

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 9 月 1 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 9 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 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 10 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 10 月 2 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 10 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 9 月 1 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 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	33,060,000 26,448,000		6,612,000	不明	不明



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区大森北一丁目 1 9 番地 6

建物の名称 ミサワホームズ大森

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森北一丁目 1 9 番 6 の 3 0 2

建物の名称 3 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 7 . 2 3 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 大田区大森北一丁目 1 9 番 6

地 目 宅地

地 積 6 3 6 . 2 7 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 2 9 8 0 5 0 分の 7 0 8 3



物 件 明 細 書

令和 8年 7月23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】

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】

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 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区大森北一丁目19番地6

建物の名称 ミサワホームズ大森

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森北一丁目19番6の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 67.23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 大田区大森北一丁目19番6

地 目 宅地

地 積 636.27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 298050分の7083



令和7年（ケ）第627号
令和8年6月12日受理
令和8年6月29日提出
（評価人 石 原 伸 彦）

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 大田区大森北一丁目19番地6

建物の名称 ミサワホームズ大森

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森北一丁目19番6の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 67.23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 大田区大森北一丁目19番6

地 目 宅地

地 積 636.27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 298050分の7083



(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	大田区大森北一丁目19番18-302号 ミサワホームズ大森	
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 (空室) として使用している ☐ 「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 10,500円 修繕積立金 21,250円	令和8年6月16日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計1,111,250円 令和5年8月分から令和8年6月分まで ☒ 遅延損害金 293,831円 年利18パーセントの定めあり
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	南東側: 区道 (建築基準法第42条1項1号該当) 北西側: 区道 (建築基準法第42条1項1号該当) に接面する	
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ 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	☐ 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、「☒」の箇所の記載のとおり
(2 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
D (管理会社担当)	1 私は本件建物の管理会社の担当者です。 2 本件建物内でCが亡くなっていますが、事件性はなく、病死と思われます。 (令和8年6月22日電話聴取)
E (管理人)	1 私は本件建物の管理人です。 2 本件建物内で3年前の令和5年6月ころ病気で亡くなられた方がおり、事件性はありませんが、安否確認がされた旨を聞いています。 (令和8年6月24日面接聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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 B 及び C の姓が表示されていたが、表札には表示はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、在室者はおらず、室内には日常使用される動産と前々建物所有者 B 宛の公共料金関係書類（水道）、前建物所有者 C 宛の郵便物等が存在した。玄関扉はガムテープで目張りされ、LDK には染みと異臭が残っており、和室の窓ガラスには損傷が見られた。
- 4 室内は、死亡時の状態で動産等が残されており、登記記録には C の死亡日について推定令和 5 年 5 月 10 日と記載されていることから、長期間出入りはないものと思われた。なお、唯一の相続人である本件建物所有者 A は住居所不明となっている。
- 5 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。

(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)

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 1 2 日 18 : 40 - 18 : 55	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 6 月 1 5 日 : - :	当 庁	管理費等調査照会 FAX
令和 8 年 6 月 2 2 日 16 : 00 - 16 : 05	当 庁	D から電話聴取
令和 8 年 6 月 2 4 日 11 : 50 - 12 : 17	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、E に面接聴取
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 年 月 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 8 年 6 月 2 4 日

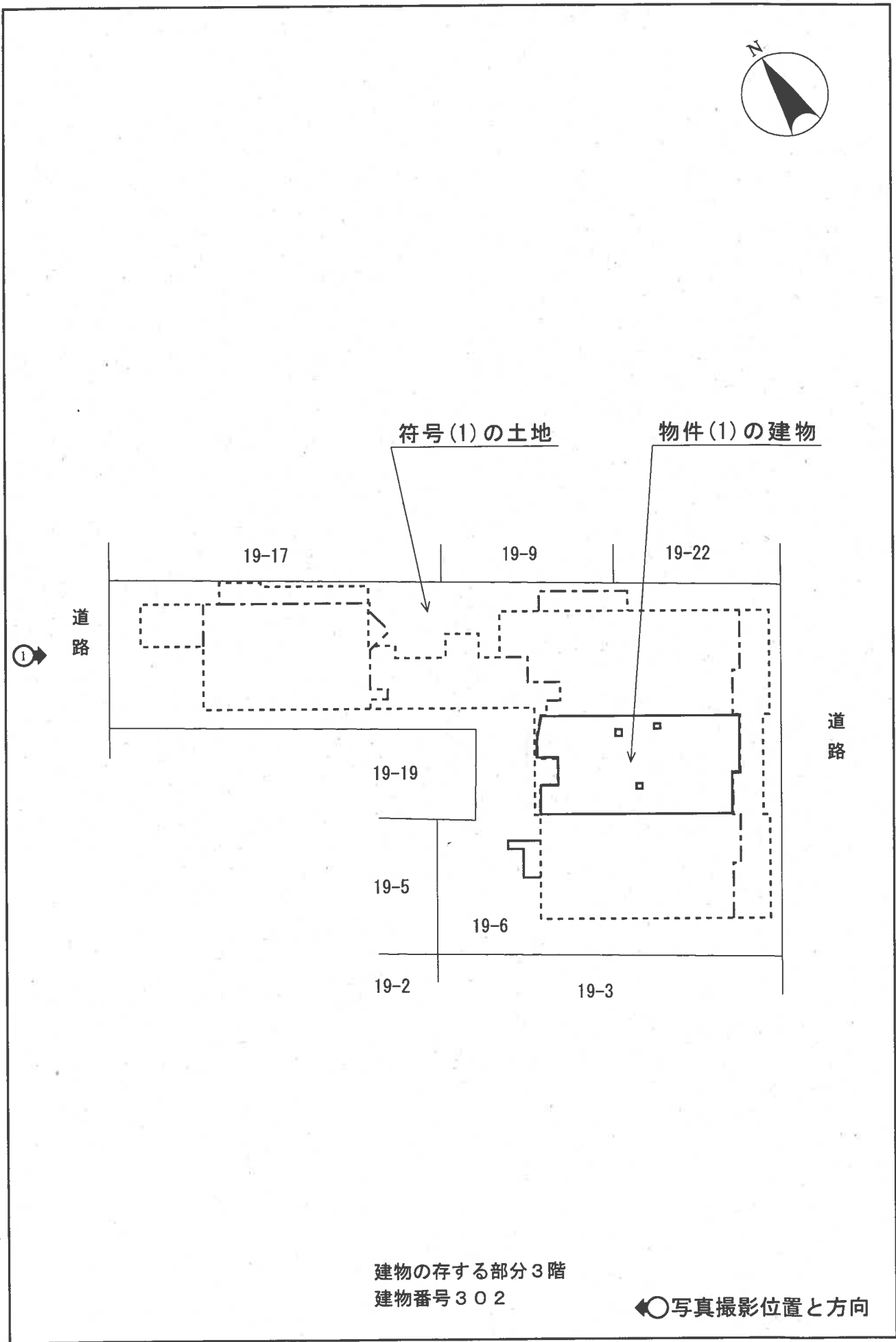
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 F を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

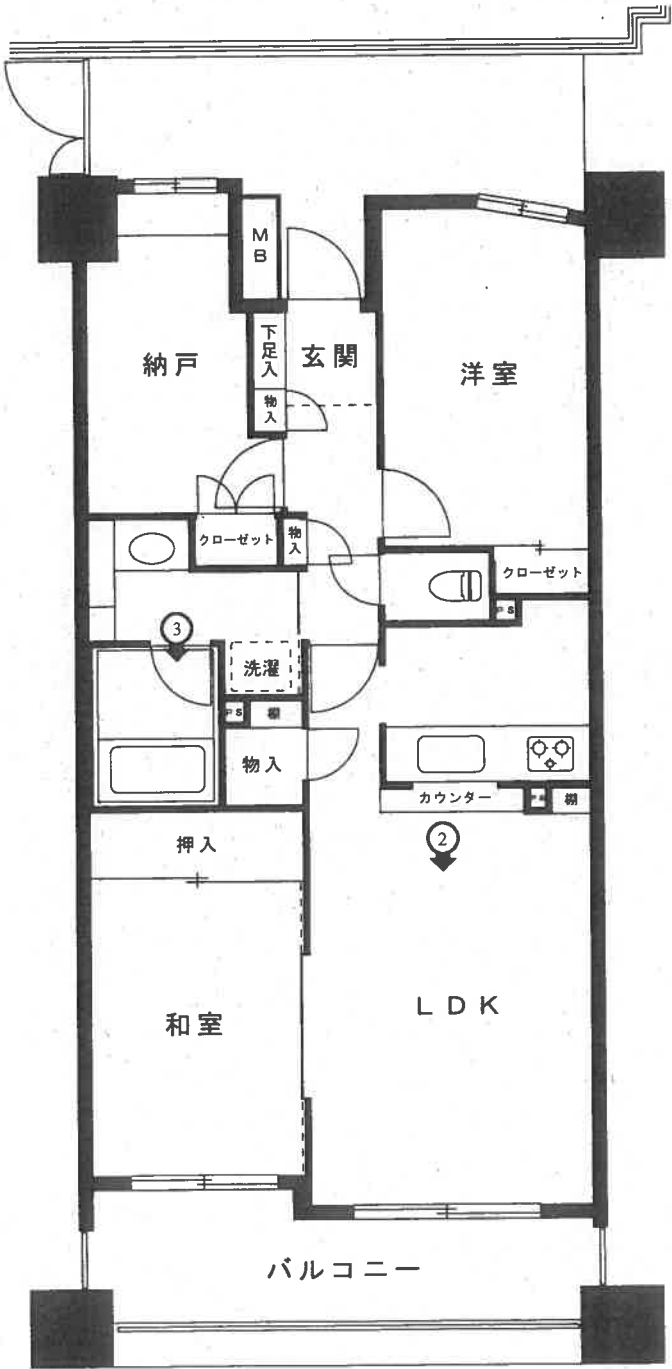
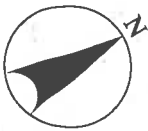
☐ 令和 年 月 日

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

(5 枚目)





◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



令和7年(ケ)第627号
令和8年6月24日 現地調査
令和8年7月10日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 石原伸彦

第 1 評価額

物件番号	評価額
物件 1	金 33,060,000 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の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) 大田区大森北1丁目19番18号 (マンション名・部屋番号) ミサワホームズ大森 302号室
番号	特 記 事 項		
1	マンション管理会社担当者及び管理人の陳述によれば、本件専有部分の前所有者は、令和5年6月頃に、室内で孤独死したとのことであり、遺体は運び出されているが、特殊清掃等を行われておらず、家具等も残置されている（詳細は8頁特記事項参照）。		

* 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 大田区大森北一丁目19番地6

建物の名称 ミサワホームズ大森

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森北一丁目19番6の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 67.23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 大田区大森北一丁目19番6

地 目 宅地

地 積 636.27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 298050分の7083

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（符号1）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 京浜東北線「大森」駅の南東方約 470m（道路距離，徒歩約 6 分），京急本線「大森海岸」駅の南西方約 480m（道路距離，徒歩約 6 分），大田区大森北 1 丁目 19 番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	中高層の店舗付事務所ビル・事務所ビル・店舗付マンション・マンション等が建ち並ぶ商業地域。	
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 商業地域 80%（指定） 500%（指定） 防火地域 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	636.27 m ² 不整形 南東側間口約 23.0m，奥行約 40.0m 北西側間口約 9.0m 概ね平坦 特になし
接面道路の状況等	南東側で現況幅員約 24.9m の舗装区道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当）にほぼ等高に，北西側で現況幅員約 8.0m の舗装区道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当）にほぼ等高に接面する二方路面地。	
土地の利用状況等	後記一棟の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 298,050 分の 7,083

特 記 事 項	＜土地利用履歴等について＞ ・過去住宅地図（昭和 61 年）によれば，本件一棟の建物が建築される以前，本件土地にはガソリンスタンドが立地していたとみられる。その廃止時期は不明であるが，本件一棟の建物の建築時期から判断して，東京都環境確保条例の土壤汚染に関する規定が施行された平成 13 年 10 月 1 日以前に廃止されている。 ＜水害リスクについて＞ ・大田区多摩川ハザードマップ，高潮ハザードマップ，中小河川ハザードマップにおいて，浸水想定区域に該当している。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ミサワホームズ大森	
建物の用途	共同住宅（総戸数 40 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 12 年 5 月 17 日新築 約 26 年 約 24 年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 3 階建・延床面積 3,444.29 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	磁器質 45 二丁掛タイル貼等 特になし
設 備 等	エレベーター（1 基），オートロックシステム， 駐車場（機械式 24 台），自転車置場，バイク置場， 集合郵便受，宅配ボックス，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 そ の 他	あり 株式会社東急コミュニティー 委託管理 管理人室あり
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	なし	

(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	3 階 (302 号室) , 中間部屋 主要開口部の方位: 南東向き	
床 面 積	専 有 面 積	67.23 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	81.87 m ² (固定資産関係証明書の記載による)
間 取 り	2 L D K + 納戸	
バルコニー等	南東側にあり (南東向き, 10.96 m ²)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ケナフ壁紙, 化粧石膏ボード等 フローリング, 畳等 ケナフ壁紙等 システムキッチン, 浴室 (換気暖房乾燥機付) , 洗面台, トイレ等 室内洗濯機置場あり
保守管理の状態	劣る (特記事項参照)	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	10,500 円 (月額) (令和 8 年 6 月 16 日現在, 以下同じ) 21,250 円 (月額) なし 1,111,250 円 (令和 5 年 8 月分~令和 8 年 6 月分) 293,831 円 (年利 18%)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が占有し, 居宅 (空室) として使用している。	

特 記 事 項	＜保守管理の状態について＞ ・ マンション管理会社担当者及び管理人の陳述によれば、本件専有部分の前所有者は、令和 5 年 6 月頃に、室内で孤独死したとのことであり、事件性はなく病死と思われるとのことである。 ・ 遺体は運び出されているが、特殊清掃等を行われておらず、LDの床に体液血液によるものとみられる汚れがあり、そのまわりに、大量のごく小さい虫の死骸と思われるものがみられる。また、臭いも感じられた。 ・ 遺品整理は行われておらず、家具、家電、寝具、衣類、生活用品等が残置されている。 ・ 内装は、経年劣化しており、キッチンの内壁・天井壁紙等、床フローリングは、ひどく汚れている。また、各居室の天井・内壁壁紙は全体的に着色しており、床フローリングも全体的に汚れが目立っている。 ・ 設備は、経年劣化しており、システムキッチンとトイレの便器内側は、ひどく汚れている。 ・ 和室は、開口部の窓がひび割れており、上にガムテープが貼られている。また、障子紙がひどく汚れているほか、破れもみられる。
----------------	---

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。なお、室内の状況等に鑑み、特殊清掃及び遺品整理（残置物処分）費用等を考慮した調整後の価格に、心理的瑕疵を考慮した市場性修正を施すことにより、評価額を決定した。

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
502,000	× 81.87	× 0.34	= 13,970,000

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26年、経済的残存耐用年数約24年、観察減価率30%（室内の状況等を考慮した）
- ・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 = 24年 ÷（26年 + 24年） ×（1－0.30） = 0.34（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（符号1の土地）

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				
1,900,000	×0.96	×636.27	×1.00	×7,083/298,050	=27,580,000

- 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（形状、間口、奥行、規模等）が標準的な中間画地を想定した。

地価公示 大田 5-37

$$\begin{aligned} & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\ & 1,320,000 \text{ 円/m}^2 \times 106.7/100 \times 100/100 \times 100/74 = 1,900,000 \text{ 円/m}^2 \\ & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

時点修正：令和 8 年 1 月 1 日から評価日までの推定地価変動率である。

標準化補正：地価公示地は標準的画地であり、補正の必要なし。

地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域に比べ、交通・接近条件、環境条件で劣ると判定した。

- イ 個別格差：増価要因として二方路画地であること、減価要因として、形状が不整形であること、過去にガソリンスタンドが立地していたとみられることを考慮し、総合では-4% (0.96) と判定した。

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
(13,970,000)	+27,580,000)	×1.60	×0.96	×1.00	= 63,820,000

ア 建物価格：前記 1 ①エ

イ 敷地権価格：前記 1 ②カ

ウ 価格補正：同一マンション及び周辺類似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 … 0.96 (対象=3 階・基準階=7 階)

位置別等補正 … 1.00 (中間部屋)

その他 … なし

$$\text{相乗積 } 0.96 \times 1.00 = 0.96$$

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区分所有建物ではないが、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。

なお、目的物件の状況を考慮し、特殊清掃及びリフォーム並びに遺品整理（残置物処分）等費用を1年目に計上した。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 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 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
2,268,634	2,245,300	4.3	50,649,791	0.8864	44,895,975	47,160,000
(4.8%)					(95.2%)	(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

$$1 \div (1 + 4.1\%)^3 = 0.8864 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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 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た。積算価格は土地価格に建物価格を加算したもので原価性に着目した価格であるが、対象マンション及び周辺類似マンションの取引市場における価格水準を価格補正で考慮しているため、市場性をも考慮した価格となっている。一方、収益価格は目的物件が有する収益性に着目した価格である。

積算価格と収益価格は開差を生じて求められたが、目的物件は地域で賃貸需要の多い物件タイプと比較して専有面積が大きいことなどから賃料水準（単価）がやや低いため、収益価格が積算価格と比較して低位に求められたと思料される。

目的物件はファミリータイプのマンションであり、自用もしくは転売目的の需要が中心となると見込まれることから、本件においては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	63,820,000 円
② 収 益 価 格	47,160,000 円
③ 調整後の価格	62,150,000 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 (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
62,150,000	×0.70	×0.80	×0.95		=33,060,000

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：前建物所有者が室内で孤独死したこと及びその後の室内の状況による心理的瑕疵を考慮した修正を行った。

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：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った。

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 5－37）

所 在：大田区大森北 3 丁目 4 番 8 外 「大森北 3－4－5」

価 格：1,320,000 円／㎡

位 置：J R 京浜東北線「大森」駅の南東方道路距離約 650m に
位置する。

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：202 ㎡

供給処理施設：ガス，水道，下水

接 面 街 路：北側 20.0m 区道

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：道路沿いに店舗付共同住宅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 7 月 1 0 日

評価人 不動産鑑定士

石 原 伸 彦



公 図 写

N

4

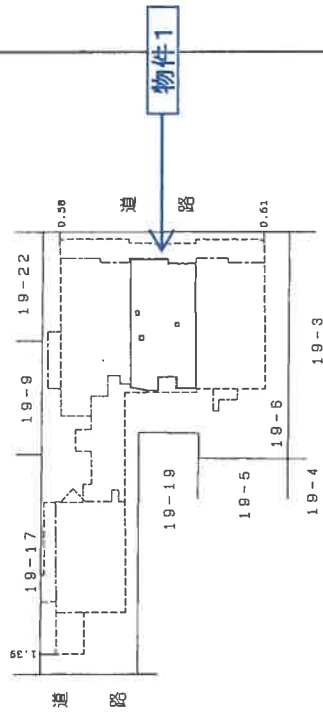
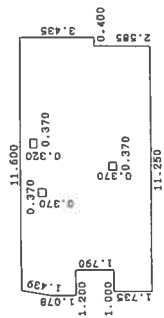
縮尺 1:500

地番区域見

北森大
1丁目

各階平面圖

大田区大森北一丁目19番地6

[illegible]

この図面はA3版をA4版に縮小したものです

建物の存する部分3階

234047

作者

縮尺

人請申

縮尺	1/500
----	-------