

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17日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

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 大田区矢口二丁目201番地3

建物の名称 グランドコンシェルジュ多摩川アジュールコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 矢口二丁目201番3の409

建物の名称 409

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 23.00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 大田区矢口二丁目201番3

地 目 宅地

地 積 804.47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 159635分の2541



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 26日

東京地方裁判所民事第 21部

裁判所書記官 福 井 琢 眞

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	株式会社明和住販流通センター
期 限	令和 9年 1月 31日 まで
賃 料	月額 83,250円
賃料前払	なし
敷 金	なし
保証金	340,000円 (償却済み)
特 約	転貸可

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。

転借人富士通株式会社が占有している。

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 大田区矢口二丁目201番地3
建物の名称 グランドコンシェルジュ多摩川アジュールコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 矢口二丁目201番3の409
建物の名称 409
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 23.00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 大田区矢口二丁目201番3
地 目 宅地
地 積 804.47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 159635分の2541



令和8年(ケ)第8号
令和8年3月25日受理
令和8年4月20日提出
(評価人 海野弘昭)

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 塚田 正

(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 大田区矢口二丁目201番地3

建物の名称 グランドコンシェルジュ多摩川アジュールコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 矢口二丁目201番3の409

建物の名称 409

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 23.00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 大田区矢口二丁目201番3

地 目 宅地

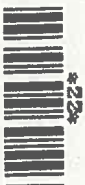
地 積 804.47平方メートル

(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 159635分の2541



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大田区矢口二丁目31番16-409号 グランドコンシェルジュ多摩川アジュールコート	
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 <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">┌ 種類: <li style="margin-left: 10px;">├ 構造: <li style="margin-left: 10px;">└ 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 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 (月額)	管理費 8,300円 修繕積立金 5,200円	令和8年4月9日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計54,000円 令和8年1月分から令和8年4月分まで <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 1,119円 年利14パーセントの定めあり
管理費等照会先	株式会社快適空間	
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	南西側及び南東側で区道 (建築基準法第42項1項1号) に接面する	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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、「■」の箇所の記載のとおり
(2 枚目)

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 checked="" type="checkbox"/> 株式会社明和住販流通センター	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居室(転貸) <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> C (原賃借人担当)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 (<input checked="" type="checkbox"/> 回答書、契約書等)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成28年12月ころ (鍵の受領日)	
最初の契約等	契約日	平成29年12月27日
	期間	平成30年1月26日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和5年1月31日まで <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7年2月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年1月31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 ()
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他 (原賃借人)
賃料・支払時期	毎月金83,250円 (毎月8日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input checked="" type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金340,000円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	転貸目的 保証金は5年間均等で償却済み 最初の借主：株式会社 PRESTIGE 鍵の受領日：平成28年12月ころ	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
	原賃借人は本件建物の鍵を前々建物所有者から受領し、管理・所持している	

(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
B (入居者)	<ol style="list-style-type: none">1 私は本件建物を居宅としてのみ使用しています。2 本件建物は富士通株式会社の社宅で、私は同社の社員です。本件建物の賃料のうち私個人が9,500円を負担しています。3 本件建物内で不具合な部分や増改築した部分はありません。4 本件建物内で第三者が使用している部分はありません。 (令和8年4月14日面接聴取)
C (原賃借人担当)	<ol style="list-style-type: none">1 当社は本件建物のサブリース会社です。現在の原賃貸借契約は令和7年2月1日から2年間合意更新されています。2 本件建物は収益物件として当社が平成28年12月ころから管理しています。従って、本件建物の鍵は、当社のグループ会社である前々建物所有者株式会社明和から受領し、その後、現在に至るまで管理・所持していることとなります。3 株式会社 PRESTIGE は当社のグループ会社であるとともに、本件建物の売主となります。従って、富士通株式会社は本件建物新築時から社宅として使用していたこととなります (令和8年4月15日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、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 郵便受け及び表札には表示はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、入居者 B が在室し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、室内には日常使用される動産一式が存在し、居宅として使用されていることが窺われた。
- 4 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

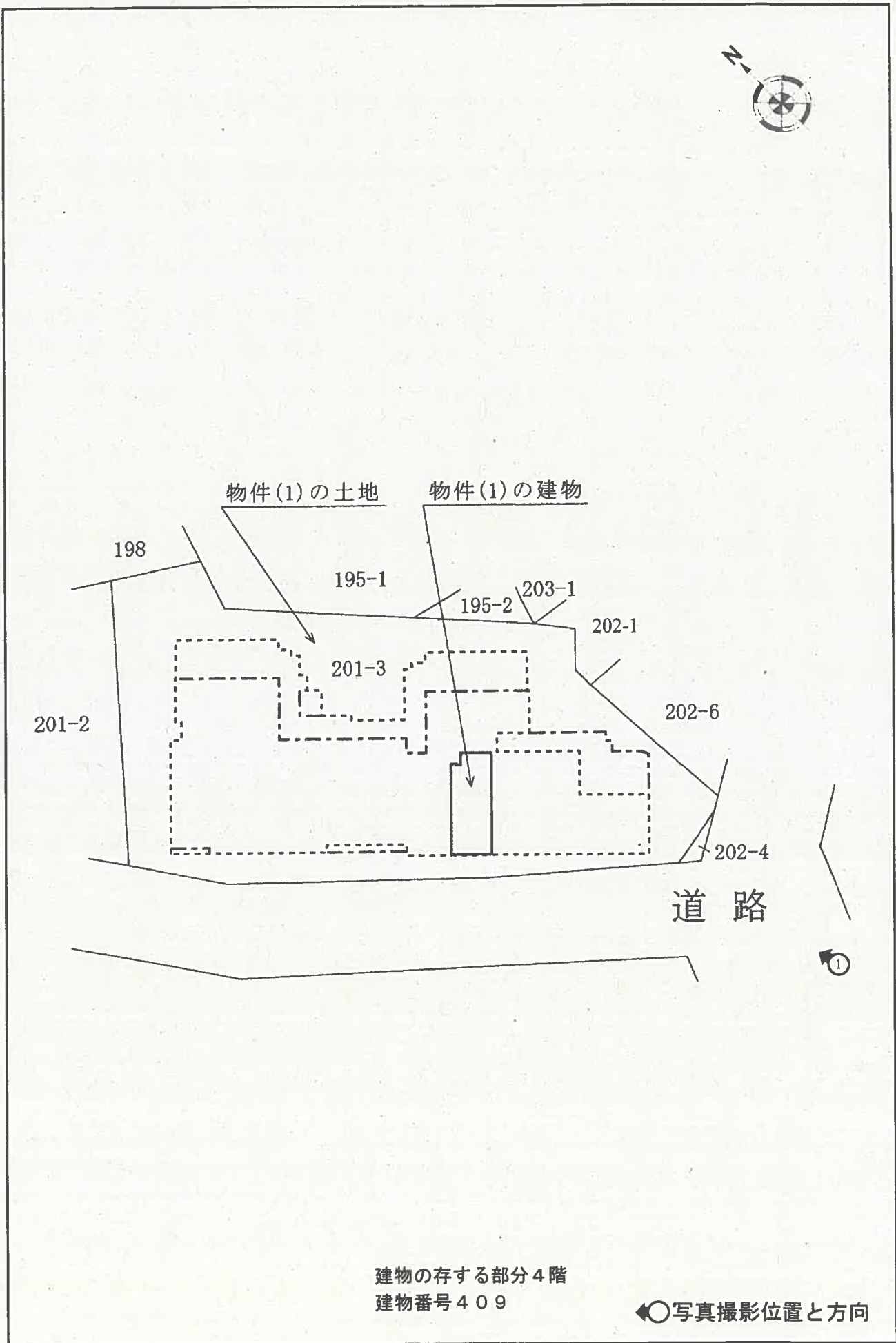
調査の経過

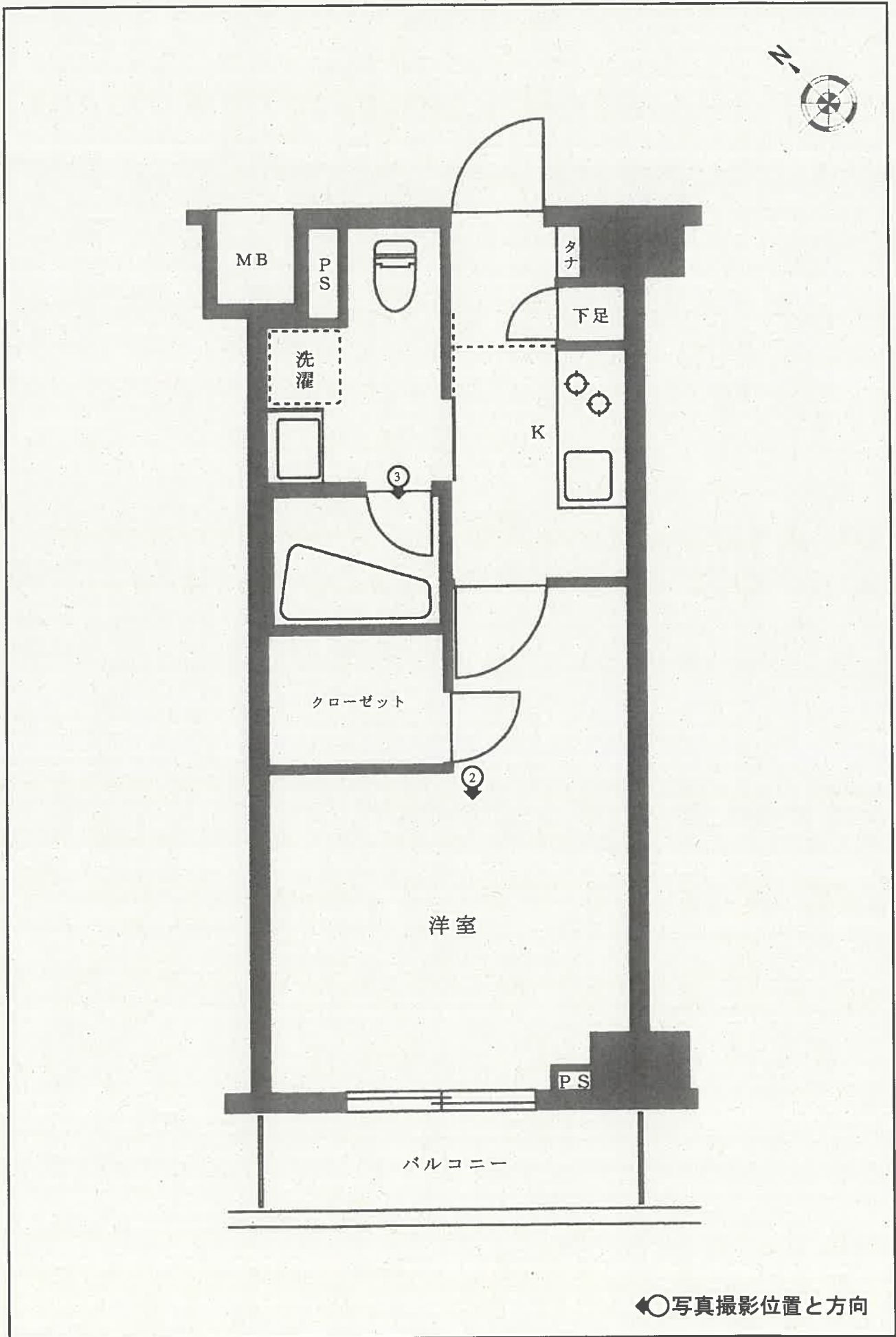
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年4月6日 14:10-14:20	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影 照会書差置
令和8年4月7日 : - :	当 庁	管理費等調査照会 FAX 照会書送付 (建物所有者) (期限までに回答なし) 照会書 FAX (原賃借人)
令和8年4月14日 12:24-12:35	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評 価人同行、在室者に面接聴取
令和8年4月15日 11:42-11:45	当 庁	原賃借人担当から電話聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

(特記事項)

- 令和8年4月14日
目的物件が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。
- 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。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)





001



002



003



令和 8年(ケ)第 8号
令和 8年 4月14日 現地調査
令和 8年 4月30日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 海野弘昭

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 17,040,000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
1	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 大田区矢口二丁目31番16-409号 (マンション名、部屋番号) グランドコンシェルジュ多摩川 アジュールコート、409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

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区矢口二丁目201番地3

建物の名称 グランドコンシェルジュ多摩川アジュールコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 矢口二丁目201番3の409

建物の名称 409

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 23.00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 大田区矢口二丁目201番3

地 目 宅地

地 積 804.47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 159635分の2541

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	東急多摩川線「矢口渡」駅の西方約770m(多摩川方面出入口からの道路距離、徒歩約10分)、また、同線「武蔵新田」駅の南方約800m(多摩川方面出入口からの道路距離、徒歩約10分)、大田区矢口二丁目31番街区に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	マンションや戸建住宅が建ち並ぶ中に工場や作業所等が混在する地域。	
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)	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 準工業地域 60%(指定) 200%(指定) 準防火地域、新たな防火規制区域 第二種高度地区 日影規制(4~2.5時間、測定面4.0m) 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	804.47㎡ やや不整形 南西側約42m・最大約23.5m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	南西側現況幅員約7m舗装公衆用道路 (大田区道9-27号線、建築基準法第42条1項1号該当) 南東側現況幅員約8m舗装公衆用道路 (大田区道主要第88号線、建築基準法第42条1項1号該当)に、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等となっている。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 159,635分の2,541
特記事項	大田区防災ハザードマップ(風水害編)によると、洪水の浸水想定区域にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランドコンシェルジュ多摩川アジュールコート	
建物の用途	共同住宅（総戸数59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28年12月9日新築 約9年 約41年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建・延1,911.79㎡	
仕様	外壁 その他	タイル張等 特になし
設備等	エレベーター、駐車場、駐輪場、オートロックシステム、宅配ボックス、集合郵便受、ゴミ置場等	
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 (グランドコンシェルジュ多摩川アジュールコート管理組合) 株式会社快適空間 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	当該マンションの建築計画概要書を取得し、建築確認と完了検査が行われ、確認済証及び検査済証が交付されていたことを確認した。	

(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	4階部分(409号室)：中間部屋 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	専 有 面 積	23.00 m ²
	共用部分を含む 現況床面積	30.31 m ²
間 取 り	1K	
バルコニー等	南西側に一面あり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 キッチン、浴室、トイレ等 洗面台、洗濯機置場はトイレと同室である。
保守管理の状態	やや優る(部屋はきれいに使用されている。入居者Bによると、雨漏りはなく、設備の不具合もない。床や壁に目立つ傷や汚れはなく、ペットも飼っていないとのことである。)	
管 理 費 等	管 理 費	8,300円(月額)
	修繕積立金	5,200円(月額)
	そ の 他	なし
	滞 納 額	54,000円 (令和8年1月分～4月分)
	遅延損害金	1,119円(年利14%)
	以上、令和8年4月9日現在	
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	なし	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸人等	借借人等	占有開始日	現在の 契約期間	月額賃料 (円)	預り金等 (円)
所有者A	株式会社明和住販流通センター	H28.12月ころ (鍵の受領日)	R7.2.1 ～ R9.1.31	83,250	340,000 (保証金)
<p>占有範囲：全部 占有権原：賃借権 占有状況：株式会社明和住販流通センターがAから賃借し、富士通株式会社に転貸している。 契約日：平成29年12月27日 支払時期：毎月8日限り当月分支払 更新の種別：合意更新 その他：転貸目的 保証金は5年間均等で償却済み 最初の借主は株式会社 PRESTIGE 鍵の受領日は上記のとおり平成28年12月ころ</p>					
株式会社明和住販流通センター	富士通株式会社	H29.6.21	R7.6.21 ～ R9.6.20	88,500	88,500 (敷金)
<p>占有範囲：全部 占有権原：転借権 占有状況：富士通株式会社が株式会社明和住販流通センターから転借し、社宅として入居者Bが使用し占有している。 契約日：平成29年6月20日 支払時期：毎月末日限り翌月分払 更新の種別：合意更新 その他：別途共益費5,000円/月 最初の貸主は株式会社 PRESTIGE</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/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
480,000	×30.31	×0.74	=10,770,000

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9年、経済的残存耐用年数約41年、観察減価率10%(保守管理の状況を考慮した)
- ・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=41年÷(9年+41年)×(1-0.10)=0.74 (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				
573,000	×1.20	×804.47	×1.00	×2,541/159,635	=8,800,000

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。

地価公示 大田-55

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$587,000 \text{ 円/㎡} \times 102.5/100 \times 100/100 \times 100/105 = 573,000 \text{ 円/㎡}$$

(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：必要なし

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域に比して、交通接近条件が優ることを考慮して、総合の地域格差を判定した。

イ 個別格差：角地、形状、一体利用を考慮した。

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
(10,770,000)	+8,800,000)	×1.10	×1.05	×1.00	=22,600,000

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…1.01（対象=4階・基準階=3階）

位置別等修正…1.04（方位）

その他…1.00（なし）

相乗積 $1.01 \times 1.04 \times 1.00 = 1.05$ （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）

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物なので、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。

ただし、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実際の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものなので、必ずしも本件で採用した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 ア+カ キ
	4年目の有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率※2 (3.3%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
(円) 2,156,830 (10.5%)	(円) 733,251	(%) 3.5	(円) 20,321,528	0.9072	(円) 18,435,690 (89.5%)	(円) 20,590,000 (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

$$\frac{1}{(1 + 3.3\%)^3} = 0.9072 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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 DCF法による価格：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と建物価格を加算し、原価性に着目した供給者価格とされており、また、収益価格は本件が有する収益性に着目した価格で、需要者価格とされている。

本件は1Kのマンションで、最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物として賃貸の用に供されていることから、収益価格を重視し積算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	22,600,000円
② 収益価格	20,590,000円
③ 調整後の価格	21,300,000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) (円) オ	評価額 (円) カ
21,300,000	×1.00	×0.80	1.00	---	=17,040,000

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を行う。本件は微小につき上記「競売市場修正」に含めた。

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

地価公示価格（大田－55）

所 在：大田区矢口2丁目78番1，「矢口2-12-10」

価 格：587,000円／㎡

位 置：「武蔵新田」駅より道路距離約650mに位置する

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：100㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北8.3m 区道

用途指定等：準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）、準防火地域

地域の概要：小規模一般住宅、事業所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5月1日

評価人 不動産鑑定士

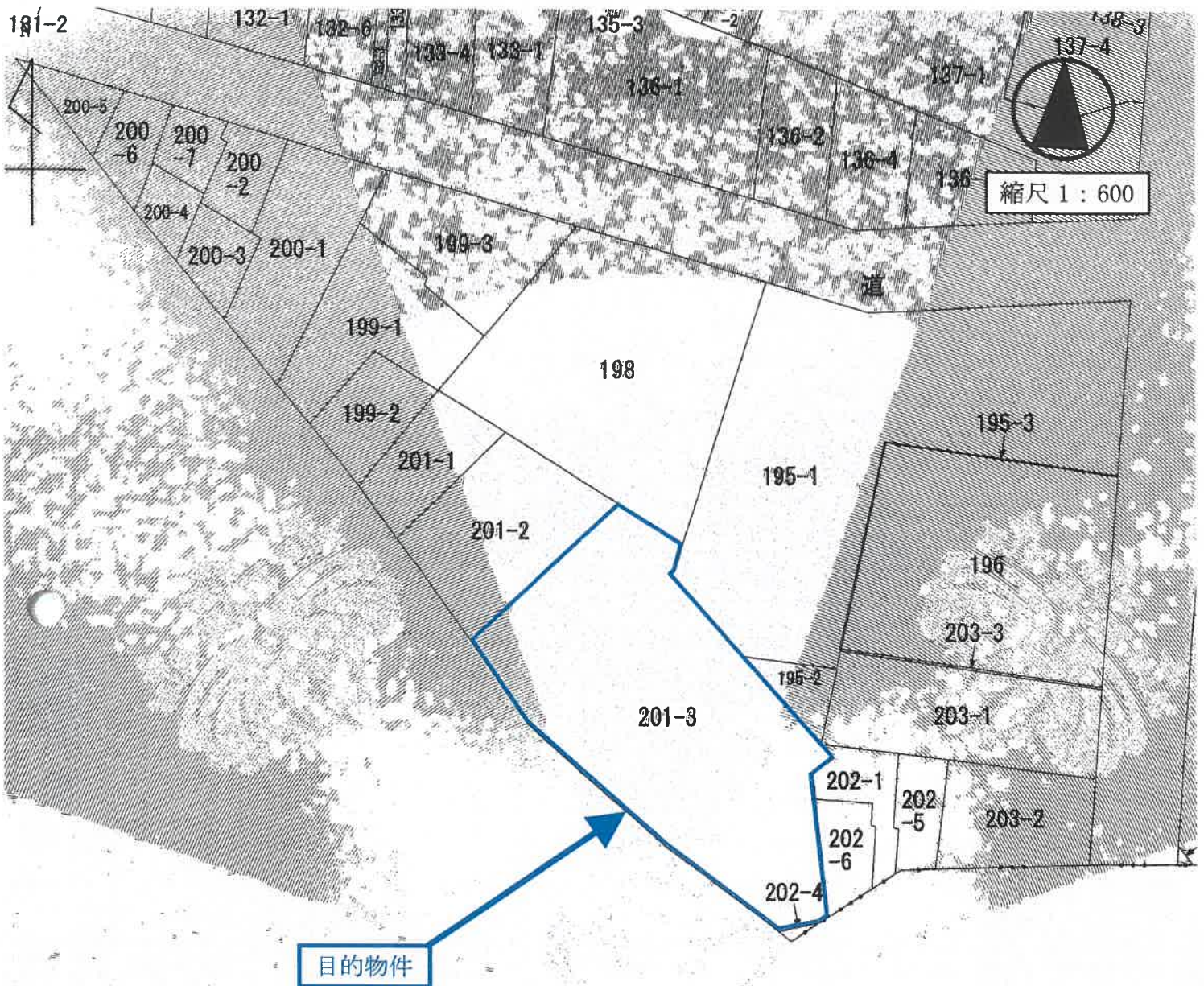
海 野 弘 昭 (印)

地理院地図

GSI Maps



位置図



目的物件

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られる図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公 図 写

地番区域見出し
矢口
2丁

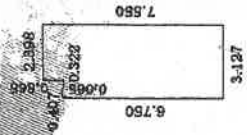
各階平面図

建物図面

家屋番号 201番地の409
 建物所在 大田区矢野二丁目201番地9

建物の番号 409

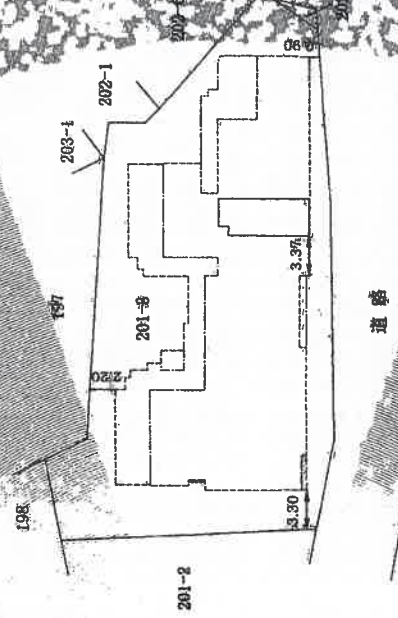
4階部分



床面積

0.398 × 3.398 =	2.074270
0.065 × 0.407 =	0.026455
6.688 × 3.127 =	20.903995
面積	23.004720
床面積	23.00㎡

建物の存する部分4階



単位：メートル

作成者

縮尺 1/200

申請人

縮尺 1/500

B4判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容を示すもので、実際の状況と異なる場合があります。