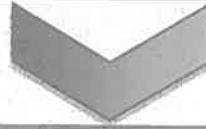


民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



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 8 月 12 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。

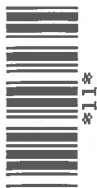
記

|                                                                        |                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 入札期間                                                                   | 令和 8 年 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで                                                               |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 8 年 9 月 9 日 午前 9 時 30 分<br>場 所 東京地方裁判所民事執行センター売却場                                                                    |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 8 年 9 月 17 日 午前 11 時 00 分<br>場 所 東京地方裁判所民事第 21 部                                                                     |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 8 年 9 月 10 日 午前 9 時 20 分から<br>令和 8 年 9 月 14 日 午後 5 時 00 分まで                                                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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 8 月 12 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                             |



\*813\*

| 物件番号 | 売却基準価額 (円)<br>買受可能価額 (円)     | 一括<br>売却 | 買受申出保証額 (円) | 令和 7 年度   |           |
|------|------------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
|      |                              |          |             | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1, 2 | 28, 240, 000<br>22, 592, 000 | 一括       | 5, 648, 000 | 70, 761   | 15, 162   |
| 1    | 8, 380, 000                  |          |             |           |           |
| 2    | 19, 860, 000                 |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
| 備考   |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |



## 物 件 目 録

1 所 在 大田区多摩川二丁目

地 番 150 番 31

地 目 宅地

地 積 67.09 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分 10 分の 9

共有者 B 持分 10 分の 1

2 所 在 大田区多摩川二丁目 150 番地 31

家屋 番号 150 番 31

種 類 車庫・居宅

構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下 1 階付 2 階建

床 面 積 1 階 34.26 平方メートル

2 階 34.02 平方メートル

地下 1 階 31.22 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 9

共有者 B 持分 10 分の 1



## 物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 10 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, 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 1, 2】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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登載されています。

## 物 件 目 録

1 所 在 大田区多摩川二丁目  
地 番 150番31  
地 目 宅地  
地 積 67.09平方メートル

(現況).

地 目 宅地一部公衆用道路

共有者 A 持分10分の9  
共有者 B 持分10分の1

2 所 在 大田区多摩川二丁目150番地31  
家屋 番号 150番31  
種 類 車庫・居宅  
構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建  
床 面 積 1階 34.26平方メートル  
2階 34.02平方メートル  
地下1階 31.22平方メートル

共有者 A 持分10分の9  
共有者 B 持分10分の1



令和8年（ケ）第121号  
令和8年6月4日受理  
令和8年7月6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 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 所 在 大田区多摩川二丁目  
地 番 150番31  
地 目 宅地  
地 積 67.09平方メートル

共有者 A 持分10分の9  
共有者 B 持分10分の1

2 所 在 大田区多摩川二丁目150番地31  
家屋 番号 150番31  
種 類 車庫・居宅  
構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建  
床 面 積  
1階 34.26平方メートル  
2階 34.02平方メートル  
地下1階 31.22平方メートル

共有者 A 持分10分の9  
共有者 B 持分10分の1



|                |                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 住居表示           | 大田区多摩川二丁目21番8号                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（一部公衆用道路）（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ）                                                                                                                                                                     |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                 |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を共有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                           |  |  |
| 下記以外の建物（目的外建物） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                     |  |  |
| その他の事項         | 北側で私道（建築基準法第42条第1項第5号に該当）に接面する<br>本件土地は私道を含む                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 建物             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 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<br><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）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div>                                       |  |  |
| 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<br>上記の者が本建物を 車庫・居宅 として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                           |  |  |
| 上記以外の敷地（目的外土地） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                     |  |  |
| その他の事項         | ロフトが存在する                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 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 令和 年（ ）第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </div>                                |  |  |
| 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)

(関係人の陳述等用)

## 関係人の陳述等

| 陳 述 者<br>(当事者等との関係) | 陳 述 内 容 等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A (建物共有者)           | <ol style="list-style-type: none"><li>1 建物共有者らは本件建物を車庫・居宅として使用しています。建物共有者 B は妻です。</li><li>2 室内で猫 1 匹を飼育しています。</li><li>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。</li><li>4 車庫には自家用車が 1 台あります。本件土地建物内で第三者が使用している部分はありません。</li><li>5 本件土地の境界等につき近隣との間で争いはありません。</li><li>6 北側の道路を使用するに際し、近隣者らの間では何らの取り決めや金銭等の授受はありません。</li></ol> <p>(令和 8 年 7 月 2 日面接聴取)</p> |

(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)

## 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 郵便受けには表示はなかったが、表札には A の姓が表示されていた。
- 3 立入調査を実施したところ、A 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、車庫・居宅として使用されていることが窺われた。室内の壁面クロズ、床等には猫による損傷、汚れが見られた。
- 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6月6日<br>15:40-15:50 | 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<br>照会書差置       |
| 令和8年7月2日<br>10:37-10:57 | 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<br>価人同行、Aに面接聴取 |
| 令和 年 月 日<br>: - :       |        |                                           |
| 令和 年 月 日<br>: - :       |        |                                           |
| 令和 年 月 日<br>: - :       |        |                                           |
| 令和 年 月 日<br>: - :       |        |                                           |
| 令和 年 月 日<br>: - :       |        |                                           |
| 令和 年 月 日<br>: - :       |        |                                           |

## (特記事項)

## ■ 令和8年7月2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

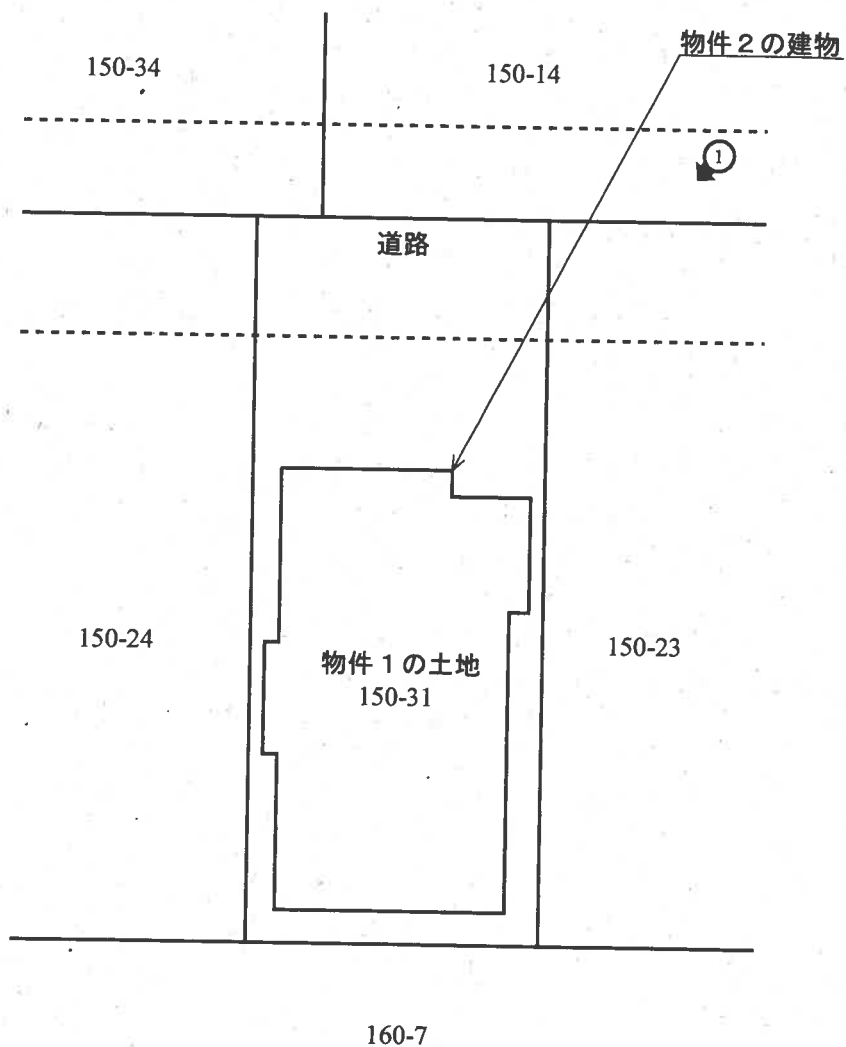
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち  
入った。

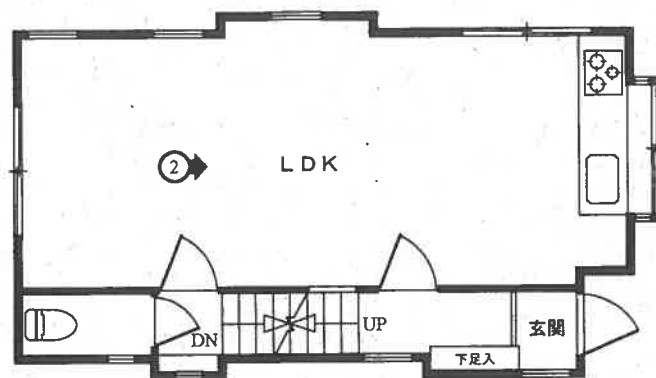
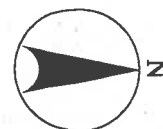
## □ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

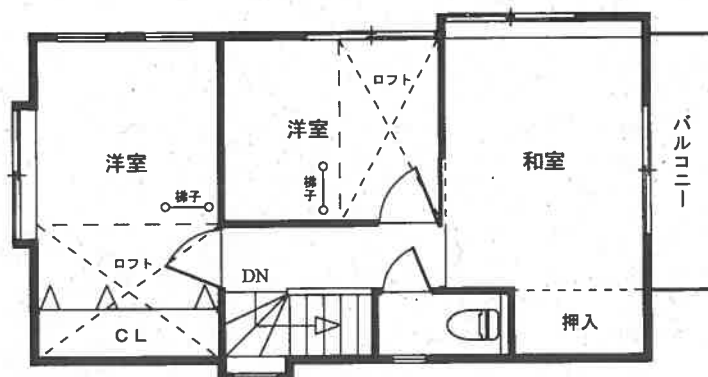
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 5 枚目)

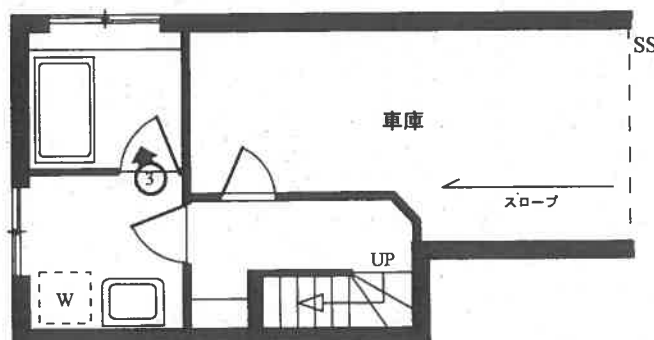




1 階



2 階



地下1階

◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



(8枚目)

令和 8 年（ケ）第 1 2 1 号  
令和 8 年 7 月 2 日 現地調査  
令和 8 年 7 月 6 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

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 28,240,000円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1（土地）       | 金 8,380,000円  |
| 物件2（建物）       | 金 19,860,000円 |

- 1 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等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き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 |     | 地目:宅地及び一部公衆用道路      |
| 2  | 次頁物件目録記載のとおり |     | 住居表示:大田区多摩川2丁目21番8号 |
| 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 所 在 大田区多摩川二丁目  
地 番 150番31  
地 目 宅地  
地 積 67.09平方メートル

共有者 A 持分10分の9  
共有者 B 持分10分の1

2 所 在 大田区多摩川二丁目150番地31  
家屋 番号 150番31  
種 類 車庫・居宅  
構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建  
床 面 積  
1階 34.26平方メートル  
2階 34.02平方メートル  
地下1階 31.22平方メートル

共有者 A 持分10分の9  
共有者 B 持分10分の1

#### 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（物件1）

|                                                      |                                                                      |                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                            | 東急電鉄多摩川線「矢口渡」駅の南方道路距離約800m（徒歩約10分）、大田区多摩川2丁目21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4m道路沿いに一般住宅が在する地域                                                 |                                                                                                                                                                                              |
| 主な公法上の規制等<br>（道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない<br>一般的な規制） | 都市計画区分<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火指定<br>その他の規制                      | 市街化区域<br>準工業地域<br>60%<br>200%<br>準防火地域      新たな防火規制：指定あり<br>高度地区：第二種高度地区<br>日影規制：日影規制種別（－）（4h-2.5h, 4.0m）<br>景観計画区域区分：市街地類型<br>住工調和市街地<br>宅地造成等工事規制区域：該当あり<br>特別用途地区：特別工業地区<br>埋蔵文化財包蔵地：該当なし |
| 画 地 条 件                                              | 地 積<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢<br>そ の 他                              | 67.09㎡（一部公衆用道路を含む。）<br>ほぼ長方形<br>（公衆用道路部分を除く）間口約5.1m・奥行最大約11m<br>ほぼ平坦<br>特になし                                                                                                                 |
| 接面道路の状況等                                             | 北側：幅員約4m舗装私道（建築基準法第42条1項5号道路該当）に接面する。<br>評価対象地は、一部公衆用道路（私道）を含む。      |                                                                                                                                                                                              |
| 土地の利用状況等                                             | 物件2の建物敷地等として利用されている。                                                 |                                                                                                                                                                                              |
| 供給処理施設<br>（基本的には敷地内<br>への引き込みの有無<br>を基準としている）        | 上 水 道<br>都 市 ガ ス 道<br>下 水 道                                          | あり<br>あり<br>あり<br>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。                                                        |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・東京都建設局浸水想定区域図に浸水想定に記載がある。</li> <li>・建物密集地で十分な概測困難であり実測を要する。</li> <li>・北側、一部公衆用道路を含む。</li> </ul> <p>「建築計画概要書」記載の敷地面積58.02㎡</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・共有者個人 A 持分10分の 9</li> <li>・<u>共有者個人 B 持分10分の 1</u></li> </ul> <p>合計 持分10分の10</p> |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

| 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)<br>経 過 年 数<br>経済的残存耐用年数                                                                                        | 平成3年5月1日新築<br>約35年<br>約10年                                                                                                          |
| 仕 様             | 構 造<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>そ の 他                                                                              | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建<br>サイディング, 吹付等<br>ビニールクロス, じゅらく等<br>ビニールクロス, 合板等<br>フローリング, 畳等<br>キッチン, トイレ, 浴室等<br>2階の2部屋にロフトあり, 2階ベランダあり |
| 床面積(現況)         | 1 階 : 34.26 m <sup>2</sup><br>2 階 : 34.02 m <sup>2</sup><br><u>地下1階 : 31.22 m<sup>2</sup></u><br>延床 : 99.50 m <sup>2</sup> |                                                                                                                                     |
| 現 況 用 途 等       | 現況用途<br>間 取 り                                                                                                              | 車庫・居宅<br>3LDK                                                                                                                       |
| 品 等             | 普通                                                                                                                         |                                                                                                                                     |
| 保守管理の状態         | やや劣る                                                                                                                       |                                                                                                                                     |
| 建物の利用状況         | 建物共有者らが本建物を車庫・居宅として使用している。                                                                                                 |                                                                                                                                     |
| 特 記 事 項         | ・ 共有者個人 A 持分10分の 9<br><u>共有者個人 B 持分10分の 1</u><br>合計 持分10分の10<br>・ 1階エントランス部分, 道路より高い。                                      |                                                                                                                                     |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 更 地 価 格           |             | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付<br>減価<br>工 | 建 付 地 価 格<br>(円)<br>オ |
|----------|-------------------|-------------|----------------|---------------|-----------------------|
|          | 標準画地価格<br>(円/㎡) ア | 個別<br>格 差 イ |                |               |                       |
| 1        | 519,000           | ×0.86       | ×67.09         | ×1.00         | = 29,940,000          |

総額(円)については、万円未満四捨五入とした(以下同じ)。

ア 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。

基準地 大田－18

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(基準地価格)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 475,000\text{円}/\text{㎡} \times & 106/100 \times & 100/100 \times & 100/97 & = & 519,000\text{円}/\text{㎡} \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時 点 修 正：令和7年7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：基準地の所在地域は、駅接近性及び住環境等でやや劣る。

イ 個 別 格 差：一部公衆用道路部分を含むで劣る。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：必要なし。

オ 建付地価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

② 物件 2 (建物)

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。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/m <sup>2</sup> )<br>ア | 現況延床面積<br>(m <sup>2</sup> )<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>エ |
|----------|-----------------------------------|----------------------------------|------------|---------------|
| 2        | 270,000                           | ×99.50                           | ×0.20      | = 5,370,000   |

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：登記記録延床面積による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約 35 年、経済的残存耐用年数約 10 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 = 10 年 ÷ (35 年 + 10 年) × (1 - 0.1) = 0.20 (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 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については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

| 物件<br>番号 | 建付地価格 (円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格 (円)<br>ウ |
|----------|----------------|---------------|-------|-------------------|
| 1        | 29,940,000     | ×0.65         | 法定地上権 | = 19,460,000      |

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、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、地上権としての特性等を勘案して判定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる<br>価格 (円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>カ |
|-----------|----------------------|---------------------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-------------------|
| 1         | (29,940,000)         | -19,460,000)                    |                     | ×1.00           | ×0.80               | = 8,380,000       |
| 2         | (5,370,000)          | +19,460,000)                    | ×1.00               | ×1.00           | ×0.80               | = 19,860,000      |
| 一括価格 (合計) |                      |                                 |                     |                 |                     | 28,240,000        |

ア 基礎となる価格：前記1①オ及び②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：必要なし。

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等を考慮して修正を行った。

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

基準地価格：大田－18

所 在：東京都大田区多摩川二丁目694番10「多摩川2－18－6」

価 格：475,000円/㎡

位 置：東急電鉄多摩川線「矢口渡」駅から南西方道路距離約650mに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：196㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：東側10.2m区道

用途指定等：準工業地域（建ぺい率60％，容積率200％）、準防火地域

地域の概要：共同住宅、中小工場等が混在する住宅地域

## 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）

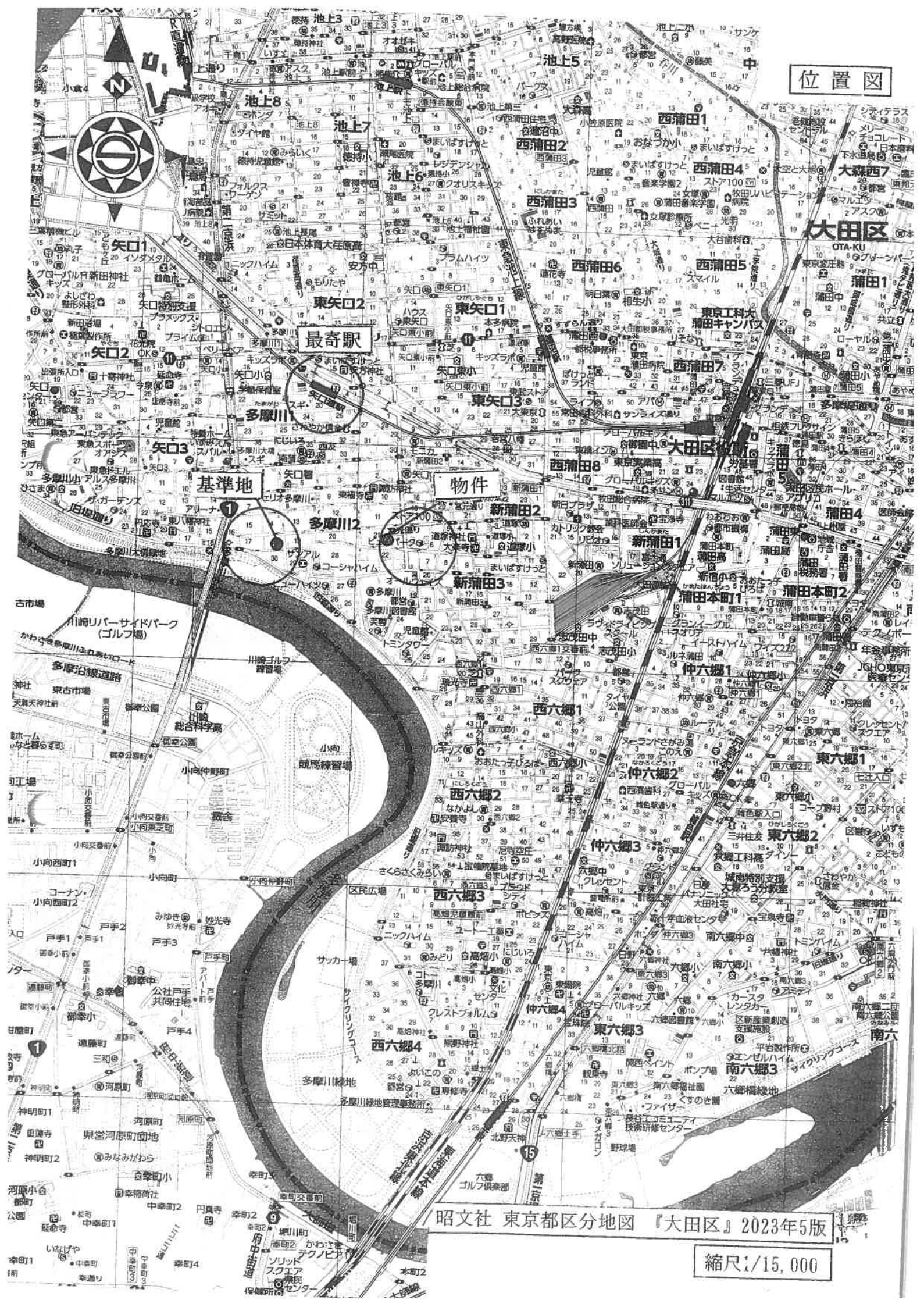
以 上

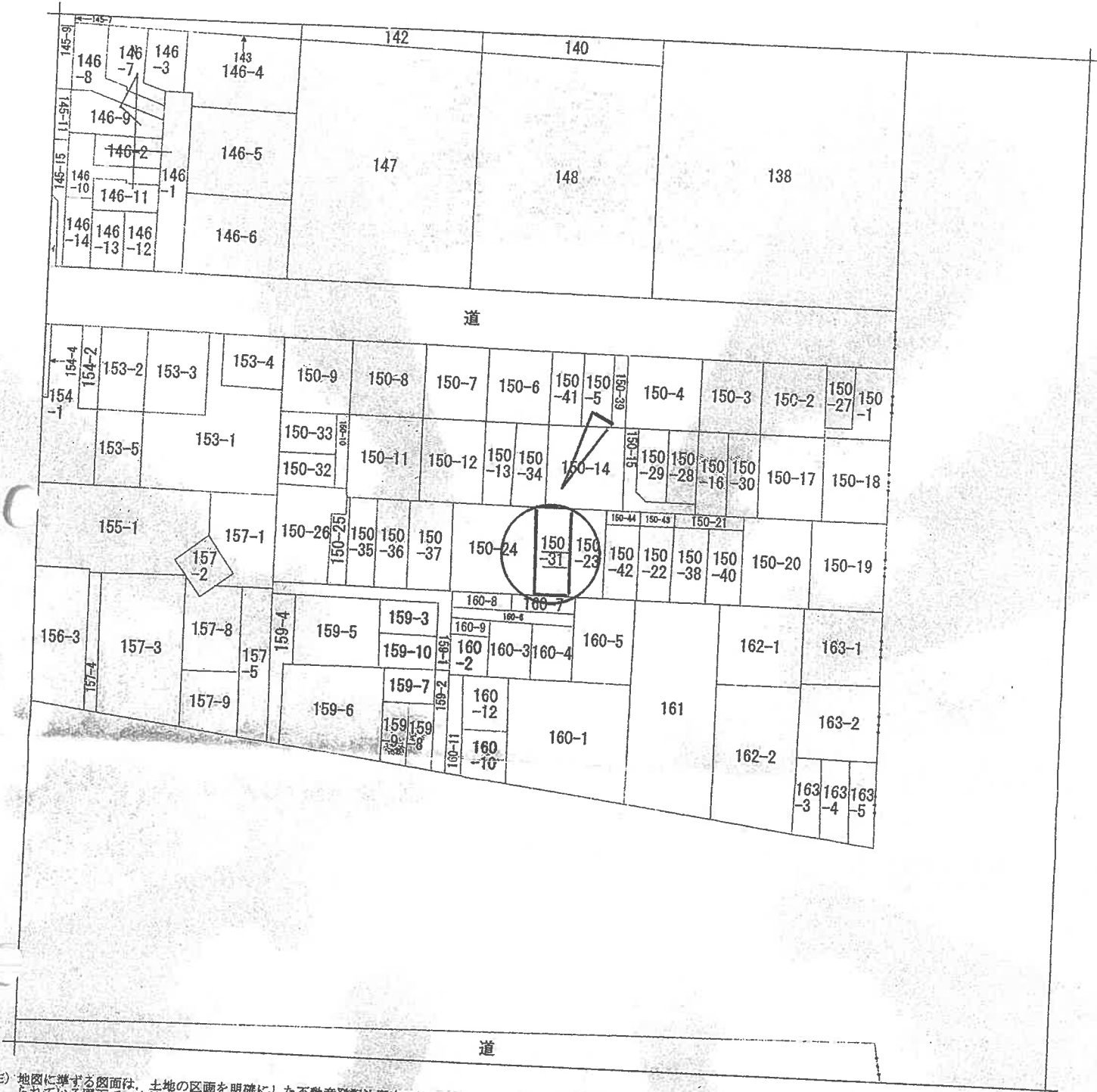
令和8年07月06日

評価人 不動産鑑定士

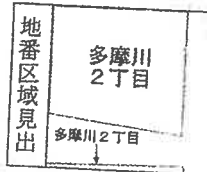
萩原謙介印

位置図





(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。



見出

多摩川2丁目

|       |       |           |  |           |           |    |          |      |    |           |
|-------|-------|-----------|--|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 大田区多摩川二丁目 |  |           |           | 地番 | 150番31   |      |    |           |
| 出力尺   | 1/600 | 精度区分      |  | 座標系番号又は記号 |           | 分類 | 地図に準ずる図面 |      | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 |       |           |  |           | 備付年月日(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す  
(東京法務局地籍課出願書)

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8年3月18日  
東京法務局

図整理番号: M98983  
(1/1)

登記官



登記年月日：平成3年7月16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。  
(東京法務局城南出張所管轄)  
令和8年3月18日 東京法務局

登記簿

地図整理番号：M98964

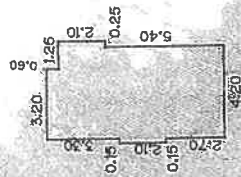
建物図面図

家屋番号 150-31

建物の所在 大田区多摩川2丁目150番地31

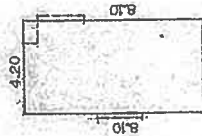
各階平面図

1 階



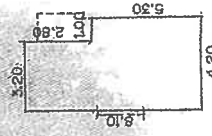
$$\begin{aligned} 7.50 \times 4.20 &= 31.5000 \\ 0.60 \times 3.20 &= 1.9200 \\ 2.10 \times 0.25 &= 0.5250 \\ 2.10 \times 0.15 &= 0.3150 \\ \hline \text{計} &= 34.2600 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2 階

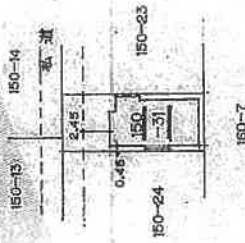
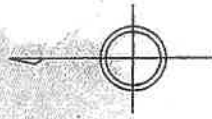


$$8.10 \times 4.20 = 34.0200 \text{ m}^2$$

地下1階



$$\begin{aligned} 2.80 \times 3.20 &= 8.9600 \\ 5.30 \times 4.20 &= 22.2600 \\ \hline \text{計} &= 31.2200 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



437659

作製者 土地調査士 家園

大田区池上六丁目150番5号

3年7月13日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会)

H3.7.16

3716