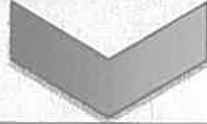


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 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 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区大森南二丁目391番地1

建物の名称 メルシー大森南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森南二丁目391番1の7

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 42.48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 大田区大森南二丁目391番1

地 目 宅地

地 積 388.25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 100000分の4349



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 2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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

有限会社伊勢金商店が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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、関係者の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 大田区大森南二丁目391番地1

建物の名称 メルシー大森南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森南二丁目391番1の7

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 42.48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 大田区大森南二丁目391番1

地 目 宅地

地 積 388.25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 100000分の4349



令和7年(ケ)第574号
令和7年12月25日受理
令和8年2月17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 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区大森南二丁目391番地1

建物の名称 メルシー大森南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森南二丁目391番1の7

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 42.48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 大田区大森南二丁目391番1

地 目 宅地

地 積 388.25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 100000分の4349



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都大田区大森南二丁目7番3-202号 メルシー大森南	
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(社宅)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	
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 12,300円 修繕積立金 12,160円	令和8年1月15日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 計 円 令和 年 月分 ~ 年 月分 <input type="checkbox"/> 遅延損害金(年%) 計 円 <input type="checkbox"/> 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	株エム・シー・サービス	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (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 <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 <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) <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 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	
敷地権以外の土地(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)	
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"/> 有伊勢金商店	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅(社宅使用) (入居者:従業員A 外2名) <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> A(賃借人従業員) <input type="checkbox"/> B(貸主代理(株)B.D.M担当従業員))の陳述 <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書(回答書、契約書)の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和4年6月1日	
最初の契約等	契約日	令和4年5月30日
	期間	令和4年6月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年5月31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6年5月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月30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"/> その他の者()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月金89,000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 <input checked="" type="checkbox"/> ある (<input checked="" type="checkbox"/> 敷金89,000円(退去時償却) <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・共益費として月額10,000円	
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 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
<p>■ A (賃借人(有)伊勢金商店従業員)</p> <p>■ B (貸主代理(株)B. D. M 担当従業員)</p>	<p>1. 私は、本件建物の賃借人である(有)伊勢金商店の従業員です。</p> <p>2. 本件建物は、(有)伊勢金商店が社宅として借り上げていて、現在は私を含む3名の従業員が入居しています。</p> <p>3. 占有に関する照会書等は、(有)伊勢金商店に取り次ぎます。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年1月14日面接聴取)</p> <p>1. 本件建物は、現在、所有者から(有)伊勢金商店に対して直接賃貸されています。</p> <p>2. 本件建物は、当初、投資用物件として所有者と(株)enluxとの間でマスターリース契約がされ、(株)enluxから(有)伊勢金商店にサブリースされていました。その後、(株)enluxの上記賃貸借契約上の地位を当社が承継したのですが、令和7年8月に所有者と当社との間のマスターリース契約は終了し、それ以降、当社と(有)伊勢金商店との間の賃貸借契約は所有者と(有)伊勢金商店との間の賃貸借契約へと引き継がれています。現在、当社はいわゆる貸主代理として賃料の集金管理代行等の業務を行っているものです。</p> <p>現在、当社は、賃借人(有)伊勢金商店から賃料月額89,000円と管理・共益費月額10,000円を徴収し、管理報酬等を控除した月額95,370円を所有者に送金しています。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年2月16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

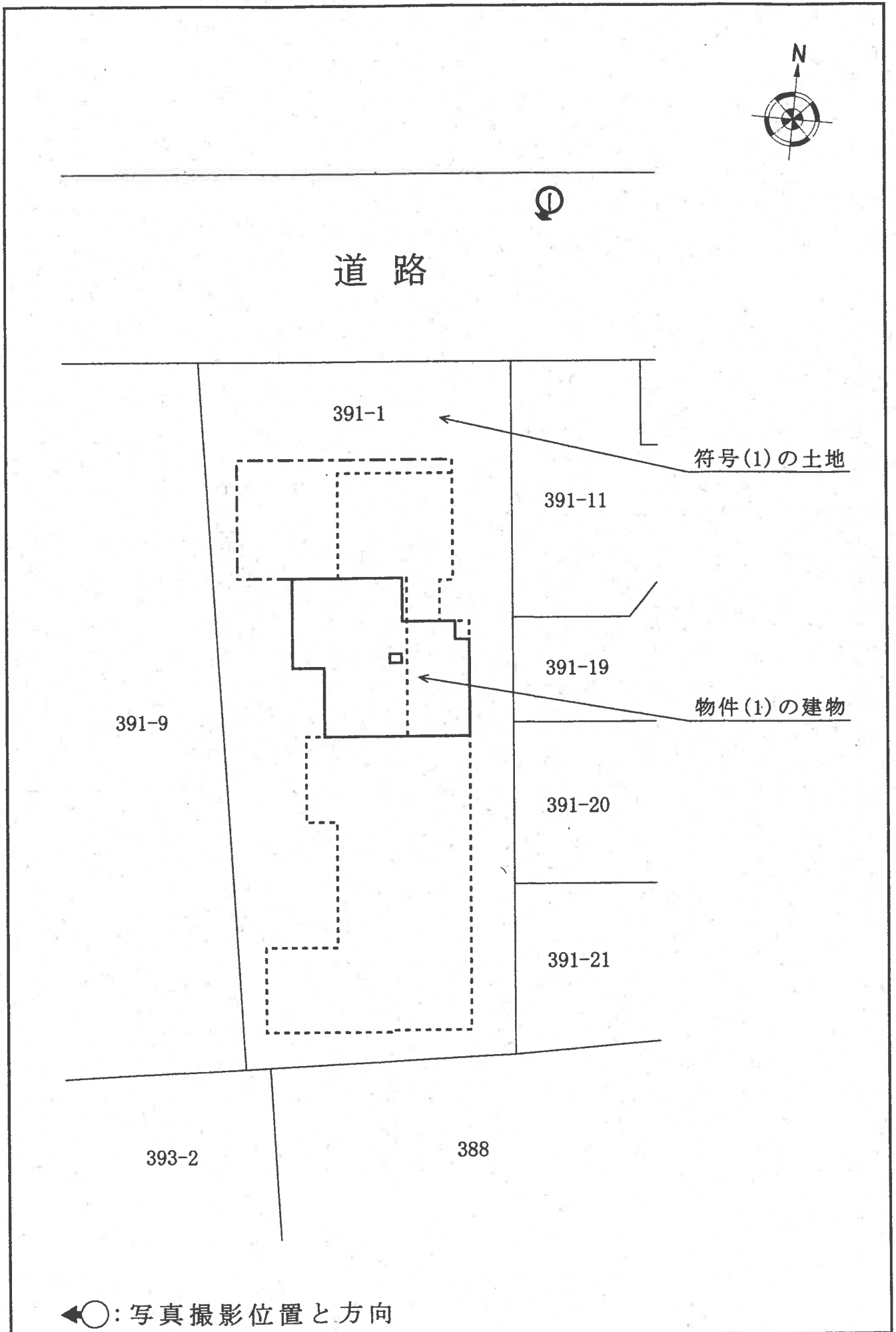
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件マンションの占有状況等は次のとおりであった。
 - ① 本件マンション1階集合郵便受けには、賃借人(有)伊勢金商店の商号が表示されていた。玄関表札に表示はなかった。
 - ② 初回臨場時は不在であったが、立入調査日には賃借人(有)伊勢金商店の従業員Aが在宅していた。
 - ③ 所有者、賃借人(有)伊勢金商店及び貸主代理(株)B. D. Mからは、それぞれ回答書及び賃貸借契約書等が提出された。
 - ④ 関係人からは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ⑤ ライフライン調査の結果、本件建物の水道契約者は賃借人(有)伊勢金商店であった。
 - ⑥ 本件建物は、室内に家具や日常生活用品等があり、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・賃貸借契約書等及びライフライン調査の結果等から、本件建物は、賃借人(有)伊勢金商店が居宅(社宅)として占有していると認められ、その契約内容は3枚目に記載のとおりと認められた。
4. 賃借人(有)伊勢金商店は、令和4年6月1日から本件建物を占有しているが、本件建物は、当初、所有者が所有権を取得し、最先の抵当権設定登記がされた日である令和2年7月17日に所有者から(株)enluxに賃貸され、(株)enluxから(有)伊勢金商店に転貸されていたものである。その後、(株)enluxの上記賃貸借契約上の地位は(株)B. D. Mに承継されたが、(株)B. D. Mの担当従業員Bの陳述によれば、令和7年8月に所有者と(株)B. D. Mとの間の原賃貸借契約が終了し、それに伴い、(株)B. D. Mの転貸借契約上の地位を所有者が承継したとのことであった。

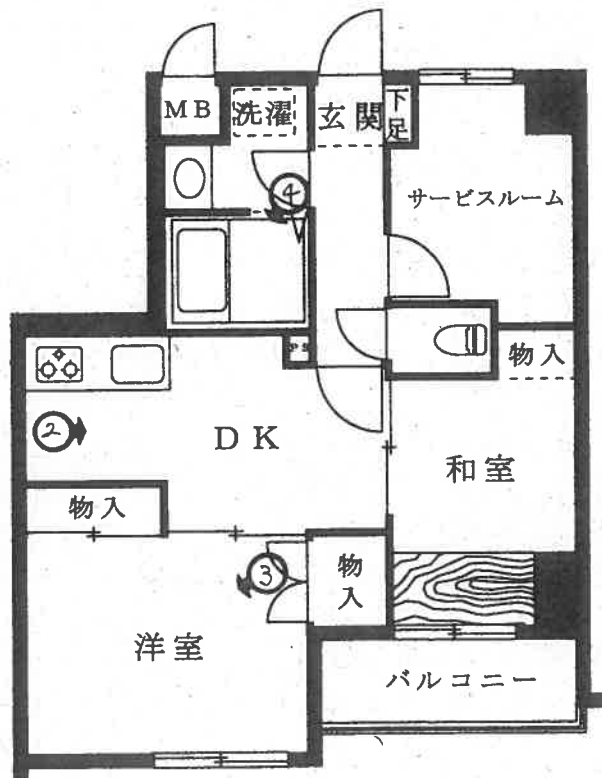
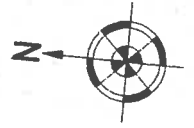
以上

(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26日	当庁（郵便）	■ライフライン照会（水道）
令和7年12月26日	当庁（郵便）	■所有者に照会書送付
令和8年1月8日 10:33-10:42	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 ■占有者に対する照会書等交付
令和8年1月14日 9:10-9:22	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 ■在室者Aから面接聴取
令和8年1月14日	当庁	■法人登記情報取得 (有)伊勢金商店、(株)B. D. M)
令和8年1月16日	当庁（FAX）	■管理費等に関する調査
令和8年1月19日	当庁（郵便）	■(株)B. D. Mに照会書送付
令和8年2月16日 10:40-10:44	当庁（電話）	■(株)B. D. M担当従業員Bから聴取
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p>■ 令和8年1月14日 目的物件は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ところ、Aが在室していた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



4



令和7年(ケ)第574号
令和8年1月14日 現地調査
令和8年2月19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

物件番号	評価額
物件1	金 15,840,000 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) 大田区大森南 2-7-3 (マンション名、部屋番号) メルシー大森南 202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 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区大森南二丁目391番地1

建物の名称 メルシー大森南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森南二丁目391番1の7

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 42.48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 大田区大森南二丁目391番1

地 目 宅地

地 積 388.25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 100000分の4349

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（符号1）の概況及び利用状況等

位置・交通	京急空港線「大鳥居」駅の北東方約1,630m（道路距離、徒歩約21分）、バス停留所「森ヶ崎十字路」の南方約180m（道路距離、徒歩約3分）、大田区大森南2丁目7番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	共同住宅、一般住宅、店舗等が混在する地域。	
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）	北西側道路の都市計画道路の計画線より20mまでの範囲	
	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） 準防火地域 第三種高度地区、日影規制、景観計画区域等
	北西側道路の都市計画道路の計画線より20mを超える範囲	
	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 工業地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 景観計画区域等
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	388.25㎡ ほぼ台形 間口約14.2m、奥行約31m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北西側で幅員約8.1m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中間画地。	

土地の利用状況等	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
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 100000分の4349
特記事項	<p>〈都市計画道路について〉</p> <p>本件敷地の北西側道路には、都市計画道路に係る計画決定がなされている(計画幅員16m)。本件敷地側の都市計画道路の計画線は、現在の道路との境界線から敷地内に北西端付近で約3m、北東端付近で約4.5mに位置している。</p> <p>〈地積について〉</p> <p>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。</p> <p>〈ハザードマップについて〉</p> <p>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。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	メルシー大森南	
建物の用途	共同住宅（総戸数 22 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 29 日新築 約 35 年 約 20 年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建 1, 106. 30 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼等 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、駐輪場等	
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 株式会社エム・シー・サービス 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	2階(202号室)・中間部屋 主要開口部の方位：西向き	
床面積	専有面積	42.48㎡
	共用部分を含む 現況床面積	47.66㎡
間取り	2DK、サービスルーム	
バルコニー等	西方にあり	
仕様	天井 床 内壁 設備 その他	クロス貼り等 フローリング等 クロス貼り等 キッチン、トイレ、浴室、洗面台等 洗濯機置場
保守管理の状態	床、壁、キッチン周りなどに経年使用による傷・汚損などが見られ、設備の陳腐化等も認められる。保守管理の状態は概ね標準的。	
管理費等	管理費 修繕積立金 その他 滞納額 遅延損害金	12,300円(月額)(令和8年1月15日現在、以下同じ) 12,160円(月額) なし なし なし
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"> ・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	有限会社 伊勢金商店	R4.6.1	R6.5.1 ～ R8.4.30	89,000円	敷金 89,000円 (退去時償却)

占有権原は賃借権。賃借人が居宅（社宅）として使用している。

別途、管理・共益費として月額 10,000円あり。

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/㎡)	現況床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
ア	イ	ウ	エ
490,000	× 47.66	× 0.33	= 7,710,000

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20年、観察減価率10%（管理状況を考慮）

・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 - 観察減価率)

現価率 = 20年 ÷ (35年 + 20年) × (1 - 0.10) = 0.33 (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				
474,000	×0.98	×388.25	×1.00	×4,349/100,000	=7,840,000

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。

東京都基準地 「大田 5-15」

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$460,000 \text{ 円/㎡} \times 103/100 \times 100/100 \times 100/100 = 474,000 \text{ 円/㎡}$$

(上三桁未満四捨五入)

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である。

標準化補正：不要と判定した。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域と同じであることから、地域格差は不要と判定した。

イ 個別格差：敷地の形状、敷地に都市計画道路予定地を含むこと等を考慮して個別格差を判定。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：不要と判定した。

オ 敷地権の割合：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) 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
(7,710,000	+7,840,000)	× 1.40	× 0.95	× 1.00	= 20,680,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：同一マンション及び周辺類似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・・・0.95（基準階=4階、対象=2階）

位置別等修正・・・1.00（中間部屋）

その他・・・・なし

相乗積 $0.95 \times 1.00 = 0.95$

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区分所有建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであると判断されるので、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)
1,562,150 (13.6%)	726,080	6.0	11,738,293	0.8444	9,911,815 (86.4%)	11,470,000 (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

$$1 \div (1 + 5.8\%)^3 = 0.8444 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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。

目的物件はコンパクトタイプのマンションであり、収益性よりも居住の快適性及び市場性を重視して価格形成がなされるものと判定されるので、本件においては積算価格を重視し、収益価格を比較考量して、調整後の価格を以下のとおり求めた。

① 積算価格	20,680,000 円
② 収益価格	11,470,000 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。

調整後の価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 (敷金等) (円)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
19,800,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00		=15,840,000

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修正。本件の場合なし。

オ 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。本件の場合なし。

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

東京都基準地価格 (大田 5-15)
所 在 : 大田区大森南二丁目 391 番 4 外 「大森南 2-7-2」
価 格 : 460,000 円/㎡
位 置 : 「大鳥居」駅、道路距離約 1,600m
価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日
地 積 : 74 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側 8m 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 : 小規模店舗、共同住宅等が混在する近隣商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

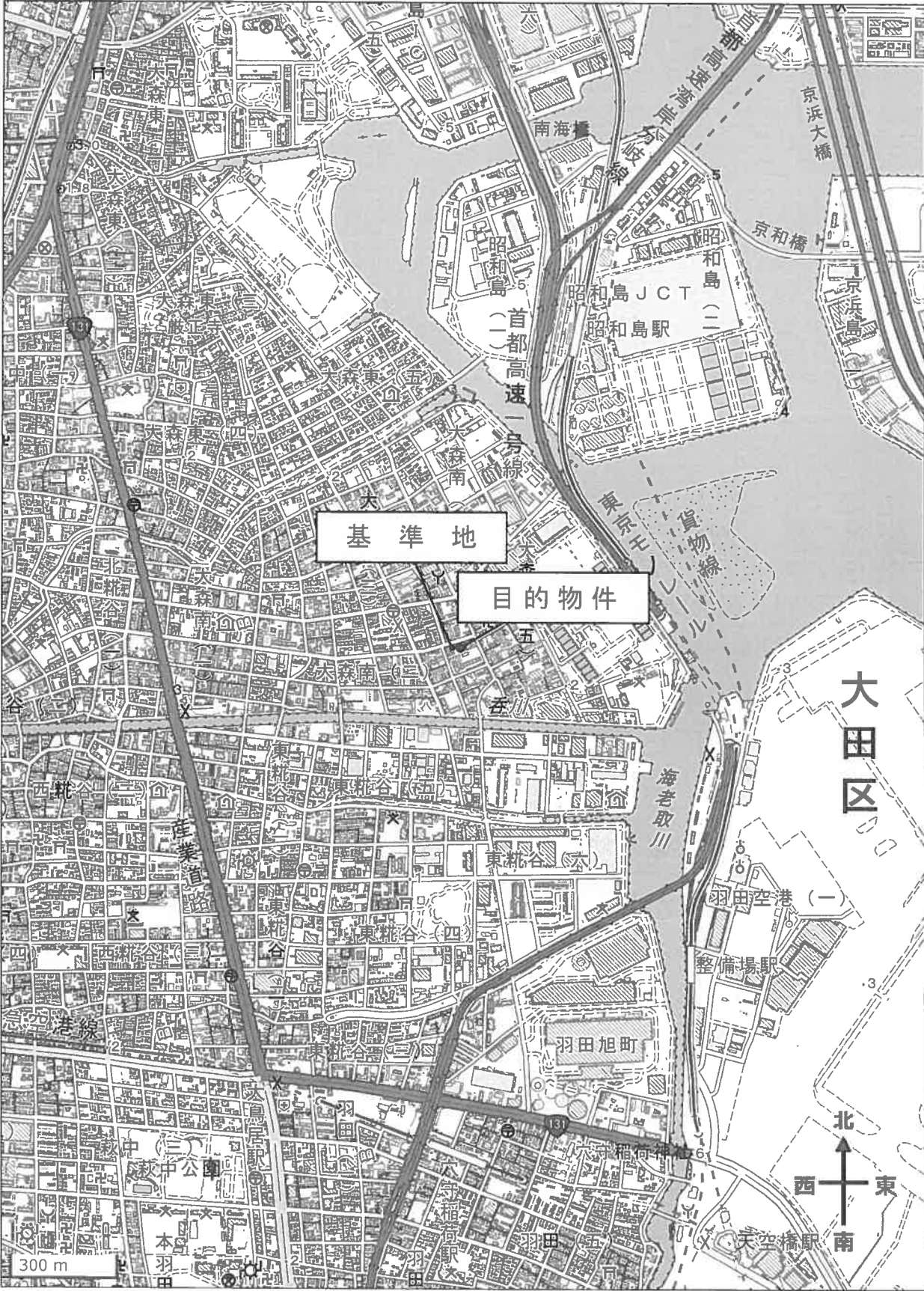
以 上

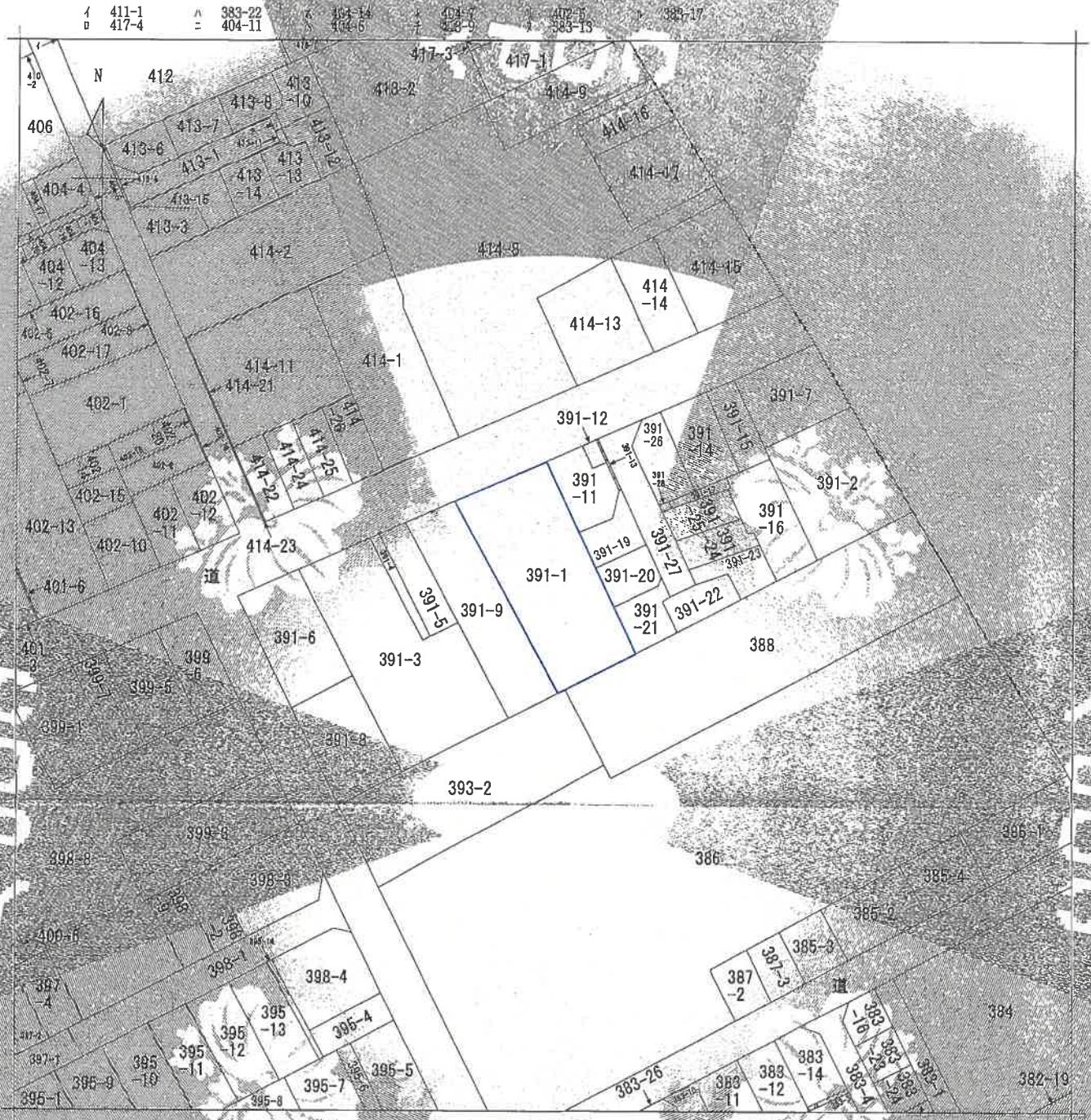
令和 8 年 2 月 19 日

評価人 不動産鑑定士

山 田 光 治

位置図





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を基礎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た図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番見出し
大森南2丁目

請求分	所在	大田区大森南2丁目		地番	391番1	
出力	1/600	精度	区分	図番	系	又は
作成	年月日	備付	年月日	備付	年月日	備考
これは地図に準ずる図面に記載されている内容を翻明した書面である。						

令和7年10月6日
東京法務局城南出張所
登記官

公 図 (写)
※A3をA4に縮小しています

登記年月日：平成26年5月14日

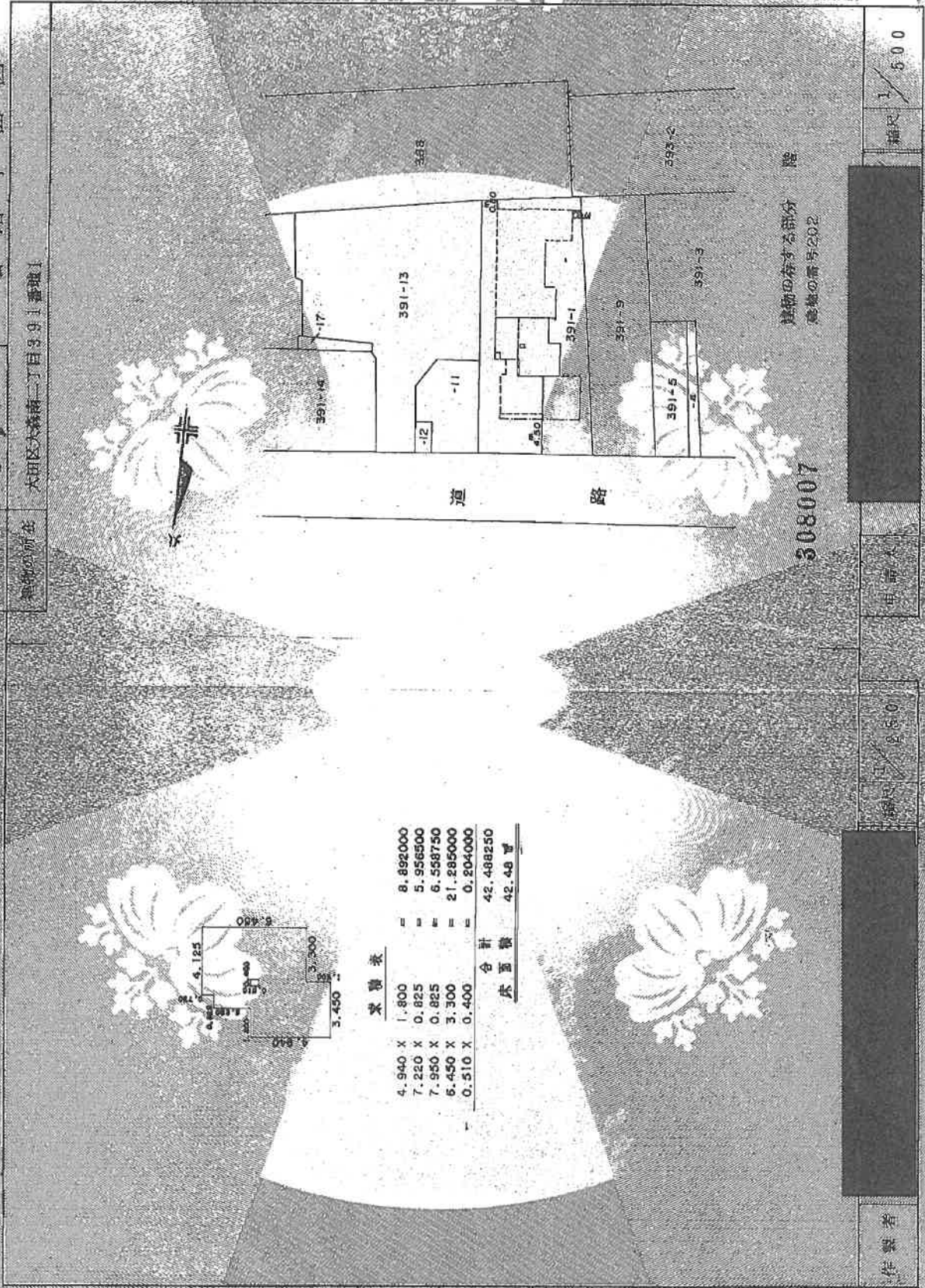
これは図面に記載されている内容の写しであり、
令和7年10月6日 東信濃局 地籍課 発行

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 大森南二丁目891

建築物所在 大田区大森南二丁目891番地1



建築物存する部分
地籍の番号202

308007

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

作成者

求積表	
4.940 X 1.800	= 8.892000
7.220 X 0.825	= 5.956500
7.950 X 0.825	= 6.558750
6.450 X 3.300	= 21.285000
0.510 X 0.400	= 0.204000
合計	42.48250
水面積	42.48 ㎡

建物図面・各階平面図 (写)
※A3をA4に縮小しています