令和　7年（ケ）第　　244号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年11月11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11月26日　午前　9時00分から 令和　8年12月　3日　午後　5時00分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年12月　9日　午前　9時30分 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 場　所	令和　8年12月17日　午前11時00分 東京地方裁判所民事第21部
特別売却実施期間	令和　8年12月10日　午前　9時20分から 令和　8年12月14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11月11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６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	208,600,000 166,880,000	一括	41,720,000	511,742	129,134
1	49,770,000				
2	153,760,000				
3	5,070,000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　２４４号

物　件　目　録

１　所　　在　　大田区久が原三丁目

　　地　　番　　１０９５番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４９．００平方メートル

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　大田区久が原三丁目１０９５番地４

　　構　　造　　軽量鉄骨造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　　１１５．６４平方メートル
　　２階　　８９．８６平方メートル
　　３階　　４２．２２平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　久が原三丁目１０９５番４の１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造３階建

　　床　面　積　　１階部分　　１０３．３２平方メートル
　　２階部分　　８６．７３平方メートル
　　３階部分　　４０．１８平方メートル

３（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　大田区久が原三丁目１０９５番地４

　　構　　造　　軽量鉄骨造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　　１１５．６４平方メートル
　　２階　　８９．８６平方メートル
　　３階　　４２．２２平方メートル

（専有部分の建物の表示）

令和　７年（ケ）第　　２４４号

物　件　目　録

家屋　番号　　久が原三丁目１０９５番４の２

種　　類　　物置

構　　造　　軽量鉄骨造１階建

床　面　積　　１階部分　　７．６１平方メートル

令和　7年（ケ）第　　244号

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1～3】
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1～3】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2，3】
亡A相続財産が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
なし

《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。

令和　7年（ケ）第　　２４４号

物　件　目　録

１　所　　在　　大田区久が原三丁目

　　地　　番　　１０９５番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４９．００平方メートル

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　大田区久が原三丁目１０９５番地４

　　構　　造　　軽量鉄骨造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　　１１５．６４平方メートル
　　２階　　８９．８６平方メートル
　　３階　　４２．２２平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　久が原三丁目１０９５番４の１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造３階建

　　床　面　積　　１階部分　　１０３．３２平方メートル
　　２階部分　　８６．７３平方メートル
　　３階部分　　４０．１８平方メートル

３（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　大田区久が原三丁目１０９５番地４

　　構　　造　　軽量鉄骨造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　　１１５．６４平方メートル
　　２階　　８９．８６平方メートル
　　３階　　４２．２２平方メートル

（専有部分の建物の表示）

令和　７年（ケ）第　　２４４号

物　件　目　録

家屋　番号　　久が原三丁目１０９５番４の２

種　　類　　物置

構　　造　　軽量鉄骨造１階建

床　面　積　　１階部分　　７．６１平方メートル

令和７年(ケ)第２４４号
令和７年７月１０日受理
令和７年８月６日提出
（評価人：岩下剛佳）

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官　　中　野　真　英

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　7年（ケ）第　　２４４号

物　件　目　録

１　所　　在　　大田区久が原三丁目

　　地　　番　　１０９５番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４９．００平方メートル

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　大田区久が原三丁目１０９５番地４

　　構　　造　　軽量鉄骨造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　　１１５．６４平方メートル
　　２階　　８９．８６平方メートル
　　３階　　４２．２２平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　久が原三丁目１０９５番４の１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造３階建

　　床　面　積　　１階部分　　１０３．３２平方メートル
　　２階部分　　８６．７３平方メートル
　　３階部分　　４０．１８平方メートル

３（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　大田区久が原三丁目１０９５番地４

　　構　　造　　軽量鉄骨造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　　１１５．６４平方メートル
　　２階　　８９．８６平方メートル
　　３階　　４２．２２平方メートル

（専有部分の建物の表示）

令和　7年（ケ）第　　２４４号

物　件　目　録

家屋　番号　　久が原三丁目１０９５番４の２

種　　類　　物置

構　　造　　軽量鉄骨造１階建

床　面　積　　１階部分　　７．６１平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都大田区久が原三丁目２５番８号
建物	物件２
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家族とともに居宅として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
管理費等の状況	■管理費等なし 管理費等の月額は以下のとおり 管理費　円 修繕積立金　円 令和　年　月　日現在 □滞納はない □滞納がある　計　円 令和　年　月分～　年　月分 □遅延損害金（年　％）　計　円 □「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	
その他の事項	
土地	物件１（物件３と共通）
現況地目	■宅地（物件１）　□公衆用道路（物件　）　□　（物件　）
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
占有者及び占有状況	■土地所有者　□その他の者 上記の者が本件土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □ある　保管開始日　令和　年　月　日
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，「■」の箇所記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都大田区久が原三丁目２５番８号
建物	物件３
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家族とともに物置として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
管理費等の状況	■管理費等なし 管理費等の月額は以下のとおり 管理費　円 修繕積立金　円 令和　年　月　日現在 □滞納はない □滞納がある　計　円 令和　年　月分～　年　月分 □遅延損害金（年　%）　計　円 □「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	
その他の事項	
土地	物件１　（物件２と共通）
現況地目	■宅地（物件１）　□公衆用道路（物件　）　□　（物件　）
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
占有者及び占有状況	■土地所有者　□その他の者 上記の者が本件土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □ある　保管開始日　令和　年　月　日
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，「■」の箇所記載のとおり

関　係　人　の　陳　述　等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
■A （所有者）	1．　私は、本件建物に家族３人で住んでいます。 2．　表札に「エビス国際特許事務所」の表示がありますが、私の亡父の事務所だったもので、現在実体はありません。 　また、「株式会社ウィンパテック」は私が代表者の会社で、本件建物を登記上の所在地とし、書斎などで仕事をしています。 3．　本件建物に不具合はありません。 4．　本件建物を新築した頃に、自己所有の太陽光パネルと蓄電池を設置しました。メーカーはエリーパワー㈱です。設置費用は合計で２３０万円ほどだったと思います。売電に足るほどの発電量はなく、設置から１０年以上経過していて蓄電池の耐用年数も過ぎており、家電を十分に賄うだけの蓄電量もありません。 5．　室内犬を一匹飼っています。 （令和７年７月２８日面接聴取）

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所記載のとおり

執　行　官　の　意　見

1．　本件対象物件の状況は、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．　本件各建物（区分建物）の占有状況等は次のとおりであった。

①　表札部分には、所有者の性が表示されていた。
②　立入調査時は所有者が在宅していた。
③　所有者から「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
④　物件２の建物は、室内に家具や日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
⑤　物件３の建物は、物置として使用されていた。（写真番号⑥）

3．　上記現場の状況及び前記関係人の陳述等から、本件各建物は、所有者がその家族とともに、物件２の建物を居宅として占有し、物件３の建物を物置として占有していると認められた。

4．　物件２の建物の１階部分と物件３の建物は、内部で通じており、現況は一体の建物としての構造になっていた。

5．　㈱ウィンパテックについては、代表者である所有者が書斎などで仕事をしているとのことであったが、排他的・独立的な利用状況までは見られなかったことから、占有補助者と認めた。

以　上

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所記載のとおり

（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７年７月２２日 13：58－14：05	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 □占有者等から面接聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書等投函
令和７年７月２８日 8：20－9：15	物件所在地	■物件確認　■物件調査（立入調査） ■占有調査　■写真撮影　■図面作成 ■評価人同行　■所有者から面接聴取
令和７年８月５日	当庁	■地積測量図情報取得

（特記事項）

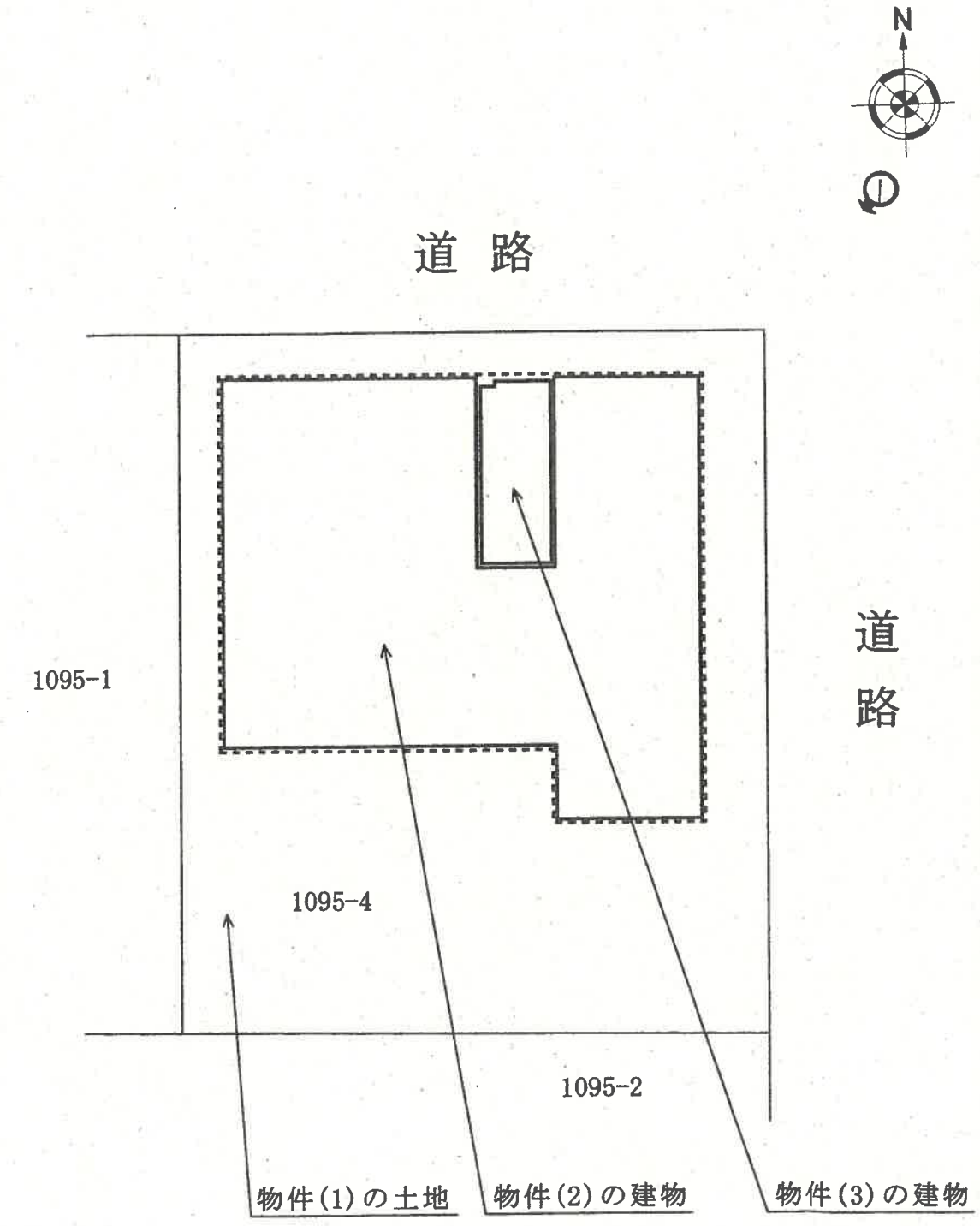
■　令和７年７月２８日
　目的物件が不在で施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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。

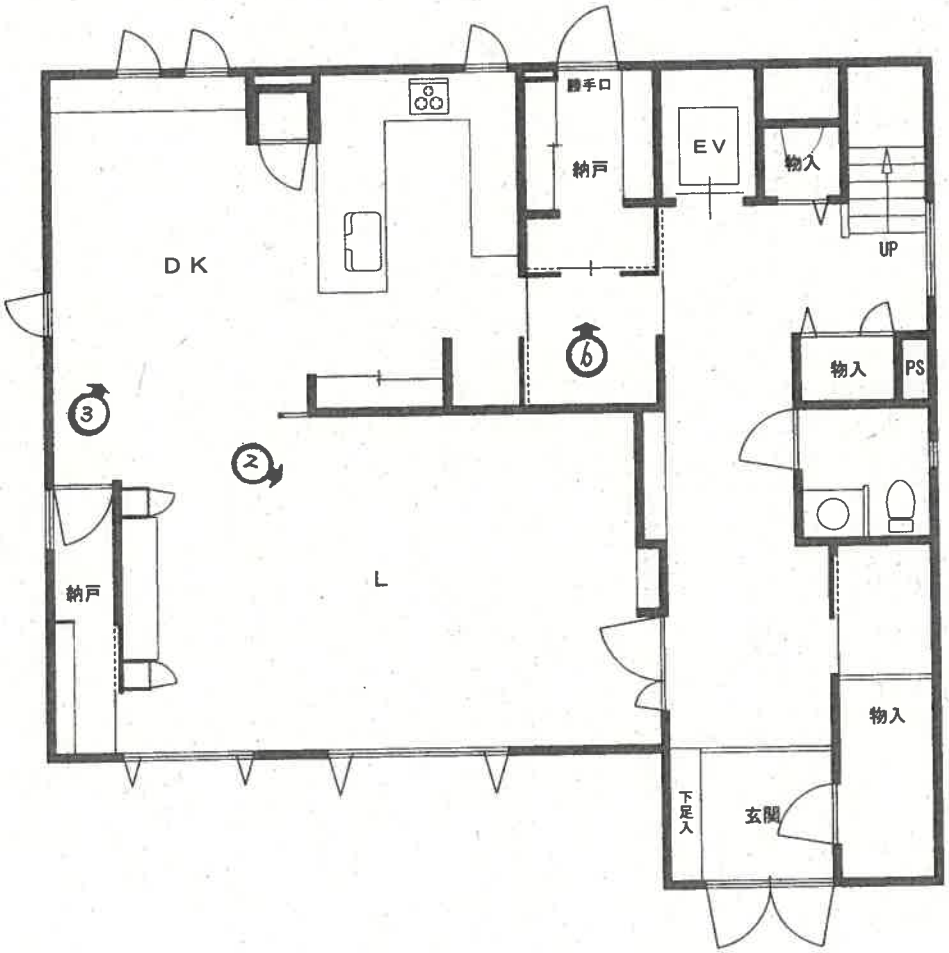
□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所記載のとおり



◀◯:写真撮影位置と方向

（建　物　間　取　図）　　令和７年（ケ）第２４４号

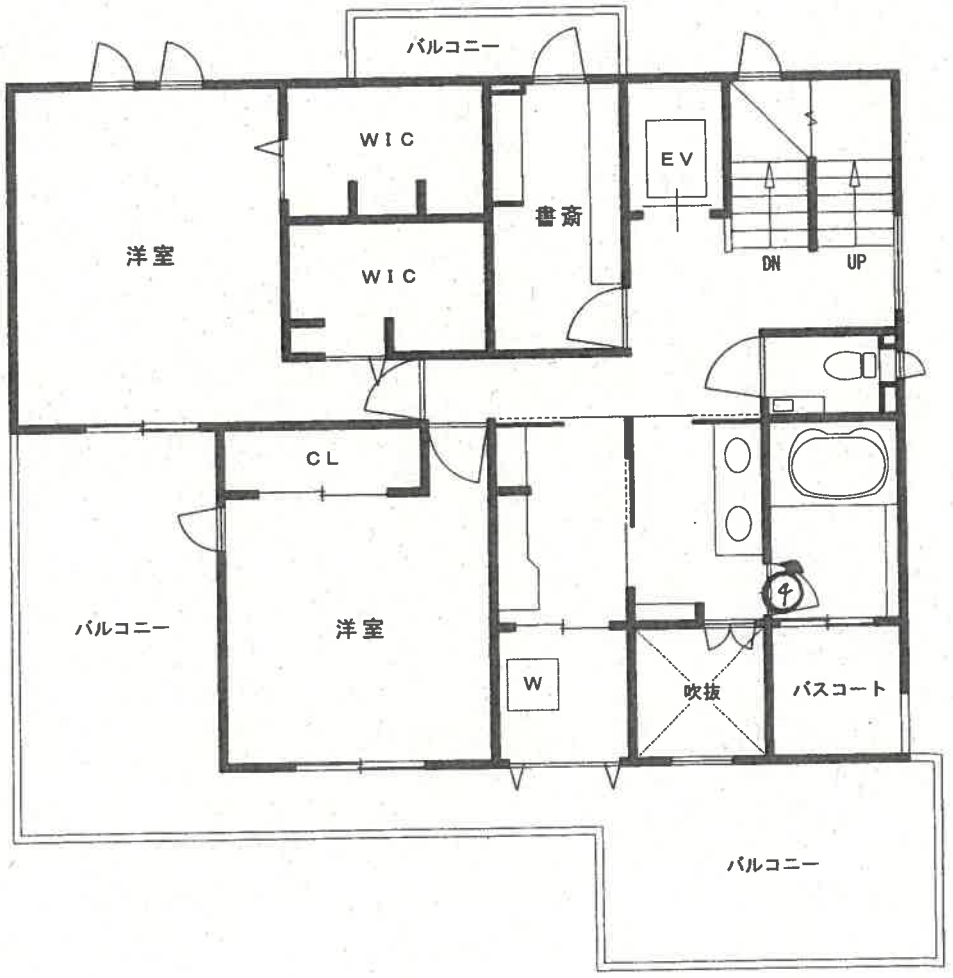


１　階

◀○：写真撮影位置と方向

（ 9 枚目）

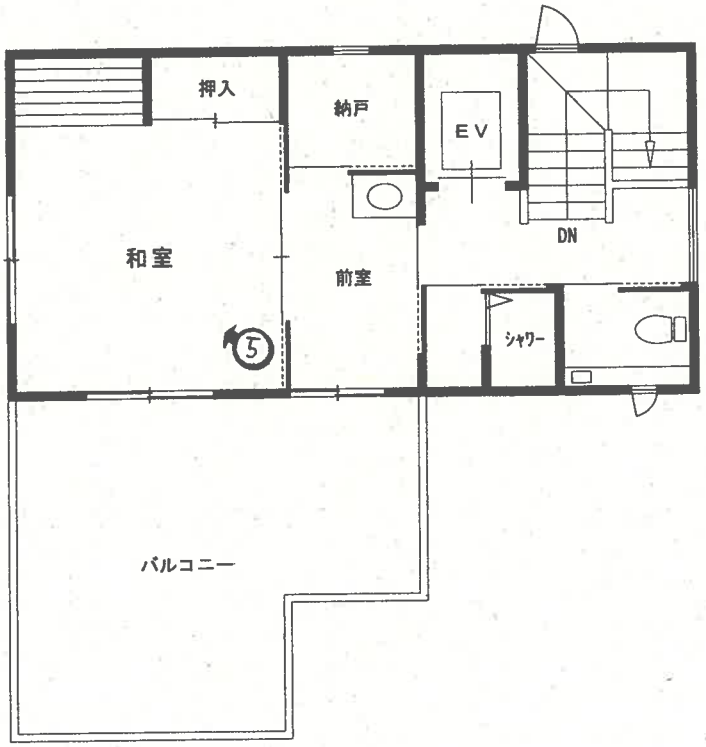
（建　物　間　取　図）　　令和７年（ケ）第２４４号



２　階

◀○：写真撮影位置と方向

（建　物　間　取　図）　　令和７年（ケ）第２４４号



３　階

←○：写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



6



令和７年（ケ）第244号
令和７年７月28日 現地調査
令和７年８月22日 評　　価

東京地方裁判所 御中

評　価　書

評価人 岩　下　剛　佳

第１　評価額

一 括 価 格	
金２０８，６００，０００円	
内　訳　価　格	
物 件 1（土地）	金４９，７７０，０００円
物 件 2（建物）	金１５３，７６０，０００円
物 件 3（建物）	金５，０７０，０００円

1　一括価格は，物件 1～3 の各不動産について，一括売却（民事執行法 61 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。

2　内訳価格は，配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

3　物件 1 の内訳価格は物件 2, 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり，物件 2, 3 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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	物件目録記載のとおり		
2	物件目録記載のとおり		（住居表示） 大田区久が原3丁目25番8号
3	物件目録記載のとおり		（住居表示） 大田区久が原3丁目25番8号

番号	特　記　事　項
2 3	物件2，3は区分所有建物であるが，現況は一棟全体が一戸の建物として使用されている。

＊ 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。

令和　7年（ケ）第　　２４４号

物　件　目　録

１　所　　在　　大田区久が原三丁目

　　地　　番　　１０９５番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４９．００平方メートル

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　大田区久が原三丁目１０９５番地４

　　構　　造　　軽量鉄骨造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　　１１５．６４平方メートル
　　２階　　８９．８６平方メートル
　　３階　　４２．２２平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　久が原三丁目１０９５番４の１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造３階建

　　床　面　積　　１階部分　　１０３．３２平方メートル
　　２階部分　　８６．７３平方メートル
　　３階部分　　４０．１８平方メートル

３（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　大田区久が原三丁目１０９５番地４

　　構　　造　　軽量鉄骨造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　　１１５．６４平方メートル
　　２階　　８９．８６平方メートル
　　３階　　４２．２２平方メートル

（専有部分の建物の表示）

令和　7年（ケ）第　　２４４号

物　件　目　録

家屋　番号　　久が原三丁目１０９５番４の２

種　　類　　物置

構　　造　　軽量鉄骨造１階建

床　面　積　　１階部分　　７．６１平方メートル

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（物件 1）

位置・交通	東急池上線「久が原」駅の北東方道路距離約 600m(徒歩約 8 分)，大田区久が原 3 丁目 25 番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第 1 種低層住居専用地域 50%（指定） 100%（指定） 準防火地域 第 1 種高度地区，日影規制 4h-2.5h/1.5m
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	249.00 ㎡ 長方形 約 17m・約 14.5m 平坦 特になし
接面道路の状況等	東側現況幅員約 7.2m 舗装区道及び北側現況幅員約 7.0m 舗装区道にほぼ等高に接面する角地。 （接面道路は何れも建築基準法 42 条 1 項 1 号該当）	
土地の利用状況等	物件 2，3 の建物敷地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	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり ※前面道路の本管の有無を基準とした。
特記事項	なし	

2　建物の概況及び利用状況（物件 2，3）

区　　分	一棟の建物	
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 24 年 11 月 27 日新築 約 13 年 約 22 年
仕　　様	構　造 外　壁 内　壁 天　井 床 設　備 その他	軽量鉄骨造陸屋根 3 階建 タイル貼等 クロス貼，タイル貼，化粧パネル等 クロス貼等 フローリング，畳，天然石等 システムキッチン，トイレ，浴室，ガス給湯器， エレベーター，太陽光パネル，蓄電池等 カーポート，ウォークインクロゼット等
床面積（現況）	1 階　115.64 ㎡ 2 階　 89.86 ㎡ 3 階　 42.22 ㎡ 延　 247.72 ㎡ ※固定資産関係証明書記載の現況床面積 247.71 ㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 3LDK+納戸，書斎
品　　等	優る	
保守管理の状態	普通。所有者の陳述によれば，建物や設備の不具合は特にない。小型犬 1 匹が飼育されている。	
建物の利用状況	物件 2：物件 3 以外の部分 物件 3：1 階の納戸（登記上は物置）部分 ※物件 2，3 は登記上は区分所有建物だが，隔壁は無く扉で区切られており，現況は 1 戸の建物として一体利用（所有者が住居として使用）されている。	
特記事項	・大田区役所にて確認したところ，平成 24 年 11 月 19 日に新築建物の完了検査に係る検査済証が交付されている。	

特　記　事　項	・専有部分の建物の表示は以下のとおり。 物件 2 種　類：居宅 構　造：軽量鉄骨造 3 階建 床面積：1～3 階部分　延 230.23 ㎡ 固定資産関係証明書記載の現況床面積：239.79 ㎡ 物件 3 種　類：物置 構　造：軽量鉄骨造 1 階建 床面積：1 階部分　7.61 ㎡ 固定資産関係証明書記載の現況床面積：7.92 ㎡ ・太陽光パネルについては屋上に設置されており目視困難だったため，一般公開されている資料（航空写真）により確認した。 所有者の陳述によれば，太陽光発電については，蓄電池の耐用年数が経過していることもあり，停電時に建物全体の消費電力を賄うには能力が不足しているのではないか，とのことであった。

第5 評価額算出の過程

1　基礎となる価格

①　物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	更地価格		地積（㎡）	建付減価	建付地価格（円）
	標準画地価格（円／㎡）ア	個別格差 イ	ウ	エ	オ
1	700,000	× 1.03	× 249.00	× 0.99	＝ 177,730,000

総額（円）については，万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

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）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定している。

地価公示　大田-47

(公示価格等)	(時点修正)	(標準化補正)	(地域格差)	(規準価格)
600,000円／㎡	× 105／100	× 100／100	× 100／90	＝ 700,000円／㎡

（上三桁未満四捨五入）

時点修正：令和7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：必要なし。

地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比し，交通接近条件，環境条件でやや劣ること等を考慮して，総合の地域格差を判定した。

イ　個別格差：増価要因としての角地を考慮して，総合の個別格差を判定した。

ウ　地　　積：登記数量による。

エ　建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 2，3 (建物)

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，建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価（円／㎡）ア	現況延床面積（㎡）イ	現価率 ウ	建物価格（円）エ
2	532,000	× 239.79	× 0.63	＝ 80,370,000
3	532,000	× 7.92	× 0.63	＝ 2,650,000
合　計				83,020,000

ア　再調達原価：対象建物の現状の使用資材，施工の程度等を観察し，その仕様の標準的な原価を採用した。

イ　現況延床面積：固定資産関係証明書記載の現況床面積による。

ウ　現価率：

・経過年数約 13 年，経済的残存耐用年数約 22 年，観察減価率 0%

・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＝22 年÷(13 年＋ 22 年)×(1-0.00)＝0.63（小数第 3 位を四捨五入）

2　評価額の判定

前記により求めた価格に，土地については土地利用権等価格を控除し，建物については土地利用権等価格を加算し，さらに，競売市場修正等を施して，下記のとおり評価額を決定した。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ウ
1	177,730,000	× 0.65	法定地上権	＝ 115,520,000

ア　建付地価格：前記 1①オ

イ　土地利用権等割合：売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は，近隣における借地権の取引慣行，課税上の割合等を参考に，建物の性質，地上権としての特性等を勘案して判定した。

なお，物件 2，3 の土地利用権等価格は，上記の土地利用権等価格を物件 2 と物件 3 の現況床面積割合で按分し，以下の通り算定した。

物件 2 の土地利用権等価格：115,520,000 円×239.79 ㎡／(239.79 ㎡＋ 7.92 ㎡)≒111,830,000 円

物件 3 の土地利用権等価格：115,520,000 円×7.92 ㎡／(239.79 ㎡＋ 7.92 ㎡)≒3,690,000 円

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円）ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円）イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	その他の控除（円）カ	評価額（円）
1	(177,730,000	－115,520,000)		× 1.00	× 0.80		＝ 49,770,000
2	(80,370,000	＋111,830,000)	× 1.00	× 1.00	× 0.80		＝ 153,760,000
3	(2,650,000	＋3,690,000)	× 1.00	× 1.00	× 0.80		＝ 5,070,000
一括価格（合計）							208,600,000

ア　基礎となる価格：前記 1

イ　土地利用権等価格：前記 2①ウ

ウ　占有減価修正：必要なし。

エ　市場性修正：必要なし。

オ　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て修正を行った。

カ　その他の控除：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。

第6 参考価格資料

地価公示価格（大田-47）

所　　在: 大田区久が原 1 丁目 1147 番 1「久が原 1－34－5」
価　　格: 600,000 円／㎡
位　　置: 東急池上線「久が原」駅の北東方道路距離約 750m
価 格 時 点: 令和 7 年 1 月 1 日
地　　積: 297 ㎡
供給処理施設: 水道，ガス，下水
接 面 街 路: 北 7.2m 区道
用途地域等: 第 1 種低層住居専用地域（建ぺい率 50%，容積率 100%），準防火地域
地域の概要: 中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

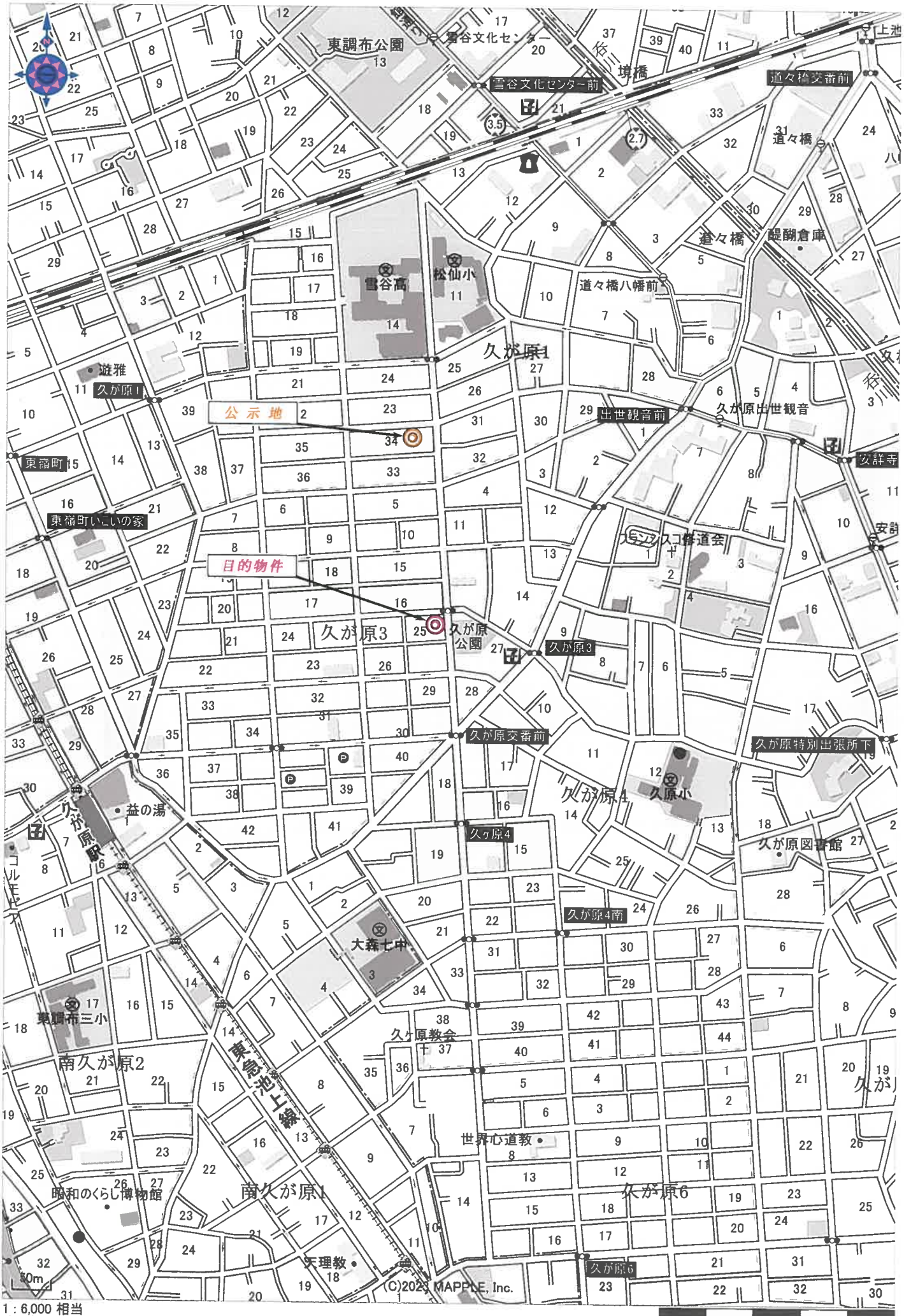
第7 附属資料

位置図
公図（旧土地台帳附属地図）写
建物図面・各階平面図写

以　上

令和 7 年 8 月 22 日
評価人　不動産鑑定士
岩　下　剛　佳

位置図



1：6,000 相当

地図使用承認(C)マップル第7-013号

地図上の1センチは 約 60 メートル

A3判をA4判に縮小



（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	久が原３丁目

請求部分	所在	大田区久が原三丁目			地番	1095番4		
出力縮尺	1/600	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7年3月31日

東京法務局

請求番号：30-1

登記官

(1/1)

1/1 2025/04/10 00001 (0038013)

登記年月日：平成24年11月28日

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7年3月31日　東京法務局
登記官

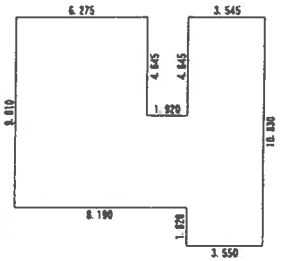
各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	久が原三丁目1095番4の1
建物の所在	大田区久が原三丁目1095番地4

A3判をA4判に縮小

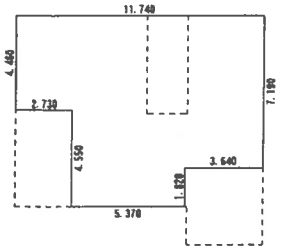
1階



求積表

3.550	×	1.820	＝	6.461000
6.275	×	9.010	＝	56.537750
5.465	×	4.365	＝	23.854725
3.545	×	4.645	＝	16.466525
		合計		103.320000
		床面積		103.32 ㎡

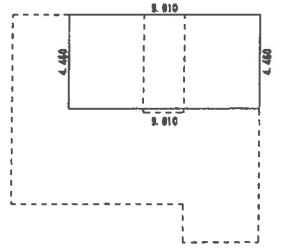
2階



求積表

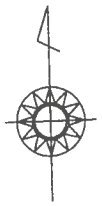
5.370	×	9.010	＝	48.383700
3.640	×	7.190	＝	26.171600
2.730	×	4.460	＝	12.175800
		合計		86.731100
		床面積		86.73 ㎡

3階

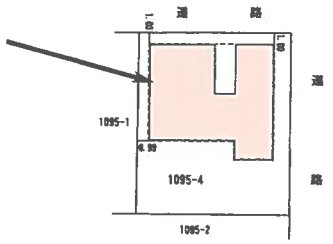


求積表

9.010	×	4.460	＝	40.184600
		合計		40.184600
		床面積		40.18 ㎡



物件2



建物の存する部分　1階、2階、3階

作成者	土地家屋調査士 [redacted]　（平成24年11月27日作成）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（東京土地家屋調査士会用紙）

[redacted]

C00030123
2025調球番号：30-2
00001

登記年月日：平成24年11月28日

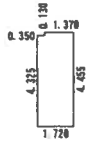
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（東京法務局城南出張所管轄）
令和7年3月31日　東京法務局
登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号	久が原三丁目1095番4の2
建物の所在	大田区久が原三丁目1095番地4

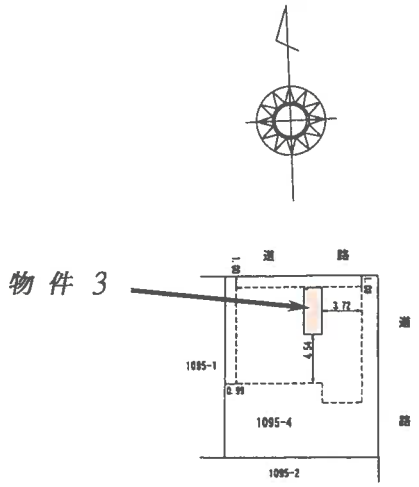
A3判をA4判に縮小

各階平面図



求積表

1.720	×	4.325	＝	7.439000
1.370	×	0.130	＝	0.178100
		合計		7.617100
		床面積		7.61 ㎡



作成者	土地家屋調査士 [redacted] 令和6年11月27日作成	縮尺	1/250
申請人	株式会社ＹＫＣ 代表取締役 [redacted]	縮尺	1/500

（東京土地家屋調査士会用紙）

[redacted]

C0030123
2025 請求番号：30-3
00001