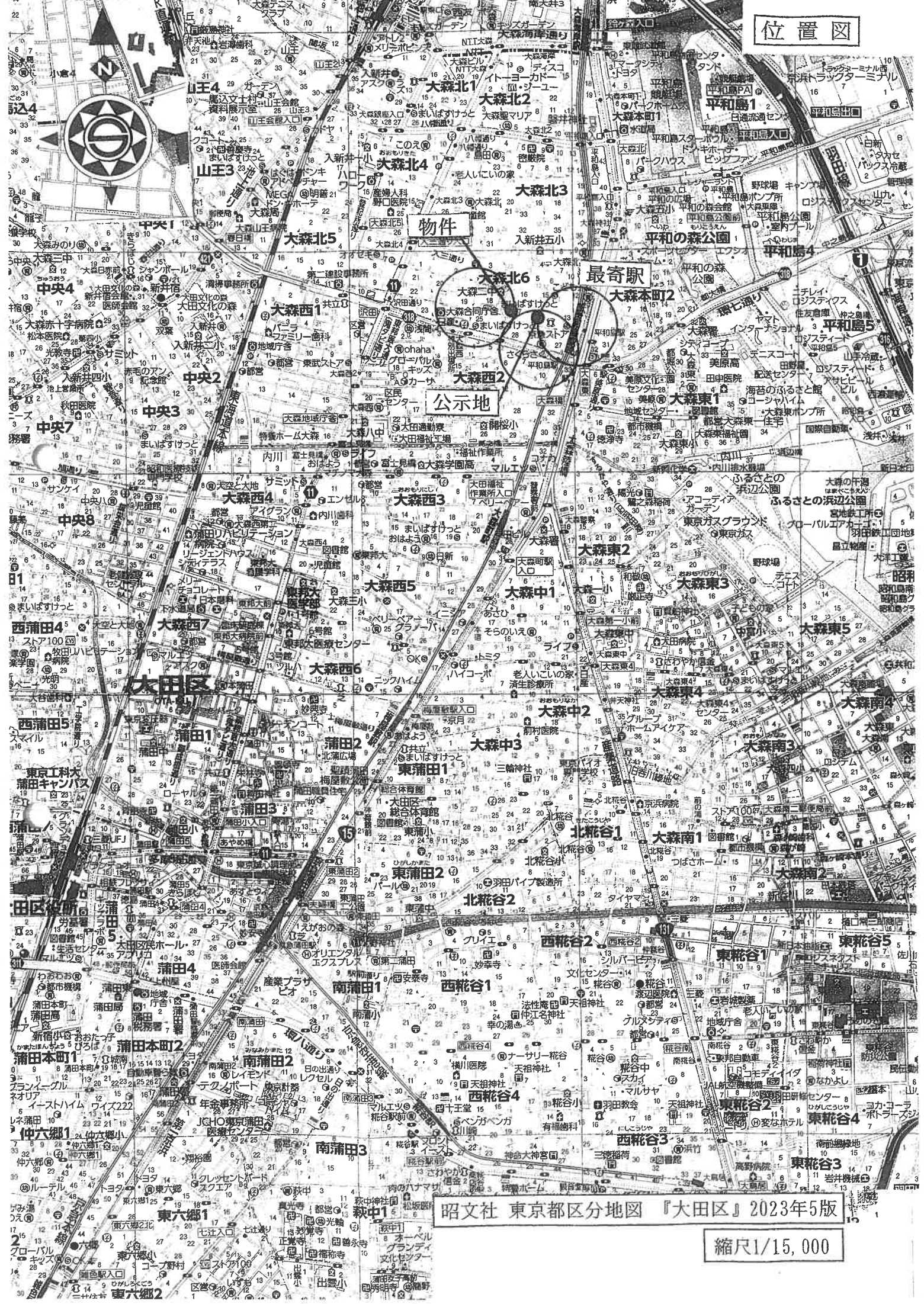
以 上

令和8年02月02日

評価人 不動産鑑定士

萩原謙介印

位置図



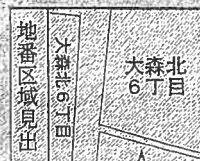
昭文社 東京都区分地図『大田区』2023年5版

縮尺1/15,000

イ 127-11 ハ 102-2 ニ 106-20 ホ 105-7 ニ 218-30 ト 290-28 ナ 290-32



(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。



A 大森北6丁目

請求部	所在	大田区大森北六丁目		地番	107番1	
出力尺	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。

A3判をA4判に縮小

令和7年9月19日
東京法務局城南出張所
登記官

地図整理番号：M25034

建物平面図

家屋番号 大森北6丁目 107-1-503
 建物の所在 大田区大森北6丁目107番地1 メゾン・ド・ガルール

建物の存する部分 5階
 建物番号 503



$$\begin{aligned} 1.86 \times 0.86 &= 1.5996 \\ 2.72 \times 4.51 &= 12.2672 \\ \hline &= 13.8668 \end{aligned}$$

5階部分床面積 13.86m²



道路

255000

縮尺 1/500

縮尺 1/250

作製者 土地家屋調査士

申請人

H34.4.30

登記年月日：平成34年4月30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9月19日 東京地務局 地籍課 出張所

登記官

A3判をA4判に縮小