

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 27 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 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 25 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 12 月 3 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 26 日 午前 9 時 20 分から 令和 8 年 11 月 30 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 27 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	20, 560, 000 16, 448, 000		4, 112, 000	不明	不明



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区西糀谷一丁目2717番地3、2717番地9

建物の名称 REALIZE蒲田Ⅲ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西糀谷一丁目2717番3の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 23.11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 大田区西糀谷一丁目2717番3

地 目 宅地

地 積 171.23平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大田区西糀谷一丁目2717番9

地 目 宅地

地 積 149.49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 55906分の2557



物 件 明 細 書

令和 8 年 10 月 6 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】

転借人 B が占有している。原賃借人株式会社 RENOSY Ricordi 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 大田区西糀谷一丁目 2717 番地 3、2717 番地 9

建物の名称 REALIZE 蒲田Ⅲ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西糀谷一丁目 2717 番 3 の 302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 23.11 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 大田区西糀谷一丁目 2717 番 3

地 目 宅地

地 積 171.23 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大田区西糀谷一丁目 2717 番 9

地 目 宅地

地 積 149.49 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 55906 分の 2557

令和8年（ケ）第239号
令和8年8月26日受理
令和8年9月7日提出
（評価人 石川茂夫）

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 大田区西糞谷一丁目 2717 番地 3、2717 番地 9

建物の名称 REALIZE 蒲田Ⅲ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西糞谷一丁目 2717 番 3 の 302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 23.11 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 大田区西糞谷一丁目 2717 番 3

地 目 宅地

地 積 171.23 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大田区西糞谷一丁目 2717 番 9

地 目 宅地

地 積 149.49 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 55906 分の 2557



(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	大田区西糀谷一丁目15番2-302号 REALIZE 蒲田Ⅲ		
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 8,800円 修繕積立金 1,000円	令和8年8月26日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計68,600円 令和8年2月分から令和8年8月分まで ☒ 遅延損害金 円 年利14パーセントの定めあり	
管理費等照会先	株式会社リアルリンク		
その他の事項	令和8年9月からは修繕積立金月4,800円		
敷地権	符号1、2		
現況地目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ 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) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
その他の事項	北側で区道 (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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 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 RENOSY Ricordi	☐ 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		令和3年6月1日	令和3年12月26日
最初の契約等	契約日	令和3年5月17日	令和3年12月25日
	期間	令和3年6月1日から ■令和5年5月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和3年12月26日から ■令和5年12月25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7年6月1日から ■令和9年5月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和7年12月26日から ■令和9年12月25日まで 2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98,900円 (毎月10日限り当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金74,000円 (毎月27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 占有者の旧商号：株式会社リコルディ 振込手数料別途	管理費月25,000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
(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や増改築した部分はありません。 (令和8年9月2日面接聴取)
C (サブリース会社担当)	1 私は、サブリース会社の担当です。 2 本件建物は最初のマスターリース契約から2年毎に自動更新が繰り返されています。 3 回答書及び賃貸借契約書等に記載のとおり間違いありません。 (令和8年9月4日電話聴取)

(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。

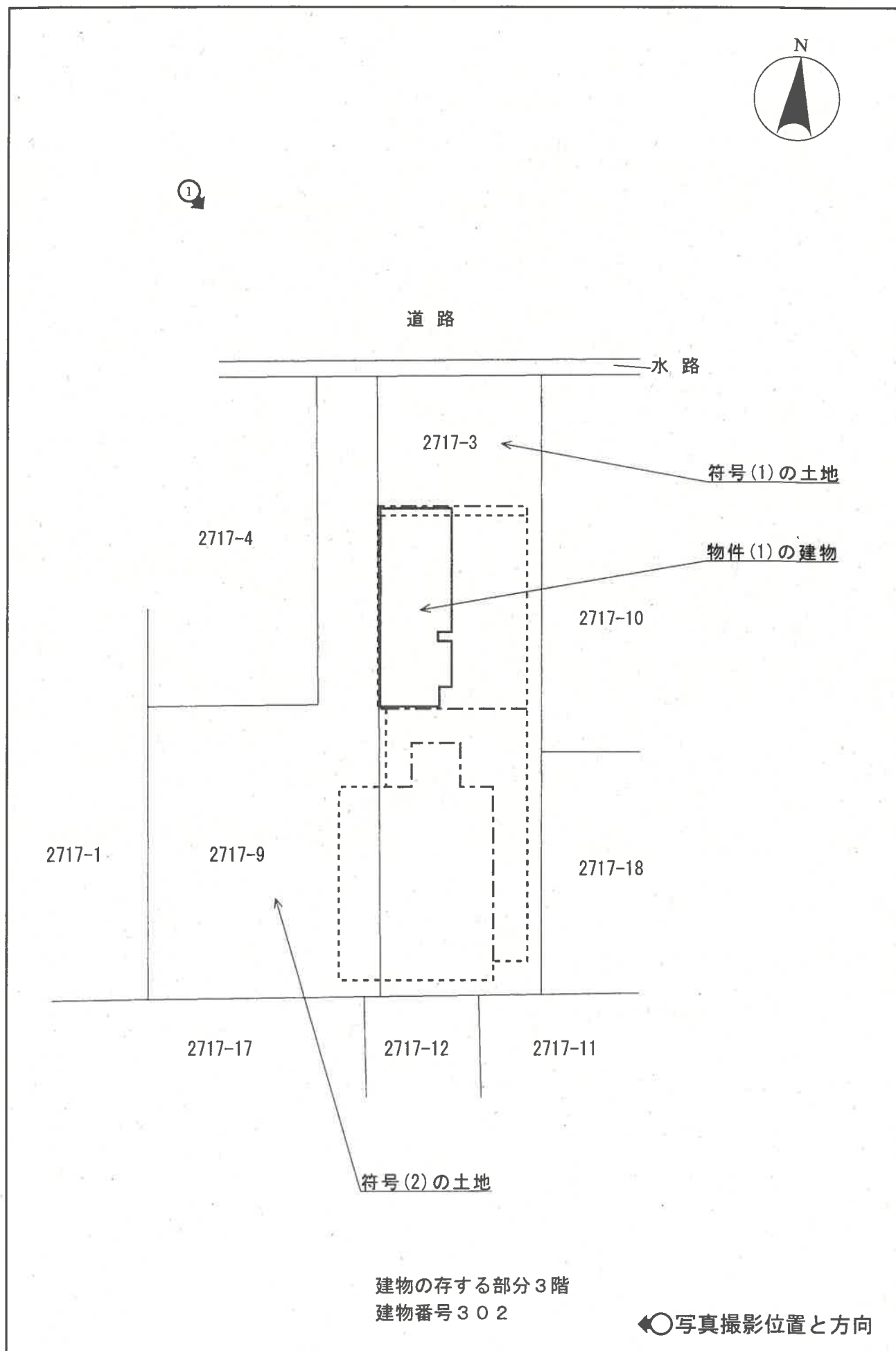
調 査 の 経 過

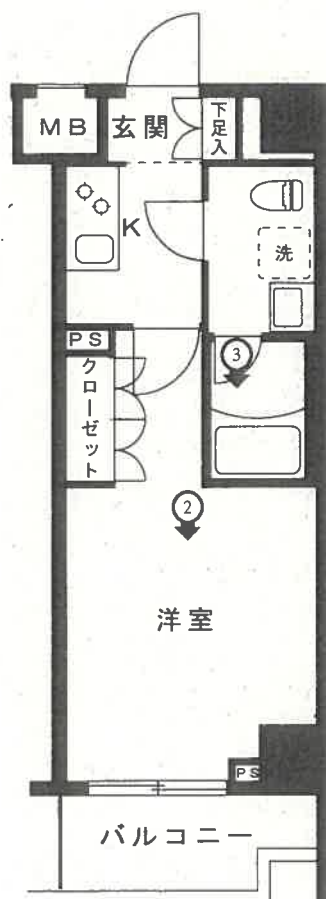
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 8 年 8 月 2 6 日 14 : 40 - 14 : 50	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、物件調査、占有調査、写真撮影 照会書差置
令和 8 年 8 月 2 6 日 : - :	当 庁	管理費等調査照会 FAX 照会書送付 (建物所有者) (期限までに回答なし) 照会書 FAX (サブリース会社)
令和 8 年 9 月 2 日 9 : 45 - 10 : 00	物件所在地	物件確認、物件調査、占有調査、写真撮影、図面作成、評 価人同行、占有者に面接聴取
令和 8 年 9 月 3 日 : - :	当 庁	照会書 FAX (個人再生申立代理人弁護士)
令和 8 年 9 月 4 日 15 : 47 - 15 : 53	当 庁	サブリース会社担当に電話聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

(特記事項)

- ☒ 令和 8 年 9 月 2 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 を立ち合わせ、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
(6 枚目)





◀○写真撮影位置と方向

001



002



003



令和8年（ケ）第239号

令和8年9月2日 現地調査

令和8年9月8日 評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 石川 茂夫

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 20,560,000 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) 大田区西糀谷1-15-2 (マンション名、部屋番号) REALIZE蒲田Ⅲ 302号
番号	特 記 事 項		
	特になし		

※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 大田区西糺谷一丁目2717番地3、2717番地9

建物の名称 REALIZE蒲田Ⅲ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 西糺谷一丁目2717番3の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 23.11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 大田区西糺谷一丁目2717番3

地 目 宅地

地 積 171.23平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大田区西糺谷一丁目2717番9

地 目 宅地

地 積 149.49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 55906分の2557

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

位 置 ・ 交 通	京急本線、京急空港線「京急蒲田」駅の南東方約850m（道路距離、徒歩約11分程度）、また京急空港線「糀谷」駅の北東方約660m（道路距離、徒歩約9分程度）の地点、大田区西糀谷1丁目15番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅と共同住宅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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第一種住居地域 60% （指定） 200% （指定） 準防火地域 第二種高度地区、日影規制、防災街区整備地区計画等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 等 そ の 他	320.72㎡ （符合1、2） やや不整形 間口約9.3m・奥行約25.2m ほぼ平坦 建築計画概要書の敷地面積は全体で290.08㎡であり、約9.6%程度の縄縮みが認められる。（符合1の土地がいわゆる残地求積によったためと推測される。）
接面道路の状況等	北側で幅員約6.2m程度の区道（建築基準法第42条1項1号）に等高に接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	後記一棟の建物の敷地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 （ 符 合 1、 2 ）	敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	所有権 55,906 分の 2,557
特 記 事 項	大田区ハザードマップ（風水害編）によると浸水想定区域に含まれている。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	REALIZE蒲田Ⅲ	
建物の用途	共同住宅（22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	令和3年3月16日新築 約5年 約40年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 654.50m ²	
仕様	外壁 その他	タイル、吹付等 なし
設備等	オートロック、エレベーター、宅配ボックス、管理事務室、駐輪場等	
建物の品等	中位	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 株式会社リアルリンク 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	特になし	

(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	3階部分 (302号室) 主要開口部の方位： 北方 (西方には窓はないが角部屋である)	
床 面 積	専 有 面 積	23.11m ²
	共用部分を含む 現況床面積	29.58m ²
間 取 り	1K	
バルコニー等	北側にバルコニーあり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス等 フローリング、CF等 ビニールクロス等 ミニキッチン、トイレ・洗面、浴室等
保守管理の状態	室内はきれいに使われており、保守管理の状態は普通と判定した。	
管 理 費 等	管理費 修繕積立金 滞納額等 遅延損害金 その他	8,800 円 (月額) (令和8年8月26日現在、以下同じ) 1,000 円 (月額) 68,600 円 年利14% 令和8年9月から修繕積立金は月額4,800円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	下記<建物の占有者等の状況一覧>のとおり。	
特 記 事 項	特になし	

<建物の占有者等の状況一覧>

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	(株)RENOSY Ricordi	R3.6.1	R7.6.1) R9.5.31	98,900 円	なし
占有権原は賃借権。賃借人が賃借し、下記転借人に転貸している。					

転貸借契約の概要

転貸人等	転借人等	占有開始日	現契約期間	月額賃料	預り金等
(株)RENOSY Ricordi	個人	R3.12.26	R7.12.26) R9.12.25	74,000 円	なし
占有権原は転借権。転借人が居宅として使用している。別途管理費月額25,000円あり。					

第5 評価額算出の過程

目的物件は、1Kタイプのマンションであるので、買受人が、収益用不動産として保有することが社会的・経済的観点から一般的に合理的と判断されるため、本件では積算価格に加え収益価格を求め、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
450,000	× 29.58	× 0.84	= 11,180,000

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 5年、 経済的残存耐用年数約40年、 観察減価率 5% （中古建物の市場性等を考慮）
- ・ 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＝ 40年 ÷ （ 5年 ＋ 40年 ） × （1－ 0.05） ＝0.84 （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処理を行った。

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				
589,000	× 1.10	× 320.72	× 1.00	× 2,557 / 55,906	= 9,500,000

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）等が標準的な中間画地を想定した。

地価公示 「 大田-25 」

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} & & \\
 545,000 \text{ 円/㎡} \times 106 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 98 = 589,000 \text{ 円/㎡} & & & & & & \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：標準的であり補正不要と判定した。

地域格差：公示地等の地域は、交通接近条件等でやや劣ると判定した。

イ 個別格差：形状やや不整及び縄縮みの減価と都内マンション用地としての希少性等の増価を総合的に考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：不要と判定した。

オ 敷地権の割合：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処理を行った。

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
(11,180,000	+ 9,500,000)	× 1.30	× 1.00	× 1.00	= 26,880,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②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を斟酌して判定した。

エ 個別格差：
 階層別補正・・・・・・ 1.00 (3階＝100)
 位置別等修正・・・・ 1.00 方位及び角部屋（但し窓は北方のみ）を考慮。
 その他・・・・・・ 1.00 特になし

相乗積 1.00 × 1.00 × 1.00 = 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処理を行った。

Ⅱ 収益価格の試算

目的物件は、賃貸等に供されている区分所有建物であり、その賃貸借等はほぼ標準的で妥当と判断されるので、現行の賃貸等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通り求めた。

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 of 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 イ÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 2,594,216 (10.2 %)	円 823,000	% 3.2	円 24,947,188	0.9151	円 22,829,172 (89.8 %)	円 25,420,000 (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

$$1 \div (1 + 3.0\%)^3 = 0.9151 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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処理を行った。

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。

両試算価格は概ね同水準の値が得られたが、本件は都内の1Kタイプのマンションであるので収益価格をやや重視し、積算価格を関連付けて調整後の価格を以下のとおり評
定し、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり求めた。

①積算価格	26,880,000 円
②収益価格	25,420,000 円
③調整後の価格	25,700,000 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) (円) オ	評価額 (円) カ
25,700,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00		= 20,560,000

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予想滞納相当額は少額のため、本件におい
ては競売市場修正に含めて勘案した。

オ その他の控除（敷金等）： 本件はなし。

カ 評価額：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (大田-25)

所 在 : 大田区西糀谷4丁目164番1 「西糀谷4-19-9」

価 格 : 545,000 円/㎡

位 置 : 「糀谷」駅、300m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 135㎡

供給処理施設 : ガス、水道、下水

接 面 街 路 : 東 6.0m 区道

用 途 指 定 等 : 第一種住居地域、建蔽率60%、容積率200%、準防火地域等

地 域 の 概 要 : 一般住宅を中心に事業所等も見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

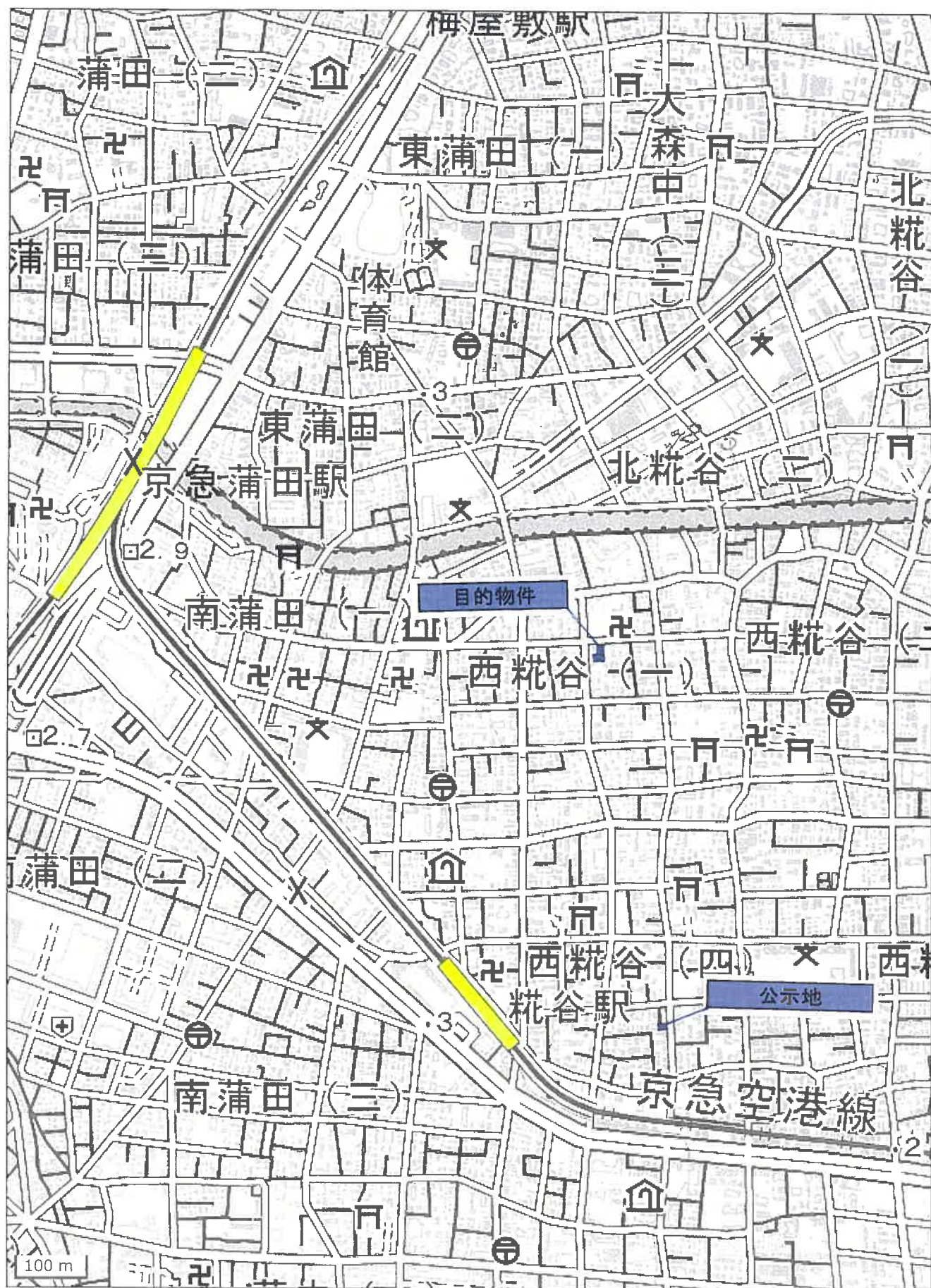
公図(写)

建物図面・各階平面図(写)

地積測量図(写)

以 上

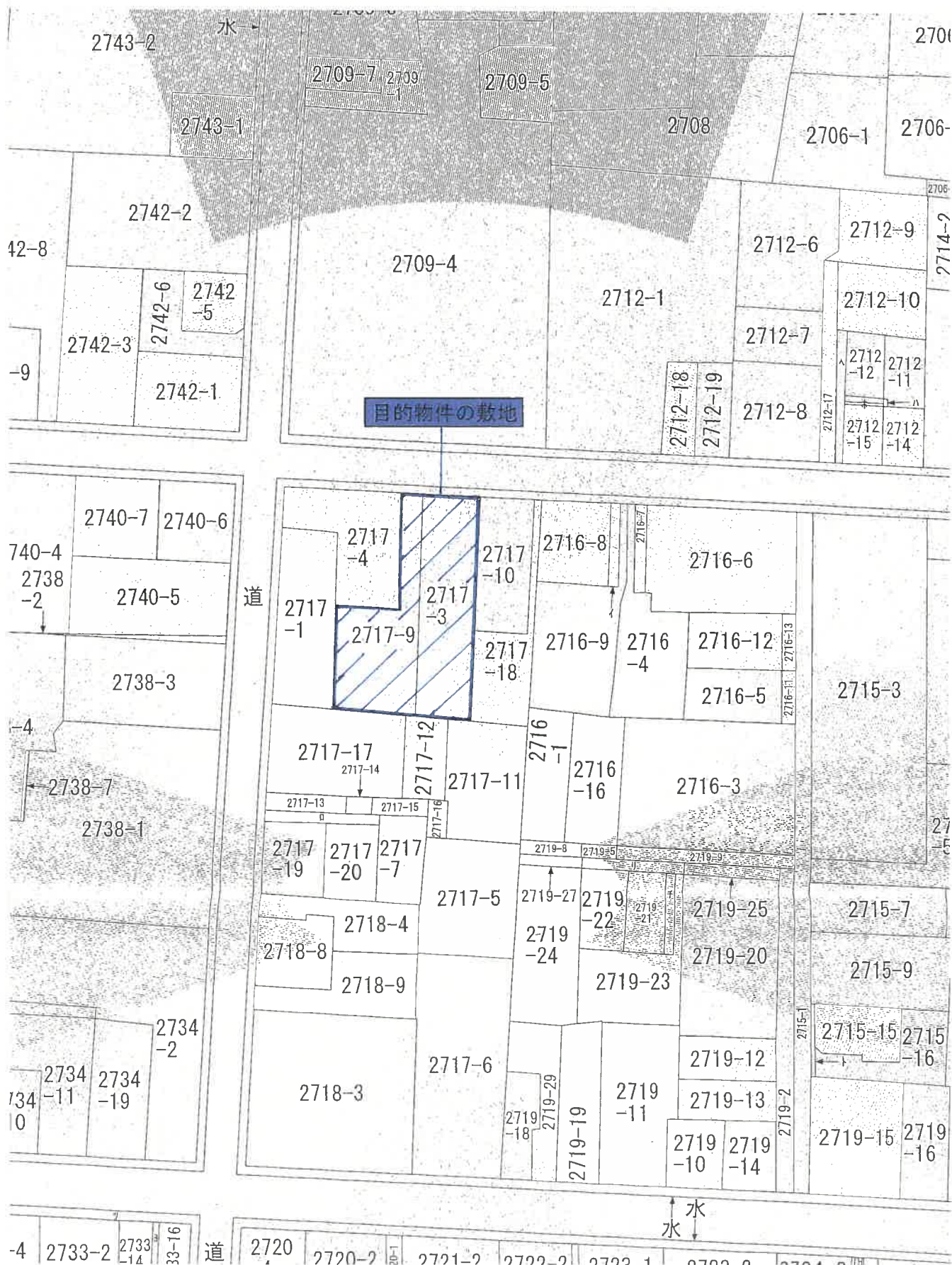
令和8年9月8日
評価人 不動産鑑定士
石川 茂夫



位置図

国土地理院 地理院地図





公 図 (写) 1 : 600



登記年月日：令和3年3月19日

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

令和3年5月14日

東京法務局品川出張所

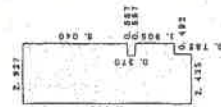
登記簿

各階平面図

建物図面

家屋番号
西糺谷一丁目
2717番3の302

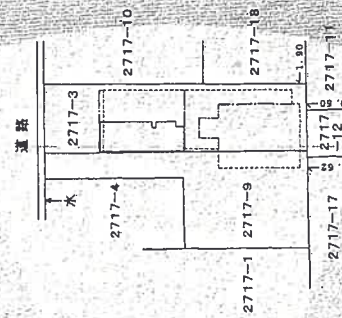
建物の所在
大田区西糺谷一丁目2717番地3、2717番地9



求積表

2.927	×	5.040	=	14.752080
2.360	×	0.370	=	0.873200
0.492	×	1.905	=	0.937260
2.435	×	2.690	=	6.550160
計				23.112690

床面積 23.11㎡



建物の存する部分 3階
建物の名称 302

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図（写）

※A3をA4に縮小しています※

登記年月日：平成34年9月24日

前2717-3

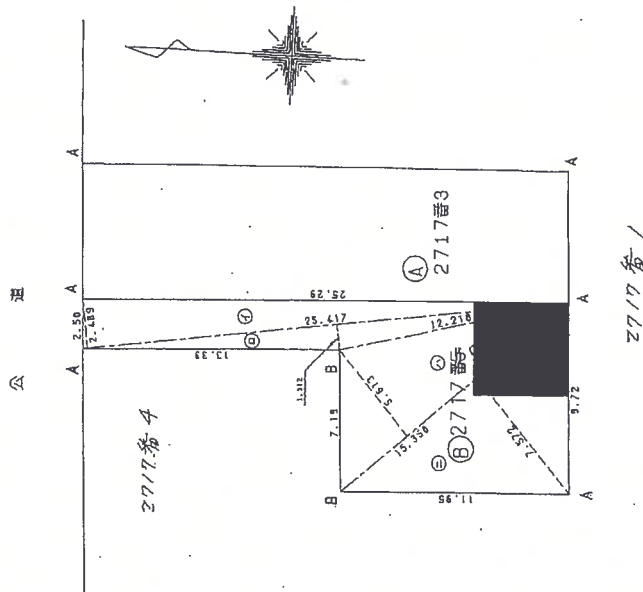
地番	2717	地積測量図
土地の所在	東京都 渋谷区	3.9.24

三 測量結果

地番	② 2717番3	③ 2717番4	④ 2717番3
NO.	底辺	高さ	底辺
イ	25.417	2.489	53.262913
ロ	25.417	1.312	33.347104
ハ	15.350	5.613	85.159550
ニ	15.350	7.572	116.230200
		底面積	298.999767
		底面積	149.498835
		底面積	149.49

地番	② 2717番3
公積	320.73
積地	149.498835
積地	171.230165
積地	171.23

符号	境界線の種類
A	コンクリート製杭
B	金属製杭



2717番1

(北方向)

083702

作製者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

3.9.24

地積測量図(写)
※A3をA4に縮小しています※