

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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区蒲田二丁目 115 番地 3

建物の名称 ザ・ヴァレッシア蒲田シティ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蒲田二丁目 115 番 3 の 802

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 18.68 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 大田区蒲田二丁目 115 番 3

地 目 宅地

地 積 349.22 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 164710 分の 2055



物 件 明 細 書

令和 8 年 10 月 5 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。原賃借人ファーストトラスト株式会社の賃借権は
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 大田区蒲田二丁目 1 1 5 番地 3

建物の名称 ザ・ヴァレッシア蒲田シティ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蒲田二丁目 1 1 5 番 3 の 8 0 2

建物の名称 8 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 1 8 . 6 8 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 大田区蒲田二丁目 1 1 5 番 3

地 目 宅地

地 積 3 4 9 . 2 2 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 1 6 4 7 1 0 分の 2 0 5 5



令和8年（ケ）第236号
令和8年9月1日受理
令和8年9月18日提出
(評価人 山田光治)

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 大田区蒲田二丁目 1 1 5 番地 3

建物の名称 ザ・ヴァレッシア蒲田シティ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蒲田二丁目 1 1 5 番 3 の 8 0 2

建物の名称 8 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 1 8 . 6 8 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 大田区蒲田二丁目 1 1 5 番 3

地 目 宅地

地 積 3 4 9 . 2 2 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 1 6 4 7 1 0 分の 2 0 5 5



(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所に記載のとおり
(2 枚目)

(占有関係用 (2 占))

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		■ファーストトラスト株式会社 ☐	☐ 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)	■陳述 (■B (占有者)) ■文書 (■回答書、契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		平成24年9月1日	令和6年7月13日
最初の契約等	契約日	平成24年10月29日	令和6年6月31日
	期間	平成24年9月1日から ■平成26年8月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和6年7月13日から ■令和8年7月12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8年9月1日から ■令和10年8月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和8年7月13日から ■令和10年7月12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69,520円 (毎月15日限り当月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金78,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 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78,000円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		転貸目的	共益費月10,000円別途 償却金1ヶ月分78,000円の定めあり
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。 (令和8年9月16日面接聴取)
C (サブリース会社担当)	1 当社は本件建物のサブリース会社です。 2 本件建物のマスターリース契約については2年毎に自動更新され、令和4年2月から現行家賃月69,520円に変更されています。 3 サブリース契約については令和6年6月31日に契約が締結され、合意更新されています。 (令和8年9月17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 B 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9月1日 : - :	当 庁	管理費等調査照会 FAX
令和8年9月3日 13:40-13:55	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9月4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9月14日 : - :	当 庁	照会書 FAX (サブリース会社)
令和8年9月16日 10:40-10:50	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8年9月17日 10:55-11:00	当 庁	サブリース会社担当 C に電話聴取
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

(特記事項)

■ 令和8年9月16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

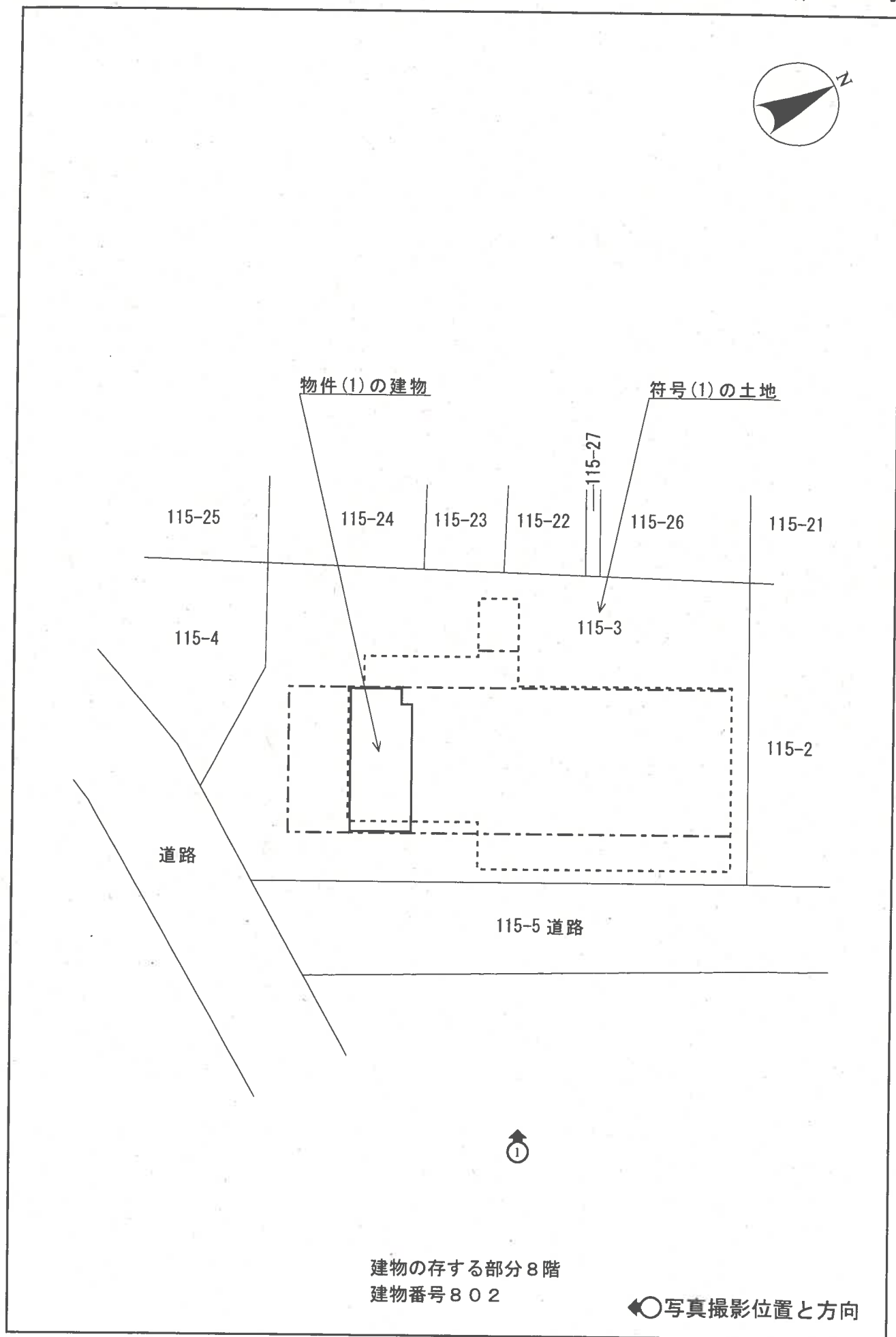
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち
入った。

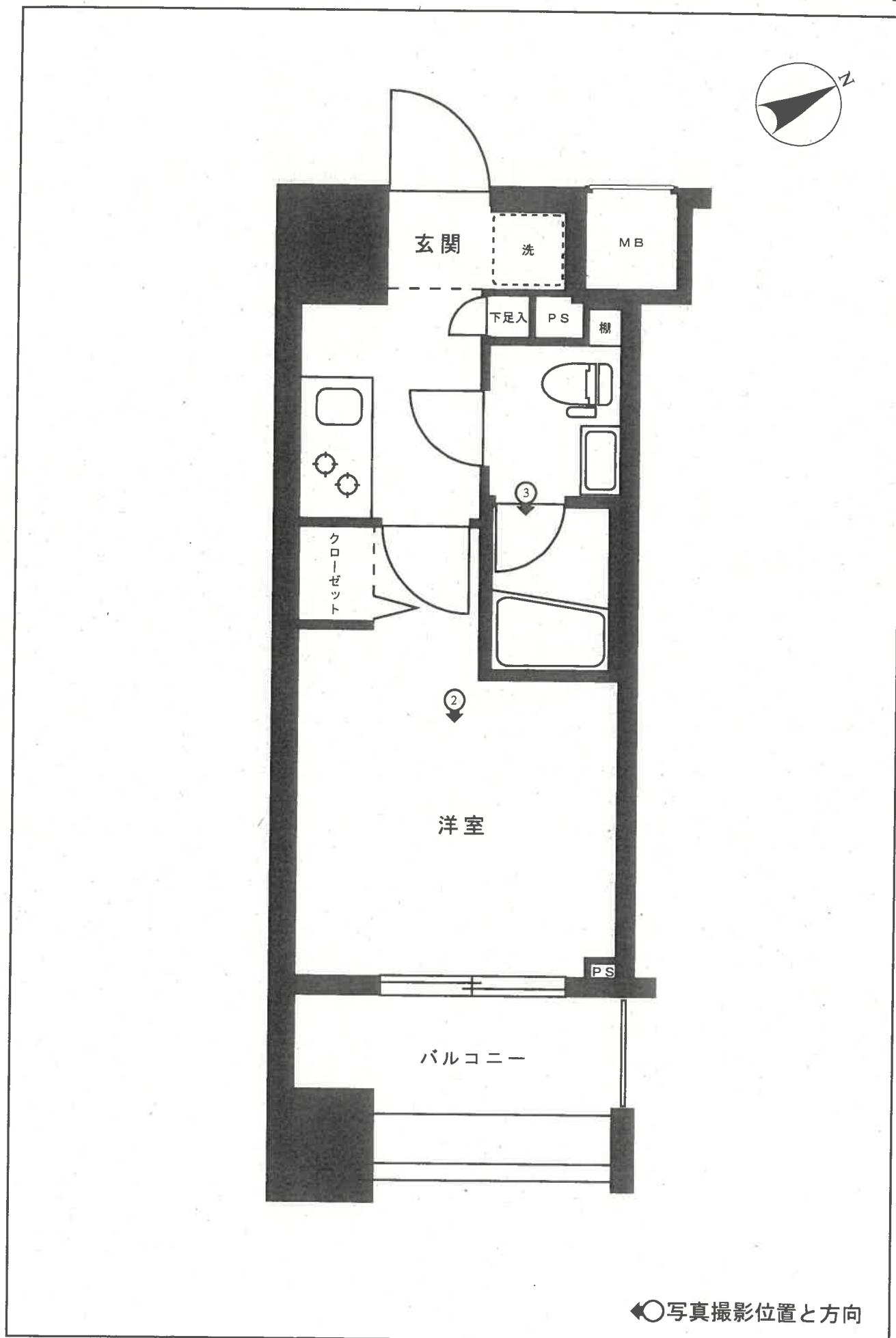
□ 令和 年 月 日

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)





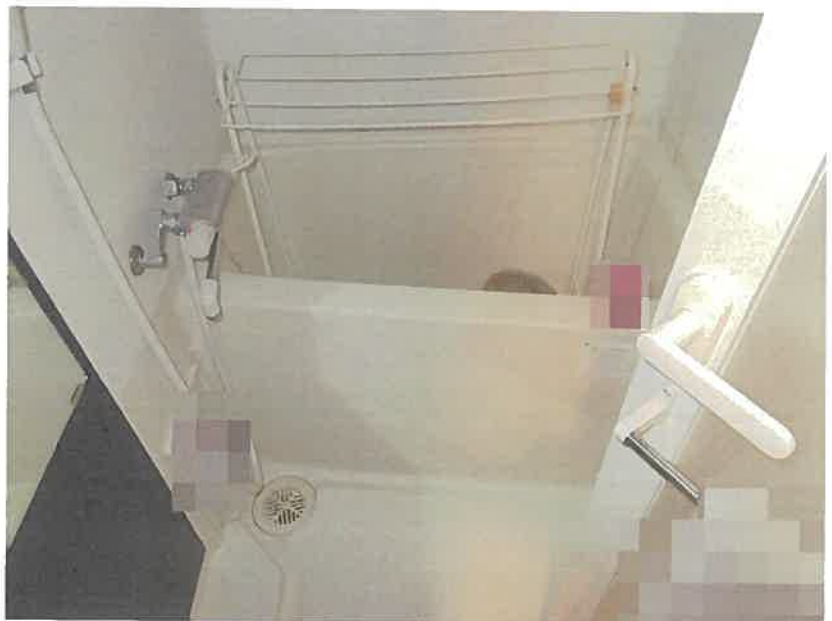
001



002



003



令和 8 年（ケ）第 236 号
令和 8 年 9 月 16 日 現地調査
令和 8 年 9 月 18 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 山 田 光 治

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件 1	金 12,330,000 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) 大田区蒲田 2-23-3 (マンション名、部屋番号) ザ・ヴァレッシア蒲田シティ 802 号
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 大田区蒲田二丁目115番地3

建物の名称 ザ・ヴァレッシア蒲田シティ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蒲田二丁目115番3の802

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 18.68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 大田区蒲田二丁目115番3

地 目 宅地

地 積 349.22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 164710分の2055

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「梅屋敷」駅の南西方約 320m（道路距離、徒歩約 4 分）、大田区蒲田 2 丁目 23 番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	共同住宅、一般住宅、事業所等が混在する地域。	
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 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 商業地域 80%（指定） 500%（指定） 防火地域 景観計画区域、宅地造成等工事規制区域等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	349.22 m ² やや不整形 南東側間口約 23.3m、奥行約 14.2m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況等	南側で幅員約 4.9mの舗装区道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号該当）にはほぼ等高に、南東側で幅員約 4mの舗装私道（建築基準法第 42 条 2 項該当）にはほぼ等高に接面する角地。 なお、南東側私道の中央付近から南東方に向けて都市計画道路に指定されている（詳細は特記事項欄参照）。	
土地の利用状況等	後記一棟の建物の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 （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 164710 分の 2055

特 記 事 項	【京急電鉄の高架の線路について】 本件敷地の北西側で京浜急行電鉄本線の高架の線路に隣接していることから、騒音等が認められる。 【都市計画道路について】 本件敷地の南東側私道の中央付近から南東方の国道方向へ向けて計画幅員 50mの都市計画道路が指定されており、現在その事業中である。当該都市計画道路部分は建築基準法第 42 条 1 項 4 号に指定されている。 【ハザードマップについて】 大田区ハザードマップ（風水害編）によると、多摩川の氾濫・高潮の被害・中小河川等の氾濫による浸水想定区域に該当する。 【地積について】 現地での概測等によれば、大きな縄のびあるいは縄縮みは、ないとみられるが正確には境界確定及び専門家による測量等を要する。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ザ・ヴァレッシア蒲田シティ	
建物の用途	共同住宅（総戸数 75 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 24 年 3 月 8 日新築 約 14 年 約 36 年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 13 階建 1,856.45 m ²	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 なし
設備等	エレベーター、オートロックシステム、集合郵便受、駐輪場等	
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	あり 南海ビルサービス株式会社 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	本件一棟の建物に係る建築計画概要書によると、敷地と接している道路部分の長さは 23.320m、道路幅員は 52.055m とある。 当該道路幅員 52.055m は、本件敷地の南東側私道の一部 2.055m（建築基準法第 42 条 2 項該当）と都市計画道路指定部分 50m（建築基準法第 42 条 1 項 4 号該当）との合計である。 当該接道条件から本件敷地に係る基準容積率は 500% である。	

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造 1 階建・住宅	
位 置	8 階 (802 号室)・中間部屋 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	専 有 面 積	18.68 m ²
	共用部分を含む 現 況 床 面 積	23.16 m ²
間 取 り	1 K	
バルコニー等	南東方にあり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼り等 フローリング等 クロス貼り等 キッチン、トイレ、洗面、浴室等 洗濯機置場
保守管理の状態	床、壁、キッチン周りなどに経年使用による傷・汚損などが見られるものの、保守管理の状態は標準的である。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	4,860 円 (月額) (令和 8 年 9 月 2 日現在、以下同じ) 4,320 円 (月額) なし 566,880 円 117,118 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	・設備等の動作確認は行っていない。 ・本件建物の建築時期から判断すると、アスベスト含有建材が使用されている可能性がある。なお、アスベスト使用の有無の確定に当たっては、専門家による調査を要する。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

賃貸借契約の概要

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	ファースト トラスト(株)	H24. 9. 1	R 8. 9. 1 ～ R 10. 8. 31	69, 520 円	ない
・ 占有権原は賃借権。 ・ 転貸目的					

転貸借契約の概要

転貸人等	転借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	預り金等
ファースト トラスト(株)	個人	R 6. 7. 13	R 8. 7. 13 ～ R 10. 7. 12	78, 000 円	78, 000 円 (敷金)
・ 占有権原は転借権。転借人が居宅として使用している。 ・ 別途共益費月額 10, 000 円あり。 ・ 償却金 1 ヶ月分 78, 000 円の定めあり。					

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／㎡）	現況床面積（㎡）	現価率	建物価格（円）
ア	イ	ウ	エ
450,000	× 23.16	× 0.68	= 7,090,000

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14年、経済的残存耐用年数約36年、観察減価率5%（管理状況を考慮）

・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 = 36年 ÷（14年 + 36年）×（1 - 0.05）= 0.68（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				
		ウ	エ	オ	カ
1,090,000	×1.01	×349.22	×1.00	×2,055/164,710	=4,800,000

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。

地価公示 「大田 5-11」

（公示価格） （時点修正）（標準化補正）（地域格差） （規準価格）

$$1,380,000 \text{ 円/㎡} \times 108/100 \times 100/101 \times 100/135 = 1,090,000 \text{ 円/㎡}$$

（上三桁未満四捨五入）

時点修正：公示価格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：角地であることを考慮した。

地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比べ、環境条件、街路条件、交通接近条件等において、優ると判定した。

イ 個別格差：増価要因として角地であること、都市計画道路の事業中であり完了することで広幅員の道路に面する等の影響があること、減価要因として京急電鉄の高架の線路に隣接していること、敷地形状がやや不整形であること等を考慮し、総合の格差率を判定した。

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。

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
(7,090,000)	+4,800,000)	× 1.40	× 1.02	× 1.00	= 16,980,000

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・・・1.02 （基準階＝6階、対象＝8階）

位置別等修正・・・1.00 （中間部屋）

その他・・・・なし

相乗積 $1.02 \times 1.00 = 1.02$ （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区分所有建物であり、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 イ÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
(円) 2,044,548 (12.5%)	(円) 716,140	(%) 4.3	(円) 16,154,786	0.8864	(円) 14,319,602 (87.5%)	(円) 16,360,000 (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

$$1 \div (1 + 4.1\%)^3 = 0.8864 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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。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。

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から、本件においては収益価格を重視し、積算価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	16,980,000 円
② 収 益 価 格	16,360,000 円
③ 調整後の価格	16,400,000 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)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 (敷金等) (円)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
16,400,000	× 1.00	× 0.80	× 0.94		=12,330,000

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 5-11)
所 在 : 大田区南蒲田 1 丁目 11 番 12 外 「南蒲田 1-1-18」
価 格 : 1,380,000 円/㎡
位 置 : 「京急蒲田」駅、道路距離約 150m
価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日
地 積 : 338 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西 28m 国道、北東に側道あり
用途指定等 : 商業地域 (建ぺい率 80%、容積率 500%)、防火地域
地 域 の 概 要 : 中高層の店舗兼共同住宅が多い駅前の商業地域

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

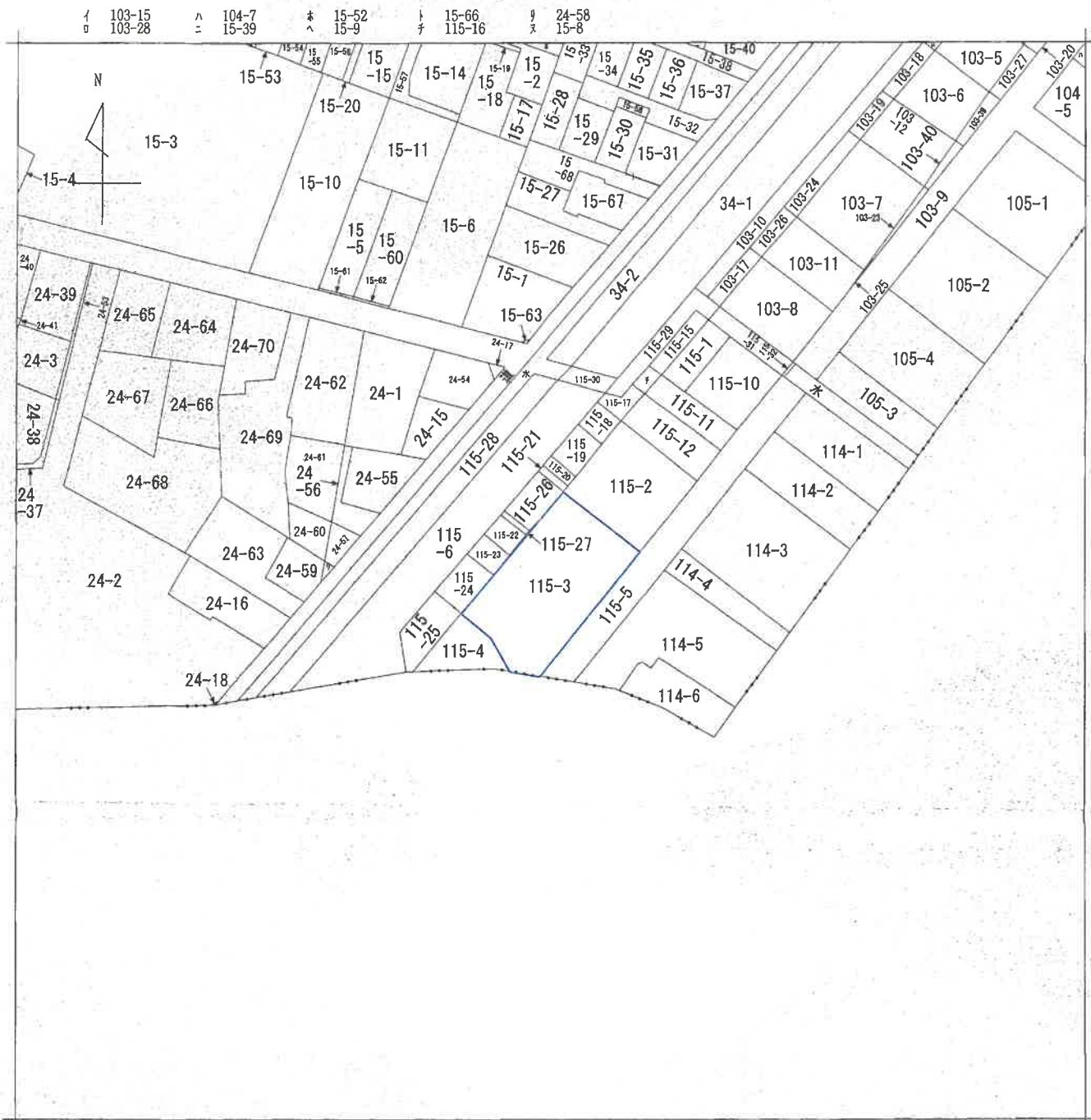
令和 8 年 9 月 18 日

評価人 不動産鑑定士

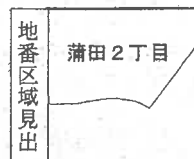
山 田 光 治

位置図





(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。



請求部	所在	大田区蒲田二丁目				地番	115番3			
出力縮	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8年6月1日

福岡法務局

地図整理番号：M86574

登記官

(1/1)

公 図 (写)

※A3をA4に縮小しています

登記年月日：平成24年3月16日

これは図面に記載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6月1日 福岡法務局

登記官

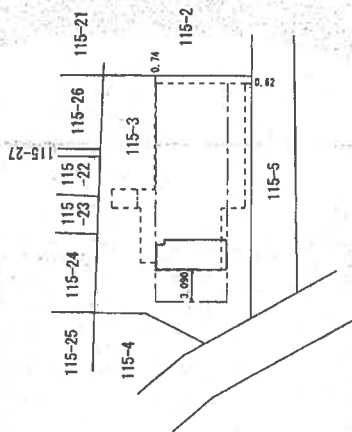
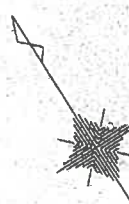
建物図面・各階平面図（写）
※A3をA4に縮小しています

地図整理番号：M86576

各階平面図 建物図面

家屋番号	福岡二丁目 115番3の802
建物の所在	大田区蒲田二丁目115番地3

求積表	
0.465 × 5.965	= 2.773725
2.375 × 6.700	= 15.912500
合計	18.686225
床面積	18.68 m ²



建物の存する部分8階

作製者

縮尺

1

250

申請人

縮尺

1

500

登記年月日：平成22年10月5日

これは図面に記載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6月1日 福岡法務局

登記官

地積測量図(写)
※A3をA4に縮小しています

地図整理番号：M6575

地積測量図

地番 115-3

土地の所在 東京都大田区蒲田二丁目

座標求積表

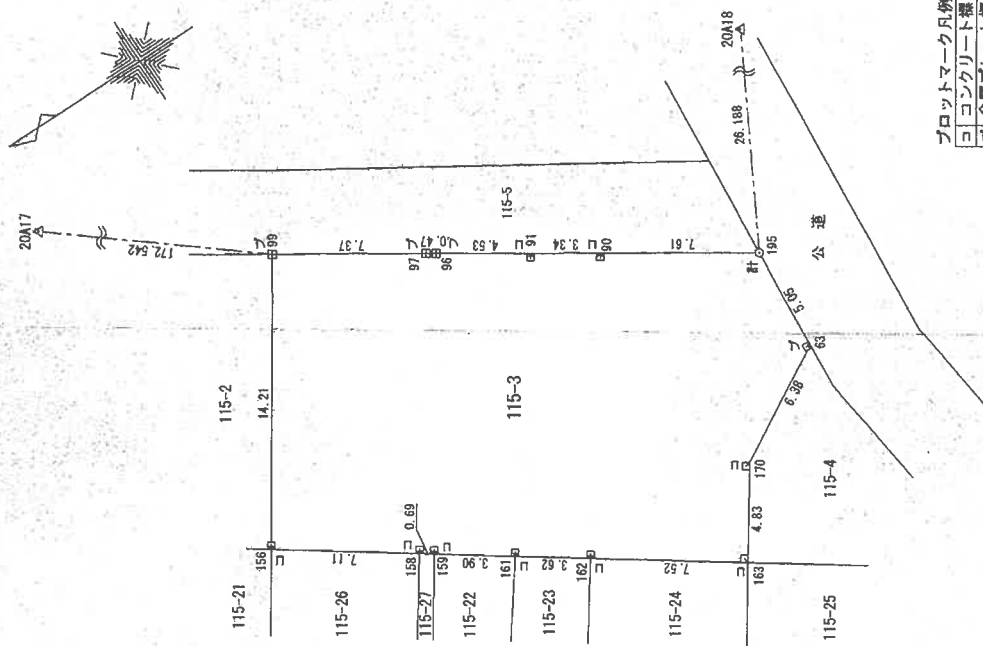
地番	115-3					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離		
195	-48244.812	-9630.034	-57549.083184	7.61		
90	-48238.454	-9625.860	-88153.625880	3.34		
91	-48235.654	-9624.031	-63316.499949	4.53		
96	-48231.875	-9621.532	-40169.896100	0.47		
97	-48231.479	-9621.275	-63144.427825	7.37		
99	-48225.312	-9617.238	-134737.504380	14.21		
156	-48217.469	-9629.090	-19556.681790	7.11		
158	-48223.281	-9633.189	61430.846253	0.69		
159	-48223.846	-9633.577	36202.982366	3.90		
161	-48227.039	-9635.824	59318.132544	3.62		
162	-48230.002	-9637.900	87974.751200	7.52		
163	-48236.167	-9642.212	85690.338044	4.83		
170	-48238.889	-9638.221	79640.620123	6.38		
63	-48244.430	-9635.066	57668.495918	5.05		
		倍面積	698.447340			
		面積	349.2236700			
		地積	349.22			m ²
		坪数	105.64			

測地系 世界測地系
測量年月日 平成22年9月7日

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
20A17(街区三角点 金属標)	-48090.985		-9508.946	
20A18(街区三角点 金属標)	-48257.373		-9607.055	

プロットマーク凡例
コ コンクリート標
△ 金属プレート標
計 図上計算点



作成者

申請人

縮尺 1/250