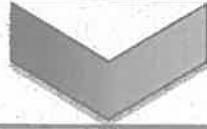


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 6月 3日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 子

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 6月18日 午前 9時00分から 令和 8年 6月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 1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 7月 9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 7月 2日 午前 9時20分から 令和 8年 7月 6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 6月 3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 大田区大森北一丁目12番地3

建物の名称 大森北一ハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森北一丁目12番3の15

建物の名称 121号

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 37.21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 大田区大森北一丁目12番3

地 目 宅地

地 積 1204.30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 562610分の3721

共有者 A 持分24分の6

共有者 B 持分24分の3

共有者 C 持分24分の1

共有者 D 持分24分の1

共有者 E 持分24分の1

共有者 F 持分24分の6

共有者 G 持分24分の6



物件明細書

令和 8年 4月24日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉川直子

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 H

期限 令和9年9月30日まで

賃料 月額165,000円

賃料前払 なし

敷金 なし

保証金 2,700,000円

(保証金の償却費は解約時600,000円)

特約 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

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 大田区大森北一丁目12番地3

建物の名称 大森北一ハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森北一丁目12番3の15

建物の名称 121号

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 37.21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 大田区大森北一丁目12番3

地 目 宅地

地 積 1204.30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 562610分の3721

共有者 A 持分24分の6

共有者 B 持分24分の3

共有者 C 持分24分の1

共有者 D 持分24分の1

共有者 E 持分24分の1

共有者 F 持分24分の6

共有者 G 持分24分の6



令和7年(ケ)第476号
令和8年2月27日受理
令和8年3月26日提出
(評価人：竹迫裕美子)

現況調査報告書

(物件2)

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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区大森北一丁目12番地3

建物の名称 大森北一ハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森北一丁目12番3の15

建物の名称 121号

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 37.21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 大田区大森北一丁目12番3

地 目 宅地

地 積 1204.30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 562610分の3721

共有者 A 持分24分の6

共有者 B 持分24分の3

共有者 C 持分24分の1

共有者 D 持分24分の1

共有者 E 持分24分の1

共有者 F 持分24分の6

共有者 G 持分24分の6



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	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> H	
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 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> H (賃借人) <input checked="" type="checkbox"/> I (賃貸管理会社(株)皐月不動産代表者)) の陳述 <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書 (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	平成27年10月1日	
最初の契約等	契約日	平成27年9月1日
	期間	平成27年10月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成30年9月30日まで 3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10月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年9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"/> 共有者ら <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165,000円 (税込) (毎月末日限り翌月分支払) <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 type="checkbox"/> 敷金 () 円 <input checked="" type="checkbox"/> 保証金2,700,000円) (上記保証金のうち600,000円は解約時償却)	
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費月額17,050円 (税込) あり 当初の貸主は共有者らの被相続人 借主Hの最初の契約時の氏名: J	
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
■ I (賃貸管理会社(株)皐月不動産代表者)	1. 物件2の建物は、Hが共有者らから賃借して、店舗として使用しています。当社は、両者を仲介して賃貸管理を行っています。 2. 賃貸借契約書を提出します。なお、賃料の滞納はありません。 (令和8年3月9日面接聴取)
■ H (賃借人)	1. 私は、物件2の建物を共有者らから個人で賃借して、「五鉄」という屋号の飲食店店舗として使用しています。 2. 賃貸借契約の内容等は、(株)皐月不動産から提出されている契約書のとおりです。なお、最初の契約書に記載されている「J」は、私の旧氏名です。 3. 物件2の建物に不具合等はありません。 (令和8年3月16日面接聴取)

(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

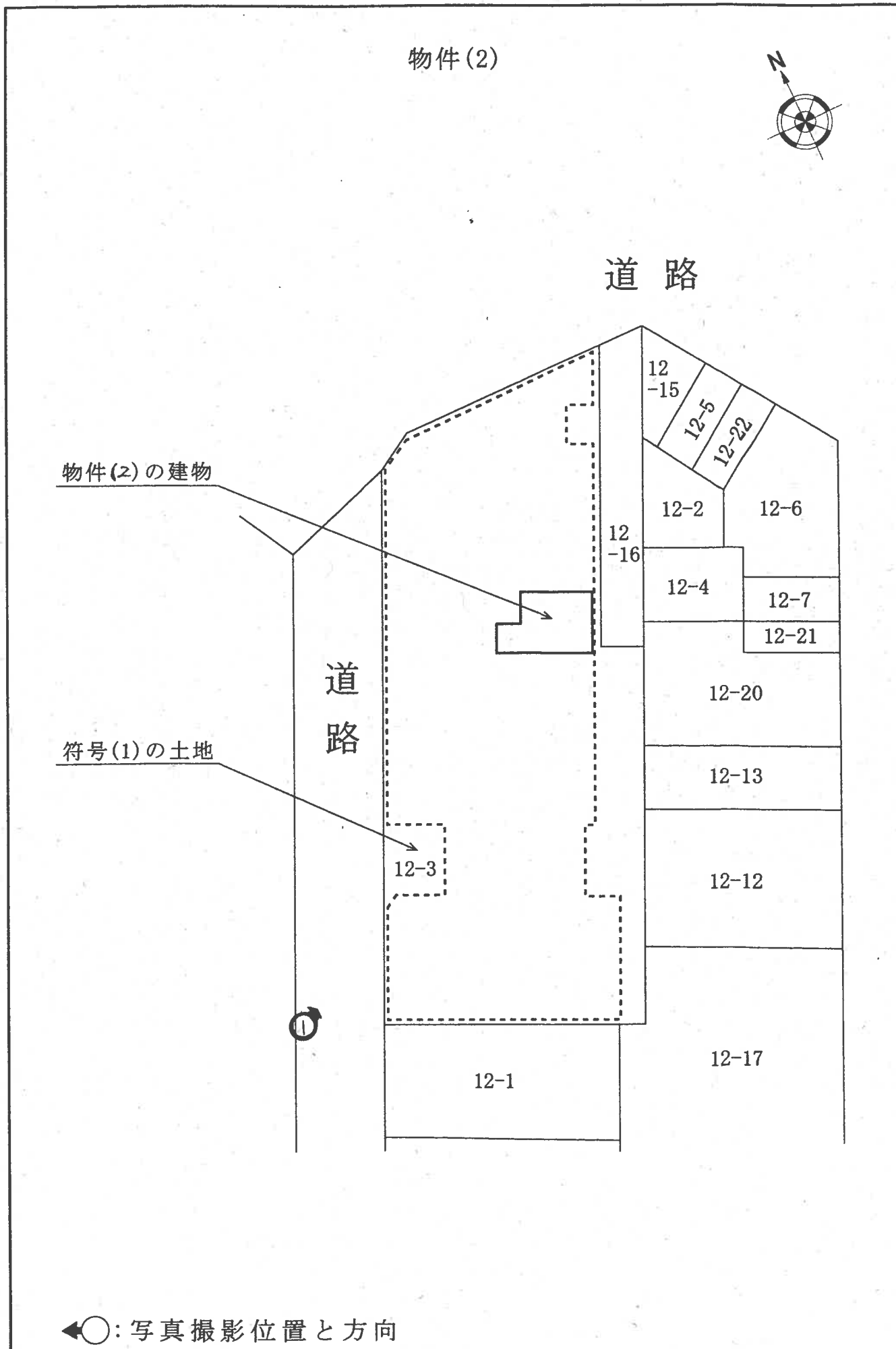
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 物件2の建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 物件2の建物は、飲食店として使用されていた。入口の看板には「五鉄」という店名が表示されていた。
 - ② 立入調査時は、賃借人Hが在室していた。
 - ③ 賃貸管理会社(株)阜月不動産からは、賃貸借契約書が提出された。
 - ④ 関係人からは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
3. 上記現場の状況、関係人の陳述及び提出された賃貸借契約書の内容等から、物件2の建物は、賃借人Hが店舗として占有していると認められ、その契約内容は3枚目に記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

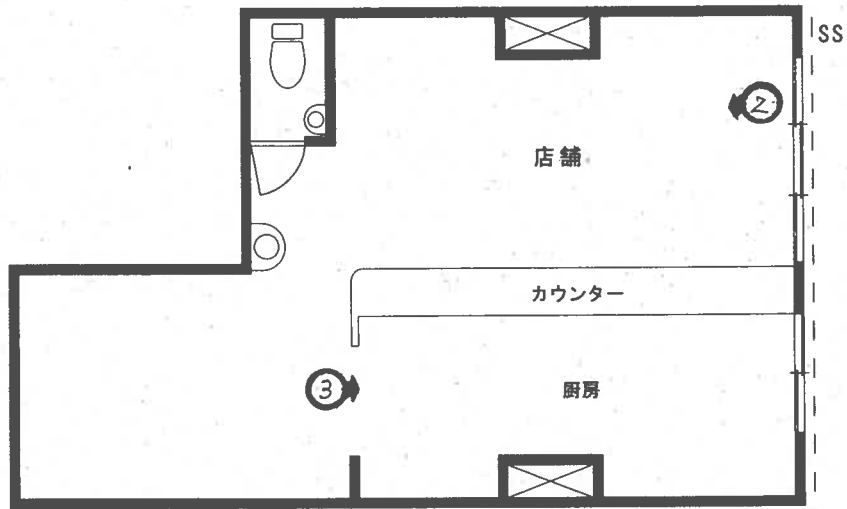
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和8年3月9日 13:40-14:02	東京都品川区南大井3-15-10	■ I (賃貸管理会社(株)阜月不動産代表者) から面接聴取
令和8年3月9日 14:30-14:39	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 □評価人同行 □占有者等から面接聴取
令和8年3月10日	当庁 (FAX)	■管理費等に関する調査
令和8年3月16日 13:02-13:14	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 (立入調査) ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■H (賃借人) から面接聴取
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年3月16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



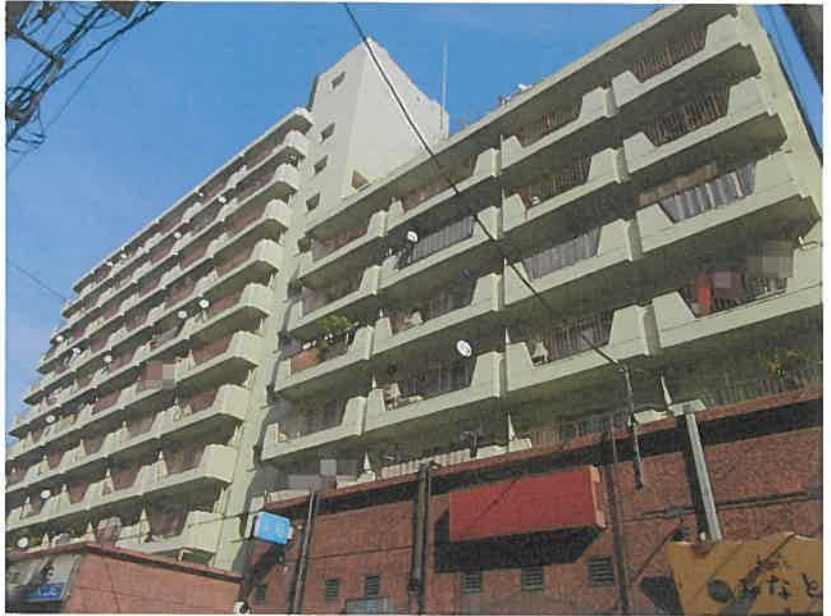


物件 2



←○ : 写真撮影位置と方向

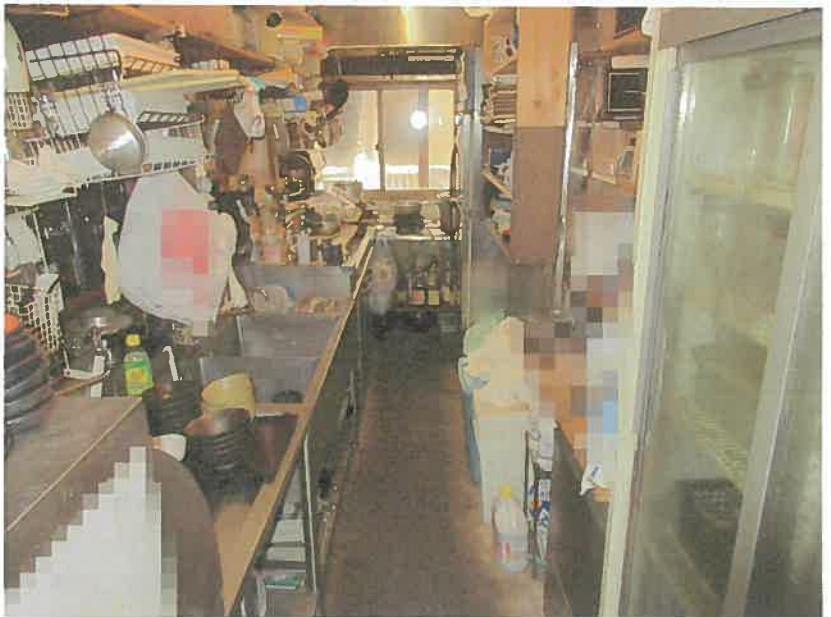
1



2



3



令和 7年 (ケ) 第476-②号
令和 8年 3月16日 現地調査
令和 8年 4月 3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
2	金 15,980,000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
2		次頁物件目録記載のとおり	(住居表示) 大田区大森北1丁目12番1号 (マンション名、部屋番号) 大森北一ハイツ 121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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区大森北一丁目12番地3

建物の名称 大森北一ハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森北一丁目12番3の15

建物の名称 121号

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 37.21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 大田区大森北一丁目12番3

地 目 宅地

地 積 1204.30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 562610分の3721

共有者 A 持分24分の6

共有者 B 持分24分の3

共有者 C 持分24分の1

共有者 D 持分24分の1

共有者 E 持分24分の1

共有者 F 持分24分の6

共有者 G 持分24分の6

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	京浜東北線「大森」駅の南東方約300m（道路距離・徒歩約4分）、大田区大森北1丁目12番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	店舗事務所ビル、中高層マンション、店舗付共同住宅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 建蔽率 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） 北側区道境界から20mまで600%、超えると500%（指定） 防火地域 格別なものはない
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	1,204.30㎡ 北東部が欠けたほぼ整形 北間口約23m・奥行最大約60m ほぼ平坦 格別なものはない
接面道路の状況等	北側幅員12.3m・北西側幅員約7.9m舗装区道（いずれも建築基準法第42条1項1号該当）、南東側指定幅員4.0m行止り舗装私道（位置指定第594号・建築基準法第42条1項5号該当）にそれぞれほぼ等高に接面する三方路地。	
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 （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 562,610分の3,721
特記事項	1. 大田区防災ハザードマップに浸水想定情報（多摩川洪水・高潮・内水）あり。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	大森北一ハイツ	
建物の用途	店舗・共同住宅 (総戸数109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53年11月20日 約47年 約13年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建 延床面積6,597.36㎡	
仕 様	外 壁 その他	吹付タイル等 なし
設 備	エレベーター (9人乗) 1基、集合郵便受、駐輪場等	
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 大和ライフネクスト (株) 委託管理
管理の状態	普通	
特記事項	<p>1. 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おり、管理会社担当者によると耐震診断調査、対策工事等の履歴は確認できなかった。</p> <p>2. 本件建物は開発許可(昭和52年6月17日第2号)を受け建築されたもの。昭和52年8月8日付第0006号で新築の建築確認済証・昭和53年11月27日付同番号で同検査済証の交付記録があり、昭和53年6月12日付第0041号で増築の建築確認済証・昭和53年11月27日付同番号で同検査済証の交付記録がある。</p> <p>3. 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</p>	

(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・店舗		
位置	1階(121号室)・一面開口 主要開口部の方位：南東向き		
床面積	専有面積	37.21㎡	
	共用部分を含む現況床面積	43.84㎡	
間取り	店舗		
バルコニー等	なし		
仕様	天井 床 内設 その他	井壁 備 他	ビニールクロス貼等 CFシート・コンクリート等 ビニールクロス貼・板貼等 厨房・手洗い台・トイレ等 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 修繕積立金 その他 滞納額 遅延損害金	12,090円(月額)(令和8年3月17日現在・以下同じ) 9,600円(月額) なし なし なし	
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. 賃借人H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 円	預り金等 円
共有者ら	H	H27.10.1	R6.10.1	165,000(税込)	保証金 2,700,000
			∩ R9.9.30	管理費別途 17,050(税込)	
占有権原は賃借権と認められ、Hが店舗として使用し占有していると認められる。保証金の償却費は解約時600,000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
415,000	×43.84	×0.22	=4,000,000

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47年・経済的残存耐用年数約13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=13年÷(47年+13年)×(1±0.0)=0.22(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 (㎡) 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				
2,040,000	×1.09	×1,204.30	×1.0	×3,721/562,610	=17,710,000

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。

公示地大田5-5

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 1,360,000 \text{ 円/㎡} & \times & 102 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 68 & = & 2,040,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & &
 \end{array}$$

時点修正：令和8年1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・環境・行政的条件に劣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：規模のまとまった三方路地である増価要因、容積率の劣る裏地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) 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
(4,000,000)	+17,710,000)	×1.00	×1.05	×1.00	=22,800,000

ア 建物価格：前記①エ

イ 敷地権価格：前記②カ

ウ 価格補正：必要なし。

エ 個別格差：階層別補正・・・1.05(対象=1階店舗 基準階：5階)
位置別補正・・・1.00(南東向き一面開口)

その他・・・なし

$$\text{相乗積 } 1.05 \times 1.00 \times 1.00 = 1.05$$

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）

目的物件は差押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 $\frac{1}{1+r} \times (1-0.03)$	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
4,695,540円 (20.9%)	1,586,020円	7.1%	21,668,161円	0.8186	17,737,557円 (79.1%)	22,430,000円 (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

$$1 \div (1+6.9\%)^3 = 0.8186$$

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ほぼ均衡して求められた。

本件建物は「大森」駅に近い商業地域に所在する店舗の区分建物である。築後47年を経過し経年による陳腐化は認められるものの、店舗利用のための繁华性は普通で賃貸需要は底堅く、投資物件としての需要が認められる。本件では、両試算価格の相対的規範性はほぼ同等と認め、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	22,800,000円
② 収益価格	22,430,000円
③ 調整後の価格	22,600,000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 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) オ	評価額 (円) カ
22,600,000	×1.00	×0.80	×1.00	-2,100,000	=15,980,000

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)：買受人の引受けとなる預り金として、償却費控除後の保証金を控除。

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

地価公示価格（大田5-5）

所 在：大田区大森北1丁目30番6外 「大森北1-30-2」

価 格：1,360,000円/㎡

位 置：「大森」駅の南東方道路距離約300mに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：137㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北東7.2m区道

用途指定等：商業地域(建蔽率80%・容積率500%)、防火地域

地域の概要：アーケード小売店舗街の駅に近い商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

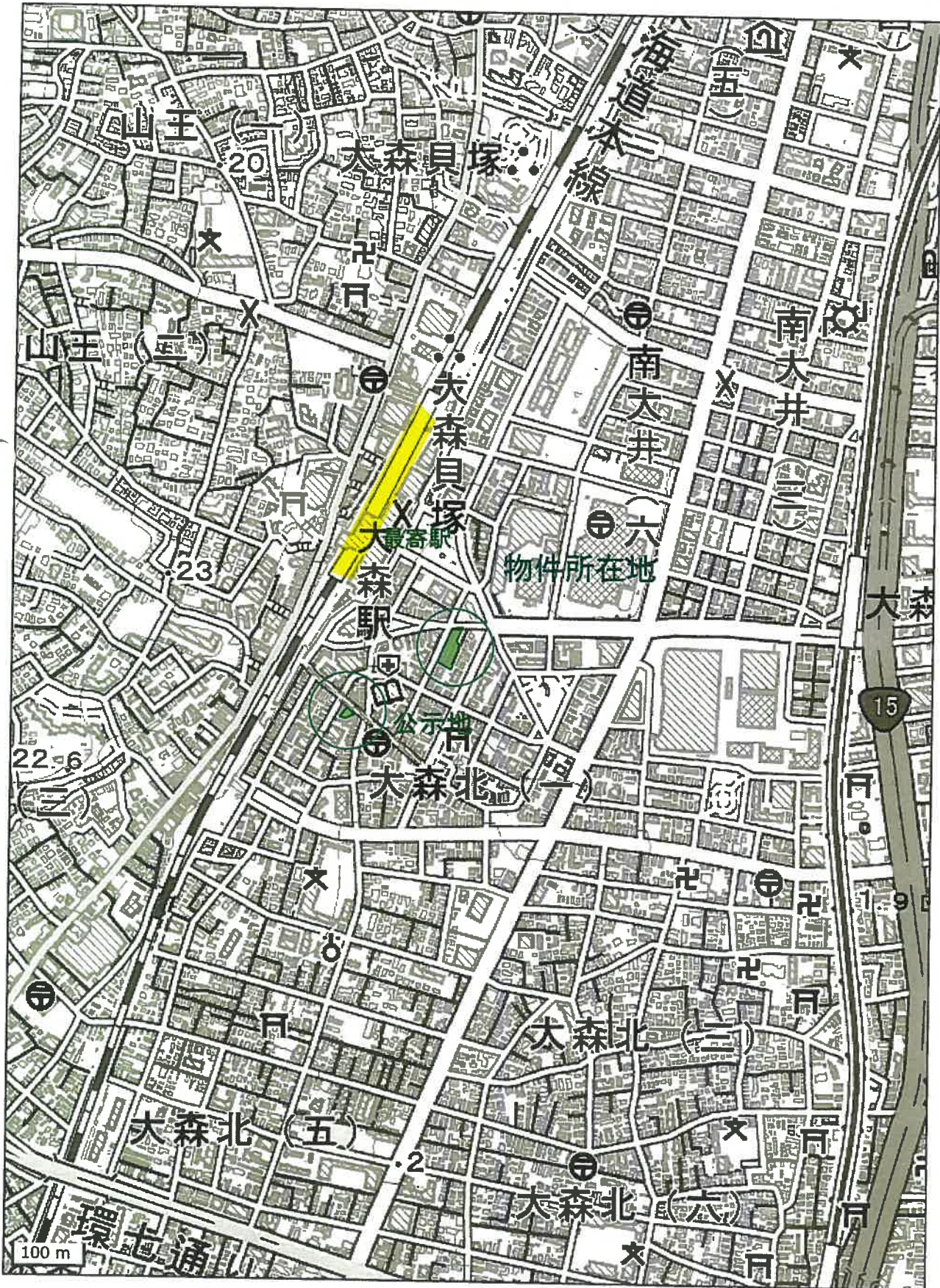
建物図面・各階平面図写

以 上

令和8年4月3日

評価人 不動産鑑定士

竹迫 裕美子 ㊞



位置図



評価対象不動産の所在する敷地符号1

40

40

11-21

11-19

11-28

11-12

11-13

12-15

12-5

12-22

12-2

12-6

12-3

12-16

12-4

12-7

12-21

12-20

12-13

11-14

12-12

41-5

12-1

41-5

11-1

12-17

16-11

12-8

12-9

12-11

12-10

13-13

13-14

縮尺 1/500

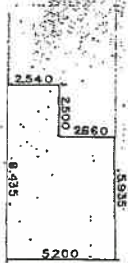
公 図 写

本図面は、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

登記年月日：昭和53年12月8日

各階平面図

家屋番号	121-1-133	建物各階平面図
建物の所在	東京都大田区大森北1丁目12番地3	



求積表

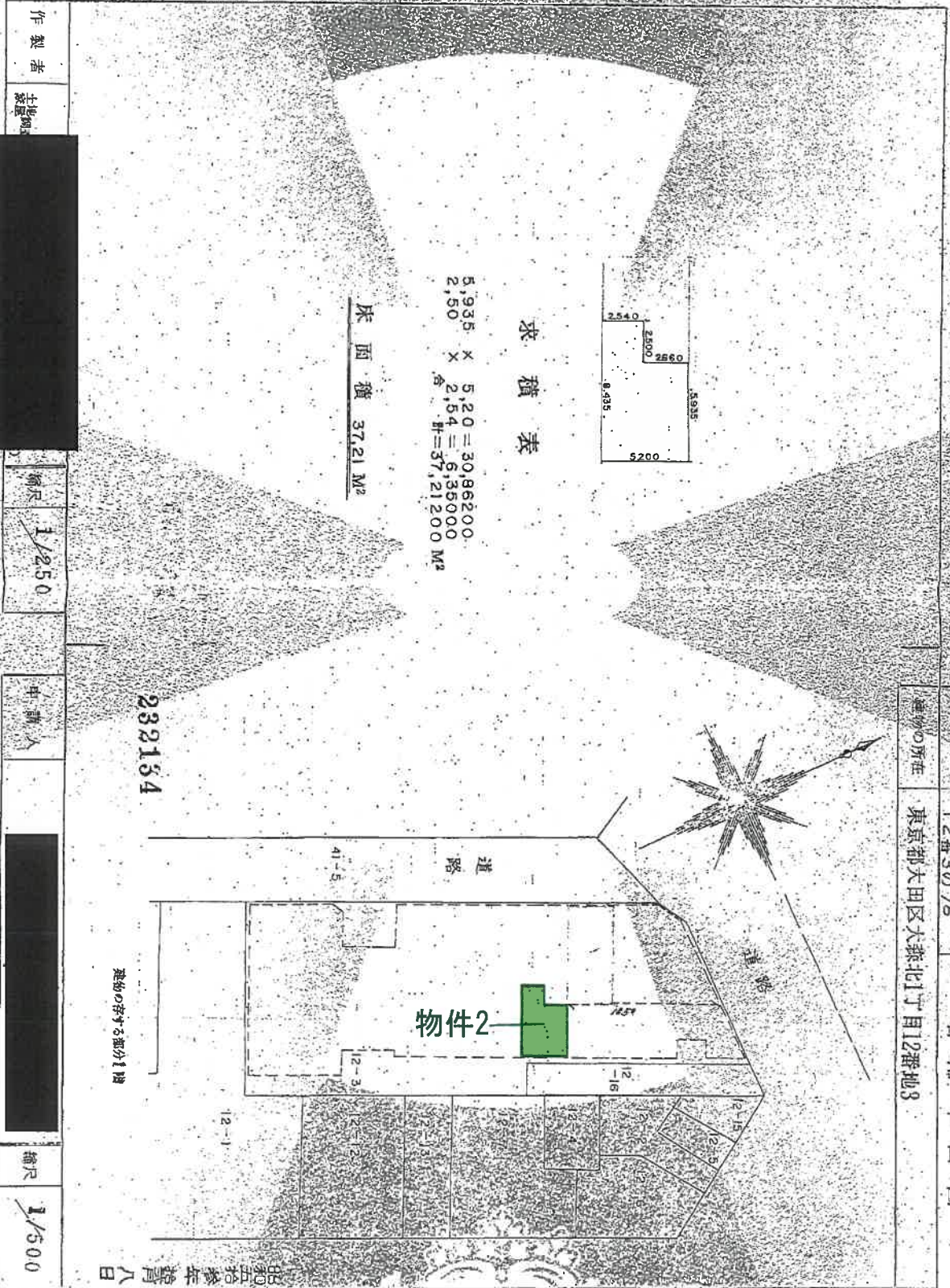
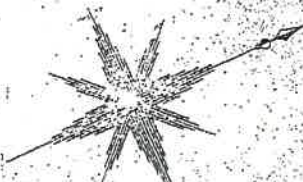
$5,935 \times 2,500 = 14,837,500$
 $2,560 \times 2,500 = 6,400,000$
 合 計 $21,237,500$ M²

床面積 37,21 M²

232134

建築物の容積率部分1階

昭和五拾叁年拾月八日



作製者 土地調査院

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会印)

請求番号：34-1

昭和53年10月27日
 (東京地務局長城南田房所印)
 千葉県方法務局

これは図面に記録されている内容の証明として提出される。

本図はA3版をA4版に縮小

建物図面・各階平面図写