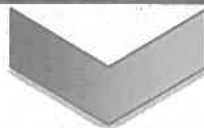


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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 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 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, 2	83,940,000 67,152,000	一括	16,788,000	440,936	122,713
1	26,580,000				
2	57,360,000				



物 件 目 録

1 所 在 大田区蒲田二丁目

地 番 1 3 番 7

地 目 宅地

地 積 3 0 6 . 0 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 大田区蒲田二丁目 1 3 番地 7

家屋 番号 1 3 番 7 の 5

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建

床 面 積	1 階	1 4 5 . 6 7 平方メートル
	2 階	1 3 0 . 5 4 平方メートル
	3 階	7 1 . 7 9 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 1 6 6 . 0 0 平方メートル
	2 階	1 3 0 . 5 4 平方メートル
	3 階	約 8 4 . 0 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9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

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】

①1階部分を株式会社ガレッジ日英が占有している。同社の占有権原は
使用借権と認められる。

②その余の部分を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

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、B I Tシステムのお知らせメニューにも掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 大田区蒲田二丁目

地 番 1 3 番 7

地 目 宅地

地 積 3 0 6 . 0 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

2 所 在 大田区蒲田二丁目 1 3 番地 7

家屋 番号 1 3 番 7 の 5

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建

床 面 積 1 階 1 4 5 . 6 7 平方メートル
2 階 1 3 0 . 5 4 平方メートル
3 階 7 1 . 7 9 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 6 6 . 0 0 平方メートル
2 階 1 3 0 . 5 4 平方メートル
3 階 約 8 4 . 0 0 平方メートル



令和7年(ケ)第92号
令和7年7月15日受理
令和7年8月25日提出
(評価人：石原伸彦)

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 | 所 在 | 大田区蒲田二丁目 | | |
| | 地 番 | 13番7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 306.00平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 大田区蒲田二丁目13番地7 | | |
| | 家屋 番号 | 13番7の5 | | |
| | 種 類 | 店舗・居宅 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 145.67平方メートル | |
| | | 2階 | 130.54平方メートル | |
| | | 3階 | 71.79平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	東京都大田区蒲田二丁目11番19号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（一部公衆用道路）（物件1） ☐ 公衆用道路（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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（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			
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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約166.00平方メートル 3階 約 84.00平方メートル		
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 建物所有者が本建物の2、3階部分を家族とともに居宅として使用している その他の者が本建物の1階部分を店舗として使用している ☒ 本建物1階部分につき「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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		
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2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ ㈱ガレージ日英	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (所有者兼㈱ガレージ日英代表者)) の陳述／ ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成5年3月10日以前	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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 円 (毎月 日限り 月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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 (所有者・使用借人 代表者)	1. 私は、所有者個人として本件建物の2階部分及び3階部分に家族とともに住んでいます。1階部分は、私が代表者である(株)ガレッジ日英が店舗として使用しています。1階部分の使用に関して、私と(株)ガレッジ日英とは使用貸借の関係になります。 2. 本件建物は、増改築等をしたことはありませんが、新築時の図面と完全に一致しているわけではなく、登記上の床面積と現況の床面積が少し異なっていると思います。 3. 本件建物3階のシャワー室は、シャワーを使用すると階下に漏水するので、今は使用していません。ほかに本件建物に特に不具合等はありません。 4. ペットは飼っていません。 5. 本件については、本年10月末までに任意解決する予定になっています。 (令和7年7月22日、令和7年7月28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. 本件土地建物の位置関係及び形状等は、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. 物件1の土地（本件土地）上に物件2の建物（本件建物）が建てられていて、本件土地は、本件建物の敷地として使用されていた。
本件土地は、北側が現況一部公衆用道路になっていた。
3. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件建物の表札には、所有者の姓が表示されていた。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時のいずれも所有者が在宅し、所有者から「関係人の陳述等」欄記載の要旨を聴取した。
 - ③ 本件建物の2階部分及び3階部分は、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。本件建物の1階部分は、その全体が店舗として使用されていた。
 - ④ 本件建物の1階部分と2階・3階部分は、それぞれ別に玄関等が設けられ、内部も相互に通じていない構造になっていた。
4. 上記現場の状況及び前記関係人の陳述等から、本件建物の占有状況は2枚目及び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

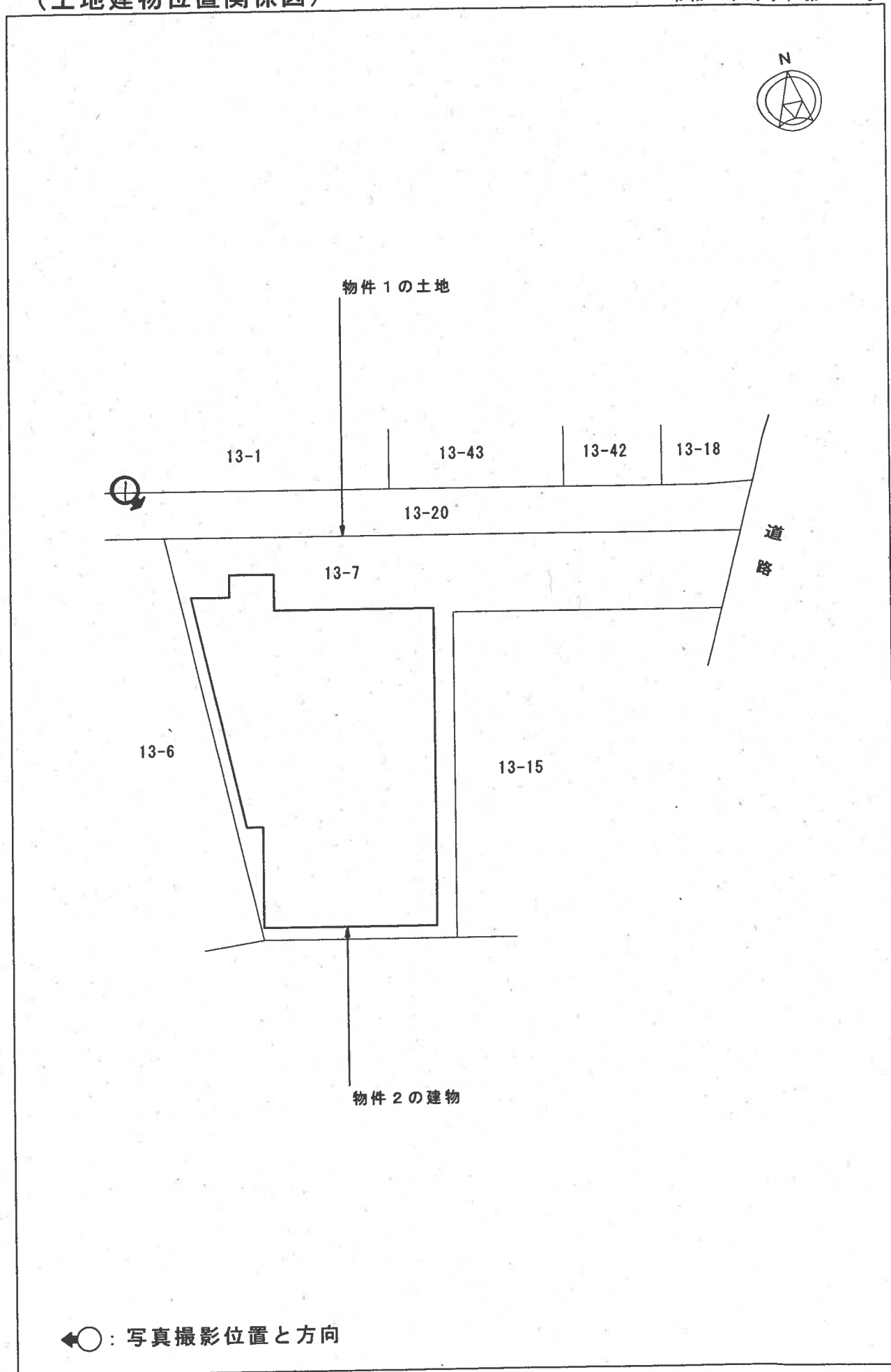
調査の経過

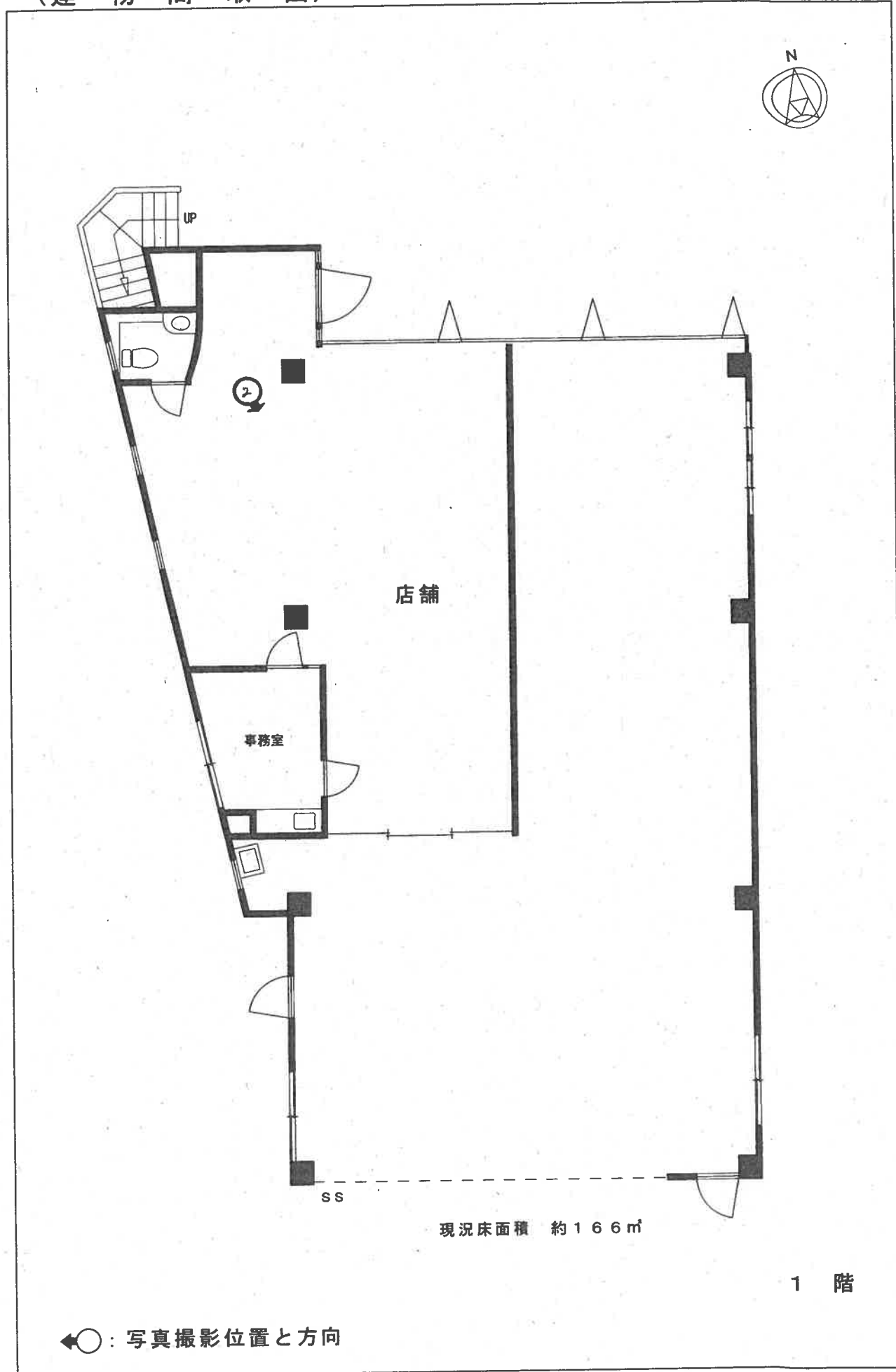
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和7年7月22日 16:55-17:07	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☐ 図面作成 ☐ 評価人同行 ☒ 所有者から面接聴取 ☒ 所有者に臨場日時通知書等交付
令和7年7月28日 13:33-14:42	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査（立入調査） ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人同行 ☒ 所有者から面接聴取
令和7年8月1日	当庁	☒ 法人登記情報取得（㈱ガレッジ日英）

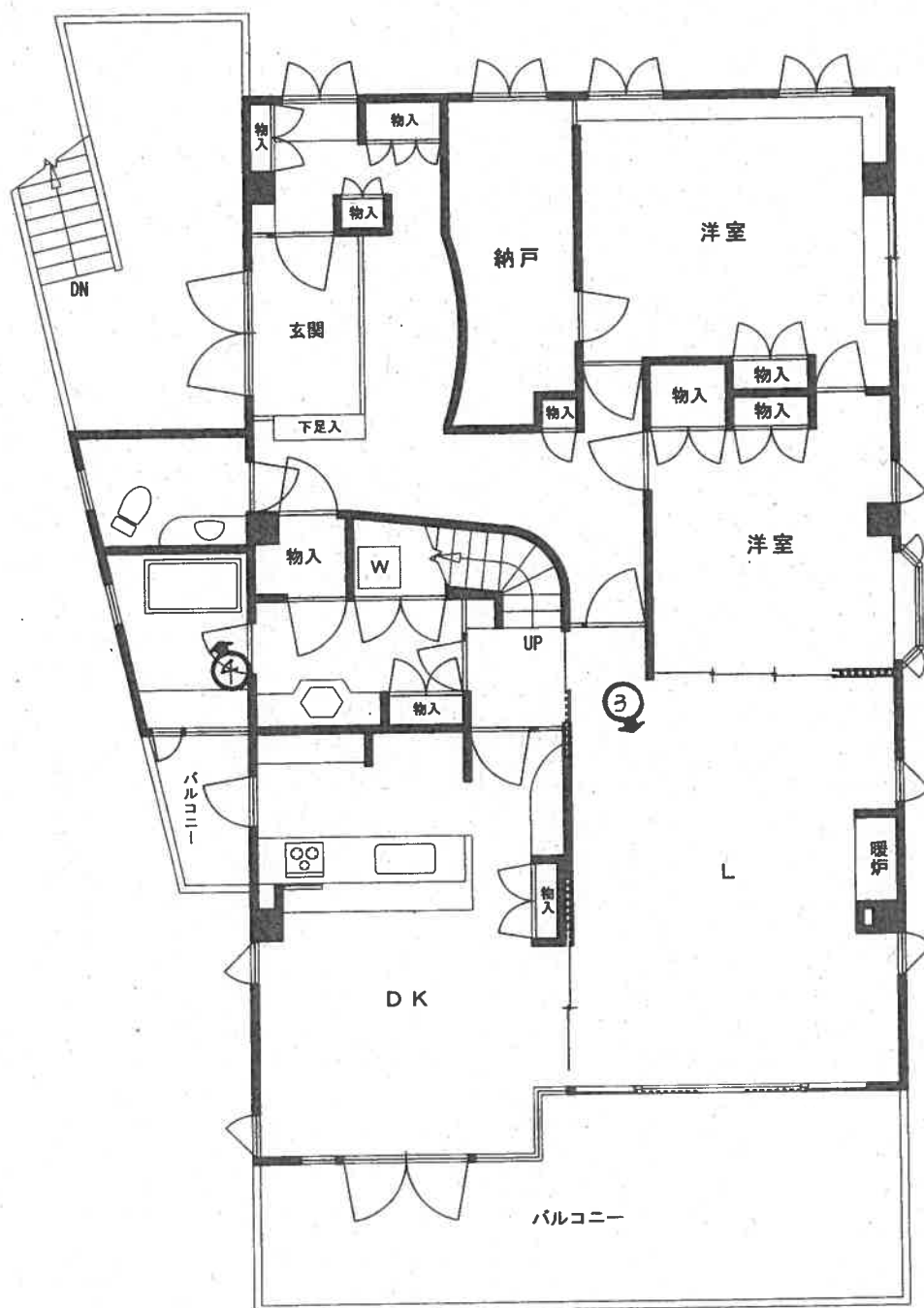
(特記事項)

- 令和7年7月28日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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

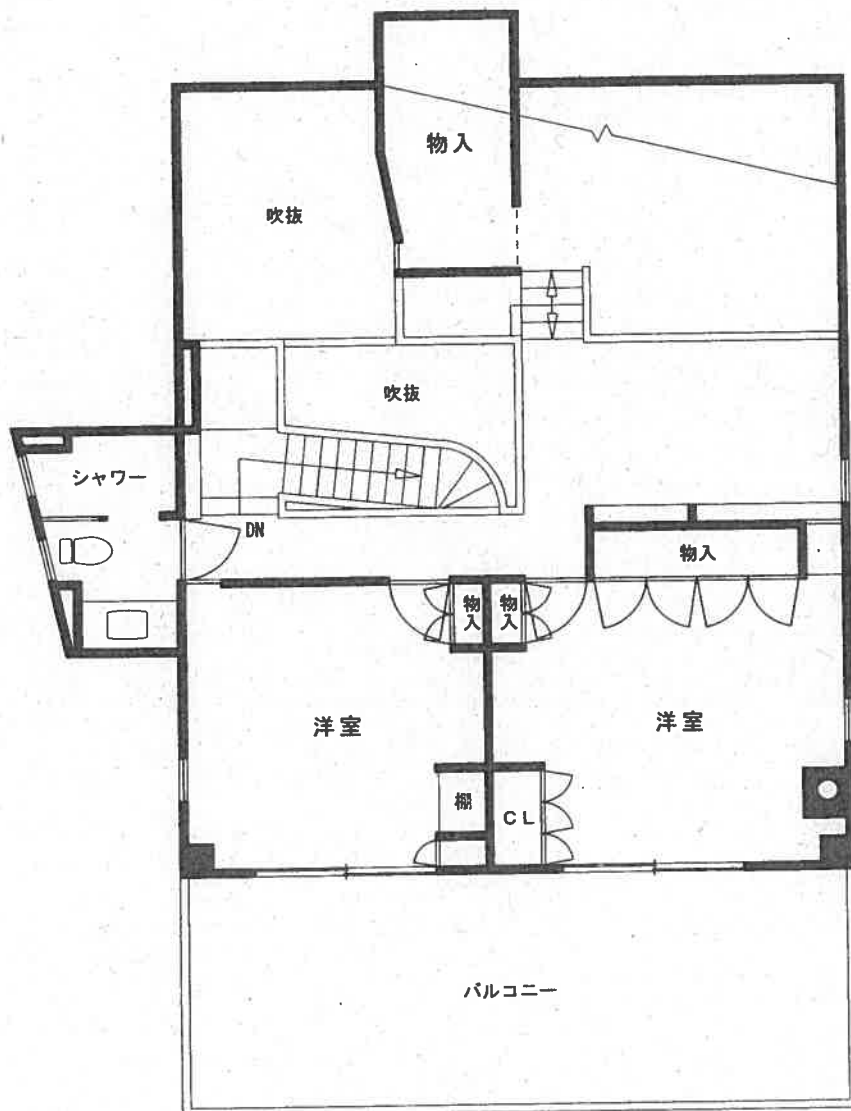






2 階

←○: 写真撮影位置と方向



現況床面積 約84㎡

3 階

←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



4



令和 7 年（ケ）第 92 号
令和 7 年 7 月 28 日 現地調査
令和 7 年 9 月 9 日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 石 原 伸 彦

第1 評価額

一括価格	
金 83,940,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 26,580,000円
物件2（建物）	金 57,360,000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のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等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の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		地 目：宅地一部公衆用道路
2	次頁物件目録記載のとおり		住居表示：大田区蒲田2丁目11番19号 床面積：1階 約166 m ² 3階 約84 m ²
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 | 所 在 | 大田区蒲田二丁目 | |
| | 地 番 | 13番7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 306.00平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 大田区蒲田二丁目13番地7 | |
| | 家屋 番号 | 13番7の5 | |
| | 種 類 | 店舗・居宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺3階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 145.67平方メートル |
| | | 2階 | 130.54平方メートル |
| | | 3階 | 71.79平方メートル |

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	京急本線「梅屋敷」駅の南西方約280m（道路距離，徒歩約4分），大田区蒲田2丁目11番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	小規模の一般住宅，低層のマンション・アパートが建ち並ぶ住宅地域。	
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） 300%（指定） 準防火地域（新たな防火規制区域） 第三種高度地区， 日影規制（5時間・3時間，4m）
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	306.00 m ² （特記事項参照） 不整形 北側間口約29m，奥行最大約21m ほぼ平坦 私道敷及び要セットバック部分を含む （特記事項参照）
接面道路の状況等	北側で現況幅員約2.8～3.6mの舗装私道（建築基準法第42条2項に該当）にほぼ等高に，東側で現況幅員約4.8mの舗装区道（建築基準法第42条1項1号に該当）にほぼ等高に接面する角地。 なお，南側で現況幅員約2.2mの舗装認定外道路（建築基準法の道路に該当しない）にほぼ等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地及び公衆用道路の敷地の一部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	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり ※供給処理施設における「あり」とは，前面道路に該当施設の本管（以下，施設管という）が通っていることをいう。 「なし」とは，同様に，施設管が通っていないことをいう。 「不明」とは，前面道路に施設管が通っているか否かが確認できない場合をいう。

特 記 事 項	＜私道敷及び要セットバック部分を含むことについて＞ ・ 北側私道沿いの地番 13-42 の土地（平成 22 年に大田区と狭あい道路拡幅整備協議を行い、セットバック済・L 形側溝後退済）の建築計画概要書写配置図及び地積測量図写，地番 13-20 の土地（私道敷）の地積測量図写，現況幅員により，本件土地は私道敷及び要セットバック部分を含むと判断される。 ＜地積について＞ ・ 大田区発行の記載事項証明書及び建築計画概要書写によれば，本件建物の建築確認申請における敷地（本件土地）面積は 255.85 m²であり，前記の私道敷及び要セットバック部分を含むことを考慮しても，縄縮みの可能性が認められる。ただし，正確には専門家による測量等を要する。 ＜土壌汚染の可能性について＞ ・ 本件土地上の過去の建物について，大田区発行の建築計画概要書写に，その用途が工場・共同住宅と記載されており，土地所有者によれば，当該工場は父親が経営していたもので，冷凍設備の配管を製造していたとのことである。また，土地所有者によれば，本件建物の 1 階店舗で，過去には自動車修理も行っていたとのことである。 ・ 専門調査機関による土壌履歴調査（資料等調査（フェーズ 1 調査））を行ったところ，本件土地に起因する土壌汚染についての評価は，「土壌汚染リスクが高く，土壌汚染状況調査を実施することが望ましい」という結果であった。 ・ 以上により，本件土地の土壌汚染リスクは高いものとみられ，上記専門調査機関が土壌汚染に関する知見を基に机上にて推定した想定汚染対策費用は，7,000,000 円（税別，想定汚染物質はトリクロロエチレン・鉛・油，汚染対策手法は浄化措置）と報告されている。 ・ 上記報告は，土壌等の採取を行わず机上にて評価を実施したものであり，土壌汚染の有無及び範囲並びに想定汚染対策費用等については，さらに専門調査機関による土壌ガス調査やボーリング調査を行わないとより正確な判定はできないが，土地所有者の同意を得られなかったため，その実施を断念した。 ＜水害リスクについて＞ ・ 大田区多摩川ハザードマップ，高潮ハザードマップ，中小河川ハザードマップにおいて，浸水想定区域に該当している。 ＜その他＞ ・ 敷地内に中木が数本植えられている。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
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5年3月2日新築 約32年 約8年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造スレート葺3階建 タイル貼，吹付仕上等 1階：吹付仕上，タイル貼，板張り等 2・3階：ビニールクロス，吹付仕上等 1階：折板現し等 2・3階：ビニールクロス，吹付仕上等 1階：塗床，板張り等 2・3階：フローリング，ビニール床タイル，カーペット等 1階：トイレ，流し台，天井カセット形エアコン（2基）等 2・3階：システムキッチン，浴室，洗面台，トイレ（2ヶ所），天井カセット形エアコン（3基），床暖房（2階），シャワー室等 ・2階南側及び西側，3階南側にバルコニーあり ・室内洗濯機置場あり
床面積（現況）	1階 約 166 m ² 2階 130.54 m ² 3階 約 84 m ² 延 約 380.54 m ² （特記事項参照）	
現況用途等	現況用途 間 取 り	店舗・居宅 1階：店舗1室，事務室1室 2・3階：4LDK＋納戸
品 等	普通	
保守管理の状態	普通（特記事項参照）	
建物の利用状況	2・3階部分は建物所有者が占有し，居宅として使用している。 1階部分は(株)ガレッジ日英（代表者は建物所有者）が占有し，店舗として使用しており，その占有権原は使用借権であると判断される。	

特 記 事 項	<現況床面積について> ・前記のとおり現況床面積は登記床面積と異なっているが，建物所有者によれば，増築したわけではなく，新築時より現況のとおりであったとのことである。 <建築確認等について> ・大田区発行の記載事項証明書及び建築計画概要書写によれば，本件建物は建築確認をうけているが，その面積は次のとおりであり，現況より小さい。なお，検査済証は交付されていない。 建築面積：152.26 m² 延べ面積：341.83 m² ・使用建蔽率が建築当時の基準建蔽率を超過していると思われる。 <保守管理の状態について> ・1階店舗の内装は経年劣化しており，事務室の西側内壁（天井付近）に黒カビがみられる。 ・1階店舗の設備は，やや老朽化している。 ・2，3階居宅の内装は経年劣化しており，DK及び洗面室の床タイルは，ひび割れが目立っている。また，床フローリングの溝の汚れやカーペットの汚れが，一部で目立っている。 ・2，3階居宅の設備は経年劣化しており，浴室の天井はやや汚れが目立っている。なお，建物所有者によれば，3階のシャワー室は2階に漏水するため，使用していないとのことである。 ・建物所有者によれば，本件建物を新築して以降，内装のリフォームや設備の更新は行っていないとのことである。 <設計について> ・3階の北側は勾配天井になっている。 <アスベストについて> ・建築年から判断して，鉄骨の耐火被覆材としてアスベスト含有吹付材が使用されている可能性は否定できない。評価上は建付減価で考慮した。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	建 付 地 価 格 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	532,000	× 0.72	× 306.00	× 0.90	= 105,490,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

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（形状、間口、奥行、規模等）が標準的な中間画地を、北側私道沿いに想定した。

基 準 地 大田－6

（公示価格等） （時点修正） （標準化補正） （地域格差） （規準価格）
 $527,000 \text{ 円/㎡} \times 110.1/100 \times 100/100 \times 100/109 = 532,000 \text{ 円/㎡}$
 （上三桁未満四捨五入）

時 点 修 正：令和6年7月1日から評価日までの推定地価変動率である。

標準化補正：基準地は標準的画地であり、補正の必要なし。

地 域 格 差：基準地の所在地域は対象地域に比べ、街路条件、環境条件で優ると判定した。
 なお、交通・接近条件については、駅の性格も考慮して同等と判断した。

イ 個 別 格 差：増価要因として、角地であること、南側で認定外道路に接面していること、減価要因として、規模が大きいこと、私道敷及び要セットバック部分を含むこと、縄縮みの可能性があること、形状が不整形であることを考慮し、総合では－28%（0.72）と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮して判定した。

② 物件 2（建物）

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，建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
2	243,000	× 380.54	× 0.12	= 11,100,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材，施工の程度等を観察し，その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：現況数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約 32 年，経済的残存耐用年数約 8 年，
観察減価率 40%（建物の規模・用途及び状況並びに建築基準法との関連等を考慮した）
- ・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 = 8 年 ÷ (32 年 + 8 年) × (1 - 0.4) = 0.12

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を決定した。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ウ
1	105,490,000	× 0.65	法定地上権	= 68,570,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円)
1	(105,490,000	－ 68,570,000)		×0.9	×0.8	= 26,580,000
2	(11,100,000	＋ 68,570,000)	×1.00	×0.9	×0.8	= 57,360,000
一括価格（合計）						83,940,000

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：本件土地の土壌汚染リスクが高いとみられること（5頁特記事項参照）及びスティグマ（心理的嫌悪感）を考慮し、－10%の市場性修正を行った。

オ 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。

第6 参考価格資料

基準地価格（大田－6）

所 在：大田区蒲田3丁目15番3 「蒲田3－3－14」

価 格：527,000円／㎡

位 置：JR京浜東北線「蒲田」駅の東方道路距離約600mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：132㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：南側4.2m区道

用途指定等：第一種住居地域（建蔽率60%，容積率300%），準防火地域

地域の概要：一般住宅，共同住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年9月9日

評価人 不動産鑑定士

石 原 伸 彦



イ 15-50 ハ 12-23 ホ 15-22
ロ 12-8 ニ 12-3



公 図 写

N



縮尺 1:600

地番区域

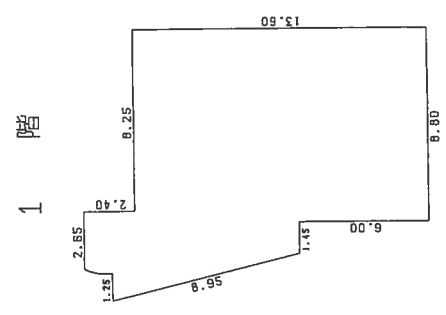
蒲

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図 1/2

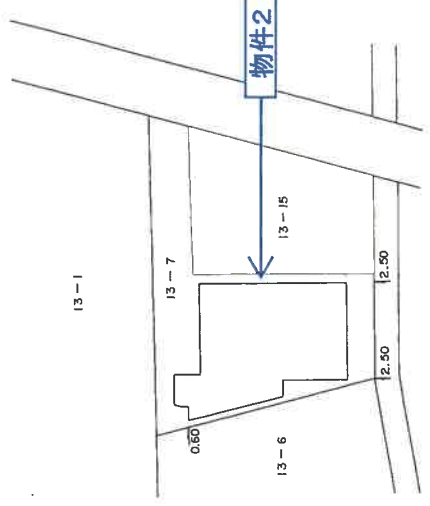
家屋番号	13番7の5
建物の所在	東京都大田区蒲田二丁目13番地7

物件2



求 積 表			
(2.65 + 2.85) X 1.30 X 1/2 =	3.5750		
(4.10 + 3.83) X 1.10 X 1/2 =	4.3615		
(12.08 + 10.25) X 2.60 X 1/2 =	84.8540		
6.00 X 8.80	52.8000		
3.14 X 2.23 ² X 34.2745 / 360			
- 2.23 ² X (sin 34.2745) / 2 =	0.0878		
合 計	145.6783		
床 面 積	145.67 m ²		

物件2



この図面はA3版をA4版に縮小したものです

(基準換)

318075

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

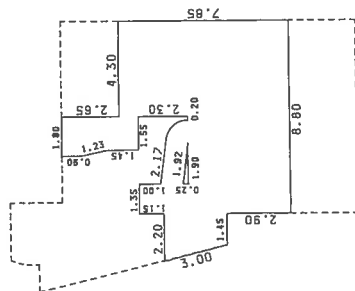
(日附連12)

5.3.8

東京都大田区蒲田二丁目13番地7

物件2

333



求積表

2.90	X	0.75	X	1/2	=	1.0875
2.90	X	1.45			=	4.2050
6.95	X	1.35			=	9.3825
(5.95	+	5.65)	X	2.15	X	1/2
(0.90	+	2.10)	X	0.25	X	1/2
3.55	X	1.55			=	5.5025
(5.65	+	4.65)	X	0.80	X	1/2
4.65	X	0.20			=	0.9300
7.95	X	4.30			=	33.7550
33.14	X	0.972	X	82.1327	/360	
-	0.972	X	(sin 82.1327)	/2		
0.25	X	1.90	X	1/2	=	0.2086
					=	0.2375
合計						71.7986
床面積						71.79 m ²

この図面はA3版をA4版に縮小したものです

318076

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $1/250$

5.3.8