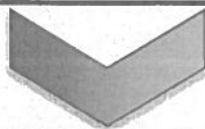


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



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は、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 佐 伯 明 彦

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 大田区田園調布南17番地2

建物の名称 ナイスアーバン田園調布南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田園調布南17番2の303

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 54.55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 大田区田園調布南17番2

地 目 宅地

地 積 870.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大田区田園調布南17番30

地 目 公衆用道路

地 積 87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 201962分の5771



物件明細書

令和 6年 3月11日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 宮川 紗矢子

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【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掲載されています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区田園調布南17番地2

建物の名称 ナイスアーバン田園調布南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田園調布南17番2の303

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 54.55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 大田区田園調布南17番2

地 目 宅地

地 積 870.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大田区田園調布南17番30

地 目 公衆用道路

地 積 87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 201962分の5771



令和5年(ケ)第637号
令和6年1月30日受理
令和6年2月7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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大田区田園調布南17番地2

建物の名称 ナイスアーバン田園調布南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田園調布南17番2の303

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 54.55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 大田区田園調布南17番2

地 目 宅地

地 積 870.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大田区田園調布南17番30

地 目 公衆用道路

地 積 87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 201962分の5771

(1枚目)



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大田区田園調布南17番3-303号 ナイスアーバン田園調布南	
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 <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">{ 種類： <li style="margin-left: 10px;">{ 構造： <li style="margin-left: 10px;">{ 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input 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 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 8,920円 修繕積立金 8,660円	令和6年1月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計70,320円 令和5年10月分から令和6年1月分まで <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 2,103円 年利14.6パーセントの定めあり
管理費等照会先	ナイスコミュニティー株式会社	
その他の事項		
敷 地 権	符号1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号2) <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、2) <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		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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

(2 枚目)

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 郵便受けには表示はなかったが、表札には建物所有者 A の姓が表示されていた。
- 3 立入調査を実施したところ、在室者はおらず、室内は整理されており、箆笥、食器棚等には中身がなく引越作業中のような状態であった。
- 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。

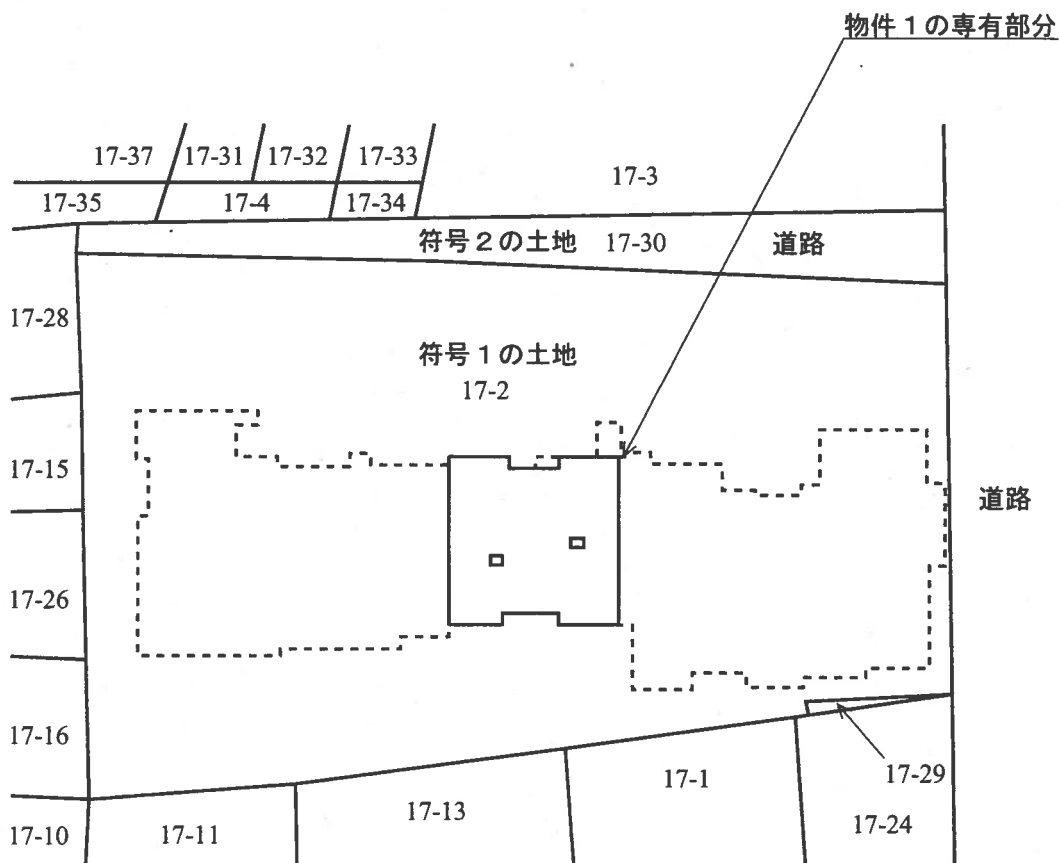
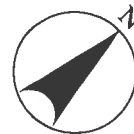
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月30日 14:40-14:50	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6年1月30日 : - :	当 庁	管理費等調査照会 FAX
令和6年1月31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
令和6年2月1日 : - :	大田区役所	住民票交付申請
令和6年2月6日 16:37-17:00	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
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

(特記事項)

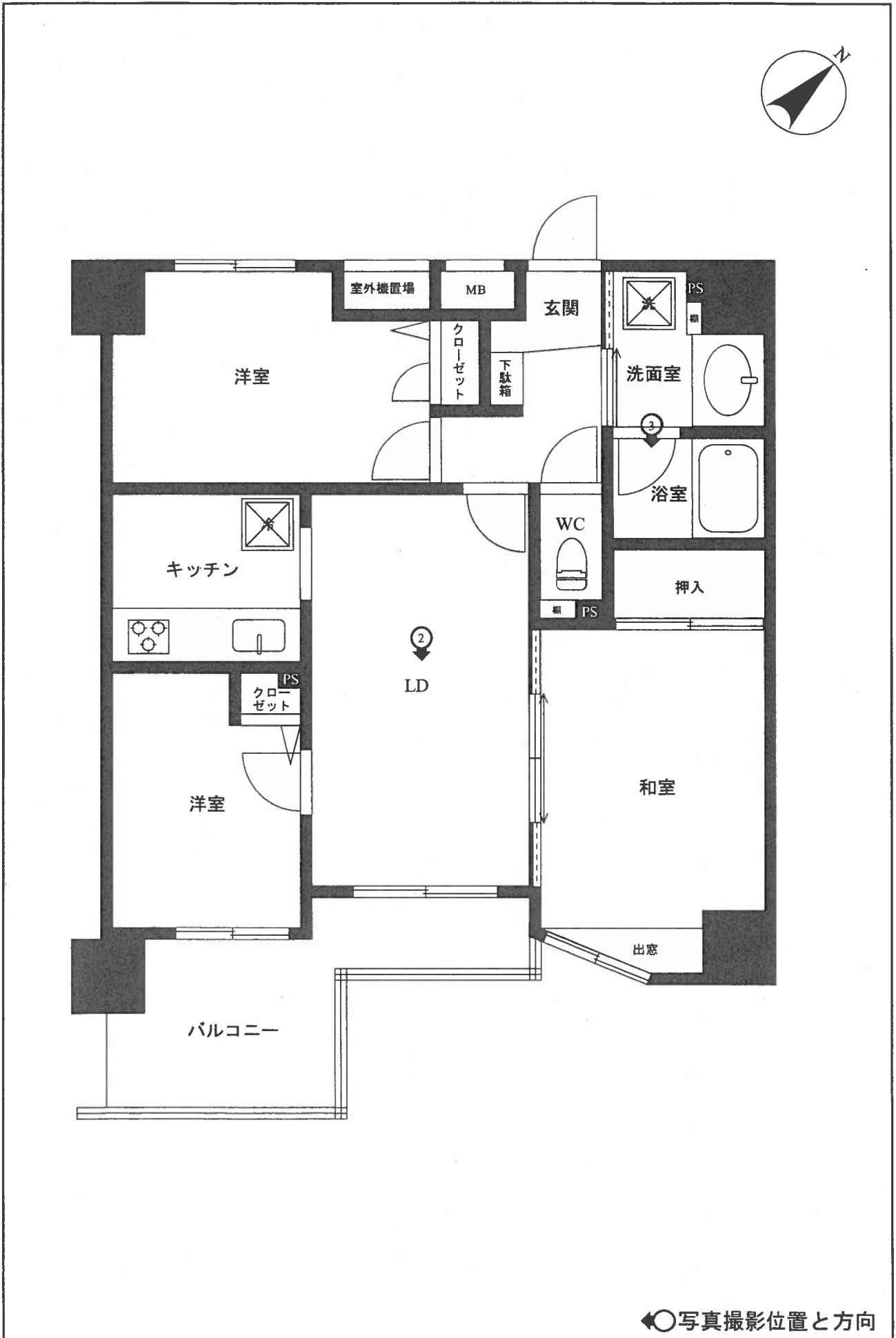
- 令和 年 月 日
目的物件が施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和6年2月6日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)



建物の存する部分3階
建物番号 303

←○写真撮影位置と方向



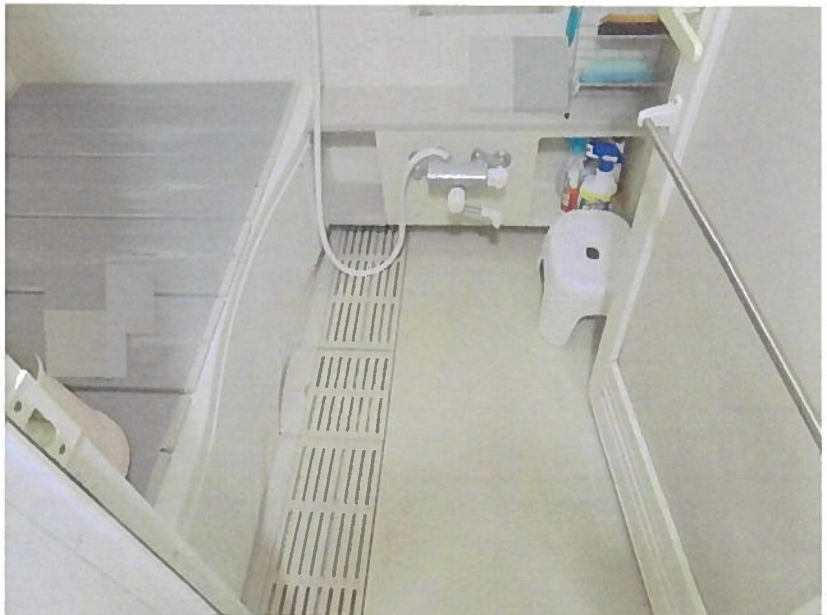
1



2



3



令和 5年 (ケ) 第 637号
令和 6年 2月 6日 現地調査
令和 6年 2月 26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 32,400,000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) 大田区田園調布南17番3号 (マンション名, 部屋番号) ナイスアーバン田園調布南 303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 大田区田園調布南17番地2

建物の名称 ナイスアーバン田園調布南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田園調布南17番2の303

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 54.55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 大田区田園調布南17番2

地 目 宅地

地 積 870.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大田区田園調布南17番30

地 目 公衆用道路

地 積 87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 201962分の5771

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「沼部」駅の南東方約250m (道路距離・徒歩約3分), 大田区田園調布南17番街区に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	店舗兼住宅, 中層共同住宅等が混在する多摩堤通り沿いの商業地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 多摩堤通りとの境界から20mまで近隣商業地域, 超えると第一種住居地域 近隣商業地域80%, 第一種住居地域60% (指定) 近隣商業地域300%, 第一種住居地域200% (指定) 準防火地域 近隣商業地域が第3種高度地区・日影規制5~3h/4m・景観計画区域(地域商業市街地), 第一種住居地域が第2種高度地区・日影規制4~2.5h/4m・景観計画区域(住環境向上市街地)
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	符号1: 870.08m ² 符号2: 87 m ² 計 957.08m ² ほぼ台形(宅地部分) 北東間口約19m・奥行約32m(宅地部分) 西方へ緩傾斜 格別なものはない
接面道路の状況等	北東側幅員約8.5~16m両側歩道付舗装都道(建築基準法第42条1項1号該当)・北西側幅員約3.3~4m舗装私道(符号2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角地。	
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 201,962分の5,771
特記事項	1. 大田区防災ハザードマップ(風水害編)に浸水想定情報あり。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ナイスアーバン田園調布南		
建物の用途	共同住宅（総戸数31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)	平成12年2月23日	
	経過年数	約24年	
	経済的残存耐用年数	約26年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 延床面積2,171.53㎡		
仕 様	外 壁	タイル貼・一部御影石貼等	
	その他	なし	
設 備	エレベーター（9人乗）1基，オートロックシステム，集合郵便受，宅配ボックス，駐車場，自転車置場，ごみ置場等		
建物の品等	普通		
管理の形態等	管理組合	あり	
	管理会社	ナイスコミュニティー（株）	
	管理形態	委託管理	
管理の状態	普通		
特記事項	1. エントランスは2階にありエレベーターは2階以上のみ利用可。		

(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	3階（303号室）・二面採光 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	専 有 面 積	54.55㎡
	共用部分を含む現況床面積	62.28㎡
間 取 り	3LD・K	
バルコニー等	南東側にバルコニーあり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼・合板等 フローリング・畳・長尺塩ビシート等 ビニールクロス貼等 システムキッチン・浴室・洗面室・トイレ等 格別なものはない
維持管理の 状態	普通。内装の汚損の程度は経年相応と認められる。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 額 遅 延 損 害 金	8,920円(月額)(令和6年1月30日現在・以下同じ) 8,660円(月額) なし 70,320円(令和5年10月分～令和6年1月分) 上記のほか2,103円(年利14.6%の定めあり)
専有部分の 利用状況等	所有者が居宅として使用し占有しているものと認められる。	
特 記 事 項	1. 雨漏り・漏水・給排水その他設備等の不具合については聴取できなかった。設備等の動作確認は行っていない。	

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
367,000	× 62.28	× 0.52	= 11,890,000

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24年、経済的残存耐用年数約26年、観察減価率0%（保守管理の状態を考慮）
- ・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 ÷ (24年 + 26年) × (1 ± 0.0) = 0.52 （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				
582,000	×1.12	×957.08	×1.00	×5,771/201,962	=17,830,000

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5-18

$$\begin{aligned} & \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規準価格)} \\ & 559,000 \text{円/㎡} \times & 102 / 100 \times & 100 / 100 \times & 100 / 98 & = 582,000 \text{円/㎡} \\ & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{aligned}$$

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である。

標準化補正：公示地等は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と比し、交通接近条件でやや劣ること等を考慮し総合の格差率を判定した。

イ 個別格差：規模のまとまった角地である増価要因、道路提供部分及び容積率の劣る裏地を含む減価要因等を考慮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
(11,890,000)	+17,830,000)	×1.40	×0.98	×1.00	=40,780,000

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=3階)

位置別補正・・・1.00(南東・北西向き二面採光)

その他・・・なし

相乗積 0.98×1.00×1.00=0.98(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はないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、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
4,150,756円 (13.0%)	1,491,640円	4.6%	31,454,148円	0.8864	27,880,957円 (87.0%)	32,030,000円 (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

$$1 \div (1+4.1\%)^1 = 0.8864$$

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、開差を生じた。

目的物件は東急多摩川線沿線で、最寄り駅への接近性に優る近隣商業地域に所在する3LDKタイプのマンションである。生活利便性に優る立地条件から居住目的の需要は堅調であり、取引水準をも考慮した積算価格は近年続いた中古マンション価格の上昇を反映し高位に試算された。一方、収益価格は築後20年以上を経過し周辺の新築・築浅物件との競合等により、賃料水準が相対的に低位にあることを反映し低位に試算されたと料する。本件では、立地条件及びファミリータイプのマンションであることを考慮し取引水準をも考慮した積算価格を重視のうえ収益価格を参考として、調整後の価格を下記のとおり求めた。

① 積算価格	40,780,000円
② 収益価格	32,030,000円
③ 調整後の価格	40,500,000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 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
40,500,000	×1.00	×0.80	×1.00		=32,400,000

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が、評価額に対しその割合が僅少であるため減価は行わなかった。

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5-18）

所 在：大田区田園調布南19番59，「田園調布南19-3」

価 格：559,000円/㎡

位 置：「沼部」駅の南東方道路距離約400mに位置する。

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：163㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：北東8.0m都道

用途指定等：近隣商業地域(建蔽率80%，容積率300%)，準防火地域

地域の概要：店舗兼住宅，中層共同住宅が混在する商業地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

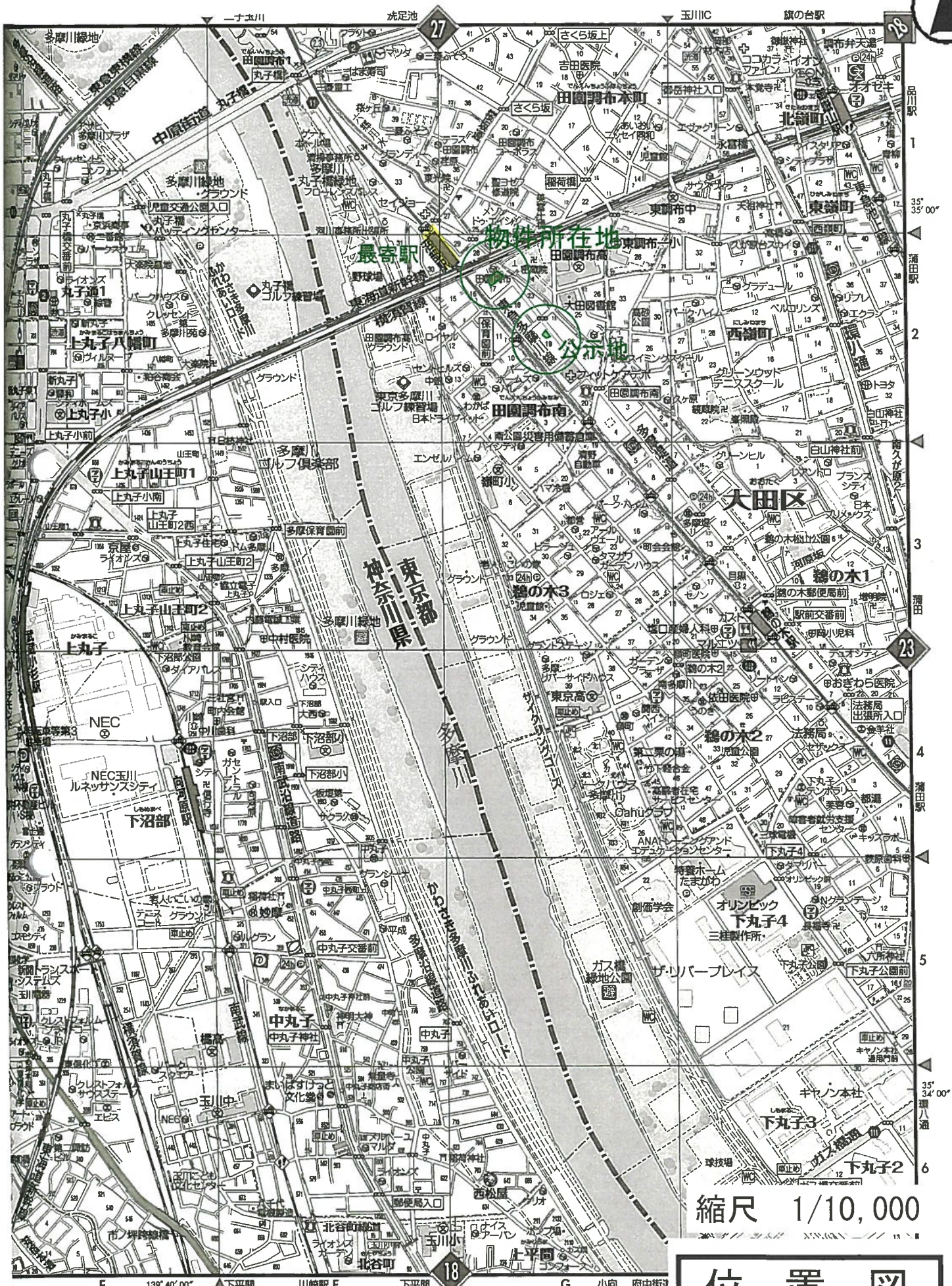
建物図面・各階平面図写

以 上

令和6年2月26日

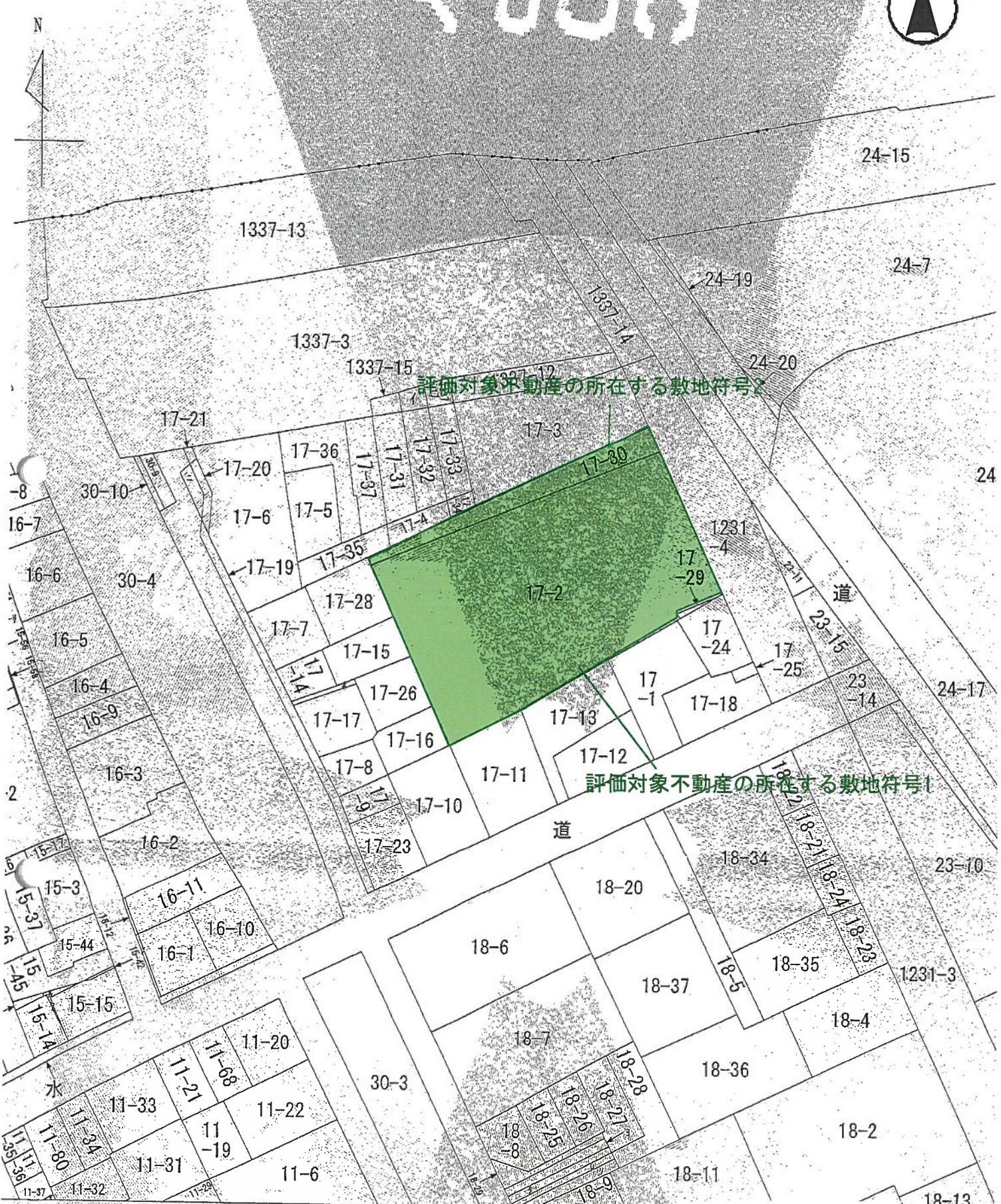
評価人 不動産鑑定士

竹迫 裕美子 ㊞



縮尺 1/10,000

位置図



縮尺 1/600

公 図 写

地積測量図
 地番 17-2, 17-30
 土地の所在 大田区田園調布南

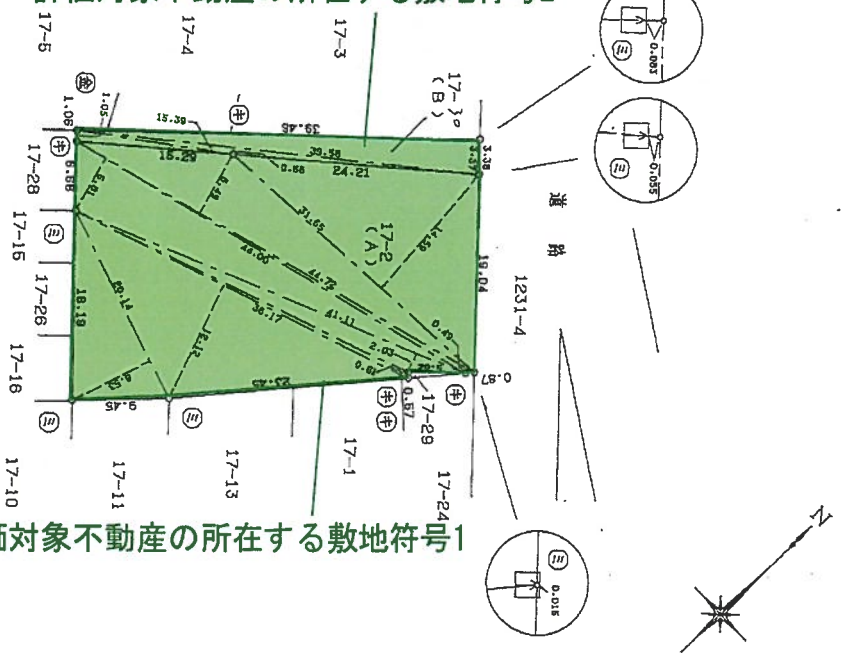
三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	積算面積	地積
17-2 (A)	1	31.55	14.59	460.3145	870.08
	2	44.72	8.49	290.2328	
	3	44.72	0.49	21.9128	
	4	44.00	5.81	255.6400	
	5	41.11	2.03	83.4533	
	6	36.17	0.51	18.4467	
	7	36.17	12.12	439.3804	
	8	20.14	8.53	171.7942	
合 計			1740.1747		
面積			870.0873		870.08
17-30 (B)	1	39.58	3.37	133.3846	87.83
	2	39.58	0.66	26.1228	
	3	15.39	1.05	16.1595	
合 計			175.6669		
面積			87.8334		87.83

点の記
 ⊙：ミカド境界石
 ⊗：金属標
 ⊕：キザミ赤印

評価対象不動産の所在する敷地符号2

評価対象不動産の所在する敷地符号1



作製者 土地家屋調査士
 年 6月23日(作製)

071370
 申請人

縮尺 1/500

本図はA3版をA4版に縮小

地積測量図写

