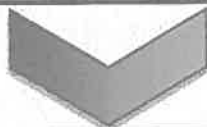


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 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 21日 午前 9時00分から 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 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 6月 11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 6月 4日 午前 9時20分から 令和 8年 6月 8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 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 所 在 大田区西蒲田七丁目
地 番 5番15
地 目 宅地
地 積 122.71平方メートル
共有者 A 持分130955分の4366

2 所 在 大田区西蒲田七丁目
地 番 5番16
地 目 宅地
地 積 84.62平方メートル
共有者 A 持分130955分の4366

3 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区西蒲田七丁目5番地15、5番地16

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

床面積	1階	167.36平方メートル
	2階	167.36平方メートル
	3階	153.96平方メートル
	4階	153.96平方メートル
	5階	153.96平方メートル
	6階	153.96平方メートル
	7階	153.96平方メートル
	8階	153.96平方メートル
	9階	157.06平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西蒲田七丁目5番15の22

建物の名称 501



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 40.24平方メートル

所有者 A



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 鈴木 知保

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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3】

賃借権

範囲 全部

賃借人 B

期限 令和9年10月29日まで

賃料 月額148,000円

賃料前払 なし

敷金 296,000円 (全額償却)

保証金 なし

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。

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3】

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 所 在 大田区西蒲田七丁目
地 番 5番15
地 目 宅地
地 積 122.71平方メートル
共有者 A 持分130955分の4366

2 所 在 大田区西蒲田七丁目
地 番 5番16
地 目 宅地
地 積 84.62平方メートル
共有者 A 持分130955分の4366

3 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区西蒲田七丁目5番地15、5番地16
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
床 面 積 1階 167.36平方メートル
2階 167.36平方メートル
3階 153.96平方メートル
4階 153.96平方メートル
5階 153.96平方メートル
6階 153.96平方メートル
7階 153.96平方メートル
8階 153.96平方メートル
9階 157.06平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西蒲田七丁目5番15の22
建物の名称 501



物 件 目 録

種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 40.24平方メートル
所有者 A



令和7年(ケ)第601号
令和8年1月21日受理
令和8年3月2日提出
(評価人：山田光治)

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 所 在 大田区西蒲田七丁目
地 番 5番15
地 目 宅地
地 積 122.71平方メートル
共有者 A 持分130955分の4366

2 所 在 大田区西蒲田七丁目
地 番 5番16
地 目 宅地
地 積 84.62平方メートル
共有者 A 持分130955分の4366

3 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区西蒲田七丁目5番地15、5番地16
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
床 面 積
1階 167.36平方メートル
2階 167.36平方メートル
3階 153.96平方メートル
4階 153.96平方メートル
5階 153.96平方メートル
6階 153.96平方メートル
7階 153.96平方メートル
8階 153.96平方メートル
9階 157.06平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西蒲田七丁目5番15の22
建物の名称 501



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 40.24平方メートル

所有者 A



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都大田区西蒲田七丁目5番14-501号 (シティプラザ蒲田)	
建物	物件3	
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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を、居宅を店舗として使用している <input checked="" 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 15,590円 修繕積立金 6,080円	令和8年2月6日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計1,105,170円 令和3年12月分～令和8年2月分 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金(年14.6%) 計326,106円 <input type="checkbox"/> 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	日本企画管財株	
その他の事項		
土地	物件1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、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

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■B
占有状況	<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 ■店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■B (賃借人) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / ■提示文書 (回答書、契約書) の要旨	
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成27年10月30日
最初の契約等	契約日 平成27年10月29日
	期間 平成27年10月30日から ■平成29年10月29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
現在の契約等	期間 令和7年10月30日から ■令和9年10月29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"/> その他の者 ()
	借主 ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金148,000円 (毎月27日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 () 円 <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 () 円
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金296,000円 (償却) <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	上記賃料のほかに管理・共益費月額5,000円 当初の貸主は前所有者C。当初の借主はDであったが、平成30年4月15日付けでBがDの賃借人の地位を承継した。
執行官の意見	■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 (所有者)	<p>1. 本件建物は、現在、私がBに賃貸しています。</p> <p>2. 当初は、前所有者Cと前賃借人Dとの間で本件建物の賃貸借契約がされていて、その後、賃借人の地位がBに承継されました。賃貸借契約は、当初から現在まで2年毎に更新を続けてきていますが、Bとの間で直近の更新契約書は作成しないままになっています。</p> <p>(令和8年2月9日電話聴取)</p>
■ B (賃借人)	<p>1. 私は、本件建物を所有者から賃借して、個人経営のマッサージ店として使用しています。</p> <p>2. 本件建物は、当初、前賃借人であったDが前所有者のCから賃借していましたが、平成30年4月15日付けで私がDの賃借人の地位を承継しました。賃貸借契約書は、追って提出します。 以前は、賃料は仲介の不動産会社に支払っていましたが、現在は所有者に直接支払っています。</p> <p>3. 本件建物内に不具合等はありません。</p> <p>(令和8年2月10日面接聴取)</p>
■ B (賃借人)	<p>1. 所有者との間の賃貸借契約の内容は、提出した契約書のとおりです。 賃貸借契約期間を令和7年10月29日までとする更新契約書が手元にあったので提出しましたが、所有者との間で、契約書はないものの、契約期間を令和7年10月30日から2年間とする更新の合意をしています。現在の賃貸借契約期間について、さきに提出した占有に関する回答書には令和6年4月15日から2年間である旨記載しましたが、これは、私が賃借人の地位を承継して入居したときを基準に考えてしまったもので、正確には令和7年10月30日から2年間ということになります。</p> <p>(令和8年3月2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

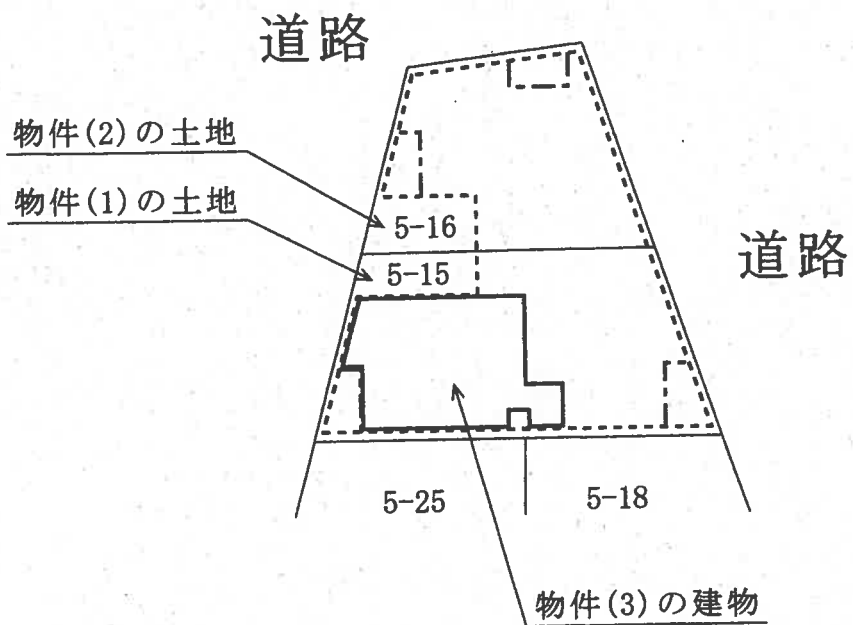
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件建物の集合郵便受け及び玄関表札のいずれにも氏名等の表示はなかった。
 - ② 立入調査時は、賃借人Bが在室していた。
 - ③ 所有者及び賃借人Bから、それぞれ占有に関する回答書及び賃貸借契約書が提出された。
 - ④ 所有者及び賃借人Bから「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ⑤ ライフライン調査の結果、水道局から、本件建物の水道契約者は賃借人Bである旨の回答書が提出された。
 - ⑥ 本件建物は、居宅としての様式を備えたまま、店舗として使用されている状況であった。
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が居宅を店舗として占有していると認められ、その契約内容は4枚目に記載のとおりと認められた。
4. 賃借人Bによる本件建物の占有は、最先の抵当権設定登記前に開始されている。

以上

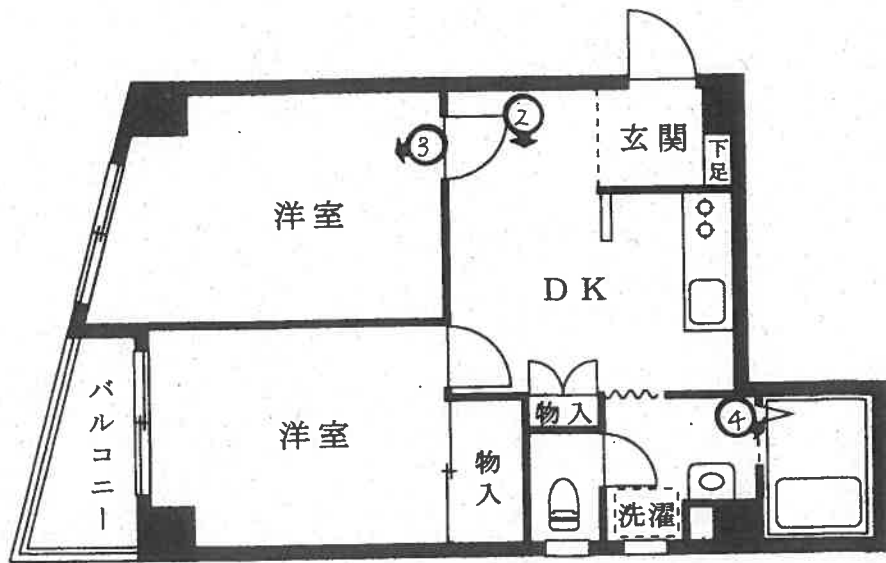
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月26日	当庁(郵便)	■ライフライン照会(水道)
令和8年1月26日	当庁(郵便)	■所有者に照会書送付
令和8年2月3日 15:28-15:38	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 type="checkbox"/> 占有者等から面接聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和8年2月4日	当庁(FAX)	■管理費等に関する調査
令和8年2月9日 15:23-15:29	当庁(電話)	■所有者から聴取
令和8年2月10日 9:57-10:38	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 checked="" type="checkbox"/> 賃借人Bから面接聴取
令和8年3月2日 9:32-9:43	当庁(電話)	■賃借人Bから聴取
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2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。 <input type="checkbox"/> 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。 <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



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



令和7年(ケ)第601号
令和8年2月10日 現地調査
令和8年3月5日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 山田光治

第1 評価額

一括価格	
金 22,750,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 7,220,000 円
物件2 (土地)	金 4,990,000 円
物件3 (建物)	金 10,540,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至3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及び2の内訳価格は、物件3の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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		
2	次頁物件目録記載のとおり		
3	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 大田区西蒲田 7-5-14 (マンション名、部屋番号) シティプラザ蒲田 501号
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 所 在 大田区西蒲田七丁目
地 番 5番15
地 目 宅地
地 積 122.71平方メートル
共有者 A 持分130955分の4366

2 所 在 大田区西蒲田七丁目
地 番 5番16
地 目 宅地
地 積 84.62平方メートル
共有者 A 持分130955分の4366

3 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区西蒲田七丁目5番地15、5番地16

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

床面積	1階	167.36平方メートル
	2階	167.36平方メートル
	3階	153.96平方メートル
	4階	153.96平方メートル
	5階	153.96平方メートル
	6階	153.96平方メートル
	7階	153.96平方メートル
	8階	153.96平方メートル
	9階	157.06平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西蒲田七丁目5番15の22

建物の名称 501

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 40.24平方メートル

所有者 A

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1、2）

位置・交通	J R京浜東北線等「蒲田」駅の北西方約240m（道路距離、徒歩約3分）、大田区西蒲田7丁目5番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域。	
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 商業地域 80%（指定） 700%（指定） 防火地域 駐車場整備地区、景観計画等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	207.33㎡（符号1、2合計） ほぼ台形 南西側間口約16.3m、奥行約8m～16m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南西側で幅員約18mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）に、北西側で幅員約16mの舗装都道（建築基準法第42条1項1号該当）に、北東側で幅員約11mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）にほぼ等高に接面する三方路地。	
土地の利用状況等	物件3を含む後記一棟の建物の敷地等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	130955分の4366	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・現地での概測等によれば、大きな縄のびあるいは縄縮みは、ないとみられるが正確には境界確定及び専門家による測量等を要する。 ・大田区ハザードマップ（風水害編）によると、多摩川の氾濫・高潮の被害・中小河川等の氾濫による浸水想定区域に該当する。 	

2 建物の概況（物件3）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	シティプラザ蒲田	
建物の用途	店舗、事務所、居宅等（総戸数30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57年7月1日新築 約44年 約11年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 延床面積 1,415.54 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼り等 なし
設 備 等	エレベーター、集合郵便受等	
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 日本企画管財株式会社 委託管理
管 理 の 状 況	やや劣る	
特 記 事 項	本件建物はいわゆる新耐震基準の施行日（昭和56年6月1日）前に建築確認を受けている。管理会社への聴取によると、耐震改修工事及び耐震診断は行われていない。	

(2) 専有部分の概要

構造・種類	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建・居宅	
位置	5階(501号室)・角部屋 主要開口部の方位：南西向き	
床面積	専有面積	40.24 m ²
	共用部分を含む 現況床面積	47.57 m ²
間取り	2DK	
バルコニー等	南西側にあり	
仕様	天井 床 内装 設備 その他	クロス貼り等 フローリングの上にタイルカーペット等 クロス貼り等 キッチン、トイレ、浴室、洗面台等 室内洗濯機置場
保守管理の状態	床・壁・天井などに経年使用等による剥がれ・汚損等があり、設備の陳腐化等が認められるものの、保守管理の状態は概ね標準的である。	
管理費等	管理費 修繕積立金 その他 滞納額 遅延損害金	15,590円(月額)(令和8年2月6日現在、以下同じ) 6,080円(月額) なし 1,105,170円 326,106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	<ul style="list-style-type: none"> ・バルコニーの天井部分の避難ハッチが破損している(附属資料「写真」参照)。 ・本件建物の建築時期から判断すると、アスベスト含有建材が使用されている可能性がある。なお、アスベスト使用の有無の確定に当たっては、専門家による調査を要する。 ・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>

賃貸借契約の概要

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	個人B	H27. 10. 30	R 7. 10. 30 ～ R 9. 10. 29	148,000 円	敷金 296,000 円 (全額償却)

占有権原は賃借権。
賃借人が居宅としての様式を備えたまま店舗として使用している。
別途、管理・共益費として月額 5,000 円あり。

第5 評価額算出の過程

本件は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、積算価格及び収益価格を求め、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1、2）

物件1、2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				
1	3,030,000	×1.05	×122.71	×1.00	×4,366/130,955	= 13,020,000
2	3,030,000	×1.05	×84.62	×1.00	×4,366/130,955	= 8,980,000

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5-1」

$$\begin{aligned} & \text{(公示価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\ & 4,900,000 \text{ 円/㎡} \times 109/100 \times 100/107 \times 100/165 = 3,030,000 \text{ 円/㎡} \\ & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

時点修正：公示価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：角地であることを考慮した。

地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比べ、環境条件、交通接近条件、街路条件で優ると判定。

イ 個別格差：三方路地であること、敷地の形状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：不要と判定した。

オ 共有持分：登記記載による。

カ 建付地価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 建物価格（物件3）

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次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
3	530,000	× 47.57	× 0.17	= 4,290,000

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44年、経済的残存耐用年数約11年、観察減価率15%（保守管理の状況等を考慮）
- ・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 = 11年 ÷（44年 + 11年）×（1 - 0.15） = 0.17

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
1	13,020,000	×0.40	場所的利益	= 5,210,000
2	8,980,000	×0.40	場所的利益	= 3,590,000
合計				8,800,000

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、個別格差による補正等を実施し、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	(13,020,000)	-5,210,000)	× 1.40	× 1.03	× 1.00	= 11,260,000	29.7
2	(8,980,000)	-3,590,000)	× 1.40	× 1.03	× 1.00	= 7,770,000	20.5
3	(4,290,000)	+8,800,000)	× 1.40	× 1.03	× 1.00	= 18,880,000	49.8
合計						37,910,000	100.0

ア 基礎となる価格：前記1①カ及び②エ

イ 敷地利用権等価格：前記2ウ

ウ 価格補正：同一区分所有建物並びに周辺類似の区分所有建物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・・・1.00（基準階5階 対象5階）

位置別等修正・・・1.03（角部屋）

その他・・・・なし

相乗積 $1.00 \times 1.03 = 1.03$

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。

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（DCF法による）

目的物件は、賃貸借に供されているマンションであるので、現行の賃貸借条件等を前提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 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)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
4,035,186 (14.8%)	1,406,040	5.1	26,742,329	0.8663	23,166,880 (85.2%)	27,200,000 (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

$$1 \div (1 + 4.9\%)^3 = 0.8663 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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た。積算価格は土地価格に建物価格を加算したもので原価性に着目した価格である。一方、収益価格は目的物件が有する収益性に着目した価格である。

目的物件は、賃貸に供されているコンパクトタイプのマンションであり、投資目的の需要が中心となると見込まれることから、本件においては収益価格をやや重視し、積算価格を関連づけて調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	37,910,000 円
② 収益価格	27,200,000 円
③ 調整後の価格	30,400,000 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	30,400,000	×29.7%	× 1.00	× 0.80			=7,220,000
2		×20.5%	× 1.00	× 0.80			=4,990,000
3		×49.8%	× 1.00	× 0.80	× 0.87	-0	=10,540,000
一括価格 (合計)							22,750,000

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管理費等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）：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。本件の実額を計上。

キ 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

地価公示価格 (大田 5-1)
所 在 : 大田区西蒲田 7 丁目 66 番 2 「西蒲田 7-66-10」
価 格 : 4,900,000 円/㎡
位 置 : 「蒲田」駅、駅前広場接面
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 260 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東に駅前広場(区道)、南に側道あり
用途指定等 : 商業地域(建ぺい率 80%、容積率 70%)、防火地域
地域の概要 : 中高層建物の店舗が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

写真

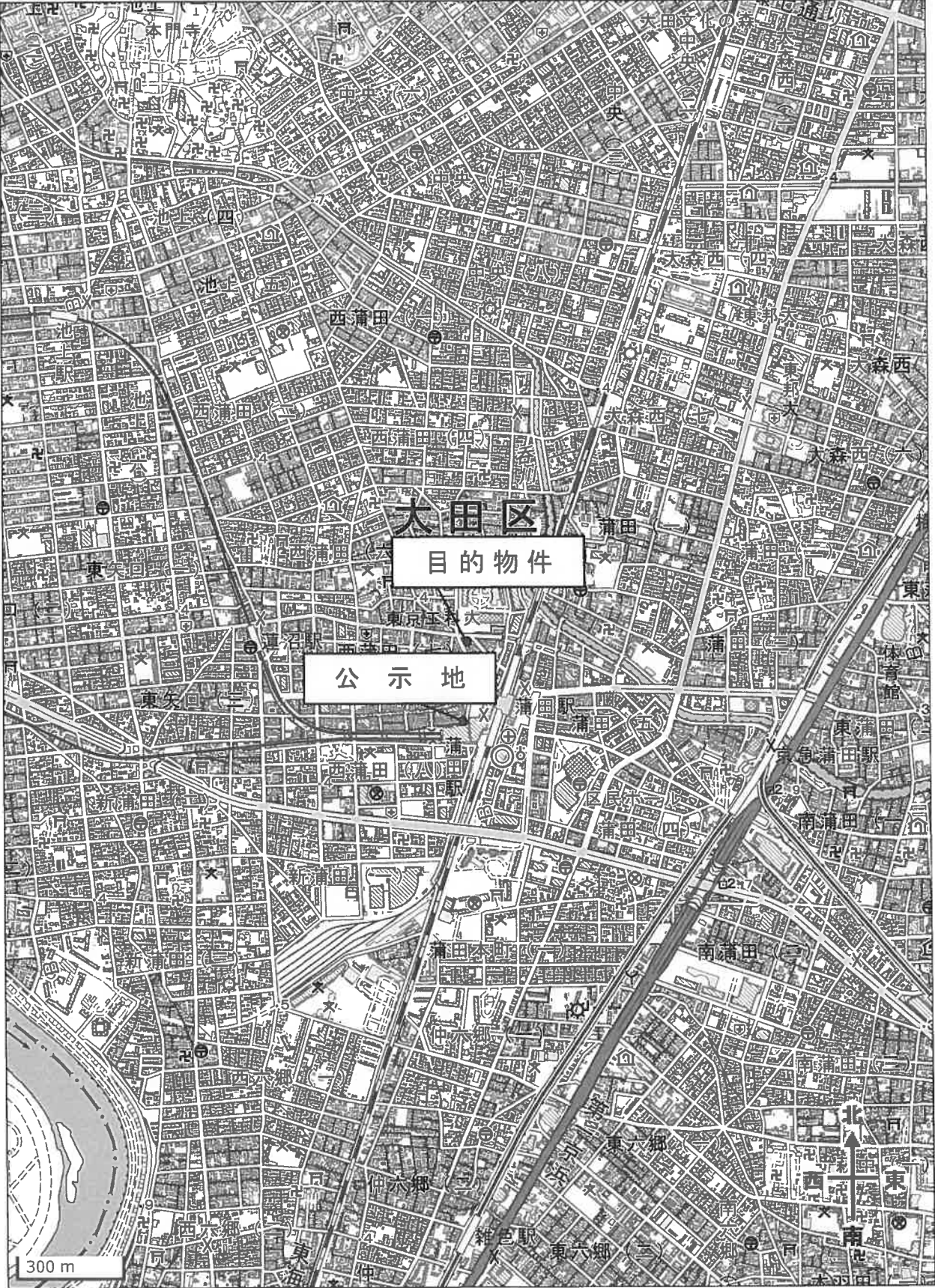
以 上

令和 8 年 3 月 5 日

評価人 不動産鑑定士

山田 光治

位置図



写 真



バルコニーの天井部分の避難ハッチの破損