

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 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 10 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 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 11 月 19 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 11 月 12 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 11 月 16 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 10 月 14 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	12,950,000 10,360,000		2,590,000	60,917	13,053



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 大田区大森東二丁目 2 7 3 1 番地 2

建物の名称 F R レジデンス大森町

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 大森東二丁目 2 7 3 1 番 2 の 1 0 2

建物の名称 1 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 3 4 . 4 1 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 大田区大森東二丁目 2 7 3 1 番 2

地 目 宅地

地 積 1 2 1 . 7 0 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 3 6 0 2 2 分の 3 6 7 4



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 8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 B

期 限 令和10年6月6日まで

賃 料 月額119,000円

賃料前払 なし

敷 金 109,000円

保証金 なし

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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区大森東二丁目 2731 番地 2

建物の名称 FR レジデンス大森町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森東二丁目 2731 番 2 の 102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 34.41 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 大田区大森東二丁目 2731 番 2

地 目 宅地

地 積 121.70 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 36022 分の 3674



令和8年（ケ）第79号
令和8年7月23日受理
令和8年8月25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 大田区大森東二丁目 2 7 3 1 番地 2

建物の名称 F R レジデンス大森町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森東二丁目 2 7 3 1 番 2 の 1 0 2

建物の名称 1 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 3 4 . 4 1 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 大田区大森東二丁目 2 7 3 1 番 2

地 目 宅地

地 積 1 2 1 . 7 0 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 3 6 0 2 2 分の 3 6 7 4



(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	大田区大森東二丁目16番7-102号 FRレジデンス大森町 (現地での部屋番号の表記「1B」)		
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 9,730円 修繕積立金 1,280円	令和8年7月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計407,370円 令和5年8月分から令和8年8月分まで ☒ 遅延損害金 59,476円 14.6パーセントの定めあり	
管理費等照会先	株式会社 FYC		
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	南側で区道(建築基準法第42条1項1号に該当)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)

(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		平成26年6月7日	
最初の契約等	契約日	平成26年5月31日	
	期間	平成26年6月7日 ■平成28年6月6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8年6月7日から ■令和10年6月6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119,000円 (毎月30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109,000円 ☐ 保証金 (円))	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		最初の貸主：前々々々建物所有者合同会社萬場 最初の契約時の建物名称「create」	
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	
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はありません。 3 本件建物は平成26年ころから賃借しています。追って回答書等を提出します。 (令和8年8月6日面接聴取)

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7月29日 15:40-15:55	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7月30日 : - :	当 庁	管理費等調査照会 FAX 照会書送付 (建物所有者) (期限までに回答なし)
令和8年8月6日 12:38-13:00	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、占有者に面接聴取
令和8年8月7日 : - :	当 庁	照会書 FAX (賃貸管理会社)
令和8年8月7日 : - :	大田区役所	住民票交付申請
令和8年8月24日 : - :	東京法務局城南出 張所	登記事項証明書等交付申請 閉鎖事項証明書等交付申請
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

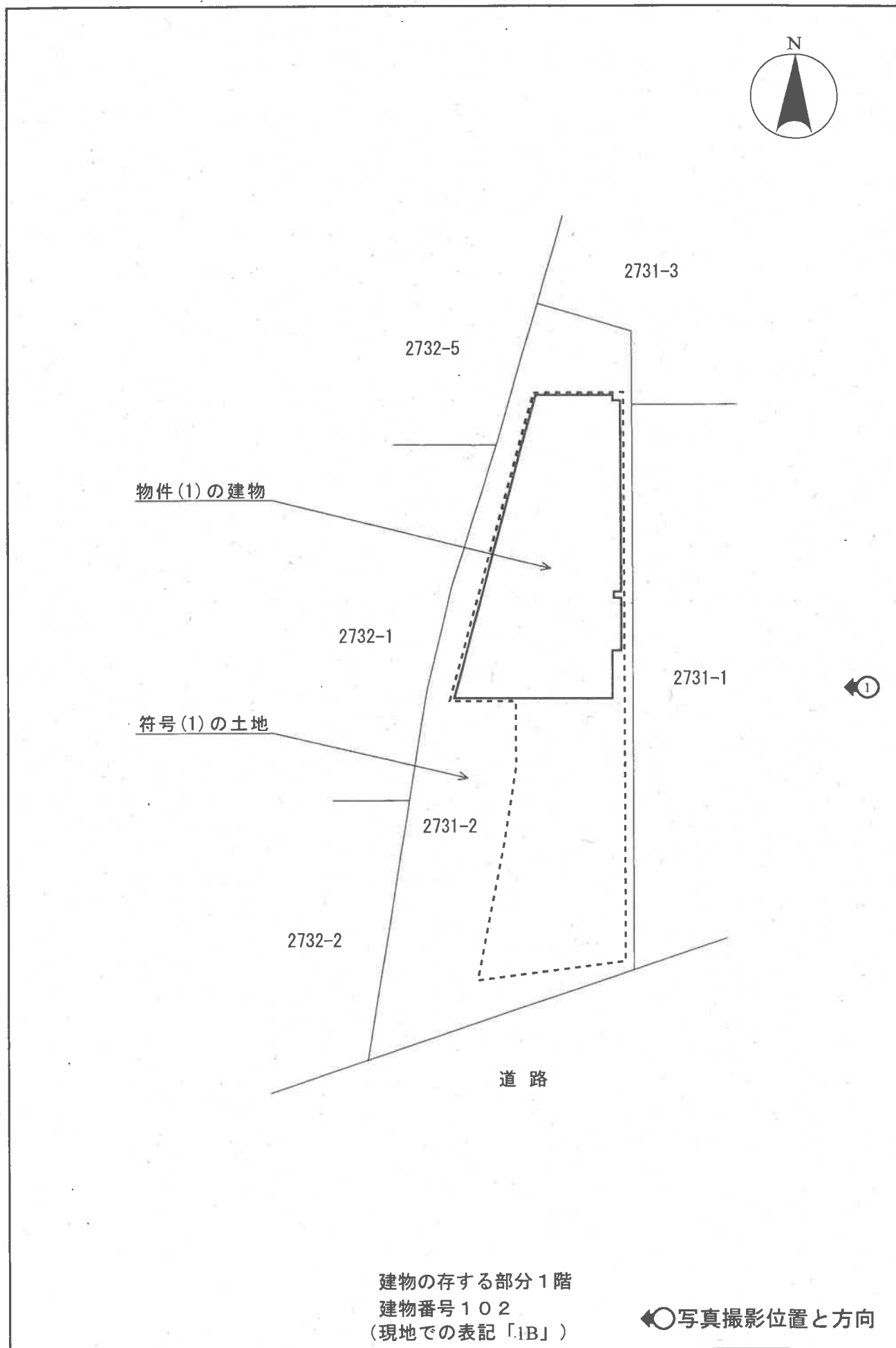
(特記事項)

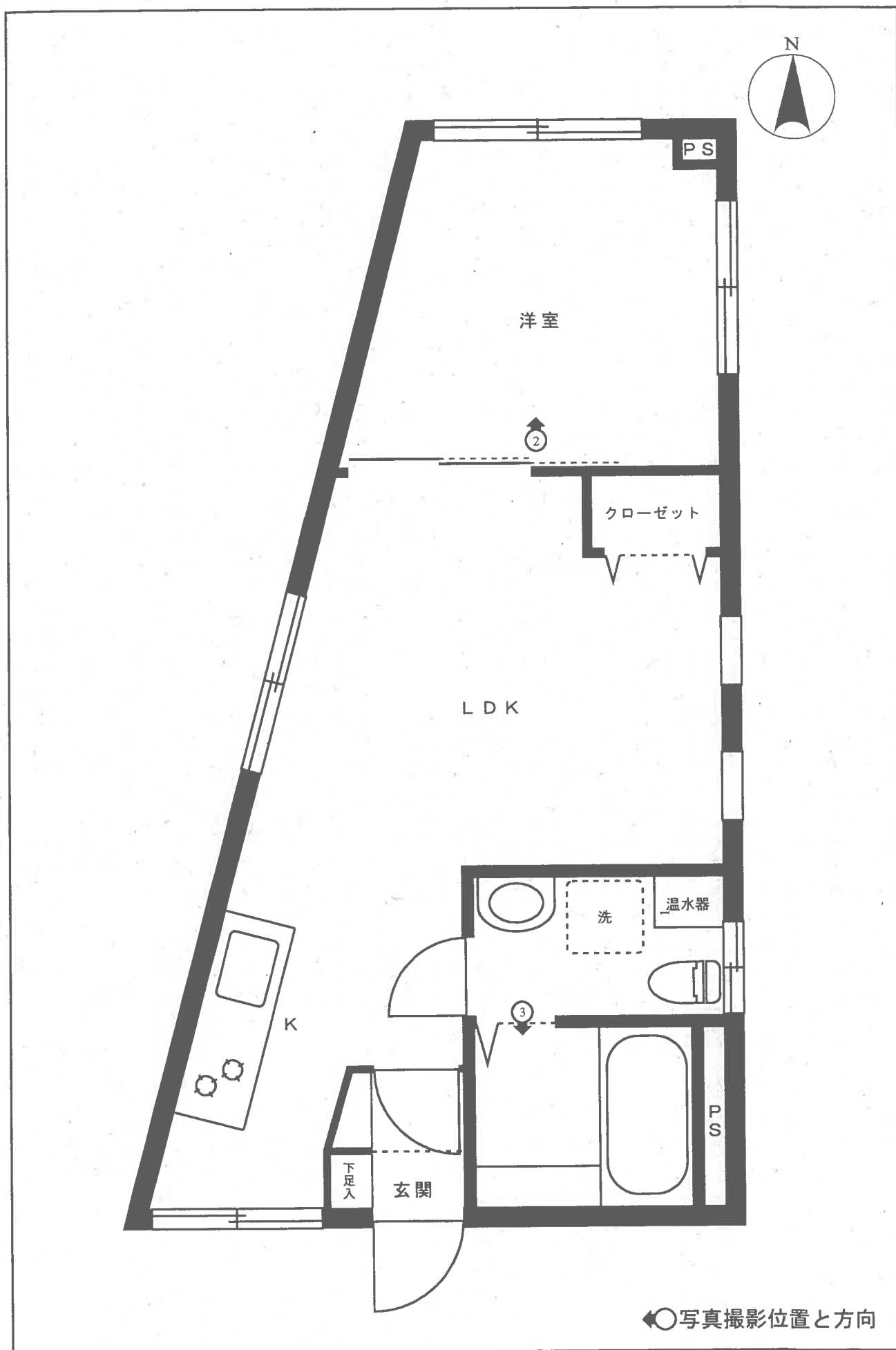
☒ 令和8年8月6日
目的物件が施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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
入ったところ、建物所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)





001



002



003



令和 8 年（ケ）第 7 9 号
令和 8 年 8 月 6 日 現地調査
令和 8 年 9 月 1 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 12,950,000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) 大田区大森東2丁目16番7号 (マンション名・部屋番号) FRレジデンス大森町102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 大田区大森東二丁目 2 7 3 1 番地 2

建物の名称 F R レジデンス大森町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森東二丁目 2 7 3 1 番 2 の 1 0 2

建物の名称 1 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 3 4 . 4 1 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 大田区大森東二丁目 2 7 3 1 番 2

地 目 宅地

地 積 1 2 1 . 7 0 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 3 6 0 2 2 分の 3 6 7 4

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）

位置・交通	京浜急行本線「大森町」駅の東方道路距離約360m（徒歩約5分） 大田区大森東2丁目16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5m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%（建築基準法第52条1項及び第2項の規定による建築物の容積率300%） 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 幹線道路沿道市街地 埋蔵文化財包蔵地：該当なし
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	積状 121.70㎡ 不整形 間口約8m・奥行最大約23m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	南側：幅員約5m舗装区道（建築基準法第42条1項1号道路該当）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 36022分の3674
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	FRレジデンス大森町	
建物の用途	共同住宅（総戸数10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26年4月4日新築（閉鎖事項証明書） 約12年 約38年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建, 延床面積 399.77 m ²	
仕様	外壁 その他	コンクリート打ち放し及び一部タイル張り等 なし
設備等	集合郵便受等	
建物の品等	やや劣る	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 株式会社FYC 委託管理
管理の状況	やや劣る	
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	1階部分（102号室）・角部屋（現地での部屋番号の表記「1 B」） 主要開口部の方位：西側		
床 面 積	専 有 面 積	34.41 m ²	
	共用部分を含む 現況床面積	40.67 m ²	
間 取 り	1LDK		
バルコニー等	なし		
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、カーペット等 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	劣る		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 金 元 本 遅延損害金(年 14.6%)	9,730 円(月額) (令和 8 年 7 月 30 日現在, 以下同じ) 1,280 円 (月額) 計 407,370 円 (令和 5 年 8 月分から令和 8 年 8 月分まで) 59,476 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	B	平成26年6月7日	令和8年6月7日 ～ 令和10年6月6日 まで2年間 ・自動更新	毎月金119,000円 (毎月30日限り 翌月分支払)	敷金 109,000円
・最初の契約時の建物名称「create」					

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
350,000	×40.67	×0.72	= 10,250,000

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12年、経済的残存耐用年数約38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 = 38年 ÷ (12年 + 38年) × (1 - 0.05) = 0.72 (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				
549,000	×0.95	×121.70	×1.00	×3,674/36,022	= 6,470,000

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－38

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示地価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 502,000 \text{ 円/㎡} \times 106/100 \times 100/100 \times 100/97 = 549,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

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、行政条件等でやや劣る。

イ 個別格差：不整形地で劣る。

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
(10, 250, 000	+ 6, 470, 000)	× 1. 10	× 0. 99	× 1. 00	= 18, 210, 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. 98（対象＝1 階，基準階＝3 階）

位置別等修正…1. 01（角部屋）

そ の 他 …なし

相乗積 0. 98×1. 01＝0. 99（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 (6.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
2,744,582 (16.7%)	1,026,780	6.1	16,327,485	0.8396	13,708,556 (83.3%)	=16,450,000 (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

$$1 \div (1 + 6.0\%)^3 = 0.8396 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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、原価性に着眼している。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	18, 210, 000円
② 収 益 価 格	16, 450, 000円
③ 調整後の価格	17, 000, 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
17, 000, 000	× 1. 00	× 0. 80	× 0. 96	－ 109, 000	= 12, 950, 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)：引受となる敷金を控除した。

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－38）

所 在：東京都大田区大森東2丁目2664番「大森東2－18－2」

価 格：502,000円／㎡

位 置：京浜急行本線「大森町」駅の東方道路距離約400mに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：104㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：北側5.0m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：一般住宅のほか営業所等も見られる住宅地域

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）

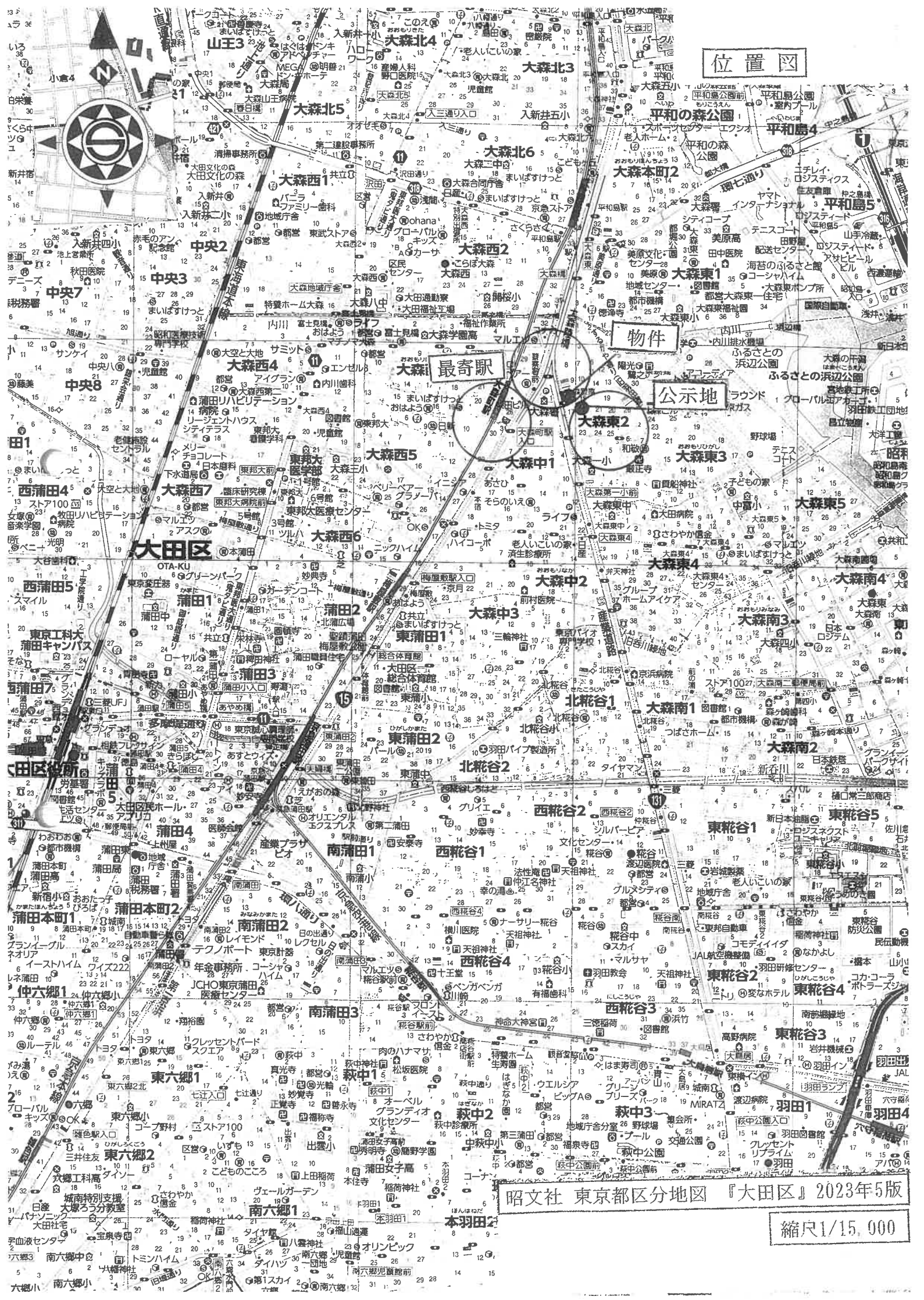
地積測量図写（A3判をA4判に縮小）

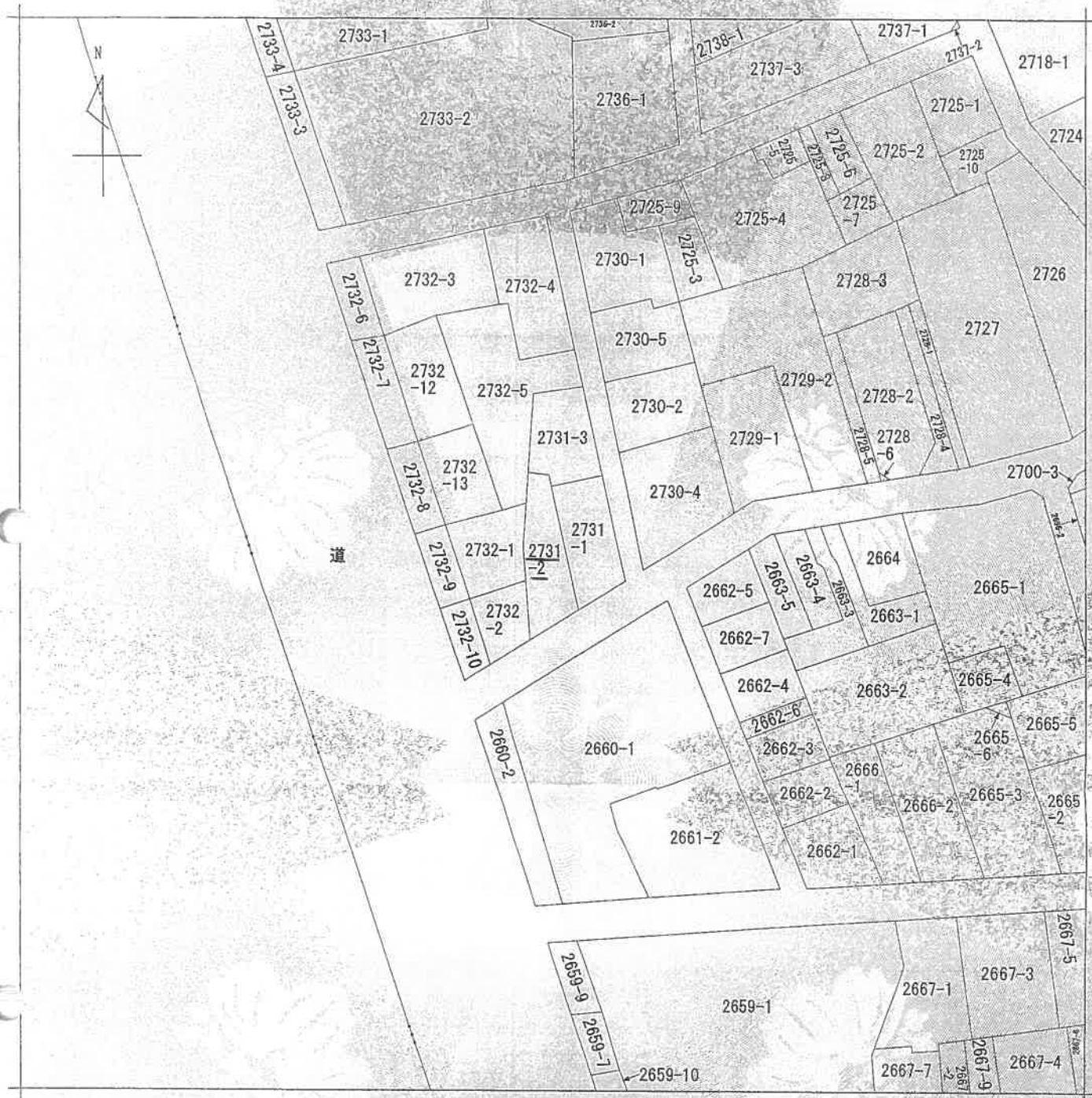
以 上

令和8年9月1日

評価人 不動産鑑定士

萩 原 謙 介 印





(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
大森東
2丁目

請求部	所在	大田区大森東二丁目				地番	2731番2			
出力尺	1/600	精度分		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17日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

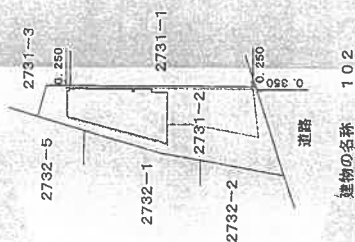
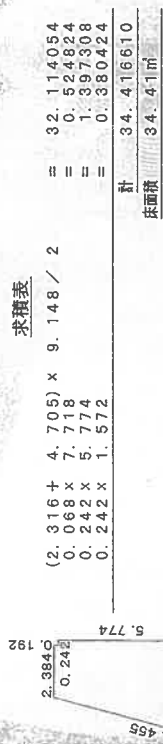
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局城南出張所管轄)

各階平面図

建 各 物 圖 面 圖 面

家屋番号 大森二丁目2731番2の102

建物の所在
大田区大森東二丁目2731番地2



建築物の名称 102

著成作

申請人

箱尺	1	2.50
----	---	------

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17日

東京法務局品川出張所

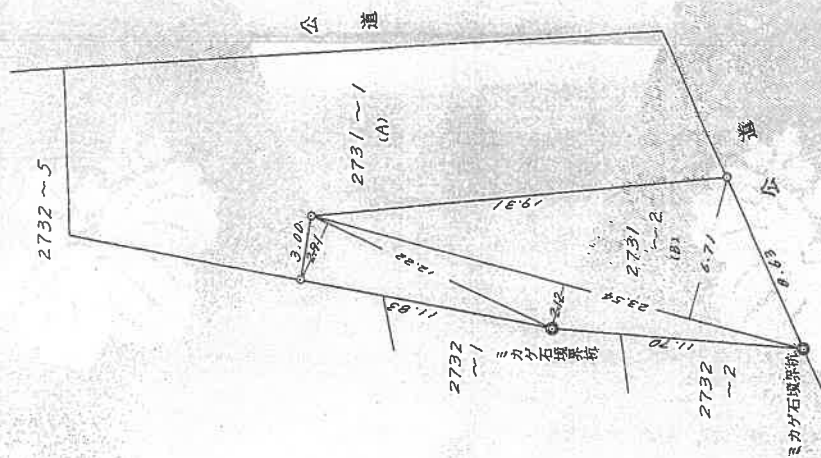
登記簿

昭和五拾参年拾月拾日

(図面紙)

地積測量図

地番	2731-2(甲)
土地の所在	東京都大田区大森東2丁目



面積計算

$$\begin{aligned} (B) \quad & 2731 \sim 2 \\ & 23.54 \times (6.71 + 2.12) = 207.8582 \\ & 12.22 \times 2.91 = 35.5602 \\ & \text{合 計} \quad 243.4184 \\ & \frac{1}{2} \quad 121.7092 \text{ m}^2 \\ \\ (A) \quad & 2731 \sim 1 \\ & 345.32 - 121.7092 = 223.6108 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

(日課理9)

016880

853,11,10

作製者

申請人

(昭和53年11月8日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/250