

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 2 1 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 7月29日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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 8月13日 午前 9時00分から 令和 8年 8月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 8月26日 午前 9時30分 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 場 所 令和 8年 9月 3日 午前11時00分 東京地方裁判所民事第21部
特別売却 実施期間	令和 8年 8月27日 午前 9時20分から 令和 8年 8月31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 7月29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 所 在 大田区山王四丁目1078番地2、1076番地2

家屋 番号 1078番2の2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 50.10平方メートル
2階 49.68平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月24日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 相 田 亜由子

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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- (1) 本件建物のために、その敷地（ア 地番1078番2，地積61.93平方メートル，所有者長遠寺，イ 地番1076番2，地積27.61平方メートル，所有者長遠寺）につき借地権（賃借権，借地借家法22条の特約あり）が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。
- (2) 上記各敷地につき上記賃借権に係る賃借権設定登記が存するが，本件執行手続では移転登記手続はしない。
- (3) 上記各敷地につき上記賃借権を対象とする賃借権質権設定登記が存するが，本件執行手続では抹消しない。
- (4) 地代の滞納あり。
- (5) 地代代払の許可あり。

《 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登載されています。



物 件 目 録

1 所 在	大田区山王四丁目1078番地2、1076番地2		
家屋 番号	1078番2の2		
種 類	居宅		
構 造	木造スレート葺2階建		
床 面 積	1階	50.10平方メートル	
	2階	49.68平方メートル	



令和7年(ケ)第587号
令和8年1月16日受理
令和8年2月3日提出
(評価人：萩原謙介)

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 所 在	大田区山王四丁目1078番地2、1076番地2		
家屋 番号	1078番2の2		
種 類	居宅		
構 造	木造スレート葺2階建		
床 面 積	1階	50.10	平方メートル
	2階	49.68	平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都大田区山王四丁目13番13号
建物	物件1
種類・構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
敷地 （目的外土地）	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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

目的外土地の概況 (その1) (物件1関係)		
1	所 在	大田区山王四丁目
	地 番	1 0 7 8 番 2
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	6 1 . 9 3 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (長遠寺)
	その他の事項	
2	所 在	大田区山王四丁目
	地 番	1 0 7 6 番 2
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	2 7 . 6 1 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (長遠寺)
	その他の事項	
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	その他の事項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり

目的外土地の概況 (その2) (物件1関係)

□関係人 (□ (占有者)) の陳述/■提示文書 (一般定期借地権設定契約公正証書等) の要旨

占有権原	□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権 □		
占有開始時期	平成9年11月21日		
最初の契約等	契約日	平成9年11月17日	
	期間	平成9年11月21日から ■令和30年5月27日まで □期間の定めなし	
更新の種類別	□合意更新 □自動更新 □法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約当事者	貸主	■土地所有者 □その他の者 ()	
	借主	■建物所有者 □その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎月金10,832円 (毎月27日限り翌月分支払)		
地代前払	■ない □ある (金 円 分まで)		
敷金・保証金	□ない ■ある (□敷金 円 ■保証金14,300,000円)		
特約等	借地借家法22条の一般定期借地権		
地代滞納	□ない ■ある (■令和7年4月2日現在 金97,488円)		
契約解除	■ない □ある ()		
訴訟提起等	■ない □ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 □係属中 □終局 ()		
その他	居住用建物所有目的の賃借権 令和8年1月7日東京地方裁判所地代代払許可決定あり 上記地代は、現行の地代である (契約当初の地代は月額金23,400円)。		

執行官の意見 ■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官意見」のとおり

目的外土地1及び2の各土地 (以下「目的外各土地」という。) の当初の借主は、本件建物の所有権保存登記時 (平成9年11月21日) の所有者であり、目的外各土地に、上記賃借権の設定登記 (平成9年11月21日受付第57548号) がされている。

なお、目的外各土地には、上記保証金の返還請求権を被担保債権とする抵当権設定登記 (平成9年11月21日受付第57549号) がされている。

上記公正証書7条3項には、貸主が借地権の譲渡を承諾したときは、借主は借地権の譲受人に保証金返還請求権を引き継ぐものとし、貸主は新たな借地人からの保証金の預託と引き換えに、借主に対し受領済みの保証金を返還し、上記保証金返還請求権を被担保債権とする抵当権の移転登記手続に協力するものとする旨の記載がある。

(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
■A (建物所有者)	1. 私は、本件建物に1人で住んでいます。以前は、本件建物の一部を私が代表者であった会社の事務所として使用していましたが、今はなく、個人の仕事をすることがある程度です。 2. 室内犬を1匹飼っています。 3. 以前は複数の犬を飼っていたことから、床や廊下のあちらこちらが傷んでしまっています。そのほかは、建物全体に経年による劣化はあるものの、特段の不具合等はありません。 (令和8年1月28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. 本件建物の位置関係及び形状等は、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. 本件建物は、目的外土地 1 及び同 2 の各土地上に建てられていた。目的外土地 1 及び同 2 に各土地は、本件建物の敷地として使用されていて、その概況は 3 枚目及び 4 枚目に記載のとおりであった。
3. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件建物の表札には、所有者の氏名が表示されていた。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時のいずれも所有者が在宅していた。
 - ③ 所有者から「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ④ 本件建物は、室内に家具や日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
4. 上記現場の状況及び所有者の陳述等から、本件建物は、所有者が居宅として占有していると認められた。
5. 目的外土地 1 は、南側が私道（建築基準法 4 2 条 2 項）に接面していた。

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

(調査経過用)

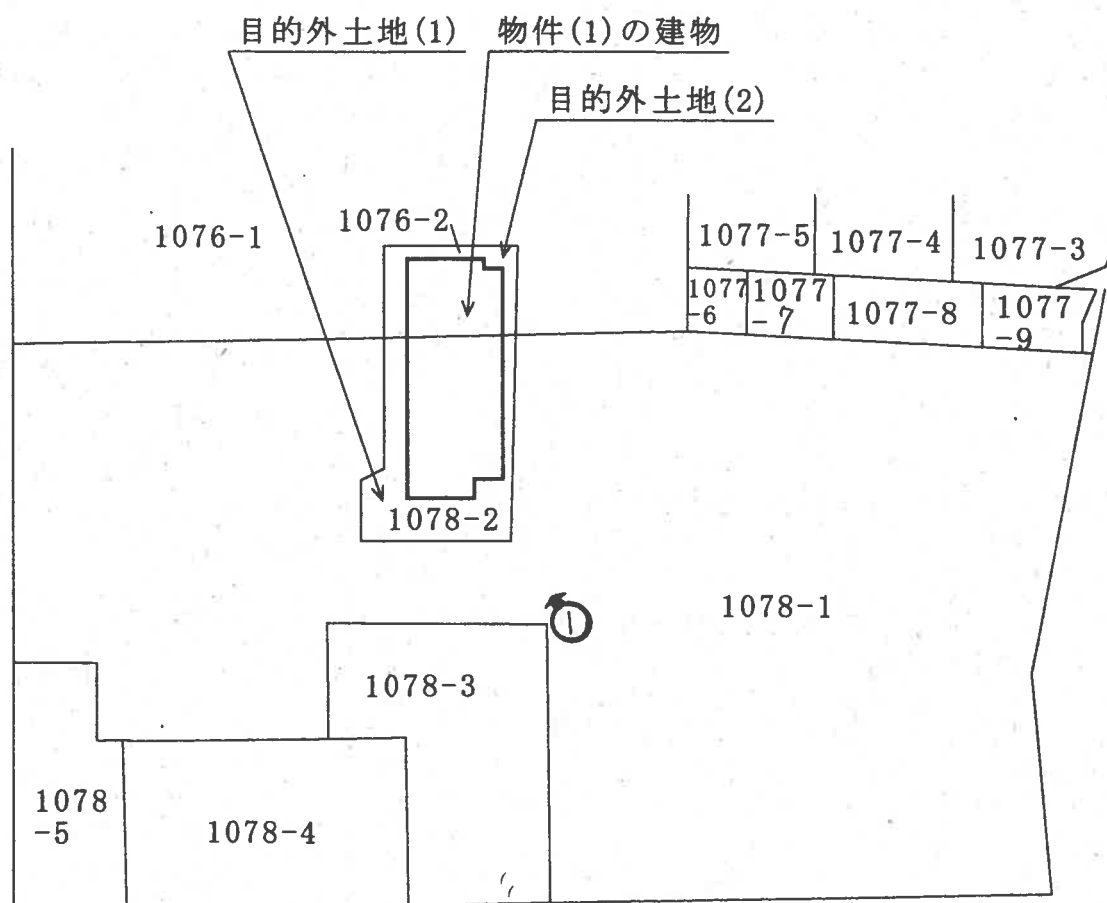
調査の経過

調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和8年1月22日 11:50-11:58	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 ■建物所有者Aから面接聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書等交付
令和8年1月28日 8:25-8:37	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 ■建物所有者Aから面接聴取
令和8年1月30日	当庁	■法人登記情報取得（長遠寺）

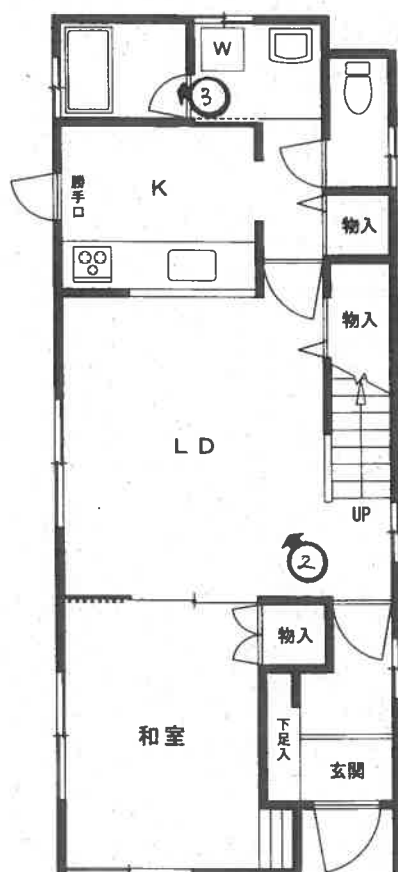
(特記事項)

- ☒ 令和8年1月28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。
- ☐ 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 を立ち会わせ、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。
- ☐

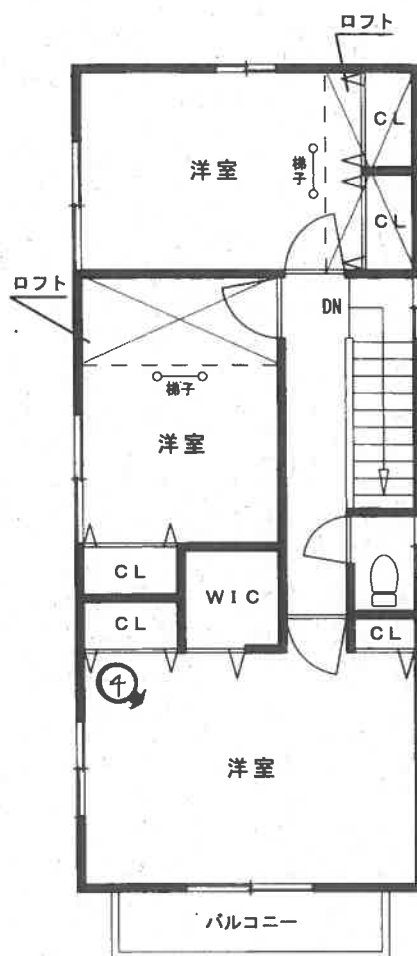
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり



←○: 写真撮影位置と方向



1 階



2 階

◀○ : 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



東京地方裁判所 御中

意 見 書

評価人 萩 原 謙 介

令和 7 年（ケ）第 5 8 7 号事件に関しまして、（１）目的外土地 1 及び同 2 につき賃借権に係る借地権設定登記が存するところ、移転登記手続を経る必要があること（２）目的外土地 1 及び同 2 につき賃借権を対象とする賃借権質権設定登記が存するところ、抹消手続が必要となること（３）（２）のとおり本執行手続では同登記は抹消されないが、審尋の結果を踏まえて下記の通り判断します。

記

建物価格 （円） ア	土地利用権等 価格の加算（円） イ	占有減価 修正 ウ	修正 項目 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 （円） キ
(7, 900, 000	+ 8, 530, 000)	× 1. 00	× 0. 90	× 0. 90	× 0. 80	= 10, 650, 000

- ア 建物価格：前記 1 ①エ
イ 土地利用権等価格：前記 2 ①ウ
ウ 占有減価修正：必要なし
エ 修正項目：（１）目的外土地 1 及び同 2 につき賃借権に係る借地権設定登記が存するところ、移転登記手続を経る必要があること（２）目的外土地 1 及び同 2 につき賃借権を対象とする賃借権質権設定登記が存するところ、抹消手続が必要となること（３）（２）のとおり本執行手続では同登記は抹消されないが、審尋の結果を踏まえて減価率 10 % と判定した。
オ 市場性修正：一般定期借地権付建物の市場性等も考慮し、減価率 10 % と判定した。
カ 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を考慮して修正を行った。

以上

令和 7 年（ケ）第 5 8 7 号
令和 8 年 0 1 月 2 8 日 現地調査
令和 8 年 0 2 月 0 9 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 萩原 謙介

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 11,830,000円

物件 1 は、一般定期借地権付建物としての価格である。

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の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:大田区山王4丁目13番13号
番号	特 記 事 項		
	・一般定期借地権付建物		

* 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 所 在	大田区山王四丁目1078番地2、1076番地2		
家屋 番号	1078番2の2		
種 類	居宅		
構 造	木造スレート葺2階建		
床 面 積	1階	50.10	平方メートル
	2階	49.68	平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 建物の敷地（借地）の概況及び利用状況等

位置・交通	JR京浜東北線「大森」駅の西方道路距離約1000m（徒歩約13分） 大田区山王4丁目13番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	幅員約3.4～3.6m道路沿いに一般住宅等が存する地域	
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 建ぺい率 容積率 防火指定 その他の規制	市街化区域 準住居地域 60% 300% 防火地域 第三種高度地区 最低限度高さ：7m 日影規制：5時間-3時間/4m 景観計画の区域区分：市街地類型 幹線道路沿道市街地
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	89.54㎡（1078番2：61.93㎡，1076番2：27.61㎡） ほぼ長方形 間口約7m・奥行約14m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	南側：幅員約3.4～3.6m舗装私道（建築基準法第42条2項道路該当）に接面する。	
土地の利用状況等	物件1を含む一棟の建物敷地等として利用している。 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（私設の給水管） あり あり（私道であり埋没状況は不明）
	供給処理施設における「あり」とは，前面道路に該当施設の本管（以下，施設管という）が通っていることをいう。「なし」とは，同様に施設管が通っていないことをいう。「不明」とは，前面道路に施設管が通っているか否かが確認出来ない場合をいう。	

借地契約の概要	土地所有者との賃貸借契約の概要は以下のとおりである。 所在：東京都大田区山王4丁目 地番：1078番2（目的外土地1）及び1076番2（目的外土地2） 地積：1078番2:61.93㎡ 1076番2:27.61㎡ 合計89.54㎡ 地目：宅地 貸主：宗教法人長遠寺 借主：建物所有者（個人） 占有権原：賃借権（一般定期借地権） 使用目的：居住用建物の所有 期 間：平成9年(1997年)11月21日から令和30年(2048年)5月27日まで 地代：月額10,832円(毎月27日限り翌月分支払 3年ごとに改定, 契約当初の地代は月額23,400円) 地代前払：ない 保証金：14,300,000円 地代滞納：令和7年4月2日現在 97,488円の滞納あり 契約解除：ない その他：・借地借家法22条の一般定期借地権 居住用建物所有目的の賃借権 ・目的外土地1及び2の各土地の当初の借主は、本件建物の所有権保存登記時（平成9年11月21日）の所有者であり、同日付けで上記賃借権の設定登記がされている。 なお、目的外土地1及び2には、同日付けで上記保証金の返還請求権を被担保債権とする抵当権設定登記がされている。
特記事項	・建物密集地で概測が困難であり実測を要する。 ・接面道路セットバックの恐れあり。

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

区 分	主である建物	
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9年11月7日新築 約28年 約12年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造スレート葺2階建 吹付等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼、板張り等 フローリング、畳等 キッチン、トイレ、風呂等
床面積(現況)	1階： 50.10㎡ 2階： 49.68㎡ 延床： 99.78㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	・建物所有者が本建物を居宅として使用している。	
特 記 事 項	・調査時、室内犬を1匹飼っていた。 - 以前は複数の犬を飼っていたことから、床や廊下のあちこちが傷んでいるとの事。 ・2階の2洋室(北側)内ロフトあり。 ・建物の建築年月日から、アスベスト含有建材の使用可能性について否定できないものと判定した。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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建物価格（物件1）

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、建物価格を求めた。

再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
330,000	×99.78	×0.24	= 7,900,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした(以下同じ)。

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記記録面積を採用した。

ウ 現価率：

- ・経過年数約28年，経済的残存耐用年数約12年，観察減価率20%（保守管理の状況を考慮した）
- ・耐用年数に基づく方法と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＝12年÷（28年＋12年）×（1－0.20）＝0.24（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 土地価格（借地）

物件1の敷地（借地）の建付地価格を次のとおり求めた。

更 地 価 格		地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) オ
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
638,000	×0.97	×89.54	×0.95	= 52,640,000

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。

公示地 大田－10

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示地価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & \\
 775,000\text{円}/\text{㎡} \times & 107/100 \times & 100/100 \times & 100/130 & = & 638,000\text{円}/\text{㎡} & \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} &
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和7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：補正の必要なし。

地 域 格 差：公示地の所在地域は、対象地域と比し、駅接近条件、街路条件及び環境条件で優る。

イ 個 別 格 差：セットバックの恐れあり及び敷地形状等を考慮した。

ウ 地 積：契約面積（登記記録面積）による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮して5%と判定した。

2 評価額の判定

前記により求めた基礎となる価格（建物価格）に，土地利用権等価格を加算し，さらに競売市場修正等を施して下記のとおり評価額を決定した。

① 土地利用権等価格

建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		名義書換料相当の減額 (1-名義書換料相当率) ウ	土地利用権等価格 (円) エ
52,640,000	×0.18	一般定期 借地権	× (1-0.1)	= 8,530,000

ア 建付地価格：前記1②オ

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定し，その割合は，近隣における借地権の取引慣行，課税上の割合等を参考に，建物の性質及び期間等を勘案して査定した。

土地利用権等割合：借地権割合 × (定借減価率)
 $0.6 \times (100 - 70) \% = 0.18$

ウ 名義書換料相当の減額：名義書換料相当率を10%と判定した。

エ 土地利用権等価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 評価額

建物価格 (円) ア	土地利用権等 価格の加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) カ
(7,900,000)	+8,530,000)	×1.00	×0.90	×0.80	=11,830,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：一般定期借地権付建物の市場性等も考慮し，減価率10%と判定した。

オ 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を考慮して修正を行った。

第6 参考価格資料

公示地価格（大田－10）

所 在：東京都大田区山王3丁目1500番42「山王3－34－3」

価 格：775,000円/㎡

位 置：JR京浜東北線「大森」駅の南西方約420mに位置する

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：231㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：北西側5.0m区道

用途指定等：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60％，容積率200％），
準防火地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写（A3判をA4判に縮小）

建物図面・各階平面図写（A3判をA4判に縮小）

地積測量図写（A3判をA4判に縮小）

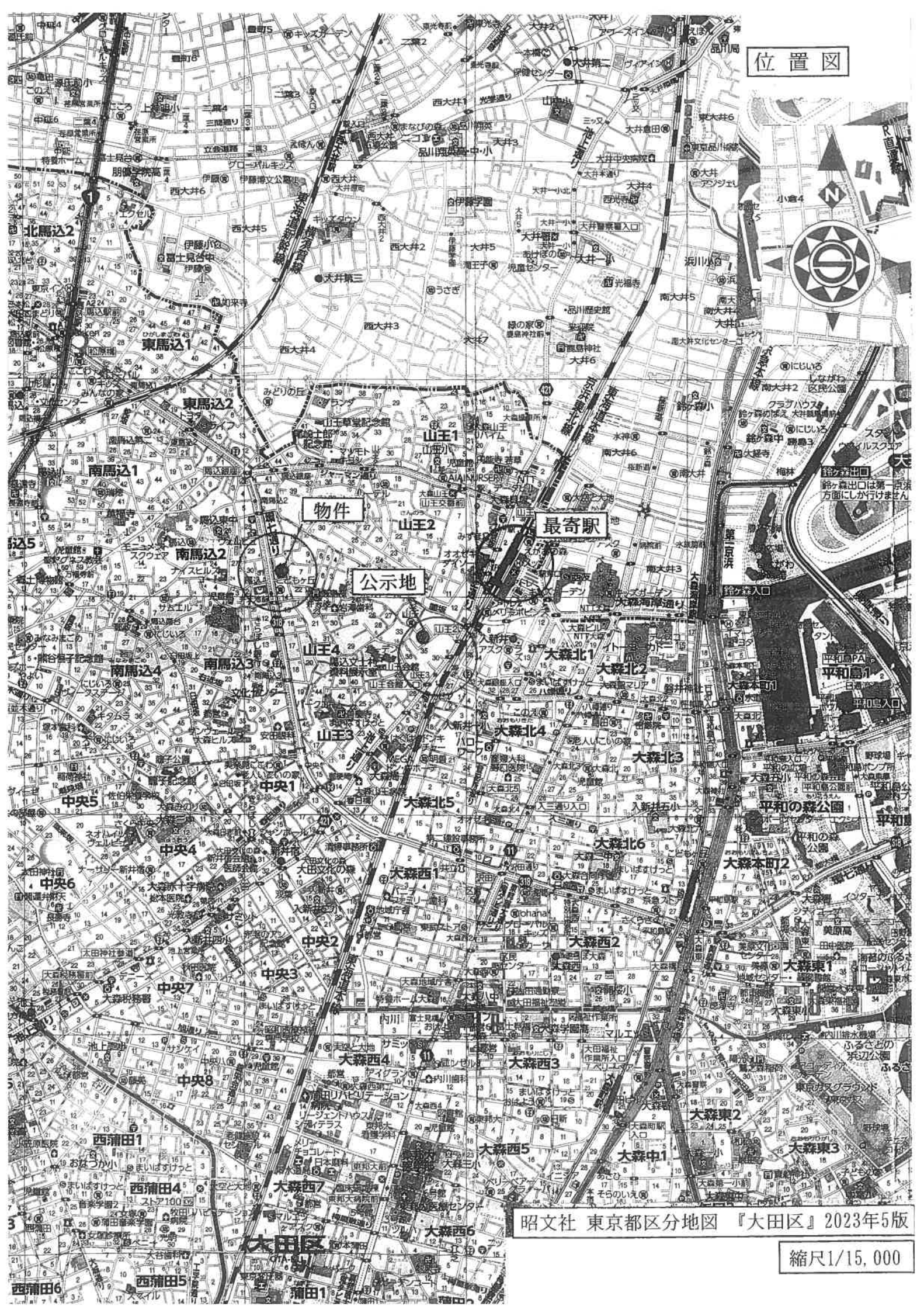
以上

令和8年02月09日

評価人 不動産鑑定士

萩原謙介印

位置図



物件

公示地

最寄駅

1077-2 1080-39 1080-41
1080-38 1080-40 1080-9



目的外土地

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

地番区域見出

山王4丁目

請求部	所在	大田区山王四丁目				地番	1078番2			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地区に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備考 付年月日 (原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局城南出張所管轄)

令和7年10月22日

福岡法務局

地図整理番号：M78372

登記官

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成9年11月21日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である

(東京法務局城南出張所管轄)

令和7年10月22日

福岡法務局

各階平面図

1階



求積表

$3.185 \times 11.375 =$	36.229375
$0.495 \times 10.468 =$	4.761575
$0.910 \times 10.010 =$	9.109100
合計	50.100050
床面積	50.10 m ²

2階



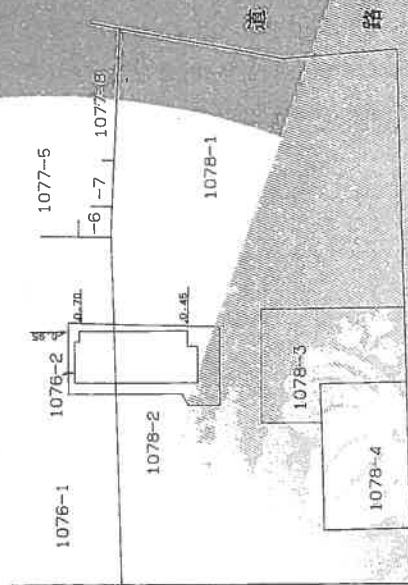
求積表

$4.550 \times 10.920 =$	49.686000
合計	49.686000
床面積	49.68 m ²

建物図面

家屋番号 1078番202

建物の所在 大田区山王四丁目1078番地2、1076番地2



環状七号線

道 路

(定額制)

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作製者

(日 記 簿 用)

A3判をA4判に縮小

地図

M78374

登記年月日：平成9年5月14日

これは図面に記録された内容を確認した書面である。
(東京法務局城南出張所管理)

令和7年10月22日

福岡法務局

1076-1

119.5.14

地積測量図

地番	1076-2
土地の所在	大田区山王四丁目

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
1076-2	1	7.64 X	3.68 =	28.1152	
1076-2	2	7.64 X	3.55 =	27.1220	
		合計	55.2372		
		面積	27.6186	m'	27.61 m'
1076-1		公簿	1560.82	m'	
		総計	27.6186	m'	
		残地	1533.2014	m'	1533.20 m'



道路

1077-14

1077-12

1077-17

1077-16

1077-5

1077-6

1076-1
(A)

1076-2
(B)

1078-1
(C)

地番	面積	用途	備考
(A)	27.61	住宅	
(B)	27.61	住宅	
(C)	27.61	住宅	

047219

宗教授人 長 遠 寺

東京都大田区南馬込5丁目2-10
〒143 電話(3721) 8490 兼

申請人

年5月7日(作現)

作製者

土地家屋調査士

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成9年5月14日

これは図面に記録されている内容を証明する図面である
(東京法務局城南出張所管轄)
令和7年10月22日 福岡法務局

地積測量図

地番	1078-2, 1078-3 1078-4
土地の所在	大田区山王四丁目

二 斜 求 積 表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
1078-2 (B)	1	6.51 X	2.30 =	14.9730	
	2	11.33 X	3.93 =	44.5269	
	3	11.33 X	3.20 =	36.2560	
	4	7.60 X	0.95 =	7.2200	
	5	7.60 X	2.75 =	20.9000	
		合計	123.8759		61.93
1078-3 (C)	1	11.47 X	4.81 =	55.1707	
	2	11.47 X	1.61 =	18.4667	
	3	14.82 X	3.61 =	53.5002	
	4	14.82 X	5.95 =	88.1790	
		合計	215.3166		107.65
1078-4 (D)	1	15.61 X	6.86 =	107.0846	
	2	15.61 X	6.88 =	107.3968	
		合計	214.4814		107.24
1078-1 (A)	公積	1267.04			
	残地	276.8369			
		合計	990.2031		990.20

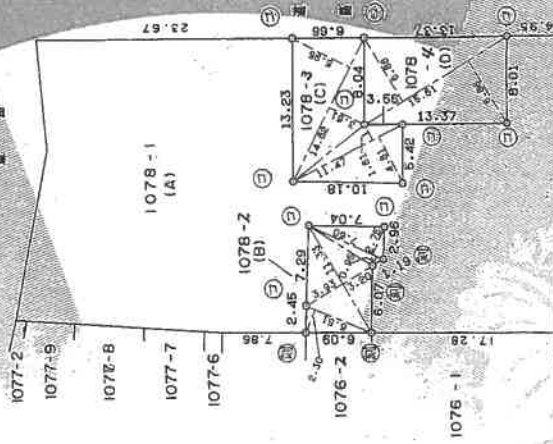


図 第七号

測量方法	測量法の種類	注
①	空中写真測量	凡
②	地形測量	凡
③	航空写真測量	凡
④	航空写真測量	凡
⑤	航空写真測量	凡

047224

宗教法人 長 遠 寺

東京都大田区南馬込5丁目2-10
〒143 電話(3770) 8490番

縮尺 1/500

1/500

昭和9年5月7日(作製)

作製者

土地家屋調査士

A3判をA4判に縮小