令和　８年（ケ）第　　２４１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２５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１２月１０日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１７日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時	令和　８年１２月２３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　９年　１月　６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２４日　午前　９時２０分から 令和　８年１２月２８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２５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	15,200,000 12,160,000		3,040,000	48,211	10,330
備考					

令和　８年（ケ）第　　２４１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大田区多摩川一丁目３２３番地３、３２３番地１

建物の名称　　ブレシア多摩川レジデンス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　多摩川一丁目３２３番３の２１３

建物の名称　　２１３

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　　２０．０５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　大田区多摩川一丁目３２３番３

地　　目　　宅地

地　　積　　７６０．７５平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地一部公衆用道路

土地の符号　　２

所在及び地番　大田区多摩川一丁目３２３番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２７７．５８平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

令和　８年（ケ）第　　２４１号

物　件　目　録

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１９２１７２分の２２７５

令和　８年（ケ）第　　２４１号

物　件　明　細　書

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　吉　川　直　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　　株式会社ネクサス・マネジメント
期　限　　令和１７年６月３０日まで
賃　料　　月額７９，２００円（転貸賃料等の９０パーセント）
賃料前払　なし
敷　金　　なし
保証金　　なし
特　約　　転貸可

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。
転借人株式会社リロケーション・ジャパンと社宅代行契約を締結しているクラシエフーズ販売株式会社が占有している。

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

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　８年（ケ）第　　２４１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大田区多摩川一丁目３２３番地３、３２３番地１

建物の名称　　ブレシア多摩川レジデンス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　多摩川一丁目３２３番３の２１３

建物の名称　　２１３

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　　２０．０５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　大田区多摩川一丁目３２３番３

地　　目　　宅地

地　　積　　７６０．７５平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地一部公衆用道路

土地の符号　　２

所在及び地番　大田区多摩川一丁目３２３番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２７７．５８平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

令和　８年（ケ）第　　２４１号

物　件　目　録

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１９２１７２分の２２７５

令和８年（ケ）第２４１号
令和８年９月７日受理
令和８年９月２９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（ケ）第　　２４１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大田区多摩川一丁目３２３番地３、３２３番地１

建物の名称　　ブレシア多摩川レジデンス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　多摩川一丁目３２３番３の２１３

建物の名称　　２１３

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　　２０．０５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　大田区多摩川一丁目３２３番３

地　　目　　宅地

地　　積　　７６０．７５平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　大田区多摩川一丁目３２３番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２７７．５８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　１９２１７２分の２２７５

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大田区多摩川一丁目３５番１－２１３号　ブレシア多摩川レジデンス
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
管理費等の状況（月額）	管　理　費　　４，６００円 修繕積立金　　２，３００円 令和８年９月９日現在 ■滞納はない □滞納がある　　計　　円 令和　年　月分から令和　年　月分まで □遅延損害金　　円 年利　　パーセントの定めあり
管理費等照会先	株式会社日本コミュニティー
その他の事項	
敷地権	符号１、２
現況地目	■宅地（符号２）　■宅地（一部公衆用道路）（符号１）□　　（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	西側で区道（建築基準法第４２条１項１号に該当） 北側で区道（建築基準法第４２条１項１号に該当） 南側で私道（建築基準法第４２条２項に該当）に接面する 南東側は送電線保持の鉄塔敷に隣接し、上空を送電線がとおる
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

（占有関係用　〈多占〉）

占有者及び占有権原

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
1	■全部 □ 株式会社ネクサス・マネジメント	■居 □事 □店 □倉 □他	令和 2・9・30 自 R7・7・1 至 R17・6・30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 79,200 円 □敷　□保 なし	転貸目的 転貸賃料等の 90 パーセント
1	■全部 □ 株式会社リロケーション・ジャパン	■居 □事 □店 □倉 □他	令和 8・8・2 自 R8・8・2 至 R10・8・1	□所 □賃 □使 ■転 □他	□所 □務 ■借 □他	□合 □自 □法	■月　□年 88,000 円 □敷　□保 なし	転々貸目的 共益費月 10,000 円 退去時クリーニング費用負担
1	■全部 □ クラシエフーズ販売株式会社	■居 □事 □店 □倉 □他	令和 8・8・1 自　・　・ 至　・　・	□所 □賃 □使 □転 ■他	□所 □務 □借 ■他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	社宅代行契約による転々借権 貸主：転借人 入居者：B（占有者従業員）
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	・　・　・ 自　・　・ 至　・　・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
B（入居者）	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　本件建物はクラシエフーズ販売株式会社の社宅で、私は同社の従業員です。家賃の内３割分を私個人が負担しています。 （令和８年９月１６日面接聴取）
C（申立債権者担当）	1　本件抵当権の被担保債権である当社と建物所有者との間の令和２年９月３０日付金銭消費貸借契約の目的は、投資物件についての融資です。 （令和８年９月２４日電話聴取）
D（原賃借人兼転貸人担当）	1　当社は本件建物を建物所有者から賃借し、株式会社リロケーション・ジャパンに転貸しています。 2　建物所有者との間では令和２年９月４日付けでサブリース契約を締結していましたが、令和７年７月１５日付けでマスターリース契約に切り替えています。 3　従って、従前は２年間の自動更新の契約でしたが、現在の契約期間は令和７年７月１日から１０年間になります。提出したマスターリース契約書の条項とは契約期間が相違しています。 （令和８年９月２５日電話聴取）
E（転借人兼転々貸人担当）	1　当社は本件建物を株式会社ネクサス・マネジメントから賃借し、クラシエフーズ販売株式会社に社宅代行契約により転貸しています。 2　当社とクラシエフーズ販売株式会社との間の契約は賃貸借契約ではなく、社宅代行という包括的な業務委託契約になります。他にも同社の社宅が複数存在しているため、本件建物についての個別の契約書や賃料等の定めはありません。また、同社とは包括的な業務委託料の授受しているもので、賃貸借契約のような家賃保証もありません。 3　同社との間で締結されている業務委託包括契約書については、本件建物以外の個人情報が記載されているため開示することはできません。 （令和８年９月２８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

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、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　本件建物は、
(1)　建物所有者から株式会社ネクサス・マネジメントが賃借し、株式会社リロケーション・ジャパンに転貸され、
(2)　株式会社ネクサス・マネジメントから株式会社リロケーション・ジャパンが転借し、クラシエフーズ販売株式会社に社宅代行契約により転々貸され、
(3)　株式会社リロケーション・ジャパンからクラシエフーズ販売株式会社が社宅代行契約により転々借し、同社の従業員社宅として使用している。同社の占有権原については、業務委託包括契約書の提出がなかったため、関係人の陳述及び回答書から記載した。
5　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９月７日 14：30－14：55	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、管理費等調査照会書差置
令和８年９月９日 ：　－　：	当　庁	照会書送付（建物所有者）（宛所尋ねあたらずで返戻） 照会書 FAX（原賃借人兼転貸人） 照会書 FAX（転借人兼転々貸人）
令和８年９月１６日 11：20－11：35	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、在室者に面接聴取
令和８年９月２４日 9：55－10：00	当　庁	申立債権者担当 C に電話聴取
令和８年９月２５日 11：35－11：40	当　庁	原賃借人兼転貸人担当 D に電話聴取
令和８年９月２８日 15：24－15：29	当　庁	転借人兼転々貸人担当 E に電話聴取
令和　年　月　日 ：　－　：		
令和　年　月　日 ：　－　：		

（特記事項）

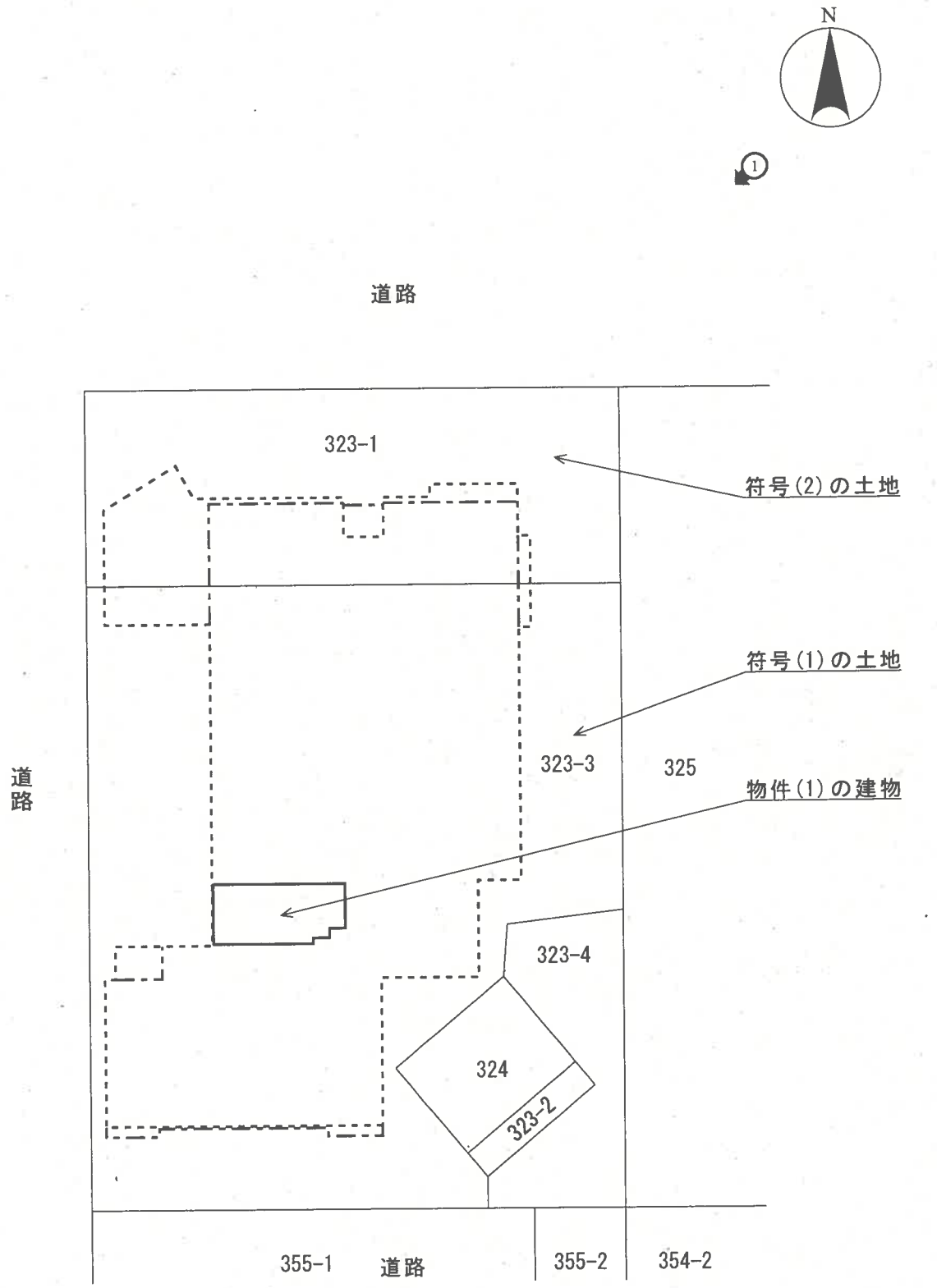
■　令和８年９月１６日
目的物件が施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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

（土地建物位置関係図）　　令和８年（ケ）第２４１号

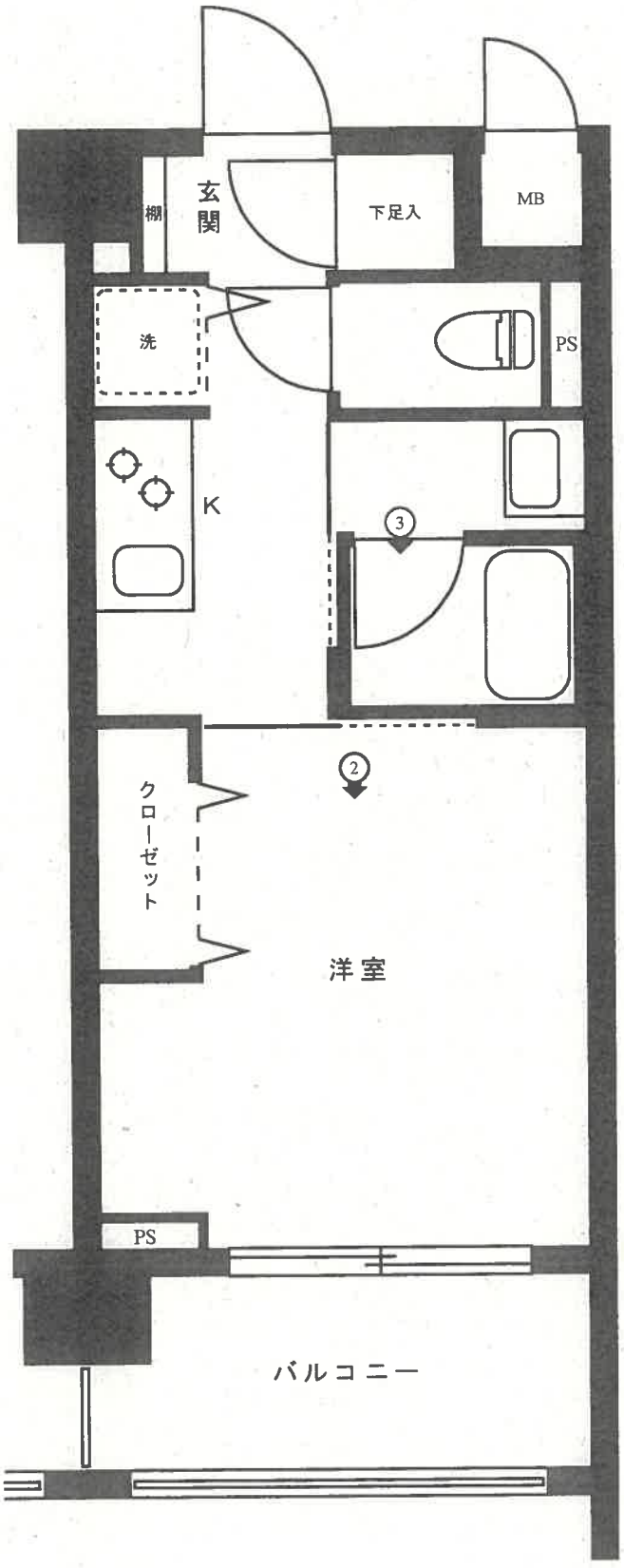


建物の存する部分２階
建物番号２１３

◀○写真撮影位置と方向

（建物間取図）

令和８年（ケ）第２４１号



◀○写真撮影位置と方向

（ 8 枚目）

001



002



003



令和　８年　（ケ）第　２４１　号
令和　８年　９月１６日　現地調査
令和　８年　９月３０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

物件番号	評　　価　　額
1	金　１５，２００，０００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ついて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		（敷地権の目的である土地の表示） 土地の符号　１ 地　　目　宅地一部公衆用道路 （住居表示） 大田区多摩川１丁目３５番１号 （マンション名、部屋番号） ブレシア多摩川レジデンス ２１３号室
番号	特　記　事　項		

＊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（ケ）第　　２４１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大田区多摩川一丁目３２３番地３、３２３番地１

建物の名称　　ブレシア多摩川レジデンス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　多摩川一丁目３２３番３の２１３

建物の名称　　２１３

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　　２０．０５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　大田区多摩川一丁目３２３番３

地　　目　　宅地

地　　積　　７６０．７５平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　大田区多摩川一丁目３２３番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２７７．５８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　１９２１７２分の２２７５

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（符号1・2）

位置・交通	東急多摩川線「矢口渡」駅の南西方約320m（道路距離・徒歩約4分）、大田区多摩川１丁目３５番街区に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中層マンション、一般住宅を中心に事業所等も介在する住宅地域。	
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 第一種住居地域 60%（指定） 200%（指定） 準防火地域・新たな防火規制区域 第2種高度地区・日影規制4～2.5h/4m
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	符号1：　760.75㎡ 符号2：　277.58㎡ 計　　1,038.33㎡ 南東側が欠けた不整形 西間口約40m・奥行約27m ほぼ平坦 南東側が送電線保持の鉄塔に隣接し、上空を送電線が通る
接面道路の状況等	西側幅員10.1m・北側幅員8.2mの舗装区道（いずれも建築基準法第42条1項1号該当）に、南側現況幅員約3.6mの舗装私道（符号1の一部を含む・建築基準法第42条2項該当）にそれぞれほぼ等高に接面する三方路地。	
土地の利用状況等	後記一棟の区分所有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	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 192,172分の2,275
特記事項	１.大田区防災ハザードマップに多摩川洪水・内水・高潮・津波の浸水想定情報あり。 ２.南側私道については、南側隣地地番355番1との地番境から2mを道路部分として提供。 ３.一棟の建物の建築確認関係記載事項証明書及び分譲時パンフレットによると、敷地面積は995.01㎡。	

2　建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ブレシア多摩川レジデンス	
建物の用途	共同住宅　(総戸数68戸・管理員室1戸含む)	
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25年5月8日 約13年 約37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2,503.21㎡	
仕様	外壁 その他	タイル貼等 なし
設備	オートロックシステム、エレベーター（9人乗）1基、集合郵便受、宅配ボックス、駐車場、バイク置場、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 (株) 日本コミュニティー 委託管理
管理の状態	普通	
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	2階（213号室）・一面採光 主要開口部の方位：西向き		
床面積	専有面積	20.05㎡	
	共用部分を含む現況床面積	28.77㎡	
間取り	１Ｋ		
バルコニー等	バルコニー西側にあり		
仕様	天井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング等	
	内壁	ビニールクロス貼等	
	設備	キッチンユニット・浴室・洗面室・トイレ等	
	その他	格別なものはない	
維持管理の状態	汚損の程度はほぼ経年相応で普通。		
管理費等	管理費	4,600円（月額）（令和8年9月9日現在・以下同じ）	
	修繕積立金	2,300円（月額）	
	その他	なし	
	滞納額	ない	
	遅延損害金	申告なし	
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	１.在室していたＢによると、雨漏り、漏水、設備の不具合等は特段感じられないとのことであった。設備等の動作確認は行っていない。		

建物の占有者等の状況一覧

貸主	占有者	占有開始日	契約期間	月額賃料 円	預り金等 円
所有者	㈱ネクサス・マネジメント	R2.9.30	R7.7.1 ～ R17.6.30	79,200	0
占有権原は賃借権で下記転借人会社に転貸。賃料は転貸賃料等の90%。					
㈱ネクサス・マネジメント	（株）リロケーション・ジャパン	R8.8.2	R8.8.2 ～ R10.8.1	88,000 共益費 10,000	0
占有権原は転借権で下記転々借人会社に転々貸。					
（株）リロケーション・ジャパン	クラシエフーズ販売（株）	R8.8.1	不明	不明	不明
占有権原は転々借権（転借人会社担当者によると賃貸借契約ではなく社宅代行の包括的業務委託契約と主張）で、従業員であるＢに居宅（社宅）として使用させ占有していると認められる。					

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/㎡） ア	現況床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格　（円） エ
457,000	×28.77	×0.74	＝9,730,000

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13年・経済的残存耐用年数約37年・観察減価率±0%(保守管理の状況を考慮)

・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±観察増減価率)

現価率＝37年÷(13年＋37年)×(1±0.0)＝0.74（小数以下第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
標準画地価格（円／㎡）ア	個別格差 イ	（㎡） ウ	エ	オ	（円） カ
644,000	×1.11	×1,038.33	×1.0	×2,275／192,172	＝8,790,000

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的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た。

基準地大田(都)－18

（公示価格等）　（時点修正）　（標準化補正）　（地域格差）　（規準価格）

510,000円／㎡ × 101／100 × 100／100 × 100／80 ＝ 644,000円／㎡

(上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和8年7月1日から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：ほぼ標準的画地と認められ必要なし。

地域格差：対象地域に比して公示地等の所在地域は交通接近・環境条件に劣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：規模のまとまった三方路地である増価要因、私道提供部分を含む不整形地で鉄塔に隣接する送電線下地である減価要因等を考量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：必要なし。

オ　敷地権割合：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
(9,730,000	＋8,790,000)	×1.10	×0.98	×1.00	＝19,960,000

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・・・0.99(対象＝2階　基準階：3階)

位置別補正・・・0.99（西向き一面採光）

その他・・・なし

相乗積 0.99×0.99×1.0＝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。

Ⅱ　収益価格の試算（ＤＣＦ法による）

目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着した建物であるので、現行の賃貸条件を所与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
2,083,243円	687,180円	4.1%	16,257,673円	0.8916	14,495,341円	16,580,000円
(12.6%)					(87.4%)	(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

$$1 \div (1+3.9\%)^3 = 0.8916$$

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開差が生じた。

本件建物は「矢口渡」駅に近い混在住宅地域に所在する１Ｋタイプのマンションである。近年の都内中古マンション需給の逼迫を反映し取引水準をも考慮した積算価格は相対的に高位に試算された。一方収益価格は、現行契約がサブリースを目的とする長期の契約であること等から、賃料水準はやや低位であることを反映し、相対的に低位に試算されたものと思料する。以上より本件では、積算価格を重視のうえ収益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	19,960,000円
② 収 益 価 格	16,580,000円
③ 調整後の価格	19,000,000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） オ	評価額（円） カ
19,000,000	×1.00	×0.80	×1.00		＝15,200,000

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）：買受人の引受けとなる敷金等の預り金の控除。本件ではなし。
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

地価調査基準地価格（大田(都)－１８）
所　　在：大田区多摩川２丁目６９４番１０、「多摩川２－１８－６」
価　　格：510,000円／㎡
位　　置：「矢口渡」駅の南西方道路距離約650ｍに位置する。
価 格 時 点：令和8年7月1日
地　　積：196㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 街 路：東10.2ｍ区道
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：共同住宅、中小工場等が混在する住宅地域

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

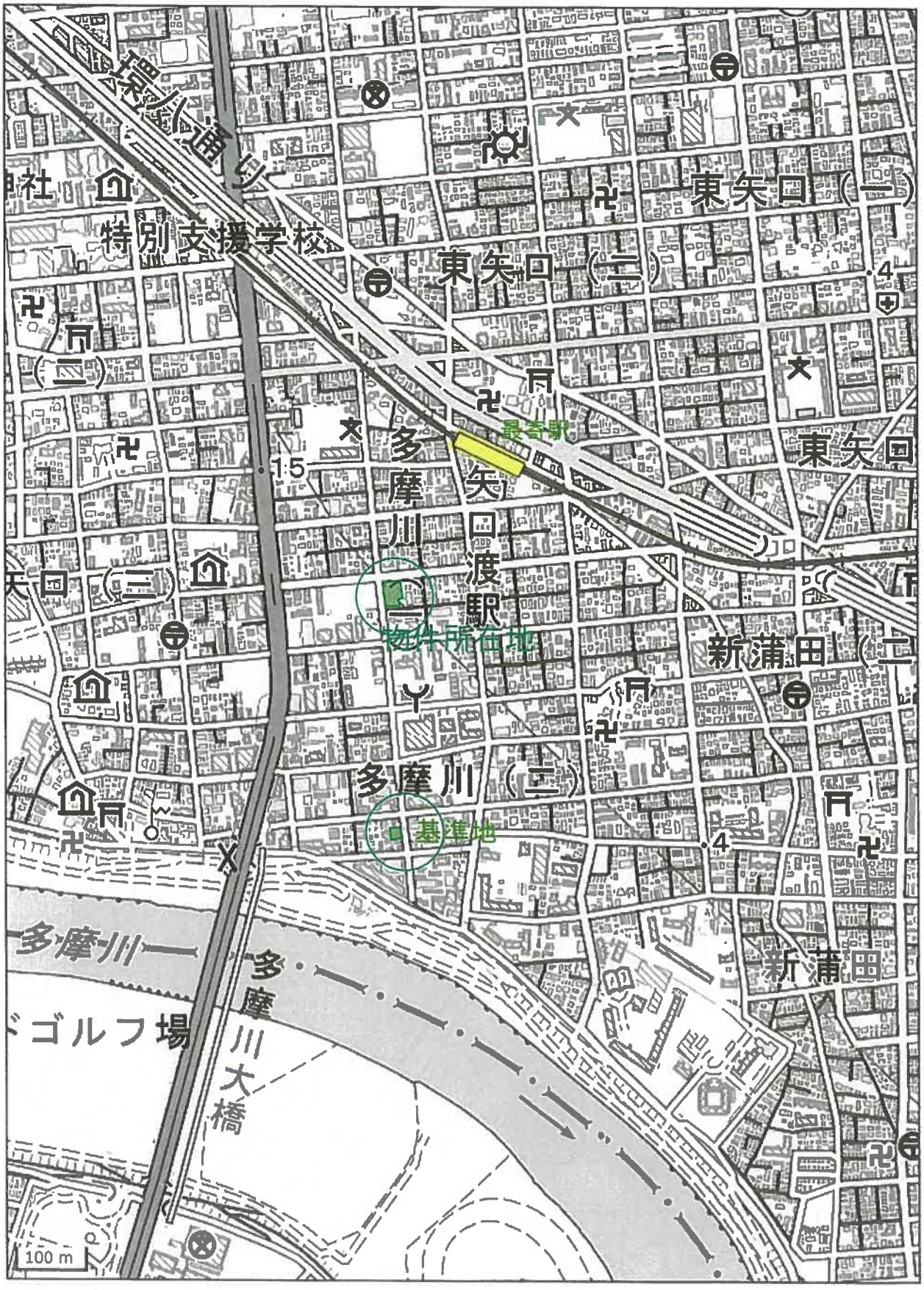
以　上

令和8年9月30日

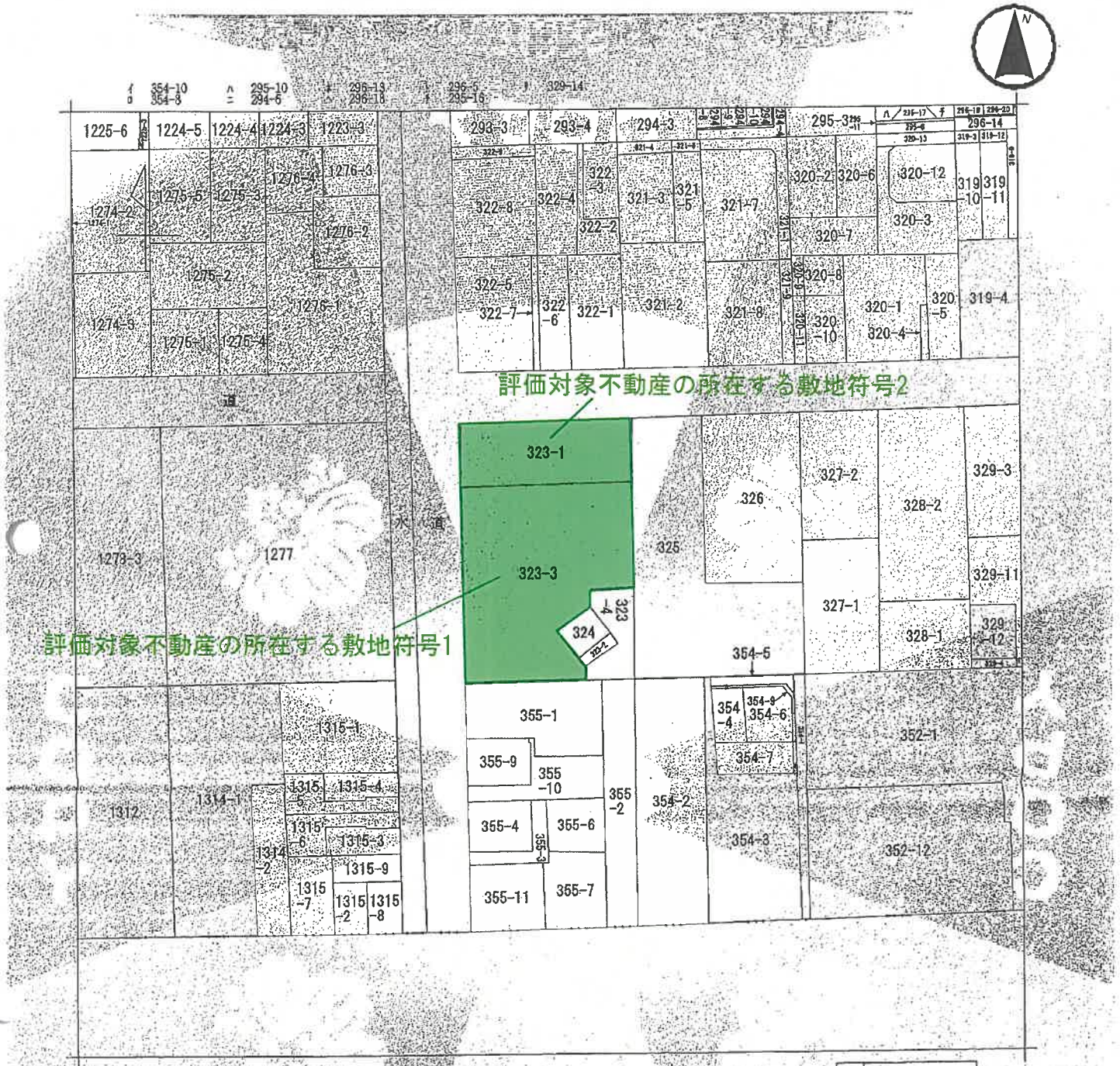
評価人　不動産鑑定士

竹迫　裕美子　㊞

地理院地図
GSI Maps



位　置　図



(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	多摩川1丁目

請求部分	所在	大田区多摩川一丁目			地番	323番3		
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8年6月1日

福岡法務局

地図整理番号：M86577

登記官 [redacted]

公図写

(1/1)

本図はＡ３版をＡ４版に縮小

登記年月日：平成21年11月25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8年6月1日　福岡法務局

登記官

地積測量図写

地番	323-1・3・4	地積測量図
土地の所在	大田区多摩川一丁目	

座標求積表

地番	323-1 (A)			
NO	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
71	198.981	180.819	-9.586	-1733.330934
273	188.930	180.660	-10.504	-1897.652640
274	188.477	208.292	9.586	1996.687112
74	198.516	208.442	10.504	2189.474768
		倍面積		555.178306
		面積		277.5891530
		地積		277.58 ㎡

地番	323-3 (B)			
NO	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
273	188.930	180.660	-31.589	-5706.868740
238	156.888	180.151	-32.385	-5834.180135
278	156.545	200.706	1.304	261.720624
38	158.192	200.734	7.254	1456.124436
240	163.799	196.090	10.232	2006.392880
218	168.424	201.712	7.309	1474.313008
247	171.108	201.934	3.256	657.497104
245	171.680	208.042	17.369	3613.481498
274	188.477	208.292	17.250	3593.037000
		倍面積		1521.507676
		面積		760.7538375
		地積		760.75 ㎡

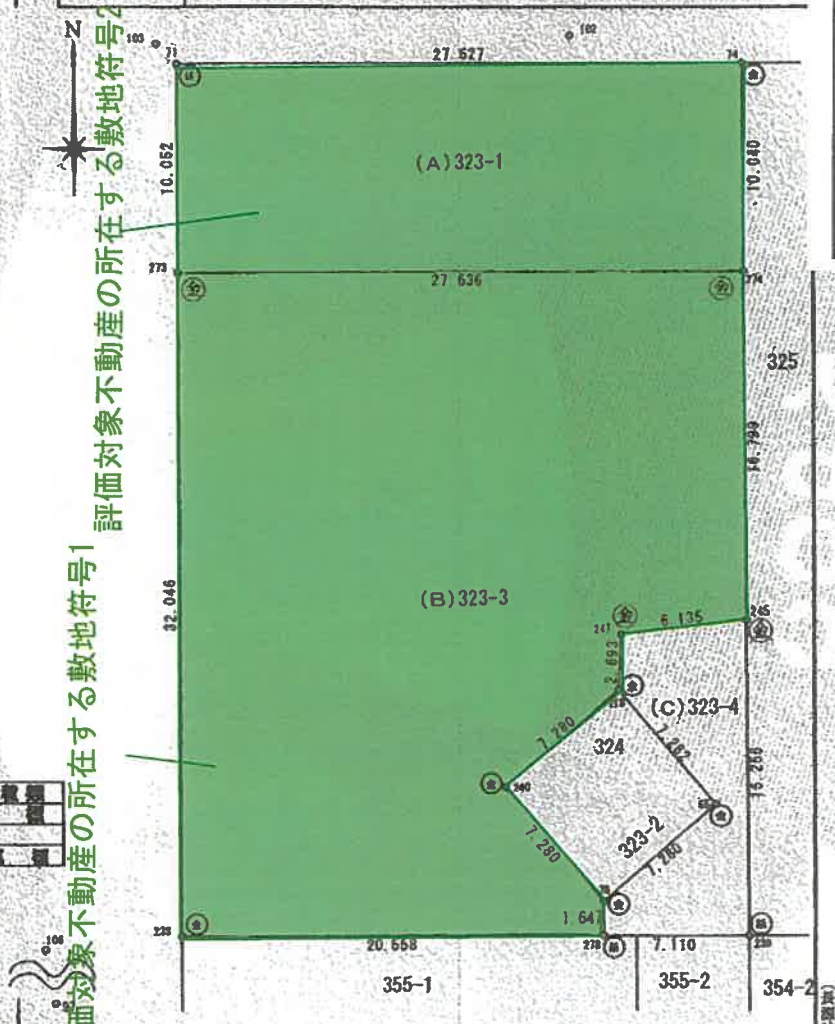
地番	323-4 (C)			
NO	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
247	171.108	201.934	-3.256	-657.497104
218	168.424	201.712	-8.292	-1672.595904
65	162.816	206.357	-10.232	-2111.444824
38	158.192	200.734	-6.271	-1258.802914
278	156.545	200.706	-1.786	-354.446796
239	156.426	207.815	15.135	3145.280025
245	171.680	208.042	14.682	3054.472644
		倍面積		144.965127
		面積		72.4825635
		地積		72.48 ㎡

引照点			
測点名	種別	X	Y
102	トラバース点	200.000	200.000
103	トラバース点	199.998	179.835
106	トラバース点	157.025	173.472
97	街区基準点 (20D81)	115.553	170.219

境界線	境界標の種類
㊀	金属鋲
㊁	鉄杭
㊂	鉄金属鋲

公共座標値参照			
測点名	種別	X	Y
97	街区基準点 (20D81)	-48783.389	-12200.620

縮尺係数　0.999902



作成者	土地家屋調査士 [redacted]	平成21年11月16日作成	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

本図はA-3版をA4版に縮小

地図整理番号：M86578

登記年月日：平成25年5月13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8年6月1日　福岡法務局

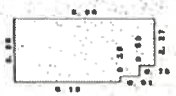
登記官

[redacted]

各階平面図

家屋番号	多摩川一丁目　323番3 の213
建物の所在	大田区多摩川一丁目　323番地3，323番地1

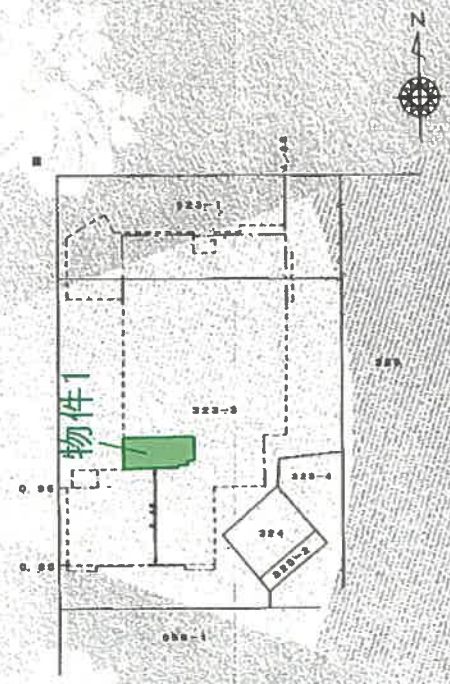
建物図面
各階平面図



求積表

5.19	×	3.05	=	15.8295
0.91	×	2.77	=	2.5207
0.78	×	2.27	=	1.7025
			計	20.0527

床面積　20.05 ㎡



建物の存する部分　2階

作成者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

地図整理番号：M86579

建物図面・各階平面図写

本図はA3版をA4版に縮小