

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 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 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	11,060,000 8,848,000		2,212,000	45,303	9,706



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区大森北一丁目 27 番地 6、27 番地 4
建物の名称 ARTESSIMO VRANCHE' PROVA

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森北一丁目 27 番 6 の 402
建物の名称 402
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 4 階部分 18.04 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 27 番 4
地 目 宅地
地 積 86.65 平方メートル
土地の符号 2
所在及び地番 大田区大森北一丁目 27 番 6
地 目 宅地
地 積 71.53 平方メートル
土地の符号 3
所在及び地番 大田区大森北一丁目 27 番 19
地 目 宅地
地 積 0.48 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 73513分の2053



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 28 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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社グローバル・リンク・マネジメント

期 限 令和 10 年 6 月 29 日まで

賃 料 月額 84,550 円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

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。

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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区大森北一丁目 27 番地 6、27 番地 4

建物の名称 ARTESSIMO VRANCHE' PROVA

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森北一丁目 27 番 6 の 402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 18.04 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 27 番 4

地 目 宅地

地 積 86.65 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大田区大森北一丁目 27 番 6

地 目 宅地

地 積 71.53 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大田区大森北一丁目 27 番 19

地 目 宅地

地 積 0.48 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 73513分の2053



令和8年（ケ）第69号
令和8年6月23日受理
令和8年7月2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 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区大森北一丁目 27 番地 6、27 番地 4

建物の名称 ARTESSIMO VRANCHE' PROVA

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森北一丁目 27 番 6 の 402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 18.04 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 27 番 4

地 目 宅地

地 積 86.65 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大田区大森北一丁目 27 番 6

地 目 宅地

地 積 71.53 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大田区大森北一丁目 27 番 19

地 目 宅地

地 積 0.48 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 73513分の2053

(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27番6-402号 ARTESSIMO VRANCHE' PROVA	
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		
管理費等の状況(月額)	管 理 費 9,315円 修繕積立金 12,675円	令和8年6月23日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計344,580円 令和7年2月分から令和8年6月分まで ☒ 遅延損害金 34,411円 年利14パーセントの定めあり	
管理費等照会先	株式会社レーベンコミュニティ		
その他の事項			
敷 地 権		符号1、2、3	
現 況 地 目	☒ 宅地(符号1、2、3) ☐ 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、2、3) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)		
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
(3 枚目)

(占有関係用 (2占))

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 □	■全部 □
占有者		■株式会社グローバル・リンク・マネジメント	□債務者 ■B
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 (転貸) □事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■C (サブリース会社担当)) ■文書 (■回答書、契約書等)	■陳述 (■B (占有者)) ■文書 (■回答書、契約書等)
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	□賃借 □使用借 ■転借 □
占有開始時期		平成20年2月13日 (鍵の受領日)	令和7年12月18日
最初の契約等	契約日	平成20年6月25日	令和7年11月5日
	期間	平成20年6月30日から ■平成22年6月29日まで 2年間 □期間の定めなし	令和7年12月18日から ■令和9年12月17日まで 2年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 ■自動更新 □法定更新	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	令和8年6月30日から ■令和10年6月29日まで 2年間 □期間の定めなし	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 □その他 ()	□所有者 ■その他 (原賃借人)
当事者	借主	■占有者 □その他 ()	■占有者 □その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金84,550円 (毎月20日限り当月分支払) □前払 () □相殺 ()	毎月 金84,000円 (毎月末日限り翌月分支払) □前払 () □相殺 ()
敷金・保証金		■ない □敷金 □保証金 □ある □金 円	■ない □敷金 □保証金 □ある □金 円
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他		転貸目的 鍵の受領日:平成20年2月13日 (建物新築時) 振込手数料別途	管理費月15,000円別途 振込手数料別途
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり □下記のとおり □「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

(4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 (サブリース会社担当)	1 当社は本件建物のサブリース会社です。現在のマスターリース契約は令和8年6月30日から2年間自動更新されています。 2 本件建物は収益物件として当社が新築時から管理しています。また、当社は本件建物の売主でもあります。従って、本件建物の鍵は、新築時から現在に至るまで当社が管理していることになります。 3 本件建物は収益を目的とした建物であり、建物所有者が本件建物の鍵を所持したことはないと思われます。 (令和8年6月29日電話聴取)
D (申立債権者担当)	1 本件抵当権の被担保債権である株式会社関西みらい銀行と建物所有者との間の平成20年6月30日付金銭消費貸借契約は収益物件購入を目的としたものです。 (令和8年6月29日電話聴取)
B (占有者)	1 私は本件建物を居宅としてのみ使用しています。 2 本件建物内で不具合な部分や増改築した部分はありません。 (令和8年7月1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
(5 枚目)

執行官の意見

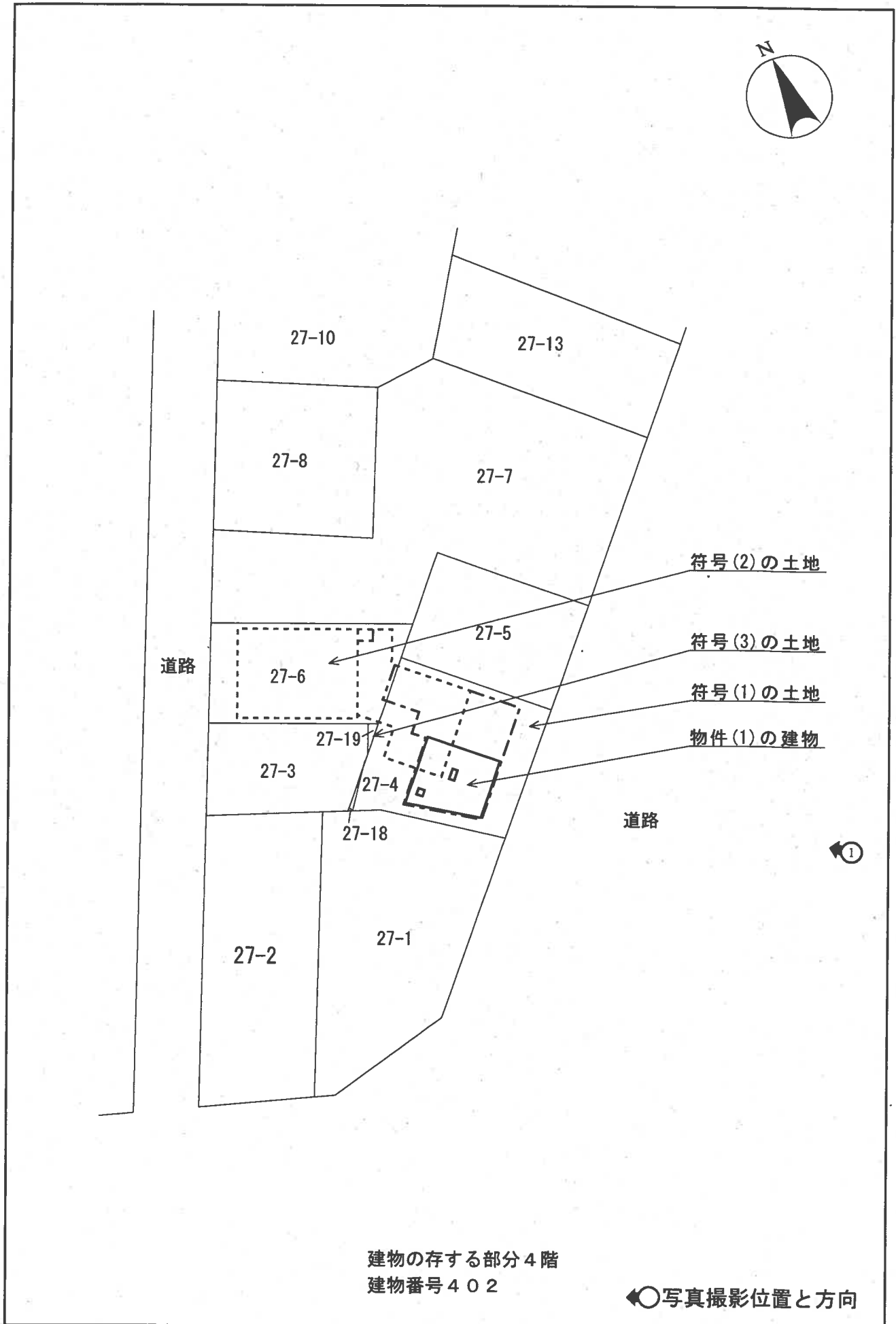
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 郵便受け及び表札に表示はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、占有者が在室し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、室内には日常使用される動産一式が存在し、居宅として使用されていることが窺われた。
- 4 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

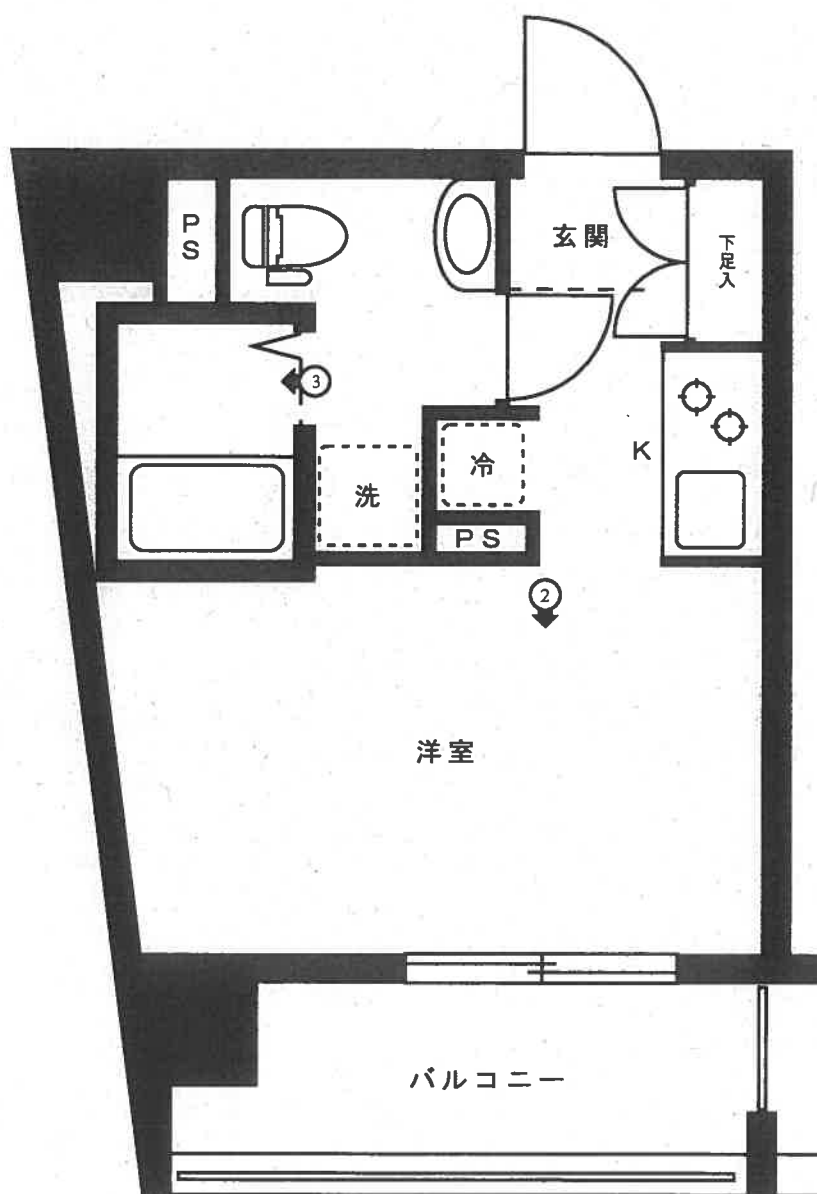
調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年6月23日 : - :	当 庁	管理費等調査照会 FAX
令和8年6月24日 12:10-12:20	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6月25日 : - :	当 庁	照会書送付（建物所有者）（期限までに回答なし）
令和8年6月29日 13:10-13:15 14:48-14:50	当 庁	照会書 FAX（サブリース会社） C から電話聴取 D から電話聴取
令和8年7月1日 15:50-16:05	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、B に面接聴取
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 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。





◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



令和 8 年（ケ）第 6 9 号
令和 8 年 7 月 1 日 現 地 調 査
令和 8 年 7 月 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 11,060,000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		(住居表示) 大田区大森北1丁目27番6号 (マンション名・部屋番号) ARTESSIMO VRANCHE' PROVA 402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 大田区大森北一丁目27番地6、27番地4

建物の名称 ARTESSIMO VRANCHE' PROVA

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森北一丁目27番6の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 18.04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27番4

地 目 宅地

地 積 86.65平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大田区大森北一丁目27番6

地 目 宅地

地 積 71.53平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大田区大森北一丁目27番19

地 目 宅地

地 積 0.48平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 73513分の2053

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（土地の符号1, 2及び3）

位置・交通	J R 京浜東北・根岸線「大森」駅の南東方道路距離約 430m（徒歩約 6 分） 大田区大森北 1 丁目 2 7 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 20m道路沿いにマンション，事務所ビル等が存する地域	
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 商業地域 80% 500% 防火地域 宅地造成等工事規制区域：該当あり 景観計画の区域区分：市街地類型 拠点商業市街地
画地条件	地 積 形 状 間口・奥行 地 勢 その他	158.66 m ² やや不整形 間口(東側)約 8m・奥行最大約 22m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	東側：幅員約 20m舗装区道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路該当）， 西側：幅員約 4m舗装区道（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 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 73513 分の 2053
特記事項	・東京都建設局浸水想定区域図に浸水想定に記載がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ARTESSIMO VRANCHE' PROVA	
建物の用途	共同住宅（総戸数35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20年2月13日新築 約18年 約32年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建, 延床面積 850.02 m ²	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル張り等 なし
設 備 等	エレベーター, オートロックシステム, 集合郵便受等	
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 株式会社レーベンコミュニティ 委託管理
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	4階部分（402号室）・角部屋 主要開口部の方位：南東側		
床 面 積	専 有 面 積	18.04 m ²	
	共 用 部 分 を 含 む 現 況 床 面 積	23.77 m ²	
間 取 り	1 R		
バルコニー等	南東側		
仕 様	天 井 床 内 設 そ の	井 壁 備 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 浴室，キッチン，トイレ等 なし
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 金 元 本 遅 延 損 害 金 (年 14%)	9,315 円 (月額) (令和 8 年 6 月 23 日現在，以下同じ) 12,675 円 (月額) 計 344,580 円 (令和 7 年 2 月分～令和 8 年 6 月分) 34,411 円	
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〉

(賃貸借の状況)

賃 貸 人 等	賃 借 人 等	占有開始日	契 約 期 間	月額賃料	敷金・保証金
所有者	(株)グローバル・リンク ・マネジメント	平成 20 年 2 月 13 日 (鍵の受領日)	令和 8 年 6 月 30 日 ～ 令和 10 年 6 月 29 日 まで 2 年間	84,550 円 (毎月 20 日 限り当月分 払)	ない
・転貸目的 ・鍵の受領日：平成 20 年 2 月 13 日 (建物新築時) ・振込手数料別途					
転 貸 人 等	転 借 人 等	占有開始日	契 約 期 間	月額賃料	敷金
(株)グローバル・リンク ・マネジメント	個人 B	令和 7 年 12 月 18 日	令和 7 年 12 月 18 日 ～ 令和 9 年 12 月 17 日 まで 2 年間	84,000 円 (毎月末日 限り翌月分 払)	ない
・管理費月 15,000 円別途 ・振込手数料別途					

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/m ²) ア	現況床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
380,000	×23.77	×0.61	= 5,510,000

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18年、経済的残存耐用年数約32年、観察減価率5%(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＝32年÷(18年+32年)×(1－0.05)＝0.61(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				
1,370,000	×1.01	×158.66	×1.00	×2,053/73,513	= 6,130,000

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 5-5

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示地価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 1,360,000 \text{ 円/㎡} \times 104/100 \times 100/100 \times 100/103 = 1,370,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正：令和 8 年 1 月 1 日から評価日までの推定変動率

標準化補正：必要なし。

地域格差：公示地の所在地域は，対象地域と比し，環境条件等でやや優る。

イ 個 別 格 差：二方路画地で優り，不整形地で劣り，総合的には優る。

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：登記記載による敷地権の割合による。

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
(5, 510, 000	+ 6, 130, 000)	× 1. 30	× 1. 00	× 1. 00	= 15, 130, 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…0. 99（対象＝4 階、基準階＝5 階）

位置別等修正…1. 01（角部屋）

そ の 他 …なし

相乗積 0. 99×1. 01＝1. 00（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）

目的物件は賃貸借に供されている建物であり，その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので，現行の賃貸条件を参考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ので，必ずしも現行の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 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 (3.9%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
1,609,089 (11.6%)	581,345	4.1	13,753,772	0.8916	12,262,863 (88.4%)	=13,870,000 (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

$$1 \div (1 + 3.9\%)^3 = 0.8916 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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通り試算した。

積算価格は、土地価格と建物価格を加算した手法で、原価性に着目している。一方、収益価格は、標準的な純収益が安定的に永続するものとして評定したものである。

本件は間取り等より、収益価格をやや重視し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	15,130,000円
② 収 益 価 格	13,870,000円
③ 調整後の価格	14,400,000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) (円) オ	評 価 額 (円) カ
14,400,000	×1.00	×0.80	×0.96		= 11,060,000

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：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：必要なし。

オ その他の控除減価(敷金等)：必要なし。

カ 評価額：1万円未満四捨五入整理を行った。

第6 参考価格資料

公示地価格（大田5-5）

所 在：東京都大田区大森北1丁目30番6外「大森北1-30-2」

価 格：1,360,000円/㎡

位 置：JR京浜東北・根岸線「大森」駅の南東方道路距離約300mに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：137㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：北東側7.2m区道

用 途 指 定 等：商業地域（建ぺい率80%，容積率500%），
防火地域

地 域 の 概 要：アーケード小売店舗街の駅に近い商業地域

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）

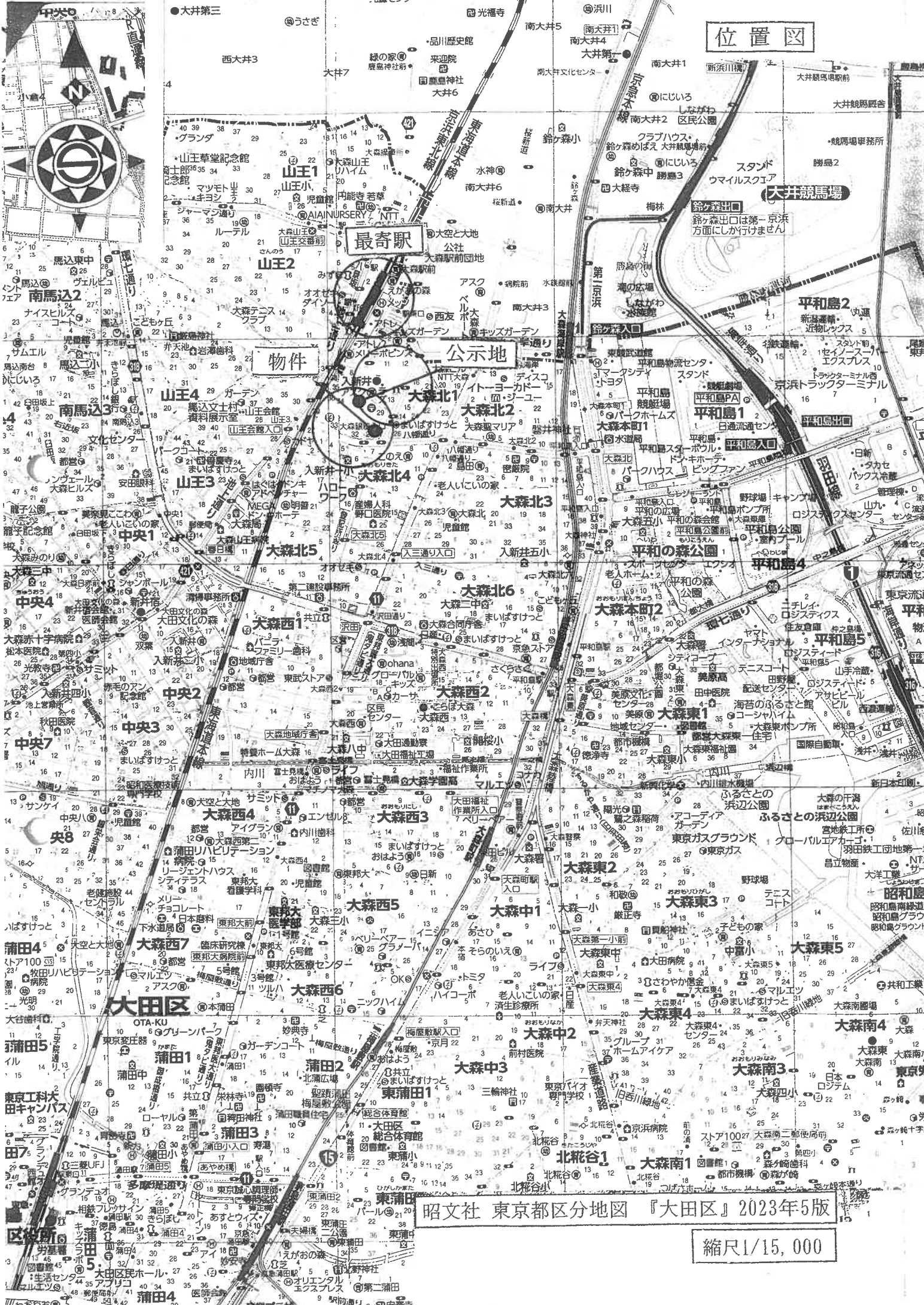
地積測量図写（A3判をA4判に縮小）

以 上

令和8年7月9日

評価人 不動産鑑定士

萩 原 謙 介 印



位置図

最奇駅

物件

公示地

大井競馬場

昭文社 東京都区分地図『大田区』2023年5版

縮尺1/15,000



(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
大森北1丁目

請求部	所在	大田区大森北一丁目				地番	27番4			
出力縮尺	1/500	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ある。

(東京法務局城南出張所管轄)

令和8年2月3日

東京法務局豊島出張所

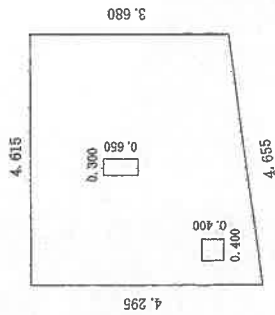
地図整理番号：M34866

登記官

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2月3日 東京法務局豊島出張所

登記官

各階平面図



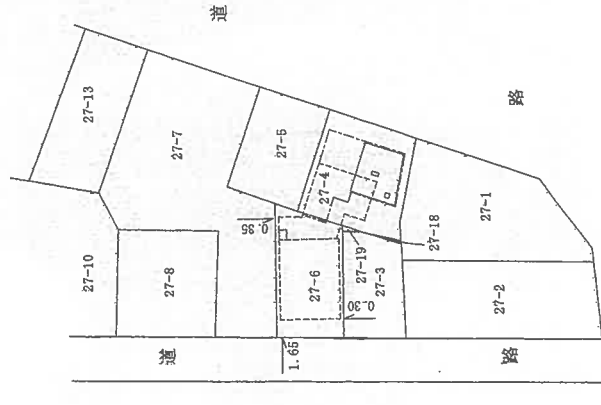
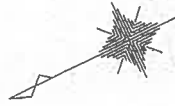
求積率

$$\begin{aligned} & (3.680 + 4.295) \times 4.615 / 2 = 18.4023125 \\ & 0.400 \times 0.400 = -0.160000 \\ & 0.300 \times 0.650 = -0.195000 \\ & \text{合計} \quad 18.0473125 \\ & \text{床面積} \quad 18.04 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

建物図面

家屋番号 大森北一丁目27番6の402

建物の所在 大田区大森北一丁目27番地6・27番地4



建物の存する部分4階

建物の名称 402

235685

作成者

縮尺 1/100

申請人

縮尺 1/500

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2月3日 東京法務局豊島出張所 登記官

地積測量図

地番 27-4、27-18

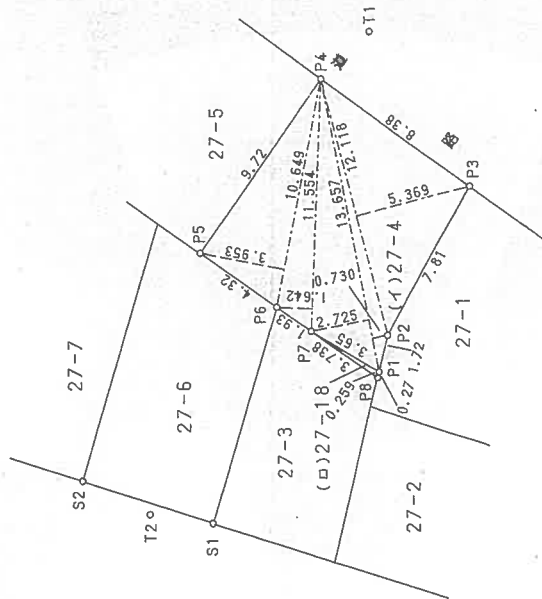
土地の所在 大田区大森北一丁目

三斜求積表

地番	符号	底辺	高さ	積
(イ)27-4				
		10.649	3.953	42.095497
		11.554	1.642	18.971668
		13.657	2.725	37.215325
		13.657	0.730	9.969610
		12.118	5.369	65.061542
			合計	173.313642
			面積	86.656821
			地積	86.65 m ²

地番	符号	底辺	高さ	積
(ロ)27-18				
		3.738	0.259	0.968142
			合計	0.968142
			面積	0.484071
			地積	0.48 m ²

境界点・引張点	X	Y	備考
測点			
P1	790.121	1065.214	コンクリート杭
P2	789.705	1066.886	コンクリート杭
P3	785.934	1073.729	鉄
P4	792.750	1078.616	鉄
P5	796.384	1070.690	コンクリート杭
P6	794.858	1068.177	コンクリート杭
P7	793.263	1067.073	コンクリート杭
P8	790.189	1064.946	コンクリート杭
T1	790.485	1080.730	鉄
T2	800.795	1058.806	鉄
S1	797.857	1058.391	鉄
S2	803.916	1060.337	鉄



平成十八年貳月拾五日

測量年月日 平成18年2月10日
測量係 任意測量係

007636

作製者

(平成18年2月10日作製)

申請人

縮尺 1/250