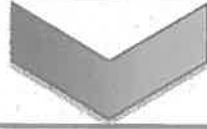


民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



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 5月 1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 5月 21日 午前 9時00分から<br>令和 8年 5月 28日 午後 5時00分まで   |
| 開札期日  | 日 時 令和 8年 6月 3日 午前 9時30分<br>場 所 東京地方裁判所民事執行センター売却場   |
| 売却決定<br>期日  | 日 時 令和 8年 6月 11日 午前 11時00分<br>場 所 東京地方裁判所民事第21部  |
| 特別売却<br>実施期間  | 令和 8年 6月 4日 午前 9時20分から<br>令和 8年 6月 8日 午後 5時00分まで   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 5月 1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 大田区大森東一丁目306番地2

建物の名称 リヴシティ平和島

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森東一丁目306番2の408

建物の名称 408

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 18.71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 大田区大森東一丁目306番2

地 目 宅地

地 積 359.40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 80526分の2008



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月 27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  | 株式会社リヴシステム |
| 期 限  | 定めなし       |
| 賃 料  | 月額70,200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。転借人A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、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

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区大森東一丁目306番地2

建物の名称 リヴシティ平和島

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森東一丁目306番2の408

建物の名称 408

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 18.71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 大田区大森東一丁目306番2

地 目 宅地

地 積 359.40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 80526分の2008



令和7年(ケ)第437号  
令和7年12月16日受理  
令和8年1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 御供 英一郎 (印)

(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 大田区大森東一丁目306番地2

建物の名称 リヴシティ平和島

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森東一丁目306番2の408

建物の名称 408

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 18.71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 大田区大森東一丁目306番2

地 目 宅地

地 積 359.40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 80526分の2008



|                 |  |  |
|-----------------|--|--|
| 不動産の表示          | 「物件目録」のとおり   |  |
| 住居表示            | 大田区大森東一丁目24番15-408号 リヴシティ平和島   |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <span style="font-size: 2em;">{</span> 種類:<br/> 構造:<br/> 床面積: </div>                                     |  |
| 占有者及び占有状況       | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している。<br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり   |  |
| 管理費等の状況         | 管理費 5,820円<br>修繕積立金 7,550円<br>以上、いずれも月額  | 令和8年1月7日現在 滞納がある<br>令和8年1月分 計13,370円<br>他に遅延損害金(年14.6%)が付加 |
| 管理費等照会先         | 株式会社リヴビルディング   |  |
| その他の事項          |  |  |
| 敷 地 権           | 符号1  |  |
| 現況地目            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(一部公衆用道路)(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 )   |  |
| 形 状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>   |  |
| 敷地権の種類          | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 )<br><input type="checkbox"/> (符号 )   |  |
| その他の事項          |  |  |
| 執行官保管の仮処分       | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号<br><input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成 年 月 日  |  |
| 敷地権以外の土地(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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       | <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、「■」の箇所の記載のとおり  
( 2 枚目)

| 占有者及び占有権原 (物件1関係) |   |  |
|-------------------|---|--|
| 占有範囲              | 全部  | 全部   |
| 占有者               | 株式会社リヴシステム  | A  |
| 占有状況              | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 転貸<br><input 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"/><br><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"/> ( ))<br><input checked="" type="checkbox"/> 文書 ( <input checked="" type="checkbox"/> 回答書及び契約書等写し)  | <input checked="" type="checkbox"/> 陳述 ( <input checked="" type="checkbox"/> A (占有者))<br><input checked="" type="checkbox"/> 文書 ( <input checked="" type="checkbox"/> 回答書及び契約書等写し)                               |
| 占有権原              | <input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input checked="" type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>   |
| 占有開始時期            | 平成27年3月31日  | 平成22年11月13日  |
| 最初の契約等            | 契約日   | 平成27年3月24日   |
|                   | 期間  | 平成27年3月31日から<br><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年3月30日まで10年間<br><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 checked="" type="checkbox"/> 法定更新  | <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3月31日から<br><input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし  |
|                   | 貸主  | 令和6年11月13日から<br><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年11月12日まで2年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし  |
| 当事者               | 貸主  | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )   |
|                   | 借主  | <input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他 (株式会社リヴシステム)<br><input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )  |
| 賃料・支払時期           | 毎月 金70,200円<br>(毎月15日限り当月分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( )<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( )   | 毎月 金78,000円<br>(毎月27日限り翌月分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( )<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( )  |
| 敷金・保証金            | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金<br><input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円   | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金<br><input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 75,000円                                       |
| 特約等               | 転貸可   |  |
| その他               | 株式会社リヴシステムが提出の回答書には、「競売による所有権移転後も、当社の賃借権を主張する」旨が記載されている。  | 最初の契約(占有開始時)は、当時の所有者から借り受けたものである。5枚目のとおり。  |
| 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<br><input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり  | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり   |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(3枚目)

## 関係人の陳述等

| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等   |
|-------------------|---|
| A (占有者)           | 本件建物は、私が借りて居住しています。契約内容等は、回答書及び契約書写しのとおりです。<br>(令和8年1月13日面接聴取)  |
| B (申立債権者の担当者)     | 私は本件の申立債権者（日本債権回収株式会社）の担当者です。本件の抵当権設定登記（平成27年3月31日）時における融資の目的は、投資用・賃貸用物件の購入資金になります。当時の本件建物の占有関係等については、特段の情報は有していません。<br>(令和8年1月29日電話聴取) |

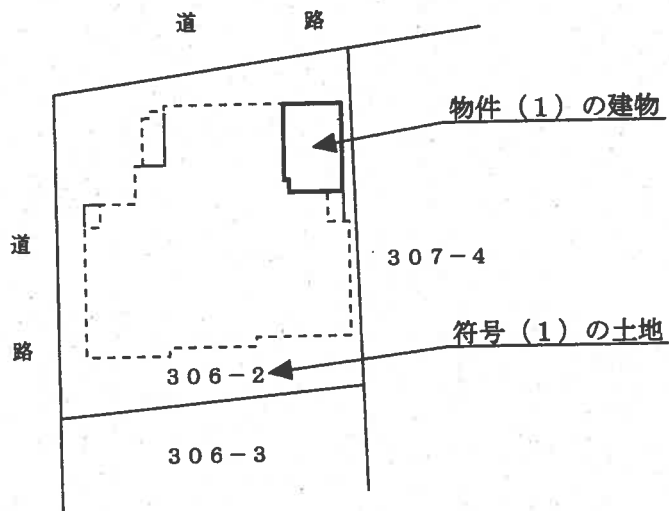
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 4 枚目)

## 執行官の意見

- 1 本件物件の現況は、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 本件建物の占有調査について、賃借人兼転貸人及び占有者から、それぞれ回答書及び契約書写しの提出があった。所有者に対し占有関係照会書を郵送したが、回答等はなかった。
- 3 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人提出の文書及び現場の状況等から、3枚目のとおり、最初は、当時の所有者からAが直接賃借していたが、その後、本件の所有者に所有権が移転された際に、本件の所有者から株式会社リヴシステムが賃借し、同社からAが転借して占有するという契約関係に変更になったものと認められる（所有者からAが賃借していたところに、株式会社リヴシステムが所有者とAとの間に割り込む形で本契約関係に入ってきたものである。）。

| 調査の経過  |        |                                    |
|--|--------|------------------------------------|
| 調査の日時  | 調査の場所等 | 調査の方法等                             |
| 令和8年1月6日<br>15:20-15:30  | 物件所在地  | 物件調査、占有調査、写真撮影、臨場日時通知書及び占有関係照会書差置  |
| 令和8年1月7日   | 当庁     | 管理費等照会 (FAX)、所有者に占有関係照会書送付 (郵送)    |
| 令和8年1月13日<br>10:15-10:25   | 物件所在地  | 物件調査、占有調査、写真撮影、立入調査、評価人同行、占有者に面接聴取 |
| 令和8年1月14日  | 当庁     | 賃借人兼転貸人に占有関係照会書送付 (郵送・速達)          |
| 令和8年1月29日  | 当庁     | 申立債権者の担当者に電話聴取                     |
|  |        |                                    |
|  |        |                                    |
| <p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月13日<br/>目的物件が不在で施錠されている場合に備え、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> |        |                                    |

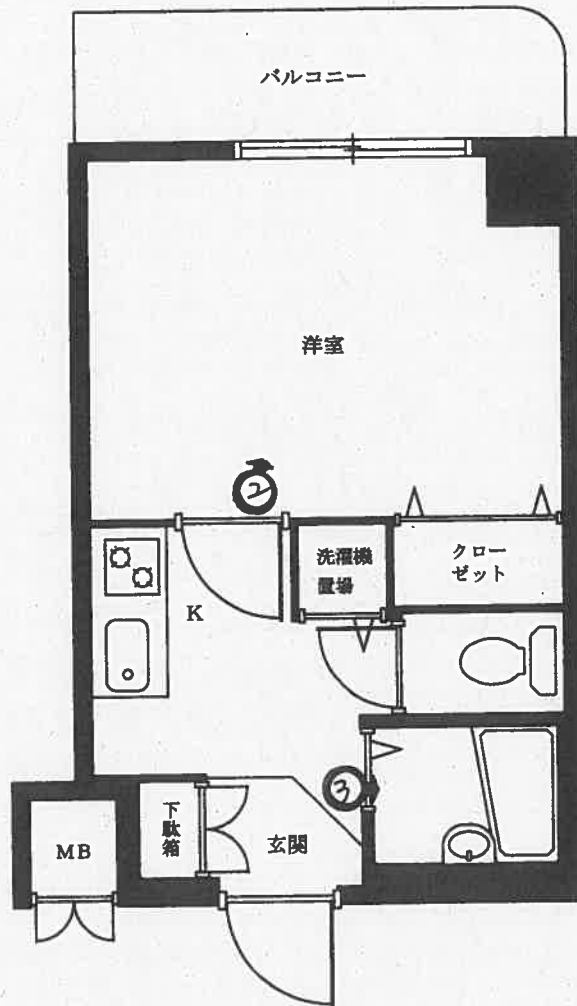
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 6 枚目)



←○写真撮影位置方向



(408)



←○写真撮影位置方向

( 8 枚目)

1



2



3



( 9 枚目 )

令和 7年 (ケ) 第 437 号  
令和 8年 1月13日 現地調査  
令和 8年 2月12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 10,620,000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)<br>地目 宅地一部公衆用道路<br><br>(住居表示)<br>大田区大森東1丁目24番15号<br><br>(マンション名、部屋番号)<br>リヴンティ平和島<br>408号室 |
| 番号 | 特記事項         |    |   |
|    |              |    |   |

\* 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 大田区大森東一丁目306番地2

建物の名称 リヴシティ平和島

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森東一丁目306番2の408

建物の名称 408

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 18.71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 大田区大森東一丁目306番2

地 目 宅地

地 積 359.40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 80526分の2008

#### 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                                    | 京急本線「平和島」駅の南東方約500m（道路距離・徒歩約6分）、大田区大森東1丁目24番街区に位置する。<br>（附属資料「位置図」参照）                                      |  |
| 付近の状況                                    | 一般住宅、中低層共同住宅、小規模事業所、併用住宅等が混在する住宅地域。  |  |
| 主な公法上の規制等<br>（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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制   | 市街化区域<br>準工業地域<br>60%（指定）<br>200%（指定）<br>準防火地域・新たな防火規制区域<br>特別工業地区・第2種高度地区・日影規制4～2.5h/4m |
| 画地条件                                     | 地積<br>形状<br>間口・奥行<br>地勢<br>その他   | 359.40㎡<br>ほぼ台形<br>北間口約19m・奥行約20.5m<br>ほぼ平坦<br>格別なものはない                                  |
| 接面道路の状況等                                 | 北側現況幅員約4m・西側認定幅員1.82mで現況幅員約3mの舗装区道（いずれも建築基準法第42条2項該当）にそれぞれほぼ等高に接面する角地。                                     |  |
| 土地の利用状況等                                 | 後記一棟の区分所有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<br>（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<br>都市ガス<br>下水道   | あり<br>あり<br>あり   |
| 敷地権の表示                                   | 敷地権の種類<br>敷地権の割合   | 所有権<br>80,526分の2,008   |
| 特記事項                                     | 1. 符号1は北・西側区道に対しセットバック済みと認められ、固定資産関係証明書によると非課税地積（道路提供部分）は26.57㎡。<br>2. 大田区防災ハザードマップに多摩川・内川氾濫、高潮、津波の浸水想定あり。 |  |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                         |  |                            |
|-------------------------|--|----------------------------|
| マンション名                  | リヴシティ平和島   |                            |
| 建物の用途                   | 共同住宅（総戸数40戸）   |                            |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐用<br>年数 | 建築年月日(閉鎖登記記載)<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数   | 平成21年3月12日<br>約17年<br>約33年 |
| 構造・延床面積                 | 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付4階建<br>延床面積1,025.78㎡   |                            |
| 仕 様                     | 外 壁<br>その他   | タイル貼等<br>なし                |
| 設 備                     | オートロックシステム、エレベーター1基、集合郵便受、宅配ボックス、駐輪場、ごみ置場等   |                            |
| 建物の品等                   | 中位   |                            |
| 管理の形態等                  | 管理組合<br>管理会社<br>管理形態   | あり<br>(株)リヴビルディング<br>委託管理  |
| 管理の状態                   | 普通   |                            |
| 特記事項                    | 1. 建物内の階数表記は登記上地下1階が1階となっており、それより上階は順に繰り上がって表記されている。エントランス階は登記上1階部分で建物内では2階と表記されている。 |                            |

(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         | 3階(408号室)・一面採光<br>主要開口部の方位：北向き                                   |   |   |
| 床面積        | 専有面積   | 18.71㎡  |   |
|            | 共用部分を含む現況床面積   | 25.98㎡  |   |
| 間取り        | 1K   |   |   |
| バルコニー等     | バルコニー北側にあり   |   |   |
| 仕様         | 天井<br>床<br>内設<br>その他   | 井<br>壁<br>備<br>他  | ビニールクロス貼等<br>フローリング等<br>ビニールクロス貼等<br>キッチンユニット・ユニットバス・トイレ等<br>格別なものはない |
| 維持管理の状態    | 汚損の程度はほぼ経年相応で普通。   |   |   |
| 管理費等       | 管理費<br>修繕積立金<br>その他<br>滞納額<br>遅延損害金                              | 5,820円(月額)(令和8年1月7日現在・以下同じ)<br>7,550円(月額)<br>なし<br>13,370円(令和8年1月分)<br>年14.6% |   |
| 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. 占有者(転借人)によると、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った。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<br>円 | 預り金等<br>円    |
|-------------------------------------|-------|-----------|---------------------------|-----------|--------------|
| 所有者                                 | 賃借人会社 | H27.3.31  | R7.3.31<br>)<br>定めなし      | 70,200    | 0            |
| 占有権原は賃借権と認められ、下記転借人に転貸。             |       |           |                           |           |              |
| 賃借人会社                               | 転借人   | H22.11.13 | R6.11.13<br>)<br>R8.11.12 | 78,000    | 敷金<br>75,000 |
| 占有権原は転借権で、転借人が居宅として使用し占有していると認められる。 |       |           |                           |           |              |

## 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/㎡)<br>ア | 現況床面積 (㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>エ |
|------------------|----------------|----------|---------------|
| 394,000          | ×25.98         | ×0.66    | =6,760,000    |

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17年・経済的残存耐用年数約33年・観察減価率±0%(保守管理の状況を考慮)

・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±観察増減価率)

現価率=33年÷(17年+33年)×(1±0.0)=0.66 (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<br>(㎡)<br>ウ | 建付<br>減価<br>エ | 敷地権の割合<br>オ   | 敷地権価格<br>(円)<br>カ |
|------------------|-----------|----------------|---------------|---------------|-------------------|
| 標準画地価格<br>円/㎡) ア | 個別格差<br>イ |                |               |               |                   |
| 542,000          | ×1.12     | ×359.40        | ×1.0          | ×2,008/80,526 | =5,440,000        |

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)－25

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 & 547,000 \text{ 円/㎡} & \times 105 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 106 & = 542,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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：ほぼ標準的画地と認められ必要なし。

地域格差：対象地域に比して公示地等の所在地域は街路条件に優ること等を考慮して総合の格差率を判定した。

イ 個別格差：規模のまとまった角地である増価要因、セットバック部分を含む減価要因等を考量して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：必要なし。

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)<br>ア | 敷地権価格 (円)<br>イ | 価格<br>補正<br>ウ | 個別<br>格差<br>エ | 占有減価<br>修正<br>オ | 積算価格 (円)<br>カ |
|---------------|----------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|
| (6,760,000    | +5,440,000)    | ×1.25         | ×1.01         | ×1.00           | =15,400,000   |

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・・・1.01(対象=3階 基準階：2階)

位置別補正・・・1.00(北向き一面採光)

その他・・・なし

$$\text{相乗積 } 1.01 \times 1.00 \times 1.00 = 1.01$$

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）

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物であるので、現行の賃貸条件を所与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<br>$\frac{1}{1+i} \times (1-0.03)$ | 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                     |
| 1,601,277円<br><br>(14.3%) | 478,120円  | 4.3%    | 10,785,498<br>円                                | 0.8864  | 9,560,265円<br><br>(85.7%) | 11,160,000円<br><br>(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

$$1 \div (1+4.1\%)^3 = 0.8864$$

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が生じた。

本件建物は「平和島」駅徒歩圏内で、混在住宅地域に所在する1Kタイプのマンションである。近年の都内中古マンション需給の逼迫を反映し取引水準をも考慮した積算価格は相対的に高位に試算された。一方収益価格は、サブリースを前提とする現行賃貸借契約を基に試算していること等から、相対的に低位に試算されたものと思料する。本件では、周辺地域の投資用マンションの需給動向、現行賃貸借契約の永続性等を総合的に考慮のうえ、両試算価格の相対的規範性はほぼ同等と認め、両試算価格のほぼ中庸を以て調整し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

|          |             |
|----------|-------------|
| ① 積算価格   | 15,400,000円 |
| ② 収益価格   | 11,160,000円 |
| ③ 調整後の価格 | 13,280,000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<br>の価格<br>(円)<br>ア | 市場性修正<br>イ | 競売市場修正<br>ウ | 滞納管理費等<br>相当額の減価<br>エ | その他の控除<br>(敷金等)<br>オ | 評価額<br>(円)<br>カ |
|---------------------------|------------|-------------|-----------------------|----------------------|-----------------|
| 13,280,000                | ×1.00      | ×0.80       | ×1.00                 |                      | =10,620,000     |

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。本件では必要なし

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)－25)

所 在：大田区大森東1丁目274番17、「大森東1-11-7」

価 格：547,000円/㎡

位 置：「平和島」駅の南東方道路距離約480mに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：69㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南11m区道

用途指定等：準工業地域(建蔽率60%・容積率200%)、準防火地域

地域の概要：小規模一般住宅、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

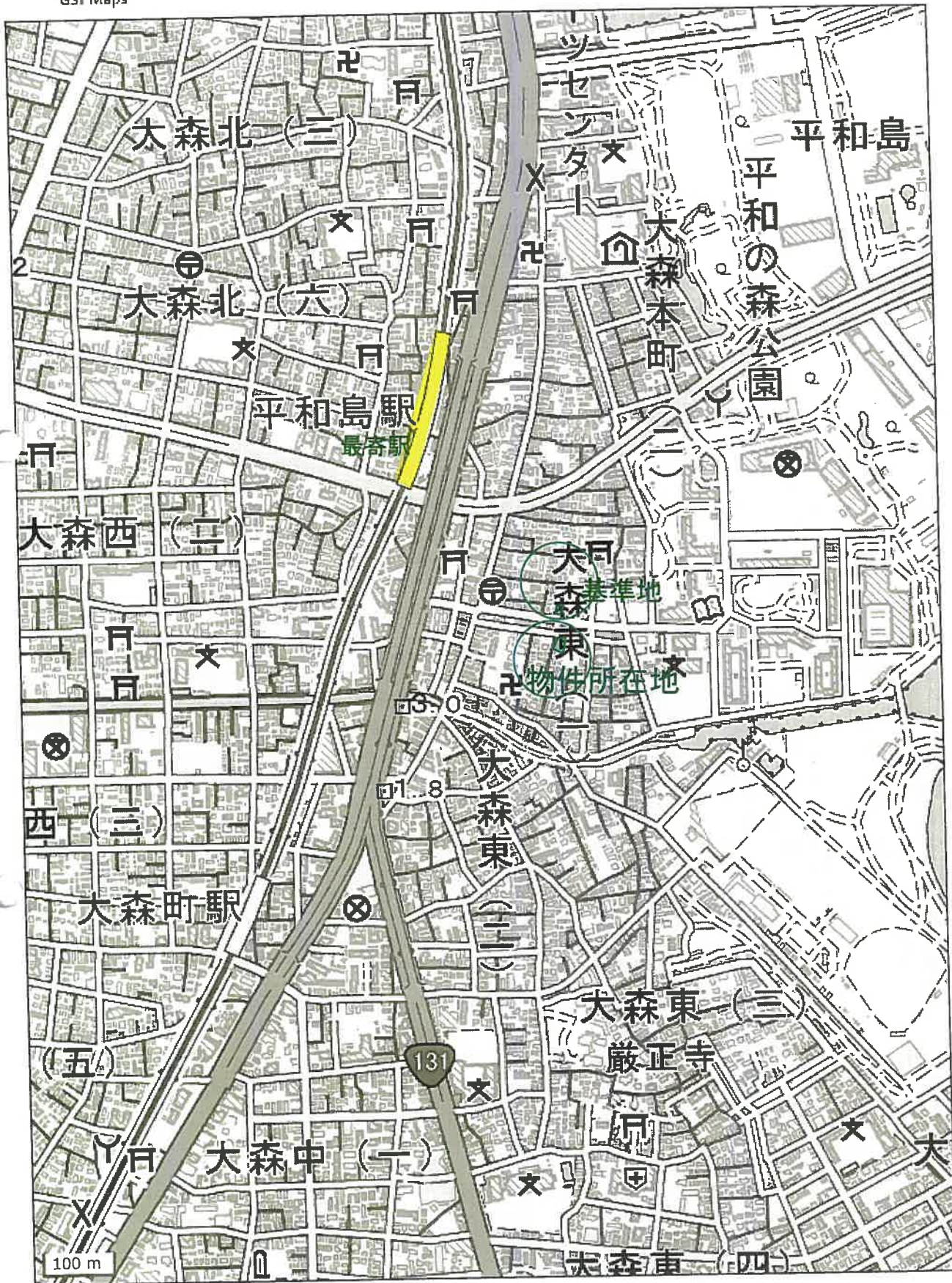
建物図面・各階平面図写

以 上

令和8年2月12日

評価人 不動産鑑定士

竹迫 裕美子 ㊞



位置図



イ 312  
ロ 314-1

ハ 314-10  
ニ 318-1

ホ 318-9  
ヘ 318-6

ト 315-8  
チ 338-2

274-51 274-59 274-49 274-59 274-48 274-60 274-47

N



評価対象不動産の所在する敷地符号1



縮尺 1/600

公 図 写

登記年月日：平成27年1月19日

各階平面図

|       |                     |
|-------|---------------------|
| 家屋番号  | 大森東一丁目<br>306番2の408 |
| 建物の所在 | 大田区大森東一丁目306番地2     |

各階平面図(32)

これは図面に記載されている階を証明し、下面の  
（東京法務局城南出張所等）  
令和7年7月23日 大阪法務局北出張所



収 入 表

|         |       |   |            |
|---------|-------|---|------------|
| 3,225 X | 0.740 | = | 2,416,526  |
| 3,652 X | 4.001 | = | 16,299,742 |
| 合計      |       |   | 18,716,267 |

床面積 18.71 m<sup>2</sup>



単位:m

|     |      |          |    |       |     |    |       |
|-----|------|----------|----|-------|-----|----|-------|
| 作成者 | 土地家屋 | 月24日(作成) | 縮尺 | 1/250 | 申請人 | 縮尺 | 1/500 |
|-----|------|----------|----|-------|-----|----|-------|

本図はA3版をA4版に縮小

建物図面・各階平面図写