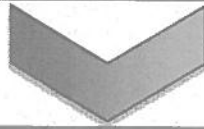


民事執行法の改正により入札時に  
次の書面の提出が必要になりました。



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 5月 1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16日 午前 9時00分から<br>令和 6年 5月23日 午後 5時00分まで   |
| 開札期日  | 日 時 令和 6年 5月29日 午前 9時30分<br>場 所 東京地方裁判所民事執行センター売却場   |
| 売却決定<br>期日  | 日 時 令和 6年 6月 6日 午前11時00分<br>場 所 東京地方裁判所民事第21部  |
| 特別売却<br>実施期間  | 令和 6年 5月30日 午前 9時20分から<br>令和 6年 6月 3日 午後 5時00分まで   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 5月 1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 大田区大森本町一丁目66番地31  
建物の名称 日神パレス平和島

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森本町一丁目66番31の607  
建物の名称 607  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 6階部分 29.86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 大田区大森本町一丁目66番31  
地 目 宅地  
地 積 661.15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 100000分の1520



## 物件明細書

令和 6年 3月21日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 中村 宏一

---

---

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】

B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 大田区大森本町一丁目66番地31

建物の名称 日神パレス平和島

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森本町一丁目66番31の607

建物の名称 607

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 29.86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 大田区大森本町一丁目66番31

地 目 宅地

地 積 661.15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 100000分の1520



令和5年(ケ)第634号  
令和6年1月25日受理  
令和6年2月9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 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 大田区大森本町一丁目66番地31

建物の名称 日神パレス平和島

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大森本町一丁目66番31の607

建物の名称 607

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 29.86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 大田区大森本町一丁目66番31

地 目 宅地

地 積 661.15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 100000分の1520



|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| 不動産の表示           | 「物件目録」のとおり  |  |
| 住居表示             | 大田区大森本町一丁目9番2-607号 日神パレス平和島   |  |
| <b>建 物</b>       | 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<br><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 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |
| 物件目録にない附属建物      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <span style="font-size: 2em;">{</span> 種類:<br/> 構造:<br/> 床面積: </div>                                      |  |
| 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<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><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 10,900円<br>修繕積立金 9,270円   | 令和6年1月26日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計509,690円<br>令和3年3月分から令和5年5月分まで<br><input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 129,641円<br>年利14.6パーセントの定めあり |
| 管理費等照会先          | 日神管財株式会社  |  |
| その他の事項           |   |  |
| <b>敷 地 権</b>     | 符号1   |  |
| 現況地目             | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <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<br><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<br><input type="checkbox"/>  |  |
| 敷地権の種類           | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 )<br><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<br><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<br><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)

| 占有者及び占有権原 (物件1関係)  |  |   |
|--|--|---|
| 占有範囲   | ■全部 <input type="checkbox"/>   |   |
| 占有者  | <input type="checkbox"/> 債務者 ■B  |   |
| 占有状況   | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br>■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |   |
| ■関係人 (■B (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) ) の陳述 / ■提示文書 (回答書、契約書等) の要旨 |  |   |
| 占有権原   | ■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>  |   |
| 占有開始時期   | 平成24年12月1日   |   |
| 最初の契約等   | 契約日  | 平成24年11月17日   |
|  | 期間   | 平成24年12月1日 ■平成26年11月30日まで 2年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種別  | ■合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新  |   |
| 現在の契約等   | 期間 令和4年12月1日から ■令和6年11月30日まで 2年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし   |   |
| 契約等当事者   | 貸主   | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                           |
|  | 借主   | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                           |
| 賃料・支払時期等   | 毎月 金80,000円 (毎月27日限り翌月分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 円)   |   |
| 敷金・保証金   | <input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金79,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 ) 円)  |   |
| 特約等  | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>  |   |
| その他  | 管理費月6,000円   |   |
| 執行官の意見   | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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)

### 関係人の陳述等

| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等   |
|-------------------|---|
| B (占有者)           | 1 私は本件建物を居宅としてのみ使用しています。<br>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。<br>(令和6年2月6日面接聴取) |

(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)

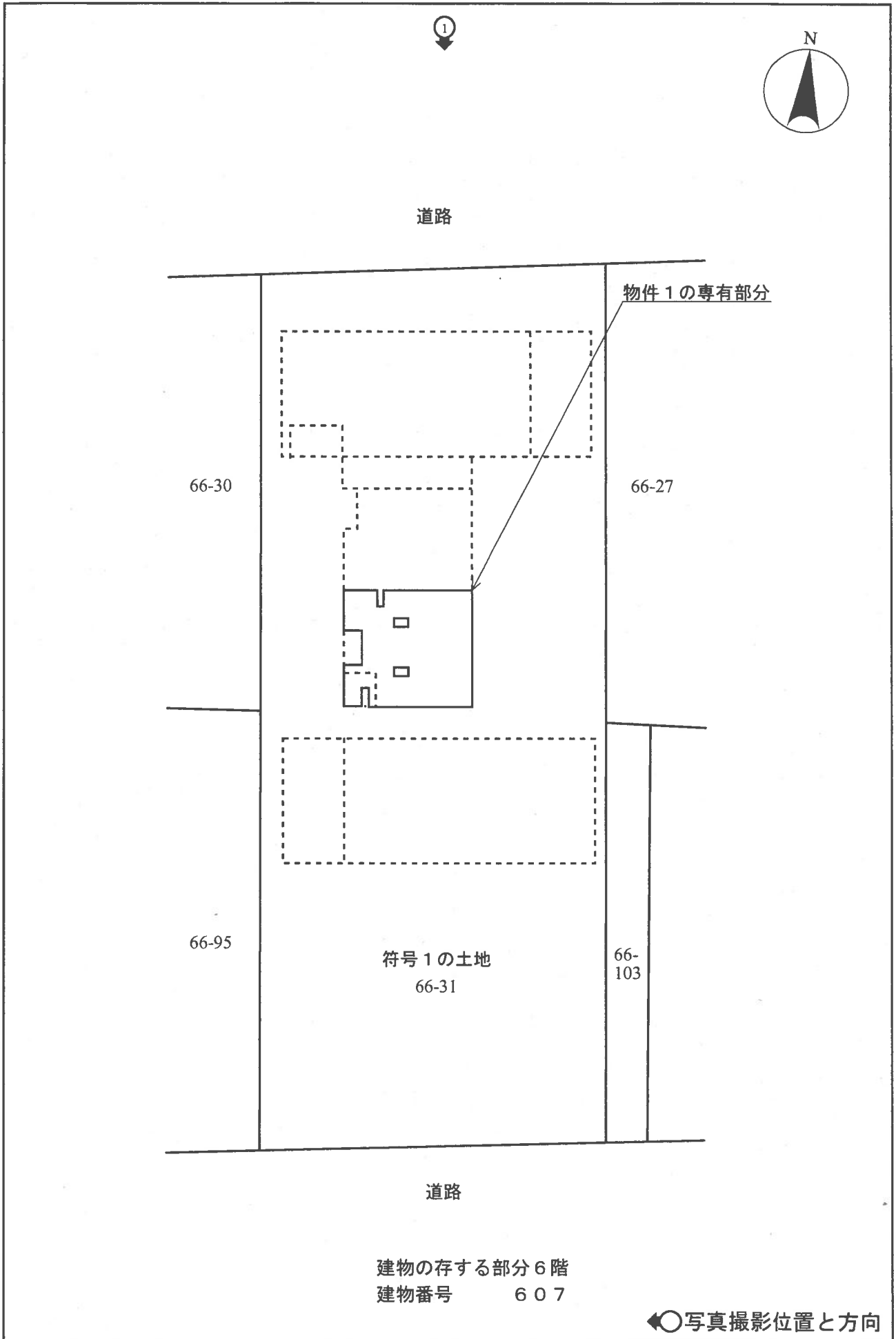
## 執行官の意見

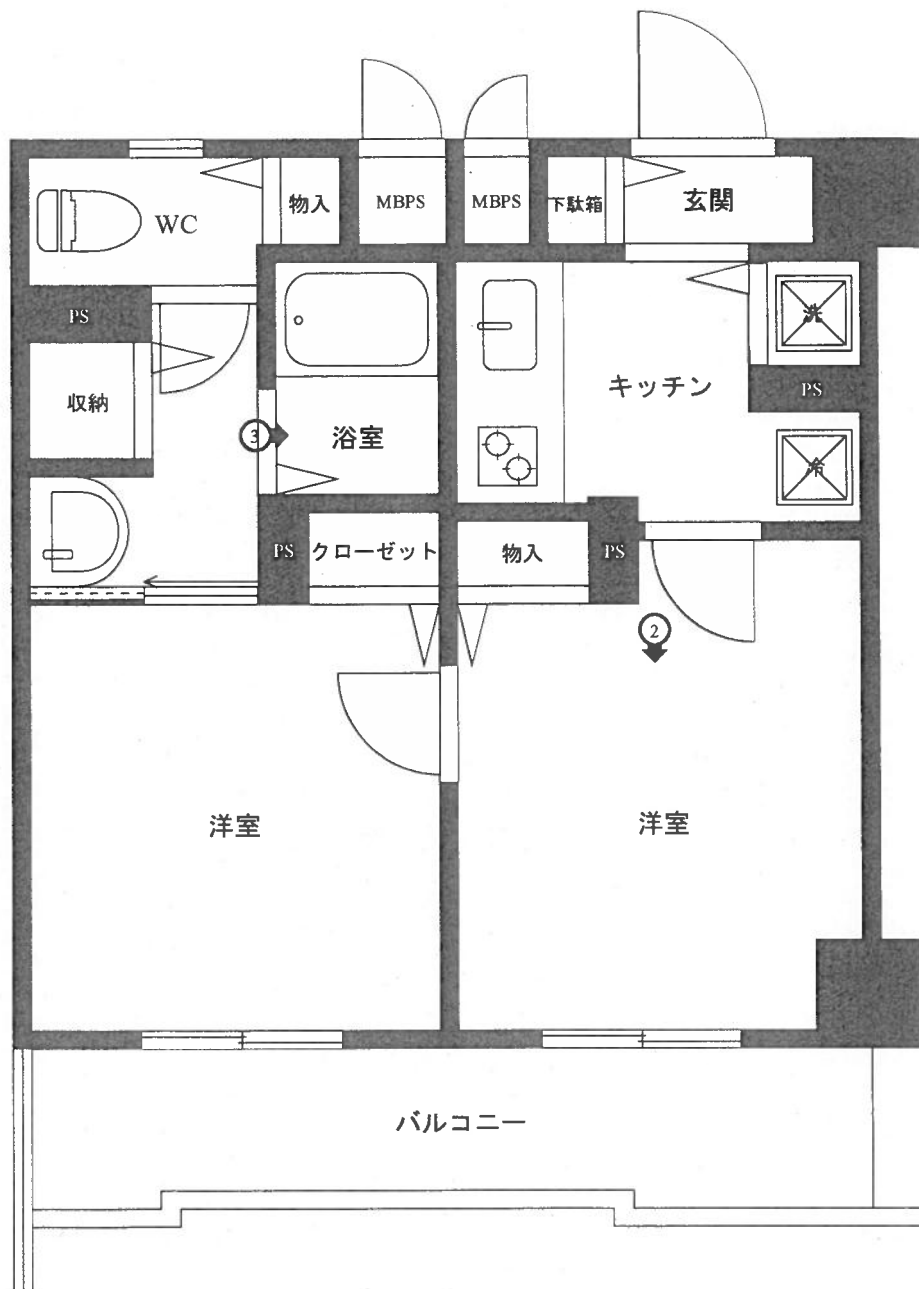
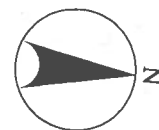
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 郵便受け及び表札には表示はなかった。
- 3 立入調査を実施したところ、占有者 B が在室し、関係人の陳述に記載のとおり述べ、室内には日常使用される動産一式が存在し、居宅として使用されていることが窺われた。
- 4 本件建物の占有状況については、上記資料及び現場の状況から、前記のとおり認定した。

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

| 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25日<br>： - ：  | 東京法務局渋谷出張所 | 登記事項証明書等交付申請<br>地図などの写し交付申請                |
| 令和6年1月25日<br>： - ：  | 当 庁        | 管理費等調査照会 FAX                               |
| 令和6年1月26日<br>15：55-16：10  | 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<br>照会書差置        |
| 令和6年1月26日<br>： - ：  | 当 庁        | 照会書送付（建物所有者 A）                             |
| 令和6年2月6日<br>14：20-14：30   | 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、占有者 B に面接聴取 |
| 令和 年 月 日<br>： - ：   |            |  |
| 令和 年 月 日<br>： - ：   |            |  |
| 令和 年 月 日<br>： - ：   |            |  |
| <p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月6日<br/>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<br/>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> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</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  
( 6 枚目)





◀○写真撮影位置と方向



1



2



3



令和5年(ケ)第634号  
令和6年2月6日現地調査  
令和6年3月13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

| 物件番号 | 評価額            |
|------|----------------|
| 物件 1 | 金 11,940,000 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 |    | (住居表示)<br>大田区大森本町1丁目9番2号<br><br>(マンション名・部屋番号)<br>日神パレス平和島 607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 大田区大森本町一丁目66番地31

建物の名称 日神パレス平和島

### (専有部分の建物の表示)

家屋番号 大森本町一丁目66番31の607

建物の名称 607

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床面積 6階部分 29.86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 大田区大森本町一丁目66番31

地 目 宅地

地 積 661.15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 100000分の1520

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 土地（符号1）の概況及び利用状況等

|  |   |  |
|--|---|--|
| 位置・交通                                    | 京急本線「平和島」駅の北東方約640m（道路距離，徒歩約8分），京急本線「大森海岸」駅の南東方約660m（道路距離，徒歩約8分），大田区大森本町1丁目9番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。          |  |
| 付近の状況                                    | 中高層あるいは中層のマンション・店舗付マンション，中層の工場兼事務所ビル等が建ち並ぶ地域。   |  |
| 主な公法上の規制等<br>（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） | 北側区道より20mまでの範囲  |  |
|  | 都市計画区分<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制   | 市街化区域<br>商業地域<br>80%（指定）<br>500%（指定）<br>防火地域<br>特になし                                       |
|  | 北側区道より20mを超える範囲   |  |
|  | 都市計画区分<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制   | 市街化区域<br>近隣商業地域<br>80%（指定）<br>300%（指定）<br>準防火地域（新たな防火規制区域）<br>第三種高度地区，<br>日影規制（5時間・3時間，4m） |
| 画地条件                                     | 地積形状<br>間口・奥行<br>地勢<br>その他  | 661.15㎡<br>長方形<br>北側間口約15.9m，奥行約41.8m<br>概ね平坦<br>特になし                                      |
| 接面道路の状況等                                 | 北側で現況幅員約48.6m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，南側で現況幅員約3.9～4.0mの舗装私道（建築基準法第42条1項5号に該当，指定幅員4.0m）にほぼ等高に接面する二方路画地。 |  |
| 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<br>(基本的には敷地内<br>への引き込みの有無<br>を基準としている) | 上水道<br>都市ガス<br>下水道  | あり<br>あり<br>あり        |
| 敷地権の表示  | 敷地権の種類<br>敷地権の割合  | 所有権<br>100,000分の1,520 |
| 特記事項  | <p>&lt;隣接地について&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本件土地は西側で小工場兼事務所ビルの敷地に隣接している。</li> </ul> <p>&lt;水害リスクについて&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> |                       |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                 |  |   |
|-----------------|--|---|
| マンション名          | 日神パレス平和島   |   |
| 建物の用途           | 共同住宅（総戸数 122 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)<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数   | 昭和 63 年 12 月 26 日新築<br>約 35 年<br>約 15 年 |
| 構造・延床面積         | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 1 階建・延床面積 2,413.20 m <sup>2</sup>   |   |
| 仕 様             | 外 壁<br>そ の 他   | 45 二丁掛タイル貼等<br>特になし                     |
| 設 備 等           | エレベーター（1 基），オートロックシステム，<br>自転車置場，バイク置場，集会室，集合郵便受，ゴミ置場等。  |   |
| 建物の品等           | 普通   |   |
| 管理の形態等          | 管 理 組 合<br>管 理 会 社<br>管 理 形 態<br>そ の 他   | あり<br>日神管財株式会社<br>委託管理<br>管理人室あり        |
| 管 理 の 状 況       | 普通   |   |
| 特 記 事 項         | <p>&lt;管理会社からの聴取事項&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模修繕工事を平成 28 年に実施した。</li> </ul> <p>&lt;その他&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・エレベーターは，かごの内装がやや老朽化しているほか，昇降する際にやや揺れる。</li> <li>・管理規約及び使用細則により犬猫等のペットの飼育は禁止されている旨の案内が，1 階に掲示されている。</li> </ul> |   |



(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            | 6階(607号室), 角部屋(ただし, 側方に開口部なし)<br>主要開口部の方位: 東向き  |  |
| 床 面 積          | 専 有 面 積   | 29.86 m <sup>2</sup>   |
|                | 共用部分を含む<br>現況床面積  | 38.64 m <sup>2</sup> (固定資産関係証明書の記載による)   |
| 間 取 り          | 2K  |  |
| バルコニー等         | 東側にあり(東向き, 6.41 m <sup>2</sup> )  |  |
| 仕 様            | 天 井<br>床<br>内 壁<br>設 備<br>そ の 他   | ビニールクロス等<br>ビニール床シート等<br>ビニールクロス等<br>システムキッチン, 浴室, 洗面台, トイレ等<br>室内洗濯機置場あり                            |
| 保守管理の状態        | 普通(特記事項参照)  |  |
| 管 理 費 等        | 管 理 費<br>修 繕 積 立 金<br>そ の 他<br>滞 納 額<br>遅 延 損 害 金   | 10,900円(月額)(令和6年1月26日現在, 以下同じ)<br>9,270円(月額)<br>なし<br>509,690円(令和3年3月分~令和5年5月分)<br>129,641円(年利14.6%) |
| 専有部分の<br>利用状況等 | 次頁<建物の占有者等の状況一覧>のとおり。   |  |
| 特 記 事 項        | <p>&lt;保守管理の状態について&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・内装は, 経年劣化しているが, 目視可能な部分に特に目立つ汚損等はみられない。なお, 北側洋室のエアコンの上の内壁に, 以前のエアコンを撤去した跡とみられるクロスの剥がれがある。また, 洗面台の脇の内壁クロスに, 黒カビがみられる。</li> <li>・設備は, 経年劣化あるいはやや老朽化しており, システムキッチンのコンロ, 洗濯機置場の防水パンは, ひどく汚れている。</li> </ul> |  |

〈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<br>月額管理費     | 預り金等            |
|-------------------------------------|--------------|----------|--------------------------|-------------------|-----------------|
| 所有者                                 | 現占有者<br>(個人) | H24.12.1 | R4.12.1<br>}<br>R6.11.30 | 80,000円<br>6,000円 | 79,000円<br>(敷金) |
| 占有権原は賃借権。現占有者が所有者から賃借して居宅として使用している。 |              |          |                          |                   |                 |

## 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/㎡)<br>ア | 現況床面積 (㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>エ |
|------------------|----------------|----------|---------------|
| 491,000          | × 38.64        | × 0.27   | = 5,120,000   |

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35年，経済的残存耐用年数約15年，観察減価率10%（建物の状況等を考慮した）
- ・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 = 15年 ÷ (35年 + 15年) × (1 - 0.10) = 0.27

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（符号1の土地）

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<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 敷地権の割合<br>オ       | 敷地権価格<br>(円)<br>カ |
|-------------------|-----------|----------------|-----------|-------------------|-------------------|
| 標準画地価格<br>(円/㎡) ア | 個別格差<br>イ |                |           |                   |                   |
| 898,000           | × 0.85    | × 661.15       | × 1.00    | × 1,520 / 100,000 | = 7,670,000       |

- 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（形状、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 5-301

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$980,000 \text{ 円/m}^2 \times 109.9/100 \times 100/100 \times 100/120 = 898,000 \text{ 円/m}^2$$

(上三桁未満四捨五入)

時点修正：令和 5 年 1 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：地価公示地は標準的画地であり、補正の必要なし。

地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域に比べ、環境条件で優ると判定した。

- イ 個別格差：増価要因として二方路画地であること、減価要因として、奥行長大であること、工場兼事務所ビルの敷地に隣接していること、用途地域が近隣商業地域に跨り基準容積率が劣ることを考慮し、総合では-15% (0.85) と判定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 敷地権の割合：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)<br>ア | 敷地権価格 (円)<br>イ | 価格補正<br>ウ | 個別格差<br>エ | 占有減価修正<br>オ | 積算価格 (円)<br>カ |
|---------------|----------------|-----------|-----------|-------------|---------------|
| ( 5,120,000   | +7,670,000 )   | ×1.30     | ×1.01     | ×1.00       | = 16,790,000  |

ア 建物価格：前記 1 ①エ

イ 敷地権価格：前記 1 ②カ

ウ 価格補正：同一マンション及び周辺類似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 … 1.00 (対象=6 階・基準階=6 階)

位置別等補正 … 1.01 (側方に開口部のない角部屋)

その他 … なし

$$\text{相乗積 } 1.00 \times 1.01 = 1.01$$

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区分所有建物であり、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<br>ア  | 正味復帰価格の現価      |              |                                  |                  |                       | 収益価格<br>ア+カ=キ        |
|----------------------|----------------|--------------|----------------------------------|------------------|-----------------------|----------------------|
|                      | 4年目の有効純収益<br>イ | 最終還元利回り<br>ウ | 3年目期末復帰価格※1<br>イ÷ウ×(1-0.03)<br>エ | 複利現価率<br>※2<br>オ | 正味復帰価格現価<br>エ×オ=カ     |                      |
| (円)                  | (円)            | (%)          | (円)                              |                  | (円)                   | (円)                  |
| 1,695,077<br>(13.8%) | 649,760        | 5.2          | 12,120,523                       | 0.8713           | 10,560,612<br>(86.2%) | 12,260,000<br>(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

$$1 \div (1 + 4.7\%)^3 = 0.8713 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

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に建物価格を加算したもので原価性に着目した価格であるが、対象マンション及び周辺類似マンションの取引市場における価格水準を価格補正で考慮しているため、市場性をも考慮した価格となっている。一方、収益価格は目的物件が有する収益性に着目した価格である。

積算価格と収益価格は開差を生じて求められたが、周辺地域において目的物件と賃貸面積の類似する物件の供給が多いことなどから賃料水準が低いため、収益価格が積算価格と比較して低位に求められたと思料される。

目的物件はコンパクトタイプのマンションであり、自用目的ならびに投資目的双方の需要が見込まれることを考慮し、取引市場動向も検討した結果、本件においては積算価格を重視のうえ収益価格を関連づけ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

|          |              |
|----------|--------------|
| ① 積算価格   | 16,790,000 円 |
| ② 収益価格   | 12,260,000 円 |
| ③ 調整後の価格 | 15,880,000 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<br>の価格<br>(円)<br>ア | 市場性修正<br>イ | 競売市場修正<br>ウ | 滞納管理費等<br>相当額の減価<br>エ | その他の控除<br>(敷金等)<br>オ | 評価額<br>(円)<br>カ |
|---------------------------|------------|-------------|-----------------------|----------------------|-----------------|
| 15,880,000                | ×1.00      | ×0.80       | ×0.94                 |                      | =11,940,000     |

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 5-301）

所 在：大田区大森北 3 丁目 4 番 8 外 「大森北 3-4-5」

価 格：980,000 円／㎡

位 置：J R 京浜東北線「大森」駅の南東方道路距離約 650m に位置する。

価 格 時 点：令和 5 年 1 月 1 日

地 積：202 ㎡

供給処理施設：ガス，水道，下水

接 面 街 路：北側 20.0m 区道

用途指定等：商業地域（建ぺい率 80%，容積率 500%），防火地域

地域の概要：道路沿いに店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域

## 第7 附属資料

位置図

公図写

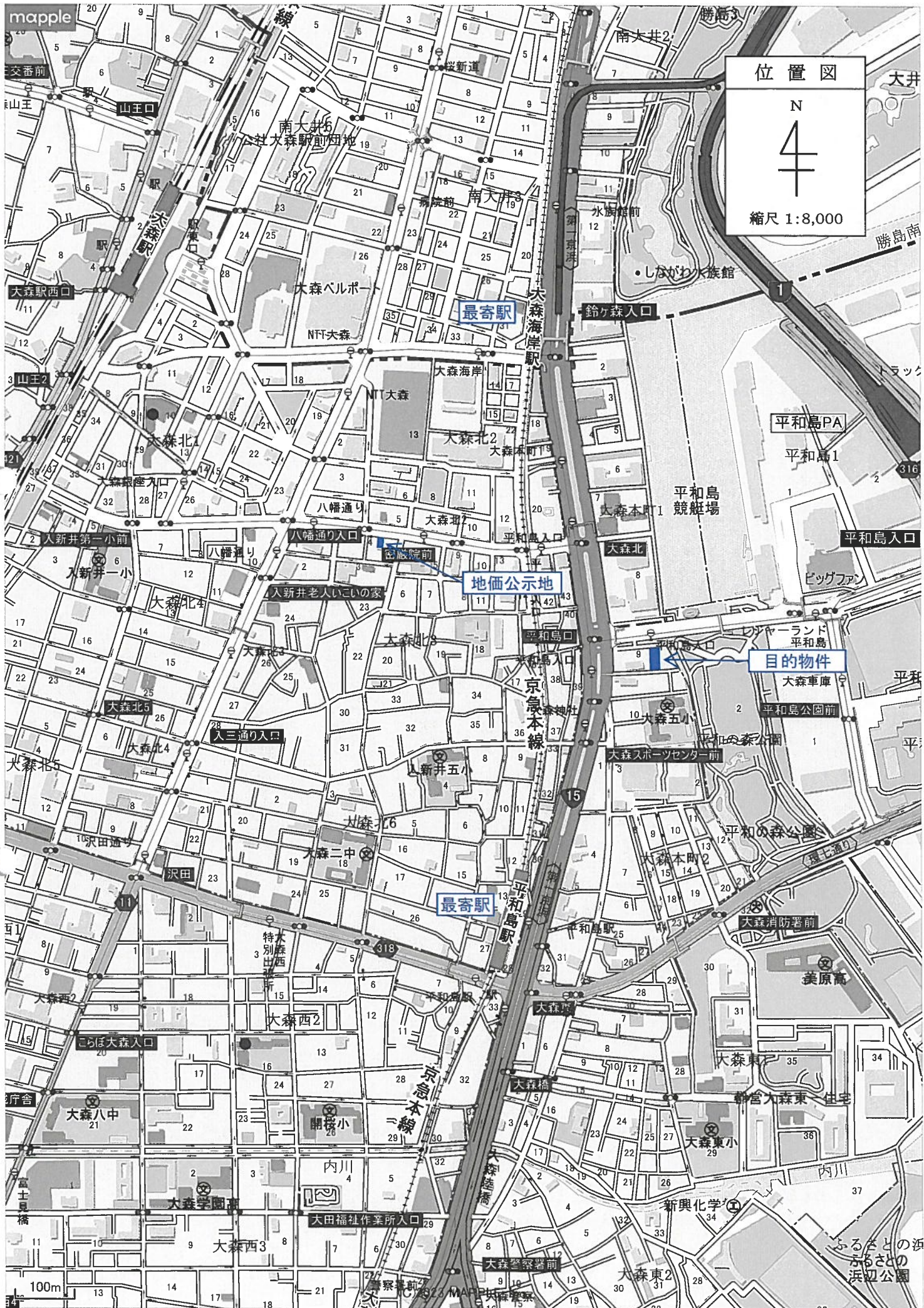
建物図面・各階平面図写

以 上

令和 6 年 3 月 1 3 日

評価人 不動産鑑定士

石 原 伸 彦



位置図

N

4

縮尺 1:8,000



8-5

8-3 8-2

公 図 写

N



縮尺 1:600

道

1055-2

1055-5

道

符号1の土地

1055-5

5

66-79

66-80

66-16

66-30

66-31

66-27

127

-76

66-32

66-93

66-90

66-95

66-114

66-146

66-103

66-133

66-136

66-137

66-138

66-139

i-94

66-100

66-146

66-106

66-81

66-126

66-112

66-98

66-101

66-102

66-104

66-96

66-110

66-121

66-91

66-113



66-35

66-85

66-97

66-147

66-104

66-107

66-120

66-122

66-123

-33

66-84

66-34

66-70

66-65

66-78

66-105

66-6

66-119

66-124

66-99

道

66-42

66-28

66-41

66-46

66-47

66-48

地番区域見出

大森  
1丁目

