

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は、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17日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福井 琢真

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 7月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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24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16日 午前 9時20分から 令和 8年 7月21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17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 大田区東馬込一丁目36番地4

建物の名称 クリオ馬込1番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東馬込一丁目36番4の105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 17.33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 大田区東馬込一丁目36番4

地 目 宅地

地 積 261.15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 46615分の1904



物件明細書

令和 8年 5月21日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福井 琢真

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 C

期限 定めなし

賃料 月額59,000円

賃料前払 なし

敷金 59,000円

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

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 大田区東馬込一丁目36番地4

建物の名称 クリオ馬込1番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東馬込一丁目36番4の105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 17.33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 大田区東馬込一丁目36番4

地 目 宅地

地 積 261.15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 46615分の1904



令和7年(ケ)第486号
令和8年3月11日 受理
令和8年4月13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 岡 克 吉

(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 大田区東馬込一丁目36番地4

建物の名称 クリオ馬込1番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東馬込一丁目36番4の105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 17.33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 大田区東馬込一丁目36番4

地 目 宅地

地 積 261.15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 46615分の1904

(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大田区東馬込1丁目20番7-105号 クリオ馬込1番館	
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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 種類: 構造: 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 上記の者が本建物を住居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	<input checked="" type="checkbox"/> 月額は次のとおり 管理費 10,950 円 修繕積立金 6,450 円	令和8年4月1日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和元年6月～令和8年4月分 計 2,709,200 円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 739,716 円 (年利 15%)
管理費等照会先	クリオ馬込1番館管理組合 (明和地所コミュニティ株式会社)	
その他の事項	・ 滞納額は、弁護士費用等違約金 1,265,000 円を含む。	
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 <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 } </div>	
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、「■」の箇所の記載のとおり
(2 枚目)

(占有関係用 (単独))

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"/> C
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■C (賃借人) ■B (亡A相続財産清算人)) の陳述/■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	平成27年8月1日
最初の契約等	契約日 平成27年7月16日
	期間 平成27年8月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成29年7月31日まで 2年間 <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
現在の契約等	期間 令和元年8月1日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" 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59,000円 <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 (■敷金59,000円 <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	・最初の契約の貸主:D
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 (当事者等との関係)	陳述内容等
C (賃借人)	1 本件建物は、私が所有者から賃借し、居宅として使用しています。 <p style="text-align: right;">(令和8年3月27日面接聴取)</p>
B (亡A相続財産清算人)	1 賃借人Cは、平成27年8月1日から元所有者Dとの間で賃貸借契約を締結して本件建物を賃借しており、亡Aは所有権の移転に伴い、賃貸人の地位を承継しています。 2 契約期間終期を令和元年7月31日とする更新契約書以降の契約書は見当たらず、それ以降は法定更新されているものと考えます。 <p style="text-align: right;">(令和8年4月7日電話聴取)</p>

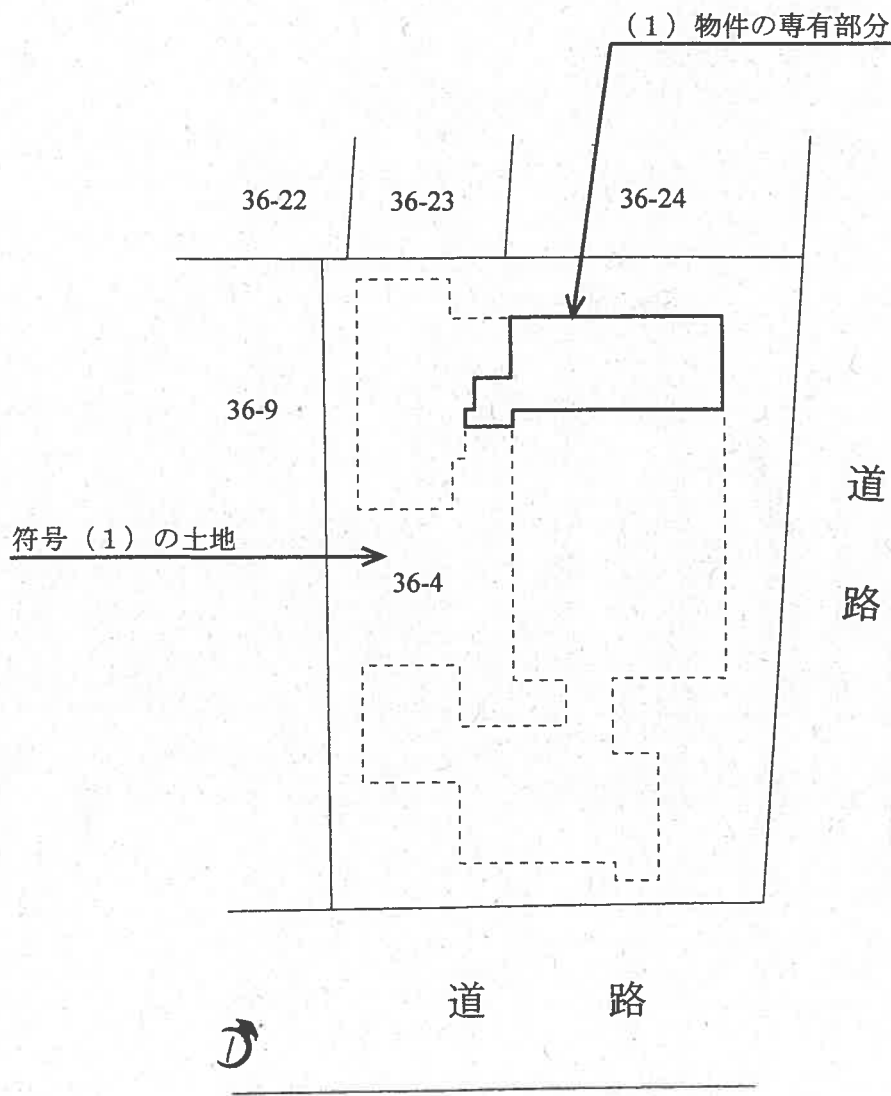
執行官の意見

- 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 関係人の陳述及び提出された回答書等の内容によれば、賃借人 C は元所有者 D から物件 1 建物を賃借し、その後、所有権の移転に伴い、亡 A が賃貸人の地位を承継したものと考える。
- 3 物件 1 建物の室内は、空のペットボトル等が多数存在し、床面が確認できない状態である。
- 4 物件 1 建物の占有状況は、関係人の陳述、賃借人 C あて郵便物の存在及び提出された回答書等の内容並びに現場の状況から、2 枚目及び 3 枚目記載のとおり報告する。

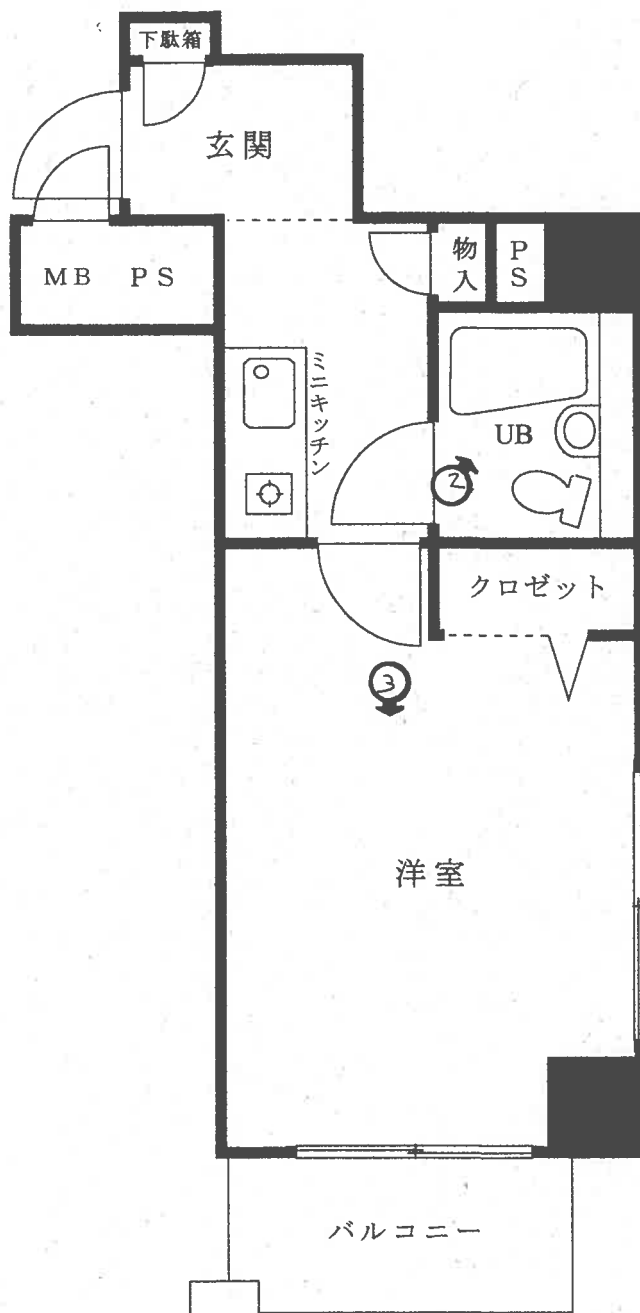
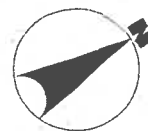
以上

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18日 ： ー ー	当庁（郵便）	■亡A相続財産清算人Bに対し、照会書送付
令和8年3月18日 13：50－14：10	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 ■居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和8年3月24日 ： ー ー	当庁（ファックス）	■管理費に関する調査
令和8年3月27日 8：50－9：10	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 ■評価人を同行 ■賃借人Cに 面接聴取
令和8年4月7日 ： ー ー	当庁（電話）	■亡A相続財産清算人Bに 電話聴取
令和 年 月 日 ： ー ー		
令和 年 月 日 ： ー ー		
令和 年 月 日 ： ー ー		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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3月27日 目的物件エントランスのオートロックを、立会人 E を立ち合わせ、技術者に解錠させて目的物件に臨場したところ、室内に賃借人C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>(写真 3点添付)</p>		

建物の存する部分 1階
建物の名称 105



◀○: 写真撮影位置と方向



◀○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 7年 (ケ) 第 486 号
令和 8年 3月27日 現地調査
令和 8年 4月28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 4,810,000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		(住居表示) 大田区東馬込1丁目20番7号 (マンション名、部屋番号) クリオ馬込1番館 105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 大田区東馬込一丁目36番地4

建物の名称 クリオ馬込1番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東馬込一丁目36番4の105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 17.33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 大田区東馬込一丁目36番4

地 目 宅地

地 積 261.15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 46615分の1904

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	都営地下鉄浅草線「馬込」駅の東方約230m（道路距離・徒歩約3分）、大田区東馬込1丁目20番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中層マンション、低層共同住宅、低層一般住宅等が混在する住宅地域。	
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 第一種住居地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域・新たな防火規制区域 第2種高度地区・日影規制4～2.5h/4m
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	261.15㎡ ほぼ台形 南西間口約12.3m・奥行約19.5m ほぼ平坦 格別なものはない
接面道路の状況等	南西側幅員約5.45m・南東側幅員約4.36mの舗装区道（いずれも建築基準法第42条1項1号該当）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 （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 46,615分の1,904
特記事項	1. 区担当部署発行の建築確認関係台帳記載事項証明書の敷地面積及び一棟の建物分譲時パンフレット上の現況測量敷地面積は262.69㎡。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	クリオ馬込1番館（登記上の標記）	
建物の用途	共同住宅（総戸数25戸・ほか管理事務室1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10月16日 約34年 約21年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 延床面積489.94㎡	
仕 様	外 壁 その他	タイル貼・一部吹付タイル等 なし
設 備	オートロックシステム、エレベーター（4人乗）1基、集合郵便受、宅配ボックス、緊急用駐車場、自転車置場、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 明和地所コミュニティ（株） 委託管理
管理の状態	普通	
特記事項	1.管理規約・管理組合での標記は「クリオ馬込壹番館」。	

(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	1階(105号室)・一面採光 主要開口部の方位：南東向き	
床面積	専有面積	17.33㎡
	共用部分を含む現況床面積	19.95㎡
間取り	1K	
バルコニー等	バルコニー南東側にあり	
仕様	天井 床 内設 その他	ビニールクロス貼等 CFシート等 ビニールクロス貼等 ミニキッチン・ユニットバス等 格別なものはない
維持管理の状態	下記特記事項1のとおり汚損が認められ劣る。	
管理費等	管理費 修繕積立金 その他 滞納額 遅延損害金	10,950円(月額)(令和8年4月1日現在・以下同じ) 6,450円(月額) なし 2,709,200円(令和元年6月分～令和8年4月分)。 弁護士費用等違約金1,265,000円を含む。 739,716円(年利15%)
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. 室内にはペットボトル等の空き容器が多数存在し、床面はほぼ確認できない状態であった。キッチン、ユニットバス等水回りは相当程度汚濁が認められる。 2. C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
所有者	C	H27.8.1	R1.8.1 く 定めなし	59,000	敷金 59,000
占有権原は賃借権と認められ、賃借人C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/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
477,000	×19.95	×0.34	=3,240,000

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34年・経済的残存耐用年数約21年・観察減価率-10%(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=21年÷(34年+21年)×(1-0.10)=0.34 (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				
627,000	×1.05	×261.15	×1.0	×1,904/46,615	=7,020,000

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-39

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)
 $615,000 \text{円/㎡} \times 102/100 \times 100/100 \times 100/100 = 627,000 \text{円/㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

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：対象地域と公示地等の所在地域は街路・交通接近・環境・行政的条件はほぼ同等であることを考慮して総合の格差率を判定した。

イ 個別格差：角地である増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
(3,240,000)	+7,020,000)	×1.10	×0.98	×1.00	=11,060,000

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・・・0.98(対象=1階 基準階：3階)

位置別補正・・・1.00(南東向き一面採光)

その他・・・なし

相乗積 $0.98 \times 1.00 \times 1.00 = 0.98$

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 $\frac{1}{1+r} \times (1-0.03)$	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
1,238,280円 (13.3%)	383,700円	4.1%	9,077,780円	0.8916	8,093,749円 (86.7%)	9,330,000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

$$1 \div (1+3.9\%)^3 = 0.8916$$

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「馬込」駅に近い既成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、現行契約が当初契約より10年以上を経過し、現行賃料が周辺の同種建物の賃料に比較しやや低位であ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。以上より本件では、積算価格を重視し収益価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	11,060,000円
② 収益価格	9,330,000円
③ 調整後の価格	10,500,000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
10,500,000	×1.00	×0.80	×0.58	-59,000	=4,810,000

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減価を行った。

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。

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－39）

所 在：大田区東馬込1丁目55番32、「東馬込1-11-15」

価 格：615,000円/㎡

位 置：「馬込」駅の北東方道路距離約230mに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：220㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南5.5m区道

用途指定等：第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%・容積率200%）、準防火地域

地域の概要：中規模一般住宅、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4月28日

評価人 不動産鑑定士

竹迫 裕美子 ㊞



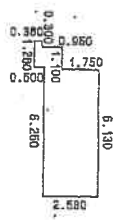
位置図

登記年月日：平成4年1月27日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である
令和7年8月13日 東京法務局城南出張所 登記官

各階平面図

家屋番号	東馬込1丁目 36-4-105	建物各階平面図
建物の所在	東京都大田区東馬込1丁目36番地4	



0.380	x	0.300	=	0.1140000
1.390	x	0.980	=	1.3034000
0.890	x	0.120	=	0.0996000
2.580	x	6.130	=	15.8154000
床面積合計				17.3324000㎡



建物の存する階数1階

(日附連印)

作製者



縮尺 1/250

申請人

606808

縮尺 1/500

(日附印)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：N24850

412R

本図はA3版をA4版に縮小

建物図面・各階平面図写