令和　８年（ヌ）第　　１７６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　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	令和　８年１２月　９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１７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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	19, 350, 000 15, 480, 000	一括	3, 870, 000	36, 971	7, 921
1	10, 040, 000				
2	9, 310, 000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　１７６号

物　件　目　録

１　所　　在　　目黒区中根二丁目

　　地　　番　　２２４０番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４１０．４８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１００００分の２９０

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　目黒区中根二丁目２２４０番地９

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根７階建

　　床　面　積　　１階　　２６５．０４平方メートル
　　２階　　２７４．４０平方メートル
　　３階　　２７４．４０平方メートル
　　４階　　２７４．４０平方メートル
　　５階　　２７４．４０平方メートル
　　６階　　２７４．４０平方メートル
　　７階　　２７４．４０平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　中根二丁目２２４０番９の１１

　　建物の名称　　２０３号

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

　　床　面　積　　２階部分　　４４．８６平方メートル

　　所有者　Ａ

令和　８年（ヌ）第　　１７６号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　８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１，２】
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１，２】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号２】
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２】
管理費等の滞納あり。ただし，本件請求債権はその一部である。

《　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　８年（ヌ）第　　１７６号

物　件　目　録

１　所　　在　　目黒区中根二丁目

　　地　　番　　２２４０番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４１０．４８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１００００分の２９０

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　目黒区中根二丁目２２４０番地９

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根７階建

　　床　面　積　　１階　　２６５．０４平方メートル
　　２階　　２７４．４０平方メートル
　　３階　　２７４．４０平方メートル
　　４階　　２７４．４０平方メートル
　　５階　　２７４．４０平方メートル
　　６階　　２７４．４０平方メートル
　　７階　　２７４．４０平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　中根二丁目２２４０番９の１１

　　建物の名称　　２０３号

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

　　床　面　積　　２階部分　　４４．８６平方メートル

　　所有者　Ａ

令和８年（ヌ）第１７６号
令和８年８月１７日受理
令和８年９月４日提出
（評価人　竹　迫　裕美子）

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

令和　8年（ヌ）第　　176号

物　件　目　録

1　所　　在　　目黒区中根二丁目

　　地　　番　　２２４０番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４１０．４８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１００００分の２９０

2　（一棟の建物の表示）

　所　　在　　目黒区中根二丁目２２４０番地９

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根７階建

　　床　面　積　　１階　　２６５．０４平方メートル
　　２階　　２７４．４０平方メートル
　　３階　　２７４．４０平方メートル
　　４階　　２７４．４０平方メートル
　　５階　　２７４．４０平方メートル
　　６階　　２７４．４０平方メートル
　　７階　　２７４．４０平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　家屋　番号　　中根二丁目２２４０番９の１１

　　建物の名称　　２０３号

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

　　床　面　積　　２階部分　　４４．８６平方メートル

　　所有者　Ａ

（区分所有建物用２）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	目黒区中根二丁目５番６－２０３号　秀和都立大レジデンス
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　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（月額）	管理費　１４，７００円 修繕積立金　２１，２００円 管理組合協力金　３，０００円 令和８年８月１８日現在 □滞納はない ■滞納がある　計１，７８３，４００円 令和４年１月分～令和８年８月分 ■遅延損害金　６６６，８４８円 年１８パーセントの定めあり
管理費等照会先	レジデンス・ビルディング・マネジメント株式会社
その他の事項	
土地	物件１
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	■土地共有者　□その他の者 上記の者が本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	南東側：区道（建築基準法第４２条１項１号該当）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
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

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　郵便受けに表示はなかったが、表札には建物所有者の姓が表示されていた。
3　立入調査を実施したところ、在室者はおらず、室内には日常使用される動産一式と建物所有者宛の郵便物等が存在した。浴室・トイレ入口付近の天井に損傷（内装の剥離）がある（漏水の痕跡であるが、補修は未済（評価人が管理会社担当から聴取））。
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

（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８月１７日 ：　－　：	当　庁	管理費等調査照会 FAX
令和８年８月１７日 17：05－17：15	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 照会書差置
令和８年９月２日 8：40－ 9：05	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
令和　年　月　日 ：　－　：		
令和　年　月　日 ：　－　：		
令和　年　月　日 ：　－　：		
令和　年　月　日 ：　－　：		
令和　年　月　日 ：　－　：		

（特記事項）

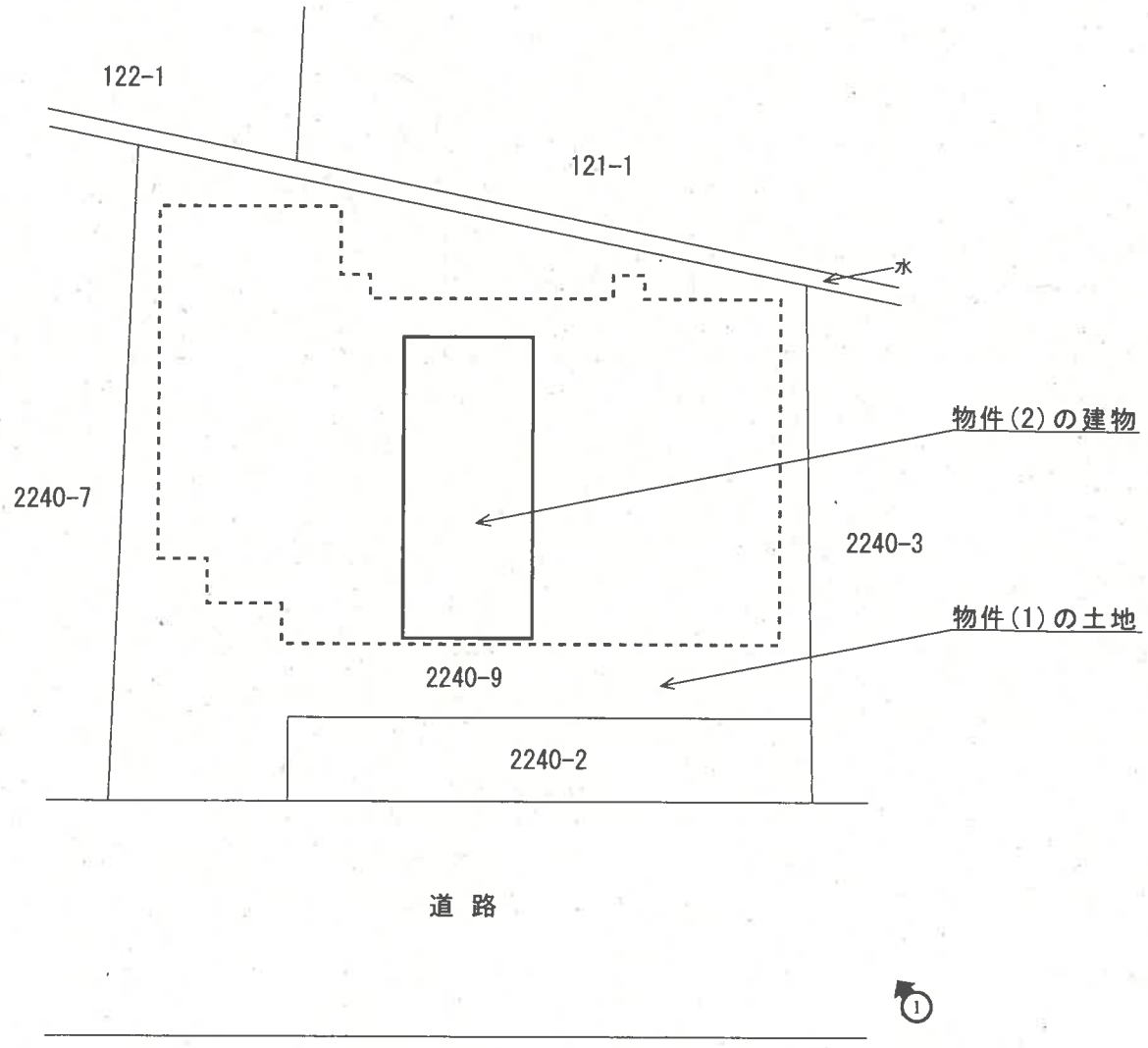
□　令和　年　月　　日
　目的物件が施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和８年９月２日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Ｂ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

（土地建物位置関係図）　　令和８年（ヌ）第１７６号



建物の存する部分２階
建物番号２０３

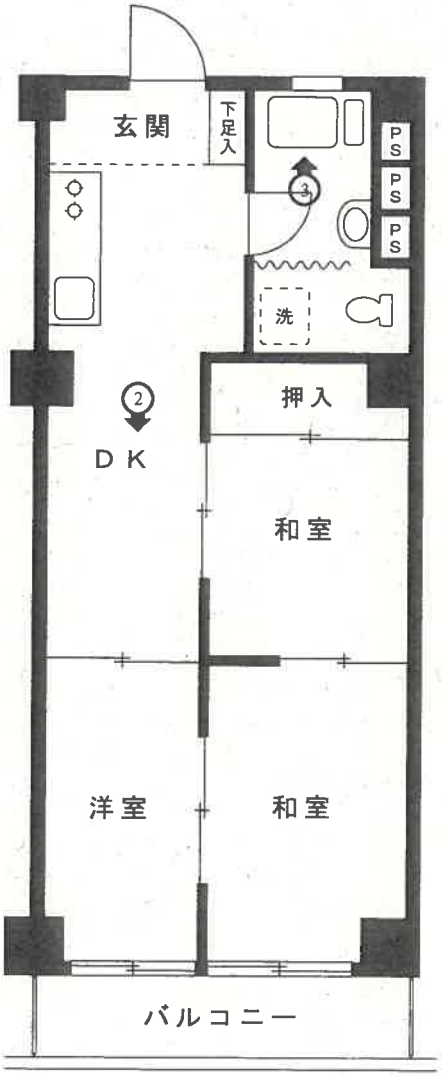
◀○写真撮影位置と方向

（ 5 枚目）

（建物間取図）

令和８年（ヌ）第１７６号





写真撮影位置と方向

（ 6 枚目）

001



002



003



令和８年１０月　５日

意見書

東京地方裁判所民事第２１部　御中

評価人　竹迫　裕美子

令和８年９月４日付で提出した令和８年（ヌ）第１７６号の評価書について、下記のとおりご報告いたします。

記

１．管理費等の滞納額とその未払遅延損害金があるが、これは本件請求債権であり、評価額及び担保設定状況等を勘案して、本件において配当が見込まれる分につきこれを控除しないこととした。修正後の評価額は下記２のとおり。

２　評価額の判定

物件番号	調整後の価格（円） ア	価格構成比 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	滞納管理費等相当額の減価 オ	その他の控除（敷金等） カ	評価額（円） キ
1	25,200,000	49.8%	×1.00	×0.8	×1.00		=10,040,000
2		50.2%	×1.00	×0.8	×0.92		=9,310,000
一括価格（合計）							19,350,000

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　価格構成比：積算価格の構成比。前記１３キ
ウ　市場性修正：必要なし。
エ　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。
オ　滞納管理費等相当額の減価：上記1のとおり。ただし、物件2につきその余の損害金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て修正を行った。
カ　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。本件では必要なし。
キ　評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

令和　８年　（ヌ）　第　１７６号
令和　８年　９月　２日　現地調査
令和　８年　９月　４日　評　　価

東京地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　竹迫　裕美子

第１　評価額

一 括 価 格（合計）	
金　１７，４３０，０００円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金　１０，０４０，０００円
物件２（建物）	金　７，３９０，０００円

１　一括価格は、物件１及び２の各不動産について、一括売却（民事執行法第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のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件２の価格は当該敷地利用権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		
２	次頁物件目録記載のとおり		（住居表示） 目黒区中根２丁目５番６号 （マンション名・部屋番号） 秀和都立大レジデンス　２０３号室
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。

令和　8年（ヌ）第　　１７６号

物　件　目　録

１　所　　在　　目黒区中根二丁目

　　地　　番　　２２４０番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４１０．４８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１００００分の２９０

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　目黒区中根二丁目２２４０番地９

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根７階建

　　床　面　積　　１階　　２６５．０４平方メートル
　　２階　　２７４．４０平方メートル
　　３階　　２７４．４０平方メートル
　　４階　　２７４．４０平方メートル
　　５階　　２７４．４０平方メートル
　　６階　　２７４．４０平方メートル
　　７階　　２７４．４０平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　中根二丁目２２４０番９の１１

　　建物の名称　　２０３号

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

　　床　面　積　　２階部分　　４４．８６平方メートル

　　所有者　Ａ

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	東急東横線「都立大学」駅の南方約640m（道路距離・徒歩約8分）、目黒区中根２丁目５番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中高層マンションを中心に店舗・事業所併用住宅、一般住宅等が介在する住宅地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60％（指定） 300％（指定） 準防火地域 第3種高度地区（最高限度20m）・敷地面積の最低限度60㎡・日影規制5h～3h/4m
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	410.48㎡ 南東側が欠けたやや不整形 間口約6.1m・奥行最大約22.4m ほぼ平坦（周辺は呑川緑道に向かい緩傾斜） 格別なものはない
接面道路の状況等	南東側幅員約8.2m舗装区道（公図上の水路を含む・建築基準法第42条第1項該当）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	共有者らにより後記一棟の建物の敷地として利用されている。建物等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
評価対象持分	10,000分の290	
特記事項	１．公図上の北側水路は区管理の暗渠水路で現況幅0.5m程度。 ２．目黒区水害ハザードマップに浸水想定情報あり。	

2　建物の概況（物件２）

（１）一棟の建物の概要

マンション名	秀和都立大レジデンス	
建物の用途	共同住宅　（総戸数35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43年10月10日 約58年 約10年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建　延床面積 1,911.44㎡	
仕様	外壁 その他	吹付タイル等 なし
設備	エレベーター（6人乗）1基、集合郵便受、駐輪場、ごみ置場等	
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 レジデンス・ビルディングマネジメント(株) 委託管理（管理人室あり）
管理の状態	外壁、廊下・階段等共用部分の壁等にクラックがみられる等やや劣る。	
特記事項	１.本件建物はいわゆる新耐震基準の施行日(昭和56年6月1日)前に建築確認を受けている。管理会社担当者によると耐震診断は未済とのことである。 ２.対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ３.現況駐車場の南東側隣接地地番2240番2は上記管理会社所有地である。 ４.都担当部署発行の建築確認関係記載事項証明書によると、昭和43年1月18日付第0250号の確認済証発行記録があるが、検査済証発行記録は確認できず、建築基準法令適合性に疑義がある。上記証明書上の敷地面積は459.594㎡で現況と齟齬があり、一棟の建物は敷地の容積率を超過していると認められる。	

（２）専有部分の概要

構造・種類	鉄筋コンクリート造1階建・居宅	
位置	2階（203号室）・二面採光 主要開口部の方位：南東向き	
床面積	専有面積	44.86㎡
	共用部分を含む現況床面積	57.42㎡
間取り	３ＤＫ	
バルコニー等	南東側にバルコニーあり。	
仕様	天井	化粧ボード・合板等
	床	カーペット敷・畳・ＣＦシート等
	内壁	じゅらく・プラスター・タイル貼等
	設備	キッチンセット・浴室・トイレ等
	その他	格別なものはない
維持管理の状態	下記特記事項１のとおりやや劣る。	
管理費等	管理費	14,700円（月額）（令和8年8月18日現在・以下同）
	修繕積立金	21,200円（月額）
	その他	管理組合協力金3,000円（月額）
	滞納額	1,783,400円（令和4年1月分～令和8年8月分）
	遅延損害金	上記のほか666,848円（年利18％）
専有部分の利用状況等	所有者占有であるが長期不在とみられる。	
特記事項	１.浴室・トイレ入口付近の天井に損傷及び壁に内装の剥離、浴室・トイレの壁に汚濁があり、漏水の痕跡と認められた。この件につき管理会社担当者によると、上下階で漏水が発生したため緊急対応で業者が立ち入り漏水跡を認めた（昨年頃）が、所有者と連絡がつかず補修は未済とのことである。 ２.雨漏り・漏水、設備の不具合等について占有者に聴取することはできなかった。設備の動作確認は行っていない。	

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

土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

1　基礎となる価格

①　建付地価格（物件１）

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（㎡）ウ	建付減価エ	共有持分オ	建付地価格（円）カ
	標準画地価格（円／㎡）ア	個別格差イ				
1	1,320,000	×0.96	×410.48	×1.00	×290/10,000	＝15,080,000

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ている。

公示地　目黒－19

（公示価格等）　（時点修正）　（標準化補正）　（地域格差）　（規準価格）

1,390,000円／㎡　×　108／100　×　100／103　×　100／110　＝　1,320,000円／㎡

（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変動率である。

標準化補正：公示地等は角地である増価要因を考慮し補正率を判定。

地域格差：対象地域に比して公示地等の所在地域は行政的条件に劣るが、交通接近・環境条件に優ること等を考慮して総合の格差率を判定した。

イ　個別格差：間口と奥行の関係に劣る不整形地である減価要因等を考慮して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：建物と敷地の適応の状態等を考慮して判定した。

オ　共有持分：土地の概況及び利用状況等記載の評価対象持分。

カ　建付地価格：総額（円）については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

② 建物価格（物件２）

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
415,000	×57.42	×0.13	＝3,100,000

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58年、経済的残存耐用年数約10年、観察減価率－10%（保守管理の状況等を考慮した）

・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＝10年÷（58年＋10年）×（1－0.10）＝0.13　（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 敷地利用権等価格

物件	建付地価格（円） ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格（円） ウ
1	15,080,000	×0.40	場所的利益	＝6,030,000

ア 建付地価格：前記１①カ

イ 敷地利用権等割合：売却により法定地上権が成立しないが、場所的利益（収去されない利益）が認められる。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して求めた。

ウ 敷地利用権等価格：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

3　積算価格

物件番号	基礎となる価格（円） ア	敷地利用権等価格の控除及び加算（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	価格構成比 キ
1	(15,080,000	−6,030,000)	×1.45	×0.98		=12,860,000	49.8%
2	(3,100,000	+6,030,000)	×1.45	×0.98		=12,970,000	50.2%
積算価格（合計）						25,830,000	100.0%

ア　基礎となる価格：前記1①カ及び②エ

イ　敷地利用権等価格：前記２ウ

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・・・0.98(対象＝2階　基準階：4階)
位置別補正・・・1.00（南東・北西二面採光）
そ　の　他・・・1.00（なし）
相乗積　0.98×1.00×1.00＝0.98

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。

キ　価格構成比：各物件の価値割合（小数第2位を四捨五入）

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
1,148,943円	1,234,200円	4.9%	24,432,122円	0.8713	21,287,708円	22,440,000円
(5.1%)					(94.9%)	(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

$$1 \div (1+4.7\%)^{3} = 0.8713$$

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試算し下記のとおり若干の開差が生じた。

本件建物は東急東横線沿線の共同住宅地域に所在する３ＤＫタイプのマンションで、利便性・住環境ともに熟成した立地条件から自己使用のみならず収益目的・再販目的での需要があるが、築後５８年を経過し相応の老朽化・陳腐化が認められ、周辺の築浅物件に比較し元本価格・賃料水準ともに相対的に低位にあると思料する。本件では住宅地域に所在する値頃感のある小規模なファミリータイプのマンションであることから、取引水準をも考慮した積算価格を重視し収益価格を比較考量して調整し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積 算 価 格	25,830,000円
② 収 益 価 格	22,440,000円
③ 調整後の価格	25,200,000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。

物件番号	調整後の価格（円） ア	価格構成比 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	滞納管理費等相当額の減価 オ	その他の控除（敷金等） カ	評価額（円） キ
1	25,200,000	49.8%	×1.00	×0.8	×1.00		=10,040,000
2		50.2%	×1.00	×0.8	×0.73		=7,390,000
一括価格（合計）							17,430,000

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　価格構成比：積算価格の構成比。前記Ｉ３キ
ウ　市場性修正：必要なし。
エ　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。
オ　滞納管理費等相当額の減価：物件2につき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減価を行った。
カ　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。本件では必要なし。
キ　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（目黒－１９）
所　　在：目黒区中根２丁目１１５番１、「中根２－７－３」
価　　格：1,390,000円／㎡
位　　置：「都立大学」駅の南方道路距離約450ｍに位置する。
価 格 時 点：令和8年1月1日
地　　積：933㎡・台形
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 街 路：東8m区道・南側道
用 途 指 定 等：準工業地域(建蔽率60％・容積率200％)、準防火地域
地 域 の 概 要：中高層マンション等が建ち並ぶ住宅地域

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

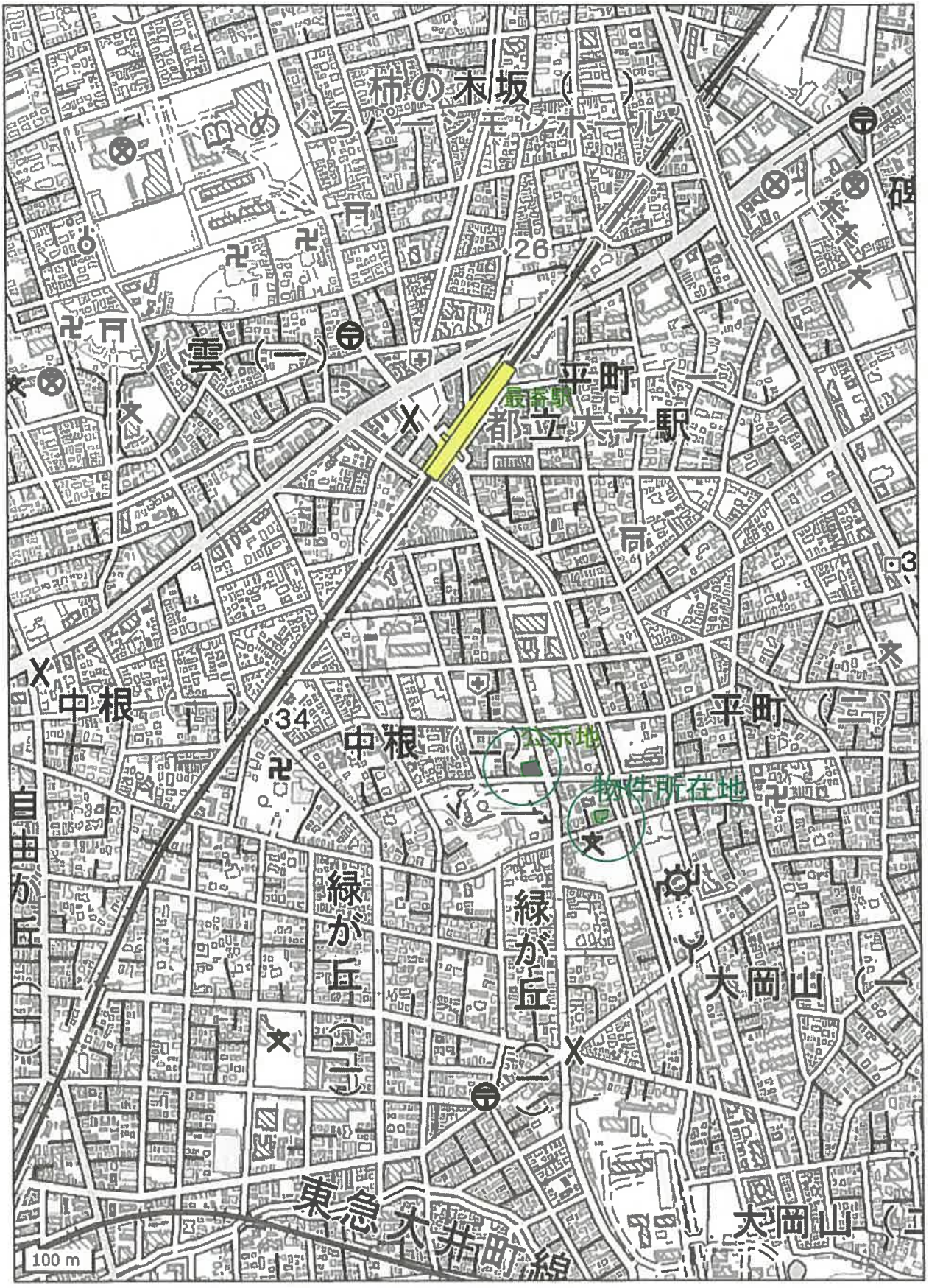
以　上

令和8年9月4日

評価人　不動産鑑定士

竹迫　裕美子　㊞

地理院地図
GSI Maps



位　置　図



縮尺　1/600

公　図　写

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
土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番

登記年月日：昭和43年10月7日

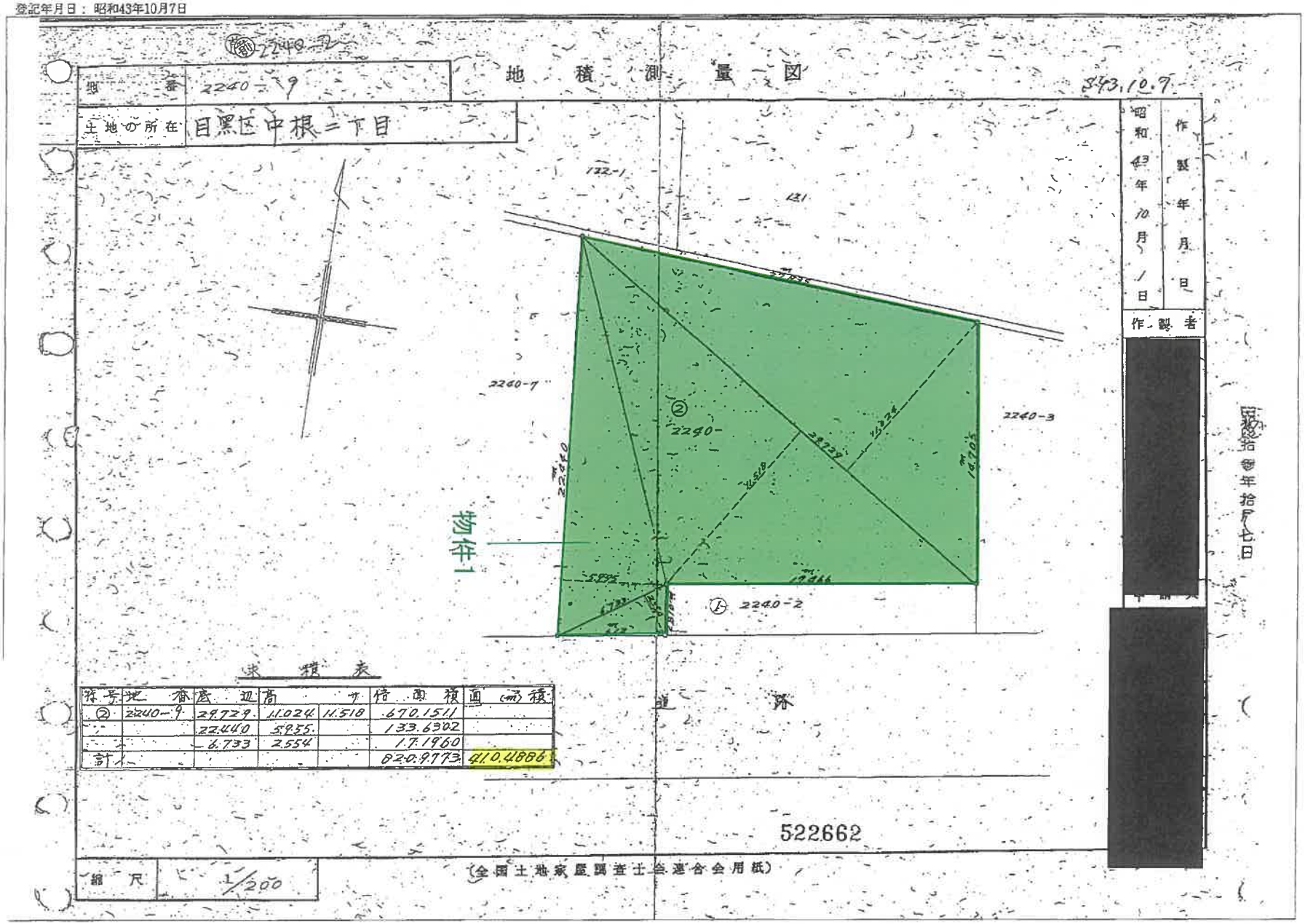
地積測量図

地番	2240－9
土地の所在	目黒区中根二丁目

昭和43年10月7日 作製

作製年月日

作製者



求積表

符号	地番	底辺	高さ		倍面積	面積(㎡)
②	2240－9	29.729	11.024	11.518	670.1511	
		22.440	5.955		133.6302	
		6.733	2.554		17.1960	
計					820.9773	410.4886

縮尺 1/200

（全国土地家屋調査士会連合会用紙）

本図はA3版をA4版に縮小

地積測量図写

登記年月日：昭和43年11月11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。
令和8年5月18日　東京法務局渋谷出張所
登記官

建物図面・各階平面図写

建物図面
各階平面図

家屋番号	中根2～2240～9～//
建物の所在	目黒区中根2丁目2240番地9

平面図

建物番号　203
建物の存する部分　2　階部分

10.320
10.385

求積

10.385 × 4.320 ＝ 44.863㎡

所在図

122-1
121
物件2
2240～7
2240～5
2240～9
2240～2
道路

縮尺	1/200・1/500

作製年月日	昭和四参年拾壱月弐日
製作者	[redacted]
申請人	[redacted]

70506

本図はA3版をA4版に縮小

地図整理番号：M54387