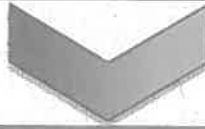


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 吉 川 直 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	7,410,000 5,928,000		1,482,000	19,909	4,265

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区上池台一丁目 122 番地 1、122 番地 13

建物の名称 ハイツベルグ上池台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上池台一丁目 122 番 1 の 49

建物の名称 607

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 15.20 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 大田区上池台一丁目 122 番 1

地 目 宅地

地 積 509.72 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 大田区上池台一丁目 122 番 13

地 目 宅地

地 積 109.41 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路



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 176943分の1520



※
め
の
※

物件明細書

令和 8年 8月 6日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉川直子

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】

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掲載されています。

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 大田区上池台一丁目122番地1、122番地13

建物の名称 ハイツベルグ上池台

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 上池台一丁目122番1の49

建物の名称 607

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 15.20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 大田区上池台一丁目122番1

地 目 宅地

地 積 509.72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 大田区上池台一丁目122番13

地 目 宅地

地 積 109.41平方メートル

（現況）

地 目 宅地一部公衆用道路



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 176943分の1520



令和8年（ケ）第109号
令和8年6月19日受理
令和8年7月3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 大田区上池台一丁目122番地1、122番地13

建物の名称 ハイツベルグ上池台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上池台一丁目122番1の49

建物の名称 607

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 15.20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 大田区上池台一丁目122番1

地 目 宅地

地 積 509.72平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大田区上池台一丁目122番13

地 目 宅地

地 積 109.41平方メートル

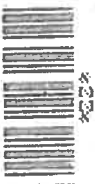
(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 176943分の1520

(1枚目)



(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	大田区上池台一丁目12番8号 ハイツベルグ上池台607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が異なる (☐ 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 7,000円 修繕積立金 2,500円	令和8年6月29日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計532,000円 令和3年11月分から令和8年6月分まで ☒ 遅延損害金 33,888円 年利14.6パーセントの定めあり	
管理費等照会先	ハイツベルグ上池台管理組合 代理人弁護士 B		
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、2) ☐ 公衆用道路 (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) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
その他の事項	北東側: 都道 (建築基準法第42条1項1号該当) 南西側: 私道 (建築基準法第42条2項該当) に接面する		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある		

(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)

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、室内はクリーニングされており、日常使用される動産は存在しなかった。郵便受け及び室内の各状況から本件建物は空室と認定した。洋室の窓ガラスにひび割れが見られた。
- 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。

(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)

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19日 : - :	当 庁	管理費等調査照会 FAX
令和8年6月19日 16:45-17:15	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
令和8年6月22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23日 : - :	当 庁	照会書送付（占有者）
令和8年7月2日 8:43-9:10	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
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

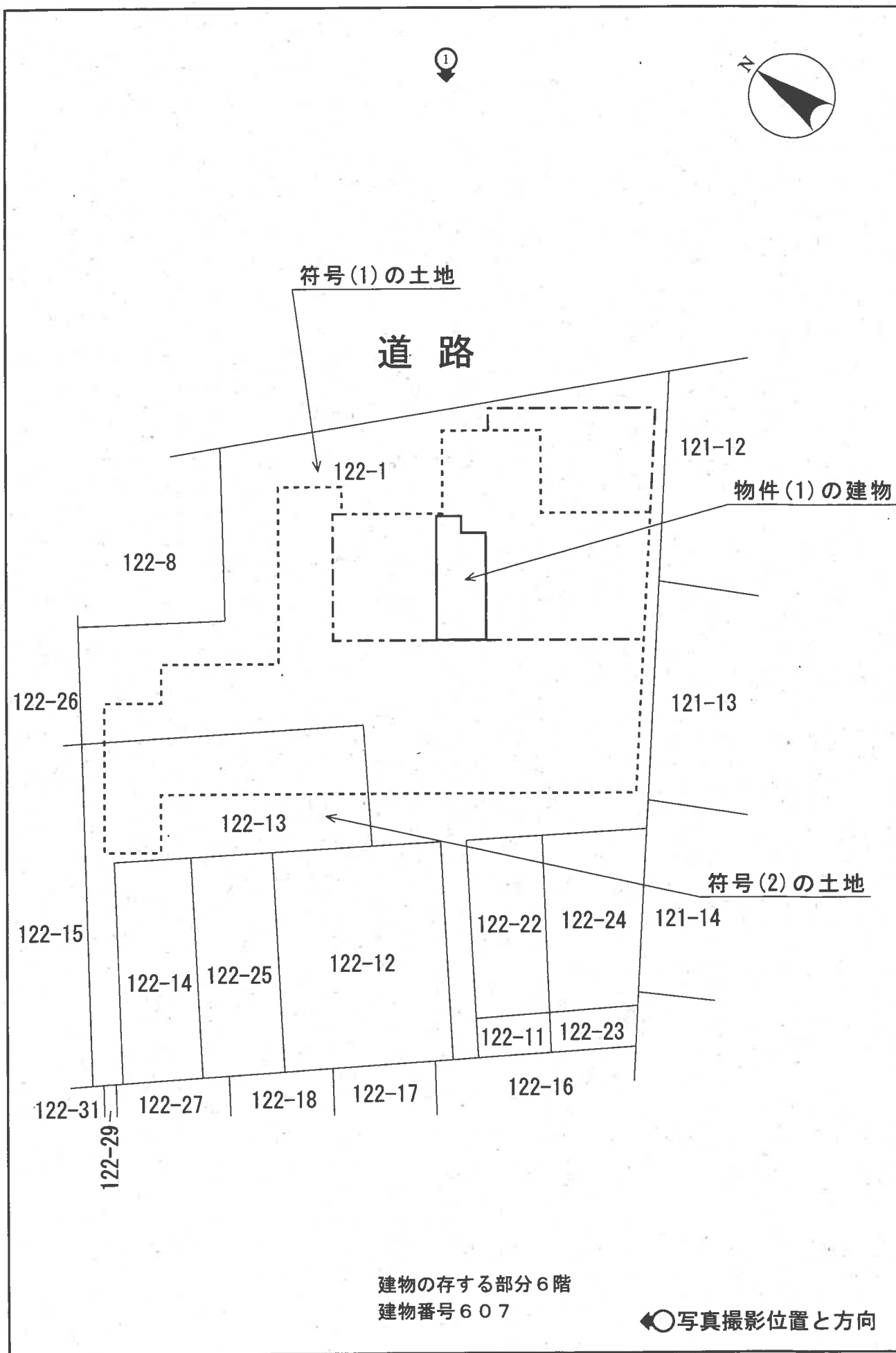
(特記事項)

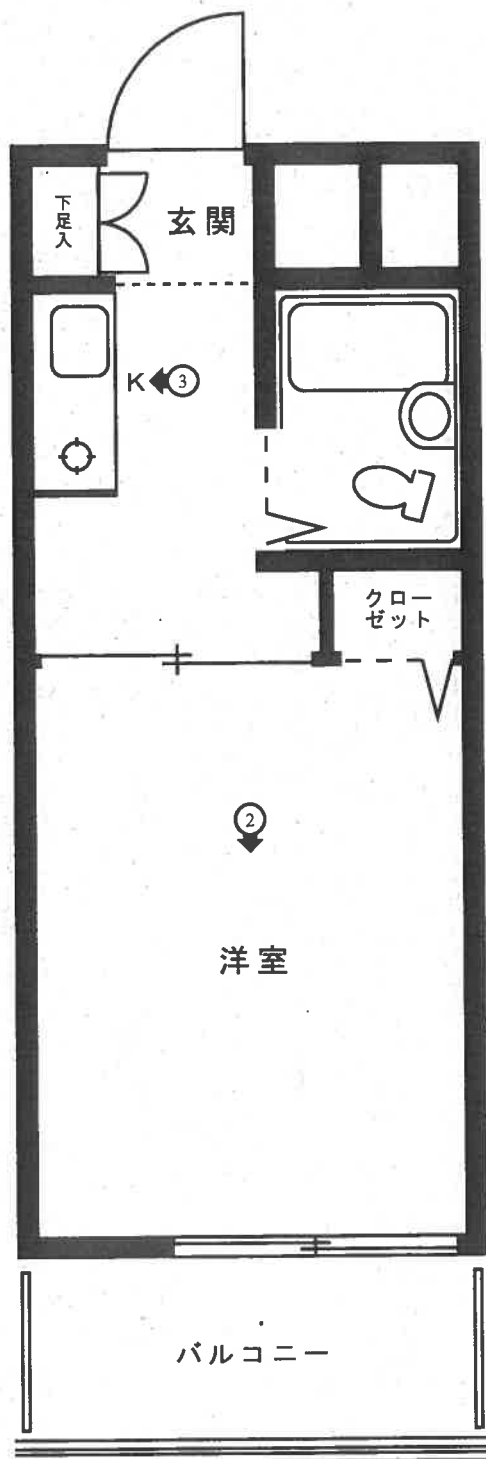
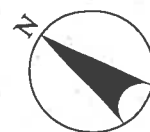
☐ 令和 年 月 日
目的物件が施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年7月2日
目的物件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。

☐ 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
(4 枚目)





◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



令和8年(ケ)第109号
令和8年7月2日 現地調査
令和8年7月16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 7,410,000 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) 大田区上池台 1 丁目 12 番 8 号 (マンション名・部屋番号) ハイツベルグ上池台 607 号室 (土地の符号 1・2) 地目：宅地一部公衆用道路
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 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区上池台一丁目122番地1、122番地13

建物の名称 ハイツベルグ上池台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上池台一丁目122番1の49

建物の名称 607

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 15.20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 大田区上池台一丁目122番1

地 目 宅地

地 積 509.72平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大田区上池台一丁目122番13

地 目 宅地

地 積 109.41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 176943分の1520

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（符号1及び2）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	東急池上線「長原」駅の北東方約130m（道路距離，徒歩約2分），大田区上池台1丁目12番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	中層あるいは低層の店舗付事務所ビル・事務所ビル，中層あるいは中高層の店舗付マンション・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 近隣商業地域 80%（指定） 300%（指定） 防火地域（北東側都道より30mまで） 準防火地域（北東側都道より30m以降） 第三種高度地区， 最低限高度地区（7m，北東側都道より30mまで）， 大田区環七沿道地区計画 （北東側都道より30mまで）， 日影規制（5時間・3時間，4m）， 洗足池景観保全誘導区域， 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	符号1 509.72 m ² 符号2 109.41 m ² 合 計 619.13 m ² 不整形 北東側間口約23.4m，奥行約20～33m 敷地内高低差あり 私道敷及び要セットバック部分を含む （特記事項参照）
接面道路の状況等	北東側で現況幅員約33mの舗装都道（建築基準法第42条1項1号に該当，環七通り）にほぼ等高に，南西側で現況幅員約3.3mの舗装私道（建築基準法第42条2項に該当）にほぼ等高に接面する二方路画地。	
土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地及び公衆用道路の敷地の一部等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(符号1・2とも) 176,943分の1,520(符号1・2とも)
特記事項	<私道敷及び要セットバック部分を含むことについて> ・南西側私道沿いの土地(地番122-24・23の土地, 地番122-19・27の土地)の建築計画概要書写及び地積測量図写を照合したところ, 地番122-23の土地, 地番122-27の土地は私道敷であると判定される。また, 地番122-23の土地が私道敷であることから, 地番122-11の土地も私道敷であると判定される。 ・地積測量図写によれば, 地番122-11の土地の幅は2.024m, 地番122-27の土地の幅は2.01mである。また, 大田区建築審査課によれば, 本件土地の反対側のL形側溝は後退済とのことであるため, 符号1及び2の土地の路地状部分のうち幅約2mの部分は, 私道敷及び要セットバック部分であると判定される。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ハイツベルグ上池台	
建物の用途	共同住宅，店舗（総戸数 71 戸，うち共同住宅 68 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	昭和 61 年 10 月 20 日新築 約 40 年 約 10 年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建・延床面積 2,218.10 m ²	
仕様	外壁 その他	タイル貼，吹付仕上等 特になし
設備等	エレベーター（1 基），駐車場，自転車置場，集合郵便受， 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 株式会社ケンマート 委託管理 管理人室あり
管理の状況	普通	
特記事項	外壁南西面は，クラックがやや目立っている。	

(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	6 階 (607 号室), 中間部屋 主要開口部の方位: 南西向き	
床 面 積	専 有 面 積	15.20 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	19.13 m ² (固定資産関係証明書の記載による)
間 取 り	1 K	
バルコニー等	南西側にあり (南西向き, 3.24 m ²)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 ビニール床シート等 ビニールクロス等 ミニキッチン (電気コンロ, 小型冷蔵庫付), 3 点ユニットバス等 特になし
保守管理の状態	普通 (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	7,000 円 (月額) (令和 8 年 6 月 29 日現在, 以下同じ) 2,500 円 (月額) なし 532,000 円 (令和 3 年 11 月分~令和 8 年 6 月分) 33,888 円 (年利 14.6%)
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> ・ 内装は, 過去にリフォームされていると思われ, 特に目立つ汚損等はみられない。 ・ 洋室開口部の掃き出し窓 1 枚に, 大きなひび割れがみられる。 ・ 設備は, 経年劣化しているが, 目視可能な部分に特に目立つ汚損等はみられない。	

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
553,000	× 19.13	× 0.17	= 1,800,000

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40年、経済的残存耐用年数約10年、観察減価率15%(建物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 = 10年 ÷ (40年 + 10年) × (1 - 0.15) = 0.17

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及び2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				
1,020,000	×0.94	×619.13	×1.00	×1,520/176,943	= 5,100,000

- 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 5-23

（公示価格等） （時点修正） （標準化補正） （地域格差） （規準価格）

$$882,000 \text{ 円/m}^2 \times 104.8/100 \times 100/103 \times 100/88 = 1,020,000 \text{ 円/m}^2$$

（上三桁未満四捨五入）

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：地価公示地が角地であることを考慮して判定した。

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、私道敷及び要セットバック部分を含むこと、敷地内高低差があることを考慮し、総合では-6%（0.94）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
(1,800,000	+ 5,100,000)	× 1.50	× 1.00	× 1.00	= 10,350,000

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 … 1.00（対象＝6 階・基準階＝6 階）

位置別等補正 … 1.00（中間部屋）

そ の 他 … なし

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

オ 占有減価修正：必要なし。

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。

《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)
1,365,514 (13.9%)	522,800	5.2	9,752,231	0.8638	8,423,977 (86.1%)	9,790,000 (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

$$1 \div (1 + 5.0\%)^3 = 0.8638 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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の開差は比較的小さく、概ね均衡を得た価格が求められた。

目的物件はシングルタイプのマンションであり、投資目的の需要が中心となると見込まれることを考慮し、取引市場動向も検討した結果、本件においては積算価格と収益価格を同等に関連づけ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	10,350,000 円
② 収 益 価 格	9,790,000 円
③ 調整後の価格	10,070,000 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
10,070,000	×1.00	×0.80	×0.92		=7,410,000

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 5－23）

所 在：大田区上池台 1 丁目 9 番 4 「上池台 1－45－2」

価 格：882,000 円／㎡

位 置：東急池上線「長原」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：159 ㎡

供給処理施設：ガス，水道，下水

接 面 街 路：北東側 25.0m 都道，南東側側道

用 途 指 定 等：準住居地域（建蔽率 60%，容積率 300%），防火地域

地 域 の 概 要：中高層店舗兼共同住宅等が多い商業地域

第 7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

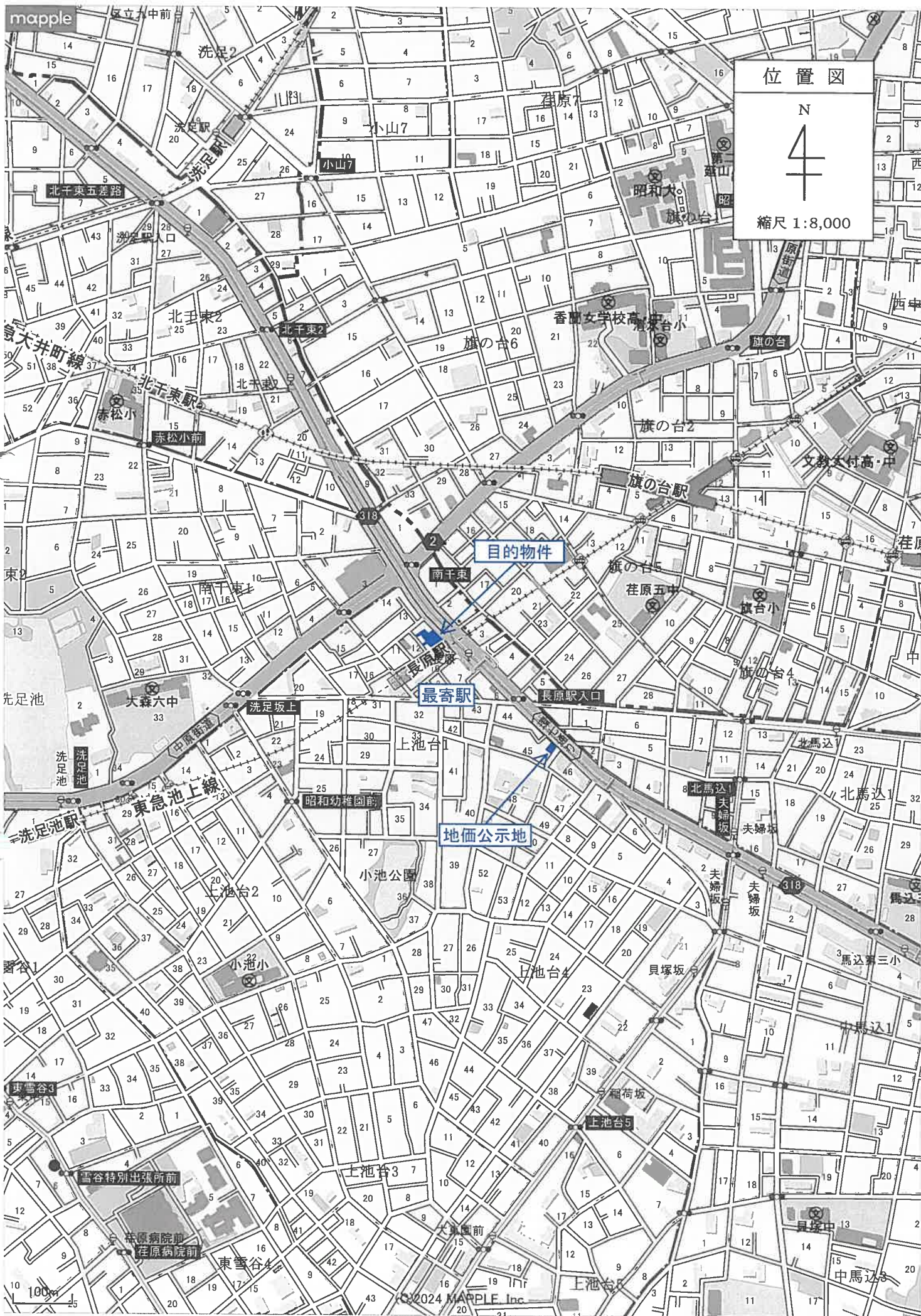
建物図面・各階平面図写

以 上

令和 8 年 7 月 1 6 日

評価人 不動産鑑定士

石 原 伸 彦



102-12 104-22 ホ 104-16 ト 105-3 リ 104-26 ル 123-10
102-6 ハ ニ 104-25 ヘ 104-3 チ ス 126-8 つづく

公 図 写

N
4
+

縮尺 1:600



地番

登記年月日：昭和45年6月8日

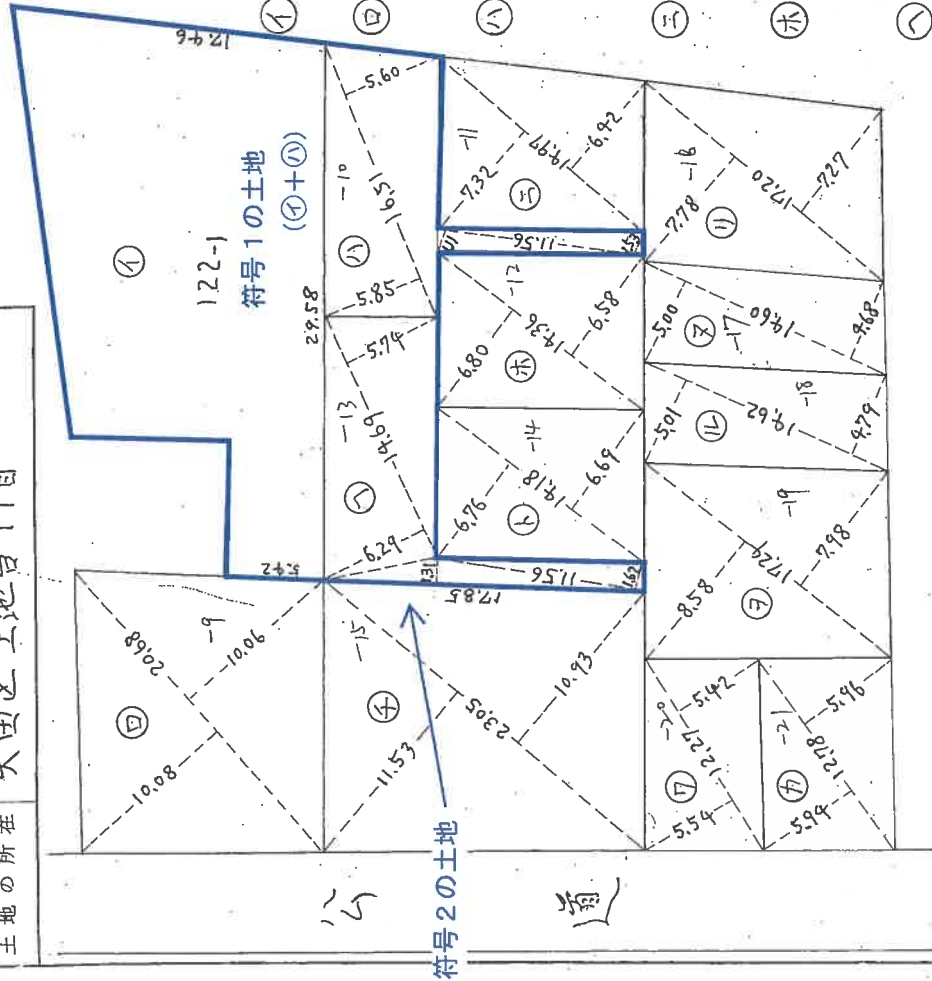
新 122-1

番 122(〜)9〜21

土地の所在 大田区上池台1丁目

測量図

122-1018(22-1)に合算



求積表

122-14 1781 図表	
14.18 X 6.76 = 95.8568	
14.18 X 6.69 = 94.8642	
計 190.7210	
122-14 1/2 95.3605	
23.05 X 11.53 = 265.7665	
23.05 X 10.93 = 251.9365	
計 517.7030	
122-15 1/2 258.8515	
17.20 X 7.78 = 133.8160	
17.20 X 7.27 = 125.0440	
計 258.8600	
122-16 1/2 129.4300	
19.60 X 5.00 = 73.0000	
19.60 X 4.68 = 68.3280	
計 141.3280	
122-17 1/2 70.6640	
19.62 X 5.01 = 73.2942	
19.62 X 4.79 = 70.0298	
計 143.3240	
122-18 1/2 71.6380	
17.24 X 8.58 = 147.9192	
17.24 X 7.98 = 137.5752	
計 285.4944	
122-19 1/2 142.7472	
12.27 X 5.42 = 66.5034	
12.27 X 5.54 = 67.9758	
計 134.4792	
122-20 1/2 67.2396	
12.78 X 5.96 = 76.1688	
12.78 X 5.94 = 75.9132	
計 152.0820	
122-21 1/2 76.0410	

1938.27	
①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭+⑮+⑯+⑰+⑱+⑲+⑳+㉑+㉒+㉓+㉔+㉕+㉖+㉗+㉘+㉙+㉚+㉛+㉜+㉝+㉞+㉟+㊱+㊲+㊳+㊴+㊵+㊶+㊷+㊸+㊹+㊺+㊻+㊼+㊽+㊾+㊿	
1538.32635	
399.94365	
20.68 X 10.06 = 208.0408	
20.68 X 10.08 = 208.4544	
計 416.4952	
122-9 1/2 208.2476	
16.51 X 5.60 = 92.4560	
16.51 X 5.85 = 96.5835	
11.56 X 1.11 = 12.8316	
11.56 X 1.53 = 17.6868	
計 219.5579	
122-10 1/2 109.77895	
19.97 X 6.42 = 96.1074	
19.97 X 7.32 = 146.5804	
計 205.6878	
122-11 1/2 102.8439	
19.36 X 6.80 = 97.6480	
19.36 X 6.58 = 94.4888	
計 192.1368	
122-12 1/2 96.0684	
19.69 X 5.74 = 89.3206	
19.69 X 6.29 = 92.4001	
17.85 X 1.31 = 23.3835	
11.56 X 1.62 = 18.7272	
計 218.8314	
122-13 1/2 109.4157	

この図面はA3版をA4版に縮小したものです

単位メートル

026114

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

登記年月日：昭和61年11月7日

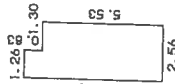
各階平面図

建物各階平面図

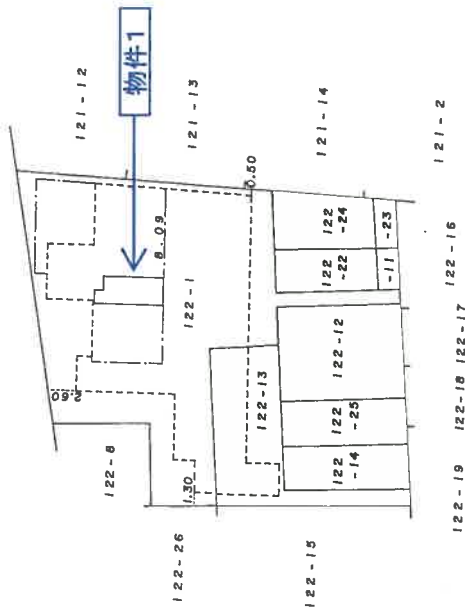
家屋番号
上池台1丁目
122-1-49

建物の所在
大田区上池台1丁目122番地13

№607



求積表	
1.30 x 5.53	= 7.1890
1.26 x 6.36	= 8.0136
合計	15.2026
床面積	15.20㎡



この図面はA3版をA4版に縮小したものです

(日積地12)

(定積納)

建物の存する部分 6 階

61.11.7

335283

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500