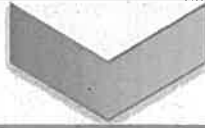


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



暴力団員等に
該当しない旨の

陳 述 書

入札する日において発行後3か月以内の

住民票 資格証明書

(個人の場合)

(法人の場合)

宅地建物取引業の免許証のコピー

(宅地建物取引業者の場合)

※入札時に、入札書ごとに陳述書、住民票・資格証明書を提出しないと入札が無効になります。

※住民票・資格証明書は、入札する日において発行後3か月を超えるものを提出した場合、入札が無効となります。

※記載に不備があった場合、入札が無効になることがあります。

【入札方法に関する問合せ】

東京地方裁判所民事第21部（民事執行センター）執行官室不動産部

☎03-5721-6395

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 2 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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 7 年 7 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 30 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 7 年 8 月 7 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 7 年 7 月 31 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 8 月 4 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 7 年 7 月 2 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	7,530,000 6,024,000		1,506,000	23,650	5,067

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 大田区山王四丁目 1059 番地 3

建物の名称 エトワール山王

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 山王四丁目 1059 番 3 の 105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 地下 1 階部分 15.94 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 大田区山王四丁目 1059 番 3

地 目 宅地

地 積 238.39 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 37765 分の 1771



物 件 明 細 書

令和 7年 5月22日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 鈴木 知 保

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】

Aが占有している。同人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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区山王四丁目1059番地3

建物の名称 エトワール山王

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山王四丁目1059番3の105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下1階部分 15.94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 大田区山王四丁目1059番3

地 目 宅地

地 積 238.39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 37765分の1771



令和6年(ケ)第665号
令和7年2月21日受理
令和7年4月1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 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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区山王四丁目1059番地3

建物の名称 エトワール山王

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山王四丁目1059番3の105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下1階部分 15.94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 大田区山王四丁目1059番3

地 目 宅地

地 積 238.39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 37765分の1771



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都大田区山王四丁目12番12-105号 エトワール山王	
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 { 種類: ☐ ある { 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	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 8,800円 修繕積立金 6,200円 円 円 円	令和7年2月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計121,420円 令和6年8月分～令和7年3月分 ☒ 遅延損害金(年18%) 計6,177円 ☒ 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	株式会社合人社計画研究所	
その他の事項	上記滞納金121,420円は、督促費用1,420円を含む。	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 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) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
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	
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、「☒」の箇所記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (賃借人) ☐ ()) の陳述／■提示文書 (回答書、契約書) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和2年3月17日	
最初の契約等	契約日	令和2年3月17日	
	期間	令和2年3月17日から ■令和4年3月16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	
現在の契約等	期間	令和6年3月17日から ■令和8年3月16日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金55,000円 (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 () 分 (円) ☐ 相殺 () 分 (円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金55,000円 ☐ 保証金 (円))	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		上記賃料のほかに月額3,000円の共益費あり	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官意見」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 (賃借人)	1. 私は、本件建物を所有者から賃借して1人で住んでいます。 2. ペットは飼っていません。 3. 本件建物に不具合等はありません。 (令和7年3月12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. 本件マンションの占有状況等は次のとおりであった。
 - ① 本件マンション1階集合郵便受け及び玄関表札のいずれにも氏名等の表示はなかった。
 - ② 初回臨場時には不在であったが、立入調査時には賃借人Aが在宅していた。
 - ③ 賃借人Aからは、貸主代理である㈱F I Tを通じて賃貸借契約関係書類等が提出された。
 - ④ ライフライン調査の結果、水道局から、本件建物の水道契約者は賃借人Aである旨の回答書が提出された（水道使用開始日は令和2年3月17日）。
 - ⑤ 本件建物内には、賃借人A宛ての郵便物が存在した。
 - ⑥ 賃借人Aからは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ⑦ 本件建物は、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。
3. 上記現場の状況、前記関係人の陳述、提出された賃貸借契約関係書類及びライフライン調査の結果等から、本件建物は、賃借人Aが居宅として占有していると認められ、その契約内容は3枚目に記載のとおりであった。

以 上

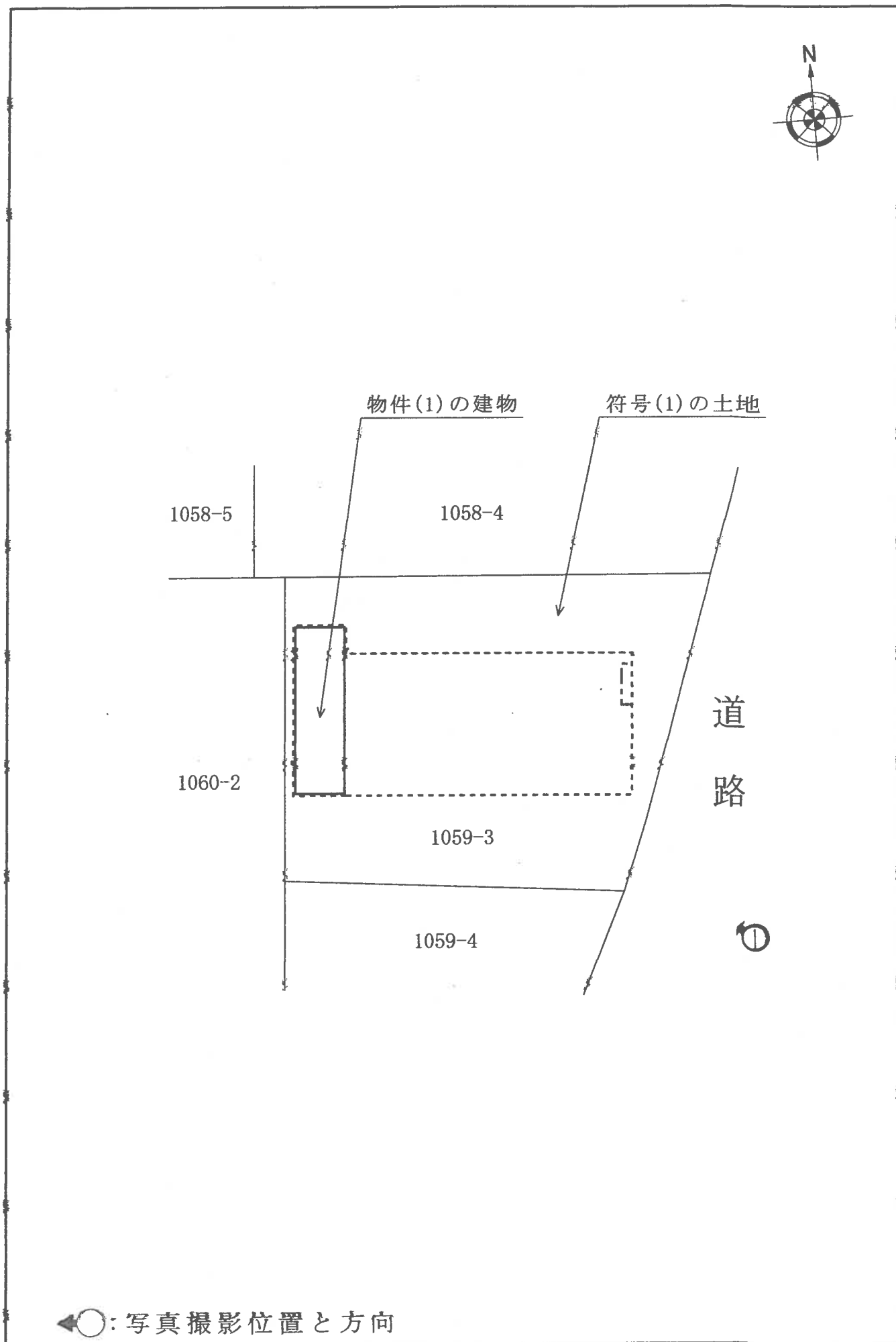
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

☒ 令和7年3月12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。

☐





←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和 6 年 (ケ) 第 6 6 5 号
令和 7 年 3 月 1 2 日 現地調査
令和 7 年 4 月 2 2 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 7, 530, 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		(住居表示) 大田区山王4丁目12番12号 (マンション名, 部屋番号) エトワール山王 105号室
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 大田区山王四丁目1059番地3

建物の名称 エトワール山王

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山王四丁目1059番3の105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 地下1階部分 15.94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 大田区山王四丁目1059番3

地 目 宅地

地 積 238.39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 37765分の1771

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）

位 置 ・ 交 通	J R 京浜東北線「大森」駅の西方約950m（道路距離・徒歩約12分），大田区山王4丁目12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，中低層共同住宅が混在する幹線道路背後の住宅地域。地勢は高台の縁辺にありほぼ平坦。	
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	238.39m ² ほぼ台形 間口約14.1m・奥行最大約18.8m ほぼ平坦・東側道路対面地は4m強程度高い 格別なものはない
接 面 道 路 の 状 況 等	東側幅員約4m舗装区道（ただし区道東側の暗渠水路を含め幅約7.3m・建築基準法第42条1項5号該当）にほぼ等高に接面する。	
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	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 37,765分の1,771
特 記 事 項	なし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エトワール山王		
建 物 の 用 途	共同住宅（総戸数22戸・ほか管理室1戸）		
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(閉鎖登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成2年2月12日 約35年 約15年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建 延床面積385.25㎡		
仕 様	外 壁 その他	タイル貼・吹付タイル等 なし	
設 備	集合郵便受，自転車置場，ごみ置場等		
建 物 の 品 等	中位の下		
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 管 理 会 社 管 理 形 態	あり (株)合人社計画研究所 委託管理	
管 理 の 状 態	普通		
特 記 事 項	1. 登記上地下1階付3階建だが建物内では地下1階が1階と表示されている。 2. 建築確認関係台帳記載証明書によると階数は地上3階・地下2階となっており現況と異なるが，検査済証交付記録あり。		

(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	地下1階（105号室）・一面採光 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	専 有 面 積	15.94㎡	
	共用部分を含む現況床面積	18.44㎡	
間 取 り	1 R		
バルコニー等	バルコニー南側にあり		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 C F シート等 ビニールクロス貼等 ミニキッチンユニット・ユニットバス等 格別なものはない	
維持管理の状態	普通。特記すべき汚損は認められなかった。		
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	8,800円(月額)(令和7年2月28日現在・以下同じ) 6,200円(月額) ない 121,420円(令和6年8月分～令和7年3月分・督促費用1,420円を含む) 6,177円(年18%)	
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. 占有者によると雨漏り・漏水・設備の不具合等は特段感じられないとのことである。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

賃 貸 人	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	賃 借 人	R2.3.17	R6.3.17 ∩ R8.3.16	55,000 共益費別途 3,000	敷金 55,000
占有権原は賃借権で、賃借人が居宅として使用し占有しているものと認められる。					

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
360,000	×18.44	×0.30	=1,990,000

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35年，経済的残存耐用年数約15年，観察減価率0%（保守管理の状況を考慮した）
- ・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＝15年÷（35年＋15年）×（1±0）＝0.30（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 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 (円) カ
準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
602,000	×1.05	×238.39	×1.00	×1,771/37,765	=7,070,000

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。

公示地 大田－43

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{(公示価格等)} & & \text{(時点修正)} & & \text{(標準化補正)} & & \text{(地域格差)} & & \text{(規準価格)} \\
 507,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 85 & = & 602,000 \text{ 円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：ほぼ標準的画地と認められ必要なし。

地域格差：公示地等の所在地域は対象地域に比して街路にやや優るが、交通接近・環境・行政的条件に劣ることを考慮して、総合の地域格差を判定した。

イ 個別格差：規模のまとまった整形地である増価要因等を考慮して、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：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
(1,990,000	+7,070,000)	×1.10	×0.98	×1.00	=9,770,000

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・・・0.98(対象＝地下1階・基準階2階)

位置別補正・・・1.00(南向き一面採光)

そ の 他・・・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。

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あり，その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので，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 $\frac{1}{1+i} \times (1-0.03)$	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
1,198,494円	414,900円	4.4%	9,146,659 円	0.8839	8,084,732円	9,280,000円
(12.9%)					(87.1%)	(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

$$1 \div (1+4.2\%)^3 = 0.8839$$

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若干の開差を生じた。

本件建物は「大森」駅徒歩圏の住宅地域に所在する1Rタイプのマンションで、都心へのアクセス・生活利便性に優る立地条件から収益目的の安定的な需要が見込める物件である。積算価格は近年の中古マンション需給の逼迫を反映し相対的に高位に試算された。収益価格は周辺の新築・築浅物件との競合、賃料の遅行性等から低位に試算されたと思料する。本件では値頃感のある投資用物件として手堅い需要のある1R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に重きを置き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	9,770,000円
② 収 益 価 格	9,280,000円
③ 調整後の価格	9,700,000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) オ	評 価 額 (円) カ
9,700,000	×1.00	×0.80	×0.97		=7,530,000

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減価を行った。

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－43）

所 在：大田区南馬込3丁目1156番22 「南馬込3－14－6」

価 格：507,000円／㎡

位 置：「大森」駅の南西方道路距離約1.1kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：132㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：東4.5m区道

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%），準防火地域

地域の概要：一般住宅の中にアパートが見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

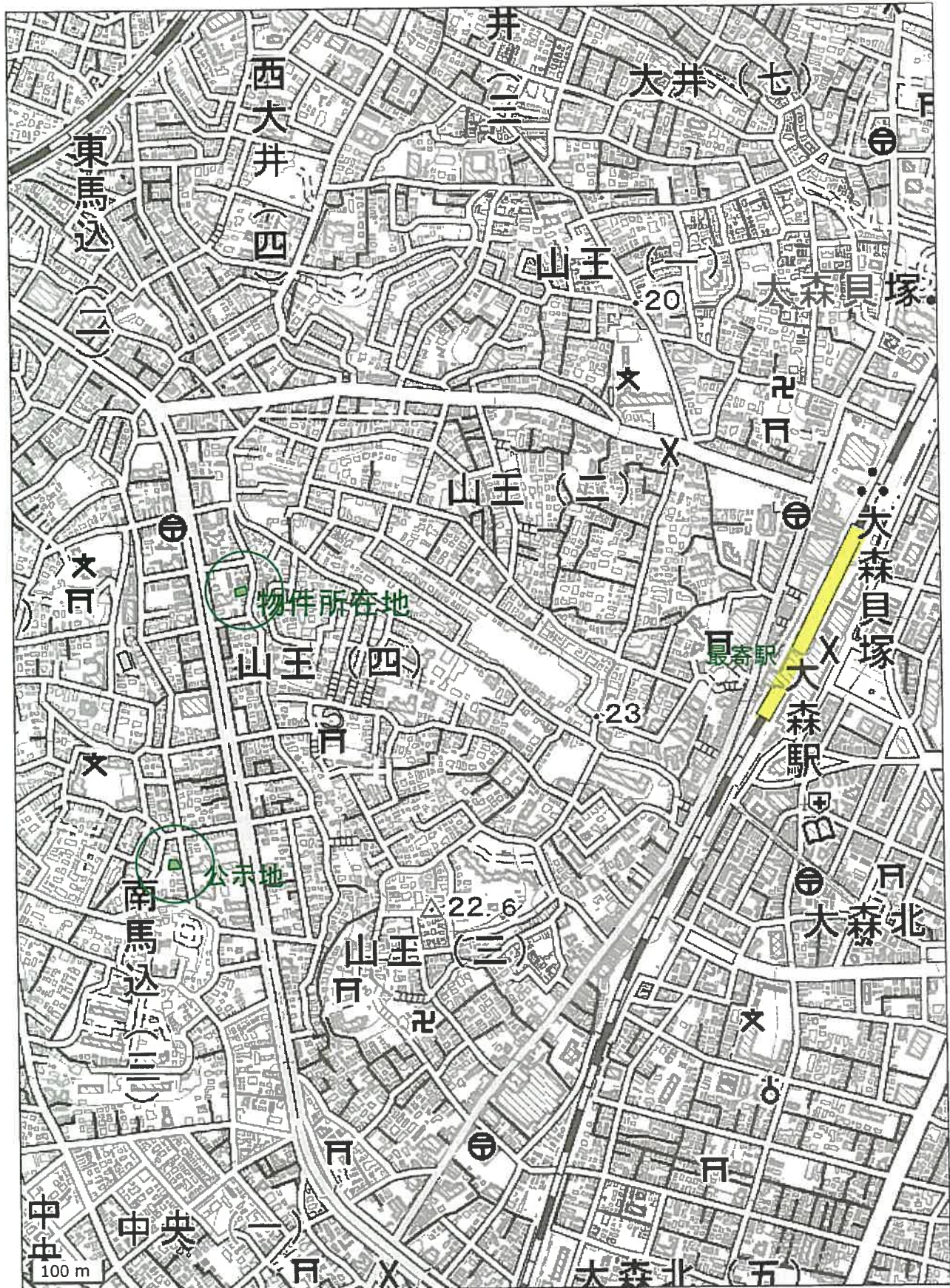
建物図面・各階平面図写

以 上

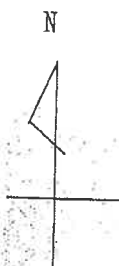
令和7年4月22日

評価人 不動産鑑定士

竹迫 裕美子 ㊞



イ	1742-1	ハ	1742-66	ホ	1742-88	1077-2
ロ	1742-50	ニ	1742-74	ヘ	1742-95	



評価対象不動産の所在する敷地符号1

縮尺 1/600

公 司 寫

登記年月日：昭和48年11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。

(東京法務局城南出納所管轄)

令和6年11月18日

本図はA3版をA4版に縮小

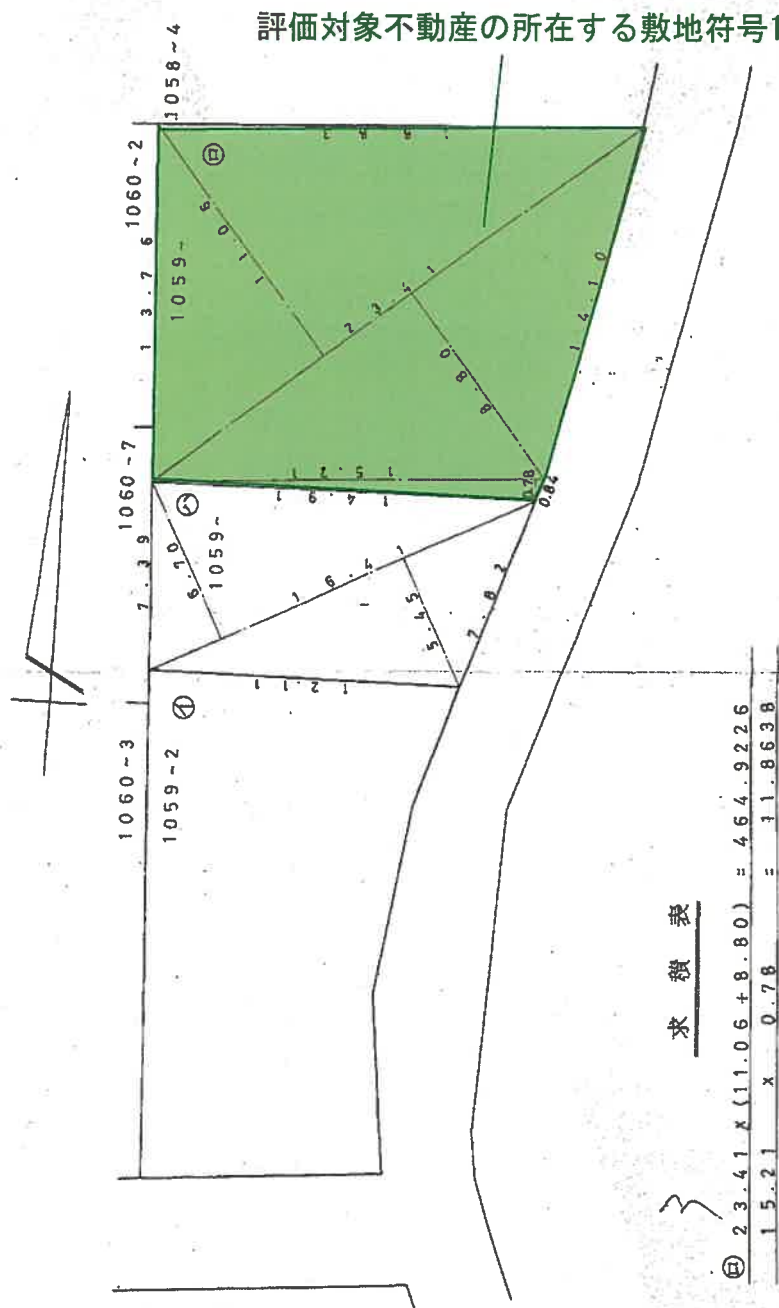
地積測量図写

地番	1059番(2) 3、4
土地の所在	東京都大田区山王4丁目

地積測量図

1059-2

昭和48年11月17日	作製年月日
申請人	作製者



求積表

②	$23.41 \times (11.06 + 8.80) = 464.9226$
	$\frac{1}{2} \times 15.21 \times 0.78 = 5.8638$
	$+ 476.7864$
	$\frac{1}{2} \times 238.3932 \text{ m}^2$
③	$16.41 \times (6.70 + 5.45) = 199.3815$
	$\frac{1}{2} \times 99.6907 \text{ m}^2$

047213

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺	1/200
----	-------

KE0812

登記年月日：平成5年8月19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6年11月1日 本図はA3版をA4版に縮小

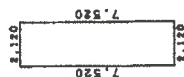
建物図面

各階平面図

各階平面図

家屋番号 山王四丁目1059番3の105

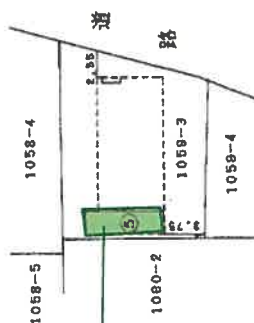
建物の所在 大田区山王四丁目1059番地3



求積表

$$2.120 \times 7.520 = 15.842400$$

床面積 15.84m²



物件1

建物の存する部分地下1階

401355

縮尺 1/250

年8月5日作製

縮尺 1/500

作製者 土地家屋調査士

申請人

平成五年八月廿九日

建物図面・各階平面図写

号：M80813