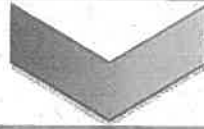


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 10 月 7 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 出 崎 恵

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 10 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 5 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 11 月 13 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 11 月 6 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 11 月 10 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 10 月 7 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	32,870,000 26,296,000		6,574,000	99,996	21,426

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区南蒲田二丁目 6 番地 3、6 番地 1 9

建物の名称 エクセルダイア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南蒲田二丁目 6 番 3 の 4 0 4

建物の名称 4 0 4 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 5 3 . 3 0 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 大田区南蒲田二丁目 6 番 3

地 目 宅地

地 積 2 5 9 . 1 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大田区南蒲田二丁目 6 番 1 9

地 目 宅地

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



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 20 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 出 崎 恵

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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区南蒲田二丁目 6 番地 3、6 番地 1 9

建物の名称 エクセルダイア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南蒲田二丁目 6 番 3 の 4 0 4

建物の名称 4 0 4 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 5 3 . 3 0 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 大田区南蒲田二丁目 6 番 3

地 目 宅地

地 積 2 5 9 . 1 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大田区南蒲田二丁目 6 番 1 9

地 目 宅地

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



令和7年(ケ)第44号
令和7年4月23日受理
令和7年7月1日提出
(評価人：岩下剛佳)

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 大田区南蒲田二丁目 6 番地 3、6 番地 19

建物の名称 エクセルダイア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南蒲田二丁目 6 番 3 の 404

建物の名称 404 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 53.30 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 大田区南蒲田二丁目 6 番 3

地 目 宅地

地 積 259.11 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大田区南蒲田二丁目 6 番 19

地 目 宅地

地 積 220.54 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 165263 分の 5665



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	東京都大田区南蒲田二丁目6番4-404号 エクセルダイア	
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 6,230円 修繕積立金 17,000円	令和7年4月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計209,070円 令和6年8月分～令和7年4月分 ☒ 遅延損害金(年14.6%) 計10,056円 ☐ 「その他の事項」欄参照
管理費等の照会先	株式会社長谷工コミュニティ	
その他の事項		
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		
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) ■C (株レベッカ従業員)) 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6月27日	
最初の契約等	契約日	令和2年6月23日	
	期間	令和2年6月27日から ■令和4年6月26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6月27日から ■令和8年6月26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164,000円 (毎月25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165,000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10,000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、本件建物を賃借して、妹のBとともに住んでいます。 2. 時々、なぜか所有者宛ての郵便物が配達されることがありますが、所有者は本件建物を一切使用していません。 3. 回答書と私の賃貸借契約書を提出します。また、更新契約書も提示します。 4. ペットは飼っていません。 5. 本件建物に特に不具合等はありません。 (令和7年5月7日面接聴取)
■ C (株)レベッカ従業員)	1. 本件建物は、当初、当社が所有者から賃借し、これをAに転貸していましたが、所有者と当社との間の原賃貸借契約は令和6年3月末日をもって終了しています。そのため、本件建物の賃貸借契約は所有者とAとの間の直接契約に移行し、現在、当社はその仲介者の立場で関与していることになります。 所有者と当社の原賃貸借契約について、契約期間の始期は令和2年6月1日でしたが、契約書は残存していないので提出することができません。 (令和7年6月17日電話聴取)

(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からは回答書及び賃貸借契約書が提出・提示された。原賃借人であった(株)レベッカからは回答書が提出された。所有者に対し、占有に関する照会書を送付したが、現在までの間に回答書の提出等はない。
 - ④ 関係人からは、「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ⑤ 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、水道使用開始日は令和2年6月27日である旨の回答書が提出された。
 - ⑥ 本件建物内には、賃借人A宛ての宅配便伝票等が存在した。
 - 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・提示された回答書、賃貸借契約書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と認められた。

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

(調査経過用)

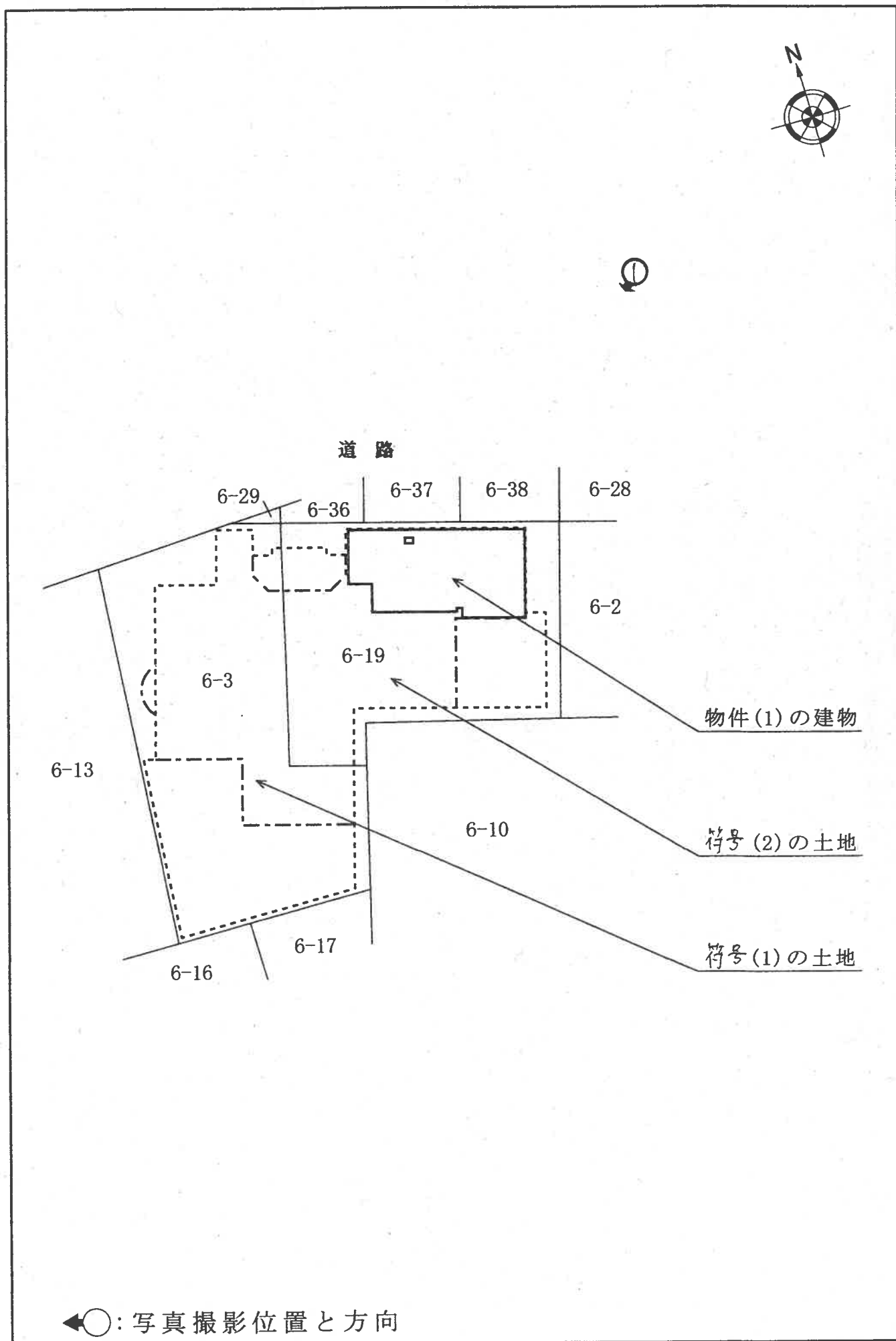
調査の経過

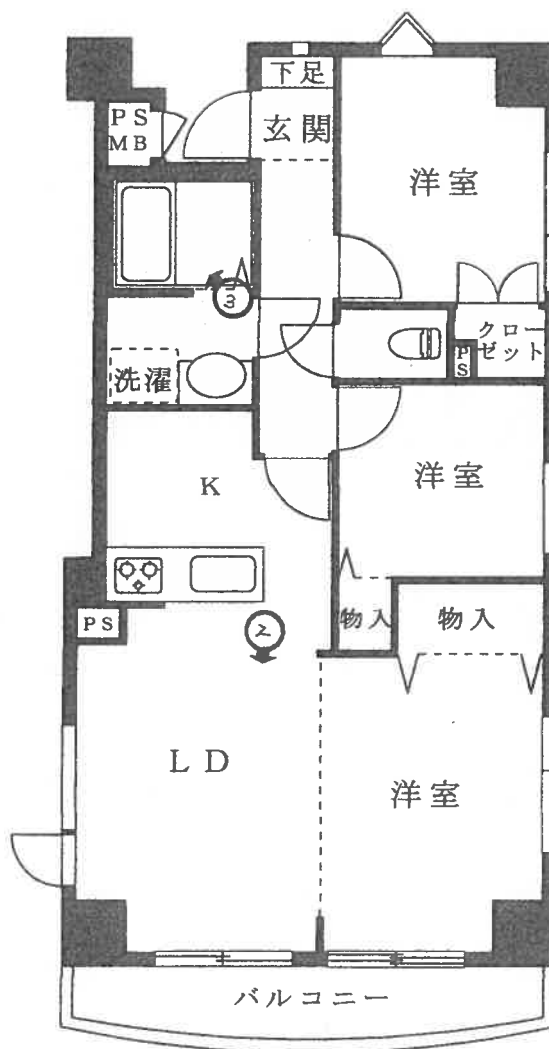
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年4月24日	当庁（郵便）	■ライフライン照会（水道）
令和7年4月30日 9：19－9：40	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 □評価人同行 □居住者から面接聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書投函
令和7年5月1日	当庁（郵便）	■所有者に照会書送付
令和7年5月1日	当庁（FAX）	■管理費等に関する調査
令和7年5月7日 10：32－10：54	物件所在地	■物件確認 ■物件調査（立入調査） ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 ■賃借人Aから面接聴取
令和7年5月8日	当庁（郵便）	■(株)レベッカに照会書送付
令和7年6月17日 15：14－15：25	当庁（電話）	■(株)レベッカ従業員Cから聴取

(特記事項)

- 令和 7 年 5 月 7 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、「■」の箇所記載のとおり





←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年（ケ）第44号
令和7年5月7日現地調査
令和7年7月2日評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 岩 下 剛 佳

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 3 2 , 8 7 0 , 0 0 0 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	物件目録記載のとおり		(住居表示) 大田区南蒲田2丁目6番4号 (マンション名, 部屋番号) エクセルダイア 404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 大田区南蒲田二丁目6番地3、6番地19

建物の名称 エクセルダイア

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 南蒲田二丁目6番3の404

建物の名称 404号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 53.30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 大田区南蒲田二丁目6番3

地 目 宅地

地 積 259.11平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大田区南蒲田二丁目6番19

地 目 宅地

地 積 220.54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 165263分の5665

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	京浜急行本線「京急蒲田」駅の南方道路距離約 540m(徒歩約 7 分), 大田区南蒲田 2 丁目 6 番街区に位置する。 JR 京浜東北線ほか「蒲田」駅も徒歩 13 分程度で利用可能。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路(環八通り)の沿道に中高層の店舗付きマンション等が建ち並ぶ路線商業地域。	
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 近隣商業地域 80% (指定) 400% (指定) 防火地域 最低限高度地区 (7m) 等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	479.65 m ² (符号 1, 2 合計) 不整形 約 28m・約 12m～約 24m 平坦 特になし
接面道路の状況 等	北側現況幅員約 32m 舗装都道(建築基準法 42 条 1 項 1 号該当)にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状 況等	物件 1 を含む一棟の建物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 165,263 分の 5,665
特 記 事 項	大田区防災ハザードマップ(風水害編)に浸水予想の記載あり。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エクセルダイア	
建物の用途	共同住宅（総戸数 28戸，他に管理員室1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9年1月10日新築 約28年 約22年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 延床面積 2,201.00㎡	
仕様	外壁 その他	磁器質タイル貼等 なし
設備等	エレベーター1基，集合郵便受，カメラ付き集合玄関機， 駐車場，自転車置場，宅配ボックス，防犯カメラ等	
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 (株)長谷工コミュニティ 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	・共同住宅の共用部分等は延面積に算入されないため，基準容積率は超過していないと判断した。	

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建・居宅	
位 置	4階（404号室）・角部屋 主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	専 有 面 積	53.30㎡
	共用部分を含む現況床面積	75.31㎡
間 取 り	3LDK	
バルコニー等	東側にバルコニーあり	
仕 様	天 井 床 内 設 壁 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、タイル、塩ビシート等 ビニールクロス、キッチンパネル等 システムキッチン、ユニットバス、トイレ、 ガス給湯器、エアコン等 なし
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	6,230円（月額） 17,000円（月額） なし 209,070円（令和6年8月分～令和7年4月分） 10,056円（滞納額に対し年利14.6%） （令和7年4月30日現在）
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	占有者より以下の陳述あり。 ・玄関の天井の電灯が外れている。 ・北東側洋室のクロゼットが壊れており修理依頼中である。	

〈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	契約期間	月額賃料	預り金等
所有者	現占有者	R2.6.27	R6.6.27 ～ R8.6.26	164,000 円 (別途共益費 10,000 円)	165,000 円 (敷金)
占有権原は賃借権。現占有者が住居として使用している。					

第5 評価額算出の過程

本件は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
436,000	× 75.31	× 0.42	= 13,790,000

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 28 年，経済的残存耐用年数約 22 年，観察減価率 5%（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－観察減価率)
 現価率＝22 年÷(28 年＋22 年)×(1-0.05)＝0.42（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（㎡） ウ	建付減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格（円） カ
標準画地価格 （円／㎡）ア	個別格差 イ				
982,000	× 0.98	× 479.65	× 1.00	× 5,665／165,263	= 15,820,000

- ア 標準画地価格：下記標準価格を中心に，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 5-22

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準価格)} & & \\ 1,010,000 \text{ 円/㎡} & \times 104/100 & \times 100/100 & \times 100/107 & = 982,000 \text{ 円/㎡} & & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & & \end{array}$$

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：必要なし。

地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比し，交通接近条件，環境条件でやや優ること等を考慮して，総合の地域格差を判定した。

- イ 個別格差：減価要因としての形状を考慮して，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）	敷地権価格（円）	価格補正	個別格差	占有減価修正	積算価格（円）
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
(13,790,000	+ 15,820,000)	× 1.50	× 1.00	× 1.00	= 44,420,000

- 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のマンション取引水準等を斟酌して補正した。

- エ 個別格差：階層別補正…… 1.00（対象：4階・基準階：4～5階）
位置別等修正… 1.00（角部屋：標準的）
その他…………… なし
相乗積 1.00 × 1.00 = 1.00

- 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と判断されるため、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。

ただし、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに、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によるため、必ずしも現行の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 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 *2 (4.1%)	正味復帰 価格現価 $\text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
(円)	(円)	(%)	(円)		(円)	(円)
3,465,589 (10.0%)	1,566,340	4.3	35,333,716	0.8864	31,319,806 (90.0%)	34,790,000 (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

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

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。

目的物件は最寄り駅に近い利便性に優れるマンションで、自己使用目的以外に投資目的の需要も認められる。以上勘案し、積算価格をやや重視した関連付けを行い、所要の修正を行ったうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	44,420,000 円
② 収益価格	34,790,000 円
③ 調整後の価格	41,500,000 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及びその他の控除（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
41,500,000	× 1.00	× 0.80	× 0.99		= 32,870,000

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 5-22）

所 在：大田区蒲田本町 2 丁目 4 番 13「蒲田本町 2-2-2」
価 格：1,010,000 円／㎡
位 置：JR 京浜東北線ほか「蒲田」駅の南東方道路距離約 650m
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：246 ㎡
供給処理施設：水道，ガス，下水
接 面 街 路：北 30m 都道
用 途 地 域 等：近隣商業地域（建ぺい率 80%，容積率 400%），防火地域
地 域 の 概 要：中高層店舗兼共同住宅，事務所等の多い商業地域

第7 附属資料

位置図
公図（旧土地台帳附属地図）写
建物図面・各階平面図写

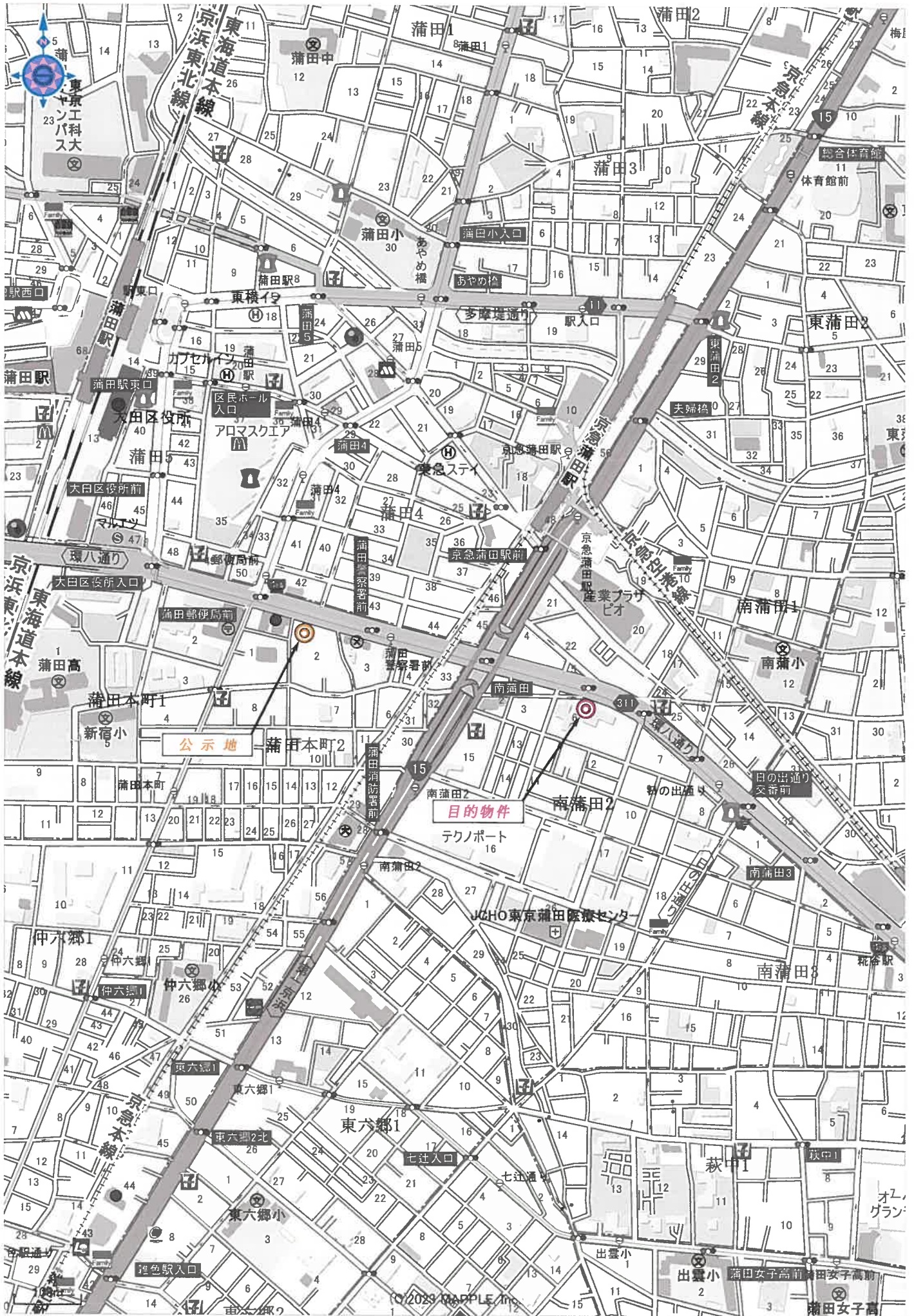
以 上

令和 7 年 7 月 2 日

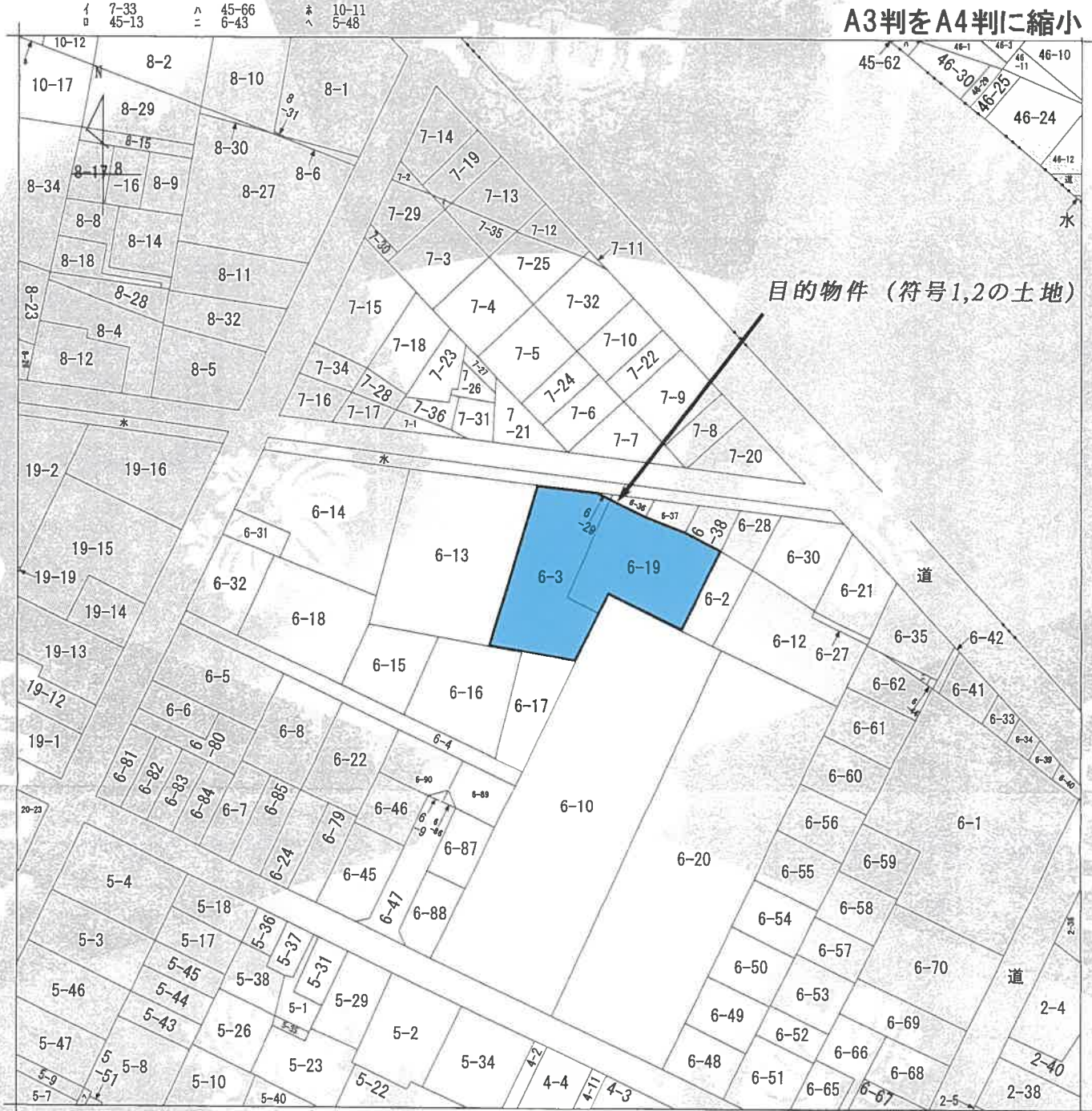
評価人 不動産鑑定士

岩 下 剛 佳

位置図



A3判をA4判に縮小



(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。

地番区域見出し

南蒲田2丁目

南蒲田1丁目

請求部	所 在	大田区南蒲田二丁目				地 番	6番3				
出力縮	1/600	精 度 区 分		座標系又は記号		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。

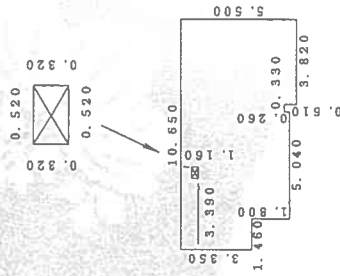
令和7年1月14日
東京法務局城南出張所
登記官

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。
令和7年1月14日 東京法務局 地籍出張所

登記官

各階平面図

A3判をA4判に縮小



求積表

3.390 X 3.350	11.356500
0.520 X 0.520	0.270400
6.740 X 4.890	32.958600
0.520 X 2.510	1.305200
2.450 X 1.800	4.410000
2.590 X 0.260	0.673400
3.820 X 0.610	2.330200
合計	53.304300
床面積	53.30㎡

建物平面図

家屋番号
南蒲田二丁目
6番3の404

建物の所在
大田区南蒲田二丁目6番地3、6番地19



建物の存する部分 4階

655228

作製者
七尾 剛 士
9年 1月 16日(作製)

申請人

大田三菱自動車販売株式会社
代表取締役

縮尺
1/500

平成九年参月拾日 (長瀬 納)