

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	5,400,000 4,320,000		1,080,000	22,681	4,859



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区久が原五丁目 3 4 0 番地 1

建物の名称 メインステージ久が原第Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久が原五丁目 3 4 0 番 1 の 4 0 5

建物の名称 4 0 5 号

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 1 4 . 5 7 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 大田区久が原五丁目 3 4 0 番 1

地 目 宅地

地 積 1 9 6 . 4 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 2

所在及び地番 大田区久が原五丁目 3 3 9 番 2

地 目 宅地

地 積 2 8 . 5 5 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 39924分の1650



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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

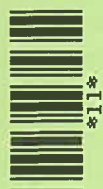
【物件番号1】

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、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 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区久が原五丁目340番地1

建物の名称 メインステージ久が原第Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久が原五丁目340番1の405

建物の名称 405号

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 14.57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 大田区久が原五丁目340番1

地 目 宅地

地 積 196.40平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

土地の符号 2

所在及び地番 大田区久が原五丁目339番2

地 目 宅地

地 積 28.55平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 39924分の1650



令和7年(ケ)第528号
令和8年6月12日受理
令和8年6月29日提出
(評価人 竹 迫 裕美子)

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 大田区久が原五丁目340番地1

建物の名称 メインステージ久が原第Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久が原五丁目340番1の405

建物の名称 405号

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 14.57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 大田区久が原五丁目340番1

地 目 宅地

地 積 196.40平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大田区久が原五丁目339番2

地 目 宅地

地 積 28.55平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 39924分の1650



(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	大田区久が原五丁目4番21-405号 メインステージ久が原第Ⅱ		
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 7,300円 修繕積立金 8,760円	令和8年6月15日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計401,500円 令和6年6月分から令和8年6月分まで ☒ 遅延損害金 73,256円 年利18.25パーセントの定めあり	
管理費等照会先	株式会社青山メイン企画		
その他の事項			
敷地権	符号1、2		
現況地目	☒ 宅地 (一部公衆用道路) (符号1) ☒ 公衆用道路 (符号2)		
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) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
その他の事項	南西側: 区道 (建築基準法第42条1項1号該当) 南東側: 私道 (建築基準法第42条2項該当) に接面する 符号2の土地は私道の一部である		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ あり { 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 ☐ あり (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)

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■B	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人 (■B (占有者) □ ()) の陳述 / ■提示文書 (回答書、契約書等) の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和5年9月30日	
最初の契約等	契約日	令和5年9月29日	
	期間	令和5年9月30日 ■令和7年9月29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	
現在の契約等	期間	令和7年9月30日から ■令和9年9月29日まで 2年間 □期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金38,000円 (毎月27日限り翌月分支払) □前払 () 分 円) □相殺 () 分 円)	
敷金・保証金		■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		管理費月12,000円別途	
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	

(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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (占有者)	1 私は本件建物を家族と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。 3 私は3年位前から月5万円で本件建物を借りています。 (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
(4 枚目)

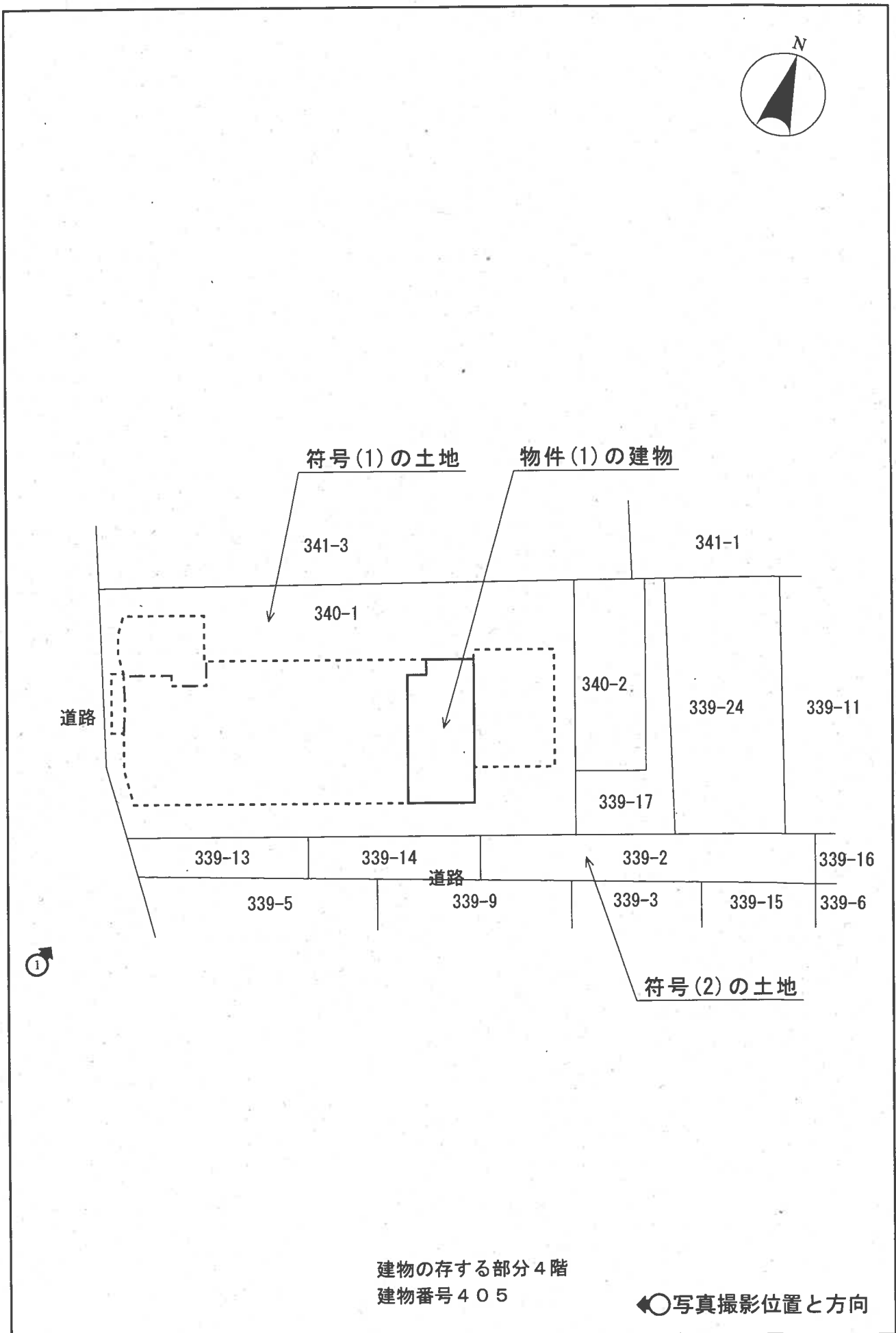
執行官の意見

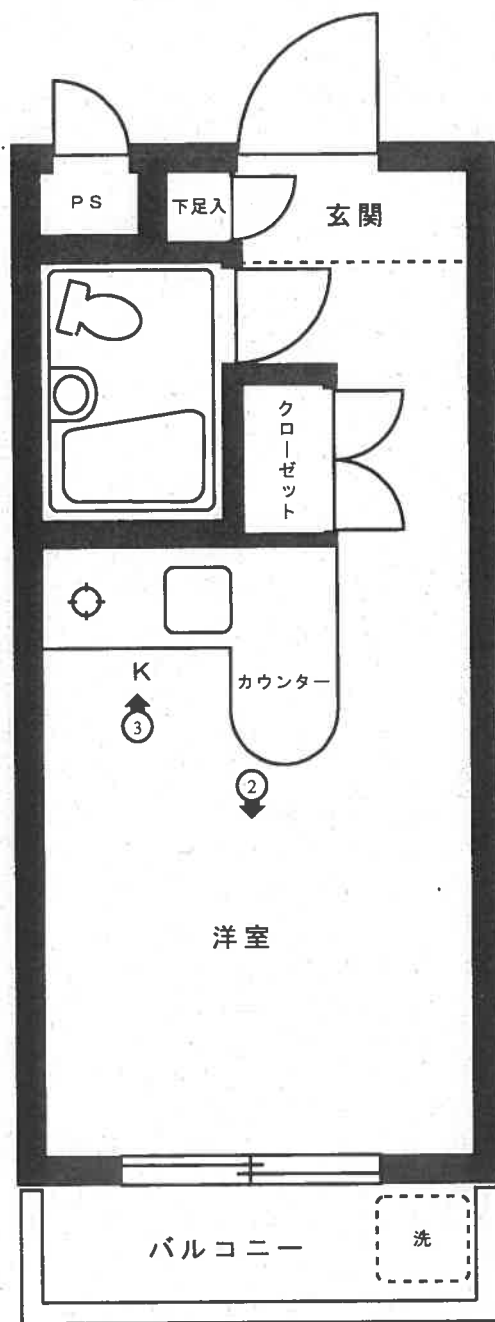
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 郵便受け及び表札に表示はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、占有者が在室し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、室内には日常使用される動産一式が存在し、居宅として使用されていることが窺われた。
- 4 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

(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 1 2 日 17:35-17:45	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 照会書送付 (建物所有者)
令和 8 年 6 月 2 4 日 11:12-11:30	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 : - :		
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 1 階エントランスのオートロックは不在で施錠されていたので、立会人 C を立ち会わせ、技術者に 解錠させて建物内に立ち入った。 目的物件のインターホンで呼びかけたところ、占有者が在室していた。 ☐ 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)





◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



令和 7年 (ケ) 第 528号
令和 8年 6月24日 現地調査
令和 8年 7月17日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 竹迫 裕美子

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 5,400,000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		(敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 1 地 目 宅地一部公衆用道路 土地の符号 2 地 目 公衆用道路 (住居表示) 大田区久が原5丁目4番21号 (マンション名, 部屋番号) メインステージ久が原第Ⅱ 405号室
番号	特記事項		

* 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 大田区久が原五丁目340番地1

建物の名称 メインステージ久が原第Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久が原五丁目340番1の405

建物の名称 405号

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 14.57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 大田区久が原五丁目340番1

地 目 宅地

地 積 196.40平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大田区久が原五丁目339番2

地 目 宅地

地 積 28.55平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 39924分の1650

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（符号1・2）

位 置 ・ 交 通	東急池上線「池上」駅の北西方約1,150m（道路距離・徒歩約14分）、都営地下鉄浅草線「西馬込」駅の南西方約1,200m（同・徒歩約15分）、大田区久が原5丁目4番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中層規模一般住宅に低層共同住宅、マンション等が混在する住宅地域。	
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 第一種中高層住居専用地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域 第2種高度地区・日影規制3～2h（4m）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	符号1：196.40㎡・符号2：28.55㎡ 符号1：ほぼ台形・符号2：ほぼ帯状： 符号1：南西間口約11m・奥行約18～20m 符号2：幅約2m・延長約14m ほぼ平坦 格別なものはない
接 面 道 路 の 状 況 等	南西側幅員約7.2m舗装区道（建築基準法第42条1項1号該当）・南東側現況幅員約3.7～3.9m舗装私道（符号1の一部及び符号2を含む・建築基準法第42条2項該当）にそれぞれほぼ等高に接面する角地。	
土 地 の 利 用 状 況 等	符号1は物件1を含む区分所有建物の敷地（一部は私道提供部分）として利用されており、符号2は舗装済み道路として共有者ら及び近隣居住者らが使用していると認められる。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 39,924分の1,650
特記事項	1. 符号1・2を測量した地積測量図は法務局に備付がなく、符号1につき検尺したところ現況地積と登記地積に大きな齟齬は認められなかった。符号2は舗装済み私道の一部であり境界は判然としないため、合筆前の隣地の地積測量図等を参考に検尺したところ現況地積と登記地積に大きな齟齬は認められなかった。ただし境界・地積の確定には専門家による測量を要する。なお、地上建物の建築確認関係台帳記載事項証明によると、敷地面積は207.76㎡である。 2. 符号1は南東側私道接面部分の0.23～0.25m程度後退していると認められる。 3. 大田区防災ハザードマップに浸水想定情報（呑川氾濫）あり。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	メインステージ久が原第Ⅱ	
建物の用途	共同住宅（総戸数24戸）	
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日(閉鎖登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成3年12月30日 約34年 約16年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 延床面積427.40㎡	
仕 様	外 壁 その他	磁器質タイル貼等 なし
設 備	オートロックシステム、集合郵便受、自転車置場、ごみ置場等	
建物の品等	中位の下	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり (株)青山メイン企画 委託管理
管理の状態	普通	
特記事項	なし	

(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（405号室）・一面採光 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	専 有 面 積	14.57㎡	
	共用部分を含む現況床面積	17.71㎡	
間 取 り	1 R		
バルコニー等	南東側にバルコニーあり		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 C F シート等 ビニールクロス貼等 ミニキッチン・ユニットバス等 格別なものはない	
維持管理の 状態	汚損の程度は経年相応と認められ普通。		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	7,300円(月額)(令和8年6月15日現在・以下同じ) 8,760円(月額) なし 401,500円（令和6年6月分～令和8年6月分） 73,256円（年利18.25%の定めあり）	
専有部分の 利用状況等	下記建物の占有者等の状況一覧参照。		
特 記 事 項	1. 占有者Bによると漏水や給排水、その他設備等の不具合は特段感じられないとのことであった。設備等の動作確認は行っていない。		

建物の占有者等の状況一覧

賃 貸 人	占 有 者	占有開始日	契約期間	月 額 賃 料 円	預 り 金 等 円
所 有 者	占 有 者 B	R5.9.30	R7.9.30 ～ R9.9.29	38,000 管理費別途 12,000	0
占有権原は賃借権で、Bが居宅として使用し占有していると認められる。					

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。

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
395,000	× 17.71	× 0.32	= 2,240,000

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34年、経済的残存耐用年数約16年、観察減価率±0%（保守管理の状態を考慮）
- ・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＝16年÷（34年＋16年）×（1±0.0）＝0.32（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。

符号	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	659,000	×1.01	×196.40	×1.00	×1,650/39,924	=5,400,000
2	659,000	×0.05	×28.55		×1,650/39,924	=40,000

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的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)及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

公示地 大田-2

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 672,000 \text{ 円/㎡} \times 103 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 105 = 659,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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である。

標準化補正：公示地等はほぼ標準的画地と認められ必要なし。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域と比し、行政的条件に劣るが交通接近・環境条件に優ること等を考慮し総合の格差率を判定した。

イ 個別格差：符号1-角地である増価要因、セットバックを要する減価要因等を考慮し総合の格差率を判定した。

符号2-舗装済みの建築基準法上の道路であることを考慮し格差率を判定した。

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
(2,240,000	+5,400,000 +40,000)	×1.00	×0.98	×1.00	=7,530,000

ア 建物価格：前記①エ

イ 敷地権価格：前記②カ

ウ 価格補正：必要なし。

エ 個別格差：階層別補正・・・0.98(対象=4階 基準階=2階 エレベーターなし)
位置別補正・・・1.00(南東向き一面採光)
その他・・・なし
相乗積 0.98×1.00×1.00=0.98(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。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目の 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格※1 $1 \div 7 \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価 $エ \times オ = カ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
934,565円 (15.3%)	320,580円	5.2%	5,980,050 円	0.8638	5,165,567円 (84.7%)	6,100,000円 (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

$$1 \div (1 + 5.0\%)^3 = 0.8638$$

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、開差を生じた。

目的物件は東急池上線沿線の住宅地域に所在する1Rタイプのマンションで、築後34年を経過しているものの、生活利便性・住環境から収益目的・再販目的での需要が認められる。一方最寄り駅への接近性にやや劣り、エレベーターがない、1Rタイプとしての専有面積がやや過小等の建物グレード等から家賃水準は周辺の新築・築浅物件と比較して低位にあり、収益価格も低位に試算されたと思われる。本件では熟成した住宅地域に所在する居住用マンションであることから、積算価格に相対的規範性を認め、積算価格を重視のうえ収益価格を比較考量して調整し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	7,530,000円
② 収 益 価 格	6,100,000円
③ 調整後の価格	7,500,000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
7,500,000	×1.00	×0.80	×0.90		=5,400,000

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減価を行った。

オ その他の控除減価(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－2）

所 在：大田区久が原4丁目689番10 「久が原4－42－4」

価 格：672,000円／㎡

位 置：「千鳥町」駅の北東方道路距離約750mに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：173㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北7m区道

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建蔽率50％・容積率100％）、準防火地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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7月17日

評価人 不動産鑑定士

竹迫 裕美子 ㊞





敷地権の目的である土地符号2

敷地権の目的である土地符号1

縮尺 1/600

公 図 写

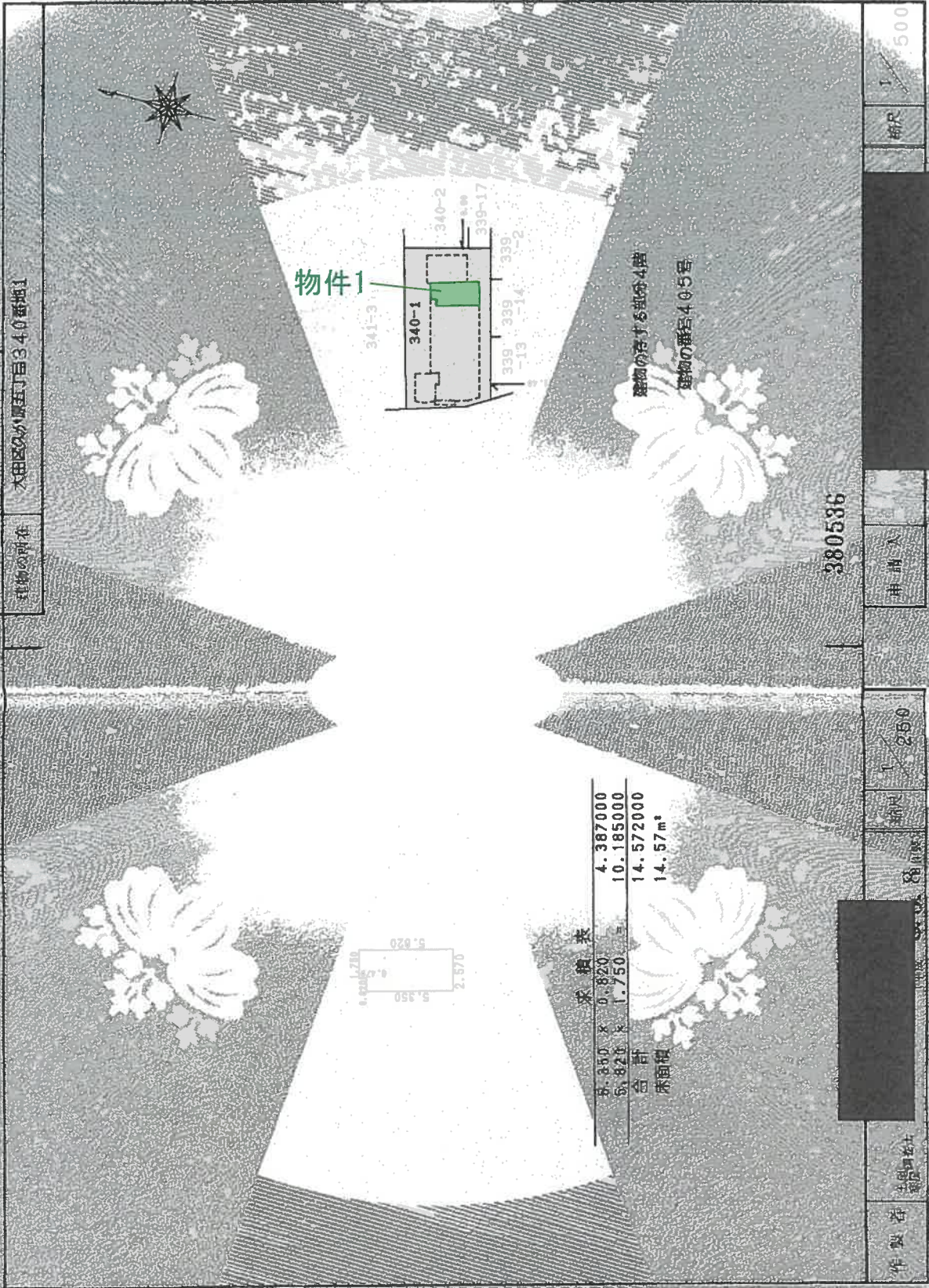
平成8年5月17日

建物図面
各階平面図

24

登記番号
340番1の405

建物の所在
大田区大田町1丁目340番地1



求積表

5.350 x 0.820	4.387000
5.820 x 1.750	10.185000
合計	14.572000
床面積	14.57㎡

作製者
大田区役所

縮尺
1/250

申請人
[Redacted]

縮尺
1/500

登記年月日：平成8年5月17日

これは図面に記載された内容と異なる場合があります。図面は、登記簿の記載と一致するように作成されています。

令和7年9月8日

本図はA3版をA4版に縮小

建物図面・各階平面図写