

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476号-③

注 意 書

本件事件では、物件3及び4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3と物件4を個別に売却します。

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

東京地方裁判所民事第21部

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 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

3 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区山王二丁目2335番地1

建物の名称 山王アーバンライフ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山王二丁目2335番1の47

建物の名称 913号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 24.65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 大田区山王二丁目2335番1

地 目 宅地

地 積 1078.59平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大田区山王一丁目2548番2

地 目 宅地

地 積 68.35平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 478261分の2465



物 件 目 録

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者らが占有している。

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、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

3 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区山王二丁目2335番地1

建物の名称 山王アーバンライフ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山王二丁目2335番1の47

建物の名称 913号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 24.65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 大田区山王二丁目2335番1

地 目 宅地

地 積 1078.59平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大田区山王一丁目2548番2

地 目 宅地

地 積 68.35平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 478261分の2465



物 件 目 録

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3、4)

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

3 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区山王二丁目2335番地1

建物の名称 山王アーバンライフ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山王二丁目2335番1の47

建物の名称 913号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 24.65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 大田区山王二丁目2335番1

地 目 宅地

地 積 1078.59平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大田区山王一丁目2548番2

地 目 宅地

地 積 68.35平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 478261分の2465

物 件 目 録

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

4 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区山王二丁目2335番地1

建物の名称 山王アーバンライフ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山王二丁目2335番1の48

建物の名称 914号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 20.16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 大田区山王二丁目2335番1

地 目 宅地

地 積 1078.59平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大田区山王一丁目2548番2

地 目 宅地

地 積 68.35平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 478261分の2016

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



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都大田区山王二丁目1番8-913号 山王アーバンライフ	
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 checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を居宅(空室)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	
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 14,090円 修繕積立金 8,740円	令和8年3月10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	日本ハウズイング(株)	
その他の事項		
敷地権	符号1、2(物件4と共通)	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1、2) <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、2) <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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都大田区山王二丁目1番8-914号 山王アーバンライフ	
建物	物件4	
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 checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を居宅(空室)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	
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 11,750円 修繕積立金 7,280円	令和8年3月10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		
その他の事項		
敷地権	符号1、2(物件3と共通)	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1、2) <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、2) <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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■H (管理会社㈱阜月不動産代表者)	1. 当社は、物件3及び物件4の各建物を、共有者らから委託を受けて管理しています。立入調査に備えて、各建物の鍵を貸与します。 2. 現在、物件3及び物件4の各建物はいずれも空室であり、共有者ら以外の第三者が入居する予定もありません。 <p style="text-align: right;">(令和8年3月9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

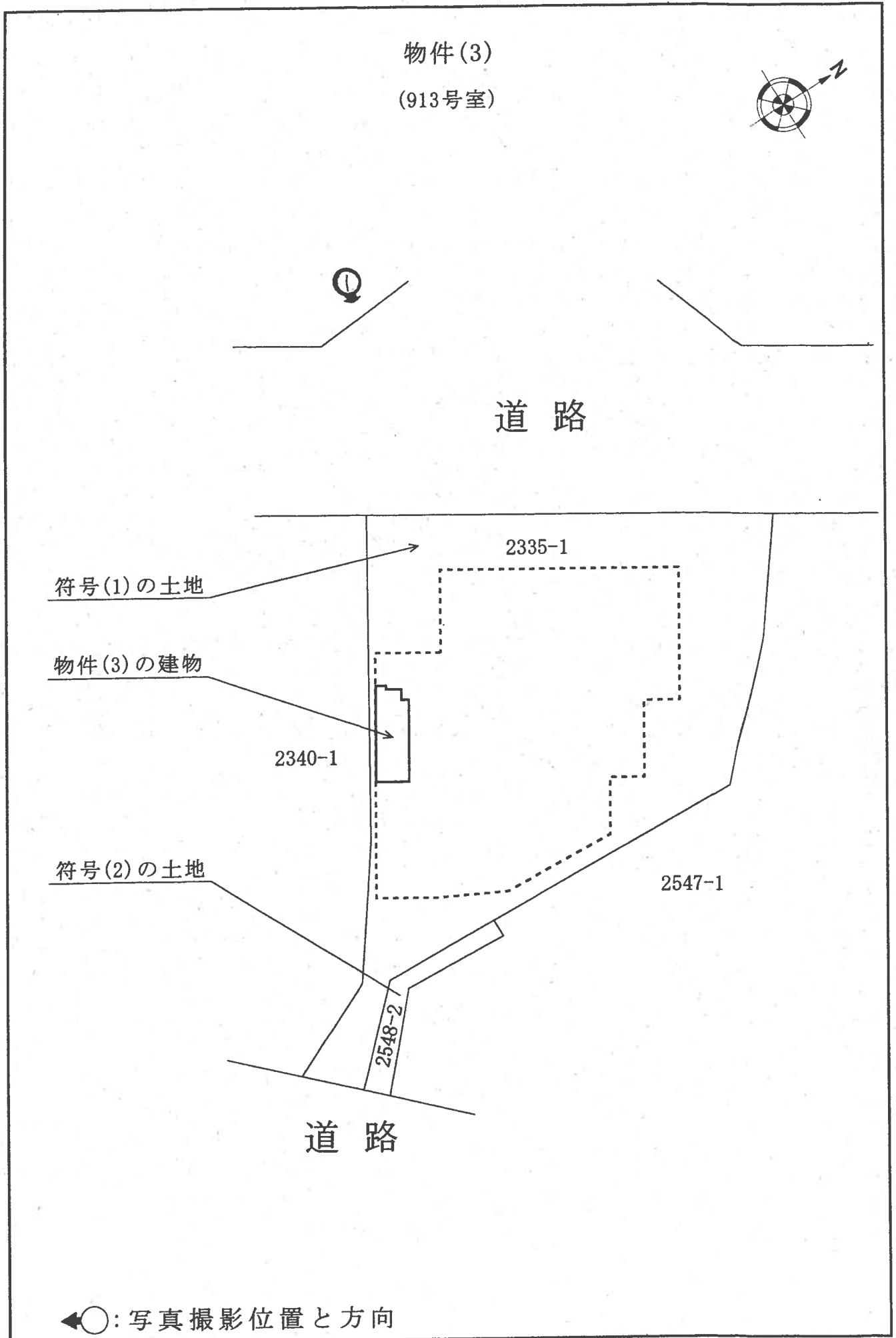
1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 物件3及び物件4の各建物（以下「本件各建物」という。）の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件マンションの集合郵便受け及び玄関表札のいずれにも氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時のいずれも不在であった。
 - ③ 関係人からは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ④ 本件各建物は、居宅の様式であったが、室内は空室であり、共有者ら以外の第三者による占有をうかがわせる徴表は見受けられなかった。
3. 上記現場の状況及び関係人の陳述等から、本件各建物は、いずれも共有者らが居宅（空室）として占有していると認められた。

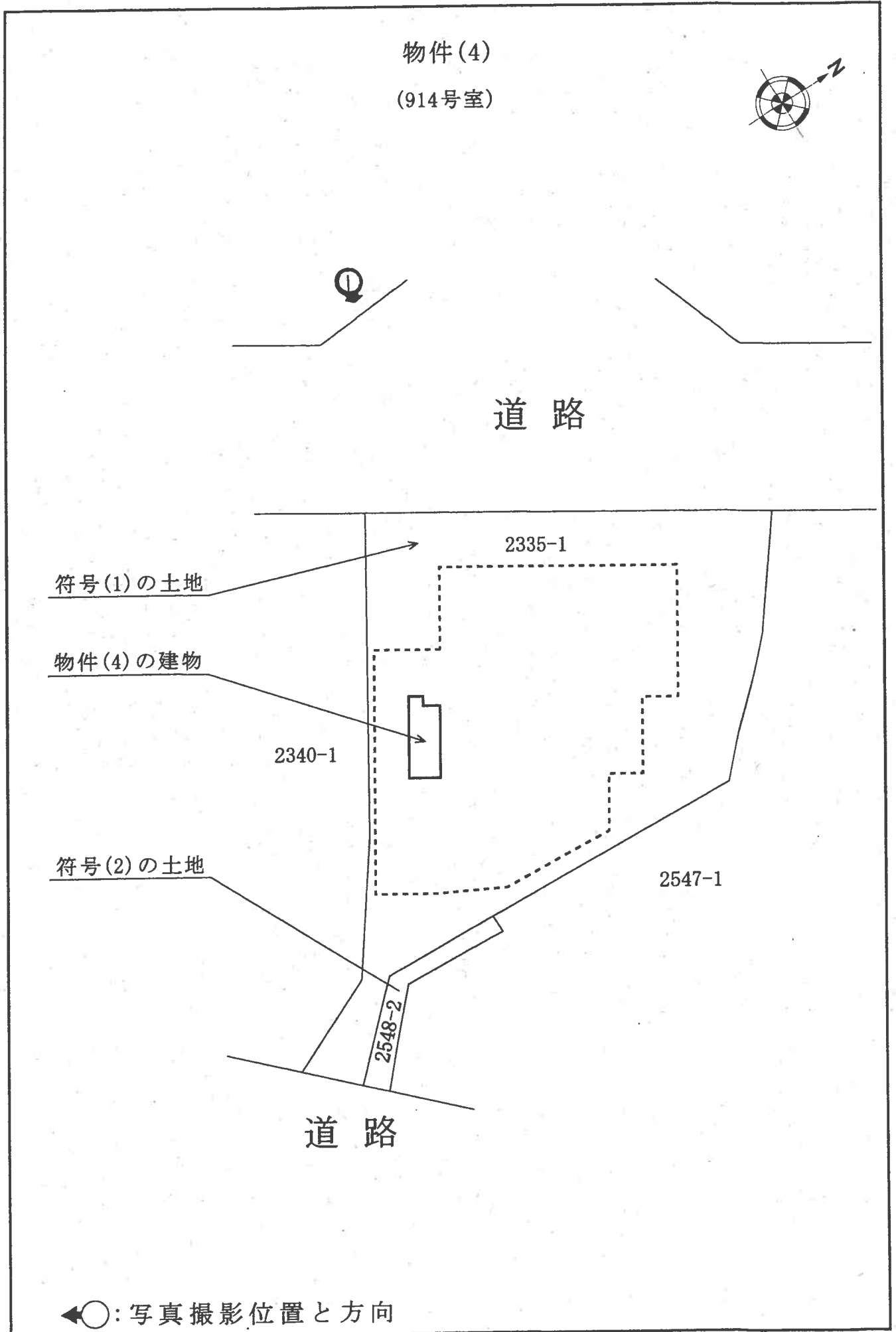
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

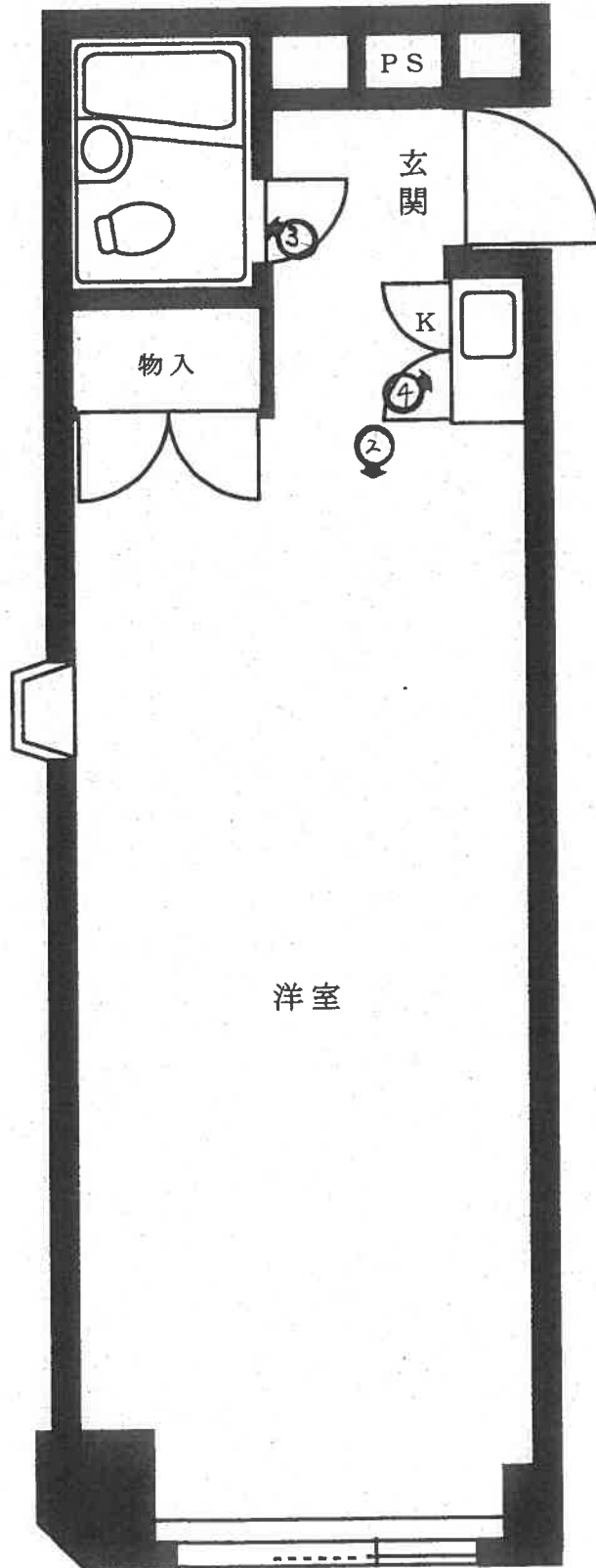
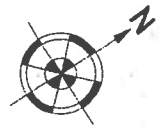
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和8年3月9日 13:40-14:02	東京都品川区南大井3-15-10	■H(管理会社(株)阜月不動産代表者)から面接聴取
令和8年3月9日 14:50-15:03	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 □評価人同行 □占有者等から面接聴取
令和8年3月10日	当庁(FAX)	■管理費等に関する調査
令和8年3月16日 13:20-13:31	物件所在地	■物件確認 ■物件調査(立入調査) ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 □占有者等から面接聴取
(特記事項) <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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月16日 目的物件(物件3、4)は不在で施錠されていたので、立会人Iを立ち合わせ、管理会社(株)阜月不動産から借用した鍵を用いて解錠し、建物内に立ち入った。(解錠技術者同行) <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





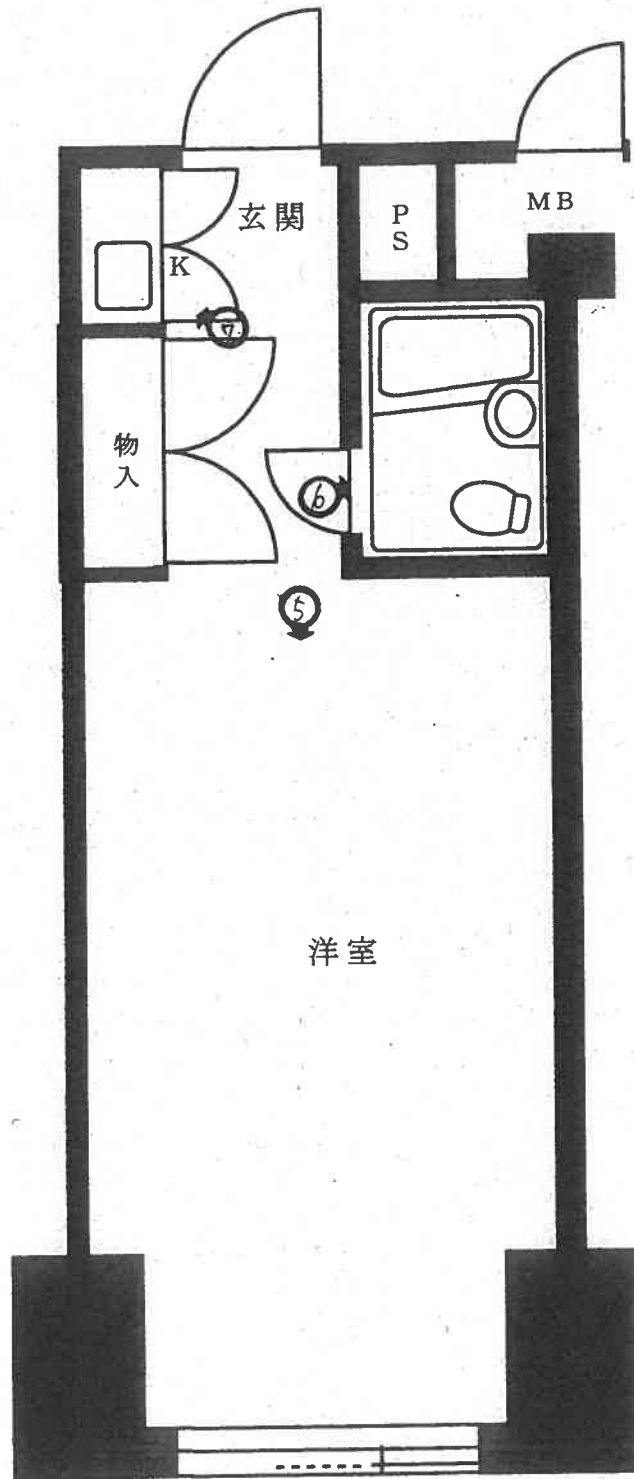
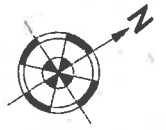
物件(3)
(913号室)



←○: 写真撮影位置と方向

物件(4)

(914号室)



←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



6



7



令和 7年 (ケ) 第476号-③
令和 8年 3月16日 現地調査
令和 8年 4月 1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
3	金 10,180,000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
3	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 大田区山王2丁目1番8号 (マンション名, 部屋番号) 山王アーバンライフ 913号室
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

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

3 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区山王二丁目2335番地1

建物の名称 山王アーバンライフ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山王二丁目2335番1の47

建物の名称 913号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 24.65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 大田区山王二丁目2335番1

物 件 目 録

地 目 宅地
地 積 1078.59平方メートル
土地の符号 2
所在及び地番 大田区山王一丁目2548番2

地 目 宅地
地 積 68.35平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 478261分の2465

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

位置・交通	J R京浜東北線「大森」駅の北西方約250m（道路距離・徒歩約3分）、大田区山王2丁目1番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中高層の店舗、事務所、店舗付マンション等が建ち並ぶ商業地域。南東側にJ R軌道が隣接。	
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） 500%（指定） 防火地域 大森八景坂景観形成重点地区
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	符号1：1,078.59㎡ 符号2：68.35㎡ 計1,146.94㎡ 南東端が突出した不整形 間口約34m・奥行最大約53m 周辺は起伏地・南東側下り緩傾斜 格別なものはない
接面道路の状況等	北西側幅員約15m舗装都道（建築基準法第42条1項1号該当）にはほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	物件3を含む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 478,261分の2,465
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 北西側都道は都市計画道路補助線街路第28号線（計画幅員20m・令和14年度末までが事業期間）として事業実施中。本件敷地は現況道路境界から約2.5mの道路予定地を含む（大田区鉄道・都市づくり課にて聴取）。 周知の埋蔵文化財遺跡番号No.69大森貝塚及びNo.69-2大森・山王鎌倉街道下ッ道関連遺跡に隣接。 大田区防災ハザードマップに内水の浸水想定情報あり。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	山王アーバンライフ	
建物の用途	店舗・共同住宅（総戸数238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49年7月23日 約52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12階建 延床面積7,796.44㎡	
仕 様	外 壁 その他	吹付タイル等 なし
設 備	オートロックシステム（夜間稼働）、エレベーター（9人乗） 2基、集合郵便受、駐車場、ごみ置場等	
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 日本ハウズイング（株） 委託管理（管理事務室あり）
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2020年以前に耐震診断調査を行った結果現行の耐震基準を満たしていないと判明したものの、対策工事等は未定。</p> <p>2. 昭和47年12月14日付第2178号で建築確認済証、昭和49年9月28日付同番号で一部検査済証の交付記録があるが、建築確認関係台帳記載事項証明書によると敷地面積は1,230.820㎡で現況と齟齬があり、容積率超過の可能性がある等現行建築基準法令への適合性は確認できない。</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> <p>4. 内廊下の壁・天井等にクラックがみられる。</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・居宅	
位 置	9階（913号室）・二面採光 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	専 有 面 積	24.65㎡
	共用部分を含む現況床面積	40.40㎡
間 取 り	1 R	
バルコニー等	なし	
仕 様	天 井 床 内 設 そ の 他	吹付仕上等 カーペット敷等 ビニールクロス貼等 ミニキッチンユニット・ユニットバス等 床置きのエアコンあり
維持管理の 状態	概ね経年相応と認められるが、下記特記事項2のとおり汚損が見られやや劣る。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	14,090円(月額)(令和8年3月10日現在・以下同じ) 8,740円(月額) なし なし なし
専有部分の 利用状況等	空室の状態です。共有者らが占有しているものと認められる。	
特 記 事 項	<p>1. 雨漏り・漏水・設備の不具合等についての聴取は行えなかった。設備等の動作確認は行っていない。リフォーム履歴は確認できなかった。</p> <p>2. 北東側の内壁に穴があるほか、床に若干きしみが感じられ、天井・内壁に若干のクラックがみられる。</p> <p>3. 室内の天井にアスベスト含有が懸念される建材が使用されているおそれがあり、専門業者による調査・撤去処分を要する可能性がある。アスベスト含有の有無については専門業者の調査によらないと確定できない。</p> <p>4. 事務所使用可とのことである。</p>	

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
449,000	×40.40	×0.19	=3,450,000

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52年、経済的残存耐用年数約13年、観察減価率－5%（保守管理の状態を考慮）

・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＝13年÷(52年＋13年)×(1－0.05)＝0.19（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				
2,420,000	×0.88	×1,146.94	×1.00	×2,465 /478,261	=12,590,000

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5-4

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\
 & 2,560,000 \text{円/㎡} \times 102 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 108 = 2,420,000 \text{円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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：公示地等はほぼ標準的画地と認められ必要なし。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域と比し、交通接近・環境条件に優ること等を考慮し総合の格差率を判定した。

イ 個別格差：都市計画道路予定地を含むこと、不整形である減価要因等を考慮して総合の個別格差率を判定した。

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
(3,450,000)	+12,590,000)	×0.80	×1.05	×1.00	=13,470,000

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・・・1.03(対象=9階 基準階=6階)

位置別補正・・・1.02(南東・南西向き二面採光)

その他・・・なし

相乗積 1.03×1.02×1.00=1.05(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はないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、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
1,789,325円 (13.7%)	958,640円	6.8%	13,674,718円	0.8255	11,288,480円 (86.3%)	13,080,000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

$$1 \div (1+6.6\%)^3 = 0.8255$$

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、僅少であるが開差を生じた。

目的物件は「大森」駅に近い商業地域に所在する1Rタイプのマンションである。最寄り駅への接近性に優る立地条件及びSOHO・事務所としての利用も可能な用途の多様性から、投資目的を中心に需要は根強い。一方、築後50年以上を経過し物件としての陳腐化が認められ、周辺地域に所在する築浅物件との競合等から取引水準・賃料水準ともに相対的に低位にあると思料する。本件においては、取引水準を考慮した積算価格に相対的規範性を認め、積算価格を重視のうえ収益価格を比較考量して調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	13,470,000円
② 収益価格	13,080,000円
③ 調整後の価格	13,400,000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。

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
13,400,000	×0.95	×0.80	×1.00		=10,180,000

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：アスベスト含有建材使用の可能性があり、調査費用・撤去処分費用等のコスト負担の可能性を総合的に考慮して修正を行った。

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

地価公示価格（大田5-4）

所 在：大田区山王2丁目2317番1外 「山王2-5-10」

価 格：2,560,000円/m²

位 置：「大森」駅の北西方道路距離約180mに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：744m²

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：東15m都道

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：中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

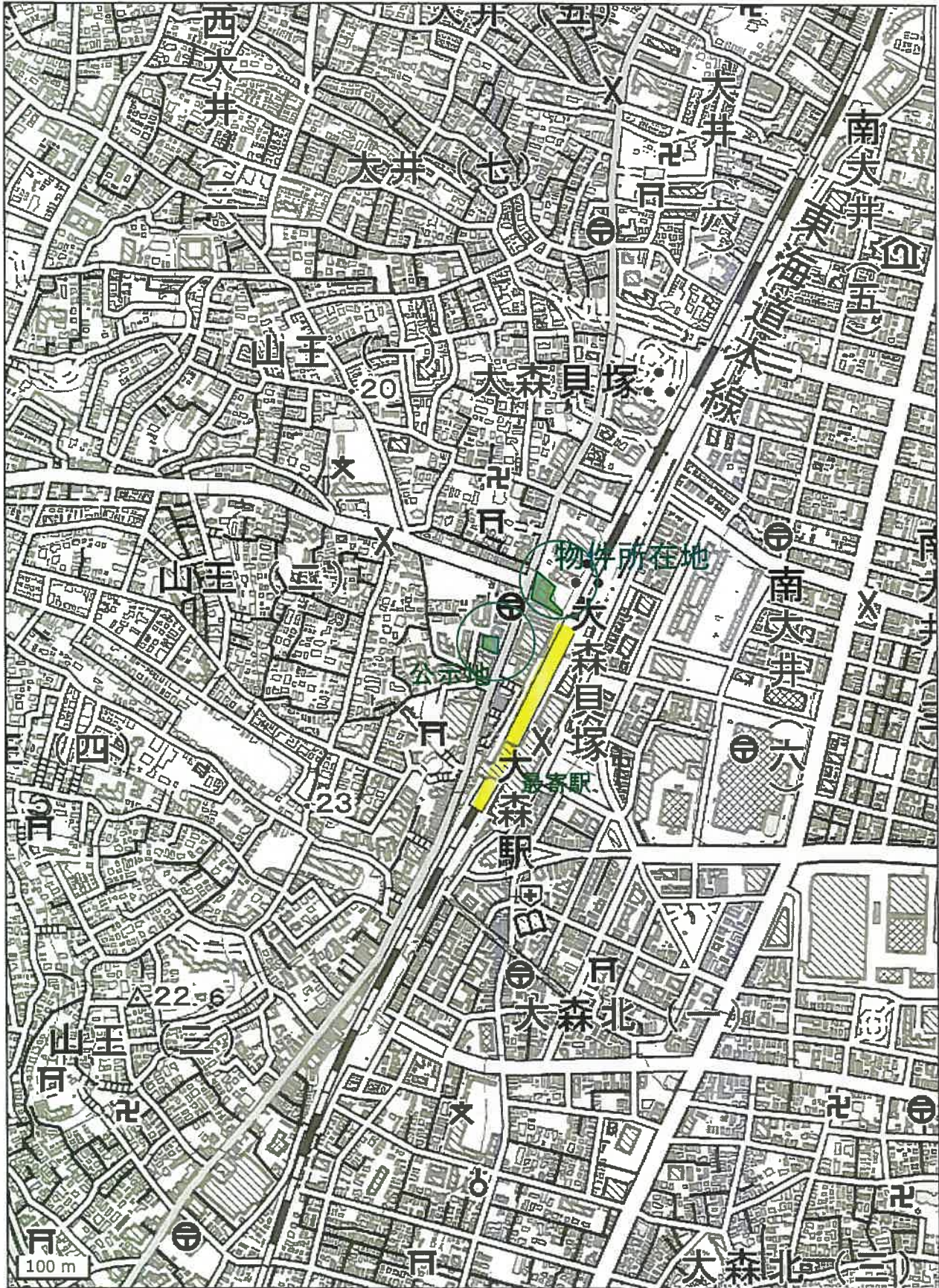
建物図面・各階平面図写

以 上

令和8年4月1日

評価人 不動産鑑定士

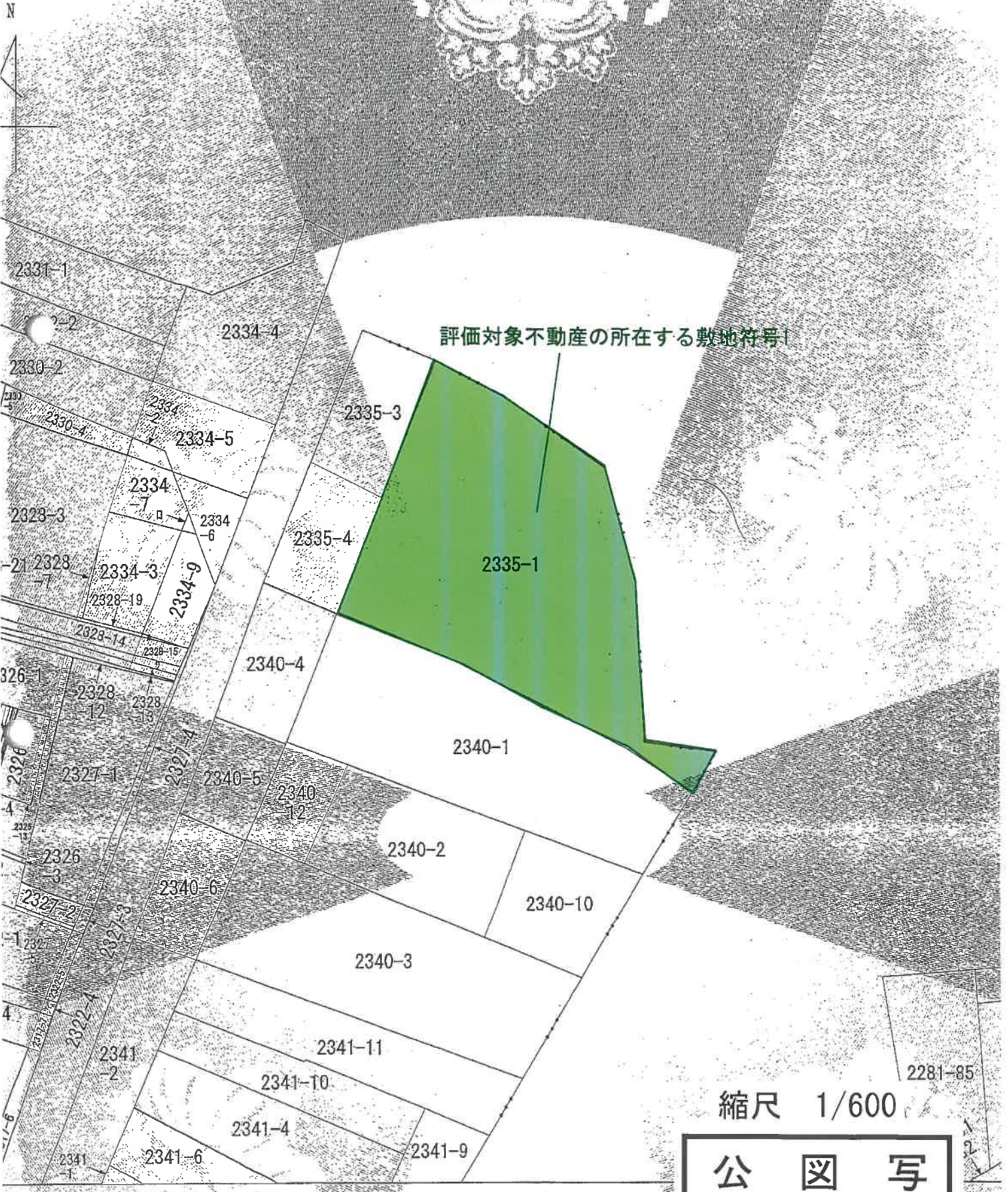
竹迫 裕美子 ㊞



位置図



2281-33 2317-8 2326-11 2326-7 2326-9 2328-2
 2334-8 2326-10 2326-12 2326-8 2328-17



評価対象不動産の所在する敷地符号!

縮尺 1/600

公 図 写

この図面は、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たものである。

1 2552-2



評価対象不動産の所在する敷地符号2

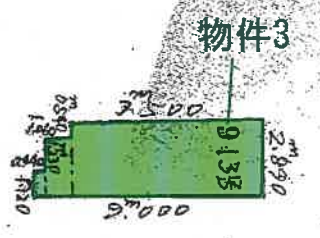
縮尺 1/600

公 図 写

登記年月日：昭和49年10月11日

家屋番号	2335-1-47
建物の所在	大田区山王2丁目2335番地

建物各階平面図



建物の存する部分 9階

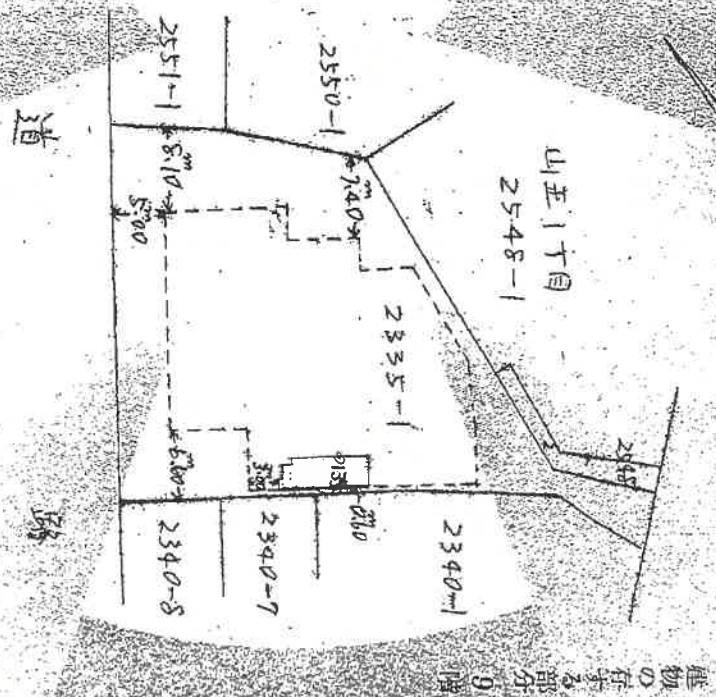
913号

$$2.890 \times 7.500 = 21.6750$$

$$2.350 \times 1.060 = 2.4910$$

$$2.0 \times 0.440 = 0.8800$$

計 $= 24.0460$



建物の存する部分 9階

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(東京土地家屋調査士会規則)

395647

491011

これは図面に記録されている内容を証明する図である
 (東京法務局城南出張所)
 令和7年10月27日
 千葉地方支務局

本図はA3版をA4版に縮小

建物図面・各階平面図写