

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 6年 4月17日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 門 田 裕

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 6年 5月 2日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月15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 6年 5月23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 6年 5月16日 午前 9時20分から 令和 6年 5月20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 6年 4月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 品川区東大井二丁目1042番地21

構 造 軽量鉄骨造陸屋根3階建

床面積 1階 248.22平方メートル  
2階 268.09平方メートル  
3階 209.50平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋番号 東大井二丁目1042番21の208

建物の名称 208

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造3階建

床面積 1階部分 3.37平方メートル  
2階部分 24.45平方メートル  
3階部分 21.66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 品川区東大井二丁目1042番21

地 目 宅地

地 積 488.93平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 品川区東大井二丁目1042番45

地 目 宅地

地 積 31.92平方メートル

土地の符号 3



## 物 件 目 録

所在及び地番 品川区東大井二丁目1042番95

地 目 宅地

地 積 11.24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 72581分の5341

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 145162分の5341





## 物件明細書

令和 6年 2月22日  
東京地方裁判所民事第21部  
裁判所書記官 門 田 裕

---

---

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	GATES株式会社
期限	令和7年8月16日まで
賃料	月額127,000円
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B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

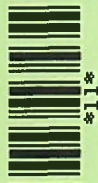
---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【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 品川区東大井二丁目1042番地21  
構 造 軽量鉄骨造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 248.22平方メートル  
2階 268.09平方メートル  
3階 209.50平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東大井二丁目1042番21の208  
建物の名称 208  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造3階建  
床 面 積 1階部分 3.37平方メートル  
2階部分 24.45平方メートル  
3階部分 21.66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 品川区東大井二丁目1042番21  
地 目 宅地  
地 積 488.93平方メートル  
土地の符号 2  
所在及び地番 品川区東大井二丁目1042番45  
地 目 宅地  
地 積 31.92平方メートル  
土地の符号 3





物 件 目 録

所在及び地番 品川区東大井二丁目1042番95

地 目 宅地

地 積 11.24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 72581分の5341

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 145162分の5341



令和5年(ケ)第584号  
令和5年12月27日受理  
令和6年1月12日提出  
(評価人 萩原謙介)

# 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

## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 品川区東大井二丁目1042番地21  
構 造 軽量鉄骨造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 248.22平方メートル  
2階 268.09平方メートル  
3階 209.50平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東大井二丁目1042番21の208  
建物の名称 208  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造3階建  
床 面 積 1階部分 3.37平方メートル  
2階部分 24.45平方メートル  
3階部分 21.66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 品川区東大井二丁目1042番21  
地 目 宅地  
地 積 488.93平方メートル  
土地の符号 2  
所在及び地番 品川区東大井二丁目1042番45  
地 目 宅地  
地 積 31.92平方メートル  
土地の符号 3



物 件 目 録

所在及び地番 品川区東大井二丁目1042番95

地 目 宅地

地 積 11.24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 72581分の5341

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 145162分の5341





不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	品川区東大井二丁目27番16号 ミハス東大井208													
建 物	物件1													
種類・構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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 9,120円 修繕積立金 4,430円	令和5年11月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計156,260円 令和4年12月分から令和5年12月分まで <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 12,297円 年利14パーセントの定めあり												
管理費等照会先	株式会社国土信和													
その他の事項														
敷 地 権	符号1乃至3													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1乃至3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )													
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1乃至3) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )													
その他の事項	符号1の土地の北東側で区道に接面する。符号2及び符号3の土地について共有持分を有するが通行はできない。													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
{	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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

( 3 枚目)

(占有関係用 (2占))

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> GATES 株式会社	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 ( <input checked="" type="checkbox"/> D (転貸人担当)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 ( <input checked="" type="checkbox"/> 回答書、契約書等)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成30年8月17日	
最初の契約等	契約日	平成30年8月17日ころ
	期間	平成30年8月17日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和5年8月16日まで 5年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和5年8月17日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年8月16日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
賃料・支払時期	毎月 金127,000円 (毎月15日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	転貸目的 最初の借主：株式会社セルゲートジャパン (旧商号)	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
	株式会社セルゲートジャパンは前建物所有者 GATES 株式会社と GATES enterprise 株式会社は関連会社 (同社が賃貸管理部門)	

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり  
( 4 枚目)

### 関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (占有者)	<p>1 私は本件建物を家族と居宅としてのみ使用しています。</p> <p>2 本件建物内で不具合な部分や増改築した部分はありません。令和5年10月ころベランダから水漏れがあったため防水工事をしてもらいました。</p> <p>(令和6年1月9日面接聴取)</p>
C (申立債権者担当)	<p>1 本件抵当権の被担保債権である平成30年8月17日付金銭消費貸借契約については、アルヒ株式会社が建物所有者 A に対し自己所有物件の住宅ローン目的で融資をしたものです。</p> <p>(令和6年1月9日電話聴取)</p>
D (転貸人担当)	<p>1 当社 (GATES enterprise 株式会社) は、本件建物を占有者 B に転貸しています。</p> <p>2 建物所有者 A と株式会社セルゲートジャパンとの間で賃貸借契約書が作成されています。株式会社セルゲートジャパンは GATES 株式会社の旧商号です。</p> <p>3 原賃貸借契約の借主と転貸借契約の貸主については名義が相違しますが、当社と GATES 株式会社は関連会社であり、当社が賃貸管理部門になります。当社と GATES 株式会社との間に賃貸借契約等はありませんし、賃料名目等の金銭の授受もありません。</p> <p>4 株式会社セルゲートジャパンは前建物所有者ですので、建物所有者 A が本件建物の鍵を所持したことはありません。</p> <p>(令和6年1月11日電話聴取)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

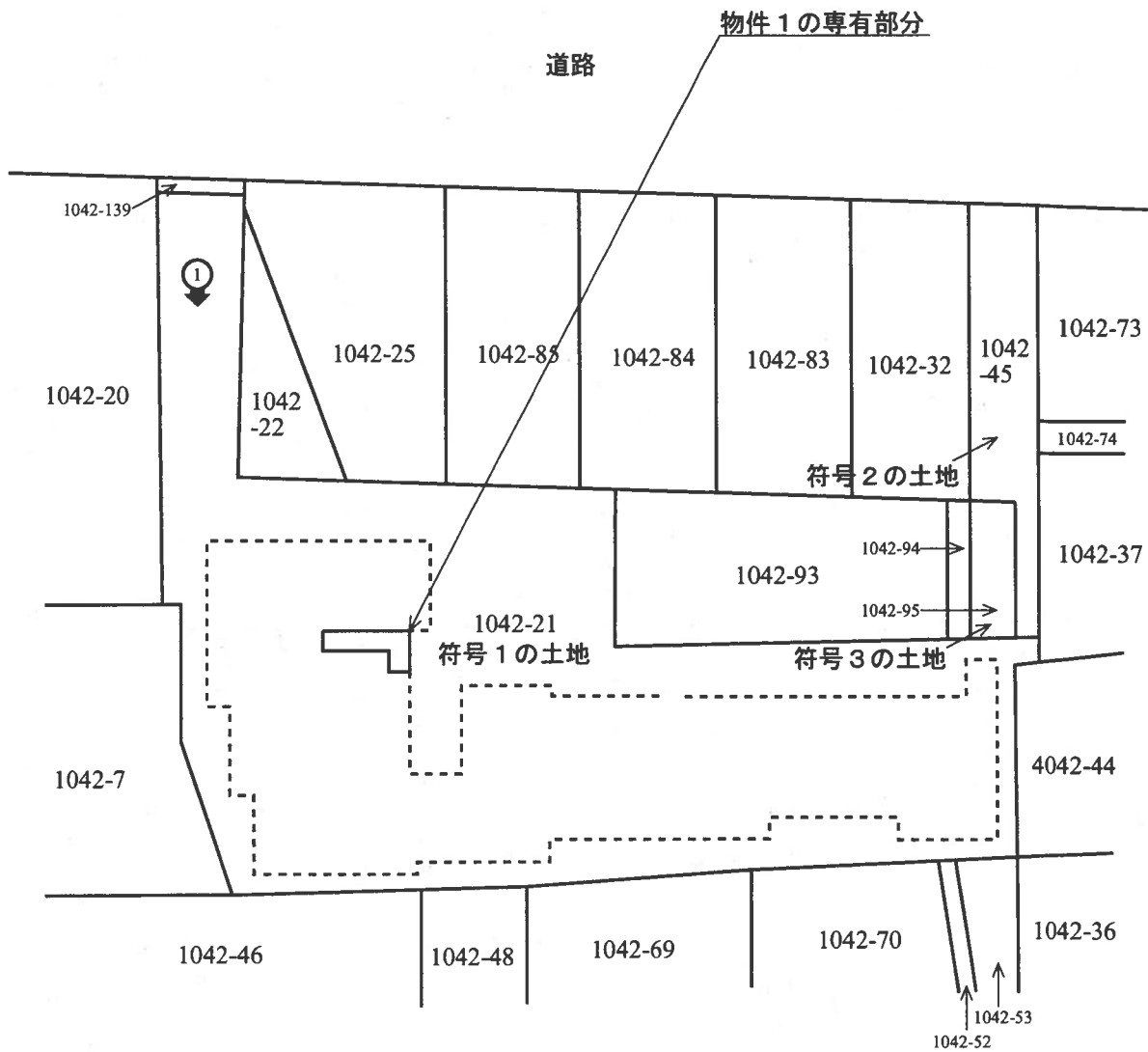
## 執行官の意見

- 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は表示はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、占有者 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。



調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年12月27日 12:25-12:40	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5年12月27日 : - :	当 庁	管理費等調査照会 FAX 照会書送付 (建物所有者 A) 照会書 FAX (転貸人)
令和5年12月27日 : - :	東京法務局品川出張所	登記事項証明書等交付申請 地図などの写し交付申請 履歴事項全部証明書交付申請
令和5年12月27日 : - :	品川区役所	建築計画概要書交付申請 台帳記載事項証明書交付申請
令和5年12月28日 : - :	東京法務局渋谷出張所	履歴事項全部証明書交付申請
令和6年1月4日 : - :	品川区役所	住民票交付申請
令和6年1月9日 11:00-11:20	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、Bに面接聴取
令和6年1月9日 16:50-16:55	当 庁	申立債権者担当 C から電話聴取
令和6年1月11日 14:00-14:05	当 庁	転貸人担当 D から電話聴取
令和6年1月11日 : - :	東京法務局渋谷出張所	閉鎖事項全部証明書交付申請
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月9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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 7 枚目)

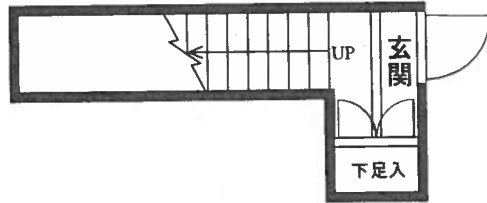


建物の存する部分 1階乃至3階  
建物番号 208

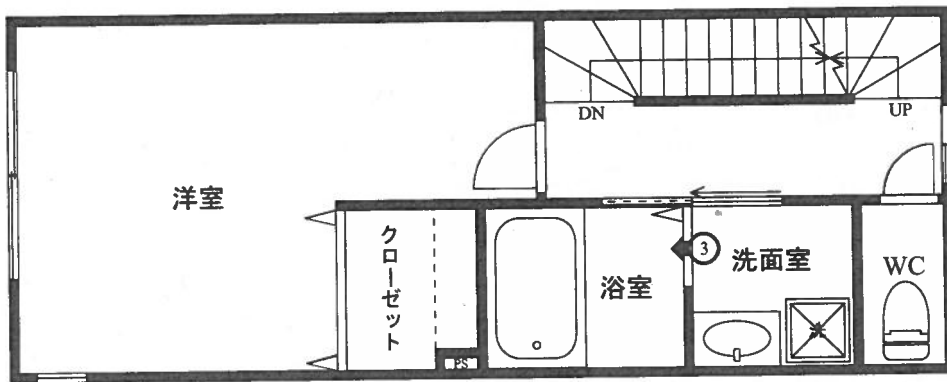
◀○写真撮影位置と方向



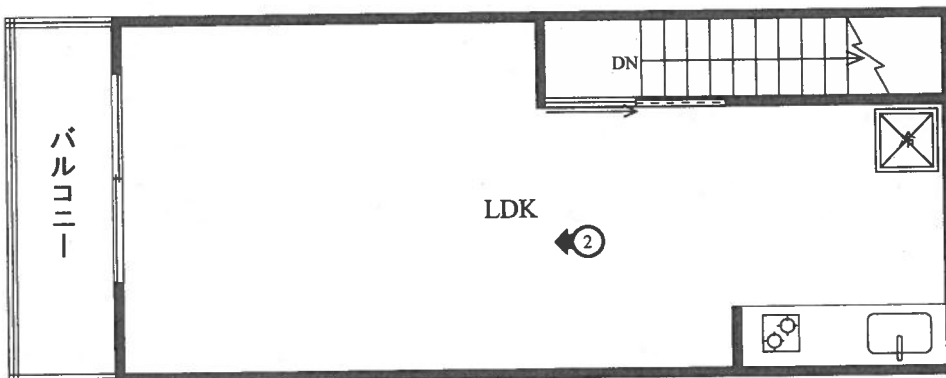
1階



2階



3階



◀○写真撮影位置と方向

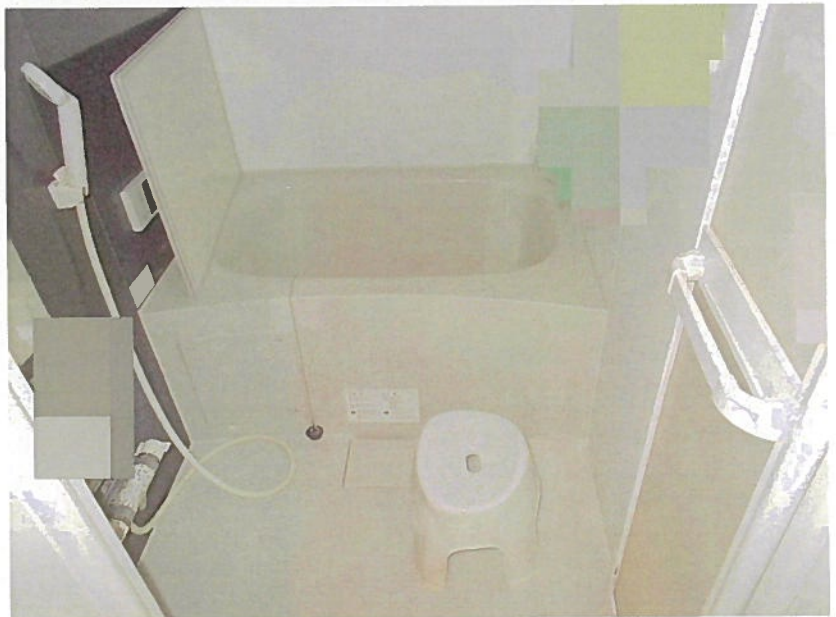
1



2



3





令和5年(ケ)第584号  
令和6年01月09日 現地調査  
令和6年01月15日 評価

東京地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 萩原 謙介

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 24,640,000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の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		(住居表示) 品川区東大井2丁目27番16号  (マンション名・部屋番号) ミハス東大井・208号室
番号	特記事項		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の符号2及び符号3：建築基準法による道路には該当しない「通路」として利用されている。</li> </ul>		

\*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 品川区東大井二丁目1042番地21  
構 造 軽量鉄骨造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 248.22平方メートル  
2階 268.09平方メートル  
3階 209.50平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東大井二丁目1042番21の208  
建物の名称 208  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造3階建  
床 面 積 1階部分 3.37平方メートル  
2階部分 24.45平方メートル  
3階部分 21.66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 品川区東大井二丁目1042番21  
地 目 宅地  
地 積 488.93平方メートル  
土地の符号 2  
所在及び地番 品川区東大井二丁目1042番45  
地 目 宅地  
地 積 31.92平方メートル  
土地の符号 3



物 件 目 録

所在及び地番 品川区東大井二丁目1042番95

地 目 宅地

地 積 11.24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 72581分の5341

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 145162分の5341

#### 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（土地の符号1，2及び3）

位置・交通	京急本線「立会川」駅の南東方道路距離約320m（徒歩約4分），品川区東大井2丁目27番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	幅員約3.7m～4m道路沿いにマンション，一般住宅等が存する地域。	
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 防火地域 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区 日影規制（4h，2.5h，4.0m） 景観計画区域：住宅等市街地・一部臨海市街地
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	532.09㎡（符号1：488.93㎡+符号2：31.92㎡+符号3：11.24㎡=532.09㎡（合計）） 不整形 （北東側（西端））間口約3.4m・奥行最大約45m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況等	北東側幅員約3.7～4.0m舗装区道（建築基準法第42条2項道路該当）に接面する。北東端でも通路部分（符号2及び符号3）を経て区道に接面している。	
土地の利用状況等	物件1を含む一棟の建物敷地等として利用している。 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 土地の符号1の持分：72,581分の5,341 土地の符号2及び符号3の持分：145,162分の5,341

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"><li>・敷地面積 「建築計画概要書」記載の敷地面積は488.93㎡である。同面積は登記記録面積と比較すると符号1のみであると思われる。符号2及び符号3は敷地面積とは適用外の土地である。符号2及び符号3の土地は隣地（1042番93及び1042番94）の所有者との共有であり、同人において主に通路として使用されているが、フェンスが設置されており符号1との間は行き来できない。</li><li>・土地の符号2及び土地の符号3の土地について 共有者が自宅（家屋番号1042番31の1）の敷地として使用しているとの事。符号2, 3の土地に接しかつ出入りが可能な建物は同人の自宅のみであり、同人の敷地の一部として利用されていることも考えられるが、符号2, 3の土地は通路上の土地である上、定着物は存在しない事、いずれも非課税の土地であることなどから、これらの土地は、主に公道に至る通路として利用されているものと思われる。</li><li>・「品川区浸水ハザードマップ」に浸水想定の記事がある。</li></ul>
---------	---

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ミハス東大井	
建物の用途	共同住宅（総戸数19戸）	
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日(閉鎖事項証明書記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成27年2月9日新築 約9年 約26年
構造・延床面積	軽量鉄骨造陸屋根3階建，延床面積725.81㎡	
仕 様	外 壁 そ の 他	タイル貼等 なし
設 備 等	エレベーターなし	
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 株式会社国土信和 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	・なし	

(2) 専有部分の概要

構造・種類	軽量鉄骨造3階建・居宅	
位置	1～3階部分（建物の名称：208）・中間部屋 主要開口部の方位：南西向き	
床面積	専有面積	1階部分：3.37㎡ 2階部分：24.45㎡ 3階部分：21.66㎡ 計 49.48㎡
	共用部分を含む 現況床面積	53.25㎡
間取り	1LDK	
バルコニー等	南西側（3階）	
仕様	天井 床 内設 その他	井壁 備 他 なし
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費 修繕積立金 滞納額 遅延損害金	9,120円（月額）（令和5年11月30日現在，以下同じ） 4,430円（月額） 156,260円（令和4年12月分から令和5年12月分まで） 12,297円（年利14%）
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	・関係人の陳述によると，2階の洋室に雨漏りがあったが，修理済みとの事。	

〈建物の占有者等の状況一覧〉

（賃貸借の状況）

賃貸人等	賃借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷金・保証金
所有者	GATES(株)	平成30年8月17日	令和5年8月17日 ～ 令和7年8月16日	127,000円	ない
・占有権原は賃借権。賃借人会社が所有者から賃借し，現占有者へ転貸している。					



(転貸借の状況)

転貸人等	転借人等	占有開始日	契約期間	月額賃料	敷金・保証金
GATES (株)	B	令和3年11月14日	令和5年11月14日 ～ 令和7年11月13日	122,000円	ない

・ 占有権原は転借権。転借人が賃借人から転借し、居宅として使用している。  
・ 共益費：月額 10,000円

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	現況床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) エ
230,000	×53.25	×0.71	= 8,700,000

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9年、経済的残存耐用年数約26年、観察減価率5%(保守管理の状況を考慮した)
- ・耐用年数に基づく方法及び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=26年÷(9年+26年)×(1-0.05)=0.71(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 (㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
土地の 符号 1	603,000	×0.79	×488.93	×1.00	×5,341/72,581 = 17,140,000
土地の 符号 2	603,000	×0.79	×31.92	×1.00	×5,341/145,162 = 560,000
土地の 符号 3	603,000	×0.79	×11.24	×1.00	×5,341/145,162 = 200,000
計					17,900,000

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た。

公示地 品川-16

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示地価格)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 692,000 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/100 \times 100/117 = 603,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \hspace{15em} \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正：令和5年1月1日から評価日までの推定変動率

標準化補正：必要なし。

地域格差：公示地の所在地域は、対象地域と比し行政条件、街路条件及び住環境等で優る。

イ 個別格差：間口狭小、不整形地及び通路として利用されている等で劣る。

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) 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
(8,700,000)	+17,900,000)	×1.20	×1.00	×1.00	= 31,920,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：同一マンション並びに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

位置別等修正…1.00（中間部屋）

その他…なし

相乗積  $1.00 \times 1.00 = 1.00$ （小数第3位を四捨五入）

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 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ=キ
	4年目の有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ=カ	
(円) 2,445,606 (8.8%)	(円) 1,129,100	(%) 3.9	(円) 28,082,744	0.9046	(円) 25,403,650 (91.2%)	(円) 27,850,000 (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

$$1 \div (1 + 3.4\%)^3 = 0.9046 \text{ (小数第5位を四捨五入)}$$

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。

積算価格は、土地価格と建物価格を加算したものであり、原価性に着目した供給者価格とされている。収益価格は、DCF法を採用して、投資家サイドの投資採算性を考慮して試算されたものである。

本件マンションは、ファミリータイプマンションであるので、積算価格を重視し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	31,920,000円
② 収益価格	27,850,000円
③ 調整後の価格	31,110,000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を考慮して評価額を決定した。

調整後の価格 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
31,110,000	×1.00	×0.80	×0.99		= 24,640,000

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 その他の控除減価(敷金等)：本件の場合なし。

カ 評価額：1万円未満四捨五入整理を行った。



## 第6 参考価格資料

公示地価格（品川－16）

所 在：東京都品川区東大井2丁目1064番1「東大井2-25-10」

価 格：692,000円/㎡

位 置：京急本線「立会川」駅の東方約220mに位置する。

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：213㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：南東側7.5m区道

用途指定等：準工業地域（建ぺい率60%，容積率300%），準防火地域

地域の概要：一般住宅，共同住宅，事務所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

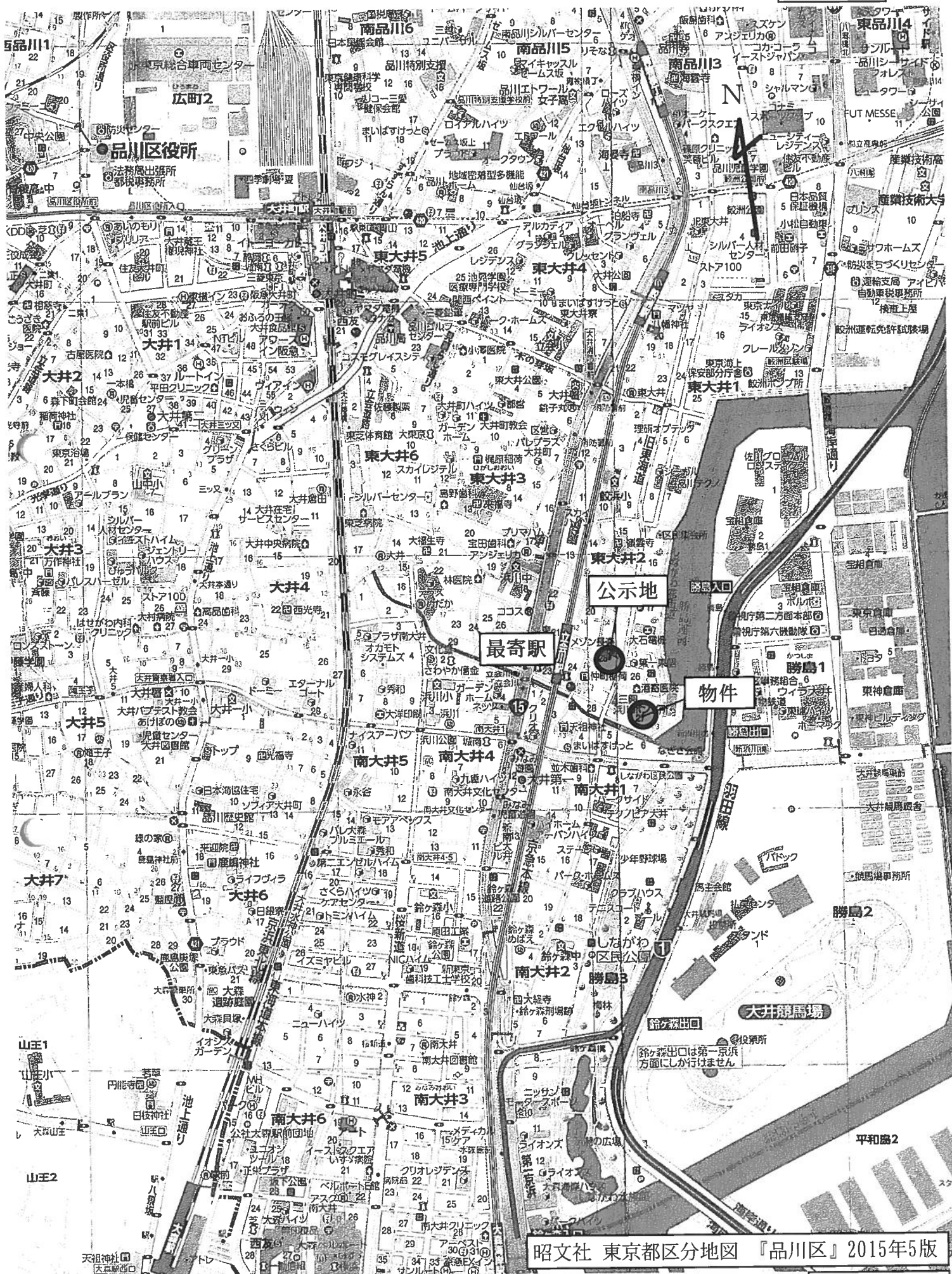
以 上

令和6年01月15日

評価人 不動産鑑定士

萩原謙介印

位置図



登記年月日：平成30年3月9日

各階平面図

家屋番号  
東大井二丁目  
1042-21-208

建築物図面 (17)

建築物所在  
品川区東大井二丁目1042番地2-1

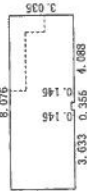
1階

求積表	
$0.778 \times 0.910$	= 0.707980
$3.508 \times 0.760$	= 2.666080
合計	3.374060
床面積	3.37 m <sup>2</sup>



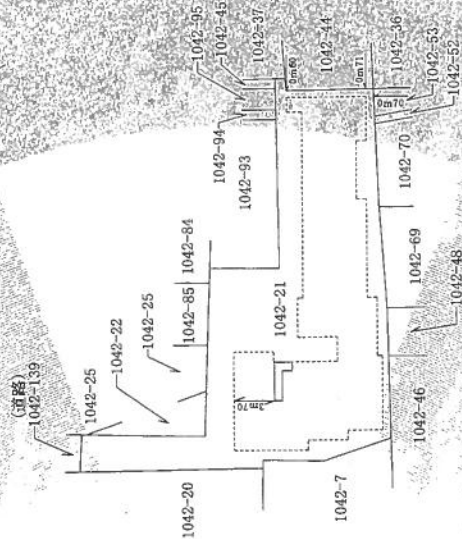
2階

求積表	
$3.633 \times 0.145$	= 0.526785
$4.088 \times 0.145$	= 0.592760
$8.076 \times 2.890$	= 23.339640
合計	24.459185
床面積	24.45 m <sup>2</sup>



3階

求積表	
$5.183 \times 0.515$	= 2.669245
$1.813 \times 0.515$	= 0.933695
$7.166 \times 2.520$	= 18.058320
合計	21.661260
床面積	21.66 m <sup>2</sup>



建築物の存する部分 1~3階

作成者

縮尺 1/250

申請人

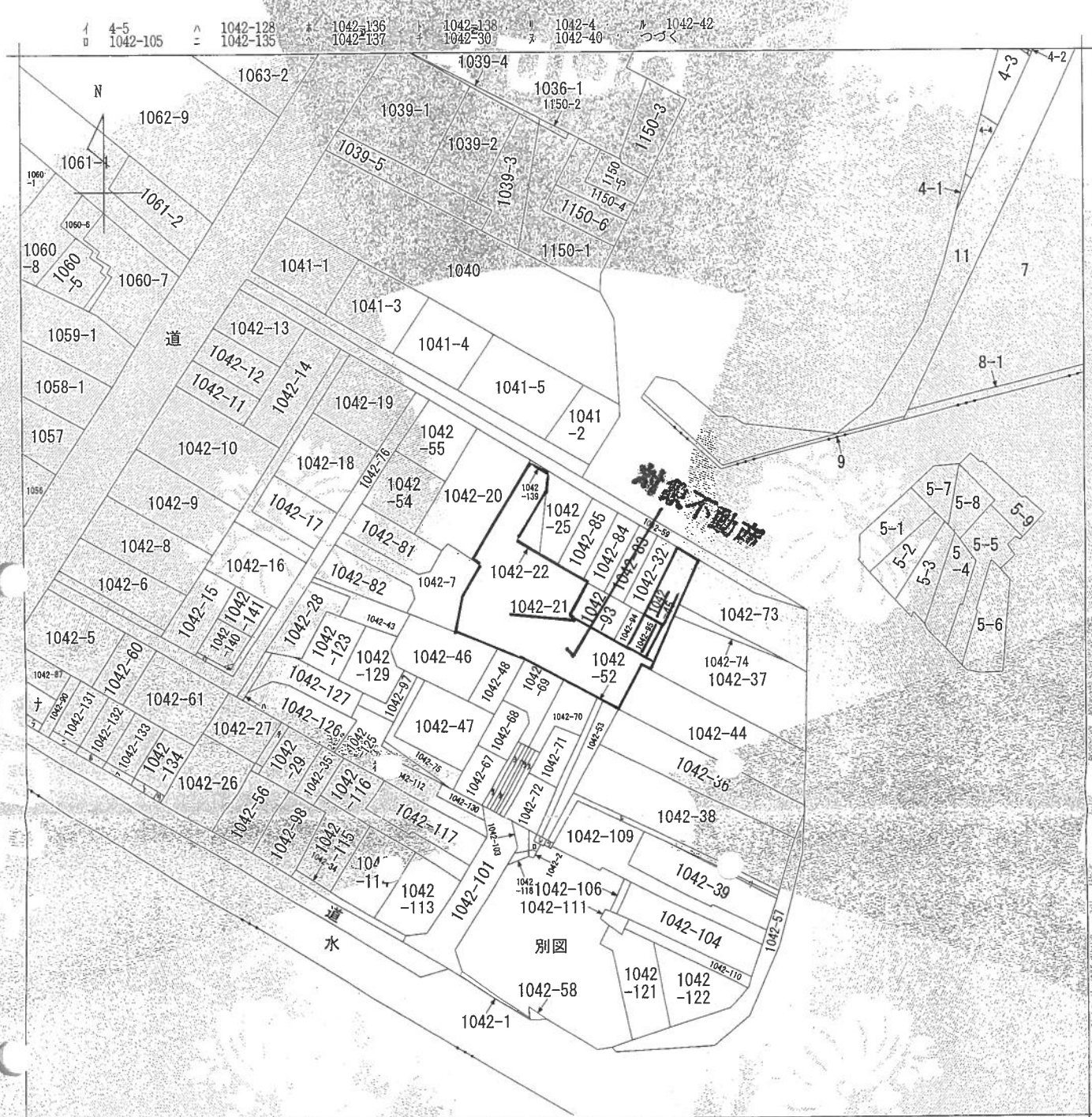
縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

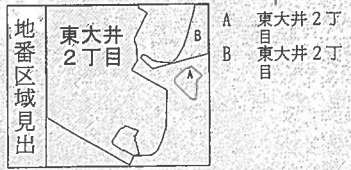
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和5年10月30日 東京法務局品川出張所

登記官





(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。



請求部	所在	品川区東大井二丁目			地番	1042番21		
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。

A 3判をA 4判に縮小

令和5年10月30日  
東京法務局品川出張所  
登記官

請求番号：14-1  
(1/2)